

## Pickala Rock Resort:n alueen asemakaava - **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Päiväys

päivätty 12.9.2023



## Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	3
2	Suunnittelun tavoite .....	3
3	Alueen kuvaus .....	3
	3.1 Sijainti .....	4
	3.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus .....	4
4	Suunnittelutilanne .....	4
	4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	4
	4.2 Maakuntakaava .....	5
	4.3 Siuntion maankäytön kehityskuva 2040 .....	5
	4.4 Yleiskaava .....	6
	4.5 Asemakaava .....	7
	4.6 Rakennusjärjestys .....	7
5	Tehdyt tai laadittavat selvitykset .....	7
6	Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi.....	8
7	Osallistuminen ja vuorovaikutus, osalliset .....	8
8	Viranomaisyhteistyö .....	10
9	Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko.....	10
	9.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe) .....	10
	9.2 Kaavaluonnos (valmisteluvaihe).....	10
	9.3 Kaavaehdotus .....	11
10	Aikataulu .....	11
11	Tiedottaminen .....	12
12	Yhteystiedot .....	12



# 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

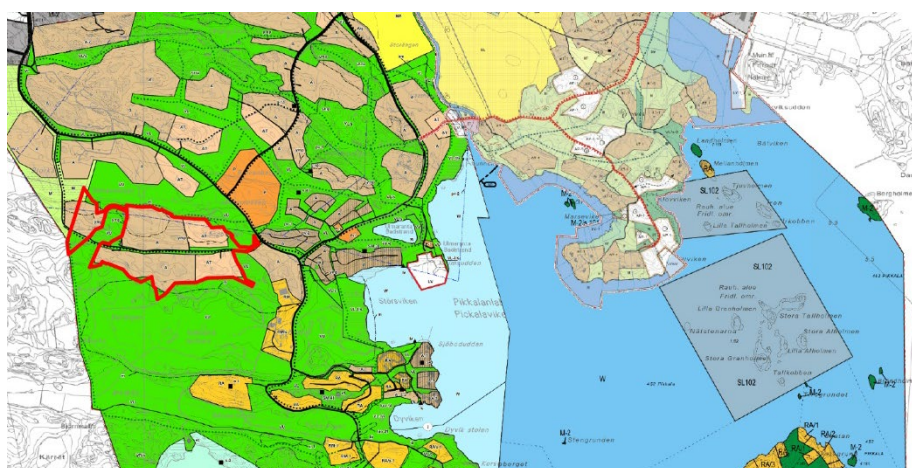
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Siuntion kunnan ilmoitustaululla kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtana, ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

## 2 Suunnittelun tavoite

Työn tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Pickala Rock Resort-hankkeen alueelle asumista, uuden golfkentän sekä hotelli- ja ravintolapalveluita osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukaisesti. Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan perustetta tasokkaan ja omaperäisen asuinalueen rakentamiseksi. Tavoitteena on lisäksi alueen ympärivuotisen toiminnan lisääminen. Osayleiskaavan mukaista mitoitustavoitetta tullaan kokonaissuunnitelman kautta tarkistamaan kunnan ja kaavahankkeen tavoitteita vastaavaksi. Asemakaavassa aluerajauksia täsmennetään osayleiskaavaan verrattuna. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden.

## 3 Alueen kuvaus

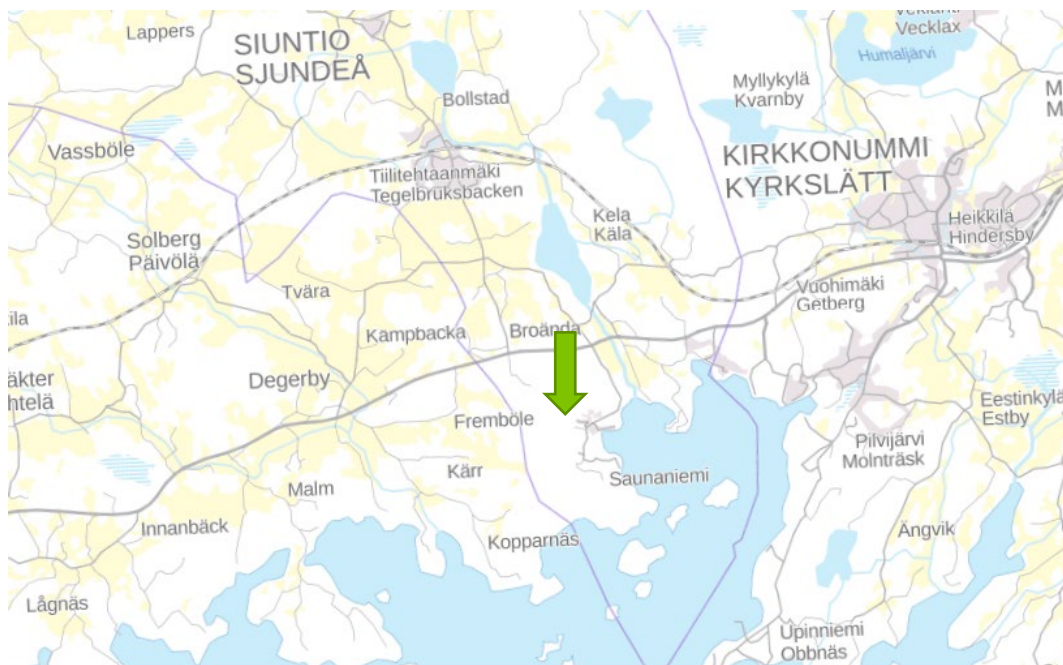


Kuva 1 Ote yleiskaavasta 1:50 000. Suunnittelualue esitetty punaisella rajauksella vasemmalla.



### 3.1 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Störsvikissä, Etelä-Siuntiossa (Kuva 2). Aluetta ympäröi pohjois-, itä-, länsi- ja eteläpuolella Pickalan golfkenttä. Lännessä alue rajautuu lisäksi rakentamattomiin metsäkiinteistöihin, idässä asemakaavoitettuun asuin-kortteliin ja Tiimalantiehen. Suunnittelualue on kooltaan n. 45 ha.



Kuva 2: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu vihreällä nuolella (ote Siuntion karttapalvelu -ikkuna).

### 3.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen keskiosaan on rakenteilla golfkenttä, jonka arvioitu valmistuminen on alkukesällä 2025. Muuten alue on rakentamatonta. Korttelialueiksi osoitettavat alueet ovat nykyään pääosin sekametsää. Alue sijoittuu pääosin jyrkkäpiirteiselle itä-länsisuuntaiselle kallioselänteelle, josta Långberget-niminen mäki erottuu suurimpana kalliolakena.

## 4 Suunnittelutilanne

### 4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle



riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö; Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat; Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## 4.2 Maakuntakaava

Siuntiossa on voimassa ympäristöministeriön 13.3.2023 vahvistama Uusimaakaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (Kuva 3). Suunnittelualuetta ei ole määriteltä erityiseen käyttöön. Lähimmät määritellyt alueet ovat suunnittelualan eteläpuolella sijaitseva virkistysaluevaraus (vaaleanvihreä) ja sen suojelualuemerkintä (tummanvihreä). Suunnittelualan pohjoispuolella on pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva). Suunnittelualan länsipuolella kulkee pohjoisete-läsuuntainen viheryhteystarvemerkinä (vihreä katkoviiva).



Kuva 3 Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

## 4.3 Siuntion maankäytön kehityskuva 2040

Siuntion maankäytön kehityskuva 2040:n tavoitteena on luoda pitkän aikavälin suuntaviivat koko kunnan alueiden käytölle. Kehityskuva on strateginen kuvaus Siuntion kunnan tavoitellusta maankäytöstä, siihen vaikuttavista tekijöistä ja sen aiheuttamista muutoksista. Siuntion maankäytön kehityskuva 2040 uusin päivitys



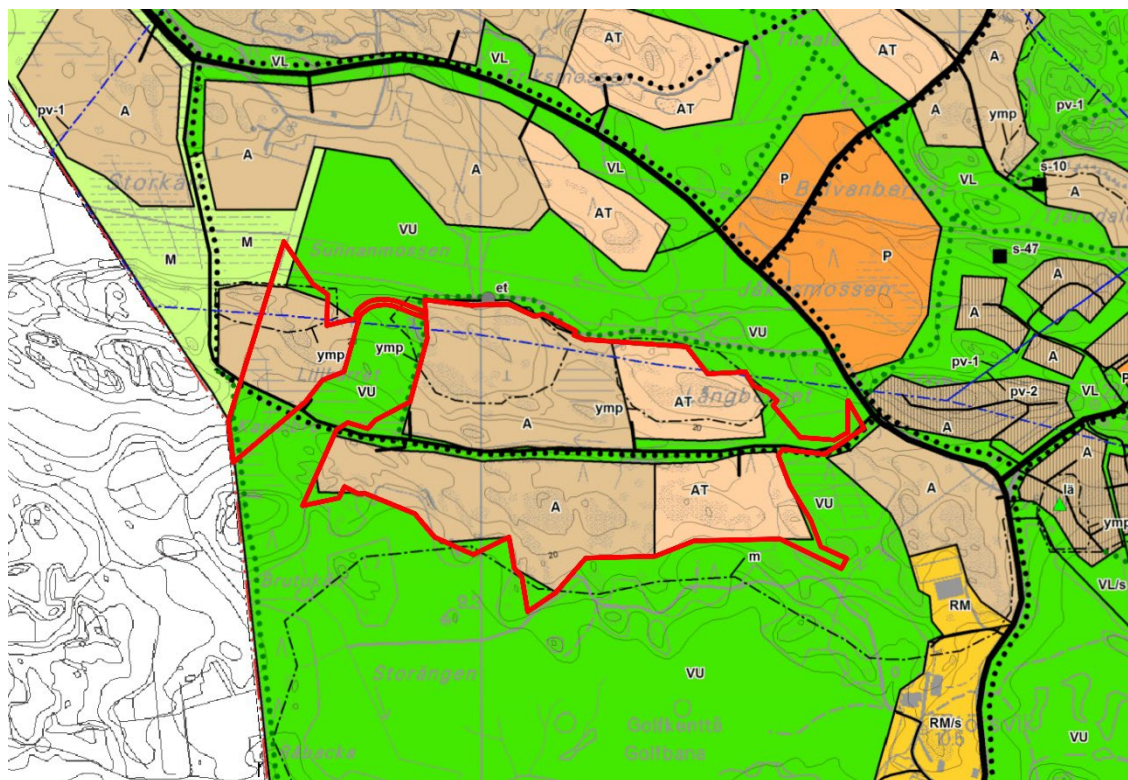
on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.6.2021 § 50. Sitä edellinen päivitys kehityskuvaan on vuodelta 2012.

Kehityskuvan tarkastelupisteet koostuvat asemansseudun elinvoimaisuudesta, työpaikkaomavaraisuuden lisäämisestä sekä palveluiden ja kestävien kulkumuotojen toimintaedellytysten tukemisesta. Etenkin saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat tarkastelun alla. Kehityskuva esittää kokonaiskuvan maankäytön tilanteesta kunnassa ja siitä, miten kunnan maankäyttöä tulee ohjata tulevaisuudessa niin, että se tapahtuu kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti kunnan kokonaistaloutta tukevalla tavalla.

Kehityskuvassa todetaan Störsvikin olevan vetovoimainen asuinalue sekä vilkas virkistyspalveluiden alue. Tavoitteena kehityskuvan mukaan on selkeiden maisemakokonaisuuksien luominen, joka onkin tuotu osaltaan esille jo osayleiskaavatyössä. Alueen kehittymisen myötä alueen positiivinen potentiaali tulee käyttöön.

#### 4.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Störsvikin osayleiskaava, jonka Siuntion kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2006 (Kuva 4). Alue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (A ja AT) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). AT kyläalue sallii rivitalojen, kytkettyjen pientaloalueiden, erillisten pientalojen ja asumista häiritsemättömien yritystilojen ja -palveluiden rakentamisen. A sallii erillispientalojen ja niiden talousrakennusten ja työtilojen rakentamisen. Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (ymp). Alueen eteläpuolella on maisemakuvallisesti arvokkaan ympäristön merkintä (m). Suunnittelualueella ympäröi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU).



Kuva 4 Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue esitetty punaisella rajauksella.

## 4.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa (Kuva 5). Suunnittelualueen itäpuolella on olemassa oleva Störsvikin asemakaava-alue.



Kuva 5 Nykyinen asemakaavatilanne. Suunnittelualue rajattu punaisella. Ilmakuva Maanmittauslaitos.

## 4.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se tuli voimaan 1.10.2019.

# 5 Tehdyt tai laadittavat selvitykset

Kaavoituksen yhteydessä kootaan alueelle laaditut aiemmat selvitykset.

Etelä-Siuntion osayleiskaavamuutostyön sekä teemakaavojen selvitykset:

- Siuntion kunnan arkeologinen inventointi (Museovirasto/ Vesa Laulumaa, 2014)
- Etelä-Siuntion luontoselvitys, (7.6.2016, Ramboll)
- Etelä-Siuntion maisemaselvitys (24.5.2016 Ramboll)
- Hirvien ekologiset käytävät Siuntion eteläosissa (2018 Faunatica)



- Siuntion luonnon ja ympäristön arvoalueiden sijoittuminen (4.2.2021 Sweco)
- Siuntion teemayleiskaava, luontokohteiden tarkistaminen (3.6.2021 Sweco)
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Sweco Ympäristö Oy 2019)
- Siuntion kunnan teemayleiskaava, selostus 20210907/ehdotusvaihe

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Pickala Rock Golfkenttä, Pohjatutkimusraportti (2.6.2022 Sipti Consulting; Uudenmaan pohjatutkimus Oy, Geo-Hydro Oy)
- Siuntion teemayleiskaava, luontokohteiden tarkistaminen, 29.4.2021, päivitys 3.6.2021, Sweco Infra&rail Oy
- Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)
- Pickala Rock Resort Par 3 kenttä, golfsuunnitelma / Tilander GolfDesign, 2023
- Maisema-analyysi sekä yleissuunnitelmaluonnoksen (=viitesuunnitelma) maisemasuunnittelu osuus/ Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023
- Viitesuunnitelmaluonnos/ H-L Arkkitehdit, 2023

Asemakaavaa laadittaessa em. selvityksiä täydennetään tarvittavilta osin. Asemakaavan yhteydessä laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Kunnan ja alueen maanomistajien kesken tullaan laatimaan maankäytösopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.

## 6 Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi

Suunnittelun yhteydessä selvitetään asemakaavamuutoksen aiheuttamat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm.:

- ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kunnan talouteen

## 7 Osallistuminen ja vuorovaikutus, osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa. Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen,





työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Mielipiteet voi jättää nähtävillä oloaikana osoitteeseen:

Tekninen toimisto, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio tai s-postitse [tekninen@siuntio.fi](mailto:tekninen@siuntio.fi)

Osallisia ovat muiden muassa:

#### Maanomistajat ja asukkaat

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat

#### Alueen toimijat

- Pickala Golf
- Elisa Oyj
- Caruna
- Karjaan puhelin
- Rosk'n Roll Oy

#### Siuntion hallintokunnat

#### Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

#### Muut tahot:

- Siuntion kulttuuriympäristö ry
- Inkoon–Siuntion Ympäristöyhdistys
- Störsvikin asukasyhdistys
- Siuntion Yrittäjät
- Siuntion Venekerho

Asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti, ja siitä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.



Mikäli kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta haluaa antaa palautetta jatkosuunnittelua varten, tulee mielipide toimittaa kirjallisesti kuntaan nähtävillä olojen aikana. Kaikille palautetta antaneille lähetetään perusteltu vastaus.

## 8 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia ja julkisia yhteisöjä tiedotetaan kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä heille kirjallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Aloituksen yhteydessä pidetään neuvottelu selvitystarpeiden määrittelemiseksi. Viranomaisneuvottelujen ja työpalaverien tarve viranomaisten kanssa arvioidaan tilanteen mukaan erikseen. Kaavoituksen edetessä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

## 9 Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko

Kaavaprosessi koostuu seuraavista vaiheista:

### 9.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Tekninen lautakunta päätti 13.6.2023 (§54) kuuluttaa Pickala Rock Resort asemakaavahankkeen vireille tulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asettaa sen nähtäville MRL 63 §:n mukaisesti.

Vireille tulosta ja oasin nähtävilläolosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat) sekä kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla kuulutuksissa. Kuulutuksessa on ollut linkki teknisessä lautakunnassa käsiteltyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja siihen on voinut tutustua teknisessä toimistossa sopimuksen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin palautetta 4.8.2023 mennessä. Asemakaavahankkeella ei ole aloitusvaiheessa ollut omaa verkkosivua koko kunnan verkkosivu-uudistuksesta johtuen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

### 9.2 Kaavaluonnos (valmisteluvaihe)

Kaavaluonnos asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville (MRA 30 §) ja siitä pyydetään lausunnot OAS:n mukaisesti. Valmisteluvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kunnan tekniseen toimistoon ja verkkosivuille 30 päivän ajaksi.

Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.



Mielipiteisiin annetaan vastineet ja ne lähetetään kaikille mielipiteen esittäneille.

### 9.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jossa otetaan huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka päättää sen asettamisesta julkisesti nähtäville Siuntion kunnan tekniseen toimistoon ja kunnan verkkosivuille 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §).

Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kuntaan ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Kunta laatii perustellut vastineet muistutuksiin, jotka lähetetään kaikille muistutuksen tehneille.

Asemakaava toimitetaan tämän jälkeen teknisen lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsiteltäväksi.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 18 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

## 10 Aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

#### **Kaavatyön aloitus ja vireilletulo (6-7/2023)**

- kuulutus vireilletulosta 13.6 teknisessä lautakunnassa
- OAS nähtävillä, mielipiteet; 6-7/2023

#### **Asemakaavaluonnos (9-12/2023)**

- käsittely, (myös OAS:n palautteen käsittely) teknisessä lautakunnassa
- luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- yleisötilaisuus Siuntiossa

#### **Asemakaavaehdotus (1-5/2024)**

- ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- palautteen käsittely teknisessä lautakunnassa

#### **Kaavan hyväksyminen (5-6/2024)**

- käsittely kunnanhallituksessa
- käsittely kunnanvaltuustossa



**Kaavan voimaantulo**

- Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.

## 11 Tiedottaminen

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella (28.6.2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan nähtävillä olosta ja hyväksymisestä tiedotetaan seuraavasti:

- Kuulutus seuraavissa lehdissä: Västra Nyland (ruotsiksi), Kirkkonummen Sanomat (suomeksi) sekä kunnan ilmoitustaululla (Siuntiontie 504, 02580 Siuntio), kunnan internetsivuilla ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi)) ja mahdollisuuksien mukaan teknisen toimiston ikkunassa.

Siuntion kunnan kotisivuilla on esillä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituksen edetessä myös asemakaavaluonnos ja -ehdotus.

Kaava-alueen osallisia tiedotetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta kirjeitse tai sähköpostitse. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti sekä lähetetään tieto niille lausunnon tai muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

## 12 Yhteystiedot

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana Siuntion kunnan teknisessä toimistossa (Siuntiontie 504 02580 Siuntio, sopimuksen mukaan) tai kunnan internetsivuilla ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi)).

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot tulee toimittaa sähköpostiosoitteeseen [tekninen@siuntio.fi](mailto:tekninen@siuntio.fi) tai postitse osoitteeseen: Siuntion kunta, tekninen toimisto, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

Palautteeseen tulee laittaa merkintä "Kaavapalaute".

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

**Siuntion kunta:****Kaavan laatija:**

Siuntion kunta / tekninen toimisto

Sitowise Oy

Siuntiontie 504 02580 Siuntio

Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

Kenneth Flythström, vt. tekninen johtaja

Kirsi Rantama, projektipäällikkö

[kenneth.flythstrom@siuntio.fi](mailto:kenneth.flythstrom@siuntio.fi)[kirsi.rantama@sitowise.com](mailto:kirsi.rantama@sitowise.com)

Emil Vehanen, paikkatieto- ja liikenneinsinööri

---

[emil.vehanen@siuntio.fi](mailto:emil.vehanen@siuntio.fi)

