

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1

### Tunnistetiedot

Porvoon kaupunki

## KERKKOO, AK353

60. kaupunginosa

Korttelit 7500–7502, 7504-7511, 7517-7527, osia kortteleista 7503 ja 7512 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee: Osaa Kerkkoon kylästä

Asemakaavan muutos koskee: Osia kortteleista 7, 8 ja 9 ja katualuetta Kerkkoon kylässä

### Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaluonnos, **AK353**:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 19.5.2005 § 193

I asemakaavaehdotus, **AK353**:

Kaupunkikehityslautakunta 12.6.2012 § 176

II asemakaavaehdotus, **AK353**:

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2013 § 196, 4.3.2014 § 50

Asemakaavan hyväksyminen, **AK353**:

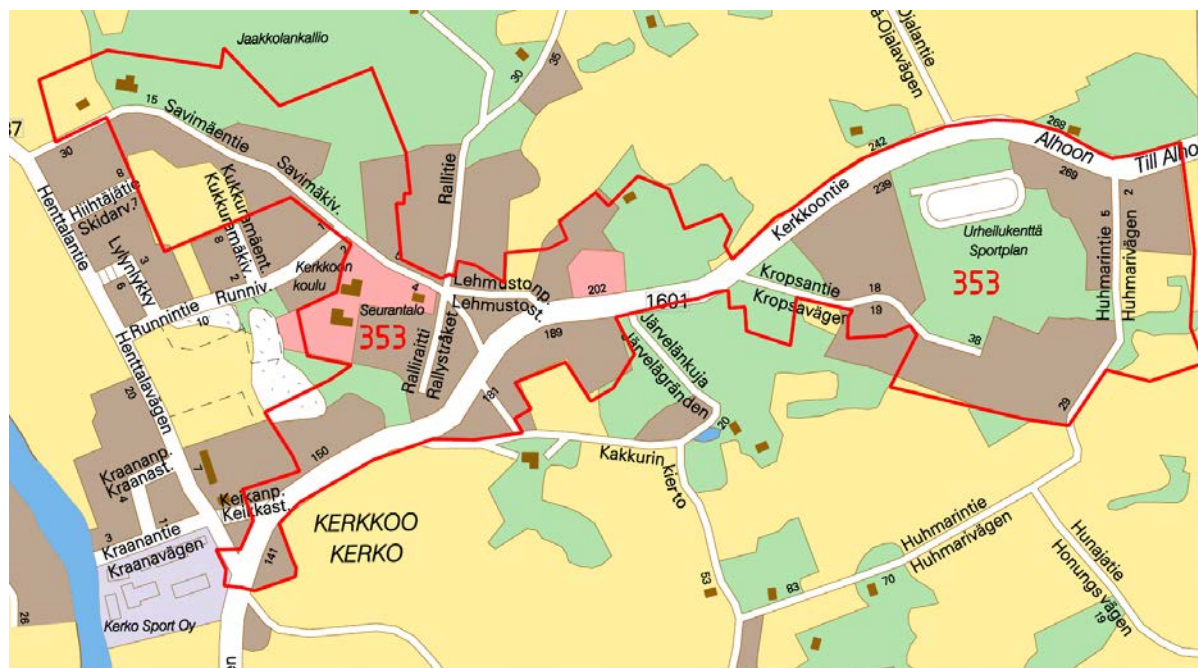
Kaupunginhallitus 7.10.2014 § 279

Kaupunginvaltuusto 12.11.2014 § 64

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kerkkoon kylässä noin 9 km Porvoon keskustasta pohjoiseen Porvoonjokilaaksossa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

## **1.3 Selostuksen sisältöluettelo**

### **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

- 1.1 Tunnistetiedot
- 1.2 Kaava-alueen sijainti
- 1.3 Selostuksen sisältöluettelo
- 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

### **2 TIIVISTELMÄ**

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Asemakaava

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

- 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista
  - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
  - 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema
  - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
  - 3.1.4 Aasukkaat ja sosiaalinen ympäristö
  - 3.1.5 Maanomistus
- 3.2 Suunnittelutilanne
  - 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
  - 3.2.2 Tonttijako ja rekisteri
  - 3.2.3 Pohjakartta

### **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2 Suunnittelu käynnistämien ja sitä koskevat päätökset
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

- 5.1 Kaavan rakenne
  - 5.1.1 Korttelialueet
  - 5.1.2 Rakennetun ympäristön suojeleminen
  - 5.1.3 Mitoitus ja tonttikohdainen rakentamisen määrä
  - 5.1.4 Palvelut
  - 5.1.5 Liikenneverkko
  - 5.1.6 Virkistysalueet
  - 5.1.7 Tonttijako
  - 5.1.8 Tekninen huolto
- 5.2 Kaavan vaikutukset
  - 5.2.1 Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen
  - 5.2.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
  - 5.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja kyläkuvaan sekä kulttuuriympäristöön
  - 5.2.4 Vaikutukset palveluihin
  - 5.2.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
- 5.3 Ympäristön häiriötekijät
- 5.4 Maankäytösopimukset
- 5.5 Nimistö

### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
- 6.2 Toteuttamisen ajoitus

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Ajantasa-asemakaava
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 12.6.2012
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Asemakaava-alueen liikenneverkko
Liite 5	Asemakaava-alueen suojelumerkinnot
Liite 6	Tonttikohmainen rakennusoikeus, vyöhykkeet I-IV
Liite 7	Asemakaava-alueen virkistysalueet ja viheryhteydet
Liite 8	Asemakaavan ja asemakaavamutoksen maapoliittinen toteuttaminen
Liite 9	Kunnallistekninen verkostokaavio
Liite 10	Hulevesien johtamisperiaatteet
Liite 11	Tonttijakoyhdistelmä
Liite 12	Rakennustapaohjeet
Liite 13	Laatimisvaiheen kuuleminen ja laaditut vastineet
Liite 14	I ehdotusvaiheen kuuleminen ja laaditut vastineet
Liite 15	Alustavia katujen yleissuunnitelmia
Liite 16	II ehdotusvaiheen kuuleminen ja laaditut vastineet

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Rakennuskannan inventointi, Porvoon kaupunkisuunnitteluosasto, 2002
- Maisemaselvityksen tarkentaminen asemakaavan pohjaksi, Porvoon kaupunkisuunnitteluosasto 2002

## 2

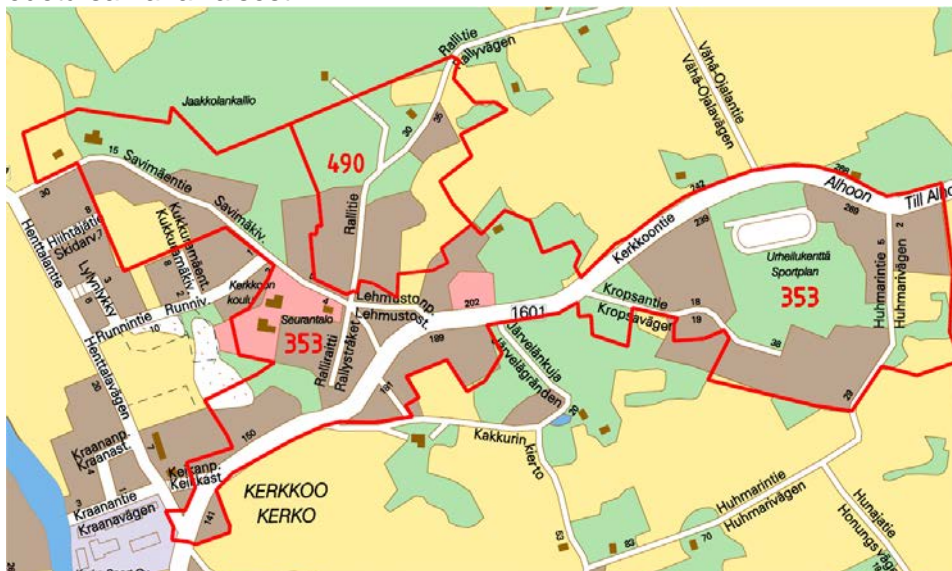
### TIIVISTELMÄ

#### 2.1

#### Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja asemakaavan muutos (jäljempänä asemakaava) on käynnistetty inventointien laatimisella 2002. Asemakaavan ensimmäinen alustava luonnos oli nähtävänä 2005 ja luonnos 2010. I asemakaavaehdotus (**AK353**) oli nähtävänä 15.8.2.-14.9.2012 ja samalla käynnistettiin neuvottelut maankäytösopimusten laatimiseksi. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 29 muistutusta. Muistutusten johdosta tehdyt tarkistukset ovat olleet pääosin vähäisiä.

Osa maankäytösopimusneuvotteluista on osoittautunut hankaliksi sekavien maanomistusolosuhteiden vuoksi. Tästä syystä kaava-alue on jaettu kahdeksi osa-alueeksi (**AK353 ja AK490**) ennen kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Näistä tämä asemakaava, **AK353**, käsittää pääosan alkuperäisestä asemakaava-alueesta ja **AK490** kyläalueen pohjoispuolisen laajenemisalueen: Rallitienvarteen jääviä kortteleita, Vähölöntien varren sekä osan Jaakkolankallion lähivirkistysalueesta. Tavoitteena on, että asemakaavat voivat edetä samanaikaisesti.



## 2.2 Asemakaava

Suunnittelualan kyläasutus on jo nyt hyvin tiivistä. Arvokkaan kylämiljöön suojelukysymysten ratkaisemiseksi ja täydennysrakentamisen ohjaamiseksi on tarpeen laatia asemakaava. Myös suunnittelualan liittäminen sekä vesijohtoon että viemäriin edellyttää asemakaavan laatimista.

Asemakaavan rakenne perustuu olemassa olevaan kylärakenteeseen. Katuverkosto seuraa alueen olemassa olevia liikenneyhteyksiä. Kerkkoontie ja vanhat yksityistiet muodostavat katuverkoston päärunгон. Suunnittelun lähtökohtana on ollut vanhan asutuksen säilyttämisen tukeminen ja tiivistäminen. Alueelle oli osoitettu yhteensä noin 100 omakotitalontonttia (A/s, AO-30 ja AO-33) 23 kortteliin. Lisäksi on osoitettu koulutontti (YO), seurojentalo (YY/s), osa vanhaa Lampisen suksitehtaan tonttia (ATY/s, kortteli 7503) ja vanha työväentalon tontti (ATY/s, kortteli 7512). Uusia asumiseen osoitettuja tontteja on noin 34, joista 10 kaupungin omistuksessa.

Asemakaava-asiakirjoihin sisältyy rakennustapaohjeet, joilla pyritään varmistamaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteisenä asemakaavojen AK353 ja AK490 alueelle.

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää kaupungin ja yksityisen maanomistajan välisen maankäyttösopimuksen tekemistä noin 10 maanomistajan kanssa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kerkkoo on tiiviisti rakennettu hyvin säilynyt kyläalue, joka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaaksoon. Kylän ominaispiirteet juontuvat sekä maataloudesta että teollisen toiminnan kehittymisestä. Teollisuutta kehittyi 1900 -luvun alussa aivan joen varteen ja myöhemmin myös tämän asemakaavan alueelle. Kylä kehittyi voimakkaasti 1920 luvulla. Suunnittelualaaseen kuuluu vielä kaavoittamaton osa Kerkkoon vanhaa kyläkeskusta sekä kylän laajenemisaalue Kerkkoontien varressa. Välittömästi suunnittelualan eteläpuolelle jäävät Lampilan ja Järvelän maatilat.

Suunnittelualan koko on noin 34,4 ha, josta kaavamuutosaluetta noin 2,9 ha.



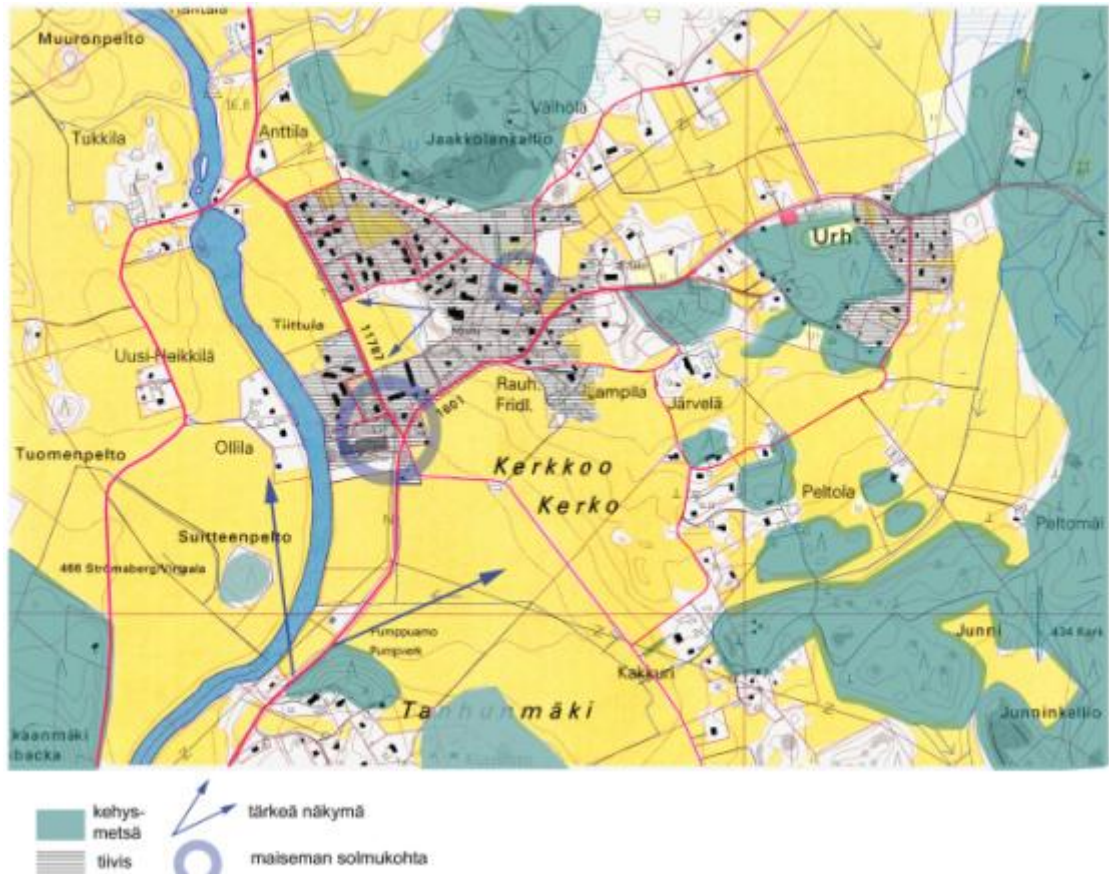
Kuva 2. Suunnitteluala Porvoonjokilaakson maisemassa



### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

#### Maisema

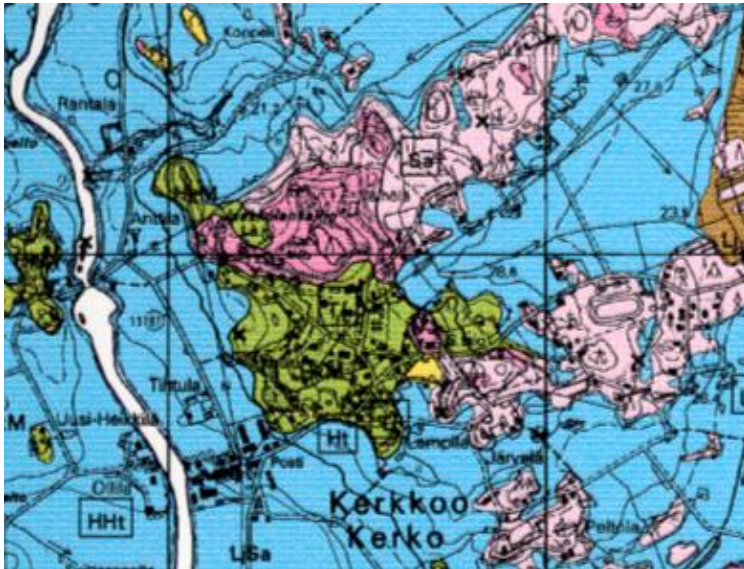
Suunnittelualue sijoittuu Porvoonjokilaaksoon, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, Ympäristöministeriö, mietintö 66, 1992. Maiseman rungon muodostaa joki, sitä seuraileva peltolaakso sekä laaksoa rajaavat metsäiset harju- ja moreeni-selänteet. Kylän vanhimmat rakennuspaikat syrjäyttäneet teollisuusrakennukset toimivat kylän maamerkkeinä joen rannassa. Rinteelle nousevan peltolaakson taustalle jää metsäinen harjuselänne. Kaukomaisemassa tunnusomaisina näkyvät myös maatilojen talousrakennukset. ”Yläkylän” keskustan muodostavat suuret rakennukset; seurojentalo, Lampisen suksitehdas ja koulu sekä näitä ympäröivät avoimet tilat. Muutoin näkymät kylän sisällä, rakennusten lomassa ovat lyhyitä ja katutilat hyvin tiiviitä. Kylästä aukeaa paikoitellen näkymiä jokilaaksoon.



Kuva 3. Maiseman rakenne, Kerkkoon kylän maisemanhoitoselvitys, 2002

#### Luonnonolot

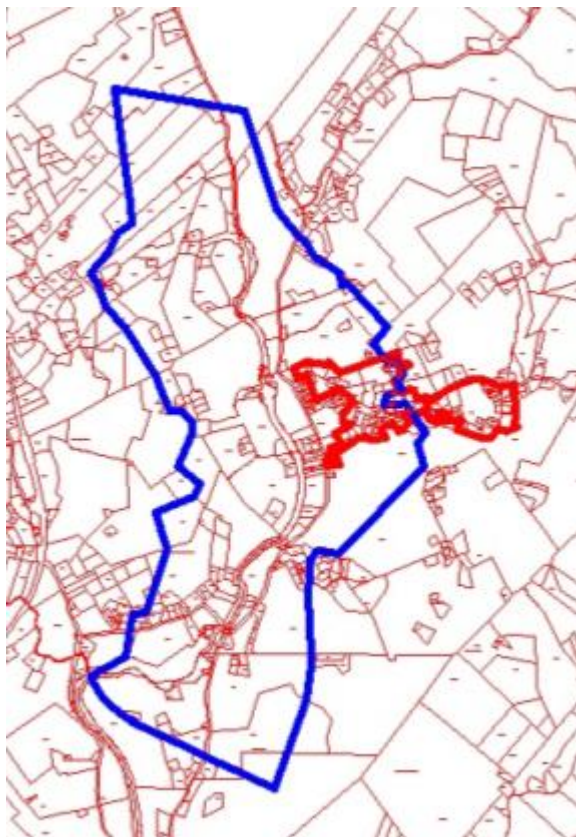
Suunnittelualue sijoittuu harjuselänteelle ja koostuu pääosin rakennetuista pihapiireistä. Tunnusomaista harjun männikköä on säästynyt seurantaloon ja koulun ympäristössä sekä Jaakkolankalliolla. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole lukuun ottamatta arvokkaiksi katsottuja vanhoja pihapuita ja kujanteita. Näitä on erityisesti Lampisen suksitehtaan ympäristössä ja Lampilan maatalan läheisyydessä. Jokilaakson peltoalueet ovat savikkoa, harjualue hiekkaa ja soraa, Jaakkolankallio kalliota ja alueen itäosa moreenia. Alueet kylän kohdalla sijoittuvat noin tasolle +20 ...+30. Kylän taustalle sijoittuva Jaakkolankallio nousee tasolle +60. Alueelta ei ole luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaisia luontotyyppisiä eikä rauhoitettuja tai uhanalaisia lajeja.



Kuva 4. Alueen maaperä

#### Kerkkoon I-luokan pohjavesialue

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu Kerkkoon I-luokan pohjavesialueelle. Muodostuma rajoittuu idässä ja lännessä moreeni- ja kallioalueisiin. Harjuselänne on näkyvillä paikoitellen pieninä kumpareina. Hyvin vettä johtavat yhtenäiset hiekka- ja sorakerrokset ovat suurelta osin paksujen savikerrostumien alla. Pohjaveden päävirtaussuunta on pohjoisesta etelään, mutta pohjavettä virtaa myös idästä ja lännessä pohjavesialueen reunaosista harjualueelle. Harjun ja Porvoonjoen leikkauskohdassa tapahtuu rantaimetyymistä Porvoonjoen vedenpinnan ollessa korkealla. Pohjavedenotto sijaitsee Porvoonjoen länsipuolella Kerkkoon kylätaajamasta etelään. Vedenotto Kerkkoon vedenottamolla on jatkuvaa. Pohjavettä saadaan ottaa enintään 2500 m<sup>3</sup> / vrk. Kerkkoon alueella pohjavedenpinnan korkeus on vedenottamon käytön aikana tasovälillä noin +9,63 ...+12,67. Alimmillaan pohjaveden pinta on ollut vuonna 2003.



- Kerkkoon I-luokan pohjavesialue
- Suunnittelualueet AK353 ja AK490

Kuva 5. Kerkkoon I-luokan pohjavesialueen ja suunnittelualueen rajaus

Tarkkailutulosten perusteella vedenottamolta käyttöön saatu raakavesi on lievästi hapanta (pH 6,6 – 7,0). Veden rautapitoisuus ylittää ajoittain talousveden laatusuosituksen mukaisen enimmäispitoisuuden (0,2 mg/l). Suurin todettu rautapitoisuus vuosien 2000–2009 tarkkailujakson aikana on ollut 1,2 mg/l. Veden väriluku vastaa tai ylittää lievästi talousveden laatusuosituksen mukaisen tavoitetason (5mgPt/l). Veden hygieeninen laatu on ajoittain heikentynyt. Muilta tutkituilta osin vedenottamon raakavesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset ja – suositukset. Vesi käsitellään Saksalan vedenottamalla (raudanpoisto, pH-säätö, suodatus ja desinfiointi).

Länsi-Suomen vesioikeus on päättänyt pohjavedenottamon suoja-alueista 27.9.1990 nro 55/1990/3. Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle. Kaukosuojavyöhykkeelle on annettu määräyksiä mm. rakennettavista öljysäiliöistä, teollisuuslaitosten perustamisesta ja rakennusten liittämistä viemäriin. Lannoitteita, kasvinsojeluaineita, vesakko- ja tuhoeläinmyrkyjä ei saa käyttää muuhun kuin normaaliin peltoviljelyyn, metsänhoitoon, yms. liittyvään toimintaan. Alueella ei sallita sellaista ojankaivua tai muuta maankaivua, josta voi aiheutua pohjaveden likaantumista tai haitallista purkautumista. Erityisesti pintavesien pääsy tulee estää suoja-alueella sijaitseviin sorakuoppiin. Lisäksi liikenteelle tarkoitettuja teitä tai pysäköintipaikkoja varten on rakennettava asianmukaiset suojaukset.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kerkkoon kylä esiintyy ensimmäisen kerran lähteissä vuonna 1542. Kerkkoon talot muodostivat tiiviin ryhmän molemmiin puolin Porvoonjokea nykyisten teollisuuskiinteistöjen kohdalla Henttalantien ja Kerkkoontien risteyksessä. 1732 kartan perusteella taloja on ollut 17. Vanhoista taloista Tukkiila sijaitsi jo tuolloin nykyisillä sijoillaan. Kerkkoossa isojako saatettiin loppuun 1910 – luvulla, jonka jälkeen kylärakentaminen keskittyi Porvoonjoen länsipuolelle harjun rinteelle nykyisille sijoilleen. Jaakkola, Lampila ja Järvelä siirrettiin harjun länsirinteelle. 1900 – luvun alussa Emil Lampinen aloitti teollisen suksien valmistuksen ja loi perustan Kerkkoon Lampisen suksitehtaalle. Jokirannassa sijaitseva tehdastontti useine eri aikakausien rakennuksineen on yksi kylän tärkeistä maamerkeistä. Lampinen myi ensimmäisen tehtaan ja perusti uuden vuonna 1922 entiselle Jaakkolan talon alueelle. Jaakkolan talosta kehittyi Lampisen suksitehdas, Lampilan ja Järvelän talot toimivat edelleen maanviljelystiloina. ”Yläkylän” rakentuminen uudeksi kyläkeskustaksi käynnistyi voimakkaasti 1920 – luvulla suksitehtaan työväen ja käsityöläisten rakentaessa asuntojaan. Koulu rakennettiin 1901 (laajennukset mm. 1928, 1948 ja 1955) ja nuorisoseurantalo Toivola 1919, Lampisen suksitehtaan rakennuskanta on 1910 -1920 – luvuilta. Suksitehtaan uuden päärakennuksen sekä tiettävästi myös 1910 valmistuneen teollisrakennuksen suunnittelusta on vastannut arkkitehti J.S.Siren. Merkittävä kyläasutuksen suunnittelija on ollut rakennusmestari Heikki Siikonen. Kylän rakennuskannassa näkyvät selvästi tuolle ajankohdalle tyypilliset klassistiset piirteet, joissakin talousrakennuksissa on vaikutteita jo funktionalismista. Uusi kylän kasvupyrähdys oli sotien jälkeen, jolloin uutta asutusta nousi Huhmarintien varteen ja harjun rinteelle. Työväentalo ”Karppi” rakennettiin 1954. Uusi asutus Henttalantien varteen rakennettiin 1980 –luvulla kylän ensimmäisen rakennuskaavan mukaisena.





*Kuva 6. Lampisen vanha suksitehdas*

Suunnittelualue muodostuu vanhasta tiiviistä kyläalueesta sekä sotien jälkeisestä kylän laajenemisalueesta. Kylän alkuperäistä rakennuskantaa 1920 –luvulta on säilynyt alueella hyvin.

Kerkkoon kylä on osa Porvoonjokilaaksoa, joka mainittiin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä museoviraston julkaisussa RKY 1993. Valtakunnallista rakennettuna kulttuuriympäristön päivityksestä, RKY2009, valtakunnallisten arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen päällekkäisyyksiä karsittiin ja myös Kerkkoo jätettiin tästä syystä pois inventoinnista RKY2009. Porvoonjokilaakso on mukana maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristöissä, Uudenmaan kulttuuriympäristöselitys 2012. Asemakaavan laatimisen tausta-aineistoksi on laadittu rakennuskannan inventointi Porvoon kaupunkisuunnitteluosastolla 2002. Kaikki 1940 –luvulla rakennetut ja sitä vanhemmat rakennukset inventoitiin. Suksitehtaan rakennuksilla on katsottu olevan rakennushistoriallista arvoa yksittäisinä rakennuksina, muun kyläasukuksen arvo perustuu erityisesti kylän historiaan ja hyvin säilyneeseen kyläympäristöön kokonaisuutena.



*Kuva 7. Kylän vanhaa rakennuskantaa*



### Liikenneyhteydet

Suunnittelualue rakentuu Kerkkoontien, mt 1601, ja yksityisteiden varteen. Mt:n 1601 tiealueen rajaus on rekisteröity 10.11.2004. Savimäentie koulun ja seurojentalon kohdalla sekä Rallitien alku ovat katualuetta, mutta muilta osin liikenneyhteydet ovat vielä yksityistietä. Kylän yksityistieverkosto on muotoutunut heti rakentamisen edettyä nykyiselleen ja pitäjänkartassa 1937 onkin jo erotettavissa kaikki nykyiset kaava-alueen yksityistiet.

### Kunnallistekniikka

Nykyisen asemakaava-alueen vesihuoltoverkostot on rakennettu 1980- ja 1990-luvulla. Viemäriverkosto on laajennettu nykyisen kaava-alueen ulkopuolelle v. 2009–2012. Liittymisaste uuteen verkostoon on toistaiseksi melko vähäinen. Savimäentien varren asutus, koulu ja seurojentalo, Rallikujan varren asutus ja Kerkkoontien alkuosan asutus on liittynyt Porvoon Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Hulevedet on alueella imeytetty maaperään ja ohjattu avo-ojiin.

### Palvelut

Alueella toimii Kerkkoon koulu, jonka yhteydessä toimii kirjasto sekä vanhempienyhdistyksen ylläpitämä iltapäiväkerho. Lähimmät päiväkodit ovat kaarenkylässä ja Suomenkylässä.

### Virkestys

Porvoon liikuntapalvelut ylläpitää Kerkkoon urheilukenttää. Urheilukentälle jäädytetään talvisin luistinrata. Suunnittelualueen ulkopuolella Runninrinteessä sijaitsee kyläläisten talkoilu rakentama leikkipuisto. Kerkkoon asukkaat/yhdistykset pitävät huolta latuverkostosta ja kyläyhdistys on kunnostanut vanhoja tienpohjia seuraavat kävelypolut kylästä sekä kaupungin suuntaan että hiihtomajan suuntaan.

### Ympäristön häiriötekijät

Mahdollisena PIMA –kohteena mainitaan vanha kaupan kiinteistö, jossa on ollut bensanmyyntiä (Kerkkoontie 180, K7508T2). Suunnittelualueeseen rajoittuen on ollut Kerkkoon vanha kaatopaikka. Vanhan kaatopaikan pilaantunut maaperä on kunnostettu loppuvuodesta 2007, eikä siitä aiheudu rajoitteita tämän asemakaavan alueella. Maisemallisena häiriötekijänä on soranoton myötä syntyneet harjanteet.

#### **3.1.4 Aukkaat ja sosiaalinen ympäristö**

Suunnittelualueella asuu noin 140 asukasta, ja koko Kerkkoon kyläalueella noin 880. Kylä on hyvin aktiivinen ja siellä toimii useita yhdistyksiä. Kylä valittiin vuoden 2012 uusmaalaiseksi kyläksi.

#### **3.1.5 Maanomistus**

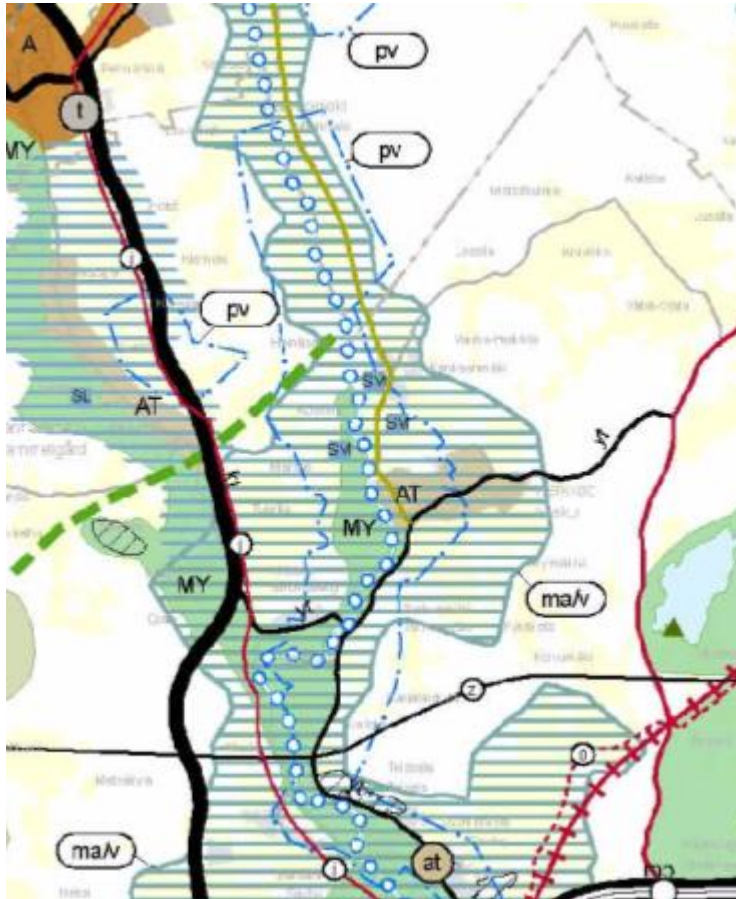
Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, maanomistajia on noin 70. Porvoon kaupunki omistaa koulun tontin (24:17), sekä alueita urheilukentän ympäristössä (2:117), peltoaluetta Savimäentien pohjoispuolella (24:17) sekä katualueita. Kerkkoon nuorisoseura omistaa seurojentalon tontin (7:33).

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

### Maakuntakaava

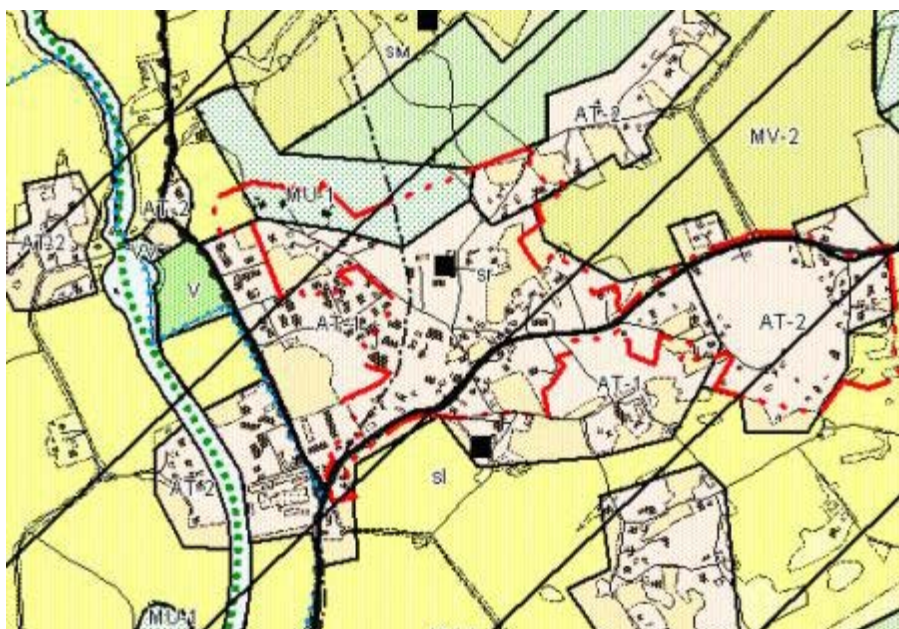
Suunnittelualue on osoitettu Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010) kyläalueeksi AT. Alue sijoittuu lisäksi valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueelle (ma/v) ja osittain pohjavesialueelle (pv). Kerkkoontie on osoitettu yhdistysten.



Kuva 8. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa)

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava (hyväksytty 22.4.1996). Alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT-1) ja kyläkeskuksen laajenemisa-alueeksi (AT-2). Lisäksi alue on osoitettu maisema-alueeksi sekä osittain pohjavesialueeksi (pv1).



Kuva 9. Ote osayleiskaavasta (ei mittakaavassa)

### Asemakaava

Kerkkoon asemakaava on hyväksytty rakennuskaavana 20.2.1985. Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 7, 8 ja 9. Lampisen suksitehtaan tontti on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), tonttitehokkuus  $e=0,3$ , kerrosluku II. Koulun tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), tonttitehokkuus  $e=0,2$ , kerrosluku II. Seuratalon tontti on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), tonttitehokkuus  $e=0,25$ , kerrosluku II. Alueen ajantasa-asemakaava on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 1. **Liite 1**

### Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

### Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

### Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on hyväksytty 16.12.2009 ja se on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Suunnittelualan kyläasutus on jo nyt hyvin tiivistä. Arvokkaan kylämiljöön suojelukysymysten ratkaisemiseksi ja täydennysrakentamisen ohjaamiseksi on tarpeen laatia asemakaava. Suunnittelualan liittäminen sekä vesijohtoon että viemäriin edellyttää asemakaavan laatimista.

### **4.2 Suunnittelu käynnistämien ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoitustyö on sisällytetty pitkään kaupunkisuunnittelun työohjelmaan. Kaavoitustyö toteuttaa myös Porvoon kaupungin hyväksymää strategiaa, jonka mukaan pyritään tehostamaan kaavoitusta myös haja-asutusalueilla. Alueella ei ole annettu rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan vireille olosta on tiedotettu vuosittaisten kaavoituskatsauksien yhteydessä. Kysymyksessä on MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava, joka edellyttää viranomaisneuvottelua. OAS on esitetty liitteenä 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on varauduttu suunnittelualan jakamiseen. **Liite 2**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos ovat olleet MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 8.6–1.7.2005. Saadun palautteen pohjalta asemakaavaluonnosta tarkennettiin. Asemakaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäville 22.3.–16.4.2010 MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti ja samalla pyydettiin alustavat lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 22 mielipidettä. Lausunnoissa nousivat esille kaava-asiakirjojen täydennystarpeet. Kunnallisteknisten verkostojen ja hulevesien ohjauksen periaatteita toivottiin esitettävän kaava-asiakirjoissa. Lisäksi vaikutusten arvioinnin tarkentamista toivottiin mm. asemakaavan vaikutuksilla alueen pohjaveteen. Uudenmaan ELY-keskus edellytti Kerkkoontien, mt 1601, osoittamista katuna. Asukkailta saadussa palautteessa nousi esille Kerkkoontien kevyenliikenteenväylän sijoitus ja sen vaatima maa-alue sekä kaavan yksityiskohtaiset ratkaisut omalla tontilla. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä, kaupunkisuunnittelun vastineista ja lausunnon/mielipiteen vaikutuksesta kaavaehdotuksen valmisteluun on esitetty liitteessä 13. **Liite 13**

I ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi on ollut MRA 27 § mukaisesti julki-



sesti nähtävänä 15.8.2.-14.9.2012 ja pyydetyt lausunnot on saatu. Ehdotuksesta jätettiin 29 muistutusta, joista 25 on tämän asemakaavan, AK353, alueella. Kerkkoon kyläyhdistyksen lausunnossa kiinnitettiin huomiota kylän kevyenliikenteenratkaisujen sovittamiseen vanhaan arvokkaaseen ympäristöön. Porvoon Veden lausunnossa esitettiin muutamia teknisiä tarkennuksia vesihuolto- ja viemäriverkoston osalta. Muilta osin lausunnot olivat kautta linjan myönteisiä. Muistutuksista noin kolmasosa kohdistui katualueiden tilavarauksiin. Yhteenveto lausunnoista ja niiden johdosta annetuista vastineista, muistutuksista ja kunnan perustellusta kannanotosta sekä asemakaavaehdotukseen tehdyistä tarkennuksista esitetty liitteessä 14. **Liite 14**

Il ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi on ollut MRA 32 § mukaisesti julkisesti uudelleen nähtävänä 13.11.-13.12.2013 ja pyydetty lausunto on saatu. Kerkkoon kyläyhdistys on todennut lausunnossaan, että edellisellä lausuntokierroksella annettu palaute oli otettu riittävästi huomioon ja yhdistys oli tyytyväinen uuteen versioon.

Il ehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta. Näistä neljä koski edelleen katualueiden tilavarauksia, kolme oman tontin/tonttien kaavamerkintöjä ja yksi naapurialueen rakentamisesta aiheutuvaa haittaa. Katualueiden tilanvarauksiin ja tulevaan kadunrakentamiseen liittyvät muistutukset on tutkittu kuntatekniikan kanssa yhteistyössä, eikä niiden perusteella tehty enää muutoksia asemakaavaratkaisuun. Kolmen omaan tonttiin kohdistuvan muistutuksen perusteella tehtiin vähäisiä tarkistuksia asemakaavaratkaisuun: rakennusoikeutta vähennettiin maanomistajien toivomuksesta Huhmarintien loppuosalla (K7523 tontit 5-8) ja rakennusala väljennettiin Kerkkoontien varteen sijoittuvalla tontilla (K7510 tontti 2). Naapurialueeseen kohdistuva muistutus ei aiheuttanut muutosta asemakaavaratkaisuun.

Yhteenveto muistutuksista ja kunnan perustellut kannanotot muistutusten johdosta (MRL 65 §) on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 16. **Liite 16**

Osa maankäyttö Sopimusneuvotteluista on osoittautunut hankaliksi sekavien maanomistusolosuhteiden vuoksi. Tästä syystä kaava-alue on jaettu kahdeksi osa-alueeksi (AK 353 ja AK 490) ennen kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteet jakautuvat yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. VAT:iin sisältyvät yleistavoitteet tulevat sovellettavaksi maakuntakaava- ja yleiskaavatasolla ja ne on otettu huomioon jo ylemmänasteisessa kaavoituksessa. VAT:n erityistavoitteet tulevat sovellettavaksi myös asemakaavaa laadittaessa. Kerkkoon alueella sovellettavaksi tulevia erityistavoitteita ovat mm.:

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon. Kerkkoossa tulee otettavaksi huomioon Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992)
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Kaupungin strategiasta johdetut tavoitteet suunnittelulle ovat, että kaupungissa on energia- tehokas kaupunkirakenne ja että nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy. Tavoitteena on tehostaa kaavoitusta haja-asutusalueilla ja keskittää kaavoitus määriteltyihin kyliin.

Suunnittelun tavoitteet ovat konkretisoituneet laatimisvaiheen aikana seuraavanlaisiksi:

- tavoitteena mahdollistaa Kerkkoon kylän tasapainoinen kehittyminen siten, että kylän historia, rakennettu ympäristö, luonnonympäristö ja sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa Porvoonjokilaaksossa otetaan huomioon
- säilytetään kylän omaperäinen luonne ja rakentamisen kerroksellisuus, mutta toisaalta osoitetaan mahdollisuuksia kylän täydennysrakentamiseen
- edistetään ja voimistetaan kylälle luonteenomaista rakentamista

- mahdollistetaan kylän palveluiden säilyminen
- selvitetään Kerkkoon koulun lisärakentamismahdollisuudet.
- tarkoituksenmukainen tontti päiväkotia varten on mahdollista sijoittaa voimassa olevan asemakaavan alueelle, joten tälle suunnittelualueelle ei sitä ole tarvetta osoittaa.
- säilytetään nykyinen liikenneverkko (Kerkkoontie, Henttalantie ja yksityistiet) suunniteltavan liikenneverkon perustana, etsitään kaavoituksen kuluessa erityisesti kyliin sopivia katujen "kylätiemäisiä" rakentamisvaihtoehtoja
- kevyen liikenteen osalta tavoitteena on kattava ja turvallinen verkosto, jossa on etsitty erityisesti Kerkkooseen sopivat ratkaisut
- kylän keskeisin puistoalue on soranoton jäljiltä oleva Porvoon joelle avautuva harjun reuna-alue, Runninrinne. Muita ulkoilun kannalta tärkeitä alueita ovat urheilukentän ympäristö ja Jaakkolankallio. Lisäksi turvataan asemakaavalla toimivan latuverkoston vaatimat yhteydet.
- ratkaistaan paikoitellen hyvinkin tiiviin kyläasukuksen kunnallistekninen huolto vastamaan nykyajan vaatimuksia.
- tärkeä pohjavesialue ja siihen liittyvät määräykset osoitetaan asemakaavassa.
- tiedossa olevat pilaantuneet maa-alueet huomioidaan kaavoitustyössä.
- toimivat maatilat jätetään asemakaavoitustyön ulkopuolelle, asemakaavassa jätetään maatalojen ympärille riittävät suoja-alueet eikä asemakaavoituksella muutenkaan hankaloideta maatalouden harjoittamista.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne perustuu olemassa olevaan kylärakenteeseen. Katuverkosto seuraa alueen olemassa olevia liikenneyhteyksiä. Kerkkoontie ja vanhat yksityistiet muodostavat katuverkoston päärunгон. Suunnittelun lähtökohtana on ollut vanhan asutuksen säilyttämisen tukeminen ja tiivistäminen.

#### 5.1.1 Korttelialueet

##### A/s Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

A/s merkinnällä on osoitettu keskeisimmät "Yläkylän" vanhoista 1920 –luvulla rakentuneista kortteleista tai kortteleiden osista Kerkkoontien, Lampilankujan, Savimäentien, Lehmustonpolun ja Kaivopellontien varsilla (korttelit 7508, 7509, 7510, 7511 ja 7512) sekä Kropsantien ja Kropsankujan risteykseen sijoittuvat tontit (korttelit 7518–7520). A/s – korttelialueita on osoitettu noin 45300 m<sup>2</sup> ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 6200 k-m<sup>2</sup>.

##### AO-33 Erillispientalojen korttelialue

AO-33 -korttelialueilla sallitaan yksiasuntoisten erillistalojen rakentaminen. Korttelialuumerkintää on käytetty vanhimpiin kortteleihin rajoittuvilla osilla sekä keskeisesti maisemassa näkyvillä jokilaaksoon suuntautuviissa kortteleissa. AO-33-korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 54500 m<sup>2</sup> ja niiden rakennusoikeus on yhteensä noin 6700 k-m<sup>2</sup>.

##### AO-30 Erillispientalojen korttelialueet

AO-30 -korttelialueilla sallitaan yksi- tai kaksi asuntoisten erillistalojen rakentaminen. Korttelialuumerkintää on käytetty kortteleissa, jotka eivät sijoitu keskeisesti maisemassa tai vanhimpien korttelialueiden läheisyyteen tai jos tonttikoko ja suojapuusto ovat olleet poikkeuksellisen runsasta. AO-30-korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 94500 m<sup>2</sup> ja niiden rakennusoikeus on yhteensä noin 13200 k-m<sup>2</sup>.

##### ATY/s Asuin- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

ATY/s -korttelialuumerkintää on käytetty vanhan suksitehtaan ja yksityiseen omistukseen siirtyneen vanhan työväentalon tonteilla. Merkintä sallii asumisen lisäksi tilojen rakentamisen pienteollisuustoimintaan ja toimistoiksi. ATY/s-korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 14200 m<sup>2</sup> ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 1800 k-m<sup>2</sup>.

##### YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

YO -korttelialuumerkintää on käytetty Kerkkoon koulun tontilla. Tontin koko on noin 8000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on yhteensä 2160 k-m<sup>2</sup>.

YY/s Yhdistys- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

YY/s -korttelialuumerkintää on käytetty seurojentalon tontilla. Tontin koko on noin 4500 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on yhteensä 770 k-m<sup>2</sup>.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Merkintää on käytetty Kropsantien risteyksessä olevan sähkökaapin kohdalla (kortteli 7517).

### 5.1.2 Rakennetun ympäristön suojeleminen

Asemakaavassa on käytetty sr-1, sr-2 ja sr-t merkintöjä. sr-1 merkinnällä on osoitettu rakennukset, jotka on katsottu kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi. Tällaisia ovat J.S. Sirenin suunnittelema Lampisen suksitehtaan vanha päärakennus 1920 -luvun alusta ja tehdasrakennus 1910 -luvulta. Molemmat sr-1 kohteet sijoittuvat asemakaavan AK490 alueelle. Sr-2 -merkintää on käytetty rakennuksissa, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti ja kuvakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia. Merkintää sr-2 on käytetty hyvin säilyneiden ja/tai keskeisesti kylärakenteessa sijoittuvien 1920 -luvulla tai sitä ennen rakennettujen asuinrakennusten kohdalla. On katsottu, että juuri kylän varhaiseen kehitykseen liittyvä rakennuskanta ilmentää parhaiten kylän historiaa. Sr-1 merkinnällä pyritään säilyttämään rakennuksen ominaispiirteet ja sr-2 -merkinnällä rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet. Suojelukohteet on esitetty liitteessä 5. **Liite 5**



7:28



7:44



7:45



2:9



7:116



3:65





sr-2



2.86



4.28

Kuva 10. sr-2 merkinnällä osoitettua 1920-luvun rakennuskantaa

Talousrakennukset ovat kuuluneet oleellisena osana kylän rakennuskantaan ja niitä on myös osoitettu säilytettäväksi merkinnällä sr-t.



7.28



7.6



2.86



2.9

Kuva 11. Suunnittelualueen tyypillisiä talousrakennuksia

Alueella on säilynyt erityisen hyvin myös yksittäisiä jälleenrakennuskauden asuinrakennuksia pihapiireineen. Koska näistä ei synny laajempia kokonaisuuksia eikä rakentaminen ole perustunut laadittuun palstoitussuunnitelmaan, ei näitä kohteita ole tämän asemakaavan yhteydessä suojeltu.

Asemakaavaan sisältyvissä rakentamistapaohjeissa on kuvailtu kylän rakennusperinnön syntyä ja historiaa sekä kylälle tyypillisiä rakennustapoja. Rakennustapaohjeet on annettu ohjeita sekä suojeltavien rakennusten korjaamiseen että uudisrakentamiseen. Rakennustapaohjeissa on huomioitu myös jälleenrakennuskauden rakentamisen erityispiirteet. Rakennustapaohjeet ovat yhteiset asemakaava-alueille AK 353 ja AK 490. **Liite 12**

### 5.1.3 Mitoitus ja tonttikohtainen rakentamisen määrä

Alueelle on osoitettu yhteensä noin 100 omakotitalotonttia (A/s, AO-30 ja AO-33) 23 kortteliin. Lisäksi on osoitettu koulutontti (YO), seurojentalo (YY/s), vanha työväentalon tontti (ATY/s, kortteli 7512) ja vanha suksitehtaan tontti (ATY/s, kortteli 7503). Korttelialueita on yhteensä noin 22,1 ha ja koko kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 30800 k-m<sup>2</sup>.

Uusia asumiseen osoitettuja tontteja on noin 35, joista 10 kaupungin omistuksessa. Asemakaavassa esitetty uuden asutuksen mitoitus vastaa noin 140 asukasta.

AO- ja A/s- tonttien asuinrakennusten rakennusoikeus on määritelty neljän vyöhykkeen avulla. Vyöhykkeet on määritelty sen mukaan miten keskeisesti jokilaakson maisemassa korttelialueet sijaitsevat tai miten ne sijoittuvat vanhimpaan rakennettuun ympäristöön nähdessä. Menettelyllä on pyritty siihen, että yksittäinen rakennus istuu kylärakenteeseen eikä vie liiallista huomiota kylän arvokkaiden rakennusten kustannuksella.

Käytetty vyöhykejako on seuraava:

Vyöhyke I: tärkeä osa Porvoonjokilaakson maisema-alueetta/sijainti suojelukohteiden lähellä

Vyöhyke II: osa Porvoonjokilaakson maisema-alueetta

Vyöhyke III: osa Porvoonjokilaakson maisema-alueetta, sijainti ei keskeinen

Vyöhyke IV: keskeinen osa vanhaa kyläaluetta, suojelukohteet

Vyöhykejako on esitetty liitteessä 6. **Liite 6**

Vyöhykkeittäin on käytetty pääsääntöisesti seuraavia rakennusoikeuksia:

Vyöhyke I: asuinrakennus 180 (110), talousrakennuksia 60 x)

Vyöhyke II: asuinrakennus 200 (120), talousrakennuksia 60

Vyöhyke III: asuinrakennus 240 (140), talousrakennuksia 70

Vyöhyke IV: rakennusoikeus tutkittu tapauskohtaisesti  
( mm. suksitehdas, vanhat pihapiirit, hyvin pienet tontit)

x) Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen kokonaisrakennusoikeuden ja suluissa oleva luku ensimmäisen kerroksen suurimman sallitun kerrosalan.

Asemakaavatyön kuluessa rakennusoikeudet ovat tarkentuneet esim. maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelun pohjalta, mutta liitteessä 6 esitetty vyöhykejaon pääperiaatteet ovat säilyneet.

### 5.1.4 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee Kerkkoon koulu, jolle on osoitettu 600 k-m<sup>2</sup> laajentamismahdollisuus. Koulun yhteydessä toimii kirjasto ja vanhempainyhdistys pitää yllä iltapäiväkerhoa. Ruotsinkieliset lapset käyvät Saxby skolaa. Kerkkoo kuuluu yläkouluista Pääskytien koulun ja Strömborgska skolan oppilaaksiottoalueeseen. Lähimmät päiväkodit ovat Kaarenkylän päiväkotit ja Suomenkylän päiväkotit. Suomenkylän päiväkotit toimii tilapäisesti syksyyn 2012 asti Huhtisissa, mutta sille ollaan kunnostamassa tiloja Suomenkylän koulun tiloihin. Huhtisten lähikauppa on noin 8 km päässä, keskustan kaupalliset palvelut ja Kuninkaanportti ovat noin 10 km päässä.

### 5.1.5 Liikenneverkko

Uudenmaan ELY-keskuksen vaatimuksesta Kerkkoontie on osoitettu noin 1,4 km matkalta katuna. Kaavan hyväksymisen myötä tulee tehtäväksi kadunpito päätös, Kerkkoontie tulee siirtymään Porvoon kaupungin ylläpidettäväksi. Kadunpito päätös voidaan tehdä myös osissa. Kevyenliikenteen väylä on suunniteltu toteutettavaksi pääosin jalkakäytävätyyppisenä. Kevyenliikenteenväylä on suunniteltu rakennettavaksi välillä Henttalantie-Kropsantie Kerkkoontien pohjoispuolella. Ylituskohda keskisaarekkeineen on Kropsantien kohdalle. Välillä Kropsatie-Huhmarintin kevyenliikenteenväylä on suunniteltu tien eteläpuolelle. Jotta kevyenliikenteenväylä saadaan mahtumaan, on ajorata suunniteltu siirrettäväksi noin metrin vastakkaiseen suuntaan välillä Keikanpolku –Lampilankuja. Maantien alue on kapea ja rakennetut tontit aivan kiinni ajoradassa, joten katusuunnittelun yhteydessä joudutaan etsimään paikoitellen erikoisratkaisuja. Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa tilavarauksen on tutkittu uudestaan niin, että Kerkkoontien kevyenliikenteenväylään tulee yksi epäjatkuuskohta. Kevyenliikenteenväylää ei ole mahdollista toteuttaa tarkistetussa tilavarauksessa välillä Ralliraitti-Savimäentie. Kouluun etelästä suuntautuva kevyenliikenne ohjataan Ralliraitin kautta Savimäentille.

Yksityisteitä muuttuu katualueiksi yhteensä 1,5 km ja täysin uutta katua on noin 0,35 km. Kuntatekniikka on laatinut alustavat katujen yleissuunnitelmat erityisen haasteellisista katualueiden osista. Liikenneverkko kokonaisuudessaan on esitetty liitteessä 4 ja alustavat katujen yleissuunnitelmat liitteessä 15. **Liite 4 ja Liite 15**

Vanhasta miljööstä johtuen katualuevaraukset ovat paikoitellen poikkeuksellisen kapeita. Yläkylän vanhimman kyläasutuksen (A/s) katualueet on osoitettu merkinnällä suojeltava katualue. Katualueen korkeustaso tulee säilyttää nykyisellään ja katualueen pintana tulee käyttää sorapintaa tai sidottua sorapintaa (s-3). Merkintää on käytetty mm. Lehmustonkujalla, Rallikujalla, Rallitien alussa ja Savimäentien alussa.

Joukkoliikenne liikennöi Kerkkoontietä pitkin. Linja-autojen pysähtyminen on tarkistettu tapahtumaan ajoradalla, jolloin linja-autopysäkit eivät tarpeettomasti levitä katualuetta. Alueen pysäköinti tapahtuu tonteilla. Autopaikkanormi on 2 autopaikka / asunto.

### 5.1.6 Virkistysalueet

Virkistysalueet muodostuvat kolmesta kokonaisuudesta: Nykyisen asemakaavan puistoyhteyttä täydentävistä Rantapellonmäestä ja Runninrinteestä, Kerkkoon urheilukentästä ja maisemassa selkeästi erottuvasta Jaakkolankalliosta. Osa Jaakkolankallion VL aluetta vahvistuu viereisen asemakaavan AK490 hyväksymisen myötä. Viheralueita yhdistävät reitit täydentyvät tonttikaduilla ja kevyenliikenteen väylillä, lisäksi on varattu tärkeimmät hiihtoyhteydet kaava-alueen ulkopuolelle. Virkistysalueita on yhteensä 48000 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen virkistysalueet ja viheryhteydet on esitetty liitteessä 7. **Liite 7**

### 5.1.7 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako asemakaavaan sisältyvänä. Rakennettujen kiinteistöjen koot vaihtelevat suunnittelualueella suuresti, pienimmät rakennetut kiinteistöt ovat alle 1000 m<sup>2</sup> ja suurimmat yhden asuinrakennuksen kiinteistöt noin 1 ha. Kiinteistöjen jakautuminen tontteihin on tutkittu tapauskohtaisesti, myös maanomistajien toiveita on kuultu. **Liite 11**

### 5.1.8 Tekninen huolto

Porvoon kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma päivitettiin vuoden 2009 aikana ja suunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 18.10.2010. Suunnitelmassa on varauduttu laajentamaan vesilaitoksen toiminta-alueita nyt vireillä oleville Kerkkoon kaava-alueille.

Kerkkoon kaava-alueiden viemäriverkosto toteutetaan pääosin paineviemäriverkostona, koska maaston korkeusvaihteluiden ja pitkien etäisyyksien vuoksi viettoviemäreiden rakentaminen ei ole teknisistä ja taloudellisista syistä tarkoituksenmukaista. Paineviemäriverkos-



to liitetään Kerkkoon olemassa olevaan viettoviemäriverkostoon. Lisäksi Porvoon vesi ottaa haltuun nykyiset yksityiset johdot Rallitiellä pumppaamosta (kortteli 7516) Kerkkoontielle päin. Rallitieltä tonteille johtavat haarat jäävät yksityiseen omistukseen. Pumppaamolle on osoitettu ET korttelialuumerkintä kortteliin 7516 (AK490 alueella). Uutta paineviemäriä tulee rakennettavaksi noin 2,0 km, uutta viettoviemäriä noin 0,6 km ja uutta vesijohto yhteensä 2,6 km.

Paineviemärijärjestelmään liityttäessä liitettävä kiinteistö tarvitsee oman jätevesipumppaamon. Kiinteistön omistaja vastaa pumppaamon hankinta-, asennus ja käyttökustannuksista. Pumppaamo on oltava vesilaitoksen hyväksymää tyyppiä, koska pumput ja paineviemäriverkosto muodostavat yhdessä toimivan kokonaisuuden. Pumppaamo yhdistetään laitoksen johtoon painejohdolla (tonttijohto), jonka rakentamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Porvoon Vesi suorittaa johdon liittämisen laitoksen johtoon. Kaava-alueiden AK353 ja AK490 vesihuoltoverkosto on esitetty liitteessä 9. **Liite 9**

Alueelle ei rakenneta sadevesiviemäriä vaan alueen hulevedet (sade- ja sulamisvedet) joko imeytetään tontilla ja/tai johdetaan avo-ojissa ja painanteissa kaava-aluetta kiertäviä kokoojajoa pitkin Porvoonjokeen. Keskeiset pintavesien johtamista varten varatut alueen osat on esitetty kaavakartalla. Kaava-alueiden AK353 ja AK490 hulevesien johtamisen periaatteet on esitetty liitteessä 10. **Liite 10**

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Kerkkoon kylän asemakaavan muutos ja laajennus eteni yhtenä kokonaisuutena ehdotusvaiheeseen ja jaettiin kahdeksi osa-alueeksi vasta asetettaessa ehdotusta toistamiseen nähtäville. Tavoitteena kuitenkin on, että asemakaavat AK353 ja AK490 etenevät samanaikaisesti, jolloin myös alueiden oletetaan rakentuvan samanaikaisesti. Tästä syystä asemakaavojen vaikutukset on arvioitu kummankin kaava-alueen yhteisvaikutuksena. Jos jokin vaikutus kohdistuu erityisesti vai toiseen asemakaava-alueeseen on se tekstissä mainittu.

### 5.2.1 Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Asemakaavojen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa kaava-alueiden nykyinen asukasluku 145 nousee maksimissaan noin 210 asukkaalla eli 355 asukkaaseen. Väestön lisäyksestä AK353 alueelle sijoittuu noin 140 asukasta ja AK490 alueelle noin 70 asukasta. Koko Kerkkoon tilastoalueen asukasluku nousee noin 880 asukkaasta 1100 asukkaaseen, kun otetaan huomioon vain tästä asemakaavasta aiheutuva väestön kasvu. Koska alueelle on suunniteltu vain omakotitaloja ja /tai paritaloja, koostuu tulevat uudet asukkaat pääosin tavanomaisista lapsiperheistä.

Kaupungilla on kaava-alueella AK353 omistuksessaan 10 rakennettavaksi luovutettavaa tonttia, jotka on suunniteltu luovuttaa rakentajille mahdollisimman pian. Muut uudet tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavan valmistuminen aiheuttanee piikin myös yksityisten omistamien tonttien myynnissä. On arvioitu, että 15:sta tontin yksityinen maanomistaja käynnistäisi omistamansa omakotitalotontin myynnin kaavan hyväksymisen jälkeen kunnallistekniikan valmistuttua. Muilta osin kaavan oletetaan toteutuvan hitaasti.

Kaava-alueen omistuspohjasta johtuen väestön kasvun kylässä voidaan arvioida olevan maltillista.

### 5.2.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavoilla muodostuu hyvin erilaisia tontteja, korttelirakenne ja sijoittuminen kylään ja maisemaan nähden vaihtelevat, samoin tonttikoot ja tonttikohdaiset rakennusoikeudet. Lisäksi viehättävä kylämiljöö houkuttelee uusia asukkaita ja rakentajia. Porvoonjokilaaksoon ja kaava-alueen läheisyyteen on myönnetty vuosina 2000–2012 yhteensä noin 40 suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiseksi. Asemakaavan muodostaman ”tonttireservin” myötä ja kunnallistekniikan rakentamisen edettyä, voidaan arvioida, että ainakin osa valitsee asemakaavatontin ja jättää suunnittelutarveratkaisun hakematta. Asemakaavalla arvioidaan olevan kylärakennetta eheyttävä ja toisaalta lähialueen hajarakentamista hillitsevä vaikutus.

### 5.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja kyläkuvaan sekä kulttuuriympäristöön

#### Vaikutukset luonnonympäristöön

Koska suunnittelualue koostuu pääosin jo rakennetuista pihapiireistä, muuttuu luonnontilaista metsäaluetta asemakaavan myötä korttelialueeksi yhteensä vain noin 1,5 ha. Muutokset kohdistuvat Jaakkolankallion taakse jäävään rinteeseen (AK 353 B) sekä kaupungin omistuksessa olevaan metsäalueeseen urheilukentän eteläpuolella (AK 353). Jaakkolankallio ja urheilukentän alue tulevat säilymään hienovaraisesti hoidettuna metsänä.

#### Vaikutukset pohjaveteen

Kerkkoon I-luokan pohjavesialue on kooltaan noin 5,72 km<sup>2</sup> (572 ha). Pohjavesialueella sijaitsee 160 asuinrakennusta, näistä noin 80 on liittynyt Porvoon Veden vesijohtoon ja viemäriin, 40 Porvoon veden vesijohtoon ja 6 vain viemäriin. Vanhalla kaava-alueella vesihuoltoverkostot on rakennettu 1980- ja 1990-luvulla. Viemäriverkosto on laajennettu nykyisen kaava-alueen ulkopuolelle v. 2009–2012. Liittymisaste uuteen verkostoon on tois- taiseksi melko vähäinen.

Kaava-alueet AK353 ja AK490 ovat kooltaan yhteensä noin 43 ha, josta pinta-alasta noin 24 ha sijoittuu Kerkkoon pohjavesialueelle, mikä vastaa noin 4,2 % pohjavesialueen kokonaispinta-alasta. Kerkkoon pohjavesialueella on noin 160 asuinrakennusta. Kaava-alueiden asuinrakennuksista 43 sijaitsee pohjavesialueella, joka vastaa noin 27 %:a koko pohjavesialueen asuinrakennuksista. Kaava-alueiden pohjavesialueelta 25 on liitetty sekä vesijohtoon että viemäriin ja 5 vain vesijohtoon. 13 olemassa olevalle asuinrakennukselle tulee asemakaavan myötä velvollisuus liittyä Porvoon veden viemäriin. Asemakaavojen myötä pohjavesialueelle mahdollistetaan 28 uuden erillistalon rakentaminen, joka on noin 17,5 % lisäys nykyiseen asuinrakennusten lukumäärään. On arvioitu, että ne toteutuvat pääasiassa omakotitaloina. Kerkkoon koulu ja Kerkkoon nuorisoseurantalo ovat jo liittyneet viemäriin.

Lampisen suksitehtaan rakennuksia on jo muutettu asuinkäyttöön ja kaavan myötä mahdollistetaan koko rakennuskannan muuttaminen asuinkäyttöön. Korttelissa 7503 ollut PIMA – kohde (638-434-22-0) on puhdistettu, joten riskikohde on poistunut. PIMA –kohteita on edelleen vanhalla ”sahaplaanilla” Yläkyläntien alla ja kortteleissa 7512 ja 7513. Kohteet tulee puhdistettaviksi asemakaavan asumiskäytön myötä. Lisäksi entisellä T-kaupan kiinteistöllä ollut polttoaineen jakelupiste (638-434-7-30, K7508T2) on osoitettu saa –merkinnällä asemakaavassa.

ATY/s kortteleissa esitetään sallittavaksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton pienteollisuus, kaavamääräyksillä on eliminoitu toiminnasta aiheutuva mahdollinen haitta pohjavedelle. Kerkkoontien varressa sijaitsevalle teollisuus- ja varastohallille (638-4334-6-27) on osoitettu ty-rakennusala. Vastaavasti myös sen kaavamääräyksissä on pohjavesialueen suojaus otettu huomioon.

Kaava-alueelle sijoittuu vedenjakaja, joka kulkee Jaakkolankalliolta kaakkoon kohti Lampilan maatilaa. Rallitien itäpuolisen sekä Kropsantien ja Huhmarintien varsien asutuksen hulevedet johdetaan kaava-alueen ulkopuolelle peltoalueelle sijoittuviin kokoojajoihin. Kokoojajojat kiertävät suunnittelualueen pohjoisessa ja idässä. Oja laskee Porvoonjokeen kylän eteläpuolella. Oja kulkee savikolla peltoalueen ympäröimänä eikä ole oletettavissa, että asemakaava-alueelta syntyvillä hulevesillä olisi vaikutusta Porvoonjokeen eikä rantaimetyminenkään tuloksena pohjaveteen. Vedenjakajan lounaspuolella syntyneet pintavedet ohjautuvat olemassa olevan kyläasutuksen läpi Porvoonjokeen harjun rinnettä seuraten. Isompia kokoojajoa kulkee mm. Runnintien, Lylynlykyn ja Hiihtäjätien varrella ja ne ohjautuvat Porvoon jokeen. Uutta asutusta on osoitettu niin, että haitallista imeytymistä suoraan pohjaveteen ei pääse joenpuoleisellakaan rinteellä syntymään.

Porvoon pohjavesialueille on laadittu Porvoon Veden ja Uudenmaan ympäristökeskuksen yhteistyönä Porvoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 1521-D3278, 18.2.2010, FCG. Pohjavesiriskit on arvioitu pohjavesialueittain. Kerkkoon pohjavesialueella kohtalainen riski

on pohjavesialueelle sijoittuvat laajat maanviljelyalueet, muutamat hoitamattomat vanhat soramontut ja öljysäiliöt, samoin tiedetyt kunnostamattomat PIMA –kohteet. Asutus- ja jätevedet on katsottu pieneksi riskiksi.

Kun otetaan huomioon, että vanha vielä viemäriin liittämätön asutus ja uusi asutus tulevat liitettäväksi viemäriverkostoon, että pienteollisuustoimintaa on osoitettu pohjavesialueelle hyvin rajoitetusti ja että asemakaavan myötä myös PIMA –kohteita tulee kunnostuksen piiriin, voidaan todeta, että asemakaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia pohjaveden laatuun tai antoisuuteen.

#### Vaikutukset maisemaan

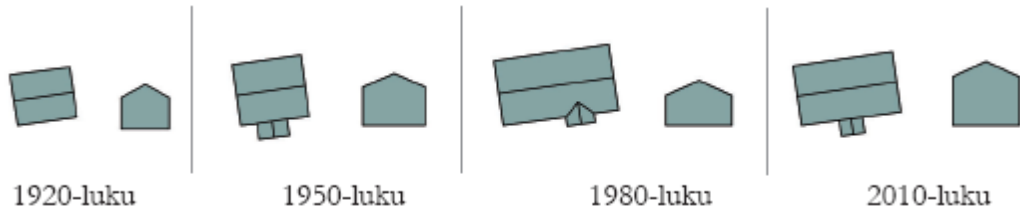
Arimmin Porvoonjokilaakson maisemaan sijoittuvat 3 uutta tonttia korttelissa 7502 sekä korttelin 7500 kolme tonttia. Uudet tontit sijoittuvat näkyvästi jokeen viettävälle peltoalueelle. Rakentamisen sijoitus on tonteilla suunniteltu siten, että asuinrakennukset myötäilevät rinnettä kun taas talousrakennukset voivat sijaita tontilla vapaammin muodostaen luontevia pihapiirejä. Tonttien alarinteet on osoitettu kasvitarhan ja puutarhan alueeksi (kt). Nämä uudisrakennukset näkyvät selkeästi jokimaisemassa, mutta vuosien myötä pihakasvillisuus liittyy tontit osaksi taustalla näkyvää Jaakkolankallion metsäselännettä. Tiivistyvän kylärakenteen myötä myös vielä nyt hieman irrallisiksi jääneet 1980 –luvulla rakentuneet korttelit liittyvät osaksi laajempaa kyläasutusta. Korttelin 7502 tontit muodostavat uuden reuna- vyöhykkeen ja liittävät asutuksen nykyistä pehmeämmin pohjoiseen avautuvaan peltomaisemaan.

Jaakkolankallio säilyy metsäisenä selänteenä kyläasutuksen taustana. Yläkylätien varren asutus siirtää rakennetun kylän reunaa koillisen peltoalueen suuntaan, Jaakkolankallion taakse sijoittuva asutus laajentaa kylää pohjoiseen (AK490) ja Huhmarintien ja Kropsantien varsien tiivistyvä asutus laajentaa urheilukentän eteläpuolista asutusta. Rakennetun kylän laajeneminen ei ole suurmaisemassa merkittävää eikä sillä ole vaikutusta Porvoonjokilaakson maisemassa. Valtakunnallisesti arvokkaan Porvoonjokilaakson maisema-alueen ominaispiirteet ja arvo säilyvät asemakaavoituksessa.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavojen katuverkosto seuraa alueen vanhoja yksityisteitä, joten kylän rakenne säilyy ennallaan. Asemakaavoilla esitetään suojeltavaksi Lampisen suksitehtaan rakennuskantaa, seurojentalo, koulun vanhin osa, työväentalo sekä 1920 –luvun asuinrakennuksia ja talousrakennuksia. Säilytettäviä rakennuksia on yhteensä 37. Säilytettävistä rakennuksista 31 sijaitsee AK353 alueella ja loput 6 AK490 alueella. Keskeisillä korttelialueilla on käytetty myös merkintää /s (ympäristö säilytetään). Rakentamisen määrä on sovitettu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön siten, että uudisrakentaminen säilyy pienimittakaavaisena vanhimman asutuksen lomassa (Liite 6, vyöhyke IV). Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, joissa tuodaan esille Kerkkoon rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteitä ja miten ne tulee ottaa korjausrakentamisessa huomioon. Rakennetulla kulttuuriympäristöllä on hyvät edellytykset säilyä.

Asemakaavojen myötä rakentuu 52 uutta tonttia, uusista tonteista 34 on kaavan AK353 alueelle ja 18 kaavan AK490 alueella. Lisäksi nykyistä noin 70 voidaan jonkin verran täydennysrakentaa. Väistämättä on selvää, että rakennettu ympäristö tulee muuttumaan. Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on jo nyt selkeästi erotettavissa rakennetun ympäristön kerroksellisuus; 1920 –luvun työväen asutus, sodanjälkeinen jälleerakennuskausi ja 1980-luvun uudisrakentaminen. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu seuraava selkeästi erottuva vaihe 2000 –luvun uudisrakentaminen. Asemakaavassa osoitetuilla rakennusaloilla, rakennusoikeuksilla ja kerrosluvuilla sekä asemakaavan kanssa samaan aikaan hyväksyttävillä rakennustapaohjeilla on pyritty varmistamaan se, että uudisrakentaminen ei vie liikaa huomiota vanhassa rakennetussa ympäristössä ja että uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylän aikaisempia rakennusperinteitä 2000 –luvulle soveltaen.



Kuva 12. Asuinrakennusten koot eri aikakausina

#### 5.2.4 Vaikutukset palveluihin

Alueen arvioidaan rakentuvan vähitellen, joten nykyisen kunnallisen palvelurakenteen katsotaan riittävän. Kerkkoon koululle on osoitettu laajennusvara. Asemakaava tukee 2012 perustetun Kerkkoon osuuskunnan ideaa kehittää ja tuottaa kylän ja lähialueen asukkaille erilaisia palveluita.

#### 5.2.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Rakentamisen vaikutus Kerkkoontien ja Henttalantien liikennemääriin on vähäinen. Kerkkoontie siirtyy asemakaavan myötä asemakaava-alueella kaupungin katualueeksi joko yhdellä kertaa tai osissa. Kevyenliikenteenväylän rakentaminen Kerkkoontien varteen parantaa alueen liikenneturvallisuutta merkittävästi.

#### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Saastuneen maan merkintä (saa) oli osoitettu entisen kaupan tontilla (K7508 tontti 2). Asemakaavan toteutumisen myötä myös PIMA-kohteet tulee kunnostettua.

#### 5.4 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää kaupungin ja yksityisen maanomistajan välisen maankäyttösopimuksen tekemistä noin 10 maanomistajan kanssa. **Liite 8**

#### 5.5 Nimistö

Asemakaavassa käytetty nimistö on pääosin jo vakiintunut alueelle esim. nykyiset kadunnimet ja yksityisteiden nimet. Uudet asemakaavassa annetut kadunnimet ja puistojen nimet perustuvat alueella käytettyihin ja yleisesti tunnettuihin paikan nimiin tai tilojen nimiin.

### 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditut rakennustapaohjeet on esitetty asemakaava-asiakirjoissa ja ne hyväksytään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteisinä asemakaavojen AK353 ja AK490 alueille. **Liite 12**

Kerkkoontien parantamisesta ja varustamisesta kevyenliikenteenväylällä, yksityisteiden rakentamisesta katualueiksi sekä täysin uusista katuyhteyksistä tulee laadittaviksi katusuunnitelmat. Kaavoituksen yhteydessä laaditut katujen yleissuunnitelmat ovat viitteenä katusuunnitelmia laadittaessa. Lehmustonpolun, Ralliraitin, Rallitien alkuosan ja Savimäentien alkuosan katualue on osoitettu merkinnällä s-3, jolloin katualueen korkeustaso tulee säilytettäväksi ja katu säilytetään sorapinnalla tai sidottuna sorapintana.

Alueen keskeinen viheryhteys on puistoalue, joka koostuu voimassa olevan asemakaavan puistoalueesta, Runninrinteestä ja Rantapellonmäen puistosta. Alueelle tulee laatia yhteinen viheraluesuunnitelma. Kyläläisten talkoilla rakentaman leikkipaikan täydennystarpeet tutkitaan suunnitelman yhteydessä. Jaakkolankalliolle tulee laatia viheraluesuunnitelma, jossa esitetään alueen metsän hoito puistometsänä, alueelle kunnostettava polkumainen verkosto sekä mahdolliset näköalapaikat. Myös Kerkkoon urheilukenttä-nimiselle puistoalueelle tulee laatia viheraluesuunnitelma, jossa esitetään urheilukentän kehittämistarpeet, metsän hoitotoimenpiteet ja puistoväylien rakentaminen.



## 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteutus edellyttää katu- ja vesi- ja viemäriverkoston rakentamista koko alueelle. Verkostojen rakentaminen jakautuu usean vuoden ajalle. Alueen kunnallistekniikan suunnittelun ja/tai rakentamisen käynnistämiseen varaudutaan vuonna 2014. Kaupungin omistamien tonttien markkinointi rakentajille käynnistyy aikaisintaan 2014.

Koska asemakaava-alue on laaja ja sen alueella on poikkeuksellisen paljon kaduiksi kunnostettavia yksityisteitä sekä rakennettavia vesi- ja viemäriyhteyksiä, on asemakaavaan täydennetty kaavamääräys, joka mahdollistaa asemakaavan toteuttamisen jakamisen useamman vuoden ajalle. Asemakaavamääräys on seuraava: Tämän asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 § mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Porvoossa 12.6.2012, 29.10.2013, 4.3.2014

Eero Löytönen  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Hilkka Jokela  
kaavoittaja