

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kunta: Kirkkonummi

Kaavan nimi: **LAGUKSENPUISTO**

Veikkolan asemakaavan muutos

Korttelit 131 ja 132, osa kortteleista 133 ja 134 sekä niihin liittyviä katu-, puisto-, suojaviher- ja vesialueita. Muutoksella muodostetaan korttelit 136 ja 162.

Hankenro: 40120

Piir.nro: 3298

Laatija: kaavoitusteknikko Mikael Pettersson
puh. 2967 2533, e-mail: mikael.pettersson@kirkkonummi.fi

Vireilletulo: 13.9.2013 , kuulutus sanomalehdissä

Käsittely:

osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.8.2013

asemakaavaluonnos

yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.4.2015

asemakaavaehdotus

yhdyskuntatekniikan lautakunta 17.11.2016 sekä kunnanhallitus 12.12.2017

asemakaavan hyväksyminen

yhdyskuntatekniikan lautakunta 11.5.2017 ja kunnanhallitus sekä kunnanvaltuusto

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät selostuksen kansilehdestä.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Veikkolan taajamassa, Lamminjärven etelärannalla, Turuntien ja Lamminjärven välisellä alueella, noin kilometri Veikkolan keskustasta länteen.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen nimenä käytetään Laguksenpuisto, alueella sijaitsevan vuonna 1929 perustetun entisen Veikkolan parantolan perustajan Sielunterveysseuran silloisen puheenjohtajan Reino Laguksen mukaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa entisen Veikkolan parantolan rakennukset asuinkäyttöön. Lisäksi tutkitaan lähialueen maankäytön tarkistamistarpeet. Tavoitteena on myös parantaa rantapolun toteuttamismahdollisuuksia Lamminjärven rannalla.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 ha, josta noin 4 ha on vesialuetta.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Voimassa oleva asemakaava
3. Vesihuoltoverkosto
4. Maanomistus
5. Ote arkeologisesta inventoinnista
6. Ote luontoselvityksestä
7. Asemakaavan muutoksen pienennös
8. Kirkkonummen yleiskaava 2020
9. Havainnekuva
10. Luonnos Tammikartanon hoivakodin laajentamisesta
11. Ote kirjasta Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman 1992.
12. Liito-oravaselvitys 2015
13. Turuntien meluselvitys
14. Arkeologinen tarkkuusinventointi
15. Rakennushistoriallinen selvitys
16. Maisemaselvitys
17. Kortteli 162 AO-tontit

1.6 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Veikkolan asemakaava ja Veikkolan asemakaavan muutokset sekä niiden selostukset liitteineen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella on seitsemän rivitaloa, seitsemän omakotitaloa, Tammi-kartanon hoivakoti, entisen Veikkolan parantolan rakennukset sekä Veikkolan Övergårdin päärakennus.

Suunnittelualueella on nykyisin noin 135 asukasta sekä noin 30 työpaikkaa hoiva- ja päiväkodeissa.

Suunnittelualueella on sijainnut Veikkolan historiallinen kylänpaikka, Lamminjärven ja Vanhatien välisellä alueella Veikkolan parantolan alueella. Parantolan rakennuksilla sekä Vanhatien eteläpuolella sijaitsevalla Veikkolan Övergårdin päärakennuksella on voimassa olevassa kaavassa suojeltavien rakennusten merkintä (sr). Vanhatie on osa vanhaa Vihdin maantietä (nk. Meritie) ja se on Kirkkonummen yleiskaavassa merkitty historialliseksi tieksi.

Veikkolan Parantola

Veikkolan parantolan rakennuksista on tallella kolme rakennusta, Weikkola, Siskola ja ns. Torppa. Weikkola ja Torppa sijaitsevat Veikkolan Nedergårdin entisen talouskeskuksen alueella. Torppa on luultavasti ollut Nedergårdin pää- tai siipirakennus. Vuonna 1928 osti Sielunterveysseura Veikkolan jugendhuvilan ja Torpan, joissa yhdistys ylläpiti maan ensimmäistä hermosairaiden naisten lepokotia. Kotia laajennettiin vuonna 1935 ostamalla viereinen Siskolaksi nimetty rakennus. Myöhemmin rakennuksissa toimi alkoholistiparantola kunnes toiminta lopetettiin vuonna 1995. Parantolan rakennuksissa toimii nykyisin kaksi päiväkotia.

Vuonna 2012 laaditun luontoselvityksen mukaan entisen Veikkolan parantolan rakennusten ympäristössä sekä Lamminjärven ranta-alueella esiintyy lepakoita ja ranta-alueella esiintyy myös liito-oravia.

Kaavamuuotosalueella Kirkkonummen kunta omistaa Hyvänmielentien, Hyvänmielenkujan sekä Vanhatien itäpään katualueet. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Alueella on kunnallistekniikka, lukuun ottamatta Vanhatietä jota ei ole rakennettu asemakaavan edellyttämän laatutason mukaiseksi kaduksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Veikkolan asemakaavan muutos, Uudenmaan ympäristökeskus vahvistanut 27.6.1995.
- Kirkkonummen rakennusjärjestys, kunnanvaltuusto hyväksynyt 31.8.2000.
- Pohjakartta on hyväksytty 27.10.2014.
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman 1992.
- Kirkkonummen Lamminjärven asemakaava-alueen luontoselvitys, Faunatica Oy 2012.

- Kirkkonummi Veikkola kaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto 15 – 16.10.2012.
- Sopimus Laguksenpuiston asemakaavoituksen käynnistämisestä, kunnanhallitus hyväksynyt 20.5.2013.
- Laguksenpuiston meluselvitys, SITO oy 2015
- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Museovirasto 2016
- Liito-oravaselvitys, 2015

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Alueella on tarvetta muuttaa Veikkolan asemakaava entisen Veikkolan parantolan alueella niin, että parantolan vanhat rakennukset merkitään asuinkäyttöön. Lisäksi on tarvetta tutkia lähialueen maankäytön tarkistamistarpeet sekä parantaa rantapolun toteuttamismahdollisuuksia Lamminjärven rannalla

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus hyväksyi 20.5.2013 (§ 261) Laguksenpuiston, Veikkolan asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen. Samalla kunnanhallitus päätti evästää kaavoitusta seuraavasti:

- asemakaavamuutoksen yhteydessä on tutkittava Veikkolan alueen mm. hoitokotitoimintaan varattujen tonttien riittävyys korttelin 132 mahdollisen kaavamuutoksen yhteydessä.
- kaavamuutoksessa on huomioitava olemassa oleva rakennuskanta ja voimassa olevan asemakaava ja sen asemakaavamerkinnot sekä määräykset.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 22.8.2013. Vireilletulosta kuulutettiin kunnan ilmoituslehdissä 13.9.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Laguksenpuiston, Veikkolan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sanomalehdissä 13.9.2013. Kunnanhallitus hyväksyi käynnistämissopimuksen 20.5.2013 ja yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.9.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laguksenpuiston asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.5 – 18.6.2015. Veikkolan kirjastossa järjestettiin 4.6.2015 kaavoittajan vastaanotto. Tilaisuuteen kutsuttiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajat sekä

osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut osalliset. Nähtävillä olon aikana jätettiin kaavamuuosluonnoksesta 12 mielipidetty ja nähtävillä olon jälkeen kaksi mielipidettyä.

Laguksenpuiston asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 9.1 – 10.2.2017. Veikkolan kirjastossa järjestettiin 24.1.2017 kaavoittajan vastaanotto. Tilaisuuteen kutsuttiin kirjeitse kaavamuuosalueen maanomistajat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut osalliset. Nähtävillä olon aikana jätettiin kaavamuuosluonnoksesta 3 muistutusta ja nähtävillä olon jälkeen yksi muistutus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuosluonnoksesta 4.6.2015 järjestetystä kaavoittajan vastaanotosta ilmoitettiin kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille viranomaisille ja yhteisöille ja niiltä pyydettiin lausunnot kaavamuuosluonnoksesta. Luonnoksesta saatiin 12 lausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskuksessa pidettiin 11.10.2016 palaveri kaavaluonnoksesta jossa käsiteltiin liito-oravalle säilytettäviä alueita, rakennussuojelua sekä hulevedenkäsittelyä ja pohjavesialueita.

Kaavamuuosehdotuksesta 24.1.2017 järjestetystä kaavoittajan vastaanotosta ilmoitettiin kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille viranomaisille ja yhteisöille ja niiltä pyydettiin lausunnot kaavamuuosluonnoksesta. Ehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa.

4.4 **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa entisen Veikkolan parantolan rakennukset asuinkäyttöön. Lisäksi tutkitaan lähialueen maankäytön tarkistamistarpeet. Tavoitteena on myös parantaa rantapolun toteuttamismahdollisuuksia Lamminjärven rannalla.

5 **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

5.1 **Kaavamuuoksen rakenne**

Mitoitus

Kaavamuuosalueen pinta-ala on noin 12 ha ja alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 14500 k-m². Alueen asukasmäärä kasvaisi arviolta noin 140 asukkaalla.

AO -korttelialueilla on kaavamuuoksessa yhteensä 31 asuntoa omakotitaloissa, joista 19 ovat uusia. AO -korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on noin 5700 k-m². Muutettavassa asemakaavassa asuntoja on 12 ja rakennusoikeus

on noin 1800 k-m².

AR -korttelialueilla kokonaisrakennusoikeus on noin 6100 k-m², josta 1900 k-m² on rakentamatonta.

A/s -korttelialueella on kolme suojeltavaa rakennusta, joiden kerrosala yhteensä on noin 1100 m².

Y -korttelialueen rakennusoikeus on 1540 k-m², lisäys muutettavaan kaavaan on 740 k-m².

5.1.1 Palvelut

Kaupalliset ja kunnalliset palvelut, kuten päiväkodit ja koulut sijaitsevat kaavamuuotosalueesta noin kilometrin päässä Veikkolan keskustassa. Lähin ruotsinkielinen koulu sijaitsee Kylmälässä. Sekä suomen- että ruotsinkieliset lukiot sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa.

5.2 **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Entisen Veikkolan parantolan rakennukset on muutettu asuinrakennuksiksi ja ne on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr), kaavakartalle on merkitty että alueella ympäristö on säilytettävä (/s). Korttelialueelle ei ole sallittua, autotalleja lukuun ottamatta, rakentaa uusia rakennuksia. Uudisrakentaminen korttelialueen itäpuolella on sijoitettu niin, että vanhojen rakennusten ja Vanhatien välisen alueen ympäristö pysyy muuttumattomana.

Hyvänmielenrannaksi nimettyä rantapuistoa on laajennettu kattamaan pääosan luontoselvityksen yhteydessä todettua liito-oravan elinaluetta. Kaavamuutos luo edellytykset rantaraitin toteuttamiselle Lammaskallion uimarannan ja Lamminjärvestä virtaavan puron väliselle alueelle.

5.3 **Aluevaraukset**

5.3.1 Korttelialueet

A –kortteli

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) entisen Veikkolan parantolan rakennusten kohdalla on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Korttelialueella on ympäristö säilytettävä (/s). Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen ovat sopuosinnussa alueella olevien rakennusten kanssa.

Alueella olevat rakennukset on merkitty suojeltavaksi (sr). Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat. eikä niitä saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat luonteet säilyvät. rakennusten muutostöistä tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin ennen rakennusluvan myöntämistä.

Ennen rakennusten muutos- ja korjaustöiden aloittamista on selvitettävä lepakoiden esiintyminen rakennuksissa.

Korttelialueella on pihat istutettava ja hoidettava puistomaisena vanhaa puus-toa säilyttäen. korttelialueella on neljä vanhaa tammea merkitty suojeltaviksi puiksi.

Korttelialueelle on merkitty kaksi rakennusala autonsäilytystiloja varten, kaavamääräyksen mukaan asuntoa kohti saa rakentaa autonsäilytystilat kahdelle autolle kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Korttelialueen tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aita.

AO -korttelit

Uusia erillispientalojen korttelialueita on merkitty tilojen 1:9 ja 1:831 väliselle rajalle merkityn uuden katualueen, Vuohenojankujan, molemmin puolin, sekä Vanhatien eteläpuolelle parantolan pihapiirin vastakkaiselle alueelle.

Tilalla 1:9 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle voi rakentaa viisi yksiasuntoista pientaloa. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0,30$. Kaavakartalle on merkitty, että rakennukset on rakennettava kaksikerroksisina, näin pienillä tonteilla jää enemmän piha-alueita.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten pääjulkisivumateriaali on puuverhous, jonka värin on oltava punamullansävyinen. Asuinrakennusten katto-muoto on harjakatto kaltevuudeltaan 1:3. Autosuojan kattomuoto on pulpetti-katto, jonka kaltevuus on 1:2 - 1:5. Katemateriaali on musta konesaumattu pelti. Katon harjan suunta on oltava kohtisuorassa kadun (Vuohenojankuja) suuntaa.

Korttelialueen pohjoisimmalla tontilla on merkitty alue, jolla ei saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä huonontavia toimenpiteitä, eli alueella olevat isot puut on säilytettävä. Tontilla olevat haavat on merkitty suojeltaviksi. Tontin rakennusala on sijoitettu kohtaan missä ei ole isoja puita.

Tilalla 1:831 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muutettava kaava salli viiden asunnon rivitalon rakentamisen korttelialueelle. Kaavaa on muutettu kuudeksi erillispientalojen tontiksi, joista kolme on sijoitettu uuden Vuo-

henojankujan ja Lamminjärven rannan väliselle alueelle. Vanhantien tuntumassa oleville kolmelle tontille on merkitty tehokkuusluku $e=0,25$. Rannan tuntumassa oleville tonteille on merkitty rakennusoikeus luvulla, 180 k-m² tonttia kohti. Erillispientalot voidaan toteuttaa kaksikerroksisina.

Kaavamuutosalueen itäosalla, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) olevat kaksi omakotitaloa on muutettu kahdeksi erillispientalojen tonteiksi, jolle kummallekin saa rakentaa yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen 180 k-m²:n kokoisen omakotitalon. Tontit ovat jo toteutuneet.

Vanhatien etelälaidalla on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle on merkitty neljä erillispientalojen tonttia, jokaiselle voi rakentaa yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen omakotitalon. Korttelialueen tehokkuusluvuksi on merkitty $e=0,25$.

Vanhatien ja Turuntien välissä olevat erillispientalojen tontit on laajennettu alueelle, joka muutettavassa kaavassa on varattu Turuntien maantiealueeksi (LT). Turuntien varteen on rakennettu pyörätie, eikä laajemmalle tiealueelle ole tarvetta. Tonttien Turuntien vastaisella rajalla olevaa istutettavaksi merkittyä aluetta on kavennettu niin, että se ulottuu 10 metriä maantiealueen rajasta ja noin 22 metriä Turuntien ajoradan reunasta. Rakennusalan rajalla on merkintä että, rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Kaavamuutoksessa on määrätty, että Turuntien maantiealueeseen rajutuvilla tonteilla tulee rakennukset sijoittaa niin, että tonteille muodostuu liikennemelulta suojattu piha-alue.

Korttelissa 132 tontilla 7 on asuntojen lukumääräksi merkitty kolme (3as) ja kaavakartalle on merkitty, että rakennukset on rakennettava kiinni Turuntien puoleiseen rakennusalan rajaan. Näin rakennusten taakse muodostuu liikennemelulta suojattu piha-alue.

Tontilla 1:664 rakennusoikeus on jaettu kahdelle eri rakennusosalalle, nykyiselle rakennukselle 235 k-m² ja uudelle rakennukselle 185 k-m². Tonttia on laajennettu myös länsipuolella. Muutokset parantavat tontin jakamista sekä tieyhdyden rakentamista uudelle rakennusosalalle.

Korttelissa 136 tonteilla 4 – 6 tehokkuusluvuksi on merkitty $e=0,20$, nykyisessä kaavassa tehokkuusluku on $e=0,10$. Tonteille on mahdollisuus rakentaa kaksi asuntoa tonttia kohti.

Tontilla 1:735 oleva Veikkolan Övergårdin vanha päärakennus on merkitty suojeltavaksi (sr). Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas, eikä sitä saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat luonteet säilyvät. Rakennuksen muutostöistä tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennuksessa on kaksi asuntoa.

Kaavakartalle merkityille tonteille on arabialaisella numerolla merkitty suurin sallittu asuntojen lukumäärä tontilla (esim. 2 as).

Kaavamuuoskartalle on merkitty määräys: Kaavaan merkittyjä tontteja voidaan jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti, kuitenkin vain siten, että muodostettavien tonttien rakennusoikeus on vähintään 150 k-m².

AR –korttelit

Hyvänmielenkujan itäpuolella, korttelissa 132, oleva asuinrakennusten korttelialue (A) on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Korttelialueen rakennusoikeus on korotettu 450 k-m².

Korttelissa 131, Laguksenpuiston ja Lamminjärven välissä, olevan AR –tontin rakennusoikeutta on pienennetty 300 k-m². Tontin kerrosluvuksi on merkitty ½ r III, jolloin tontille voi toteuttaa rinneratkaisun jossa kahden kokonaisen kerroksen alapuolella on puolikas kerros.

Muilla kaava-alueella olevilla AR –korttelialueilla ei rakennusalojen rajojen tarkistuksia lukuun ottamatta ole tehty muutoksia.

Y –kortteli

Korttelissa 132, tilan 1:966 kohdalla, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) on muutettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelialueen rakennusoikeutta on korotettu 740 k-m² ja tonttia on laajennettu itälaidalla. Tonttia on myös laajennettu alueelle joka muutettavassa kaavassa varattu Turuntien maantiealueeksi (LT). Rakennusalan rajalla on merkintä että, rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Kaavamuuoksessa on määrätty, että korttelialueella sijaitsevan hoivakodin laajennus tulee toteuttaa niin, että rakennusmassojen väliin muodostuu liikennemelulta suojattu piha-alue. Muutokset mahdollistavat tontilla olevan Tammikartanon hoivakodin laajentamisen.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavamuuosalueelle on suunniteltu yksi uusi katualue, Vuohenojankuja. Katuyhteys on tarpeen, jotta uusille erillispientalojen tonteille voidaan järjestää katuliittymät. Kadun varrella on rivitalojen korttelialue muutettu erillispientalojen korttelialueeksi ja myös entisen Veikkolan parantolan alueelle on kadun varrelle merkitty uusi erillispientalojen korttelialue.

Hyvänmielenkujan ajokatua on pidennetty noin 30 metriä ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua osuutta on vastaavasti lyhennetty. Lisäksi kadun päähän on piirretty pieni kääntöpaikka. Muutokset on tehty jotta viereiselle hoivakodille voidaan järjestää yhteys kadulle.

Turuntien ja Vanhatien risteuksen kohdalla ollut pieni suojaviheralue (EV) on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, alueella kulkee nykyisin kevyen liikenteen polku.

Vanhatie on merkitty historialliseksi tieksi (sh). Vanhatie on osa vanhaa Vihdintietä, nk. Meritie. Kaavamääräyksen mukaan tielinja on säilytettävä ja kadun suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia kyläkuvallisia arvoja.

Virkistysalueet

Lamminjärven rannassa olevaa lähivirkistysaluetta (VL) on laajennettu kattamaan pääosan laaditussa luontoselvityksessä esitettyä liito-oravalle säästettävää aluetta. Lähivirkistysalue on laajentunut noin 0,3 ha. Lähivirkistysalueen kautta on mahdollista toteuttaa rantapolku Lammaskallion uimarannalta Turuntien kevyen liikenteen väylälle Lamminjärven ja Kalljärven välisen puron ylittävän sillan kohdalle.

Kaavamääräyksiin on lisätty yleismääräys: ”VL-alueilla metsät tulee hoitaa ikärakenteeltaan ja puulajistoltaan monipuolisena metsäkuviaina.

Laguksenpuiston puistoaluetta (VP) on laajennettu niin, että siltä on yhteys Lamminjärven rannalla olevalle lähivirkistysalueelle, Hyvänmielenrannalle. Laguksenpuistossa oleva vanha kiviaita on merkitty säilytettäväksi.

Hulevesi

Kaava-alueen itäosaan, lähivirkistysalueelle, on merkitty ohjeellinen alue alueellisen hulevesijärjestelmää varten. Alueella voidaan viivyttää ja suodattaa hulevesiä ennen kuin ne lasketaan Lamminjärven ja Kalljärven väliseen puuroon.

Pohjavesialue

Kaava-alueen itäosa on Veikkolan pohjavesialueella. Pohjavesialueen raja on merkitty kaavakartalle ja määrätty, että alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Maalämpöjärjestelmää ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Entisen Veikkolan parantolan rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön, eli palauttaminen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, mahdollistaa niiden säilymisen. Kaavamääräyksillä ja uusien rakennusten sijoittamisella mahdollistetaan myös vanhojen rakennusten pihapiirin säilymisen.

Parantolan alueen viereisen rivitaloille varatun tontin muuttaminen erillispientalojen tonteiksi parantaa alueen kyläkuva.

Alueella toimivan hoivakodin laajentaminen tuo lisää hoivapaikkoja ja parantaa näin Veikkolan ja koko pohjoisen Kirkkonummen palveluja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamattomien tonttien toteuttaminen muuttaa alueen maisemakuvaa, uudisrakentaminen alueella on kuitenkin jo rakennetun taajaman sisällä.

Lamminjärven rannalla olevan lähivirkistysalueen sekä Laguksenpuiston VP -alueen laajentaminen mahdollistaa liito-oravien elinpiirin säilymisen alueella ja antaa paremmat mahdollisuudet toteuttaa Lamminjärven rantapolkua.

Entisen Veikkolan parantolan rakennusten säilyttämisellä säilytetään myös lepakoiden elinympäristöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen eteläpuolella kulkee Turuntie. Se aiheuttaa läheisille asuintonteille melu- ja saastehäiriötä. Tien varren tonteille on merkitty 10 metrin levyinen istutettava alue. Rakennusalanraja on merkitty runsaan 20 metrin päähän ajoradan reunasta. Rakennusalan rajalla on merkintä että, rakennuk-

sen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Kaavamuutoksessa on määrätty, että Turuntien maantiealueeseen rajutuville tonteilla tulee rakennukset sijoittaa niin, että tonteille muodostuu liikennemelulta suojattu pihalue.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamuutoskartalla on käytetty ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 mukaisia kaavamerkintöjä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistönä on käytetty pääasiassa alueen vanhaa nimistöä.

Uuden katuyhteyden nimeksi on merkitty Vuohenojankujaksi Veikkolan alueella monissa eri tehtävissä toimineen Mauno Vuohenojan mukaan.

Lamminjärven rannassa olevan lähivirkistysalueen nimeksi on merkitty Hyvänmielenranta, alueella olevien kadunnimien mukaisesti.

Nimiluettelo:

Suomeksi	Ruotsiksi	Nykyisessä kaavassa
----------	-----------	---------------------

Kadut

Hyvänmielenkuja	Goda lynnets gränd	sama
Hyvänmielentie	Goda lynnets väg	sama
Vuohenojankuja	Vuohenojagränden	uusi nimi
Vanhatie	Gamlavägen	sama

Puistot

Hyvänmielenranta	Goda lynnets strand	uusi nimi
Laguksenpuisto	Lagusparken	sama

Järvi

LamminjärviLamminjärvisama

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on 23.6.2010 hyväksynyt Veikkolan omakoti-alueen rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeen tavoitteena on täydentää uusitun asemakaavan määräyksiä siten, että tiivistyvästä asuinympäristöstä syntyy viihtyisä ja tasapainoinen. Suunnittelun linjoja ja rakentamisen laatua pyritään ohjaamaan siten, että vanhemman ja uuden rakennuskannan välille ei synny selvää tai liian jyrkkää eroavuutta.

Korttelissa 162 tonteilla 4 – 8 rakennuksiin voi sijoittaa päätyjen väliin poikkiharjoja ja alempia kattolappeita. Kattolappeille voidaan sijoittaa kattolyhtyjä,

lapeikkunoita tai kattoterasseja, kuitenkin enintään 1/5 vesikaton vaakaprojektion pinta-alasta. Räystäslinjan on muodostettava yhtenäinen viiva katon päätyjen välille siten, että kattolapteen aukotukset on sijoitettava räystäslinjan yläpuolelle.

Alueella syntyvien hulevesien määrän rajoittamiseksi ja maahan imeytymisen edistämiseksi kaikessa pihojen ja pihateiden pinnoittamisessa suositellaan käytettäväksi vain vettä läpäiseviä materiaaleja.

Ennen asemakaavan muutoksen lopullista hyväksymistä on Suomen Mielen-terveysseuran, Tammikartanon, AsOy Kirkkonummen Kaunisrannan ja Velage Oy:n kanssa tehtävä maankäyttösopimus.