

SIU/42/10.06.01/2023

## 25 § Pickala Rock Resort detaljplan

Offentligt

### Beredare

*Markanvändningschef Teija Liuska-Eloranta  
fornamn.efternamn@sjunde.fi*

Materialet för Pickala Rock Resort detaljplaneprojektets beredningsfas (planutkast) har varit till påseende 25.9-26.10.2023. Det lämnades in 13 utlåtanden och 4 åsikter av detaljplaneutkastet. Genmälen till utlåtandena och åsikterna har samlats till en rapport över genmälen. I responsen fästes uppmärksamhet bl.a. vid grundvattnets skyddsbehov, markering av natur- och kulturvärden och trafiken.

Efter att beredningsfasen varit till påseende har Sitowise Oy utarbetat för detaljplanläggningen en kommunalteknisk allmän plan, planekonomisk bedömning, bedömning av klimatkonsekvenser, allmän plan för att hantera dagvatten och trafikutredningar av detaljplaneområdet och anslutningen vid Sv 51/Störsviksvägen. För att nå en sammanhängande helhet gällande det landskapliga uttrycket och byggnadssättet har H-L Arkkitehdit utarbetat bindande byggnadssättsanvisningar för området och arkitektbyrån Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy har utarbetat närmiljöns planeringsdirektiv.

På basis av beredningsfasens respons och de redogörelser som gjorts har förslagsskedets planlösning utarbetats. Detaljplanekartan och referensplanen gällande den har granskats i beredningsfasen bl.a. enligt följande:

Kvartersområdet för byggnader som betjänar turism (KL; hotell/spa) har ändrats till småhusområde. Man har fäst uppmärksamhet vid skyddande av grundvatten genom att komplettera planbestämmelserna och tillräckliga skyddsavstånd i närheten av vattentäkten genom att minska antalet tomter och flytta gatusträckningen längre från vattentäkten. Landskaps- och kulturvärden och kulturarvsobjekt har beaktats genom att granska gatu- och kvartersområdets gränser och att minska på tomternas byggnadsytor. I planen har det utvecklats eventuella ekologiska korridorer som fortsätter som enhetliga trädbevuxna områden i riktning öst-väst och i riktning norr-söder. En bostadsgata och tomter har avlägsnats från lundområdet söder om Solåsvägen för att bevara lundområdet. I planen har på VL-områden lagts till dagvattenstrukturer för att fördröja dagvatten från allmänna områden. Plananteckningar gällande kulturvärden har granskats för att motsvara naturutredningen som har uppgjorts

på området år 2022 och markeringar och bestämmelser gällande kulturomgivningen har granskats.

Detaljplanen berör en del av fastigheten 755-463-4-104 och fastigheten 755-463-4-145 som i förslagsskedet till en liten del har planerats att anslutas till den. På detaljplanen uppstår den fjärde kommundelens Störsvik kvarter 68-91 samt gatu- och rekreationsområden i anslutning till dem.

I detaljplaneförslaget uppstår det ca 35 000 k-m<sup>2</sup> byggrätt på området. Småhustomter (AP) uppstår sammanlagt 17 st. (13 485 k-m<sup>2</sup>) och tomter för fristående småhus (AO) sammanlagt 63 st. (19 130 k-m<sup>2</sup>). Genomsnittlig tomteffektivitet  $e=0,25$ . På området för idrotts- och rekreationstjänster (VU) uppstår sammanlagt 2 155 k-m<sup>2</sup> byggrätt som tjänar golf-verksamhet, varav en del byggs som bäst med giltiga undantagslov. Det teoretiska invånarantalet på området är ca 400 personer då 80 k-m<sup>2</sup>/invånare används som dimensioneringsprincip.

Trafiken till planområdet går via den detaljplanerade Timalavägen från Störsviksvägen innan Sunnanviks planskilda anslutning genomförs och Timalavägens västra del byggs. Förbättringsbehoven av anslutningen vid Stamväg 51 och Störsviksvägen som förutsättning att öka den nuvarande trafiken har beaktats i detaljplaneförslagets bestämmelser genom att förordna byggförbud enligt MBL § 58 4. mom på största delen av området för att indela bostadsbyggande och trafikens ökning i faser.

Från utkastskedet har förleden Aurinkokallio bytts till förleden Solås (Aurinkoharju).

Ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren ska upprättas innan behandling för godkännande av detaljplanen.

### **Tekniska direktörens förslag**

Tekniska nämnden beslutar

- 1) anteckna för kännedom rapporten över genmälen som planläggaren har utarbetat
- 2) lägga Pickala Rock Resort detaljplaneförslag och dess bindande byggnadssettsanvisningar offentligt till påseende enligt MBL 65 § och MBF 27 § minst i 30 dygn och
- 3) be om utlåtanden om detaljplaneförslaget av följande:

Nylands NTM-central (ansvarsområden trafik och miljö)  
Nylands förbund  
Västra Nylands museum  
Västra Nylands räddningsverk  
Sjundeå förvaltningskommuner  
Lojos miljöhälsovårdstjänster  
Elisa Oyj  
Caruna  
Karis telefon  
Rosk'n Roll Oy  
HRT  
Oy Pickala Golf Ab  
Störsviks boendeförening  
Ingå-Sjundeå miljöförening rf  
Sjundeå Företagare  
Sjundeå båtklubb  
Hembygdens Vänner i Sjundeå r.f.  
Ingå-Degerby jaktförening  
Västra Nylands vatten och miljö r.f. (LUVY)  
Ingå kommun

Denna paragraf justeras på mötet.

### Behandling

Antecknades, att till protokollets (BM1, BM2, BM4, BM 5 och BM 11) har gjorts tekniska korrigeringar och dessa har bytts ut till paragrafens bredvidläsningsmaterial.

**Beslut** Enligt förslaget.

Denna paragraf justerades på mötet.

**Bilagor** Detaljplaneförslag, karta och bestämmelser 12.3.2024  
Utkastskedets åsikter och utlåtanden samt planläggarens förslag som genmäle, sam  
Byggnadssättsanvisningar H-L Arkkitechdit, Sitowise, Maanlumo, 2024

---

### Beslutshistorik

Tekniska nämnden 12.9.2023 § 91

## Beredare

Trafik- och geodataingenjör Emil Vehanen  
Markanvändningschef Teija Liuska-Eloranta  
fornamn.efternamn@sjunde.fi

Detaljplaneprojektet av Rock Resort som ligger i Pickala i Sjundeå har framskridit till utkastskedet. Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör att bo på Störsvik området (AO, AP), en ny golfplan (VU) och hotell- och restaurangtjänster (KL) enligt de principer som föreställts i delgeneralplanen och dess undantagstillstånd (8.2.2022) samt gatu- och rekreationsområden i anslutning till dem. Projektet har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 13.6.2023 § 54. Planens plan för deltagande och bedömning har varit till påseende mellan 28.6 - 4.8.2023.

Planområdets mittdel är reserverad för en par3-golfplan med märkning VU (idrotts- och rekreationstjänsters område för golfplanen) där man också kan placera affärs-, verksamhets- och servicebyggnader som betjänar golfplanen. Dessutom är avsikten att allokera ca. 115 nya byggnadsplatser på området med beaktande av boendets trivselfaktorer och områdets naturvärden. Mängden bygge som lämpar sig på området framgår slutgiltigt under planläggningsprocessen. Områden som omger bostadskvarteren är markerade som närrekreationsområden (VL) och i det nordvästra hörnet av planerginsområdet har man allokerat ett område som betjänar turismverksamhet (KL). I sin helhet uppstår det ca. 35 000 vånings-m<sup>2</sup> byggrätt på området. Byggnad av nytt kommer man att styra med bindande byggnadssättsinstruktioner. Dessutom upprättas ett markanvändningsavtal mellan markägarna och kommunen.

På planeområdet kräver trafikarrangemangen att nya gator byggs. Planområdet ansluter sig via Timalavägen till det detaljplanerade gatunätet österifrån via Störsviksvägen. I slutskedet är målet att ansluta sig via Sunnanvik anslutning till SV 51.

Som gatunamnsförteckning på planutkastets karta har man framfört markägarens namnförslag. Gatunamnsförteckningen behandlas i vägnamnskommittén när man har fått beredningsskedets utlåtanden och respons.

## Markanvändningschefens förslag

Tekniska nämnden beslutar

- ställa Rock Resorts detaljplans beredningsmaterial med dess dokument

- enligt MBL § 62 och MBF § 30 offentligt till påseende i minst 30 dygn
- anteckna den uppdaterade planen för deltagande och bedömning (12.9.2023) av Pickala Rock Resort detaljplan för kännedom
- be om utlåtanden om beredningsmaterialet från följande instanser:

Planeringsområdets markägare  
Närområdets invånare  
Pickala Golf  
Elisa Oyj  
Caruna  
Karis telefon  
Rosk'n Roll Ab  
Sjundeå förvaltningskommuner  
Nylands förbund  
Västra Nylands landskapsmuseum  
NTM-centralen (trafik och miljö)  
Museiverket  
Västra Nylands räddningsverk  
Sjundeå kulturomgivning rf  
Ingå-Sjundeå miljöförening rf  
Störsviks boendeförening  
Sjundeå Företagare  
Sjundeå båtklubb

Denna paragraf justeras på mötet.

**Beslut** Enligt förslaget.

Denna paragraf justerades på mötet.

**Bilagor** Planbeskrivning  
Program för deltagande och bedömning  
Utkast till referensplan H-L arkitektteckning  
Grundforskningsrapport (på finska)  
Naturobjekt 6-8 tema (på finska)  
Naturundersökning Pickala (på finska)  
Golfplan Par 3 Tilander  
Landskapsanalys och värdering (på finska)  
Ansökan om undantag MILJÖBYGG 8.2.2022  
Tillstånd för miljöåtgärder, planekartor (på finska)  
Plan för deltagande och utvärdering

Planeutkast till karta

## Beslutshistorik

Tekniska nämnden 13.6.2023 § 54

## Beredare

Trafik- och geodataingenjör Emil Vehanen  
Tf. teknisk direktör Kenneth Flythström  
fornamn.efternamn@sjundeaa.fi

Ansökan om att påbörja detaljplanläggning har lämnats 2.12.2022. Markägarna är Rock Course Oy och Rock Properties Oy (senare markägare). Med detaljplaneprojektet Pickala Rock Resort vill man utveckla Pickalas Golfcentrums område till ett ännu mer intressant objekt som hämtar med sig både nya fast bosatta samt resenärer till kommunen. De som ansöker om att dra projektet bygger en par3-golfbana vid namn Rock. För att denna extremt dyra fältinvestering vore ekonomiskt förnuftig, finns det enligt ansökan behov att planlägga miljön runt golfplanen till bostadstomter som kan säljas. Planen borde även på en del av området tillåta inkvarteringsverksamhet, eftersom målsättningen är att bygga ett året-runt hotell till området. Avtalsparterna är medvetna om att de målsättningar markägarna ställt inte förbinder kommunen som planläggare.

På området gäller delgeneralplan med rättsverkningar (godkänd 18.12.2006, trätt i kraft 14.3.2008)- I delgeneralplanen är avtalsområdet till huvudsak allokerat med A- och AT-områdesreserveringar, som det är meningen att planlägga. I delgeneralplanen riktas mot området även bl.a. delgeneralplanens VU-områdesreservering (område för idrotts- och rekreationstjänster), pv-1 -markering (för samhällets vattenanskaffning viktigt grundvattenområde), ymp -markering (del av området som har miljövärden).

Markägaren har 8.2.2022 beviljats undantagstillstånd och 5.9.2022 tillstånd för miljöåtgärder för att bygga golfplan mitt i avtalsområdet. Tillstånden har vunnit laga kraft.

Avtalet om att påbörja detaljplanen har godkänts i kommunstyrelsen. Det gäller två områden vars gemensamma yta är ca 45 hektar. Pickala Rock Resort detaljplanen ingår inte i kommunens planlägningsprogram

(planlägningsprogram 2022-2026) och inte heller i den årliga planlägningsgranskningen, men kommer att tas med i dem i samband med följande granskning.

Syftet med avtalet om att påbörja detaljplan är att kommunen och markägarna kommer överens om att påbörja detaljplanläggning och planprojektets mål, att sluta ett separat markanvändningsavtal samt kostnadsfördelning gällande utarbetande av planen. Avtalsparterna är medvetna om att beredningen av detaljplanläggningen inte nödvändigtvis leder till att detaljplanen godkänns eller träder i kraft. Avtalsparterna är medvetna om att detta avtal inte på något sätt binder kommunfullmäktiges beslutanderätt i planlägningsärenden.

Som utgångspunkter för beredningen av detaljplanen verkar de på området gällande delgeneralplanen samt landskapsplanen. För området måste utarbetas de utredningar planarbetet förutsätter och de sektorspecifika planerna som en del av detaljplanens utgångsinfo. Avtalsparterna är medvetna om de innehållskrav lagstiftningen ställer på detaljplanläggning samt interaktion, beslutsfattande och möjligheter för ändringssökande.

Till området utarbetas en aktuell topografisk baskarta för planen i förhållandet 1:2000 i enlighet med den numeriska planens topografiska baskartas anvisningar för utarbetande som kommunen använder. Markägaren betalar för kartläggningen samt de kostnader som uppstår för granskning och godkännande av kartan. Kartmaterialet som utarbetas samt alla rättigheter blir till kommunens ägo och fria bruk.

Man kommer separat överens om planens tidtabell. Kommunen anhängiggör detaljplanprocessen samt ställer detaljplanens startfas dokument (planen för deltagande och bedömning) till påseende i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL). Enligt avtalet för att påbörja detaljplanen är målsättningen att detaljplanen godkänns under år 2024.

Markägaren svarar för kostnaderna för att utarbeta detaljplanen. Till de tidigare nämnda kostnaderna räknas kostnader för att utarbeta och behandla detaljplanen samt i detta samband nödvändiga av markanvändnings- och bygglagen krävda eller andra för projektets förverkligande krävda sektorspecifika planer, utredningar samt konsekvensbedömningar. markägaren verkar som beställare av de planer och utredningar planarbetet förutsätter. Detaljplanen utarbetas under ledning av kommunen. Dessutom debiteras markägarna på avgifter enligt den i kommunen godkända planläggningstaxan. Planens författare är Sitowise/projektchef Kirsi Rantama.

Då detaljplaneförslaget varit offentligt till påseende strävar kommunen och markägarna till att förhandla om ett markanvändningsavtal för att förverkliga detaljplan för avtalsområdet i enlighet med MBL.

Det inledande mötet gällande påbörjande av detaljplan ordnades 30.5.2023.

Till näst ska man kungöra detaljplaneprojektets anhängiggörande samt lägga upp PDB till offentligt påseende i enlighet med MBL § 63.

#### **Tf. tekniska direktörens förslag**

Tekniska nämnden beslutar:

- kungöra anhängiggörande av detaljplaneprojektet för Pickala Rock Resort;
- godkänna planen för deltagande och bedömning (PDB) och lägga fram den till påseende enligt MBL 63 §.

**Beslut** Enligt förslaget.

**Bilagor** Program för deltagande och bedömning

---

Delgivning genom brev som skickats per post

Datum: 19.9.2023

Mottagare: rågrannar