



Gammelbacka, Peipon koulu

DP 570

Detaljplanebeskrivning, utkastskede

Detaljplaneändring

STADSDEL 28, KVARTEREN 2608 OCH 2615 SAMT GATU- OCH PARKOMRÅDEN

Helikopterbild från år 2023

INNEHÅLL

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	2
2	SAMMANDRAG	2
	Olika skeden i planprocessen.....	2
	Detaljplan	2
	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	3
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet	3
3.2	Planeringssituation	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	9
4.1	Behovet av detaljplaneringen	9
4.2	Inledande av planering och beslut om det.....	9
4.3	Deltagande och samarbete.....	9
4.4	Mål för detaljplanen	10
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	11
5.1	Lokalreservationer och utfallet för målen	11
5.2	Planens konsekvenser.....	12
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	14

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
GAMMELBACKA, PEIPON KOULU
STADSDEL 28, KVARTEREN 2608 OCH 2615 SAMT GATU- OCH PARKOMRÅDEN

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2024
Detaljplanen var offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden
Godkännande av detaljplanen:

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i Gammelbacka cirka 2,7 km sydväst om Borgå centrum. Planområdet omfattar cirka 4 hektar.

1.3 Planens syfte

Målet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra byggandet av en ny lågstadieskola i Gammelbacka.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av hörandet
6. Illustration
7. Sammanställning av tomtindelning

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Projektplanen för Gammelbackan koulu 30.1.2024
2. ARKKI Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu (Arkitektonisk skola för barn och unga), verkstadsrapport: Den nya skolan i Gammelbacka, Borgå och dess omgivning, verkstäder för delaktighet vid Peipon koulu 2023
3. Gammelbackan monet kasvot – Kenelle julkinen tila lähiössä kuuluu? (Gammelbackas många ansikten – Vem tillhör förortens offentliga rum?) 2019
4. Sammandrag av invånarmöten i Gammelbacka (hösten 2015 – våren 2016)

2 SAMMANDRAG

Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes i maj 2024. Planutkastet finns till påseende i juni-augusti och planförslaget läggs fram under hösten 2024.

Detaljplan

I planändringen har man utvidgat tomten för allmänna servicebyggnader och ökat dess byggnadsrätt. Tomtens storlek var 10 212 m² och är efter planändringen 16 747 m². Byggnadsrätten var 5 000 m²-vy och efter planändringen kommer den att vara 11 000 m²-vy. Våningstalet förblir III och byggnader kan placeras på byggnadsytan, vars areal är 8 206 m². Lämning och hämtning av förskolebarn och kortvarig parkering finns på Centrumplatsens nuvarande gatuområde. Lämning och hämtning av lågstadieskolan kan bli såsom det är nu, alltså på Bäckgatans vändplats och idrottsplanens parkeringsplats, eller till parkeringsområdet vid Gammelbacka centrum eller Centrumplatsen. Parkeringsplatserna för arbetare i skolkvarteret placeras på parkeringsområdet vid idrottsplatsen som inte används mycket och som betjänar dem som använder idrottsplatsen, parkerna och omgivningens tjänster utanför skoltid. Lindalléerna som lett till Gammelbacka gård ska bevaras och de finns på parkområdet.

Genomförande av detaljplanen

Kommunalteknik och fjärrvärme finns redan på området. Vid biblioteket, på den obebyggda delen av tomten för allaktivitetshusets fastighet kan tillfälliga lokaler byggas omedelbart enligt den gällande planen utan att det stör byggandet av den nya skolan. Efter att allaktivitetshuset har rivits kan man påbörja byggandet av den nya skolan.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

Allmän beskrivning av området

Gammelbacka är en snygg skogsförort från 1970- och 1980-talen där ett servicecenter och höghus has placerats glest i en kuperad terräng. Gammelbacka planlagdes som en förort på 1970-talet. Alvar Aaltos ingenjörbyrå var med när den första planen utarbetades. Placeringen av vissa lamellhus vid Tornstigen samt servicecentrets läge har genomförts på basis av planen.

Gammelbacka gårds driftcentrum hade funnits på området i några århundraden före förorten byggdes. Inga byggnader har bevarats från herrgårdens tid. Förortens offentliga byggnader placerades i herrgårdens huvudbyggnad, på de platser där ekonomibygnaderna och fruktträdgården tidigare fanns. De höga flervåningshusen placerades på kullarna. Servicecentret och dess parkeringsplats placerades på åkrarna mellan kullarna. Gammelbackas centralpark grundades vid bäcken. De gamla lindalléerna vid herrgården bevarades och togs med som en del av parkens arrangemang och axel mellan de offentliga byggnaderna. Lamellhus och radhus placerades på de omgivande åkrarna på 1990-talet.

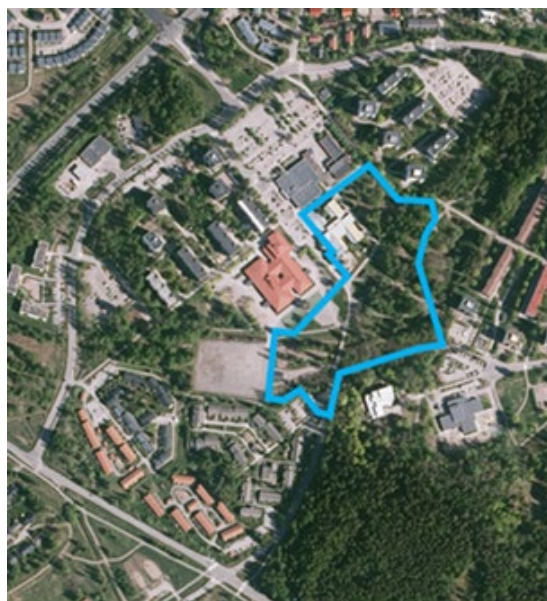
Planeringsområdet för Gammelbacka lågstadieskola befinner sig i Gammelbacka centrum i mitten av kvarteren för service- och höghus och vid kanten av centralparken. Det omfattar ett kvarter för offentliga tjänster, Bäckgatans gatuområden, lindalléens område samt en del av den centrala parken.

Den byggda miljön

I planeringsområdet ligger ett servicehus som är byggt år 1983. Enligt fastighetsbesiktningen är huset i mycket dåligt skick. En grundlig renovering kan inte anses vara motiverad vare sig funktionellt eller ekonomiskt sett. Hälften av allaktivitetshusets tomt är obebyggd, skogbevuxen åker.

På planområdet finns en liten inhägnad lekpark för små barn, parkeringsområden samt grön centralpark med bl.a. gamla lindalléer.

Bredvid planändringsområdet finns Gammelbackas nuvarande lågstadieskola, Peipon koulu, och en bollplan. Den gamla skolan är i användning ända tills den nya lågstadieskolan är färdigbyggd.



1. Flygbild av Gammelbacka centrum. Planområdet gränsas med blått.

Naturmiljö och kulturlandskap

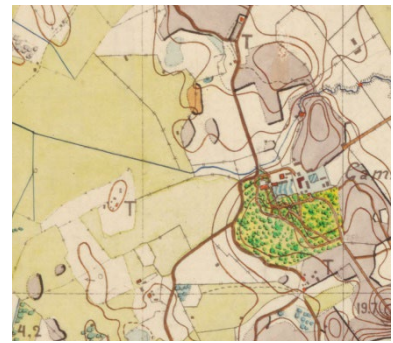
Ursprunglig natur har inte bevarats, eftersom området är flera hundra år gammalt kulturlandskap och driftcentrum för en herrgård. Parkskogen i Gammelbacka, lindalléerna och de gamla träden i församlingscentrets gårdsområde samt resterna av en granhäck är från 1800-talet, från tiden då Gammelbacka herrgård blomstrade.

I Gammelbacka centralpark byggdes på 1970- och 80-talen parkgångar längs med bäcken och en bollplan. Bäckdalens öppna landskapsrum avbröts med Tornstigen, en massiv gång- och cykelbana som byggdes som en vallväg. Vid korridoren vid bäcken planterades en ekallé och på den före detta åkern planterades buskar av främmande ursprung och lärkar. De obebyggda områdena blev naturligt skogbevuxna av björkar och vide. På centralparkens kanter planterades rikligt med inhemska skogsträd, såsom tallar, björkar och granar. De ger förorten dess nuvarande stadsskogskaraktär. Det tidigare öppna landskapet vid bäcken slöts då de planterade träden och den tidigare klippta granhäcken växte. Den bergiga kullen, som tidigare var gårdsförvaltarens gård, blev en populär vistelseplats som inramas av några snygga tallar och granar. Skogslinden med skarpa drag i bäckdalens östra del utvecklades till en tät grandunge. Gammelbackas granskogar har lidit av 2000-talets torra somrar och skadeinsekter.

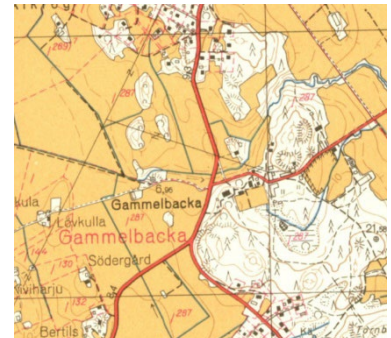
En liten bergig kulle och de gamla tallarna som omger den kan ses som naturliga drag i planeringsområdet. Också bäcken i Gammelbacka är ett naturligt drag, som har byggts och formats för olika ändamål såväl i parken som på odlingsområdena. Lindalléerna och en liten stenbro som går över bäcken representerar herrgårdstiden på planeringsområdet. Lindalléerna är välmående och betydande både landskapsmässigt och kulturhistoriskt. Delen som har helt och hållet ändrats är granhäcken, som skyddade herrgården och de små åkrarna i bäckdalen från nordliga vindar. De flesta granarna i granhäcken har dött och har avlägsnats, en del har vuxit fritt och blivit höga. En överväxt granhäck är inte kulturhistoriskt betydande och inte värdefull i landskapsbilden.

Upplevt landskap

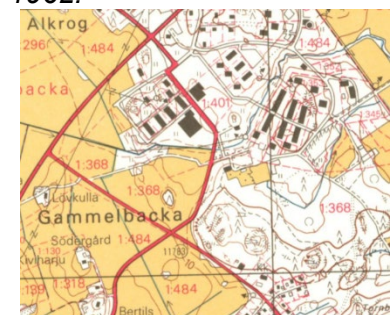
Man har fått höra invånarnas tankar om omgivningens kvalitet och dess utveckling i flera evenemang och verkstäder. Förgrunden för den nuvarande och nya skolan är Centrump-latsen, som anses vara tråkig. Det är ett område med gågator och dess belysning, trivsel, möblering och allmänna snygghet är inte de bästa. Centrump-latsens ytbeläggning stöder inte tillgänglig motion, vistelse, lek eller spel. Många sinsemellan olika människogrupper tillbringar tid eller träffas där, men det finns endast några sittbänkar. Den starkaste gruppen tar affärscentrets bänkar och trappor i besittning, så andra har inte tid att sitta eller vila sig en stund. En del skolelever känner sig otrygga på sin väg till skolan när de går



3. Utdrag ur en karta från år 1873.



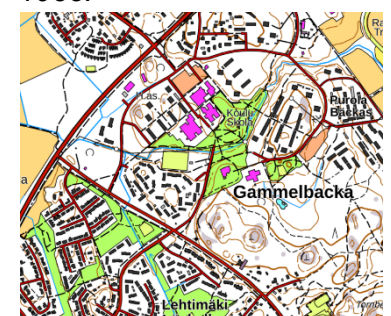
2. Utdrag ur en karta från år 1962.



4. Utdrag ur en karta från år 1978.



6. Utdrag ur en karta från år 1988.



5. Utdrag ur en karta från år 2023.

på Centrumplatsen förbi affärscentret och baren. Otrygghet på skolvägen orsakas också av att det inte finns en skyddsväg vid busshållplatsen i Centrumplatsens ända på Västervägen.

Tornstigen är en viktig gång- och cykelväg till skolan och genom centrumområdet. Den används för rask genomfart och körtrafik till tomterna. Invånarna önskar farthinder till Tornstigen p.g.a. bilar.

Centralparken är bostadsområdets mest uppskattade och trivsamma oas. Där finns en bäck, stora träd och fågelsång. Det är ett ställe var man kan känna kontakt med naturen och historia. Herrgårdens gamla lindalléer anses vara särskilt värdefulla. Gång mellan de stora träden på den gamla parkgången är en mycket stimulerande upplevelse. Bergskullen som är inringad av buskar är en populär vistelseplats på somrarna. Det fattas viloplats, bänkar och en motionsplats för seniorer. De stora buskområdena anses minska trygghetskänslan. De finns runt bergskullen och i parken.

Gammelbacka bäck och dagvatten

Bäcken i Gammelbacka har sin början i Mossakrogskärret och leder till havet. Bäcken i Gammelbacka har sanerats så att bäcköringen kan föröka sig där, och fiskutplanteringen har lyckats. Bäcken i Gammelbacka är ett ekologiskt känsligt och socialt viktigt småvatten. Skoleleverna följer i undervisningen naturens mångfald och årets gång i biotoperna längs bäcken. Då man bygger på sulfatlermark bör man se till att de sura dagvattnen neutraliseras innan vattnet leds till bäcken.

På planändringsområdet finns ett obebyggt och skogbevuxet område, där det finns ett gammalt åkerdike. Diket har letts i ett rör bredvid bergskullen. Röret har monterats så högt att diket inte torkar ut. Diket går genom centralparken och leder dikesvattnet till bäcken i Gammelbacka. Byggnaden ändrar inte på mängden regnvatten som samlas på området, men det ändrar väsentligt belastningen i röret under hårdare regn. Därför bör regnvatten från tak och dagvatten från hårda ytor styras till ytor som släpper igenom vatten på tomten och planterade zoner. Dagvatten bör fördröjas och infiltreras på tomten för växtlighetens bruk och man bör se till att skada inte förorsakas för parkområdet under störtregn när dagvatten styrs från tomten till bäcken via parkområdet.

Jordmån

På området finns en bergskulle, 1–5 meter djup lermark, en byggnad med sockel och eventuellt också fyllnadsjord. Inget tyder på att det skulle finnas oförenad mark på området. Enligt GTK:s informationssystem om sura sulfatjordar finns det endast en liten eller mycket liten sannolikhet att sura sulfatjordar finns.

Området är inte ett grundvattenområde.



7. Lindallén.



8. En bergig kulle och björkdunge.



9. På promenad i planområdet.



10. Lärkar och före detta granhäck i bäckdalen samt tallar på bergskullen.



11. Bäcken i Gammelbacka bredvid lekparken.

Markägande

Staden äger hela planändringsområdet. På området finns fastigheten för allaktivitetshuset samt gatu- och grönområden.

Invånare, arbetsplatser och tjänster

På planändringsområdet finns inga invånare. I allaktivitetshuset finns ett bibliotek och ungdomstjänster. Cirka en tredjedel av byggnaden får inte användas p.g.a. problem med inomhusluften. I allaktivitetshuset arbetade i början av år 2024 cirka 14 personer. Gammelbacka nya skolas dimensionerade antal elev- och vårdplatser är sammanlagt 525. Det behövs cirka 80 personer som personal till den nya skolan.

Trafik och parkering

Fordonstrafiken till den nuvarande och blivande skolan kommer via Centrumplatsen. Centrumplatsen och västra delen av Centrumgränden är enligt detaljplanesammansättningen specialgator. Enligt planbestämmelsen: "Fordonstrafik och gångtrafik skiljs åt. Parkering är tillåten endast på markerade parkeringsplatser. Torgliknande öppna platser och vistelseområden kan placeras på området och olika verksamheter bör skiljas åt med planteringar. Centrumplatsens planbeteckning och dess bestämmelse betjänar väl också den nya skolan. Därför har Centrumplatsen inte tagits med i planändringen. På Centrumplatsen, vid skolans tomt, ryms 15–20 bilplatser för lämning och hämtning av elever. Servicetrafiken till den blivande skolans fastighet kan gå direkt från Centrumplatsen eller via Centrumgrändens västra del.

Tornstigen och Centrumgränd är de viktigaste rutterna för gång- och cykeltrafik i Gammelbacka centrum. Tornstigen är en gata reserverad för gång- och cykeltrafik. Servicetrafik är tillåten på gatan. Centrumgrändens östra del är en gata reserverad för gång- och cykeltrafik. Servicetrafik är tillåten på gatan. Deras planbeteckningar är pp/h och pp/t, och de betjänar väl också den nya skolan. Därför har de inte tagits med i planändringen. Otillåten genomfart kan förhindras med vägmärken, körhinder och portar.

14. Gammelbacka herrgård och lindalléerna. Bild tagen från infartsvägen i början av 1900-talet (Bild Borgå museum).



15. Lindallén som ursprungligen ledde till herrgården och tvärgående alléerna har bevarats. Bäckgatan/Bäckvägen går i en krök bredvid, år 2024.



12. Helikopterbild av Centrumplatsen utanför skolan, allaktivitetshuset och butiken.



13. Tornstigen

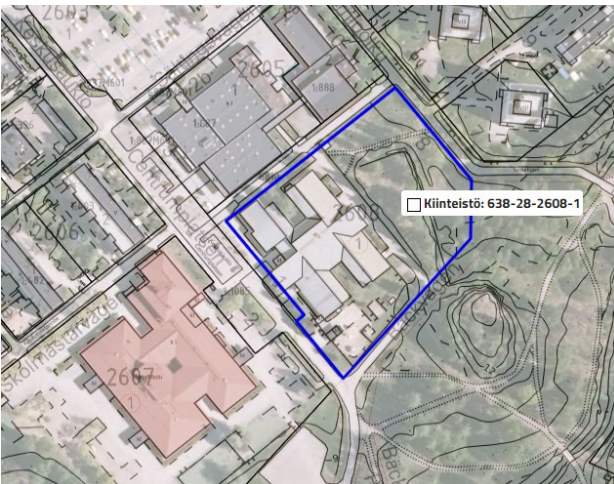
Bäckgatan är en mycket viktig förbindelse för lätt trafik från Gammelbacka centrum söderut mot Hammars, Lehtimäki och Lövhammars. Fordonstrafik är tillåten på gatan. I parken finns ett parkeringsområde på båda sidorna av bäcken. P.g.a. parkeringsområdet finns det inte hinder för fordonstrafik i Bäckgatans ända. Otillåten genomfart kommer från Bäckgatan via parken och allaktivitetshusets kvarter till Tornstigen. De små parkeringsplatserna som finns i parken är dåligt utmärkta och underutnyttjade. I den gamla planen kallas Bäckgatans ända Bäckväg. Parkområdenas små parkeringsplatser och Bäckvägen är med i planändringen.

Grönområden och lindalléerna

Området framför den före detta herrgården är park och där finns många cirka femtio år gamla lärkar, ekallé och några björkar. Granhäcken som tidigare avgränsat herrgårdens framsida och som skyddat den från vindar har vuxit sig hög och påminner om en trädrad. Den avbryter vyn från allaktivitetshuset till parken och skuggar det bredvidliggande gräsområdet. Gatuområdet för gång- och cykeltrafik på Bäckgatan bryter parken itu och möjliggör olovlig genomfart i parken. Parkens små parkeringsområden tar utrymme från platser för vistelse och verksamhet. Längs bäcken finns en inhägnad lekplats för små barn. Bredvid idrottsplatsen finns en byggnad som betjänar friluftsliv.

En allé av klippta lindar ledde till herrgården. En annan lindallé, som var tvärgående gentemot infartsvägen, betonade Herrgårdens framsida, sluttning och bäckens linje. Dessa lindalléer har bevarats. Nästan alla av alléns lindar är välmående och väldigt stora träd. De gamla lindalléerna ligger främst på gatuområdet för Bäckgatans gång- och cykelväg, där servicetrafik är tillåten. Enligt planbestämmelsen bör de befintliga trädraderna bevaras eller ersättas med nya. Denna planbestämmelse garanterar inte att de gamla lindalléerna kommer att bevaras. Därför har området med alléerna tagits med i planändringen.

Problemställen och byggbegränsningarna



I planens genomförande bör man tidsanpassa byggandet av tillfälliga lokaler för biblioteket samt rivandet av allaktivitetshuset, innan man kan bygga den nya skolan. Enligt detaljplanen som redan är i kraft kan det nya biblioteket och ungdomslokaler byggas på den tomma delen av tomt som ligger bredvid allaktivitetshuset. Detta kan göras redan före planändringen träder i kraft.

16. Det finns ett obebyggt område på allaktivitetshusets fastighet, dit man kan bygga tillfälliga lokaler för biblioteket enligt den nuvarande planen.

Teknisk försörjning

Området har stadens vatten-, avlopps- och energinät. Kommunalteknik har byggts för gatuområdet. Områdets nya skolbyggnader kan uppvärmas med jord- och fjärrvärme.

3.2 Planeringsituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Enligt landskapsplanen är Gammelbacka en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

17. Utdrag ur landskapsplanen

Anteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Områdets läge

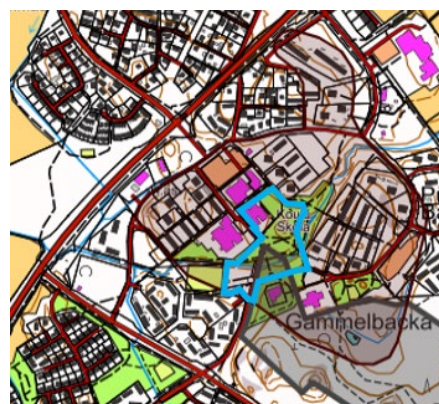


Gammelbacka centrum är kulturmiljö som är betydande på landskapsnivå. Planändringsområdet är i dess centrum.

Planeringsområdets lindalléer, som härstammar från den före detta herrgården, hör till Borgå nationalstadspark. Enligt Skötsel- och nyttjandeplan för nationalstadsparken i Borgå är målet för skötseln att värna de kulturhistoriskt värdefulla särdragen och eventuellt att återställa vissa försvunna drag.

18. Med brunt: Kulturmiljö på landskapsnivå 2006.

Höghusförorten Gammelbacka. Med grått: Nationalstadsparken 2010 Planändringsområdet är avgränsat med blått.

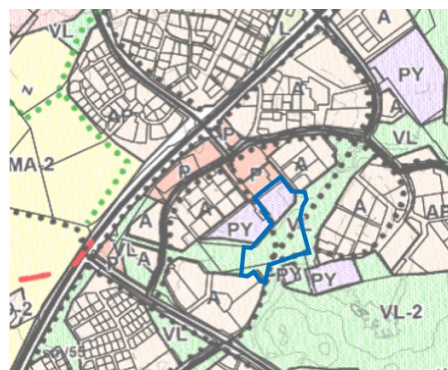


Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna av Borgå (15.12.2004) området är anvisat huvudsakligen som ett område för allmänna byggnader (PY) och delvis som ett närrekreationsområde (VL). Bredvid finns bostadsområden (A och AP). En kraftledning finns på

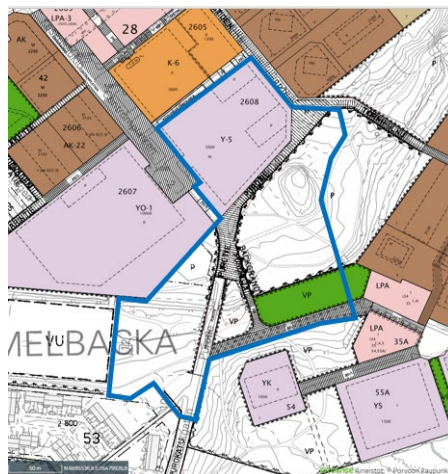
20. Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna av Borgå. Planändringsområdet är avgränsat rekreationsområdet.

19. Uttrag ur plansammanställningen. Planändringsområdet är avgränsat med blått.



Detaljplan

På området finns enligt detaljplanesammanställningen ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y-5) och gatuområden och parker vid Bäckvägen (VP och P). På området för planändringen DP 570 är flera olika detaljplaner och byggnadsplaner i kraft. Den äldsta är en byggnadsplan som fastställts 1974, som är i kraft ännu på ett litet parkområde och gatuområde för gång- och cykeltrafik. Det stora området plan ändrades 1998 på bäckens södra och östra sida. I planen vidgades ett litet parkeringsområde på södra sidan av bäcken och det anvisades till bruk av parkområde,



idrottsområde och kvarter nummer 54, dvs. församlingscentret. 2004 förnyades planen för centrumets servicekvarter, där allaktivitetshusets fastighet med butiks- och servicecentrum samt en stor parkeringsplats finns. Enligt planen är Y-5 kvarterets parkeringsplatser anvisade till LPA-3 kvarteret nummer 2604. Allaktivitetshuset har kalkylmässigt 20 bilplatser på denna parkeringsplats.

Tomtindelning och register

Till planändringen tillhör en bindande tomtindelning, som förstärks då detaljplanen träder i kraft.

Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Fastighets- och mätningsavdelningen i Borgå upprätthåller uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Detaljplaneringen har inletts år 2024 av stadens eget initiativ och behov att ersätta lågstadieskolan som är i dåligt skick med ett större nybygge.

4.2 Inledande av planering och beslut om det

Planarbetet har ingått i planläggningsöversikten år 2024.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är skolan som fungerar i området, driftcentret, samt grannfastigheternas ägare. Miljöministeriet, NMT-centralen och Borgå museum är intressenter p.g.a. omgivningens särdrag. Övriga intressenter finns uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

Anhängiggörande

Planen togs upp till behandling i planläggningsöversikten för år 2024.

Deltagande och växelverkan

Planeringsarbetet har gjorts i nära samarbete med Borgå lokalservice och skolans representanter.

Hörande i planeringsskedet (MBL 62 §, MBF 30 §)

Information om framläggande av planutkastet och programmet för deltagande och bedömning skickades per brev till grannarna. Kungörelsen lades ut på stadens webbplats. Planutkastet, programmet för deltagande och bedömning (PDB) och annat planeringsmaterial är framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget

B, gatunivå) och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) 19.6-9.8.2024. Intressenterna bereddes möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Kommentarer begärdes per e-post av tjänstemannaparter som nämns i bilaga 3 till programmet för deltagande och bedömning.

Myndighetssamarbete

Ändringen av detaljplanen gäller en del av Borgå nationalstadspark och regional kulturmiljö, så samarbete görs med Miljöministeriet, Borgå museum och NMT-centralen. Man har konstaterat med parterna att det inte är nödvändigt att ordna myndighetssamråd. Samarbete görs som utlåtandeförfarande i utkast- och förslagsskedet.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med planändringen är att möjliggöra byggandet av en ny lågstadieskola bredvid den gamla skolan i Gammelbacka. Målen för den nya lågstadieskolan och gården är uppställda i projektplanen för Borgå lokalservice. Skolans dimensionerade antal elev- och vårdplatser är sammanlagt 525. Det finns 432 elevplatser i årskurserna 1–6 i den grundläggande utbildningen, 30 elevplatser förberedande undervisning och 63 vårdplatser i förskolan. Skolbyggnadens bruttoyta är enligt projektplanen cirka 7000 brm². Målsättningen för våningsyta är cirka 8000 m² vy. Det finns inte ännu en projektplan för ungdomslokaler och biblioteket, med deras preliminära målsättning för våningsyta är cirka 1000 m² vy. Målsättningen för gårdens storlek är 20 m² / student- och vårdplats, sammanlagt cirka 10 000 m².

Antalet parkeringsplatser ställs i relation till personalens mängd (80), så att cirka en tredjedel av arbetstagarna har möjlighet att parkera på högst 200 meters avstånd från skolan. Fyra av fem elever på Gammelbacka lågstadieskola går till skolan. Man har som avsikt att reservera förbindelser som är separata från fordonstrafik för lämning och avhämtning av skolelever med cykel eller till fots. Målet är att få cirka 10–15 parkeringsplatser för lämning och avhämtning cirka hundra meter från skolan. För lämning och avhämtning av förskolebarn behövs cirka 10 parkeringsplatser nära skolan. Man strävar efter att lösa parkeringen som hör till skolans verksamhet så att parkeringsplatserna är i effektivt bruk efter skoltid och betjänar verksamheten som har att göra med näromgivningens idrottsplan, parker och tjänster.

I verkstaden ARKKi för skolelever forskade man skolans omgivning och begrundade den nya skolan. Köpcentrumet och dess parkeringsplats ansågs klart vara det mest skrämmande stället. Den mörka parkeringsplatsen, söndriga bilar och risksituationer som biltrafiken förorsakar väckte oro i eleverna. Också berusade vuxna i parken och nära köpcentrumet orsakar rädsla. Bl.a. bekanta vuxna ökar säkerheten. Växtligheten skapade trivsel i omgivningen. Med detaljplanen kan man endast påverka på växtlighetens mängd. Största delen av problemen kan lösas utifrån en god plan för byggande eller underhåll av Centrumplatsens ytor, vegetation, vistelse- och verksamhetsplatser. Utifrån verkstaden ARKKi tas med i planens mål att skolans gård och närområdet har trädbestånd och annan växtlighet.

Lindalléerna som har planterats för Gammelbacka gård 1800-talet har bevarats på planområdet. De är värdefulla p.g.a. kulturarvet och landskapsbilden. Målet med planen är att de fina lindalléerna bevaras som helhet och att deras levnadsvillkor inte försämras p.g.a. byggandet. Den lilla bergiga kullen och bäcken i Gammelbacka är betydande i landskapsbilden och socialt värdefulla. Att bevara dem är också ett mål för planen.

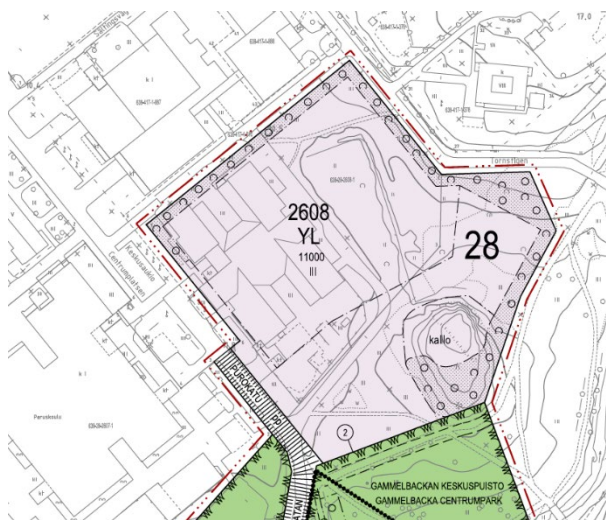
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Lokalreservationer och utfallet för målen

Skolkvarteret

För skolan har i planen anvisats kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). I området får placeras skol-, biblioteks-, samlingslokaler och andra motsvarande lokaler. Tomtens areal är ca. 16 750 m². Genom planändringen har tomtens utvidgats cirka 6 500 m² utanför grönområdet (P). Byggrätten är 11 000 m²-vy. Före planändringen var byggrätten 5000 m²-vy. Våningstalet ändras inte, det är III. Om skolan byggs i två våningar ryms det på rutan för byggnadsytan 8000 m²-vy i enlighet med projektplanen. Då kan byggnaden eller dess delar utökas endast genom att höja dem. Byggnadsytan och byggrätten uppnår målet som ställts i skolans projektplan. Exploateringsgraden är cirka e=0,6, låt vara det sannolika utfallet är e=0,5.

Byggnader kan placeras på byggnadsytan med en areal på 8 200 m², varvid minst 8 550 m² kvarblir för gårdsverksamheterna. Detta uppfyller inte helt målet på gårdens areal 10 000 m². Eleverna kan dock använda också byggnadsytans gårdsplan. Det enhetliga gårdsområdet är kalkylmässigt cirka 17 m²/elevplats, skoleleverna har däremot dimensioneringens maximala mängd. Det uppfyller inte helt målet 20 m²/elevplats, fastän man tar i beaktande utrymmet mellan byggnaderna, parkeringen för cyklar och korridorerna på tomtens. Skolverksamheten har förutom gården också bredvidliggande parkområden och spelplan i sitt bruk. På parkområdet som frigörs från parkeringen kan byggas områden som stöder lek och vistelse.

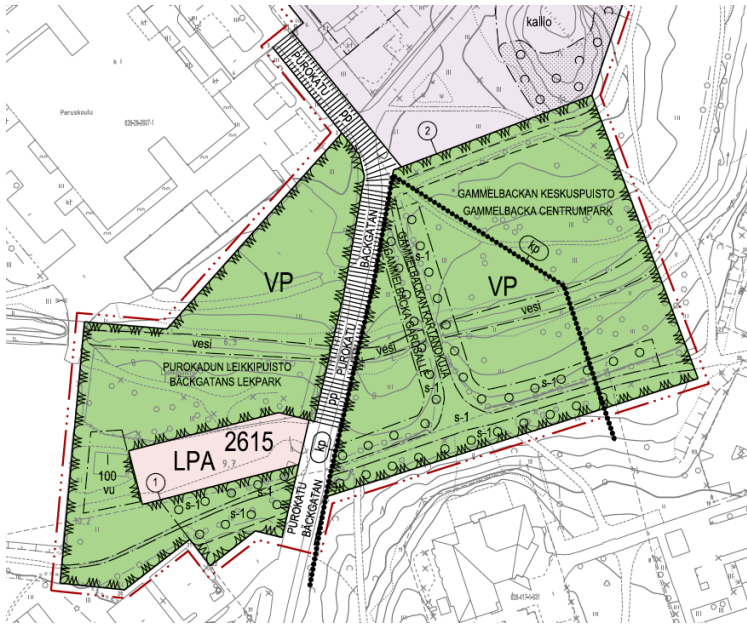


21. Utdrag ur detaljplanen. Den nya skolan kommer i YL-kvarteret.

Lindallén och parkerna

Lindalléerna som ledde till Gammelbacka gård fanns i detaljplanesammanställningen på gatuområdet för gång- och cykeltrafik. I och med planändringen blir alla parker och området där alléerna finns parkområden (VP). Dessutom har ett cirka 20 meter brett område begränsats för alléerna: s-1 Lindallé som bör bevaras. Enligt planbestämmelsen bör träd vid alléerna skötas korrekt och allén bör kompletteras på de ställen där träd fattas. Inga ledningar får monteras eller grävarbeten göras vid trädens rötter. Denna beteckning förverkligar målet om att bevara lindallén med detaljplanen.

Nationalstadsparken är anvisad i planen. Största delen av lindallén finns på dess område.



På parkområdet som frigörs från parkeringen kan byggas platser för lek, spel och vistelse. Platsen är ljus och varm och skulle lämpa sig också för redskapen som används för motion för seniorer och lugna parkspel.

Bredvid idrottsplatsen har reserverats en liten byggnadsyta och 100 m²-vy byggrätt för verksamhet som betjänar friluftsliv (vu).

22. Utdrag ur detaljplanen vid parkområdena. Bredvid ändan av Bäckgatan finns en parkeringsplats (LPA). Bäckgatan går genom parken som en gata för gång- och cykeltrafik (pp).

Trafik och parkering

Lämning och hämtning av förskolebarn och kortvarig parkering finns på Centrumplatsens nuvarande specialgatuområde. Lämning och hämtning av lågstadiesbarn kan bli antingen på Bäckgatans vändplats och idrottsplanens parkeringsplats eller till parkeringsområdet vid Gammelbacka centrum eller Centrumplatsen, så som för nuvarande. Lämning och hämtning av elever till fots och med cykel samt deras självständiga gång till skolan har separerats från fordonstrafiken i enlighet med målet. Detta sker både i planändringsområdet på Bäckgatan såsom bredvid planändringen på Centrumplatsen.

Skolkvarterets arbetstagare har 25–30 parkeringsplatser, som har placerats på idrottsplanens parkeringsområde som inte används mycket och som har anvisats som kvartersområde för parkering (LPA). På området ryms cirka 45 parkeringsplatser, om platserna antecknas korrekt. Parkeringsområdet har med planbestämning anvisats betjäna förutom skolkvarteret (YL) också de som brukar kvarteret för församlingscentret (YK), idrottsplanen och parkerna. Detta förverkligar målet att effektivisera parkeringsområdenas bruk. Omgivningen har verksamhet huvudsakligen utanför skoltid.

5.2 Planens konsekvenser

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och i jämförelse med den gällande detaljplanen i samband med utarbetandet av detaljplanen som en del av planlägningsprocessen. Konsekvenserna för nationalstadsparken, naturmiljön och kulturlandskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena samt konsekvenserna för klimat och barn bedöms.

Konsekvenserna för nationalstadsparken

Planändringen har mycket små konsekvenser för nationalstadsparken. Nationalstadsparkens områdesbegränsning har anvisats i plankartan. Planändringen stöder bevarandet av områdets särdrag, dvs. lindalléerna. Planändringen är i enlighet med den nationella stadsparkens skötsel- och nyttjandeplan. Den verkställer målet för skötseln: att värna de kulturhistoriskt värdefulla särdragen och eventuellt återställa vissa försvunna drag.

Konsekvenserna för kulturmiljö på landskapsnivå

Planändringen har små konsekvenser för kulturmiljön på landskapsnivå. Byggandet av skolan verkställer den ursprungliga planen i den obebyggda delen av kvarteret för allmänna byggnader. Våningstalet för byggandet ändras inte. Byggrätten växer och kvartersområdet blir endast lite större jämfört med centrumhelheten. Då planen genomförs får centrumområdets del som är av karaktär ruderatmark ett byggt och väl skött utseende, som är i enlighet med den ursprungliga avsikten.

Konsekvenser för naturmiljö och kulturlandskapet

Skolkvarteret utvidgas med planändringen till gräsområdet med ung björkdunge, bergskulle och planterade buskar. Tomten utvidgas inte till herrgårdens framsida, som tidigare avgränsades av en granallé. Planändringens konsekvens för naturen är liten, eftersom det finns rikligt av unga björkdungar och parkgräs i omgivningen. Bergskullen förblir ett landmärke för omgivningen och en vistelseplats.

Parkeringsplatsen vidgas en aning med parkområdet. Denna förändring gör lekparkens område några meter smalare, men kräver inte att lekutrustning förflyttas. Parkeringsområdets yta bör enligt föreskrift släppa igenom vatten, så att parkeringsområdet inte försvagar vattenförhållandena i den bredvidliggande träallén.

Ett s-1 område (lindallé som bör bevaras) har anvisats för att bevara lindalléerna. Bestämmelserna om trädens skötsel och förbud mot grävarbeten i rotsystemen stöder bevarandet av alléerna.

Konsekvenser för byggd miljö

Den nya skolan inklusive gårdsplanen med planteringar är en möjlighet att förbättra centrumets ansikte. Landskapsbilden förändras i Centrumplatsens riktning, när man bygger en ny skola i stället för allaktivitetshuset. Landskapsbilden förändras delvis vid Tornstigen då det delvis skogbevuxna ängsområdet byggs upp. I planen bestäms en trädrad på granntomternas och ett område vid skoltomtens kant som planteras med träd och buskar. Det stöder grönskan vid Tornstigen och dess alléliknande karaktär, samt odlandet av skolans gårdsträd.

Konsekvenser för klimat

Planändringen har ringa konsekvenser för klimat. Det finns goda förbindelser för gång- och cykeltrafik, och lämning och hämtning av elever sker exceptionellt lite jämfört med andra skolor i Borgå.

Konsekvenser för samhällsstruktur

Planändringen har inga konsekvenser för samhällsstruktur.

Konsekvenser för barn i området

Planändringen har konsekvenser för barn i området, eftersom barnen får nya, fina utrymmen. Skolan flyttas inte till tillfälliga lokaler under byggandet, eftersom den nya skolan byggs bredvid den gamla. Detta har också en positiv konsekvens. Gång till skolan samt lämning och hämtning av elever förändras inte.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid planeringen och byggandet av den nya skolan tillämpas principerna för sunda hus (TerveTalo). Det finns inte behov att bereda bygganvisningar.

En dagvattenplan bör utarbetas för skoltomten

Tomternas gångvägar, vistelseområdena, parkeringsplatserna och körförbindelserna bör göras av material som släpper igenom vatten. Takvatten bör styras för växtlighetens bruk på tomten. Dagvatten bör fördröjas och infiltreras på tomten och man bör se till att skada inte förorsakas för parkområdet när dagvatten under störtregn styrs från tomten till bäcken via parkområdet.

Skolans parkering bör genomföras på LPA-området

Kravet på bilplatser är 1 bp/200 m²-vy i läroanstalten. Läroanstaltens bilplatser får placeras i kvarter 2615 på kvartersområdet för parkering (LPA). På skolans tomt bör byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/120 m²-vy yta per lokal för läroanstalt eller bibliotek. Ytbeläggning som släpper igenom vatten bör användas i parkeringsområden utan tak och bredvid områden som ska planteras bör bärande växtunderlag användas till minst 5 meters avstånd.

I samband med planen för uteområden bör en planteringsplan utarbetas

På skolgården bör det planteras flera storväxta och långlivade ädelträn som skapar skugga samt rikligt med blommande småträd och buskar. De för landskapsbildningen viktiga tallarna i bergskullen bör bevaras och i gläntorna bredvid dem bör flera tallar planteras.

Berget på bergsområdet som ska bevaras kan utnyttjas vid aktiviteter på gården och nät kan fästas för klättring och som fallskydd. Det är tillåtet att forma markytan i bergsklintens underlag för att minska fallhöjden och marken kan fyllas med material som lindrar fallet.

Lindallén på parkområdet bör bevaras

Man bör på korrekt sätt sköta träden i lindallén som bör bevaras och där träd fattas bör de kompletteras genom att plantera lindar av samma art. Inga ledningar får monteras eller grävarbeten göras vid trädens rötter.

Genomförande och tidsplanering

Byggandet kan påbörjas efter att planen har godkänts.

Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. Byggandet ger upphov till information som sparas i registret.

Borgå 14.6.2024

Anne Rihntniemi-Rauh
Planläggare

Jarkko Lyytinen
Stadsplaneringschef