

PLANBESKRIVNING

Pickala Rock Resort Detaljplan

Sjundea 755-463-4-104

Utkast av detaljplan 12.09.2023



Innehållsförteckning

Bilagor	1
Planer och utredningar	1
1 Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Syftet med planen samt huvudsakliga innehåll	3
1.3 Planläggningens faser och deltagande	4
1.4 Detaljplan	4
1.5 Genomförande av detaljplanen	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	14
2.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning.....	14
2.2.2 Landskapsplan	15
2.2.3 Generalplan.....	15
2.2.4 Detaljplan	16
2.2.5 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040	17
2.2.6 Byggnadsordning.....	18
3 Olika skeden i utarbetande av detaljplanen.....	18
3.1 Behovet av detaljplanering	18
3.1.1 Intressenter	18
3.1.2 Anhängiggörande	19
3.1.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	19
3.1.4 Samarbete med myndigheter	19
3.2 Mål för detaljplanen.....	20
3.2.1 Mål givna av utgångsmaterialet	20
3.3 Detaljpanelösningens alternativ	22
4 Redogörelse för detaljplanen.....	23
4.1.1 Dimensionering	24
4.1.2 Service	24
4.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	25



4.3	Områdesreserveringar	25
4.3.1	Kvartersområde för boende (AO, AP)	25
4.3.2	Rekreation- och grönområden (VL, VU)	25
4.3.3	Turismverksamhet (KL)	25
4.3.4	Väg- och gatuområden, rutter	26
4.3.5	Parkering	26
4.4	Planbeteckningar och bestämmelser	26
4.5	Detaljplanens konsekvenser	26
4.5.1	Konsekvenser för den byggda miljön	26
4.5.2	Konsekvenser för miljön och naturmiljön	28
4.5.3	Inverkan på ekonomi	32
4.5.4	Inverkan på hälsa och säkerhet	32
4.6	Namnförslag	33
5	Genomförandet av detaljplanen	34
5.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet	34
5.2	Genomförandet och tidtabell	34
5.3	Uppföljning av genomförandet	34



Bilagor

Program för deltagande och bedömning
Förminskning av detaljplanekartan A3
Detaljplanebeteckningar och – bestämmelser
Utlåtande och åsikter gällande utkastet samt planläggarens bemötande
Maisema-analyysi sekä viitesuunnitelmaluonnoksen maisemasuunnittelu osuus/
Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2023
Viitesuunnitelmaluonnos/ H-L Arkkitehdit, 2023
Pickala Rock Resort Par 3 kenttä, golfsuunnitelma/ Tilander GolfDesign, 2023
Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy)
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), kohteet 6-8

Planer och utredningar

Utredningar för Södra Sjundeås delgeneralplansförändringsarbete 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)
- Sjundeå kommuns temageneralplan, beskrivning 20210907/förslagsfas

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.



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör i huvudsak de områden som tillhör fastighet 755-463-4-104. Området som planändringen berör är belägen i den södra delen av Sjundeå kommun vid Störsvikens område.

Med detaljplanen skapas boendekvarterna X med X tomter, kvarter X med X tomter för servicebyggnader som betjänar turism, golfbaneområde med där tillhörande grön-och gatuområden.

Tomtindelningen upprättas som icke bindande.

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

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

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

Planområdets läge

Pickala detaljplaneområdet är beläget i Störsviken i Södra Sjundeå. Området omges på norra, östra, västra och södra sidorna av Pickala golfbana. 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.



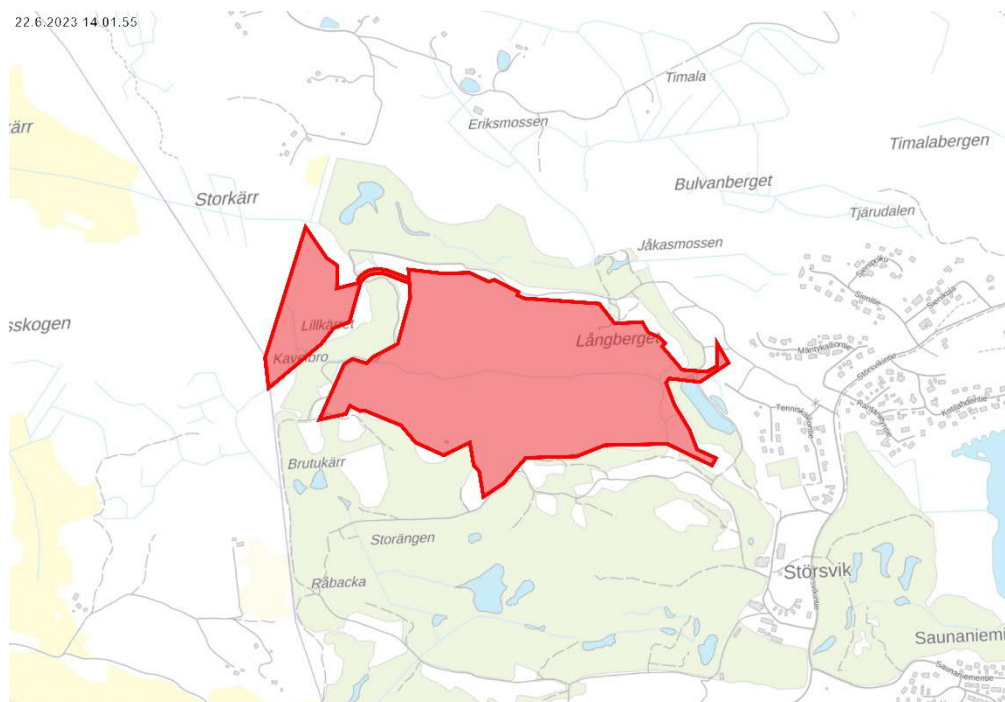


Bild 1.1 Avgränsning av planeringsområdet (Sjundeås kartservice).

1.2 Syftet med planen samt huvudsakliga innehåll

Syftet är att göra upp en detaljplan som möjliggör på Pickala Rock Resort- projektområde boende, en ny par3-golfbana ägd av Rock Course Oy 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 en helhetsplan, 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.

Det preliminära målet för planändringsområdet är att tilldela totalt cirka 120 nya byggplatser för boende, med hänsyn till faktorer som påverkar trivsel samt områdets naturvärden. Den slutgiltiga mängden byggnation som lämpar sig för området fastställs under planläggningsprocessen.

Planområdet är en del av det mer omfattande fritidscentret Pickala, som utvecklas till en mångsidig funktionell helhet som kombinerar semesterboende, åretruntboende, turism- och rekreationstjänster och tillhörande näringsliv, med hänsyn tagen till natur-, landskaps- och kulturmiljövärden inom området. Pickala utvecklas särskilt som ett område för högkvalitativ fritid och



permanentboende, där naturen och lugnet framhålls som centrala värden. Vid utvecklingen av området beaktas särskilt, den så kallade andra hem boendeformen och möjligheter till distansarbete.

1.3 Planläggningens faser och deltagande

Inledning av planläggning och beredningsfas (MBL 62 §, MBF 30 §)

- Inledande möte hölls 30.5.2023 gällande inledning av detaljplanering
- Kungörelse av anhängiggörandet av detaljplanen i tekniska nämnden 13.6.2023 § 54
- Godkännande av planen för deltagande och bedömning i tekniska nämnden 13.6.2023 § 54
- Myndighetssamråd 15.6.2023
- Programmet för deltagande och bedömning till offentligt påseende 28.6.-4.8.2023 på kommunens hemsida Sjundeå kommuns tekniska kansli, i enlighet med MBL 63§.
- Beredningsfasens material (planutkast) i tekniska nämnden 12.9.2023
- Kungörelse i tidningar (Västra Nyland, Kirkkonummen sanomat) kommunens anslagstavla och information på planläggningens webbsida, begärande av utlåtande och till offentligt påseende

1.4 Detaljplan

Detaljplan upprättas för en del av fastighet Störsvik 755-463-4-104. På området finns ingen gällande detaljplan.

Syftet är att göra upp en detaljplan som möjliggör på Störsviks område boende (AO, AP), en ny par3-golfbana (VU) samt hotell- och restaurangtjänster (KL) i enlighet med de principer för områdesavgränsning som presenteras i delgeneralplanen och undantagstillstånd (8.2.2022), samt där tillhörande gatu- och rekreationsområden.

Målsättningen för dimensionering enligt Störsviks delgeneralplan kommer att justeras genom en helhetsplan för att motsvara kommunens och planprojektets målsättning.

1.5 Genomförande av detaljplanen

Förverkligande av detaljplanen är möjligt så snart den vunnit laga kraft.



2 Utgångspunkter

2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

2.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget vid Pickalavikens strand i Störsvik. Planeringsområdet omfattar ca 45 ha. Man anländer till området via Störsviksvägen och vidare längs Tennisbergsvägen. Planeringsområdet gränsar den existerande Oy Pickala Golf Ab:s golfbanor. Planeringsområdet är beläget cirka 7 km från Sjundeås kommuncentrum.

Planeringsområdet bildas huvudsakligen av Störsvik fastighet 755-463-4-104, vars areal är cirka 45 hektar. I mitten av området pågår byggande av en ny 9-håls 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 branta bergssluttningen som ligger i öst-västriktning, varav backen vid namnet Långberget utmärker sig som den största klippformationen.

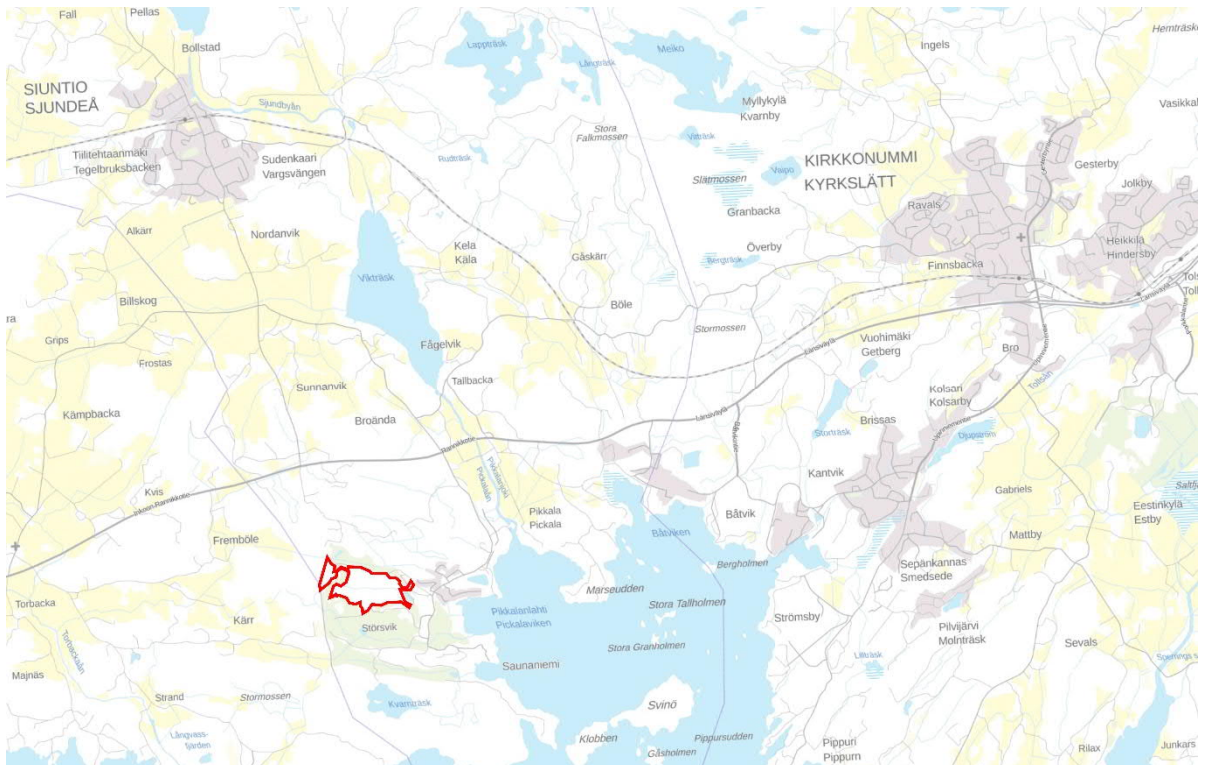


Bild 2.1 Planeringsområdets läge (Sjundeå kartservice).



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, frodigare lund-, myr- eller våtmarksvegetation på lågland. Oy Pickala Golf Ab:s golfbanor kantas av skogsåsarna som är tämligen smala och skogsområdena bildar längsgående mönster. Området innehåller många biotoper som är känsliga för slitage, såsom torra skogar, dungar, myrar och våtmarker.

Undersökningsområdets karaktär är påverkad av människan, antingen på grund av skogsbruk, anläggande av en ny par3-golfbana eller självförsörjande boende under första hälften av 1900-talet. Detta område var också en del av sovjettidens ockupation åren 1944–1956, men utifrån flygfoton har inga kraftfulla förändringar gjorts på detta område. Det närliggande Kopparnäs var målet för intensiv artillerield.



Bild 2.2 Utsikt från planområdet över Pickala Golfs Park-bana. Bild: Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2022



De mest värdefulla naturplatserna i undersökningsområdet är grästorvmo med rötträd i västra kanten, norrsluttningen med kraftigt granbestånd och på sina ställen med rötträd samt två tidigare boställen: vid södra sluttningen växer färsk äng där det gamla torpet var beläget (Solbacka) och ett ängsliknande område vid det tidigare boplats (Storängen). Alla vårdade traditionella miljöer är hotade livsmiljötyper. De nämnda tidigare bostäderna lär inte ha vårdats sedan ockupationens början 1944. De kan mer klassas som kulturhistoriska platser som redan delvis utvecklats till lundar.

Dessa fyra naturområden i området har klassats som lokalt värdefulla för 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 yvig krona i bergens krönområden.



Bild 2.3 Stenfoten till torpet 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

Landskapsstrukturen

Planeringsområdet kännetecknas av långsgående bergåsar och de angränsande låga dalgångarna, som tidigare var åkrarna till Störsviks herrgård och idag är Oy Pickala Golf Ab:s nuvarande golfbanor. Åsarna bildar landskapsmässigt viktiga skogklädda öar som kan ses långt utanför området i det öppna landskapet.

Storlandskapetets 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 sänkor formats. Terrängens höjd varierar mellan +11 m och +34,5 m. Landformerna 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 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

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



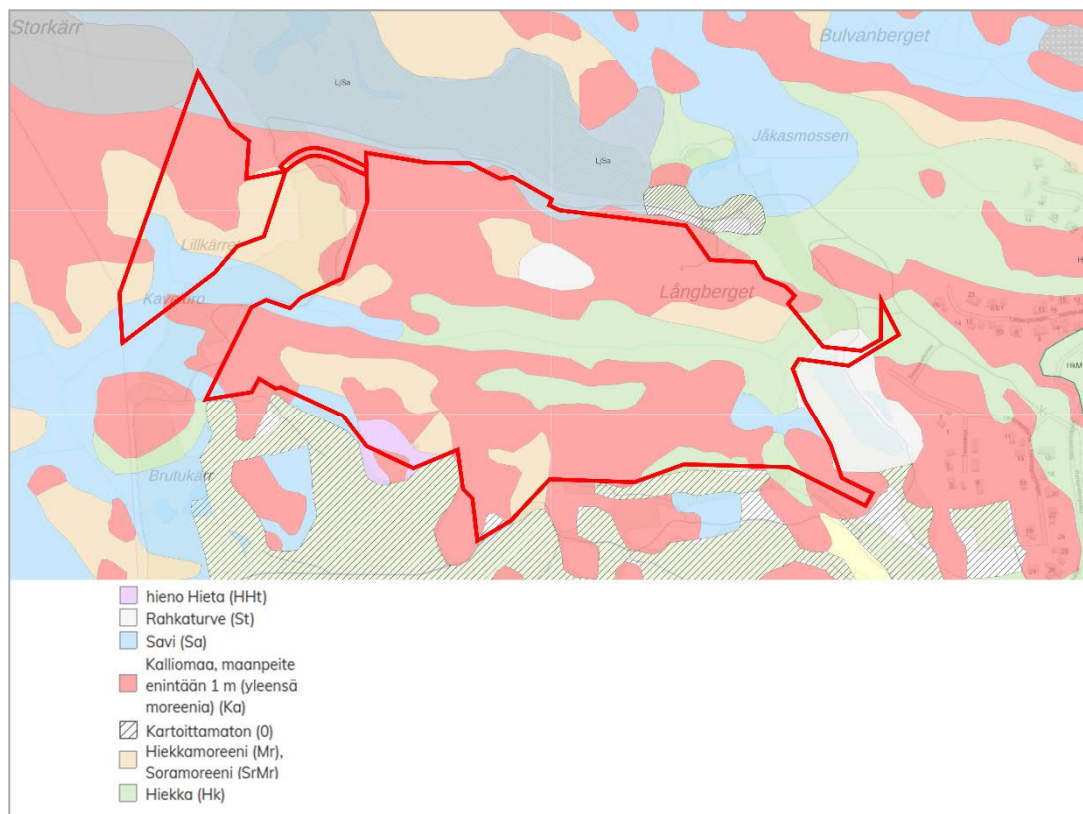


Bild 2.6 Planeringsområdets jordmån, planeringsområdet avgränsas med röd linje (Paikkatietoikkuna 20.6.2023, Jordmån 1:20 000 Geologiska forskningscentralen)

Yt- och grundvatten

En kilometer öster om planområdet ligger närmaste vattendrag Pickalafjärden, som är en del av Östersjön.

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

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



Rekreation

Planområdet gränsar till Pickala golfområdet, som är Nordens och Finlands största golfcenter och rekreationsobjekt. I närområdet finns även ett paddlingscenter, Störsviks strand och en småbåtshamn.

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

2.1.3 Kulturmiljön

Fornlämningar

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

Nybacka Störsvik (1000025976) ligger cirka en kilometer väster om Störsviks herrgård, i norra kanten av Pickala golfbana, på en skogbevuxen kulle. På platsen låg Nybackas torp. Gården är markerad och namngiven på sockenkartan från år 1915. I inventeringen år 2014 inspekterades platsen och där hittades grunden till en tvådelad byggnad och stenfoten till en annan byggnad. Den tvådelade 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 golfbanan. På platsen fanns ett torp, kallad Solbacka på sockenkartan från år 1915. I inventeringen år 2014 inspekterades platsen och där hittades torpets stenfot och röjda åkerområden. Det fanns även en gjuten sockel i objektet med en stor ugn. Sockeln kan tillhöra torpets senare konstruktioner.

~~Storängen (1000025977) ligger 850 meter väster om Störsviks herrgård, i norra kanten av golfbanan på en skogbevuxen udde som sticker ut mot söder. På platsen fanns ett torp, vars namn inte nämns sockenkartan från 1915. I inventeringen år 2014 inspekterades platsen och där hittades torpets eller källarens marksten.~~

Dessutom finns det i planeringsområdets västra hörn ett gammalt råmärke vid namn Kavelbro (1000032619) på gränsen mellan Ingå och Sjundeå.



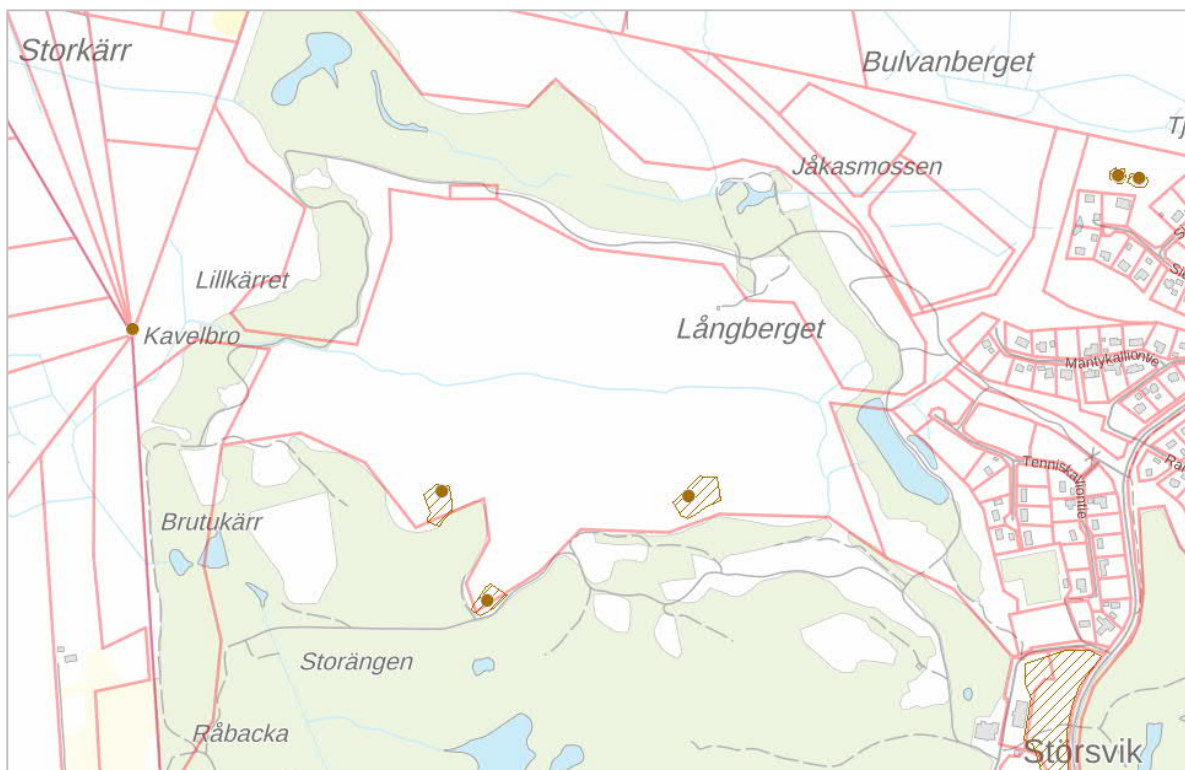


Bild 2.7 Kulturobjekt anvisad med brunt. (Paikkatietoikkuna 10.7.2023)

Byggd kulturmiljö

På planområdet finns inga byggnader. Elisás telemast och utrustningskonstruktion finns på planområdet.

2.1.4 Den byggda miljön

Samhällsstruktur, verksamhet och service

I slutet av 2021 hade Sjundeå 6 198 invånare. De viktigaste tätorterna är stationssamhälle (2300 invånare), kyrkby (350 invånare) och Störsvik (250 invånare). Enligt de strategiska målen är befolkningsprognosen för år 2026, 6 388 invånare.

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 paddlings-center, tennis- och padelbanor, Störsviks simstrand samt båthamn.

De närmaste skolorna finns på 7 kilometers avstånd i Sjundeå kommuncentrum, närmaste daghem på 1 kilometers avstånd från planeringsområdet. Daghemmet är stängt tills vidare. En ny skola, Campus, har tagits i bruk i



kommuncentrum, där kommunens grundutbildning (grundskola, bibliotek, småbarnspedagogik) är centraliserad. Gymnasieskolor och yrkesskolor finns i Kyrkslätt och Lojo. Daghem finns i kommuncentrum och i kyrkbyn. Skolskjuts har anordnats från Störsviksområdet.

Närmaste dagligvaruhandelsservice finns vid ABC-servicestation intill korsningen mellan stamvägen och Störsvikvägen cirka 2 kilometer bort samt kommuncentrum cirka 6 kilometer bort. Tjänsterna i huvudstadsregionen används särskilt i samband med pendling.

Kommunhuset, hälsocentralen och apoteket är belägna i kommuncentrum. Dessutom finns idrottscentret Fennia Arena och idrottsplanen i kommuncentrumet.

Havs-strandområdet Kopparnäs-Störsvik beläget 1,5 kilometer från planområdet, erbjuder olika utflykts- och rekreationsmöjligheter.

Området är en populär plats för distansarbete.

I generalplansskedet kartlades tjänsterna i Störsviksområdet som är aktuellt 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 obebyggda sträckningen av Timalavägen, som vid färdigställning kommer att förbättra trafikförbindelserna mellan Störsvik och Sjundeå kommuncentrum. I korsningen av stamvägen 51, Sjundeåvägen och Timalavägen är detaljplaneändring under uppgörande, vars mål är att möjliggöra byggandet av en planskild korsning och förbättra trafiksäkerheten i korsningsområdet. I takt med att trafikmängden ökar blir byggandet av planskild korsning i Sunnanvik och förbättringen av anslutningen till Störsvikvägen senast aktuellt. Området kan även nås med större båt sjövägen genom småbåtshamnen som ligger i området.

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

Kollektivtrafiken inom området är sparsamt. Närmaste busshållplats ligger längs Störsviksvägen cirka en kilometer från planeringsområdet.

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 krönområdet av Långberget.



Kommunalteknik

De områden som planläggs kan anslutas till befintligt kommunaltekniska nät. Kommunens vatten- och avloppsledningar går längs Störsvikvägen.

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 boende och fritidsanvändare samt trafiken som går till lägenheterna och rekreationsområdena.

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 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 färdsätt: 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.



2.2.2 Landskapsplan

I Sjundeå gäller, av miljöministeriet fastställda 13.3.2023, landskapsplanen Nylandsplan 2050, etapplandskapsplan för västra Nyland (Bild 2.8). Området har inte anvisats 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-sydligriktning anvisas behov av grönförbindelse (grön streckad linje).

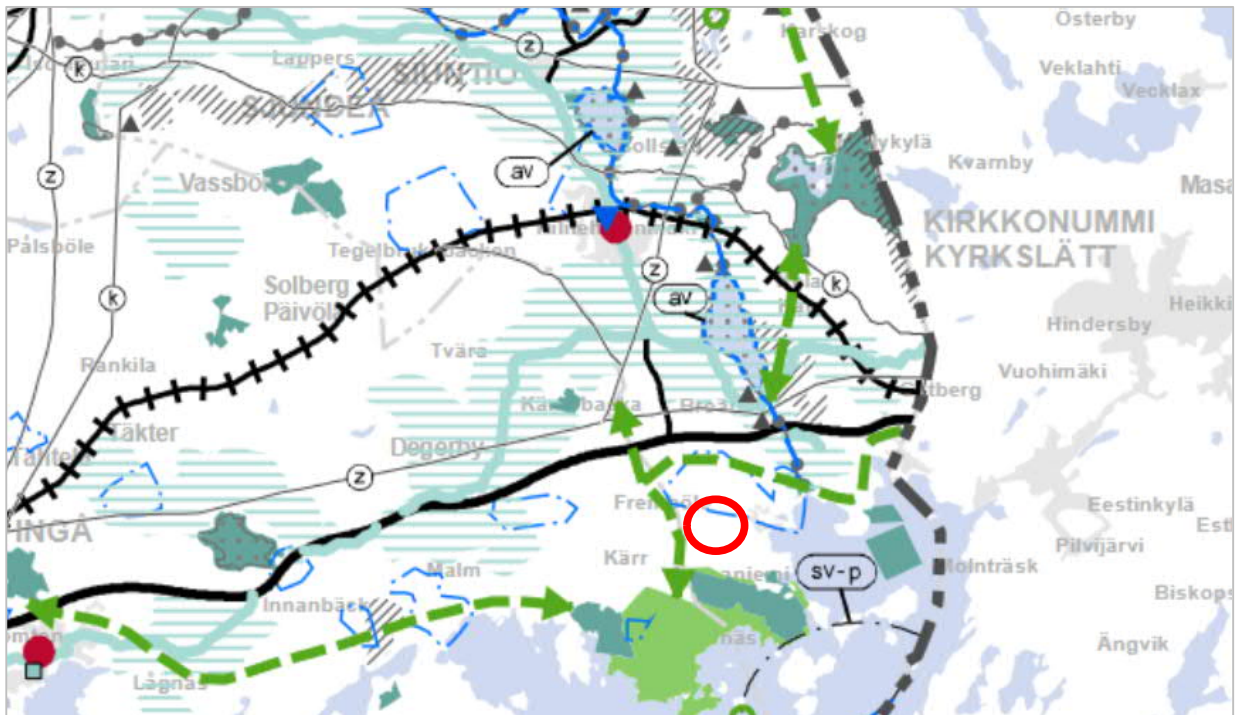


Bild 2.8 Utdrag ur västra Nylands etapplandskapsplan. Planområdets ungefärliga placering anvisas med röd cirkel.

2.2.3 Generalplan

På planområdet gäller Störsvikens delgeneralplan som godkänts av kommunfullmäktigen den 18.12.2006 (Bild 2.9). 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 ekonomibygnader 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 landskapsbilden (m). Planområdet omringas av ett område för idrott- och rekreationsanläggningar (VU)



I generalplanen linjeras en matargata genom planeringsområdet som ansluter till tillfartsvägen som leder från Sunnanvik.

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

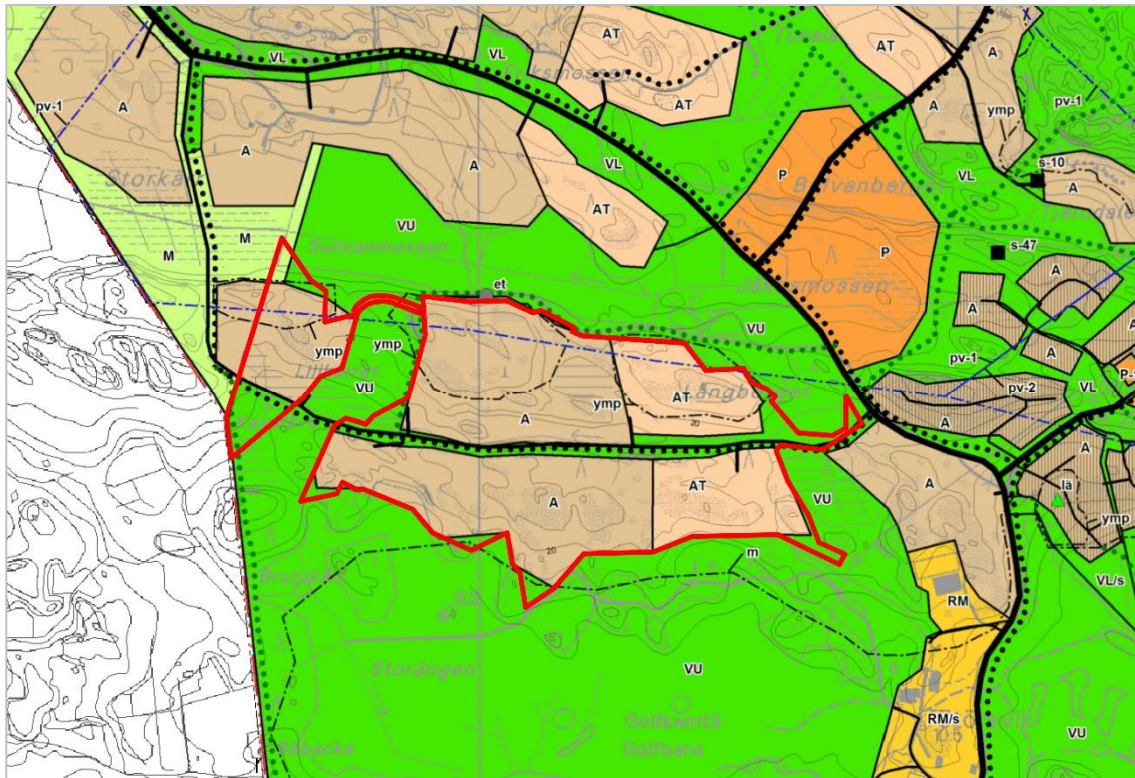


Bild 2.9 Utdrag ur generalplanen. Planområdet avgränsas med en röd linje.

2.2.4 Detaljplan

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





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

2.2.5 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, samt 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 stöddandet av tjänster och stödjande av förutsättningar för hållbara 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 helhetsekonomi 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.

2.2.6 Byggnadsordning

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

3 Olika skeden i utarbetande av detaljplanen

3.1 Behovet av detaljplanering

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

3.1.1 Intressenter

Detaljplanen upprättas 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 (MBL 62 §).

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 (MBL 62 §).

Intressenter är bland annat:

- Markägarna inom 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

Övriga myndigheter:

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



- Västra Nylands räddningsverk

Övriga aktörer:

- Sjundeå kulturomgivning r.f.
- Ingå – Sjundeå Miljöförening r.f.
- Störsviks boendeförening
- Siuntion Yrittäjät
- Sjundeå båtklubb
- Hembygdens Vänner i Sjundeå r.f.

3.1.2 Anhängiggörande

Planen har blivit anhängiggjord på beslut av tekniska nämnden 13.6.2023 § 54. Kungörelse av anhängiggörandet av detaljplanen 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 växelverkansförfaranden

Inledningsfas

Av tekniska nämnden godkända (13.6.2023 § 54) Programmet för deltagande och bedömning, var till offentligt påseende 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

Offentligt framläggande av planutkastet kungörs på kommunens anslagstavla, hemsida och i lokaltidningar. Planområdets och närområdets markägare informeras om planens skede när den är till allmänt påseende.

Intressenter kan yttra sig under den tid som utkastet till detaljplanen finns till allmänt påseende.

3.1.4 Samarbete med myndigheter

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



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

3.2 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplanen är att möjliggöra på Pickala Rock Resort- projektområde boende, en ny golfbana samt hotell- och restaurangtjänster i enlighet med de principer för områdesavgränsning som presenteras i delgeneralplanen samt där tillhörande undantagstillstånd (8.2.2022). Målet är att genomföra delgeneralplanens underlag för att bygga ett högkvalitativt och originellt bostadsområde samt öka områdets åretrunt-verksamhet.

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

3.2.1 Mål givna av utgångsmaterialet

Mål härledda från planeringssituationen

Landskapsplan

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

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

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 som ansluter sig i öster till tillfartsvägen från Sunnanvik. Tillfartsvägen fortsätter ända till Störsviksvägen. I den fortsatta planeringen av områdets planförslagsskede finns möjlighet att ansluta till tillfartsvägen enligt generalplanen. Den



preliminära linjedragningen av tillfartsvägen (Timalantie) ingår i en skild detaljplaneförslag (år 2017).

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 rekreationsserviceområdet (VU). I enlighet med delgeneralplanens mål presenteras planområdet med bostads-, inkvartering- och idrottsrelaterat byggande i en för byområde lämplig skala.

På planeringsområdet finns ett område med betydande naturvärden av lokalt intresse (ymp).

Naturobjekt har kontrollerats i Sjundeås temageneralplan, kontroll av naturobjekt (29.4.2021, uppdatering 3.6.2021). Objekt som ska bevaras enligt generalplanen är markerade på detaljplanekartan. Områdets miljövärden ska beaktas vid noggrannare planering och byggande av tomterna och vid andra åtgärder som genomförs i området.

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 Störsviken är ett attraktivt bostadsområde och ett livligt område för rekreationstjänster.

Ett av de prioriterade områdena för utvecklingen av Sjundeå kommun är ett aktiva Störsvik. Enligt utvecklingsplanen är målet att skapa tydliga landskapsheter, vilket redan har förts fram i delgeneralplansarbetet.

Störsvik utvecklas till ett ännu mer mångsidigt och året runt centrum för rekreation och boende. 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 hållbart utveckla områdets basservice och året runt-verksamhet, vilket kräver tillräcklig förstärkning av befolkningsunderlaget.

Vid upprättandet av detaljplanen ska kraven i generalplanens innehåll beaktas i tillräcklig utsträckning. Generalplanens dimensioneringsmål kan avvika, 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 förverkligas och trafikmängden ökar blir bygget av planskild korsning i Sunnanvik och förbättringen av anslutningen till Störsvikvägen senast aktuellt. Området kan även nås med större båt sjövägen genom småbåts hamnen som ligger i området.

3.3 Detaljplanelösningens alternativ

Beredningsfas

Detaljplanelösningarna baserar sig på referensplanutkastet utarbetat av Arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Oy tillsammans med landskapsarkitektbyrån Maanlumo Oy. Som utgångsmaterial för referensplanen har Maanlumo Oy uppgjort en landskapsanalys av planeringsområdet (2023). Planeringen av en ny par3-golfbana svarar Tilander GolfDesign Oy för.

Målsättningen för referensplanen är att bevara områdets värdefulla drag som bergens krönområden och skog i naturtillstånd. Byggandet består främst av fristående småhus samt bolagsägda småhushelheter. Enligt planen reserveras en par3-golfbana i mitten av detaljplanen.

I planområdets sydöstra hörn har en klubbyggnad, som i första hand betjänar golfbanans användare, placerats samt en områdesreservation för idrottstjänster som stödjer golfbanornas användares verksamhet. I planområdets nordvästra hörn finns ett verksamhetsområde som betjänar turism, där hotellverksamhet och aktiviteter som stödjer eller betjänar dem kan placeras.



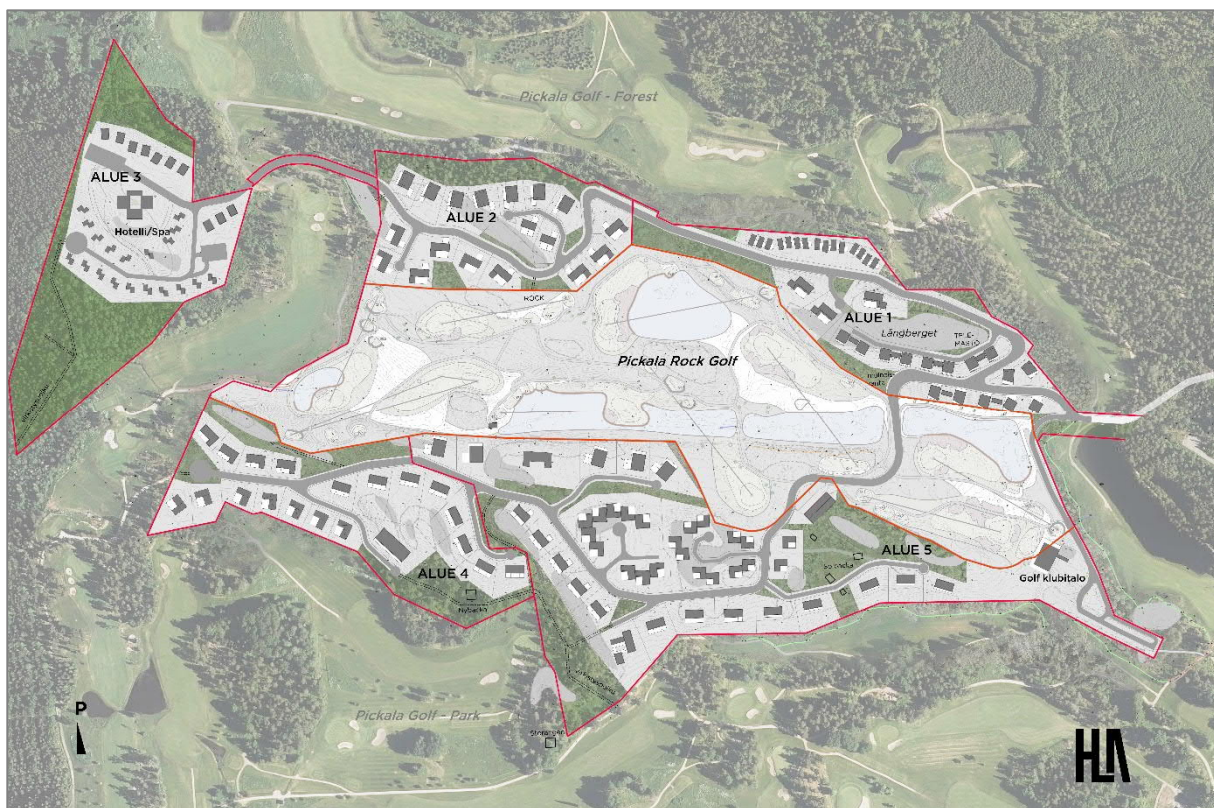


Bild 3.1 Referensplanutkast över området 31.8.2023. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.

Planlösningen har tagit hänsyn till de områden som är viktiga för den biologiska mångfalden enligt delgeneralplanens natur- och kulturarvsutredning, bevarandet av kulturarv och det för vattenanskaaffningen viktiga grundvattenområdet genom att anvisa dem på plankartan.

4 Redogörelse för detaljplanen

Detaljplanen anvisar områden för golfbanan och de byggnader som betjänar den, småhusområden kring golfbanan för cirka 120 lägenheter och kvartersområde för byggnader som tjänar turism. På par3-golfbanan kan anläggas ett klubbhus, maskinhall och idrottstjänster som stödjer golfen. Områdena kring bostadskvarteren har anvisats till närreklamationsområden, där rekreatjonsrutter kan förverkligas. Kulturarvsobjekt bevaras och anvisas med skyddszoner.

Trafikarrangemang inom planområdet kräver byggande av nya gator. Planområdet ansluts till det detaljplanerade gatunätet från öster via Störsviksvägen. I den fortsatta planeringen av planområdet beaktas generalplanen så att anslutningen till Störsviksvägen och Sunnanviks planskilda korsning kan förverkligas.



Parkering ordnas på tomterna. Allmän parkering som betjänar par3-golfbana, klubbhus och restauranger samt hotellverksamhet är anvisad till tomterna med områdesreservationsmarkering.

4.1.1 Dimensionering

Med detaljplanen skapas cirka 40 000 vy-m² nya byggrätter i området.

Byggrätten är uppdelad efter användningsändamål på följande sätt:

- Kvartersområde för fristående småhus (AO) 18 765 vy-m²
- Kvartersområde för små bostadshus (AP) 14 350 vy-m²
- Område för idrott och rekreationsanläggningar (VU) 1885 vy-m²
- Kvartersområde för byggnader som tjänar turism (KL) 5000 vy-m²

Parkeringsplatser för bilar bör byggas på följande sätt:

- 1 pp/bostad AO- och AP-kvartersområden
- 1 pp/90 vy-m²/ KL- kvartersområde

Kvartersområde	Byggrätt (vy-m ²)	Bilplatser
AO	18 765	130
AP	14 350	100
KL	5000	58
VU	1885	70
Totalt	40 000	358

4.1.2 Service

I planen anvisas ett kvartersområde med kommersiella byggnader (KL), vilket möjliggör placering av hotellverksamhet och de tjänster som stödjer dem i området. Klubbhuset beläget på VU-området betjänar golfbanans användare och banverksamheten. 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 planläggningsskedet av gator, trottoarer samt nätet av ledningar och kablar. I samband med utarbetandet av detaljplanen utarbetas en kommunalteknisk översiktsplan, där området utformas sig enligt det befintliga vägnätet samt vattenlednings- och avloppsnätet.

Planförslaget 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.

I planen styrs frågor som rör miljö kvalitet, kontroll av byggande och stadsbild av planbeteckningar och av bindande byggmetoder som vägleder byggandet.

4.3 Områdesreserveringar

4.3.1 Kvartersområde för boende (AO, AP)

Planen anvisar bostäder runt golfbanans verksamhet i områdets norra, södra och västra delar. Kvartersområdet 11 är ämnat för fristående småhus (AO) och kvartersområde 5 ämnat för små bostadshus (AP). Våningsantalet på bostadsbyggande varierar mellan I och III.

Boende- och rekreationsområdena är nära kopplade till idrotts- och turismtjänsterna.

4.3.2 Rekreation- och grönområden (VL, VU)

I mitten av planområdet anvisas område för idrotts- och rekreationstjänster, par3-golfbanan samt byggnader som stöder golfverksamheten. På golfbanan kan det anläggas ett klubbhus, maskinhall och idrottstjänster som stödjer golfen. Områdena kring bostadskvarteren har anvisats till närrekreationsområden, där stigar, skidspår etcetera kan förverkligas. Antalet parkeringsplatser i VU-området anges per byggsektor. Rekreationsområdena skall skötas på ett naturskönt sätt.

4.3.3 Turismverksamhet (KL)

I planområdets nordvästra hörn anvisas ett kvartersområde med byggnader för turism, där hotellfunktioner och funktioner som stödjer och betjänar dem kan placeras, totalt 5 000 vy-m². Hotellens huvudbyggnad och I-vånings boende kan placeras i kvartersområdet. Boendefaciliteterna är designade för att förverkligas med stugbykoncept.



4.3.4 Väg- och gatuområden, rutter

I områdets interna gatunät ingår två matargator och tomtgatuförbindelser samt rekreationsrutter. Vid dimensionering av trafikarrangemangen på planområdets huvudgator har hänsyn tagits till de dimensionella behoven av matargator och tomtgator samt rekreationsrutter inom området. Planområdet kan nås med olika transportmedel. Säkerheten och funktionaliteten för biltrafik, cykling 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. Därutöver har kvartersområdena VU och KL tilldelats interna avgränsningar för parkering.

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

Detaljplanen överensstämmer med de områdesbegränsningar som presenteras i delgeneralplanen och därtill hörande undantagstillstånd. I kommunens utvecklingsbild (kommunstruktur) är Pickalaområdet anvisad som en tätort som bör utvecklas. Området är kopplad till tätorten Störsvik som har cirka 250 invånare. Med planen kan bostäder och sport-, turism- och rekreationstjänster placeras i området. Området stöder sig på Störsviks anslutningsväg, vars detaljplan på avseende av gatuområde och servicekvarter vunnit laga kraft.

Norr om planeringsområdet, längs med infartsvägen, är ett detaljplaneförslag anhängiggjord för Störsviksvägens miljöområde vid anslutningsvägen. Syfte är



att möjliggöra genomförandet av den första etappen av bostadsområden 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 och tillhörande turistservice samt bostadsbyggande i Störsvik i skogsområdet idag omgivet av golfbanor som ägs av nuvarande Oy Pickala Golf Ab. Småhusbyggandet är anpassat till skogsslutningarna med hänsyn till landskapets särdrag. Den nya par3-golfbanan bildar ett centralt nytt element kring vilket det nya bostadsbygget placeras. Bygget av banan är på gång och banan är planerad att tas i bruk våren 2025. Bostadsbyggandet kommer att knyta tätare samman Pickala Golf-området med tätorten Störsvik.

Byggkvaliteten och miljön styrs av bindande anvisningar om byggsätt.

Service, arbetsplatser och näringsliv

Den kommunal och privat 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.

Detaljplanen möjliggör byggande av en ny par3-golfbana och tillhörande klubbhus samt placering av hotell- och boendeverksamhet i området.

Förverkligandet av planen kommer att öka efterfrågan på privata och offentliga tjänster. Befolkningstillväxten i området möjliggör förverkligande 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 åldrande människor att bo i området.

Rekreation

Planen möjliggör anläggande av en par3-golfbana i planområdet samt rekreationsområden kring bostäderna med tillhörande gång- och cykelleder samt annan fritidsservice. Planen styr bevarandet av befintlig skog och värdefulla naturområden. Störsviksområdet ska utvecklas i enlighet med utvecklingsbilden för markanvändning som ett aktivt rekreations- och fritidsområde vid havet.



Trafik

Detaljplanen tillåter gatuområden och separata vägar för gång, cykling och friluftsliv genom området. Planen anvisar dimensionering för parkering och riktgivande parkeringsplatser. Parkering planeras per tomt på marknivå.

En ny tillfartsväg till Sunnanvikskorsningen kommer i framtiden att förbättra områdets tillgänglighet och förbindelser till kommuncentrum. Det finns planer på att genomföra en gång- och cykelväg från kommuncentrum till Störsvik längs den nya infartsvägen. Infartsvägen är anvisad som kollektivtrafikgata i trafiktemaplanen (2020).

Som en del av planarbetet kommer en granskning av trafikens funktionalitet och konsekvensanalys av planområdet och tillhörande vägområden att utarbetas.

Tekniskt underhåll

Organiseringen av tekniskt underhåll och anslutning till områdets kommunaltekniska nät kommer att utredas och planeras 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 rekreationstjänster. 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 samt råmärket Kavelbron beaktas i planen genom att deras områdesgränser anges med s-markeringen. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras. De mest väsentliga planerna för platsen bör förhandlas med regionansvarigt museum.

4.5.2 Konsekvenser för miljön och naturmiljön

Landskap

Planområdets nuvarande trädbevuxna bergsåsområden kommer att förändras över ett omfattande område till en bebyggd miljö. De högsta bergens öppna krönområden lämnas obebyggda. Områden som bebyggs ligger på de övre sluttningarna av åsarna. De konstruktioner som placeras på sluttningen kan ses i landskapet även från den omgivande omgivningen. Centralt är att bevara de skogskantområdena som syns utifrån planområdet och åsarnas nedre



sluttningar som enhetliga skogszoner. Den nya par3-golfbanan ligger i lä av bergåsarna och är en naturlig del av det omgivande Oy Pickala Golf Ab:s nuvarande golfbanor.

I planen är grönområdena utanför den nya par3-golfbanan anvisade som närreklamationsområden (VL).

Den finkänsliga koordineringen av terrängen och byggnadernas omgivande miljö, både vad gäller höjdnivåer och en enhetlig byggmetod, är viktigt. Efter byggnationerna är målet att återställa tomternas landskap till naturmiljöns särdrag. När det gäller vegetation föredras vilda arter och skogsmattor.

Vägarna i planområdet har anpassats för att matcha landskapets höjdnivåer för att minimera bergsbrytning och utfyllnad. På grund av de stora höjdskillnaderna måste vissa bergsområden kapas för att uppnå säkra väglutningar. Inom byggnation används det stenmaterial som produceras från bergsbrytningen i miljöbyggande, såsom stenkross i utfyllnad och stenmurar.

Yt- och grundvatten

Den norra delen av planeringsområdet tillhör ett viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning. Området kommer att anslutas till vatten- och avloppsnätet, så det finns ingen risk för grundvattenföroreningar. Byggnade beläget i grundvattenområdet har styrts av följande bestämmelser i planen:

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. Byggnation och annan markanvändning i området kan begränsas av föroreningsförbudet av grundvatten i miljöskyddslagens och vattenlagens bestämmelser om behov av tillstånd för projekt.

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

Oljecisterner bör placeras i en vattentät skydds-bassäng, antingen inomhus eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym måste vara större än volymen av den lagrade oljan.

Jordvärmebrunnar är förbjudna.

Vid bebyggelse i stenig och skogbevuxen terräng får de förändrade vegetationsförhållandena även inverkan på områdets vattenekonomi. Ytvattenavrinningen ökar med nya hårda ytor. Att absorbera vatten i marken är inte möjligt i steniga områden, så behandlingen av dagvatten måste lösas som en bredare helhet, till exempel genom att gynna permeabla ytmaterial och fördröjning av vattnet och utnyttja dagvatten för vattning av golfbanor.



I samband med utarbetande av detaljplanen utarbetas en dagvattenutredning som tar hänsyn till framtida markanvändning, samt principer och mål för dagvattenhanteringen.

Jordmån och berggrund, luft

Planområdet är huvudsakligen berg och morän. Öppna berg finns på flera ställen. Framtida bebyggelse kan huvudsakligen byggas direkt på berget.

Byggandet kan förändra områdets mikroklimat till ett blåsigare klimat, eftersom antalet skyddande träd minskar.

Naturförhållanden

I och med bygget måste träd huggas ner och ytskiktet schaktas.

Träden bevaras i så stora grupper som möjligt och dessutom skyddas fina enskilda träd.

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

Lundliknande vegetationsområden, små ängar och våtmarker bevaras som en del av grönområdena för att skydda den biologiska mångfalden.

Miljöstörning

Det finns inga betydande miljöstörningsfaktorer i området. De största störningarna orsakas under byggnationen av damm, buller och tung trafik från bergsbrytningen och utfyllning på byggplatserna.

Klimatet

Sjundeå kommuns klimatprogram har uppdaterats och trädde i kraft i början av 2023. Sjundeå tillhör HINKU-nätverket som är föregångare i att minska klimatförändringarna. De kommuner som anslutit sig till HINKU-projektet har förbundet sig att minska utsläppen av växthusgaser med 80 % till 2030 från 2007 års utsläppsnivå. Landskapet Nyland som helhet siktar på koldioxidneutralitet till 2030.

Allt eftersom planarbetet fortskrider kommer en mer detaljerad klimatkonsekvensbedömning att utarbetas. I detta skede kommenteras effekterna på en övergripande nivå, utifrån Sjundeås klimatprogram.

Sjundeås klimatprogram är indelat i fem sektorer för klimatarbete. I nästa avsnitt namnges sektorerna och kommenteras hur Pickala Rock Resorts planändring genomför åtgärder relaterade till respektive sektor som kommunen utsett.



Utsläppssnål trafik

Planändringen följer Sjundeås typiska splittrade, småhusdominerade och privatbilsbaserade samhällsstruktur. Befolkningsökningen stöder möjligheten att förbättra framtida kollektivtrafik. Dessutom kan utsläppssnål rörlighet främjas med högkvalitativa cykelvägar och tankningsmöjligheter för fordon som körs på förnybara energislag.

Klimatbeständig planläggning och byggnation

Planområdet ligger nära det befintliga bostadsområdet Pickala. Det är möjligt för framtida invånare att ta del av det närliggande daghemmet. Daghemmet är stängt tills vidare.

Kommunens mål är att minska utsläppen under byggskedet av byggnader. Mål och krav relaterade till detta kan utvecklas allteftersom planeringsprocessen och planeringen fortskrider. Kommunens mål stöds av den nya bygglagens krav på bedömning av klimatpåverkan av byggnadens livscykel som träder i kraft i början av 2025.

Utsläppsberäkningar mellan olika planeringsalternativ har inte gjorts i planprojektet, men man har strävat efter att bevara de befintliga träden och placera verksamheter med hänsyn till topografin så att bebyggelsen av området skulle ha så lite utsläpp som möjligt.

Planen innehåller följande bestämmelse: "Vid byggandet ska prioriteras lösningar där byggnadens goda energieffektivitet kombineras med användningen av förnybara energikällor och de förberedelser som gäller eltrafiken"

Klimatsmart energianvändning

I samband med beredningen av planen kommer en utredning om utnyttjandet av (centraliserad) jordvärme att utarbetas. Ett värmesystem baserat på värmepumpar skulle främja kommunens klimatarbete.

Cirkulär ekonomi och anskaffning av små utsläpp

Ett av målen är att öka procenten av återvinning av det avfall som produceras i kommunen. Alternativ för avfallssortering beaktas i utarbetandet av planen.

I områdets genomförandefas strävar man efter att lokalt utnyttja de uppkomna landmassorna. Detta främjar principer för cirkulär ekonomi och minskar kostnaderna.



Kolbindning och anpassning till klimatförändring

Byggandet av området kräver avverkning av träd. Det minskar kommunens kolsänkor. Genom noggrann övervägning av funktionernas placering har man strävat efter att minimera nackdelarna.

I skötseln av de bevarade grönområden bör eftersträvas att satsa på stärkning av kolsänkor, naturlig hantering av dagvatten och trädens anpassningsförmåga i ett klimat där sannolikheten för stormar ökar. Allt eftersom planarbetet fortskrider kommer en klimatkonsekvensbedömning att utarbetas.

4.5.3 Inverkan på ekonomi

Under planarbetet utarbetas en planekonomisk granskning. I den planekonomiska granskningen utvärderas kommunens satsningar på realiseringen av området och som motvikt de intäkter som erhålls från kommunens område.

4.5.4 Inverkan på hälsa och säkerhet

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

Områdets ökade markanvändning ökar mängden biltrafik i området och skador härledda av dem. I planeringen av området uppmärksammas gaturummets dimensionering och miljöns kvalitet ur ett trivsel- och säkerhetsperspektiv. För att vägleda byggandet av allmänna områden och tomter upprättas anvisningar om byggsätt som komplement till planen.

Säkerheten kring den nya par3-golfbanan och den omgivande boendet

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

Det säkra utrymmet reserverat 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 är lägre eller högre än spelare. 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 spelare. 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 receptionen. 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.

Banans receptionspersonal hjälper till med att fylla i skadeanmälningar i eventuella ansvarsförsäkringsärenden och antecknar skadan i olycksfallsregistret.

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

4.6 Namnförslag

En uppsättning av namnförslag presenteras i planförslaget på områdets nya gator och rekreationsområden.



5 Genomförandet av detaljplanen

5.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Till detaljplanen upprättas bindande anvisningar om byggsätt som vägleder byggsättet och miljöns kvalitet.

5.2 Genomförandet och tidtabell

Det är möjligt att påbörja byggandet av lägenheter när byggnadsteknisk och kommunaltekknisk beredskap uppnåtts. Byggandet av den nya par3-golfbanan har påbörjats i januari 2023 med giltiga undantags- och landskapsarbetstillstånd.

5.3 Uppföljning av genomförandet

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

Sjundeå kommun, planläggning Planläggningskonsult

Sjundeå kommun / tekniska kansli Kirsi Rantama, YKS-653
Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå Sitowise Oy

Kenneth Flythström, tf. teknisk direktör Lotta Syväniemi
kenneth.flythstrom@siuntio.fi Sitowise Oy

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

