

PLANBESKRIVNING

Pickala Rock Resort Detaljplan

Sjundea

Beskrivning av detaljplan 12.3.2024



Innehållsförteckning

Bilagor	1
Planer och utredningar	1
1 Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Planområdets läge	3
1.3 Syftet med planen samt huvudsakliga innehåll	3
1.4 Detaljplan	4
2 Utgångspunkter	5
2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	5
2.1.1 Allmän beskrivning av området.....	5
2.1.2 Naturmiljön	6
2.1.3 Kulturmiljön.....	11
2.1.4 Den byggda miljön	12
2.1.5 Markägoförhållanden	14
2.2 Planeringssituation	15
2.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning.....	15
2.2.2 Landskapsplan	15
2.2.3 Generalplan.....	16
2.2.4 Detaljplan	17
2.2.5 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändningen 2040	18
2.2.6 Byggnadsordning	19
3 Olika skeden i utarbetandet av detaljplanen	19
3.1 Behovet av detaljplanering.....	19
3.1.1 Intressenter	19
3.1.2 Anhängiggörande	20
3.1.3 Deltagande och växelverkan	20
3.1.4 Samarbete med myndigheter	21
3.2 Mål för detaljplanen.....	21
3.2.1 Mål som ställts upp genom utgångsmaterialet.....	21
3.3 Detaljpanelösningens alternativ	23
4 Beskrivning av detaljplanen	25
4.1.1 Dimensionering	26
4.1.2 Service.....	26
4.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet	26
4.3 Områdesreserveringar	27



4.3.1	Kvartersområde för boende (AO, AP).....	27
4.3.2	Idrotts- och rekreationstjänster (VU-1)	27
4.3.3	Områden för närrekreation (VL/s).....	27
4.3.4	Väg- och gatuområden, rutter.....	29
4.3.5	Parkering	29
4.4	Planbeteckningar och bestämmelser	30
4.5	Detaljplanens konsekvenser	30
4.5.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	30
4.5.2	Konsekvenser för miljön och naturmiljön.....	33
4.5.3	Inverkan på ekonomi	38
4.5.4	Inverkan på hälsa och säkerhet	38
4.6	Namnförslag	39
5	Genomförandet av detaljplanen	40
5.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	40
5.2	Genomförande och tidtabell	40
5.3	Uppföljning av genomförandet.....	40



Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Förminskning av detaljplanekartan A3
3. Detaljplanebeteckningar och – bestämmelser
4. Utlåtanden och åsikter gällande utkastet samt planläggarens förslag till bemötanden
5. Referensplan/H-L Arkkitechdit, 2024
6. Gatukarta, tvärsektioner och temakartor för den kommunaltekniska översiktsplanen/Sitowise, 2024
7. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Separata planer och utredningar som finns som bilaga till detaljplanen:

- Anvisningar för byggnadssätt/H-L Arkkitechdit, 2024
- Planeringanvisningar för näromgivningen/Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2024
- Detaljplaneutkast Pickala Rock Resort, planekonomisk bedömning/Sitowise Oy, 2024
- Pickala Rock Resort Bedömning av klimatkonsekvenser/Sitowise Oy, 2024
- Pickala Rock Resort, Dagvattenutredning/Sitowise Oy, 2024
- Rock Resort Pickala, Naturutredning 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)
- Pickala Rock Resort, Trafikutredning för detaljplaneområdet/Sitowise Oy, 2023

Andra planer och utredningar

- Pickala Rock Golfbana, Grundutredningsrapport (2.6.2022 Sipti Consulting; Uudenmaan pohjatutkimus Oy, Geo-Hydro Oy)
- Pickala Rock Resort Par 3-bana, golfplan/Tilander GolfDesign, 2024
- Landskapsanalys och översiktsplanens (= referensplan) landskapsplanering/Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2024
- Regional energiförutredning/2023/Sitowise Oy
- Pickala Rock Resort, kommunalteknisk översiktsplan/Sitowise Oy, 2024

Utredningar för ändringen av delgeneralplanen för Södra Sjundeå samt temaplanerna:

- Arkeologisk inventering för Sjundeå kommun (Museiverket/Vesa Laulumaa, 2014)
- Naturutredning för Södra Sjundeå (7.6.2016, Ramboll)
- Landskapsutredning för Södra Sjundeå (24.5.2016, Ramboll)
- Ekologiska korridorer för älgar i de södra delarna av Sjundeå (2018, Faunatica)
- Läget för värdefulla natur- och miljöområden i Sjundeå (4.2.2021, Sweco)
- Sjundeå temageneralplan, kontroll av naturobjekt, 29.4.2021, uppdatering 3.6.2021, Sweco Infra & Rail Oy



- Inventering av den byggda kulturmiljön (Sweco Ympäristö Oy, 2019)
- Sjundeå kommuns temageneralplan, beskrivning 20210907/förslagsskede

Mellan kommunen och områdets markägare kommer man att ingå markanvändningsavtal för att dela på markens värdehöjning.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör områden som tillhör fastighet 755-463-4-104 och i liten mån områden som tillhör fastighet 755-463-4-145. Detaljplaneområdet är beläget i den södra delen av Sjundeå kommun i Störsvikens område.

Genom detaljplanen bildas boendekvarteren 68–91, golfbaneområde med därtill hörande grön- och gatuområden.

Tomtindelningen upprättas som icke-bindande.

Sjundeå kommun/Tekniska kansliet
Teknisk direktör Kenneth Flythström tel. +358 44 386 1099
(kenneth@flythstrom@siuntio.fi)

Planläggare:

Sitowise Oy, Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo
Kirsi Rantama, arkitekt SAFA
Lotta Syväniemi, arkitekt
(fornamn.efternamn@sitowise.com)

Övriga kontaktpersoner vid beredningen av planen

Elina Nykänen/trafikplanering, Sitowise Oy
Marja Oittinen/kommunaltekniska översiktsplanering, Sitowise Oy

Sjundeå kommun:
Teija Liuska Eloranta, markanvändningschef
Emil Vehanen, trafik- och geodataingenjör
Markku Kärkkäinen (pensionerad)
Lotta Juusti, miljöchef
Patrick Köhler, tf. byggnadstillsynschef

Sökandeparter, markägare:



Kari Karvinen, styrelseordförande Rock Properties Oy och Rock Course Oy

Projektplanering:

Santeri Lipasti, Mikko Blomberg/Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Teresa Rönkä/Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet för Pickala Rock Resort är beläget i Störsvik i Södra Sjundeå. Området omges av Oy Pickala Golf Ab:s golfbanor på de norra, östra, västra och södra sidorna. I väster avgränsas området även av obebyggda skogsfastigheter, i öster av ett detaljplanerat bostadskvarter och Timalavägen. Planområdet ligger cirka 7 km sydost om Sjundeå kommuncentrum. Planområdets avgränsning framgår ur Bild 1.1.

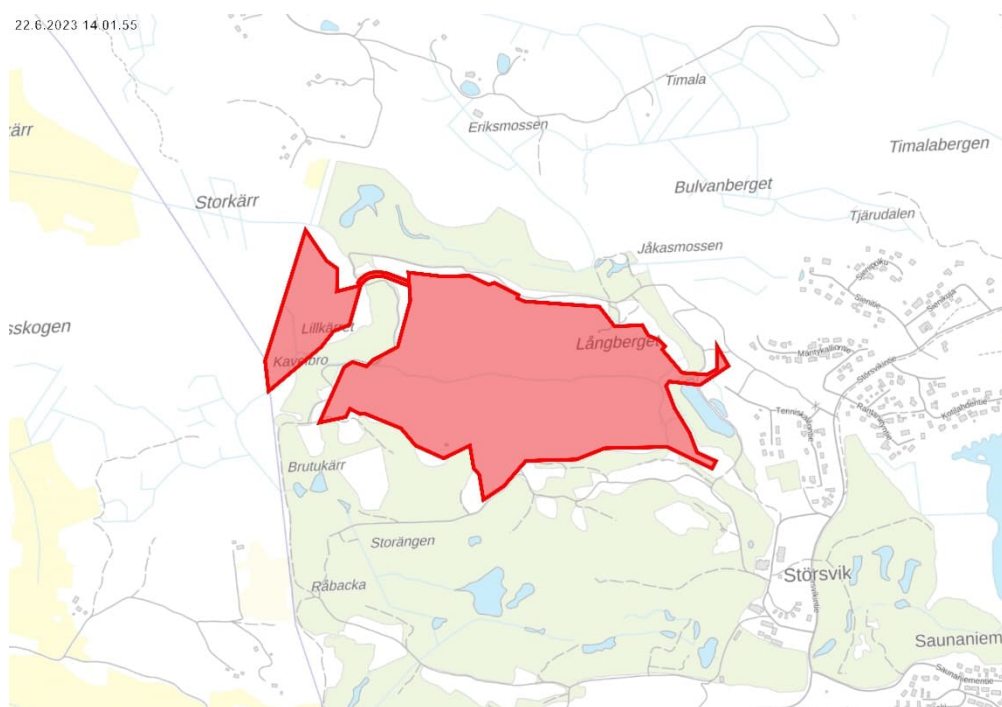


Bild 1.1 Avgränsning av planeringsområdet (Sjundeås kartservice).

1.3 Syftet med planen samt huvudsakliga innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra boende, en ny par 3-golfbana med nio hål som ägs av Rock Course Oy samt områden för närrökreation i området för projektet Pickala Rock Resort i enlighet med de områdesavgränsningar som presenteras i delgeneralplanen och dess undantagstillstånd (8.2.2022). Syftet med detaljplanen är att genomföra



delgeneralplanens underlag för att bygga ett högkvalitativt och originellt bostadsområde. Målet är även att öka verksamheten i området året runt. Delgeneralplanens dimensioneringsmål och avgränsningarna av områdena har kontrollerats med hjälp av en helhetsplan så att de överensstämmer med kommunens och planprojektets mål. Områdena kring kvarten anvisas som rekreationsområden med beaktande av natur-, landskaps- och skyddsvärden.

Planområdet är en del av det mer omfattande fritidscentret Pickala, som utvecklas till en mångsidig funktionell helhet som kombinerar semesterboende, fast boende, turism- och rekreationstjänster och tillhörande näringsliv, med hänsyn till natur-, landskaps- och kulturmiljövärden i området. Pickala utvecklas särskilt som ett område för högkvalitativ fritid och fast boende där naturen och lugnet framhålls som centrala värden. Vid utvecklingen av området beaktas särskilt möjligheten att bo i sin andra bostad och möjligheter till distansarbete.

1.4 Detaljplan

Detaljplanen utarbetas för området för fastighet Störsvik 755-463-4-104 och i liten mån för områden som ingår i fastighet 755-463-4-145. I områdena finns inga gällande detaljplaner.

Detaljplanen möjliggör boende (AO, AP), en ny par3-golfbana (VU-1) samt områden för närorekreation (VL) och tillhörande gatuområden i Störsviks område. Planen möjliggör totalt 34 770 m²vy byggande av vilket 32 615 m²vy anvisas för boende och 2 155 m²vy för verksamhet som betjänar den nya golfbanan.



2 Utgångspunkter

2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

2.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget i närheten av Pickalavikens strand i Störsvik. Planeringsområdet omfattar ca 45 hektar. Man anländer till området via Störsviksvägen och den nya Timalavägen samt Solåsvägen som nu detaljplaneras. Planeringsområdet omges av Oy Pickala Golf Ab:s befintliga golfbanor. Planeringsområdet är beläget cirka 7 km från Sjundeås kommuncentrum.

Planeringsområdet bildas huvudsakligen av ett område som hör till fastighet Störsvik 755-463-4-104, vars areal är cirka 45 hektar. I mitten av området pågår byggande av en ny golfbana med 9 hål som beräknas vara färdig i början av sommaren 2025. I övrigt är området obebyggt. De områden som anvisas för kvartersområden består främst av blandskog. Området ligger främst på en brant bergsrygg i öst-västlig riktning, där backen Långberget framträder som det största klippkrönet.

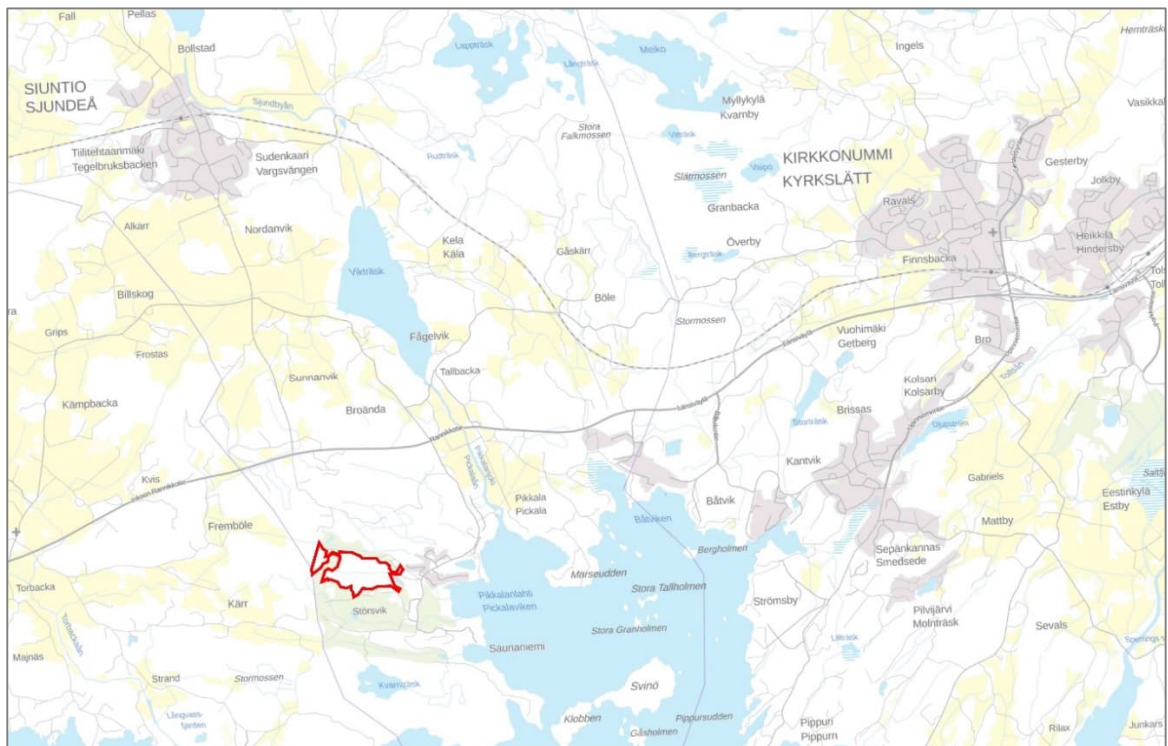


Bild 2.1 Planeringsområdets läge (Sjundeå kartservice).



2.1.2 Naturmiljön

Naturförhållanden

Planområdet är i huvudsak beläget på en brant öst-västlig klippås. Vegetationen i området är en typisk art av maritima bergskogar: karga eller torra moskogor belägna på åsar, friska moskogor på sluttningar och frodigare lund-, myr- eller våtmarksvegetation på lågland. Oy Pickala Golf Ab:s golfbanor kantas av skogsåsarna som är tämligen smala och skogsområdena bildar långsgående mönster. Området innehåller många biotoper som är känsliga för slitage, såsom torra skogar, dungar, myrar och våtmarker.

Undersökningsområdets natur är påverkad av människan, antingen på grund av självförsörjande boende under den första hälften av 1900-talet, skogsbruk, en telemast som ligger i området eller anläggande av den nya par3-golfbanan. Detta område har dessutom varit en del av sovjettidens ockupation åren 1944–1956, men utifrån flygfoton har inga kraftfulla förändringar gjorts på detta område. Det närliggande Kopparnäs var ett mål för intensiv artillerield.



Bild 2.2 Utsikt från planområdet över Pickala Golfs Park-bana. Bild: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023



De mest värdefulla naturobjekten i undersökningsområdet är en grästorvmo med rötträd i den västra kanten, den norra sluttningen med skog som består av bastanta granar och rötträd på sina ställen samt två tidigare boplatser: vid den södra sluttningen växer färsk äng på en plats för ett gammalt torp (Solbacka) och ett ängsliknande område finns vid en tidigare boplatz (Storängen). Alla vårdade traditionella miljöer är hotade naturtyper. De nämnda tidigare bostäderna lär inte ha vårdats sedan ockupationens början 1944. De kan snarare klassas som kulturhistoriska platser som redan delvis utvecklats till lundar.

Dessa fyra naturobjekt i området har klassats som lokalt värdefulla på grund av sina naturvärden. De ökar den biologiska mångfalden lokalt, men liknande livsmiljöer finns på andra håll i Sjundeå med omnejd. Att ta hänsyn till dem i planeringen rekommenderas för att minska naturförlusterna på lokal nivå.

De mest värdefulla enskilda träden är de gamla, enskilda tallar med sköldbarkade stammar och yviga kronor som växer i bergens krönområden.



Bild 2.3 Stenfoten till ett torp. Bild: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023



Bild 2.4 Tall med sköldbarkad stam och yvig krona som växer på planeringsområdet. Bild: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023

Landskapsstruktur

Planeringsområdet kännetecknas av längsgående bergåsar och angränsande låga dalgångar som tidigare var åkrar till Störsviks herrgård och är numera Oy Pickala Golf Ab:s golfbanor. Åsarna bildar landskapsmässigt viktiga skogklädda öar som kan ses långt utanför området i det öppna landskapet.

Storlandskapets struktur är orienterad i öst-västlig riktning. Områdets höjdförhållanden är varierande. Det finns gott om kala berg och branta sluttningar i området. I de lägsta delarna av terrängen har öppna diken och vattensamlade våtmarker formats. Terrängens höjd varierar mellan +11 m och +34,5 m. Markformerna är detaljerade och visar en sydost-nordvästlig orientering.

Långbergets stora kala bergsområde är områdets högsta punkt och ett naturskönt landmärke, beläget i den norra delen av området. På Långbergets södra sluttning finns mossigt



klapperstensfält. På den norra åsryggen finns även ett stort flyttblock beläget på en framträdande plats i landskapet.



Bild 2.5 Långbergets öppna bergsområde på planeringsområdet. Bild: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023

Jordmån

Jordmänen i området består främst av berggrund, sand- och grusmorän samt sand. På området förekommer även lera, mosstorv och mo.



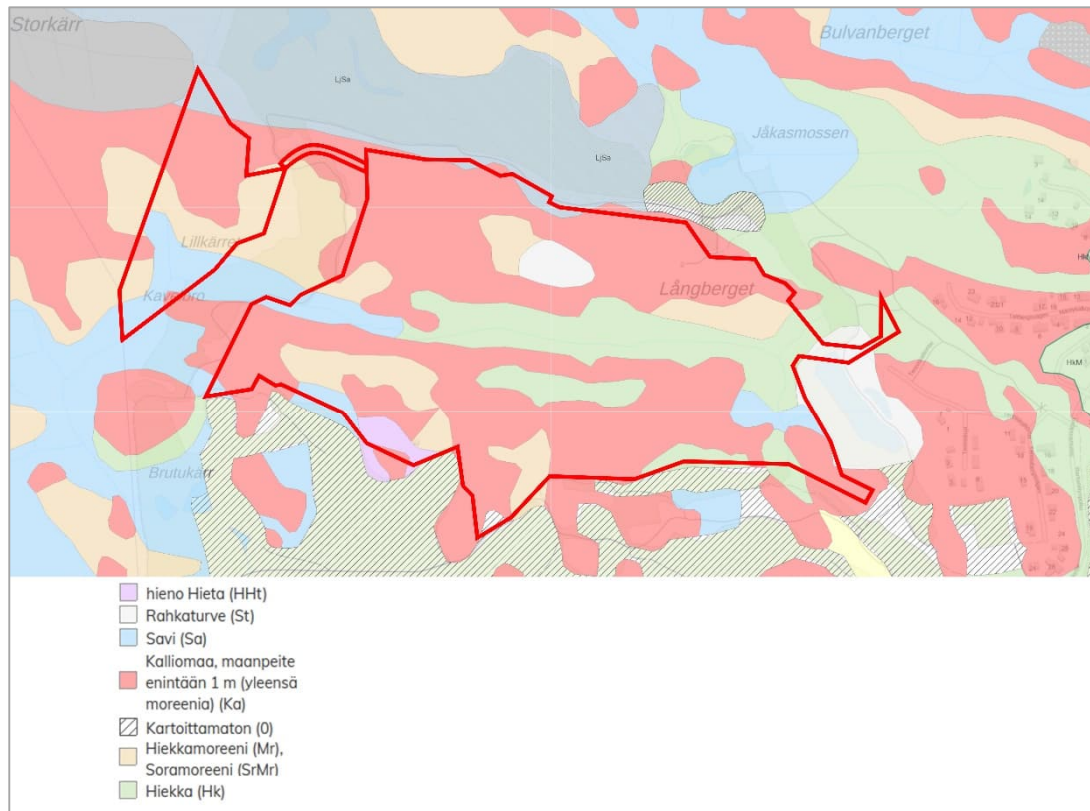


Bild 2.6 Planeringsområdets jordmån, planeringsområdet har markerats med röd linje (Paikkatietokkuna 20.6.2023, Jordmån 1:20 000 Geologiska forskningscentralen)

Yt- och grundvatten

En kilometer öster om planområdet ligger det närmaste vattendraget Pickalafjärden som är en del av Östersjön.

Ryggarna i planeringsområdet bildar lokala vattendelare varifrån ytvattnet rinner ut i diken och på våtmarker i de omgivande dalarna. Den norra delen av planområdet ligger inom Störsviks vattenanskningsområde av första klass. Vattentaget Störsvik i Sjundeå kommuns vattentjänstverk ligger norr om planområdet i planområdets omedelbara närhet.

Naturskydd

I planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller områden med naturtyper skyddade av 29 § i naturvårdslagen. De närmaste naturskyddsområdena ligger cirka en kilometer söder om planeringsområdet.



Rekreation

Planområdet gränsar till Oy Pickala Golf Ab:s område som är Nordens och Finlands största golfcenter och rekreativsmål. I närområdet finns även ett paddlingscenter, Störsviks badstrand och en småbåtshamn.

Havsstrandområdet Kopparnäs-Störsvik, som erbjuder olika utflykts- och rekreativsmöjligheter, ligger cirka 1,5 kilometer söder om planområdet.

2.1.3 Kulturmiljön

Fornlämningar

I samband med delgeneralplansarbetet har en arkeologisk inventering utarbetats i Sjundeå kommun (2014), vilket resulterade att objekt från historisk tid hittades i planeringsområdet. I området finns lämningar efter tre torp som representerar övergivna bostadsmiljöer från 1800- och 1900-talsskiftet.

Nybacka Störsvik (1000025976) ligger cirka en kilometer väster om Störsviks herrgård, i norra kanten av Oy Pickala Golf Ab:s golfbana, på en skogbevuxen kulle. På platsen fanns tidigare Nybackas torp. Gården är markerad och namngiven på en sockenkarta från 1915. I inventeringen 2014 inspekterades platsen och där hittades grunden till en tudelad byggnad och stenfoten till en annan byggnad. Den tudelade byggnaden har tydligen varit i bruk ganska länge, eftersom dess konturer fortfarande är skissade på grundkartan från 1961.

Solbacka Störsvik (1000025979) ligger 600 meter nordväst om Störsviks herrgård, på den norra kanten av Oy Pickala Golf Ab:s golfbana. På platsen har det funnits ett torp kallat Solbacka på sockenkartan från år 1915. I inventeringen år 2014 inspekterades platsen och där hittades torpets stenfot och röjda åkerområden. Vid objektet fanns även en gjuten sockel till en byggnad med stor ugn. Sockeln kan höra till torpets senare konstruktioner. I terrängen hittades även rester av väggkonstruktioner till en jordkällare som funnits på gårdsplanen.

Storängen (1000025977) ligger 850 meter väster om Störsviks herrgård, på en skogbevuxen udde mot söder i den norra kanten av Oy Pickala Golf Ab:s golfbana. På platsen har det funnits ett torp vars namn inte nämnts på sockenkartan från 1915. Vid inventeringen 2014 inspekterades objektet och där hittades grundstenar till ett torp eller en källare. Objektet hamnar delvis utanför planområdets gräns, genast i närheten av gränsen.

Efter terrängbesöket 2023 tillades även Störsvik Långberget 1 (1000048747), som är ett stenröse som radats på en kalhäll som ligger 750 meter väster om Störsviks herrgård, till i fornlämningsregistret. Stenröset är sannolikt en stenhög avsedd som byggnadsmaterial. Ett likadant stenröse hittades även i närheten i en gräsbevuxen sluttning. Objektet gavs namnet Störsvik Långberget 2 (1000050060).

Det senaste objektet som lagts till i fornlämningsregistret är ett stenfält vid fornstranden i Långbergets södra sluttning (1000050059).



Genast intill planeringsområdets västra hörn utanför planområdet finns dessutom ett gammalt rämärke vid namn Kavelbro (1000032619) på gränsen mellan Ingå och Sjundeå.

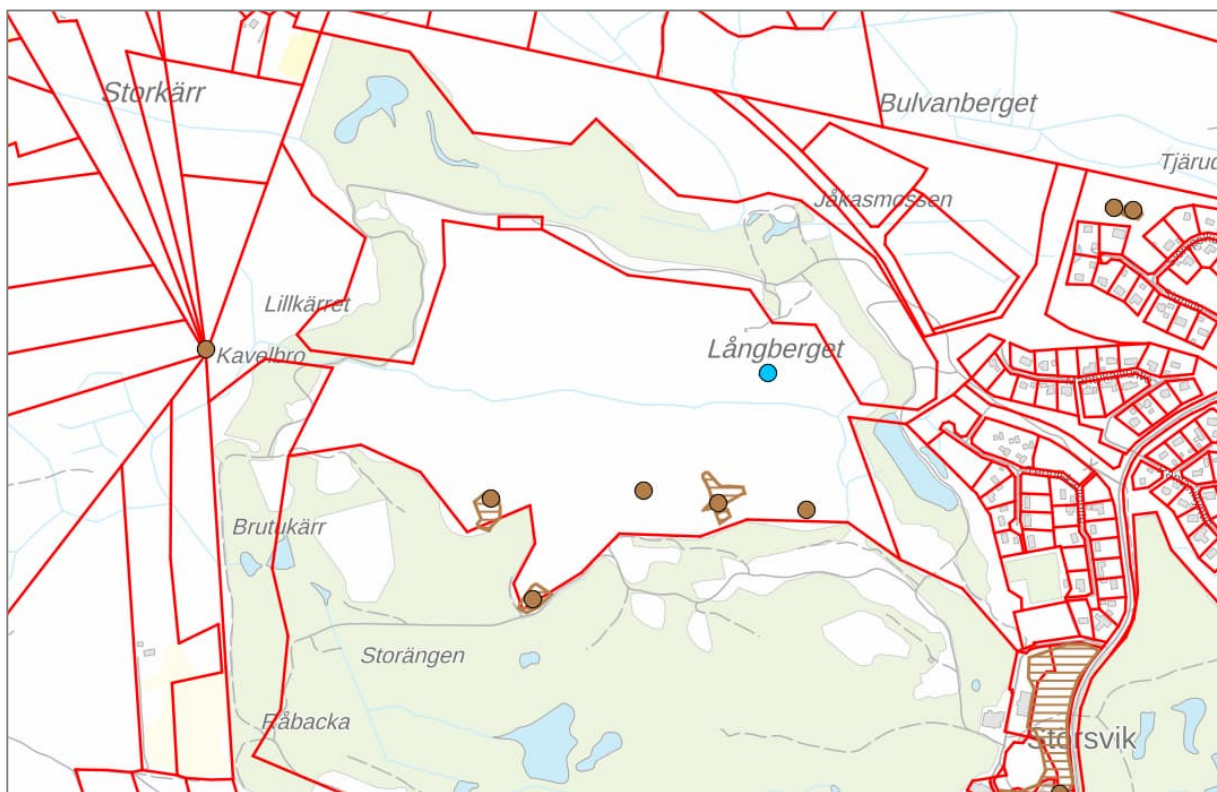


Bild 2.7 Kulturarvsobjekt markerade med brunt och naturformation markerad med blått. (Museiverkets karttjänst 28.2.2024)

Byggd kulturmiljö

På planområdet finns inga byggnader. I planområdet ligger Elisäs telemast.

2.1.4 Den byggda miljön

Samhällsstruktur, verksamhet och service

I slutet av 2021 hade Sjundeå 6 198 invånare. De viktigaste tätorterna är stationsnejden (2 300 invånare), kyrkbyn (350 invånare) och Störsvik (250 invånare). Enligt de strategiska målen är befolkningsprognosen 6 388 invånare för år 2026.

Planområdet ligger i Störsvik, cirka 7 kilometer söder om Sjundeå kommuncentrum. I planområdets närhet finns område för småhus- och fritidsboende. I Störsviksområdet bor cirka 250 invånare. Planområdet gränsar till Pickala Golfcenter, där det förutom sportaktiviteter finns restaurangtjänster. Inom närområdet finns även ett paddlingscenter, tennis- och padelbanor, Störsviks badstrand samt en båthamn. I den mellersta delen av



planeringsområdet anläggs en ny par3-golfbana med nio hål. Rock-banan uppskattas bli färdig i början av sommaren 2025.

De närmaste skolorna finns på 7 kilometers avstånd i Sjundeå kommuncentrum. Det närmaste daghemmet finns på 1 kilometers avstånd från planeringsområdet. Daghemmet är stängt tills vidare. En ny skola, Campus, har tagits i bruk i kommuncentrum där kommunens grundläggande utbildning (grundskola, bibliotek, småbarnspedagogik) är centraliserad. Gymnasieskolor, yrkesskolor och svenskspråkig skola för årskurserna 7–9 finns i Kyrkslätt och Lojo. Daghem finns i kommuncentrum och i kyrkbyn. Skolskjuts har ordnats från Störsviksområdet.

Närmaste dagligvaruhandelsservice finns vid en ABC-servicestation intill korsningen mellan stamväg 51 och Störsvikvägen på cirka 2 kilometers avstånd samt i kommuncentrum på cirka 6 kilometers avstånd. Tjänsterna i huvudstadsregionen och Kyrkslätt används särskilt i samband med pendling.

Kommunhuset, hälsocentralen och apoteket är belägna i kommuncentrum. I kommuncentrum finns dessutom idrottscentret Fennia Arena och idrottsplanen.

Havsstrandområdet Kopparnäs-Störsvik beläget 1,5 kilometer från planområdet erbjuder olika utflykts- och rekreativmöjligheter.

I området finns många distansarbetare.

I generalplansskedet gjordes en kartläggning av tjänsterna i Störsviksområdet som är aktuell än idag.

Trafik

Öster om planområdet går Störsviksvägen, genom vilken man kan ta sig till Sjundeå kommuncentrum och stamväg 51 i riktning mot Helsingfors och Ingå. Norr om området finns den detaljplanerade men obebyggda sträckningen av Timalavägen, som vid färdigställandet kommer att förbättra trafikförbindelserna mellan Störsvik och Sjundeå kommuncentrum. I korsningen av stamväg 51, Sjundeåvägen och Timalavägen är en detaljplaneändring under arbete. Målet med planen är att möjliggöra byggandet av en planskild korsning och förbättra trafiksäkerheten i korsningsområdet. Byggandet av en planskild korsning i Sunnanvik och förbättringen av anslutningen till Störsviksvägen blir aktuellt senast när trafikmängden ökar.

Grundförbättringsåtgärderna för anslutningen mellan Störsviksvägen och stamväg 51 har i samband med detaljplaneprojektet för Pickala Rock Resort planerats i samarbete med NTM-centralen. De nuvarande filarrangemangen för Störsviksvägens anslutning är inte tillräckliga för trafikmängderna i trafikprognosen. För att förbättra anslutningens funktion och trafiksäkerheten planeras anslutningen som en stafflerad anslutning med tilläggsfiler. De förbättrade anslutningsarrangemangen kommer att trygga smidigheten för området och omfartstrafiken när det nya bostadsområdet byggs, innan Sunnanviks planskilda korsning



genomförs. Vid anslutningsplaneringen förbättras även förhållandena för gång- och cykeltrafiken.

Längs med Störsviksvägen, från stamvägen till Bastuuddsvägen, går en kombinerad gång- och cykelväg.

Kollektivtrafiken inom området är sparsam. Närmaste busshållplats ligger längs Störsviksvägen cirka en kilometer från planeringsområdet. Från hållplatsen trafikerar Helsingforsregionens trafik till Sjundeå kommuncentrum och till Kyrkslätt, varifrån det finns en tågförbindelse till Helsingfors. I området trafikerar dessutom en närbuss. På tre kilometers avstånd, vid anslutningen mellan Störsviksvägen och stamväg 51, finns hållplatser för linjer som trafikerar i riktning mot Helsingfors och Ingå. Vid anslutningen planeras ett anslutningsparkeeringsområde för personbilar och cyklar.

Runt planområdet går rutter med anknytning till Oy Pickala Golf Ab:s golfbanor. Vid planområdets nordöstra hörn finns en serviceväg till telemasten som är belägen på Långbergets krön.

Kommunalteknik

De områden som planläggs kan anslutas till befintliga kommunaltekniska nät. Kommunens vatten- och avloppsledningar går längs Störsviksvägen. Den kommunalteknik som byggs i området ligger till stor del på gator som ska byggas i området och i andra allmänna områden.

De tekniska konstruktionerna till Rock-banan, såsom bevattningsvattensystem, ligger i golfbanans område i planområdet. Bevattningen av Rock-banan stöder sig på dammarna på golfbanan. Vattnet i dammarna består av dagvatten som bildas naturligt i området samt vatten som leds till området från områden utanför planområdet, endera av sötvatten från Pickala å eller renat vatten från havet.

Norr om planområdet ligger vattentaget Störsvik i Sjundeå kommuns vattentjänstverk.

Naturskydd och miljöstörningar

Det finns inga betydande källor till miljöstörningar i planområdet eller dess näromgivning. Den största störningen för miljön orsakas av områdets invånare och fritidsanvändare samt trafiken som går till fastigheterna och rekreationsområdena.

Den lera med hög svavelhalt som hittats vid vattenbassängen vid Rock-golfbanan har placerats på botten till golfbanans vattendamm i enlighet med tillståndsvillkoren.

2.1.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av privata markägare.



2.2 Planeringssituation

2.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och byggnadslagens planeringssystem. Statsrådet fattade beslut om de förnyade riksomfattande målen för områdesanvändning 14.12.2017 och dessa trädde i kraft 1.4.2018. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska målen beaktas och uppnåendet av dem främjas i landskapets planering, kommunernas planläggning och statliga myndigheters verksamhet.

Följande specifika riksomfattande mål för områdesanvändning gäller speciellt för planeringsområdet:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar: Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som förutsätts av befolkningsutvecklingen. Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- En sund och trygg livsmiljö: Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen.
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar: Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas. Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas. Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreationsbruk samt för att ett kontinuerligt nätverk av grönområden består.

Beaktandet av målen beskrivs noggrannare under punkt 4.5 Detaljplanens konsekvenser.

2.2.2 Landskapsplan

I Sjundeå gäller landskapsplanen Nylandsplanen 2050, etapplandskapsplanen för västra Nyland (Bild 2.8) som fastställdes av miljöministeriet 13.3.2023. Området har inte anvisats för något särskilt ändamål. Närmaste anvisade områden är områdesreserveringar för rekreation (ljusgrönt) samt dess skyddsområde (mörk grönt) söder om planområdet. Norr om planområdet anvisas grundvattenområde (blå punktlinje). Väster om planområdet i nord-sydlig riktning anvisas behov av grönförbindelse (grön streckad linje).



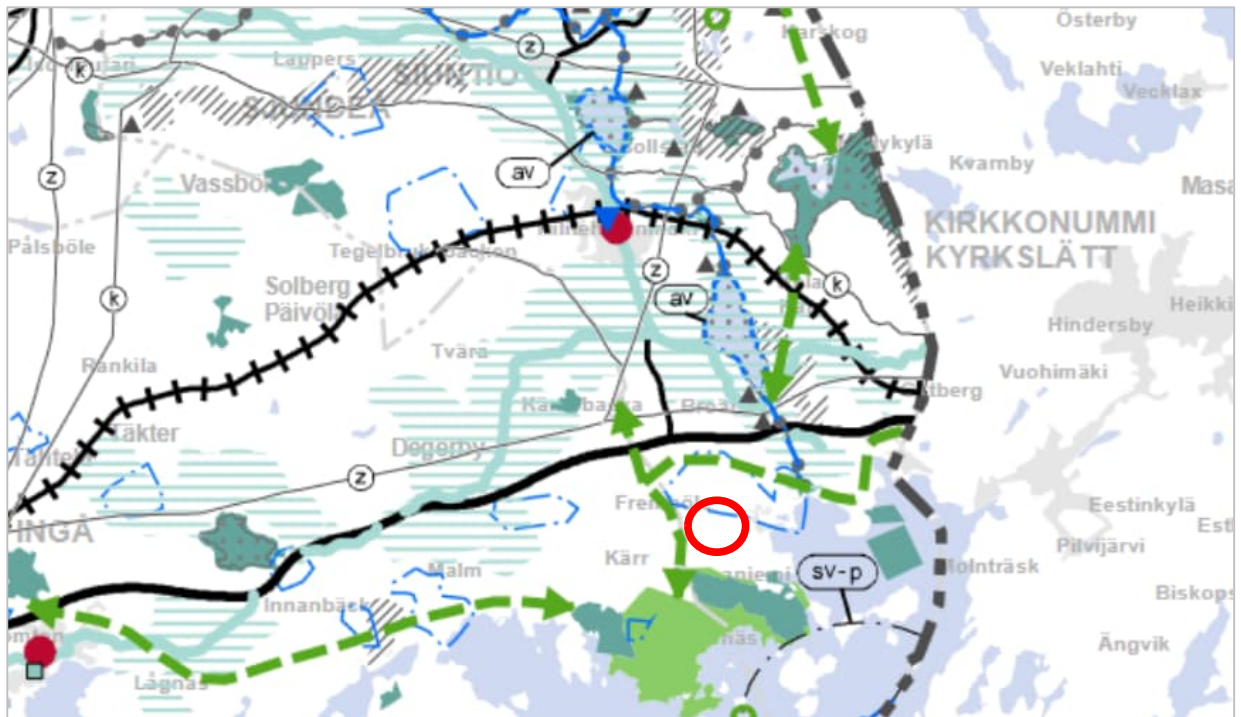


Bild 2.8 Utdrag ur västra Nylands etappplanskapsplan. Planområdets ungefärliga placering anvisas med röd cirkel.

2.2.3 Generalplan

På planområdet gäller Störsviks delgeneralplan som godkänts av kommunfullmäktige 18.12.2006 (Bild 2.9). Området har anvisats som småhus- och byområde (A och AT) samt till liten del som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). AT-byområde tillåter byggande av radhus, kopplade småhus och fristående småhus samt företagslokaler och service som inte stör boende. A tillåter byggande av småhus, inklusive ekonomibyggnader och arbetslokaler. Planområdet ligger i ett område med betydande naturvärden av lokalt intresse (ymp). Söder om planområdet ligger ett område som är värdefullt med tanke på landskapsbilden (m). Planområdet omges av ett område för idrott- och rekreationsanläggningar (VU). I generalplanen anvisas en matargata genom planeringsområdet. Matargatan ansluter till infartsvägen som går från Sunnavik.

I planområdets nordvästliga del gäller Sjundeå centrum delgeneralplan, där området anvisats huvudsakligen som jord- och skogsbruksområde.



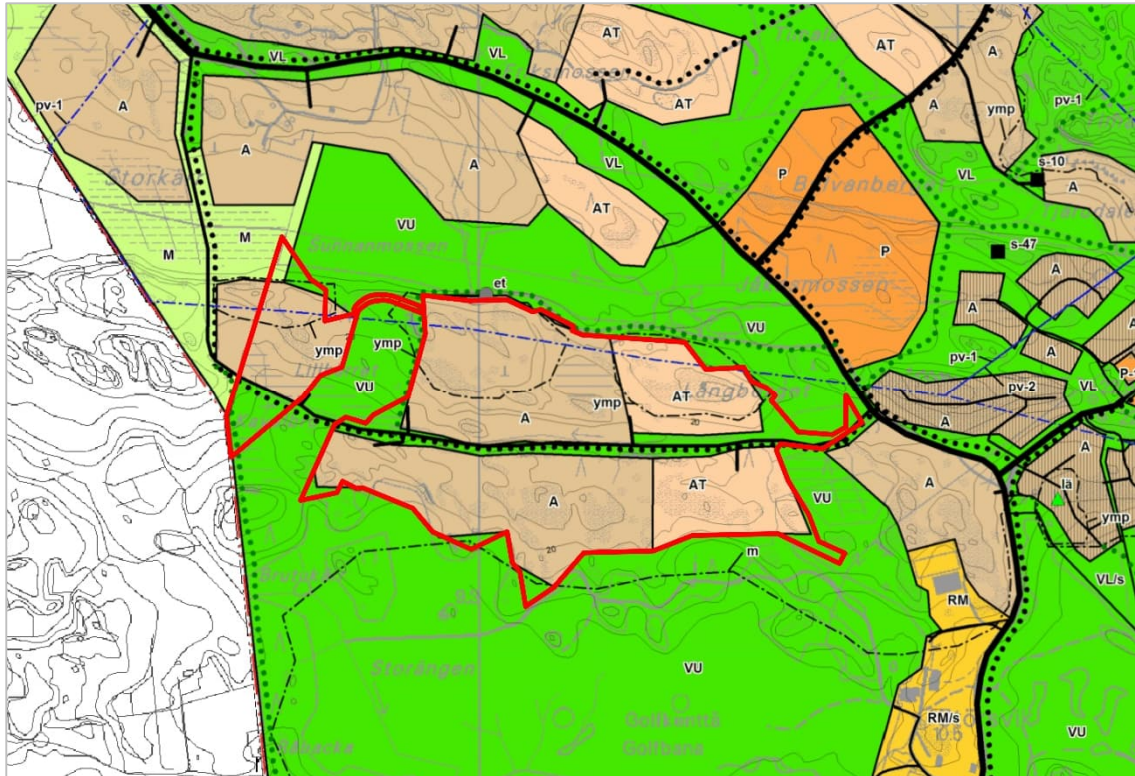


Bild 2.9 Utdrag ur delgeneralplanerna. Planområdet avgränsas med en röd linje.

2.2.4 Detaljplan

I planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan. Planeringsområdet gränsar till Störsvik detaljplaneområde i öst.





Bild 2.10. Utdrag ur nuvarande detaljplan. Planområdet avgränsas med röd linje. (Ortobild: Lantmäteriverket)

2.2.5 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändningen 2040

Målsättningen med Sjundeås utvecklingsbild för markanvändningen 2040 är att skapa långsiktiga riktlinjer för hela kommunens markanvändning i de olika områdena. Utvecklingsbilderna är en strategisk beskrivning av den markanvändning som Sjundeå kommun eftersträvar, samt av de faktorer som påverkar utvecklingsbilderna och de förändringar som åstadkoms. Den senaste uppdateringen av Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040 har godkänts i kommunfullmäktige den 7.6.2021 § 50. Föregående uppdatering i utvecklingsbilderna är från 2012.

Granskningspunkterna i utvecklingsbilderna består av stationsområdets livskraft, utökande av arbetsplatsufficiensen samt stödjandet av tjänster och stödande av förutsättningar för hållbara färdmedel. Speciellt förbättringen av trafikförbindelser och åtkomsten är under granskning. Utvecklingsbilderna ger en helhetsbild av markanvändningssituationen i kommunen och hur kommunens markanvändning bör styras i framtiden så att den sker i enlighet med principerna för hållbar utveckling på ett sätt som stödjer helhetsekonomi i kommunen.

I utvecklingsbilderna konstateras att Störsvik är ett attraktivt bostadsområde och ett livligt område för rekreationstjänster. Enligt utvecklingsbilderna är syftet att skapa klara



landskapshelheter vilket redan har tagits fram i delgeneralplaneringen. I och med områdets utveckling kommer områdets positiva potential i bruk.

2.2.6 Byggnadsordning

Kommunfullmäktige har godkänt byggnadsordningen 10.6.2019 § 44 och den vann laga kraft den 1.10.2019.

3 Olika skeden i utarbetandet av detaljplanen

3.1 Behovet av detaljplanering

Anhållan om inledande av detaljplanering gjordes i december 2022. Tekniska nämnden kungjorde anhängiggörandet av detaljplanen för Störsviksområdet 13.6.2023 § 54.

3.1.1 Intressenter

Detaljplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (62 § MBL).

Intressenter är bland annat markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter, företag och sammanlutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (MBL 62 §).

Intressenter är bland annat:

- Markägarna i och i närheten av området, invånarna, företagen och föreningarna samt de vars boende, fritidsboende, arbete eller andra omständigheter avsevärt påverkas av planen.
- Oy Pickala Golf Ab
- Elisa Abp
- Caruna
- Karis telefon
- Rosk'n Roll Oy
- Sjundeå förvaltningskommuner
- Lojo miljöhälsoservice

Övriga myndigheter:

- Nylands förbund
- Västra Nylands landskapsmuseum



- ELY-centralen (trafik och miljö)
- Västra Nylands räddningsverk

Övriga aktörer:

- Ingå-Sjundeå Miljöförening
- Störsvik invånarförening
- Sjundeå Företagare
- Sjundeå båtklubb
- Hembygdens Vänner i Sjundeå r.f.
- Ingå-Degerby jaktförening
- Ingå kommun
- HRT
- Västra Nylands vatten- och miljöförening (LUVY)

3.1.2 Anhängiggörande

Planen har blivit anhängiggjord genom tekniska nämndens beslut 13.6.2023 § 54. Kungörelse av anhängiggörandet av detaljplanen publicerades på kommunens hemsida 28.6.2023 (www.siuntio.fi) samt i tidningarna Västra Nyland (på svenska) och Kirkkonummen Sanomat (på finska).

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

3.1.3 Deltagande och växelverkan

Inledningsfas

Programmet för deltagande och bedömning som godkänts av tekniska nämnden 13.6.2023 § 54 var offentligt framlagt 28.6–4.8.2023.

- i Sjundeå tekniska kansli under tjänstetid (Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå)
- kommunens hemsida (bilaga från tekniska nämndens protokoll den 13.6.2023)

Beredningsfas

Utkastet till detaljplanen har behandlats av tekniska nämnden 12.9.2023. Utkastet till detaljplanen var framlagd för hörande i beredningsfasen 25.9–26.10.2023. Under denna period hade deltagarna möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet. Om detaljplaneutkastet begärdes myndighetsutlåtanden. Om planutkastet inlämnades 13 utlåtanden och 4 åsikter. Utlåtande inlämnades av följande: Nylands förbund, NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands räddningsverk, Bildningsnämnden, Störsviks invånarförening, Miljö- och



byggnadsnämnden, Västra Nylands museum, Caruna Oy, Ingå-Sjundå miljöförening, Ingå kommun, Vanda ås och Helsingforsregionens vattenskyddsförening, Helsingforsregionens trafik, Lojo miljöhälsoservice.

Planläggarens bemötanden finns som bilaga till denna planbeskrivning.

3.1.4 Samarbete med myndigheter

För detaljplanens program för deltagande och bedömning samt för detaljplanens planutkast och -förslag begärs utlåtanden från berörda myndigheter.

I den inledande fasen av detaljplaneringen anordnades ett myndighetssamråd 15.6.2023. Programet för deltagande och bedömning preciserades baserat på myndighetssamrådet.

Efter framläggandet av planutkastet hölls arbetsförhandlingar med NTM-centralen och Västra Nylands museum.

3.2 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplanen är att möjliggöra boende, områden för närrekreation och en ny golfbana samt hotell- och restaurangtjänster i projektområdet för Pickala Rock Resort i enlighet med de principer för områdesavgränsning som presenteras i delgeneralplanen samt tillhörande undantagstillstånd (8.2.2022). Målet är att genomföra delgeneralplanens underlag för att bygga ett högkvalitativt och originellt bostadsområde samt öka verksamheten året runt i området.

Målet med detaljplanen är att bevara platsens värdefulla drag, såsom bergskrön och skog i naturtillstånd. Byggnaden består huvudsakligen av fristående småhus och småhushelheter i bolagsform. I planen har den mellersta delen av planområdet reserverats för en par3-golfplan. I planeringsområdets sydöstra hörn har det placerats en klubbyggnad som är avsedd främst för golfbanans användare (inkl. restaurang som är öppen för allmänheten) samt en utrymmesreservering för motionservice som betjänar golfbananvändarna.

Områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald, som nämns i delgeneralplanens natur- och kulturarvsutredning, bevarandet av kulturarvsobjekt och ett grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen har beaktats i planlösningen genom att markera dem på plankartan.

3.2.1 Mål som ställts upp genom utgångsmaterialet

Mål härledda från planeringssituationen

Landskapsplan

I landskapsplanen definieras inte planområdet för något särskilt bruk. I den norra delen av planområdet finns ett grundvattenområde. Markeringen anger viktiga grundvattenområden för vattenförsörjning och områden klassade som lämpliga för vattentäkt.



Åtgärderna som berör området ska planeras på ett sådant sätt att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, kvantitet eller vattenförsörjningen. Vid planeringen av markanvändningen vid grundvattenområdena ska vattenförvaltningsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområdena beaktas. Målet ska vara att minska de risker som hotar grundvattnets kvalitet och tillgänglighet. Vid den mer detaljerade planeringen ska särskild uppmärksamhet fästas vid mark- och grundvattenförhållandena och skyddsområden för vattentäkter som finns i grundvattenområden. Aktuell information om grundvattenområden bör kontrolleras från miljöförvaltningen.

I detaljplanen har grundvattenområdet beaktats i planeringslösningarna och genom detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.

Generalplan

I delgeneralplanen för Störsvik är planeringsområdet definierat som by- och småhusområde (A och AT) och en mindre del som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). En matargata har letts in i planeringsområdet och i öster ansluter den till infartsvägen från Sunnanvik. Detaljplanen möjliggör anläggande av en matargata.

AT-byområde tillåter byggande av radhus, sammanhängande småhusområden, fristående småhus och företagsfaciliteter och -tjänster som inte stör boendet. A tillåter uppförande av fristående småhus och ekonomibyggnader eller arbetsutrymmen. Aktiviteter och byggnader med anknytning till idrottsverksamheten får placeras i idrotts- och rekreationserviceområdet (VU). I enlighet med delgeneralplanens mål presenteras planområdet med bostads-, inkvartering- och idrottsrelaterat byggande i en för byområdet lämplig skala.

På planeringsområdet finns ett område med betydande naturvärden av lokalt intresse (ymp). De mest värdefulla naturobjekten i detaljplaneområdet har markerats på plankartan baserat på en noggrannare naturutredning som utarbetats 2022 och beskrivs i beskrivningen av detaljplanen samt i planeringsanvisningen för närmiljön.

På områdets södra sida finns ett område som är värdefullt med tanke på landskapsbilden (m). Planeringsområdet omges av område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040

I Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040 konstateras att Störsvik är ett attraktivt bostadsområde och ett livligt område för rekreationstjänster. Ett av de prioriterade områdena för utvecklingen av Sjundeå kommun är ett aktivt Störsvik. Enligt utvecklingsplanen är målet att skapa tydliga landskapsenheter, vilket redan har förts fram i delgeneralplansarbetet.

Störsvik utvecklas till ett ännu mer mångsidigt centrum för rekreation och boende med verksamhet året runt. Pickala Golf är det största golfcentret i Finland och Norden och dess utvecklingsvillkor kommer framöver att stödjas. Med utvecklingen av området kommer områdets positiva potential att tas tillvara.



Kommunens målsättningar

Sjundeå kommuns mål är att stödja utvecklingen av Störsvik till ett mångsidigt rekreations- och boendecentrum i enlighet med markanvändningsbilden. Målet är att på ett hållbart sätt utveckla områdets basservice och verksamhet året runt, vilket kräver tillräcklig stärkning av befolkningsunderlaget.

Vid upprättandet av detaljplanen ska kraven i generalplanens innehåll beaktas i tillräcklig utsträckning. Det är möjligt att avvika från generalplanens dimensioneringsmål om en innovativ lösning hittas.

Trafiken från Pickala Rock Resort-området till stamväg 51 kommer till en början att ske via anslutningen från Störsviksvägen. Det finns planer på en planskild korsning i Sunnanvik och en ny infartsväg (Timalavägen), genom vilken merparten av trafiken senare kommer att ledas om till stamvägen. När detaljplanen genomförs och trafikmängden ökar kommer både byggandet av Sunnanviks planskilda korsning och förbättringen av Störsviksvägens anslutning att bli aktuella. Förbättringen av anslutningen mellan Störsviksvägen och stamväg 51 har även en större betydelse med tanke på utvecklandet av kommunens trafiknät.

3.3 Detaljplanelösningens alternativ

Detaljplanelösningarna baserar sig på en referensplan utarbetad av arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Oy tillsammans med landskapsarkitektbyrån Maanlumo Oy. Som utgångsmaterial för referensplanen har Maanlumo Oy gjort en landskapsanalys av planeringsområdet (2023). För planeringen av en ny par3-golfbana svarar Tilander GolfDesign Oy. Utkastet till referensplanen är daterat 31.8.2023.



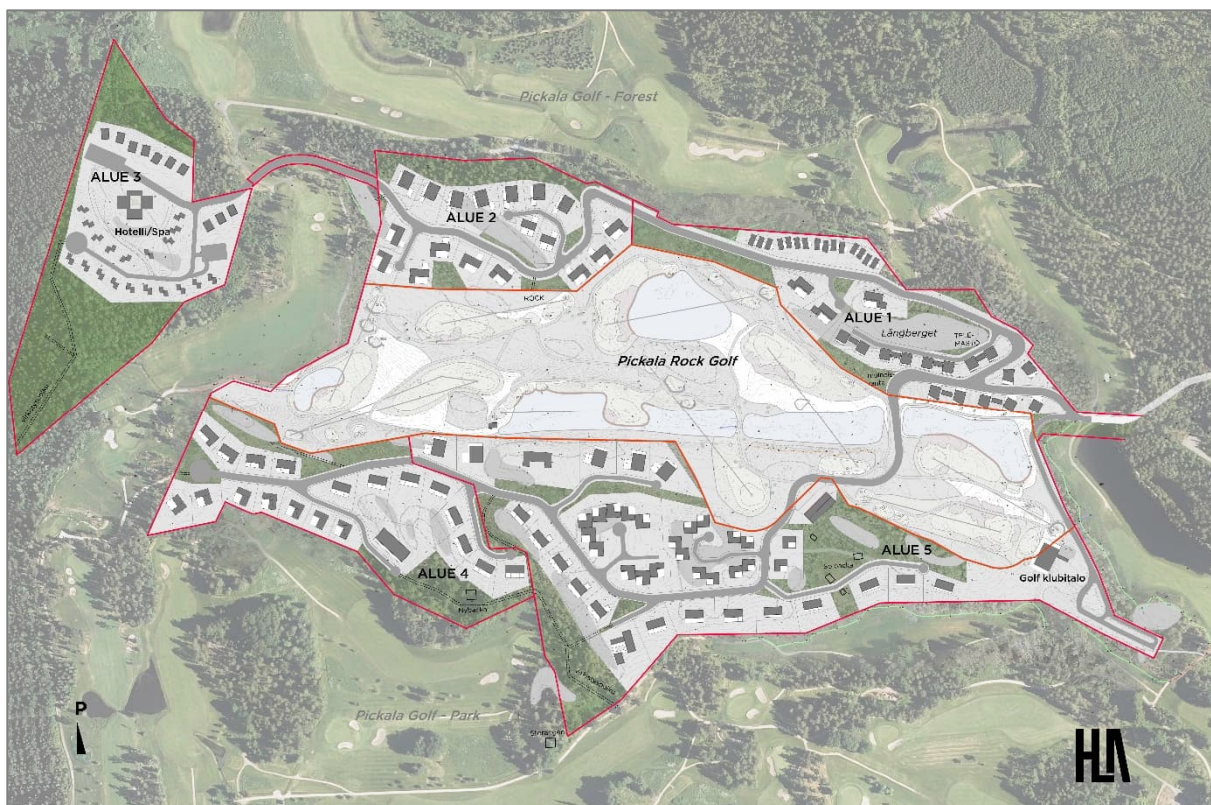


Bild 3.1 Referensplanutkast över området 31.8.2023. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.

Efter framläggandet av utkastet till detaljplanen har referensplanen och plankartan ändrats bland annat enligt följande:

- Området för funktioner som betjänar turismen (hotell/spa) har ändrats till småhusområde.
- I avrinningsområdet för kommunens vattentäkt beaktas tillräckliga skyddsavstånd genom att göra tomterna mindre och genom att flytta gatusträckningen längre bort från vattentäkten.
- Landskaps- och naturvärdena samt fornminnena har beaktats genom att justera gränserna för gatu- och kvartersområdena och genom att göra byggnadsytorna mindre.
 - Enhetliga ekologiska korridorer i öst–västlig och nord–sydlig riktning som bevaras som trädbevuxna har utvecklats i planen. Från lundområdet på den södra sidan av Solåsvägen har en tomtgata och tomter strukits för att bevara lundområdet.
 - Söder om kalhällsområdet intill klubben har tomter gjorts mindre och mot par3-banan har kalhällsområdet flyttats till ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd.



- Samtidigt har andra små bergsområden och en myrliknande sänka vid kanten av Rock-banan flyttats till skyddszoner som ska bevaras i naturligt tillstånd.
- Till VL-områdena i planen har dagvattenkonstruktioner lagts till för att fördröja dagvattnet i allmänna områden.
- De yttre gränserna till golfbaneområdet har justerats för att förbättra säkerheten ytterligare.



3.2. Referensplan över området 4.3.2024. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.

4 Beskrivning av detaljplanen

I detaljplanen anvisas ett område för golfbanefunktioner och byggnader som betjänar dem, småhusområden kring golfbanan för cirka 160 lägenheter samt områden för närrекреation. Byggnandet består huvudsakligen av fristående småhus och småhushelheter i bolagsform. På par3-golfbanan kan anläggas ett klubbhus, en maskinhall och övriga tjänster som stödjer golfen. Områdena kring bostadskvarteren har anvisats som områden för närrекреation som ska skyddas, där rekreativrutter kan förverkligas. Kulturarvsobjekt som ska bevaras anvisas med skyddszoner.



Trafikarrangemang inom planområdet kräver byggande av nya gator. Planområdet ansluts till det detaljplanerade gatunätet från öster via den nya Solåsvägen till Timalavägen vidare till Störsviksvägen. Gatunätet möjliggör anslutande västerifrån till Timalavägen och Sunnaviks planerade planskilda korsning enligt generalplanen.

Parkering ordnas på tomterna. Allmän parkering som betjänar par3-golfbanan, klubbhuset och restaurangen samt den allmänna parkering som betjänar den eventuella övningshallen har anvisats till VU-1-området genom beteckningar för reservering av parkeringsområde.

4.1.1 Dimensionering

Med detaljplanen skapas cirka 34 770 vy-m² ny byggrätt i området. Den genomsnittliga effektiviteten för bostadstomterna är $e=0,25$.

Byggrätten är uppdelad efter användningsändamål på följande sätt:

- Kvartersområde för fristående småhus (AO) 19 130 vy-m²
- Kvartersområde för små bostadshus (AP) 13 485 vy-m²
- Område för idrott och rekreationsanläggningar (VU-1) 2 155 vy-m²

Antalet tomter: AP 17 st., AO 63 st.

Invånarantal och dimensioneringsprincip: Det teoretiska invånarantalet i AO- och AP-områdena är ca 400 personer, när dimensioneringsprincipen är 80 vy-m²/invånare.

Parkeringsplatser för bilar ska byggas åtminstone enligt följande:

- 1 pp/bostad AP-kvartersområden
- 2 pp/bostad AO-kvartersområden
- 1 pp/70 vy-m² i VU-1-område för golfverksamheten

4.1.2 Service

Klubbhuset i VU-1-området samt den eventuella övningshallen betjänar främst användarna av golfbanan och banfunktionerna. Klubbhusets restaurang betjänar förutom golfspelarna även invånarna och gästerna i de omgivande områdena. Till området anvisas en lekplats längs Solåsvägen som betjänar invånarna i området. De närmaste tjänsterna beskrivs i avsnitt 2.1.4.

4.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Planområdet ligger mitt i Oy Pickala Golf Ab:s befintliga golfbanor i ett skogsområde. Byggandet av området sker i bergssluttningar, vilket har beaktats i områdets referensplanering och kräver mer detaljerad planering redan i planläggningskedet av gator, trottoarer samt nätet av ledningar och kablar. I samband med utarbetandet av detaljplanen utarbetades en



kommunalteknisk översiktsplan, där området utformades enligt det befintliga vägnätet samt vattenlednings- och avloppsnätet.

Planen utgår från referensplanen som tar hänsyn till regionens varierande naturmiljö och värdefulla landskapsområden. Den strikta begränsningen av byggandet i detaljplanen möjliggör bevarandet av värdefulla egenskaper i miljön, såsom öppna berg och skog i naturtillstånd.

Det som reglerar frågor relaterade till miljö kvalitet, byggledning och stadsbild i planen styrs genom planbestämmelser och -markeringar samt bindande byggnadsanvisningar och planeringsanvisningar för närmiljön.

4.3 Områdesreserveringar

4.3.1 Kvartersområde för boende (AO, AP)

Planen anvisar bostäder runt golfbanans verksamhet i områdets norra, södra och västra delar. Kvartersområde 11 är ämnat för fristående småhus (AO) och kvartersområde 5 ämnat för små bostadshus (AP). Våningstalet för bostadsbyggande varierar mellan I och III. Största delen av tomterna ligger i en sluttning.

Byggnadernas stil består förutom av drag som är gemensamma för området även av skillnader som är specifika för kvarteren. Dessa beskrivs i de kvartersspecifika anvisningarna för byggnadsättet. Som summan av gemensamma och separata drag skapas en rik och särpräglad helhet i området. I området främjas fasadmateriell och -färgsättning som passar ihop med naturen i området.

En så stor del av tomten som möjligt bevaras i naturligt tillstånd. Utöver bostadsbyggnaden är det inte tillåtet att bygga separata konstruktioner, med undantag av nödvändiga skydd för avfallskärl. Sprängning ska så långt det är möjligt undvikas eller minimeras.

Byggandet styrs av bindande byggnadsanvisningar.

4.3.2 Idrotts- och rekreationstjänster (VU-1)

I mitten av planområdet anvisas område för idrotts- och rekreationstjänster, par3-golfbanan samt byggnader som stöder golfverksamheten. På golfbanan kan det anläggas ett klubbhus, en maskinhall, en pumpstations- och toalettbyggnad och övrig service som stöder golfen.

4.3.3 Områden för närrekreation (VL, VL/s)

Grönområden som kvarstår runt bostadskvarteren har anvisats som områden för närrekreation som är viktiga med tanke på naturmiljön och landskapet. I områdena är det möjligt att anlägga enkla promenadförbindelser och skidspår. Ekologiska förbindelser som eventuellt går genom området ska tryggas.



I naturutredningen identifierades eventuella förbindelser för flygekorre i området och de ska tryggas även framöver. Skogsområden som lämpar sig för flygekorre finns i de södra delarna av planområdet i omgivningen av tre kulturpåverkade gårdsplaner och vid planområdets västra gräns. En rutt som förenar dessa områden till varandra går längs områdets södra kant i öst–västlig riktning och längs den västra kanten i nord–sydlig riktning. Förutom i VL/s-områdena i planområdets södra kant förutsätter planen även att en trädbevuxen zon i naturligt tillstånd bevaras på de intilliggande tomterna.

Miljön ska bevaras så att dess lokala värden som är viktiga med tanke på naturens mångfald eller lokala landskapsvärden inte äventyras. I planbeteckningen används numrering som hänvisar till en typisk lokalt värdefull naturtyp.

1 kalhäll, hållmarkstallskog

Hållmarksskog på torr mo som är typisk för området och där det växer tallar i olika åldrar och av vilka en del är särskilt fina landskapsträd. I området ska så mycket träd som möjligt bevaras och kalhällarnas krön ska bevaras obebyggda.

2 randskogszon

Skogbevuxen sluttning i bergsryggarnas kantområde där det är viktigt att bevara träden och den övriga vegetationen som en sammanhållen randzon.

3 våtmark

Vid de lägsta platserna i terrängen finns sänkor och öppna diken där det växer vegetation som är typisk för fuktiga platser i kanterna. Dessa områden ska bevaras för att trygga naturens mångfald.

4 lund

Lundområde i de lägre sluttningarna i terrängen som ska bevaras för att trygga naturens mångfald.

5 äng

Gårdsplaner till gamla torp där område med ängs- och gamla trädgårdslänkande arter bevaras. Bevarandet av ängsarter förutsätter att området upprätthålls som ett öppet landskap.

5 grästorvmo

Våtmark med namnet Lillkärret, som ligger vid den lägsta platsen i terrängen och där vegetationstypen består av grästorvmo.

Se även punkt 4.5.2 Naturförhållanden.





Bild 3.3 Behandling av vegetation/Planeringsanvisningar för närmiljön. Maanlumo Oy 2024

4.3.4 Väg- och gatuområden, rutter

I områdets interna gatunät ingår två matargator och tomtgatuförbindelser samt rekreatiionsleder. Vid dimensioneringen av trafikarrangemangen på planområdets huvudgator har hänsyn tagits till de dimensionella behoven av matargator och tomtgator samt rekreatiionsleder inom området. Planområdet kan nås med olika transportmedel. Säkerheten och funktionaliteten för biltrafik, cykel- och gångtrafik har säkerställts genom trafikplanering. Den trafiktekniska dimensioneringen har också bestämts av särdragen i landskapet och terrängen samt ramvillkor. Området ansluter sig till Störsviksvägen och den kombinerade gång- och cykelvägen via den detaljplanerade Timalavägen.

4.3.5 Parkering

Parkering i bostadskvarteren planeras per tomt och som marknära lösningar. Utrymmesbehov och frisiktsområden har beaktats i parkeringsarrangemangen. Parkeringsområdet för klubbhuset som betjänar golfverksamheten har dimensionerats för cirka 50 bilplatser.



4.4 Planbeteckningar och bestämmelser

Planbeteckningar och – bestämmelser presenteras i planbeskrivningens bilaga.

4.5 Detaljplanens konsekvenser

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. (MBL 9 §).

Konsekvensbedömningen har gjorts som en expertbedömning och den baseras på existerande utgångsinformation, utredningar och planer.

Det finns ingen gällande detaljplan i planeringsområdet.

4.5.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Vid utvecklingen av Södra Sjundeå samordnas trafiken, miljön och den övriga markanvändningen till en fungerande helhet med beaktande av planekonomi och genomförande i etapper.

Planeringen av markanvändningen i Södra Sjundeå styrs av de lagakraftvunna generalplanerna för Störsvik och Marsudden. Vid den kommande detaljplaneringen kommer framskridandet av förbättringen av stamväg 51 att beaktas. Även av denna orsak kommer detaljplaneringen att framskrida i etapper.

Detaljplanen för Pickala Rock Resort överensstämmer med de områdesbegränsningar som presenteras i delgeneralplanen och därtill hörande undantagstillstånd. I kommunens utvecklingsbild (kommunstruktur) är Pickalaområdet anvisat som en tätort som bör utvecklas. Området är kopplat till tätorten Störsvik som har cirka 250 invånare. Genom planen blir det möjligt att placera bostäder och turism- och rekreationstjänster i området. Området stöder sig på Störsviks anslutningsväg, vars detaljplan på avseende av gatuområde och servicevarter vunnit laga kraft.

Norr om planeringsområdet, längs med infartsvägen, har ett detaljplaneförslag anhängiggjorts för Störsviksvägens miljöområde vid anslutningsvägen. Syftet är att möjliggöra genomförandet av den första etappen av bostadsområdena i enlighet med generalplanen.

Ökningen av antalet invånare som förverkligas av de nya småhusområdena gör det möjligt att ge bättre service till de nya och befintliga invånarna i Störsviksområdet.

Stadsbild, byggd miljö

Planen möjliggör en ny par3-golfbana samt bostadsbyggande i Störsvik i ett skogsområde som i dag omges av golfbanor som ägs av Oy Pickala Golf Ab. Småhusbyggandet är anpassat till skogssluttningarna med hänsyn till landskapets särdrag. Den nya par3-golfbanan



bildar ett centralt nytt element kring vilket det nya bostadsbygget placeras. Bygget av banan pågår och banan är planerad att tas i bruk sommaren 2025. Bostadsbyggandet kommer att knyta Pickala Golf-området tätare samman med tätorten Störsvik.

Byggkvaliteten och miljön styrs av bindande anvisningar för byggnadssätt och planeringsanvisningar för närmiljön.

Service, arbetsplatser och näringsliv

Den kommunala och privata basservicen i området är bristfällig och verksamheten är inriktad på sommarsäsongen. Att stärka befolkningsunderlaget är en nyckelfråga för att öka basservicen och året runt-verksamheten. I den tidigare utarbetade kartläggningen av tjänster för området finns motiveringar för ett tillräckligt befolkningsunderlag för olika servicebehov. Kommunen är förberedd på att detaljplanera områden i dess ägo som kvartersområden för service.

I detaljplaneområdet genomförs en ny par3-golfbana med anslutande klubbhus och restaurangservice.

Förverkligandet av planen kommer att öka efterfrågan på privata och offentliga tjänster. Befolkningstillväxten i området möjliggör förverkligandet av bättre och mer omfattande service. Ökningen och byggandet av tjänster påverkar också sysselsättningen.

Befolkning

Genomförandet av planen kommer att öka bostadsutbudet och göra det möjligt för både barnfamiljer, unga vuxna och äldre att bo i området. Planens uppskattade invånarantal är cirka 400.

Rekreation

Golfverksamheten i Pickalaområdet utvidgas i planområdet. Utanför planen kvarstår rekreationsområden kring bostäderna med tillhörande gång- och cykelleder samt annan fritidsservice. I planen skyddas befintlig skog och värdefulla naturområden. Störsviksområdet ska utvecklas i enlighet med utvecklingsbilden för markanvändning som ett aktivt rekreations- och fritidsområde vid havet.

Trafik

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har våren 2023 inlett ett projekt för förbättring av stamväg 51 på avsnittet Sunnavik, Sjundea–Munkkulla, Kyrkslätt. Avsikten är att förbättra trafiksäkerheten och -smidigheten i planeringsområdet i Kyrksläts-, Sjundea- och Ingåregionen. Planeringen omfattar en miljökonsekvensbedömning (MKB-förfarande) samt utarbetande av en översiktsplan.

För Sunnaviks planskilda korsning har det utarbetats en vägplan enligt landsvägslagen, vilket innebär att det kan tas med i Trafikledsverkets investeringsprogram.



För att förbättra anslutningen mellan Störsviksvägen och stamvägen kommer det att göras en stafflering och kanalisering av anslutningen som ett separat projekt. Planeringen pågår och har fått statlig finansiering. Avsikten är att förbättra anslutningens säkerhet och trafikens smidighet längs stamvägen.

I framtiden kommer den nya infarten till Sunnanviks planskilda korsning att förbättra områdets tillgänglighet och förbindelserna till kommuncentrum. Från kommuncentrum längs den nya infarten till Störsvik planeras en gång- och cykelled. Infarten har anvisats som en kollektivtrafikgata i förslaget till temageneralplan för trafiken (2020).

Detaljplanen tillåter gatuområden och separata vägar för gång- och cykeltrafik och friluftsliv genom området. I planen anvisas dimensionering för parkering och riktgivande parkeringsplatser. Parkering planeras per tomt på marknivå.

Som en del av planarbetet gjordes en funktionsgranskning och konsekvensbedömning för planområdet och anslutande vägområden. I samband med trafikutredningsarbetet utarbetades en trafikprognos för målåret 2050. Som bakgrundsmaterial utnyttjades trafikprognosen från MKB-programmet och trafikberäkningar för anslutningen mellan Störsviksvägen, Västra Kungsvägen och stamvägen från 2015. Bedömning för prognosen har gjorts genom att öka trafikmängderna från år 2021 i vägregistret med tillväxtkoefficienter för den nationella trafikprognosen. Bedömningen av trafikmängden för boendet i detaljplaneområdet har gjorts baserat på den våningsyta som anges i referensplanen och det antal invånare och bilar som härletts baserat på detta. Trafikalstringsberäkningarna för Rock-banan baserar sig på Rock Course Oy:s utgångsuppgifter om det uppskattade antalet besökare. Den totala trafikstringen i området är i genomsnitt 490 fordon per dygn under vardagar. Vid funktionsgranskningarna undersöktes hur kopplandet av planområdet inverkar på trafikens smidighet och den kommande anslutningen mellan Timalavägen och Störsviksvägen. Dessutom utreddes hur den trafik som uppstår i planområdet inverkar på anslutningen mellan stamväg 51 och Störsviksvägen där utmaningar konstaterades redan med nuvarande trafikmängder och på gränsen till anslutningens fungerande förmedlingsförmåga. Som slutsats konstaterades att om trafikmängderna i området utvecklas enligt den trafikprognos som använts vid funktionsgranskningarna måste trafikens funktion och säkerhet förbättras genom förbättringsåtgärder för anslutningen. Förbättringsåtgärderna möjliggör byggande av området i etapper.

Tekniskt underhåll

Organiseringen av tekniskt underhåll och anslutning till områdets kommunaltekniska nät har planerats som en del av planarbetet. Planen möjliggör att telemasten som finns i området kan flyttas till en ny plats i planområdet.

Social miljö

Planen möjliggör byggande av nya bostadsområden i anslutning till fritids- och rekreativtjänster. Ökningen av invånarantalet i området skapar förutsättningar för att skapa året-



runt-service. De aktiviteter och rutter som möjliggörs för området i planen tjänar även invånarna i närområdena. Ökningen av tjänster ökar på trivseln och har positiva effekter på den sociala miljön.

Kulturmiljö

De kulturarvsobjekt som finns inom planområdet, gamla torp, Nybacka Störsvik och Solbacka Störsvik, Storängen, Störsvik Långberget, Störsvik Långberget 2 samt en del av stenfältet vid fornstranden i Långbergets södra sluttning har beaktats i planen genom att deras områdesgränser anges med s-beteckning. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras. De mest väsentliga planerna för platsen bör förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

4.5.2 Konsekvenser för miljön och naturmiljön

Landskap

De nuvarande trädbevuxna bergsryggsområdena i planområdet förändras till en byggd miljö över ett stort område. De högsta krönområdena på kalhällarna lämnas obebyggda. De områden som ska bebyggas ligger i den övre sluttningen av ryggarna. Det byggande som placerats i sluttningen syns även till närliggande omgivande områden i landskapet. Det centrala är att bevara trädbevuxna randområden som syns utåt från planområdet och ryggarnas nedre sluttningar som sammanhållna skogbevuxna zoner. Dessutom ska så mycket träd som möjligt bevaras i hela planområdet. Om träd måste fällas bör det så långt det är möjligt planteras nya träd för att ersätta dem. Den nya par3-golfbanan skyddas av bergsryggarna och blir en naturlig del av Oy Pickala Golf Ab:s nuvarande golfbanor. I planen anvisas grönområdena utanför den nya par3-golfbanan som områden för närrekreation (VL/s).

Det diskreta samordnandet av terrängens och byggnadernas närmiljö både vad gäller höjdnivå och enhetligt byggnadssätt är centralt. Efter byggandet är målet att landskapet på tomterna återställs baserat på naturmiljöns särdrag så att tomternas gränser inte syns i landskapet. Tomterna får inte omgärdas. I vegetationen främjas inhemsk vegetation, naturliga arter och mår i enlighet med vegetationstypen för varje område.

För att minimera sprängning och fyllnadsarbeten har vägarna i planområdet anpassats så att de följer landskapets höjdnivåer. På grund av stora höjdskillnader måste en del bergsområden skäras för att uppnå säkra väglutningar. Under gatuområden som huvudsakligen ligger i bergsområden sprängs kanaler för nödvändig infrastruktur. Stenmaterial som uppstår vid byggnadsarbetena utnyttjas lokalt vid miljöbyggande, till exempel som sprängsten och kross i gatuområdenas konstruktioner och fyllnadsarbetena samt vid terrassering och stödmurar.

I VL- och gatuområdena placeras nya dagvatten- och infrastrukturskonstruktioner som bör anpassas diskret till landskapet i fråga om höjdnivåer och vegetation. I dagvattenkonstruktionerna föredras ett naturligt utseende och vegetationstäckta lösningar.



Den nuvarande telemasten i planområdet flyttas från den västra änden av Långberget till den östra änden och i anslutning till den byggs en serviceväg och en skyddsbyggnad för anordningarna. Mastens kommer att inhägnas.

Till detaljplanen hör planeringsanvisningar för närmiljön.

Yt- och grundvatten

Den norra delen av planeringsområdet tillhör ett viktigt grundvattenområde för vattenan-skaftning. Området kommer att anslutas till vatten- och avloppsnetet, så det finns ingen risk för grundvattenföroreningar.

Vid byggande i stenig och skogbevuxen terräng inverkar de förändrade vegetationsförhål-landena även på områdets vattenhushållning. Ytvattenavrinningen ökar med nya hårda ytor. Att infiltrera vatten i marken är inte möjligt i steniga områden och vid dagvattenhan-teringen framhävs förebyggande av uppkomst av dagvatten bland annat genom att bevara befintlig vegetation och genom att föredra genomträngliga ytmaterial, bevara grundvatt-nets kvalitet genom en kvalitativ hantering av dagvatten samt minimera erosions-skador ge-nom konstruktioner som fördröjer dagvattnet innan dagvattnet leds bort från planområ-det. En del av det dagvatten som samlats upp i området kan även utnyttjas som bevatt-ningsvatten för golfbanorna.

I samband med utarbetandet av detaljplanen utarbetas en dagvattenutredning och en översiktsplan för dagvattenhantering där den kommande markanvändningen samt princi-perna och målen för dagvattenhanteringen beaktas.

Jordmån och berggrund, luft

Planområdet består huvudsakligen av berg och morän. Öppna berg finns på flera ställen. Framtida bebyggelse kan huvudsakligen byggas direkt på berget eller ett sprängt berg. På berget finns ställvis morän ovanpå vilken byggnaderna kan uppföras.

Gatorna och vattenledningarna i planområdet kan anläggas huvudsakligen på mark eller berg. I låglänta områden finns torv- och lerskikt som förstärks genom pelarstabilisering och massabyten. Vägarna i planområdet har anpassats så att de följer landskapets höjdnivåer för att minimera sprängnings- och fyllnadsarbeten. På grund av stora höjdskillnader måste en del bergsområden sprängas för att uppnå säkra lutningar. Stenmaterial som uppstår vid sprängning utnyttjas lokalt vid miljöbyggnadsarbeten, till exempel som kross vid fyllnadsar-beten och i stenmurar. Byggandet kan förändra områdets mikroklimat till ett blåsigare kli-mat, eftersom antalet skyddande träd minskar.

Naturförhållanden

På grund av byggnadsverksamheten måste träd fällas och ytskiktet schaktas.

Träden bevaras i så stora grupper som möjligt och strävan är dessutom att bevara så mycket träd som möjligt i planområdet.



Med växande slitage är de kargaste biotoperna hotade. De högsta och känsligaste bergs-krönsområdena och brantaste sluttningarna lämnas obebyggda och trafiken leds till mer slitstarka områden.

De lokalt värdefulla naturvärdena har anvisats för skydd i planen. De ökar naturens mångfald på lokal nivå, men motsvarande livsmiljöer finns också på andra håll i Sjundeå och i näromgivningen. För att minska naturförlusten på lokal nivå rekommenderades att detta beaktas vid planeringen. De mest värdefulla enskilda träden är de gamla enstaka sköldbarkstallarna med yviga kronor på krönområdena.

För att bevara ängsvegetationen förutsätts upprätthållande vårdåtgärder och att landskapet hålls öppet. I det lundartade området bör passager anvisas till befintliga stigar så att det är mer sannolikt att vegetationen bevaras på andra ställen. Våtmarks- och grästorvområdena lämnas utanför allt byggande.

De enstaka myrsänkor som kvarstår innanför planområdets gränser är så små att byggandet av gator och tomter innebär att deras fuktförhållanden förändras och det finns inga förutsättningar att bevara dem.

Flygekorrar har inte påträffats i planeringsområdet, men sådana finns i Störsviks rekreationsområde i närheten. I naturutredningen identifierades möjliga förbindelser i området och de bör tryggas även framöver. Skogar som lämpar sig för flygekorre finns i de södra delarna av planområdet i omgivningen av tre kulturpåverkade gårdsplaner samt vid planområdets västra kant. En förbindelse som förenar dessa områden går längs områdets södra kant i öst–västlig riktning samt längs den västra kanten i nord–sydlig riktning. Förutom i VL-områdena i den södra kanten av planområdet förutsätts även att en trädbevuxen zon bevaras i naturligt tillstånd på de intilliggande tomterna i planen. En trädbevuxen randzon har lämnats kvar vid den västra gränsen i VL-området, men i områdets norra hörn förutsätter en lämplig rutt endast via grannskogarna. Dessutom bör det konstateras att förflyttningen till den södra rutten hänger på en trädrad via Pickala Golfs Forest-bana och det finns inte heller någon ordentlig fortsatt rutt eller lämpliga trädarter för flygekorren i den östra änden av planområdet.

En naturutredning (Keiron Oy, 2022) och en landskapsanalys (Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2022) har gjorts för området i planläggningskedet.

Miljöstörningar

Det finns inga betydande miljöstörningsfaktorer i området. De största störningarna orsakas under byggnadsarbetena genom damm, buller, vibrationer och tung trafik som uppstår i samband med sprängning och gräv- och fyllnadsarbeten.

Klimatkonsekvenser

Sjundeå kommuns klimatprogram har uppdaterats och det trädde i kraft i början av 2023. Sjundeå tillhör HINKU-nätverket och de kommuner som anslutit sig till HINKU-projektet har



förbundit sig att minska utsläppen av växthusgaser med 80 procent fram till 2030 från 2007 års utsläppsnivå. Landskapet Nyland som helhet siktar på koldioxidneutralitet fram till 2030.

De klimatkonsekvenser som uppstår genom planändringen för Pickala Rock Resort har bedömts med Sitowises AVA-metod (Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä, sv. bedömningsmetod för detaljplaners koldioxidsnålhet). Genom metoden beräknas områdesutvecklingens totala livscykelutsläpp, även med beaktande av utsläpp i byggnadsskedet. Bedömningen har dessutom kompletterats genom en kvalitativ granskning av klimatrisker. Bedömningen finns som bilaga till planmaterialet.

Klimatkonsekvenser som uppstår genom bebyggandet av området

Klimatkonsekvenser som uppstår genom förbyggnadsarbeten (jordschaktningar och grundförstärkningar) har bedömts vara ganska lindriga i området eftersom marken huvudsakligen har en god byggharhet. Bebyggandet av området kommer att förutsätta utjämning av terrängen och sprängning, men med tanke på klimatkonsekvenser har dessa åtgärder inga stora konsekvenser.

I området planeras småhusbyggnad. Av finländska småhus uppförs en betydande del i trä, vilket minskar de antagna utsläppen. Utsläpp som uppstår vid byggnadsarbetena minskar även tack vare markens goda bärförmåga. Byggnadsarbetena i området förutsätter mycket nytt byggande av infrastruktur och dess klimatkonsekvenser är större än för en plan i ett tätortsområde. Med tanke på de totala utsläpp som uppstår under planområdets livscykel är utsläppen från infrastrukturen emellertid inte betydande. Det redan pågående byggande av golfbanan orsakar den största delen av de klimatkonsekvenser som uppstår genom byggande av infrastruktur och allmänna områden i området.

Till Sjundeå kommuns klimatmål hör att minska utsläppen i byggnadernas byggnadsskede. Tillverkningen av byggnadsmaterial för byggnaderna producerar vanligtvis de största klimatusläppen under planens livscykel. Utsläppen i samband med byggnadsarbetena kan minskas mest genom att använda koldioxidsnåla byggnadsmaterial och återvunnet råmaterial. I samband med genomförandet av området strävar man efter att utnyttja jordmassor lokalt, vilket främjar principerna för cirkulär ekonomi och minskar kostnaderna. Mål och krav i anslutning till detta kan utvecklas vidare i takt med att planeringen framskrider. I tomternas avfallshantering uppmuntras till en så kallad flerfacksmodell som främjar sortering av avfall.

Byggande i ett skogbevuxet område innebär fällning av träd och en förlust av kolreservoarer i marken och vegetationen. Detta minskar kommunens kolreservoarer och framtida kol-sänkor. Den golfbana som kommer att byggas i området har en särskilt stor inverkan på kolreservoarerna i marken och vegetationen. Vid planeringen av bostadskvarteren har strävan varit att bevara träd och att placera funktionerna med beaktande av terrängens former så att obelagda delar av tomterna skulle bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Av denna orsak har förlusten av kolreservoarerna i jordmånen och vegetationen i samband



med byggandet av bostadskvarteren bedömts vara mindre än för en plan i ett skogsområde i allmänhet.

Klimatkonsekvenser som uppstår genom områdesanvändningen

Planen följer den för Sjunderå typiska samhällsstrukturen som baserar sig på småhus och privatbilism. De klimatkonsekvenser som uppstår genom trafiken i området har bedömts vara betydligt större än för byggande i tätortsområden med en blandad samhällsstruktur och som är tillgängliga med kollektivtrafik. Däremot är tillgängligheten och kollektivtrafikens serviceutbud, vilket påverkar trafikutsläppen, inte just sämre i området än i övriga delar av Södra Sjunderå.

Trafikutsläppen kan minskas mest effektivt om serviceutbudet och kollektivtrafikens servicenivå kan utvecklas i framtiden när befolkningen ökar. För busstrafik i riktning mot Helsingfors har det planerats anslutningsparkering som främjar förutsättningarna att använda kollektivtrafik. En betydande utveckling av servicenivån för kollektivtrafiken i området är emellertid ganska osannolik. Utsläppssnåla trafikformer kan främjas även genom högklassiga cykelleder och genom att erbjuda tillräckliga laddningsmöjligheter för elfordon. Området ligger i närheten av ett befintligt bostadsområde i Pickala och de kommande invånarna har möjlighet att utnyttja ett daghem i närheten som tills vidare är stängt.

I samband med beredningen av planen utreddes möjligheterna att utnyttja jordvärme. En stor del av planområdet ligger i ett grundvattenområde samt i ett område som fastställts som en 500 meter bred skyddszon för en närliggande vattentäkt, vilket förhindrar byggande av värmebrunnar. Eftersom planen däremot ligger utanför fjärrvärmenätet antas att byggnaderna kommer att värmas upp med ved och värmepumpar i enlighet med nuvarande praxis. I anvisningarna för byggnadssätt för området förutsätts dessutom att solenergi samlas på byggnadernas tak, vilket främjar produktionen av förnybar energi i området. I planen ingår följande bestämmelse: "Vid byggandet ska prioriteras lösningar där byggnadens goda energieffektivitet kombineras med användningen av förnybara energikällor och de förberedelser som gäller eltrafiken."

Klimatrisker och anpassning till klimatförändringen

Enligt Finlands klimatpanel kommer medeltemperaturen i Nyland att vara cirka 1,7–2,8 grader högre än i nuläget och de årliga regnmängderna kommer att öka med 5–7 procent. Planområdet ligger inte i ett kustområde som är utsatt för havsöversvämningar, men genom de ökande störtregnen som uppstår genom klimatförändringen kommer riskerna att öka betydligt med tanke på dagvatten. Dessa risker ska beaktas vid planeringen i området. Även blåsigheten och sannolikheten för allvarliga stormar kommer att öka i framtiden. De träd som bevaras i området skyddar mot dessa konsekvenser, men det finns en normal risk för stormskador. Den vegetation som bevaras i området bidrar dessutom till att skapa skugga och stävja avdunstning, vilket minskar risken för ökande perioder med hetta.



4.5.3 Inverkan på ekonomi

Under planarbetet görs en planekonomisk bedömning. I den planekonomiska bedömningen utvärderas kommunens satsningar på realiseringen av området och som motvikt de intäkter som erhålls från kommunens område. För den planekonomiska bedömningen utarbetas en separat rapport.

4.5.4 Inverkan på hälsa och säkerhet

Planen möjliggör ökning av rekreation och fritidsaktiviteter som betjänar områdets nya och nuvarande invånare samt användare utanför området. Med nya invånare och tjänster förbättras förutsättningarna för utveckling av områdets närmiljö. Exempelvis utvecklas gång- och cykelvägar inom området, vilket ökar säkerheten vid förflyttning inom området.

Den ökande markanvändningen i området ökar mängden biltrafik i området och skador härledda av dem. I planeringen av området uppmärksammades gaturummets dimensionering och miljöns kvalitet ur ett trivsel- och säkerhetsperspektiv. För att vägleda byggandet av allmänna områden och tomter utarbetades anvisningar för byggnadssätt och planeringsanvisningar för närmiljön som komplement till planen.

Säkerheten kring den nya par3-golfbanan och det omgivande boendet

En av utgångspunkterna för utformningen av den nya par3-golfbanan (med namnet Rock) har varit att möjliggöra boende nära banan. På så sätt har även säkerhetsrelaterade aspekter beaktats noggrant under hela planeringsprocessen. Placeringen av bostadstomterna intill planen och deras byggnadsytor har strävats efter att förverkligas på ett tillräckligt avstånd från planen.

Det säkerhetsutrymme som reserverats för golfslag är 15 grader på båda sidor om träfflinjen. Utrymmesbehovet ökar eller minskar något med till exempel vegetation, formerna på den omgivande terrängen och om det avsedda målet ligger lägre eller högre än spelaren. På grund av de kortare längderna på hålen (84–214 meter på Rockbanan) är behovet av ett säkert spelutrymme på par3-banan mindre än på så kallade normala golfbanor i full storlek.

Vistelse på golfbanan är förbjuden för andra än golfspelare under spelsäsongen. Rock-banans gränser är markerade med staket eller vita pålar. Utomstående informeras med skyltar om farorna med att gå ut på banan.

De som spelar på Rock-banan är skyldiga att ha ett så kallat handikapp, för att uppnå detta måste spelaren få utbildning i att spela på banan. Utbildningen innehåller även alltid instruktioner om hur man spelar säkert.

Spelsäkerheten ökas med skyltar placerade på planen. Allmänna instruktioner för att spela på planen finns på första utslagsplatsen, och eventuella särskilda instruktioner ges i golfbanans reception. Under rusningstiderna arbetar en övervakare på planen och hjälper spelarna att fungera smidigt och säkert.



Innan banan tas i bruk skapar golfbaneföretaget ett så kallat säkerhetsdokumentet där namn och kontaktuppgifter till de ansvariga för bansäkerheten framkommer. De är också ansvariga för att registrera möjliga farliga situationer och skador samt upprätthålla ett olycksfallsregister. Mottagningspersonalen på golfbanan hjälper med att fylla i skadeanmälan vid eventuella ansvarsförsäkringsfall.

Rekommendationer relaterade till golfbanornas säkerhet har utarbetats av bland annat av Europeiska golfarkitektförbundet (www.eigca.org) och det nationella golfförbundet. Dessa rekommendationer har beaktats vid utformningen av Rock-banan.

4.6 Namnförslag

Följande uppsättning av namnförslag presenteras i planförslaget på områdets nya gator och rekreationsområden:

- Aurinkoharjuntie/Solåsvägen
- Aurinkoharjunkaari/Solåsbågen
- Aurinkoharjunrinne/Solåsbranten
- Aurinkoharjunlaki/Solåskrönet
- Aurinkoharjunpolku/Solåsstigen
- Pitkäkalliontie/Långbergsvägen
- Pitkäkallionmäki/Långbergsbacken
- Pitkäkallionrinne/Långbergsbranten



5 Genomförandet av detaljplanen

5.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

För detaljplanen har bindande bygganvisningar som godkänts av kommunfullmäktige samt planeringsanvisningar för närmiljön utarbetats för att styra byggnadssättet och miljökvaliteten.

För genomförandet av gator och kommunalteknik utarbetades en översiktsplan.

5.2 Genomförande och tidtabell

Byggandet av Rock-golfbanan och de byggnader som betjänar den har inletts baserat på ett undantagstillstånd 8.2.2022 (golfbana och klubbhus), tillstånd för miljöåtgärder 5.9.2022 (golfbana), bygglov 26.4.2023 (pumpstation och toalettbyggnad vid banan), undantagstillstånd 28.11.2023 (maskinhall) samt bygglov 12.12.2023 (klubbhus). Rock-banan uppskattas bli färdig i början av sommarne 2025.

Kommunen svarar för planeringen och byggandet av kommunaltekniken i Pickala Rock Resorts område och för detaljplanens myndighetsarbete. Markägaren har i samband med byggandet av golfbanan genomfört delar av plangatornas planerings- och byggnadsarbeten och grundundersökningar. Markägaren svarar för undersökningar, utredningar, planer etc. som behövs för detaljplaneringen. Markägaren har även deltagit i beredningskostnaderna för grundförbättringen av stamväg 51 och Störsviksvägen. Tomterna i avtalsområdet ansluts till det allmänna vattenlednings- och avloppsnätet. Med beaktande av dessa faktorer tecknas markanvändningsavtal för att dela värdeökningen för marken mellan kommunen och markägarna i området.

En del av kvartersområdena i detaljplanen berörs av byggförbud enligt 58 § 4 mom i MBL: *AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-områdena för kvarteren 69-70 och 73-85 samt 90-91 och tomterna 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, försätts under byggförbud enligt 58 § i Markanvändnings- och bygglagen. Byggförbudet gäller fram till dagen för undertecknandet av entreprenadavtalet för byggandet av korsningen mellan stamväg 51 och Störsviksvägen, men högst tre år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggförbudet kan av särskilda skäl förlängas med tre år i taget.*

Enligt planerna inleds genomförandet av området när de planmässiga och kommunaltekniska förutsättningarna är klara.

5.3 Uppföljning av genomförandet

Sjundeå kommun ansvarar för ledningen av genomförandet av området. Planläggningens representant vägleder byggherrarna under bygglovsskedet i samarbete med byggnadstillsynen och ger vid behov utlåtanden om byggprojekt.



Sjundeå kommun, planläggning

Sjundeå kommun/tekniska kansliet
Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå

Planläggningskonsult

Kirsi Rantama, YKS-653
Sitowise Oy

Kenneth Flythström, teknisk direktör
kenneth.flythstrom@siuntio.fi

Lotta Syväniemi
Sitowise Oy

Emil Vehanen, trafik- och geodataingenjör
emil.vehanen@siuntio.fi



12.9.2023

Detaljplan för området Pickala Rock Resort - Program för deltagande och bedmning



Datum

12.9.2023



12.9.2023

Innehållsförteckning

1	Program för deltagande och bedömning	3
2	Syftet med planen	3
3	Beskrivning av området.....	4
	3.1 Läge.....	4
	3.2 Allmän beskrivning av planeringsområdet	5
4	Planeringssituation	5
	4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning	5
	4.2 Landskapsplan.....	5
	4.3 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040	6
	4.4 Generalplan	7
	4.5 Detaljplan	7
	4.6 Byggnadsordning	8
5	Utredningar som gjorts eller skall göras	8
6	Verkningsområde och bedömning av verkningarna	9
7	Deltagande och växelverkan, intressenter	9
8	Samarbete med myndigheter.....	11
9	Planläggningens gång och beslutsfattandet.....	11
	9.1 Program för deltagande och bedömning (inledningsfas)	11
	9.2 Planutkast (beredningsfas).....	11
	9.3 Planförslag	12
10	Tidtabell.....	12
11	Information	13
12	Kontaktuppgifter	13



12.9.2023

1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas i början av planläggningen som en del av programmeringen av planarbetet. I programmet presenteras ett program för deltagande och annan växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedömning är avsett för invånarna, organisationerna, kommunala och statliga myndigheter samt andra intressenter.

Syftet med programmet för deltagande och bedömning är att ge grunduppgifter om detaljplanen och dess beredningsprocess så att intressenterna kan bedöma detaljplanens betydelse och behovet av att delta i dess beredning. Programmet för deltagande och bedömning finns till påseende på Sjundeå kommuns anslagstavla vid den tidpunkt som tillkännages i kungörelsen och kompletteras efter behov när planeringen framskrider.

2 Syftet med planen

Syftet med arbetet är att göra upp en detaljplan som på Pickala området möjliggör boende, en ny golfbana samt hotell- och restaurangtjänster i enlighet med de principer för områdesavgränsning som presenteras i delgeneralplanen samt där tillhörande undantagstillstånd. Syftet med detaljplanen är att genomföra delgeneralplanens underlag för att bygga ett högkvalitativt och originellt bostadsområde. Målet är även att öka områdets åretrunt-verksamhet.

Delgeneralplanens dimensioneringsmål kontrolleras med hjälp av helhetsplanen, så att den överensstämmer med kommunens och planprojektets mål. I detaljplanen preciseras områdesavgränsningarna jämfört med delgeneralplanen. Områdena kring kvarteren anvisas till rekreationsområden med beaktande av natur-, landskaps- och skyddsvärden.



12.9.2023

3 Beskrivning av området

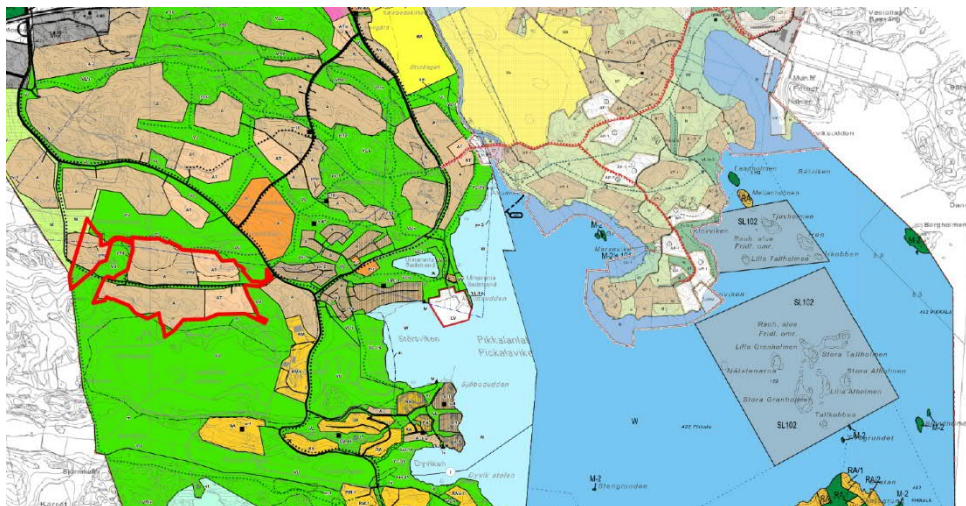


Bild 1 Utdrag ur generalplanen 1:50 000. Planeringsområdet anvisas till vänster med en röd markering

3.1 Läge

Detaljplaneområdet ligger i Störsvik, södra Sjundeå. I norr, öster, väster och söder omges området av Pickala golfbana. Till väster avgränsas området ytterligare till obebyggda skogsfastigheter, i öster med detaljplanerade bostadskvarter och Timalavägen. Planeringsområdets storlek är ca 45 ha.

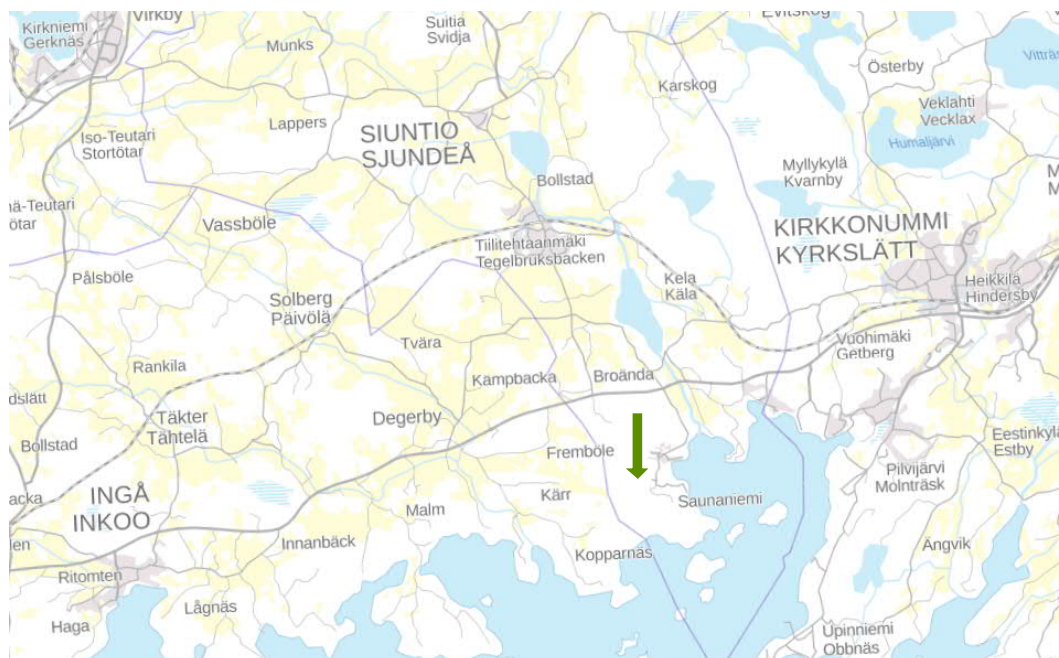


Bild 3.1 Planområdets ungefärliga position anvisas med en grön pil (utdrag ur Sjundeås karttjänst-fönster).



12.9.2023

3.2 Allmän beskrivning av planeringsområdet

I mitten av detaljplaneområdet pågår byggande av golfbana som räknas vara färdig i början av sommaren 2025. För övrigt är området helt obebyggt. De områden som anvisas för kvartersområden består främst av blandskog. Området befinner sig främst på den skarpskurna backen som ligger i öst–västriktning, varav backen vid namnet Långberget utmärker sig som den största klippformationen.

4 Planeringssituation

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och byggnadslagens planeringssystem. Statsrådet beslöt 14.12.2017 angående de förnyade riksomfattande målen för områdesanvändning och dessa trädde i kraft 1.4.2018. Följande specifika riksomfattande mål för områdesanvändning gäller speciellt för planeringsområdet:

- Fungerande samhällen och hållbara färd sätt: Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som förutsätts av befolkningsutvecklingen. Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- En sund och trygg livsmiljö: Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen.
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar: Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas. Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas. Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreatjonsbruk samt för att ett kontinuerligt nätverk av grönområden består.

4.2 Landskapsplan

I Sjundeå gäller, av miljöministeriet fastställda, landskapsplanen Nylandsplan 2050 etapplandskapsplan för västra Nyland från den 13.3.2023 (Bild 3). Området har inte markerats för ett särskilt ändamål. Närmaste markerade områden är områdesreserveringar för rekreation (ljusgrönt) samt dess skyddsområde (mörk grönt) söder om planområdet. Norr om planområdet anvisas grundvattenområde (blå punktlinje). Väster om planområdet i nord-sydligriktning anvisas behov av grönförbindelse (grön streckad linje).



12.9.2023

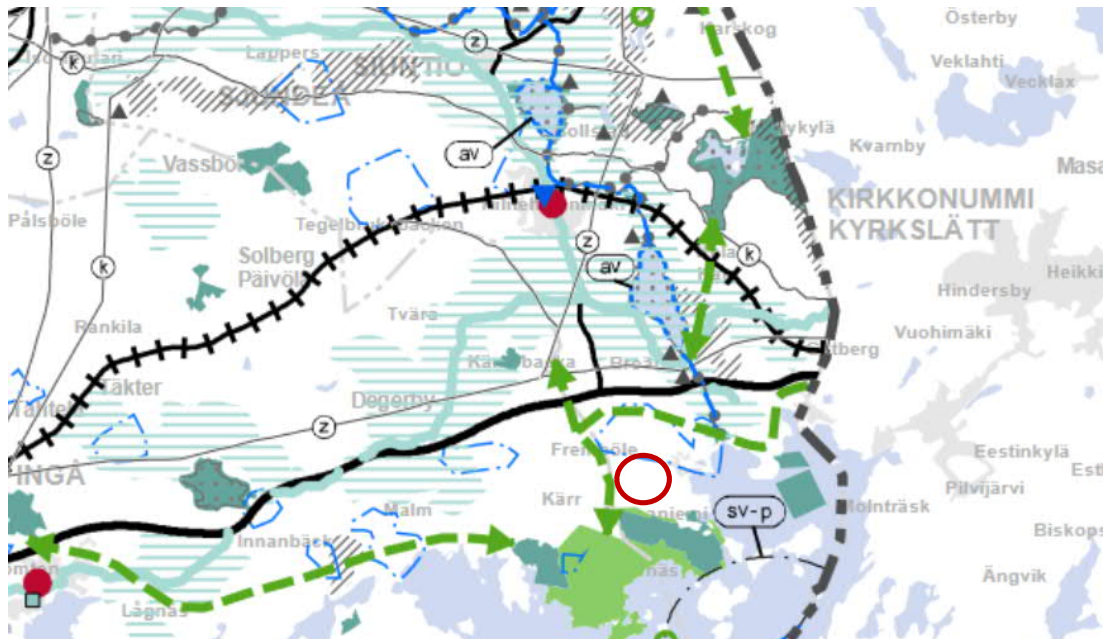


Bild 3 Utdrag ur västra Nylands etappplansplan. Planområdets ungefärliga placering anvisas med röd cirkel.

4.3 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040

Målsättningen med Sjundeås utvecklingsbild för markanvändningen 2040 är att skapa långsiktiga riktlinjer för hela kommunens markanvändning i de olika områdena. Utvecklingsbilden är en strategisk beskrivning av den markanvändning som Sjundeå kommun eftersträvar, av de faktorer som påverkar utvecklingsbilden och de förändringar som åstadkoms. Den senaste uppdateringen av Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040 har godkänts i kommunfullmäktige den 7.6.2021 § 50. Föregående uppdatering i utvecklingsbilden är från 2012.

Granskningspunkterna i utvecklingsbilden består av stationsområdets livskraft, utökande av arbetsplatssufficiensen samt stöddet av tjänster och hållbara verksamhetsförutsättningar för färdmedel. Speciellt förbättringen av trafikförbindelser och åtkomsten är under granskning.

Utvecklingsbilden ger en helhetsbild av markanvändningssituationen i kommunen och hur kommunens markanvändning bör styras i framtiden så att den sker i enlighet med principerna för hållbar utveckling på ett sätt som stödjer helhetsekonomin i kommunen.

I utvecklingsbilden konstateras att Störsviken är ett attraktivt bostadsområde och ett livligt område för rekreationstjänster. Enligt utvecklingsbilden är syftet att skapa klara landskapshelheter vilket redan har tagits fram i delgeneralplaneringen. I och med områdets utveckling kommer områdets positiva potential i bruk.



12.9.2023

4.4 Generalplan

På planområdet gäller Störsvikens delgeneralplan som godkänts av kommunfullmäktigen den 18.12.2006 (Bild 4). Området har anvisats som småhus- och byområde (A och AT) samt till liten del som idrotts- och rekreationsanläggningsområde (VU). AT byområde tillåter byggande av radhus, kopplade småhus och fristående småhus samt företagslokaler och service som inte stör boende. A tillåter byggande av småhus, inklusive ekonomibyggnader och arbetslokaler. Planområdet infaller på ett område med betydande naturvärden av lokalt intresse (ymp). Söder om planområdet ligger ett område som är värdefullt med tanke på landskapsbildningen (m). Planområdet omringas av ett område för idrott- och rekreationsanläggningar (VU)

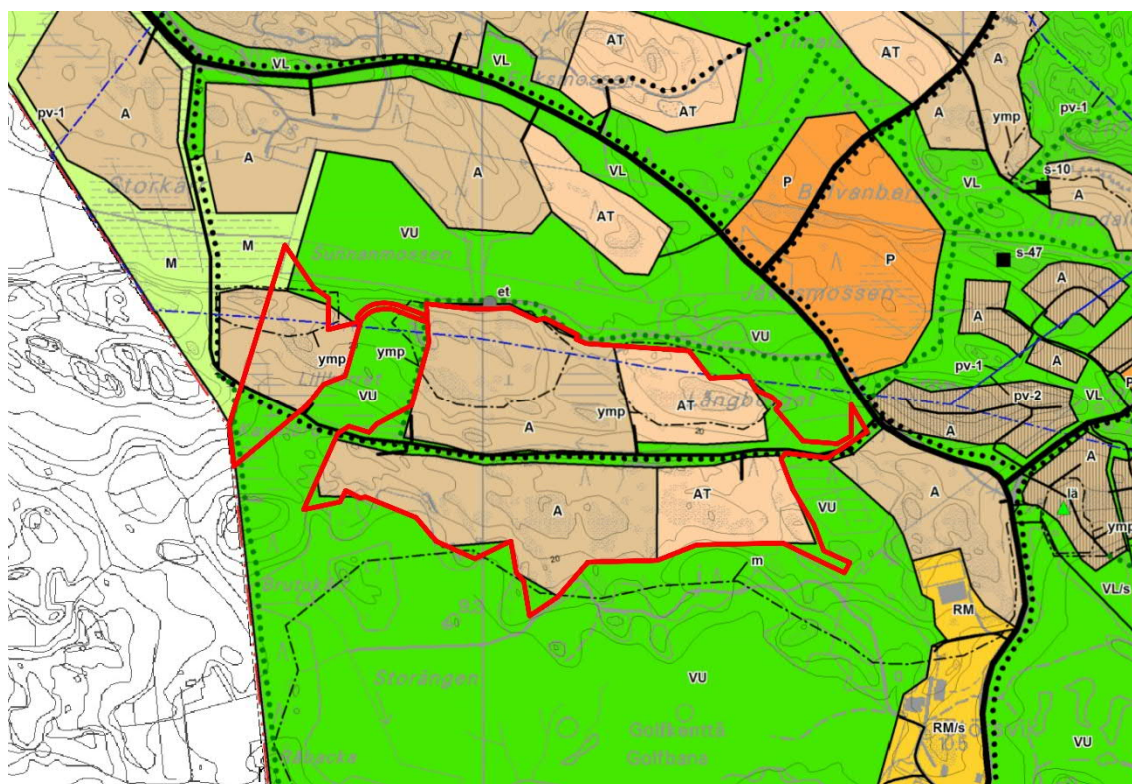


Bild 4 Utdrag ur generalplanen. Planområdet avgränsas med en röd linje.

4.5 Detaljplan

I planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan (Bild 5). Planeringsområdet gränsar i öst till Störsvik detaljplaneområde.



12.9.2023



Bild 5 Nuvarande detaljplanesituation. Planområdet avgränsas med röd linje.

4.6 Byggnadsordning

Kommunfullmäktige har godkänt byggnadsordningen den 10.6.2019 § 44 och den vann laga kraft den 1.10.2019.

5 Utredningar som gjorts eller skall göras

I samband med planläggningen sammanställs tidigare undersökningar som utarbetats för området.

Utredningar för Södra Sjundeå delgeneralplansarbete och temaplaner:

- Sjundeå kommuns arkeologiska inventering (Museiverket / Vesa Laulumaa)
- Naturutredning i Södra Sjundeå (7.6.2016, Ramboll)
- Landskapsutredningar i Södra Sjundeå (24.5.2016 Ramboll)
- Älgarnas gröna korridorer i Sjundeås södra områden (2018 Faunatica)
- Placeringen av värdefulla områden beträffande natur och miljö i Sjundeå. (4.2.2021 Sweco)
- Sjundeå temageneralplan, granskning av naturobjekt (3.6.2021 Sweco)
- Inventering av den byggda kulturmiljön (Sweco Ympäristö Oy 2019)
- Sjundeå kommuns temageneralplan, beskrivning 20210907/förslagsfas



12.9.2023

Planer och utredningar som gäller planområdet:

- Pickala Rock Golfbana, markundersökningsrapport (2.6.2022 Sipti Consulting; Uudenmaan pohjatutkimus Oy, Geo-Hydro Oy)
- Sjundeås temageneralplaner, granskning av naturobjekt, 29.4.2021, uppdatering 3.6.2021, Sweco Infra&rail Oy
- Rock Resort Pickala, Naturutredningar 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)
- Pickala Rock Resort Par 3 bana, golfplan / Tilander GolfDesign, 2023
- Landskaps-analys, översiktsplanutkast, landskapsplan, koncept och principer för dagvattenhantering / Maanlumo Oy, 2023
- Referensplanutkast/ H-L Arkkitehdit, 2023

Under utarbetning av detaljplanen kompletteras de ovannämnda utredningarna i den mån det är nödvändigt. I samband med detaljplanen utarbetas en kommunalteknisk plan.

Mellan kommunen och områdets markägare kommer man att ingå markanvändningsavtal för att dela på markens värdehöjning.

6 Verkningsområde och bedömning av verkningarna

I samband med planeringen utreds de betydande direkta och indirekta konsekvenser som detaljplaneändringens orsakar, tex:

- människornas levnadsförhållanden och miljö
- landskapet, kulturarvet, och den byggda miljön
- jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgångar
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken
- kommunens ekonomi

7 Deltagande och växelverkan, intressenter

Stadsplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna och alla som är intresserade av planläggningen. Planläggningsarbetet anordnas i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) 62§ så att intressenterna har en möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna och skriftligen eller muntligen uttala sina synpunkter om saken. Intressenter är bland annat markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter, företag och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.



12.9.2023

Invånare, intressenter och andra parter har möjlighet att framföra sina synpunkter i olika skeden av planläggningen. De framförda åsikterna om planutkastet och planförslaget tas i beaktande i den fortsatta behandlingen och till dem utarbetas planläggarens svar som underlag för beslutsfattandet.

Åsikter kan framföras under tiden för framläggning:

Tekniska kansliet, Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå eller per e-post tekninen@siuntio.fi

Intressenter är bland annat:

Markägare och invånare

- Markägarna i planeringsområdet
- Invånarna i närområdet

Aktörerna i området

- Pickala Golf
- Elisa Abp
- Caruna
- Karis telefon
- Rosk ´n roll Oy

Sjundeås förvaltning

Övriga myndigheter:

- Nylands förbund
- Västra Nylands landskapsmuseum
- ELY-centralen (trafik och miljö)
- Museiverket
- Västra Nylands räddningsverk

Övriga aktörer:

- Sjundeå kulturomgivning rf
- Ingå – Sjundeå Miljöförening rf
- Siuntion Yrittäjät
- Sjundeå båtklubb

Beslutet att godkänna detaljplanen informeras offentligt, och ett meddelande om beslutet sänds till alla dem som skriftligt har bett om detta när planen har varit till



12.9.2023

påseende och som är antingen medlemmar i kommunen eller har gjort en anmärkning.

Om man vill ge respons på planutkastet eller -förslaget för fortsatt planering, måste anmärkningen skickas skriftligt till kommunen under tiderna för påseende. Ett motiverat svar skickas till alla som gett respons.

8 Samarbete med myndigheter

Myndigheter och offentliga samfund informeras om påbörjandet av planläggningen genom att programmet för deltagande och bedömning (PDB) skickas skriftligt till dem. Vid inledningen kommer ett samråd att hållas för att fastställa utredningsbehoven. Behovet av myndighetssamråd och arbetsmöten med myndigheterna bedöms separat beroende på situationen. Under planläggningen anhålls om myndigheternas utlåtande på planutkastet och planförslaget.

9 Planläggningens gång och beslutsfattandet

Planprocessen består av följande skeden:

9.1 Program för deltagande och bedömning (inledningsfas)

Tekniska nämnden beslöt den 13.6.2023 (§ 54) kungöra anhängiggörandet av Pickala Rock Resort detaljplaneprojekt samt godkänna programmet för deltagande och bedömning (PDB) samt framlägga den till allmänt påseende enligt MBL 63 §.

Anhängiggörandet samt framläggandet av PDB:n kungjordes i kommunens officiella annonstidningar (Västra Nyland och Kirkkonummen sanomat) samt på kommunens anslagstavla och kommunens hemsida. I kungörelsen fanns en länk till programmet för deltagande och bedömning, som behandlats i tekniska nämnden, och det gick att bekanta sig med den på tekniska kansliet enligt överenskommelse. Respons för programmet för deltagande och bedömning ombads returneras senast 4.8.2023. Detaljplaneprojektet hade inte vid inledningsfasen en egen hemsida i och med förnyandet av kommunens hemsida.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planlägningsprocessen.

9.2 Planutkast (beredningsfas)

Planutkastet framläggs till offentligt påseende med den tekniska nämndens beslut (MBL 30 §) och man begär om utlåtanden i enlighet med PDB. Under beredningsfasen anordnas ett informationstillfälle för allmänheten.



12.9.2023

Planutkastet och annat beredningsmaterial kommer att finnas till allmänt påseende i kommunens tekniska kansli och på hemsidan under 30 dagar.

Intressenter har rätt att framföra synpunkter om utkastet till detaljplanen. Av myndigheterna görs ett begärande av utlåtande.

Man ger svar på synpunkterna och svaren skickas till alla som framfört synpunkter.

9.3 Planförslag

På basis av planläggningsutkastet utarbetas ett planförslag i vilket man tar i beaktande de synpunkter och utlåtanden som getts om planutkastet. Planförslaget behandlas i tekniska nämnden som beslutar om dess framläggande till allmänt påseende på Sjundea kommuns tekniska kontor samt på hemsidan i 30 dagar (MBL 65 §, MBF 27 §).

Kommunens invånare och övriga intressenter har rätt att göra en anmärkning om planförslaget. Anmärkningen bör tillställas kommunen före utgången av tiden för påseende. Kommunen utarbetar motiverade svar på anmärkningarna. Svar skickas till alla som gjort en anmärkning.

Efter detta framläggs detaljplanen inför tekniska nämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Man kan överklaga beslutet om planens godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol (MBL 18 §) och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

Detaljplanen vinner laga kraft, om man inte anför besvär över planen under besvärstiden eller om besväret över planen har förkastats i rättsinstanser.

10 Tidtabell

Projektets preliminära tidtabell är följande:

Inledning av planarbetet och anhängiggörande (6-7/2023)

- Planen kungörs som anhängig 13.6 i tekniska nämnden
- PDB till påseende, synpunkter; 6-7/2023

Utkast till detaljplanen (9-12/2023)

- behandling, (även behandling av responsen för PDB) i tekniska nämnden
- utkastet finns till påseende, begärande av utlåtande
- informationstillfälle för allmänheten i Sjundea

Förslag till detaljplan (1-5/2024)

- förslaget finns till påseende, begäran av utlåtande
- behandling av responsen i tekniska nämnden



12.9.2023

Godkännande av planen (5-6/2024)

- behandling i kommunstyrelsen
- behandling i kommunfullmäktige

I kraftträdande av planen

- Ifall inga besvär lämnas in på godkännande av planen, träder planen i kraft i samband med kungörelse i lokaltidningen, kommunens anslagstavla samt på kommunens webbsida.

11 Information

Anhängiggörande av detaljplanens har meddelats med en kungörelse (28.6.2023). Om programmet för deltagande och bedömning och om planens framläggande till påseende och godkännande informeras enligt följande:

- Kungörelse i följande tidningar: Västra Nyland (på svenska), Kirkkonummen sanomat (på finska) samt på kommunens anslagstavla (Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå), kommunens hemsida (www.sjundeå.fi) och i mån av möjlighet i tekniska kansliets fönster.

På Sjundeå kommuns webbplats kan man bekanta sig med bland annat programmet för deltagande och bedömning samt, i takt med planläggningens framskridande, även utkastet och förslaget till detaljplan.

Planområdets intressenter informeras om planutkastet och -förslagets offentliga framläggning via brev eller mejl.

Om beslutet att godkänna planen informeras offentligt, och ett meddelande om beslutet sänds till dem som gjort ett utlåtande eller en anmärkning och som skriftligt har bett om detta när planen har varit till påseende

12 Kontaktuppgifter

Man kan bekanta sig med planeringsmaterialet på Sjundeå kommuns tekniska kontor (Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå, enligt överenskommelse) eller på kommunens webbplats (www.siuntio.fi).

Åsikter, anmärkningar och utlåtanden bör skickas till e-postadressen tekninen@siuntio.fi eller per post till adressen: Sjundeå kommun, tekniska kansliet, Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå.

Responser bör märkas med "Planrespons".



12.9.2023

Ytterligare information om beredningen av planen fås av följande personer:

Sjundeå kommun:

Planläggare:

Sjundeå kommun / tekniska kansliet

Sitowise Oy

Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå

Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo

Kenneth Flythström, Tf teknisk direktör

Kirsi Rantama, projektchef

kenneth.flythstrom@siuntio.fi

kirsi.rantama@sitowise.com

Emil Vehanen, trafik- och geodataingenjör

emil.vehanen@siuntio.fi





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.



Lähivirkistysalue. Luonnonympäristön ja maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja. Alueen läpi kulkevat mahdolliset ekologiset reitit tulee turvata. Ympäristö tulee säilyttää siten, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu. Mahdollinen numero viittaa luetteloön kaavaselostuksessa.

Område för närrekreation. Viktigt området för naturmiljön och landskapet. Vid planering och genomförande av områdets användning måste man beakta de viktiga livsmiljöerna med tanke på biologisk mångfald. Det är tillåtet att placera lätta strukturer förfriluftsrutter och skidspår. De ekologiska förbindelserna som möjligen går genom området måste säkerställas. Miljön måste bevaras så att de lokala värdena för biologisk mångfald eller de lokala landskapsvärdena inte äventyras. Potentiellt nummer hänvisar till en förteckning i planbeskrivningen.



Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja.

Område för närrekreation. Det är tillåtet att placera lätta strukturer förfriluftsrutter och skidspår.



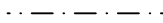
Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on varattu golfkenttää varten. Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar. Området är reserverat för en golfbana.



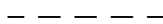
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



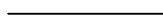
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

4

Kunnanosan numero.
Kommundelsnummer.

68


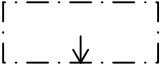
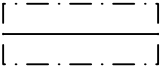
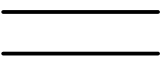
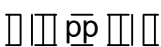
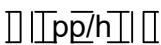

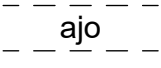
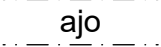
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

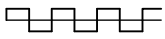
①

Ohjeellinen tontin numero.
Nummer på riktgivande tomt.

AURINKOH

Kadun nimi.
Gatunamn.

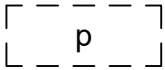
+ 25.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i del därav.
½r III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kellarin rakentaminen on sallittu. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens andra våning som får användas i första våningen i ett sluttningshus för utrymme som inräknas i våningsytan. Det är tillåtet att bygga en källare.
III (⅓)	Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal innanför en parens efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens andra våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.
/as6	Luku merkinnän yhteydessä osoittaa kullakin tontilla olevien asuntojen enimmäismäärän. Numret bredvid beteckningen anger det maximala antalet bostäder på varje tomt.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
	Katu. Gata.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Riktgivande väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu. Riktgivande väg reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.



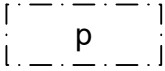
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



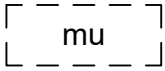
Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti.
Riktgivande läge för in- och utfart.



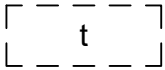
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



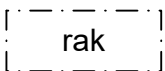
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



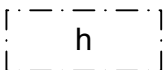
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta, där en transformator får placeras.



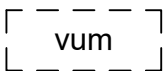
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevia rakennuksia.
Riktgivande byggnadyta, där byggnader för golfbanans verksamhet får placeras.



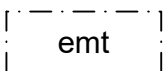
Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkenttää palvelevia liike- ja toimitilarakennuksia.
Byggnadsyta, där affärs- och verksamhetsbyggnader som tjänar golfbanan får placeras.



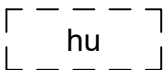
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ja huollon järjestelylle ja pysäköinnille varattu alueen osa.
Reserverat område för inre underhållstrafik, organisering av underhåll och parkering.



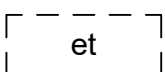
Luonnonmukaisena metsäalueena hoidettava osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu. Alueen hoidossa on huomioitava, että alue voi toimia myös ekologisena yhteytenä.
Ett område som ska skötas som ett naturligt skogsområde, vars trädbestånd måste upprätthållas livskraftigt och vid behov förnyas så att karaktären av landskapets kantzon inte väsentligt förändras. Vid skötseln av området måste man ta hänsyn till att området också kan fungera som en ekologisk förbindelse.



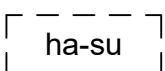
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston.
Byggnadsyta, där en mast får placeras.



Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun hallintarakenteen.
En riktgivande placeringsplats för en del av området där det är tillåtet att bygga en fördröjnings-, infiltration- och/eller för rening avsedd konstruktion för hantering av dagvatten.



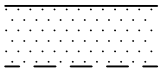
Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita.
En riktgivande placeringsplats för en del av området där det är tillåtet att placera samhällstekniska apparater och konstruktioner.



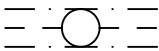
Likimääräinen korkean rikkipitoisuuden sisältävän saven sijoituspaikka.
Ungefärlig placeringsplats av lera med hög svavelhalt.



Alue, jolle saa sijoittaa leikkipaikan.
Område där en lekplats får placeras.



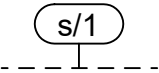
Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Ett område som ska bevaras i sitt naturliga skick.



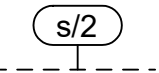
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Ett område reserverat för underjordiska ledningar.



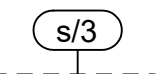
Siirtokivilohkare, joka tulee säilyttää.
Ett flyttblock som ska bevaras.



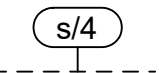
Muu kulttuuriperintökohde Nybacka Störsvik. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Nybacka Störsvik. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



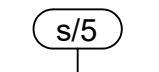
Muu kulttuuriperintökohde Storängen. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Storängen. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



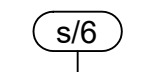
Muu kulttuuriperintökohde Störsvik Långberget. Alueella oleva kiviröykkiö on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Störsvik Långberget. Det historiska stenröset i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Solbacka Störsvik. Alueella oleva paikallisesti merkittävä kulttuurivaikutteinen ympäristö ja historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Solbacka Störsvik. De kulturpåverkade miljöerna av lokal betydelse och historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



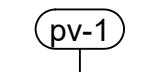
Muu kulttuuriperintökohde Störsvik Långberget 2. Alueella oleva kiviröykkiö on säilytettävä.
Övrigt kulturarvsobjekt Störsvik Långberget 2. Det historiska stenröset i området ska bevaras.



Muinaisrantakivikko Långberget, joka tulee säilyttää.
Stenåker Långberget, som bör bevaras.

/pv

Alue sijaitsee pohjavesialueella. Alueella tulee huomioida alla olevat pohjavesialuetta koskevat määräykset.
Området är beläget i ett grundvattenområde. Bestämmelserna nedan gällande grundvattenområdet måste beaktas i området.



Vedehankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse valumaan maaperään.

Rakentamisen yhteydessä on tehtävä rakennus- tai tonttikohtaiset pohjatutkimukset, joiden tulee sisältää pohjavesiolosuhteiden selvitys. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä.

Maalämmön hyödyntämiseen liittyviä porakaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueille. Maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa 500 metriä lähemmäksi vesihuoltolaitoksen vedenottamo.

Gräns för viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning.

Området är helt eller delvis beläget på ett viktigt eller i lämpligt grundvattenområde, där det inte är tillåtet att utföra åtgärder som äventyrar grundvattenkvalitet eller -mängden. Byggnad och annan markanvändning i området kan begränsas av föroreningsförbudet av grundvatten i miljöskyddslagens samt vattenlagens bestämmelser om behov av tillstånd för projekt.

Byggnad, dikning och grävning ska ske på ett sådant sätt att det inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån.

Avlopp måste byggas tätt så att avloppsvatten inte läcker ut i marken.

Vid byggnad måste det genomföras grundundersökningar på byggnads- eller tomtnivå, vilka ska inkludera en utredning av grundvattenförhållandena. Vid behov måste en hanteringsplan för grundvatten upprättas.

Det är inte tillåtet att förvara eller lagra flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet på området.

Alla cisterner avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som utgör en risk för grundvattenkvaliteten måste placeras i en vattentät täckt skyddsbehållare. Volymen på skyddsbassängen måste vara större än den största mängden vätska som lagras.

Underjordiska oljetankar får inte placeras på området.

Borrade brunnar för användning av jordvärme får inte byggas på grundvattenområden. Jordvärmesystem ska inte byggas inom 500 meter från vattenverkets vattentag.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoista ja maisemaan sovitettua.

Kellareita ei saa toteuttaa, ellei rinteeseen sijoittuvaan rakentamiseen liittyvä kaavamerkintä sitä salli.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus.

Katualueiden vaatimia maastoluiskia ja täyttöjä saa sijoittaa korttelialueiden puolelle.

Katuihin liittyvät tukimuurit on tehtävä luonnonkivistä tai luonnonkivipintaisina.

Suuremmista kulttuuriperintökohteita koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet on alueella kielletty ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §).

Teknisten tilojen ja laitteiden julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-alueille kortteleille 69-70 ja 73-85 ja 90-91 sekä tonteille 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, asetetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto on voimassa kantatie 51:n ja Störsvikintien liittymän porrastuksen rakentamista koskevan urakkasopimuksen allekirjoituspäivään saakka, mutta enintään kolme vuotta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Rakennuskieltoa voidaan erityisestä syystä jatkaa kolme vuotta kerrallaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AO- JA AP-KORTTELIALUEET

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla kiviaineinen ja/tai puu, värisävyltään maanläheinen.

Autotallit, -katokset, varastot ja viherhuoneet tulee sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalan sisään. Tilat lukuun ottamatta katoksia sisältyvät kerrosalaan.

Suurin osa tontista tulee säilyttää luonnontilaisena tai ennallistettava paikallisen luontotyypin mukaan. Rakennusalan ja katualueiden väliin jäävät istutettavat/luonnontilaiset osat on yhteensovitettava. Säilytettävät osat tontista (maaperä, kallio ja kasvillisuus) sekä puusto tulee suojata rakennusaikana. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin yhteensovitus naapuritonttiin ja/tai katualueeseen.

Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä.

AP-KORTTELIALUEET

Kulkureitit, leikkipaikat ja autopaikat tulee osoittaa tontin pihasuunnitelmassa toteutettavan yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

RAKENTAMISTAPAOHJE

Korttelialueilla on noudatettava asemakaava-aineistoon liitettyä sitovaa rakentamistapaohjetta.

LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE

Lähiympäristön suunnittelusta on annettu suosituksia asemakaava-aineistoon liitettyssä lähiympäristön suunnitteluohjeessa.

AUTOPAIKAT

Tontteja varten on järjestettävä vähintään seuraavat autopaikkamäärät:
AP- korttelialueella 1 ap/asunto.
AO- korttelialueella 2 ap/asunto.

Sähköauton latausmahdollisuus tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto.
VU-1-alueella golftoimintaa varten vähintään 1 ap/70 k-m².

HULEVEDET

Korttelialueilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata katualueen hulevesiviemäriin. Muutoin korttelialueen hulevesiä tulee rakenteellisin tai muin toimenpitein viivyttää ja/tai imeyttää hulevesiä 1 m³ jokaista läpäisemätöntä 100 m² pintaa kohti. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Yleisten alueiden sekä tonttien rakentamattomilta osilta saa hulevesiä hallitusti johtaa VU-1-alueelle.

Korttelialueilla on laadittava hulevesisuunnitelmat.

Pohjavesialueella liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteen tai vaihtoehtoisesti öljynerotuskaivon kautta pois pohjavesialueelta.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

ENERGIATEHOKKUUS

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Byggandet bör vara arkitektoniskt högkvalitativt och anpassat till landskapet.

Källare får inte byggas om inte beteckningen i detaljplanen tillåter byggandet i sluttning.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt energieffektiviteten hos byggnadernas klimatskal och form. Orienteringen av byggnader och utformningen av utrymmen bör beakta möjligheten till utnyttjande av solenergi.

Terränglutningar och fyllningar som krävs för gatuytor får placeras på kvarterens sida.

Stödmurar relaterade till gator bör byggas av natursten eller med naturstensytor.

Planer som rör större kulturarvsobjekt måste diskuteras med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

Grävning, sprängning, brytning, fyllning, trädfällning och andra åtgärder som hotar områdets naturliga tillstånd är förbjudna utan ett av kommunen godkänt tillstånd för miljöåtgärd (MBL 128 §).

De tekniska utrymmenas och anordningarnas fasader skall förverkligas så att det passar in i en högklassig stadsbild.

AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-områdena för kvarteren 69-70 och 73-85 samt 90-91 och tomterna 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, försätts under byggförbud enligt 58 § i Markanvändnings- och bygglagen.

Byggförbudet gäller fram till dagen för undertecknandet av entreprenadavtalet för byggandet av korsningen mellan stamväg 51 och Störsviksvägen, men högst tre år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggförbudet kan av särskilda skäl förlängas med tre år i taget.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning

AO- OCH AP-KVARTERSOMRÅDEN

Huvudsakliga fasadmaterialet ska vara stenmaterial och/eller trä i en jordnära färgskala.

Garage, biltak, förråd och växthus ska placeras inom den angivna byggnadsytan enligt detaljplanen. Utrymmen, utom skyddstak, ingår i våningsytan.

En stor del av tomten bör bevaras i sitt naturliga tillstånd eller återställas enligt den lokala naturtypen. Planteringar/natursköna områden mellan byggnadsytor och gatuområden bör harmoniseras. De delarna av tomten som skall bevaras (mark, berg och vegetation) samt trädbeståndet bör skyddas under byggnadstiden. En trädinventering och en trädgårdsplan bör presenteras i samband med bygglovsansökan, där anpassningen av tomten till grannfastigheten och/eller gatuområdet visas.

Gränserna för bostadstomter får inte omgärdas med konstruktioner om det inte är nödvändigt av säkerhetsskäl.

AP-KVARTERSOMRÅDEN

Gångvägar, lekplatser och parkeringsplatser ska visas som en enhetlig helhet i tomtens plan för gårdsområdet, oberoende av tomtindelningen.

BYGGANVISNINGAR

På kvarteren ska de bindande bygganvisningarna som bifogats detaljplanematerialet följas.

PLANERINGSANVISNINGAR FÖR NÄROMRÅDET

Rekommendationer för närområdets planering har tillhandahållits i närområdets planeringsanvisningar som bifogats i detaljplanens material.

BILPLATSER

För varje tomt måste minst följande antal parkeringsplatser ordnas:

På AP-kvarter 1 bp/bostad.

På AO-kvarter 2 bp/bostad.

Minst 1 bp/bostad bör byggas med möjlighet till laddning av elbilar.

På VU-1-området för golfverksamhet krävs minst 1 bp/70 v-m².

DAGVATTEN

På kvarteren bör dagvatten från icke-genomsläppliga ytor i första hand ledas till gatuområdenas dagvattenavlopp. Annars bör dagvatten fördröjas och/eller infiltreras genom konstruktioner eller andra åtgärder, med 1 m³ dagvatten per 100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvattenkonstruktioner bör tömmas inom 12-24 timmar från att de fylls och det bör planeras med kontrollerad översvämning.

Från allmänna områden samt tomternas obebyggda områden får dagvatten kontrollerat ledas till VU-1-området.

Dagvattenplaner måste upprättas för kvartersområden.

Dagvatten som genereras på trafikerade områden inom grundvattenområden bör ledas bort från grundvattenområdet genom biofiltrering eller alternativt genom oljeavskiljningsbrunn.

Skyldigheterna för dagvatten gäller även under byggskedet.

ENERGIEFFEKTIVITET

Vid byggande bör lösningar som främjar god energieffektivitet kombineras med användning av förnybara energikällor och förberedelse för elektrifierad transport.

SIUNTIO

ASEMAKAAVA 1:2000

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 68-91 sekä virkistys- ja katualueet.

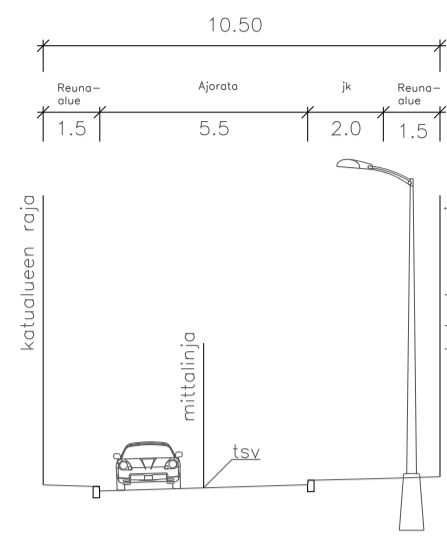
SJUNDEÅ

DETALJPLAN 1:2000

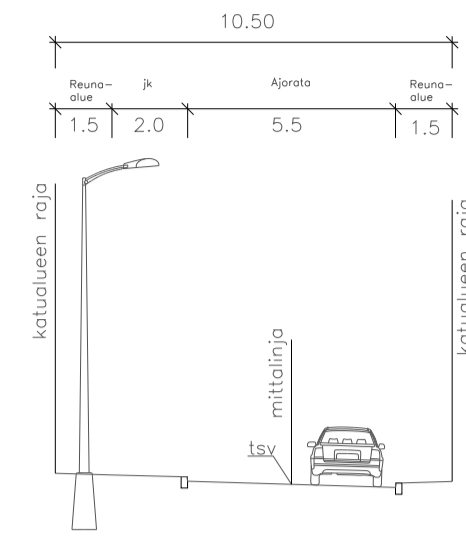
Genom detaljplanen bildas kvarter 68-91 samt rekreations- och gatuområden.

Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	12.3.2024
Luonnos nähtävillä / Utkast till påseende	25.9.-25.10.2023
Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	12.9.2023 § 91
OAS nähtävillä / PDB framlagt	28.6.-4.8.2023
Tekninen lautakunta - vireilletulo / Tekniska nämnden - anhängiggörande	13.6.2023 § 54
	Päiväys/Datum 12.3.2024
	1:2000
Siuntio Sjundeå Pickala Rock Resort asemakaava Detaljplan för Pickala Rock Resort	Kaavan laatija/Planläggare: Kirsi Rantama Lotta Syväniemi YKS-653

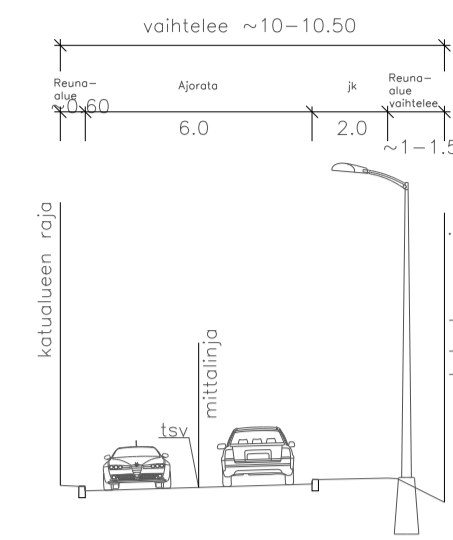
Aurinkoharjuntie



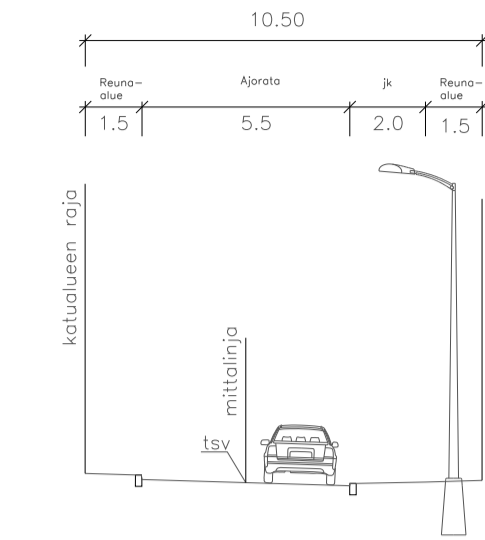
Pitkäkalliontie



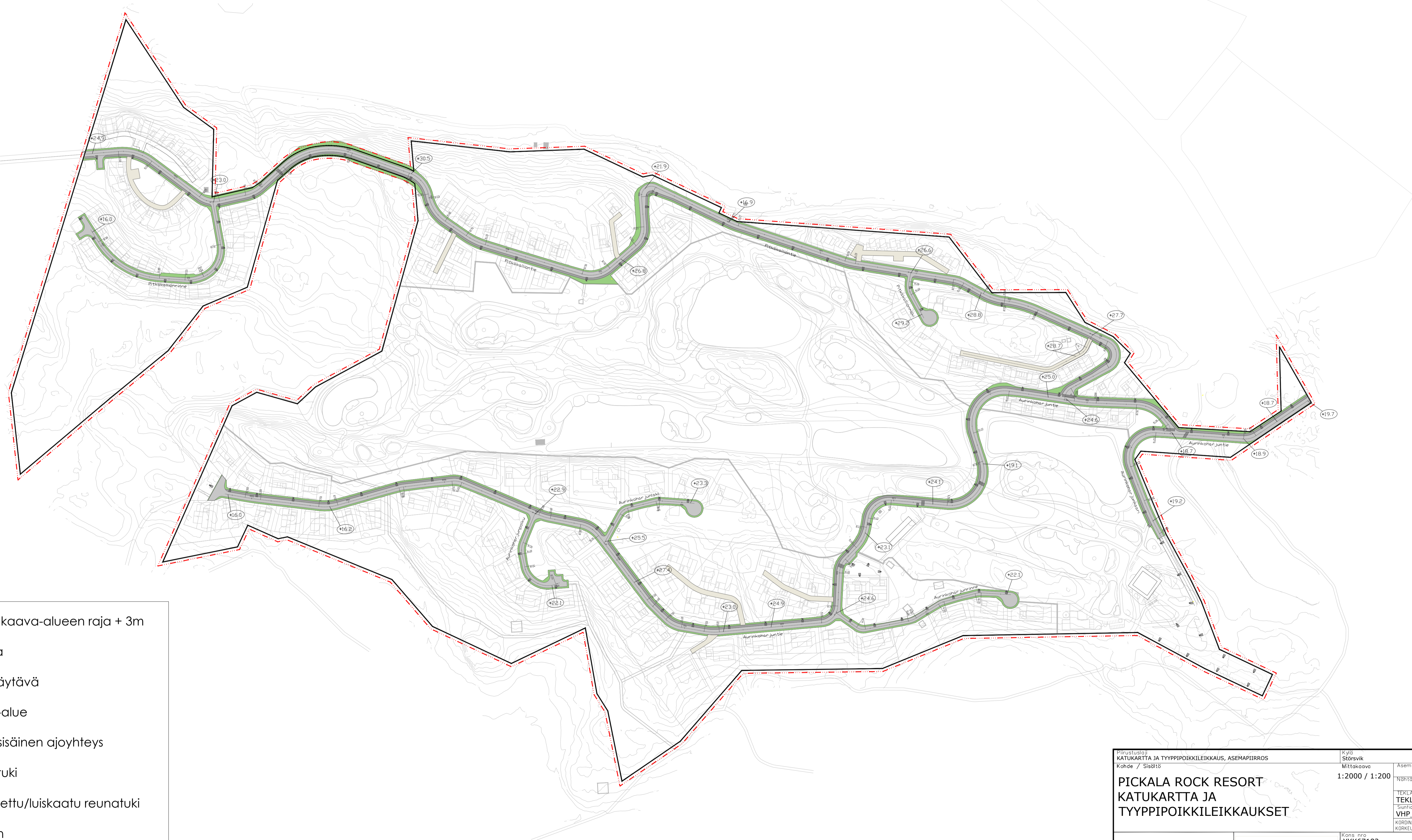
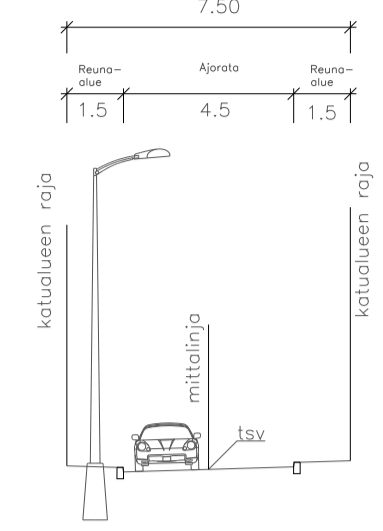
Aurinkoharjuntie plv 0-150



Aurinkoharjunkaari plv 150-300

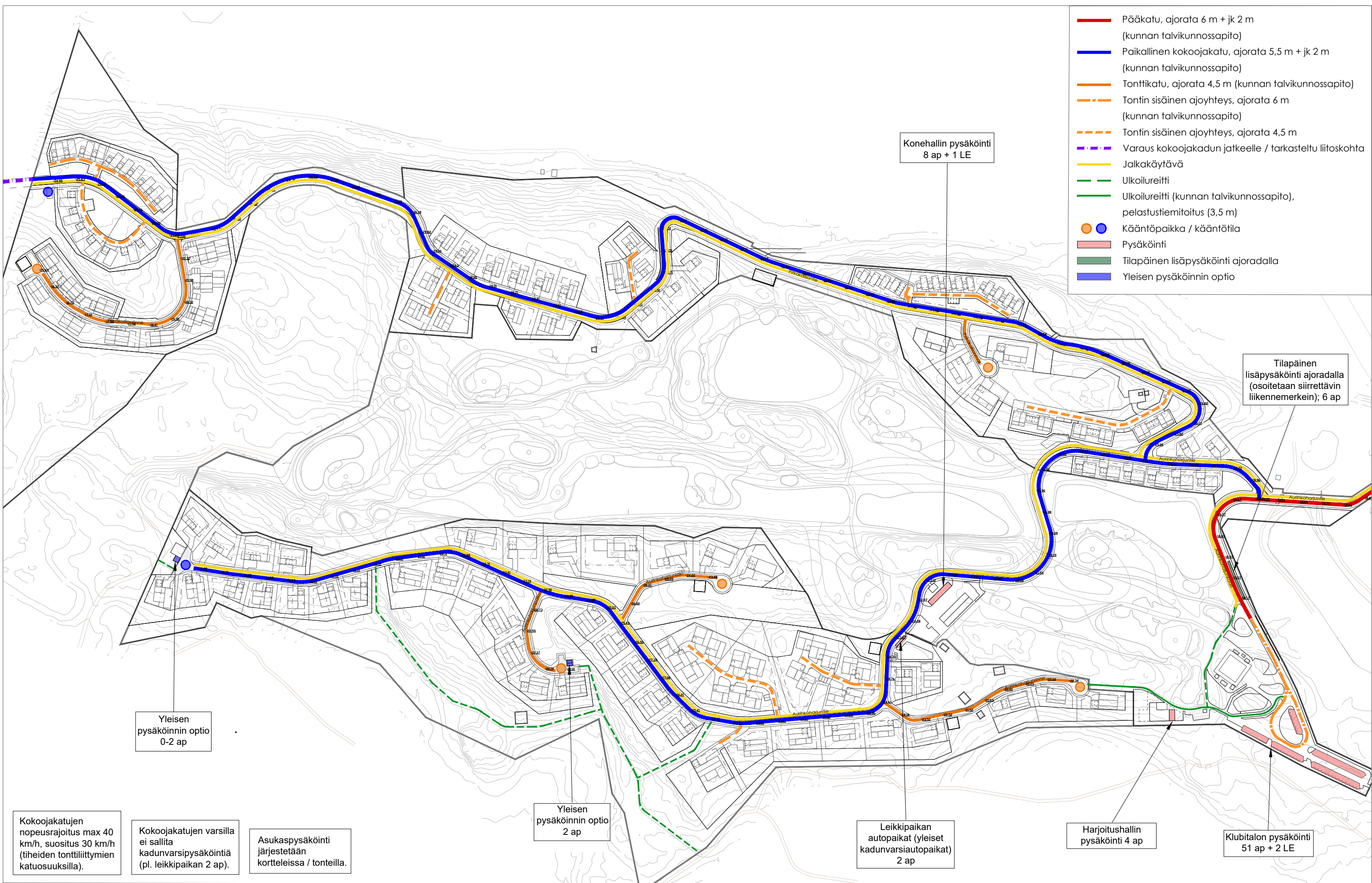


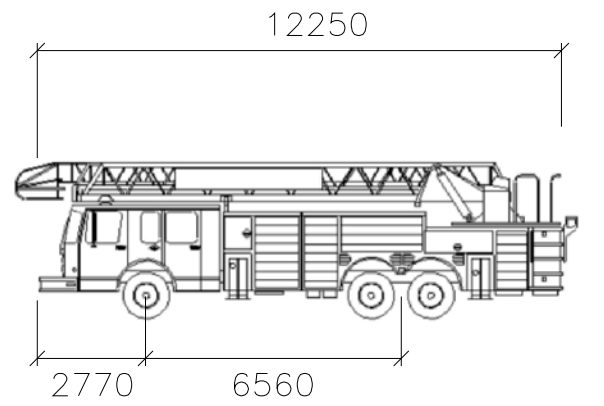
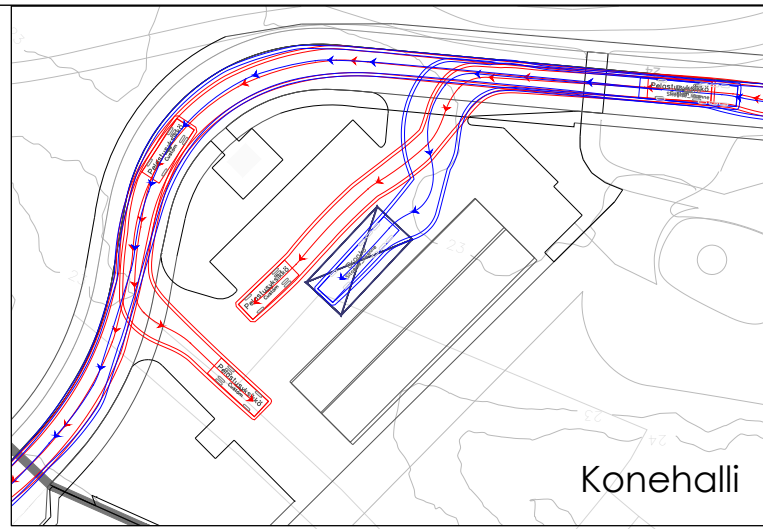
Aurinkoharjunrinne, Aurinkoharjunlaki
Aurinkoharjunpolku, Pitkäkallionmäki
Pitkäkallionrinne



- Asemakaava-alueen raja + 3m
- Ajorata
- Jalkakäytävä
- Reuna-alue
- Tontin sisäinen ajoyhteys
- Reunatuki
- Madallettu/luiskaatu reunatuki
- Valaisin
- 30.5 Likimääräinen korkeusasema

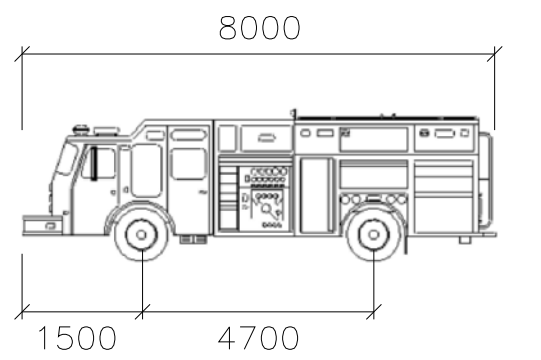
Piirustussijainti KATUKARTTA JA TYYPIPOIKKILEIKKAUS, ASEMAPIIRROS Kohde / Sisältö PICKALA ROCK RESORT KATUKARTTA JA TYYPIPOIKKILEIKKAUKSET	Kysä Storsvik Mittakaava 1:2000 / 1:200 Asemakaava vahv. Nähtävillä TEKLA TEKLA_§_PVM Suunnittelija VHP_§_PVM KORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK24 KORKEUSJÄRJESTELMÄ NZ000
Siuntio Sjundea	SITOWISE Linnoitustie 6 D 02600 Espoo puh. 020 7474 6000 www.sitowise.com
Koko nro YKK67182 Suunnittelija E. Nykänen & V.-P. Vartimo Piirittäjä M. Luoma Tarkistajat M. Oittinen	4.3.2024 Piirustus nro 0000-000





Nostolavayksikkö

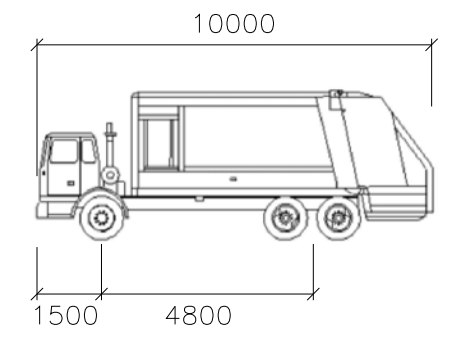
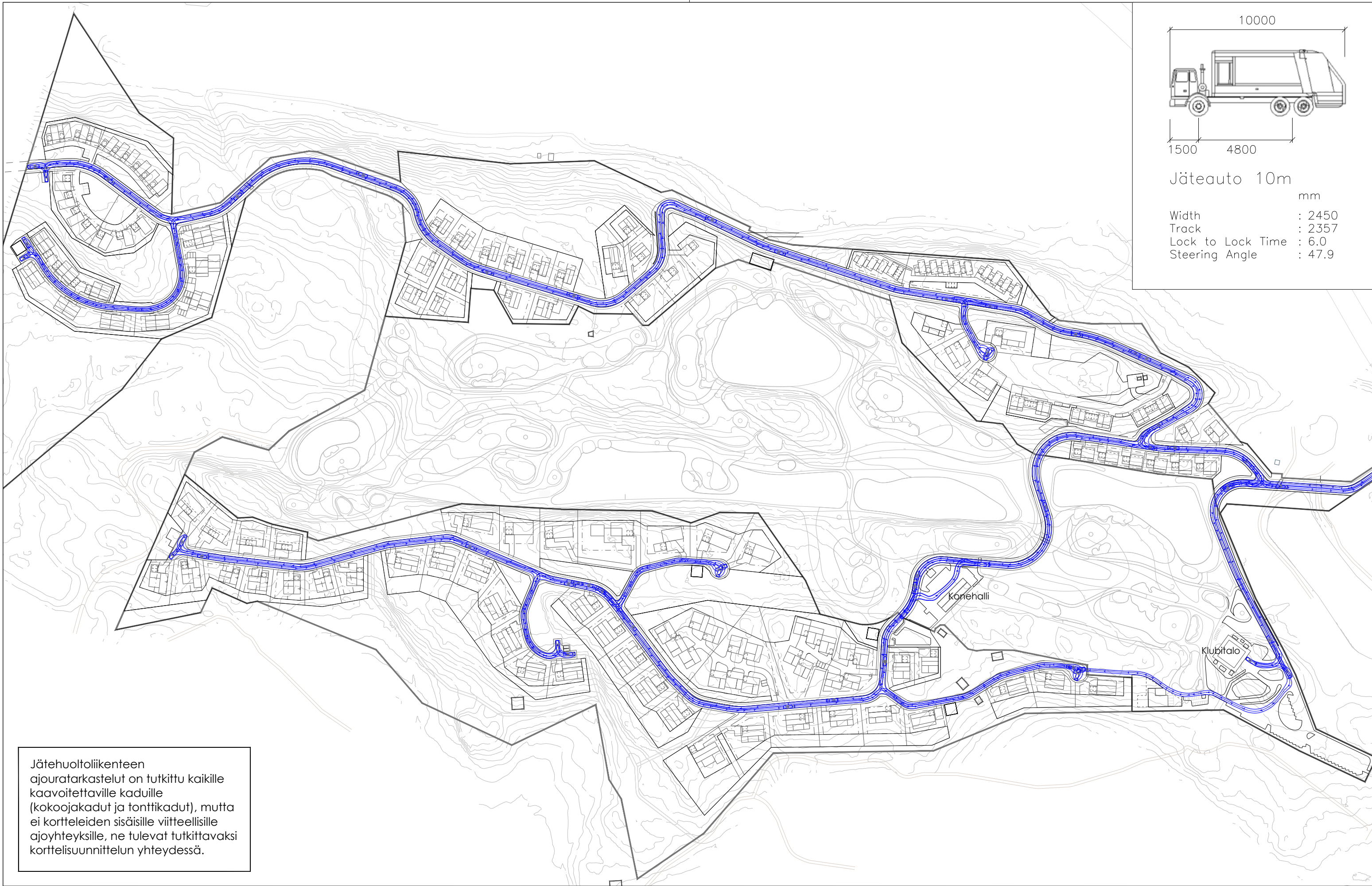
	mm
Width	: 2550
Track	: 2550
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 42.6



Pelastusyksikkö

	mm
Width	: 2600
Track	: 2500
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.0

Pickala Rock
Pelastusliikenne - Ajouratarkastelut



Jäteauto 10m

	mm
Width	: 2450
Track	: 2357
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 47.9

Jätehuoltoliikenteen ajouratarkastelut on tutkittu kaikille kaavoitettaville kaduille (kokoojakadut ja tonttikadut), mutta ei kortteleiden sisäisille viitteellisille ajoyhteyksille, ne tulevat tutkittavaksi korttelisuunnittelun yhteydessä.

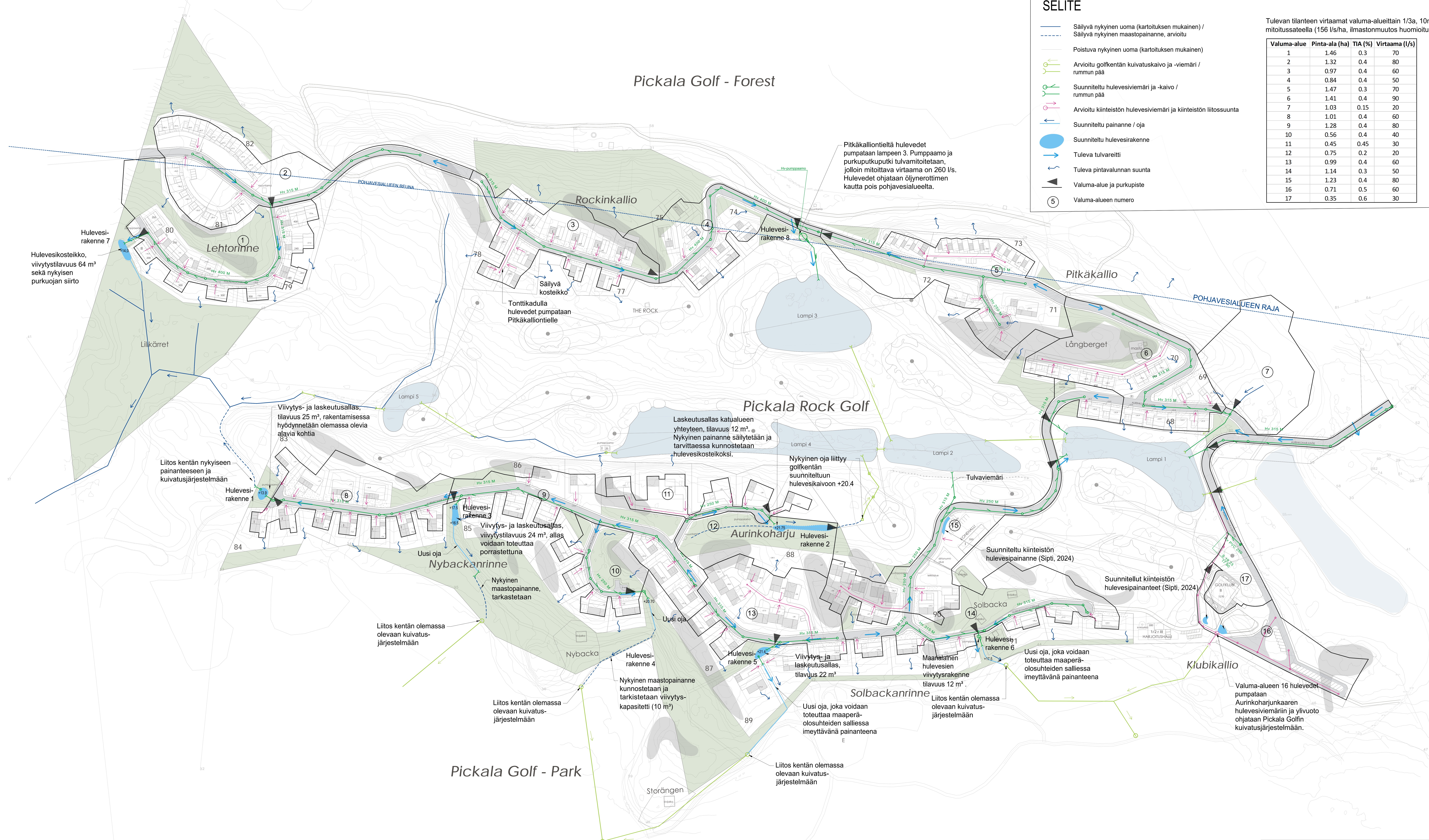
Pickala Golf - Forest

SELITE

- Säilyvä nykyinen uoma (kartoituksen mukainen) / Säilyvä nykyinen maastopainanne, arvioitu
- - - Poistuva nykyinen uoma (kartoituksen mukainen)
- Arvioitu golfkentän kuivatuskaivo ja -viemäri / rummun pää
- Suunniteltu hulevesiviemäri ja -kaivo / rummun pää
- Arvioitu kiinteistön hulevesiviemäri ja kiinteistön liittosuunta
- Suunniteltu painanne / oja
- Suunniteltu hulevesirakenne
- Tuleva tulvareitti
- Tuleva pintavalunnan suunta
- ▲ Valuma-alue ja purkupiste
- 5 Valuma-alueen numero

Tulevan tilanteen virtaamat valuma-alueittain 1/3a, 10min mitoitussateella (156 l/s/ha, ilmastonmuutos huomioitu)

Valuma-alue	Pinta-ala (ha)	TIA (%)	Virtaama (l/s)
1	1.46	0.3	70
2	1.32	0.4	80
3	0.97	0.4	60
4	0.84	0.4	50
5	1.47	0.3	70
6	1.41	0.4	90
7	1.03	0.15	20
8	1.01	0.4	60
9	1.28	0.4	80
10	0.56	0.4	40
11	0.45	0.45	30
12	0.75	0.2	20
13	0.99	0.4	60
14	1.14	0.3	50
15	1.23	0.4	80
16	0.71	0.5	60
17	0.35	0.6	30



Pitkäkalliontieltä hulevedet pumpataan lamppeen 3. Pumppaamo ja purkuputkutus tulvamiotoetaan, jolloin mitoitava virtaama on 260 l/s. Hulevedet ohjataan öljynerottimen kautta pois pohjaviesialueelta.

Hulevesikosteikko, viivytystilavuus 64 m³ sekä nykyisen purkuojan siirto

Viivytys- ja laskeutusallas, tilavuus 25 m³, rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevia ajavia kohtia

Liitos kentän nykyiseen painanteeseen ja kuivatusjärjestelmään

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Tonttikadulla hulevedet pumpataan Pitkäkalliontielle

Laskeutusallas katualueen yhteyteen, tilavuus 12 m³. Nykyinen painanne säilytetään ja tarvittaessa kunnostetaan hulevesikosteikoksi.

Nykyinen oja liittyy golfkentän suunniteltuun hulevesikaivoon +20.4

Viivytys- ja laskeutusallas, viivytystilavuus 24 m³, allas voidaan toteuttaa porrastettuna

Nykyinen maastopainanne, tarkastetaan

Nykyinen maastopainanne kunnostetaan ja tarkastetaan viivytyskapasiteetti (10 m³)

Viivytys- ja laskeutusallas, tilavuus 22 m³

Uusi oja, joka voidaan toteuttaa maaperäolosuhteiden salliessa imeyttävänä painanteena

Maaperäinen hulevesien viivytysrakennus tilavuus 12 m³

Liitos kentän olemassa olevaan kuivatusjärjestelmään

Uusi oja, joka voidaan toteuttaa maaperäolosuhteiden salliessa imeyttävänä painanteena

Valuma-alueen 16 hulevedet pumpataan Aurinkoharjunkaaren hulevesiviemäriin ja ylivuoto ohjataan Pickala Golfin kuivatusjärjestelmään.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 755 Siuntio Täyttämispvm 04.03.2024
Kaavan nimi Pickala Rock Resort
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.06.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 44,8476 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 44,8476
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	44,8476	100,0	34770	0,08		
A yhteensä	12,6662	28,2	32615	0,26		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	28,3457	63,2	2155	0,01		
R yhteensä						
L yhteensä	3,8357	8,6				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	44,8476	100,0	34770	0,08		
A yhteensä	12,6662	28,2	32615	0,26		
AP	4,6168	36,4	13485	0,29		
AO	8,0494	63,6	19130	0,24		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	28,3457	63,2	2155	0,01		
VU-1	17,6952	62,4	2155	0,01		
VL/s	10,3916	36,7				
VL	0,2589	0,9				
R yhteensä						
L yhteensä	3,8357	8,6				
Kadut	3,8357	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						