

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

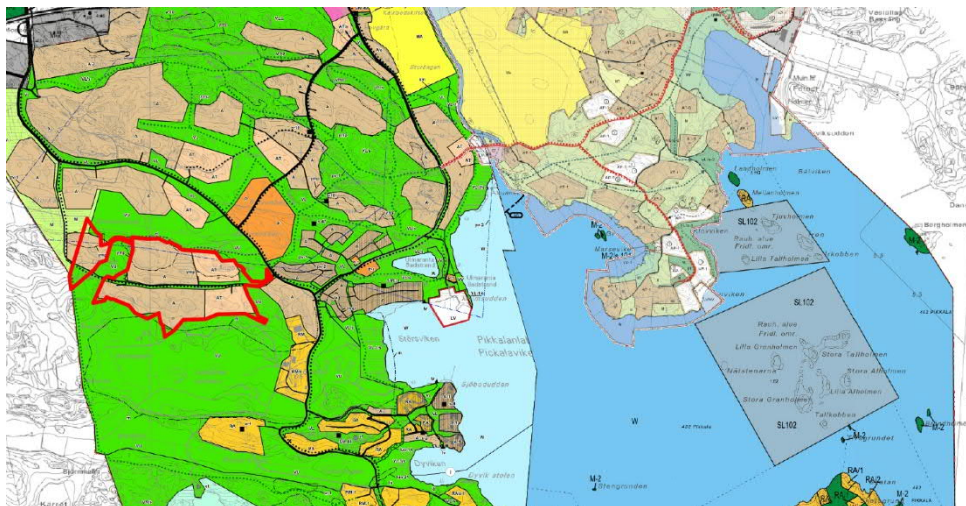


Bild 1 Utdrag ur generalplanen 1:50 000. Planeringsområdet anvisas till vänster med en röd markering

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.

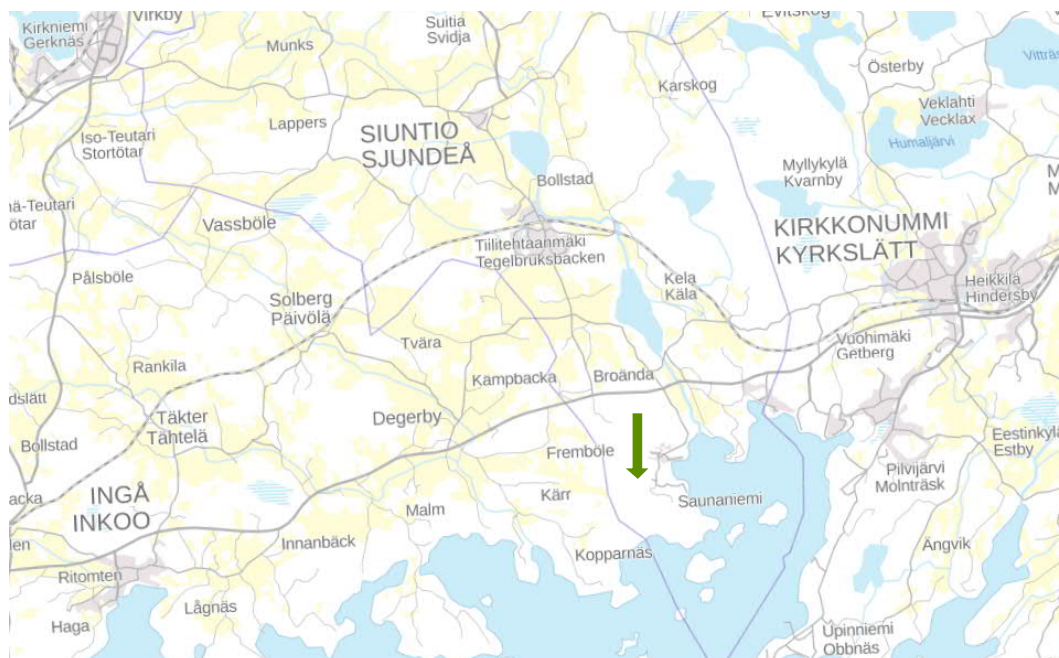


Bild 3.1 Planområdets ungefärliga position anvisas med en grön pil (utdrag ur Sjundeås karttjänst-fönster).



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 färdstätt: 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 etapplandskapsplan. 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)

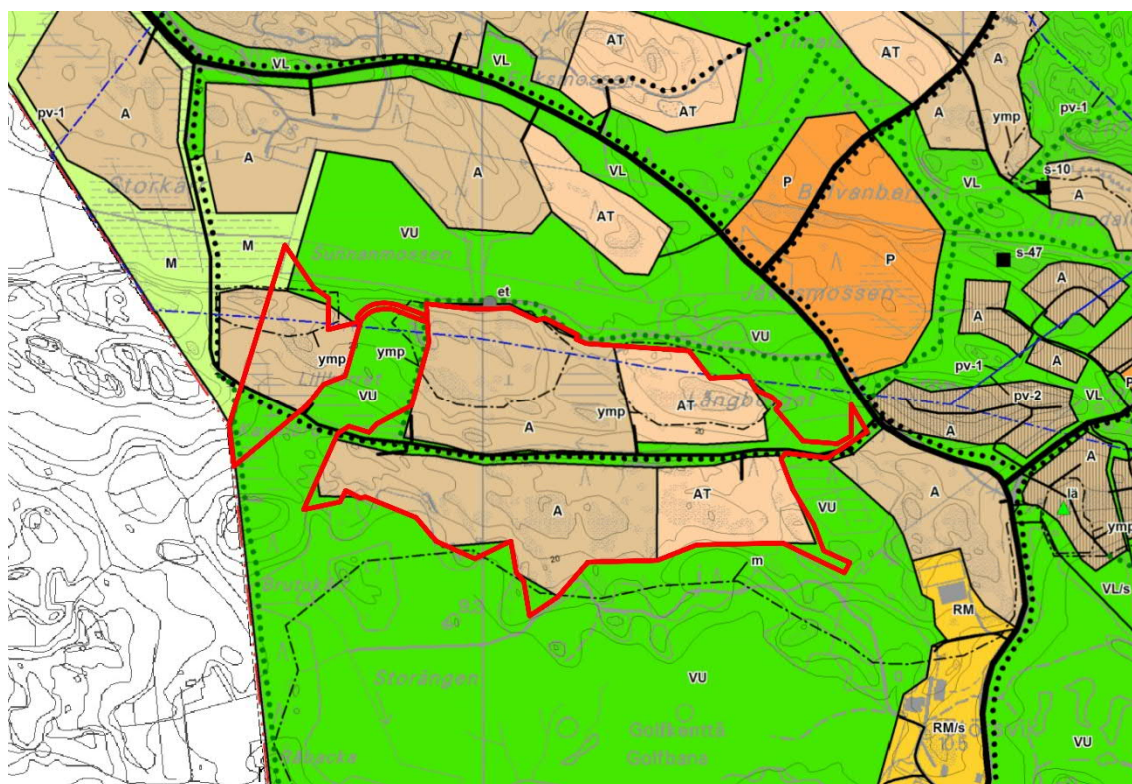


Bild 4 Utdrag ur generalplanen. Planområdet avgränsas med en röd linje.

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 miljö
- jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgångar
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi 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 Sjundeå 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 Sjundeå

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.

Responsen 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

