



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Siuntion kunta
tekninen@siuntio.fi

Lausuntopyyntö 21.9.2023

Lausunto asemakaavasta Pickala Rock Resort, valmisteluvaihe

Siuntion tekninen lautakunta pyytää lausuntoa Pickala Rock Resort asemakaavaluonnoksesta. Lausunto on pyydetty 24.11.2023 mennessä.

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

Asemakaavalla mahdollistaan 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



virkestyspalveluiden 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

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

Suunnittelualueen pohjoisosassa on pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät 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 keskustien, 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 liikkuksen 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

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Störsvikin alueelle asumista (AO, AP), uuden par 3-golfkentän (VU) sekä hotelli- ja ravintolapalveluita (KL) osayleiskaavassa esitettyjen ja siihen poikkeamisluvassa (8.2.2022) esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukaisesti, sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet. Störsvikin osayleiskaavan mukaista mitoitustavoitetta tullaan kokonaissuunnitelman kautta tarkistamaan kunnan ja kaavahankkeen tavoitteita vastaavaksi.

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 Sunnavikin 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 Sunnavik–Munkinmäki. Tieosuuden suurimpana ongelmana on liittymien toimivuus ja turvallisuus.

Sunnavikin ja Störsvikin liittymät ovat jo nykyisellä liikennemäärällä huonosti toimivia liittymiä. Liittymien turvallisuus ja toimivuus heikkenee entistä enemmän maankäytön kehittyessä, ellei liittymiä paranneta eritasoliittymiksi tai muulla tavoin. Uudenmaan liitto näkee tärkeäksi, että liikenteelliset vaikutukset arvioidaan kattavasti kaavatyössä ja tarvittavia haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoja edistetään.

Vaikutusten arviointi

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

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.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo