

1

1.1

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Identifikationsuppgifter

Borgå stad

KERKO, DP353

Stadsdelen 60

Kvarteren 7500-7502, 7504 -7511, 7517-7527, delar av kvarteren 7503 och 7512 samt gatu-, rekreations- och specialområde

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplanen gäller en del av Kerko by

Ändringen av detaljplanen gäller delar av kvarteren 7, 8 och 9 och gatuområde i Kerko by

Behandling av detaljplanen:

Utkast till detaljplan, **DP353**:

planläggnings- och byggnadsnämnden 19.5.2005 (193 §)

detaljplaneförslag I, **DP353**:

Stadsutvecklingsnämnden 12.6.2012 § 176

detaljplaneförslag II, **DP353**:

stadsutvecklingsnämnden 29.10.2013 § 169, 4.3.2014 § 50

Godkännande av detaljplanen, **DP353**:

Stadsstyrelsen 7.10.2014 § 279

Stadsfullmäktige 12.11.2014 § 64

1.2

Planområdets läge

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

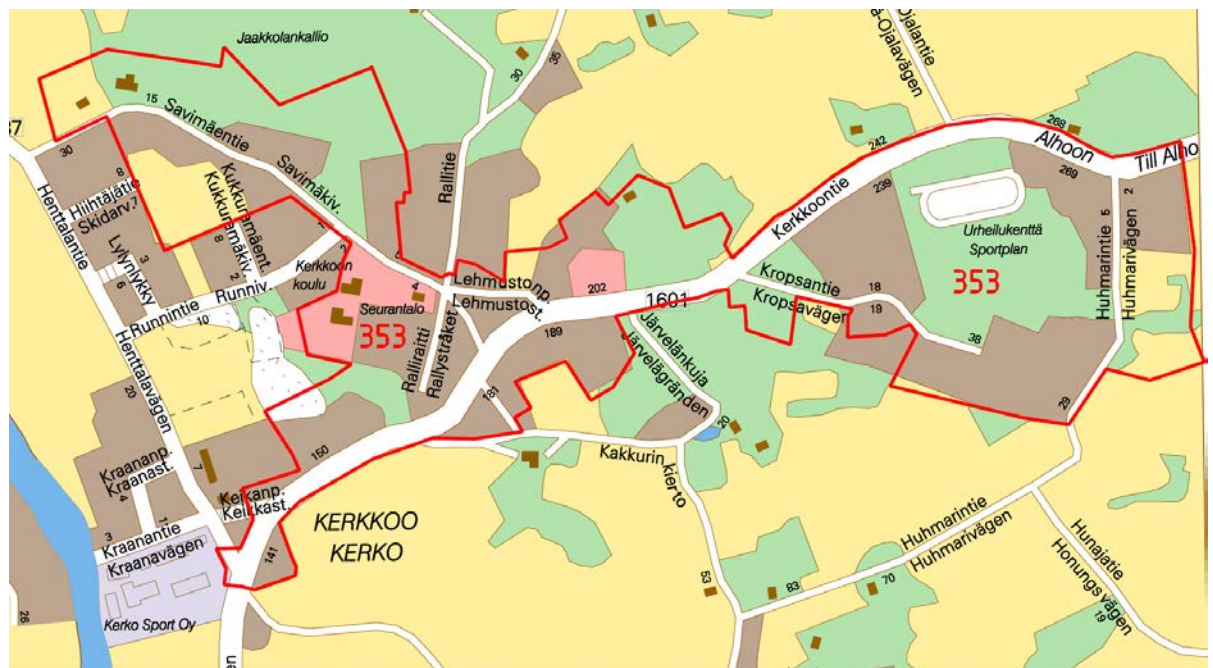


Bild 1. Planeringsområdets läge

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	Skyddsбeteckningar 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 I förslagsskede I
Bilaga 15	Preliminära utredningsplanerna för gatorna
Bilaga 16	Hörande och bemötandena i II 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 (**DP353 och DP490**) innan planförslaget framlades på nytt. Av dem omfattar denna detaljplan (**DP353**) största delen av det ursprungliga detaljplanområdet och **DP490** utvidgningsområdet norr om byn: kvarter vid Rallyvägen, områden vid Vålholäsvägen och en del av närrekreatiomsområdet vid Jaakkolaberget. Målet är att detaljplanerna fortskrider samtidigt.



2.2

Detaljplanen

Bybebyggelsen i planområdet är redan nu mycket tät. 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. Kerkovägen och de gamla enskilda vägarna utgör stommen för gatunätet. Utgångspunkten för planeringen har varit att bevara, stöda och förtäta den gamla bebyggelsen. I området har man anvisat totalt ca 100 egnahemstomter (A/s, AO-30, AO-33) i 23 kvarter. Dessutom anvisas en tomt för skola (YO), ett ungdomsföreningshus (YY/s), en tomt för det gamla folkets hus (ATY/s, kvarter 7512 och en tomt för den gamla skidfabriken (ATY/s, kvarter 7503) Antalet nya tomter för boende är 34 varav staden äger 10.

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 (DP353 och DP490).

Godkännande av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal mellan staden och ca 10 privata markägare.

3

UTGÅNGSPUNKTER

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 Kerkovägen. Direkt söder om planområdet finns lantgårdarna Lampila och Järvelä.

Planområdets storlek är ca 34,4 ha, varav ca 2,9 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. Industribyggnaderna, som byggts på byns äldsta byggplatser, är byns landmärken vid ån. Bakom åkerdalen finns en skogig ås. Kännetecknande längre bort i landskapet är lantgårdars ekonomibyggnader. Centrumen i övre byn bildas av stora byggnader: ungdomsföreningshuset, Lampinens skidfabrik och skolan samt av öppna områden kring dem. Annars är avstånden mellan byggnaderna i byn korta och gaturummen mycket täta. Från några ställen i byn ser man till ådalen.

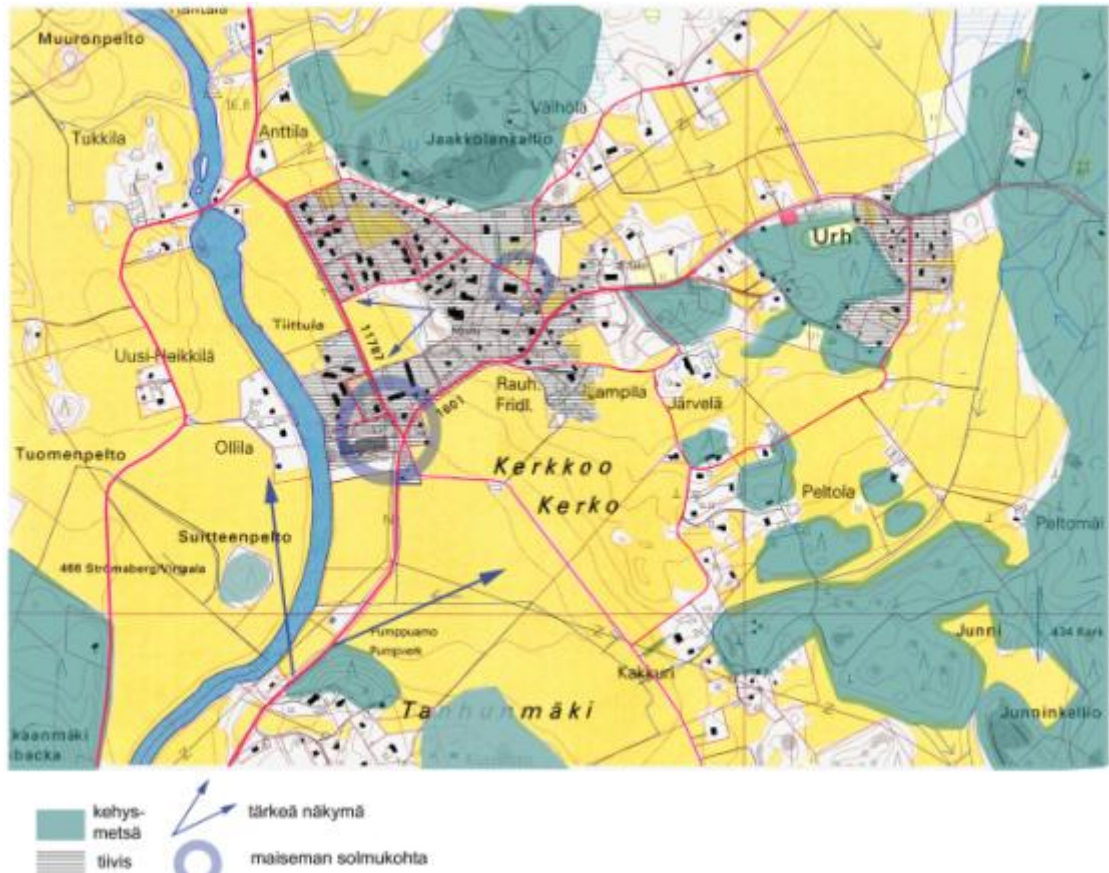


Bild 3. Landskapets struktur, landskapsutredning för Kerko by, 2002

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 al-leer på gårdar. Sådana finns i synnerhet kring Lampinens skidfabrik och i närheten av lantgården Lampila. 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.

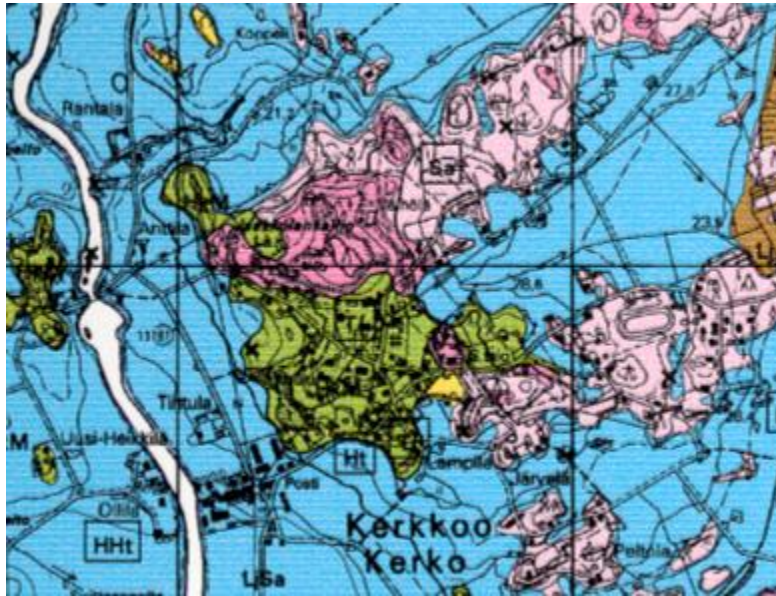
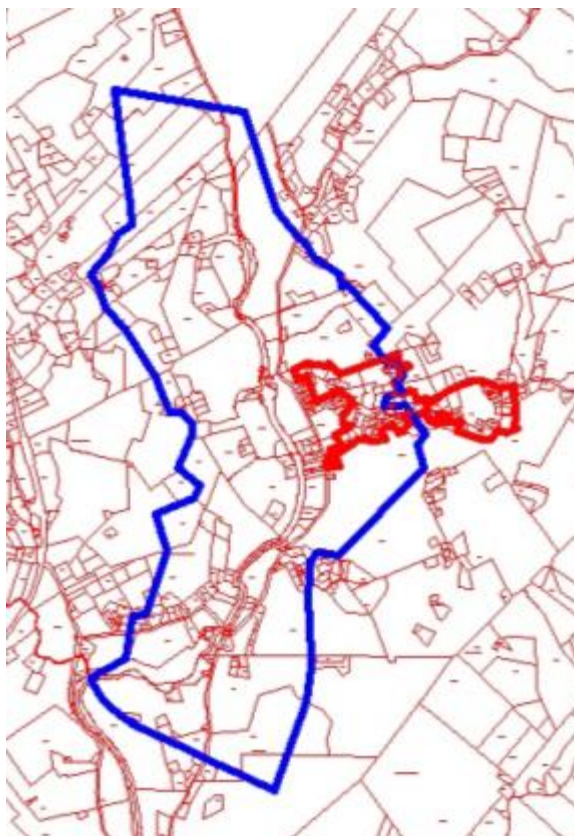


Bild 4. Jordmån i området

Grundvattenområde av klass I i Kerko

Västra delen av planområdet 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 grundvattnet 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 m³/dygn. I Kerko är grundvattennivån ca +9,63...+12,67 då vattentäkten används. Som lägst var grundvattennivån år 2003.



- Grundvattenområde av klass I i Kerko
- Planeringsområdena DP353 och DP490

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

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 försämrad. 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, infiltrering 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.

3.1.3

Byggd miljö

Första anteckningar om Kerko by är från år 1542. Husen i Kerko bildade en tät grupp på båda sidorna av Borgå å, på det stället där industribyggnaderna nu finns vid korsningen av Henttalavägen och Kerkovägen. På grund av en karta från år 1732 fanns det 17 hus. Av de gamla husen fanns Tukmila redan då på sin nuvarande plats. Storskiftet slutfördes i Kerko på 1910-talet, efter vilket byggandet i byn koncentrerades väster om Borgå å vid åsens sluttnings på dess nuvarande ställe. Jaakkola, Lampila och Järvelä flyttades till åsens västra sluttnings. 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 år 1922. Jaakkolas hus blev Lampinens skidfabrik, medan Lampila och Järvelä fortfarande fungerade som lantgårdar. 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. Byggmästare Heikki Siikonen har varit en betydande planerare av bybebyggelsen. I byns byggnadsbestånd syns tydligt för denna tidpunkt tydliga klassicistiska drag och i några ekonomibyggnader redan drag av funktionalism. Byn växte snabbt igen efter kriget, då nya hus byggdes vid Huhmarivägen och åsens sluttnings. Folkets hus "Karppi" byggdes år 1954. Ny bebyggelse vid Henttalavägen byggdes på 1980-talet enligt byns första byggnadsplan.



Bild 6. Lampinens gamla skidfabrik

Planområdet består av ett gammalt tätt byområde och byns utvidgningsområde, som byggdes efter kriget. En del av byns ursprungliga byggnadsbestånd från 1920-talet har bevarats bra.

Kerko by är en del av Borgå ådal som ingick i den värdefulla bebyggda kulturmiljön i Museiverkets 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.



Bild 7. Gammalt byggnadsbestånd i byn

Trafikförbindelser

Planområdet ligger vid Kerkovägen, landsvägen 1601 och enskilda vägar. Gränsningen av vägområdet för landsvägen 1601 registrerades 10.11.2004. Savimäki-vägen vid skolan och ungdomsföreningshuset samt början av Rallyvägen är gatuområde men för övriga delar består trafikförbindelserna ännu av enskilda vägar. De enskilda vägarna i byn byggdes genast efter det att de nuvarande byggnaderna byggdes och redan på sockenkartan från 1937 syns alla nuvarande enskilda vägar i planområdet.

Kommunalteknik

Nuvarande planområdets vattenförsörjningsnät byggdes 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. Bebyggelsen vid Savimäki-vägen, skolan och ungdomsföreningshuset, bebyggelsen vid Rallyvägen och i början av Kerkovägen har anslutit sig till Borgå vattens vatten- och avloppsnät. Dagvattnet i området infiltreras i jordmånen och styrs till öppna diken.

Service

I området 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

På den gamla butikens fastighet, där också har sålts bensin, kan finnas förorenad mark (Kerkovägen 180, K7508T2). Den gamla avstjälningsplatsen i Kerko gränsade till planområdet. Den förorenade marken på den sanerades i slutet av år 2007, och den medför inga begränsningar i detaljplaneområdet. Åsar som uppstått med grustakten är störande i miljön.

3.1.4 Invånare och social miljö

I planområdet lever nu ca 140 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 Markägarförhållanden

Planområdet är i huvudsak i privat ägo, och det finns ca 70 markägare. Borgå stad äger skolans tomt (24:17), områden kring idrottsplanen (2:117), åkerområde norr om Savimäki-vägen (24:17) och gatuområden. Kerkkoon nuorisoseura äger tomten för ungdomsföreningshuset (7:33).

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.

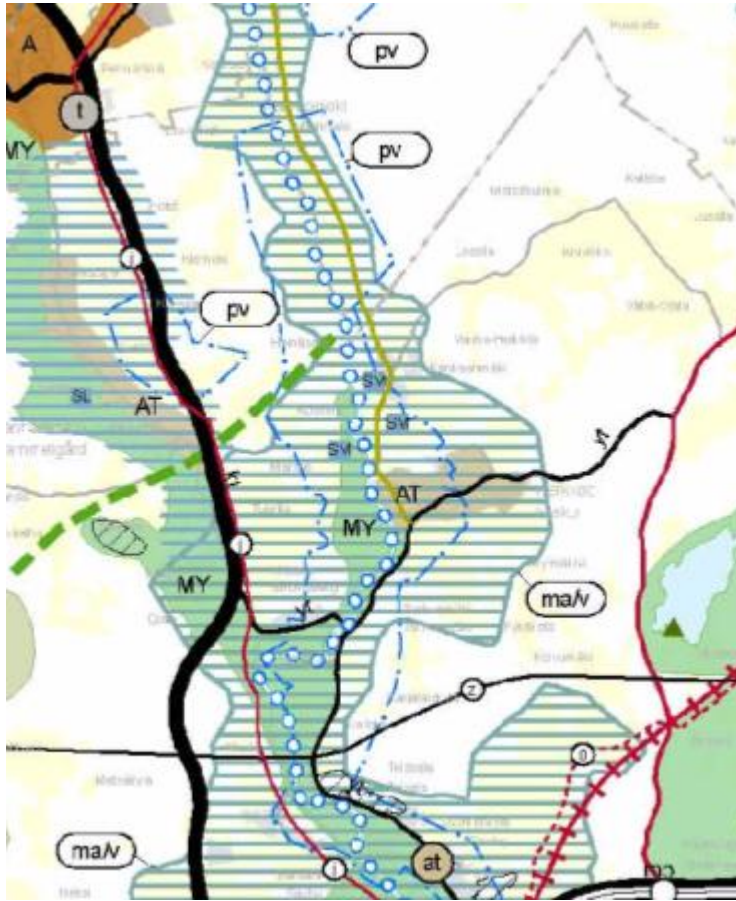


Bild 8. Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (inte skalenlig)

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).

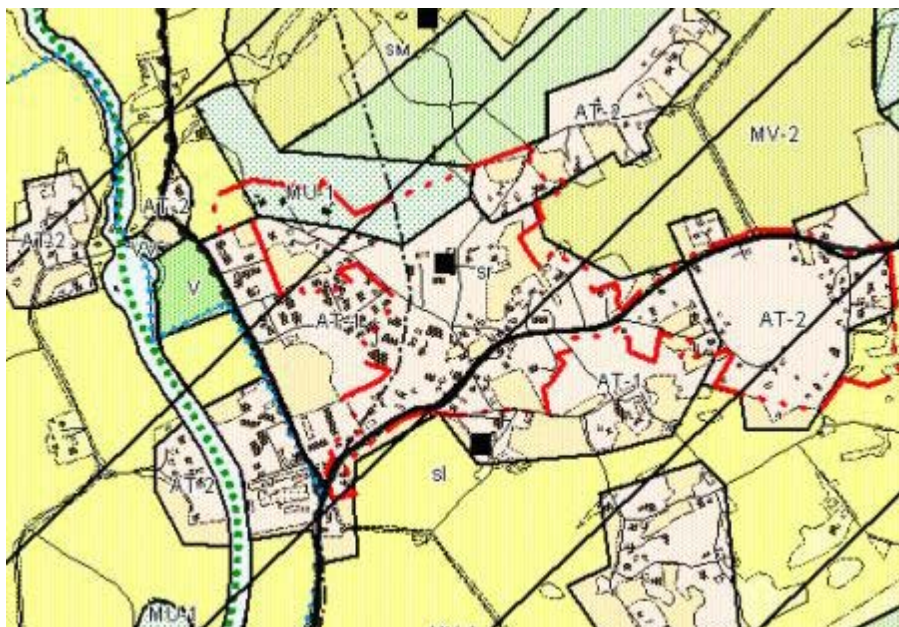


Bild 9. Utdrag ur generalplanen (inte skalenlig)

Detaljplan

Detaljplanen för Kerko godkändes som byggnadsplan 20.2.1985. Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteren 7, 8 och 9. Tomten för Lampinens skidfabrik anvisas som kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (TY), tomtexploatering $e=0,3$, våningstal II. Skolans tomt anvisas som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO), tomtexploatering $e=0,2$, våningstal II. Ungdomsföreningshusets tomt anvisas som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL), tomtexploatering $e=0,25$, 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 lantmäteribyrån 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 tät. 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 planläggningsöversikterna 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 25 gäller denna detaljplans (DP353) 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. Av dem gällde ca en tredjedel områdesreserveringarna för gatuområden. Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena, anmärkningarna och kommunens motiverade ställningstagande samt de preciseringar som gjorts i detaljplaneförslaget följer som bilaga 14. **Bilaga 14**

Förslag II till detaljplan och ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt på nytt enligt 32 § i MarkByggF 13.11–13.12.2013 och man har fått det begärda utlåtandet. Föreningen Kerkkoon kyläyhdistys har konstaterat i sitt utlåtande att den respons som gavs under den tidigare remissbehandlingen hade beaktats på ett tillräckligt sätt och föreningen var nöjd med den nya versionen.

Mot förslaget II lämnades åtta anmärkningar. Fyra av dem gällde fortfarande områdesreserveringarna för gatuområden, tre anmärkningar gällde planbeteckningar för de(n) egna tomten/tomterna och en anmärkning gällde olägenhet som orsakas av byggandet av det invidliggande området. De anmärkningar som gäller områdesreserveringarna för gatuområden och det nya gatubyggandet har undersökts i samarbete med kommuntekniken, på basis av dem gjorde man inga ytterligare ändringar i detaljplanen. På basis av de tre anmärkningar som gäller ens egen tomt gjorde man små justeringar i detaljplanen: byggrätten minskades i slutet av Huhmarivägen (K7523 tomterna 5–8) enligt markägarnas önskan och byggnadsytan utvidgades på tomten vid Kerkovägen (K7510 tomten 2). Anmärkningen som gäller det invidliggande området ledde inte till ändringar i detaljplanen.

Ett sammandrag över anmärkningarna och kommunens motiverade ställningstagande med anledning av anmärkningarna (65 § MarkByggL) följer som bilaga 16 till planbeskrivningen.

En del av förhandlingarna om markanvändningsavtalen har visat sig vara besvärliga på grund av oklara markägarförhållanden. Därför indelades planområdet i två delområden (DP353 och DP490) innan planförslaget framlades på nytt. **Bilaga 16**

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 och är:

- 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.
- Möjligheterna att bygga ut Kerkkoon koulu utreds.
- En ändamålsenlig tomt för ett daghem kan placeras inom den gällande detaljplanen, och därför behöver en sådan inte anvisas i det aktuella planeringsområdet.
- 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.
- För gång- och cykeltrafiken är målet ett täckande och tryggt vägnät med lösningar enkom anpassade för Kerko.
- Det centrala parkområdet i byn är Runnisbrinken, den gamla grustäkten vid åskanten mot Borgå å. - Övriga viktiga friluftsområden är idrottsplanens omgivning och Jaakkolaberget. Genom detaljplanen tryggas dessutom förbindelserna som ett fungerande spårnät kräver.
- 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.
- Fungerande jordbrukslägenheter lämnas utanför detaljplanläggningen, i detaljplanen lämnas tillräckligt stora skyddsområden kring gårdarna och inte heller annars vill man försvåra jordbruket genom detaljplanläggning.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Detaljplanens struktur grundar sig på den befintliga bystrukturen. Gatunätet följer områdets befintliga trafikförbindelser. Kerkovägen och de gamla enskilda vägarna utgör stommen för gatunätet. Utgångspunkten för planeringen har varit att bevara, stöda och förtäta den gamla bebyggelsen.

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 vid Kerkovägen, Lampilagränden, Savimäkvägen, Lehmustostigen och Kaivopeltovägen (kvarteren 7508, 7509, 7510, 7511 och 7512) samt tomterna i korsningen av Kropsavägen och Kropsagränden (kvarteren 7518-7520). A/s-kvartersområden anvisas ca 45300 m² och byggrätten i dem är totalt 6200 m²-vy.

AO-33 Kvartersområde för fristående småhus

I AO-33-kvartersområdena tillåts byggande av fristående småhus med en bostad. Beteckningen används för de delar som gränsar i de äldsta kvarteren och för kvarteren som ligger centralt i slutningen vid ådalen. AO-33-kvartersområden anvisas sammanlagt ca 54500 m² och byggrätten i dem är totalt ca 6700 m²-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 94500 m² och byggrätten i dem är totalt ca 13200 m²-vy.

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

Beteckningen används för tomterna för den gamla skidfabriken och det gamla folkets hus som nu är i privat ägo. Beteckningen tillåter utöver boende också byggande av lokaler för

småindustriverksamhet och kontor. ATY/s-kvartersområden anvisas totalt ca 14200 m² och byggrätten i dem är totalt 1800 m²-vy.

YO Kvartersområde för undervisningsbyggnader

Beteckningen används för tomten för Kerkkoon koulu. Tomtens areal är ca 8 000 m² och byggrätt 2 160 m²-vy.

YY/s Kvartersområde för byggnader för förenings- och kulturverksamhet, där miljön bevaras

Beteckningen används för tomten för ungdomsföreningshuset. Tomtens areal är ca 4 500 m² och byggrätt 770 m²-vy.

ET Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

Beteckningen används för elskåpet i Kropsavägens korsning (kvarter 7517).

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. De båda ligger inom detaljplanens DP490 område. Med beteckningen sr-2 anvisas de byggnader som är kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt eller för bybilden 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. Skyddsobjekten presenteras i bilaga 5. **Bilaga 5**



7:28



7:44



7:45



2:9



7:116



3:65





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.

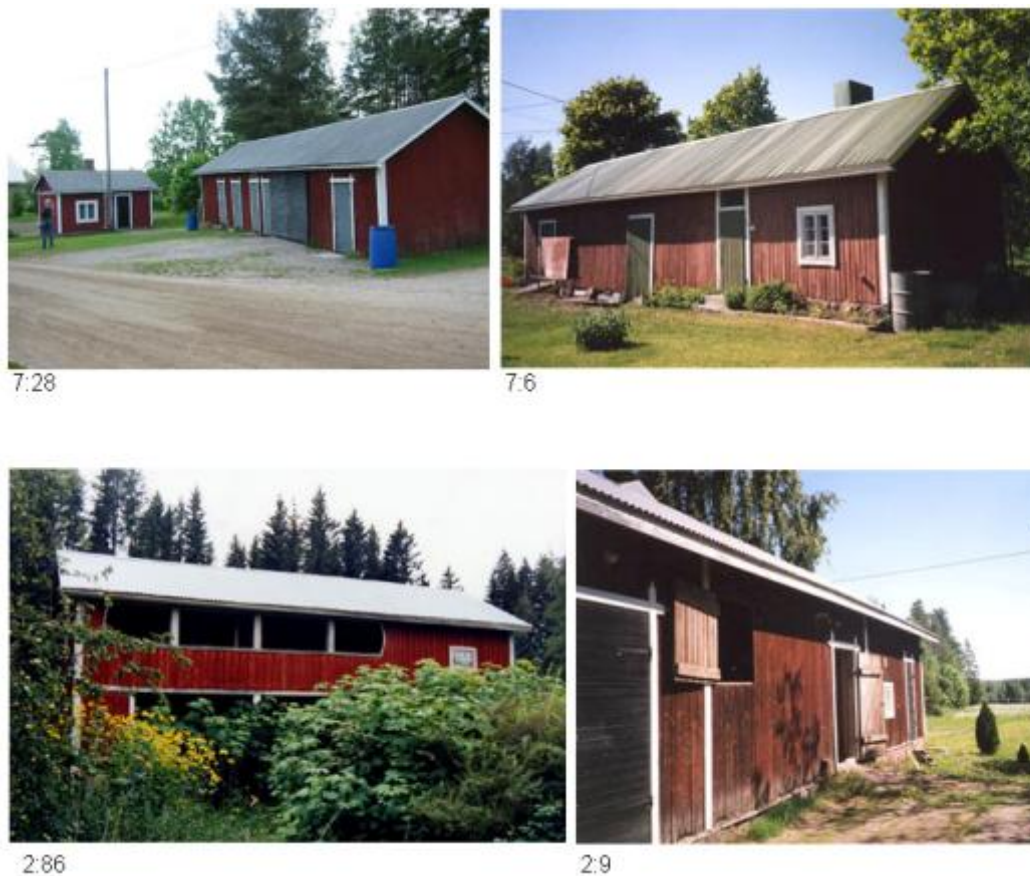


Bild 11. Typiska ekonomibyggnader i planområdet

I området har också enskilda bostadshus med gårdar från återuppbyggnadsperioden bevarats väl. Eftersom de inte bildar större helheter och byggandet inte har grundat sig på gjorda parcelleringsplaner, har man inte skyddat dem med denna detaljplan.

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 området har man anvisat totalt ca 100 egnahemstomter (A/s, AO-30, AO-33) i 23 kvarter. Dessutom anvisas en skoltomt (YO), ett ungdomsföreningshus (YY/s), en tomt för det gamla folkets hus (ATY/s, kvarter 7512) och en tomt för den gamla skidfabriken (ATY/s, kvarter 7503). Kvartersområdena är sammanlagt ca 22,1 ha stora och den totala byggrätten för hela planområdet är 30800 k-m².

Antalet nya tomter för boende är ca 35 varav staden äger 10. Den dimensionering som föreslås i detaljplanen för ny bosättning motsvarar ungefär 140 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.

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 planområdet finns Kerkkoon koulu, för vilken man har anvisat möjlighet att bygga ut med 600 m²-vy. I skolan finns ett bibliotek och föräldraföreningen upprätthåller en eftermiddagsklubb. Svenskspråkiga barn går i Saxby skola. Kerko hör till högstadieskolors 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 Kungsportens tjänster är det ca 10 km.

5.1.5 Trafiknät

Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands krav har en sträcka på ca 1,4 km av Kerkovägen anvisats som gata. Efter det att planen godkänts måste ett gatuhållningsbeslut fattas, och Borgå stad tar över underhållet av Kerkovägen. Gatuhållningsbeslutet kan också fattas i etapper. Enligt planerna ska gång- och cykelvägen byggas trottoarliknande. Enligt

planerna byggs gång- och cykelvägen mellan Henttalavägen - Kropsavägen norr om Kerkovägen. Övergångsstället med refugen är vid Kropsavägen. Mellan Kropsavägen - Huhmarivägen planeras gång- och cykelvägen söder om vägen. För att få rum för gång- och cykelvägen har man planerat flytta körbanan ca en meter i motsatt riktning mellan Keikkastigen - Lampilagränden. Landsvägens område är smalt och de bebyggda tomterna ligger alldeles fast i körbanan, varför man i och med gatuplaneringen måste ställvis ta till speciallösningar. I det uppdaterade detaljplaneförslaget har områdesreserveringen setts över så att gång- och cykelvägen avbryts endast på ett ställe. Enligt den uppdaterade områdesreserveringen kan gång- och cykelvägen inte byggas mellan Rallystråket - Savimäkvägen. Gång- och cykeltrafiken från söder till skolan styrs via Rallystråket till Savimäkvägen.

Ca 1,5 km enskilda vägar ändras till gatuområden, och ca 0,35 km är alldeles ny gata. Kommuntekniken har utarbetat preliminära utredningsplaner för de ställen i gatuområdena som är speciellt utmanande. Hela trafiknätet presenteras i bilaga 4 och de preliminära utredningsplanerna i bilaga 15. **Bilaga 4 och bilaga 15**

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 Lehmustostigen, Rallystråket samt början av Rallyvägen och Savimäkvägen.

Kollektivtrafiken kör längs Kerkovägen. Bussarna stannar på körbanan, varvid gatuområdet inte behöver göras bredare på grund av busshållplatser.

Parkeringen sker på tomterna. Normen för bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

5.1.6 Rekreatiomsområden

Rekreatiomsområdena består av tre helheter: Rantapellonmäki och Runnisbacken, vilka kompletterar den gällande detaljplanens parkförbindelse, idrottsplanen samt Jaakkolaberget, som tydligt syns i landskapet. En del av Jaakkolabergets VL-område fastställs då detaljplanen DP490 godkänns. 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 48000 m² rekreatiomsområden. Planområdets rekreatiomsområden och grönförbindelser 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 m² 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 (i området för DP490). 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 detaljplanen genomförs, ökar planområdets invånarantal från 145 högst till 375, 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 statistikområde 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 överlåts 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 slutningen bakom Jaakkolaberget (DP490) och skogsområdet som staden äger söder om idrottsplanen

(DP353). Jaakkolaberget och idrottsplanens område bevaras som skötta skogar.

Konsekvenserna för grundvattnet

Grundvattenområdet av klass I i Kerko är ca 5,72 km² (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 detaljplanerna 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 sluttnings 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 slutningarna 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 detaljplanen också förorenade marker saneras, kan man konstatera att detaljplanen inte har negativa konsekvenser för grundvattnets kvalitet eller vattenavgivningskapaciteten.

Konsekvenser för landskapet

Tre nya tomter i kvarteret 7502 och tre i kvarteret 7500 placeras på ett öppet åkerområde i ådalen. De nya tomterna placeras på ett synligt ställe i åkerområdet som sluttar mot ån.

Byggandet placeras på tomterna så att bostadshusen byggs på sluttningen och ekonomi-byggnaderna kan placeras friare och bilda naturliga gårdar. De nedre sluttningarna på tomterna anvisas som område för trädgårdsland och trädgård (kt). Dessa nybyggnader syns tydligt i åns landskap men med åren ansluter växtligheten på gårdarna tomterna till Jaakkolabergets skogsås som syns i bakgrunden. Då bystrukturen nu tätas, ansluts också de kvarteren från 1980-talet som legat lite separat till den mer omfattande bybebyggelsen. Tomterna i kvarteret 7502 bildar en ny kantzon och ansluter bebyggelsen mjukare till åkerlandskapet mot norr.

Jaakkolaberget bevaras som en skogig ås bakom bybebyggelsen. Bebyggelsen vid Överbывägen flyttar gränsen av den bebyggda byn mot åkerområdet i nordöst, bebyggelsen bakom Jaakkolaberget utvidgar byn mot norr (DP490), och det kompletterande byggandet vid Huhmarivägen och Kropsavägen utvidgar bebyggelsen söder om idrottsplanen. 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). Byggandets 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 renoveringsbyggandet ska beaktas. Den bebyggda kulturmiljön har goda förutsättningar att bevaras.

I och med detaljplanerna bildas 52 nya tomter, varav 34 är i DP353:s område och 18 i DP490:s område. På 70 gamla tomter tillåts tillbyggnad i liten skala. 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 nybyggandet inte är för iögonfallande i den gamla bebyggda miljön och att man vid nybyggandet beaktar byns tidigare byggnadstraditioner och anpassar dem till 2000-talet.

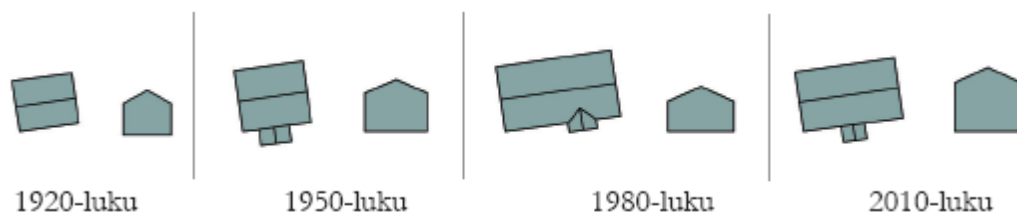


Bild 12. Bostadshusens storlekar under olika perioder

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**

Byggandet 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. Byggnad 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). I och med att detaljplanen genomförs saneras också de förorenade markerna.

5.4 **Markanvändningsavtal**

Godkännande av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal mellan staden och ca 10 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**

Gatuplanerna utarbetas för förbättring av Kerkovägen och byggande av en gång- och cykelväg vid den, ändring av enskilda vägar till gatuområden samt helt nya gatuförbindelser. De utredningsplaner som utarbetades i samband med planläggningen utgör grunden för gatuplanerna. Gatuområdet för Lehmustostigen och Rallystråket samt början av Rallyvägen och Savimäkiavägen anvisas med beteckningen s-3, varvid gatuområdets höjdläge bevaras och gatans beläggning inte ändras (grus eller bundet grus).

Områdets centrala grönförbindelse är parkområdet som består av parkområdet enligt den gällande detaljplanen, Runnisbrinken och parken Rantapellonmäki. För området ska utarbetas en enhetlig plan för grönområden. I och med den undersöks behovet att komplettera lekparken som byborna byggt på talko. 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. Också för parkområdet Kerko idrottsplan ska utarbetas en plan för grönområden, i vilken man presenterar behovet av att utveckla den, skötseln av skogen och anläggande av parkgångar.

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 planera och/eller bygga kommunaltekniken år 2014. Staden börjar marknadsföra tomterna till byggarna tidigast år 2014.

Eftersom planområdet är stort och inom det finns exceptionellt många enskilda vägar som istandsätts till gator samt vatten- och avloppsledningar 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 kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Borgå 12.6.2012, 29.10.2013, 4.3.2014

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Hilkka Jokela
planläggare