



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 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 erillispienalojen 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 kokoojkatu, 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 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 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 pohjavesialueet 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 vastaan 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