



Siuntion kunta  
Puistopolku 1  
02580 SIUNTIO

Viite: lausuntopyyntö 19.3.2024

## Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaava, Siuntio, Pickala Rock Resort

Siuntion kunta pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Pickala Rock Resort -asemakaavaehdotuksesta. Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Störsvikin alueelle asumista (AO, AP), uuden golfkentän (VU), sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Kaavaehdotus ja muu aineisto on esitelty kunnan verkkosivuilla;  
[www.siuntio.fi/pickala-rock-resort-asemakaava](http://www.siuntio.fi/pickala-rock-resort-asemakaava).

Luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskus kiinnitti huomiota kuntatalouteen, liikenne-, pohjavesi- sekä luonto- ja ilmastoasioihin. ELY-keskus toteaa, että luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt pohjavesi- luonto- ja liikenneasiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa, minkä ohella siinä on huomioitu ELY-keskuksen ja kunnan välisissä työneuvotteluissa esiin tuodut asiat.

### **Kaavatalous ja VAT**

Siuntion kunta on laadittanut kaavataloudellinen arvioinnin ja se on kaava-aineiston liitteenä. Pickala Rock Resort -asemakaava nettovaikutukseksi on arvioitu 30 vuoden ajanjaksolla -1,0 miljoonaa euroa.

ELY-keskus toistaa kaavaluonnosvaiheessa esittämänsä huomion siitä, että etäällä kuntakeskuksesta sijaitsevan alueen toteutuminen ja siihen liittyvät kuntataloudelliset riskit, erityisesti hankkeen ollessa kunnalle mahdollisesti tappiollinen, on hyvä huomioida suhteessa koko Siuntion kunnan alueidenkäytön kehittymiseen.

Kaavaehdotuksen selostusosassa on kuvattu suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Selostuksessa todetaan, että asemakaavaehdotusta koskee valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite *toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*. Tavoitteen mukaan *luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Asemakaavaratkaisu on lainvoimaisen yleiskaavan mukainen, mutta ELY-keskus tuo kantanaan esiin, että uudet asunnot eivät ole joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa vaan kaavaratkaisu pohjautuu yksityisautoiluun. Valmisteluvaiheen vastineissa mainittu autojen liityntäpysäköinti kantatien 51 varressa ei itsessään riitä tekemään suunnittelualueesta joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettavaa.

ELY-keskus katsoo, että Siuntion kehittäminen olemassa olevien keskusten pohjalle olisi alueidenkäyttötavoitteen mukaista. Kestävän yhdyskuntarakenteen toteutumisen edellytyksiä kuvataan seuraavassa, ilmastovaikutuksia käsittelevässä osassa lausuntoa.

## **Ilmasto**

Siuntio tavoittelee Hinku-kuntana hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. ELY-keskus katsoo, että uuden henkilöautojen käyttöön perustuvan ja metsäkatoa aiheuttavan asuinalueen kaavoittaminen ei ole linjassa kunnan ilmastotavoitteiden kanssa.

Vaikka on erittäin hyvä, että kaavamääräyksillä edistetään ilmastovaikutusten kannalta parempia ratkaisuja, eivät ne riitä, sillä alueen liikkuminen tulee perustumaan yksityisautoiluun. Lisäksi määräykset eivät ohjaa kovinkaan vahvasti parempiin ratkaisuihin eikä rakentamisen merkittäviä päästöjä juurikaan ohjata.

Määräysten on hyvä ohjata vahvemmin parempiin ratkaisuihin. Esimerkiksi voidaan edellyttää, että suurin osa tontista tulee ensisijaisesti säilyttää luonnontilaisena ja vasta toissijaisesti ennallistaa. Olemassa olevan kasvillisuuden säilymiseen liittyy merkittävää epävarmuutta. Kaavaratkaisu ei varmista ympäristön säilymistä rakentamisvaiheessa ja lisäksi lisääntyvä käyttö kuluttaa herkkää kalliometsää. Olemassa olevan säilyttäminen edellyttää tarkkaa suunnitelmallisuutta myös toteutusvaiheessa, jottei esimerkiksi työkoneita pidetä säilytettävillä tontin alueilla.

Hyvän energiatehokkuuden ratkaisujen suosimisen sijaan voidaan edellyttää parhaita ratkaisuja, esimerkiksi A-energialuokkaa. Kaavamääräyksillä voidaan lisäksi ohjata ilmastovaikutusten

arvioinnissa mainittuja vähähiilisiä rakennusmateriaaleja ja esirakentamista.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointi on pääosin laadukas, mutta valitettavan toteava. Onnistunut ilmastovaikutusten arviointi vaikuttaisi tehtävään ratkaisuun, mutta kyseisessä ratkaisussa tämä ei juuri näy. Lisäksi puutteena on, että ratkaisulle on ilmoitettu hiilidioksiditonneina hiilikädenjälki, mutta kaava-aineistosta ei selviä, mihin tämä perustuu, sillä esimerkiksi puurakentamista ei kaavaehdotuksessa edellytetä.

Arvioitu elinkaaren hiilijalanjälki on suuri 46 636 t CO<sub>2</sub>ekv., suurin osa on peräsin rakentamisesta. Etenkin suhteutettuna asukkaisiin päästöjen määrä on suuri: 2 288 kg CO<sub>2</sub>ekv/asukas/vuosi. Annettujen tietojen perusteella on hyvin epätodennäköistä, että alueen palvelutarjonta ja kestävä liikunnan edellytykset tulisivat paranemaan, vaan alueen liikkuminen tulee jatkossakin perustumaan oman auton käyttöön.

Kestävyyden ja ilmastovaikutusten kannalta on ratkaisevaa, miten vahvasti lisätään yksityisautoiluun tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta. Siuntion kunnan päästöistä neljäsosa on peräisin tieliikenteestä, ja kaavaratkaisu lukitsee kehitystä pelkkään yksityisautoiluun, joka ei ole linjassa asetettujen tavoitteiden kanssa.

### **Liikenne**

Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue toteaa, että asemakaava- alueen valmistelussa on huomioitu Störsvikintien ja kantatie 51:n liittymän vaikutus alueen liikenteeseen hyvin. Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty ajoitusmääräys liittymän parantamisesta, jota voidaan pitää koko alueen liikenneturvallisuutta tukevana toimenä.

Liikennevastuualue muistuttaa edelleen, että kantatien 51 liittymän parantamisessa on arvioitu ainoastaan Pickala Rock Resort- kaava-alueen tuottama liikenteen lisäys. Jos alueelle tulee muita kaavahankkeita vireille tai alueella jo voimassa olevat kaava-alueiden toteutuminen konkretisoituu, tulee niiden liikennekysymykset kantatien 51:n suhteen arvioida erikseen.

### **Luonnonsuojelu**

Luonnonsuojelun osalta aiemmin lausuttu on otettu hyvin huomioon ehdotusvaiheen kaavassa eikä siihen liittyen ole siten huomautettavaa. Luonnosvaiheen kortteleiden 6, 7 ja 8 tonttien (ehdotusvaiheen 74-78) kokoa on pienennetty, jonka vuoksi kalliometsää säästyy aiemmin suunniteltua enemmän. Samoin on tehty eteläisille AO-alueille, jonka vuoksi mm. lehtoa ja kangasmetsää säästyy rakentamiselta.

Luonnosvaiheen lausunnossa tuotiin esiin, että mm. kunnallisteknistä suunnittelua tulisi tehdä jo asemakaavavaiheessa. Tammikuussa 2024 pidetyssä työneuvottelussa kerrottiin, että tarvittavat maanalaiset

kaapelit ja putket kulkevat tien rakenteessa. Kaavaehdotuksessa on osittain varattu tälle toiminnalle alueen osa. Kaavaselostukseen on kirjattu, että kaapelit ja putket kulkevat tiealueella sekä yleisellä alueella.

*Asian on esitellyt ylitarkastaja Petri Ruohio ja ratkaissut ylitarkastaja Miia Ketonen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.*

JAKELU

Uudenmaan liitto/Eija Hasu, UUDELY: Veera Lyytikäinen, Jenni Rautiainen Sanna Tähtinen

Tämä asiakirja UUELY/8012/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument  
UUELY/8012/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ruohio Petri 19.04.2024 08:19

Ratkaisija Ketonen Miia 19.04.2024 08:24



Aluesuunnittelu / Heidi Koponen

Siuntion kunta  
tekninen@siuntio.fi

Lausuntopyyntö 19.3.2024

## Lausunto asemakaavasta Pickala Rock Resort, ehdotusvaihe

Siuntion tekninen lautakunta pyytää lausuntoa Pickala Rock Resort asemakaavaluonnoksesta. Lausunto on pyydetty 22.4.2024 klo 15.00 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Siuntion Störsvikissä, noin 7 km kaakkoon Siuntion kuntakeskuksesta. Suunnittelualue rajautuu ensisijaisesti jo olemassa oleviin Pickala Golfin golfkenttiin.

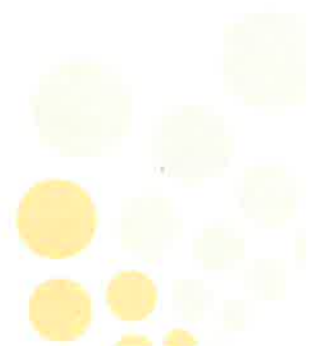
Asemakaavalla mahdollistetaan Pickala Rock Resort -hankkeen alueelle asumista sekä hotelli- ja ravintolapalveluita. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan aluevaraus par3-golfkentälle, joka jo rakentuu poikkeusluvalla alueelle. Asemakaavaselostuksen mukaan alueelle osoitetaan noin 120 uutta rakennuspaikkaa kuitenkin niin, että alueelle soveltuva rakentamisen määrä tarkentuu kaavoitusprosessissa.

Suunnittelualue on osa laajempaa Pickalan vapaa-ajankeskusta, jota kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät vapaa-ajan ja ympärivuotinen asuminen, matkailu- ja virkistyspalvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot. Alueen kehittämisessä huomioidaan erityisesti ns. kakkosasuminen ja etätyömahdollisuudet. Suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

## Kaavatilanne

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Störsvikin osayleiskaava (hyv. 2006, lainvoima 2008). Alue on määritelty kylä- ja pientaloalueeksi (A ja AT) sekä pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). AT kyläalue sallii rivitalojen, kytkettyjen pientaloalueiden, erillisten pientalojen ja asumista häiritsemättömien yritystilojen ja -palveluiden rakentamisen. A sallii erillispientalojen ja niiden talousrakennusten ja työtilojen rakentamisen. Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luonnonarvoja (ymp). Alueen eteläpuolella on maisemakuvallisesti



arvokkaan ympäristön merkintä (m). Suunnittelualuetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Yleiskaavaan on linjattu suunnittelualueen läpi kulkeva kokoojakatu, joka yhdistyy Sunnanvikistä johtavalle tulotielle.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa on voimassa Siuntion keskustan osayleiskaava.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muuta kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §)

#### Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Kaavakokonaisuus on saanut lainvoiman 13.3.2023.

Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Yleisistä suunnittelumääräyksistä ovat tässä suunnittelukohteessa keskeisimmät:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.

Suunnittelualueen vaikutusalueella on maakuntakaavassa osoitettu Maakunnallisesti merkittävä tie (kantatie 51). Viivamerkinnällä osoitetaan maantiet ja kadut, jotka yhdistävät maakunnallisesti merkittäviä keskuksia ja toimintoja. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Sujuvuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon liittymän keskeinen sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Kantatie 51 eli Siuntion alueella niin sanotulla Rannikkotiellä on seudullinen merkitys, minkä vuoksi Uudenmaan liitto antaa lausuntonsa liikenteellisistä huomioista.

## Lausunto

Uudenmaan liitto on 24.11.2023 antamassaan luonnosvaiheen lausunnossaan nostanut esiin seudullisesta näkökulmasta erityisesti liikenteellisiä huomioita. Lausunnossaan liitto huomautti, että alueen maankäytön kehittyminen vaikuttaa heikentävästi liittymien turvallisuuteen ja toimivuuteen. Uudenmaan liitto piti tärkeänä, että kaavatyössä edistetään keinoja, joilla edistetään haitallisten vaikutusten lieventämistä.

Lisäksi Uudenmaan liitto toi lausunnossaan esiin, että asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on tärkeä tarkastella asemakaavahankkeen merkitystä ja vaikutusta koko Etelä-Siuntion kehittämistavoitteisiin sekä suhteessa vireillä oleviin ja lähitulevaisuudessa käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin.

Kaavaehdotusta on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen pohjalta ja asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu Störsvikin liittymän liikenteen toimivuustarkastelu.

## Liikenne

Siuntion kunta on laatinut maankäytön kehityskuvan päivityksen, jonka mukaan liikenteellisenä tavoitteena on Etelä-Siuntiossa niin sanottu Koukkutie.

Siuntion kaakkoisosaan, Pikkala-Marsuddenin alueelle on hyväksytty osayleiskaava, joka osaltaan osoittaa liikenteelliset tavoitteet Marsuddenin ja Störsvikin alueiden yhdistämiseksi Slussenin alueen kautta. Timalantie (Tulotien asemakaava) toteutuessaan yhdistäisi alueen edelleen suunnitteilla olevaan Sunnanvikin eritasoliittymään.

Kantatie 51 on tärkeä itä-länsisuuntainen väylä, joka yhdistää läntisen Uudenmaan pääkaupunkiseutuun ja sen työssäkäyntialueeseen. Kantatie 51 on myös tärkeä tavaraliikenteen reitti mm. satamien tiekuljetuksille. Tien parantamista suunnitellaan välillä Sunnanvik–Munkinmäki. Tieosuuden suurimpana ongelmana on liittymien toimivuus ja turvallisuus.

Sunnanvikin ja Störsvikin liittymät ovat jo nykyisellä liikennemäärällä huonosti toimivia liittymiä. Liittymien turvallisuus ja toimivuus heikkenee entisestään maankäytön kehittyessä, ellei liittymiä paranneta. Asemakaavan yhteydessä toteutetussa liikenneselvityksessä on asiaa selvitetty hyvin. Störsvikin liittymän ongelmat ja ehdotukset ratkaisuksi on selkeästi tuotu esille. Uudenmaan liitto näkee tärkeäksi, että selvityksen ehdotetut toimenpiteet tulevat toteutetuiksi, jotta kaavan tuottama liikenne ei aiheuta lisäongelmia kantatielle.

## Vaikutusten arviointi

Uudenmaan liiton luonnosvaiheen lausunnossa painotettiin asemakaavahankkeen merkitystä ja vaikutusta koko Etelä-Siuntion kehittämistavoitteissa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, että Etelä-Siuntion kehittämisessä liikenne, ympäristö ja muu maankäytön suunnittelu sovitetaan yhteen toimivaksi kokonaisuudeksi



ottaen kaavatalous ja vaiheittainen toteutus huomioon. Maankäytön suunnittelua Etelä-Siuntiossa ohjaavat Störsvikin ja Marsuddenin lainvoimaiset yleiskaavat. Kaavaselostuksessa tuodaan esiin, että tulevassa asemakaavoituksessa otetaan huomioon kantatie 51:n parantamisen edistyminen ja asemakaavoitus tulee senkin vuoksi etenemään vaiheittain. Uudenmaan liitto pitää kaavaselostuksen kuvausta ja tavoitteita hyvinä, mutta katsoo, että vaiheistus olisi tarpeellista esittää myös kaavamääräyksissä.

Uudenmaan liitto katsoo, että kaavaehdotus huomioi maakuntakaavan mukaiset vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjaviesialueet sekä asemakaavamerkinnoin että -määräyksin. Lisäksi asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.

Uudenmaan liitto pitää hyvänä, että asemakaavatyössä on tarkasteltu ja pyritty edistämään suunnittelualueella ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Liitto toteaa kuitenkin, että kaavaratkaisu ei vastaa maakuntakaavan yleismääräykseen uuden rakentamisen sijoittamisesta olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. On kuitenkin hyvä, että kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu, myös laadullisella ilmatoriskien tarkastelulla. Uudenmaan liitto katsoo, että tarkastelujen vaikutukset kaavaratkaisuun olisi hyvä avata.

Uudenmaan liitolla ei ole kaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.



Paula Autioniemi  
Va. aluesuunnittelun  
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka  
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

Siuntion kunta / kaavoitus  
tekninen@siuntio.fi

## LAUSUNTO PICKALA ROCK RESORT ASEMAKAAVAN EHDOTUKSESTA

Lohjan ympäristöterveyspalveluilta on pyydetty lausuntoa 22.4.2024 mennessä Pickala Rock Resort asemakaavan ehdotuksesta. Suunnittelualue sijaitsee Siuntion Störsvikissä.

Suunnittelualan koko on n. 45 ha ja se sijaitsee Störsvikin alueella Siuntiossa. Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa 4. kunnanosan Störsvik korttelit 68-91 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita. Alueelle on tarkoitus rakentaa asuinrakennuksia, golftoimintaa palvelevia toimintoja sekä lähivirkistysalueita ja niihin liittyviä katualueita.

Suunnittelualan pohjoisosa sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (Störsvik, I-Ik).

Suunnittelualueelle on tehty hulevesiselvitys.

Esitettyjen asiakirjojen perusteella Lohjan ympäristöterveyspalvelut toteaa seuraavaa

Asemakaavaselostuksen perusteella kortteli 76 sijaitsee osittain pohjavesialueella, joten siihen olisi myös hyvä lisätä pohjavettä koskevat asemakaavamääräykset.

Sovelletut oikeusohjeet:

Terveysturvallisuuslaki (763/1994)

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)

Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaoston päätös 18 § 10.6.2021 päätösvallan ja tehtävien delegointi viranhaltijoille

Viran puolesta,

Päivi Kohonen  
terveystarkastaja



Tiedoksi:

Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta

### ASEMAKAAVAN EHDOTUSVAIHE – PICKALA ROCK RESORT

Asemakaavalla muodostuu 4. kunnanosan Störsvik korttelit 68-91 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavaan liittyy sitova rakentamistapaohje.

SIU/42/10.06.01/2023

**34 § Lausunto asemakaavan ehdotusvaiheesta - Pickala Rock Resort**  
Julkinen

**Valmistelija**

*Vs. rakennusvalvontapäällikkö Patrick Köhler  
etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

*Ympäristöpäällikkö Lotta Juusti  
etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Siuntion tekninen lautakunta on pyytänyt lausuntoa ympäristö- ja rakennuslautakunnalta koskien Pickala Rock Resort -asemakaavan ehdotusvaihetta.

Asemakaavalla muodostuu 4. kunnanosan Störsvik korttelit 68-91 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavaan liittyy sitova rakentamistapaohje.

Suunnittelualue (n. 45 ha) sijaitsee Etelä-Siuntiossa, Störsvikissä. Asemakaavassa on tavoitteena osoittaa yksityisen Pickala Rock Resort -hankkeen puitteissa alueelle jo rakenteilla olevan uuden golf-kentän ympäristöön maiseman ja ympäristön erityispiirteet huomioon ottaen vakituista pientaloasumista ja golftoimintaa palvelevia toimintoja sekä virkistysalueita. Maanomistajan ja kunnan välille tullaan laatimaan maankäyttösopimus.

Lausunnot on pyydetty toimittamaan 22.4.2024 klo 15 mennessä.

Asiaan tausta ja siihen liittyvä kaavamateriaali Siuntion sivuilla:  
<https://www.siuntio.fi/etusivu/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-asema-ja-ranta-asemakaavahankkeet/pickala-rock-resort-asemakaava/>

**Vs. rakennusvalvontapäällikön ehdotus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto koskien Pickala Rock Resort -asemakaavan luonnosta:

**1. Kaavamerkinnot**



Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja.  
Område för närrekreation. Det är tillåtet att placera lätta strukturer för friluftsrutter och skidspår.

Miten tätä tulee tulkita? Suomeksi saa rakentaa kevytrakenteisia ulkolureittejä ja latuja, ja ruotsiksi saa rakentaa kevyitä rakennelmia ulkoreitteille ja latuja. Joko tulee täsmentää mitä alueelle saa rakentaa, tai että rakennelmia ei sallita.



Lähivirkistysalue. Luonnonympäristön ja maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja. Alueen läpi kulkevat mahdolliset ekologiset reitit tulee turvata. Ympäristö tulee säilyttää siten, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu. Mahdollinen numero viittaa luettelon kaavaselostuksessa.

"Mahdollinen numero viittaa luettelon kaavaselostuksessa" Indeksimerkintä vaati paljon selvittelyä ja vaikeuttaa kaavan käytettävyyttä. Helpottaisi, jos 1-5 kohtia olisi avattu edes yläotsikkotasolla kuten alapuoleisessa kuvassa (Lähiympäristön suunnitteluohjeessa s.12 kohta VL/s\_x Indeksinumeroiden selite). Tarkemmat kuvaukset voi säilyttää selosteessa ja ohjeessa.

1=avokallio, kalliomännikkö

2=reunametsävyöhyke

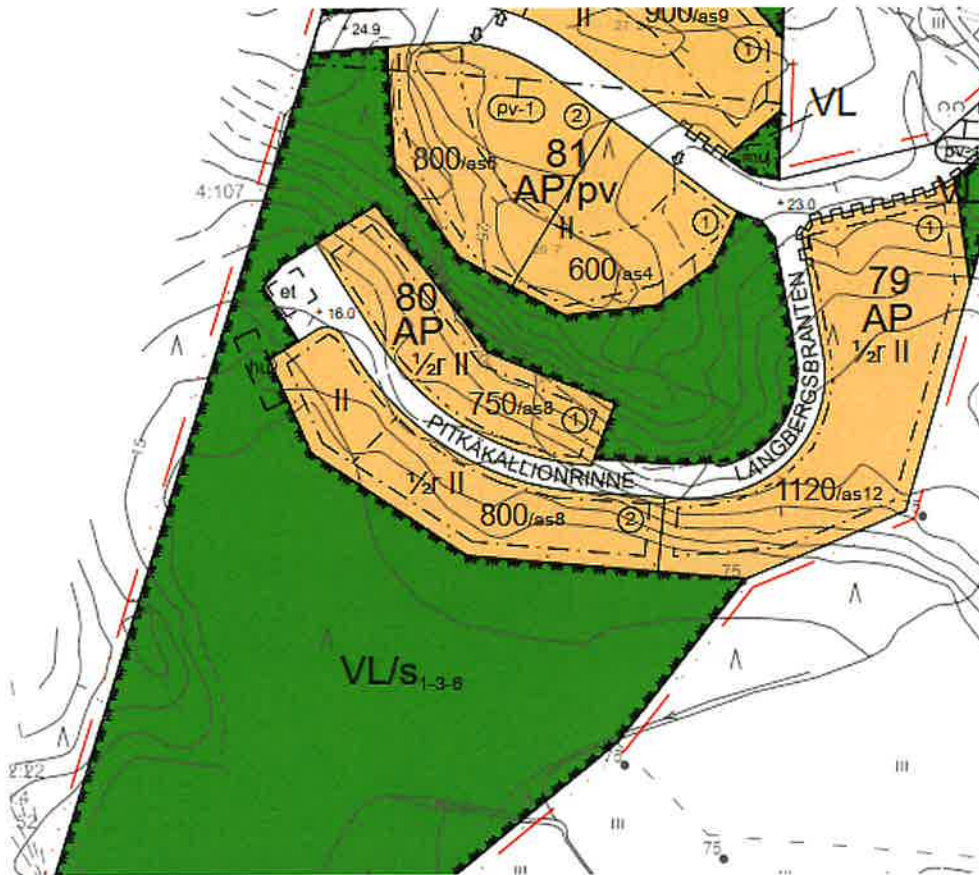
3=kosteikko

4=lehto

5=niitty

6=ruohoturvekangas

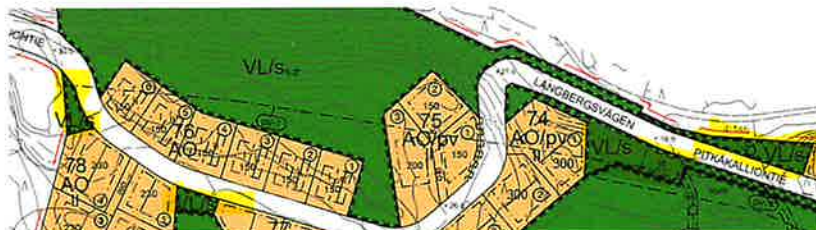
Ehdotetaan, että lisätään yllä olevan kuvan mukaisesti otsikkotason kuvaukset määräyksiin.



Ehdotetaan, että länsireunan Pitkäkallionrinteen pohjoispuolella VL/s 1-3-5 aluemerkinästä voisi erottaa omakseen selkeyden vuoksi avokallio-osuuden.

Lähiympäristön suunnitteluohje s. 30 "VL/s-alueille ei linjata polkuja, koska kaikenlainen maastonmuokaus lisää kulutusta ja vaikuttaa alueen vesitalouteen." Suoalueelle ei liitemateriaalien mukaan saa osoittaa virkistyskäyttöä (polkuja tms) joten kaavamerkintä VL/s- on ristiriidassa alueen ajatellun käytön kanssa.

Ehdotetaan ruohoturvekankaan rajaamista luo- tai S-merkinnällä.



Onko tarve muuttaa VL/s --> VL merkinnälle: Mikäli alueella ei ole arvokkaita luontotyyppisiä, ekologisia reittejä, eikä arvokkaita tai erittäin arvokkaita puita, olisi kaavan käytettävyyden kannalta selkeää poistaa /s merkintä ja jättää kohde vain VL merkinnäksi. Kasvillisuuden ennallistamistarve on näiden kohteiden

osalta määritetty lähiympäristön suunnitteluohjeessa.  
Ehdotetaan, että poistetaan s-merkintä alueilta, joilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja.

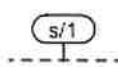
\_\_\_\_\_ Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.  
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Määritelläänkö tällä harjan suunta, vai rakennuspaikan raja? Kaavamerkintä sijaitee kiinteistöjen sisäisen piste-katkoviivan sisäpuolelle, noin keskelle aluetta. Kaavamerkinnässä on kaksi eri tarkoitusta.

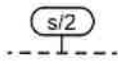
----- Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.

Määritelläänkö tällä piste-katkoviivalla rakennuspaikan raja vai toimenpidealueen raja? Kaavamääräys tulee olla paremmin selitelty. Jos on tarkoitus että alueen ulkopuolelle ei tulee tehdä toimenpiteitä, tulee sitä mainita tässä.

#### Kulttuuriperintökohteet



Muu kulttuuriperintökohde Nybacka Störsvik. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.  
Övrigt kulturarvsobjekt Nybacka Störsvik. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Storängen. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä.  
Övrigt kulturarvsobjekt Storängen. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.

Määräykseen tulisi sisällyttää myös perinneympäristöjen niityt niiltä osin kuin niitä esiintyy. Perinneympäristö on keskeinen osa kulttuuriperintökokonaisuutta.  
Ehdotetaan määräyksen muuttamista. Muutettu määräys voisi kuulua esim. "Muu kulttuuriperintökohde xxx. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet sekä pihapiirin perinneympäristöt on säilytettävä."

#### Rakentamistapaohjeet

- Rakentamistapaohje on hyvin laadittu kokonaisuus. Ohje on erittäin kattava, ja sisältää paljon ohjeistusta.
- Havainnekuvat avustavat hyvin, sekä suunnittelijoita että rakennusvalvontaa.
- Rakentamistapaohjeessa on etukäteen mainintaa säilytettävistä puista. Tämä on tärkeää, kun rakentamistapaohjeen tarkoitus on säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa luontoa.
- Värimaailma sivulla olisi syytä jakaa materiaalityypin eri värit erillisiin osioon,

- jotta on selkeämpää että mikä väri kuuluu mihinkin materiaaliin.
- Rakentamistapaohjeen kattavan sisällön takia, olisi syytä laatia yhteenveto ohjeesta, mistä ilmenee tärkeimmät kohdat alueen käytölle, helpokäyttöisyyden näkökulmasta.
  - Rakentamistapaohje tulee myös löytyä ruotsinkielisenä.

#### **Pohjavesiensuojelu ja sulfidisavet**

- Paineellista pohjavettä ei ole mainittu kaavakartassa tai määräyksissä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on aiemmassa lausunnossaan ilmaissut huolensa alueen mahdollisista paineellisista pohjavesistä. Myös ELY-keskuksen mukaan alueella voi esiintyä paineellista pohjavettä, mikä tulee ottaa muussakin rakentamisessa huomioon, erityisesti louhinnoissa. Ehdotetaan että maininta paineellisista pohjavesistä lisätään kaavakarttaan.
- Muuten pohjavesiasiat on huomioitu kattavasti kaavaehdotuksessa. Maalämpökaivojen ja öljysäiliöiden rajoitukset pohjavesialueella on myös huomioitu, sekä vedenottamon suoja-alue. On myös hyvä, että tunnistetut sulfidisaviesiintymät on merkattu kaavakarttaan ha-su merkinnällä.

#### **Liito-oravan kulkuyhteydet**

- Lähiympäristön suunnitteluohjeessa (s.9) todetaan: "Reiteistä on todettava, että siirtymä eteläiselle reitille on yhden puurivin varassa Pickala Golfin Forest-kentän kautta, eikä kaava-alueen itäpäässä ole kunnollista jatkoreittiä ja sopivaa lajistoa liito-oravien liikkumiselle." Liito-oravan mahdollinen eteläinen kulkureitti on selvityksen mukaan yksisuuntainen ja sekini heikko - eli ei järin arvokas liito-oravalle. Toisaalta, kun alueen reunavyöhyke on varattu ekologiseksi yhteydeksi, se palvelee todennäköisesti myös muuta lajistoa.

#### **Lähiympäristön suunnitteluohje**

- Käytettävyyden kannalta kokonaisuus on hieman sekava. Kun kuntaan tulee kysely mitä alueella x saa tehdä, on melko vaikea selvittää nopeasti mitä suosituksia alueelle liittyy. Kunta ei kaipaa tähän tiukkoja rajoja, mutta virkatyön nopeuttamisen kannalta helpottaisi, jos löytäisi nopeasti yksittäisiä alueita koskevat suositukset: mikä on tämän kartalla rajatun alueen suositeltu tavoitetilä ja millaisia toimenpiteitä alueen hoidossa suositellaan? Toivotaan suunnitteluohjeen kokonaisuudesta selkeämpää.

**Päätös** Ehdotuksen mukaan.

Merkittiin, että jäsen Sneck saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.17.

**Jakelu**

Tekninen

28.03.2024

221/10.02.03/2023  
[Pickala Rock Resort  
asemakaavaluonnos,  
Siuntio][tekninen@siuntio.fi](mailto:tekninen@siuntio.fi)Tekninen toimisto  
Siuntion kunta  
Siuntiontie 504  
02580 Siuntio

Viite

Lausuntopyyntönnö 14.12.2024

**Pickala Rock Resort, asemakaavan ehdotus**

Suunnittelualue Pickala Rock Resort on 45 ha suuri ja se sijaitsee Etelä-Siuntiossa Störsvikissä. Asemakaavassa on tavoitteena osoittaa rakenteilla olevan golffkentän vakituista pientaloasumista ja golftoimintaa palvelevia toimintoja sekä virkistysalueita.

Maankäyttötavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Störsvikin alueelle asumista, uuden par 3- golffkentän, sekä hotelli- ja ravintolapalveluita. Maanomistajan ja kunnan välille tullaan laatimaan maankäyttösopimus.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:*

Aluetta kaavoitettaessa on hyvä tiedostaa joukkoliikennepalvelun vähäisyys suunnittelualueen lähistöllä. Lähin joukkoliikennepalvelu on Störsvikintiellä linjoilla 912K ja 181(K), muutamia lähtöjä päivässä koululaisten tarpeeseen suunniteltuna.

Alueelle ei ole suunnitteilla joukkoliikenteeseen muutoksia tai lisäyksiä. Joukkoliikennetarjonnan lisääminen houkuttelevaksi asti olisi tässä yhteydessä kallista ja alue myös sijaitsee liian kaukana, että pyöräilystä tai kävelyä muodostuisi merkittävää liikkumistapaa. Alueella ei siten ole toistaiseksi edellytyksiä joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvalle liikkumiselle.

Lisätietoja lausunnosta antaa Mina Saariniemi (mina.saariniemi@hsl.fi).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Johanna Wallin  
Liikenne -tulosalueen johtaja



28.03.2024

221/10.02.03/2023  
[Pickala Rock Resort  
asemakaavaluonnos,  
Siuntio]

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 22.4.2024.  
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Jussi Rönkkö

Julkinen  
12.4.2024Tekninen toimisto  
Siuntiontie 504  
02580 Siuntio

tekninen@siuntio.fi

Lausuntopyyntö 2.4.2024

**LAUSUNTO, Pickala Rock Resort, ehdotus**

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä

## Vaikutukset sähkönjakeluun

Uuden kaavan / kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia kaapelointeja ja puistomuuntamoita.

Kaavakartasta puuttuu luonnosvaiheessa esitetty varaus puistomuuntamolle. Pyydämme, että kaava-alueelle lisätään jo olemassa olevien lisäksi yksi uusi määräala (20 m<sup>2</sup>) puistomuuntamolle liitteen 2 mukaisesti.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

## Siirtokustannusten jako

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

## Muuta huomautettavaa

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Pyydämme lähettämään lausuntopyynnöt ja muut kaavoitukseen liittyvät asiat sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus@caruna.fi](mailto:kaavoitus@caruna.fi).

Jussi Rönkkö

Julkinen  
12.4.2024

Kunnioitavasti,

Caruna Oy



Jussi Rönkkö  
Verkkosuunnittelun päällikkö  
p. 040 1587781  
kaavoitus@caruna.fi

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko.  
Liite 2. Puistomuuntamovaraus

10.4.2024

---

Siuntion kunta  
Tekninen osasto  
Siuntiontie 504  
02580 Siuntio

### Asemakaavan ehdotusvaihe – Pickala Rock Resort

Ingå-Sjundeå Miljöförening rf - Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry on tutustunut Pikkala Rock Resortin asemakaavaehdotukseen sekä rakentamistapaohjeeseen.

Ympäristöyhdistys toistaa Pikkalan Rock Resort -alueen asemakaavoituksesta aiemmin lausumansa ja täydentää sitä seuraavasti:

#### Rakentamistiheys

Mielihyvällä panemme merkille, että slummimaista rakentamista golfpelialueen pohjois- ja eteläpuolella on hiukan karsittu ja kiinteistöjen väliin piirretty pieniä viherlaikkuja. Ehdottoman tärkeää on, että sekä eteläisellä että pohjoisella lähiöalueella säilytetään itä-länsisuuntaiset viheralueet ihmisten lähivirkistysalueina. Ne toimivat myös elämistön ekologisina käytävinä.

#### Muinaisranta

Jo osittain tuhottu muinaisranta tulee säilyttää rakentamattomana.

#### Tiestö ja liikenneyhteydet

On tärkeää kehittää Störsvikin alueen julkista liikennettä, jotta yksityisautoilun aiheuttama ympäristön saastuminen vähenee. Siuntio on HINKU-kunta, joten ilmanlaadun parantaminen on kunnan ykkös-prioriteetti.

Autoteiden rinnalla samanaikaisesti tulee rakentaa myös kevyenliikenteen väylät niin pääteiden yhteyteen kuin golfalueen sisälläkin. Turvallisuuden varmistamiseksi on rakennettava kevyenliikenteen väyliä myös pohjois-eteläsuunnassa golfliiketoiminta-alueen (VU-1 -alue) poikki.

#### Asuinrakentaminen, infrastruktuuri ja palvelut

Kuten julkisen liikenteen kehittäminen, myös päivittäispalvelujen tuominen uudelle lähiöalueelle on tärkeää, jotta asumisviihtyvyys kehittyy ja yksityisautoilu Siuntion tai muihin liikekeskuksiin vähenee.

#### Rakentamistapa

On hyvä, että aurinkokeräimet ovat keskeinen lämmitys- ja sähköntuotannon menetelmä alueelle rakennettavissa kiinteistöissä.

#### Läntisin alue

Läntisin alue on yleiskaavassa merkitty paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Aiemmassa asemakaavamuutosehdotuksessa merkintänä oli luo-1. Alueen arvo ei ole alentunut, vaikka se uudessa asemakaavassa onkin merkitty VL/s -alueeksi.  
On hyvä, että hotellihankkeesta VL/s -alueelle on luovuttu. Vaikuttaa kuitenkin siltä, että hotelliin ja lomamökkikylään verrattuna rakentamisen määrä ei uudessa kaavaehdotuksessa juurikaan poikkea aiemmasta. Paikalle on vain nyt piirretty omakotitaajama.

---

10.4.2024

---

Jos kahden tiiviisti rakennetun omakotiryppään väliin jätetään rakentamaton kalliometsälaikku – alaltaan noin kymmenesosa rakennetusta alueesta – se ei tule säilymään kalliometsänä. varsinkaan, kun sitä ympäröivät autotiet.

Läntisin alue Inkoon rajalla on ehdottomasti jätettävä rakentamatta sen luontoarvojen vuoksi. Nyt rakennettavaksi aiottu alue sijaitsee VL/s -merkityllä alueella. Sen keskellä on METSO -kriteeristön täyttävää kalliometsää. Siksi aluetta ei tule rakentaa.

#### Ekologinen kompensatio

Tiivis lähiörakentaminen aiheuttaa nykyisen, luonnontilaisen puuston kaatamisen ja muun kasvillisuuden poistamisen. On hyvä, että kaavoitussuunnitelmaan on lisätty kaadettujen puiden tilalle istutettavien suunnitelma.

Istutettavien puiden ja pensaiden kasvaminen täyteen mittaansa vie kuitenkin aikansa. Metsän tilalle syntyy näin aikanaan puisto. Puisto ei korvaa luonnon monimuotoisuudeltaan rikasta metsää. Siksi rakentamista tulee tehdä vain harkiten ja aloittaen kaava-alueen itäisistä osista.

Jokainen rakentamatta jätettävä osa-alue parantaa luonnon monimuotoisuutta ja yleistä viihtyvyyttä.

Ympäristöyhdistys osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun!

Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys ry

Vappu Heikkinen  
puheenjohtaja

Karin Gottberg-Ek  
varapuheenjohtaja

---

Siuntion kunta/  
Tekninen toimisto  
tekninen@siuntio.fi

Asia: Muistutus  
Kohde: Pickala Rock Resort asemakaava, ehdotusvaiheen kuuleminen  
Kuulutus 20.3.2024

Asianosaiset:

#### **Kaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:ssä asemankaavan laatimiselle ja hyväksymiselle asetettua vaatimusta**

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Myös valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet edellyttävät uusilta kaava-alueilta liikkumisen osalta hyvää ja turvallista saavutettavuutta.

Störsvikin alueen liikenne on nykyisin järjestetty kantatie 51:ltä Störsvikintien kautta. Ko. liikenneyhteys on todettu lukuisissa eri yhteyksissä monella tavoin ongelmalliseksi ja turvallisuudeltaan riittämättömäksi. Tämän vuoksi voimassa olevassa osayleiskaavassa on hyväksytty/päätetty uusi tieyhteys Störsvikiin Sunnavikin risteyksestä käsin. Tätä ns. Timalantietä Siuntion kunta ei kuitenkaan ole toteuttanut.

Rock kaavaehdotuksen selostusosassa (s. 33) todetaan, että Rock Resort liikenne kantatielle 51 tapahtuu alkuvaiheessa Störsvikintien kautta. Sen jälkeen kun Timalantien joukkoliikennekatu on toteutettu, tulotienä toimii Timalantie. Timalantien joukkoliikennekadun rakentamiselle ei esitetä kaavaehdotuksen aineistossa mitään rakentamista koskevaa suunnitelmaa tai aika-arviota.

Nyt käsiteltävänä **olevan asemakaavoituksen toteuttaminen ei voi perustua nykyisen Störsvikintien liikenneyhteyteen**. Störsvikin alueen tieyhteyksien saattaminen olemassa olevien kaavojen mukaiseen tilaan Sunnavikin kautta tulee toteuttaa ennen kuin nyt suunnitteilla oleva asemakaava voi tulla lainvoimaiseksi ja sen toteuttaminen voi käynnistyä. Esitetty suunnitelma kaavan vaiheittaisesta toteuttamisesta ei muuta sitä tosiasiaa, että Störsvikintien turvallisuusolosuhteet eivät vastaa kaavasta seuraavaa lisääntyvää raskasta ja muuta liikennettä, ja jo nykyisinkin olemassa olevat turvallisuuspuutteet vain korostuvat.

Ilman turvallisuusolosuhteiltaan asianmukaista tieyhteyttä, jollainen nykyinen Störsvikintie ei nykytilassaan ole, suunniteltu asemakaavoitus ei täytä MRL 54 §:ssä asemakaavan laatimiselle ja hyväksymiselle asetettuja edellytyksiä.

## **Asemakaava-alueen liikenneselvityksestä, liikenne-ennusteesta ja toimivuustarkasteluista (päiväys 12.12.2023)**

Laaditun selvityksen lähtökohtatiedot ovat väärin. Kalvossa 3 ”Työn taustaa” todetaan, että ”... tavoitteena on kaavoittaa pääasiassa omakotitalotontteja vapaa-ajan asumiseen noin sadalle asunnolle.” Tämä lähtökohta liikenteen tarkastelulle ei perustu kaavaselostuksen kohdassa 1.3. ”Kaavan tarkoitus ja pääsisältö” esitettyyn. Ehdotuksen tonttialueiden käyttö ei ole rajattu vapaa-ajan asumiseen. Myös kuntataloudellinen selvitys on laadittu lähtien olettamasta, että alueen vakinainen asutus tulevaisuudessa tuottaa asukkaiden kunnallisverotuloja kunnalle,

Liikenneselvitys on kalvon 7 ”Pickala Rock – liikennetuotos -asuminen” mukaan laadittu 340 asukkaan olettamalla. Olettamaa ei perustella mitenkään, ja kaavaehdotuksen aineistoon liittyvässä asiakirjassa ”Kaavataloudellinen arviointi” kalvossa 4 ”1. Asemakaavaehdotus” laskennalliseksi asukasmääräksi ja kuntataloudellisen arvioinnin perusteeksi on kirjattu 400-500 asukasta. Kaavaehdotuksen selostuksessa (s. 27) asukasmääräksi on todettu n. 400 henkeä. Tuottoja kunnalle siis lasketaan 400-500 asukkaan mukaan, mutta liikennettä ja sen aiheuttamia ongelmia halutaan ohjata tarkastelemaan vähäisemmän 340 asukkaan pohjalta.

Kalvon 8 ”Pickala Rock - liikennetuotos - golf” kentän pelaajakapasiteetiksi on laskettu 240 pelaajaa/päivä, 95 % matkoista arvioidaan tapahtuvan henkilöautoilla, joiden keskikuormitus on 3 henkilöä. Laskelma vaikuttaa ns. hihasta vedetyltä. Laskelmassa käytettyjä olettamia ei ole varsinaisesti avattu, joten ne ovat ilmeisesti luonteeltaan enintään arvauksia. Laskelmassa on lisäksi käsitelty ainoastaan pelaajaliikennettä, siitä puuttuvat esim. henkilökunnan ja huoltoliikenteen aiheuttamat matkat.

Liikenneselvityksen määrälliset lopputulemat vaikuttavat varsin hatarilta. Käytetyt laskentaperusteet

- eivät ole yhteneväisiä muualla kaava-aineistossa esitettyjen lukujen kanssa
- laskentaperusteita ei ole avoimesti perusteltu
- esitystapa viittaa laskentaperusteiden olevan luonteeltaan arvauksia,

josta seuraten näyttää, että lisääntyvän liikenteen vaikutuksia ei haluta koko sen vaikutusalueella avoimesti asettaa arvioitavaksi.

Edellä todetuista puutteista huolimatta kalvo 9 ”Pickala Rock – liikennetuotos” selkeästi todentaa, että jo nyt liikenneolosuhteiltaan ja turvallisuudeltaan puutteellisen Störsvikintien liikennekuormitus on kasvamassa merkittävästi.

Kalvoissa on edelleen yhtäältä selvitetty Rock-alueen sisäisiä ja toisaalta kantatie 51 ja Störsvikintien risteysalueen liikennejärjestelyitä. Kantatie 51 ja Störsvikintien risteysalueen liikenneturvallisuuden ongelmat ovat olleet jo pitkään tunnettuja, ja selvitys tuo lähinnä käyttöön numeroleikkiä sen tueksi, että nykyiset ongelmat liikenteen lisääntyessä luonnollisesti pahenevat kunnes risteysalue turvallisetaan.

Selvityksen keskeisin puute on kuitenkin se, että **selvityksestä puuttuu kokonaisuudessaan liikenneturvallisuutta koskeva laadullinen tarkastelu Störsvikintien osalta**. Selvityksessä ja kaava-ehdotuksen selostusosassa (s. 14 ja s. 30) lähdetään siitä, että Rock-kenttä ja Rock asemakaava-alue hyödyntävät kulkuyhteytenä Störsvikintietä, mutta sen **liikenneolosuhteita tai turvallisuutta ei selvityksessä edes mainita**. Selvitys ylenkatsoo ja jättää kokonaan huomiotta Störsvikintien turvallisuuteen liittyvät, jo nykyisinkin nykyisillä liikennemäärillä, olemassa olevat turvallisuuspuutteet, jotka turvallisuusongelmat väistämättä lisääntyvät liikennemäärien kasvaessa. Kyse ei ole yksinomaan liikenteen määrällisestä kasvusta, vaan myös liikenteen laadullisesta muuttumisesta, sillä kunnallistekninen ja muu rakentaminen väistämättä tarkoittavat raskaan liikenteen määrä kasvua. Tätä jo Rock-kentän rakentamisen myötä olemme joutuneet ikävällä tavalla todentamaan (esim. melu, ylinopeutta ajavat rekat kapealla mutkaisella tiellä, tien käyttö pysäköinti- ja lastausalueena).

Störsvikintie tieolosuhteet ovat selkeän ongelmalliset ja turvallisuusolosuhteet eivät ole ajantasaiset. Tähän vaikuttavat mm.

- tien kapeus/mutkaisuus/mäkisyys, josta seuraten näkemät ovat rajatut
- tietä ei ole varustettu kaistaviivoituksella
- asetettuja liikennenopeuksien rajoituksia ei valvota tehokkaasti, joten niitä ei noudateta
- tien kunto on ajoittain huono (kuopat) ja korjaustoimet näyttävät saapuvan varsin suurilla viiveillä
- Siuntion kunnalla on ollut ilmeisiä vaikeuksia saada tien talvikunnossapidon urakointi kuntoon ja laadultaan riittäväksi
- tie on vilkkaassa käytössä ja liikennemäärä lisääntyy jatkuvasti myös muista syistä kuin Rock-hankkeesta (Slussenin/Hevoshaan rakentaminen, uimarannan suosio, Kopparnäsin alueen suosio, golfkeskuksen pelioikeuksien käytön aktivoituminen ja kierrosmäärien lisääntyminen, alueella tarjolla olevat muut harrastusmuodot, alueella jo olevien lomiasuntojen yhä laajeneva käyttö myös enemmän vakituisen asumisen luonteiseen käyttöön, Tenniskallion alueen uudet rakentamiskohteet, jne.).

#### **Kaavataloudellinen arviointi, päivätty 5.3.2024**

Kaavataloudellisessa laskelmassa ei ole asianmukaisesti huomioitu kaikkia Rock-kaavan aiheuttamia tulevia kustannuksia, ja siitä seuraten kaavataloudellinen laskelma ei riittävällä ja oikealla tavalla anna kuvaa hankkeen kustannuksista Siuntion kuntataloudelle ja kunnan veronmaksajille.

Asiakirjan kohdan ”2. Arviointikokonaisuus ja -menetelmät” mukaan kustannuksiin on otettu mukaan infran rakentaminen ja kunnossapito, ml. katurakenteet. Edelleen kalvossa todetaan, että katu- ja vesihuoltorakenteet ovat laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaiset, joka yleissuunnitelma on esitetty kalvosarjan liitteessä 2. Liitteessä 2 on luettelo katualueista, jotka on sisällytetty kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisiin infrakustannuksiin. Kohdassa ei ole luetteloitu ja siten laskennassa mukaan huomioitu osayleiskaavan mukaista ja kaavaehdotuksen selostuksessa (s. 33) todettua alueen tulevaa tulotietä eli Timalatien Störsvikintien ja Sunnavikin risteysvälistä joukkoliikennekadun rakentamista.

Koska liikennöinti kaavaehdotuksen mukaan aluksi olisi tapahtumassa Störsvikintien kautta, tulee Störsvikintien liikenneturvallisuuden parantaminen liikennemäärien kasvaessa ottaa huomioon osana kuntataloudellista selvitystä. Pahimpien mäki-/mutkakohtien oikaisu on



tarpeellinen aloitustoimenpide. Störsvikintien katurakenteisiin laskelmassa on huomioitu 0 euroa. Myös tältä osin laskelma on puutteellinen ja sitä on ilmeisen tarkoitushakuisesti haluttu ns. kaunistaa.

Päätelmissä (kohta 3. "Arvioinnin tulokset" ja kohta 4. "Päätelmiä") todetaan, että alueen elinkaaren alkuvaiheen rakentamisinvestoinnit infraan ovat merkittävät. Nettovaikutuksena esitetään n. -1 m€, jonka todetaan muuttuvan kunnan saaman maankäyttökorvauksen mukaisesti.

Kunnan veronmaksajien kannalta vaikuttaa lähes harhaanjohtamiselta se, että kunnan kannalta merkittävä liikenneinvestointi jätetään pois kokonaan kunnallistaloudellisesta laskelmasta. Kaavan hyväksymisen ja sen toteuttamisen aloittamisen välttämätön edellytys on, että turvallinen liikennöinti Sunnavikin risteyksestä Störsvikintielle toteutetaan osayleiskaavan mukaisesti rakentamalla Timalantie.

Laskelmaan ei "Päätelmiä" kohdan mukaan ole myöskään otettu Störsvikintien ja kantatie 51 liittymän parantamiseen liittyviä kustannuksia eikä Timalantien Störsvikintien puoleisen alkupään rakentamisen kustannuksia. Näiden suuruudeksi arvioidaan n. 2 m€, jolloin nettovaikutus on laskelman tulo-odottamalla tasoa -3 m€.

Näyttää, että Siuntion kunta on sitoutumassa kaavan hyväksyessään varsin nopeasti erääntyviin noin 8-10 miljoonan euron kustannuksiin, joiden lisäksi laskelmiin tulee lisätä Timalantien toteuttaminen. Todellisen realisoitumassa olevan kokonaisinvestoinnin takaisinmaksuaika jää täysin epäselväksi, koska merkittävät kustannuserät on laskelmasta jätetty kokonaan pois.

Vertailun vuoksi todettakoon, että lehtitietojen mukaan Siuntion kunnanhallitus on käynnistänyt selvityksen uimahallin aiheuttamien n. 0,5 m€ tappiosta eli se haluaa selvittää onko uimahalli aloitusvuoden tappiosta huolimatta hyödyttänyt kuntaa ja kuntalaisia riittävästi. Mielenkiintoista onkin, vuosi ennen 2025 kuntavaaleja, nähdä miten samat päättäjät perustelevat kuntalaisille mittavaa investointia Rock-infraan ilman selkeästi todennettavissa olevaa hankkeen todellisten kokonaiskustannusten takaisinmaksunäkymää.

Kuntataloudellinen laskelma on saatu ns. tasapainoon ainoastaan jättämällä siitä pois hankkeeseen liittyviä merkittäviä kustannuksia (kantatie 51/Störsvikintien risteys, Störsvikintien turvallistaminen, Timalantien alkuosuus Störsvikissä, Timalantien joukkoliikennekadun rakentaminen).

Siuntio, Störsvik, 22.4. 2024

