

12.3.2024

SIUNTIO, PICKALA ROCK, ASEMAKAAVA, VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA		
PALAUTTEEN ANTAJA pvm	Lausunto/Mielipide	Kaavoittajan vastine
Lausunnot		
1. Inkoo - Siuntion ympäristöyhdistys ry 8.8.2023	OAS-vaiheen kuulutusta, suunnitelmaa eikä liitteitä ole ollut Siuntion kunnan verkkosivuilla nähtävissä. Ympäristöyhdistys ei myöskään saanut sähköpostitse tietoa nähtävillä olevasta suunnitelmasta.	Tiedottamisen puutteet korjataan. Kunnan kotisivut ovat päivityksessä ja uudet sivut avataan 5.9. OAS:n kuulutus on ollut virallisella ilmoitustaululla + kuulutuksissa netissä. OAS on ollut saatavilla lautakunnan kokouksen 13.6.2023 pöytäkirjan liiteasiakirjana.
	Huomautamme, että liitteet, joihin viitataan, puuttuvat - 8.2.2022 annettu poikkeamislupa ja siinä olevat aluevaraukset	Poikkeamislupapäätös on saatavilla kunnan internet-sivuilla.
	Kohteen kuvaus on sijainnin osalta selkeä, mutta jättää avoimeksi erityyppisen rakentamisen sijoittelun ja määrän. Toisaalla, mm. lehtijutuissa on kuitenkin jo esitelty rakennusten ja uuden golfkentän sijainti. Miksi piirustukset puuttuvat tästä suunnitelmasta?	Rakentamisen määrä, sijoittelu sekä käyttötarkoitukset esitetään kaavaluonnoksessa. Viitesuunnitelma esitetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
	Miten kaavoitettavan alueen rakentaminen on voitu aloittaa jo ennen asemakaavoitusta?	Rakentaminen tapahtuu lainvoimaisen poikkeamisluvan turvin.
	Uuden golfkentän ja ilmastonmuutoksen lisäämien kuivuusjaksojen myötä hulevesiä kannattaa hyödyntää kastelussa. Esimerkiksi keräämällä niitä altaisiin tai hulevesisäiliöihin.	Hulevedet hyödynnetään maksimaalisesti.
	Osa luontoselvityksistä on jo vanhentuneita. On selvítettävä ja kartoitettava arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet.	Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy). Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi vanhojen selvitysten päivitystarve. Osallisilta pyydetään lausunnot sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.
	Hankkeen vaikutusten arviointi on esitetty luettelona arvioinnin eri näkökulmista.	Vaikutusten arviointi tehdään kattavasti.

	Arviointi tulee tehdä sekä rakentamisen että toiminnan aikaisista vaikutuksista	
	Tämän rakennushankkeen alle jäävät esityksen mukaan koko Långbergetin kallio- ja metsäalue sekä lisäksi osa Mösskärrin metsästä. Näillä alueilla on arvokkaita luonto ja kulttuurihistoriallisia kohteita. Arvokkaat kohteet on suojeltava ja jätettävä niille riittävät suojavyöhykkeet.	Arvokkaat kohteet suojellaan ja suojavyöhykkeet merkitään. Asia käsitellään viranomaisneuvotteluissa.
	Koska asemakaavoituksen suunnitelma liitteineen ei ole ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla eikä kansalaisilla ole näin ollen ollut mahdollisuutta saada siitä tietoa eikä osallistua hankkeen arviointiin, on OAS-vaiheen suunnitelma asetettava asianmukaisesti uudelleen nähtäville ja kuulutettava.	Tarkistettu OAS on nähtävillä asemakaavan selostuksen liitteenä.
Mielipiteet		
2. M01 yksityishenkilö 3.8.2023	OASin esittelyyn voisi lisätä havainnollistavan kuvan, jossa näkyvät sekä Pickala Rock Resort ja jo käynnistetyistä golfkenttä, mikä havainnollistaisi koko alueen ja Pickala Rock Resortin kytkeytymisen uuteen golfkenttään.	Viitesuunnitelma esitetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
	OASiin voisi täsmentää, että suunnittelun yhteydessä selvitetään merkittävimmät asemakaavamuutoksen aiheuttamat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Lisäksi voisi täsmentää seuraavaa: -kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläoloaika (30 vrk) - mihin mielipiteitä ja lausuntoja prosessin eri vaiheissa voi jättää ja miten? - tiedottaminen ja esillä olo.	OAS on täydennetty pyydetyiltä osin.
	Kaavaluonnoksen suunnittelun pohjana huomioitavaa: a. suunnittelualueen länsipuolella kulkeva pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarvemerkinä (vihreä katkoviiva kuvassa 3) b. yleiskaavassa olevat ymp merkinnät paikallisesti merkittävistä ympäristökohteista (kallioiden lakialueet alusmetsineen ja muinaisrantoineen, ei rakentamista, teitä eikä	Asemakaava laaditaan riittävät suunnitelmat ja selvitykset huomioon ottaen.

	<p>tonttijakoa ympäristöllisesti merkittävien kallioiden laelle)</p> <p>c. lisäksi alueella Rock golfkentän eteläpuolella on iso lehto, maisemallisesti merkittävä kalliolakikohde ja vanha pihapiiri (talon rauniot) kulttuurisesti säilytettävä</p> <p>d. yleiskaavassa merkinnät AT (rivitalot, kytketyt pientalot, erilliset pientalot ja asumista häiritsemättömät yritystilat ja -palvelut) ja A (erillispientalot ja niiden talousrakennukset ja työtilat suunnittelun lähtökohdiksi (hankkeen markkinointiesitteissä on kerrostaloja?) väljästi rakentaen ja luontoon sovittaen</p>	
	<p>Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä etenkin liittyen ympäristövaikutuksiin on tärkeitä laittaa esille liitteiksi lausuntoja varten kaavaluonnos – ja kaavaehdotusvaiheessa. Etenkin Rock Resort Pickala, Luontoselvitys 2022 (28.9.2022/Luontotieto Keiron Oy) ja viimeisimmät pohjavesitiedot on tärkeitä laittaa nähtäville, jotta kaavaluonnosta voi arvioida perustuen viimeisimpään luontoselvitykseen ja tarkistaa, mitä luontoselvitys kattaa (onko siinä joitain puutteita).</p>	<p>Suunnittelualuetta koskevat olennaiset selvitykset laitetaan kaava-aineiston liitteeksi nähtäville. Selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään ehdotusvaiheessa.</p>
<p>3. M02 yksityishenkilöt 2.8.2023</p>	<p>OASin sisällöstä yleisesti: Asiakirjaa tulee täydentää siten, että se täyttää MRL 62 ja 63 §:issä asetetut vaatimukset.</p>	<p>OASia täydennetään ja se käsitellään sen jälkeen teknisessä lautakunnassa 12.9. Myös mielipiteet otetaan soveltuvin osin huomioon. Kaavaprosessin aikana OASia täydennetään tarpeen mukaan. OAS täyttää hyvin MRL:n sisältövaatimukset.</p>
	<p>OAS:ista puuttuu suunnitelma vaikutusalueita koskevien eri hankkeiden kumulatiivisten vaikutusten tarkastelusta ja eri hankkeiden toisiinsa ulottuvien vaikutuksen tarkastelusta</p>	<p>Kaavahanke on on valtuuston 7.6.2021 / § 50 hyväksymän maankäytön kehityskuvan ja yleiskaavan mukainen hanke. (vrt. valtuuston hyväksymän</p>

		talousarvion v. 2023 ja taloussuunnitelman perustelut).
	<p>Tehdyt tai laadittavat selvitykset:</p> <p>a) Selvitysten vanhentuneisuus</p> <p>b) Tie- ja liikenneolosuhteista koskeva selvitys puuttuu</p> <p>c) Kunnallistekniikan suunnittelu: Tässä vaiheessa ei ole tiedossa miten ja mitä kautta kunnallistekniikka ollaan suunnittelemassa.</p> <p>d) Selvitys ja suunnitelma rakennusvaiheen logistiikasta</p>	<p>Osa vanhoista selvityksistä on tausta- aineistoa. Liiteaineisto tulee olemaan ajantasaista. Asiaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa, jonka ohjeistuksen mukaan toimitaan. Erillisneuvotteluja käydään viranomaisten kanssa. Lisäselvityksiä tehdään tarpeen mukaan. Myös golfkentän suunnittelun yhteydessä laaditut selvitykset otetaan huomioon. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on poikkeuksellisella huolellisuudella otettu huomioon alueen erityispiirteet; maasto, maisema, kulttuuri ja luonnon olosuhteet.</p> <p>Tie- ja liikenneolosuhteista laaditaan selvitys. Kantatien ja sen liittymien tilannetta on tutkittu ja selvitetty perusteellisesti kunnan ja Ely-keskuksen yhteisvoimin. Kantatien aluevaraussuunnitelma on laadittu, kantatien yleissuunnitelma on työn alla ja Sunnanvikin eritasoliittymän tiesuunnitelma on valmistumassa. Nämä kaikki on laadittu maantielain mukaisesti. Lisäksi Störsvikintien liittymästä on tehty useita parannussuunnitelmia.</p> <p>Kunnallistekniikan yleissuunnitelma laaditaan kaavoituksen tueksi osana kaavaprosessia. Siinä tullaan huomioimaan kunnallistekniikan nykytilanne. Ennen toteutusta laaditaan yksityiskohtaiset rakennussuunnitelmat. Siinä yhteydessä tehdään suunnitelma rakennusvaiheen logistiikasta.</p>
	<p>Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi: Laadittavien vaikutusten arvioinnin luettelo on yleisluonteinen ja epäinformatiivinen.</p>	<p>Vaikutusten arviointi laaditaan kattavasti kaavaselostukseen niin,</p>

		että osa-arvioinnit täydentävät toisiaan.
	Störsvikin alueen tieolosuhteista: Störsvikin alueen sisäänajotien (Störsvikintie) tieolosuhteet ovat selkeän ongelmalliset ja turvallisuusolosuhteet eivät ole ajantasaiset.	Huoli tieolosuhteista ja liikenneturvallisuudesta on aiheellinen. Sunnavikin eritasoliittymän rakentamista ja Störsvikintien liittymän parantamista kunta on kiirehtinyt hankkeiden kaikissa vaiheissa. Störsvikintien parantaminenkin on ajankohtainen hanke. Ely - keskus ja Väylävirasto huolehtivat yleisten teiden suunnittelusta ja investoinneista niin, että kunnan kaavahankkeet voidaan toteuttaa liikennöitävyys ja liikenneturvallisuus huomioonottaen. Sen vuoksi maantielain mukainen tiesuunnittelu on kantatiellä käynnissä yhteistyössä Ely-keskuksen ja kunnan kesken. maantielain mukainen tiesuunnittelu on kantatiellä käynnissä.

12.3.2024

ASEMAKAAVALUONNOS

MIELIPITEET

1. M01

- 1.1. Det finns ingen väg för vilda djur att flytta sig i syd-nord riktning enligt planeutkastet om de inte använder sig av golfbanor.

Planläggarens bemötande: Miljötjänsterna Latvasilmu och Faunatica har gjort en utredning med titeln "Suurriistan ekologiset käytävät Siuntion eteläosissa;28.6.2018 ", där man har undersökt det stora viltdjurens, särskilt älgarnas, ekologiska förbindelser i södra delen av Sjundeå. Enligt utredningen och Zonation-analysen visar bedömningen att älgarnas viktigaste ekologiska förbindelse i södra Sibbo inte följer det föreslagna behovet för förbindelser enligt etapplandskapsplanen 2 för Nyland, utan går i öst-västlig riktning längs dalsänkorna vid Pickalaån över mot åkermarkerna i Fremböle Ingå norr om planområdet.

Detaljplanen anpassar sig till generalplanenhelheten och tar tillräckligt hänsyn till generalplanens innehållskrav och är inte i strid med ovanstående utredning om storviltens ekologiska förbindelser. De stora viltdjurens rutter har flyttat norrut och västerut på grund av byggandet av golfbanor och bostadsområden. Planområdet är 45 hektar, varav oexploaterad mark för djurens rörlighet möjliggörs på VU- eller VL-områden på 28 hektar.

Kaavoittajan vastine: Ympäristöpalvelut Latvasilmu ja Faunatica ovat laatineet selvityksen "Suurriistan ekologiset käytävät Siuntion eteläosissa;28.6.2018 ", jossa on selvitetty riistan, erityisesti hirvien ekologisia yhteyksiä Siuntion eteläosissa. Selvityksen ja zonation-analyysin perusteella tehdyn arvion mukaan hirvien tärkein ekologinen yhteys Sipoon eteläosissa ei noudata Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa merkittäviä yhteystarvetta vaan kulkee itälänsisuuntaisesti notkoja pitkin Pikkalanjoen peltoalueilta Inkoon puolelle Frembölen peltojen suuntaan kaava-alueen pohjoispuolella.

Asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja siinä on riittävästi otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset eikä se ole ristiriidassa em. suurriistan ekologisia käytäviä koskevan selvityksen kanssa. Suurriistan reitit ovat siirtyneet golf-kenttien ja asuntoalueiden rakentamisen takia pohjoisen ja lännen suuntaan. Kaava-alue on 45 ha, josta rakentamatonta eläinten liikkumiselle mahdollista VU- tai VL- aluetta on 28 ha.

- 1.2. Vägförbindelserna till Störsvik är redan nu överbelastade och korsningen vid 51 farlig. Vi anser att den nya vägförbindelsen från Sjundeå/51 korsningen bör färdigställas före något Pickala Rock Resort projekt kan startas.

Planläggarens bemötande: Inom ramen för detaljplaneprojektet har en granskning av trafikens funktionalitet utförts för Störsvikskorsningen samt utförts en utredning om förbättringsåtgärder. Störsviksvägens och stamvägens anslutning kommer att grundförbättras i samarbete med NTM-centralen. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är förbättringen av Störsviksvägens och stamvägens anslutning genom att införa planskild anslutning i korsningen. En byggförbudsklausul som gäller genomförandet har lagts till i detaljplanen. Förbättringen av Störsviksvägens och stamvägens anslutning har också en bredare betydelse för utvecklingen av kommunens vägnät. Den möjliggör detaljplanering av Marsudden och andra bostadsområden i Störsvik för cirka 1500 invånare.

12.3.2024

Timalavägen kommer att byggas när planskilda anslutningen vid Sunnanviken byggs. Det har även undersökts om Timalavägen ska byggas innan planskilda anslutningen byggs, vilket skulle leda till uppdelning vid nämnda korsning som är belägen i svår terräng. En underfart för gång- och cykeltrafik skulle behöva byggas, och trafiken från Storvik till stamvägen skulle stängas av. Uppdelningen och underfarten skulle vara bortkastad investering på flera miljoner euro när planskilda anslutningen vid Sunnanviken senare byggs. Det finns en detaljplan som möjliggör byggandet av planskild anslutning. En vägplan för planskild anslutning enligt väglagen har utarbetats i samarbete mellan kommunen och NTM-centralen. Miljökonsekvensbeskrivnings-utredningar och allmän planering för stamväg är i inledningsfasen. Om anslutningen vid Sunnanviken förbättras innan planskilda anslutningen byggs kan det troligtvis skjuta upp byggandet av den planskilda anslutningen och riskera hela projektet.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu Störsvikin liittymän liikenteellinen toimivuustarkastelu ja selvitys parantamistoimenpiteistä. Störsvikintien ja kantatien liittymä perusparannetaan yhteistyössä Ely -keskuksen kanssa. Asemakaavan toteutuksen edellytyksenä on Störsvikintien ja kantatien liittymän parantaminen rakentamalla liittymään porrastus. Asemakaavaan on lisätty toteutusta koskeva rakennuskieltomääräys. Störsvikintien ja kantatien liittymän parantamisella on laajempaaakin merkitystä kunnan liikenneverkon kehittämiseksi. Se mahdollistaa Marsuddenin ja muiden Störsvikin asuinalueiden asemakaavoituksen n. 1500:lle asukkaalle.

Timalantie rakennetaan siinä vaiheessa, kun Sunnanvikin eritasoliittymä rakennetaan. On tutkittu sitäkin vaihtoehtoa, että Timalantie rakennetaan ennen kuin eritasoliittymä rakennetaan. Se johtaisi ko. liittymän porrastukseen vaikeassa maastossa. Alikulku kevyelle liikenteelle pitäisi rakentaa, ja Storvikiin liikenne kantatielle pitäisi sulkea. Porrastus ja alikulku olisivat useiden miljoonien eurojen hukkainvestointeja, kun Sunnanvikin eritasoliittymä myöhemmin rakennetaan. Alueella on eritasoliittymän rakentamisen mahdollistama asemakaava. Eritasoliittymän maantielain mukainen tiesuunnitelma on kunnan ja Ely-keskuksen yhteistyönä laadittu. Kantatien YVA-selvitys ja yleissuunnittelu on käynnistymässä. Jos Sunnanvikin liittymä parannetaan ennen kuin eritasoliittymä rakennetaan, se todennäköisesti siirtää eritasoliittymän rakentamista myöhemmäksi ja saattaa kaataa koko hankkeen.

2. M02

2.1. Planen med 120 hustomter är fullständigt överdimensionerad. I planen finns endast en parkeringsplats per tomt vilket förefaller vara för litet då Sjundeå saknar allmänna trafikmedel.

Planläggarens bemötande: Det som nämns i den kommunala markanvändningens utvecklingsbild godkänd av fullmäktige 7.6.2021 är följande:

”Störsvik utvecklas till ett mångsidigare och året runt fritids- och bostadscentrum. Pickala Golf Ab är Nordens största golfcenter och dess utvecklingsmöjligheter stöds även i fortsättningen” (fri översättning).

Inom kommunstrukturen är Störsviks område jämte kommuncentrum en av de två huvudtätorterna som bör utvecklas. De lokala tjänsterna, både privata och kommunala, är bristfälliga, och verksamheten är koncentrerad till sommarsäsongen. För att få fler tjänster och året runt-verksamhet dit är den centrala uppgiften att stärka befolkningsunderlaget. Det har också mångsidiga positiva sociala effekter och ökar trivseln i området. För att tillhandahålla tjänster har kommunen detaljplanerat sina egna områden i Störsvik som kvartersområden för service.

12.3.2024

Pickala Golfcenter, med en maritim tätort för boende under utveckling, är också en stark dragningskraft för hela kommunen. Planområdet är 45 hektar, varav obygtt VU- eller VL- område är 28 hektar. Byggexploateringen för Rock Resort-området överensstämmer med den genomsnittliga exploateringen för andra områden i Störsvik.

Antalet parkeringsplatser har ändrats för att motsvara de parkeringsnormer som används i Störsviks detaljplaner.

Kaavoittajan vastine: Valtuuston 7.6.2021 hyväksymässä kunnan maankäytön kehityskuvassa mainitaan seuraavaa: ”Störsvikiä kehitetään entistä monipuolisemmaksi ja ympärivuotisemmaksi vapaa -ajan ja asumisen keskuksiksi. Pickala Golf Ab on pohjoismaiden suurin golfkeskus ja sen kehittämisedellytyksiä tuetaan jatkossakin.”

Kuntarakenteessa Störsvikin alue on kuntakeskuksen rinnalla toinen kunnan kehitettävistä päätaajamista. Alueen paikalliset sekä yksityiset että kunnalliset palvelut ovat puutteelliset, ja toiminta on keskittynyt kesäkaudelle. Jotta sinne saadaan lisää palveluja ja ympärivuotista toimintaa, väestöpohjan vahvistaminen on keskeinen asia. Sillä on myös moniulotteisia positiivisia sosiaalisia vaikutuksia ja alueen viihtyvyys lisääntyy. Palveluja varten kunta on Störsvikin alueella asemakaavoittanut omistuksessaan olevia palvelukorttelien alueita.

Pickalan Golf-keskus, johon liittyy kehittyvä merellinen asuintaajama, on myös koko kunnan vahva vetovoimatekijä. Kaava-alue on 45 ha, josta rakentamatonta VU- tai VL- aluetta on 28 ha. Rock Resort – alueen rakentamistehokkuus on linjassa Störsvikin muilla alueilla toteutetun keskimääräisen aluetehokkuuden kanssa.

Pysäköintipaikkojen määrä on muutettu vastaamaan Störsvikin alueen asemakaavoissa käytettyjä pysäköintinormeja.

- 2.2. Naturen är mycket bergig och ojämn och lämpar sig dåligt för husbyggnad. Grönområden bör lämnas mellan tomtmark och golfmark ägd av Pickala golf. I sydvästra delen av området går byggnadsplatserna ända ner till Pickala Golf banan.

Planläggarens bemötande: Värdefulla naturområden inom planområdet har lämnats obygtta. Strama byggnadsytor har tilldelats tomterna. Utanför byggnadsytorna bör tomterna i huvudsak bevaras i naturtillstånd, återställas eller planteras. För området har dessutom bygganvisningar och planeringsanvisningar för närområdet utarbetats, vilket för sin del styr byggandet och bevarandet av naturvärden.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alueen arvokkaat luontokohteet on jätetty rakentamatta. Tonteille on osoitettu tiukka rakennusala, jonka ulkopuolella tontti on säilytettävä pääosin luonnontilaisena, ennallistettava tai istutettava. Alueelle on lisäksi laadittu rakennustapaohje ja lähiympäristön suunnitteluohje, jotka osaltaan ohjaavat rakentamista ja luontoarvojen säilymistä.

- 2.3. Vatten och avlopp och vägar kommer bli en stor kostnad för kommunen.

Reservationen för hotell i områdets västra del på ca 6 ha bör strykas och området lämnas i naturtillstånd för att främja viltets(vilda djur som älgar och hjortar mm.) förflyttning från den södra skärgården norrut.

12.3.2024

Planläägarens bemötande: Ett markanvändningsavtal kommer att upprättas mellan markägaren och kommunen för att täcka kostnaderna för den infrastruktur som kommunen kommer att bygga. En utredning om de ekonomiska konsekvenserna för kommunen har utarbetats och bifogats till planen. Enligt kommunens utvecklingsplan för markanvändnings bör befolkningsunderlaget i Störsvik stärkas för att lokala tjänster ska kunna etableras i området. Rock Resort-projektet är exceptionellt betydelsefullt, eftersom samtidigt som golfcentrets verksamhet breddas stärks även befolkningsunderlaget i området.

Användning som möjliggör hotell har avlägsnats och området har ändrats till AP-område (område för bostadshus). Se avsnitt 1.1.

Kaavoittajan vastine: Maanomistajan ja kunnan kesken tullaan laatimaan maankäyttösopimus, jolla katetaan kunnalle tulevan infran rakentamisen kustannukset. Kuntataloudellisista vaikutuksista on laadittu selvitys, joka on kaavan liitteenä. Kunnan maankäytön kehityskuvan mukaan Störsvikin alueen väestöpohjaa tulee vahvistaa, jotta alueelle saadaan paikallisia palveluja. Rock Resort –hanke on poikkeuksellisen merkittävä, sillä samalla kun golf-keskuksen toimintaa monipuolistetaan, alueen väestöpohjaa vahvistetaan.

Hotellin mahdollistava käyttötarkoitus on poistettu ja alue muutettu AP-alueeksi (asuinpientalojen korttelialue). Katso kohta 1.1.

2.4. Vatten för bevattning av Pickala Rock planeras att tas från Pickala å? Hur mycket klarar ån och Vikträsk av att leverera?

Planläägarens bemötande: Rock-golfbanan tar emot dagvatten från Rock Resort-bostadsområdet till sina dammar, men enbart dagvatten räcker inte till för bevattning av banan. Rock-banan har ännu inte fattat ett slutgiltigt beslut om varifrån och hur ytterligare vatten tas för bevattning av banan. Det finns tre tänkbara alternativ, och alla dessa undersöks fortfarande. I alternativ 1 tas vatten från Pickalaån cirka 200 meter uppströms efter dammanläggningen. Därifrån leds vattnet huvudsakligen genom en undervattensledning till Rock-banan. I alternativ 2 tas vatten från Pickalaån cirka 600 meter uppströms efter dammanläggningen. Därifrån leds vattnet hela vägen längs en landrutt huvudsakligen längs den lätta trafikleden bredvid Störsviksvägen till Rock-banan. I alternativ 3 tas vatten från havet öster om sandgruvan och renas i en omvänd osmos-reningsanläggning som placeras på sandgruvans eller småbåtshamnens område, varifrån vattnet leds hela vägen genom en landrutt huvudsakligen längs den lätta trafikleden bredvid Störsviksvägen till Rock-banan.

Alternativ 1 härleds till regionförvaltningsverkets beslut (ESAVI/24532/2023) från 23.1.2024, där vatten till Rock-banan får tas från Pickalaån under växtsäsongen mellan den 1.5 och den 31.8. Mängden vatten som tas får vara högst 350 m³/dygn och totalt högst 42 000 m³ under hela växtsäsongen.

Kaavoittajan vastine: Rock-golfkenttä ottaa lampiinsa hulevettä Rock Resort -asuinalueelta, mutta pelkkä hulevesi ei riitä. Rock-kenttä ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä, mistä ja miten lisävettä otetaan kentän kastelua varten. Varteenotettavia vaihtoehtoja on kolme, ja kaikkia niitä yhä tutkitaan. Vaihtoehdossa 1 vesi otetaan Pikkalanjoesta noin 200 metriä padon jälkeen yläjuoksulle päin. Sieltä vesi johdetaan pääosin merenalaista putkea pitkin Rock-kentälle. Vaihtoehdossa 2 vesi otetaan Pikkalanjoesta noin 600 metriä padon jälkeen yläjuoksulle päin. Sieltä vesi johdetaan kokonaan maareittiä pitkin pääosin Störsvikintien kevyen liikenteen väylän vieressä Rock-kentälle. Vaihtoehdossa 3 vesi otetaan merestä hiekkakuopan itäpuolelta ja puhdistetaan hiekkakuopan tai pienvenesataman alueelle sijoitettavassa käänteisosmoosipuhdistamossa, josta vesi johdetaan kokonaan maareittiä pitkin pääosin Störsvikintien kevyen liikenteen väylän vieressä Rock-kentälle.

12.3.2024

Vaihtoehtoon 1 liittyen Aluehallintoviraston 23.1.2024 antaman päätöksen (ESAVI/24532/2023) mukaisesti Rock-kenttä saa ottaa Pikkalanjoesta vettä vuosittain kasvukautena 1.5. ja 31.8. välisenä aikana. Vedenottomäärä saa olla enintään 350 m³/vrk ja yhteensä enintään 42 000 m³ koko kasvukauden aikana.

- 2.5. En säker trafikförbindelse till och från området från 51 an är inte planerad. Oklart när planskild korsning fås till Sunnanvik. Inga nya husområden borde planeras och byggas innan trafiken till och från 51 är förbättrad.

Planläggarens bemötande: Anslutningen mellan Störsviksvägen och stamvägen grundförbättras i samarbete med NTM-centralen. Se avsnitt 1.2.

Kaavoittajan vastine: Störsvikintien ja kantatien liittymä perusparannetaan yhteistyössä Ely -keskuksen kanssa. Katso kohta 1.2.

3. M03

- 3.1. Yleiskaavan mukaisen tieyhteyden toteuttamisedellytykset suunnittelualueen läpi kohti Sunnanvikin eritasoristeystä tulee ensisijaisesti varmistaa jatkosuunnittelussa. Mikäli tien linjausta esitetään siirrettäväksi yleiskaavassa esitettyyn nähden pohjoisemmaksi, tulee uuden linjauksen tarkoituksenmukaisuus varmistaa maastokatselmoinein.

Kaavoittajan vastine: Tieyhteys on mahdollistettu asemakaavassa (Pitkäkalliontie). Kaava-alueen länsipuoleiselle kiinteistölle on yhdessä kiinteistön omistajan kanssa tehty maastokäynti 2.11.2023. Pitkäkalliontien linjauksessa on huomioitu Oy Pickala Golf Ab:n nykyisen golf-kentän toiminta.

- 3.2. Asemakaavaluonnoksessa alueen länsiosan yleiskaavan A-alueelle sijoitettu KL-kortteli on rajattu alueen reunalla VL-kaistaleella, mikä halkoo yleiskaavan A-alueen kahtia. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden. VL-kaistale ja em. kirjaus on tulkittavissa niin, että asemakaava pyrkii sijoittamaan yleiskaavan A alueen kokonaisuudessaan asemakaava-alueelle, rajaten länsipuolelle jäävän kiinteistön A-alueen ulkopuolelle VL-alueeksi. Korttelin päättäminen VL-kaistaleeseen esitetysti siis loukkaa periaatetta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. KL-aluemerkintä tulee ulottaa yleiskaavan mukaisesti asemakaava-alueen reunalle asti.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alueen länsiosan järjestelyt ovat muuttuneet, hotellitoiminta (KL-alue) on poistunut ja tilalle on osoitettu asumista. Pitkäkalliontien linjausta on jatkettu kaava-alueen länsireunaan saakka. Tien linjauksessa on huomioitu myös, että haitta Oy Pickala Golf Ab:n nykyiselle golf-kentälle minimoituu.

Kaavoitettavan alueen maankäyttö ei estä viereisten kiinteistöjen kehittämistä yleiskaavan mukaisesti.

- 3.3. Yleiskaavan ymp-merkintä ja viheryhteysmerkinnät ovat sijainniltaan ylimalkaiset. Ymp-merkinnän rajausta ei tule siirtää yleiskaavamerkinnöistä sellaisenaan asemakaavaan, saati sen vaikutusalueen ulkopuolelle ilman yksityiskohtaisempaa selvitystä.

Kaavoittajan vastine: Arvokkaiden luontokohteiden merkintätapaa kaavassa on muutettu, ja luomerkinnät on poistettu sellaisinaan kaavasta.

12.3.2024

4. M04

4.1. Kaavaluonnoksen asiakirjoista puuttuu hankkeen arvioimiseksi tarvittavia keskeisiä tietoja:

- kaavaluonnoksen suhteesta alueella voimassa olevaan osayleiskaavaan.
- tiedot kaavoitettavan alueen kokonaisalan käytöstä
- rakentamisen mitoitus, asuntojen ja uusien asukkaiden määrä
- miten alueen luontoarvoista huolehditaan
- tieto miten laadittavat perusselvitykset ovat vaikuttamassa ja voivat vaikuttaa kaavoituksen sisältöön.

Esitämme, että ainakin edellä olevilta osin kaavaluonnosta täydennetään ja se asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnosta ja kaavaselistusta on täydennetty tarvittavin osin. Alueella sijaitsevat luontoarvot on huomioitu kaavamääräyksissä. Alueelle on lisäksi laadittu rakennustapaohje ja lähiympäristön suunnitteluohje, jotka osaltaan ohjaavat rakentamista ja luontoarvojen säilymistä.

Tarvetta asettaa kaavaluonnos uudelleen julkiseen käsittelyyn ei ole. Kaavaehdotusta on täydennetty tarvittavin osin.

4.2. Störsvikin alueen liikenne on nykyisin järjestetty kantatie 51:ltä Störsvikintietä kautta, mikä on osoittautunut eri yhteyksissä monella tavoin ongelmalliseksi ja turvallisuudeltaan riittämättömäksi.

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 1.2.

LAUSUNNOT

5. LOHJAN YMPÄRISTÖTERVEYSPALVELUT

5.1. Kaavaselistuksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, että melua ja tärinää aiheutuu kallion louhinnasta. Selostuksesta ei käy ilmi, onko louhinnat suunniteltu toteutettavaksi kiinteistökohtaisesti vai kokonaisuutena. Lisäselvitystä tarvittaisiin siitä, millä korttelialueilla suoritetaan kallion louhintaa ja niiden mahdollisia vaikutuksia.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alue on pääosin kalliota ja moreenia. Tulevat rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan kallion tai louhitun kallion varaan. Paikoin kallion päällä on moreenia, jonka varaan rakennukset voidaan perustaa. Louhintasuunnitelmat esitetään rakennuslupaa haettaessa tonttikohtaisesti tai toteutuskokonaisuuksittain. Kaavan tavoitteena on säilyttää mahdollisimman suuri osuus tontista luonnonvaraisessa tilassa ja louhimista on mahdollisuuksien mukaan vältettävä tai minimoitava (esimerkiksi kellarien louhiminen maan sisään on sallittu vain rinnetonteilla).

Katujen osalta on laadittu rakennettavuusselvitys osana kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa.

5.2. Kaavaa varten laadittava hulevesisuunnitelma on tarpeellinen pohjavesialueella olevien kallioalueilla muodostuvien hulevesien käsittelemiseksi ja sen varmistamiseksi, että hulevesien johtamiselle ja käsittelylle on riittävät resurssit myös rankkasateiden aikana. Kallion louhinnasta muodostuvat hulevedet tulee huomioida suunniteltaessa hulevesien käsittelyä.

12.3.2024

Kaavoittajan vastine: Hulevesisuunnitelma on laadittu. Kaavan hulevesien hallintaa koskevat määräykset koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

5.3. Alueen pohjavedestä ei ollut tietoa. Onko pohjaveden tilaa seurattu?

Kaavoittajan vastine: Pohjaveden korkeutta sekä veden laatua on seurattu vuoden 2023 aikana (Siuntion vesihuoltolaitos).

5.4. Maaperältään ja maastoltaan alue on hyvin vaihtelevaa. Siuntiossa on paikoitellen todettu happamia sulfaattimaita. Savi- ja turvemaidella on syytä selvittää happamia sulfaattimaiden esiintymistä.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alue on pääosin kalliota ja moreenia. Golfkentän alueelta on löydetty golfkentän rakentamisen aikana happamia sulfaattimaita yhden vesialtaan kohdalta. Sulfaattimaat on läjitetty altaan pohjalle lupaehtojen mukaisesti. Alue on merkitty kaavakartalle (ha-su).

5.5. Jatkosuunnittelussa olisi hyvä arvioida, sallitaanko kaava-alueella aurinkokeräimien sijoittaminen katolle.

Kaavoittajan vastine: Aurinkokeräimien sijoittamisesta katoille on ohjeistettu rakentamistapaohjeessa.

5.6. Kaavaselistuksesta ei selvinnyt, mitä luonto- ja maisema-arvot tarkoittavat luo-alueilla ja mitä pitää säilyttää.

Kaavoittajan vastine: Kaavaselistusta on täydennetty kuvauksilla alueen luontoarvoista.

6. SIUNTION SIVISTYS LAUTAKUNTA

6.1. Sivistyslautakunta toteaa, että koulukuljetusten järjestämiseksi on varmistettava, että uudelle alueelle taataan riittävät julkisen liikenteen yhteydet. Kaduista ja teistä on tehtävä niin turvallisia, ettei oppilaita tarvitse siirtää yksittäiskuljetuksiin vaarallisten kouluteiden vuoksi.

Kaavoittajan vastine: Störsvikintien ja kantatien liittymä perusparannetaan. Kävelyä ja pyöräilyä varten rakennetaan alikulku ja toteutetaan bussipysäkit. Joukkoliikenteen suunnitelma tarkistetaan ottamalla Rock Resortin asuntoalue huomioon. Kaava-alueelle toteutettavien kokoojakatujen (Aurinkoharjuntie ja Pitkäkalliontie) yhteydessä on myös kevyen liikenteen väylät.

6.2. Asemakaava ei vaikuta kirjasto- ja kulttuuripalveluiden palvelutarjontaan. Tulosalueen kannalta on kuitenkin tärkeää, että kaavaselistuksessa kohdassa 2.1.3 merkityt kulttuuriperintökohteet otetaan tarpeen vaatiessa suunnittelussa huomioon.

Kaavoittajan vastine: Kulttuuriperintökohteet on käsitelty Länsi-Uudenmaan museon kanssa ja huomioitu kaavoituksessa.

6.3. Uusi asemakaava, joka rakentuu golf-kentän ympärille ottaa hyvin huomioon ihmisten liikunnalliset tarpeet. On kuitenkin tärkeää, että VL-merkityt lähivirkistysalueet pysyvät myös muun liikkumisen kuin golf-pelin käytössä.

Kaavoittajan vastine: Alueelle osoitetut VL-alueet jäävät ulkoilun mahdollistaviksi luonnontilaisiksi alueiksi. VU-alueet (uusi golfkenttä) mahdollistavat talviaikaisen virkistyskäytön.

7. LÄNSI-UUDENMAAN MUSEO

7.1. Kaavaluonnosta on syytä korjata niin, että maisema-analyysin tulokset otetaan paremmin huomioon. Rakennustavan ohjaamiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota jo kaavassa ja sen määräyksissä.

12.3.2024

Suunnittelualan luoteisosassa sekä runsaasti uudisrakentamista sisältävällä AO-korttelialueella alueen pohjoisreunalla ovat tavoiteiltaan ristiriidassa yleiskaavan paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja sisältävän ymp-merkinnän ja sen pohjalta asemakaavaluonnoksessa näille alueille osoitetun luo-1-merkinnän kanssa.

Asemakaavaluonnosalue on inventoitu arkeologisesti vuonna 2014 osana yleiskaavainventointia (Museovirasto / Vesa Laulumaa). Asemakaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta sen alueelle osuu kolme tai mahdollisesti neljä muuta kulttuuriperintökohdetta. Näistä kolme ovat historiallisen ajan torppakohteita ja kolmas historiallisen ajan kiviröykkiö. Ne eivät ole muinaisjäänöslain (1963/295) suojelemia, mutta niitä suojellaan historiallisesti arvokkaina kohteina.

Asemakaavaluonnoksessa Nybacka Störsvik -kohteen alue osuu pieneltä osalta päällekkäin asuinpientalokorttelialueen päälle, ja asuinpientalokorttelin rajausta tulee tarkistaa niin, että päällekkäisyydeltä vältytään. Myös asemakaava-alueen eteläpuolelle pääosin jäävän Storängen-kohteen aluerajaus on syytä tarkistaa. Mikäli aluerajaus ulottuu kaava-alueelle, se on merkittävä kaavaan. Asemakaavaluonnoksessa Solbacka Störsvikin aluerajaus ja tielinja ovat yhä osaksi päällekkäin, ja tältä osin luonnosta on vielä tarkistettava.

Kaavoittajan vastine: Lausunto ja sen pohjalta laaditut kaavakarttaa koskevat muutokset ja täydennykset on käsitelty 12.12.2023 järjestetyssä työneuvottelussa (teams) Länsi-Uudenmaan Museon kanssa. Alueelle on lisäksi laadittu rakennustapaohje ja lähiympäristön suunnitteluohje, jotka osaltaan ohjaavat rakentamista ja luontoarvojen säilymistä.

- 7.2. Kaavakartasta ja -selostuksesta puuttuu myös aiemmin mainittu ja 31.8.2023 maastokäynnin jälkeen muinaisjäänösrekisteriin viety Störsvik Långberget -kohde. Se on merkittävä kaavaan s/n merkinnällä (juokseva numerointi) sekä lisättävä kaavamääräykseen ja -selostukseen. Kohteen rakenteen reunasta on jätettävä ainakin 2 metrin vyöhyke, jolle ei osoiteta rakentamista. Tätä varten rakenne tulisi tarkkuusmitata, sillä olemassa oleva sijaintitieto on ohjeellinen.

Kaavoittajan vastine: Störsvik - Långberget -kohde on tarkkuusmitattu ja lisätty kaavakarttaan ja kaavaselostukseen.

8. SIUNTION YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

- 8.1. Tulotie (Aurinkoharjuntie) tulisi olla riittävän leveä varmistaakseen alueelle pääsyn. Klubitalolle vievän tien (Aurinkokallionkaari) yhteyteen on suunniteltava kevyen liikenteen väylä. Kiinteistöjen sisäinen autojen pysäköinti tulee sisältää kääntöpaikan. Kokoojakaduilla (Aurinkoharjuntie sekä Pitkäkalliontie) ei tulisi sallia autojen kääntäminen.

Kaavoittajan vastine: Lausunossa esitetyt asiat on käsitelty ympäristöpäällikön kanssa pidetyssä työneuvottelussa (teams). Tulotien kt-suunnittelussa on huomioitu liikennöitävyys ja liikenneturvallisuus. Klubitalolle on suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn reitti. Kiinteistöjen pysäköinti sisältää kääntöpaikan.

- 8.2. Kiinteistöjen sisäisen luonnontilan säilyttäminen sekä siihen liittyvät mahdolliset rajoitukset ja määräykset tulee osoittaa kaavavaiheessa.

Kaavoittajan vastine: Kiinteistöjen rakennusalan ulkopuolista tonttiosuutta koskien on luonnontilan säilyttämistä, ennallistamista tai istuttamista koskeva kaavamääräys sekä määräys, joka edellyttää pihasuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä. Kaavan rakennustapaohjeet sisältävät

12.3.2024

tarkemmat tonttien piha-alueita ja rakentamista koskevat ohjeet. Rakennustapaohjeet hyväksytään osana kaava-asiakirjoja.

8.3. Rakennusaikainen louhinta tulisi minimoida kallioperän säilyttämiseksi.

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 5.1.

8.4. Pohjavesialueelle tarkempi määräys tarpeen pohjavesien suojelemiseksi.

Kaavoittajan vastine: Pohjavesialueen ja vedenottamon valuma-alueen huomioiminen asemakaavassa on käsitelty Elyn kanssa työneuvottelussa. Energiakaivoista on kaavamääräys ja öljysäiliöiden sijoittaminen maan alle on kielletty (pv-1 alue).

8.5. Alueelta on löytynyt golfkentän rakentamisen yhteydessä sulfidisavia. Potentiaaliset happamat sulfaattimaat tulee pyrkiä jättämään ennalleen ja vallitseviin luontaisiin olosuhteisiin, aina kun se on mahdollista. Vaihtoehtoisesti rakentamista tulee ohjata siten, että happamoitumisriski minimoidaan erilaisin hallintatoimenpitein. Onko arvioitu tarvetta HaSu-maiden lisäselvityksille?

Kaavoittajan vastine: Kaava-alue on pääosin kalliota ja moreenia. Golfkentän alueelta on löydetty golfkentän rakentamisen aikana happamia sulfaattimaita yhden vesialtaan kohdalta. Sulfaattimaat on läjitetty altaan pohjalle lupaehtojen mukaisesti. Alue on merkitty kaavakartalle (ha-su). Jos ha-su -maita löydetään rakennustöiden yhteydessä, ympäristöviranomaisen kanssa sovitaan niiden läjityksestä. Golfkentän pohjatutkimukset ja rakentamiskokemukset hyödynnetään.

8.6. Kaavamääräyksissä tulisi sijainneittain yksilöidä alueelle ominaiset säilytettävät luontoarvot (lehdot, liito-oravat, kilpikaarnaiset männyt yms), jotta taataan tehokkaasti luontoarvojen säilyminen.

Kaavoittajan vastine: Kaavamääräyksiä ja – selostusta on täydennetty paikallisesti merkittäviä luontoarvoja koskevilta osin. Yksilöidyt merkinnät on lisätty kaavakartalle. Lähivirkistysalueet on merkitty suojelumerkinnällä. Kaava-asiakirjoihin sisältyy lähiympäristön suunnitteluohje.

Liito-oravan osalta viitataan luontoselvitykseen 28.9.2022/ Keiron Oy. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei ole luontoselvityksessä esitetty. Luontoselvitys on kaava-asiakirjojen liitteenä. Kaavassa on huomioitu liito-oravien mahdollinen esiintyminen mahdollistamalla niiden kulkuyhteydet kaava-alueella.

Osa muinaisrannasta on osoitettu suojelumerkinnöin.

9. HSL

9.1. Aluetta kaavoitettaessa on hyvä tiedostaa joukkoliikennepalvelun vähäisyys suunnittelualueen lähistöllä. Lähin joukkoliikennepalvelu on Störsvikintiellä, muutamia lähtöjä päivässä koululaisten tarpeeseen suunniteltuna. Alueelle ei ole suunnitteilla joukkoliikenteeseen muutoksia tai lisäyksiä.

Kaavoittajan vastine: Liityntäpysäköinti on otettu huomioon Sunnanvikin eritasoliittymän tiesuunnitelmassa. Myös Störsvikintien ja kantatien liittymän parantamissuunnitelmassa se otetaan huomioon.

12.3.2024

- 9.2. Joukkoliikennetarjonnan lisääminen houkuttelevaksi asti olisi tässä yhteydessä kallista ja alue myös sijaitsee liian kaukana, että pyöräilystä tai kävelystä muodostuisi merkittävää liikkumistapaa. Alueella ei siten ole juurikaan edellytyksiä joukkoliikenteeseen, kävelyyän ja pyöräilyyn perustuvalla liikkumisella.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet tulisi sijoittaa siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavoittajan vastine: Joukkoliikenne yhteyksien kehittäminen myös kuntakeskuksen suuntaan on tärkeää. Pidemmällä aikavälillä joukkoliikenneyhteys Sunnavikin eritasoliittymästä Störsvikiin ja sieltä edelleen Marsuddenin yleiskaavoitetulle asuntoalueelle Kelan eritasoliittymään saakka on tärkeä tavoite. Störsvikin alueen väestöpohjaa vahvistamalla alueelle saadaan lisää paikallisia palveluja. Se osaltaan vähentää yksityisautoilua ja lisää julkista liikennettä.

10. INKON KUNTA

- 10.1. Inkoon kunnan osalta asemakaavaluonnoksen mukainen suunniteltu maankäyttö soveltuu alueelle eikä aiheuta vaikeuksia suunnitellun maankäytön toteutumiselle Inkoon kunnan puolella.

Luonnoksessa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti jatkuu Inkoon puolella, mutta sitä ei ole osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Kaavoittajan vastine: Inkoon puolelle jatkuva ulkoilureitti on poistettu kaavasta.

11. ELY-KESKUS

- 11.1. Kaavaselostuksessa tulisi kuvata, miten kaavaluonnos toteuttaa selostuksessa mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Kaavoittajan vastine: Kaavaselostusta on täydennetty.

- 11.2. Etäällä kuntakeskuksesta sijaitsevan alueen toteuttamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen niin kunnallistekniikan kuin palveluiden, kuten päivähoiton, kouluverkon ja kaupallisten palveluiden järjestämisen kannalta. Näitä vaikutuksia tulee arvioida sekä pyrkiä ratkaisemaan kaavataloudellisessa selvityksessä.

Kaavoittajan vastine: Kaavataloudellinen selvitys on laadittu osana kaavatyötä.

- 11.3. ELY-keskuksen liikennevastuualue korostaa, että kaava-alueen toteutuksen edellytyksenä on kantatien 51 ja Störsvikintien liittymän parantaminen, jotta varmistetaan liittymäturvallisuus. Toimenpiteiden tarkemmasta suunnittelusta ja toteuttamisesta tulee sopia Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa. Kaavaselostuksessa tulisi tarkastella myös laajemmin kaavahankkeen liikenteellisiä vaikutuksia suhteessa muihin lähialueen kaavahankkeisiin ja jo asemakaavoitettujen alueiden toteutumiseen.

Kaavoittajan vastine: Störsvikintien ja kantatien liittymä perusparannetaan yhteistyössä Ely-keskuksen kanssa. Asemakaavan toteutuksen edellytyksenä on Störsvikintien ja kantatien liittymän parantaminen rakentamalla liittymään porrastus. Asemakaavaan on lisätty kaava-alueen toteutusta koskeva rakennuskieltomääräys. Muiden kaavahankkeiden liikennekysymykset tullaan arvioimaan jokainen erikseen. Kaavaselostusta on täydennetty laajemmalla liikennetarkastelulla.

- 11.4. Kaava-alue sijoittuu pohjoisosistaan Störsvikin (0175503) 1 luokan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vedenottamon valuma-alueelle ei tulisi

12.3.2024

kaavoittaa asuinrakentamista. Pohjavesialueelle ja erityisesti vedenottamon valuma-alueelle sijoittuvien katualueiden mahdollinen suojaustarve tulee arvioida pohjavesiselvityksen yhteydessä. Pohjavesialueelle sijoittuvien korttelien pääkäyttötarkoitusta osoittavan merkinnän lisänä tulisi käyttää /pv -merkintää, jolloin pohjavesimääräykset koskisivat koko korttelialuetta.

Kaavoittajan vastine: Pohjavesialueen ja vedenottamon huomioiminen asemakaavassa on käsitelty työneuvottelussa ELY-keskuksen kanssa. Pohjavesiselvitykselle tai rakennettavuusselvitykselle ei katsottu olevan tarvetta. Asuinrakentamista ei enää esitetä vedenottamon valuma-alueelle. Pohjavesialueelle sijoittuvien korttelien pääkäyttötarkoitusta osoittavaan merkintään on lisätty /pv -merkintää, jolloin pohjavesimääräykset koskevat koko korttelialuetta. Kaavaa varten on laadittu hulevesisuunnitelma. Asemakaavaan on lisätty hulevesiä koskevat merkinnät ja määräykset. Valuma-alueen katualueiden suojaustarve on huomioitu katu- ja kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

11.5. Jo asemakaavavaiheessa tulisi tehdä kunnallisteknistä suunnittelua sen varmistamiseksi, että rakennusten ja väylien toteuttaminen vaihtelevassa maastossa ja jyrkillä rinteillä ei aiheuta turhaa maanmuokkausta ja muutoksia ympäristössä.

Kaavoittajan vastine: Katu- ja kunnallistekninen yleissuunnitelma on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä.

11.6. Jotta rakentamisen ulkopuolelle jäävä luonto tukisi jatkossa paremmin luonnon monimuotoisuutta, kaavamääräysten tulisi VL-alueilla olla kunnianhimoisempia. Ely-keskus katsoo, että kaavaselostukseen tulisi lisätä tietoa siitä, miten kaava huomioi luontokadon ja sen aiheuttaman luonnon monimuotoisuuden vähenemisen.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaan on täydennetty VL-alueille paikallisesti arvokkaat luontokohteet yksilöidyn merkinnöin ja luontokohteiden säilymistä koskevin määräyksin. VL-alueille on lisätty suojelumerkintä. Kaavaselostukseen on täydennetty luontokadon ja sen aiheuttaman luonnon monimuotoisuuden vähenemisen huomioiminen asemakaavassa.

11.7. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään, ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty mm. ilmastomuutoksen hillinnän sekä sopeutumisen tarpeiden osalta.

11.8. ELY-keskus tuo esiin, että rakentamisen lisääminen kyseisessä sijainnissa ei todennäköisesti edistä kestävien kulkumuotojen käyttöä tai kunnan hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista.

Kaavoittajan vastine: Störsvikin alueen väestöpohjaa vahvistamalla alueelle saadaan lisää paikallisia palveluja. Se osaltaan vähentää yksityisautoilua ja lisää julkista liikennettä (HSL).

Valtuuston 7.6.2021 hyväksymän kunnan maankäytön kehityskuvan tavoitteena on, että Störsvikiä kehitetään entistä monipuolisemmaksi ja ympärivuotisemmaksi vapaa -ajan ja asumisen keskuksi. Alueen paikalliset sekä yksityiset että kunnalliset palvelut ovat puutteelliset, ja toiminta on keskittynyt kesäkaudelle. Jotta sinne saadaan lisää palveluja ja ympärivuotista toimintaa, väestöpohjan vahvistaminen on keskeinen asia.

12. UUDENMAAN LIITTO

12.1. Sunnanvikin ja Störsvikin liittymät ovat jo nykyisellä liikennemäärällä huonosti toimivia liittymiä.

Liittymien turvallisuus ja toimivuus heikkenee entistä enemmän maankäytön kehittyessä, ellei liittymiä

12.3.2024

paranneta eritasoliittymiksi tai muulla tavoin. Uudenmaan liitto näkee tärkeäksi, että liikenteelliset vaikutukset arvioidaan kattavasti kaavatyössä ja tarvittavia haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoja edistetään. Aluerakennetta, palvelutarpeita ja liikenteen toimivuutta on tarkasteltava suhteessa vireillä oleviin ja lähitulevaisuudessa käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin, niin Störsvikin kuin Pikkala–Marsuddenin alueella siltä osin, kuin niillä on liikenteellisiä vaikutuksia seudullisesti merkittävään kantatiehen 51.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu Störsvikin liittymän liikenteen toimivuustarkastelu. Katso kohta 11.3.

12.2. Uudenmaan liitto haluaa painottaa, että asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on tärkeä tarkastella asemakaavahankkeen merkitystä ja vaikutusta koko Etelä-Siuntion kehittämistavoitteissa.

Kaavoittajan vastine: Etelä-Siuntion kehittämisessä liikenne, ympäristö ja muu maankäytön suunnittelu sovitetaan toimivaksi kokonaisuudeksi ottaen kaavatalous ja vaiheittainen toteutus huomioon. Maankäytön suunnittelua Etelä – Siuntiossa ohjaavat Störsvikin ja Marsuddenin lainvoimaiset yleiskaavat. Vastaisessa asemakaavoituksessa tullaan ottamaan huomioon kantatien parantamisen edistymisen. Asemakaavoitus senkin vuoksi tulee etenemään vaiheittain.

13. CARUNA OY

13.1. Sähkönkulutus alueella nousee runsaasti uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita ja kaapelointeja. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamoille varattavista maa-alueista (n. 20 m2).

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaan on osoitettu puistomuuntamoiden (7 kpl) paikat.

13.2. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

14. STÖRSVIKIN ASUKASYHDISTYS RY

14.1. Alueelle johtava tiestö on puutteellinen. Kulkuväylä Rockin alueelle kulkee Tenniskalliontien liittymästä kapeaa soratietä pitkin. Tenniskalliontie täytyy nostaa palveluiden vaatimalle tasolle. Kunnan tulee täyttää palvelujen saavutettavuus riittävällä tie- ja liikenneturvallisuusratkaisulla.

Kaavoittajan vastine: Timalantie välillä Störsvikintie-Rock Resort -alue tullaan rakentamaan samalla, kun kaava-alueen kunnallistekniikka rakennetaan. Katu rakennetaan saman tasoiseksi kuin Rock Resortin alueen kadutkin (asfaltointi, katuvalaistus, opastus, viitoitus).

Rakentamisen aikaisia melu- ja värinähaittoja lievennetään tehostetulla kunnossapidolla (tien pinnan tasointi, pölynsidonta), ja nopeusrajoituksilla.

15. INKON – SIUNTION YMPÄRISTÖYHDISTYS RY

15.1. Mitä tarkoitetaan kaavaselostuksen sivulla 11 viittauksella luonnonsuojelulain pykälään 29 ”Tuen keskeyttäminen ja takaisinperintä”?

12.3.2024

Kaavoittajan vastine: Selostuksessa ei ole kyseistä viittausta.

15.2. Maakuntakaavassa on merkitty viheryhteystarve Pickala Rock Resortin läntisintä, erillään olevaa kohdetta reunustaen. Eläinten häiriöttömän liikkumisen takaamiseksi läntisin osa pitää jättää rakentamatta.

Kaavoittajan vastine: Maakuntakaavan viheryhteys-merkintä on asemakaava-alueen ulkopuolella. Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Kaava-alueen läntinen osa on jätetty suurelta osin rakentamatta. Katso kohta 1.1.

15.3. Yleiskaavassa on merkitty paikallisesti merkittäviä luontoarvoja ymp -merkinnöillä (Pickala Rock Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kuva 4). Muinaisranta ja läntisin kohde, Lillkärret, on merkitty yleiskaavassa tällaisiksi kohteiksi ja ne pitää huomioida suunnittelussa. Långbergetin alarinteen muinaisrannan alaosa on tuhottu tien rakentamisen vuoksi, vaikka luontoselvityksessä alue suositeltiin säilytettäväksi. Tämän tien rakentamiseen on kunta antanut luvan ennen kuin Pickala Rock Resort:n kaavoitusprosessi on viety valmisteluvaiheeseen kuulemista varten, mikä on moitittavaa kaavoituskäytäntöä. Onko vaihtoehtoisia tieratkaisuja esitetty? Jos golfklubi on alueen eteläosan itäreunassa ja sinne menee tie, miksi sitä tietä ei ole jatkettu golf-klubilta eteläosan muihin taloihin?

Kaavoittajan vastine: Osa muinaisrannasta ja Lillkärret on huomioitu asemakaavassa merkinnöin ja määräyksin.

Kaava-alueen katuverkko koostuu kahdesta pääkokoojakadusta (Aurinkoharjuntie ja Pitkäkalliontie), joista toinen palvelee alueen pohjoisia ja toinen alueen eteläisiä korttelialueita. Erilaisia katulinjauksia on tutkittu perinpohjaisesti. Katuverkko on sovitettu haastavaan maastoon toteutuskelpoisuus ja maisemaan istuvuus huomioon ottaen. Golfklubin alue on hyvin ahdas eikä mahdollista läpikulkuliikennettä eteläiselle asuinalueelle.

15.4. Alueelle suunniteltu asuin- ja vapaa-ajan rakentaminen on erittäin tiivistä. Liian ahdas ja runsas rakentaminen vähentää alueen viihtyisyyttä. Asuinkiinteistöt on suunniteltu rakennettavan kallioidelle, mikä aiheuttaa paljon räjäytyksiä ja louhintaa. Tämä saattaa vaarantaa osittain alueelle sijoittuvan pohjavesialueen. Pohjavesialueelle ja sen läheisyyteen suunnitellut kiinteistöt olisi hyvä jättää rakentamatta. Rakentaminen tulee toteuttaa kallioita säästämällä, niitä rikkomatta.

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 2.1. Rakentamista pohjavesialueella on myös vähennetty.

15.5. Tontteja ei tule kaavoittaa kallioiden laille saakka, vaan jättää lakialueet yhteisiksi virkistysalueiksi ja viheryhteyksiksi. Yhtenäisiä metsäisiä viheryhteyksiä itä-länsi-suunnassa tarvitsevat alueella luontaisesti liikkuvat eläimet.

Kaavoittajan vastine: Suunnitelmassa on säilytetty arvokkaimmat kalliolaet. Kaava-alue on 45 ha, josta rakentamatonta eläinten liikkumiselle mahdollista VU- tai VL- aluetta on 28 ha.

15.6. Asuinrakennusten pitää olla harmoniassa ympäröivän luonnon kanssa nykyistä tiukemmilla rakentamissäädoksillä. On myös vältettävä hajavaloa tuottavia valolähteitä. Yhtenäisiä rakentamattomia metsäalueita tulee jättää mahdollisimman paljon. Inkoon – Siuntion ympäristöyhdistys esittää, että osa eteläisen osan tonteista ja teistä jätetään rakentamatta samoin kuin muinaisranta (kts liitteet 1 ja 2).

12.3.2024

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 2.2.

15.7. Avoimessa maastossa pääasiallisena lämpö- ja sähkölähteenä tulee suosia aurinkoenergiaa. Rakennettaessa on huomioitava aurinkoenergian keräämisen optimoiva rakennusten ja kattojen suunta.

Kaavoittajan vastine: Aurinkokeräimet on huomioitu rakennustapaohjeissa.

15.8. Alueen teiden tulee olla päällystämättömiä, jotta vesi imeytyy maaperään. Kaavamääräyksiin täytyy lisätä tarkemmat ohjeet hulevesien pidättämisestä tontilla tai korttelialueella. Vaihtoehtoisesti hulevesien käsittely tulee kuvata kaavassa ja merkitä siihen suunnitellut hulevesien käsittelyalueet, mahdolliset hulevesialtaat yms. Inkoon puolelle golfkenttien alueelta valuvat hule- ym. vedet pitää suodattaa ja puhdistaa lannoitteista ja kasvinsuojeluaineista, jotta ne eivät rehevöitä ja pilaa Ingarskilajokeen laskevaa Kocksbybäckeniä ja vaarana joen uhanalaista taimenkantaa.

Kaavoittajan vastine: Kaavaa varten on laadittu hulevesisuunnitelma. Asemakaavaan on lisätty hulevesirakenteita koskevat merkinnät ja määräykset.

Rock Course -golfkentän läpi virtaavat vedet eivät päädy Inkoon puolelle Kocksbybäckeniin, vaan vedet johtuvat Pickala Golfin vesialtasiin. Kentän kastelusta muodostuva vajovesi ohjataan hallitusti salaojituksella kentän vesialtasiin. Kentän alueelta avo-ojaan purkautuvan veden laatua tarkkaillaan määrävälein.

15.9. Alueen sisällä tulee autoliikennettä rajoittaa ja sen sijaan rakentaa sujuvat kevyenliikenteen väylät. Julkisenliikenteen kehittäminen tulee olla osana asemakaavoitusta HINKU-kunnan ilmastoperiaatteiden mukaisesti.

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 9.2. Störsvikintien ja kantatien liittymä perusparannetaan. Kävelyä ja pyöräilyä varten rakennetaan alikulku ja toteutetaan bussipysäkit. Kaava-alueen kokoojakaduille (Aurinkoharjuntie ja Pitkäkalliontie) rakennetaan myös kevyen liikenteen väylät.

15.10 Pohjavesialueella tai sen läheisyydessä ei tule räjäyttää tai louhia kallioita, jottei pohjavesi saastu. Tälle alueelle ei siis tule rakentaa asuin- tai muita kiinteistöjä.

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 11.4.

15.11 On hyvä, että pelikentillä on sadevesiä kerääviä altaita. Myös pihojen ja teiden hulevedet tulee ohjata näihin altasiin. Altaiden vettä tulee käyttää ensisijaisena kasteluvetenä.

Kaavoittajan vastine: Rock Resort- alueen hulevesiä hyödynnetään kasteluvetenä ja golfkenttien lammissa.

15.12 Ympäröivästä kalliometsästä erottuvat vanhat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pihapiirit, jotka pitää säilyttää luonnon monimuotoisuuden takia. Pihapiirien, kuviot 15, 16 ja 42 (luontoselvitys), ympärillä olevat kangasmetsät tulee säilyttää suojavyöhykkeenä ja lähimetsänä. Kulttuurihistoriallisten kohteiden ympärille on jätettävä riittävät suojavyöhykkeet, jotta niiden erityinen kasvillisuus ja arvo säilyvät.

12.3.2024

Kaavoittajan vastine: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on suojeltu ja huomioitu suojavyöhykkeineen kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

15.13 Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on tavattu liito-oravan papanoita. Luontoselvityksen mukaan länsirajalla (kohde 1, Lillkärret) on liito-oravan kannalta soveltuvin metsä, jossa voi esiintyä liito-oravaa tulevaisuudessa riippuen paikallisesta liito-oravakannasta. Liito-oravankin takia läntisin alue pitää jättää rakentamatta. Liito-oravalle soveltuvia metsiköitä on selvitysalueen etelärajalla entisten pihapiirien yhteydessä (kohteet 2-3) ja kolopuita on kohteen etelä-osassa (kohde 2,3, ja 4). On tärkeää säilyttää puustoinen yhteys Lillkärretiltä eteläosan soveltuville kolopuualueille.

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 8.6. Kaava-alueen läntisessä osassa on sen eteläpuoli (Lillkärret) osoitettu VL/s-alueeksi.

15.14 Eteläinen lehtoalue Eteläisen osan länsipäässä (alue 4) kertyy kallion päälle vettä, joka virtaa kosteina aikoina rinteeltä alapuolella olevaan sekundääriseen lehtoon. Lehtoalueen yläpuolinen rinne ja kallio tulee jättää rakentamatta, jotta noromainen uoma ja lehto säilyvät. Lehtoalue tulee jättää luonnontilaiseksi eikä sinne pidä tuoda täyttömaata.

Kaavoittajan vastine: Lehtoalue on huomioitu asemakaavassa. Asumisen määrää alueella on vähennetty.

15.15. Luontoselvityksen mukaan alueen arvokkaimmat luontokohteet ovat länsireunan lahopuurikas ruohoturvekangas kuviolla 2, järeää kuusikkoa kasvava ja paikoin lahopuurikas pohjoisrinne metsäkuviolla 22 ja tuoretta niittyä kasvava etelärinne entisellä asuinpaikalla kuviolla 42 sekä niittymäinen, entinen asuinpaikka kuvioilla 15-16. Kaikki hoidetut perinneympäristöt ovat uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueen rehevät lehtolaikut ja kehittyvät lehdot suojavyöhykkeineen pitää säästää rakentamiselta.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaan on VL-alueille täydennetty paikallisesti arvokkaat luontokohteet yksilöidyn merkinnöin ja luontokohteiden säilymistä koskevin määräyksin. Lähivirkistysalueet on merkitty suojelumerkinnällä (VL/s). Kaavaselostusta on täydennetty paikallisesti arvokkaiden luontokohteiden kuvauksin.

15.16. Muusta suunnittelualueesta erillään oleva läntinen alue kokonaisuudessaan pitää säästää rakentamiselta. Hotelli- ja majoitusrakentaminen kannattanee sijoittaa jo olemassa olevien palveluiden ja pääteiden varrelle. Luontoselvityksen mukaan läntisessä osassa on yksi arvokkaimmista luontokohteista, lahopuurikas ruohoturvekangas kuviolla 2, jossa on vielä alkuperäisen saniaiskorven ominaispiirteitä.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alueen länsiosan järjestelyt ovat muuttuneet, hotellitoiminta on poistunut ja tilalle on osoitettu asumista. Kuvion 2 ruohoturvekankaan alueelle ei ole osoitettu rakentamista. Katso kohta 15.15.

15.17. Alue rajautuu Inkon rajalle tiheään metsään, joten alue kokonaisuudessaan mahdollistaa eläinten luonnollisen kulun laajemmaltakin etelästä pohjoiseen. Liito-oravan potentiaalinen elinpiiri on tässä läntisessä osassa. Tämän alueen säilyttäminen kokonaan rakentamiselta olisi myös luonnollinen ekologinen kompensatio massiivisista hakkuista ja maansiirtotöistä sekä kalliometsien ja -lakien pirstomisesta rakennettavalla alueella.

12.3.2024

Kaavoittajan vastine: Katso kohta 8.6. Kaava-alueen läntisessä osassa on sen eteläpuoli (Lillkärret) osoitettu VL/s-alueeksi.

15.18. Alueen ainoa ojittamaton suo on kalliometsän painanteeseen syntynyt isovarpuräme, kuvio 19. Luonnon monimuotoisuuden takia olisiko se mahdollista säilyttää?

Kaavoittajan vastine: Painanne sijoittuu suunnitellun uuden kadun alle. Katu on suunniteltu siten, että lähimmät avokalliot säästyvät. Pienialaisen suopainanteen luonne joka tapauksessa muuttuu, kun lähiympäristössä rakennetaan tiiviisti ja kosteusolosuhteen muuttuvat.

15.19. Asuinrakentamisen ilmastovaikutukset ja vaikutukset luontokatoon pitäisi arvioida. Kuinka paljon puustoa hakattaisiin ja maapeitteitä tuhottaisiin asuinrakentamisen takia? Osa kalliometsistä ja kangasmetsistä maapeitteineen pitää säilyttää. Ekologisena kompensaationa pitäisi jättää alueella lähimetsiä myös virkistyskäyttöön ja eläinten kulkemiseen.

Kaavoittajan vastine: Kaavan yhteydessä on laadittu ilmastovaikutusten arviointi. Lähivirkistysalueet on merkitty kaavaan suojelumerkinnöin arvokkaan luonnonympäristön suojelemiseksi. Uuden golfkentän alueelle on lisäksi osoitettu luonnonmukaisena metsäalueena hoidettavia osia, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu. Tonttien rakennusalan ulkopuolelle jäävä osa tulee säilyttää luonnontilaisena tai ennallistaa paikallisen luontotyypin mukaan. Pihasuunnitelman laatiminen edellytetään rakennusluvan yhteydessä. Kaavan asiakirjoihin kuuluu lähiympäristöohje. Lähiympäristöohjeella pyritään osaltaan varmistamaan, että luonnonarvot säilyvät myös rakentamisaikana ja sen jälkeenkin.

16. VANTAANJOEN JA HELSINGIN SEUDUN VESIENSUOJELUYHDISTYS RY

16.15. Pohjaveden suojelun, ja etenkin vedenottamon kannalta vesiensuojeluyhdistys on samaa mieltä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa siitä, että vedenottamon suoja-alue olisi parasta säilyttää viheralueena.

Kaavoittajan vastine: Vedenottamon valuma-alue on jätetty viheralueeksi.