

## **LIITE 11**

### **Yhteenveto asemakaavan valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet**

#### **Lausunnonantajat:**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Oy Pickala Golf Ab  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Museovirasto  
Kolahalmenin yksityistien hoitokunta  
Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys Ry, Ingå – Sjundeå Miljöförening Rf  
Störsvikin asukasyhdistys ry, Störsvik boendeförening rf

## **1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon asemakaavaluonnoksen laadinnassa. Viimeistään asemakaavan ehdotusvaiheessa tulee esittää kattava luontoselvitys, jotta kaavan vaikutukset voidaan arvioida.

***Tarkempi luontoselvitys on laadittu syyskuussa 2011 ja se on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa.***

## **2. Oy Pickala Golf Ab**

### **2.1**

Forest-kenttä on arvostetuin kolmesta kentästä. Pyydämme huomioimaan, että kaikkien golfkenttien ensimmäinen tee on kentän tärkein alue, jonka johdosta esitämme että ET-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tämä otetaan erityisesti huomioon. Alue on tällä hetkellä luonnonkaunis ja pelkäämme, että tämä asia muuttuu olennaisesti.

***Merkitään tiedoksi.***

### **2.2**

Turvaetäisyys Forestin ensimmäiseltä teeltä oikealle varmistettava.

***Turvaetäisyyksiä laskettaessa on käytetty arvoja, joiden mukaan turva-alue kasvaa teeltä 60 asteen kulmassa 100 m leveyteen asti, jonka lisäksi samassa kulmassa sijaitsee suoja-alue 150 m leveyteen asti. Asemakaavoituksessa varmistetaan, ettei osoitetuille tonteille ulotu golfkentän turva-alueita ja tonteille ulottuvat suoja-alueet osoitetaan kaavakartalla.***

### **2.3**

Kaava-alueelle tulevan tien suunnittelussa ja linjauksessa tulee huomioida maisema sekä turvallisuus ja mahdolliset meluhaitat. Näkemyksemme mukaan golftien ja kadun risteys saattaa olla vaarallinen. Myös kaava-alueella tuleva liikenne golfkentän suuntaan tulee erityisesti huomioida jyrkän mäen vuoksi. Golftiellä liikutaan golfautoilla, kentänhoitokoneilla ja kävellen. On syytä harkita kahta kaistaa mikä lisää turvallisuutta olennaisesti.

***Störsvikintien jatkona toimiva Kolaholmenin yksityistie tullaan liittämään osaksi julkista katuverkkoa. Asemakaavaehdotuksessa on varattu riittävästi tilaa tien muuttamiseksi kaksi-kaistaiseksi sekä myös kevyen liikenteen väylälle. Sisäisen katuverkon kevyen liikenteen sekä golfkentän liikenteen turvallisuutta voidaan parantaa mm. hidasteilla ja muilla rakenteellisilla ratkaisuilla.***

### **2.4**

Seaside-kentän 2 teen suunnitelma on muuttunut ja teet sijoittuvat entisille paikoille. Tässä tulee erityisesti ottaa huomioon turvallisuusnäkökohdat.

***Teen siirtäminen suunnitelmista poikkeavasti vaikuttaa turva-alueiden sijoittumiseen. Muutunut tilanne on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.***

### **2.5**

Muinaismuistopaikalta tuleva polku liittyy tiehen erittäin vaarallisessa paikassa, mikä on ehdottomasti huomioitava sekä liikenteen että pelaamisen suhteen.

***Museoinventoinnin yhteydessä kyseinen muinaismuisto todettiin sellaiseksi, että sitä ei tarvitse suojella asemakaavalla. Lisäksi röykkiön sijainti tarkentui asemakaavan valmisteluaineistossa esitetystä. Asemakaavan valmisteluaineiston lähivirkistysalue on muutettu loma-asumisen korttelialueeksi eikä polkuyhteyttä enää esitetä asemakaavaehdotuksessa.***

## 2.6

Suunnitelmasta ei selviä hulevesien johtaminen, mikä olennaisesti voi vaikuttaa golfkentän hoitoon ja kuntoon etenkin keväällä ja syksyllä. Esitämme, että hulevesien johtamisessa huomioidaan golfkenttä erityisen huolellisesti.

***Hulevedet tullaan huomioimaan alueelle laadittavassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Pääsääntöisesti hulevedet tulee käsitellä tonteilla.***

## 2.7

Neuvottelemme erittäin mielellämme edellä mainittujen asioiden osalta.

***Merketään tiedoksi.***

## 3. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

### 3.1

Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnoksen yleislinjauksiin.

***Merketään tiedoksi.***

### 3.2

Koska rakentamisen vaikutukset maisemaan tulevat kuitenkin olemaan merkittäviä, kaavamääräyksissä tulee antaa ohjeita myös rakennusten sijoittamisesta maisema-arvot huomioon ottaen. Nyt tavoitteet maisemavaikutusten minimoimisesta mainitaan vain kaavaselostuksessa. Alueen maisemalliset arvot tulee säilyttää, ja rakennukset tulee sijoittaa ja sopeuttaa myös tyylliltään ympäristöönsä siten, että ne eivät näy maisemassa häiritsevästi.

***Asemakaavaehdotuksessa esitetään maisemavaikutuksien huomioiminen. Rakennukset ja kadut on pyritty sijoittamaan siten, että maastonmuotoilua tarvittaisiin mahdollisimman vähän. Rakennusten sijoittumisesta maisemaan on annettu tarkentavia ja osaltaan sitovia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.***

### 3.3

Rakennusmateriaaleista ja väriyksestä annetut määräykset ovat sinänsä riittävät.

***Kaavaehdotukseen on täydennetty määräyksiä rakennusmateriaaleista ja väriyksestä.***

## 4. Museovirasto

### 4.1

Kasabergetin alueella ei ole tehty perusteellista arkeologista inventointia, mutta sieltä tunnetaan tarkastuskäyntien perusteella tällä hetkellä neljä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä. Suunnittelualueen läntisessä osassa on Störsvik Kasaberget N -niminen muinaisjäännettöalue (muinaisjäännettörekisterin kohde nro 755000004), jossa sijaitsee kolme kiviröykkiötä. Kohteen ajoitusta ei tunneta. Suunnittelualueen itäisellä puolella aivan kaava-alueen reunalla on Störsvikin Kasaberget -niminen (muinaisjäännettörekisterin kohde nro 755010048) röykkiömuodostelma, jonka ajoitus on niin ikään epävarma. Muinaisjäännettörekisterin kohdista on asemakaavakarttaan sekä havainnekuvaan merkitty kohde 755000004, mutta ei kohdetta 755010048. Molemmat alueet on kuitenkin mainittu asemakaavan selostuksessa.

***Muinaisjäännettörekisteriin ilmoitettujen koordinaattien mukaan kohde 755010048 sijaitsee asemakaava-alueen reunalla lähivirkistysalueella. Se on merkitty sm-merkinnällä kaavakartalle.***

### 4.2

27.6.2011 alueella tehdyssä tarkastuskäynnissä todettiin röykkiön 755000004 läheisyydessä kaksi aiemmin tuntematonta vastaavan tyyppistä röykkiötä. Koska alueella ei ole tehty kunnollisia arkeologista inventointia Museovirasto edellyttää, että Kasabergetin lomarakennusalueen asemakaavaluonnosalueella tehdään muinaisjäännettöinventointi sen selvittämiseksi, onko alueella ennestään tuntemattomia muinaisjäännettöjä sekä

koetutkimukset, jotta tunnettujen kohteiden tarkempi luonne voidaan selvittää. Vasta riittävien tutkimusten jälkeen Museovirasto voi ottaa lopullisesti kantaa hankkeen toteuttamiseen.

**Röykkiö 755000004 ja sen läheisyydessä sijaitsevat viisi muuta kiviröykkiötä inventoitiin Museoviraston toimesta syys–lokakuussa 2011. Inventointiraportin mukaan kiviröykkiöitä ei tarvitse suojella asemakaavalla.**

## **5. Kolaholmenin yksityistien hoitokunta**

### 5.1.

Kolaholmenin yksityistie kulkee nyt kaavoitetun alueen läpi. Näin ollen vaadimme, että rakennuttaja pitää omalla kustannuksellaan tien hyvässä kunnossa siltä osalta kun sitä rakennusaikana käyttää. Tämä koskee koko ajanjaksoa jolloin alueella rakennetaan.

**Merkitään tiedoksi. Asemakaavan yhteydessä asemakaava-alueella kulkeva Störsvikintie (ent. Kolaholmenin yksityistie) osuus liitetään osaksi yleistä katuverkkoa.**

### 5.2.

Koska Kasabergetille syntyy paha risteys, olisi harkittava tien vetäminen muuta kautta tonteille tai sitten levennettävä tie Kasabergetillä niin, ettei vaaratilanteita synny.

**Asemakaavaehdotuksessa on Störsvikintielle varattu katualueen rajausta siten, että katu on mahdollista toteuttaa kaksikaistaisena ja sen varrelle voidaan toteuttaa kevyen liikenteen väylä. Risteyskohta Kasabergetin laella on turvallisin mahdollinen kohta liittyä Störsvikintiehen.**

### 5.3

On myöskin tulevaisuudessa varmistettava ettei synny näköesteitä pensaiden tai aitojen muodossa varsinkin, jos risteys pidetään Kasabergetin huipulla ja mutkassa.

**Näköesteiden mahdollinen muodostuminen huomioidaan katusuunnitelman yhteydessä. ET-alueiden kaavamääräyksiin on lisätty kohta niiden suojaavista istutuksista ja risteysalueen näkömääräyksiin.**

### 5.4

Kun alue on rakennettu valmiiksi Asuntosäätiön ja mahdollisen muiden maanomistajien pitää osallistua Kolaholmenin yksityistien hoitoon uudella jyvityksellä.

**Katso kohta 5.1.**

## **6. Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys Ry, Ingå – Sjundeå Miljöförening Rf**

### 6.1.

Kalliolakialueet

Kalliolakialueet ovat kaava-alueen arvokkain luontokohde. Kallioiden laet ovat lähes luonnontilaisia ja tiheän jäkälän peitossa. Kalliolakialueet pitää säilyttää ja jättää rakentamatta. Rakentamatta olevaa kalliokaistaletta pitää laajentaa alas rinteeseen. Asemakaavaa voidaan väljentää ja siirtää rakennukset alemmaksi rinteeseen. Asemakaavan itäpuolella kortteli 10:ssä tämä koskee tontteja 1–2, 5–7 ja korttelissa 11 tontteja 4–6, jotka voitaisiin siirtää alemmas rinteeseen kohti luodetta VL-alueelle. Asemakaavan länsipuolella tämä koskee kortteli 12:ssa tontteja 6–9 ja kortteli 13:ssa tontteja 10–12 ja 17–18.

**Korttelissa 10 (kaavaehdotuksessa kortteli 11) tonteilla olevat lakialueet on merkitty sämerkinnällä (säilytettävä alueen osa). Korttelin 11 (kaavaehdotuksessa kortteli 12) tonttien 4–6 siirtäminen vaatisi myös Kasabergetintien linjaamista uudelleen, jolloin myös sitä tulisi siirtää alarinteeseen, kallioalueen päälle. Tällöin myös korttelin 11 (kaavaehdotuksen kortteli 12) tonttien rakennukset sijoittuisivat jyrkempään rinteeseen, joka asemakaavaehdotuksessa on merkitty säilytettäväksi alueen osaksi ja puskurivyöhykkeeksi rakennusten ja Störsvikintien väliin. Kaava-alueen länsiosassa kallioiden lakialueet on jätetty rakentamattomaksi, merkinnällä "sä" (korttelit 12 ja 13, kaavaehdotuksessa kortteli 13). Rakennusten sijoittaminen alemmas rinteisiin vaikuttaisi voimakkaammin suurmaisemaan, koska suojaavaa puustoa rakennusten eteen jäisi vähemmän ja lisäksi rakennukset ja niiden pihat tu-**

***lisivat lähemmäksi golfkentän turva-alueita.***

***Kalliolakialueiden säilyminen paikallisesti arvokkaina luontokohteina voidaan turvata parhaiten osoittamalla ne tonttien säilytettäviksi osiksi, jolloin niille ei kohdistu kulutusta aiheuttavaa laajempaa virkistyskäyttöä.***

6.2.

Muinaismuistot

Kallioilla on kaksi muinaismuistokohdetta, jotka tulee jättää rauhaan rakentamiselta.

***Katso kohdat 4.1. ja 4.2.***

6.3.

Rakennettavat polut

Asemakaavan itäpuolella ei pitäisi rakentaa polkua tontin itärajalta eteenpäin kalliolakialueelle. Polku alueen läpi etelä-pohjoissuuntaisesti sen sijaan voi myötäillä sähkölinjaa.

***Kaava-alueella kallioalueella suuntautuva polku liittyy kaava-alueen itäpuolisessa lainvoimaisessa asemakaavassa esitettyyn polkuun. Polkujen linjaukset ja kohdat ovat ohjeellisia ja ne voidaan toteuttaa myös kevyesti perustettuina ja valaisemattomina.***

6.4.

Loma-asutuksen luonne säilytettävä

Alue on loma-asutusalue. Valaistus pitää toteuttaa käyttäen matalia (max 160 cm) valaisimia, jotka kohdistavat valon suoraan alaspäin. Talojen katot ja väritys pitää olla kaukomaisemaankin sovitettavaa.

***Rakennusten kattomateriaaleista ja väryksestä sekä valaistuksesta on annettu tarkentavia ja osaltaan sitovia kaavamerkintöjä ja -määryksiä asemakaavaehdotuksessa.***

6.5.

Virkistysalueen kokoa lisättävä

On tärkeää säilyttää loma-asuntoasumiseen oleellisesti liittyvät lähimetsät ja kallioalueet ja toteuttaa väljempää rakentamista. Asukkailla virkistyskäyttö voi liittyä myös esim. marjojen poimimiseen ja kävelyyn, ei pelkästään golfin pelaamiseen. Kalliolakikohteet voitaisiin säilyttää kaikkien virkistysalueena pikemminkin kuin rakentamalla niille asuntoja.

***Kalliolakialueet on osoitettu tonttialueiksi, koska pieninä alueina korttelirakenteen sisällä ei voida turvata niiden saavutettavuutta yleiseen virkistyskäyttöön. Alueet tulisivat olemaan myös verrattain suppeita. Alueen itäosaan on varattu laajempi alue virkistyskäyttöön.***

6.6.

Kalliot säilytettävä

Alueella pitää noudattaa ekologisen rakentamisen periaatetta, joka säilyttää alkuperäisen kallioperän. Tonttien maaperää ei pidä tasoittaa räjäyttämällä, toisin sanoen, pitäisi välttää sellaista rakentamista, mitä on toteutettu jo Kasabergetin itäisimmässä päädyssä Saunaniemenkaari 10 ja Saunaniemenkaari 13 kiinteistöissä.

***Rakentamisesta on lisätty kestävän kehityksen mukaiset periaatteet ohjeistukset selostukseen. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu maaston nykyinen topografia siten, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoitaisiin. Suurin osa rakennuksista on esitetty rinneratkaisuksi, jotta maaperää tarvitsisi muokata mahdollisimman vähän.***

## **7. Störsvikin asukasyhdistys ry, Störsviks boendeförening rf**

7.1.

Störsvikin asukasyhdistys toivoo, että asemakaavassa jatkuu Störsvikin alueen väljän rakentamisen perinne ympäristöarvot, viihtyisyys ja turvallisuus huomioiden.

***Merkitään tiedoksi.***

7.2.

Kasabergetin alue sijaitsee korkeassa mäkimaaostossa. Olisi toivottavaa, että rakennuskanta sulautuisi

maastoon liikaa erottumatta ympäristöstään. Tämän vuoksi aivan mäkien harjanteille rakentaminen vaikuttaa huomattavasti alueen yleisnäkyymiin. Rinteelle rakentaminen olisi alueen luonteen kannalta suositeltavaa. Yläharjanteilla voisi olla esim. virkistyskäyttöön suunniteltuja alueita.

**Katso kohta 6.1.**

7.3.

Alueen valaistuksessa tulisi varoa liian voimakasta kauas ulottuvaa valoa. Valaisimet voisivat olla nykytrendin mukaisesti vähemmän hajavaloa tuottavia.

**Katso kohta 6.4.**

7.4.

Alueen muinaismuistokohteet tulisi säilyttää.

**Katso kohdat 4.1. ja 4.2.**

7.5.

Kasabergetissä ympäristön kauneusarvot sinänsä luo viihtyisyyttä läheisten golf-, tennis- ja satamapalvelujen sekä virkistysalueen tarjotessa runsaasti vapaa-ajanviettomahdollisuuksia. Lapset voisi ottaa huomioon varaamalla turvallista leikkialueita esim. pienen leikkipuiston muodossa.

**Alueen luonne ja rakentamisen määrä huomioiden, voidaan olettaa lasten leikkialueiden sijoittuvan tonteille.**

7.6.

Mikäli alueelle rakennetaan asuintaloja, tulee asuntorakentaminen ottaa huomioon kunnan päiväkotij- ja koulupalveluja suunniteltaessa.

**Kaavan mukaiset asunnot ovat loma-asuntoja, jolloin kuormitusta kunnan päiväkotij- ja koulupalveluille ei ole odotettavissa.**

7.7.

Alueen jätehuoltopiste sijaitsee tällä hetkellä huonossa paikassa Störsvikintien ja Uimarannantien risteyksessä. Keräyspiste on ylikuormittunut ja epäsiisti kauniilla paikalla. Kasabergetin ja Saunaniemen alueen vapaa-ajanasunnot tulevat tuottamaan valtaosan Störsvikin alueen lajittelujätteestä, sillä asuintaloilla on omat jäteastiansa. Olisi toivottavaa, että Kasabergetin ja Saunaniemen jätteet kerättäisiin lähempänä alueella ja nykyinen piste siirrettäisiin pois maisemaa pilaamasta.

**Asemakaavaehdotuksessa on varattu kaksi ET-aluetta jätehuoltoa varten. Tällöin kuormitusta alueen nykyisille jätehuoltopisteille ei synny.**

7.8.

Störsvikintie on erittäin vilkas ja vaarallinen. Kasabergetin kaavan etenemisen tulee olla kytkettynä Störsvikin alueen pohjoisen tulotien valmistumiseen, jotta liikenteen painetta saadaan Störsvikintiellä helpotettua.

**Störsvikintien varrelle rakennetaan vuonna 2012 kevyen liikenteen väylä. Se lisää oleellisesti tien turvallisuutta etenkin kevyen liikenteen käyttäjän näkökulmasta. Pohjoinen tulotie rakennetaan vaiheittain kaakosta alkaen ja valmistuttuaan se parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Kasabergetin asemakaavan aikataulua ei ole syytä kytkeä sen ulkopuolisiin liikennetkaisuihin.**