

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Borgå stad

### KERKO, ÖVRE BY, DP490

Stadsdelen 60

Kvarteren 7513-7516, delar av kvarteren 703 och 7512 samt gatu-, rekreations- och specialområde

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplanen gäller en del av Kerko by

Ändringen av detaljplanen gäller en del av kvarteret 9 och gatuområde i Kerko by

#### Behandling av detaljplanen:

Utkast till detaljplan, **DP353**:

planläggnings- och byggnadsnämnden 19.5.2005 (193 §)

I detaljplaneförslag I, **DP353**:

Stadsutvecklingsnämnden 12.6.2012 § 176

II detaljplaneförslag II, **DP490**:

Stadsutvecklingsnämnden 29.10.2013

Godkännande av detaljplanen, **DP490**:

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

## 1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i Kerko by ca 9 km norr om Borgå centrum i Borgå ådal.

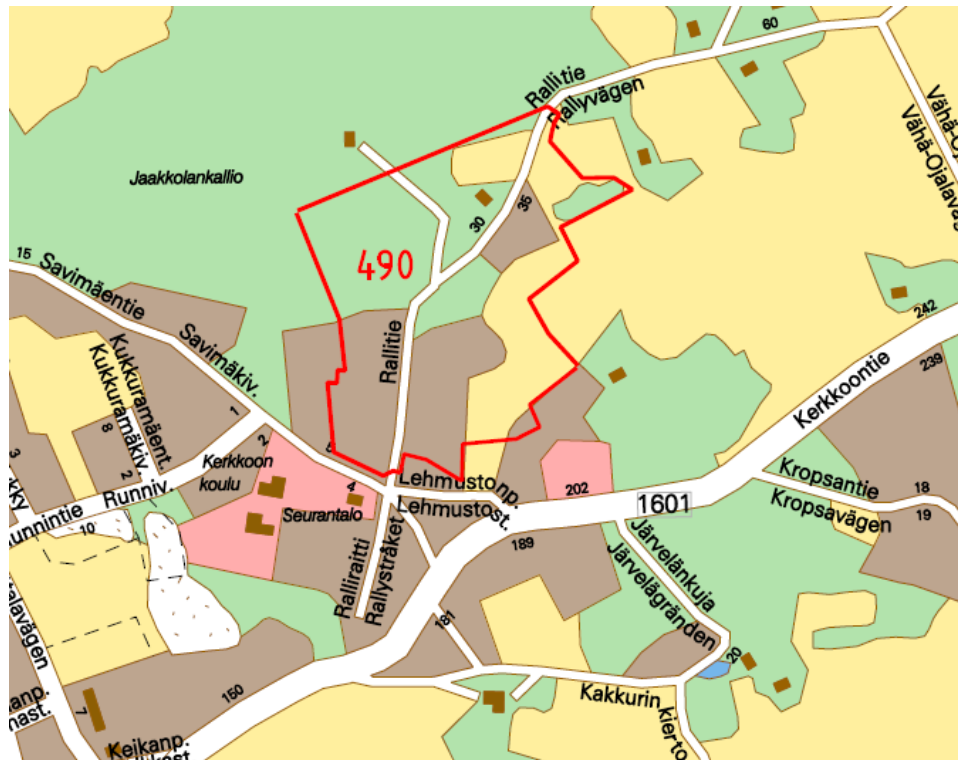


Bild 1. Planeringsområdets läge

## **1.3 Beskrivningens innehållsförteckning**

### **1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

- 1.1 Identifikationsuppgifter
- 1.2 Planområdets läge
- 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
- 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen
- 1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

### **2 SAMMANDRAG**

- 2.1 Olika skeden i planprocessen
- 2.2 Detaljplanen

### **3 UTGÅNGSPUNKTER**

- 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet
  - 3.1.1 Allmän beskrivning av området
  - 3.1.2 Naturmiljö och landskap
  - 3.1.3 Byggd miljö
  - 3.1.4 Invånare och social miljö
  - 3.1.5 Markägarförhållanden
- 3.2 Planeringssituation
  - 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet
  - 3.2.2 Tomtindelning och register
  - 3.2.3 Baskarta

### **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

- 4.1 Behovet av detaljplaneringen
- 4.2 Beslut om planeringsstart
- 4.3 Deltagande och samarbete
- 4.4 Mål för detaljplanen

### **5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

- 5.1 Planens struktur
  - 5.1.1 Kvartersområden
  - 5.1.2 Skydd av byggd miljö
  - 5.1.3 Dimensionering och byggandets omfattning per tomt
  - 5.1.4 Service
  - 5.1.5 Trafiknät
  - 5.1.6 Rekreatiomsområden
  - 5.1.7 Tomtindelning
  - 5.1.8 Teknisk försörjning
- 5.2 Konsekvenser av planen
  - 5.2.1 Konsekvenser för befolkningsstruktur och dess utveckling
  - 5.2.2 Konsekvenser för samhällsstrukturen
  - 5.2.3 Konsekvenser för naturmiljön, landskapet, bybilden och kulturmiljön
  - 5.2.4 Konsekvenser för servicen
  - 5.2.5 Konsekvenser för trafikförhållandena i området
- 5.3 Störande faktorer i miljön
- 5.4 Markanvändningsavtal
- 5.5 Namn

### **6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

- 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
- 6.2 Tidsplan för genomförandet

## 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

|           |   |
|-----------|---|
| Bilaga 1  | Detaljplanesammanställning                                      |
| Bilaga 2  | Program för deltagande och bedömning, uppdaterat 12.6.2012      |
| Bilaga 3  | Illustration  |
| Bilaga 4  | Trafiknätet i detaljplaneområdet                                |
| Bilaga 5  | Skyddsbeteckningar i detaljplaneområdet                         |
| Bilaga 6  | Byggrätt per tomt, zoner I-IV                                   |
| Bilaga 7  | Rekreatiomsområden och grönförbindelser i detaljplaneområdet    |
| Bilaga 8  | Markpolitiskt genomförande av detaljplan och detaljplaneändring |
| Bilaga 9  | Kommunalteknisk diagram över nätverk                            |
| Bilaga 10 | Principer för ledning av dagvatten                              |
| Bilaga 11 | Sammanställning av tomtindelning                                |
| Bilaga 12 | Bygganvisningar   |
| Bilaga 13 | Hörande och bemötandena i beredningsskedet                      |
| Bilaga 14 | Hörande och bemötandena i förslagsskede I                       |

## 1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Inventering av byggnadsbeståndet, stadsplaneringsavdelningen i Borgå 2002
- Precisering av landskapsutredningen som grund för detaljplanen, stadsplaneringsavdelningen i Borgå 2002

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen och detaljplaneändringen (nedan detaljplan) inleddes med att utarbeta inventeringar år 2002. Det första, preliminära utkastet till detaljplan var framlagt år 2005 och utkastet år 2010. Detaljplaneförslag I (**DP353**) var framlagt 15.8-14.9.2012, och samtidigt inleddes förhandlingarna om markanvändningsavtalen. Det lämnades 29 anmärkning mot planförslaget. De justeringar som gjordes på grund av anmärkningarna var i huvudsak små.

En del av förhandlingarna om markanvändningsavtalen har visat sig vara besvärliga på grund av oklara markägarförhållanden. Därför indelades planområdet i två delområden (**DP353A och DP490**) innan planförslaget framlades på nytt. Av dem omfattar detaljplanen DP353B största delen av det ursprungliga detaljplanområdet och denna detaljplan för övre byn, **DP490**, tomten för gamla Lampinens skidfabrik och utvidgningsområdet norr om byn: kvarter vid Rallyvägen, områden vid Vålhölvägen och en del av närrekreatiomsområdet vid Jaakkolaberget. Målet är att detaljplanerna fortskrider samtidigt.



## 2.2 Detaljplanen

Planeringsområdet består av området för Lampinens gamla skidfabrik, som ligger på ett centralt ställe i byn, och utvidgningsområdet av byn norrut bakom Jaakkolaberget. Detaljplanen utarbetas för att lösa frågor i anslutning till skydd av den värdefulla bymiljön och för att styra det kompletterande byggandet. Detaljplanen behövs också för att kunna ansluta planområdet till vatten- och avloppsnätet.

Detaljplanens struktur grundar sig på den befintliga bystrukturen. Gatunätet följer områdets befintliga trafikförbindelser. Rallyvägen blir förbindelsen från byn norrut, och de övriga enskilda vägarna blir tomtgator (Kaivopeltovägen och Vålholäsvägen). Överbyvägen och Bergåkersvägen är nya tomtgator. Utgångspunkten för planeringen har varit att bevara, stöda och förtäta den gamla bebyggelsen. Bevarandet av särdragen i byggnadsbeståndet vid Lampinens gamla skidfabrik garanteras med skyddsbeteckningar (sr-1). På fabriks tomt anvisas också kompletterande byggande i liten omfattning på det ställe den gamla fabriksbyggnaden har funnits. I planeringsområdet har man anvisat totalt ca 23 egnahemstomter (A/s, AO-30, AO-33) i 5 kvarter. Antalet nya tomter för boende är 17, som alla är i privat ägo.

Planhandlingarna omfattar bygganvisningar, med vilka man strävar efter att garantera att särdragen i den värdefulla byggda kulturmiljön på landskapsnivå bevaras. Bygganvisningarna gäller för de båda detaljplaneområdena (DP353A och DP353B).

Godkännande av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal mellan staden och ägarna av fastigheterna 22:0 och 7:123. Fastigheterna har flera privata ägare.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

Utgångspunkterna för utvidgande av detaljplanen för Kerko beskrivs omfattande i beskrivningen av detaljplanen DP353. I denna beskrivning beskrivs utgångspunkterna för denna detaljplan.

### 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Kerko är ett tätt bebyggt välbevarat byområde som ligger i den nationellt värdefulla Borgå ådal. Byns särdrag grundar sig på jordbruket och utvecklingen av den industriella verksamheten. Alldeles vid ån började industrin utvecklas i början av 1900-talet, och senare också i området som denna detaljplan gäller. Byn utvecklades starkt på 1920-talet. Planområdet omfattar en del av det gamla bycentrumet i Kerko som saknar plan och byns utvidgningsområde vid Rallyvägen.

Planområdets storlek är ca 7,4 ha, varav ca 1,1 ha ingår i planändringen.



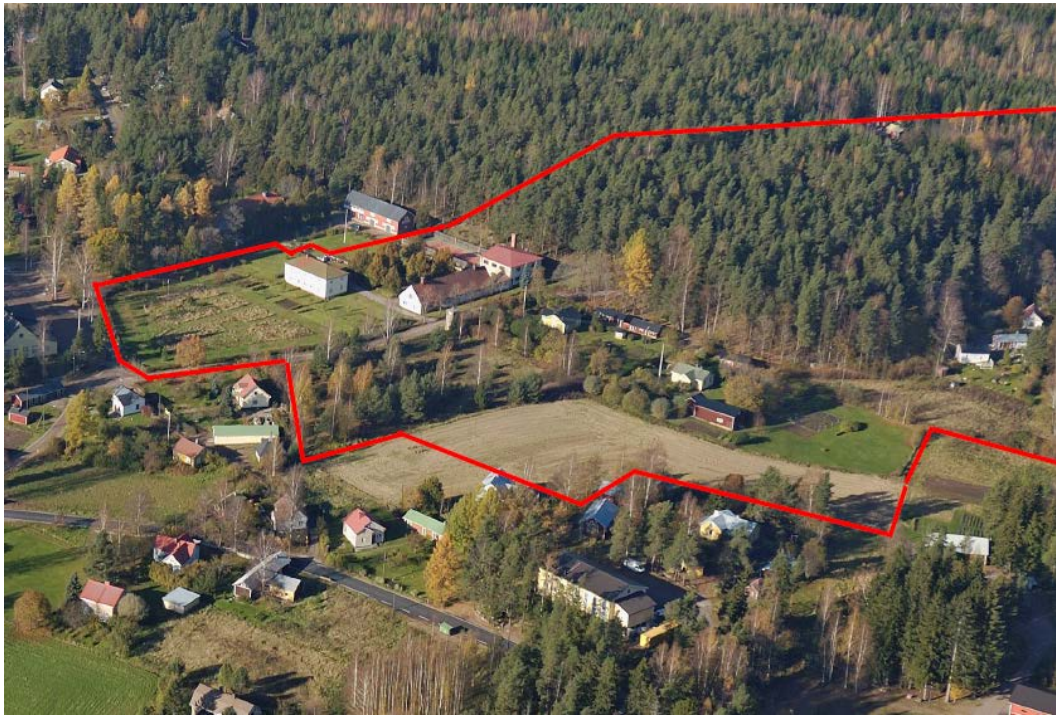


Bild 2. Planområdet i Borgå ådals landskap

### 3.1.2 Naturmiljö och landskap

#### Landskap

Planområdet ligger i Borgå ådal som är klassificerad som nationellt värdefullt landskapsområde, miljöministeriets betänkande 66, 1992. Stommen i landskapet är ån, åkerdalen längs med ån samt skogiga moränåsar som gränsar dalen. Planeringsområdet ligger direkt framför och bakom Jaakkolaberget.

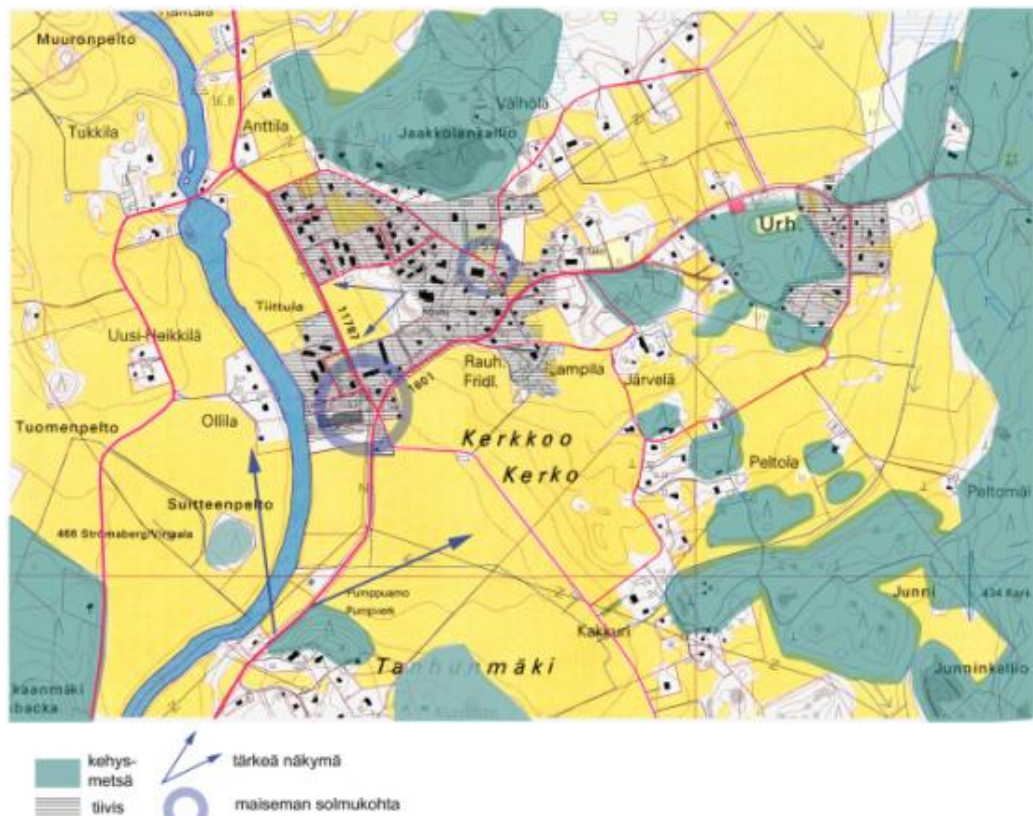
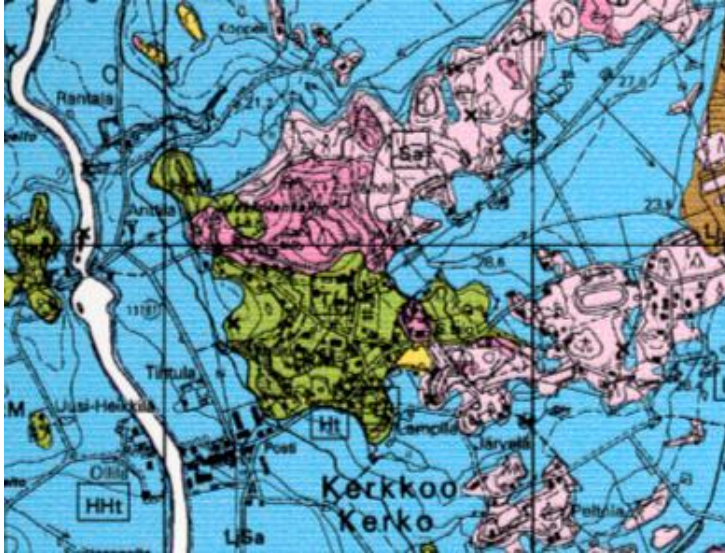


Bild 3. Landskapets struktur, landskapsutredning för Kerko by, 2002

### Naturförhållanden

Planområdet ligger på en ås och består i huvudsak av bebyggda gårdar. Kännetecknade tallar finns kvar kring ungdomsföreningshuset och skolan samt vid Jaakkolaberget. I området finns inga speciella naturvärden med undantag av några gamla värdefulla träd och alléer på gårdar. Sådana finns i synnerhet kring Lampinens skidfabrik. Ådalens åkerområden är lermark, åsen sand och grus, Jaakkolaberget berg och områdets östra del morän. Byns områden ligger på ca +20...+30. Jaakkolaberget bakom byn är på nivån +60. I området finns inga naturtyper enligt naturvårdslagen eller -förordningen eller fridlysta eller utrotningshotade arter.



*Bild 4. Jordmån i området*

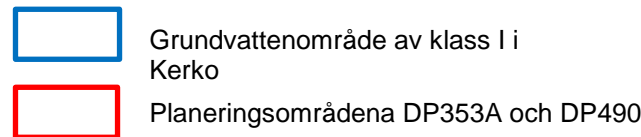
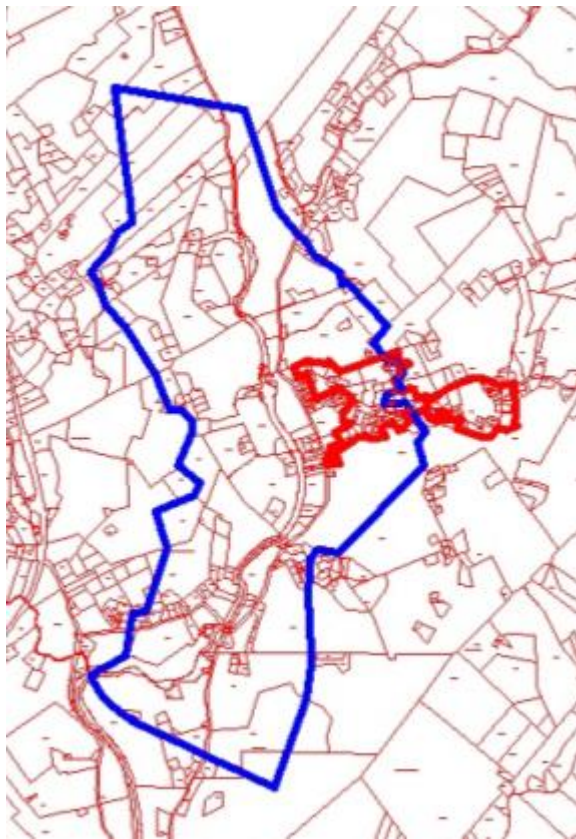
### Grundvattenområde av klass I i Kerko

Största delen av planeringsområdet ligger i grundvattenområde av klass I i Kerko. Formationen gränsar i öst och väst till morän- och bergområden. Åsen syns ställvis som små kullar. Enhetliga sand- och gruslager, vilka leder vatten bra, finns till största delen under tjocka lerlager. Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning är från norr mot söder men grundvatten strömmar också från öst och väst från grundvattenområdets kanter till åsen. Mellan åsen och Borgå å sker infiltration vid stranden då vattnet i ån är högt. Grundvattentäkten finns väster om Borgå å, söder om Kerko by. Vattentäkten används hela tiden. Grundvatten får tas högst 2 500 m<sup>3</sup>/dygn. I Kerko är grundvattennivån ca +9,63...+12,67 då vattentäkten används. Som lägst var grundvattennivån år 2003.

På grund av kontrollresultaten är råvattnet från vattentäkten svagt surt (pH 6,6-7,0). Vattnets järnhalt överskrider tidvis den högsta tillåtna halten i hushållsvatten (0,2 mg/l) enligt kvalitetsrekommendationen för hushållsvatten. Det högsta järnhaltet under kontrolltiden 2000-2009 var 1,2 mg/l. Vattnets färgtal motsvarar eller överskrider svagt riktvärden enligt kvalitetsrekommendationen för hushållsvatten (5 mgPt/l). Vattnets hygieniska kvalitet har tidvis varit försämrade. För övriga delar uppfyller vattentäktens råvatten de kvalitetskrav och -rekommendationer som ställts för hushållsvatten. Vattnet behandlas i vattentäkten i Saxby (borttagning av järn, pH-reglering, infiltration och desinficering).

Västra Finlands vattendomstol beslutade om grundvattentäktens skyddsområden 27.9.1990, Nr 55/1990/3. Västra delen av planområdet ligger i vattentäktens fjärrskyddszon. För zonen har man gett bestämmelser bl.a. om oljecisterner som byggs, anläggande av industrianläggningar och anslutning av byggnader till avlopp. Gödselmedel, växtskyddsmedel och gifter mot sly och skadedjur får inte användas för annat än normalt åkerbruk, skogsbruk osv. I området tillåts inte sådan dikning eller övriga grävningar som kan förorena grundvattnet eller medföra skadligt utflöde av det. Man ska speciellt se till att ytvatten inte kommer till grusgropar i skyddsområdet. Man ska också bygga ändamålsenliga skydd för vägar och parkeringsplatser.





*Bild 5. Gränsning av grundvattenområdet av klass I i Kerko och av planeringsområdet*

### 3.1.3

#### **Byggd miljö**

I början av 1900-talet började Emil Lampinen tillverka skidor industriellt och skapade grunden för Lampinens skidfabrik i Kerko. Industritomten vid åstranden, med sina byggnader från många olika tidsperioder, är ett av byns viktigaste landmärken. Lampinen sålde den första fabriken och grundade en ny på Jaakkolas förra område längre upp i byn år 1922. På 1920-talet började övre byn utvecklas till ett nytt bycentrum då de anställda i skidfabriken och hantverkarna började bygga sina bostäder. Skolan byggdes år 1901 (utbyggnader bl.a. 1928, 1948 och 1955), ungdomsföreningshuset Toivola år 1919 och byggnaderna vid Lampinens skidfabrik på 1910-1920-talet. För planeringen av skidfabrikens nya huvudbyggnad och antagligen också industribyggnaden, som blev färdig år 1910, svarade arkitekt J. S. Siren. Några av byns äldsta bevarade byggplatser finns vid Kaivopeltovägen och Rallyvägen.



*Bild 6. Gammalt bygnadsbestånd i byn*



*Bild 7. Lampinens gamla skidfabrik*

Kerko by är en del av Borgå ådal som ingick i den värdefulla bebyggda kulturmiljön i Muiseiverkets publikation RKY 1993. I uppdateringen av den (RKY 2009) slopade man överlappningar och därför slopades också Kerko från inventeringen. Borgå ådal ingår i betydande kulturmiljöer på landskapsnivå, Utredning om kulturmiljöer i Nyland 2012. Stadsplaneringsavdelningen i Borgå stad utarbetade år 2002 en inventering av byggnadsbeståndet som bakgrundsmaterial för detaljplanen. Alla byggnader som är byggda på 1940-talet eller tidigare inventerades. Skidfabrikens byggnader anses ha byggnadshistoriskt värde som enskilda byggnader, medan värdet på den övriga bybebyggelsen grundar sig speciellt på byns historia och den välbevarade bymiljön som helhet.

#### Trafikförbindelser

Planeringsområdet ligger vid Rallyvägen. Början av Rallyvägen är gatuområde men för övriga delar består trafikförbindelserna ännu av enskilda vägar. De enskilda vägarna i området byggdes genast efter det att de nuvarande byggnaderna byggdes och redan på sockenkartan från 1937 syns alla nuvarande enskilda vägar i planområdet.

#### Kommunalteknik:

I området finns inte Borgå vattens vatten- eller avloppsledningar. Vatten- och avloppsledningarna vid Rallyvägen är i privat ägo. De privata ledningarna planerades och byggdes på 2000-talet så att de kan anslutas till Borgå vattens nätverk. Dagvattnet i området infiltreras i jordmånen och styrs till öppna diken.

#### Service

I byn fungerar Kerkkoon koulu, i vilken finns ett bibliotek, samt en eftermiddagsklubb som upprätthålls av föräldraföreningen. De närmaste daghemmen finns i Karsby och Finnby.

#### Rekreation

Borgå stads idrottstjänster upprätthåller idrottsplanen i Kerko. På idrottsplanen anläggs på vintrarna en skridskobana. Utanför planområdet vid Runnisbacken finns en lekpark som byborna byggt på talko. Invånarna och föreningarna i Kerko sköter skidspåren, och byaföreningen har iståndsatt stigar som följer gamla vägbottnar från byn mot staden och mot skidstugan.



### Störande faktorer i miljön

I området finns förorenade markområden. Användningsändamålet för tomten för Lampi-nens skidfabrik har redan delvis ändrats till boende, och man har sanerat den förorenade jordmånen på tomten (Lampisen entinen suksitehdas, Maaperäkunnostuksen loppuraportti, FCG Finnish Consulting Group Oy, 6.3.2012). Halten av skadliga ämnen i fabriksbyggnadernas konstruktioner har antagligen inte undersökts. På den s.k. sågplanen vid Rallyvägen måste jordmånen ännu undersökas och saneras.

### **3.1.4 Invånare och social miljö**

I planområdet lever nu ca 5 invånare, och i byområdet i Kerko ca 880. Byn är mycket aktiv och där fungerar flera föreningar. Kerko valdes till årets nyländska by år 2012.

### **3.1.5 Markägareförhållanden**

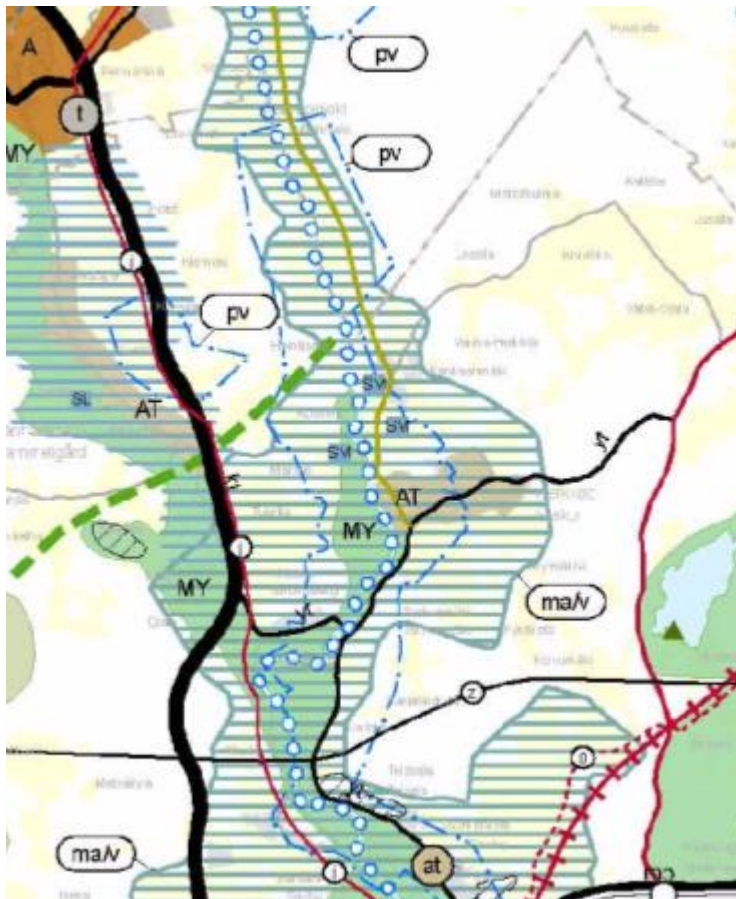
Planområdet är i huvudsak i privat ägo, och det finns ca 20 markägare.

## **3.2 Planeringssituation**

### **3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet**

#### Landskapsplan:

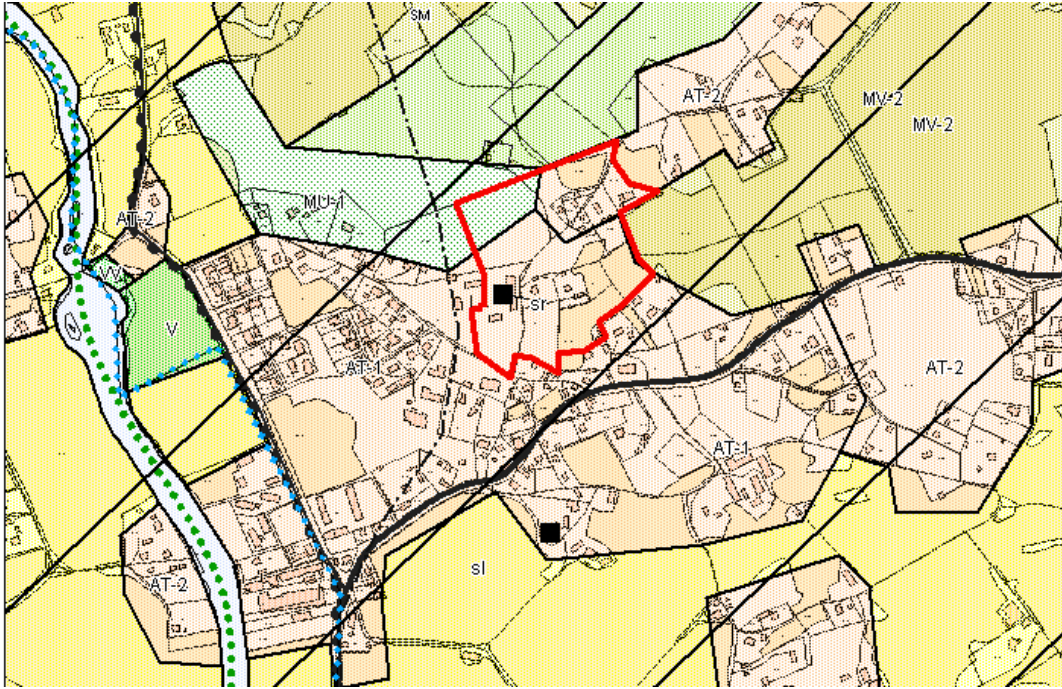
I landskapsplanen för Östra Nyland, som miljöministeriet fastställde 15.2.2010, anvisas planområdet som byområde (AT). Området ingår i ett nationellt värdefullt landskapsområde (ma/v) och delvis i ett grundvattenområde (pv). Kerkovägen anvisas som förbindelseväg.



*Bild 8. Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (inte skalendig)*

### Generalplan:

I planområdet gäller delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun (godkänd 22.4.1996). I den anvisas området som område för bycentrum (AT-1) och utvidgningsområde för bycentrum (AT-2). Området har också anvisats som landskapsområde och delvis som grundvattenområde (pv1). Lampinens skidfabrik anvisas som byggnadsskyddsobjekt (sr).



*Bild 9. Utdrag ur generalplanen (inte skalenlig)*

### Detaljplan

Detaljplanen för Kerko godkändes som byggnadsplan 20.2.1985. Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteret 9. Tomten för Lampinens skidfabrik anvisas som kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (TY), tomtexploatering  $e=0,3$ , våningstal II. Detaljplanesammanställningen för området finns som bilaga 1. **Bilaga 1**

### Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Borgå stad godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

### Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribrån i Nyland. Man har inte gjort en tomtindelning för området.

### Baskarta

Baskartan över planområdet godkändes 16.12.2009 i enlighet med förordningen om planläggningsmätning (1284/99). Stadsmätningen uppdaterar uppgifterna i baskartan.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av detaljplaneringen**

Bybebyggelsen i planområdet är redan nu mycket tätt. Detaljplanen utarbetas för att lösa frågor i anslutning till skydd av den värdefulla bymiljön och för att styra det kompletterande byggandet. Detaljplanen behövs också för att kunna ansluta planområdet till vatten- och avloppsnätet.

### **4.2 Beslut om planeringsstart**

Planläggningsarbetet har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram under en lång tid. Med arbetet genomförs också stadens strategi, enligt vilken man strävar efter att effektivisera

planläggningen också i glesbygden. I området råder inte byggförbud för utarbetande av detaljplan.

### 4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning. I samband med de årliga planlägningsöversikterna har man informerat om planläggningen. Det är fråga om en sådan detaljplan av särskild betydelse som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd. Programmet för deltagande och bedömning följer som bilaga 2. I programmet för deltagande och bedömning beredde man sig på indelning av planeringsområdet. **Bilaga 2**

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 8.6 - 1.7.2005. På basis av responsen preciserade man planutkastet. Detaljplaneutkastet lades fram på nytt 22.3 - 16.4.2010 enligt 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF och samtidigt bad man preliminära utlåtanden. Det lämnades 12 utlåtanden och 22 åsikter om planutkastet. I utlåtandena tog man upp behovet att komplettera planhandlingarna. Det önskades att principerna för kommunaltekniska nät och ledning av dagvatten presenteras i planhandlingarna. Dessutom önskades att konsekvensbedömningen kompletteras bl.a. med detaljplanens konsekvenser för grundvattnet i området. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland förutsatt att Kerkovägen (landsväg 1601) anvisas som gata. I invånarnas åsikter togs upp placeringen av gång- och cykelvägen vid Kerkovägen och markområdet som behövs för den samt planens detaljerade lösningar på egna tomter. Ett sammandrag över utlåtandena, åsikterna, stadsplaneringens bemötanden och utlåtandets/åsiktens inverkan på beredningen av planförslaget finns i bilaga 13. **Bilaga 13**

Förslag I till detaljplan och ändring av detaljplan hölls framlagt i enlighet med 27 § MarkByggF 15.8-14.9.2012. Man har fått de utlåtanden som begärdes. Mot förslaget lämnades 29 anmärkningar, varav 6 gäller denna detaljplans (DP490) område. I Kerkkoon kyläyhdistys utlåtande fästes uppmärksamhet vid hur gång- och cykelvägarna passar in i den värdefulla gamla miljön. Borgå vatten föreslog i sitt utlåtande några tekniska preciseringar i vatten- och avloppsnätet. Resten av utlåtandena var positiva. Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena, anmärkningarna och kommunens motiverade ställningstagande samt de ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget har lagts till i detaljplanebeskrivningens bilaga 14. **Bilaga 14**

En del av förhandlingarna om markanvändningsavtalen har visat sig vara besvärliga på grund av oklara markägarförhållanden. Därför indelades planområdet i två delområden (DP353A och DP490).

### 4.4 Mål för detaljplanen

De riksomfattande målen för områdesanvändning delas i allmänna och speciella mål. De allmänna målen tillämpas på landskapsplane- och generalplanenivå och beaktas i dem. De speciella målen tillämpas också vid utarbetande av detaljplaner. Speciella mål som tillämpas i Kerko är bl.a.:

- Vid områdesanvändningen ska man se till att kulturmiljöers och naturarvets värden av riksintresse bevaras. Man beaktar myndigheternas riksomfattande inventeringar. I Kerko ska nationellt värdefulla landskapsområden beaktas (miljöministeriet, betänkande 66/1992).
- Vid områdesanvändningen bör man beakta behovet att skydda grund- och ytvattnet och att använda dem.
- Vid områdesanvändningen ska man förebygga glesbebyggelse som inte ansluter sig till den befintliga samhällsstrukturen. Med planeringen av områdesanvändningen stöder man det befintliga nätverket av byar genom att styra byggandet i anslutning till byarna.

Målen för planeringen utgår från stadens strategi. Målen är att staden har en energieffektiv stadsstruktur och att den befintliga samhällsstrukturen görs enhetligare. Målet är också att effektivisera planläggningen i glesbygden och koncentrera den till fastställda bycentrum.



Målen för planeringen blev konkreta under beredningsarbetet. Följande mål gäller i synnerhet denna detaljplans område:

- Målet är att göra det möjligt för Kerko by att utvecklas på ett balanserat sätt så att byns historia, byggda miljö, naturmiljö och läge i den ur riksperspektiv värdefulla ådalen beaktas.
- Byns egenart och olika byggnadsskikt bevaras, men å andra sidan anvisas möjligheter till kompletteringsbyggande i byn.
- Byggsättet som utmärker byn främjas och förstärks.
- Servicen i byn tryggas.
- Det nuvarande trafiknätet bevaras (Kerkovägen, Henttalavägen och de enskilda vägarna) som grund för trafiknätsplaneringen. Under planläggningens gång söker man fram alternativa sätt att bygga gator i "byvägsstil" som lämpar sig särskilt för byar.
- Den centrala delen av Jaakkolaberget anvisas som grönområde.
- Den kommunaltekniska försörjningen i den ställvis mycket täta bybebyggelsen ska lösas på ett sätt som motsvarar dagens krav.
- Det viktiga grundvattenområdet och bestämmelser i anslutning till det anvisas i detaljplanen.
- De förorenade markområdena beaktas i detaljplanearbetet.

## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Detaljplanens struktur grundar sig på den befintliga bystrukturen. Gatunätet följer områdets befintliga trafikförbindelser. Rallyvägen är planeringsområdets matargata, till vilken tomtgatorna ansluter sig. Utgångspunkten för planeringen har varit att bevara, stöda och förtäta den gamla bebyggelsen. På skidfabrikens tomt anvisas möjlighet till kompletterande byggande i liten omfattning. Byområdet görs tätare och utvidgas mot Rallyvägen.

#### 5.1.1 Kvartersområden

##### A/s Kvartersområde för bostadshus, där miljön bevaras

Med beteckningen A/s anvisas de viktigaste gamla kvarteren eller kvartersdelarna från 1920-talet i Övre byn. A/s-kvartersområden anvisas ca 10000 m<sup>2</sup> och byggrätten i dem är totalt 1100 m<sup>2</sup>-vy.

##### AO-33 Kvartersområde för fristående småhus

I AO-33-kvartersområdena tillåts byggande av fristående småhus med en bostad. Beteckningen används för områden som gränsar i de äldsta kvarteren. AO-33-kvartersområden anvisas sammanlagt ca 8400 m<sup>2</sup> och byggrätten i dem är totalt ca 1200 m<sup>2</sup>-vy.

##### AO-30 Kvartersområde för fristående småhus

I AO-30-kvartersområdena tillåts byggande av fristående småhus med en bostad eller två bostäder. Beteckningen används för kvarteren som inte är centralt belägna i landskapet eller i närheten av de äldsta kvartersområdena eller om tomten varit exceptionellt stor eller det skyddande trädbeståndet exceptionellt rikligt. AO-33-kvartersområden anvisas sammanlagt ca 21000 m<sup>2</sup> och byggrätten i dem är totalt ca 3400 m<sup>2</sup>-vy.

##### ATY/s Kvartersområde för bostadshus och kontorsbyggnader, där miljön bevaras

Beteckningen används för tomten för den gamla skidfabriken. Beteckningen tillåter utöver boende också byggande av lokaler för småindustriverksamhet och kontor. ATY/s-kvartersområden anvisas totalt ca 11500 m<sup>2</sup> och byggrätten i dem är totalt 17000 m<sup>2</sup>-vy.

##### ET Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

Beteckningen används för pumpstationen för avloppsvatten vid Rallyvägen (kvarter 7516).

#### 5.1.2 Skydd av byggd miljö

I detaljplanen används beteckningar sr-1, sr-2 och sr-t. Med beteckningen sr-1 anvisas de byggnader som är kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt eller för bybilden värdefulla. Sådana är Lampinens skidfabriks gamla huvudbyggnad från början av 1920-talet, som planerades av J. S. Siren och fabriksbyggnaden från 1910-talet. Med beteckningen sr-2 anvisas de

byggnader som är kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt eller för bybildens värdefulla. Beteckningen sr-2 har använts för bostadshus som byggts på 1920-talet eller tidigare och som är väl bevarade och/eller ligger centralt i bystrukturen. Man har ansett att byggnadsbeståndet från byns tidiga utvecklingskede bäst avspeglar byns historia. Med beteckningen sr-1 strävar man efter att bevara byggnadens särdrag och med beteckningen sr-2 fasadens särdrag. Inom denna detaljplans område finns sex skyddsobjekt. Skyddsobjekten presenteras i bilaga 5. **Bilaga 5**



7:24



7:1



*Bild 10. Byggnadsbestånd från 1920-talet som anvisats med beteckningen sr-2*

Ekonomibyggnaderna har varit en väsentlig del av byns byggnadsbestånd och också dem bevaras med beteckningen sr-t.

I bygganvisningarna, som ingår i detaljplanen, beskriver man hur byns byggnadstradition har uppstått, dess historia samt för byn typiska byggsätt. I bygganvisningarna ger man anvisningar för renovering av byggnaderna som ska skyddas och för nybyggnad. I dem beaktar man också särdragen för återuppbyggnadsperioden. Bygganvisningarna gäller för de båda detaljplaneområdena DP353 och DP490. **Bilaga 12**

### 5.1.3 Dimensionering och byggandets omfattning per tomt

I planeringsområdet har man anvisat totalt ca 23 egnahemstomter (A/s, AO-30, AO-33) i 5 kvarter. Dessutom har man anvisat fyra tomter i den gamla skidfabrikens område (ATY/s, kvarter 7503). Kvartersområdena är sammanlagt ca 3,9 ha stora och den totala byggrätten för hela planområdet är ca 5700 k-m<sup>2</sup>.

Antalet nya tomter för boende är 18, som alla är i privat ägo. Den dimensionering som föreslås i detaljplanen för ny bosättning motsvarar ungefär 70 invånare.

AO- och A/s-tomternas tomtbundna byggrätt definieras med hjälp av fyra zoner. Zonerna fastställs enligt hur centralt i ådalens landskap kvartersområdena är belägna eller hur de är placerade i förhållande till den äldsta bebyggda miljön. Med denna praxis strävar man efter att enskilda byggnader anpassas till bystrukturen och inte framträder i stället för byns värdefulla byggnader. Indelningen i zoner:

- Zon I: viktig del av landskapsområdet i Borgå ådal/läge nära skyddsobjekt
- Zon II: del av landskapsområdet i Borgå ådal
- Zon III: del av landskapsområdet i Borgå ådal, inte centralt belägen
- Zon IV: central del av det gamla byområdet, skyddsobjekt

Indelningen i zoner presenteras i bilaga 6. **Bilaga 6**

I zonerna har man i huvudsak använt följande byggrätter:

Zon I: bostadshus 180 (110), ekonomibyggnader 60 x)

Zon II: bostadshus 200 (120), ekonomibyggnader 60

Zon III: bostadshus 240 (140), ekonomibyggnader 70

Zon IV: byggrätt undersökts från fall till fall

(bl.a. skidfabriken, gamla gårdsmiljöer, mycket små tomter)

x) första talet anger den totala byggrätten för bostadshus och talet inom parentes den största tillåtna våningsytan i första våningen.

Denna detaljplans område är beläget i zonerna II och IV. Under detaljplanearbetet har byggrätterna preciserats bl.a. på grund av förhandlingar med markägare, men de huvudsakliga principer som presenteras i bilaga 6 har inte ändrats.

#### 5.1.4 Service

I omedelbar närhet av planområdet finns Kerkkoon koulu, för vilken man har anvisat möjlighet att bygga ut med 600 m<sup>2</sup>-vy. I skolan finns ett bibliotek och föräldraföreningen upprätthåller en eftermiddagsklubb. Svenskspråkiga barn går i Saxby skola. Kerko hör till högstadieskolans elevupptagningsområden Pääskytien koulu och Strömborgska skolan. De närmaste daghemmen finns i Karsby och Finnby. Finnby daghem fungerar tillfälligt i Huktis fram till hösten 2012, och för det renoveras lokaler i Suomenkylän koulu som bäst. Den närmaste butiken finns i Huktis, ca 8 km från området, och till stadens och Kungspportens tjänster är det ca 10 km.

#### 5.1.5 Trafiknät

Rallyvägen är områdets matargata, och till den ansluts tomtgatorna Överbyvägen, Vålholäsvägen, Kaivopeltovägen och Bergåkersvägen. Ca 0,55 km enskilda vägar ändras till gatuområden, och ca 0,25 km är alldeles ny gata. Trafiknätet i sin helhet presenteras i bilaga 4. **Bilaga 4**

På grund av den gamla miljön är reserveringarna för gatuområdena ställvis exceptionellt smala. Gatuområdena i övre byns äldsta bebyggelse (A/s) har anvisats som gatuområden som ska skyddas. Gatuområdets höjdläge får inte ändras, och gatan ska beläggas med grus eller bundet grus (s-3). Beteckningen användes bl.a. för början av Rallyvägen. Kollektivtrafiken kör längs Kerkovägen. Parkeringen sker på tomterna. Normen för bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

#### 5.1.6 Rekreatiomsområden

Den centrala delen av Jaakkolaberget anvisas som närrekreatiomsområde VL. Rutterna som binder samman grönområdena kompletteras med tomtgator samt gång- och cykelvägar. Därtill gjorde man reserveringar för de viktigaste förbindelserna till skidspåren utanför planområdet. Det finns totalt 16000 m<sup>2</sup> rekreatiomsområden. Rekreatiomsområdena och grönförbindelserna i planområdena DP353 och DP490 presenteras i bilaga 7. **Bilaga 7**

#### 5.1.7 Tomtindelning

För detaljplaneområdet har utarbetats en bindande tomtindelning som ingår i detaljplanen. Storleken på de bebyggda fastigheterna i planområdet varierar stort, de minsta bebyggda fastigheterna är under 1000 m<sup>2</sup> och de största fastigheterna för ett bostadshus ca 1 ha. Indelningen av fastigheterna till tomter har undersökts från fall till fall, och man har också hört markägarnas önskemål. **Bilaga 11**

#### 5.1.8 Teknisk försörjning

Utvecklingsplanen för vattentjänsterna i Borgå uppdaterades år 2009 och planen godkändes i stadsstyrelsen 18.10.2010. I planen har man berett sig på att utvidga vattenverkets verksamhetsområde till de aktuella planområdena i Kerko.



Avloppsnätet i planområdena byggs i huvudsak som tryckavlopp eftersom det inte är tekniskt och ekonomiskt ändamålsenligt att bygga gravitationsavlopp i det varierande landskapet med långa avstånd. Tryckavloppsnätet ansluts till det befintliga gravitationsavloppet i Kerko. Borgå vatten tar över de nuvarande privata ledningarna vid Rallyvägen från pumpstationen (kvarter 7516) mot Kerkovägen. Anslutningarna från Rallyvägen till tomterna förblir i privat ägo. För pumpstationen anvisas kvartersområdesbeteckning ET för kvarteret 7516. Nytt tryckavlopp byggs ca 2,0 km, nytt gravitationsavlopp ca 0,6 km och ny vattenledning ca 2,6 km.

Då en fastighet ansluts till tryckavlopp behöver den en egen avloppspumpstation. Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för anskaffning, anläggning och användning av pumpstationen. Pumpstationen ska vara av den typ som vattenverket godkänner eftersom pumparna och tryckavloppet bildar tillsammans en fungerande helhet. Pumpstationen ansluts till verkets ledning med en tryckledning (tomtledning), och fastighetsägaren svarar för anläggningen av den. Borgå vatten ansluter ledningen till sitt nätverk.

Vattenförsörjningsnätet för planområdena DP353 och DP490 presenteras i bilaga 9. **Bilaga 9**

I området byggs inte regnvattenavlopp, utan dagvattnet (regn- och smältvattnet) infiltreras på tomten och/eller leds i öppna diken och svackor via samlingsdiken runt området till Borgå å. De centrala områden som reserverats för ledning av ytvatten presenteras på plankartan. Principerna för ledande av dagvattnet i planområdena DP353 och DP490 presenteras i bilaga 10. **Bilaga 10**

## 5.2 **Konsekvenser av planen**

Ändringen och utvidgningen av detaljplanen för Kerko by behandlades som en helhet fram till förslagsskedet, varefter planen delades i två delområden då förslaget lades fram på nytt. Målet är dock att detaljplanerna DP353 och DP490 fortskrider samtidigt, varvid också byggandet i dem förväntas ske samtidigt. Därför är konsekvensbedömningen gemensam för de båda planområdena. Om någon konsekvens gäller speciellt ett av planområdena, nämns detta i texten.

### 5.2.1 **Konsekvenser för befolkningsstruktur och dess utveckling**

Då byggandet enligt detaljplanerna genomförs, ökar planområdets invånarantal från 145 högst till 355, dvs. med ca 210 invånare. Av de nya invånarna är ca 140 i DP353:s område och ca 70 i DP490:s område. Invånarantalet i hela Kerko byområde ökar från ca 880 till 1 100, då man beaktar befolkningstillväxten endast på grund av detaljplanen. De nya invånarna är i huvudsak vanliga barnfamiljer eftersom man i planområdet planerar endast egnahemshus och/eller parhus.

Staden äger 10 tomter i planområde DP353, på vilka man kan bygga och som överläts till byggare så snabbt som möjligt. De övriga nya tomterna är i privat ägo. Då planen blir färdig, ökar försäljningen också av privata tomter för en tid. Enligt uppskattning kommer femton privata markägare att sälja sina egnahemstomter efter det att planen godkänts och kommunaltekniken byggts. För övriga delar förväntas planen genomföras långsamt.

På grund av markägarförhållandena i planområdet kan man anta att befolkningstillväxten blir måttlig.

### 5.2.2 **Konsekvenser för samhällsstrukturen**

Med detaljplanerna bildas mycket olika tomter, och kvartersstrukturen och placeringen i byn och landskapet varierar så som också tomtstorlekarna och byggrätterna per tomt. Den förtjusande bymiljön lockar nya invånare och byggare. Under åren 2000-2012 har man beviljat totalt ca 40 avgörande om planeringsbehov för egnahemshus i Borgå ådal och i närheten av planområdet. Med tanke på tomtreserven i och med planen och byggandet av kommunaltekniken väljer sannolikt åtminstone en del en detaljplanetomt och ansöker inte om avgörande om planeringsbehov. Detaljplanen uppskattas göra bystrukturen enhetligare och förebygga glesbebyggelse.

### 5.2.3 Konsekvenser för naturmiljön, landskapet, bybilden och kulturmiljön

#### Konsekvenserna för naturmiljön

Eftersom planområdet i huvudsak består av bebyggda gårdar, ändras endast ca 1,5 ha skogsområde i naturtillstånd till kvartersområde. Ändringarna gäller sluttningen bakom Jaakkolaberget och skogsområdet som staden äger söder om idrottsplanen. Jaakkolaberget och idrottsplanens område bevaras som skötta skogar.

#### Konsekvenserna för grundvattnet

Grundvattenområdet av klass I i Kerko är ca 5,72 km<sup>2</sup> (572 ha) stort. I grundvattenområdet finns 160 bostadshus, varav ca 80 är anslutna till Borgå vattens vattenledning och avlopp, 40 till Borgå vattens vattenledning och 6 endast till avlopp. I det gamla planområdet byggdes vattenförsörjningsnäten på 1980- och 1990-talet. Avloppsnätet byggdes ut utanför nuvarande planområde åren 2009-2012. Tills vidare har inte så många anslutit sig till det nya nätet.

Planområdenas DP353 och DP490 storlek är totalt ca 43 ha, varav 24 ha inom grundvattenområdet i Kerko, vilket motsvarar ca 4,2 % av grundvattenområdets totala areal. I grundvattenområdet i Kerko finns ca 160 bostadshus. Av planområdenas hus är 43 i grundvattenområdet, vilket är ca 27 % av alla bostadshusen i grundvattenområdet. Inom grundvattenområdet i planområdena har 25 hus anslutit sig både till vattenledningen och till avloppet, och 5 endast till vattenledningen. För 13 befintliga bostadshus medför detaljplanen förpliktelse att ansluta sig till Borgå vattens avlopp. I och med detaljplanen möjliggörs byggande av 28 nya fristående hus i grundvattenområdet, vilket är en ökning på ca 17,5 % till antalet bostadshus. Husen som byggs är antagligen i huvudsak egnahemshus. Kerkkoon koulu och ungdomsföreningshuset har redan anslutits till avloppet.

Byggnader vid Lampinens skidfabrik har byggts om för boende, och med planen gör man detta möjligt för alla byggnaderna på fastigheten. Ett förorenat område i kvarteret 7503 (638-434-22-0) har sanerats, varvid ett riskobjekt har avlägsnats. Förorenad mark finns fortfarande på den gamla sågplanen under Överbyvägen och i kvarteren 7512 och 7513. Objekten ska saneras innan man kan bygga bostäder. Det gamla distributionsstället på T-kauppas fastighet (638-434-7-30, K7508T2) har i detaljplanen anvisats med beteckningen saa.

Det föreslås att i ATY/s-kvarteren tillåts icke miljöstörande småindustri, och med planbestämmelserna elimineras eventuella olägenheter för grundvattnet. För industri- och lagerhallen vid Kerkovägen (638-4334-6-27) anvisas byggnadsyta ty. Också i planbestämmelserna för den beaktar man skyddet av grundvattenområdet.

I planområdet finns en vattendelare som leder sydöst från Jaakkolaberget mot Lampila lantgård. Dagvattnet från bebyggelse öster om Rallyvägen samt vid Kropsavägen och Huhmarivägen leds till samlingsdiken i åkerområden utanför planområdet. Samlingsdiken leder runt planområdet i norr och öst. Diket mynnar ut i Borgå å söder om byn. Diket leder på lermark mellan åkrar, och dagvattnet från detaljplaneområdet kommer antagligen inte att ha konsekvenser för Borgå å eller grundvattnet ens genom infiltrering vid stranden. Ytvattnet som bildas sydväst om vattendelaren leds genom bybebyggelsen längs med åsens sluttning till Borgå å. Större samlingsdiken leder bl.a. vid Runnivägen, Lylynlykky och Skidarvägen och leder till Borgå å. Den nya bebyggelsen har anvisats så att vatten inte kan skadligt infiltreras direkt i grundvattnet ens vid sluttningarna vid ån.

Borgå vatten och Nylands miljöcentral har utarbetat en plan för skyddet av grundvattenområdena i Borgå (1521-D3278, 18.2.2010, FCG). Riskerna för grundvatten har bedömts per grundvattenområde. I Kerko grundvattenområde medför de stora jordbruksområdena, några gamla grustag och oljecisterner samt förorenade markområden som inte sanerats en måttlig risk. Bebyggelsen och avloppsvatten anses vara små risker.

Om man beaktar att den gamla och den nya bebyggelsen ansluts till avloppsnätet, att man mycket begränsat har anvisat småindustri i grundvattenområdet och att i och med detalj-

planen också förorenade marker saneras, kan man konstatera att detaljplanen inte har negativa konsekvenser för grundvattnets kvalitet eller vattenavgivningskapaciteten.

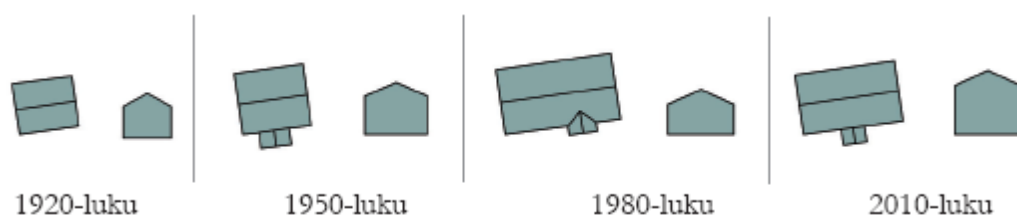
#### Konsekvenser för landskapet

Jaakkolaberget bevaras som en skogig ås bakom bybebyggelsen. Bebyggelsen vid Överbvägen flyttar gränsen av den bebyggda byn mot åkerområdet i nordöst och bebyggelsen bakom Jaakkolaberget utvidgar byn mot norr. Utvidgandet av den bebyggda byn är inte betydande i det omfattande landskapet och har inga konsekvenser för Borgå ådals landskap. Särdragen och värdena i det nationellt värdefulla landskapet i Borgå ådal bevaras vid detaljplanläggningen.

#### Konsekvenserna för den byggda miljön och kulturmiljön

Gatunätet följer områdets gamla enskilda vägar, varför byns struktur inte ändras. Med detaljplanerna föreslår man att det gamla byggnadsbeståndet vid Lampinens skidfabrik, ungdomsföreningshuset, skolans äldsta del, folkets hus samt bostadshus och ekonomibyggnader från 1920-talet skyddas. Antalet byggnader som bevaras är 37. Av de byggnader som bevaras är 31 i DP353:s område och 6 i DP490:s område. I de centrala kvartersområdena har man använt också beteckningen /s (miljön bevaras). Byggnadens omfattning har anpassats till den på landskapsnivå värdefulla bebyggda miljön så att den småskaliga nybyggnationen placeras bland den äldsta bebyggelsen (bilaga 6, zon IV). Man har utarbetat bygganvisningar för området, i vilka man framhäver särdragen i den bebyggda kulturmiljön i Kerko och hur de vid renoveringsbyggnandet ska beaktas. Den bebyggda kulturmiljön har goda förutsättningar att bevaras.

I och med detaljplanerna bildas 52 nya tomter, varav 36 är i DP353:s område och 18 i DP490:s område. Det är klart att den bebyggda miljön ändras. I detaljplaneområdet och dess omgivning ser man redan nu de olika byggnadsskikten: bebyggelsen för arbetarklassen från 1920-talet, återuppbyggnadsperioden efter kriget och nybyggnation från 1980-talet. I och med detaljplanen bildar man i området följande skikt som tydligt kan urskiljas, nybyggnation från 2000-talet. Med byggnadsytorna, byggrätterna och våningstalen som anvisas i detaljplanen samt med bygganvisningarna, som godkänns samtidigt med planen, strävar man efter att garantera att nybyggnandet inte är för iögonfallande i den gamla bebyggda miljön och att man vid nybyggnandet beaktar byns tidigare byggnadstraditioner och anpassar dem till 2000-talet.



*Bild 12. Bostadshusens storlekar under olika perioder*

#### **5.2.4 Konsekvenser för servicen**

Området byggs antagligen så småningom, och därför anser man att den nuvarande kommunala servicestrukturen räcker till. För Kerkkoon koulu anvisas möjlighet att bygga ut. Detaljplanen stöder Kerkkoon osuuskuntas (grundat 2012) idé att utveckla och producera olika tjänster för invånarna i byn och närområden.

#### **5.2.5 Konsekvenser för trafikförhållandena i området**

Byggnandet har endast små konsekvenser för trafikmängderna på Kerkovägen och Henttalavägen. Den del av Kerkovägen som ingår i detaljplaneområdet blir i och med detaljplanen stadens gatuområde, antingen på en gång eller i delar. Byggnande av en gång- och cykelväg vid Kerkovägen förbättrar områdets trafiksäkerhet betydligt.



### 5.3 Störande faktorer i miljön

Beteckningen för förorenad mark (saa) hade anvisats för den gamla sågplanens område (K7512 tomterna 2 och 3 samt K7513 tomten 1) samt för den gamla butikens tomt (K7508 tomten 2). Om byggnader i ATY-kvartersområden ändras till bostäder och/eller kontorslokaler, bör halterna av skadliga ämnen i konstruktionerna undersökas och ändringsarbetena göras ändamålsenligt. I och med att detaljplanen genomförs saneras också de förorenade markerna.

### 5.4 Markanvändningsavtal

Godkännande av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal mellan staden och ca 6 privata markägare. **Bilaga 8**

### 5.5 Namn

Namnen som används i detaljplanen har i huvudsak redan etablerats i området (t.ex. nuvarande gatunamn och namn på enskilda vägar). De nya gatu- och parknamnen i detaljplanen grundar sig på namn på ställen eller lägenheter i området som allmänt används och känns till.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Bygganvisningarna som utarbetats för att styra genomförandet av detaljplanen bifogas planhandlingarna och godkänns i samband med att detaljplanen godkänns. Bygganvisningarna gäller för de båda detaljplaneområdena (DP353 och DP490). **Bilaga 12**

Gatuplaner utarbetas för gator enligt detaljplanen. Början av Rallyvägens gatuområde anvisas med beteckningen s-3, varvid gatuområdets höjdläge bevaras och gatans beläggning inte ändras (grus eller bundet grus).

För Jaakkolaberget ska utarbetas en plan för grönområden, i vilken presenteras områdets skötsel som parkskog, nätet av stigar som anläggs i området samt eventuella utsiktsplatser.

### 6.2 Tidsplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger gatunät samt vatten- och avloppsnät i hela området. Näten byggs under flera års tid. Staden bereder sig på att börja bygga kommunaltekniken i området år 2014. Staden börjar marknadsföra tomterna till byggarbena tidigast år 2014.

Eftersom planområdet är stort och inom det finns exceptionellt många enskilda vägar som istandsätts till gator samt vatten- och avloppsledning som byggs, har man kompletterat detaljplanen med en bestämmelse som möjliggör genomförandet av detaljplanen under flera års tid. Denna detaljplanebeteckning är: I detta detaljplaneområde gäller byggförbud enligt 58.4 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggförbudet gäller tills den för byggandet väsentliga kommunaltekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Borgå 12.6.2012, 29.10.2013

Eero Löytönen  
stadsplaneringschef

Hilkka Jokela  
planläggare