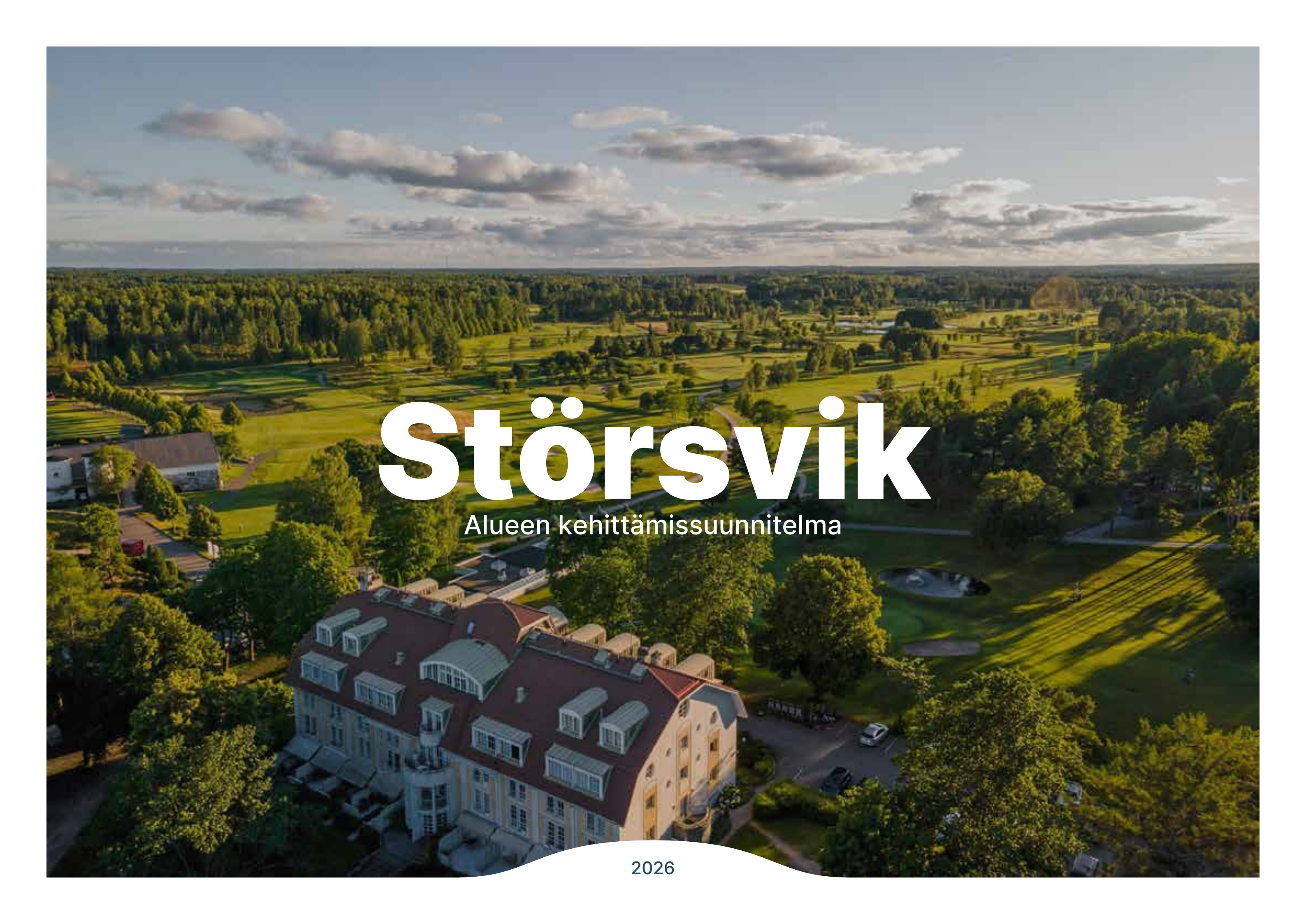


An aerial photograph of a golf course and a large building complex. The golf course is lush green with several sand traps and water features. The building complex is a large, multi-story structure with a red roof and many windows. The sky is blue with scattered white clouds. The overall scene is a mix of natural and built environments.

Störsvik

Alueen kehittämissuunnitelma

2026



Störsvik

Alueen kehittämissuunnitelma

Tekijät:

Kehityssuunnitelma: Anna Kyyhkynen, anna.kyyhkynen@flock.fi, www.flock.fi

Tutkimusosuus: Mia Ahlström, mia.ahlstrom@otanta.com, www.otanta.com

Sisällys

1. Siuntion merellinen helmi	4
Johdanto	5
Toimeksianto	5
Alueen rajausta ja maanomistukset	5
Störsvikin maanomistus	5
Tietoa Störsvikin alueesta	6
Tulevaisuuden visio ja tavoitteet	6
2. Kehitys ja nykytila	8
Vuoden 2017 jälkeen tapahtuneet muutokset	9
Vaihe 1, vuodet 2017–2019	9
Vaihe 2, vuodet 2020–2023	12
Vaihe 3, vuodet 2024–2030	16
Aikajana	18
3. Alueen kehittäjät	20
Siuntion kunta	21
Störsvik	21
Pickala Golf	21
Asuntosäätiö	22
Rock Resort ja Rock Golf	22
Rock Resort	22
Rock Golf	22
Rehnbergit	23
4. Alueen toimijat ja palvelut	24
Golf – Pickala Golf, Janne Pelkonen	25
Golf – Rock Golf, Andrea Nyman	25
Golfopetus – Minni & Roope Golf School, Minea Blomqvist-Kakko	25
Hieronta ja kalevalainen jäsenkorjaus – Mikun Lepohuone, Mikaela Piltz	25
Juhlapalvelut, edustus – Villa Störsvik, Tommi Haru	25
Kalakauppa – Siuntion Savustamo, Marja Blanck-Haga	25
Kartanomaissi ja Finnurmi – Pickala Gård, Thure Lindeberg	25
Kuntosali – Pickala Golf Club ry, Sanna Haavisto	25
Metsuripalvelut – Pohjan ratkaisut, Harri Pohja	25

Ohjelmapalvelut, vuokramökit, melonta – SE-Action, Susanne Ekström	25
Pro Shop – Pickala Brand Store, Janne Pelkonen	25
Pro Shop – Rock Golf, Andrea Nyman	25
Ravintolapalvelut – The Rock Restaurant, Sebastian Kuhlefelt	26
Ravintolapalvelut – Spoon Pickala, Sebastian Kuhlefelt	26
Ravintola ja Kauppa – Pickalan ABC, S-Ryhmä	26
Ravintolapalvelut – Sun Steak House	26
Störsvikin Asukasyhdistys – Outi Lehto	26
Störsvikin uimaranta – Siuntion kunta	26
Talonmiespalvelut – Pickalan Talkkari, Tommi Ratilainen	26
Tennis, Padel – Pickala Tennis & Padel Club, Jari Waaralinna	26
Ulkoilupolut – Kopparnäs Störsvik, Uudenmaan Virkistysalueyhdistys	26
Venesatama – Siuntion Venekerho, Jere Jantunen	26
Venesatama – Störsvik Sandviken	26

5. Tutkimus	28
Tutkimuksen tausta, tavoite ja toteutus	29
Asumisen kehittäminen	38
Golf	44
Matkustus ja vapaa-aika	48
6. Kehitysehdotukset	54
Palvelurakenne	56
Liikennejärjestelyt ja vesihuolto	57
Matkailu, markkinointi ja yritystapahtumat	58
Golf ja liikunta	59
Brändäys, viestintä ja tunnettuus	60
Kehitysehdotusten priorisointi	61
7. Kaavoitus ja Masterplan (idealuonnos)	62
1. Kaavoitus – asuminen	64
2. Kaavoitus – merellisyys näkyväksi osaksi Störsvikiä	68
3. Kaavoitus – luontoarvojen vahvistaminen	69
4. Kaavoitus – majoitus	70
5. Kaavoitus – liikenne, tiet, ranta-alueet	71
6. Kaavoitus – muut toiminnot	71



Siuntion merellinen helmi



Johdanto

Asuntosäätiö sekä Oy Pickala Golf Ab teettivät vuosina 2016–2017 Störsvikin alueelle kehityssuunnitelman ja masterplanin. Toimeksiannon tavoitteena oli laatia Pickalan alueen kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma, joka kattoi rakentamisen, palveluiden konseptoinnin sekä alueen yleissuunnittelun.

Kehityssuunnitelma halutaan nyt päivittää tukemaan Siuntion kunnan ja erityisesti Störsvikin alueen vetovoimaa. Päivitystyö keskittyy vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen. Samalla tarkastellaan laajemmin alueen muita vetovoimatekijöitä kuten golfia, vapaa-aikaa, luontoa ja matkailua.

Toimeksianto

Kehityssuunnitelma halutaan päivittää tukemaan Siuntion kunnan ja Störsvikin vetovoimaa. Vuonna 2017 tehty raportti toimii työn runkona.

Kehityssuunnitelman tilaajina ovat Asuntosäätiö ja Oy Pickala Golf Ab sekä uusina tilaajina mukana ovat Siuntion kunta, Rock Resort ja Rock Golf sekä Rehnbergit.

Kehittämissuunnitelma tehdään Störsvikin alueen nimellä, mutta siitä käytetään kehityssuunnitelmassa myös nimeä Pickala ja Pickala-Störsvik. Se kattaa Siuntion kunnan, Asuntosäätiön, Pickala Golfin, Rock Resortin ja Rock Golfin sekä yksityisten maanomistajien omistamat ja kehittämisen alla olevat maa-alueet.

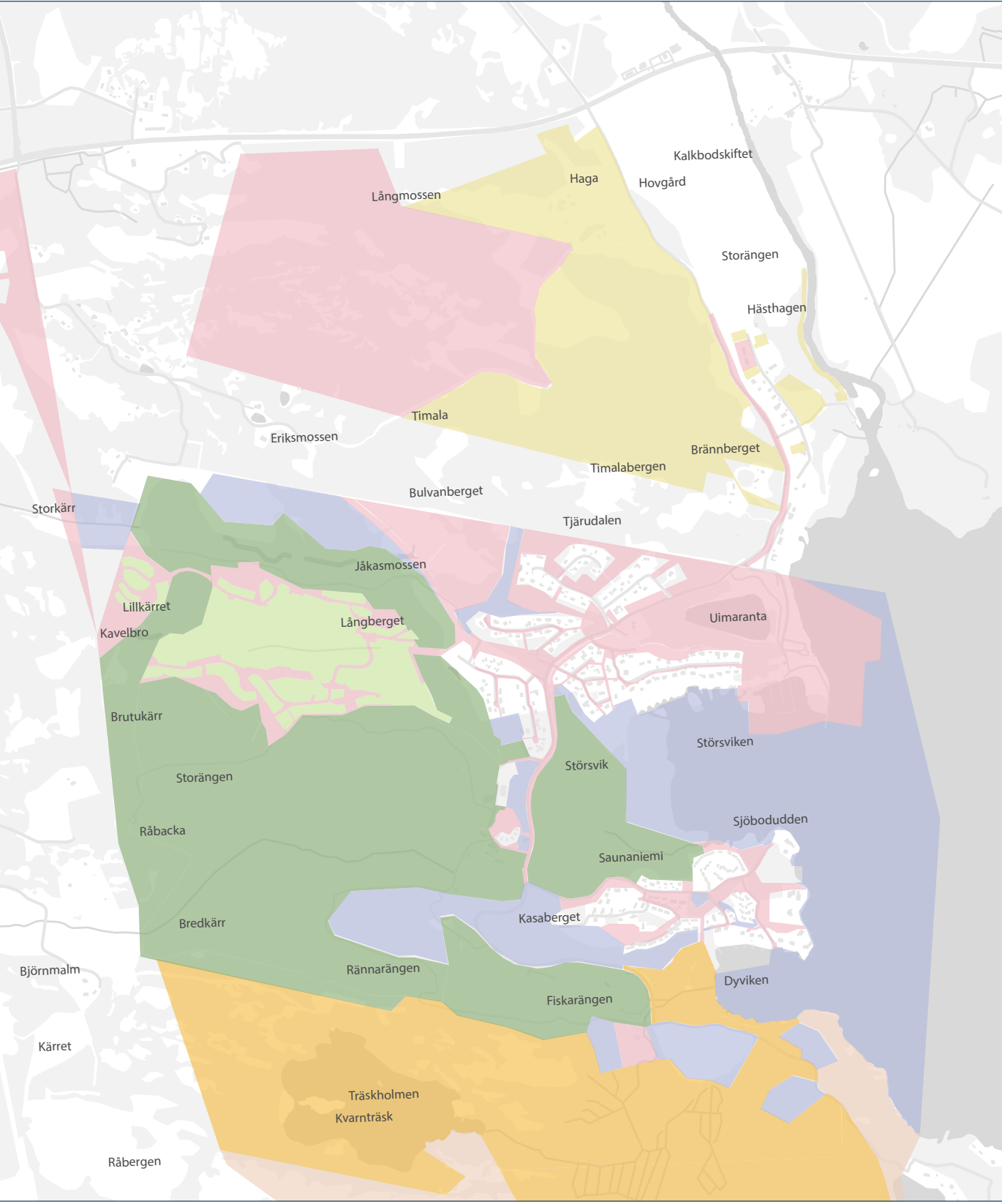
Suunnitelmaan sisältyy aiempaa laajempi tutkimusosio, jossa yhdistyvät laadulliset haastattelututkimukset ja määrällinen tutkimus. Tavoitteena on selvittää Störsvikin, Länsi-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun asukkaiden sekä asiantuntijoiden näkemyksiä alueen kehittämisestä.

Alueen raja- us ja maanomistukset

Tässä kehityssuunnitelmassa maa-alue on rajattu oheisen kartan mukaisesti. Kartalla näkyvät myös nykyiset maaomistukset. Tässä kehityssuunnitelmassa ovat mukana vain mantere-
en puolella oleva maat. Asuntosäätiön kantatilaan kuuluva suuri vesialue on rantojen osalta mukana.

- Siuntion kunta
- Asuntosäätiö
- Pickala Golf
- Rehnberg
- Rock Resort ja Rock Golf
- Hannu Aarnion luonnonsuojelualue (Valtion omistama)
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys (UUVI)

Störsvikin maanomistus



Tietoa Störsvikin alueesta

Siuntion kunnassa sijaitseva Störsvik tunnetaan erityisesti upeista golfkentistään.

Pickala Golf ja Rock Golf muodostavat yhdessä Manner-Euroopan suurimman yhtenäisen golfkeskuksen. Alue tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet ulkoiluun ja luonnossa liikkumiseen. Kopparnäs–Störsvikin laaja merenranta- ja luonnonsuojelualue on merkittävä osa alueen vetovoimaa.

Golfin lisäksi Störsvikissä toimii useita muita yksityisiä liikunta- ja virkistyspalveluita.

Pickalan vapaa-ajankeskuksen alueelta löytyy muun muassa:

- ✓ Tenniskentät (6)
- ✓ Padel-kentät (2)
- ✓ Pickleball-kenttä
- ✓ Melontakeskus
- ✓ Suositettu uimaranta
- ✓ Venesatama

Lisäksi kauniit merelliset rantamaisemat, monipuolinen luonto ja kattava reitistö tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia ulkoiluun ja retkeilyyn.

Störsvikissä on laadukkaita pientaloalueita, joissa on sekä vakinaista että vapaa-ajan asutusta. Alueelle on kehittynyt vahva yhteisöllisyys ja aktiivinen yhteistyön kulttuuri, tarjoten kuitenkin mahdollisuuden vetäytyä oman kodin rauhaan yhteisten harrastusten jälkeen. Alue on viihtyisä, turvallinen ja hyvin hoidettu. Näiden arvojen vaaliminen on Störsvikin asukkaille sydämen asia.

Alueelle on rakenteilla myös täysin uusi asuinalue, Rock Resort, joka yhdistää poikkeuksellisella tavalla sadunomaisen luonnon, korkeatasoiset vapaa-ajan palvelut ja korkeatasoisen asumisen. Rock Resortin asuinalueen keskellä sijaitsee vuonna 2025 Suomen parhaaksi golfkentäksi valittu ja maailman parhaaksi par3-kentäksi tähtäävä Rock Golf.

Pickala Golfin ja Rock Golfin klubitalot tarjoavat kesäisin laadukkaita ravintolapalveluita ja toimivat suosittuina kohtaamispaikkoina alueen asukkaille ja vierailijoille.

Tulevaisuuden visio ja tavoitteet

Siuntio on luonnonläheinen, ympäristöään arvostava, turvallinen, elävästi kaksikielinen ja kiireetön metropolialueen kunta. Hallitusti kasvava väestö ja edelleen paraneva liikenteellinen saavutettavuus luovat monipuoliset mahdollisuudet yrittämiselle, työnteolle, asumiselle, palvelujen kehittymiselle ja harrastamiselle.

Störsvikin alue on yksi kunnan kolmesta tärkeimmästä kehitys-alueesta. Alueen yksityisten kehittäjien yhteinen visio on, että Störsvikistä tulee Siuntion kunnan vetovoimaisin alue. Kunnan strategiassa muut kaksi kehitysalueita ovat kirkonkylä ja asemanseutu. Tavoitteena on, että pysyvä asuminen vahvistuu Störsvikin alueella ja alue houkuttelee laajaa kohderyhmää vahvalla omalla brändillään.

Vetovoimatekijöitä ovat:

- ✓ Asumisen laatu ja monimuotoisuus
- ✓ Luontoarvot
- ✓ Merellisyys
- ✓ Golf



”Luonto, merellisyys, rauha, laadukas pientaloasuminen ja sijainti lähellä pääkaupunkiseutua ovat alueen selkeimpiä vetovoimatekijöitä.”



2 Kehitys ja nykytila



Yleisesti voidaan todeta, että Störsvikin alue on kehittynyt haluttuun suuntaan, mutta vauhti on ollut hidasta. Alueelle on rakennettu uusia asuntoja, hiekkakuopalle on tehty valaistu kävelypolku, luonnonsuojelualueelle on tehty uusia reittejä, tenniskentät on kunnostettu ja alueelle on rakennettu neljäs golfkenttä Rock Golf sekä uusi asuinalue Rock Resort.

Vuoden 2017 jälkeen tapahtuneet muutokset

Vuonna 2017 tehdyssä kehityssuunnitelmassa alueen kehitys oli jaettu kolmeen eri vaiheeseen ja niille oli asetettu omat tavoitteensa. Nämä olivat vuodet 2017–2019, 2020–2023 ja 2024–2030.

Tarkastelun kohteena oli 10 eri kehittämisen osa-aluetta, jotka olivat: Visit Pickala, alue, golf, majoitus, asuminen, tapahtumat, ulkoilu ja harrastukset, palvelut, brändi ja markkinointi sekä investointeja vaativat toimenpiteet.

Seuraavassa käsitellään nämä kolme eri vaihetta, niiden tavoitteet, eri osa-alueet ja toteutuneet kehityskohteet.



Vaihe 1, vuodet 2017–2019

Ensimmäisen vaiheen tavoitteena oli, että kun puhutaan parhaista golfkentistä ja golfin ympärille rakennetuista palveluista, nousee Pickala aina ensimmäisenä suomalaisena vertailukohtana keskusteluissa. Kenttää ja sen palveluita kehitetään aktiivisesti ja jäsenistöllä on aina käytössään parhaat opetusmetodit ja opettajat. Pickala on haluttu kilpailujen järjestäjä ja se pystyy toteuttamaan ison mittakaavan tapahtumia.

Tavoitteena oli myös, että Pickala nähdään pääkaupunkiseudun monipuolisena ulkoilu- ja virkistyskohteena, joka tarjoaa monipuolisia reittejä ja luontoelämyksiä ainutlaatuisessa ympäristössä. Tämän lisäksi Pickala tarjoaa mahdollisuuden harrastaa mm. tennistä, melontaa, vesiurheilulajeja ja lintujen bongausta.

Tavoitteiden toteutuminen:

- ✓ Pickala Golfia kehitettiin määrätietoisesti kohti Suomen parasta golfyhteisöä.
- ✓ Golfopetuksesta on jo vuodesta 2018 vastannut Minni & Roope Golf School.
- ✗ Pickalan kehitys monipuolisena ulkoilu- ja virkistysalueena pääkaupunkiseudun asukkaille ei kehittynyt toivotussa laajuudessa.

Visit Pickala

Kehitystyö vaatii veturin, joka ottaa kehityskohteiden johtamisen vastuulleen. Kehitystyön edetessä tuli selväksi, että se ei voi olla mikään yksittäinen taho, vaan alueen toimijoiden pitää muodostaa yhteinen organisaatio, johon kaikki antavat oman panoksensa. Tämä taho voisi olla Visit Pickala. Visit Pickalan tehtävänä olisi toimia alueen yhteismarkkinoinnin koordinaattorina, kehityskohteiden investointien veturina ja huolehtia, että alueen kaikkien toimijoiden tavoitteet kootaan yhdeksi strategiaksi, joka ohjaa alueen koko toimintaa.

- ✗ Tämä kehitysehdotus ei ole toteutunut. Alueen toimijat kehittävät aluetta edelleen erillään toisistaan, eikä yhteistä foorumia alueen markkinointiin ole perustettu.

Alue

Alueen identiteettiä vahvistetaan heti kantatieltä 51 käännyttyäessä sekä lähestyttäessä Pickala Golfin aluetta. Liikenneympyrä, jonka keskelle tulee istutuksia sekä Pickalan bränditunnukset kertoo, että nyt tullaan alueelle, jolla on oma identiteetti sekä palvelukulttuuri.

Alueen yleiseen siisteyteen kiinnitetään huomiota. Siistityt tien vierustat, hyvät katuvalot ja istutukset luovat tasokkaan kuvan alueesta. Meren läheisyys on yksi Pickalan käyttämättömistä voimavaroista. Pääsy rantaan on mahdollista vain muutamissa paikoissa. Kävelyreitit rakentaminen Seaside-kentän ja meren väliin sekä oleskelulaiturin rakentaminen sen varrelle antaa mahdollisuuden nauttia merestä.

- ✓ Pickala Golfin ja Rock Golfin brändiliput Störsvikin tien varrella kertovat, että ollaan tulossa alueelle. Alueen identiteetti vaatii edelleen vahvistamista.
- ✗ Siisteyteen ja istutuksiin ei olla panostettu riittävästi.
- ✗ Rantaan pääsyä ei edelleenkään ole eikä kävelyreittiä ole rakennettu.

Golf

Alue rakentuu edelleen vahvasti golfin ympärille ja golf on sen vetovoimatekijä. Kaavoituksen puolesta tehdään valmistelevia toimenpiteitä 4. kentän rakentamista varten, mm. maanostojen osalta Inkoon puolella. Päätökset ja suunnittelu Park-kentän kunnostamiseksi huippuluokan kentäksi tulisi aloittaa jo vaiheen loppupuolella.

Golfia konseptoidaan myös uudella tavalla, niin että se esimerkiksi mahdollistaa paremmin 9 väylän tai 12 väylän kierrokset. Tulevien vuosien 2017–2020 kenttäkunnostustyöt antavat tälle hyvät mahdollisuudet. Golfia voidaan liittää uudella tavalla muuhun alueen harrastustoimintaan luomalla yhdistelmäkisoja (triathlon-tyyppisiä) esimerkiksi golfin, tenniksen ja maastajuoksun kesken. Talviharjoittelutiloihin ei tässä vaiheessa panosteta. Golf Akatemiaa kehitetään maan parhaaksi ja houkuttelevimmaksi golfopetuskeskukseksi.

- ✓ Park-kentän kunnostuksen suunnittelu käynnistettiin. Seaside-kentälle tehtiin isoja parannuksia.
- ✓ Golfille ja tennikselle on luotu yhdistelmäkisoja.

Majoitus

Yksi Pickalan heikkouksista on majoituksen puuttuminen alueelta. Villa Störsvikissä on majoitustilaa, mutta sitä vuokraavat lähinnä yritykset tai isommat ryhmät tapahtumien yhteydessä. Majoitusta haluaville ei löydy helposti vuokrattavia huoneita, huoneistoja tai asuntoja joko vain yhdeksi yöksi, viikonlopuksi tai viikoksi.

Alueella on paljon vapaa-ajan asuntoja, joissa ei asuta jatkuvasti. Tässä vaiheessa majoituspotentiaalin valjastaminen Airbnb-tyyppisellä vuokrauspalvelulla hyödyttäisi sekä asunnon omistajia sekä alueella vierailevia. Vuokrauspalvelu työllistäisi paikallisen toimijan, joka huolehtisi asuntojen varaussivustoista sekä siivouksesta ja lopputarkastuksista. Tätä toimintaa voisi Visit Pickala koordinoida ja markkinoida.

Valkoisessa talossa on mahdollista majoittaa 16–25 henkeä. Talo vaatii isohkon remontin. Talolle pitäisi löytyä myös operaattoritaho, joka huolehtii talon ylläpidosta, huonevarauksista ja siivouksesta. Tämä voisi olla sama toimija kuin Airbnb-asunnoissa.

✓ Airbnb-tyyppistä majoitusta on jonkin verran.

✗ Valkoista taloa ei ole kehitetty majoitukseen.



Asuminen

Alueen asuntotonttien myynti on ollut hiljaista pitkään. Olemassa olevien myymättömien tonttien myytävät rakennusoikeudet ovat suuria, ja niille on vaikea löytää ostajaa tai rakentajia. Alueelle kaitataan pienempiä tontteja, joilla on vähemmän rakennusoikeutta sekä taloyhtiömuotoisia tontteja, joille voidaan rakentaa 4–8 erillistaloa. Nämä erillistalot muodostavat yhteisen pihapiirin. Edelleen osa tonteista voidaan jättää isompia taloja varten.

Ensimmäisessä vaiheessa pienemmät, helppohoitaiset ja edullisemmat vapaa-ajan asunnot houkuttelevat alueelle nuorempia perheitä sekä aktiiviharrastajia, jotka haluavat käyttää aikansa ulkoiluun ja harrastuksiin.

Asuntojen koot vaihtelevat 50–80–120 m² välillä ja hintaluokka 250–350–450 t€ välillä. Ensimmäisen vaiheen kehitysalueet asuminen konsepteille: Tenniskujan pääty (myymättömät tontit, 6–8 kpl), Kasaberget (kaavoitus kesken) sekä tenniskenttien viereen Forestin 18. väylän päätyyn tuleva taloyhtiötontti (kaavoittamaton, ei osayleiskaavassa asunnoille varattua aluetta).

✓ Pickala Golfen ytimeen rakennettiin kuusi (6) Minivillaa.

✗ Tenniskuja, Kasaberget ja tenniskenttien viereinen tontti eivät edenneet.



Tapahtumat

Tapahtumatoimintaa golfin ympärillä kasvatetaan. Navetasta kunnostetaan tilat, joissa yritykset ja yksityiset voivat järjestää golfin yhteyteen ohjelmaa ja juhlia. Palvelut tapahtumien järjestämiseksi hoituvat yhteistyössä Pickala Golfen ja Visit Pickalan kautta, joko näiden organisaatioiden toteuttamina tai yhteistyökumppanien avulla.

Navetan vapauttaminen uuteen käyttöön vaatii uuden huolto- ja varastorakennuksen rakentamisen esim. rangen pohjoispuolelle. Uuden rakennuksen tilantarve on noin 1000 m².

✓ Tapahtumia golfin ympärillä on runsaasti kesäkauden aikana.

✗ Navettaa ei ole lähdetty kehittämään.



Ulkoilu ja harrastukset

Pickalan aluetta ympäröivät Etelä-Suomen hienoimmat ulkoilualueet. Ne ovat valitettavasti olleet 'hyvin pidetty salaisuus' pitkään jopa paikallisten keskuudessa. Alueella on hyvät sienestys- ja marjastusmetsät sekä mahdollisuus monenlaiseen ulkoiluun. Hiekkarannat etelässä ovat tällä hetkellä huonosti saavutettavissa muuten kuin pientä polkua pitkin.

Yhteistyössä Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa kehitetään Kopparnäsin ulkoilualueutta. Luontopolut merkitään selkeästi ja uusia reittejä suunnitellaan eri aktiviteeteille kuten polkujuoksu, maastopyöräily ja patikointi. Reittien varrelle tehdään levähdyspaikkoja, joissa voi verryttellä ja tarvittaessa tehdä nuotion ruoan lämmittämistä varten.

Hiekkatekonurmiset tenniskentät (8 kpl) kaipaavat kunnostusta. Niillä pelataan säännöllisesti ja Pickala Tennis Club ry järjestää kentillä turnauksia ja tapahtumia jäsenistölleen, joita on vuosittain noin 100. Alimmat kentät pinnoitetaan uudestaan kevään 2017 aikana. Suunnitelmissa on ottaa ylimmät kentät maauimalan käyttöön. Altaan yhteyteen tulee auringonotto- ja terassialue, pukeutumis- ja suihkutilat sekä kioskikahvila. Lintutorni rakennetaan merenranta-reitin ja oleskelulaiturin jatkeeksi Seasiden rantaan.

- ✓ Pickala Tennis kunnosti tenniskenttiä, mutta allasta ei ole rakennettu.
- ✗ Tietoisuus ulkoilualueista ei edennyt toivotulla tavalla.
- ✗ Kopparnäsin alueelle ei tullut uusia luontopolkuja.
- ✗ Lintutornia ei rakennettu Seasiden rantaan.



Palvelut

Golfiin tai golfklubin yhteyteen liittyvät palvelut kattavat nyt golfopetuksen, ravintolapalvelut, hieronnan, kuntosalin (makasiini) ja autopesun. Palvelut ovat pääosin kohdistettu golfareille eikä näitä palveluita markkinoida aktiivisesti laajemmalle yleisölle. Mm. alueen vakituiset asukkaat, jotka eivät golfaa, käyttävät harvoin ravintolan palveluita.

Tässä vaiheessa palveluja laajennetaan niin, että ne houkuttelevat myös golfareiden ei-golfaavia perheenjäseniä sekä alueen vakituksia asukkaita mukaan. Tämän uskotaan tuovan myös golfille uusia harrastajia, kun kynnyks on tulla Pickalaan madaltuu.

Golfia pelaavien nuorten perheiden houkuttelemiseksi ja pelimahdollisuuksien parantamiseksi alueelle järjestetään tilat lastenhoidolle sekä leikkihuoneelle ja leikkipaikalle. Yrityksiä ja yritystapahtumia varten tarvitaan tiloja, joiden avulla Pickala Golf voi muodostaa houkuttelevia golf + kokous- ja seminaaripaketteja yrityksille ja yhdistyksille. Tiloja vuokrataan myös koulutustarkoitukseen.

Navetta sijaitsee palvelujen kannalta ihanteellisella paikalla ja siellä voisi sijaita yllä mainitut lastenhoitotilat ja leikkipaikat sekä tapahtumiin tarvittavat tilat. Navetassa sijaitseisi "tee-se-itse-harrastetila", jossa on mahdollisuus jakaa erilaisten harvoin tarvittujen välineiden ja työkalujen käyttöä, kuten esimerkiksi ompelukone, mankeli, työkaluja, tikkaita yms., ja joka palvelisi kaikkia pickalalaisia ympäri vuoden.

- ✗ Palvelutarjonta ei lisääntynyt.
- ✗ Tiloja lastenhoidolle, leikkihuoneelle ja leikkipaikalle ei ole tarjolla.
- ✗ Navettaa ei ole lähdetty kunnostamaan.



Brändi ja markkinointi

Ensimmäisessä vaiheessa jokaisella toimijalla on oma vakiintunut brändinsä ja palveluidentiteettinsä. Palveluntuottajilla on omat liikemerkit, logot, visuaalinen ilme ja tapansa puhua.

Tällä hetkellä palveluntuottajat toimivat erillään toisistaan, eikä yhteistyötä ole juuri lainkaan. Ensimmäisen vaiheen aikana on tärkeää, että eri palveluntuottajat alkavat toimimaan yhdessä Visit Pickalan alla. Visit Pickala -ryhmä kokoontuu säännöllisesti ja kehittää alueen palvelutarjontaa sekä markkinointia.

Visit Pickala kokoaa palvelutarjonnan yhtenäiseksi ja helposti löydettäväksi kokonaisuudeksi kaikille alueen käyttäjille. Ryhmä perustaa Visit Pickala netti- ja Facebook-sivut. Markkinoinnissa voidaan hyödyntää myös yhteisesitettä tai printtimainontaa. Jokainen palveluntuottaja hyödyntää myös omia kanaviaan.

- ✓ Palveluntuottajat markkinoivat toimintaansa itsenäisesti ja omilla kanavillaan.
- ✗ Visit Pickalaa ei perustettu.

Investointeja vaativat toimenpiteet

- Visit Pickala organisaatio ja Visit Pickala Facebook ja nettisivut
- Liikenneympyrä, sen istutukset ja Pickalan kyltti
- Merenrantareitti, pitkospuut, lintutorni ja oleskelulaituri
- Alueen siistiminen (sopimus kunnan, Asuntosäätiön ja Pickala Golf Oy:n kanssa)
- Kaavoituksen edistäminen ja kaavamuutokset tonttien muodos- tamiseksi tenniskenttien vieressä, Kasabergetillä ja Tenniskujalla
- Navetan kunnostus, harrastetilat, pizzeria
- Huolto- ja varastorakennus kentänhuoltoautoille ja golfautoille
- Valkoisen Talon kunnostus majoitustarkoitukseen

Toteutuneet:

- ✓ Tenniskenttien uudet pinnoitteet
- ✓ Ulkoilureittien kunnostuksen aloittaminen (Metsähallituksen maa-alueilla Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen investointeja)
- ✓ Park-kentän kunnostuksen alustavat suunnitelmat

Vaihe 2, vuodet 2020–2023

Toisessa vaiheessa tavoitteena oli golfin lisäksi vahvistaa muitakin harrastustoimintaa ja palveluita, jotka eivät suoranaisesti liity golfiin.

Tavoitteena oli kasvattaa Pickalasta monipuolinen ja houkutteleva vapaa-ajankeskus. Tavoitteena oli myös avata jo nyt Pickalassa vieraileville ja siellä asuville golfinpelaajille sitä tarjontaa, joka Pickalassa ja sen ympärillä on. Näiden mahdollisuuksien tuominen näkyvämmiin esille nostaa koko alueen arvostusta ja samalla myös Pickalan vetovoimaisuus monipuolisena ulkoilu- ja harrastuskohteen paranee, koska alue pystyy tarjoamaan tekemistä koko perheelle.

Flowpark-tyyppinen aktiviteettipuisto sekä nurmikenttä, jossa on mahdollista pelata jalkapalloa ja muita palloilulajeja tuovat lisää monipuolisuutta alueen harrastustoimintaan. Talvisin kenttä-alueelle rakennetaan hiihtoladut, jotka pidetään hiihtokunnossa ja hyvin merkittyinä vähälumisinkin talvina. Talviaikaan erilaiset erityisprojektit, kuten jääkaruselli, houkuttelevat ihmisiä vierailemaan Pickalassa.

Tavoitteiden toteutuminen:

- ✓ Pickala Golf järjesti 2023 heinäkuussa suuren mittaluokan Ladies European Tourin golfkilpailun ”Ladies open by Pickala Rock Resort”.
- ✓ Pickala Tennis & Padel Clubin toiminta aktivoitui merkittävästi. Tenniskentät saivat uudet pinnat ja alueelle tehtiin kaksi padel-kenttää ja yksi pickleball-kenttä.
- ✓ Talvella Pickala Golfin alueelle on tehty hiihtolatuja.
- ✗ Ulkoilumahdollisuuksia ei tuotu laajemmin esille eikä alueelle rakennettu aktiviteettipuistoa eikä nurmikenttää.



Alue

Alueen muiden harrastus- ja ulkoilupaikkojen opasteet selkeytetään ja yhtenäistetään. Alueesta laaditaan kattava kartta-aineisto ja opastus sekä maastoon että sähköisesti. Harrastus- ja ulkoilutarjonnan sekä palveluiden lisääntyessä Pickala Golfin keskuksen, hiekkakuopan ja eteläisten ulkoilualueiden välinen kevyt liikenne tulee lisääntymään. Siirtymiset koko alueella autoilla, kevyellä liikenteellä ja kävellen tulee pitää turvallisina ja valaistuin.

Golfautojen käyttömahdollisuus koko alueella lisäisi autotonta ja ekologista liikkumista alueen sisällä. Myös muiden sähköllä toimivien kulkuvälineiden käyttämistä tulisi suosia alueen sisäisessä liikenteessä.

- ✗ Opasteita ei ole yhtenäistetty eikä alueesta ole tehty kattavaa kartta-aineistoa.
- ✗ Golfautoilla ei ole virallista käyttömahdollisuutta koko alueella.

Golf

Golf on edelleen voimakkaasti vetovoimaisuuden ytimessä kolmella upealla kentällään. Neljännen kentän suunnitelmaa ja kaavoitusta viedään eteenpäin, yhdessä hotellisuunnitelman kanssa.

Mahdollisuus yhdistää hotellin ja 4. kentän rahoitus ja rakentaminen tulee tutkia. Mikäli hotelli saisi oman kentän alueelle, ei se veisi Pickalan kenttäkapasiteettia ja hotellille säilyisi mahdollisuus varata vieraille prime time -aikoja hyvissä ajoin omalta kentältä. Selvää synergiaa saataisiin myös hotellin kenttien ja Pickala Golf Oy:n välille, sillä Pickala voisi myydä omia kentänhoito- ja caddiemaster-palveluitaan hotellin käyttöön. Sekä Pickalan pelaajat, että hotellin vieraat hyötyisivät molemmat laajentuneesta kenttätarjonnasta.

Park-kentän kunnostamisen suunnittelu ja rakentaminen huipuluokan kentäksi, työnimellä ’Nick Faldo’, toteutetaan tämän vaiheen aikana loppuun. Yhdistelmäpelejä alueen kasvavan muun harrastustoiminnan kanssa laajennetaan. Kehitetään uusia kiinnostavia golf-, pallopeli- ja ulkoiluyhdistelmiä. Talviharjoitteluun ja talviharjoittelutiloihin ei vielä tässä vaiheessa panosteta, lukuun ottamatta navetassa sijaitsevaa golfsimulaattoria ja puttigreeniä.

- ✓ + Rock Golfin rakentaminen aloitettiin.



Majoitus

Harrastus- ja ulkoilumahdollisuudet kaipaavat tueksensa lisää majoitustilaa Valkoisen talon ja Airbnb-vuokrauksen lisäksi.

Alueen ympärivuotinen vetovoimaisuus ja laajempi asiakaskohderyhmä vaatii suurempaa majoituskapasiteettia eli hotellitason majoitusta. Hotelli on masterplan-suunnitelmassa sijoitettu Kasabergetin keskelle, Pickalan korkeimmalle paikalle. Hotellin palvelut voivat sisältää esim. spa- ja wellnesspalvelut, saunaosaston sekä monitoimitilan, joka toimii sekä konferenssi- ja kokouskeskuksena ja on muunnettavissa juhlatilaksi.

Hotellin yhteyteen on mahdollista liittää golfin sisäharjoittelutilat ja kuntosali. Hotellin majoituskapasiteetti tulee olla noin 150 huonetta ja huoneiden koko resort-mitoitusta, eli noin 28m². Hotellin kaavoitusta, rahoitus- ja rakentamismahdollisuuksia edistetään. Ideaalitulanteessa hotellin rakentaminen yhdessä 4. kentän kanssa voisi alkaa vaiheen loppupuolella. Tämä vaatii sekä hotellista että neljännen kentän rakentamisesta kiinnostuneen operaattorin ja sijoittajatahon löytymisen.

- ✗ Alueelle on tullut jonkin verran lisää Airbnb-majoitusta, mutta muuta majoituskapasiteettia ei ole.

Asuminen

Panostetaan edelleen pienten ja toiminnallisten vapaa-ajanasuntojen rakentamiseen ja saatavuuteen. Mikäli hotellioperaattori on löytynyt tässä vaiheessa, voi myös hotelli toimia Valkoisen talon operaattorina. Sopivan aluerakentajan löytyminen toteuttamaan asuntohankkeita on edellytys suuremman asuntorakentamisvoilymin saavuttamiseksi.

Tässä vaiheessa edistetään ensisijaisesti Dyvikenin, Långbergetin ja Långmossenin kaavoja sekä selvitetään Seasiden rannan ruoppauksen ja maantäyttöjen mahdollisuuksia kaavoituksen pohjaksi. Tavoitteena on, että tenniskenttien viereiset tontit sekä Tennis-kujan ja Kasabergetin tonttien rakentaminen saadaan liikkeelle ja toteutukseen tässä vaiheessa. Hiekkakuopan ympärille ehdotettuja vapaa-ajan asuntotonttien kaavoitusta edistetään kunnan toimesta.

- ✓ Tenniskallioon valmistui 7 keskikokoista erillistaloa.
- ✗ Dyvikenin ja Långmossenin kaavat eivät edenneet.
- ✗ Seasiden rannan ja hiekkakuopan kehittäminen ei edennyt.

Tapahtumat

Tapahtumatoimintaa voidaan laajentaa koskemaan ulkoilutapahtumia ja muuta harrastustoimintaa. Hiekkakuopan ympärille muodostuvan harrastuskeskuksen yhteyteen voidaan toteuttaa erilaisia tapahtumia sekä nuorille, perheille, senioreille että urheiluseuroille ja yhdistyksille.

- ✗ Hiekkakuopan alue ei ole kehittynyt tapahtumapaikkana.

Ulkoilu ja harrastukset

Golfin lisäksi muun monipuolisen harrastustoiminnan tarjoaminen nostaa koko alueen kiinnostavuutta. Alueen tulee tarjota tekemistä ja ajanvietettä myös ei-golffareille ja koko perheelle. Pickalaan tullaan pelaamaan golfia ja sen jälkeen lähdetään pois, eivätkä jo nyt olemassa olevat harrastusmahdollisuudet ole tuttuja edes kaikille alueen asukkaille.

Hiekkakuoppa ja sen ympäristö kaipaa kunnostamista. Uimaranta on suosittu siuntiolaisten ja pickalalaisten perheiden vapaa-ajanviettopaikka, mutta tällä hetkellä sieltä puuttuvat ajanmukaiset tilat vaatteidenvaihdolle, suihkuille ja kioskipalveluille. Hiekkakuopan pohja puhdistetaan jätteestä ja muista epäpuhtauksista, jotta veden laatu paranee.

Pickalan alueelta puuttuu myös nurmikenttä, jossa voisi harrastaa palloilupelejä ja muuta harrastustoimintaa. Nurmikentän on suunniteltu sijaitsevan hiekkakuopan välittömässä läheisyydessä. Flowpark-tyyppinen kiipeilyrata hiekkakuopan vieressä täydentää uimarannan aktiviteettitarjontaa ja houkuttelee kävijöitä kauempaakin pääkaupunkiseudulta käymään Pickalassa. Hiekkakuopalle pystytetään infotaulu, joka kertoo koko alueen palveluista sekä rohkaisee käymään tutustumassa Pickala Golfiin (esimerkiksi syömään ravintolaan) sekä eteläpuolen ulkoilualueelle.

- ✓ Harrastusmahdollisuudet lisääntyivät, kun Pickala Tennis investoi kahteen padel-kenttään sekä yhteen pickleball-kenttään.
- ✓ Hiekkakuopan aluetta on siistitty, sinne on rakennettu portaat, ja kesäaikana siellä on kiosk.
- ✓ Kopparnäsin alueelle on tullut uusia luontopolkuja ja levähdyspaikkoja.



Palvelut

Navettaan suunniteltuja palveluita laajennetaan ravintolapalveluihin remontin jälkeen. Pizzeria oli haastatteluissa usein esiin tullut toive, jonka voisi navetassa toteuttaa ainakin kausiluontoisesti. Navetassa voi toimia myös urheilu- ja golfvälineiden vuokraus. Sinne voidaan viedä esimerkiksi käytettyjä golfvälineitä vasta lajiin tutustuvien käyttöön ja myyntiin. Tuotto näistä voidaan ohjata seuran junioritoimintaan.

Hiekkakuopan viereisen venesataman kanssa voi syntyä synergiaa palveluiden kehittämiseksi. Sataman ja hiekkakuopan yhteyteen rakennetaan pukeutumis- ja suihkutilat sekä kioskikahvila, jotka palvelevat sekä veneilijöitä että hiekkakuopan käyttäjiä. Satamasta voi kehittyä vetovoimainen vierasvenesatama Helsingin ja Hangon välille.

- ⊗ Navettaa ei ole kehitetty.
- ⊗ Hiekkakuopan ja venesataman välille ei ole syntynyt synergiaa.

Brändi ja markkinointi

Jokaisella toimijalla on edelleen oma vakiintunut brändinsä. Tasaisen, hyvän palvelukokemuksen varmistamiseksi luodaan yhtenäinen palveluidentiteetti ja koulutuspolku kaikille alueella toimiville yrittäjille.

Jotta Pickalassa asioiville olisi mahdollisimman helppoa hahmottaa koko alueen tarjonta palveluineen ja yhteystietoineen, on tarjonnan yhdistäminen yhden sovelluksen alle suositeltavaa. Visit Pickala Appin alta onnistuisi majoituksen varaaminen, golfkentän palvelujen käyttäminen, ulkoilureittien karttojen selaaminen, tapahtumatoimijoiden palveluiden tarkastelu sekä ravintolan tarjonnan selaaminen. Toisessa vaiheessa palveluntarjoajat markkinoivat omia palvelujaan yhä enemmän yhdessä ja Visit Pickala alkaa olla tunnettu.



Tavoitteena on voimat yhdistämällä tehdä Pickalan alueesta yhä tunnetumpi, houkuttelevampi kohde ja saada alueelle yhä enemmän kävijöitä. Yhdessä tekemisestä on alueen toimijoille selvää taloudellista hyötyä.

- ⊗ Alueella ei ole yhtenäistä identiteettiä.
- ⊗ Visit Pickala Appia ei ole toteutettu.
- ⊗ Pickalan alue tunnetaan golfista, mutta muuten tunnettuus on edelleen heikko.
- ⊗ Toimijoiden yhdessä tekeminen on vähistä.



Investointeja vaativat toimenpiteet

- Opastus / Visit Pickala App
- Kartta-aineisto
- Flowpark
- Hotelli
- Hiekkakuopan palvelut
- Nurmikenttä
- Tenniskenttien viereisten tonttien rakentaminen
- Kasabergetin rakentamisen aloittaminen
- Maauimala ja palvelut

Toteutuneet:

- ✓ Hiekkakuopan kunnostus
- ✓ Neljäs kenttä (lisämaa-alueet, suunnittelu, alustavat rakentamistyöt) → Rock Golfin suunnittelu ja toteuttaminen aloitettiin
- ✓ Ulkoilureitit
- ✓ Tenniskujan rakentaminen



An aerial photograph of a golf course. A large, calm body of water, likely a pond or lake, occupies the right half of the frame. The water reflects the surrounding tall pine trees and the sky. To the left of the water, there is a green with several sand bunkers. The green is well-maintained with vibrant green grass. In the background, more of the golf course is visible, including another green and more trees. The overall scene is peaceful and scenic.

**”Alue profiloituu korkeatasoisena,
luonnonläheisenä, merellisenä ja
väljänä pientaloalueena.”**

Vaihe 3, vuodet 2024–2030

Kolmannessa vaiheessa tavoitteena oli panostus Pickalan ympäri-
vuotisuuteen ja kansainväliseen kiinnostavuuteen. Golf on edelleen
vetovoimatekijänä isossa roolissa, muut ulkoilu- ja harrastusmah-
dollisuudet tukevat sitä.

Pickala on ympärivuotisesti toimiva vetovoimainen vapaa-ajankes-
kus, joka houkuttelee vieraita koko Suomesta ja myös ulkomailta.
Esimerkkinä Aasian stop-overeiden houkuttelevuus Pickalaan
esimerkiksi mustikka- ja sienimetsälle sekä yöpymään.

Tavoitteiden toteutuminen:

- ✓ Jo toista vuotta käynnissä oleva Park-kentän remontti (Park
by Nicklaus Design) kansainväliseksi huippukentäksi nostaa
Pickala Golfin kiinnostavuuden jo tekovaiheessa Pohjois-Eu-
roopan kärkitasolle.
- ✓ Kansainvälinen kiinnostus ja golfin vetovoima on noussut
uudelle tasolle maailman parhaaksi par3-kentäksi tähtäävän
Rock Golfin myötä.
- ✗ Ympärivuotisuuteen ei vielä ole panostettu.

Alue

Aiemmin mainittujen toimenpiteiden lisäksi alueen muiden harras-
tus- ja ulkoilupaikkojen opasteita selkeytetään ja yhtenäistetään
ympärivuotisuutta tukevaksi. Alueesta laadittua kattavaa kartta-ai-
neistoa ja opastusta päivitetään jatkuvasti sekä maastossa että
sähköisesti Visit Pickala Appiin ja nettisivuille.

Seasiden takaysin rantaa Störsvikin lahdella on suunniteltu raken-
nettavaksi jo edellisissä Pickalan suunnitelmissa. Lahden ruoppaa-
minen veneille sopivaksi ja ruoppausmassan käyttö maantäyttönä
ja rannan muotoilussa tuo uutta rakennusala Pickalaan meren
rannalle. Sinne sijoitetaan mm. asumista ja venelaiturit.

Pickala Golfilla on kolme upeaa kenttää, joista yksi täyttää maa-
ilmanluokan vaatimukset isoillekin kansainvälisille kisoille. Neljäs
kenttä on valmistumassa hotellin kanssa vaiheen alkupuolella ja
tekee mahdolliseksi myös majoittaa suuren määrän kansainvälisten
kilpailujen vieraita.

Talviharjoittelu tehdään mahdolliseksi hotellin yhteyteen raken-
nettavalla sisälyöntitilalla. Myös puttiharjoittelu ja lähipeliharjoittelu
sisätiloissa tehdään mahdolliseksi. Trackman-tyyppisillä laitteilla

lyönnin suoruutta ja pituutta pystytään arvioimaan ilman että tilan
tarvitsee olla kovin iso.

- ✗ Alueen opastus on edelleen heikko, eikä Visit Pickala Appia
tai nettisivuja ole tehty.
- ✗ Seasiden etuysin rannalle ei ole rakennettu taloja, venelaitu-
reita eikä kävelyreittiä.
- ✗ Pickalan alueella ei ole talviharjoittelumahdollisuutta.
- ✗ Hotellista ja hotellin golfkentästä ei ole toistaiseksi mitään
suunnitelmia.

Golf

Golf on edelleen voimakkaasti vetovoimaisuuden ytimessä Pickala
Golfin kolmella upealla kentällä, joista yksi täyttää maailmaluo-
kan vaatimukset isoillekin kansainvälisille kisoille. Neljäs kenttä
on valmistumassa hotellin kanssa vaiheen alkupuolella ja tekee
mahdolliseksi myös majoittaa suuren määrän kansainvälisten
kilpailujen vieraita.

Talviharjoittelu tehdään mahdolliseksi hotellin yhteyteen raken-
nettavalla sisälyöntitilalla. Myös puttiharjoittelu ja lähipeliharjoittelu
sisätiloissa tehdään mahdolliseksi.

- ✓ Päätös Park by Nicklaus Design -kentästä on tehty, kenttä
on rakenteilla ja valmistuu vuonna 2028.
- ✓ Rock Golf avattiin kesäkuussa 2025 ja se valittiin heti ensim-
mäisenä vuotenaan Suomen parhaaksi golfkentäksi.
- ✗ Talviharjoittelusta ei vielä ole päätöstä.
- ✗ Hotellista ja hotellin golfkentästä ei ole toistaiseksi mitään
suunnitelmia.

Majoitus

Hotellin valmistuminen tuo alueelle pitempään viihtyviä vieraita,
joista osa pelaa golfia ja osa tulee vain nauttimaan ympäröivästä
luonnosta, ulkoilureiteistä, muista harrastuksista sekä hotellin
tarjoamista spa- ja hyvinvointipalveluista. Valkoinen talo palvelee
edelleen edullisemman majoituksen majatalona ja alueen vapaita
loma-asuntoja voi vuokrata Airbnb-tyyppisesti Visit Pickalan kautta.

- ✗ Alueella ei vielä ole hotellia, joka mahdollistaisi viipymisen
alueella pidempään.
- ✗ Alueella ei ole yhtä toimijaa, joka koordinoisi tai operoisi air-
bnb-tyyppistä majoitusta.

Asuminen

Asumista kehitetään edelleen pienten asuntojen suuntaan ja yhtei-
söllisyyteen panostaen. Hotellin yhteyteen voidaan rakentaa viik-
ko-osakeasuntoja, joiden ylläpidosta ja siivouksesta hotelli huolehtii.

Långmossenin, Dyvikenin ja Seasiden rannan rakentamiset etene-
vät joko yksittäisten rakentajien tai rakennusliikkeiden toimesta.

- ✓ Tenniskallioon on valmistumassa 5 keskikokoista erillistaloa.
Alueella rakennetaan myös omakotitaloja.
- ✓ Rock Resortin alueen asuinrakentaminen käynnistyi huhti-
kuussa 2026.
- ✗ Långmossenin, Dyvikenin ja Seasiden rannan rakentamiset
eivät vielä etene.
- ✗ Hotellihanketta ei ole käynnissä.



Tapahtumat

Tapahtumat ovat isompia ja kansainvälisempiä. Golf järjestää kansainvälisiä golfkilpailuja ja alue tarjoaa mahdollisuuden esim. triathlon- ja maratonkisoihin, maastajuoksu- ja maastopyörätapahtumiin sekä suunnistuskisoihin. Alueella on mahdollista järjestää upeita häätilaisuuksia, messuja, näyttelyitä, seminaareja ja koulutuksia.

- ✓ Pickala Golfilla on mahdollisuus järjestää kansainvälisiä kisoja ja muita tapahtumia. Muiden urheilulajien kilpailuja Pickalassa ei ole järjestetty.
- ✓ Pickala Tennis järjestää aktiivisesti kisoja.
- ✓ Rock Golf mahdollistaa upeiden tilaisuuksien järjestämisen.

Ulkoilu ja harrastukset

Mahdollisuus golfin talviharjoitteluun tuo hotellille enemmän käyttöastetta talviaikana. Jääkiekkoharjoitushallin rakentamista ei alueelle tässä vaiheessa suunnitella. Harjoitushallit Kirkkonummella ja Siuntiossa lajien talviharjoitteluun antaa myös Pickalalle mahdollisuuden kehittyä kiinnostavana ja lähellä pääkaupunkiseutua sijaitsevana urheilukeskuksena.

- ✗ Pickala ei ole kehittynyt urheilukeskuksena.



Palvelut

Suuri hotelli tuo myös laajemman ravintolatarjonnan hotellin yhteyteen. Ympärivuoden auki oleva hotelli tarjoaa hyvinvointi- ja terveyspalveluja sekä hotellin asukkaille että koko alueen asukkaille. Lumisina talvina hiihtovälinevuokraus toimii hotellin kautta ja ladut voivat alkaa ja päättyä hotellille asiakasmäärän varmistamiseksi.

Venesataman yhteyteen rakennettava lentokenttä vesilentokoneille toisi aivan uuden mahdollisuuden saavuttaa Pickala ilmaitse. Myös koneiden säilytys ja telakointitilat sopivat hyvin venesataman yhteyteen.

- ✓ Rock Resortissa on avattu alueen ainoa a la carte -ravintola, The Rock Restaurant, joka toistaiseksi on auki vain kesäkaudella.
- ✗ Alueelle ei ole suunnitteilla isoa hotellia.
- ✗ Lentokenttä ei tule toteutumaan.



Brändi ja markkinointi

Kolmannessa vaiheessa jokaisella toimijalla on edelleen oma vakiintunut brändinsä, mutta yhteinen vahva palveluidentiteetti. Palveluntuottajat toimivat tiiviisti ekosysteeminä yhteisen Visit Pickala kattobrändin alla toteuttaen yhteistä toiminta- ja markkinointisuunnitelmaa. Yhteistyöllä on merkittävä taloudellinen merkitys.

Palveluntarjoajat markkinoivat palvelujaan ainoastaan yhdessä. Omia kanavia ei enää käytetä, vaan kaikki resurssit laitetaan yhteismarkkinointiin kattobrändin alla. Kattobrändillä on omat vakiintuneet markkinointikanavat. Markkinointisuunnitelma tehdään vuosittain yhdessä ja keinovalikoima ja panostukset ovat isommat. Ulkomaisten kävijöiden saamiseksi tehdään yhteistyötä esim. Finnairin ja Visit Finlandin kanssa.

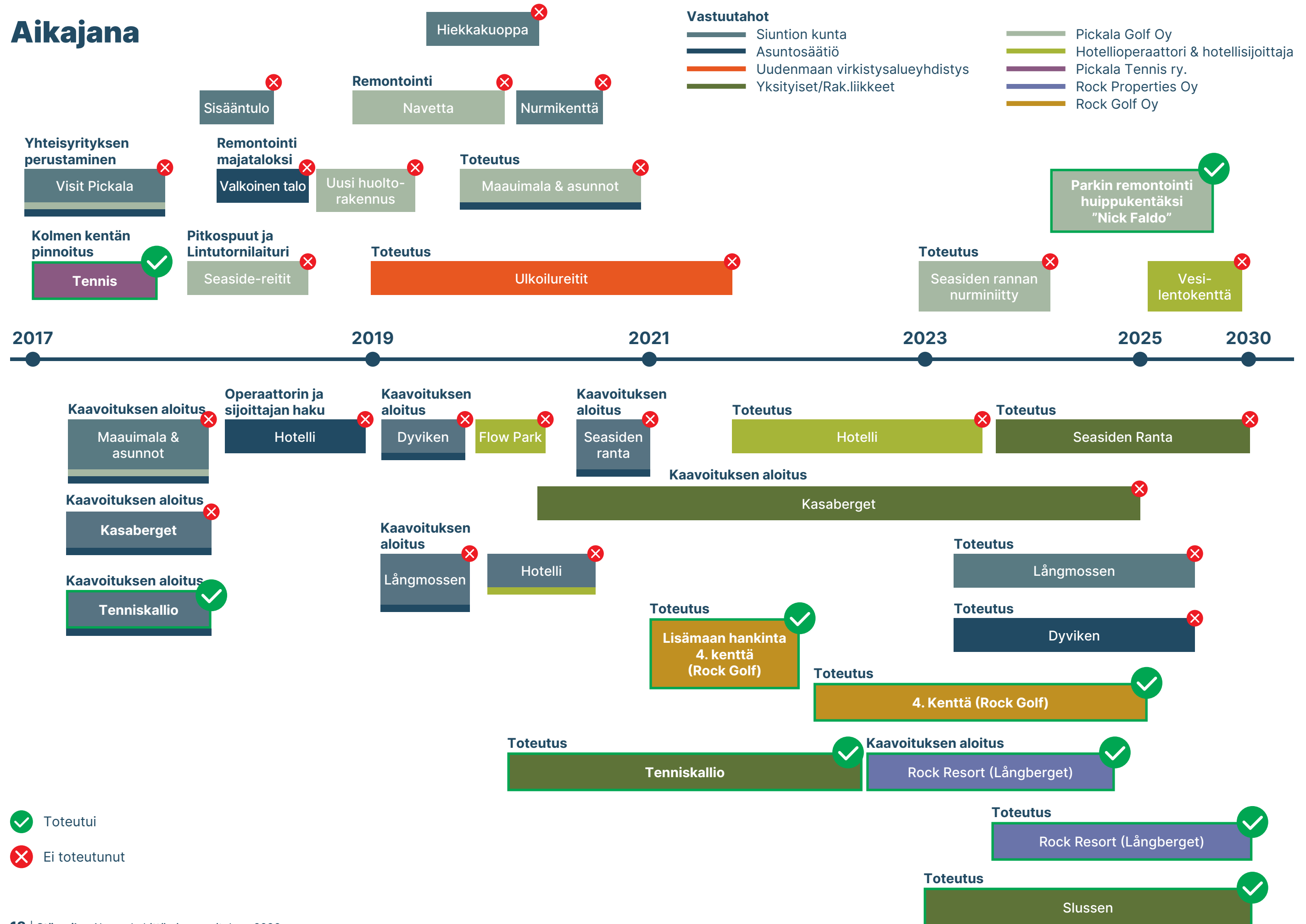
Tavoitteena on tehdä Pickalan vapaa-ajanalueesta myös kansainvälisesti tunnettu ja houkutteleva kohde ulkomaalaisille (Aasia, Eurooppa). Tällöin markkinointiin on panostettava huomattavasti enemmän. Pickalan yhteisbrändi alkaa vakiintua ja se on myös kansainvälisesti tunnettu. Alueen palveluntarjoajat menestyvät yhdessä erinomaisesti.

- ✓ Alkuvuonna 2026 Rock Golf aloitti kansainvälisten golfturistien houkuttelemisen Suomeen neljän muun golfkentän kanssa Northern Light Golf -nimen alla.
- ✗ Brändi ja palveluidentiteetti ovat heikkoja.
- ✗ Palveluja tarjotaan edelleen erikseen eikä markkinointiin panosteta.
- ✗ Kansainvälistä tunnettuutta ei vielä ole.

Investointeja vaativat toimenpiteet

- Hotellin viikko-osakeasunnot
- Seasideen rannan täyttö ja nurmettaminen
- Golfin sisäharjoitteluhalli
- Vesilentokoneiden telakointi ja säilytys

Aikajana



A wide-angle photograph of a lush golf course. In the foreground, a large, calm pond reflects the sky and surrounding trees. The golf course is green and well-maintained, with several trees scattered across the landscape. In the background, a dense forest of tall trees covers a hillside under a cloudy sky. The overall scene is peaceful and natural.

**”Nyt voidaan olla kaikkien
globaalien luonto ja wellness-
trendien sydämessä.”**

3

Alueen kehittäjät



Störsvikin alueen kehittämisestä vastaavat Siuntion kunta sekä alueen maanomistajat Asuntosäätiö, Pickala Golf, Rock Resort & Rock Golf sekä Rehnbergit.

Siuntion kunta

Siuntion kunta on lämminhenkinen ja luonnonläheinen alue Uudellamaalla. Se sijaitsee 40 kilometriä Helsingistä länteen, Kirkkonummen ja Inkoon välissä.

Siuntio tunnetaan erityisesti kulttuurimaisemistaan ja luontokohteistaan, kuten Siuntionjoesta, sekä hyvinvointitoiminnasta Siuntion kylpylässä (nykyinen Hotelli Siuntio) ja Pickala Golfissa.

Pinta-alaltaan Siuntio on Suomen mittakaavassa pieni kunta (266 km²), ja asukasluvultaan (noin 6 200 asukasta) se sijoittuu keskikastiin. Nykyään 26 % väestöstä on ruotsinkielisiä. Kunnassa toimii yksi suomenkielinen peruskoulu sekä yksi ruotsinkielinen ala-aste.

Junaliikenteen lisäksi Siuntiossa kulkevat myös HSL:n bussit, sillä kunta kuuluu Helsingin seudun D-vyöhykkeeseen.

Tärkeimpiä elinkeinoja ovat maatalous, kiinteistöpalvelut, rakentaminen sekä matkailusektori. Vaikka Siuntion identiteetti perustuu luonnon rauhaan ja perinteisiin, se on myös kasvava kunta, joka panostaa hallittuun kehitykseen ja sitä kautta kasvun mahdollistamiseen.



Störsvik

Störsvik on olennainen osa Siuntion kehitystä ja kasvua. Alueella asuu tällä hetkellä vakituisesti noin 250 ihmistä, ja väkiluvun odotetaan kasvavan muun muassa Rock Resortin rakentamisen myötä (alueelle on kaavoitettu 172 asuntoa). Vuosina 2025–2030 Siuntion kunta investoi Störsvikin alueelle yhteensä yli 12 miljoonaa euroa.

Yksi keskeisimmistä investoinneista on Störsvikintien ja kantatie 51:n risteyksen uudelleenrakentaminen lisääntyneen liikenteen vuoksi. Risteysremontti valmistuu lokakuussa 2026.

Toinen tärkeä investointikohde on vesihuollon kehittäminen: vesi- ja viemäriinjojen parantaminen, uuden vesitornin rakentaminen sekä kasteluveden myynti golfkentille.

Lisäksi uusi yhdyskatu tulee yhdistämään Sunnanvikin alueen Störsvikiin.

Siuntion kunta aikoo myös realisoida lisää maanomistuksiaan uusien asuinrakennusten rakentamiseksi, sillä kysyntä Störsvikin alueella on kasvussa.



Pickala Golf

Oy Pickala Golf Ab on Pohjoismaiden suurin golfkeskus. Se sijaitsee Störsvikintien päässä, ja toimii koko Störsvikin alueen keskuksena. Pickala Golfin toiminta alkoi 18.6.1988 ja silloin oli olemassa kolme 9-reiän golfkenttää (A, B ja C). Yhtiötä oli perustamassa Asuntosäätiö, Ilmarinen ja Suomen Yhdyspankki.

Nykyään Pickala Golfista löytyy kolme täysimittaista kenttää, 6-reikäinen par 3-kenttä, laaja lähipelialue, katettu Trackman-range ja kaksi puttiviheriötä. Sen muihin palveluihin kuuluu mm. Caddiemaster, klubitalo ja -ravintola, pukuhuoneet saunoineen, kuntosali ja kaksi taukokioskia. Pickala Golf järjestää paljon erilaisia kilpailuja, klinikoita ja muita tapahtumia.

Pickala Golf on ohjannut toimintaansa viime vuosien aikana enemmän osakkeenomistajiin. Vuonna 2025 16% yhteensä 90.087 kierroksesta oli vieraspelaajien pelaamia. Keskeisessä roolissa sen liiketoiminnassa on myös erilaisten yritystapahtumat järjestäminen. Pickala Golf tarjoaa normaalijäsenyyden hintaan 135 €, ja osakkaille jäsenyys maksaa 95 € vuodessa. Jäsenyyttä ei voi omistaa ilman koko kauden kattavaa pelioikeutta, joita on vuosittain jaossa yhteensä 2038 kappaletta perustuen 1438 osakkeeseen.

Pickala Golfin asiakastyytyväisyystutkimusten mukaan seuran puitteet miellyttävät niin jäseniä kuin vieraspelaajiakin. Edellisen kahdeksan vuoden aikana palvelualueiden yhteiskeskisarvo palautteissa oli 82,2/100. Seuran identiteetti perustuukin vahvasti palvelukeskeisyyteen ja yhteisöllisyyteen.

Kehityskyky on myös Pickala Golfin toiminnassa yksi esille nousevista arvoista, mikä voidaan liittää koko Störsvikin alueen kehittämiseen. Konkreettinen esimerkki tästä on toista vuotta käynnissä oleva Park-kentän remontti kansainväliseksi huippukentäksi. Park by Nicklaus Design on jo tekovaiheessa nostanut Pickala Golfin kiinnostavuuden Pohjois-Euroopan kärkitasolle, ja tulevaisuudessa se tulee olemaan yksi Störsvikin vetonauloista. Störsvik on eniten tunnettu nimenomaan Pickala Golfin tarjonasta, ja golf on myös jatkossa koko alueen suuri voimavara. Ihmiset saapuvat usein golf edellä, ja siihen liittyvän tarjonnan jatkuva kehittäminen myös tuo Störsvikille lisäarvoa alueen muita palveluita ja asumista silmällä pitäen.

Asuntosäätiö

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Se tarjoaa noin 18 000 kotia yli 30 paikakakunnalla ja asunnoissa asuu yli 33 000 asukasta. Asuntosäätiö uskoo, että onnellinen koti ja kohtuuhintainen asuminen kuuluvat kaikille. Suurin osa asunnoista on asumisoikeusasuntoja, mutta tarjolla on myös vuokra- ja omistusasuntoja.

Asuntosäätiö on yleishyödyllinen toimija, joka ei tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Toiminnasta saadut varat ohjataan kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen. Asuntosäätiö kehittää ja rakennuttaa toimivaa asumista: kestäviä kortteleita ja viihtyisiä asuinympäristöjä kasvavissa kaupungeissa.

Asuntosäätiö-konsernin emoyhtiö on Asuntosäätiö sr, joka vastaa kaikkien tytäryhtiöiden toiminnasta. Suurin asuntokanta on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä, joka hallinnoi asumisoikeusasuntoja.

Asuntosäätiö on ollut mukana kehittämässä Pickalan toimintaa jo 1980-luvulta lähtien. Se on edelleen merkittävä toimija Pickalassa omistaen useita Pickala Golf Oy:n osakkeita sekä paljon maata eri puolilta Störsvikin aluetta. Omistuksia on myös vesi- ja ranta-alueilta sekä Pickala Golfin alaparkkipaikan vieressä sijaitseva Valkoinen Talo.

Asuntosäätiön suunnitelmaan kuuluu realisoida maaomistuksiaan Störsvikistä, kuten esimerkiksi Kasabergetistä ja Dyvikenistä seuraavan 5–10 vuoden kuluessa. Asuntosäätiö ei rakennuta asuntoja alueelle, eikä Asuntosäätiöllä ole tarvetta jäädä maanomistajaksi Störsvikin alueelle pitkällä aikavälillä. Mahdollisuudet Störsvikin alueen kehittämiseksi, yhteistyössä Asuntosäätiön kanssa, ovat kaavakehityshankkeissa. Elinvoimaisuuden kehittämiseksi tarvitaan uusia asukkaita, jotka houkuttelevat alueelle lisää palveluntarjoajia.



Rock Resort ja Rock Golf

Rock Resort

Siuntion Störsvikiin rakentuva uniikki asuinalue Pickala Rock Resort on poikkeuksellisen hieno yhdistelmä sadunomaista luontoa, laadukasta harrastustoimintaa ja ykkösluokan asumista. Rock Resort on Helsingin Katajanokan kokoluokkaa oleva alue, jonne on kaavoitettu tontteja yhteensä 172 asunnolle.

Rock Resortin upeat tontit sijaitsevat aurinkoisilla rinteillä vanhojen mäntyjen ja kallioiden lomassa näköalojen ollessa golfkentille ja/tai luontoon. Tarjonta koostuu sekä omakotitalotonteista että valmiista pari- ja rivitaloasunnoista. Kaikki tontit ja asunnot mahdollistavat sekä vakituisen että vapaa-ajan asumisen. Omakotitalotonttien koot vaihtelevat 700 – 2900 neliömetrin välissä rakennusoikeuksien ollessa vastaavasti 150–600 k-m². Valmiita asuntoja on suunnitelmissa eri kokoluokissa välillä 60 – 200 m². Rock Resortin tontteja myy maanomistaja Rock Properties Oy. Lisätietoja www.rockresort.fi.

Rock Resortin tonttien keskellä sijaitsee Rock Golfin upea, kesällä 2025 avattu maailmanluokan par3-kenttä ja sen klubitalo ”The Rock Restaurant” ravintoloinen. Muutenkin Rock Resortin sijainti Störsvikissä on keskeinen, sillä Pickala Tennis & Padel Club sekä Pickala Golfin alue palveluineen löytyvät lyhyen kävelymatkan päästä Rock Golfin klubitalolta.

Störsvik tarvitsee kehittyäkseen lisää ihmisiä ympärivuotisesti. Rock Resortin uudet ja nykyaikaiset asunnot luovat tälle tavoitteelle pohjaa. Lisäksi Rock Resortin alueella tullaan järjestämään vuoden 2027 Asuntomessut. Asuntomessujen aikana kymmenet tuhannet messuvieraat tutustuvat paitsi Rock Resortiin niin samalla myös muihin Störsvikin palveluihin ja alueisiin. Asuntomessut voivatkin toimia hyvänä katalyyttinä koko Siuntion ja Störsvikin alueen tulevalle kehitykselle.

Rock Golf

Siuntion Störsvikissä sijaitsevan Rock Resortin sydän on yhdeksänreikäinen, vuonna 2025 Suomen parhaaksi golfkentäksi valittu, ja maailman parhaaksi par3-golfkentäksi tähtäävä Rock Golf. Rock on upea, luonnonkaunis ja hauska kenttä tarjoten aidon, mutta täysin uudenlaisen golfkokemuksen. Kentän jokaiseen yksityiskohtaan ja neliömetriin on käytetty enemmän aikaa ja rahaa kuin yhteenkään muuhun suomalaiseen golfkenttään. Huippulaadukkaan Rock-ken-

tän suunnittelija on korkeatasoisia kenttiä ulkomaille suunnitellut ja kansainvälistä arvostusta kerännyt golfkenttäarkkitehti Lassi Pekka Tilander.

Rock Golf on rakennettu luonnon kanssa harmonisessa yhteistyössä, jotta ympäristön kauniit yksityiskohdat pääsevät esiin. Ensiluokkainen viimeistely ja erinomainen kunto luovat pelaajille ikimuistaisen tunnelman. Rockin väylät vaihtelevat pituudeltaan 81–205 metrin välillä myötäillen jylhää kalliometsää ja huikean kauniita vesiesteitä. Rock Golf avattiin juhannusviikolla 2025 ja on saanut pelaajilta runsaasti kehuja ja kiitosta. Rock mullistaa käsitykset par3-kentistä. Rock Golf Oy on itsenäinen yksityisomistuksessa oleva golfkenttä. Lisätietoja www.rockgolf.fi.

Rock Golfin moderni ja huippuhieno klubitalo tarjoaa pelaajille Pro Shopin, laadukkaat sauna- ja pukuhuonetilat, harjoitusalueet, golfautot ja sähköautojen latauspisteet. Klubitalon yläkerrasta löytyy myös Störsvikin ainoa a la carte -ravintola ”The Rock Restaurant”. Ravintola on avoinna kaikille palvellen alueen asukkaita ja vieraita kauempaakin sekä tietenkin myös golfasiakkaita. Ravintola toimii kesäsesonkeina, mutta ympärivuotiseen aukioloon tähdätään vahvasti kysynnän kasvaessa tulevinä vuosina. Lisätietoja www.therockrestaurant.fi.

Störsvikin alueen näkökulmasta Rock Golf on tuonut alueelle runsaasti positiivista näkyvyyttä ja uudenlaista kiinnostusta. Rock Golf houkuttelee asiakkaiseen vieraita niin kauempaa Suomesta kuin ulkomailtakin, mikä luonnollisesti lisää samalla koko Störsvikin vetovoimaa.



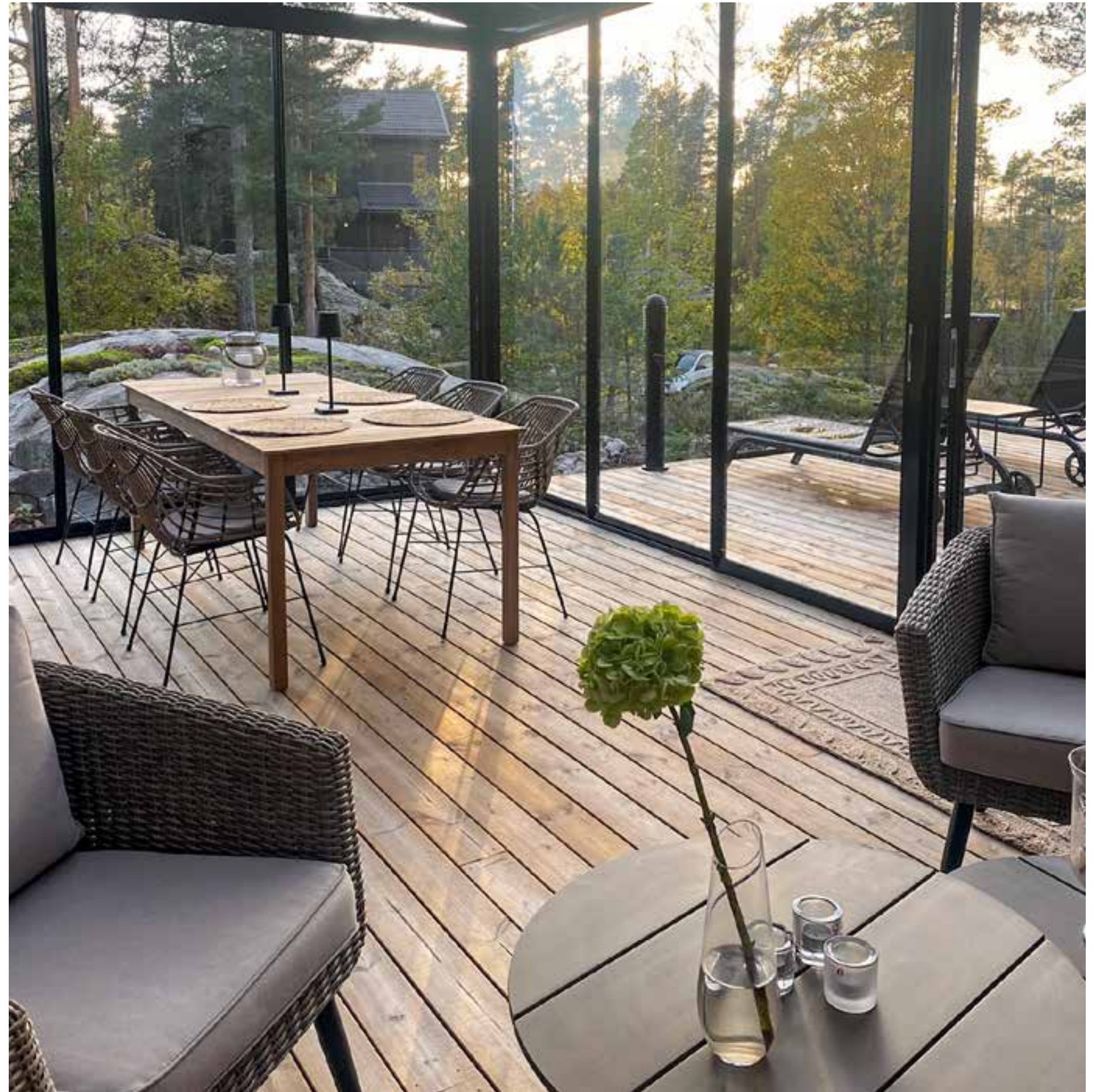
Rehnbergit

Rehnbergien suku on ollut usean sukupolven ajan Siuntion ja Störsvikin alueen suurimpia maanomistajia. Gustav, Gunilla ja Henrik perivät Störsvikin alueen maat äidiltään (os. Lindeberg). Rehnbergien puolelta omistukset liittyvät Gårdskullaan.

Störsvikin alueen maat olivat osa suurempaa Pickalan kartanoa. Kartano jaettiin pienempiin osiin Porkkalan vuokra-ajan päättymisen jälkeen vaikeina vuosina. Osa maista jaettiin myös perinnönjaossa, kun Gösta Lindeberg kuoli 1960-luvulla. Vuonna 2002 sisarukset saivat lahjanluonteisella kaupalla noin 100 hehtaaria maata sekä noin 18 hehtaarin kokoisen Vårdön saaren.

Rehnbergit haluavat olla mukana Störsvikin kehittämisessä ja nostaa maidensa arvoa vähitellen ja kustannustehokkaasti asemakaavoituksen avulla. Omistusten jakaminen tulevaisuudessa on mahdollista.

Gustav Rehnberg on koulutukseltaan agronomi ja hän on keskittynyt lähinnä maataloustoimintaan. Henrik Rehnberg on koulutukseltaan insinööri ja hän on viimeiset 20 vuotta keskittynyt kartanoiden toimintaan, maatalouteen sekä rakentamiseen. Gunilla Rehnberg on koulutukseltaan psykologi ja hän rakentanut elämänsä Helsingissä ja nykyään Espoossa.



4 Alueen toimijat ja palvelut



Störsvikin alueella on tällä hetkellä lukuisa joukko palveluja ja erilaista toimintaa tuottavia palveluntarjoajia.

Golf – Pickala Golf, Janne Pelkonen

Pickala Golf on Pohjoismaiden suurin golfkeskus. Nykyään siellä on kolme täysimittaista kenttää, 6-reikäinen par 3-kenttä, laaja lähipelialue, katettu Trackman-range ja kaksi puttiviheriötä. Sen muihin palveluihin kuuluu mm. Caddiemaster, klubitalo ja -ravintola, pukuhuoneet saunoineen, golfopetus, kuntosali ja kaksi taukoki-oskia. Pickala Golf järjestää paljon erilaisia kilpailuja, klinikoita ja muita tapahtumia.

Golf – Rock Golf, Andrea Nyman

Rock Golf on yhdeksänreikäinen maailman parhaaksi par3-golfkentäksi tähtäävä golfkenttä. Se on upea, luonnonkaunis ja hauska kenttä tarjoten aidon, mutta täysin uudenlaisen golfkokemuksen. Huippulaadukkaan Rock-kentän suunnittelija on korkeatasoisia kenttiä ulkomaille suunnitellut ja kansainvälistä arvostusta kerännyt golfkenttäärkkitehti Lassi Pekka Tilander.

Ensiluokkainen viimeistely ja erinomainen kunto luovat pelaajille ikimuistoisen tunnelman. Rockin väylät vaihtelevat pituudeltaan 81–205 metrin välillä myötäillen jylhää kalliometsää ja huikean kauniita vesiesteitä.

Rock Golfin moderni klubitalo tarjoaa pelaajille Pro Shopin, laadukkaat sauna- ja pukuhuonetilat, harjoitusalueet, golfautot ja sähköautojen latauspisteet. Klubitalon yläkerrasta löytyy myös Störsvikin ainoa a la carte -ravintola ”The Rock Restaurant”. Ravintola toimii toistaiseksi kesäsesonkina.

Golfopetus – Minni & Roope Golf School, Minea Blomqvist-Kakko

Minni & Roope Golf School tarjoaa golfopetusta ja -valmennusta kaiken tasoisille ja ikäisille pelaajille. Sen studiossa on kaksi tilavaa opetuspistettä Pickala Golfin harjoitusalueen pohjoispäässä.

Golf School organisoi vuosittain myös ryhmäklinikoita ja yritystapahtumia. Palveluksessa on viisi valmentajaa erilaisiin tarpeisiin. Lisäksi golfvälineiden räätälöinti ja tilaus (Titleist) on osa opetusstudion toimintaa.

Hieronta ja kalevalainen jäsenkorjaus – Mikun Lepohuone, Mikaela Piltz

Mikun Lepohuone on Pickala Golfin makasiinin toisessa kerroksessa palveleva hyvinvointiliike. Sen omistaja Mikaela Piltz tekee erilaisia hoitoja kuten jäsenkorjausta, hierontaa ja purentalihashierontaa. Ajanvaraus on auki kaikille ja hoidot ovat pituudeltaan 50 tai 80 minuuttia.

Juhlapalvelut, edustus – Villa Störsvik, Tommi Haru

Villa Störsvik on yksityiskäyttöön vuokrattavissa oleva kokonaisuus meren rannalla. Se sijaitsee Saunaniemen perällä, ja on tarkoitettu erilaisten kokousten, juhlien ja virkistyspäivien järjestämiseen. Yhteistyökumppaneidensa avulla Villa Störsvik pystyy räätälöimään tilaisuuden asiakkaan tarpeiden mukaiseksi.

Tiloihin kuuluvat juhlasali maksimissaan 300 hengelle, kokoustilat maksimissaan 60 hengelle, noin 15 henkilön sauna sekä 8 kahden hengen majoitushuonetta. Villalla on myös laitur, johon pääsee helposti omalla veneellä.

Kalakauppa – Siuntion Savustamo, Marja Blanck-Haga

Siuntion Savustamo tarjoaa runsaan valikoiman erilaisia kala- ja äyriäistuotteita yli 20 vuoden kokemuksella. Myymälä sijaitsee Siuntiossa, Kantatie 51:n varrella noin 10 minuutin ajomatkan päässä Pickala Golfin klubitalolta. Tuotteisiin kuuluvat mm. lämminsavukalat, graavi- ja kylmäsavukalat, äyriäiset, pasteijat, piirakat sekä smetanasilli. Siuntion Savustamo panostaa tuoreuteen ja raaka-aineiden paikallisuuteen. Myös etukäteen tehtävät tilaukset ovat mahdollisia.

Kartanomaissi ja Finnurmi – Pickala Gård, Thure Lindeberg

Pickala Gård tarjoaa kartanomaissia joko itsepoimintana tai valmiiksi poimittuna sekä siirtonurmipalveluita. Se sijaitsee Kantatie 51:n varrella, Helsingistä poispäin ajettaessa noin 500 metriä ennen Pickala Golfin risteystä. Pickala Gård on yksi Störsvikin alueella pisimpään toimineista palveluntuottajista.

Kuntosali – Pickala Golf Club ry, Sanna Haavisto

Pickala Golf Club ry:n kuntosali sijaitsee Pickala Golfin makasiinin ensimmäisessä kerroksessa. Se on käytössä Pickala Golfin jäsenille vuosittain 55 € avainvuokran hintaan. Sieltä löytyy kuntopyörä, stepperi, tatami, käsipainoja, kyykkyteline, penkki, ala- ja ylätalja, puolapuut sekä leukatanko. Keskeisen sijaintinsa vuoksi se soveltuu kuntoiluun niin golfkierroksen yhteydessä kuin vapaa-ajallakin.

Metsuripalvelut – Pohjan ratkaisut, Harri Pohja

Puiden kaatoon, hoitoon ja metsän kunnossapitoon liittyvät työt.

Ohjelmapalvelut, vuokramökit, melonta – SE-Action, Susanne Ekström

SE-Action tarjoaa Störsvikin alueella melontapalveluita ja kioskitoimintaa. Se sijaitsee Störsvikintien itäpuolella, Pikkalanjoen kupeessa. Vuokrattavissa on kanootteja, kajakkeja ja SUP-lautoja. Retkiä voi tehdä joko merelle tai Pikkalanjokea pitkin kohti Vikträskin järveä. Melontakeskuksen terassikioskin valikoimista löytyy pientä purtavaa, Sjundbyn jäätelöä ja kahvia merinäköalan äärellä.

Pro Shop – Pickala Brand Store, Janne Pelkonen

Pickala Brand Store on Pickala Golfin toimiston ohessa sijaitseva golfliike, joka tarjoaa golfin pelaamiseen tarvittavia tuotteita. Painopiste on golfvaatteissa, sopimukset J. Lindebergin ja Footjoyn kanssa.

Myymälässä keskeisiä tuotteita ovat myös golfhanskat ja -pallot. Uutena tarjolla on omia logotuotteita, kuten huppareita ja pipoja osana Pickala Collection -mallistoa. Lisänä innokkaimmille golffareille löytyy Vokey Design -wedgejä ja Scotty Cameronin puttereita sekä yhteensä kolme eri golfkenkämallia niin miehille kuin naisillekin.

Pro Shop – Rock Golf, Andrea Nyman

Rock Golfin Pro Shop toimii klubitalon alakerrassa. Sieltä löytyy uniikki valikoima tarkkaan valittuja kansainvälisiä laatumerkkejä, kotimaisia tuotteita sekä upeita muistoja itselle, lahjaksi tai tuliaiseksi. Pro Shopista löytyy myös suomalaisen Takomon rautasettejä, jotka voi ottaa käyttöön maksutta kierrokselle. Mailat saa käyttöön helposti ajanvarauksen yhteydessä WiseAppissä.

Ravintolapalvelut – The Rock Restaurant, Sebastian Kuhlefelt

The Rock Restaurant on Rock Golfin klubirakennuksessa palveleva a la carte -ravintola. Sen ruokafilosofia on skandinaavinen ja suuri osa raaka-aineista pyritään hankkimaan paikallisilta tuottajilta. Lista-annosten lisäksi vaihtoehtoina ovat myös useamman ruokalajin Chef’s Menut sekä pienemmät välipalat esimerkiksi golfkierrokselle.

Ravintolasta löytyy myös baari ja terassi. Yritys- ja yksityistapahtumat ovat tärkeä osa ravintolan liiketoimintaa. Ravintolan tavoitteena on olla auki ympäri vuoden, kunhan kysyntää ja asiakkaita on siihen riittävästi.

Ravintolapalvelut – Spoon Pickala, Sebastian Kuhlefelt

Spoon Pickala on Pickala Golfin klubirakennuksessa toimiva ravintola. Se tarjoaa päivittäin buffet-lounaan, sekä A la carte -vaihtoehtoja ennen tai jälkeen golfkierroksen. Vaihtoehtoja löytyy myös välipala- sekä kahvihetkitarkoituksiin. Spoon Pickala omistaa anniskeluoikeudet ja järjestää vuosittain myös tapahtumia, kuten yhteisön suosiossa olevat grilli- ja pizaillat.

Tilat ovat varattavissa yksityiskäyttöön, ja ne toimivat keskeisessä roolissa erilaisissa yritystapahtumissa. Spoon Pickala palvelee yleensä golfkauden aikana huhtikuun alusta lokakuun loppuun.

Ravintola ja Kauppa – Pickalan ABC, S-Ryhmä

Pickalan ABC on Kantatie 51:n varrella, juuri ennen Störsvikin risteystä, sijaitseva huoltoasema. Se tarjoaa polttoainetta, ravintolapalveluita sekä kattavasti kauppatarvikkeita Sale -ruokakaupan yhteydessä. Pickalan ABC:ltä löytyy päivittäin noutopöytälounas, ja ilma- ja vesipalvelut kuuluvat myös sen tarjontaan. Autolla kuljettaessa vain noin kuuden minuutin matkan päässä Pickala Golfin klubitalolta.

Ravintolapalvelut - Sun Steak House

Pickalan ABC:n vieressä oleva ravintola, joka tarjoaa mm. pizzoja, hampurilaisia ja pihvejä.

Störsvikin Asukasyhdistys – Outi Lehto

Störsvikin Asukasyhdistys on vuonna 2004 perustettu yhdistys, jonka tarkoituksena on kehittää alueen asuinympäristöä ja ylläpitää asukkaiden elämänlaatua. Jäseneksi voi liittyä niin vakituiset asukkaat kuin kiinteistönomistajatkin, ja se maksaa 25 € vuodessa.

Störsvikin Asukasyhdistys, yhteistyössä Siuntion kunnan ja paikallisten toimijoiden kanssa, vaikuttaa Störsvikin alueeseen liittyviin kaavoitus-, liikenne- ja kehittämisasioihin jäsenten toiveiden mukaisesti. Yhdistyksen asioita hoitaa 3–5 vuosikokouksessa valittua jäsentä.

Störsvikin uimaranta – Siuntion kunta

Suosittu uimaranta sijaitsee entisessä hiekkakuopassa aivan meren tuntumassa. Uimaranta on lapsille sopiva ja kesällä siellä toimii kiosk.

Talvisin uimapaikalla on avantouintimahdollisuus, jolloin käytävissä on myös avantouintikoppi. Kopin avaimen saa kunnan teknisestä toimistosta ajanvarauksella.

Talonmiespalvelut – Pickalan Talkkari, Tommi Ratilainen

Pickalan Talkkari tarjoaa Tommi Ratilaisen johdolla useita palveluita Siuntion alueella. Niihin kuuluvat mm. asunnon korjaustyöt, pihatyöt ja remontit. Myös pienemmät urakat, kuten veneen lasku, kattojen pesu ja räystäskourujen tyhjennykset, kuuluvat tarjontaan.

Tennis, Padel – Pickala Tennis & Padel Club, Jari Waaralinna

Pickala Tennis & Padel Club ry sijaitsee Pickala Golfin yläparkkipaikan vieressä, ja tarjoaa kolme massakenttää, kolme hiekkatekonurmikenttää, kaksi padelkenttää sekä yhden pickleball-kentän. Vuotuinen jäsenmaksu on 35 €, ja kenttien varaaminen tapahtuu Playtomic -sovelluksen kautta.

Nykyisiä jäseniä on noin 200, ja sen toiminnasta vastaa Jari Waaralinna. Pickala Tennis & Padel Club järjestää kauden aikana viikoittain kolme nelinpeli-iltaa sekä muita erikseen tiedotettavia pelitapahtumia, joihin voi osallistua myös ilman jäsenyyttä.

Ulkoilupolut – Kopparnäs Störsvik, Uudenmaan Virkistysalueyhdistys

Kopparnäsin ulkoilupolut sijoittuvat Störsvikin eteläosaan meren rannalle. Ne pitävät sisällään paljon rakentamatonta rantaviivaa, korkeita kallioita ja metsän rauhaa. Alueen ylläpitäjä on Uudenmaan Virkistysalueyhdistys, ja sen palveluihin kuuluu keittokatokset, käymälöitä, sauna, lintutorni, tulipaikkoja, kiinnityspoijuja, vene-laitureita, infotauluja ja pysäköintipaikkoja.

Kopparnäs-Störsvikin ulkoilupoluilta löytyy yhteensä 15,5 kilometriä merkittyjä kävelyreittejä, ja 2 kilometriä merkittyä pyöräilyreittiä. Kokeneelle pyöräilijälle maastoa löytyy huomattavasti enemmän.

Venesatama – Siuntion Venekerho, Jere Jantunen

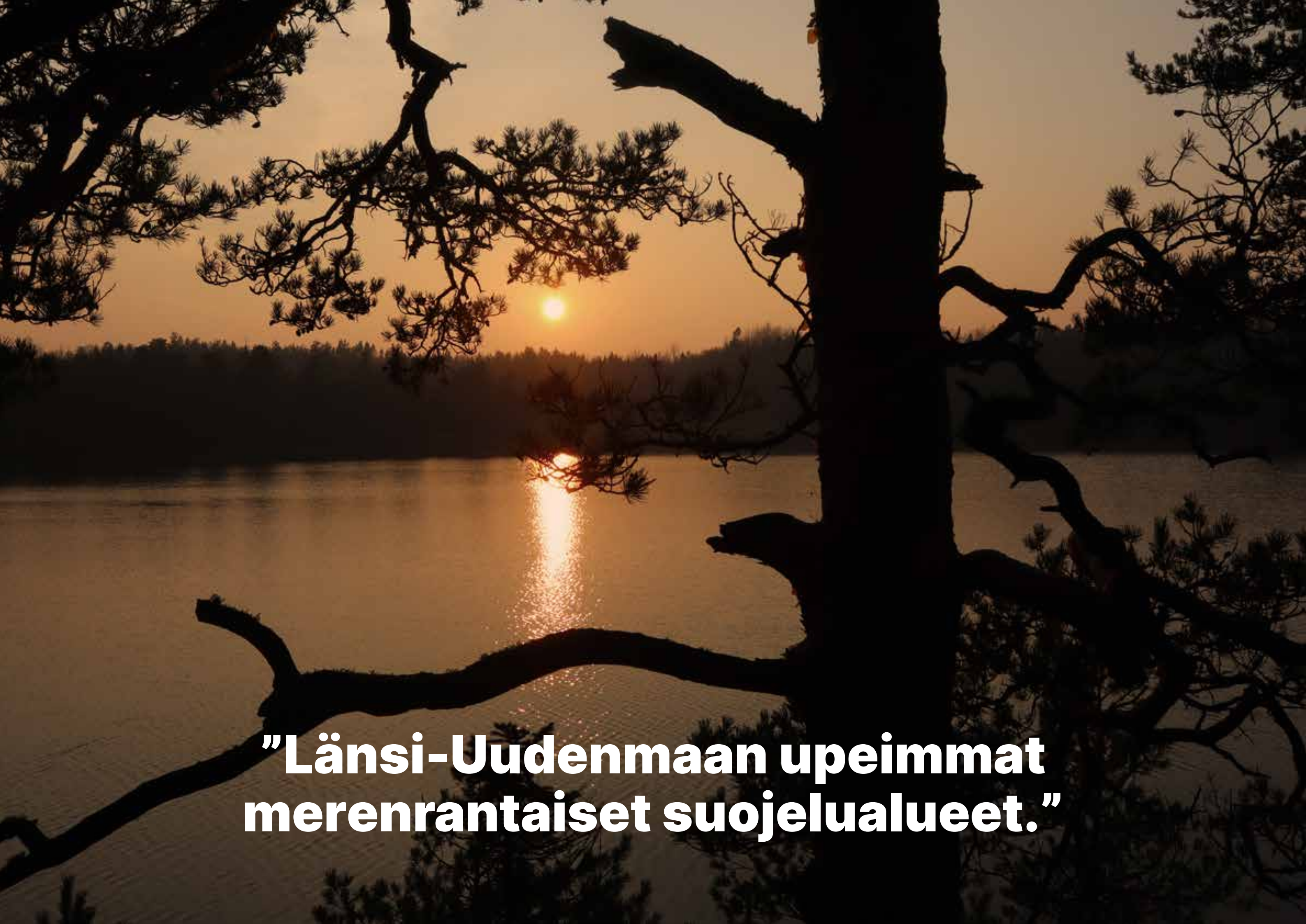
Siuntion Venekerhon venesatama sijaitsee Hiekkakuopan takana Pickalanlahden kupeessa. Se tarjoaa jäsenilleen noin 200 venepaikkaa, ja järjestää vuosittain jäsen- juniore- ja jollatoimintaa. Kerhon liittymismaksu on 1500 €, vuosimaksu riippuu veneen koosta ja on alkaen 80 €. Palveluihin kuuluu myös vesi- ja sähköpisteet, talvitelakointi, mastovaja sekä kerhorakennus.

Siuntion Venekerhon satamassa on paikkoja myös vierailleville veneille, mutta niistä pitää etukäteen sopia kerhon kanssa.

Venesatama – Störsvik Sandviken

Sandvikenin venesatama on avoin vierassatama Störsvikin eteläosassa. Se tarjoaa kätevät yhteydet Kopparnäsin ja Störsvikin luontopoluille sekä Sandvikenin uimarantaan ja nuotiopaikoille. Sataman palveluihin kuuluu WC-tilat ja nuotiopaikka.





**”Länsi-Uudenmaan upeimmat
merenrantaiset suojelualueet.”**

5

Tutkimus



Tutkimuksen tausta, tavoite ja toteutus

Tutkimuskokonaisuuden tavoitteena on päivittää Siuntion Störsvikin kehityssuunnitelma tukemaan alueen vetovoimaa. Päivitystyö keskittyy sekä vakituiseen että loma-asumiseen. Samalla tarkastellaan laajemmin alueen muita vetovoimatekijöitä, kuten golfia, vapaa-aikaa, luontoa ja matkailua. Tavoitteena on löytää keinoja alueen pitovoiman ja vetovoiman kasvattamiseen sekä selvittää kysyntäpotentiaalia eri kohderyhmissä.

Laadullinen ja määrällinen tutkimusosio

Suunnitelmaan sisältyy tutkimusosio, jossa yhdistyvät työpöytätyö, laadullinen haastattelututkimus ja kyselytutkimus väestössä kohdennetuilla alueilla.

Tiedonkeruu

- Työpöytätyö tutkimuksessa on kerätty relevantti tieto kunnan strategiasta ja siihen liittyvistä tavoitteista. Kuntalaisten näkemys on poimittu strategiatyön yhteydessä tehdystä tutkimusaineistosta.
- Matkailusta tehtiin myös kevyt työpöytätyö tutkimus, jolla pyrittiin selvittämään matkailun tuoreimpia signaaleja sekä trendejä ja Suomen vetovoimatekijöitä.
- Laadullisessa tutkimuksessa haastateltiin yhteensä 24 asiantuntijaa.
- Määrällisiä tutkimuksia tehtiin kaksi:
 - Kohdennettu väestökysely (n=770 vastaajaa). Väestökysely toteutettiin internetpaneelissa sähköisenä kyselynä Etelä-Suomen alueilla, joilla oletettiin asuvan potentiaalisia asukkaita.
 - Asukas-, vapaa-ajan asukas- ja golffarikysely alueen hyvin tunteville (n=328 vastaajaa). Kysely toteutettiin jakamalla kyselylinkkiä Störsvikin asukasyhdistyksen valituissa kanavissa sekä Pickala Golfin jäsenrekisterin kautta.

Kohderyhmärajaukset

Laadullisessa tutkimuksessa vastaajina oli asiantuntijoita seuraavilta aloilta: asuminen, rakentaminen, aluesuunnittelu, ympäristö, yrittäjät, golf ja matkailu. Kohdehenkilöille lähetettiin sähköpostitse kutsu, jossa taustoitettiin tutkimusta. Mukana oli taustatietoa Störsvikin alueesta. Osallistumista motivoitiin mahdollisuudella saada kooste tutkimuksen keskeisistä tuloksista.

Määrällinen väestökysely kohdennettiin 25–74-vuotiaille, joilla talouden bruttotulot ovat vähintään 31 000 euroa vuodessa. Kohdennetussa väestönäytteessä alueina olivat Helsinki, Espoo ja Kauniainen (n=400), lisäalueet Salo, Hämeenlinna ja Porvoo (n=175) sekä Länsi-Uusimaa painottuen Kirkkonummeen (n=195).

Toisessa määrällisessä tutkimuksessa Störsvikin asukkaiden ja vapaa-ajanasukkaiden osuus oli yhteensä 173 vastaajaa, joista 85 pysyvää asukasta ja 88 loma-asukasta. Kyselyyn vastasi 154 alueella golffaavaa henkilöä.

Tutkimusosuuden rakenne

Tutkimusosuuteen on koostettu yhteenvedon lisäksi tieto kaikista tutkimusosioista. Se pitää sisällään osioiden yhteenvedot, joissa huomioidaan tutkimustulokset laaja-alaisesti. Mukana on relevanteista osioista tarkempia tutkimustuloksia. Strategisen yhteenvedon rakenne on:

- Nykytila
- Haasteet
- Toiveet
- Reunaehdot
- Potentiaali

Tutkimusosuuden ensimmäinen osio keskittyy kehityssuunnitelman taustoitukseen kunnan näkökulmasta, jonka jälkeen on yhteenveto asumisesta, golfista ja matkailusta.



Yhteenveto

Kunnan näkökulmasta Störsvik on strategisesti tärkeä kehityskohde, joka voi vahvistaa Siuntion vetovoimaa ja taloutta merkittävästi. Väestöpohjan kasvu, verotulojen vahvistuminen ja alueen brändin uudistuminen edellyttävät kuitenkin palvelurakenteen kehittämistä, luontoarvojen varjelua ja hallittua, vaihteittaista kaavoitusta. Asukkaiden, maanomistajien ja kunnan yhteinen näkemys korostaa maltillisuutta: kehittämisen tulee nojata monipuoliseen asumistarjontaan, saavutettavaan merellisyyteen, kevyisiin hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluihin sekä luonnon kantokyvyn kunnioittamiseen.

Störsvik–Pickala muodostaa poikkeuksellisen kokonaisuuden, jossa luonnonrauha, merellisyys, korkeatasoinen golfympäristö ja väljään pientaloasumiseen perustuva identiteetti kietoutuvat toisiinsa. Alue tunnetaan selvästi paremmin Pickalana kuin Störsvikinä, ja golfin rooli on sekä tunnettuuden että vetovoiman ytimessä. Nykyinen palvelurakenne on kapea: talvikauden palvelut puuttuvat lähes kokonaan, sataman sulkeutuneisuus heikentää merellisyyden kokemista ja lapsiperheiden kannalta keskeiset arjen palvelut – erityisesti päiväkotit ja lähikauppa – puuttuvat. Tämä rajoittaa sekä pysyvää asutusta että ympärivuotista elinvoimaa.

Asumisen osalta nykyinen asuntokanta on suurikokoista, laadukasta ja rakennettu väljästi. Vastausten ja asiantuntijahaastattelujen perusteella kysyntä suuntautuu jatkossa selvästi monipuolisempaan ja pienempään pientalotuotantoon, joka olisi saavutettavampaa perheille ja työikäisille muuttajille. Samanaikaisesti premium-segmentti pitää alueen arkkitehtonista ilmettä ja luontoa keskeisinä vetovoimatekijöinä.



Kaavoituksen joustavoittamisella sekä tonttikokojen ja rakennusmallien monipuolistamisella on ratkaiseva rooli tulevassa kasvussa. Merellisyyden parempi saavutettavuus, kevyet rantapalvelut sekä ulkoilu ja rantaraittien parantaminen nousevat sekä nykyisten asukkaiden että potentiaalisten muuttajien toivelistojen kärkeen.

Matkailun ja vapaa-ajan näkökulmasta aluetta leimaa korkea mutta hyödyntämätön potentiaali. Luontoarvot, hiljaisuus, saaristo ja golf muodostavat vahvan perustan premium-tasoiselle yritys- ja hyvinvointimatkailulle. Majoituskapasiteetin puute estää nykyisin viipymän kasvun ja rajaa alueen päiväkohteeksi. Haastatteluissa ja kansainvälisiä trendejä koskevassa analyysissä korostuu modulaarisen, pienimittakaavaisen majoituksen soveltuvuus Störsvikin profiiliin. Tällaiset ratkaisut mahdollistaisivat ympärivuotisen toiminnan ja lisäisivät asiakasvirtaa myös ravintola- ja hyvinvointipalveluihin. Rock Golfilla ja Pickala Golfilla on vahva asema matkailun ankkureina, ja niiden ympärille olisi mahdollista rakentaa kokonaisvaltaisia golf- ja luonto- sekä hyvinvointi- ja merellisyyskokemuksia.

Kokonaisuutena Störsvik–Pickala on alue, jossa lähtökohdat ovat poikkeuksellisen vahvat. Keskeinen kysymys ei ole vetovoiman puute, vaan sen täysimääräinen hyödyntäminen: monipuolistuva asuminen, ympärivuotinen palvelutarjonta, merellisyyden avaaminen ja pienimittakaavainen matkailu voivat yhdessä luoda kestävän kasvun rungon, joka hyödyttää asukkaita, kuntaa ja alueen toimijoita pitkälle tulevaisuuteen.



Kunnan asiantuntijoiden näkemykset ja taustaa kehityssuunnittelulle

Störsvikin alueen kehittämisen rooli Siuntion kunnan strategiassa

Kunnan strategia rakentuu seuraavien keskeisten teemojen varaan:

- Luonnonläheisyys – strategian ydin ja koko kunnan merkittävin kilpailuetu
- Turvallisuus – arjen sujuvuus ja perheiden hyvinvointi
- Kaksikielisyys – luonteva osa kunnan identiteettiä
- Inspiroivuus – uusi teema, johon halutaan panostaa
- Kunnan kasvu ja vetovoiman lisääminen – yksi tulevien vuosien strategisista kärjistä
- Wellness-kunta – kunta haluaa profiloitua hyvinvointia tukevaksi, luonnonläheiseksi paikkakunnaksi

Störsvik on yksi Siuntion vetovoimaisimmista alueista ja sillä on poikkeuksellisen tärkeä rooli kunnan tulevaisuudessa. Störsvikin kehittäminen tukee kaikkia strategisia teemoja – erityisesti luonnonläheisyyttä, kasvua, inspiraatiota ja kunnan brändin esiin nostamista. Störsvikin kehittäminen on osa kolmen kehittämisalueen kokonaisuutta: Kirkonkylä, kuntakeskus, Störsvik / Pickala, ja se on symboli kunnan vetovoimalle.

Kehittämisen tulee olla tasapainoista ja vaihteista. Viestinnällä on erittäin keskeinen rooli. Viestinnän tulee vahvistaa käsitystä, että alue ”kuuluu kaikille”, ei vain varakkaille golfareille. Tavoitteena on nostaa Störsvikin merellisyys, luonto ja historia osaksi kunnan brändiä.



Störsvik kunnan vetovoiman yhtenä kärkihankkeena

”Störsvikin alueen tunnettuuden vahvistaminen on yksi kunnan kärkihankkeista”, sanoo kunnanjohtaja Inka Tikkanen.

- Störsvikin merellisyys = strateginen vahvuus. Merellisyys on vetovoimatekijä, jota ei ole vielä hyödynnetty täysimääräisesti, ja sen vahvistaminen on erittäin tärkeä strateginen teema.
- Luonto Störsvikin strategisena kulmakivenä. Störsvikin luonto on ”todellinen helmi”, ”huikean kaunis ja omaleimainen”, ”esteettisesti vaikuttava ympäristö”. Luonto on sekä vetovoimatekijä että tärkeä osa kunnan brändiä.

Alueen nykytila, muutostoiveet, reunaehdot ja mahdollisuudet

(Lähde: Siuntion kuntastrategian valmistelu: Ennakkomateriaali strategiatyöpajaan. Kyse-lytutkimus jos vastaajina oli asukkaat, lapset ja nuoret, henkilöstö, yritykset, yhdistykset.)

Nykytila: Siuntiossa viihdytään hyvin, mutta palvelutason säilyminen huolettaa. Aluetta pidetään idyllisenä, turvallisena ja yhteisöllisenä paikkana asua, joka tarjoaa myös erilaisia harrastusmahdollisuuksia. Maaseutumainen luonto- ja kulttuurimaisema nähdään selvästi alueen suurimpana vahvuutena ja vetovoimatekijänä. Väestön ikääntyminen tiedostetaan ja moni pelkää, että palvelut etääntyvät naapurikuntiin tai keskittyvät liiaksi keskustajamaan. Nuoremmissa ikäpolvissa mietityttää myös koulut, työpaikat ja joukkoliikenne.

Muutostoiveet: Siuntiossa, erityisesti Etelä-Siuntiossa kannatusta saa ajatus, että Siuntio olisi tiukemmin osa pääkaupunki-seutua ja liikenneyhteydet paranisivat merkittävästi. Siuntioon toivotaan enemmän asukkaita. Toive korostui erityisesti Etelä-Siuntiossa. Uutta rakentamista ja yritystoimintaa tarvitaan vahvistamaan kunnan elinvoimaa ja tuomaan mukanaan myös lisää palveluita kuntalaisille.

Reunaehdot: Kehityshankkeisiin suhtaudutaan myönteisesti, kunhan ne toteutetaan luonto- ja maisema-arvoja kunnioittaen. Kaavoituksen ja asuinrakentamisen toivotaan tapahtuvan hallitusti ja harkitusti luonnon ehdoilla. Tämä pätee myös vihreän siirtymän investointeihin.

Mahdollisuudet: Väestön kasvattamiseen nähdään potentiaalia. Pienikin muuttovoitto nähdään hyvänä nykyisen palvelutason säilyttämiseksi. Luonto- ja kulttuuriarvoja voidaan hyödyntää matkailussa nykyistä enemmän. Etelä-Siuntiossa vetovoimatekijöinä korostuvat merellisyys ja golf. Harrastusmahdollisuuksien lisäämisen ja erilaisten tapahtumien järjestämisen uskotaan houkuttelevan matkailijoita.



Kunnan asiantuntijoiden näkemykset

Nykytila

Störsvik–Pickalan alue näyttäytyy kunnalle ainutlaatuisena yhdistelmänä korkeatasoista asuinympäristöä ja merkittäviä luontoarvoja. Alue on profiloitunut vahvasti golfkeskuksen ympärille, ja sillä on paikallisesti maine varakkaiden golffareiden asuinalueena. Meren läheisyys, laajat metsät ja kallioiset ”satumaiset” maisemat ovat keskeisiä vetovoimatekijöitä, joihin myös alueen markkinointi nojaa. Pysyvä asukasmäärä on toistaiseksi pieni (vuonna 2022 noin 460 asukasta Sunnavikin/Pikkalan osa-alueella), ja alueella on paljon vapaa-ajanasuntoina rakennettuja taloja, joita on muutettu tai ollaan muuttamassa vakituiseen käyttöön.

Asuinympäristön laatu on korkea: tontit ovat suuria, rakennusoikeutta on runsaasti ja talot ovat mittavia. Alue koetaan hyvin korkealatuiseksi ja yhtenäiseksi ilmeeltään. Samalla alue erottuu muusta Siuntiosta luonnonläheisyydellään – kyseessä on hieno merialue, ”todellinen helmi”, kuten kunnanjohtaja kuvaili ensivaikutelmaansa.

Moni ulkopuolinen tuntee Störsvikin lähinnä golf-keskittymänä, joka luo mielikuvan suljetusta yksityisalueesta. Esimerkiksi vartioitu venesatama ja yksityistiet lisäävät vaikutelmaa, ettei ulkopuolisilla ole alueelle asiaa, vaikka todellisuudessa alueella kulkee julkisia ulkoilureittejä ja luonnonsuojelualueille on avoin pääsy.

Alueen markkinoinnissa ja imagossa korostuvat luontoarvot – metsäinen rauha, kalliot ja merimaisema – ja asukkaiden mielestä juuri näitä elementtejä on varjeltava tarkoin rakentamisen yhteydessä, jottei ”alueen tärkein arvo häviäisi”.

Palveluiden näkökulmasta nykytila on niukka. Peruspalveluja ei käytännössä ole omalla kylällä: alueella toimii vain kaksi ravintolaa, nekin pelkästään kesäisin. Tämä ei riitä vakituksille asukkaille. Lähin päivittäistavarakauppa on kantatien varrella toimiva huoltoasema (ABC), jota ei koeta riittäväksi, ja päiväkotia puuttuu Störsvikistä.

Talvikaudella alue hiljenee, koska vapaa-ajan asukkaita on vähemmän ja paikalliset palvelut ovat kiinni. Ympärivuotista kahvilaa, kokoontumistilaa tai toimintakeskusta ei ole, vaikka erityisesti lapsiperheet ja ikääntyvät asukkaat sellaisia toivoisivat.

Liikkumisessa alue on pitkälti henkilöautojen varassa. Störsvikissä kulkee koulupäivien aikana bussi ja Störsvikin tienhaarasta pääsee koko päivän Kirkkonummelle ja kuntakeskukseen. Störsvikintie koetaan paikoin turvattomaksi kapeuden ja huonokuntoisten reunojen takia.

Yhdyskuntarakenne on hajautunut: laaja alue koostuu eri osa-alueista (Rock Resort, Pickala Golf -ympäristö, vanhemmat loma-asuntoalueet, uudet omakotitalot), eikä varsinaista keskustaaajamaa ole. Tämä korostaa yhteisten kokoontumispaikkojen ja identiteetin puutetta. Asukkaiden mukaan ”moni ei edes tiedä, saako alueen läpi kulkea” – eli tieto avoimista ulkoilureiteistä on vähäistä, ja kynnys tulla nauttimaan alueen luonnosta voi ulkopuoliselle olla korkea.

Kaavoituksen osalta nykytilannetta leimaa osin vanhentunut suunnitelma: voimassa oleva osayleiskaava on laadittu alun perin vapaa-ajan asumisen pohjalta, kun taas käytännössä alueella tapahtuu voimakasta vakituistumista. Tämä on johtanut jatkuvaan poikkeuslupien kierteseen, jossa ”nykyinen kaava ei vastaa nykyisiä asumistarpeita”, ja lähes kaikki vakinaistamiset sekä käyttötarkoitusten muutokset vaativat erillisen käsittelyn. Kunnan suunnitelmissa onkin päivittää kaavaa eteläisen Siuntion osalta, jotta kaavallinen tilanne vastaisi paremmin alueen todellista käyttöä ja kasvutarpeita.



Haasteet

Keskeiset kehittämisen esteet ja ongelmakohdat Störsvikin alueella kumpuavat yllä kuvatusta tilanteesta. Palvelujen puute on konkreettisin haaste vakituisen asumisen lisäämiselle. Nykyisellään alueella ei ole edes pientä lähikauppaa tai kahvilaa, joka olisi auki ympäri vuoden.

Samoin lasten päivähoidon puuttuminen nousee toistuvasti esiin. Tämä heikentää arjen sujuvuutta, ja on kunnalle iso huolenaihe. Ilman päivähoitopaikkaa on vaikea houkutella nuoria perheitä muuttamaan alueelle.

Myös yhteisölliset kokoontumistilat puuttuvat. Nykytilanteessa ”ihmiset joutuvat lähtemään omalta pihaltaan autolla jonkin muun kylän tiloihin tavatakseen toisiaan”, mikä asukkaiden mielestä nakertaa alueen vetovoimaa.



Talviaikaan palvelutarjonta kutistuu lähes nollaan. Kesäravintolat sulkeutuvat, eikä mitään vapaa -ajan aktiviteetteja (kuten liikuntahalli, nuorisotila tms.) ole korvaamassa sesonkihiljaisuutta. Niinpä ympärivuotisen ”elävyyden” ylläpitäminen on vaikeaa, ja alue saattaa vaikuttaa uinuvalla talvikuukausina.

Liikenteen ja infran ongelmat kietoutuvat osin palvelupulaan. Kevyen liikenteen turvattomuus on yksi esimerkki: Störsvikintie on kapea ja sen varrella on havaittu mm. ”näkemäesteitä pusikoiden vuoksi” ja päälystevaurioita.

Myös ulkoilureittien verkosto on vaillinainen: vaikka alueella on luontopolkuja, osa niistä on huonosti opastettuja tai pirstaleisia, ja aiemmin rantavyöhykkeelle kaavailtu julkinen kulkureitti jouduttiin jättämään pois suunnitelmista herkkien luontoarvojen takia. Kulkuyhteyksien ja infrastruktuurin puutteet eivät koske vain liikennettä: eteläisen Siuntion vesihuollon kapasiteetti (pumppaamot, runkolinjat) on tullut jo lähes täyteen, mikä rajoittaa uusien talojen liittämistä verkostoon ilman lisäinvestointeja. Kokonaisuutena infran kehittämisessä on edessä mittavia tarpeita (mm. kantatie 51:n uuden eritasoliittymän rakentaminen ja siihen kytkeytyvät tiejärjestelyt), joiden toteutus aikatauluineen on yhä avoinna. Tämä kaikki luo epävarmuutta niin nykyisille asukkaille kuin potentiaalisille uusille rakentajille.



Kaavoituksen ja asumiskäytön ristiriidat muodostavat toisen keskeisen haastekokonaisuuden. Nykyinen osayleiskaava (vahvistettu 2008) on vanhentunut tilanteeseen nähden. Se perustuu vahvasti vapaa-ajan asumiseen, mutta alueelle haetaan yhä enemmän vakituista asumista. Tämän seurauksena jokainen kaavasta poikkeava rakennuslupa – esimerkiksi mökin muuttaminen omakotitaloksi – vaatii erillistä käsittelyä, mikä työllistää viranomaisia ja hidastaa kehitystä.

Tutkimuksessa tuli esiin tilanne, jota kuvattiin kaavoituksen suurimmaksi ongelmaksi, jossa kaavan ja asukkaiden tarpeiden kohtaamattomuus aiheuttaa jatkuvaa kitkaa. Samalla alueella on edelleen paljon vapaa-ajan-asuntoja, joiden omistajat eivät asu siellä ympärivuotisesti. Tämä sekoittuminen näkyy mm. siinä, että osa alueen taloista seisoo talvisin tyhjiään, kun toisaalla on jo pysyvää asumista. Suunnittelullisesti on haastavaa palvella ja kehittää yhtä aikaa näitä kahta käyttäjäryhmää nykyisen kaavan puitteissa. Erityinen epäsuhta liittyy palveluihin: vapaa-ajanasujat eivät vaadi esimerkiksi kouluja tai päiväkoteja, kun taas vakituiset perheet vaativat, joten kunnan on vaikea mitoittaa ja vaiheistaa palveluiden tuonti alueelle.

Verotulojen kannalta tilanne on myös jännitteinen: Siuntion tuloveroprosentti on nykyisellään korkea, jopa maakunnan korkeimpia ja se vaikuttaa siihen, millaiset perheet alueelle haluavat muuttaa. Jos pysyviä asukkaita – erityisesti hyvätuloisia – ei saada houkuteltua tarpeeksi, kunta menettää potentiaalisia verotuloja naapurikuntiin. Tämä kytkeytyy kilpailutilanteeseen. Kirkkonummen puolella rajan tuntumassa on useita uusia asuinalueita (kuten Kantvik ja Strömsby), jotka houkuttelevat asukkaita ennen Störsvikiä ja Marsuddenia. Ne ovat lähempänä Helsinkiä, niissä on paremmat palvelut ja halvempaa asumista. Niin ikään Kirkkonummella on vahvempi palveluverkko (esim. päiväkodit, kotiinkuljetuspalvelut),

mitä Störsvikin asukkaat jo nyt hyödyntävät, ja tämä paikallinen vetovoimaero koetaan Siuntiossa haasteena. Pelkona on, että ilman palvelutason parannuksia Siuntio häviää kilpailun uusista lapsiperheistä Kirkkonummelle.

Ympäristöön ja luontoarvoihin liittyvät reunaehdot asettavat omat rajoituksensa kehittämiselle, ja näin nekin näyttäytyvät eräänlaisina haasteina. Alueen meri ja jokiluonto on poikkeuksellisen herkkää: Pikkalanlahden suisto ja Pikkalanjoki on Natura 2000 -suojeltu uhanalaisine lajeineen (kuten saukko ja kuningaskalastaja). Rantarakentaminen tai laivaliikenteen lisääminen onkin nostattanut ympäristöllisiä huolia, mutta samalla ajatusta sataman avaamisesta on kannatettu ja merellisyyden kehittämistä toivotaan.

Kaikki osapuolet – kunta, asukkaat, maanomistajat – ovat kuitenkin melko yksimielisiä siitä, että luonnon ehdoilla on mentävä. Tämä rajaa jotkin kehitysideal pois. Esimerkiksi edellinen suunnitelma yleisestä rantareitistä jouduttiin hylkäämään luontoarvojen takia. Kuitenkin myös herkin luonnon huomioiminen ja kulkureittien rakentaminen on mahdollista tietyin kevyin rakentein, kuten pitkospuin. Herkimät ranta-alueet on syytä rajata suunnittelun ulkopuolelle (mm. etelän luonnonsuojelualueet ja luodot tulee rauhoittaa rakentamiselta).

Luontohaasteiden ohella maanomistusrakenne tekee kehittämisestä monisyistä: Störsvikissä kunnan oma maanomistus on vähäinen, ja iso osa maista kuuluu yksityisille (mm. Asuntosäätiö, yksittäiset kiinteistönomistajat, Pickala Golf, Rock Resort ja Rock Golf) tai yhteisöille. Ilman näiden tahojen yhteistä visiota ja yhteistyötä kunnalla on rajalliset mahdollisuudet ohjata kokonaisuutta. Siksi jokin ratkaisu saattaa viivästyä, jos joku omistaja epäröi tai asettaa ehtoja oman maanomistuksen kehittämiselle.



Toiveet

Kunnan tavoitteet ja toivottavat kehityssuunnat Störsvik–Pickalan alueella keskittyvät pitkälti nykytilan haasteiden ratkaisemiseen ja alueen vahvuuksien kestävään hyödyntämiseen. Kunta toivoo alueelle lisää pysyviä asukkaita – erityisesti veronmaksukykyisiä lapsiperheitä ja työkäisiä – jotta sekä Störsvikin että Siuntion väestöpohja ja talous vahvistuvat.

Störsvikin alue nähdään potentiaalisena vetovoimamagneettina, joka oikein kehitettynä voi houkutella uusia, luontoa ja tilaa kaipaavia perheitä asukkaikseen. Tämä tavoite on selvästi esillä kunnan strategiassa: Siuntio haluaa profiloitua hyvinvointikuntana, jossa luonto, turvallisuus, kaksikielisyys, inspiroivuus ja kasvu yhdistyvät. Störsvikin kehittäminen linkittyy suoraan näihin teemoihin – alueen nähdään vastaavan erityisesti luonnonläheisyyden ja houkuttelevan asumisen tavoitteisiin, ja siten sen onnistunut kehitys tukee koko kunnan vetovoimaa ja tunnettua.

Kunnan näkemyksessä Störsvik on yksi kunnan helmistä. Toiveena on vahvistaa Störsvikin imagoa siten, että Siuntio nousee laajemminkin esiin houkuttelevana asuinkuntana.

Palveluiden parantaminen on kunnalle kärkitoive vakituisen asumisen lisäämiseksi. Kunnan strategisissa linjauksissa on tuoda eteläiseen Siuntioon (Pickala–Störsvikin suunnalle) nykyistä enemmän lähipalveluita. Ihanteena on saada ainakin yksi päivittäistavara- tai monitoimikauppa alueelle sekä varhaiskasvatus - ja koulupalveluita. Näin arjen perusasiat hoituisivat omassa kunnassa.

Erityisesti päiväkodin saamista Störsvikiin pidetään niin asukas-yhdistyksen edustajien kuin kunnan viranhaltijoiden mielestä ratkaisevana. Päiväkodin perustaminen muuttaisi merkittävästi alueen vetovoimaa lapsiperheiden silmissä. Samoin peruskauppalvelut halutaan turvata, jotta vakituiset ja vapaa-ajan asukkaat saisivat päivittäistarpeensa läheltä. Kunta tiedostaa, että pelkkä asuinrakentaminen ei riitä. Jos halutaan laadukkaita veronmaksajia, palveluihin pitää panostaa samanaikaisesti.

Toiveissa on myös yhteisöllisyyden ja vapaa-ajan tilojen lisääminen. Haastatteluissa maalailtiin ajatusta esimerkiksi kunnallisesta kylätalosta tai monitoimitilasta, joka olisi Störsvikissä kaikkien käytössä matalalla kynnyksellä. Ihanteellisena nähtiin jopa yhdistelmä, jossa tuleva rantasauna tai pukutilarakennus toteutettaisiin siten, että siihen sisältyisi kuntalaisille avoin kerhotila tai kokoontumissali. Kunnan roolia tällaisten tilojen mahdollistajana pidettiin tärkeänä.

Myös vapaa-ajan palvelujen ympärivuotisuutta halutaan kohentaa. Esimerkkinä mainitaan usein talviuuintipaikka ja yleinen sauna rannassa, jotka lisääisivät ympärivuotisuutta. Tärkeä periaate kuntavetoisissa palveluvisioissa on edullisuus ja saavutettavuus. Mahdolliset rantapalvelut halutaan pitää kunnan ylläpitäminä ja maksuttomina tai hyvin kohtuuhintaisina, jotta ne palvelevat koko yhteisöä yhdenvertaisesti.

Luontoarvojen vaaliminen on toive, josta sekä kuntapäättäjät että asukkaat ovat hyvin yksimielisiä. Kaikki kehittämisaskeleet halutaan toteuttaa niin, että Störsvikin luonto ei vaarannu rakentamisen myötä. Kunnan kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että uusien asemakaavojen määräykset laaditaan tiukalla luontolinjalla: rakennuspaikat sovitetaan maaston mukaan, merkittävät viherkäytävät jätetään koskemattomiksi, ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet, kuten rantaniityt ja vanhat metsät jätetään virkistysalueiksi rakennusalueiden sijaan.



Kunta pitää onnistuneena Rock Resortin rakennustapaohjetta, joka asetti tiukat normit kallioiden ja maiseman säilyttämiselle; vastaavaa luontoa huomioivaa lähestymistapaa halutaan noudattaa laajemminkin koko alueen kaavoituksessa. Toiveena on myös, että ennallistaminen ja luontopolkujen parantaminen otetaan osaksi hankkeita: kun rakennetaan, samalla voitaisiin kunnostaa esimerkiksi lähimetsiä tai lisätä opasteita luontokohteille. Asukkaat ovat toivoneet selkeämpiä reitityksiä ja ohjattua liikkumista, jotta luonto ei kulu hallitsemattomasti. Tätä ajatusta kunnioitetaan kunnassa, ja se halutaan sisällyttää kehittämissuunnitelmiin. Käytännössä idea on lisätä virallisia ulkoilureittejä (esim. pitkospuita kosteikkojen yli, selkeitä polkuyhteyksiä metsissä), jotta ihmiset kulkisivat tiettyjä reittejä pitkin. Tämä vähentää luontopaikkoihin kohdistuvaa kulu- tuspainetta suojelun näkökulmasta.



Alueen monipuolinen ja hallittu matkailu sekä virkistyskehitys on niin ikään toivelistalla. Kunnassa nähdään mielellään, että Störsvikistä kehittyy merellinen hyvinvointikeskus, joka palvelee sekä siuntiolaisia että matkailijoita ympäri vuoden. Tämä tarkoittaa golf-imagon laajentamista: alueella halutaan tuoda paremmin esille kaikki luonto - ja harrastusmahdollisuudet:

- Retkeily
- Pyöräily
- Melonta
- Tennis ja padel
- Veneily
- Marjastus
- Lintubongaus

Haastateltavat ehdottivat, että tehdään näkyväksi, että alue EI ole suljettu. Jokamiehen oikeudella saa kulkea golfkentän ja venekerhon ohi luontokohteille. Turvallisuussyistä golfkenttien alueille ei kuitenkaan saa mennä.

Viestinnän, opasteiden ja reittirakenteiden parantamisen toivotaan hälventävän väärinkäsityksiä ja tuovan Kopparnäsin ja Störsvikin upean ulkoilualuekokonaisuuden kaikkien tietoon.

Erityinen toive on vierasvenesataman kehittäminen ja avaaminen laajempaan yleiseen käyttöön. Pikkalanlahdella sijaitseva vene-satama-alue on nyt suurelta osin venekerhon hallinnassa. Sekä kunnan että asukkaiden mielestä vierasvenesatama on vajaakäytössä. Kunnan näkemyksessä linjataan, että ranta-alueen pitää pysyä avoimena kaikille. Kunnan toiveissa onkin löytää ratkaisu, jolla satama ja ranta saadaan avattua kuntalaisten ja veneilymatkailijoiden laajempaan hyötykäyttöön esimerkiksi rakentamalla kunnallinen vierasvenelaituri ja tuomalla satamaan kaavan jo mahdollistamia peruspalveluita (pukuhuoneet, WC, ehkä pieni kioskiki- oski tai kahvila). Samalla voitaisiin toteuttaa toistuvasti esillä ollut yhteinen rantasauna, joka tarjoaisi kauan kaivatun ympärivuotisen kohtaamispaikan alueen asukkaille. Kunnassa uskotaan, että merellisten virkistyspalvelujen kehittäminen paitsi parantaisi alueen viihtyvyyttä nykyisille asukkaille, myös lisäisi sen houkuttelevuutta uusille asukkaille ja päivävieraille. *”Jos saavutettavuutta mereen voitaisiin parantaa kaavan sallimissa paikoissa, alueen vetovoima kasvaisi merkittävästi”.*

Kunnan toiveena on hallitusti tasapainoinen kehitys, joka kunnioittaa Störsvikin ominaispiirteitä ja tekee siitä entistä elinvoimaisemman. Alueesta halutaan laadukas, monipuolinen yhdistelmä asumista, luontoa ja matkailua, ei ainoastaan eliittiasuin- aluetta. Tämä tarkoittaa asumisen tarjonnan laajentamista ja suunnitelmaa, jossa asumisen vaihtoehdot olisivat monipuolisempia. Tavoitteena on,



että erilaisissa elämäntilanteissa olevat – nuoret perheet, varttuneet pariskunnat, etätyötä tekevät ammattilaiset – kaikki löytäisivät alueelta itselleen sopivan kodin alueelta. Alueelle tarvitaan myös pienempiä ja edullisempia pientaloja, jotka madaltavat kynnystä muuttaa luonnonläheiselle alueelle.

Myös matkailun suhteen painotetaan laatua ja pienimuotoisuutta. Kunta ei halua alueelle massaturismia tai suuria huvipuistoja, vaan pikemmin pienimuotoista, luontoa kunnioittavaa matkailua ja majoitusta, sekä esimerkiksi kevyitä risteilyjä, retkeilyä, melontaa ja kulttuurihistoriaan tutustumista. Toiveena onkin konseptoida Störsvik rauhalliseksi hyvinvoinnin vierailukohteeksi ja keitaaksi, jossa yhdistyvät ulkoilu, tervehenkinen vapaa-aika ja tarvittavat palvelut harmoniseksi kokonaisuudeksi.

Reunaehdot - mahdollistavat tekijät ja rajoitteet

Störsvikin kehittäminen tapahtuu tiukasti tietyissä raameissa, jotka kaikkien osapuolten on tunnustettava. Luonto ja ympäristö muodostavat ehdottoman reunaehdon - luontoarvoista ei tingitä. Alueen herkkä ympäristö asettaa juridisiakin rajoja. Esimerkiksi Pikkalanjoen ympäristö on Natura- aluetta, jolla esiintyy uhanalaisia lajeja, joten kaavassa on jo määrätty tietyt osat rakentamattomiksi viherysteyksiksi. Kaikki uudet suunnitelmat joutuvat sopeutumaan luonto-olosuhteisiin siten, ettei ekologinen käytävä katkea tai arvokas rantaluonto vaurioidu.

Kunnan ympäristöasiantuntijat ovat painottaneet, että viherverkoston jatkuvuus on kaavoituksen keskeinen tavoite. Eläinten ja kasvien liikkuma-alueet on turvattava. Samoin rakentamisen on mukauduttava maaston muotoihin. Kallioiden räjäyttämistä tai maiseman muokkaamista suoraksi tasaiseksi pinnaksi ei hyväksytä, vaan talojen pitää löytää paikkansa sieltä, minne ne luontoa turmelematta sopivat. Nämä periaatteet tulee kirjata tarkasti kaavamääräyksiin ja mahdollisiin rakentamistapaohjeisiin (esimerkkinä Rock Resortin ohje).

Luonnonsuojelulliset rajoitukset voivat toisinaan rajoittaa myös virkistys- kehittä- mistä. Esimerkiksi lintujen pesimäalueiden takia tietyille rannoille ei voida vetää uusia polkuja tai rakentaa laitureita, ja tämä on hyväksyttävä osana luonnon ehdoilla etenemistä. Kunnassa on vahva konsensus luonnon tueksi, joten nämä rajoitteet nähdään ennemmin kehystekijöinä kuin kiusallisina esteinä. Esimerkiksi suojellut rantaniityt voidaan jättää tarkoituksella puistoiksi ja luontokohteiksi, joka lisää alueen viihtyisyyttä.



Toinen keskeinen reunaehto on maanomistus ja investointihalukkuus. Koska Siuntion kunnalla on Störsvikissä vain rajallisesti omaa maata, kehittäminen nojaa pitkälti maanomistajien aktiivisuuteen. Kunnan rooli on toimia kaavoittajana ja mahdollistajana, mutta se ei voi pakkotoimin nopeuttaa hankkeita, jos omistajat eivät ole valmiita. Tämä tarkoittaa, että kaikki osapuolet, kunta ja maanomistajat, ovat tietoisia toisistaan riippuvuudesta. Yhteinen kehityssuunnitelma pitää hyväksyä yhdessä, ja maankäyttösopimuksista on neuvoteltava hyvässä hengessä. Haastatteluista käy ilmi, että kunnan ja suurten maanomistajien välillä on jo pitkään ollut tiivis vuoropuhelu, ja sitä halutaan jatkaa.

Avoin viestintä ja yhteinen kehitysvisio onkin kehityksen mahdollistava tekijä. Myös Störsvikin aktiivinen asukasyhdistys toivoo jatkuvaa vuoropuhelua ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä, jotta asukkaiden luottamus säilyy. Kunnan puolelta on korostettu, että Störsvikin kehittäminen palvelee koko kuntaa vain, jos yhdessä sovitaan suunta ja alueen merkittävät maanomistajat ovat sitoutuneita siihen. Käytännössä kunta on valmis joustavaan, vuorovai-
kutteiseen suunnitteluprosessiin (esim. ohjausryhmätyöskentely ja yhteiset tapaamiset), jotta eri intressit saadaan sovittua eivätkä kehittäjien suunnitelmat olisi keskenään ristiriidassa. Tällä pyritään ehkäisemään ristiriitaisia hankkeita ja sen sijaan tehdään toisiaan täydentäviä ratkaisuja. Maanomistajien kesken näyttäisikin valitsevan ymmärrys, että hajanaista tai mainetta vahingoittavaa kehitystä on vältettävä.



Kaikki rakentaminen pyritään pitämään tyyliältään ja laadultaan hallittuna, jotta alueen arvokas imago säilyy. Alue tunnetaan laajalti Pickalana ja niin kunta kuin maanomistajatkin haluavat pohtia, miten alue tulee jatkossa nimetä ja brändätä.

Yhteinen tahtotila on, että kaikki merkittävät ratkaisut viedään läpi yhteistyössä ja harkitusti. Kehittämistä ja kasvutahtiakin voi mukauttaa kysyntään, koska maltillinen, realistinen eteneminen nähdään kestävämpänä, jotta infra ja palvelut ehditään mitoittaa oikein, eikä synny tyhjiä tontteja tai ylitarjontaa. Toisaalta kysyntään ja vetovoimaan voidaan vaikuttaa positiivisesti vahvoilla visiolla ja selkeillä kehityssuunnitelmilla.

Lopuksi mainittakoon, että taloudelliset ja kaavalliset realiteetit kuuluvat reunaehtoihin. Kunnan investointikyky on rajallinen, joten kaikki suunnitelmat on sovittava yhteen kunnan talousarvion kanssa. Suuria kustannuksia vaativat hankkeet, kuten uusi eritasoliittymä tai vesihuollon laajennus, täytyy rytmittää usealle vuodelle. Kunta on varautunut rakentamaan esimerkiksi Timalantien jatkeen ja muita infraparannuksia, mutta nämä tulevat taloussuunnitelmaan vaiheittain. Toisin sanoen kehittämisen täytyy tapahtua vaiheissa: ensin nykyisen infran parantaminen, sitten uuden rakentaminen.

Kaavoituksen osalta on varmistettava, että uusi osayleiskaavaehdotus tarjoaa kaavataloudellisesti riittävän toteuttamiskelpoisen ratkaisun: Rakentamisalueiden on oltava riittävän tiiviitä, jotta kunnallistekniikan laajennus on kustannustehokasta. Infrarakentaminen on kallista ja siksi alueiden sijoittelu on oleellista. Samalla kaavassa täytyy tunnistaa alueen kantokyky, esimerkkinä vanhan yleiskaavan pitkälti vanhentuneet A-aluevaraukset, jotka sijoittuivat epärealistisiin paikkoihin ja ovat nyt uudelleenarvioinnissa.



Kaiken kaikkiaan reunaehtona on, että kehittämissuunnitelman on oltava kaavan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen. Sen tulee kunnioittaa suojeluarvoja, ottaa huomioon maanomistajien rajat, varmistaa kaavatalous (riittävät rakennusmäärät palveluiden synnylle) ja olla joustava muuttuville tarpeille. Mikäli nämä ehdot täyttyvät, kunta on valmis jouhevaan kaavaprosessiin ja tukemaan investoijia mm. nopealla lupakäsittelyllä ja yhteistyöllä.

Potentiaali - mahdollisuudet

Mahdollisuudet ja tulevaisuuden näkymät alueella ovat huomattavat, jos kehittäminen onnistuu reunaehtoja kunnioittaen. Asukkaiden ja verotulojen kannalta Störsvikissä on Siuntion mittakaavassa poikkeuksellinen potentiaali houkutella hyvätuloisia uusia asukkaita. Jo nykyisellään alueella asuu varakkaita perheitä, ja juuri Störsvikin alueella on potentiaalia houkutella hyvä tuloisia vakituksia asukkaita, mikä vahvistaisi Siuntion taloutta.

Kun suuret ikäluokat alueelta aikanaan muuttavat pois tai siirtävät talojaan seuraaville sukupolville, vapautuu runsaasti laadukkaita tontteja, jotka voivat tuoda kunnalle merkittävän määrän uusia veronmaksajia. Kun kehitys tukee sukupolvien siirtymää ja monimuotoista asumista myös palvelurakenteen näkökulmasta, se vahvistaa koko Siuntion tulevaisuutta. On tärkeää, että kunta on valmiina tarttumaan tähän muutokseen tarjoamalla kaavalliset edellytykset monipuoliseen asumiseen.

Potentiaalia nähdään erityisesti siinä, että alue profiloituu terveelliseen, turvalliseen ja luonnonläheiseen elämäntapaan sopivaksi. Nämä ovat ominaisuuksia, joita monet pääkaupunkiseudun perheet arvostavat ja etsivät. Jos esimerkiksi etätyö jatkossakin yleistyy, Störsvik voisi olla ihanteellinen kotipaikka heille, jotka haluavat tilavamman asunnon luonnon keskellä, mutta kuitenkin kohtuullisen etäisyyden päässä Helsingistä.



Matkailu- ja virkistysmahdollisuudet antavat toisen suuren kasvunäkymän. Störsvikin ja Pickalan maisemallinen ja ekologinen rikkaus muodostavat perustan matkailun kehittämiselle, erityisesti luontomatkailun ja hyvinvointimatkailun saralla. Haastateltavat nimesivät alueen erittäin potentiaalisesti luontomatkailun kohteeksi, koska siellä yhdistyvät harvinaisella tavalla monet vetovoimatekijät: merimaisema, suojellut metsät, kirkasvetinen metsäjärvi, laaja golfkenttäalue ja rauhallinen maalaismiljöö.

Nykyaikaisessa matkailukysynnässä korostuvat aitous ja elämyksellisyys, ja Suomea markkinoidaan paljon juuri luonnon rauhalla, puhtaudella ja hyvinvointielämyksillä. Tällaisia autenttisia luontaelämyksiä Störsvik voi tarjota: samoilua muinaisilla kalliopoluilla, melontaa saaristomaisemissa, talvella avantouintia tähdettömällä taivaalla, kaikki vain lyhyen matkan päässä pääkaupunkiseudusta.

Kansainvälisille matkailijoillekin Siuntion edustan saaristo ja hiljainen luonto voivat olla ainutlaatuinen vetonaula, jos ne paketoit helposti saavutettaviksi elämyksiksi. Tällä hetkellä pullonkaulana on majoitusmahdollisuuksien puute. Tämä rajoittaa matkailun kehittymistä. Juuri tähän osa-alueeseen kunnassa kohdistuu paljon odotuksia.

Ratkaisuksi nostettiin esimerkiksi pienimuotoista ja luontoon sulautuvaa majoituskapasiteettia, esimerkiksi korkealaatuisia pienmökkikokonaisuuksia tai minimalistisia, luonnon keskelle sijoittuvia ekomajoja, jotka tarjoaisivat elämyksellistä yöpymistä ilman massiivista rakentamista. Esimerkkeinä toimivat esimerkiksi Nuuksion kansallispuiston liepeillä kokeillut konseptit, hyvinvointiretriitit tai pienimuotoisen kylpylän ja saunamaailma kytkettynä luontoympäristöön, jotka ovat osoittautuneet suosituiksi. Myös pienet bungalow tyyliset mökit, Nolla-mökit, lasi-iglut Lapin tyyliin, glamping -tyyppiset ratkaisut tai villamajoitukset sopisivat hyvin Störsvikin luontoon ja maisemaan. Ne olisivat rakenteellisesti ja visuaalisesti kevyitä sekä maisemaa kunnioittavia.

Tärkeänä pidetään, että majoituspalvelutkin olisivat kohtuuhintaisia ja laajalle kohderyhmälle saavutettavia ja näin ne palvelisivat matkailijoita monipuolisesti. Yleinen näkemys on, että Störsvikin matkailu voisi kehittyä ”elämyksellisyyden, luontoläheisyyden ja pienimittakaavaisen luksuksen suuntaan, jossa korostuu yksityisyys ja rauha sekä ympärivuotinen käyttö, eikä ainoastaan kesägolfin sesonki.”

Matkailun potentiaalissa on huomioitava myös synergiaedut. Alueella jo toimiva Pickala Golf ja Rock Golf, joiden ravintolat sekä muut palvelut voivat tukea uutta majoitustoimintaa. Majoittajat voisivat käyttää golfklubin ravintoloita ja toisaalta majoitus houkuttelisi uusia kokeilijoita golfin pariin matalalla kynnyksellä. Täten syntyisi yhteinen ekosysteemi, jossa luonto, majoitus ja olemassa olevat palvelut tukevat toisiaan. Esimerkiksi kesävieras voisi patikoida

luontopolulla, sauna rannassa ja syödä illallista klubilla, yöpyen sitten tyylikkäässä ekomökissä. Tällainen kokonaisuus pidentäisi merkittävästi viipymää verrattuna nykyiseen päiväkäyntimalliin ja monipuoliset majoitusratkaisut mahdollistaisivat pidemmät vierailut, useamman päivän luontokokemukset sekä matkailun kasvun myös kansainvälisesti.

Monet asiantuntijat uskovat, että juuri yöpyvien matkailijoiden saaminen alueelle on avain matkailutulojen kasvuun. He kuluttavat enemmän rahaa ja aikaa paikallisiin palveluihin kuin läpikulijat. Siuntion etuna on sijainti lähellä metropolialuetta, mutta silti alue on ”kuin saapuisi eri maailmaan”, luonnon rauhassa. Alueen vetovoimatekijöiden täysimääräinen hyödyntäminen voisi tehdä Störsvikistä tunnetun resort -kohteen myös ulkomailla.

Alueen kehityspotentiaaliin kuuluu myös sen maineen ja brändin tietoinen rakentaminen. Alueen tunnettuutta voitaisiin vahvistaa tarinoilla. Esimerkiksi tuomalla Pickalan kartanon kulttuuriperintöä esiin imagossa ja yhtenäistämällä alueen tunnettua nimeä. Alueelle halutaan niin asukkaita kuin vierailijoitakin sen tarjoaman ympäristön ja elämäntavan vuoksi. Mikäli kunnianhimoinen, mutta tasapainoinen visio onnistutaan viemään käytäntöön Störsvikillä on erinomainen mahdollisuus nousta elinvoimaiseksi ja vetovoimaiseksi alueeksi.

Siuntio voi Störsvikin avulla profiloitua edelläkävijäksi luomalla merrillisen wellness -alueen, joka kytkeytyy osaksi kunnan identiteettiä ja vahvistaa koko kunnan elinvoimaa. Pickala–Störsvikin kehitys voi tuoda kunnalle merkittävän määrän veronmaksajia ja yritystoi-



mintaa, jos kehitys toteutetaan laadukkaasti. Huolella harkittu ja pitkäjänteinen kehittäminen vahvistaa koko Siuntion tulevaisuutta.

Potentiaali ulottuu siis yksittäistä alueprojektia pidemmälle: Störsvik voi toimia kunnan kasvun ja kehittämisen moottorina, joka hyödyttää laajasti sekä paikallisväestöä että kuntaa taloudellisesti, ja samalla siitä voi tulla positiivinen esimerkkitapaus luonnonläheisestä aluekehityksestä koko Suomessa.

Ennen kaikkea alueella piilee mahdollisuus yhdistää ainutlaatuisella tavalla moderni asuminen, hyvinvointi ja luontomatkailu – kestävän kehityksen periaattein, alueen asukkaiden ja kaikkien kuntalaisten hyväksi ja Siuntion vetovoiman kasvattamiseksi.



Asumisen kehittäminen

Nykytila

Störsvik–Pickala-alueen nykytila muodostuu vahvan premium-henkisen asumisen ja vapaa-ajan asumisen yhdistelmästä. Aluetta kuvataan poikkeuksellisen kauniiksi, kallioiseksi saaristo- ja metsäympäristöksi. Luonnonkauneus, maisemat sekä hoidettu ympäristö ovat yksi tärkeimmistä muuttamisen motiiveista. Ympäristö vaikuttaa suoraan alueen premium-mielikuvaan ja asumisen laatuun. Nykyinen ympäristö on koko alueen identiteetin perusta, eikä sen eheyttä tule vaarantaa rakentamisella ”Luonto on se syy, miksi täällä asutaan.” Alueen identiteetti perustuu myös vahvasti Pickala Golfin maineelle ja asuinalueet ovat rakentuneet golfkenttien ympärille.

- Asuinalue tunnetaan Pickala-nimellä (31 %) selvästi paremmin kuin Störsvikinä (14 %). Lähikuntien asuinalueisiin verrattuna tunnettuus on verrattain hyvä ja samaa tasoa kuin esimerkiksi Kirkkonummen Kantvikilla.
- Tutkimuksen kohdealueen vastaajista noin joka viides on käynyt alueella ja noin joka kymmenes tuntee alueen, mutta ei ole käynyt.
- Etelä-Suomen vastaajista (n=770), joka viides tietää käyneensä Pickalassa, mutta vain 7 % Störsvikissä.
- 62 % ei ole kuullutkaan Störsvikistä, kun Pickalan tulos on 38 %.
- Myös tärkeimmässä kohderyhmässä, golfin harrastajissa, alue tunnetaan selvästi paremmin Pickalana kuin Störsvikinä. Asian-tuntijoilta alueen nimeä kysyttäessä kaikki sanoivat, että alue tunnetaan Pickalana, mutta mielipiteet jakautuivat siitä, miten aluetta tulisi kutsua tulevaisuudessa: Störsvik (2), Pickala (21).



Golfkenttien hoidettu ympäristö ja maisemat ovat merkittävä vetovoimatekijä. Golf on ylivoimaisesti myös tärkein harrastus useille asukkaille. Asuinympäristö koetaan rauhalliseksi, laadukkaaksi ja väljäksi.

Nykyinen asemakaava painottaa isoja tontteja ja suurikokoisia omakotitaloja, mikä on ohjannut asumisrakennetta verrattain yksipuoliseksi. Asuntokannan koko vaihtelee tyypillisesti 130–250 m² välillä, ja tonttikoot ovat suuria, n. 1500–3000 m² (Rock Resortissa on pienempiäkin tontteja alkaen noin 700 m²:stä). Tämä tukee väljyy- ja yksityisyyskokemusta, mutta rajaa kustannussyistä potentiaalista muuttajakuntaa. Talot ovat pääosin hyvälaatuisia ja modernia puutaloarkkitehtuuria. Suuret terassit, yksityiset pihat ja laadukkaat maisemointiratkaisut ovat tyypillinen osa alueen asuinympäristöä.

Luonnon saavutettavuus on erinomainen, merellisyyden saavutettavuus on heikko. Merellisyyden saavutettavuus koetaan heikoksi, koska rannat ovat pääosin yksityisiä ja satama suljettu. Tämä heikentää alueen vetovoimaa erityisesti veneilijöiden ja merellisyyttä arvostavien keskuudessa. Palvelutarjonta rajoittuu kesäkauden golfkeskusten ravintoloihin ja ABC:n palveluihin.



Asukkaat tunnistavat myös puutteita. Palvelut ovat lähes täysin kesäkauteen sidottuja (golfravintolat), eikä talvikauden palveluita käytännössä ole. Päiväkodin puute nousi toistuvasti esiin sekä nykytilan ongelmana että syynä siihen, miksi lapsiperheet epäroivät muuttoa alueelle. Liikenneturvallisuus, etenkin Hangontien vaarallinen ylitys, on ollut pitkäaikainen ongelma. Asukkaat odottavat alikulun valmistumista helpottamaan kulkua ja yhdistämään aluetta toimivammaksi kokonaisuudeksi.

Eteläisen-Suomen vastaajien keskuudessa haluttiin selvittää potentiaalisten asukkaiden profiilia ja kiinnostusta. Potentiaalisiksi kohdealueeksi rajattiin vähintään mediaanituloiset taloudet alueina Länsi-Uusimaa (painotus Kirkkonummi), Helsinki, Espoo, Salo, Hämeenlinna ja Porvoo.





Vastaajat, jotka olisivat kiinnostuneita ostamaan asunnon pysyväksi kodiksi Störsvik-Pickala alueelta:

- Nykytilanne: keskimäärin 102 m² kokoinen omistusasunto
- Tavoite: n. 116 m²:n kokoinen koti
- Kerrostaloasujia n. 40 %
- 16% vastaajista omistaa keskimäärin 2,8 asuntoa
- Tyypillisesti lapsiperhe
- Tyypillisesti keski- tai hyvätuloinen lapsiperhe, jolla bruttovuositulot yli 80 000 €, useilla yli 150 000 €
- Asuinpaikan valinnassa korostuvat sijainti, asumisviihtyvyys ja rauhallisuus
- 85 % vastaajista on keskimäärin 1,5 autoa, joten julkiset liikennepalvelut ovat vähemmän tärkeitä.

Pientalovaltaisessa Siuntiossa keskimääräinen asuntokoko on selvästi suurempi kuin Länsi-Uudellamaalla, ollen keskimäärin 180 m². Länsi-Uudellamaalla asuntojen keskimääräinen koko on 110–115 m². (Lähde: Tilastokeskus).

Potentiaaliin asukkaisiin verrattuna nykyinen asukasrakenne poikkeaa seuraavasti:

- Störsvikissä asuu selvästi enemmän suurituloisia
- Omistusasuminen sekä omakoti - ja pientalot korostuvat
- Ikärakenne on selvästi vanhempi (keski-ikäiset, eläkeikää lähestyvät)
- Talouden koko pienempi (usein 1–2 aikuista, vähemmän lapsiperheitä)
- Aikuistaloudet ja eläkeläiset ylliedustettuja.

Potentiaaliset ostajat ovat keskimäärin nuorempia, useammin lapsiperheissä, tulotaso matalampi, vuokra- ja kerrostaloasuminen yleisempää, taloudet suurempia, elinvaihe vielä liikkuvampi.

Störsvikin nykyisistä asukkaista 46 % omistaa vapaa-ajan asunnon tai 4 % aikoo hankkia sellaisen lähivuosina. Potentiaalisista asukkaista 18 % omistaa ja 16 % aikoo hankkia vapaa-ajan asunnon lähivuosina.

Toiveet

Haastattelujen aineisto osoittaa, että sekä nykyiset asukkaat että potentiaaliset muuttajat toivovat monipuolisempaa asuntotarjontaa. Kysyntä kohdistuu erityisesti 90–150 m² kokoisiin yksitasoisiin pientaloihin, joissa painotetaan esteettömyyttä, vaivattomuutta ja energiatehokkuutta. Toiveissa korostuvat helppohoitoiset ja pienemmät tontit, laadukkaasti suunnitellut kodit sekä mahdollisuus yksityisyyteen ilman liiallista kaavamääräilyä. Premium-segmentin toiveet kohdistuvat laadukkaisiin materiaaleihin, joita ovat suuret ikkunapinnat, modernit tasakatot ja arkkitehtuurillinen vapaus ovat toistuvia teemoja. Kivitalot ovat ensisijainen toive premium-asiakkailta.



Lapsiperheet painottavat arjen toimivuutta, kohtuuhintaisuutta ja lähipalveluja. Heidän tarpeissaan korostuvat selkeästi pienemmät tontit (600–1000 m²), joustavampi rakentaminen ja maalaismaiseen sopivat perusmallit.

Golf on ylivoimaisesti tärkein harrastus useille asukkaille myös tulevaisuudessa. Muita keskeisiä okeharrastusodotuksia ovat after golf -tapahtumat, spa, sauna ja hyvinvointi, sekä luontoreitit ja muut luonnossa tapahtuvat harrastukset sesongeittain. Jotta kävely, pyöräily, hiihto ja muu liikkuminen luonnossa mahdollistuisi, toiveena ovat selkeät reitit, polut, valaistus, opasteet, rantaraitit sekä pysäköintialueet ulkoilijoille. Talvikaudella harrastaminen on nyt lähes mahdotonta. Toiveena on sisäliikuntahalli, jossa voisi jatkaa kesälajeja. Toiveena on myös hyvä kuntosali, jooga sekä kehonhuoltoon liittyvät palvelut.

Kaikissa segmenteissä toivotaan parempaa merellistä saavutettavuutta, konkreettisesti avattuja kulkureittejä rannalle sekä näkyvää satama-aluetta. Veneilymahdollisuus on tärkeä asumisen ja vapaa-ajan vetovoimatekijä, jota nyt ei hyödynnetä täysin.



Asukkaiden toiveet ovat hyvin yhdenmukaisia keskenään ja selkeästi priorisoituneita sekä konkreettisia.

Palvelut ja arjen sujuvuus

- Päiväkoti alueelle (ensisijainen toive monille perheille)
- Lähikauppa/monitoimikauppa (ABC ei riitä)
- Ympärivuotiset palvelut, kuten kahvila, kerhotilat, sisäliikunta-mahdollisuudet

Luonnonläheinen kehittäminen

- Selkeät ulkoilureitit
- Pitkospuut kaislikkoihin
- Rantaraitti
- Lintutorni
- Virkistysvyöhykkeiden siistiminen (hiekkakuoppa, Saunalahti, Sandviken)

Monipuolinen asuminen

- Pienempiä, kohtuuhintaisia pientaloja
- Vaihtoehtoja myös muille kuin suurille omakotitaloille
- Malttia rakentamisen määrään

Merellisyyden avaaminen

- Avatut kulkureitit rannalle
- Vierassatamatoiminta
- Kevyet merelliset palvelut (kahvila, wc, suihku)



Nykyiset asukkaat toivovat nimenomaan luontoon ja arjen sujuvuuteen kytkeytyviä kehitystoimia, ei suuria matkailukeskuksia tai laajoja rantarakentamishankkeita.

Störsvik–Pickala kiinnostaa erityisesti ihmisiä, jotka

- viihtyvät luonnon rauhassa ja omassa rauhassa,
- arvostavat pientaloasumista, omaa pihaa ja ympäristön kauneutta,
- elävät autopainotteista arkea eivätkä nojaa julkiseen liikenteeseen,
- ovat aktiivisia mutta eivät kaupunkikeskeisiä,
- hakevat laadukasta, huoletonta asumista mieluummin kuin yhteisöllistä elämää ja
- suhtautuvat myönteisesti golfiin ja vapaa-ajan asumiseen.

Störsvik kiinnostaa keskimääräistä enemmän suuresta yli 180 m² asunnosta haaveilevia ja puolivalmiista omakotitalosta kiinnostuneita (saa päättää pinta - ja sisustusratkaisuja), ja keskimääräistä vähemmän niitä, joille riittää asumisessa vain perustason mukavuudet.

Nykyisten asukkaiden profiili viittaa korkeaan asumistyytyväisyyteen ja vahvaan pitovoimaan. Vain hyvin harvat haluaisivat muuttaa alueelta pois. Kokonaiskuvassa nykyiset asukkaat eivät ainoastaan asu Störsvikissä, vaan ovat tietoisesti valinneet elää alueelle tyypillistä elämäntapaa juuri Störsvikissä.

Tämä näkyy erityisesti seuraavissa tekijöissä:

1. Asukkaat ovat vahvasti golfiin ja aktiiviseen vapaa-aikaan sitoutuneita. Kun alue vastaa näihin tarpeisiin, se lisää tyytyväisyyttä ja vähentää muuttohalukkuutta.
2. Yhteisöllisyyden merkitys on nykyisille asukkaille selvästi suurempi kuin potentiaaliselle väestölle. Tämä viittaa sosiaaliseen juurtumiseen, joka on yksi vahvimista pitovoimatekijöistä.
3. Arki, harrastukset ja liikkuminen on rakennettu Störsvikin ympärille, ja liikkuminen vaatii oman auton.
4. Alueen asukkailla nykyinen asuntokoko on jo usein suuri eikä tarvetta asuntokoon kasvattamiseen juuri ole.
5. Tämä ryhmä myös matkustaa paljon.



Haasteet

Kaavoituksen jäykkyys on yksi merkittävimmistä esteistä alueen kehittämiseksi. Nykyinen kaava on joustava toisilla alueilla ja toisilla alueilla erittäin rajoittava. Tiukempi kaava rajoittaa esimerkiksi kattomuotoja, julkisivumateriaaleja ja rakennusten sijoittelua tontille. Tätä pidetään erityisesti premium-segmentissä ongelmana, sillä ostajat odottavat mahdollisuutta yksilölliseen suunnitteluun. Tämä rajoittaa myös sekä kustannustehokkaiden mallitalojen toteuttamista että premium-rakentajien yksilöllisiä ratkaisuja.

Rakentamisen korkea kustannustaso yhdistettynä tonttien suuriin hintoihin estää kustannustehokkaiden pientalojen toteuttamisen.

Rakennuttajat kokevat alueen riskialttiiksi, koska ostajakunta kaventuu liikaa. Haastatteluissa nousi myös esiin rakennusliikkeiden epäluottamus nykyiseen kysyntään. Monilla on mielikuva, että alue on kallis, joka voi pudottaa alueen harkittavien kohteiden joukosta.

Muuttoon liittyy usein perhetilanteen muutos, asumisväljyyden tarve ja halu päivittää asuminen seuraavalle tasolle. Näihin tarpeisiin Störsvikin pitäisi pystyä vastaamaan. Alue ei tällä hetkellä toimi lapsiperhevaltaisena asuinympäristönä. Omistusasuntojen suuri osuus sekä omakoti - ja pientalopainotteisuus viittaa korkeaan alueella asumiseen sitoutumiseen, mutta myös heikompaan joustavuuteen elämäntilanteen muuttuessa.

Lapsiperheiden näkökulmasta merkittävimmät haasteet liittyvät pienempien ja edullisimpien asuntojen sekä palveluiden puutteeseen, erityisesti päiväkodin ja lähikaupan etäisyyteen. Myös liikkuminen perustuu lähes täysin autoon, mikä tekee arjesta työlästä. Merellisyiden heikko saavutettavuus nähdään myös haasteena.



Asukkaiden näkökulmasta suurimmat haasteet liittyvät kunnan päätöksentekoon, palvelujen puutteeseen ja liikenteeseen. Edellä mainittujen lisäksi liian nopean ja liian tiiviin rakentamisen koetaan heikentävän alueen arvoa ja identiteettiä. Poliittinen vastakkainasettelu Siuntiossa: osa päättäjistä vastustaa Störsvik-Pickala-alueen kehittämistä. Tämä hidastaa palveluinvestointeja ja näin heikentää viihtyvyyttä.

Myös tunnettuutta lisäämällä voidaan kasvattaa kiinnostusta asuinalueeseen. Störsvikistä asunnon ostamisesta kiinnostuneet tuntevat alueen ja sen tarjonnan merkittävästi paremmin kuin vastaajat keskimäärin.

Nykyisen Störsvikin asukaskunnan ja sen rakenteen haasteet:

- Riippuvuus omasta kulkuneuvosta (rakenteellinen haaste),
- Lapsitalouksien vähäisyys
- Asukaskunnan painotus: aikuistaloudet ja eläkeläiset



Reunaehdot - muutosta mahdollistavat

Alueen kehittämisen kannalta keskeiset reunaehdot liittyvät kaavoituksen joustavoittamiseen ja monipuolisen asuntotuotannon mahdollistamiseen. Kaavassa tulee mahdollistaa arvokkaan ympäristön huomioiva rakentaminen (polut, näkymälinjat, luontoalueiden suoja -alueet).

Keskeisiä edellytyksiä ovat:

1. Erilaisten tonttikokojen tarjoaminen (600–3000 m²).
2. Rakennusoikeuden joustava käyttö ilman täysimääräistä käytötpakkoa.
3. Kaavamääräysten keventäminen materiaalien, kattomuotojen ja rakennusten sijoittelun osalta.
4. Tasamaatonttien osoittaminen kustannustehokkaille pientalomallemille.
5. Yhteisten piha-alueiden ja yhteisöllisten ratkaisujen mahdollistaminen.
6. Palveluiden kehittäminen, erityisesti päiväkodin toteutus.
7. Tieyhteyksien parantaminen Länsiväylän jatkeen myötä.
8. Satama-alueen laajentaminen, avaaminen vierasveneilyyn sekä virkistykseen ja satama -alueen palvelujen kehittäminen.

Asukkaiden hyväksyntä edellyttää, että kehittäminen noudattaa luontoarvoja, on maltillista, parantaa palveluja ja perustuu aitoon vuoropuheluun.

Asukkaiden selkeät ja konkreettiset reunaehdot kehittämiselle ovat:

- Luontoarvot säilyvät, kalliot, metsäalueet ja suistoalueet eivät saa vaarantua
- Rakentaminen ei saa pirstoa ekologisia käytäviä
- Merellisyys avataan kevyesti
 - rannan täyttö tai laajamittainen rantarakentaminen merelliseen päänäköymään on no-go (Seaside-kartano näkymä), ja rantavyöhykkeen tulee säilyä kaikille avoimena
 - satama voidaan kehittää pienimuotoiseksi palvelukeskukseksi
- Rakentaminen mitoitetaan maltillisesti; ei massiivista tiivistämistä, ei hotellia hiekkakuopalle
- Joustavaa kaavoitus
- Asukkaiden osallistaminen
- Palveluinvestoinnit kuten päiväkotit, yhteistilat, talvikauden palvelut

Störsvikin tulevaisuuden vakinainen asukas on hyvätuloinen, muuttota aktiivisesti harkitseva lapsiperhe tai aikuistalous. He etsivät laadukasta ja pitkäaikaista asumisratkaisua, eivätkä tee päätöksiä hinnan vaan kokonaisuuden perusteella.

Kohderyhmä ei ole hintaherkkä massamarkkina eikä myöskään puhtaasti vapaa-ajan- tai sijoitusorientoitunut ostaja.

Kysyntä kohdistuu pääosin valmiisiin tai puolivalmiisiin omakotitaloihin, hintahaarukassa alle 300 000 €.

- Pickala-Störsvikistä kiinnostuneista noin puolet etsii yli 300 000 euron asuntoa.
- Toivottu asunnon koko on keskimäärin 116 m²
- Vastaajista 43 %:lle riittää perustaso, joka toinen toivoo puolestaan lisämukavuuksia ja lähes joka kymmenes hakee premium-tasoa
- Merkittävä osa kohderyhmästä (44 %) on aktiivisessa harkintavaiheessa
- Suurin piikki muuttohalukkuuteen on 2–3 vuoden sisällä, joten tarjonta kannattaa ajoittaa vastaamaan tämän aikajänteen sisällä aktivoituvaa kysyntää.

Asukkaiden reunaehdoissa määrittäviä ovat etenkin omistusasumisen ja pientaloasumisen jatkuvuus, autolla toimivan arjen säilyminen sekä elämäntilanteeseen sopiva asuntokokoo.

Nykyisten asukkaiden pitovoima on korkea, se perustuu omistusasumiseen ja lapsivaiheen ohittaneeseen elämäntilanteeseen, jossa taloudella on yksi tai useampi auto käytettävissään.

Asumisen haaste näyttäytyy rakenteellisesti kapeana profiilina, joka rajoittaa alueen kykyä palvella ja tarjota asuntoja laajasti eri elämänvaiheisiin.



Potentiaali - mahdollisuudet

Störsvik–Pickalan alueella on huomattava kehityspotentiaali, joka perustuu alueen poikkeukselliseen yhdistelmään: luonnonrauha, merellisyys, premium-henkinen miljöö ja pääkaupunkiseudun saavutettavuus.

Pickala Golfin ja Rock Golfin hoidetut kenttämaisemat muodostavat merkittävän osan arjen ympäristöä ja toimivat koko alueen laadullisena kehiksenä.

Alueella on mahdollisuus laajentaa pysyvää asumista, houkutella monipaikkaisia ja etätyötä tekeviä asukkaita sekä tarjota vaihtoehtoja premium-asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen.

Nykyiset asukkaat edustavat aktiivista, yhteisöllistä, golfiin ja alueen harrastus- ja luontopohjaiseen elämäntapaan sitoutunutta profiilia. Alueen pitovoima on vahva ja asukkaiden halu suositella asuinaluettaan (NPS 32) on hyvällä tasolla (tulkinta 20–50=hvö).



Etelä-Suomen väestössä tärkeimmäksi kohdealueeksi määritellyllä alueella 2 % vastaajista olisi erittäin kiinnostunut ja joka viides melko kiinnostunut ostamaan asunnon pysyväksi kodiksi Störsvik-Pickala alueelta.

Alue kiinnostaa selvästi useissa rooleissa: pysyvä koti, kakkoskoti, sijointi, lyhytvuokraus, golf ja matkailu. Tämä kertoo monitahoisesta kysyntäpotentiaalista. Noin joka toinen, on kiinnostunut alueesta golfharrastuksensa kautta.

Muuttovoittoa kannattaa ensisijaisesti hakea Länsi Uudeltamaalta, erityisesti Kirkkonummelta ja toissijaisesti laajemmin pääkaupunkiseudulta. Kohderyhmäkriteerin täyttävistä helsinkiläisistä 19 % ja espoolaisista 23 % olisi ainakin melko kiinnostunut ostamaan pysyvän asunnon alueelta. Kirkkonummella osuus on selvästi korkeampi (34 %), mutta Kirkkonummen väestöpohja on paljon pienempi kuin muiden pääkaupunkiseudun kaupunkien. Näytteen valituista pääkaupunkiseudun ulkopuolisista alueista, Störsvik kiinnostaa eniten Hämeenlinnassa, joista 28 % olisi kiinnostunut alueesta, Salossa 19 % ja Porvoossa 14 %.

Potentiaalisin kohderyhmä on rauhaa arvostavat, omatoimiset ja ostokykyiset pientaloasumisesta kiinnostuneet – korostaen luontoa, väljyyttä, yksityisyyttä ja asumisen laatua, ei niinkään sijaintia tai joukkoliikennettä. Alueella on vetovoimaa etenkin golffareiden keskuudessa, joista moni on vierailut alueella.

Mahdollisuutena nähdään asuntokannan monimuotoistuminen, pienemmät, kohtuuhintaisemmat kodit, esteettömät yhden tason talot, monipaikkaisen asumisen mahdollistaminen. Asunto-osakepohjaiseen rakentaminen avaa väyliä nuoremmille perheille sekä sijoittajille.

Kysyntä ja tarjonta ei nykyisellään kohta. Tarve uustuotannolle painottuu erityisesti seuraaviin:

- 90–120 m² yksitasoisiin koteihin (As Oy)
- 90–160 m² perheomakotitaloihin
- 50–70 m² vapaa-ajan asuntoihin kakkoskodeiksi ja sijoittajille

Luonto ja maisemat ovat yksi alueen vahvimista vetovoimatekijöistä. Ulkoilureittien, rantaraittien ja sataman kehittäminen nostaa aluetta selvästi pääkaupunkiseudun parhaiden virkistyskohteiden joukkoon. Merellisyyden vahvistaminen (sataman uudistaminen, rantaraitit) ja luontoyhteyksien parantaminen voivat nostaa alueen vetovoimaa asuinalueena merkittävästi.

Asukkaat näkevät suuren potentiaalin luontoon, merellisyyteen ja palveluihin nojaavassa, ympärivuotisessa kehittämisessä – ei suurissa matkailukeskuksissa tai laajamittaisessa rakentamisessa. Alueen luonto- ja merelliset vahvuudet nähdään alueen tärkeimpänä ja pitkäikäisimpänä vetovoimana. Rantaraitit, pitkospuut, veneily ja retkeily voisivat nostaa aluetta uudenlaiseksi, korkeatasoiseksi virkistys- ja asumiskohteeksi. Asukkaat uskovat, että talvi- ja sisäliikuntapalvelut luontoreitit, palvelujen avaaminen myös talvikauteen voisivat tehdä alueesta elävämmän ja houkutella uusia asukkaita.

Alueella on myös potentiaalia kehittyä osittain hyvinvointi - ja luontomatkailun kohteena, mikä tukee sekä palvelurakenteen laajenemista, että ympärivuotisen elinvoiman kasvua myös paikallisille asukkaille.

Asukkaat tunnistavat mahdollisuuden luoda luonnonläheinen, mutta moderni aluekokonaisuus, joka kytkee laajemman alueen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi (Störsvik, Pickala, Marsudden, Kopparnäs) ja yhdeksi vetovoimaiseksi rannikkovyöhykkeeksi.



Golf, luonto, hyvinvointi ja merellisyyden kokeminen muodostavat tulevaisuuden vetovoimakokonaisuuden. Kehittämällä alueen ympärivuotisuutta sekä palvelujen että aktiviteettien osalta, alueen vetovoimaa asuinalueena voidaan selkeästi vahvistaa. Esimerkiksi sisäliikuntahalli, talviliikuntamahdollisuudet, spa- ja hyvinvointipalvelut nähdään hyvinä, alueelle sopivina lisäpalveluina sekä asukkaille että mahdollisille hyvinvointi- ja luontomatkailijoille.

Merellisyyden kehittäminen on yksi tärkeimmistä esille tulevista toiveista ja satamasta voi tulla vetovoimatekijä asumiseen. Toiveissa mainitaan vieraslaituri, kevyt palvelukeskus, kahvila, sauna ja pukutilat. Satama-alueen kehittämien olisi osa laajempaa merellistä kokemusta.

Alueen vetovoimaa voidaan parantaa mm. seuraavilla keinoilla

- laajennetaan vapaa-ajan profiilia golf-painottuneisuudesta monipuolisempaan luonto- ja harrastusmaailmaan (luonto, liikkuminen, oma rauha), tarjotaan asumista, joka soveltuu lapsiperheille
- lisään kevyempiä omistamisen tai asumisen ratkaisuja (esim. pienemmät asunnot, joustavat ratkaisut)
- puhutellaan potentiaalisia ostajia enemmän heidän oman elämäntilanteensa kautta eikä nykyiseen asukasidentiteettiin perustuen.

Suoria lainauksia:

- ”Alue profiloituu korkeatasoisena, luonnonläheisenä, merellisenä ja väljänä pientaloalueena.”
- ”Golfkokemus on kokonaisuus – rauhoittuminen, maisema ja aika alueella.”
- ”Pickala toimii aivan eri sarjassa kuin muut kentät – alue on upea kokonaisuus.”
- ”Asuminen koetaan turvalliseksi ja rauhalliseksi, jossa korostuu myös talvikauden ’hiljaisuus ja rauhallisuus’.”
- ”Pickala on tunnettu ja vahva brändi.”
- ”Vähän pienempääkin voisi olla, jotta pienemmällä investoinnilla pääsisi luonnonläheiselle alueelle.”
- ”Meri ei näy eikä tunnu, vaikka kartassa näyttää merelliseltä. Yksi tärkeimmistä vetovoimatekijöistä jää hyödyntämättä.”
- ”Päiväkoti voisi muuttaa koko alueen vetovoiman.”

- ”Nykyinen kaava ja tarjonta painottaa isoja, kalliita pientaloja, mikä aiheuttaa rakenteellisen epäsuhdan kysyntään nähden.”
- ”Palvelut ja harrastusmahdollisuudet keskittyvät vain kesään ja talvella asukkaat lähinnä ulkoilevat alueella.”
- ”Kaavassa tulisi mahdollistaa kompaktit mökit, maisemamökit ja pienet pientalot – niitä kohtaan on selvää kysyntää.”
- ”Luontoarvot ja ekologiset käytävät ovat keskeisiä lähtökohtia – rakentaminen ei saa pirstoa niitä.”
- ”Luonto, merellisyys, rauha, laadukas pientaloasuminen ja sijainti lähellä pääkaupunkiseutua ovat alueen selkeimpiä vetovoimatekijöitä.”
- ”Alueesta voi vahvistua toinen selkeä ’napa’ Siuntion kunnan asumiseen.”



Golf

Nykytila

Golfin rooli Pickala–Störsvikin-alueella on poikkeuksellisen vahva ja sen vaikutus ulottuu syvälle alueen identiteettiin, arjen rakenteisiin sekä alueen vetovoimatekijöihin.

Pickala Golf ja Rock Golf muodostavat kokonaisuuden, joka on Suomen mittakaavassa ainutlaatuinen ja myös Pohjoismaisessa ja Eurooppalaisessa vertailussa merkittävä.

Golfin käyttäjäryhmät muodostuvat osakkeenomistajista, paikallisista asukkaista, kesäasukkaista, yritysryhmistä sekä vieraspelaajista. Golfin vaikutus asumisen vetovoimaan näkyy myös huolitellun, luonnonläheisen ympäristön ja korkeatasoisten palveluiden kautta syntyvässä premium-kokemuksessa, joka houkuttelee niin pysyviä asukkaita kuin kesäasukkaitakin.

Golf-kokemusta kuvataan kokonaisvaltaiseksi elämykseksi, jossa rauhoittuminen, maisemat, ajanvietto ja laadukas ympäristö muodostavat monitasoisen kokonaisuuden. Golfkentät, hoidettu ympäristö ja ravintolapalvelut, merellinen ympäristö ja ympäröivän luonnon vetovoima vahvistavat tätä kokemusta.

Golf ei ole vain harrastus tai palvelu, vaan alueen tunnettuuden ja mielikuvan perustavin elementti. Pickala Golfia kuvataan Suomen suurimmaksi golfosakeyhtiöksi, jonka mittakaava, kenttien määrä, pelaajapohja, liikevaihto ja palvelut asettavat sen täysin omaan luokkaansa. Rock Golf on tuonut uuden elementin golfkokonaisuuteen ja se nostaa alueen profiilia entisestään tuoden siihen vahvan premium-kokemuksen.



Yritysasiakkuudet ja tapahtumat ovat keskeinen osa toimintaa. Rock Golfin kenttä nähdään erityisen houkuttelevana kohteena vieraille ja yritysryhmille. Alueella osataan jo yhdistää golfiin muita tarjolla olevia aktiviteetteja, kuten tennistä, padelia ja luontoon liittyviä elämyksiä, mikä on nähty erittäin oleellisena osana tapahtumia ja luo vahvan perustan erityisesti yritystapahtumille ja ryhmäkäynneille. Rock Golfia kuvataan “vireäksi ja erittäin arvostetuksi, maailman parhaimmistoon kuuluvaksi” kentäksi. Sen rooli alueen vetovoiman kasvattajana on keskeinen.

Varsinaisten golfmatkailijoiden määrä on nykyisellään pieni. Pickala Golf ei erityisemmin tavoittele vieraspelaajien määrän kasvattamista, mutta Rock Golfissa vieraspelaajat ovat tärkein kohderyhmä ja se toivookin golfmatkailijoita kentälleen. Rock Golf Par3-kenttä nähdään vaihtoehtona Pickala Golfin kentille ja sopii erinomaisesti yritysryhmille sekä kevyempään pelaamiseen osana muuta elämyspakettia. Rock Golf on yksi viidestä huippukentästä, jotka ovat mukana Northern Lights Golf -verkostossa, jota markkinoidaan ulkomaille premium-golfkokonaisuutena. Muita Northern Lights Golf -kenttiä ovat Linna, Kytäjä, Hirsala ja Nordcenter. Rock Golf tavoittelee maailman parhaan par3-kentän statusta. Northern Light Golf -verkosto lisää Rockin – ja näin myös Pickalan – kansainvälistä näkyvyyttä ja roolia merkittävästi.



Haasteet

Suurimpana haasteena nähdään golfpalveluiden kausiluonteisuus.

Kesäkaudella Pickala Golf on erittäin kuormittunut. Sen strategia on turvata osakkeenomistajien mahdollisuus pelata. Pelikapasiteetti rajoittaa vieraspelaajien määrää.

Talvikaudella golftoiminta ja muut aktiviteetit loppuvat kokonaan. Kannattavan liiketoiminnan operointi talvikaudella on nykyisellään erittäin haastavaa. Lisäksi yhteistyöverkostojen puute ja talvikauden palveluiden puute rajoittavat yritystapahtumien sekä matkailun konseptointia.

Golfkentät, hoidettu ympäristö ja ravintolapalvelut voivat toimia premium-tasoisien matkailun vatureina, mutta se ei riitä matkailijoille pidempään viipymään. **Majoituskapasiteetin lähes täydellinen puute estää matkailun kasvun ja tekee viipymästä lyhyttä.** Ilman majoitusta alueella voidaan palvella vain päiväkävijöitä, ja tämäkin vain kesäkaudella.

Merellisyyden heikko saavutettavuus muodostaa toisen merkittävän haasteen. Satama on suljettu ja rantayhteydet katkonaisia, mikä estää vierasveneilijöiden saapumisen golfalueelle. Tämä on iso menetetty potentiaali. Veneily ja golf muodostavat luonnollisen yhdistelmän erityisesti premium-asiakkaille.

Kansainvälisessä golfmatkailussa lisähaasteina ovat pitkä etäisyys ja korkeat matkakustannukset. Lisäksi Suomen kesäkauden valoisin aika ei osu Keski-Euroopan lomasesonkiin.





Toiveet

Pickala Golfin kentillä pelataan runsaat 90 000 kierrosta vuodessa. Nykyisellään **golfin pelaajat käyvät alueella vain pelaamassa golfia, eivätkä käytä juurikaan muita alueen palveluja, pl ravintolapalvelut kentän yhteydessä.** Päivämatkailijat ja harrastajat ovat olemassa oleva asiakaspotentiaali myös muille palveluille. Tämä potentiaali on hyvä saada hyödynnettyä. Toiveena on, että pelaajat tuntisivat kaikki alueen mahdollisuudet nykyistä paremmin ja kiinnostuisivat niin asumisesta, vapaa-ajanvietosta kuin aktiviteeteista nykyistä enemmän.

Alueen profiili on korkeatasoinen. Alueelle toivotaan korkeatasoisia palveluja ja laadukas majoituskokonaisuus houkuttelemaan ja palvelemaan ympärivuotisesti asukkaita ja matkailijoita.

Haastatteluissa esiin nousseet toiveet:

- Sisäliikuntahalli
- Golfsimulaattori
- Ympärivuotiset ravintola- ja klubipalvelut

Alue on luontoarvoiltaan poikkeuksellisen hieno. Upeita golfkenttiä ympäröi merellinen luonto ja luonnonsuojelualue, jossa on kallioita, raikasvetinen järvi, suoalueita sekä marjastus- ja sienestysmaastoja. Koko aluetta ympäröi upea saaristo. Pikkalanlahti on tunnettu kuhalahti, jonka rannoilla on valtakunnallisesti merkittäviä lintualueita.

Näiden luontoarvojen halutaan olevan suunnittelun keskiössä ja osa kokonaisvaltaista kokemusta. Golf nähdään edelleen tärkeimpänä

vetovoimatekijänä elämispalveluissa, mutta sen rinnalle kaivataan laajempi kirjo aktiviteetteja, erilaisia elämyksiä ja palveluita, joita ympäröivällä alueella voisi järjestää.

Golfmatkailun vetovoimatekijät muodostuvat ennen kaikkea laadukkaasta golfskokemuksesta, luonnosta, merellisyydestä, rauhasta ja mahdollisuudesta yhdistää useita elämyksiä samaan matkaan. Laadukkaat majoitusratkaisut koetaan mahdollistajina matkailun kasvulle ja pidemmän viipymän sekä ympärivuotisen toiminnan mahdollistamiselle.

Reunaehdot - muutoksen mahdollistajat

Pickala Golfin ja Rock Golfin roolia ja strategista näkemystä golfmatkailua kohtaan on tarkennettava. Tällä hetkellä Pickala Golfilla on osakaskeskeinen strategia ja rajoitettu vieraspelaajapolitiikka, kun taas Rock Golf on avoin vieraille ja ryhmille. Tämä tekee Rock Golfista matkailun näkökulmasta selvästi joustavamman, mutta luo haasteen golfmatkailijoille, jotka mahdollisesti haluaisivat kokea myös 18-reikäisen kentän, ettenkin kun uusi Nicklaus Design -kenttä aukeaa.

Alueen matkailun ja majoituksen kehittämisen kannalta keskeistä on kaavoituksen joustavoittaminen. Jotta golfmatkailu ja elämyskeskuksen kehittyminen olisi mahdollista, on rakennettava majoitusta, palvelutiloja ja talvikauteen soveltuvia liikuntatiloja.

Rock Golfin ja Rock Resortin yhteisenä tavoitteena on ympärivuotinen toiminta. Nykyinen tilanne ei vielä mahdollista riittävää volyymia yritystoiminnan elinvoimaisena pitämiseen talvella. Tarvitaan lisää asukkaita ja päiväkävijöitä sekä pidemmän viipymän matkailijoita, joille voidaan tarjota houkutteleva palveluiden ja aktiviteettien kokonaisuus. Näitä ovat mm. hyvinvointi-, talviurheilu-, sisäurheilu-, sauna- ja luontoelämykset.

Satama-alueen avaaminen ja kehittäminen edellyttävät päätöksiä ja kaavallista ohjausta, jotta merellisyys voidaan tuoda aidosti osaksi asukas- ja vierailijakokemusta.

Premium-matkailijoille on tärkeää räätälöidä valmiita matkailu- ja elämyspaketteja. Palvelukokonaisuuksien löydettävyyys ja helppo ymmärrettävyyys ovat tärkeitä kilpailuetekijöitä. **Eri toimijoiden tapahtumatuotanto, viestintä ja yhteistyö on edellytys palvelukokonaisuuksien rakentumiselle.**



Potentiaali - mahdollisuudet

Golf on alueen vahvin vetovoimatekijä ja sen roolia voidaan vahvistaa entisestään. Pickala Golf ja Rock Golf muodostavat ainutlaatuisen perustan, jonka varaan voidaan rakentaa ympärivuotinen premium-tason elämys- ja matkailukeskus.

Pickala Golfin strategia saattaisi mahdollistaa rajallisen golfmatkailun luomalla matkailulle varattujen lähtöaikojen reunaehdot ja matkailijamäärien rajat osakepelaajien tarvitsemien pelisykliä ja tapojen mukaan. Kansainvälisessä golfmatkailussa suomalainen kesäkauden ruuhkaisin aika osuu kesä- ja heinäkuulle, kun taas Keski-Euroopan lomasesonki on elokuussa. Tämä luo mahdollisuuden houkutella golffareita erityisesti elokuussa, kun kesä on vielä upeimmillaan ja kentät alkavat olla väljempiä etenkin päivälähdöille, kun suomalaiset ovat jo palanneet osittain työhön. Suomi tarjoaa myös muuta luonnon eksotiikkaa erityisesti loppukesän aikaan.

Yritys- ja matkailuasiakkaat haluavat helposti ymmärrettävä kokonaisuuksia ja konseptoituja paketteja, kuten golf & veneily, golf & luonto tai golf & hyvinvointi. Tapahtumiin voidaan tuoda kokonaisvaltaisuus lisäämällä esimerkiksi hyvinvointi- ja saunapalveluja, luontoaktiviteetteja sekä merellisiä palveluita. **Suomen eksoottisuus golfmatkailun kohteena vahvistuu, kun merellisyys ja luonto, ja esimerkiksi hiljaisuus, puhtaus, sauna ja saaristo yhdistyvät golfiin.** Nämä muodostavat ulkomaisille asiakkaille poikkeuksellisen vetovoimaisen yhdistelmän.

Alueelle on mahdollisuus rakentaa yritysten ja kunnan yhteinen palveluverkosto, joka tarjoaa golfiin yhdistettyjä elämyksiä, kuten veneilyä, hyvinvointia, luontoelämyksiä ja yritystapahtumia, tekee alueesta kilpailukykyisen golfkohteen myös kansainvälisesti.



Premium-segmentin houkuttelevuus on realistista, sillä golfia pelaava ryhmä arvostaa laatua, toimivuutta, rauhaa, luontoa ja valmiita palvelukokonaisuuksia. Alueelle soveltuvien majoitusratkaisujen lisääminen, erityisesti modulaariset ja skaalattavat resort- ja villatyypiset vaihtoehdot, mahdollistaisivat viipymän ja matkailun kasvun. Modulaarinen, skaalautuva majoitusratkaisu mahdollistaa golfmatkailun asteittaisen kasvun yritysasiakkaiden palvelemisen vuoden ympäri sekä palveluverkoston syntymisen ilman massiivisia alkuinvestointeja. Premium-matkailijoille on hyvä konseptoida myös majoitusvaihtoehto jonkun Helsingissä toimivan korkeatasoisen hotellin kanssa, jolloin matkailijat ovat lähellä muita ravintola, kulttuuri- ja tapahtumapalveluja.

Rock Golfilla alueen kaava mahdollistaa 300 kem² kokoisen harasteisiin ja palveluihin keskittyvän kiinteistön rakentamisen. Sinne on mahdollisuus rakentaa esimerkiksi harjoitushalli, simulaattorit, pilates, sisäliikunta, kuntosali ja kokouspalvelut. Tämä nähdään mahdollisena tulevaisuuden investointina, joka asemoisi Rockin yhdeksi alueen elämysten palvelukeskukseksi.

Merellisyyden hyödyntäminen nähdään strategisena avauksena myös majoituskapasiteetin näkökulmasta. Merellisyyden avaaminen voi tuoda alueelle täysin uusia asiakassegmenttejä, kun veneilijät voivat tulla vierailemaan alueella ja pelaamaan golfia päivän tai pari. Veneilijät voisivat hyödyntää myös alueella jo olevia golfravintoloita sekä tulevaisuuden muita palveluita.

Kansainvälisille golffareille Suomen hinta-laatusuhde on poikkeuksellisen hyvä, jopa niin hyvä, että vieraspelaajahinnan korottamista pidettiin luontevana ja perusteltuna. Ulkomaisille vieraille 120-150 euron green fee on täysin normaali taso. Tämä tekee Suomesta erityisen kiinnostavan premium-kohderyhmälle, joka toivoo valmiita elämyspaketteja, korkeatasoisia ravintola ja majoituspalveluita ja joka on valmis maksamaan laadusta.



Kokonaisuutena golfmatkailun vetovoima syntyy korkeatasoisesta golfista, luonto- ja merielämyksistä, hyvinvointipalveluista, sijainnista lähellä pääkaupunkiseutua, sekä mahdollisuudesta rakentaa monipuolisia elämyspaketteja.

Pickala Golf ja Rock Golf -yhdistelmä voi kehittyä Suomen johtavaksi golf- ja elämyskeskukseksi.

Suoria lainauksia:

- ”Rock Golf toimii laadukkaana ”elämyskenttänä”, joka täydentää Pickalan perinteisiä championship -kenttiä.”
- ”Pickala Golf on koko alueen sydän ja se on se mistä alue tunnetaan.”
- ”Rock Golf on rohkea ja moderni konsepti – elämyskeskeinen ja tapahtumiin sopiva.”
- ”Näyttäisin ulkomaalaisille vieraille Rockia, kun siinä on tietty erikoisleima, valtava investointi ja rohkea lähestyminen.”
- ”Pickala Golf + Rock Golf muodostavat Suomen ja Manner -Euroopan mittakaavassa poikkeuksellisen vahvan kokonaisuuden.”
- ”Hetimitä, kun tulee alueelle, jo ensimmäinen fiilis on aika vaikuttava.”
- ”Rock Resortin laadukas toteutus, ympäristörakentaminen ja maisemat tekivät suuren vaikutuksen.”
- ”Rock Resortilla on selkeä ja vahva identiteetti, joka erottuu ympäröivästä alueesta.”





**”Pickala Golf ja Rock Golf muodostavat
Suomen ja Manner-Euroopan
mittakaavassa poikkeuksellisen
vahvan kokonaisuuden.”**

Matkustus ja vapaa-aika

Tutkimuskokonaisuudessa tehtiin kevyt työpöytä tutkimus. Tavoitteena oli tehdä kartoitus matkailun trendeistä ja viimeaikaisesta kehityksestä, huomioiden Suomen vetovoimatekijät. (Lähteet: Tilastokeskus, Business Finland, Global Wellness Institute, KL, Forbes, Matkailumarkkinoiden kehitys ja mahdollisuudet)

Business Finlandin tuoreen selvityksen mukaan **Suomeen suuntautunut ulkomainen matkailu kasvoi viime vuonna selvästi ja nopeammin kuin Euroopassa keskimäärin**. Helsingissä kirjattiin vuonna 2025 reilut 4,9 miljoonaa yöpymistä (+8,2 % verrattuna 2024). Tämä on Tilastokeskuksen mukaan kaikkien aikojen ennätys.

Hyvinvointi on noussut yhdeksi keskeisistä matkailun megatrendeistä. Globaalin wellness -talouden koko oli vuonna 2024 noin 6,8 biljoonaa dollaria, ja se kasvaa edelleen nopeasti (GWI 2026).

Hyvinvointiin liittyvät matkailutrendit sisältävät esimerkiksi: stressin vähentämisen, luonnon läheisyyden, fyysinen aktiivisuuden, terveellisen ruokavalion, hiljaisuuden ja palautumisen, sosiaaliset kontaktit, esteettisen ympäristön ja hyvän unen (GWI 2025). Nämä tekijät vaikuttavat matkailijoiden kohdevalintaan yhä enemmän, erityisesti premium-matkailussa. Matkailukohteet yhdistävät yhä useammin majoituksen tiettyyn aktiviteettiin, esimerkiksi golf, hiihto, safari, viinitilat, kansallispuistot (Forbes).

Suomen luonnon ja maisemien vetovoima, turvallisuus, tila ja rauha ovat erityinen kilpailuetu kansainvälisille matkailijoille. Hyvinvointimatkailu liittyy suoraan ympäristöön ja elämäntapaan. Rakennettu ympäristö vaikuttaa merkittävästi ihmisten hyvinvointiin ja matkailukokemukseen. Tutkimusten mukaan jopa 80–90 % ihmisten terveydestä liittyy ympäristöön ja elämäntapoihin. Tämä tekee hyvinvointiin liittyvistä matkailukohteista erittäin kiinnostavia. Hyvinvointimatkailussa korostuvat erityisesti luonto ja liikunta (GWI 2025, 2026).

Uusissa konsepteissa **luksus** ei tarkoita välttämättä palveluja vaan **maisemaa, rauhaa ja autenttisuutta**. Esimerkiksi joissakin kohteissa ei ole vesivessaa, ei televisiota eikä perinteisiä hotellipalveluja. Silti asiakkaat maksavat satoja euroja yöstä kokemuksen vuoksi. (KL)

Matkailussa näkyy selkeä trendi kohti pieniä yksiköjä, design-arkkitehtuuria, modulaarisia rakennuksia ja ekologisia ratkaisuja (KL, Forbes).

Esimerkiksi golfkenttien yhteyteen sijoitetut design -mökkit mahdollistavat suoran yhteyden aktiviteettiin ja lisäävät kohteen vetovoimaa. Tällaiset helposti siirrettävät, modulaariset majoitusratkaisut voidaan sijoittaa helposti erityisiin maisemiin (esim. saaristoon, golfkentille, metsiin, kansallispuistoihin), mikä lisää niiden vetovoimaa (KL, Forbes).

Ekologiset pienmökkit ovat kasvava matkailuilmio ja ne tarjoavat elämyksellisyyttä, luonnon läheisyyttä sekä arkkitehtonista designia. Forbesin artikkelin perusteella pienten design -majoitusyksiköiden tuominen golfkentälle on onnistunut konsepti erityisesti siksi, että se yhdistää golfmatkailun ydinodotukset, helpon pääsyn kentälle ja elämyksellisen ympäristön uudenlaiseen majoituskokemukseen.

Esimerkiksi Tallinnassa Rae Golf -kentällä käytetyt ÖÖD House -peilimökkit sijoitettiin aivan kentän viereen, jolloin pelaajat voivat kirjaimellisesti kävellä aamun lähtöaikoihin. Tämä lisää matkailijoiden kokemaa mukavuutta ja vahvistaa ”stay -and-play” -matkailun vetovoimaa. Konseptin etuna on myös se, että pienet modulaariset mökit voidaan sijoittaa maisemallisesti poikkeuksellisen hienoihin paikkoihin ilman suurta rakennusinvestointia, jolloin golfkentän luonnollinen maisema muuttuu osaksi majoituskokemusta. Lisäksi ratkaisu laajentaa golfkeskuksen liiketoimintaa: mökit houkuttelevat uusia asiakasryhmiä, mahdollistavat lisätulot majoituksesta ja voivat tuoda kävijöitä myös sesonkien ulkopuolella, mikä parantaa koko kohteen ympärivuotista käyttöä.

Störsvikin alue voisi hyötyä myös kasvavasta ulkomaisesta matkailusta Suomeen ja ns. coolcation -ilmiön vahvistumisesta, jossa kysyntä kohdistuu viileämpiin ja vähemmän ruuhkaisiin kohteisiin. Suomi on hyötynyt viileästä kesästä, vahvasta talvitarjonnasta sekä luonnon, tilan ja turvallisuuden vetovoimasta.



Nykytila

Matkailukohteena Pickala-Störsvik on suurelle yleisölle yhä tuntematon alue. Se tunnetaan Pickalana selvästi paremmin kuin Störsvikin nimellä. Kohdennetussa väestönäytteessä, jopa 66 % ei ollut kuullut Störsvikistä lainkaan, kun vastaava osuus Pickalan osalta oli 42 %. Kun kysyttiin Pickalasta matkailukohteena, siellä oli käynyt 18 % vastaajista, mutta Störsvikissä tiesi käyneensä vain 5 %. Vertailualueisiin nähden tunnettuus on selvästi heikompi. esimerkiksi Fiskarsista ja Raaseporista vain 3 % ei ollut kuullut lainkaan ja Vierumäestä 8 %.

Matkailua on hyvin vähän. Alueella ei ole varsinaista matkailuinfrastruktuuria ja se perustuu pääosin golfiin, päiväkävijöihin ja yritystapahtumiin. Alueella ei ole majoituskapasiteettia, mikä estää viipymään perustuvan matkailun kasvun ja laajemman matkailutuotannon.

Ravintolapalvelujen tarjonta rajoittuu käytännössä golfklubien ravintoloihin kesäkaudella. Ravintolat ovat asiantuntijoiden mukaan hyvätasoisia, mutta vahvasti sesonkiluonteisia, eikä niillä ei ole roolia ympärivuotisessa matkailussa. Yritystapahtumissa ravintolapalvelut toimivat hyvin, mutta vain golfkaudella.

Alueesta matkailukohteena kiinnostuneet liittyvät alueeseen vahvimmin luontoarvot, luonnon kauneuden ja golfkentät, ja kaikki alueesta esitetyt kuvat vetosivat heihin keskimääräistä voimakkaammin. Golfin pelaajat muodostavat merkittävän matkailun kohderyhmän. Talvikauden vetovoimaa heikentää se, ettei harrastuksia voi jatkaa talvikaudella, koska alueella ei ole sisäliikuntahallia.

Luonto, hiljaisuus, kalliomaisemat, Kopparnäsin retkeilyalue ja saariston läheisyys muodostavat merkittävimmät vetovoimatekijät asiantuntijanäkökulmasta. Myös kansainväliset trendit: hiljaisuus, luonto, retriitit ja hyvinvointi, sopisivat alueeseen erinomaisesti. Hyvinvointimatkailun potentiaali tunnistetaan, mutta alueella ei ole hyvinvointipalveluja (spa, jooga, hoidot, wellness -tilat).

Pickala-Störsvik tunnetaan merellisenä, mutta satama-alue on suljettu, merellisyys on huonosti saavutettavissa.

Toiveet

Asiantuntijat suosittelevat matkailun kehittämistä vaihteittain ja luontoarvoja kunnioittaen. Ensisijaisesti on luotava syitä tulla alueelle: selkeitä kiintopisteitä, palveluja ja näkyviä vetonauloja. Asiantuntijat nostavat kehittämistoiveissa esiin erityisesti seuraavat teemat: päiväkävijöiden virran kasvattaminen selkeiden kiintopisteiden kautta, kuten kahvilat, rantasaunat, hyvinvointipalvelut ja opastetut luontoreitit.

Matkailun kehittämisen tulisi alkaa pienin askelin, ensin päivämatkailun vahvistaminen aktiviteettien ja palveluiden lisäämisellä ja sen myötä kokous- ja majoitustilojen lisäämisellä. Majoitus voisi olla modulaarista, josta löytyy jo paljon hyviä esimerkkejä niin Suomesta, kuin ulkomailtakin. Modulaarisuus on myös helposti skaalattavaa. Korkealaatuinen ja kohtuullisen kokoinen, luontoon mukautuva majoituskokonaisuus (esim. The Barö -tyyliset yksiköt), nähdään realistisina ja alueen profiiliin sopivina. Yritysmatkailulle olisi merkittävä potentiaali, jos alueella olisi kokoustilat, majoitus ja riittävä aktiviteettivalikoima.

Hyvätasoiset ravintolapalvelut ovat matkailulle elintärkeitä. Ravintoloiden tulee olla konseptoitavissa matkailupaketteihin (sauna & illallinen, merellinen elämys & ateria). Tarve on myös pienimuotoisille ravintolapalveluille kuten rantakahvilalle, joka olisi ympäri vuoden tai ainakin laajennetun kauden avoinna. Esimerkkeinä nostetaan lähialueilta Kivenlahden rantasauna ja sen ravintolakonsepti sekä Kantvikin Café Purje: kevyet palvelut, jotka vetävät ihmisiä ja myös veneilijöitä.

Kaikki asiantuntijat painottavat, että matkailun täytyy tukea alueen luontoarvoja. Suomalainen luonto, saaristo ja vuodenajat ovat



vahvuuksia ja ne tulee huomioida matkailupalvelujen konsepteissa. Saunamaailma ja hyvinvointipalvelut sekä opastetut luontoelämykset ja merelliset ohjelmapalvelut soveltuisivat hyvin alueen luonteeseen ja ne tukisivat suomalaista eksotiikkaa ja elämystä.

Asiantuntijat suosittelevat saunamaailmaa, joka yhdistää elementtejä, kuten: maisemasaunat, merialtaat, talviuinti, hiljaisuuteen ja rauhaan perustuvat palvelut. Myös kevyet jooga-, pilates-, kehonhuolto- ja mindfulness -palvelut sekä ohjatut luontopysähtymiset slow -life-palvelut ovat suositeltavia, koska ne sopivat alueen luontoprofiiliin. Talvikauteen sopivia ohjelmia, sen mukaan miten talven olosuhteet sallivat, kuten retkiluistelu, lumikenkäily, hiihto, potkukelkkailu.



Haasteet

Suurin haaste on matkailun ja vapaa-ajan palveluverkoston puute: ei majoitusta, ei talvikauden palveluja, ei ravintoloita eikä hyvinvointipalveluja.

Kausiluonteisuus estää investointeja. Esimerkiksi kaikki nykyiset ravintolat ovat kesäsidonnaisia, koska talvikaudella ei ole kysyntää, eivätkä yrittäjät eivät voi investoida ympärivuotiseen toimintaan. Yrittäjien riskinotto on rajallista ja talvella myös aktiviteettitarjonta on lähes olematonta, mikä vaikeuttaa majoituspalveluiden ja hyvinvointikeskittymien rakentamista. Kehittämistä tulisi tehdä yhteishankkeena useiden toimijoiden kesken.

Palvelujen konseptointi ja tuotteistaminen vaatii eri toimijoiden yhteistyötä ja tahon, joka ottaa vetovastuun matkailun kehittämisestä. Ilman selkeitä vetonauloja (esim. sauna, luonto & paketoitunut ohjelmat) alue ei voi kilpailla muiden hyvinvointi- ja luontokohteiden kanssa.

Alue on tunnettu harrastusmahdollisuuksista, mutta sisäliikuntahallia ei ole tai tiloja, joihin voisi rakentaa ympärivuotisen palvelutarjonnan. Talvikausi on epävarma lumitilanteen vuoksi, eikä ulkoliikunnan varaan voi rakentaa liikunta- ja hyvinvointimatkailua.

Hyvinvointipalvelut vaativat majoituskapasiteettia, joka nyt puuttuu kokonaan. Majoituksen tulisi olla korkeatasoista, alueen profiiliin sopivaa. Yritysryhmät edellyttävät 4-tähden tasoa ja laadukkaita kokous- ja majoitustiloja, joita nyt ei ole.

Sataman sulkeutuneisuus estää palvelujen, ravintoloiden ja merellisen matkailun kehittämisen. Myös rantarakentamiseen ja ekologisiin käytäviin liittyvät rajoitteet saattavat vaikuttaa matkailun kehittämiseen.



Reunaehdot - muutosta mahdollistavat

Asiantuntijoiden mukaan matkailun kehittämisen on hyvä olla luontoa kunnioittavaa ja vaihteista. Rakentamisen tulee istua maisemaan, ja majoitus tulee toteuttaa skaalautuen. He uskovat, että alueelle sopii majoitus- ja palvelukokonaisuus, joka rakentuu pienistä yksiköistä, ei massiivisesta yksittäisestä hotellista vaan eri toimintoihin soveltuvana kokonaisuutena.

Saunamaailma, kahvila, laadukas ulkoruokailuelämys sekä opastetut luontoretket ovat realistisia ja ympäristöön sopivia ratkaisuja. Palvelujen on oltava jatkuvia, jotta matkailutuote voi kehittyä ja palveluiden tulee sopeutua vuodenaikoihin, hyödyntäen vuoden-aikojen eksotiikkaa ja erilaisuuden vahvuuksia.

Edellytykset ovat:

- selkeästi konseptoidut palvelut
- hyvä yhteistyö toimijoiden kesken
- palveluiden ja tarjonnan löydettävyyys
- premium matkailijoille kaikki valmiiksi paketoituna.

Alue on profiloitunut vahvasti golfin kautta ja sen tulisi olla myös matkailun vetovoiman keskiössä. Alueella on myös tennis, padel ja melonta, mutta näiden lisäksi tulee tarjota laajempi valikoima aktiviteetteja. Samojen avainaktiviteettien tulisi jatkua läpi vuoden, joten myös pienimuotoisen sisähallin tarvetta kannattaa arvioida.

Ravintoloiden tulee olla korkeatasoisia ja kysyntään mukautuvia palveluita. Alueella voisi olla myös pienimuotoisia, maisemaan sulautuvia kahviloita esim. rantakahvila. Ravintolapalvelut voidaan yhdistää luontoon ja näitä palveluita voisi yhdistää muihin elämyksiin: ulkokokkaus, grillipaikat, popup-ravintolat. Sesonkiin sopivat ainekset, kuten sienet ja marjat sekä lähiruoka ovat tärkeitä premium-matkailussa. Ravintoloiden tulisi palvella ympärivuotisesti asukkaita ja matkailijoita, jotta mahdollistetaan parempi volyyymi yrittäjille.

Luonto on oleellinen osa matkailupalveluja ja sen vahingoittuminen tulee estää ohjatuilla reiteillä, opasteilla ja pitkospuilla. Kehittämisen yhteistyössä naapurikuntien kanssa on viisasta ja lähes välttämätöntä, koska matkailijat eivät hahmota kuntarajoja. Luonnon säilyttäminen ja rakenteiden keveys on tärkeää. Asukkaat hyväksyvät kehittämistä vain, jos luontoarvot säilyvät ja ranta -alueita kehitetään niin että ne ovat kaikille saavutettavia.

Potentiaali - mahdollisuudet

Matkailun tulisi profiloitua laadukkaaksi yritys- ja premium-matkailuksi, jotta alueelle syntyisi selkeä identiteetti matkailukohteenä. Asiantuntijat näkevät suuren potentiaalin luonto-, hiljaisuus-, ja hyvinvointimatkailussa. Merellisyys, saaristo ja Kopparnäs muodostavat poikkeuksellisen vahvan kokonaisuuden. Pienet maisemamökit, premium-tason sauna- ja hyvinvointipalvelut, luonto-opastukset, saaristoelämykset ja yritysryhmiin suunnatut ohjelmat voisivat muodostaa alueen matkailun ytimen.

Majoituksen keskiössä voisi olla yksikkö, jossa on yritystilaisuuksiin soveltuvat tilat ja hyvinvointikeskus ja muutamia laadukkaita huoneita. Moduulimajoitus nähtiin joustavana ja kausivaihteluihin sopivana ratkaisuna, jota voi operoida pääyksikön kautta.

Alueella on jo kaksi hyvätasoista ravintolaa, jotka tarvitsevat lisää asiakkaita, jos ravintolapalveluita tuotetaan ympärivuotisesti. Ravintolat voivat mahdollisesti tuottaa lisää palveluja myös matkailulle, kun matkailupalveluita skaalataan ja kehitetään. Ravintola voi toimia myös talvikaudella. Esimerkkeinä takkatupa + sauna, illalliset pienryhmille, ulkoruokailuelämykset (nuotiolla, meren äärellä). Yritysryhmille ravintolapalvelut ovat kriittisiä, koska ne mahdollistavat koko päivän ohjelmanpaketit.



Alue on täydellinen ympäristö hyvinvointimatkailulle. Palveluita ja aktiviteetteja tulee tuottaa yhteistyössä alueen toimijoiden ja kunnan kanssa. Saunamaailma on kaikissa haastatteluissa suurin yksittäinen potentiaalitekijä ja välttämättömyys suomalaisessa matkailussa. Hyvinvointiohjelmat tulee konseptoida erilaisiksi palvelupaketeiksi kuten:

- Hiljaisuus- ja hengitystuokiot
- Jooga ja kehonhuolto
- Metsä- ja meriretriitit
- Avantouinti + sauna
- Golf + sauna + hyvinvointi” -päiviä yrityksille

Rannan ja sataman avaaminen toisi lisää vetovoimaa ja parantaisi merellisyyden kokemusta. Palveluiden ja aktiviteettien lisääminen sekä luontoreittien rakentaminen ja ylläpitäminen ympärivuotisesti mahdollistaisi luonnosta nauttimisen myös asukkaille. Merellisyys, vene- ja laivaretket, saaristoelämykset, kalastus ja paikallisten lintujen tarkkailu voisivat olla alueelle sopivia aktiviteetteja. Melonta, sup-lautailu ja purjehdus voisivat sopia hyvin alueen tarjontaan. Meren äärellä rauhoittuminen ja uiminen, hyvinvointipalvelut sekä saunaelämykset ovat tärkeitä premium-matkailussa.

Vierasvenesatama ja veneily toisi myös pienen lisän majoituskaasiteettiin niille, jotka voivat yöpyä veneissään. Myös kelluvat saunat ja majoitus voisi olla mielenkiintoinen lisä alueelle.

Talvikaudella potentiaalia on erityisesti hiljaisuudessa, merellisissä talviretkeilyissä sekä hyvinvointi ja saunakonsepteissa. Tärkeimmät kohderyhmät talvella ovat yritykset ja kansainväliset matkustajat, jotka haluavat kokea suomalaista eksotiikkaa ja lumoavaa rauhaa, pimeyttä ja lumen valkoisuutta.



Golfmatkailu -yhteenvedo

Golfmatkat tehdään useimmiten sosiaalisessa hengessä. Selvityksen mukaan 65 % golffareista matkustaa useimmiten ystäväporukan kanssa, mikä tekee ryhmämatkasta selvästi yleisimmän matkaseuran. Pariskuntamatka on lähes yhtä vahva vaihtoehto, sillä joka toinen kertoo matkustavansa puolison kanssa. Yksin matkustaminen on selvästi harvinaisempaa, vain 8 % valitsee yksin tehdyn matkan.

Golfmatkailu suuntautuu sekä kotimaahan että ulkomaille, mutta matkustamisen painopiste on selvästi ulkomailla. Noin 60 prosenttia tekee golfmatkoja Suomessa, kun taas peräti 82 % tekee matkoja ulkomaille, mikä osoittaa, että erityisesti aktiiviset golfmatkailijat valitsevat useammin ulkomaan kohteet.

Golfmatkan suunnittelu ja varaus hoidetaan useimmiten itse. Lähes 80 prosenttia golffareista varaa matkansa itsenäisesti, mikä kertoo vahvasta halusta hallita kokonaisuutta ja räätälöidä matka omiin tarpeisiin. Valmismatkan ostaa 35 %, ja 14 prosentissa tapauksista joku muu hoitaa varaukset matkailijan puolesta.

Kun golffareilta kysytään, mikä olisi heidän ensisijainen tapansa järjestää matka, räätälöitävyys nousee selkeäksi suosikiksi 54 % osuudella. Tämä kertoo halusta yhdistellä lentoja, majoitusta, kenttiä, kierroksia ja muita palveluita omien mieltymysten mukaan. Valmis ja selkeä kokonaispaketti kiinnostaa 24 %, kun taas all inclusive -ratkaisut jäävät selvästi pienemmän ryhmän valinnoiksi (12 %).

Golfkentän ominaisuudet ovat ylivoimaisesti merkittävin yksittäinen valintaperuste. Peräti 84 % pitää kenttien laatua ja hoitotasoa tärkeimpänä tekijänä matkakohdetta valitessaan. Useamman kentän läheisyys tuo matkaan vaihtelua ja helppoutta, ja sitä arvostaa noin 60 prosenttia matkailijoista. Lisäksi tiiakojen helppo varaaminen etukäteen on merkittävä valintakriteeri noin joka toiselle. Myös maisemat ja ympäristö vaikuttavat voimakkaasti matkakokemukseen – noin 40 prosenttia nostaa ympäristön tärkeäksi tekijäksi. Sen sijaan kentän maine, ”ikonisuus” tai arkkitehdin tunnettuus painavat selvästi vähemmän, sillä vain 9 % pitää sitä tärkeimpänä valintaperusteena.

Majoituksen sijainti on golfmatkalla erittäin ratkaiseva osa onnistumista. 82 % haluaa majoituksen olevan lyhyen ajomatkan päässä kentistä, ja tämä kriteeri on yksi matkustajien tärkeimmistä. Majoitusmuodoissa jakautuminen on varsin tasainen: hyvätasoinen hotelli kiinnostaa noin 40 prosenttia, kun taas huoneisto - tai villamajoituksen valitsee 37 %. Lisäksi 27 % pitää tärkeänä sitä, että koko ryhmä voi majoittua yhdessä, mikä tukee etenkin ystäväporukoiden matkailua. Ravintoloilla on selkeä rooli golfmatkan

kokonaiselämyksessä. Monipuolinen ravintolatarjonta kohteen lähialueella on tärkeä 37 prosentille, kun taas laadukkaat klubiravintolat ovat ensisijaisia 28 prosentille. Majoituksen yhteydessä olevien ravintoloiden merkitys jää hieman pienemmäksi (22 %).

Vaikka golf on matkan pääasia, muut elämykset ja palvelut täydentävät kokemusta. Sauna - ja spa -palvelut sekä mahdollisuus ulkoiluun, luontoliikuntaan tai rentoutumiseen ovat monelle tärkeitä mutta eivät ratkaisevia. Ne toimivat usein lisäarvoa tuovina elementteinä, jotka tekevät matkasta kokonaisvaltaisemman.



Kohteen saavutettavuus vaikuttaa ratkaisevasti matkavalintaan.

- Helppo saavutettavuus – kuten suorat lennot, selkeät laivayhteydet tai toimivat junareitit – on tärkeää 64 % golfmatkailijoista.
- Kohteessa liikkumista helpottavat ratkaisut jakautuvat seuraavasti:
 - Autonvuokrauksen helppous on tärkeää 35 %,
 - Resort -tyylinen, liikkumista minimoiva kokonaisuus vetoaa 28 %, ja
 - Shuttle - tai kuljetuspalvelut ilman omaa autoa kiinnostavat 30 %.

Golfmatkan hintataso sijoittuu useimmin keskihintaiseksi:

- 76 % matkailijoista kertoo matkojensa olevan keskihintaisia,
- Premium -hintaisia matkoja tekee 17 % vastaajista, ja
- Edullisen hintatason matkoja valitsee vain 7 %.

Kohteen vetovoimaa arvioitaessa:

- Ilmasto ja säävarmuus ovat ylivoimaisesti tärkein tekijä - 72 % vastaajista nostaa ratkaisevaksi
- Kohteen maine golfmatkailukohteena vaikuttaa valintaan noin joka toisella
- Ravintolaelämykset merkitsevät paljon 40 % matkailijoista
- Turvallisuus muodostaa tärkeän perusedellytyksen: noin 30 prosenttia kokee kohteen turvallisuuden merkittäväksi valintatekijäksi.

Suoria lainauksia:

- ”Viipymää pidennetään vain tarjoamalla äärimmäisen hyviä ja helposti ostettavia oheispalveluja.”
- ”Länsi-Uudenmaan upeimmat merenrantaiset suojelualueet.”
- ”Pickala on premium-aluetta, siellä pitää tuottaa premium-palveluja.”
- ”Nyt voidaan olla kaikkien globaalien luonto ja wellness-trendien sydämessä.”
- ”Talvi ja suomalainen eksotiikka muutenkin on kyllä konseptoitavissa!”
- ”Merelliset maisemat ovat erittäin hienot talvella ja luminen saaristo tuo uuden, hiljaisen ja autenttisen ulottuvuuden.”
- ”...meidän konseptimme perustuu oikeastaan kaikilta aistipinnoiltaan mahdollisimman aidon ja laadukkaan kokemuksen toteuttamiseen — visuaalisuudesta, tuntoaistista, makuaistista... Luonto tuottaa sen seitsemännen aistin kokemuksen.”

- ”Pienet bungalow -tyyliset majoitukset sopisivat alueelle.”

- ”Satama -alue voisi muuttua sulkeutuneesta avoimeksi ja kutsuvaksi.”

- ”Hiljaisuus, luonto ja hyvinvointi on nyt kiinnostavaa ja paras mahdollisuus matkailulle.”

Lähteitä:

- 1) Suomen Tilastokeskus; https://stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tau_004_fi.html

Kirkkonummen ja Siuntion keskipinta-alaa ei löydy suoraan, vaan se on laskettu kaavalla / Asunnon keskipinta-ala = asumisväljyys (m²/hlö) × asutuskunnan keskikoko





**”Heti, kun tulee alueelle, jo
ensifiilis on vaikuttava.”**

Kehitysehdotukset

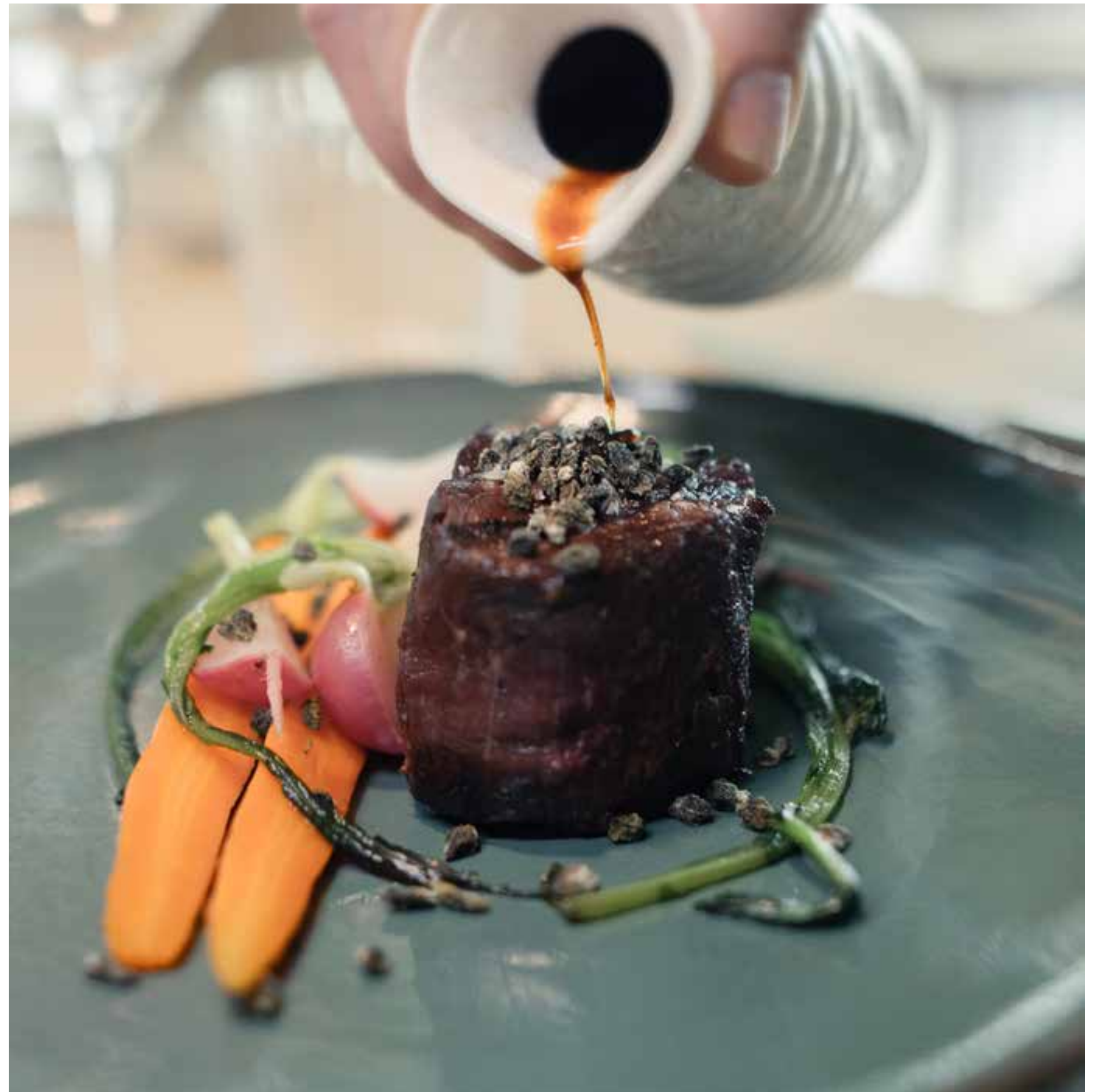


Vuosina 2016–2017 Störsvikin alueelle tehdyn kehityssuunnitelman, alkuvuoden 2026 aikana tehtyjen haastattelujen, kvantitatiivisen tutkimuksen, ohjausryhmätyöskentelyn ja työryhmän ideointien perusteella on syntynyt selkeä näkemys Störsvikin alueen kehittämisestä.

Kehittäminen kannattaa toteuttaa suunnitelmallisesti ja priorisoituna vaiheistuksina. Se vaatii kunnan, maanomistajien ja asukkaiden tiivistä yhteistyötä myös taloudellisesti.

Kehitysehdotukset on jaettu eri osa-alueisiin seuraavasti:

- **Palvelurakenne**
- **Liikennejärjestelyt ja vesihuolto**
- **Matkailu, markkinointi ja yritystapahtumat**
 - Visit Pickala
 - Matkailu
 - Majoitus
- **Golf ja liikunta**
- **Asuminen** (katso luku 7)
- **Brändäys, viestintä ja tunnettuus**



Palvelurakenne

Jotta alueelle saadaan pysyviä asukkaita nykyistä selvästi enemmän, on arjen sujuvuutta parannettava ja monipuolistettava.

- **Päiväkodin perustaminen** Störsvikin alueelle on ollut suurin yksittäinen palvelutarpeeseen liittyvä toive. Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää hankesuunnittelun Störsvikin päiväkodin avaamiseksi. Päiväkotia suunnitellaan Touhulan päiväkodilta tyhjilleen jääneeseen rakennukseen. Tavoitteena on tuoda hanke valtuuston käsiteltäväksi vuoden 2027 talousarvion yhteydessä. Päiväkotia voitaisiin siis avata ensi vuoden aikana.
- **Lähikauppa, nouto- tai monitoimipalvelupiste** Störsvikiin, esimerkiksi palvelukortteille 66-67. Väliaikaiselle ratkaisulle keskeinen sijainti siten, että se palvelee kaikkia alueen käyttäjäryhmiä.
- **Kahvila- ja ravintolapalvelut** kesäkaudella löytyvät jo Pickala Golf ja Rock Golf klubitaloilta. Lisäksi kahvilaa kaivataan hiekkakuopalle vierassataman yhteyteen.
- **Harrastepalveluiden merkittävä vahvistaminen ja ympäri- vuotisuuden lisääminen.** Kunnallinen rantasauna, talviuintipaikka, pukeutumistilat ja yhteisötila ympärivuotiseen käyttöön hiekkakuopalle vierasvenesataman yhteyteen. Ympärivuotiset palvelut, kuten kerhotilat, kohtaamispaikat ja sisäliikuntatilat kortteille 66-67 tai niiden pohjoispuolelle.

Toimenpide-ehdotukset

1. **Päiväkotia.** Hanke on jo vireillä.
2. **Lähikauppa.** Varuboden Oslan mukaan asukkaiden määrän lisääntyessä alueella, on kaupan perustaminen mahdollista. Nykytilanteen parantamiseksi voidaan ehdottaa seuraavia:
 - Pickalan ABC:n yhteydessä olevan Salen valikoimapäivitystä palvelemaan pysyvää asukaskuntaa nykyistä paremmin.
 - Kesäkaupan perustamista esim. kesä-syyskuulle Pickalan ytimeen (paikasta neuvoteltava maanomistajien kanssa).
 - Noutopiste Pickalaan (paikasta neuvoteltava maaomistajien kanssa) tai ABC:lle.
 - Päivittäistavaroiden kotiinkuljetuspalvelut alueelle.

3. Kahvila- ja ravintolapalvelut

- Viikonloppukahvila kokeiluluontoisesti talvikaudelle esim. Pickala Golf klubitalolle.
- Yrittäjävetoinen kahvila nykyiseen tai mahdolliseen uuteen vierasvenesatamaan.
- Yrittäjävetoiset pop up ravintolat luonnossa, ulkokokkailu, grillipaikat.

4. Harrasteet, liikuntatilat

- Pickala Golf klubitalon hyödyntämismahdollisuus vuokraa vastaan sisäharrasteisiin talvikaudella.
- Rockin klubitalolla voidaan talvikaudella järjestää juhlia, kokouksia, tuotelanseerauksia ja tapahtumia.
- Hyvinvointipalveluihin ja -matkailuun sopivia lajeja sisäliikuntaan ja kesäkaudella ulkona tähän varatulle alueelle (jooga, pilates).
- Yksityisten toimijoiden halukkuus perustaa sisäliikuntakeskus Pickalan alueelle. Sisäliikuntatila voisi esimerkiksi sijoittua kunnan kortteille 66 ja 67 lisäksi nykyisen osayleiskaavan mukaan näiden kortteille pohjoispuolelle.

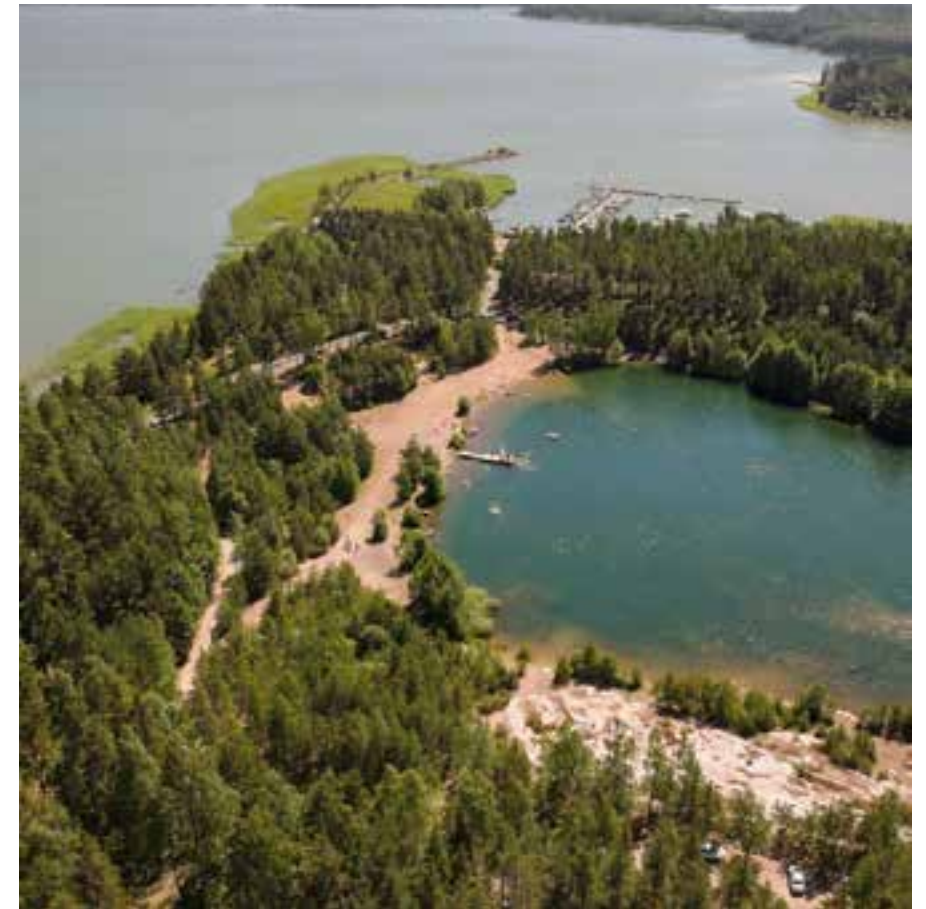
5. Kerhotilat, kohtaamispaikat

Siuntion kunta ei investoi kerhotiloihin tai muihin kohtaamispaikkoihin.

- Pickala Golf klubirakennuksen tai muiden käyttämättömien tilojen hyödyntämismahdollisuus talvikaudella vuokraa vastaan kerhotila-tyyppisesti.

6. Talviajan palvelut

- Hiekkakuopalla sijaitsee ahkerassa käytössä oleva talviuintipaikka, jota voidaan kehittää edelleen.
- Mikäli Siuntion kunta tai jokin yksityinen taho päättää investoida vierasvenesataman rakentamiseen, on se luonnollinen paikka rantasaunalle, pukeutumistilalle ja mahdolliselle kahvilalle.



Liikennejärjestelyt ja vesihuolto

Koko Störsvikin alueen houkuttelevuutta voidaan lisätä varmistamalla tervetullut, laadukas ja turvallinen saapuminen alueelle Hangontieltä saakka. Liikenneturvallisuuden parantaminen helpottuu Hangontien alikulun myötä syksyllä 2026, kun Kantatie 51:n ja Störsvikintien risteyksen muutostyöt valmistuvat.

Toimenpide-ehdotukset

1. Investoinnit tieyhteyksiin

- Timalantien jatke.
- Moottoritien jatkaminen (Hangontie) nelikaistaisena Siuntion risteykseen saakka.

2. Vesihuolto

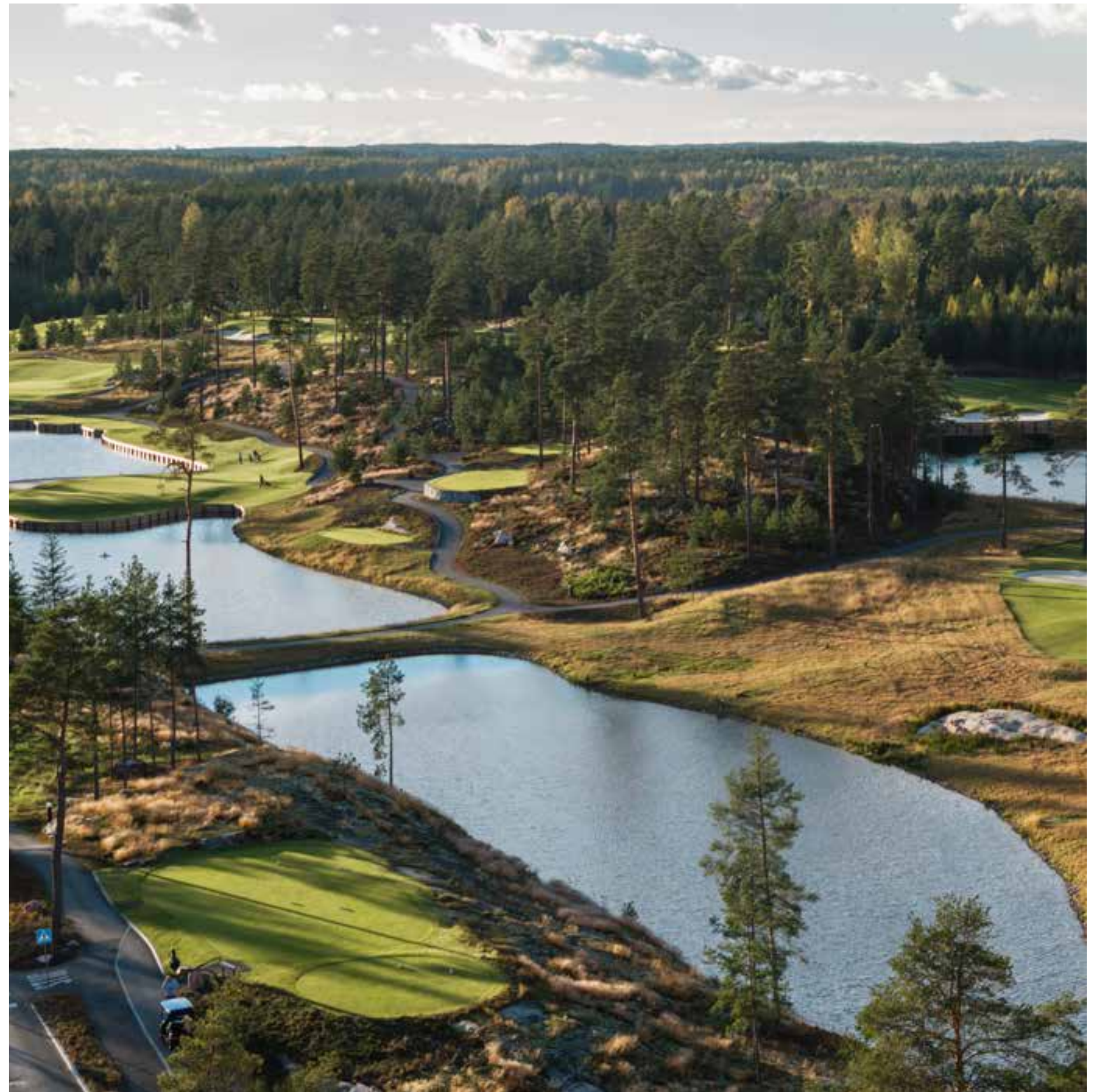
- Kapasiteetin laajentaminen ja infran vaiheittainen rakentaminen.
- Vesitornin rakentaminen.
- Kalkkisen veden suodattaminen kunnan toimesta koko Störsvikin alueella.

3. Opastekonsepti

Koko Störsvikin alueelle selkeä opastekonsepti myös ulkoilureittien osalta madaltamaan kynnystä liikkua alueella.

4. Julkinen liikenne

Ideasuunnitelma mahdollistaa julkisen linja-autoliikenteen reitin laajentamisen alueella (kts. Masterplan).



Matkailu, markkinointi ja yritystapahtumat

Alueen matkailun kehittyminen on riippuvainen kolmesta asiasta:

- **Tahosta**, joka alkaa systemaattisesti kehittää alueen golf- ja muuta matkailua yhdessä alueen toimijoiden kanssa.
- **Systemaattisesta matkailumarkkinoinnista** ja monipuolisten, ympärivuotisten vaihtoehtojen tarjolle tuomisesta.
- **Hotellitaseisesta majoitusratkaisusta**, joka on seurausta edellisistä. Kun matkailun volyymit kasvavat, on majoituksellekin enemmän perusteluja. Nykyisellään sesonkiluonteisuus ei tätä tue.

Toimenpide-ehdotukset

1. **Visit Pickala.** Vuoden 2017 Störsvikin alueen kehittämissuunnitelmassa todettiin, että alueen kehitystyö vaatii toimijan, joka ottaa kehityskohteiden johtamisen vastuulleen. Tämä on edelleen olennaisen tärkeä tehtävä, jotta kehittäminen on suunnitelmallista ja hankkeet saadaan toteutettua.

Toimija ei voi olla mikään yksittäinen taho, vaan alueen toimijoiden pitää muodostaa yhteinen organisaatio, johon kaikki antavat oman panoksensa. Tämä taho voisi olla "Visit Pickala", jonka tehtävänä olisi toimia alueen yhteismarkkinoinnin koordinaattorina, kehityskohteiden investointien veturina ja huolehtia, että alueen kaikkien toimijoiden tavoitteet kootaan priorisoiduksi toimintasuunnitelmaksi, joka ohjaa alueen koko kehittämistä.

Perustetaan Visit Pickala –markkinointikollektiivi, joka mahdollisella EU-tukirahalla ja yritysten maksamalla markkinointirahalla vastaa alueen markkinoinnista, ympärivuotisten palveluiden tuotteistamisesta ja paketoinneista sekä yritystapahtumien markkinoinnista ja miksipä ei järjestämisestäkin yhdessä alueen yrittäjien kanssa.



2. **Majoitus.** Golf on luonnon ohella lähes ainoa matkailun veto-voimatekijä tällä hetkellä Störsvikin alueella, ja sitäköön ei voida maksimaalisesti hyödyntää. Rock Golf on avoin kenttä kaikille pelaajille. Pickala Golf puolestaan vaalii osakkaiden oikeuksia, eikä halua matkailijoita viemään osakkaiden peliaikoja.

- Alueella on majoituskapasiteettia. Valjastetaan olemassa oleva majoituspotentialiaali ammattimaisella mökkivuokrauksella, jota Visit Pickala voi koordinoita, operoida ja markkinoida. Näin isommatkin ryhmät saadaan majoitettua alueella, ja heille saadaan järjestettyä kaikki tarvittavat palvelut. Kun matkailumarkkina kehittyy, on hotellioperaattorin löytäminen mahdollista. Lisäksi luonto mahdollistaa monipuolisen majoitusratkaisun suunnittelun: glamping, iglut, minimokit, boutique-hotelli (case Barösund), golf resort –tyyppinen hotelli.

- Jotta matkailijoille voidaan varata golf-aikoja Rock Golfin lisäksi Pickala Golfista etukäteen, myydään yksi kolmesta kentästä hotellioperaattorille, ja tehdään yhteistyötä esimerkiksi peliaikojen vaihto-oikeuksien osalta kahden muun kentän kanssa. Koska kentän käyttöaste jää varmuudella 100%:sta, jää osakkaille mahdollisuus pelata edelleen kolmannellakin kentällä. Pickala Golf saa kenttähuollosta lisätuloja, osakkaiden vastikkeet pienenevät, mutta pelaamisen mahdollisuus kolmella kentällä säilyy, ja näin hotelliasiakkaat pääsevät pelaamaan Rock Golfin lisäksi myös Pickala Golfissa.

- Vaihtoehtoinen ratkaisumalli voisi olla se, että yritystapahtumiin ja vieraspelaajille käytetyt peliajat myytäisiin hotellioperaattorille etukäteen (n. 18%).

- Kolmas vaihtoehtoinen ratkaisumalli voisi olla, että luodaan matkailulle varattujen lähtöaikojen reunaehdot ja matkailijamäärien rajat osakepelaajien tarvitsemien pelisykliä ja tapojen mukaan. Houkutellessa eurooppalaisia golffareita erityisesti elokuussa. Hintataso etukäteen varatuille lähtöajoille voisi olla huomattavasti korkeampi, koska suomalainen hintataso on hyvin edullinen. Yritystapahtumien volyymistä osa myytäisiin matkailijoille.



3. **Kehitetään matkailua** valmiiksi konseptoiduilla paketeilla niissä majoituspuiteissa, joissa se on mahdollista, ja fokusoidaan rinnalla päivämatkailuun. Alueen liikuntapalvelutoimijat, Uudenmaan Virkistysalueyhdistys, Rock Golf ja Pickala Golf mahdollisesti tiivistämään yhteistyötään liikunta- ja luontoelämysten osalta.

4. **Veneilijät Störsvikiin ja käyttämään alueen palveluita.** Mahdollisuus houkuttaa veneilijöitä pelaamaan. Nykyisen sataman avaaminen mahdollistaa veneilijöiden houkuttelemisen pelaamaan golfia, padelia, tennistä tai käyttämään muita alueen palveluita.

5. **Ympärivuotisen toiminnan rakentaminen vaiheittain** matkailustrategian myötä syntyneiden asiakasvirtojen mukaisesti: sisäliikuntahalli, simulaattori ja talvikauden klubipalvelut. Mahdolliset rakennukset voidaan sijoittaa kortteleille 66 ja 67, sekä niiden pohjoispuolelle.



Golf ja liikunta

- **Palvelukokemuksen** tulee olla sujuva ja laadukas. Golfarit hyötyvät paremmasta vierailuinfrastruktuurista: ravintolat, palvelut, majoitus, aktiviteetit golfpäivän ympärille.
- **Erilaista liikuntaa** kuten hiihto, luistelu ja retkiluistelu, avantouinti, maastopyöräily, frisbeegolf, suunnistus, luontovaellukset, jooga ja pilates, golf-simulaattorit ja talviharjoitteluhalli, padel- ja tennis, ohjattu liikunta.
- **Hyvinvointipalvelut** kuten saunamaailma, spa-palvelut ja lämmin uimapaikka, täydentävät kokonaisuutta ja tuovat alueelle vetovoimaa erityisesti viikonloppukohteena.
- **Golfmatkailussa** tärkeää, että majoitus on lähellä pelikenttiä, helposti saavutettavissa ja mahdollistaa pidemmän oleskelun alueella.
- **Uudet vapaa-ajan asunnot** tai niihin rinnastettavat majoitusratkaisut vastaisivat erityisesti alueella vierailevien golffareiden toiveisiin, joka yhdistää luonnonrauhan ja pelipäivien sujuvuuden.

Toimenpide-ehdotukset

1. Palvelukokemus

- Jatkuva palvelukehitys ja laadun ylläpitäminen. Eri toimijoiden yhteistyö ja yhteismarkkinointi.
- Erilaiset konseptoidut palvelupaketit.

2. Liikunta

- Jooga ja pilates kokeilut esim. Pickala Golfin tiloissa talvella.
- Hiihtoladut ja retkiluistelun reitit yhteistyössä Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa.
- Yksityisen yrittäjän välinevuokraus (kortteli 66, 67) pitkällä aikavälillä. Lyhyellä aikavälillä esim. päiväkotia vastapäätä hiekkakuopan länsikärjessä.

3. Hyvinvointipalvelut

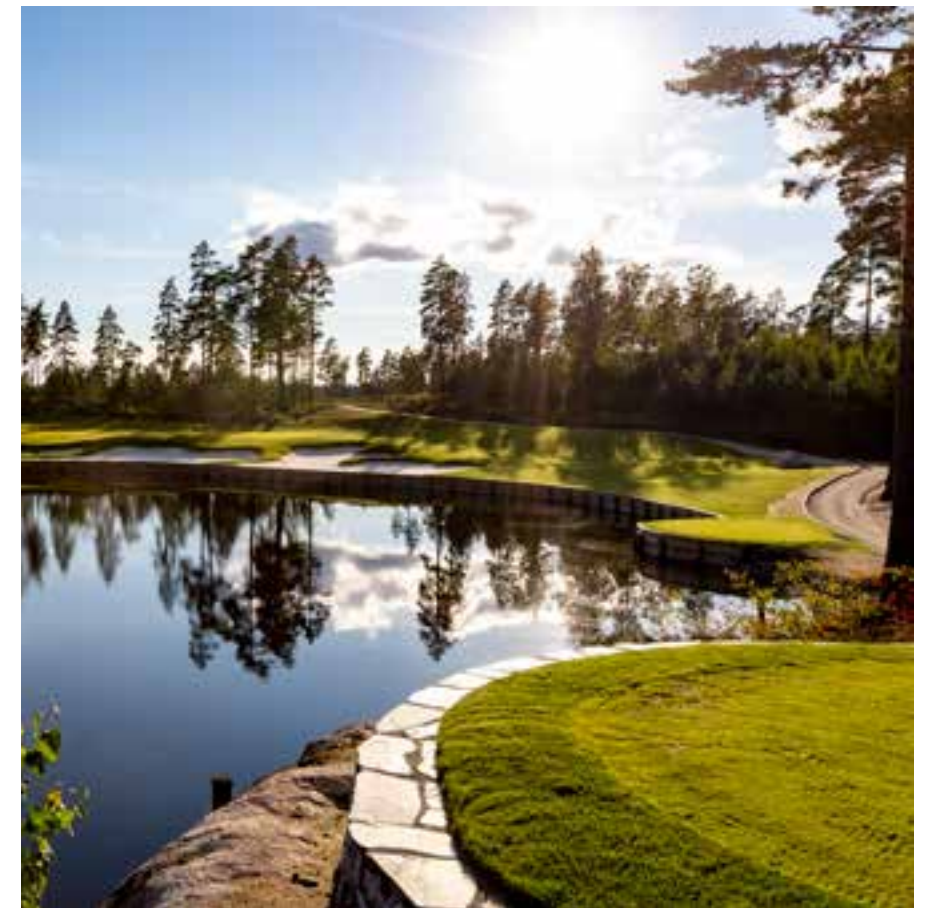
- Hiekkakuopan länsikärkeen saunamaailma, jossa myös hyvinvointipalveluja. Voisi toimia myös majoituspalvelujen vastaanottona.

4. Golfmatkailu

- Valjastetaan olemassa oleva majoituspotentialiaali ammatillisella mökkivuokrauksella, jota Visit Pickala voi koordinoida, operoida ja markkinoida.

5. Uudet vapaa-ajan asunnot

- Kaavoitetaan lisää vapaa-ajan asuntoja Kasabergetille ja Kolaholmeniin.



Brändäys, viestintä ja tunnettuus

Störsvikin alue tunnetaan selvästi paremmin Pickalana kuin Störsvikinä. Alue koostuu erillisistä osista ja ulkopuolisen on vaikea hahmottaa kokonaisuutta. Alueen eri toimijoilla on omat brändinsä, mutta itse alueella ei ole yhtenäistä brändiä ja selkeä identiteetti puuttuu.

Toimenpide-ehdotukset

1. Alueen brändäys

- Störsvikin alueen nimen muuttaminen Pickalaksi.
- Oman postinumeroalueen perustaminen nykyisen Störsvikin alueelle.
- Alueen tunnettuuden rakentaminen kunnan vetovoimatekijäksi.
- Yhtenäinen brändi, kiteytetty positio, tahtotila, kiteytetty brändistrategia, tarina, ja konkreettiset suunnitelmat, joissa hyödynnetään alueen historiaa, merellisyyttä ja luontoa.

2. Viestintästrategia

- Perusta: **Alue kuuluu kaikille.** Tämä korostaa avoimuutta, eikä golf-elitismiiä.

3. Konkreettiset toimenpiteet

- Yhteinen markkinointi Visit Pickalan kautta.
- Rock Golfin rooli vahvistuu koko ajan kansainvälisenä premium kohteena. Tuetaan tätä tahtotilaa Visit Pickalan toimenpiteiden kautta.
- Selkeä reitti ja palveluopastus alueelle ja alueen sisällä.



Kehitysehdotusten priorisointi

Alueen kehityssuunnitelman tilaajat priorisoivat edellä esitetyt kehitysehdotukset seuraavassa järjestyksessä.

1. Asumisen kehittäminen

Asumisen kehittämistä pidetään koko kehittämisen perustana. Tavoitteena on lisätä alueen houkuttelevuutta uusille asukkaille erilaisilla asumismuodoilla ja asuntoalueiden erilaisilla identiteeteillä.

Keskeiset asumista tukevat tekijät:

- ✓ päiväkotit
- ✓ infra
- ✓ palvelut
- ✓ viihtyisä ympäristö
- ✓ hyvä saavutettavuus

2. Infra ja siihen liittyvät peruspalvelut

Erittäin korkealle priorisoidaan myös toimiva infra ja siihen liittyvät peruspalvelut. Erityisen tärkeänä pidetään sitä, että vesihuollon kapasiteetti riittää tuleville asunnoille.

Keskeiset tekijät:

- ✓ vesihuollon kapasiteetin parantaminen
- ✓ Störsvikintien kunnostus ja näkemäesteiden poistaminen
- ✓ turvalliset liikennejärjestelyt

3. Päiväkotit ja arjen palvelut

Päiväkotia pidetään tärkeimpänä yksittäisenä palveluna nuorten perheiden houkuttelemiseksi alueelle. Lisäksi seuraavat tekijät nostettiin tärkeiksi asumisen tukipalveluiksi:

- ✓ lähikauppa
- ✓ sujuvat päivittäistavaroiden kotiinkuljetukset
- ✓ ulkoilu- ja vapaa-ajan palvelut

4. Hiekkakuopan alueen kehittäminen

Hiekkakuopan alue nähdään merkittävänä vetovoimatekijänä, mutta kehityksen tulee olla hallittua ja luontoarvot huomioivaa.

Kehitysideat:

- ✓ kahvila- ja palvelukeskittymä
- ✓ vierasvenesatama
- ✓ saunamaailma
- ✓ kevyt majoitus

5. Alueen brändäys ja identiteetti

Yhteinen näkemys on, että alueen markkinointinimenä käytettäisiin ”Pickalaa”, koska sitä muutenkin käytetään jo yleisesti. Pickalalla on hyvä tunnettuus ja se tunnetaan selvästi paremmin kuin Störsvik. Yksittäiset toimijat eivät ”omista” nimeä, vaan sitä käytetään koko alueesta.

Tavoitteena on:

- ✓ yhtenäinen alueidentiteetti
- ✓ yhteinen markkinointinimi
- ✓ vahvempi tunnettuus
- ✓ mahdollisesti oma postinumero
- ✓ mahdollisesti alueen virallisen nimen vaihtaminen ”Pickalaksi”

6. Sisääntuloalue ja näkyvyys Hangontielle

Kehittäjät näkevät, että alueen sisääntulosta pitää tehdä houkuttelevampi. Tavoitteena on tehdä alue näkyvämmäksi Hangontieltä ohikulkijoille. Seuraavat toimenpiteet nähtiin tarpeellisina:

- ✓ maamerkki tai kyltti, jossa on Pickalan alueen ”lupaus”
- ✓ maisemointi

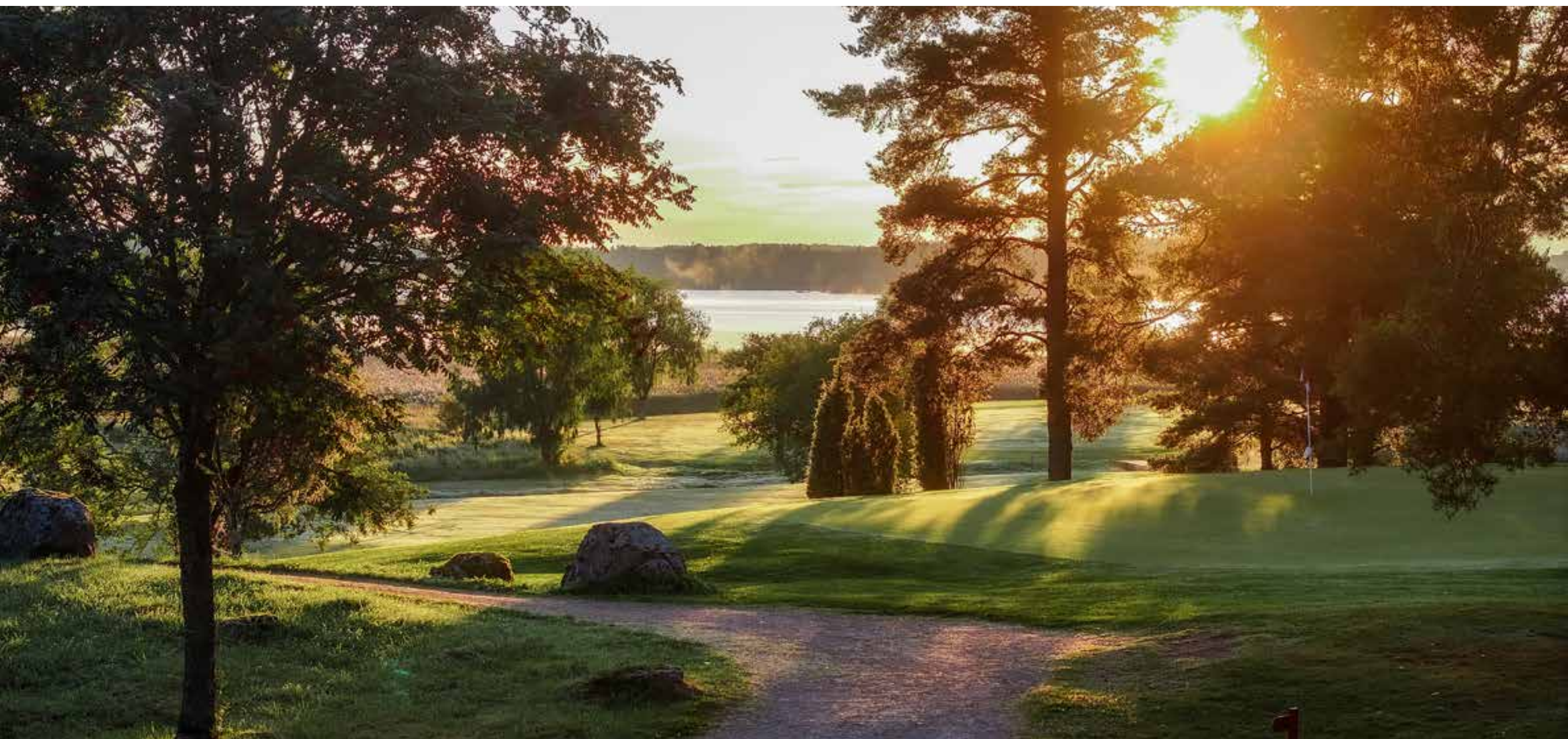
7. Majoitus

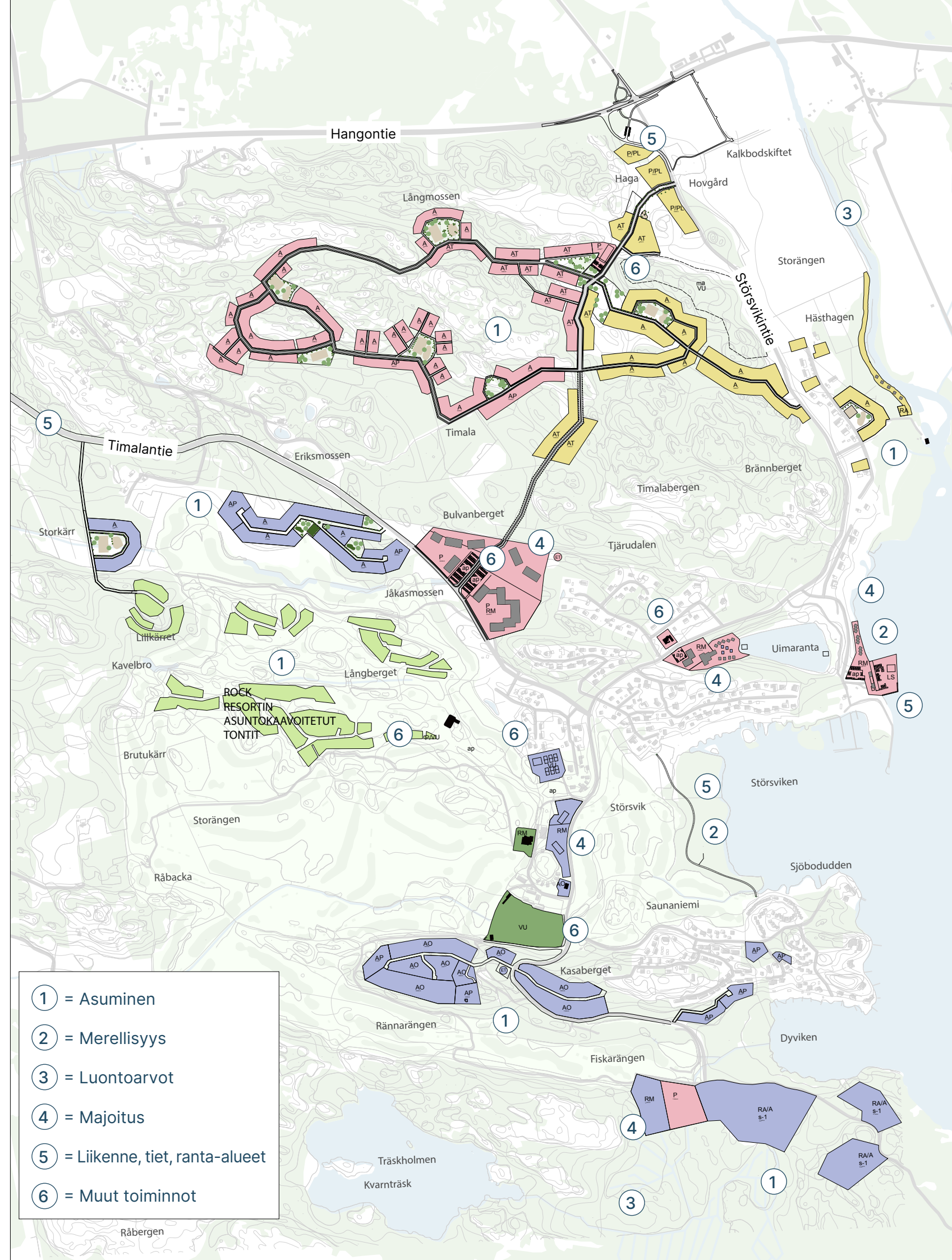
Majoitus nähtiin enemmän pitkän aikavälin potentiaalina kuin välittömänä investointina. Hotellia pidetään mahdollisena pitkän tähtäimen tavoitteena. Majoituksen tulee tukea alueen luonto- ja merellisyysidentiteettiä ja kehityksen tulee olla maltillista. Ison hotellikompleksin sijasta toivotaan mieluummin modulaarista mökkipohjaista majoitusta. Erityisesti hiekkakuopan alueella liian raskasta rakentamista vältetään. Majoituksen tulee myös sopia ympäristöön, eikä sulkea rantojen käyttöä muilta





Kaavoitus ja Masterplan (idealuonnos)





Idealuonnoksen tavoitteena on yhtenäistää Störsvikin aluetta niin, että kehitys tapahtuu kaikki alueen toimijat huomioiden. Kokonaisuus tähtää siihen, että tulevaisuuden asuminen alueella on monipuolista ja palvelut helpottavat arjen sujuvuutta. Samaan aikaan on välttämätöntä vaalia arvokasta luontoa ja kehittää aluetta nykyistä kiinnostavammaksi ja monipuolisemmaksi.

Kehityssuunnitelman tehtävänä on luoda edellytykset alueen arvon nostamiseksi niin taloudellisesti kuin mielikuvallisesti.

Kaikki isot maanomistajat toivovat kunnalta ripeää toimintaa osayleiskaavan laatimiseen ja päivittämiseen.

Idealuonnos ottaa kantaa asumiseen, ranta-alueisiin, luontoarvojen vahvistamiseen majoituksen, liikenteeseen ja teihin.

Siuntion kunta / 304 900 m²

A + AT	Timala	166 600 m ²
P + RM	Timala	92 500 m ²
RM	Uimaranta	20 000 m ²
RM	Vierasvenesatama	11 000 m ²
P	Fiskarängen	17 300 m ²

Asuntosäätiö / 305 800 m²

A + AP	Jåkasmossen	73 800 m ²
AO + AP	Kasaberget	97 300 m ²
AP	Dyviken	10 000 m ²
AP	Saunaniemi	5 000 m ²
RM	Fiskarängen	17 400 m ²
RA	Kolaholmen	102 600 m ²

Pickala Golf

Rehnberg / 131 000 m²

P/PL	Haga	20 800 m ²
ma/VU	Haga	n. 60 000 m ²
AT	Haga	13 500 m ²
A + AT	Timala	105 900 m ²
A	Hästhagen	11 200 m ²
RA	Hästhagen	2000 m ²

Rock Resort

1. Kaavoitus – asuminen

Tulevassa osayleiskaavan uudistuksessa tulee huomioida alueen kasvaneet vakituisen asumisen tarpeet, jotka ovat korostuneet sekä kunnan että muiden maanomistajien näkökulmasta. Paine muuttaa nykyisiä loma-asumiseen tarkoitettuja tontteja vakituiseen asumisen käyttöön on ollut merkittävä. Vakituiseen asumisen tarpeen arvioidaan kasvavan alueella, ja kysyntää on kunnassa jatkuvasti. Kaavamuutokset ovat toistaiseksi olleet tauolla ja odottavat osayleiskaavan päivittämistä.

Uusi osayleiskaava sekä sen pohjalta laadittavat asemakaavat tarjoavat mahdollisuuden tarkastella alueen tulevien asukkaiden taloudellista profiilia ja vakituudesta asumisesta kertyviä verotuloja. Hyvin suunniteltu ja laadukkaasti toteutettu asuinalue houkuttelee enemmän verotuloja tuovia asukkaita.

- Alueelle kaivataan **monimuotoisia asuinalueita**, eri kokoisia tontteja, kompakteja rakentamiskäytöksiä. Alueelle toivotaan jopa nykyistä tiiviimpää asumista. Störsvik nähdään selkeästi vakituiseen asumisen alueena, kun taas eteläpuolella sijaitseva Kolaholmenin alue voisi säilyä vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuna alueena.
- Tavoitteena on sijoittaa **uudet kaavoitettavat tontit** katuverkon yhteyteen siten, että ne **muodostavat kauniin ja viihtyisän katutilan sekä kylämäisen ja houkuttelevan ympäristön**. Katutilaan on tarkoitus integroida myös asukkaille suunnattuja leikki- ja ulkoilualueita.
- **Katualueet.** Tällä hetkellä monet Störsvikin katualueet koetaan keskeneräisiksi ja viimeistelemättömiksi, mikä heikentää alueen yleisilmettä.
 - Katualueet suunnitellaan turvallisiksi siten, että ajoneuvoliikenne ja kevyen liikenteen väylät erotetaan selkeästi toisistaan esimerkiksi viherkaistojen tai kiveysten avulla. Kaavoitettaville alueille laaditaan kattava rakennustapa-ohje, jossa määritellään alueen luonne sekä rakentamisen periaatteet.
 - Kiinnitetään erityistä huomiota katualueiden suunnitteluun, viimeistelyyn, hoitamiseen ja valaistukseen. Karsitaan näkyvyyttä hankaloittavat vesakot ja varmistetaan pintojen eheys.

Toimenpide-ehdotukset

1. Uusi osayleiskaava korvaa vanhentuneen vapaa ajan asumiseen perustuvan kaavan. Ehdotamme, että Masterplan toimii uuden osayleiskaavan ideapankkina.
2. Laajennetaan tonttikokoja 600–3000 m², ja mahdollistetaan näin monipuolinen asuntotuotanto.
3. Kaavamääräysten keventäminen (materiaalit, kattomuodot, sijoittelu).
4. Pienempien tonttien osoittaminen kustannustehokkaille pientaloille.
5. Yhteispihojen ja uusien asumisen konseptien (yhteisöllisyys, pientaloyhtiöt) mahdollistaminen.
6. Monimuotoisempi asuntotuotanto:
 - 90–150 m² yksitasoiset pientalot
 - 90–160 m² perheomakotitalot
 - 50–70 m² loma asuntoja sijoittajille/kakkoskodeiksi
 - Kompaktit lomayksiköt ja maisemamökit
7. Rakentamisen mitoitus maltillisesti → ei massiivista tiivistämistä eikä suuria hotelleja, kuitenkin huomioiden mahdolliset tulevaisuuden tarpeet.



havainnekuva



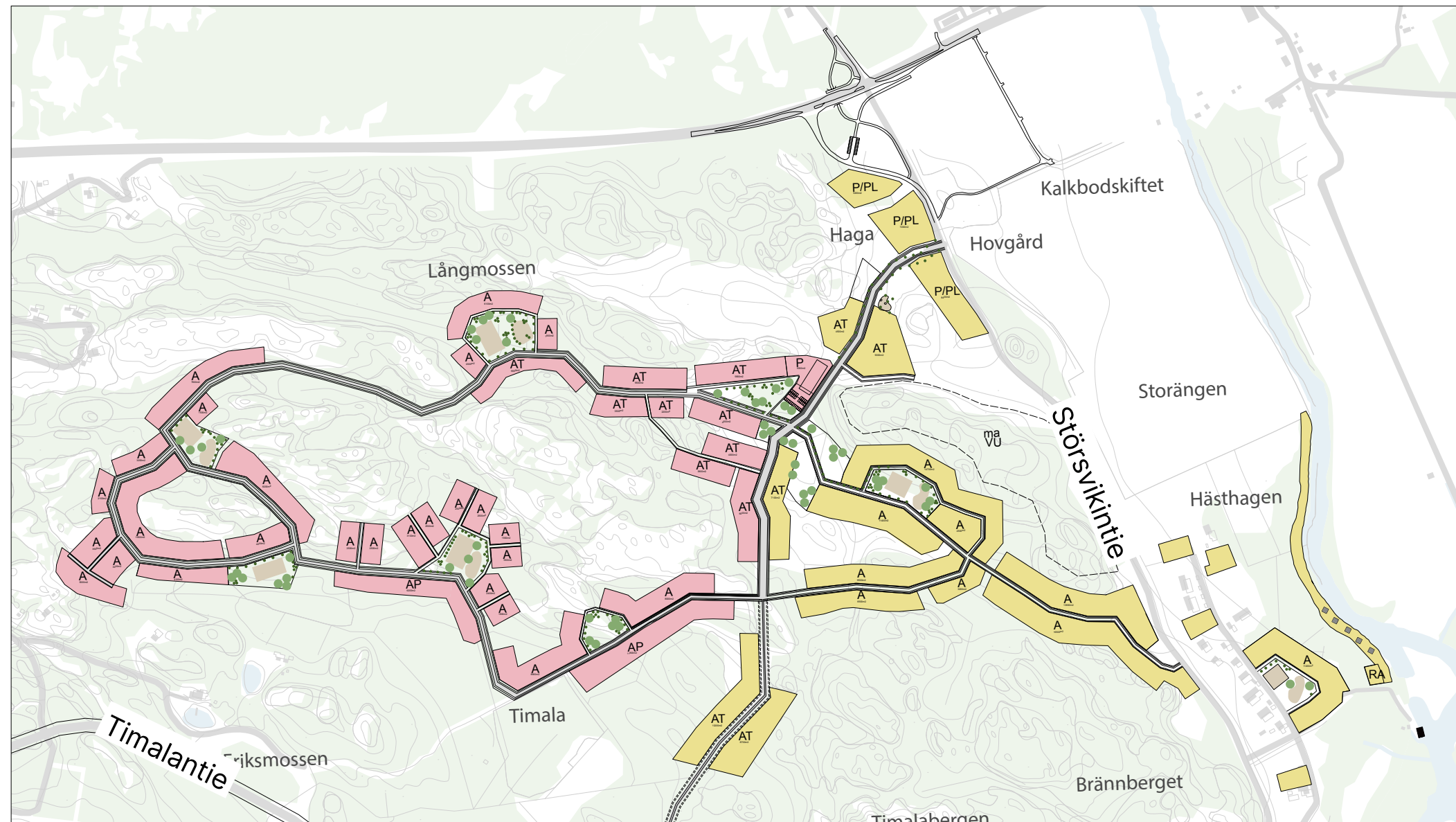
havainnekuva



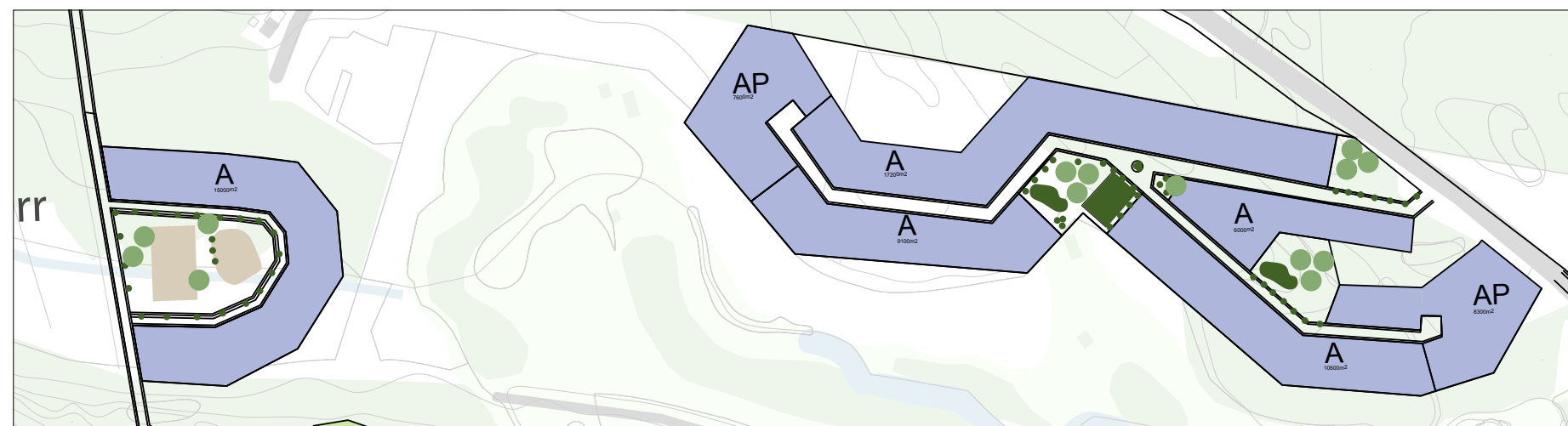
havainnekuva

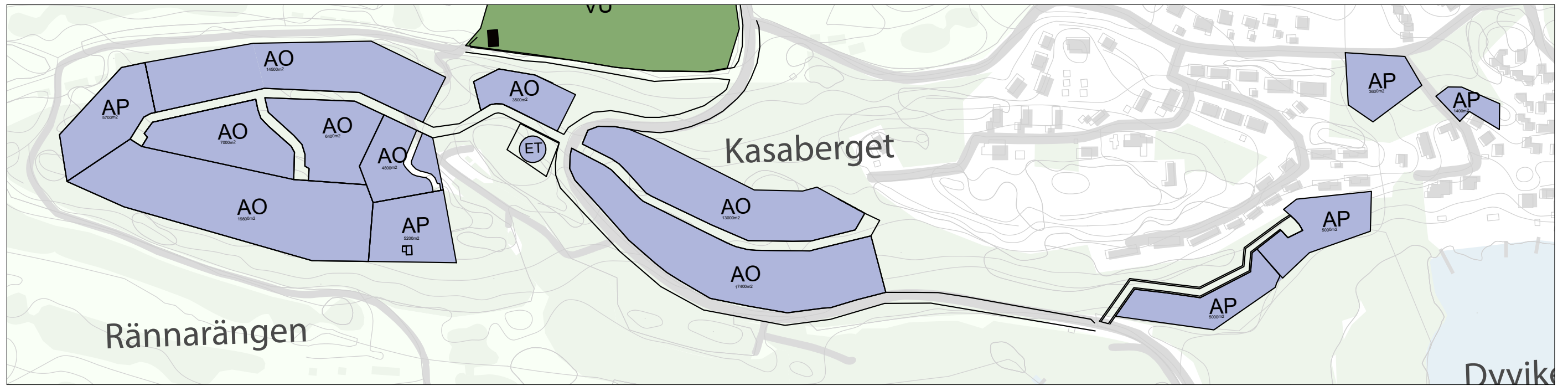


havainnekuva

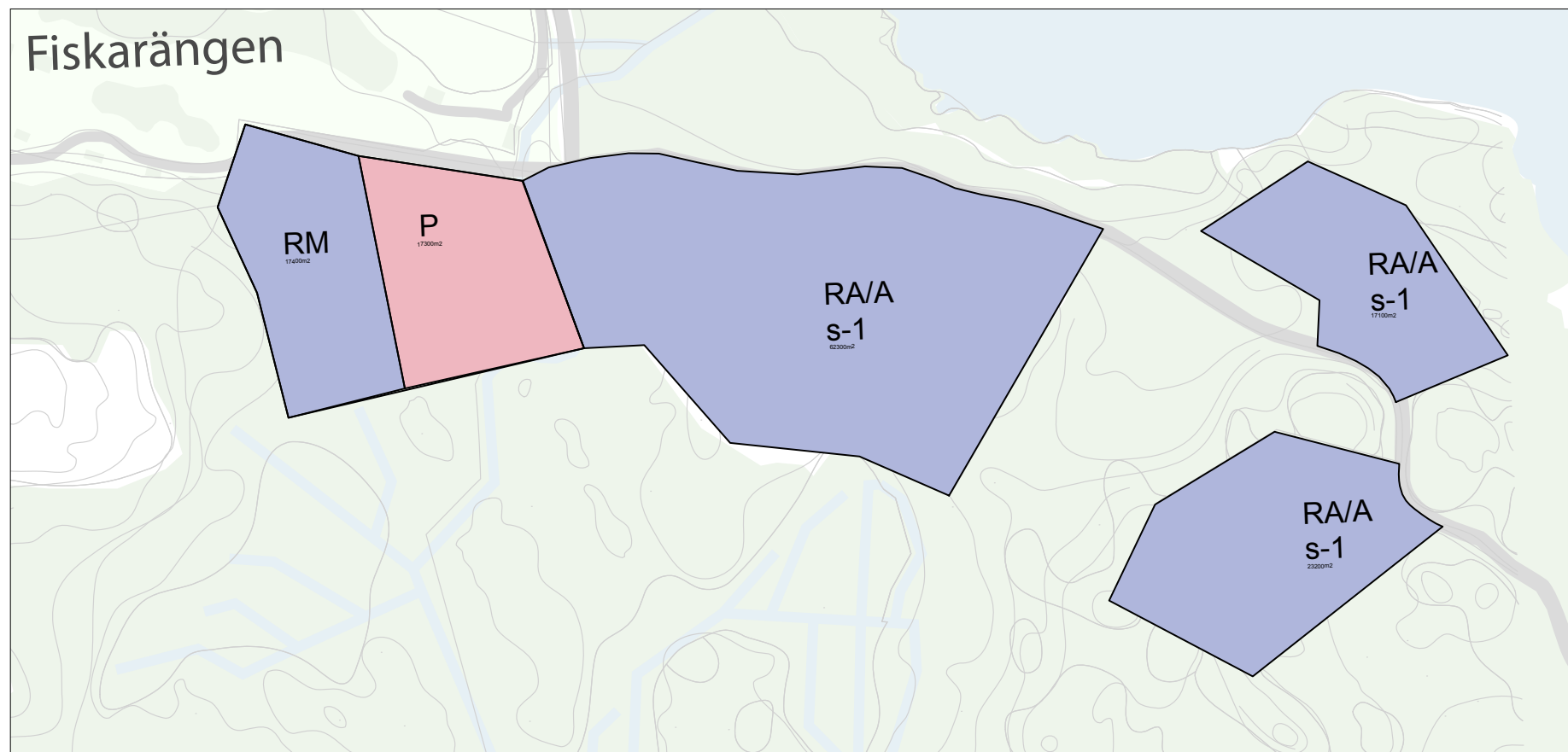


Kaavoitettujen tonttien yhteyteen on sijoitettu pieniä puistomaisia alueita joissa asukkaiden on tilaa leikkiä, pelata ja viettää aikaa.





Kasabergetin ja Dyvikenin alue jatkaa Störsvikin tiiviimmän asumisen aluetta etelään. Tontit on tarkoitus kaavoittaa enimmäkseen vakituisea asumisen tarpeisiin



Kolaholmeniin johtavan tien varrella olevat tontit pysyisivät vapaa-ajan asumisen tontteina.

**”Asuminen koetaan turvalliseksi ja
rauhalliseksi, jossa korostuu myös
talvikauden hiljaisuus ja rauhallisuus.”**

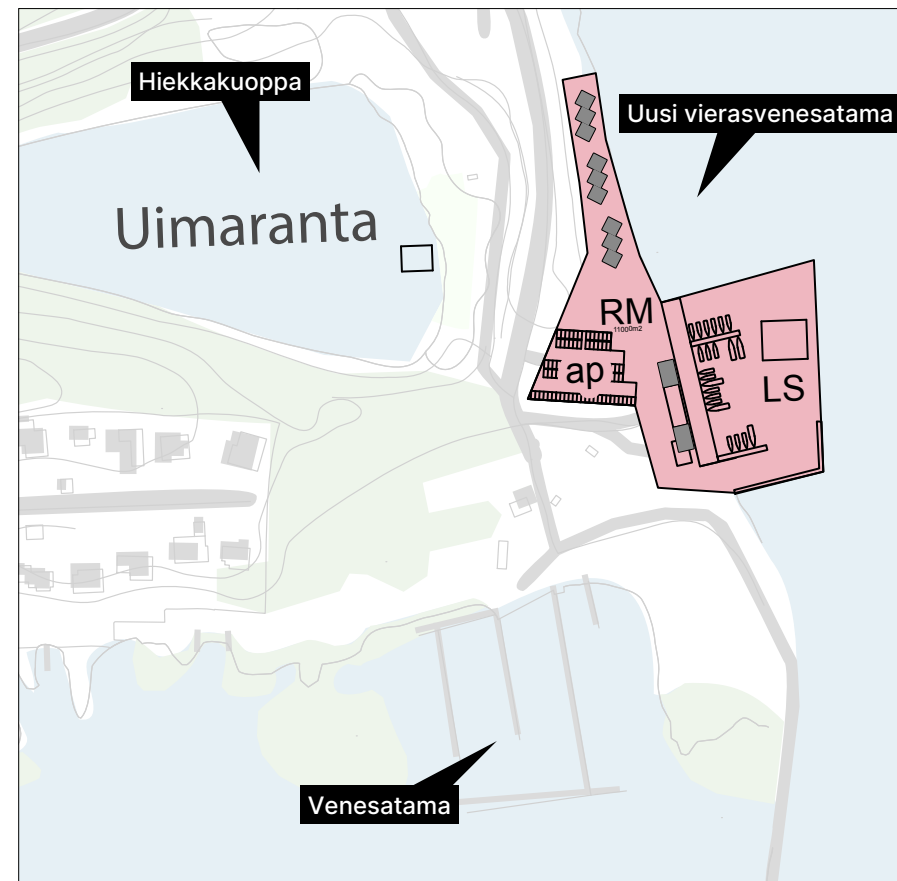


2. Kaavoitus – merellisyys näkyväksi osaksi Störsvikiä

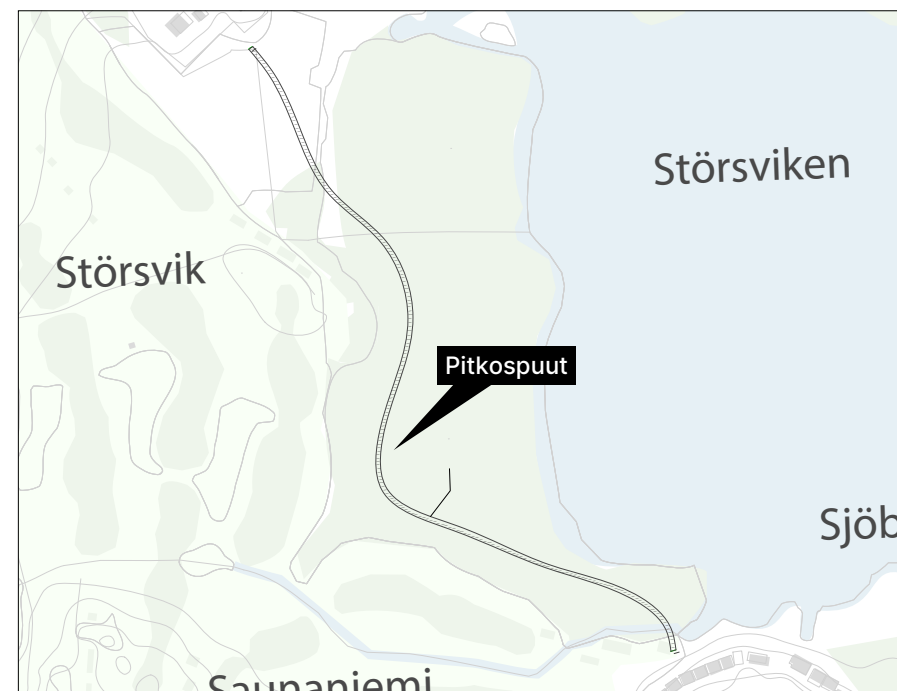
Störsvik sijaitsee meren rannalla upean saariston äärellä – ja valittavan harvat tietävät siitä. Tuodaan meri nykyistä näkyvämmäksi osaksi Störsvikin aluetta.

Toimenpide-ehdotukset

1. **Sataman avaaminen yleiseen käyttöön.** Siuntion venesatama/ Störsvikin venesatama on kuntaomisteinen ja sitä hallinnoi Störsvikin venekerho. Neuvottelut kerhon kanssa venesataman avaamisesta.
2. **Sataman kehittäminen TAI uuden vierasvenesataman rakentaminen.** Nykyisen sataman kehittäminen joko kunnan tai yksityisten yrittäjien toimesta pienimuotoiseksi palvelukeskukseksi, jossa sijaitsevat kahvila, wc, sauna, suihkut ja pukuhuoneet. Vaihtoehtoisesti kunta rakentaa omalle maalleen uuden vierasvenesataman, johon nämä palvelut voidaan sijoittaa. Palvelut vaativat investointeja ja toimintaa pyörittävän operaattorin. Rakennetaan uusi vierasvenesatama Hiekkakuopan itäpuolelle joko yksityisellä tai julkisella rahalla.
3. Rakennetaan **paremmat kulkuyhteydet rantaan**, selkeät kulkureitit ja opasteet, sekä hyvä valaistus.
4. **Parannetaan nykyistä rantaraittia**, ja täydennetään sitä sallituilla alueilla. Esim. Seaside'n edustalla Pickalan lahdessä voisi kulkea laiturireitti, joka mahdollistaisi osittain alueen kävelemisen ympäri rantaviivaa pitkin.
5. **Mahdollistetaan** kaavan avulla **kelluvat ratkaisut**, kuten saunat ja majoitukset.
6. **Pikkalanjoen suun maisemointi** ja aktivoiminen virkistyskäyttöön. Mahdollisesti kalamajatyypistä lyhytaikaista majoitusta.



Vierasvenesatama palveluineen, kaikki alueen ulkoilumahdollisuudet sekä Hiekkakuopan uimarannan läheisyys houkuttelisivat veneilijöitä pysähtymään Störsvikissä.



Pitkospuut yhdistäisivät kävelyreitit Kotilahdentien ja Saunanien välillä ja sitä kautta paremman kävely-yhteyden rantaa pitkin eteläiselle luonnonsuojelualueelle.



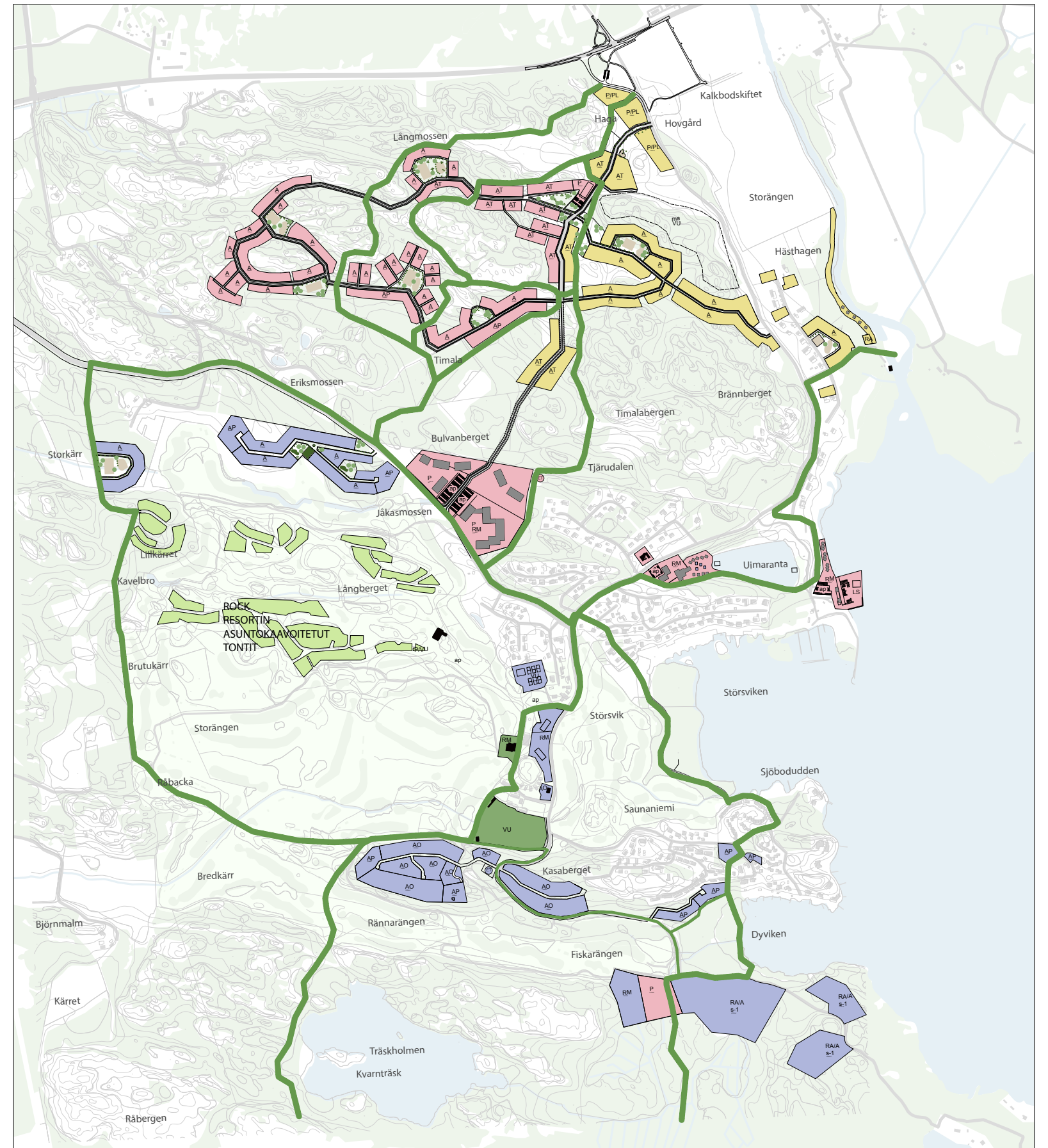
Pikkalanjoen suuta reunustava kapea maa-alue olisi mahdollista kunnostaa ja rakentaa pienimuotoista alueen maisemaan sopivaa majoitusta.

3. Kaavoitus – luontoarvojen vahvistaminen

Störsvikin alueen luonto on poikkeuksellisen monipuolinen ja kaunis, ja on suuri kiitollisuuden synnyttäjä nykyisissä pysyvissä ja vapaa-ajan asukkaissa. Luonto on syy viettää aikaa alueella. On välttämätöntä vaalia tätä arvokasta ympäristöä samaan aikaan hallitusti kehittäen aluetta nykyistä kiinnostavammaksi ja monipuolisemmaksi.

Toimenpide-ehdotukset

1. **Reitistön parantaminen** yhteistyössä Uudenmaan Virkistysalueyhdistyksen kanssa: pitkospuut, selkeät polut, ohjattu liikkuminen herkissä ympäristöissä.
 - Selkeät polut ja ohjaukset vaativat kunnalta suunnittelua ja investointeja. Haetaan EU:lta hankerahoitusta.
2. **Kaavoituksen reunaehtoina ehdotamme seuraavaa:**
 - **Ekologisten käytävien säilyttäminen** niin, että pirstoutumista ei tapahdu. Asuintonttialueet ovat ns. saarekkeitä ja niiden väliin jätetään luonnontilaan alueita ja viherkäytäviä.
 - **Rantarakentamisen rajoitusten huomioiminen.** Ei tehdä massiivisia täyttöjä, eikä rakenneta Natura alueille.
 - **Luonnon arvokkaimpien alueiden jättäminen virkistyskäyttöön.** Näitä ovat suistot ja kallioalueet.
 - **Rakentamisen sovittaminen maastoon.** Räjähdykset minimoidaan.
 - **Ennallistaminen ja luontoalueiden kunnostus** osaksi hankkeita (esim. metsien hoito, opasteet).



Viherkäytävät kulkevat läpi asuinalueiden niin että kulkemista asuinkorttelien välistä ei estetä. Reittejä pitkin pääsisi kulkemaan Störsvikin pohjoisosasta eteläkärkeen asti.

4. Kaavoitus – majoitus

Majoituksen tarve ja mahdollisuudet ovat vielä avoinna. Majoituksen rooli alueen tulevassa kehittämisessä on perusteltua huomioida jo osayleiskaavatasolla. Osa alueen toimijoista toivoo majoitus-toimintaa mahdollistavaa kaavoitusta, kun taas osa ei pidä sitä tarpeellisena omalle toiminnalleen.

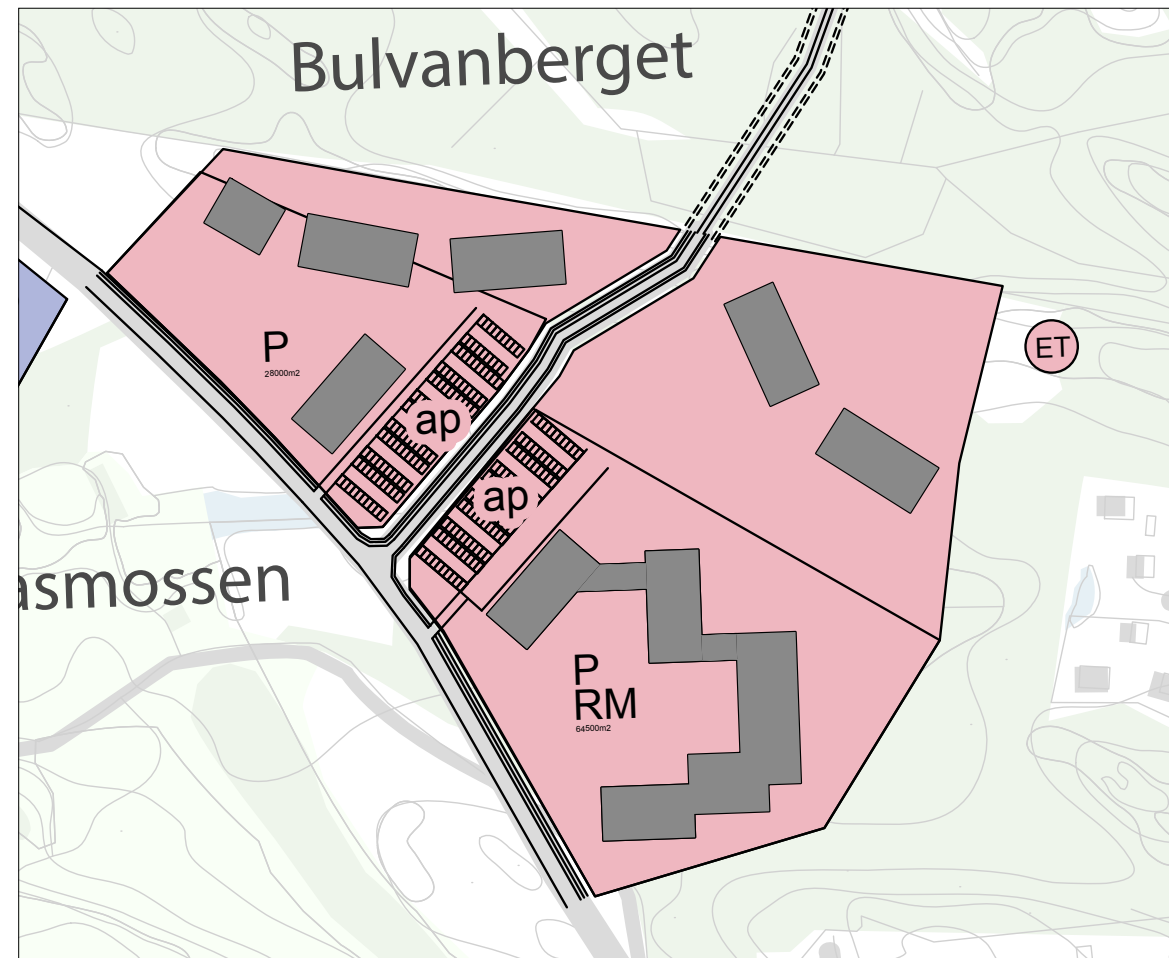
Alueen kehityksen kannalta ohjausryhmän näkemys on seuraava:

Pickalan alueelle ei kaivata isoa hotellia, vaan ennemminkin pie-nehkö erillisistä majoitusmökeistä koostuva kokonaisuus, jota voi helposti laajentaa suosion kasvaessa.

Mikäli alueelle ei synny majoitusliiketoimintaa, lyhytaikainen vuokraus voi lisääntyä hallitsemattomasti.

Toimenpide-ehdotus

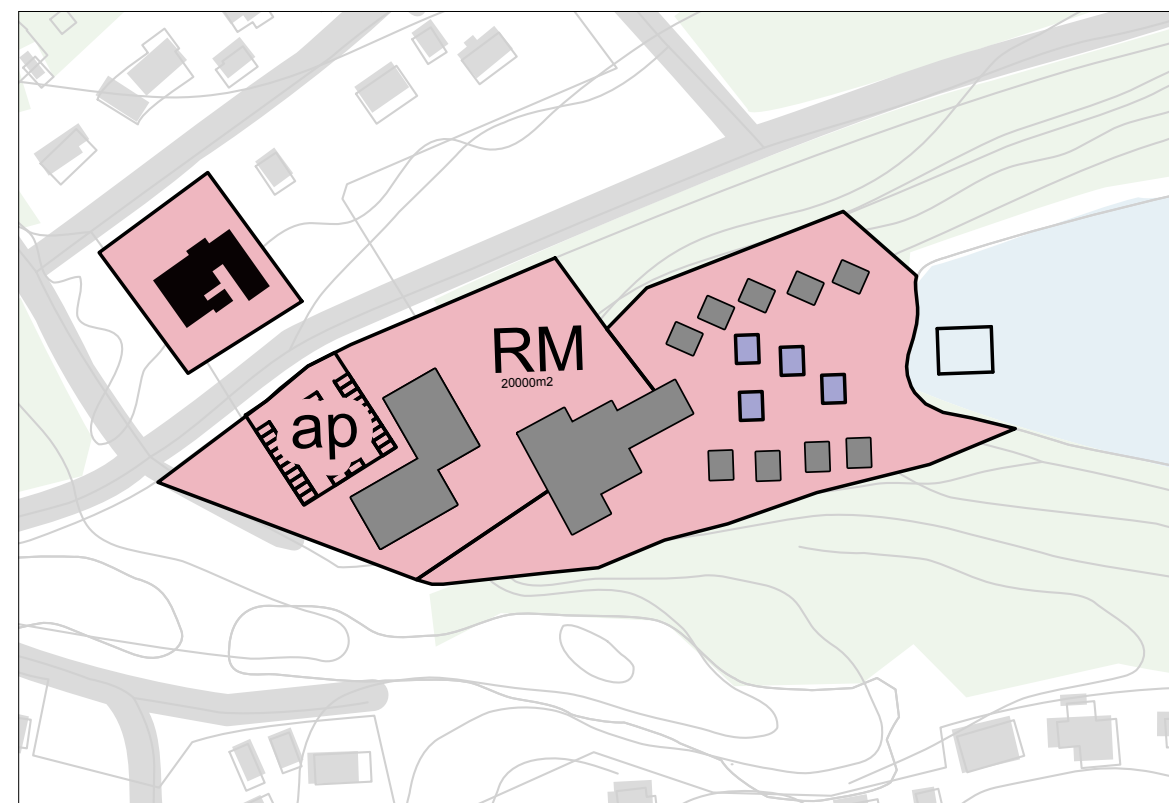
Jotta tulevaisuuden mahdollisia majoitusratkaisuja ei suljeta pois, kehityssuunnitelman Masterplanissa on esitetty vaihtoehtoisia maa-alueita, jotka mahdollistavat majoitusliiketoiminnan sijoittumisen alueelle.



Timalantien varressa olevat korttelit 66 ja 67, sekä niiden takana olevat tontit ovat yksi mahdollinen paikka majoitukselle.

Korttelista 67 avautuu hieno näkymä ilta-auringoon kohti Forest-kentän väyliä.

Kortteliin voidaan ajatella sijoitettavan ns. sekakäytössä olevia asuntoja, jotka palvelevat varsinaisia asukkaita, majoittujia sekä vaihtelevia vuokraustarpeita.



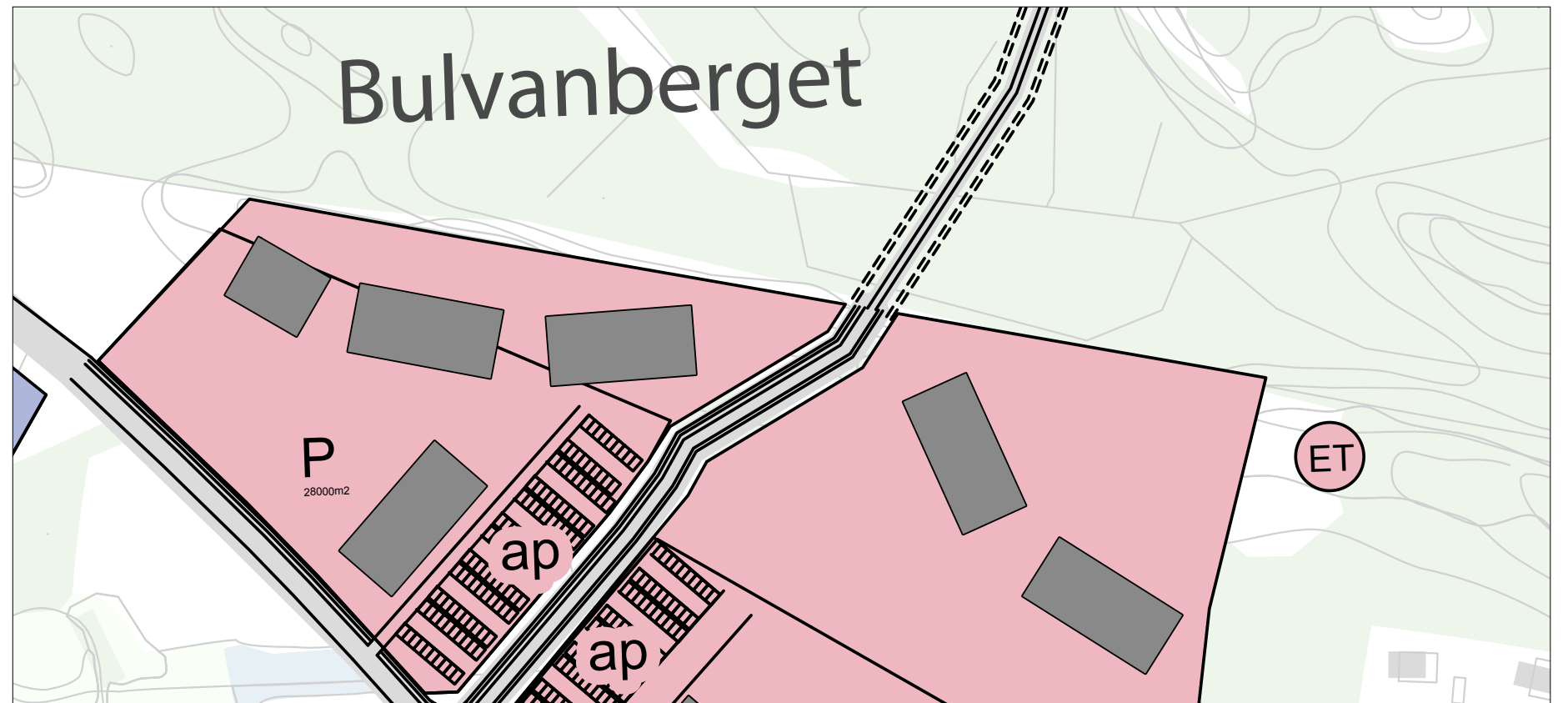
Hiekkakuopan länsikärjessä sijaitseva laaksoomainen alue on omassa rauhassaan oleva mahdollinen majoituksen ja hyvinvointipalvelujen paikka. Se voisi toimia alueen erillisten majoitusmökkien vieraiden vastaanotto- ja huoltopaikkana.

5. Kaavoitus – liikenne, tiet, ranta-alueet

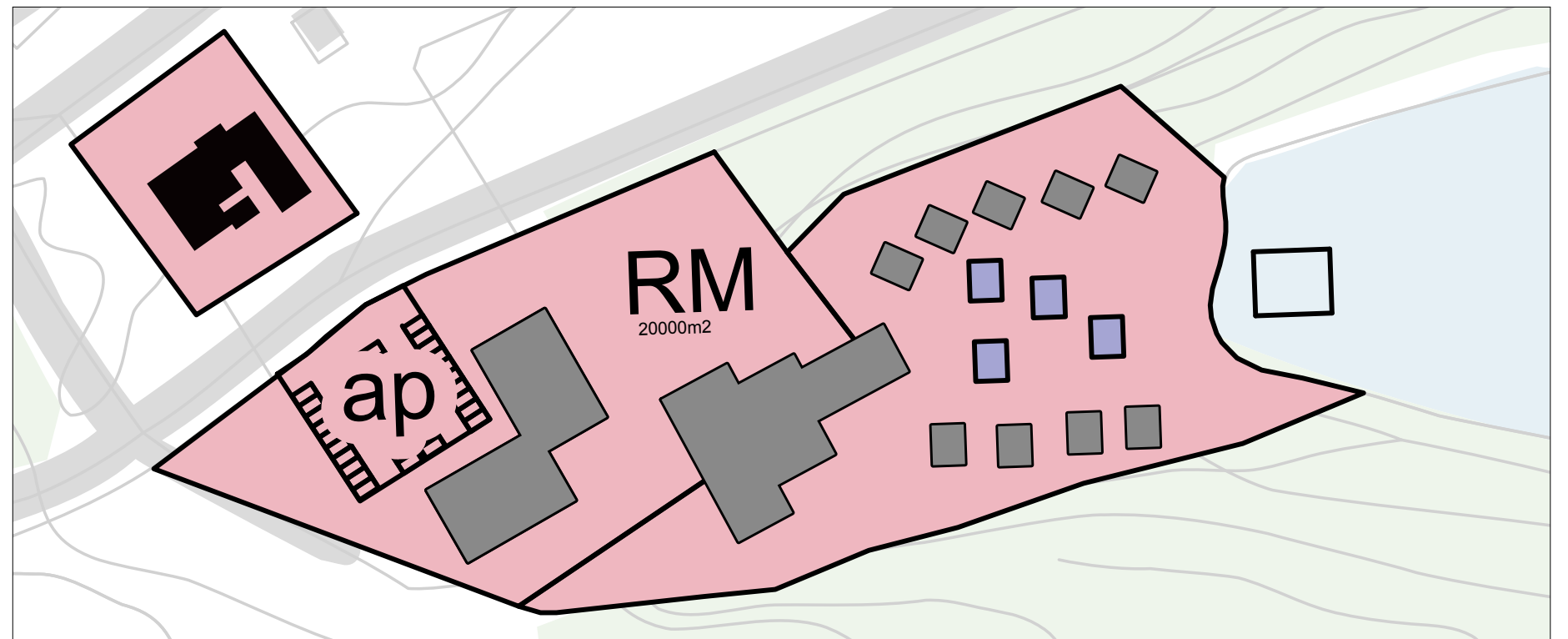
- Viherkäytävät ja luontoyhteydet tulee huomioida kaavoituksessa. Alueella liikkumisen joustavuudesta tulee huolehtia sekä kevyen liikenteen, mukaan lukien golfautot, että ajoneuvoliikenteen osalta. Tulevaisuudessa Störsvikin alueelle pääsee ajamaan sekä nykyisen Störsvikintien liittymän että uuden Timalantien liittymän kautta.
- Kaava-alueen ranta-alueille toivotaan ulkoilureittejä sekä mahdollisuutta päästä veden äärelle. Lisäksi kaavaan olisi hyvä sisällyttää alueen ympäri kulkeva 'rengasreitti', joka palvelee ulkoilijoita ja virkistystä hakevia asukkaita.

6. Kaavoitus – muut toiminnot

1. Palvelukorttelit. Kunnan omistamat korttelit 66 ja 67 on tarkoitus osoittaa nykyisen kaavamerkinnän mukaisesti palvelukortteleiksi. Mikäli majoitusliiketoiminta alueella kasvaa, voi toinen näistä kortteleista palvella majoitusliiketoiminnan tarpeita. Myös kunnan kortteleiden 66 ja 67 yläpuolella oleva alue on nykyisessä osayleiskaavassa merkitty palveluiden alueeksi. Samoilte kortteleille voisi sijoittua lisäksi pieni päivittäiskauppa ja muuta ulkoilua palvelevaa liiketoimintaa, mikä tukisi alueen monipuolista käyttöä ja palvelutarjontaa.
2. Pysäköinti. Alueelle kaivataan myös golfia täydentävää ulkoiluliiketoimintaa. Vierailijoille, kuten ulkoilijoille ja pyöräilijöille, olisi hyvä varata omia pysäköintitiloja alueen sisääntuloväylille, sillä Pickala Golf ja Rock Golfin pysäköintikapasiteetti on tarkoitettu pelkästään pelaajien ja The Rock Restaurantin vieraiden käyttöön.
3. Saunamaailma. Hiekkakuopan länsikärkeen on mahdollista kaavoittaa ja suunnitella ympärivuotiseen käyttöön kiinnostava saunamaailma erilaisine kylpylä- ja hoitopalveluineen. Wellness-trendi kasvaa voimakkaasti, ja houkuttelee niin suomalaisia kuin kansainvälisiä matkustajia tutustumaan saunakohteisiin. Hyvin toteutetuista saunamaailmoista on Suomessa erinomaisia kokemuksia, esimerkkeinä Löyly, Allas Sea Pool ja Tahko Metsäspa.



Palvelukortteleiden parkkipaikat palvelisivat esimerkiksi alueella ulkoilevia ja palveluissa asioivia. Auto olisi helppo jättää parkkiin ja jatkaa matkaa joko kävellen tai pyöräillen alueen luontoreiteille.



Hiekkakuopan länsikärjessä sijaitseva laaksomainen alue on omassa rauhassaan oleva mahdollinen hyvinvointipalvelujen paikka. Hiekkakuopan läheisyys ja sinne avautuva näkymä loisi hienot puitteet sisä- ja ulkotiloissa sijaitsevalle sauna- ja allasmaailmalle.

