

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

HANKENUMERO 40400



# VEIKKOLANPURO II

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**Kunta:** Kirkkonummi  
**Kaavan nimi:** VEIKKOLANPURO II  
**Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 267, 270 – 279, 292 – 294 sekä niihin rajoittuvat katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja:

Veikkolan asemakaava (92), puistoalue

Veikkolan asemakaavan muutos (1408), puistoalue

Veikkolan keskeisten alueiden asemakaavan muutos (2315), liikenne-, virkistys- ja suojaviheralueita

Veikkolanpuron asemakaava (2476), virkistysalue

**Laatija:** **Luonnosvaiheessa/** Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
puh. 09-4355 320, [jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi](mailto:jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi)  
**Ehdotusvaiheessa/** FCG Suunnittelukeskus Oy/ FCG Arkkitehdit  
Arkkitehti SAFA Arja Sippola, [arja.sippola@fcg.fi](mailto:arja.sippola@fcg.fi), 044-7480315

**Vireilletulo:** 6.3.2015 kuulutus

**Hankenumbero:** 40400

**Piirustusnumero:** asemakaava 3387  
havainnekuva 3388

**Päätöksenteko:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.1.2015 (§ 3)

**Asemakaavaluonnos**

- yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.10.2015 (§ 75/ MRL 62 § a MRA 30 §)

**Asemakaavaehdotus**

- kuntatekniikan lautakunta 23.11.2017 (§ 63), kunnanhallitus 8.1.2018 (§ 3), kuntatekniikan lautakunta 14.6.2018 (§ 79) ja yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.9.2019.

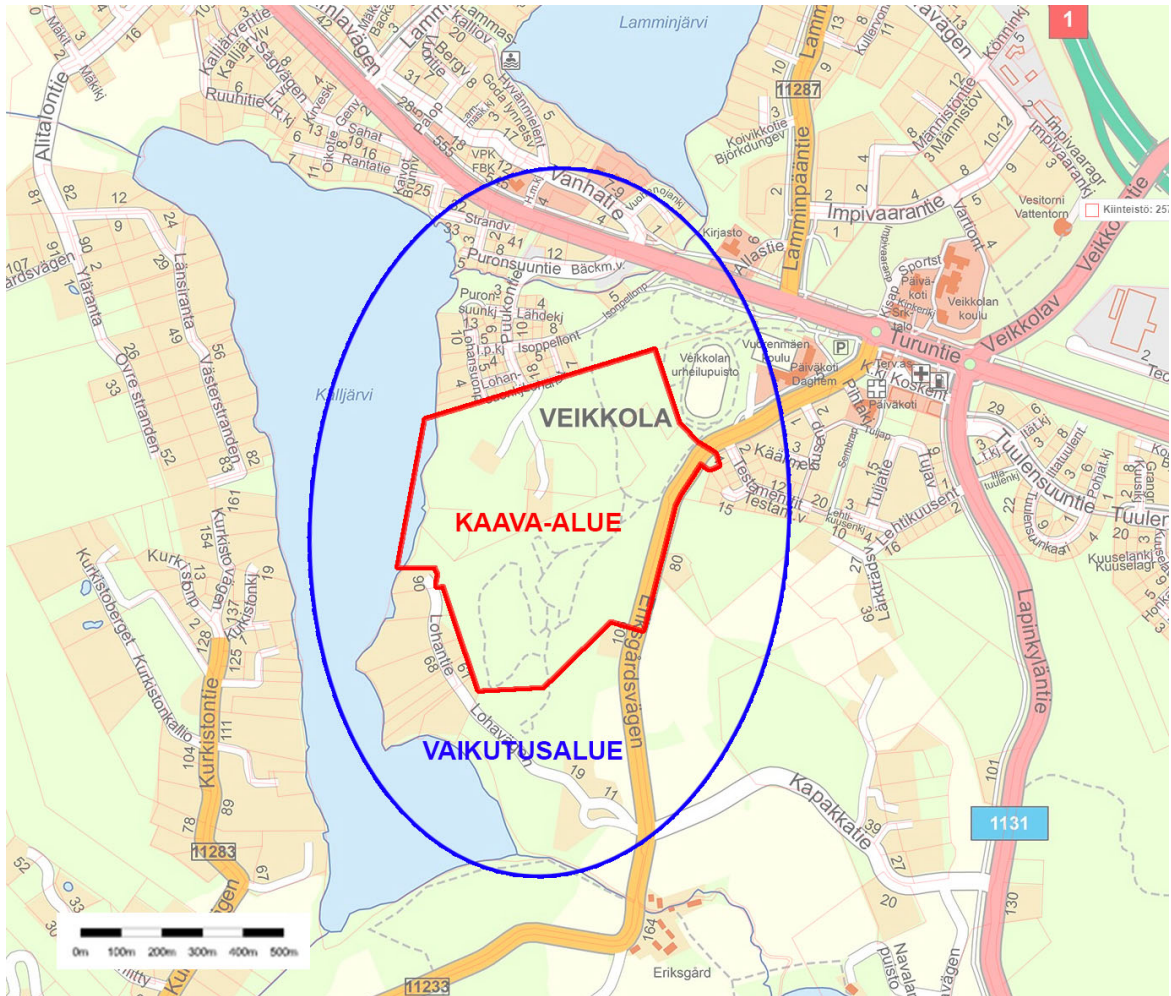
**Asemakaavan hyväksyminen**

- kuntatekniikan lautakunta xx.xx.2019 (§ xx)
- kunnanhallitus xx.xx.2019 (§ xx)
- kunnanvaltuusto xx.xx.2019 (§ xx)

# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Kirkkonummen Veikkolassa. Kalljärven rannalla sijaitseva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa nykyiseen Veikkolanpuron (Veikkolanpuro I) ensimmäisen vaiheen asuinalueeseen ja idässä Veikkolan urheilupuistoon ja Eerikinkartanontiehen. Veikkolan taajaman keskus sijoittuu asemakaava-alueen koillispuolelle noin 500 metrin etäisyydelle.



Suunnittelualueen sijainti.

## 1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientaloalueen rakentaminen. Kyseessä on olemassa olevan Veikkolanpuron pientaloalueen jatkorakentamiskohde, josta suunnitellaan Veikkolan keskustarakenteeseen tukeutuvaa tiivistä pientaloaluetta. Lisäksi kaava-alueen eteläosassa urheilupuiston kaavaa yhtenäistetään ja ajanmukaistetaan. Urheilupuiston alueelle ei ole tarkoitus kaavoittaa uusia toimintoja. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Urheilupuiston alueella on joillain osin myös voimassaolevia asemakaavoja.

# SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. Perustiedot</b> .....	<b>2</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2 Kaavan tarkoitus .....	2
<b>2. Lähtökohdat</b> .....	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
<b>2.1.1 Alueen yleiskuvaus</b> .....	5
<b>2.1.2 Luonnonympäristö</b> .....	5
<b>2.1.3 Rakennettu ympäristö</b> .....	5
<b>2.1.4 Maanomistus</b> .....	7
2.2 Suunnittelutilanne .....	7
<b>2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</b> .....	7
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>9</b>
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	9
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	9
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
<b>3.3.1 Osalliset</b> .....	9
<b>3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely</b> .....	9
<b>3.3.3 Viranomaisyhteistyö</b> .....	10
3.4 Asemakaavan tavoitteet .....	10
<b>3.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet</b> .....	10
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	10
<b>3.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</b> .....	10
<b>4. Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>12</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	12
4.2 Aluevaraukset .....	16
<b>4.2.1 Korttelialueet</b> .....	16
<b>4.2.2 Muut alueet</b> .....	16
<b>4.2.3 Asemakaavamääräykset</b> .....	17
4.3 Kaavan vaikutukset .....	19
<b>4.3.1 Ympäristövaikutukset</b> .....	19
<b>4.3.2 Sosiaaliset vaikutukset</b> .....	21
<b>4.3.3 Kulttuuriset vaikutukset</b> .....	21
<b>4.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset</b> .....	22
4.4 Nimistö .....	22
<b>5. Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>23</b>
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	23
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	23
5.3 Toteutuksen seuranta .....	23



## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Mitoitus
2. Pohjakartta ja suunnittelualueen rajaus
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020
5. Ilmakuva suunnittelualueesta
6. Maanomistus
7. Asemakaavaehdotuskartta
8. Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
9. Asemakaavaehdotuksen havainnekuva
10. Periaatepiirustus tonteista
11. Pääkadun ja esimerkkiasuntokadun tyyppipoikkileikkaus
12. Alueen liikenneyhteydet ja ympäröivät palvelut
13. Liito-oravahavaintojen sijoittuminen Veikkolanpuro II alueella
14. Liito-oravaselvitys
15. Ote Veikkolan urheilupuiston yleissuunnitelmasta
16. Veikkolanpuro II Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, liikenneturvalisuuslausunto, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 10.4.2018
17. Lausunto koskien Veikkolanpuro II asemakaavoitusta ja alueella olevia luontoarvoja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 4.10.2018

## **Luettelo asemakaavan muutostyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä**

- Veikkolanpuro II kaava-alue, liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 30.3.2015, täydennetty 16.4.2016)

## **Luettelo muista kaava-alueita koskevista selvityksistä**

- Kirkkonummen Lillbergan (Veikkolanpuron osayleiskaava-alue) luontoselvitykset vuonna 2010 (Faunatica Oy)
- Kirkkonummen Veikkolan kaava-alueen arkeologinen inventointi 15.–16.10.2012 (Museovirasto)
- Kirkkonummen kaavoitusohjelma vuosille 2015–2019, kunnanvaltuusto 1.9.2014
- KUUMA-kuntien yhteinen maankäytön kehityskuva, Pöyry Finland Oy, 2012
- Helsingin seudun kehityskuva 2050 ”Rajaton metropoli”, 2011
- Veikkolan kyläsuunnitelma, Veikkolan kyläyhdistys, 2013
- Veikkolanpuro II tievaihtoehdot, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Veikkolan taajamassa, noin reilun kilometrin etäisyydellä Veikkolan liikekeskuksesta ja noin 700 metriä lähimmästä Turuntien bussipysäkistä. Alue on suuruudeltaan noin 38,2 ha. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakentamatonta metsäaluetta, joka rajautuu pohjoisessa Veikkolanpuron nykyiseen asuinalueeseen.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan vaihteleva, ja alueella esiintyy melko suuria korkeuseroja. Idän puolella Kalljärven ranta-alueilla korkeustaso on alimmillaan +47m, kun taas ylimmillään korkeustaso on korkeimman rinteiden laella +92,9m. Korkeuseroa on yhteensä 45,9 metriä.

Kalljärven ranta-alueet ja muut alavat alueet rinteiden välissä ovat oletettavasti savimaata, jossa kaikki rakennukset tulee perustaa paaluille. Metsäisillä rinteillä hiekamoreeni tai kallio on lähellä pintaa, mutta suuret korkeuserot tekevät alueista vaikeasti rakennettavia. Alueen edullisinta rakennusmaata ovat loivat etelärinteet. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Lohansuon suoalue. Rantaviivan pituus on noin 400 metriä.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee 2000-luvun alussa rakennettu Veikkolanpuron pientaloalue. Veikkolanpuro II:n asemakaava on olemassa olevan pientaloalueen jatkorakentamiskohde. Olemassa olevan pientaloalueen rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia erillispientaloja. Asemakaava-alueen eteläpuolella on suuria rantatontteja, jotka eivät kuulu ajantasa-asemakaavaan.

Idässä suunnittelualue rajautuu Veikkolan urheilupuistoon. Urheilupuiston hiihtoladut ja frisbeegolfkenttä sijoittuvat osittain kaava-alueelle.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi huonokuntoista rakennusta: vanha asuinrakennus/mökki ja ulkovaja. Molemmat ovat rakennettu 1950-luvun alussa. Muut alueella olleet rakennukset on tuhopoltettu viimeisen vuosikymmenen aikana. Jäljellä oleviin rakennuksiin on tehty myös tuhotyötä mm. ikkunoita rikkomalla. Rakennuksissa on pahoja vesivahinkoja ja lattiat ovat pehmeät. Rakennuksia ei ole käytetty kesäkäytössäkään yli 25 vuoteen.



*Alueen purkukuntoinen asuinrakennus 1950-luvulta.*



*Toinen säilynyt rakennus: Asuinrakennuksen pihapiiriin kuuluva ulkovaja.*



*Tuhopoltettu mökkirakennus.*



## 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen pohjoisosan kiinteistöt 2:94, 2:110, 2:206 ja 2:207 ovat yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat metsäalueet (kiinteistö nro. 2:538). Lounaassa alueeseen kuuluu pieni osa kiinteistöstä 2:489.

(liite 6: Maanomistus)

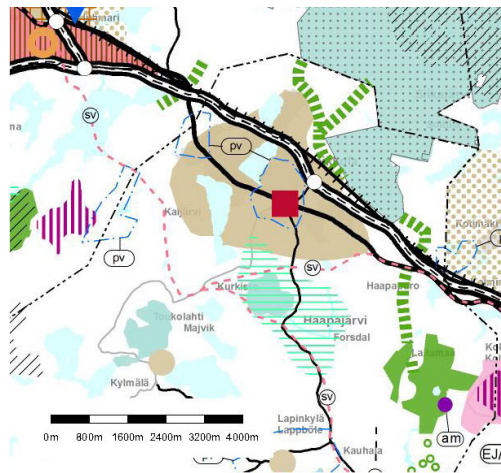
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

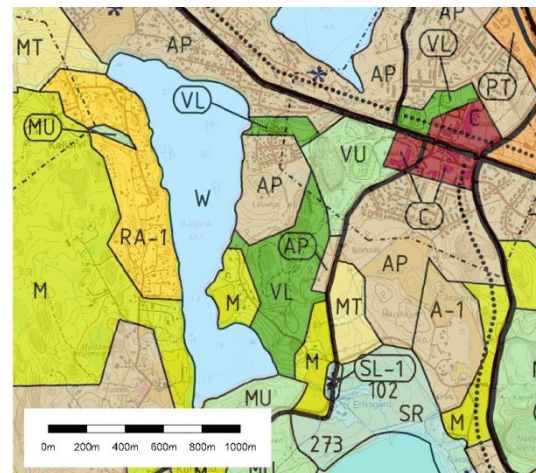
#### Uudenmaan maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos ovat voimassa olevan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaiset. Metsäalueen rakentaminen tiiviiksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi tiivistää Veikkolan taajaman rakennetta ja hyödyntää olemassa olevia palveluja.



*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.*



*Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020.*

#### Yleiskaava

Kirkkonummen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.5.1999 ja vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 13.9.2000. Yleiskaavassa suunnittelualueeseen kuuluu pientalovaltaisia alueita (AP), lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 30.11.2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008. Lisäksi valtioneuvosto päätti 22.12.2009, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin. Asemakaavan luonnoksen ja muutosluonnoksen sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita koskevat toimiva aluerakenne (ohjelmakohta 4.2), eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (4.3), kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (4.4) sekä toimivat yhteysverkot ja energiahuolto (4.5).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä Veikkolan taajaman keskustan tuntumassa sijaitsevan alueen maankäyttöä tehostetaan. Samalla pyritään edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä, kun alueelle tulee lisää potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä. Kaavaluonnoksen lähtökohtana on kehittää Veikkolan olemassa olevan pientaloalueen jatkorakentamiskohde Veikkolan keskustaan tukeutuvana ja Veikkolan taajamarakennetta tiivistäen.

#### Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 kokouksessaan 1.9.2014. Kehityskuva on yleispiirteinen, strateginen kuvaus tavoiteltavasta alueiden tulevasta maankäytöstä, siihen vaikuttavista tekijöistä ja sen aiheuttamista muutoksista.

#### Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavan vaikutusalueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 92 Veikkolan asemakaava (1967), 1408 Veikkolan asemakaavan muutos (1982), 2315 Veikkolan asemakaavan muutos (1995), 2476 Veikkolanpuro I asemakaava (1998), 2967 Vuorenmäen koulun asemakaava (2008). Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueen kaavoitettu osa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU)

(liite 3: Ote ajantasa-asetuksesta)

#### Rakennusjärjestys

Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.6.2006. Päätös tuli lainvoimaiseksi 17.9.2008.

#### Rakennusperintö

Veikkolan kaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto 15.–16.10.2012) on kartoitettu Veikkolan rakennetun alueen merkitykselliset alueet ja kohteet siten, että selvitys palvelee maankäytön suunnittelua ja toimii säilyttämiseen tähtäävien toimenpiteiden apuna.

Suunnittelualueella ei selvityksessä havaittu huomionarvoisia rakennusperintökohteita.



### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Alueen sijainti Veikkolan taajaman keskustan tuntumassa tekee siitä taajaman laajenemisen ja tiivistämisen kannalta merkittävän alueen.

#### **3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Asemakaavatyö on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Kunta ja maanomistajat ovat tehneet kaavoituksen käynnistämissopimuksen asemakaavan laatimisesta alueelle ja asemakaavan muuttamisesta. Kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen 23.6.2014. Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli kokouksessaan 22.1.2015 Veikkolanpuro II:n asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista sekä laadittua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja päätti ilmoittaa asemakaavan muuttamisen vireille tulleeaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä talvesta 2015 alkaen kunnan nettisivuilla.

#### **3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

##### **3.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Osallisia ovat muun muassa:

- Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Yritykset: lähialueiden yritykset, Fingrid Oyj, Fortum Distribution Oy, Fortum Power and Heat Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj, DNA Oy
- Yhdistykset ja muut yhteisöt: Veikkolan kyläyhdistys ry, Kirkkonummen Veikkolan vesiensuojeluyhdistys KIRVES ry, Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry, Kyrklätts natur och miljö rf, Veikkolanpuron asukasyhdistys ry, Kyrklätts hembygdsförening rf, Veikkolan Veikot ry, Kirkkonummen hiihtoseura ry, Veikkola Disc Golf Club ry
- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, elinkeinotoimi, liikuntatoimi, nimistötoimikunta
- Muut: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Espoon seudun ympäristöterveys, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Eerikin kartanon johtokunta

##### **3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §)

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavaluonnos oli yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä julkisesti nähtävillä 23.11.-18.12.2015 ja 4.-15.1.2016 välisenä aikana ja esiteltiin asukastilaisuudessa 9.12.2015. Nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnoksesta saatiin palautetta yhteensä 31 asukasmielipidettä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin myös lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä ja niitä saatiin 25.

### 3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanketta eivät koske valtakunnalliset tai tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet. Asemakaavaan ei kohdistu yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittäviä arvoja, joten MRL 66 § mukaisen viranomaisneuvottelun järjestämisestä ei katsottu tarpeelliseksi. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sovittiin pyydettyä lausuntoa asemakaavahankkeen luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

## 3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Veikkola on yksi Kirkkonummen kolmesta päätaajamasta. Kaavan tavoitteena on täydentää Veikkolan keskustan aluetta ja tiivistää taajamarakennetta pientalorakentamisella.

Yhteydet lähialueen laajoille virkistysalueille säilytetään ja alueen sisäisiä reittejä parannetaan. Kevyen liikenteen yhteyksien paranemisen myötä lähialueen palvelut ovat saavutettavissa myös jalan ja pyörällä kuljettaessa.

## 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lähtökohtana on ollut suunnitella alueelle tiivis pientalovaltainen asuinalue, joka täydentää Veikkolanpuron olemassa olevaa asuinalueutta ja monipuolistaa Veikkolan alueen asuntotarjontaa.

### 3.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

#### Vaihtoehdot

Alueen maankäytön vaihtoehtoja tutkittiin kolmen erilaisen mallin avulla. Kaikki mallit edustavat tiivistä pientalorakentamista, jossa korttelit ovat tyypiltään AO- ja AP-kortteleita. Rakennettu alue on kaikissa vaihtoehdoissa laajuudeltaan pinta-alallisesti yhtäläinen. Vaihtoehto nro. 1:ssä on esitetty suhteessa vähemmän AP-kortteleita, kuin kahdessa muussa vaihtoehdossa.

Kolme vaihtoehtoa poikkeavat toisistaan erityisesti keskimääräisen tonttikoon osalta. VE1:ssä on esitetty suurempia, n. 800 m<sup>2</sup> tontteja kun taas VE3:ssa on esitetty etelärinteiden alueelle pienempiä, n. 400 m<sup>2</sup> suuria kaupunkipientalotontteja.

Liikennejärjestelyjen osalta VE2 ja VE3 muistuttavat toisiaan. VE2:ssa ja VE3:ssa urheilupuiston läpi on osoitettu mahdollinen rakennusaikainen huoltotie. VE1:ssä tätä huoltotietä ei ole osoitettu. Veikkolanpuro II:n alueelta on kuitenkin osoitettu polkuyhteys, joka liittyy urheilupuiston polkuverkostoon. Rantaluhdan alue on viheralueverkostoa ja reittiverkostoa ajatellen kaikissa vaihtoehdoissa jätetty rakentamatta ja rantaa pitkin on osoitettu virkistysreitti.



**VE 1: "Suuret tontit".** Alueelle on sijoitettu alustavasti 74 AO-tonttia ja kaksi AP-korttelialuetta. AO-tonttien keskipinta-ala on noin 790 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus alueella yhteensä noin 18 500 k-m<sup>2</sup>.



**VE 2: "Keskisuuret tontit".** Alueelle on sijoitettu alustavasti 76 AO-tonttia ja viisi AP-korttelialuetta. AO-tonttien keskipinta-ala on liki 700 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus alueella yhteensä noin 20 500 k-m<sup>2</sup>.



**VE 3: "Pienet tontit".** Alueelle on sijoitettu alustavasti 83 AO-tonttia ja viisi AP-korttelialuetta. AO-tonttien keskipinta-ala on noin 560 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus alueella yhteensä noin 23 700 k-m<sup>2</sup>.

Vaihtoehtojen vertailun pohjalta asemakaavaluonnoksen pohjaksi valittiin VE2:n perustuva ratkaisu. Tonttien keskimääräinen koko todettiin tässä vaihtoehdossa Kirkkonummen asuntomarkkinoita ajatellen soveliaimmaksi ja liikennejärjestelyt tarkoituksenmukaisimmiksi sekä kaavataloudellisesti järkevimmiiksi.



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa nykyisen Veikkolanpuron asuinalueen eteläpuolinen metsäalue otetaan asuinrakentamisen käyttöön. Alueelle toteutettava Puukontien jatke yhdistää Veikkolanpuron toteutuvat rakentamisvaiheet toisiinsa. Katu toimii alueen kokoojakatuna. Uuden asuinalueen ydinosan muodostavat tiiviit, loiville rinnealueille sijoittuvat erillispientalokorttelit (AO), joille ajoyhteys on järjestetty Puukontien poikkikaduilla. Alueen pohjoisosaan ja keskeisesti Puukontien varteen sijoittuville alueille on sijoitettu asuinpientalojen korttelialueita (AP). Alueen läpi kulkee nykyisen ojan linjausta myötäilevä hulevesireitti. Urheilupuiston alue on jätetty rakentamattomaksi, eikä sinne sijoiteta kaavam muutoksen yhteydessä uusia toimintoja. Urheilupuiston läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu reitityhteys.

Asemakaavan muutosalueen koko on noin 38,2 ha. Uusien asuinpientalokorttelien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 13 330 k-m<sup>2</sup>.

#### Muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeksi



Luonnosvaiheen havainnekuva.





Valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen havainnekuva.



Ehdotusvaiheessa kaavan rakennusoikeus pienentyi noin 22 % luonnosvaiheen rakennusoikeudesta (17 100 k-m<sup>2</sup> luonnosvaiheessa ja 13 330 k-m<sup>2</sup> ehdotusvaiheessa).





Tarkistetun kaavaehdotuksen havainnekuva.

0 50 100 150m

Tarkistetussa ehdotusvaiheessa kaavan rakennusoikeus on pienentynyt noin 13 330 k-m<sup>2</sup>:iin eli noin 22 % luonnosvaiheen rakennusoikeudesta.

### Tarkistettu kaavaehdotus

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.1.2018 palauttaa kaavan uudelleen valmisteluun sillä evästyksellä, että alueen pääyhteyden ohjaamista Eerikinkartanontien kautta selvitetään vaihtoehtona Puukontien yhteydelle. Tällöin Puukontien pohjoispuoli jäisi pelkästään kävelyn ja pyöräilyn käyttöön.

Eerikinkartanontien yhteyttä on selvitetty suunnittelun yhteydessä. Alueelle rakennettava kokoojakatuyhteys pitenis huomattavasti ja muuttaisi liikenteen painopistettä ja suuntautumista alueella. Toisaalta Veikkolan taajaman palvelut olisivat Eerikinkartanontien kautta nopeammin saavutettavissa varsinkin, jos tutkituista vaihtoehdoista valittaisiin pohjoisempi yhteys. Urhelupuiston läpi kulkeva katuyhteys katkaisisi pelkkään jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen verrattuna selkeästi voimakkaammin yhtenäisen Veikkolanpuoron virkistysalueen. Vaikutuksia syntyisi myös alueen sisäisiin tontti- ja katujärjestelyihin.

Liikenneturvallisuus selvityksen mukaan Veikkolanpuro I:n läpi kulkevat Veikkolanpuro II:n liikennemäärät ovat maltillisia eivätkä aiheuta liian suurta kuormitusta Veikkolanpuro 1:n alueelle. Puukontien liikenneturvallisuutta on tarvittaessa mahdollista parantaa mm. risteysalueiden näkymäalueita avaamalla. Rakennusaikaista liikennettä on mahdollista aikatauluttaa päiväsaikaan muun liikenteen ollessa vähäistä.

14.6.2018 tarkistettu kaavaehdotus palautettiin lautakuntakäsittelyssä takaisin valmisteluun. Lautakunta toivoi lakialueen uudelleen tarkastelua kortteleiden 274 ja 271 kohdalla, liito-oravakysymyksen varmistamista, eteläisen rantaan ulottuvan hiihtolatuyhteyden sijainnin varmistamista vanhan polun yhteyteen esteettömänä reittinä sekä korttelin 294 poistamista ja korttelin 293 siirtämistä pohjoiseen. Urheilupuiston frisbeegolfraataan ulottuvat kaavan vaikutukset täytyy tutkia ja neuvotella yhdessä frisbeegolfraata –yhdistyksen kanssa. Latusiltojen suunnitteluun tulee kiinnittää enemmän huomiota. Rakennusoikeudessa tulee huomioida asemakaavoituksen käynnistämissopimus, kirjatut maanomistajan tavoitteet ja aiemmat kunnanvaltuuston päätökset. Rakentamisella ei saa seurata liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä kortteleissa 270, 271 ja 267.

Uudelleen tarkistetussa kaavaehdotuksessa korttelinumerointi on muuttunut tehtyjen korttelialueiden tarkistusten vuoksi. Puukonkaaren päässä oleva lakialue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Korttelin 271 tonttien 1 ja 2 välistä kulkeva kävelyn ja polkupyöräilyn reitti on poistettu ja korttelinumero on muuttunut (270). Korttelit 270, 273 ja 277 (ennen 270, 274 ja 279) ovat pienentyneet antaen tilaa puistoalueelle. Lillbergankaari ja Lillbergantie liittyvät yhdessä itäosaltaan suoraan Puukontielle, jolloin uusista 273 ja 274 –kortteleista on saatu yhtenäiset kokonaisuudet ja kortteleita palveleva katuyhteys tasausiltaan parempaan maastoon. Asukkaita ja heidän vieraitaan palveleva LP-alue on siirretty Puukontien itäpuolelta Lillbertantien ja Puukontien liittymän viereen. Lillberganpuistolle jää suurempi toimintatila ko. järjestelyllä. Myös muita pieniä tarkastuksia on tehty lautakunnan ohjeen mukaan korttelissa 278 (ennen 293) ja kortteleissa 267 ja 269 (ennen 267). Kortteli 279 (ennen 294) on jätetty lautakunnan evästyksestä poiketen kaavaan maanomistustilanteen vuoksi.

Kaavaan on merkitty lvi-varaus rantaan asukkaiden veneiden säilyttämistä varten. Jalankulun ja polkupyöräilyn ohjeellinen yhteys urheilupuiston läpi on siirretty pohjoisemmaksi. Ko. yhteys palvelee paremmin yhteyttä Veikkolan keskustaan. Tällöin myös uusia latusiltoja tarvitaan aiemman kahden sijasta yksi. Ratkaisu tyydyttää hyvin urheilupuiston eri toimijoita.

Uudelleen tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on vielä hieman pienentynyt korttelien rajatarkastusten mukaisesti. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on noin 13 330 k-m<sup>2</sup>.

## 4.2 ALUEVARAUKSET

### 4.2.1 Korttelialueet

#### Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Puukontien jatkeen pohjoisosaan ja keskiosaan sijoittuvat alueet on osoitettu kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi. AP-kortteille on osoitettu tonttitehokkuudet, jotka vaihtelevat 0,25-0,3 välillä. Pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Lohansuontien varsi ja kaava-alueen loivapiirteiset rinteet on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelialueilla kaavassa annettu tonttijako on ohjeellinen. Kaavassa esitetyllä tonttijaolla alueelle muodostuu 54 AO-tonttia. Tontin rakennusoikeus vaihtelee tonteittain 170 ja 200 k-m<sup>2</sup> välillä. Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi erillisen talousrakennuksen. Korttelissa 267 kahden asunnon tontille on osoitettu poikkeuksellisesti 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Rannan läheisyyteen sijoittuvat tontit ovat kaikilta osin yli 47 metrin korkeudella merenpinnasta. Kalljärven vedenpinta on noin +44,1 metrin korkeudella, joten rakentaminen sijoittuu vähintään kolme metriä vedenpintaa korkeammalle.

### 4.2.2 Muut alueet

#### Puisto (VP)

Uusien asuinkortteleiden lomaan Puukontien itäpuolelle sijoitetaan alueellisena kohtaamispaikkana toimiva puistoalue leikkipaikkoineen ja pallokenttineen.

#### Lähivirkistysalue (VL)

Uusien asuinkorttelien lomaan jäävä metsäalue on asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Lisäksi Veikkolanpuro I:n ja Veikkolanpuro II:n uuden rakentamisen väliin on osoitettu jätettäväksi puskurivyöhykkeenä toimiva VL-alue. Nykyisen ojapainanteen varsi alueen keskellä osoitetaan niin ikään VL-alueeksi. VL-alueet ulkoilureitteineen luovat entistä selkeämmän yhteyden urheilupuistosta Kalljärven rantaan.

#### Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)

Merkinnällä turvataan kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan urheilupuiston säilyminen reittiverkostoineen.

#### Yleinen pysäköintialue (LP)

Alueelle saa sijoittaa alueen yleisessä käytössä olevia vierasautopaikkoja.

#### Vesialue (W)

Kaava-alueelle ulottuu myös osa Kalljärven vesialuetta.

#### Ohjeellinen lähivenevalkama (IvI)

Alueelle voidaan sijoittaa asukkaita palveleva soutuvenevalkama laitureineen.

#### Ohjeellinen uimapaikka (IvV)

Alueelle voidaan sijoittaa Veikkolanpuron asukkaita palveleva uimapaikka huolto-rakennuksineen.

#### Saunan rakennusala (sa)

Saunan rakennusoikeus on enintään 70 k-m<sup>2</sup>. Saunan yhteyteen saa rakentaa terrassin, jonka pinta-ala saa olla enintään puolet saunan pohjapinta-alasta. Rantaan saa rakentaa saunaa palvelevan uimalaiturin.

#### Ohjeellinen pallokentälle ja lähiliikuntapaikalle varattava alueen osa (vu)

Lillberganpuistoa kehitetään asukkaiden yhteisenä lähiliikuntapuistona.

#### Ohjeellinen pysäköimispaikka (p)

Eerikinkartanontien varteen osoitetaan ulkoilu- ja koirapuistoa palveleva pysäköimispaikka.

#### Ohjeellinen koirapuisto (vkp)

Eerikinkartanontien läheisyyteen osoitetaan varaus koirapuistolle.

#### Ohjeellinen leikkipuistolle varattu alueen osa (vk)

Lillberganpuistoa kehitetään asukkaiden yhteisenä leikkipuistona.

#### pv-1-alue

Kaava-alue sijaitsee osin vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen pv-1-alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

#### s-1 -alue

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään. Liito-oravan elinympäristön laadun parantamiseksi alueelle on sijoitettava pesimiseen ja levähdykseen sopiviin paikkoihin pönttöjä.

#### s-2 -alue

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n mukainen suojeltu pähkinäpensaslehto. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

### **4.2.3 Asemakaavamääräykset**

#### AO-kortteli

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako. Asuinrakennukset on rakennettava neljä metriä tontinrajasta. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa enintään 35 kerrosneliömetrin suuruisen autokatoksen, autotallin tai talousrakennuksen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

### AP-kortteli

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi asuntoa kohden saa rakentaa enintään 35 kerrosneliömetrin suuruisen autokatoksen, autotallin tai talousrakennuksen. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 75 k-m tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

### LP-alueet

Pysäköintialueelle on istutettava vähintään yksi puu jokaista viittä autopaikkaa kohti (1puu/5 ap.).

### VL- ja VU -alueet

Aluetta on hoidettava puustoltaan siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen. Alueelle on sallittua sijoittaa maastoon muutuvia polkuja.

Lillberganpolun rakentamisen yhteydessä on tarkistettava mahdollisten liito-oravan papanapuiden sijainti ja niiden säilyminen.

### Hulevedet

Korttelialueella/tontilla päällystetyt piha-alueet on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on ensisijaisesti viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 0,3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.

Hulevesiä saa hallitusti ohjata VL-alueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti.

Hulevesien viivytysratkaisun on oltava ensisijaisesti luonnonmukainen.

Korttelin 273 tonttien 1-6 ja korttelin 274 tonttien 1-7 eteläpuoleiselle rajalle on rakennettava yhtenäinen hulevesien kuljetusuoma.

### Muut määräykset

Rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava.

AO- ja AP-kortteleissa saa autosuojat rakentaa rakennusalan kadun puoleisen rajan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään kaksi metriä katualueen rajasta niin, että sisään ajo autosuojaan on kadun suuntainen.

Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään +47 metrin korkeuteen merenpinnasta.

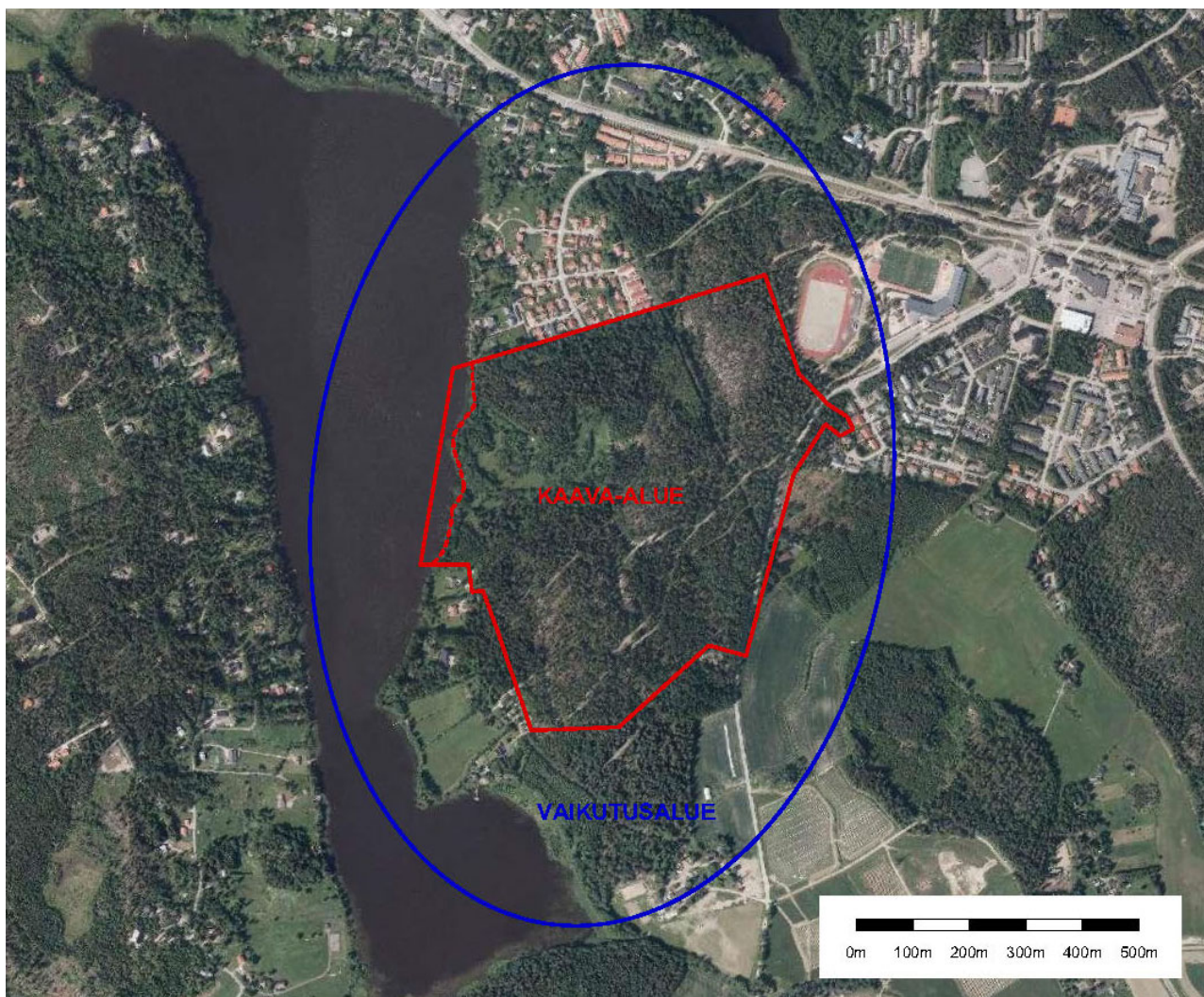
Harjasuunta on toteutettava kadun suuntaisena tai poikkisuuntaan katua vasten.

(liite 8: Asemakaavamerkinnot ja määräykset)



### 4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu ja arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueetta laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. karttakuva).



*Kaavan vaikutusalue.*

Arvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista) sekä osallisilta saatua palautetta.

Asemakaavan vaikutuksia verrataan asemakaavanmuutoksen osalta tilanteeseen, jossa ympäristö olisi rakentunut täysimääräisesti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan laajennuksen osalta kaavan vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen.

#### 4.3.1 Ympäristövaikutukset

##### Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavassa osoitetaan alueelle mm. uutta asumista sekä uusia katuja ja kevyen liikenteen reittejä, joiden rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Toisaalta kaava edistää veikkolan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkkoon ja infrastruktuuriin. Alueella suositaan myös puurakentamista, jolla on myönteiset vaikutukset ilmastoon.

### Vaikutukset energiatalouteen

Kaava-alueelle ei ole tarkoitus rakentaa kaukolämpöverkostoa. Rakennusten energiatalous ratkaistaan ensisijaisesti hankekohtaisesti maa- ja aurinkolämpöjärjestelmillä tai toissijaisesti muilla energiamuodoilla.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteutuessa Veikkolan keskuksen yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaava-alue sijaitsee kävelymatkan päässä Veikkolan keskuksen palveluista, minkä vuoksi kaava-alueen toteuttaminen tuo lisää asiakkaita Veikkolan palveluihin kuten ala- ja yläkouluihin. Kaavan toteuttaminen tukee Veikkolan keskuksen toimintaedellytyksiä ja hyvien liikenne- ja joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen sijoitettavaa rakentamista. Kaava-alueelle Eerikinkartanontien varteen suunnitellaan uutta bussipysäkkiparia. Kaavan toteuttaminen lisää erikokoisten ja -tyyppisten asuntojen tarjontaa alueella ja on osa Veikkolan luonnollista kasvua ja kehitystä.

### Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu ei edellytä uusien liittymien toteuttamista olemassa olevaan pääkatuverkkoon, sillä ajoneuvoliikenne ohjataan alueelle nykyisen Purosuuntien liittymän kautta. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää Veikkolanpuro II -alueen kokoojaketun toimivan Puukontien jatkeen rakentamista. Kaavan toteuttaminen lisää läpiajoa myös Puukontien nykyisellä katuosuudella.

Kaava-alueen toteutus tuo alueelle noin 280 uutta asukasta, jolloin vuorokausiliikenteeksi arvioidaan noin 480 ajoneuvoa vuorokaudessa. Taloutta kohden tehdään useita automatkoja vuorokaudessa. Tosin Veikkolan keskustasta on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso etenkin pääkaupunkiseudulle, mikä vaikuttanee alentavasti automatkojen määrään.

Veikkolanpuron olemassa olevan liikenteeseen ajoneuvoliikenteen kasvu on prosentteina suuri, mutta määrällisesti kohtuullinen verrattuna vastaaviin muihin uusiin asuntoalueisiin. Koska Puukontiella ei ole tulevaisuudessakaan läpiajoliikennettä, tulee alueen liikenne jakautumaan aamun ja illan huipputunneille, muutoin sen ollessa varsin rauhallista. Liikenteen määrän kehittyminen Veikkolanpuron vaikutusalueella riippuu paljon Veikkolanpuro II rakentamisaikataulusta. Kaava-alueelle on tarkoitus sijoittaa hidaskatu-alueet tiputtamaan ajonopeuksia.

Asemakaavaehdotuksen rinnalla on laadittu alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka varmistaa alueen liikenne- ja katuteknisen toteutettavuuden. Liikenneturvallisuudesta on laadittu erillinen lausunto, joka on liitteenä.

Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Veikkolanpuron 1-alueen pohjoispuolella. Bussipysäkit sijaitsevat Turuntiellä ja Eerikinkartanontiellä. Bussivuoroja esim. pääkaupunkiseudulle on arkivuorokaudessa noin 60.

### Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Asemakaavoitettava alue on nykyisin pääosin metsittynyttä peltoa ja metsäaluetta. Metsäalue väistyy rakentamisen tieltä.

Liito-oravaselvityksessä tärkeiksi alueiksi osoitetut alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle lähivirkistysalueeksi (VL). Liito-oravien kulkuyhteydeksi soveltuva rantaluhdan alue on myös jätetty rakentamattomaksi. Yhteinäistä metsäaluetta jatkuu myös kaava-alueen ulkopuolella laajoina alueina. Lajin ekologinen jatkuvuus saadaan turvattua niillä toimilla, jotka kaavassa esitetään kaavamääräyksissä. Kaavassa esitetään lieventämistoimia seuraavia:

Liito-oravan esiintymisalueelle sijoitetaan liito-oraville pönttöjä ennen uuden asunto-alueen rakentamista. Tällä voi ohjata liito-oravan sijoittumista alueelle ja vähentää rakentamisen haittaa.

Lillberganpolun rakentamisen yhteydessä on tarkistettava mahdollisten liito-oravan papanapuiden sijainti ja niiden säilyminen.

(liite 14: liito-oravaselvitys)

#### Vaikutukset vesitalouteen

Rakentaminen muuttaa veden luontaista kiertoa ja hydrologisia olosuhteita suunnittelualueella. Hulevesien viivyttäminen, imeyttäminen ja suodattaminen valuma-alueella tasaavat virtaamavaihteluja. Hulevedet johdetaan keskitetyn hulevesien käsittelyjärjestelmän (viivyttävä uomaverkosto ja viivytyispainanne) kautta Kalljärveen.

Hulevesien käsittelystä on omat kaavamääräykset kohdassa "Hulevedet".

#### Tekninen huolto

Uudisrakentaminen on liitettävissä Veikkolanpuron jo toteutuneisiin kunnallisteknisiin verkostoihin. Asemakaavan laatiminen käsittää kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatimisen varmistaen alueen teknisen toteutettavuuden.

### **4.3.2 Sosiaaliset vaikutukset**

#### Vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen

Veikkolan asukasmäärä tulee kasvamaan noin 280 asukkaalla, mikäli asukasmäärän laskentakaavassa käytetään asumisväljyyden suhdelukuja 50 k-m<sup>2</sup>/asukas (AO-alueet/ 10 140 k-m<sup>2</sup>) ja 40 k-m<sup>2</sup>/asukas (AP-alueet/ 3 189 k-m<sup>2</sup>).

#### Vaikutukset palvelutarjontaan

Asemakaava parantaa suunnittelualueen asukkaiden käytössä olevaa palvelutarjontaa välillisesti kasvattamalla Veikkolan palvelukeskittymän asiakaspohjaa, mikä tukee ko. palveluiden kannattavuutta ja säilymistä ja toisaalta uusien palveluiden syntymistä keskuksen.

#### Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaava-alueen toteutumisen myötä Veikkolanpuron toteutuneen alueen asukkaiden yhteydet urheilupuiston suuntaan paranevat suhteessa nykytilanteeseen. Kaavassa ei kuitenkaan ole osoitettu toteutettavaksi urheilupuiston alueelle uusia virkistystoimintoja.

Kaavassa luodaan entistä paremmat yhteydet Veikkolan urheilupuiston ja Kalljärven rannan välille. Veikkolanpuron asuntoalueiden sisäiset ja rannan myötäiset kevyen liikenteen yhteydet paranevat kaavan toteutumisen myötä. Kaavassa suunniteltu uima- paikka, rantasauna ja venevalkama laitureineen ovat lähialueiden asukkaiden käytettävissä.

#### Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Puukontien jatkeen toteuttaminen lisää liikennemäärää Puronsuuntien risteyksessä ja nykyisen Veikkolanpuron alueelle sijoittuvalla Puukontiellä. Puukontie on kuitenkin toteutettu paikallisena kokoojakatuna ja kestää lisääntyvän liikenteen. Lisääntyvän liikenteen määrä on lisäksi maltillinen ja Puukontiellä on autoliikenne on erotettu kävely ja pyöräilyliikenteestä. Varmistavina toimenpiteinä Puukontielle sijoitetaan hidaskatualueet sekä keskeiselle risteysalueelle että Urheilupuistoon suuntautuvan kävely- ja polkupyöräväylän kohdalle.

### **4.3.3 Kulttuuriset vaikutukset**

#### Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Alue on nykyisin pääosin rakentamaton ja siten vaikutukset alueen maisemaan ovat kaavan toteutuessa merkittäviä. Alueen luonne muuttuu nykyisestä metsäalueesta tii-

viiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka liittyy kiinteästi jo toteutettuun Veikkolanpuron alueeseen. Taajamakuvan kannalta uusi alue noudattelee nykyisen Veikkolanpuron alueen ilmettä.

Alueen rakentamisella on vaikutusta myös alueen ranta- ja järvimaisemaan, vaikka rakennettavat tontit eivät rajaudu suoraan Kalljärveen. Rannalle toteutettavat kulkuyhteydet muuttavat toki maisemaa.

#### Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Alue on nykytilassa lähes kokonaan rakentamatonta aluetta lukuun ottamatta muutamia huonokuntoisia rakennuksia. Museoviraston inventoinnin mukaan kaava-alueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

### **4.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

#### Vaikutukset kunnan talouteen

Asemakaavan toteuttaminen on maanomistajan vastuulla. Kunta vastaa asemakaavan toteuttamisen jälkeen mm. katujen ja virkistysalueiden ylläpidosta. Näin ollen asemakaavalla ei ole merkittäviä investointikustannuksia kunnalle. Maankäyttösopimuksessa otetaan huomioon esim. uusien asukkaiden johdosta kunnalle aiheutuvat palvelutarpeet.

#### Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia lähialueiden maa- ja metsätalouteen.

## **4.4 NIMISTÖ**

Kaava-alueen nimistösuunnittelun lähtökohtana on ollut alueen vanha nimistö.

Puukko oli Eerikinkartanon torppari, joka eli 1900-luvun alussa (Kirkkonummen nimistötoimikunnan pöytäkirja 1/2016). Puukontie jatkuu alueelle Veikkolanpuro I alueelta kaava-alueen pääkatuna. Puukonkuja sijaitsee uuden asuntoalueen länsiosassa.

Lillberga on kaava-alueen suurimman tilan nimi. Alueella on aiemmin sijainnut Hasselbacka-niminen torppa ja Lillberga-niminen huvila. Lillberga-nimeä ei ole ennestään osoitenimistössä Kirkkonummella. Lillberga -kukkula sijaitsee kaava-alueella korkeampien kalliömäkien vieressä. Pääosa kaava-alueen kaduista ja keskusalueen puisto nimettiin Lillberga-alkuisiksi. Metsäaluetta halkova Lillberganpolku johtaa Lillberganpuistoon ja siitä edelleen Lillbergantielle.

Loha oli toinen alueella vaikuttanut Eerikinkartanon torppari (Kirkkonummen nimistötoimikunnan pöytäkirja 1/2016). Lohantie sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Rannan Lohanpuisto nimettiin sen ja loogisuuden mukaan. Veikkolanpuro I alueella sijaitsee Lohansuontie ja Lohansuonpolku.

#### Kadut

- Puukontie - Puukkovägen
- Puukonkuja - Puukkogränden
- Lillberganrinne - Lillbergabrinken
- Lillbergantie - Lillbergavägen
- Lillbergankaari - Lillbergasvängen
- Eerikinkartanontie - Erkisgårdsvägen

#### Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet

- Lillberganpolku - Lillbergastigen

## Puistot

- Lillberganpuisto – Lillbergaparken
- Veikkolan urheilupuisto – Veikkola idrottspark
- Lohanpuisto - Lohaparken

## **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Asemakaavaan liittyy havainnekuva.

(liite 9: Asemakaavan havainnekuva)

### **5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

### **5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.





KIRKKONUMMEN KUNTA

VEIKKOLANPURO II ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi/kaavoitus](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI

# LIITE 1

Mitoitus

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	257 Kirkkonummi	Täyttämispvm	10.09.2019
Kaavan nimi	Veikkolanpuro II korttelit.267,269-278 ja 279		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.01.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	38,2073	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,7448
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,4625

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>38,2073</b>	<b>100,0</b>	<b>13329</b>	<b>0,03</b>	<b>13,7448</b>	<b>13329</b>
A yhteensä	5,5578	14,5	13329	0,24	5,5578	13329
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	29,0518	76,0			5,3461	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3840	6,2			1,6272	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,2137	3,2			1,2137	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>38,2073</b>	<b>100,0</b>	<b>13329</b>	<b>0,03</b>	<b>13,7448</b>	<b>13329</b>
<b>A yhteensä</b>	5,5578	14,5	13329	0,24	5,5578	13329
AP	1,1595	20,9	3189	0,28	1,1595	3189
AO	4,3983	79,1	10140	0,23	4,3983	10140
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	29,0518	76,0			5,3461	
VP	0,5131	1,8			0,5131	
VL	6,1009	21,0			6,1009	
VU	22,4378	77,2			-1,2679	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,3840	6,2			1,6272	
Kadut	2,1347	89,5			1,3779	
Hidaskadut	0,0802	3,4			0,0802	
LP	0,1691	7,1			0,1691	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	1,2137	3,2			1,2137	
W	1,2137	100,0			1,2137	

## LIITE 2

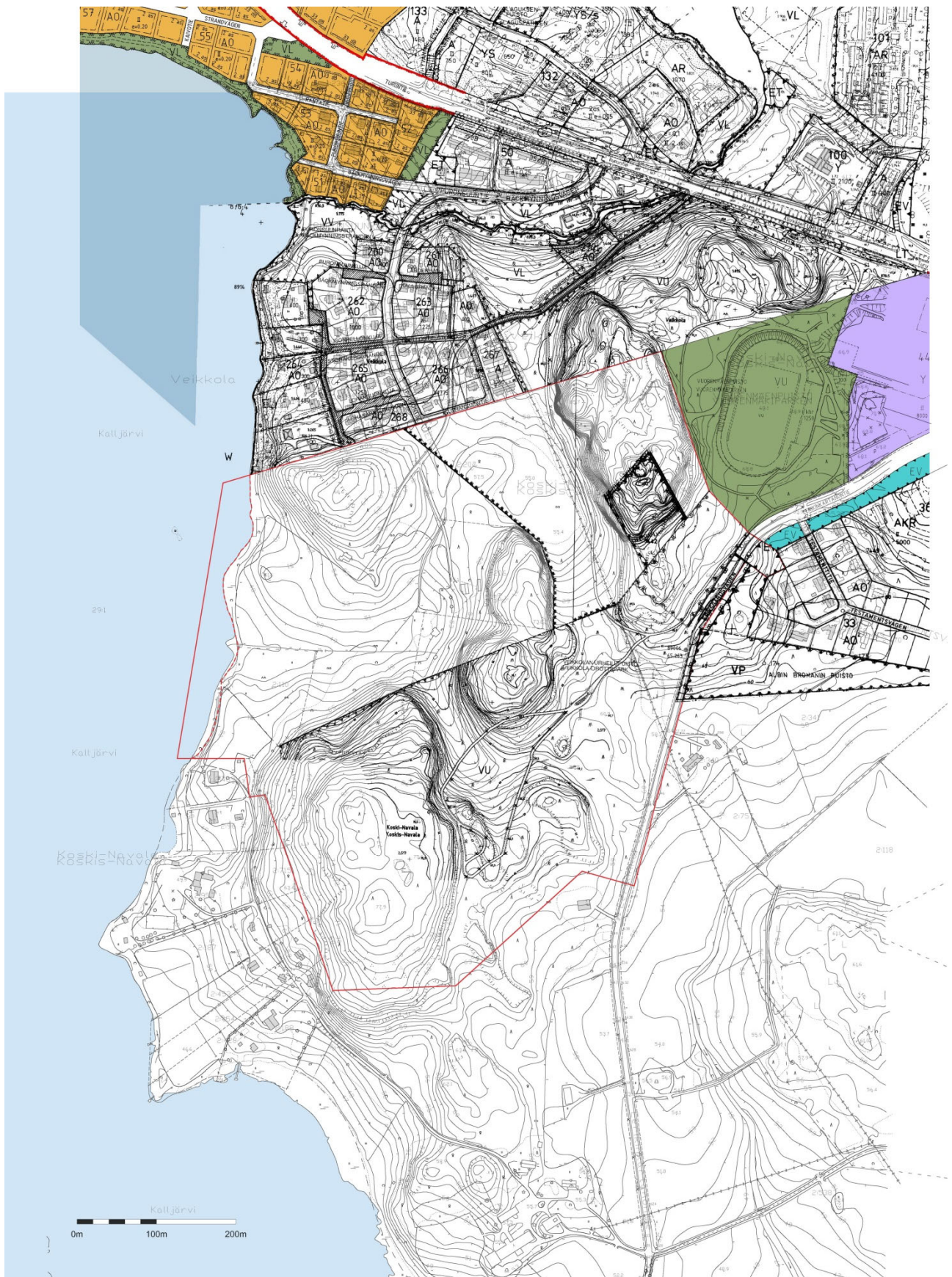
### Pohjakartta ja suunnittelualueen rajaus





### LIITE 3

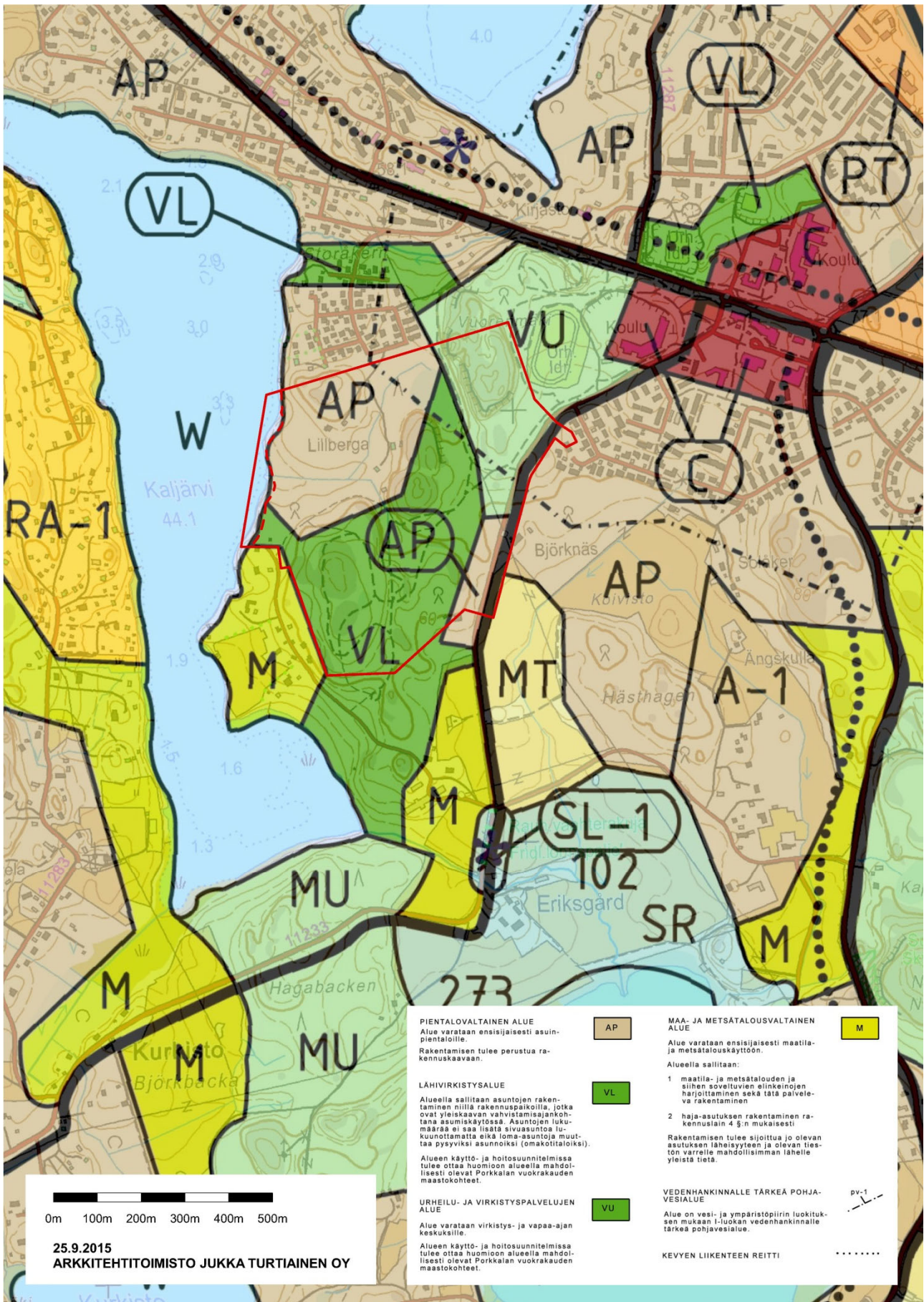
#### Ote ajantasa-asemakaavasta





LIITE 4

Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020 (19.5.1999)





# LIITE 5

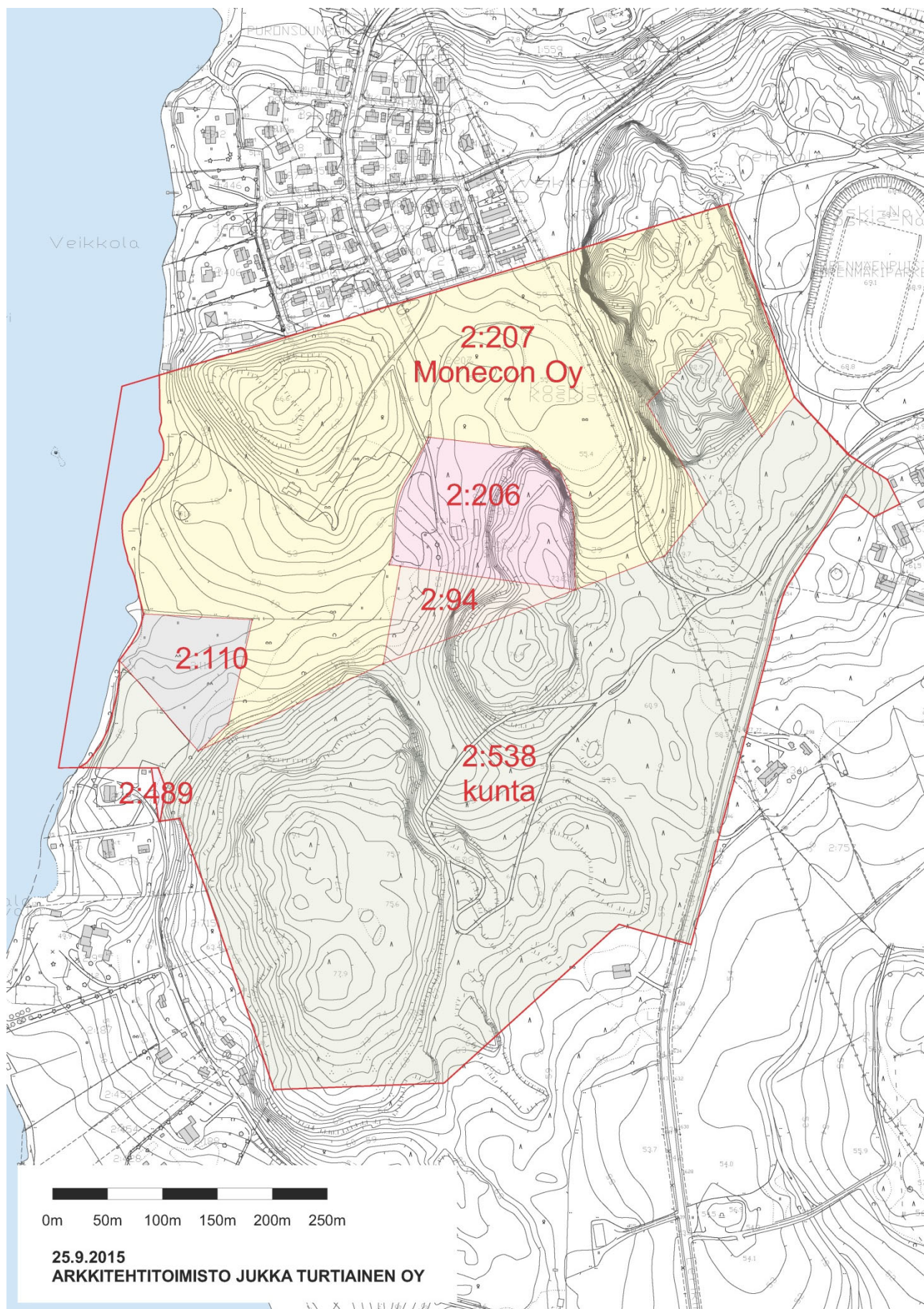
Ilmakuva suunnittelualueesta





# LIITE 6

## Maanomistus





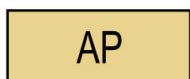
# LIITE 7

## Asemakaavaehdotuskartta

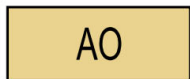


## LIITE 8 (1/5)

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.



Asuinpientalojen korttelialue.  
Kvartersområde för småhus.



Erillispientalojen korttelialue.  
Kvartersområde för fristående småhus.



Puisto.  
Park.



Lähivirkistysalue.  
Område för närrecreation.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.  
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Yleinen pysäköintialue.  
Allmänt parkeringsområde.



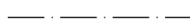
Vesialue.  
Vattenområde.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.  
Riktgivande tomtgräns.

270

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

2


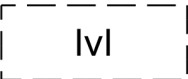
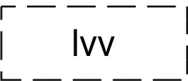
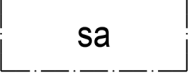
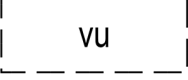
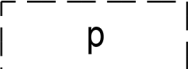
Ohjeellisen tontin numero.  
Nummer på riktgivande tomt.

PUUKONTIE

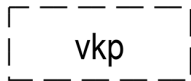
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

200

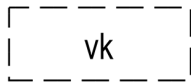
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Romersk siffra anger den största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
½k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0,3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
2as	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusosalle voidaan rakentaa. Beteckningen anger, hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.
	Ohjeellinen lähivenevalkama. Riktgivande småbåtspplats.
	Ohjeellinen uimapaikka. Riktgivande badplats.
	Saunan rakennusala. Saunan rakennusoikeus on enintään 70 k-m <sup>2</sup> . Saunan yhteyteen saa rakentaa terassin, jonka pinta-ala saa olla enintään puolet saunan pohjapinta-alasta. Rantaan saa rakentaa saunaa palvelevan uimalaiturin.
	Byggnadsyta för bastu. Bastuns byggnadsrätt kan vara högst 70 v-m <sup>2</sup> . I samband med bastun får byggas en terass vars yta får uppgå till högst hälften av bastuns bottenyta. Vid stranden får byggas en badbrygga i anslutning till bastun.
	Ohjeellinen pallokentälle ja lähiliikuntapaikalle varattava alueen osa. Riktigivande del av område, som reserveras för näridrottsplats och bollplan.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktigivande parkeringsplats.

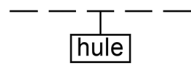




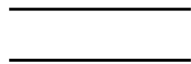
Ohjeellinen koirapuisto.  
Riktgivande hundpark.



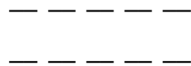
Ohjeellinen leikkipuistolle varattu alueen osa.  
Riktgivande del av område som reserverats för lekpark.



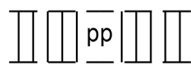
Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa.  
Riktgivande del av område som reserveras för regional dagvattenhantering.



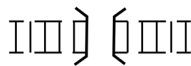
Katu.  
Gata.



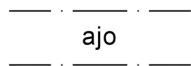
Ohjeellinen puistopolk/ulkoilureitti.  
Riktgivande parkstig/friluftsled.



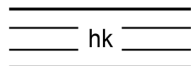
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.  
Riktgivande gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



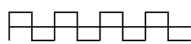
Latusilta.  
Spårbro.



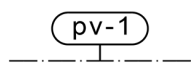
Ajoyhteys.  
Körförbindelse.



Hidaskatu.  
Lågfartsgata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.  
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

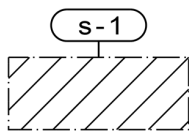


Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen pv-1 -alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

Gräns mot grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.

Därför ska man fästa särskild uppmärksamhet vid att skydda grundvattnet. Byggande, dikning och grävarbeten ska utföras så att det inte påverkar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående förändringar i grundvattennivån. Innan man kan börja gräva på ett pv-1-område måste man utreda grundvattenförhållandena och grundvattennivån samt vidta nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet.

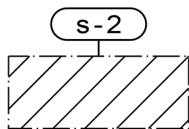


Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään. Liito-oravan elinympäristön laadun parantamiseksi alueelle on sijoitettava pesimiseen ja levähdykseen sopiviin paikkoihin pönttöjä.

Del av område på vilket det finns föröknings- och rastplatser för flygekorre som ska skyddas enligt 49 § i naturvårdslagen.

På området får inte vidtas åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Från området bör det finnas förbindelse längs trädkronor och/eller skogskorridor till större grönområden. Jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i MBL. För att förbättra kvaliteten av flygekorrens livsmiljö ska det placeras holkar på området vid platser som passar för vila och bobyggande.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltu pähkinäpensaslehto.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat luontotyypin ominaispiirteiden säilymistä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Del av område som finns en hassellund som är skyddad i enlighet med naturvårdslagen 29 §.

På området får inte utföras sådana åtgärder som äventyrar bevarandet av naturtypens karaktäristiska drag. Markbyggnadsarbeten som förändrar landskapet, trädfällning eller annan härmed jämförbar åtgärd är tillståndspliktig i enlighet med vad som stadgas i MBL 128 §.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä.  
Merkintä sallii pumppaamon rakentamisen.

Objektsbeteckning för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.  
Beteckningen tillåter byggande av en pumpstation.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä.  
Merkintä sallii enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamisen.

Objektsbeteckning för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.  
Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 v-m<sup>2</sup> stor transformator.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava Veikkolanpuro 2:n lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeita.

### AO-korttelit

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako. Asuinrakennukset on rakennettava neljä metriä tontinrajasta. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa enintään 35 kerrosneliömetrin suuruisen autokatoksen, autotallin tai talousrakennuksen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

### AP-korttelit

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi asuntoa kohden saa rakentaa enintään 35 kerrosneliömetrin suuruisen autokatoksen, autotallin tai talousrakennuksen. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 75 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

### LP-alueet

Pysäköintialueelle on istutettava vähintään yksi puu jokaista viittä autopaikkaa kohti (1 puu/5 ap.).

### VL- ja VU-alueet

Aluetta on hoidettava puustoltaan siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen. Alueelle on sallittua sijoittaa maastoon mukautuvia polkuja.

Lillberganpolun rakentamisen yhteydessä on tarkistettava mahdollisten liito-oravan papanapuiden sijainti ja niiden säilyminen.

### Hulevedet

Korttelialueella/tontilla päällystetyt piha-alueet on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on ensisijaisesti viivytettävä tonteilla siten, että viivytysohjauksien, -alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 0,3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.

Hulevesiä saa hallitusti ohjata VL-alueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti.

Hulevesien viivytysohjauksen on oltava ensisijaisesti luonnonmukainen.

Korttelin 273 tonttien 1-6 ja korttelin 274 tonttien 1-7 eteläpuoleiselle rajalle on rakennettava yhtenäinen hulevesien kuljetusuoma.

### Muut määräykset

Rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava.

AO- ja AP-kortteleissa saa autosuojat rakentaa rakennusalan kadun puoleisen rajan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään kaksi metriä katualueen rajasta niin, että sisään ajo autosuojaan on kadun suuntainen.

Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään +47 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Harjasuunta on toteutettava kadun suuntaisena tai poikkisuuntaan katua vasten.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Vid genomförande av detaljplanen ska närmiljö- och bygganvisningarna för Veikkolabäcken 2 iakttagas.

### AO-kvarter

Tomtindelningen på detaljplaneområdet är riktgivande. På varje tomt får byggas ett bostadshus. Förutom den tillåtna byggrätten får man på tomten bygga ett biltak eller garage eller en ekonomibyggnad som är högst 35 kvadratmeter. Det ska byggas minst två bilplatser per bostad.

### AP-kvarter

Förutom den tillåtna byggrätten får man på tomten bygga ett biltak eller garage eller en ekonomibyggnad som är högst 35 kvadratmeter. Bilplatser ska byggas 1 bilplats / 75 vy-m<sup>2</sup> eller minst en bilplats per bostad.

### LP-områden

På parkeringsområdena ska det planteras minst ett träd för fem bilplatser (1 träd/5 bp).

### VL- och VU-områden

Områdets trädbestånd ska skötas så att områdets särdrag bevaras och trädbeståndet har en månsidig ålderstruktur. På området är det tillåtet att dra stigar som följer terrängen.

I samband med byggandet av Lillbergastigen ska man kontrollera eventuella spillningsträd för flygekorrar och hur de kan bevaras.

### Dagvatten

Kvartersområdets/tomtens belagda gårdsområden ska vara av ytmaterial som släpper igenom vatten väl.

Dagvatten som uppkommer på kvartersområdet ska i första hand fördröjas på tomterna så att fördröjningssänkornas, -bassängernas eller behållarnas dimensioneringsvolym är minst 0,3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> per opermeabelt ytmaterial.

Dagvatten kan kontrollerat ledas till VL-området i enlighet med dagvattenplanen för området.

Fördröjningslösningen för dagvatten ska i första hand vara naturenlig.

På tomterna 1-6 i kvarter 273 och på tomterna 1-7 i kvarter 274 längs den södra gränsen skall byggas en sammanhängande transportfåra för dagvatten.

### Övriga bestämmelser

De delar av området som inte bebyggs och som inte används som lek- eller trafikområde, ska förses med planteringar.

I AO- och AP-kvarteren får bilskydd byggas utanför byggnadsytan vid gränsen mot gatan, dock minst två meter från gatuområdets gräns så att infarten till bilskyddet sker parallellt med gatan.

Konstruktioner som skadas då de blir våta bör placeras på en höjd av minst +47 meter över havsytan.

Åsriktningen ska förverkligas i gatans riktning eller i tvärriktning mot gatan.



