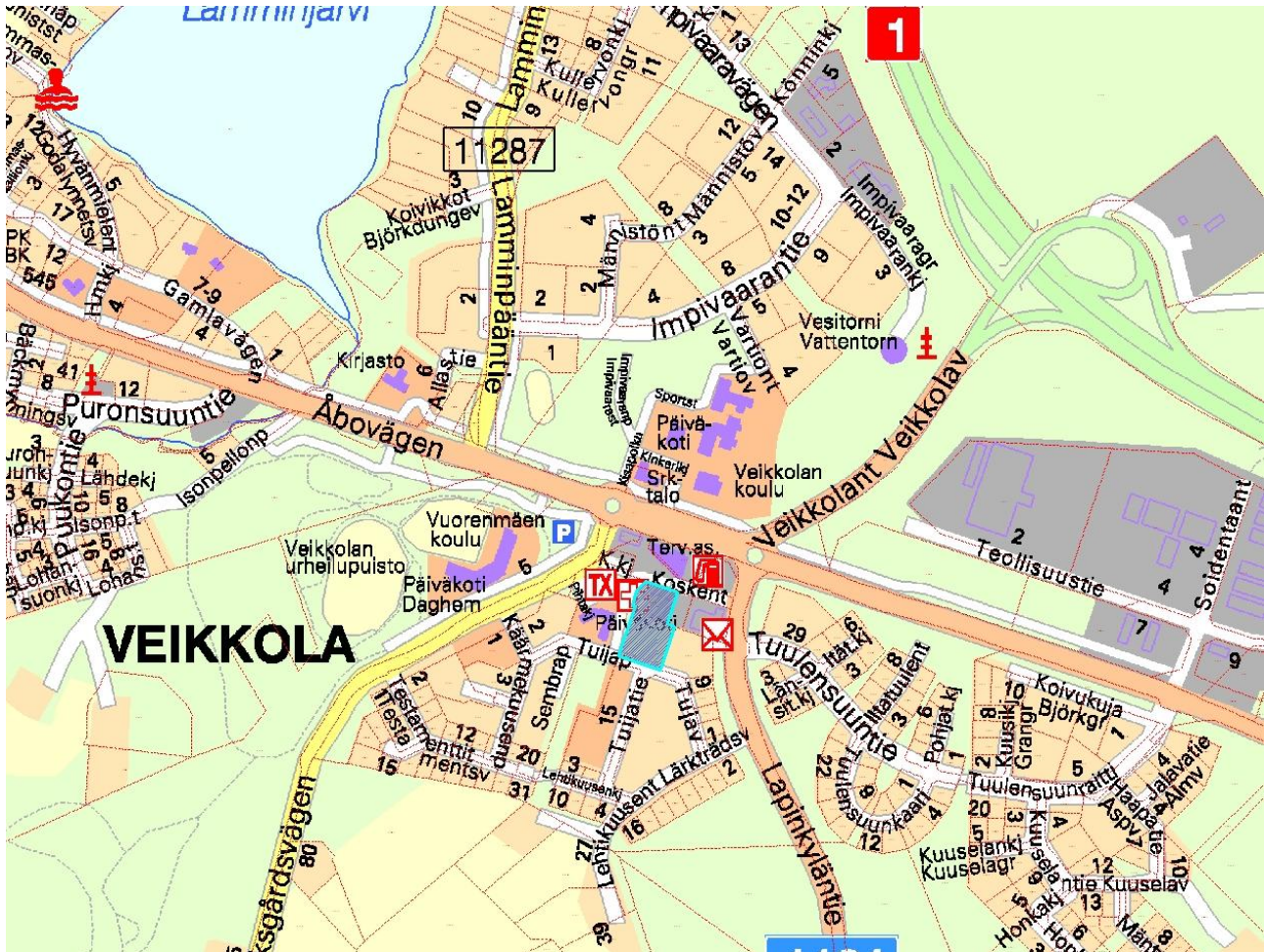


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kunta:

Kirkkonummi

Kaavan nimi:

VEIKKOLAN KESKUSTA

Asemakaavan muutos

Osa korttelista 39.

Hankenro:

40121

Piir.nro:

3279

Laatija:

kaavoitusteknikko Mikael Pettersson

puh. 2967 2533, e-mail: mikael.pettersson@kirkkonummi.fi

Vireilletulo:

26.2.2016, kuulutus sanomalehdissä

Käsittely:

osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.1.2016

asemakaavaehdotus

yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.3.2016 sekä kunnanhallitus 11.4.2016

asemakaavan hyväksyminen

yhdyskuntatekniikan lautakunta 8.12.2016 ja kunnanhallitus sekä kunnanvaltuusto

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät selostuksen kansilehdestä.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Veikkolan keskustassa Koskentien ja Tuijatie välisellä alueella.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen nimenä käytetään Veikkolan keskustan asemakaavan muutos, osa korttelista 39 muutettavan korttelin mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laajentaa Koskentien varressa olevan liikerakennusten tonttia asuinrakennusten tontille sekä suunnitella jäljelle jäävän asuinrakennusten tontin uudelleen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Alueen rajaus
3. Yhdistelmä Uudenmaan maakuntakaavasta
4. Kirkkonummen yleiskaava 2020
5. Voimassa oleva asemakaava
6. Vesihuoltoverkosto
7. Maanomistus
8. Pohjavesialue
9. Asemakaavan muutos
10. Havainnekuva

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

Suunnittelualueen pohjoisosalla, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) on 1748 k-m²:n kokoinen päivittäistavarakauppa.

Suunnittelualueen eteläosa on nykyisessä asemakaavassa asuinrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa ensisijaisesti vanhusten ryhmä- ja palveluasuntoja yhteistiloineen (A-1). Tontti on rakentamaton, sillä kasvaa eri-ikäistä sekametsää.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Veikkolan pohjavesialueella.

Luontoselvitys

Ympäristösuunnittelija Merja Puromies on tehnyt luontoselvityksen 21.9.2016. Selvityksessä todetaan, että kaava-alueen eteläosa on metsikköä, jossa on polkuja. Puusto käsittää kymmenisen varttunutta tai vanhaa mäntyä, haapaa ja koivua. Metsikössä on tiheässä nuorta lehti- ja havupuustoa. Kenttäkerroksessa on lähinnä mustikkaa, puolukkaa ja sananjalkaa. Haapojen juurilla ei havaittu liito-oravan papanoita. Kohde edustaa tavanomaista luontoa eikä sillä esiinny harvinaisia tai uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Veikkolan asemakaavan muutos, Uudenmaan ympäristökeskus vahvistanut 27.6.1995.
- Veikkolan keskustan asemakaavan muutos. Saanut lainvoiman 17.12.2003.
- Kirkkonummen rakennusjärjestys, kunnanvaltuusto hyväksynyt 31.8.2000.
- Pohjakartta on hyväksytty 18.1.2016.
- Kirkkonummi Veikkola kaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto 15 – 16.10.2012.
- Veikkolan korttelin 39 luontoselvitys, Merja Puromies 20.9.2016.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Alueella on tarvetta muuttaa Veikkolan keskustan asemakaava niin, että Koskentien varrella olevaa päivittäistavarakaupan rakennusta voidaan laajentaa ja pysäköintipaikkoja voidaan lisätä. Lisäksi on tarvetta suunnitella asuinrakennusten korttelialue uudelleen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite olemassa olevan liikekiinteistön laajentamiseksi ja pysäköintipaikkojen lisäämiseksi on tullut Ruokakesko Oy:ltä. Asiaa on käsitelty 8.10.2014 kunnanjohtajan maankäyttöryhmässä, joka kirjasi viranomaistahoja edistämään hanketta.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.1.2016. Vireilletulosta kuulutettiin kunnan ilmoituslehdissä 26.2.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Veikkolan keskustan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sanomalehdissä 26.2.2016. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.1.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Veikkolan keskustan asemakaavan muutosehdotus asetettiin nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti 9.5 – 10.6.2016 ja siitä järjestettiin kaavoittajan vastaanotto Veikkolan kirjastossa 17.5.2016. Tilaisuuteen kutsuttiin kirjeitse kaavamuu- tosalueen maanomistajat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa maini- tut osalliset. Nähtävillä olon aikana ehdotuksesta jätettiin viisi muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosehdotuksesta järjestetystä kaavoittajan vastaanotosta ilmoitettiin kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille viranomaisille ja yhteisöille ja niiltä pyydettiin lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Ehdotuk- sesta saatiin kuusi lausuntoa.

4.4 **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa Koskentien varressa ole- vaa päivittäistavarakaupan liikerakennusta asuinrakennusten korttelialueelle ja varata sille riittävät pysäköintialueet. Lisäksi tutkitaan jäljelle jäävän asuin- rakennusten korttelialueen erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja.

5 **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

5.1 **Kaavamuutoksen rakenne**

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha ja alueen kokonaisrakennusoi- keus on noin 3800 k-m².

Liikerakennusten korttelialueen (KL) pinta-ala on 5978 m² ja rakennusoikeus 2000 k-m², lisäksi tontille voi rakentaa liiketilaa palvelevia aputiloja 225 k- m².

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 2199 m² ja rakennusoi- keus on 1400 k-m², lisäksi tontille voi rakentaa asumista palvelevia aputiloja 150 k-m² sekä autokatoksen 175 k-m².

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 1278 m².

5.1.1 Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Veikkolan keskustassa, joten kaupalliset ja kun- nalliset palvelut, kuten päiväkodit ja koulut sijaitsevat lähiympäristössä. Lähin

ruotsinkielinen koulu sijaitsee Kylmälässä. Sekä suomen- että ruotsinkieliset lukiot sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asuinrakennus on sijoitettu tontille niin että se ei varjosta ympäristössä olevien asuinrakennusten piha-alueita.

Liikerakennuksen tontille ja autopaikkojen korttelialueen reunoille rakennetaan aita, jolloin kaupan lastauslaiturin aiheuttama meluhaitta vähenee viereisellä rivitalotontilla.

Asuintaloon on mahdollista rakentaa erityisryhmien ryhmä- ja palveluasuntoja esimerkiksi vanhuksille. Palveluasuntojen rakentaminen parantaa Veikkolan ja koko pohjoisen Kirkkonummen palveluja.

Liikekiinteistön laajentaminen lisää Veikkolan keskustan kaupallista palvelutarjontaa.

Koska muutosalue sijoittuu Veikkolan pohjavesialueelle, on kaavassa määrätty, että korttelialueilla ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät hulevedet on johdettava tiiviissä viemäriässä pohjavesialueen ulkopuolelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK –korttelialue

Asuinrakennusten korttelialueen eteläosa on muutoksessa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi jolle voi rakentaa neljä ja puolikerroksisen asuinrakennuksen. Asuinrakennukseen saa rakentaa erityisryhmien, esim. vanhus-ten, ryhmä- ja palveluasuntoja yhteistiloineen sekä tiloja terveyst- ja sosiaalipalveluille, enintään 300 k-m². Palvelutilat on ensisijaisesti sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen. Asuinrakennus on määrätty rakennettavaksi tontin länsipäähän, jolloin rakennus ei varjosta ympäristössä olevien asuinrakennusten pihoja.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina on käytettävä, lasin lisäksi, paikalla muurattua punatiiltä. Julkisivuissa on myös käytettävä vaaleita rappauspintoja. Rakennuksen kattomuoto on oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Korttelialueen pysäköinti on tontin itäosassa, Tuijatien varrella, johon on merkitty rakennusala autonsäilytystiloja varten. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle on rakennettava yksi autopaikka 80 k-m² kohti, eli autopaikkojen kokonaismäärä on 18. Erityisryhmien asuintiloille on rakennetta yksi autopaikka 150 k-m² kohti ja erityisryhmien yhteistiloille on rakennetta yksi autopaikka 100 k-m² kohti. Korttelialueen autopaikoista kahdeksan saa sijoittaa viereisen KL-korttelialueen pysäköimisalueelle (p).

KL -korttelialue

Liikerakennusten korttelialuetta on kaavamuutoksessa laajennettu etelään, Korttelialueen laajenee 2800 m² ja rakennusoikeus kasvaa 425 k-m². Korttelialueen itälaidalle, viereisen rivitalon edustalle, on merkitty kymmenen metriä leveä kaistale, jolla puusto on säilytettävä/istutettava. Kaavakartalle on myös merkitty melusteeksi rakennettava aita suojaamaan em. rivitaloa kaupan lastauslaiturilta syntyvää melua vastaan. Aita on muurattava punatiilestä vähintään 1,5 metrin korkuiseksi. Aita on rakennettava viimeistään pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä.

Liikerakennuksen laajennusosaan on rakennettava ikkunoita, vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Ensisijaisesti ikkunoita on sijoitettava Koskentorin ja Koskenpuiston suuntaan sekä eteläpuoleisen pysäköintialueen suuntaan.

Kaavamääräyksen mukaan liikerakennuksen korttelialueelle on rakennetta yksi autopaikka 20 k-m² kohti. Yhteensä autopaikkoja tulee 100 kpl, nykyisin liikerakennuksella on 44 autopaikkaa, joten lisäys on 56 autopaikkaa.

LPA –korttelialue

Liikerakennuksen autopaikoista 25 kpl sijoittuvat LPA -korttelialueelle. Korttelialueen eteläreunalle on merkitty melusteeksi rakennettava aita suojaamaan viereistä rivitaloa kaupan lastauslaiturilta syntyvää melua vastaan. Aita on muurattava punatiilestä vähintään 1,5 metrin korkuiseksi. Aita on rakennettava viimeistään KL-korttelialueen pysäköintipaikan rakentamisen yhteydessä.

Pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee Veikkolan pohjavesialueella. Kaavassa on määrätty, että alueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suojaaltaaseen. Altaan tilavuuden on oltava suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.

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.

Hulevesi

Korttelialueilla ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueella kertyvät hulevedet on johdettava, öljynerotuskaivon kautta, pohjavesialueen ulkopuolelle.

Päällystetyillä alueilta koottavia hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista pois alueelta, esim. pysäköintialueiden reuna-alueilla toteutettavilla painanteilla joiden tilavuus on vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä aluetta.

Rakennusten puhtaat kattovedet ja piha-alueilta kertyvät hulevedet on imeytettävä maaperään välittömästi niiden syntypaikan läheisyydessä.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Veikkolan keskustan kaupunkikuva muuttuu, kun rakentamattomalle tontille rakennetaan kerrostalo. Rakennus on sijoitettu tontille niin että se ei varjosta ympäristössä olevien asuinrakennusten piha-alueita.

Liikerakennuksen tontille ja autopaikkojen korttelialueen reunoille rakennetaan aita, jolloin kaupan lastauslaiturin aiheuttama meluhaitta vähenee viereisellä rivitalotontilla.

Kerrostaloon voi rakentaa erityisryhmien ryhmä- ja palveluasuntoja esimerkiksi senioritalon. Palveluasunnoista on puute Veikkolan alueella, palveluasuntojen rakentaminen parantaa näin Veikkolan ja koko pohjoisen Kirkkonummen palveluja.

Liikekiinteistön laajentaminen lisää Veikkolan keskustan palvelutarjontaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakentamattoman tontin muuttaminen osittain pysäköintialueeksi tuo lisää liikennettä asuinrakennusten läheisyyteen. Kaavamuutoksessa on pyritty vähentämään haittoja viereiselle rivitaloyhtiölle mm. tontinosalla jolla puusto on säilytettävä/istutettava sekä meluesteeksi rakennettavalla aidalla.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamuutuskartalla on käytetty ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 mukaisia kaavamerkintöjä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen aikataulusta ei vielä ole tietoa.

Ennen asemakaavan muutoksen lopullista hyväksymistä on Kirkkonummen kunnan ja Kesko Oy:n välillä tehtävä esisopimus tontin myynnistä ja asemakaavamuutoksen toteuttamisesta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	257 Kirkkonummi	Täyttämispvm	25.11.2016
Kaavan nimi	Veikkolan keskusta asemakaavan muutos k 39		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.02.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	40121/3279
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9455

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9455	100,0	3775	0,40	0,0000	475
A yhteensä	0,2199	23,3	1550	0,70	-0,2802	50
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5978	63,2	2225	0,37	0,2802	425
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1278	13,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

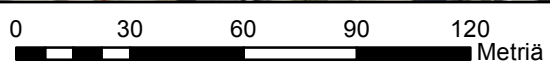
Alamerkinnot

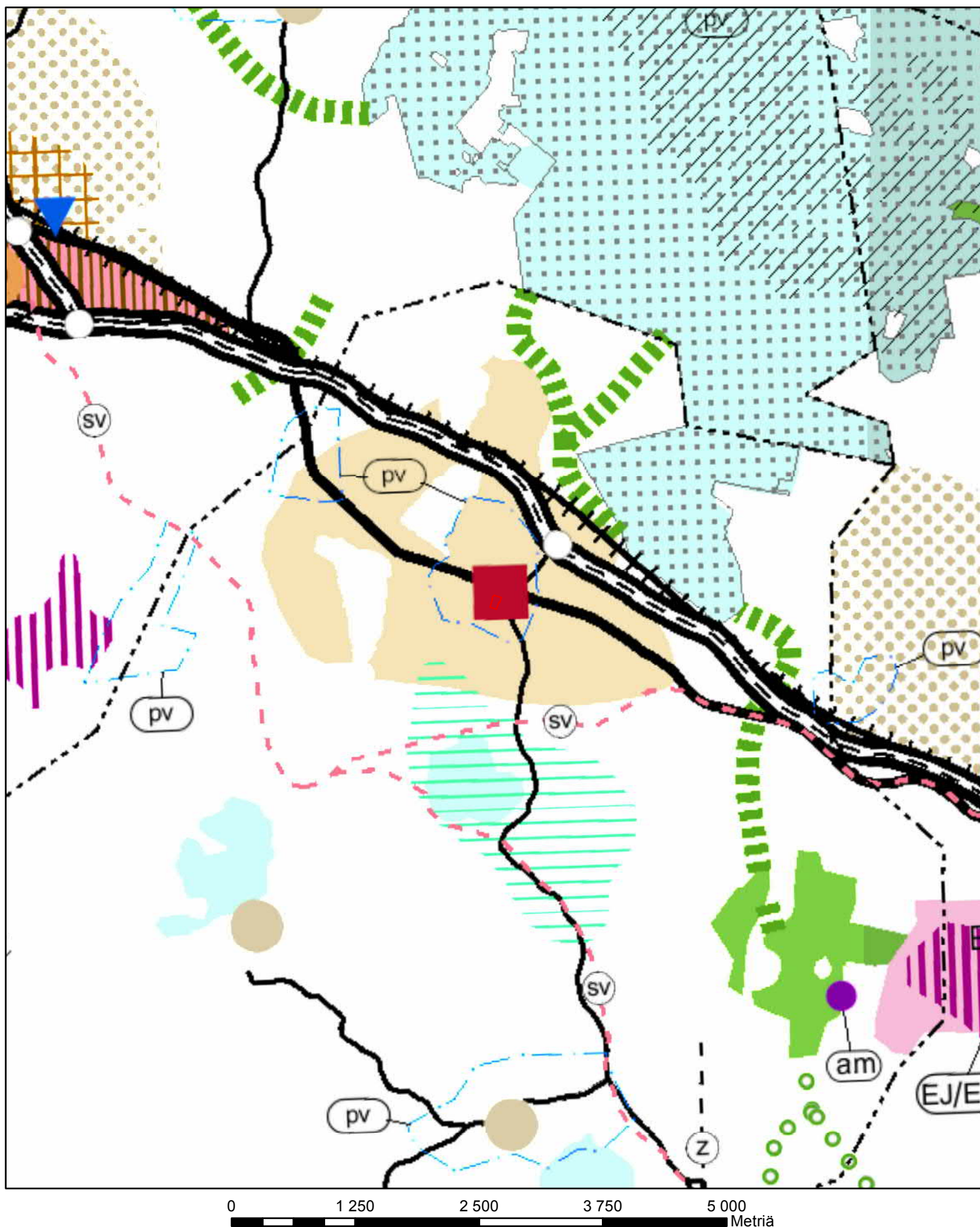
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9455	100,0	3775	0,40	0,0000	475
A yhteensä	0,2199	23,3	1550	0,70	-0,2802	50
AK	0,2199	100,0	1550	0,70	0,2199	1550
A-1					-0,5001	-1500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5978	63,2	2225	0,37	0,2802	425
K					-0,3176	-1800
KL	0,5978	100,0	2225	0,37	0,5978	2225
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1278	13,5				
LPA	0,1278	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

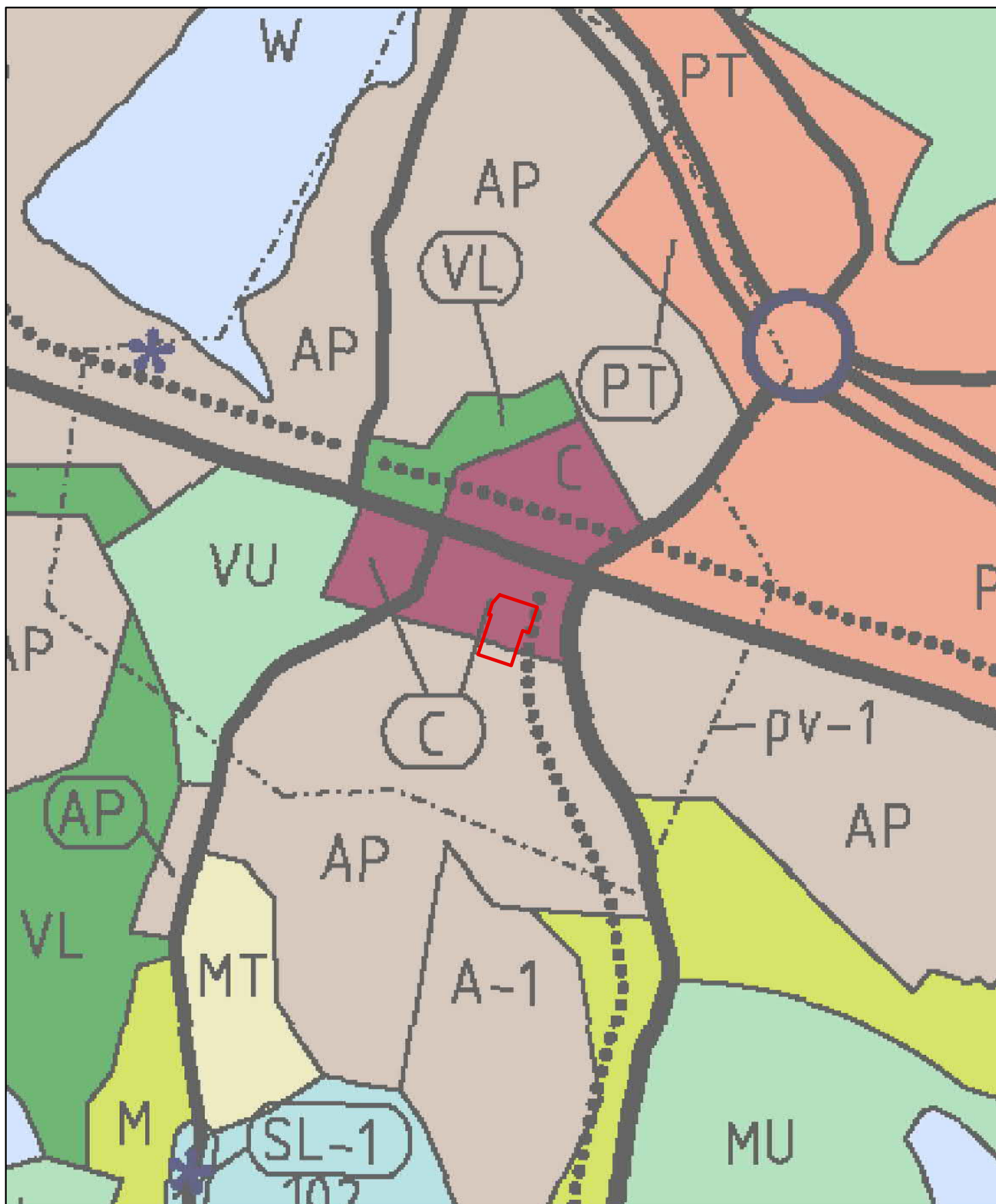
VEIKKOLAN KESKUSTA kortteli 39
VEIKKOLA CENTRUM kvarter 39

Liite/Bilaga 2

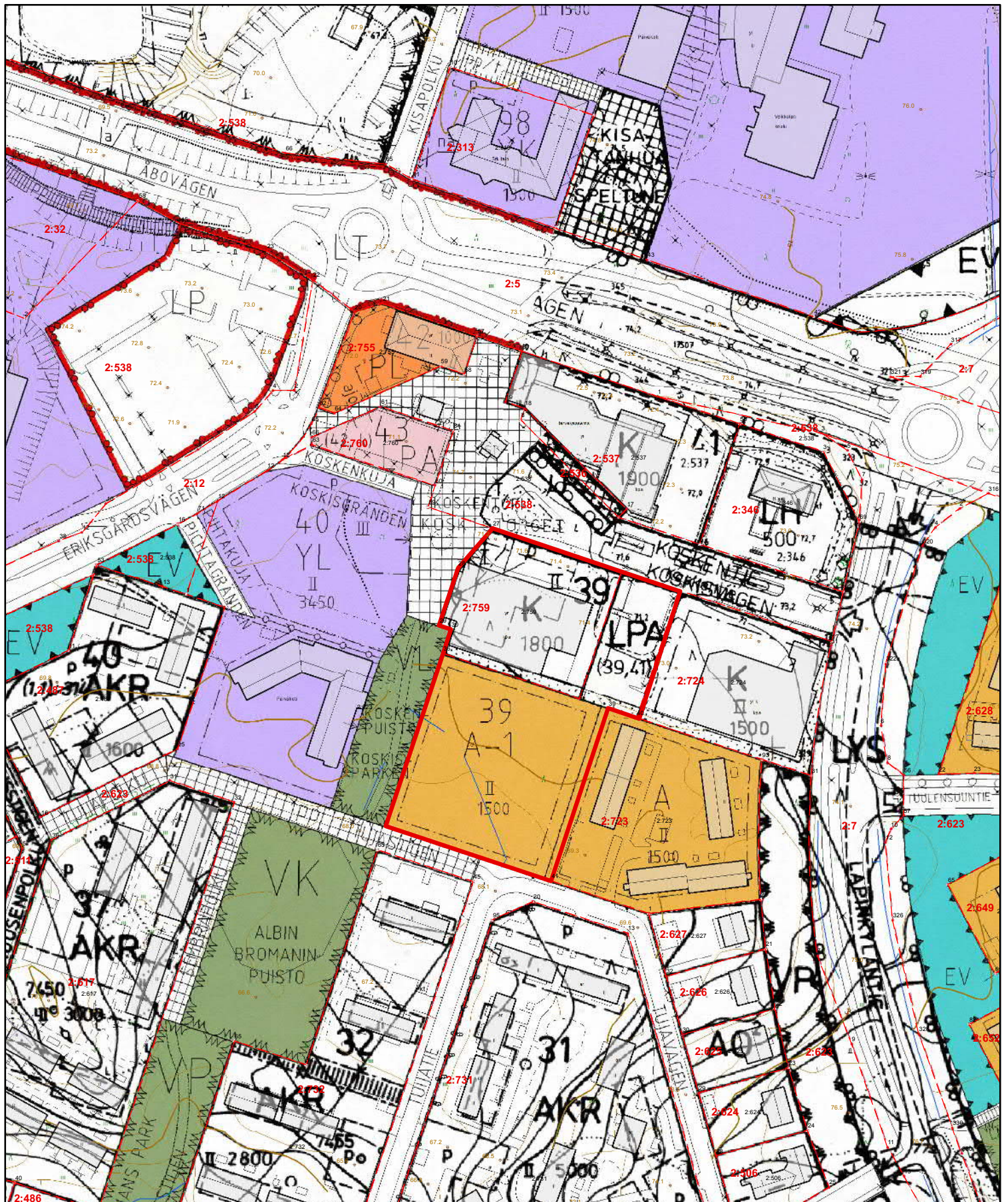
Alueen rajaus
Områdets avgränsning





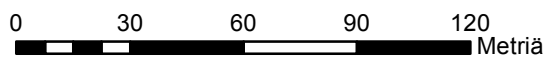
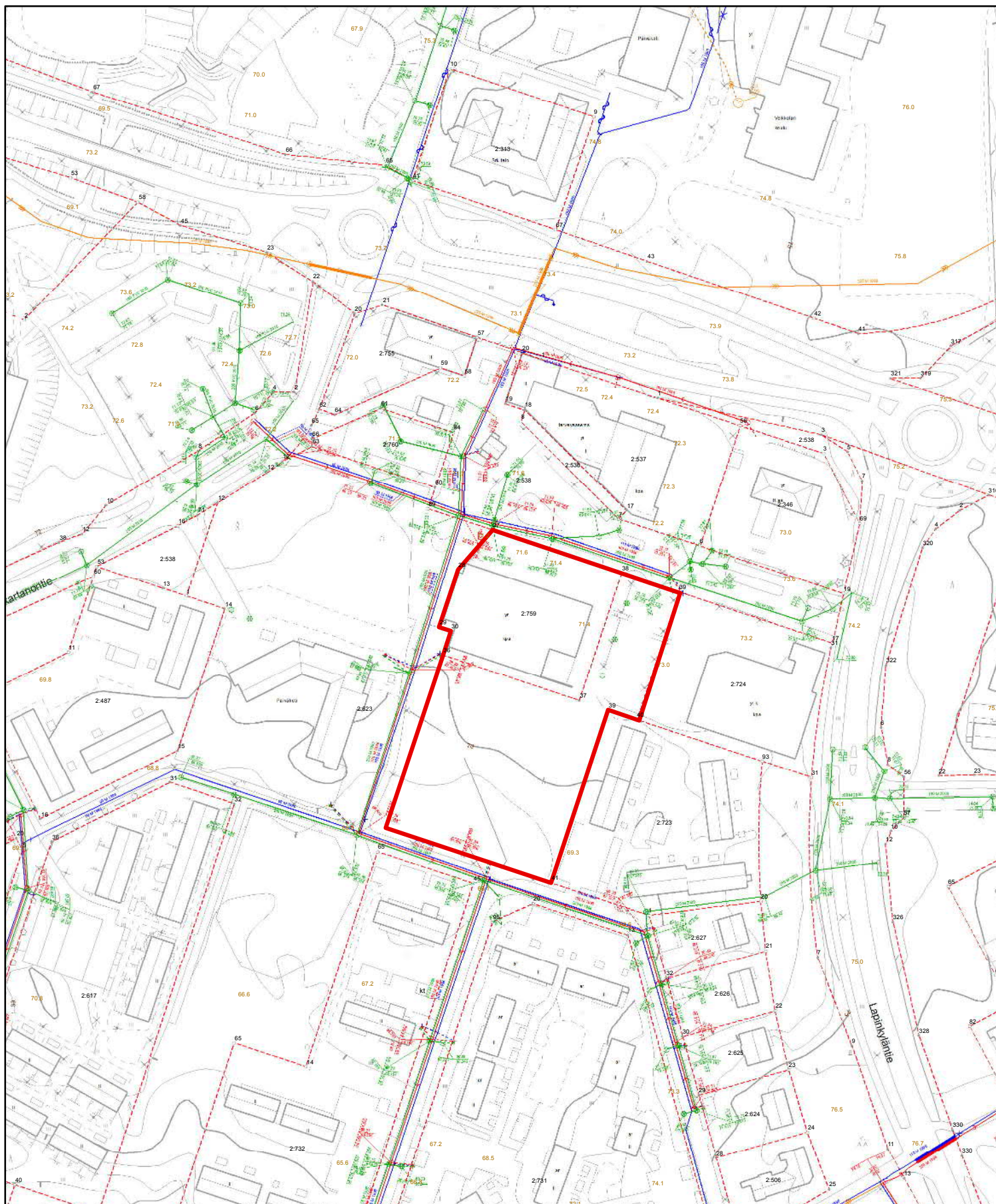


0 150 300 450 600 Metriä



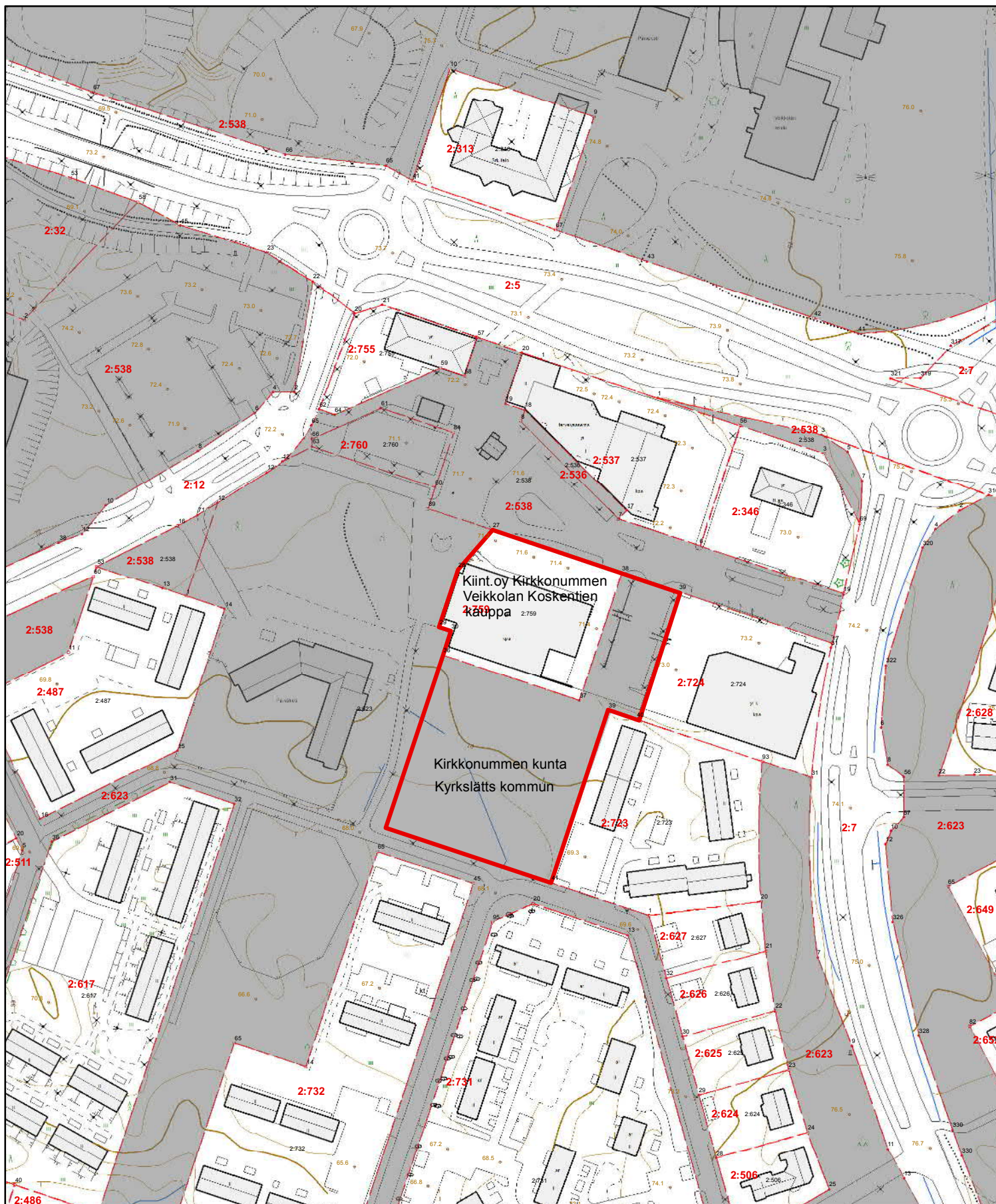
Vesihuoltoverkosto

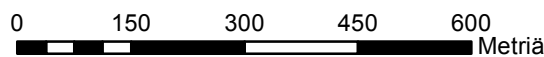
Vattenförsörjningsnätet

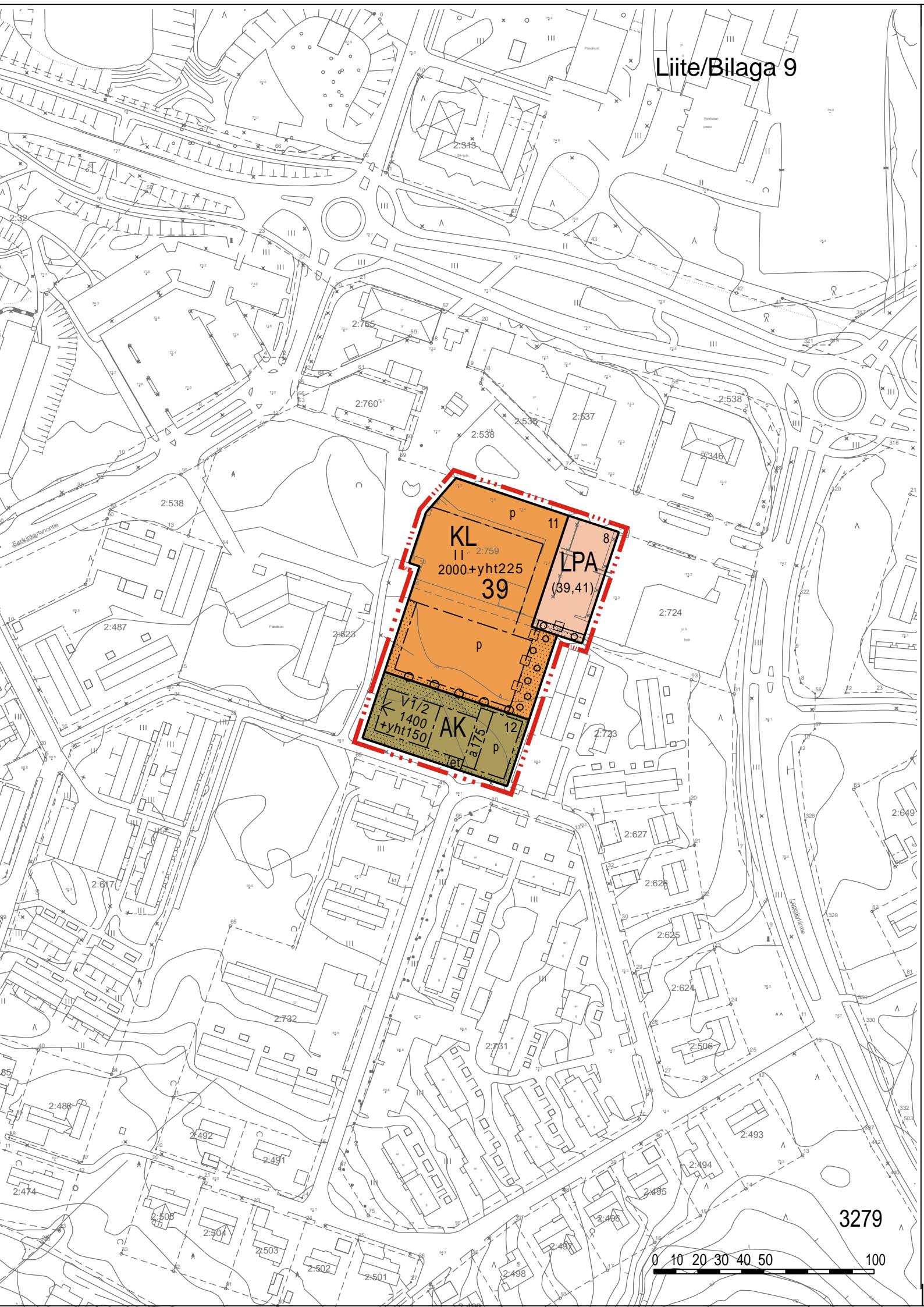


Maanomistus

Markägoförhållanden







ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



Liikerakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärsbyggnader.



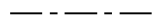
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



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.

39

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

8

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

11

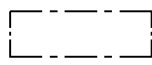
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

V1/2

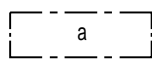
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffran anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

+yht225

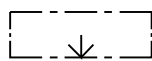
Luku osoittaa neliömetreinä, asuintilaa/liiketilaa palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen väestönsuojien, varastojen sekä huolto- ja lastauspihojen rakennusoikeuden enimmäismäärän.
Talet anger i kvadratmeter den maximala byggrätten för hjälputrymmen, såsom tekniska utrymmen, skyddsrum, förrådsutrymmen samt service- och lastningsgårdar.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



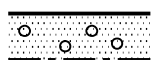
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Melusteeksi rakennettava aita. Aita on muurattava punatiilestä vähintään 1,5 metrin korkuiseksi.
Mur som skall byggas till skydd för buller. Muren ska muras av rött tegel och den ska vara minst 1,5 meter hög.



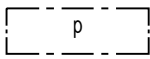
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä/istutettava.
Del av område där träd ska bevaras/planteras.

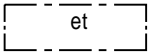


Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

(39,41) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita.
Byggnadsyta där anläggningar för samhällsteknisk service får placeras.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

Pysäköintimittaus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosalaneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

AK -korttelialueilla: 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto, erityisryhmien asuintilat 1 ap/150 k-m², erityisryhmien yhteistilat 1 ap/100 k-m².

KL -korttelialueilla: 1 ap/20 k-m².

AK-korttelialueen edellyttämistä autopaikoista on sallittua sijoittaa enintään kahdeksan autopaikkaa KL-korttelialueen pysäköimispaikalle (p).

Rakennukset on liitettävä kaukolämpöverkoston.

AK -kortteli

Korttelialueelle saa rakentaa erityisryhmien ryhmä- ja palveluasuntoja yhteistiloineen (esim. senioritalo). Korttelialueelle saa sijoittaa terveys- ja sosiaalipalveluja, enintään 300 k-m². Palvelutilat on ensisijaisesti sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen.

Kattomuodon on oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina on käytettävä lasin lisäksi paikalla muurattua punatiiltä. Julkisivuissa on myös käytettävä vaaleita rappauspintoja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Autokatosten julkisivumateriaalin on oltava ruskeansävyinen puuverhous. Kattomuoto on pysäköintialueen suuntaan laskeutuva pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla harmaa pelti. Itsekantavia profiilipeltokattoja ei sallita. Jätehuoltotilat on sijoitettava autokatosten yhteyteen.

KL -kortteli

Liikerakennuksen laajennusosan julkisivuihin on rakennettava ikkunoita, vähintään 30% julkisivun pinta-alasta. Ensisijaisesti ikkunoita on sijoitettava Koskentin ja Koskenpuiston suuntaan sekä rakennuksen eteläpuoleisen pysäköintialueen suuntaan.

Melusteeksi rakennettava aita on rakennettava viimeistään pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä.

Pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee Veikkolan pohjavesialueella. Alueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden on oltava suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä site, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet on johdettava hallitusti öljynerotuskaivon kautta.

Maalaämpöjärjestelmää ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Hulevesi

Korttelialueilla ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät hulevedet on johdettava tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle.

Päällystetyiltä alueilta koottavia hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista viemärissä pois alueelta. Viivytyrakenteet voidaan toteuttaa esim. pysäköintialueiden reuna-alueille toteutettavilla painanteilla, ja niiden tulee olla tilavuudeltaan vähintään 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä aluetta. Viivytyrakenteet on mahdollisuuksien mukaan varustettava öljynerotusjärjestelmällä. Rakennusten puhtaat kattovedet ja piha-alueilta kertyvät hulevedet on imeytettävä maaperään välittömästi niiden syntypaikan läheisyydessä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Minimiantal bilplatser:

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål och på det första talet i sifferserien som anger byggrätten i våningskvadratmeter.

Bilplatser ska byggas enligt följande:

AK-kvartersområden: 1 bp/80 v-m², dock minst 1 bp/bostad, bostäder för specialgrupper 1 bp/150 v-m²,
gemensamma utrymmen för specialgrupper 1 bp/100 v-m²

KL-kvartersområden: 1 bp/20 v-m².

Av de bilplatser som förutsetts för AK-kvartersområdet får åtta placeras på parkeringsplatsen (p) i KL-kvartersområdet.

Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmnätet.

AK-kvartersområdet

På kvartersområdet får det byggas för specialgrupper avsedda grupp- och servicebostäder med gemensamma utrymmen (t.ex. seniorhus). På kvartersområdet får placeras utrymmen för hälso- och socialservice, högst 300 v-m². Serviceutrymmena ska i första hand placeras i byggnadens markplan.

Byggnaden ska antingen ha platt tak eller svagt sluttande pulpettak.

Byggnadens fasad ska utöver glas huvudsakligen muras av rödtegel. I fasaderna ska också användas ljusa rappade ytor.

Fasaden för våningen på markplanet får inte ge ett kompakt uttryck.

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan får man i trapphusen med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m².

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan får man bygga ventilationsmaskinrum.

Biltakens fasadmateriäl ska vara bunsnkiftande trä. Takformen är pulpettak med lutning mot parkeringsområdet. Täckningsmaterialet ska vara grå plåt. Självbärande profilplättak är inte tillåtna. Avfallshanteringsutrymmenaska placeras i samband med biltaken.

KL-kvartersområdet

På fasaderna för utvidgningsdelen av affärsbyggnaden ska byggas fönster, minst 30% av fasadens yta. I första hand ska fönster placeras mot Koskistorget och Koskisparken samt mot parkeringsplatsen söder om byggnaden.

Muren som ska byggas som skydd för buller ska byggas senast då parkeringsplatsen byggs.

Grundvattenområde

Planområdet ligger på Veikkola grundvattenområde. På området får inte företas åtgärder, som innebär risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Avloppen ska byggas täta, så att avloppsvattnet inte hamnar i jordmånen.

Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som utgör en risk för grundvattnets kvalitet, ska placeras i en tät täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden ämne som lagras i cisternen. Cisternerna ska förses med läckagedetekteringssystem samt med system som hindrar överfyllning. Cisterner under jord är förbjudna.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att man inte förorsakar ändring i grundvattnets kvalitet eller bestående ändringar i grundvattnets nivå. Med byggandet får man inte förorsaka utbrott av grundvatten.

Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområdet.


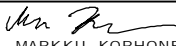
Dagvatten

Inom kvartersområdena ska områden som används för fordonstrafik eller parkering isoleras med ett vatten ogenomsläppligt material. Dagvattnet som samlas från området ska ledas i ett tätt avlopp utanför grundvattenområdet.

Dagvatten som samlas från belagda områden ska fördröjas innan de leds bort från området i ett avlopp. Fördröjningen kan förverkligas t.ex. med sänkor på parkeringsområdenas kanter, de ska till volymen vara minst 1 m³ / 100 m² vatten ogenomsläppligt material. Fördröjningskonstruktionerna ska i mån av möjlighet förses med oljesepareringssystem. De rena takvattnen från byggnaderna och dagvattnen från gårdsområdena ska infiltreras i jordmånen nära det område där de uppstår.

VEIKKOLAN KESKUS asemakaavan muutos osa korttelista 39

VEIKKOLA CENTRUM ändring av detaljplan en del av kvarter 39

Yt.lautakunta/St.nämnden					8.12.2016
Nähtävänä/Framlagd MRL 65 §, MRA 27 §					9.5 - 10.6.2016
Kh/Kst					11.4.2016
Yt.lautakunta/St.nämnden					23.3.2016
 KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSLÄTTS KOMMUN	Kaavoitus	Planläggning	Mittakaava/Skala		1:2000
			Piirtänyt/Ritad av		MPE
Veikkolan keskusta Asemakaavan muutos, osa korttelista 39 Veikkola centrum Ändring av detaljplan, en del av kvarter 39			Päiväys/Daterad		8.12.2016
			Laatunut/Uppgjord av		Mikael Pettersson Kaavoitusteknikko/Planläggningstekniker
Pohjakarta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i förordningen JHS 185 Upprättande av baskartor för detaljplaner.	18.1.2016 Mittauspäällikko	 MARKKU KORHONEN	Hanke/Projekt	40121	Piirustus n:o/Ritning nr. 3279

Havainnekuva
Illustration

