

SIU/42/10.06.01/2023

## 25 § Pickala Rock Resort asemakaava

Julkinen

### Valmistelija

*Maankäyttöpäällikkö Teija Liuska-Eloranta  
etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Pickala Rock Resort - asemakaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) on ollut nähtävillä 25.9.-26.10.2023. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 13 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on koottu vastineraportiksi. Palautteessa kiinnitettiin huomioita mm. pohjaveden suojelutarpeisiin, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen merkitsemiseen sekä liikenteeseen.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavoitusta varten on valmistunut Sitowise Oy:n toimesta kunnallistekninen yleissuunnitelma, kaavataloudellinen arviointi, ilmastovaikutusten arviointi, hulevesien hallinnan yleissuunnitelma sekä liikenneselvitykset asemakaava-alueelta ja Störsvikintien/kt 51:n liittymästä. Maisemalliselta ilmeeltään sekä rakentamistavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden saavuttamiseksi on H-L Arkkitehdit on laatinut alueelle sitovana noudatettavaksi tarkoitetun rakentamistapaohjeen ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy lähiympäristön suunnitteluohjeen.

Valmisteluvaiheen palautteen ja laadittujen selvitysten perusteella on laadittu ehdotusvaiheen kaavaratkaisu. Asemakaavakarttaa ja siihen liittyvää viitesuunnitelmaa on tarkistettu valmisteluvaiheesta mm. seuraavasti:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (KL; hotelli/spa) on muutettu asuinpientaloalueeksi. Pohjaveden suojeluun on kiinnitetty huomiota täydentämällä kaavamääräyksiä ja vedenottamon läheisyydessä on huomioitu riittävät suojaetäisyydet vähentämällä tontteja sekä siirtämällä katulinjausta kauemmaksi vedenottamosta. Maisema- ja luontoarvot sekä kulttuuriperintökohteet on huomioitu katu- ja korttelialueiden rajoja tarkistamalla sekä tonttien rakennusaloja pienentämällä. Suunnitelmassa on kehitetty itä-länsisuuntaisia sekä pohjois- eteläsuuntaisia puustoisena alueena säilyviä, yhtenäisenä jatkuvia mahdollisia ekologisia käytäviä. Aurinkoharjuntien eteläpuolelle sijoittuvalta lehtoalueelta on poistettu tonttikatu ja tontteja lehtoalueen säilyttämiseksi. Suunnitelmaan on lisätty VL-alueille hulevesirakenteita yleisten alueiden hulevesien viivyttämiseksi. Luontoarvoja

koskevat kaavamerkinnot on tarkistettu vastaamaan alueelle vuonna 2022 laadittua luontoselvitystä ja kulttuuriympäristöä koskevia merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu.

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 755-463-4-104 sekä siihen ehdotusvaiheessa pieneltä osin liitettäväksi tarkoitettua osaa kiinteistöstä 755-463-4-145. Asemakaavalla muodostuu 4. kunnanosan Störsvik korttelit 68-91 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle muodostuu rakennusoikeutta n. 35 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinpientalojen tontteja (AP) muodostuu yhteensä 17 kpl (13 485 k-m<sup>2</sup>) ja erillipientalotontteja (AO) yhteensä 63 kpl (19 130 k-m<sup>2</sup>). Keskimääräinen asuintonttitehokkuus  $e=0,25$ . Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) muodostuu golf-toimintaa palvelevaa rakennusoikeutta yhteensä 2 155 k-m<sup>2</sup>, josta osa on parhaillaan rakentumassa voimassa olevilla poikkeamisluvilla. Teoreettinen asukasmäärä alueelle on n. 400 henkeä, kun mitoitusperiaatteena käytetään 80 k-m<sup>2</sup>/asukas.

Kulku kaava-alueelle tapahtuu asemakaavoitetun Timalantien kautta Störsvikintieltä ennen Sunnavikin eritasoliittymän toteutumista ja Timalantien länsipään rakentumista. Kantatien 51 ja Störsvikintien liittymän parantamistarpeet liittymän nykyisen liikenteen lisäämisen edellytyksenä on huomioitu asemakaavaehdotuksen määräyksissä asettamalla pääosalle aluetta MRL 58 § 4. momentin mukainen rakennuskielto asuinrakentamisen ja liikenteen lisääntymisen vaiheistamiseksi.

Luonnosvaiheesta Aurinkokallio-alkuiset nimet on muutettu Aurinkoharju-alkuisiksi.

Kunnan ja maanomistajan kesken tulee laatia maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

### **Teknisen johtajan ehdotus**

Tekninen lautakunta päättää

1) merkitä tiedoksi kaavoittajan laatiman vastineraportin luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin,

2) asettaa Pickala Rock Resort asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan rakentamistapaohjeen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

3) pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus (liikenne- ja ympäristövastualueet)  
Uudenmaan liitto  
Länsi-Uudenmaan museo  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
Siuntion hallintokunnat  
Lohjan ympäristöterveyspalvelut  
Elisa Oyj  
Caruna  
Karjaan puhelin  
Rosk'n Roll Oy  
HSL  
Oy Pickala Golf Ab  
Störsvikin asukasyhdistys  
Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys  
Siuntion Yrittäjät  
Siuntion Venekerho  
Hembygdens Vänner i Sjundeå r.f.  
Ingå-Degerby jaktförening  
Länsi-Uudenmaan Vesi- ja ympäristöyhdistys (LUVY)  
Inkoon kunta

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

### Käsittely

Merkittiin, että pöytäkirjan oheismateriaalit joihin on tehty teknisiä korjauksia (OM1, OM2, OM4, OM 5 ja OM 11) vaihdettiin pykälän oheismateriaaliksi.

**Päätös** Ehdotuksen mukaan.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

**Liitteet** Asemakaavaehdotus, kartta ja määräykset 12.3.2024  
Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja kaavoittajan esitys vastineiksi, yhteen Rakentamistapaohje H-L Arkkitehdit, Sitowise, Maanlumo 2024

---

### Päätöshistoria

Tekninen lautakunta 12.9.2023 § 91

### Valmistelija

Liikenne- ja paikkatietoinsinööri Emil Vehanen  
Maankäyttöpäällikkö Teija Liuska-Eloranta  
etunimi.sukunimi@siuntio.fi

Siuntion Pickalassa sijaitsevan Rock Resortin asemakaavahanke on edennyt luonnosvaiheeseen. Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Störsvikin alueelle asumista (AO, AP), uuden golfkentän (VU) sekä hotelli- ja ravintolapalveluita (KL) osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen periaatteiden mukaisesti, sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet. Hanke on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 13.6.2023 § 54. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.6. - 4.8.2023 välisenä aikana.

Kaava-alueen keskiosa on varattu par3-golfkentälle merkinnällä VU (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten), jolle voidaan sijoittaa myös golfkenttää palvelevia liike-, toimitila- ja huoltorakennuksia. Lisäksi alueelle on tarkoitus osoittaa noin 115 uutta rakennuspaikkaa asumisen viihtyisyystekijät sekä alueen luontoarvot huomioiden. Alueelle soveltuva rakentamisen määrä selviää lopullisesti kaavoitusprosessin kuluessa. Asuinkortteileita ympäröivät alueet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL) ja suunnittelualueen luoteiskulmaan on osoitettu matkailua palvelevien toimintojen alue (KL). Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta alueelle muodostuu n. 35 000 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakentamista tullaan ohjaamaan sitovilla rakennustapaohjeilla. Lisäksi kunnan ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttösopimus.

Kaava-alueella liikennejärjestelyt vaativat uusien katujen rakentamista. Kaava-alue liittyy Timalantien kautta asemakaavoitettuun katuverkkoon idästä Störsvikintien kautta. Loppuvaiheessa tavoitteena on liittyminen Sunnanvikin liittymän kautta kt 51:lle.

Katunimistönä on kaavaluonnoskartalla esitetty maanomistajan nimiehdotukset. Katunimistöä käsitellään tienimitoimikunnassa, kun valmisteluvaiheen lausunnot ja palautteet on saatu.

### **Maankäyttöpäällikön ehdotus**

Tekninen lautakunta päättää

- asettaa Rock Resortin asemakaavan valmisteluaineiston asiakirjoineen MRL:n 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
- merkitä tiedoksi Pickala Rock Resort asemakaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (12.9.2023)

- pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Suunnittelualueen maanomistajat  
Lähialueen asukkaat  
Pickala Golf  
Elisa Oyj  
Caruna  
Karjaan puhelin  
Rosk'n Roll Oy  
Siuntion hallintokunnat  
Uudenmaan liitto  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)  
HSL  
Museovirasto  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
Siuntion kulttuuriympäristö ry  
Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys  
Störsvikin asukasyhdistys  
Siuntion Yrittäjät  
Siuntion Venekerho

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

**Päätös** Ehdotuksen mukaan.  
Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

**Liitteet** Kaavaluonnoskartta  
Kaavaselostus  
OAS päivitetty  
Yhteenvedo OAS palaute vastineet  
Viitesuunnitelmaluonnos H-L arkkitehdit  
Pohjatutkimusraportti  
Luontokohteet 6-8 teemaOYK päivitysraportti  
Luontoselvitys Pickala  
Golfsuunnitelma Par 3 Tilander  
Poikkeuslupa YMPJARAKL 080222  
Maisematyölupa suunnitelmakartat  
Maisema analyysi ja arvottaminen

## Päätöshistoria

Tekninen lautakunta 13.6.2023 § 54

## Valmistelija

Liikenne- ja paikkatietoinsinööri Emil Vehanen  
Vt. tekninen johtaja Kenneth Flythström  
etunimi.sukunimi@siuntio.fi

Asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva hakemus on jätetty 2.12.2022. Maanomistajina ovat Rock Course Oy ja Rock Properties Oy (jäljempänä maanomistaja). Pickala Rock Resort- asemakaavahankkeella halutaan kehittää Pickalan Golfkeskuksen aluetta nykyistä kiinnostavammaksi kohteeksi, joka tuo kuntaan sekä uusia vakituisia asukkaita että matkailijoita. Hankkeen veturiksi hakijat rakentavat par3-golfkentän nimeltä Rock. Jotta tämä erittäin kallis kenttäinvestointi olisi taloudellisesti mielekäs, on hakemuksen mukaan tarpeen kaavoittaa golfkentän ympäristö myytäväksi asuintonteiksi. Kaavan tulisi sallia osalla alueesta myös majoitustoimintaa, sillä tavoitteena on rakentaa alueelle ympärivuotinen hotelli. Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava (hyväksytty 18.12.2006, tullut voimaan 14.3.2008 ). Osayleiskaavassa sopimusalue on pääosin osoitettu A- ja AT- aluevarauksilla, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa alueelle kohdistuu myös mm. osayleiskaavan VU- aluevaraus (urheilu- ja virkistyspalveluiden alue), pv-1 - merkintä (yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue), ymp - merkintä (alueen osa, jolla on ympäristöarvoja).

Maanomistajalle on 8.2.2022 myönnetty poikkeamislupa ja 5.9.2022 maisematyölupa golfkentän rakentamiseksi sopimusalueen keskelle. Luvat ovat lainvoimaisia.

Asemakaavan käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa. Se koskee kahta määrääalaa, joiden pinta-ala on yhteensä noin 45 hehtaaria. Pickala Rock Resort- asemakaava ei sisälly kunnan kaavoitusohjelmaan (kaavoitusohjelma 2022-2026) eikä vuosittaiseen kaavoituskatsaukseen, mutta tullaan ottamaan niihin seuraavan tarkistuksen yhteydessä.

Asemakaavan käynnistämissopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kaavahankkeen

tavoitteista, erillisen maankäyttösopimuksen tekemisestä sekä kaavan laatimiseen liittyvien kustannusten jaosta. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tämä sopimus ei millään tavalla sido kunnanvaltuuston päätösvaltaa kaavoitusasioissa.

Lähtökohtina asemakaavan laadinnalle ovat alueella voimassa oleva osayleiskaava sekä maakuntakaava. Alueelta on laadittava kaavatyön edellyttämät selvitykset ja sektorikohtaiset suunnitelmat osana asemakaavan lähtötietoja. Sopijapuolet ovat tietoisia lainsäädännön asemakaavoitukselle asettamista sisältövaatimuksista, vuorovaikutuksesta, päätöksenteosta ja muutoksenhakumahdollisuuksista.

Alueelle laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1:2000 kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisohjien mukaisesti. Maanomistaja maksaa kartoituksen sekä kartan tarkistamisen ja hyväksymisen kustannukset. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Kaavan aikataulusta sovitaan erikseen. Kunta kuuluttaa asemakaavaprosessin vireille sekä asettaa asemakaavan aloitusvaiheen asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti. Asemakaavan käynnistämissopimuksen mukaan tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2024 kuluessa.

Maanomistaja vastaa asemakaavan laatimisen kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien sektorikohtaisten suunnitelmien, selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Kaavatyön edellyttämien suunnitelmien ja selvitysten tilaajana toimii maanomistaja. Asemakaava laaditaan kunnan ohjauksessa. Lisäksi maanomistajalta veloitetaan kunnassa hyväksytyn kaavoitustaksan mukaiset maksut. Kaavan laatijana on Sitowise/ projektipäällikkö Kirsi Rantama.

Kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, kunta ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan MRL:n mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

Asemakaavan käynnistämistä koskeva aloituskokous pidettiin 30.5.2023.

Seuraavaksi asemakaavahankkeen vireille tulosta tulee kuuluttaa sekä panna

OAS julkisesti nähtäville MRL 63 § :n mukaisesti.

**Vt. teknisen johtajan ehdotus**

Tekninen lautakunta päättää:

- kuuluttaa Pickala Rock Resort asemakaavahankkeen vireille tulosta;
- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asettaa sen nähtäville MRL 63 § :n mukaisesti.

**Päätös** Ehdotuksen mukaan.

**Liitteet** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

---

Tiedoksianto kirjeitse, annettu postin kuljetettavaksi

Päivämäärä: 19.9.2023

Vastaanottajat: rajanaapurit