



Kuva 1 Ilmakuva Gammelbackasta vuodelta 2023

Gammelbacka, Peipon koulu AK 570

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28.5.2024

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 28, kortteli 2608, katu- ja virkistysalueita

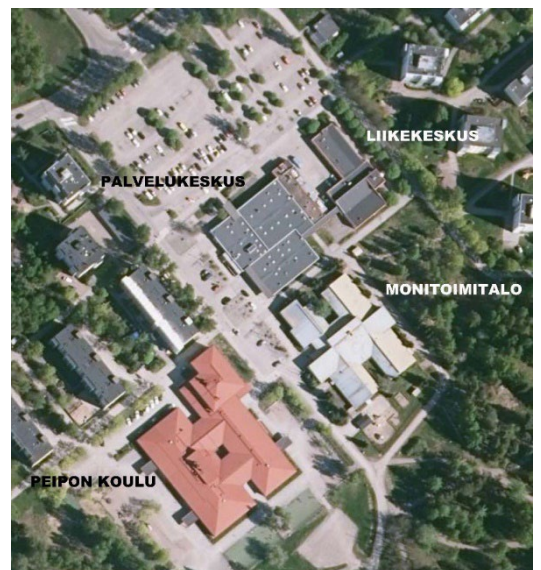
SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUALUE	2
2	HANKKEEN TAUSTAA	3
3	SUUNNITTELUN TAVOITE	3
4	LÄHTÖTIEDOT	3
	4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala	3
	4.2 Kaavatilanne	3
	4.3 Omistussuhteet	4
	4.4 Asukkaat ja työpaikat	4
	4.5 Palvelut	4
	4.6 Rakennuskanta	5
	4.7 Luonnonympäristö ja maisema	5
	4.8 Hulevesi	6
	4.9 Kunnallistekniikka ja liikenne	6
5	PERUSSELVITYKSET	6
6	KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET	6
7	OSALLISET	6
8	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	7
9	KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU	7
10	VALMISTELUSTA VASTAAVAT	7

1 SUUNNITTELUALUE

Gammelbacka on Porvoon läntinen alakeskus. Gammelbackan keskustan kerrostalot, kauppakeskus ja koulu rakennettiin 1970-luvulla vanhan kartanopuiston viereen. Keskusta täydennettiin 1980-luvulla monitoimitalolla ja liikerakennuksella. Koulu, monitoimitalo ja liikekeskus ovat tulossa käyttöikänsä päähän, eikä niitä pystytä korjaamaan.

AK 570 Gammelbacka, Peipon koulu asemakaavamuutos on osa Gammelbackan keskustan kehittämistyötä. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sisältää nykyisen monitoimitalon tontin, sen viereisiä puistoja ja kevyenliikenteen katualueita. Myös pienet pysäköintipaikat puron varressa ja lehmuskujanteet kuuluvat kaavamuutoksen alueeseen, mutta ei nykyisen koulun tontti.



2 Gammelbackan keskustaa ilmakuvassa vuonna 2023.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Gammelbackan keskustan monitoimitalossa ja Peipon koulussa on ilmennyt sisäilmaongelmia ja osa tiloista on jo suljettu. Kuntokartoituksen perusteella ei kumpaakaan rakennusta pystytä korjaamaan.

Koulu on merkittävä sosiaalista yhdenvertaisuutta lisäävä palvelu, joka kiinnittää myös yhteisön aikuisia toimintaan. Koulu pihoineen ja pelialueineen on tärkeä miljöötekijä. Se antaa kaupungille mahdollisuuden rakentamisen keinoin kohottaa Gammelbackan keskustan laatutasoa ja arvostusta. Kun uusi koulu ja kirjasto rakennetaan vanhan koulun viereen, ei tarvita väistötiloja. Samalla saadaan lisää erilaisia toimintamahdollisuuksia ja monikäyttöisiä pihatiloja.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Gammelbacka, Peipon koulu -kaavatyön tavoitteena mahdollistaa uuden alakoulun rakentaminen. Lisäksi kaavan tavoitteena on antaa Gammelbackan kartanon vanhoille lehmuskujanteille suojelumääräys ja ratkaista läpiajon aiheuttamaa ongelmaa puistossa sekä laajan pysäköintikentän aiheuttamaa ongelmaa keskustan miljöökuvasa. Tavoitteena on ratkaista koulun toimintaan liittyvä pysäköinti niin, että pysäköintipaikat ovat koulujan ulkopuolella tehokkaasti käytössä ja palvelevat lähiympäristön puistoihin ja palveluihin liittyvää toimintaa.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Alue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 2,7 km lounaaseen. Pinta-ala on noin 4 ha.

4.2 Kaavatilanne

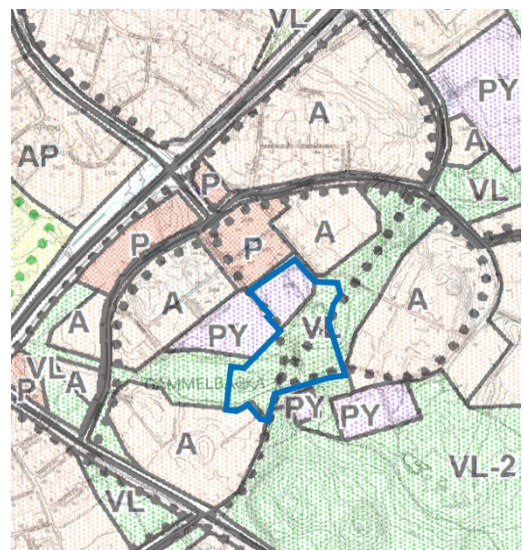
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Yleiskaavakartan merkinnät:

- A Asuntoalue
- P Palvelujen ja hallinnon alue
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- VL Lähivirkistysalue

Gammelbackan keskusta on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu sen keskelle. Kansallisen kaupunkipuiston alueesta kuuluu suunnittelualueeseen pieni kulma, jossa ovat Gammelbackan kartanon vanhat lehmuskujanteet.



3 Ote yleiskaavasta. AK 570 alue on rajattu sinisellä viivalla.

Asemakaavassa alueella on yleisten rakennusten korttelialue (Y-5), Purotien ja Purokadun katualueita ja puistoja (VP ja P).

Y-5 korttelin pysäköintipaikat on osoitettu ajantasakaavassa isoon LPA-3 kortteliin, joka on keskustan laaja pysäköintikenttä. Sen autopaikoista kuuluu laskennallisesti 35 autopaikkaa Y-5 korttelille. Lisäksi viereisissä puistoissa on pysäköintipaikkoja (p), jotka on osoitettu puistoalueiden, urheilukentän ja seurakuntakeskuksen korttelialueen käyttöön.

4.3 Omistussuhteet

Kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen.

Gammelbackan palvelukeskustan laaja pysäköintialue on yksi kiinteistö, jonka omistaja on Gammelbackan Palvelukeskus Oy. Autopaikat kuuluvat kahdelle asunto-osakeyhtiölle, ostoskeskukselle, monitoimitalolle ja liikekiinteistölle. Kaupunki omistaa pysäköintialueesta mm. Y-5 korttelille, eli monitoimitalolle kuuluvan osuuden.

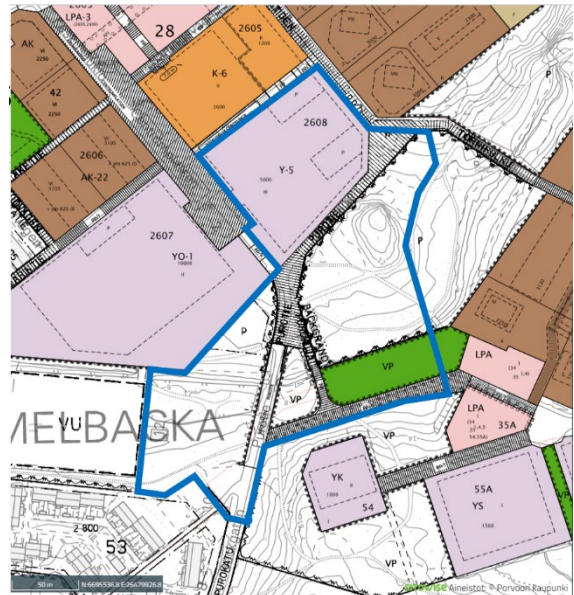
4.4 Asukkaat ja työpaikat

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Nykyisessä monitoimitalossa on kirjasto ja nuorisopalveluita. Noin kolmasosa rakennuksesta on käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Monitoimitalossa on vuoden 2024 alussa töissä noin 14 henkilöä.

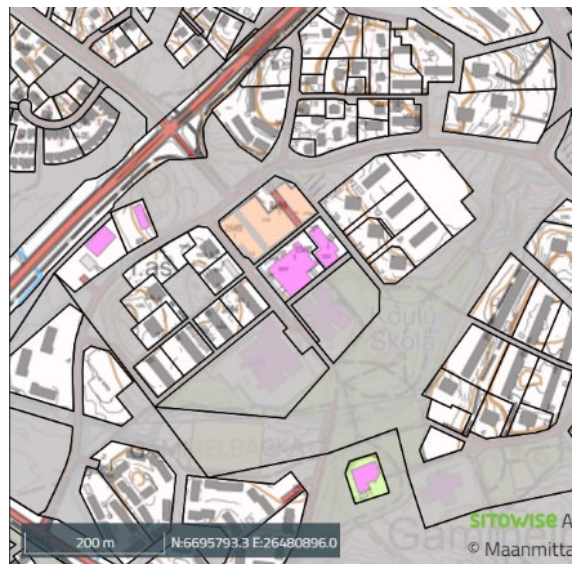
Gammelbackan uuden koulun mitoituksellinen oppilas- ja hoitopaikkamäärä on yhteensä 525. Henkilökuntaa uuteen kouluun tarvitaan yhteensä noin 80 henkilöä.

4.5 Palvelut

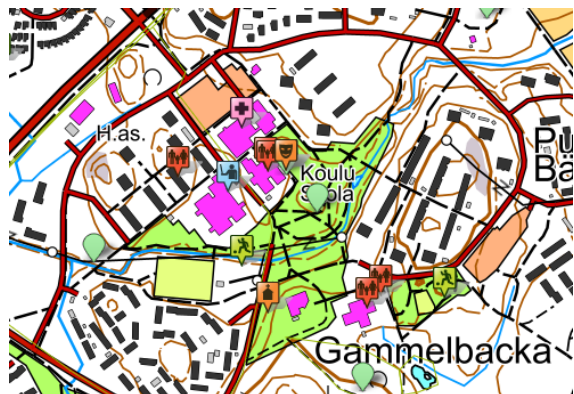
Kaavamuutosalue sijaitsee Gammelbackan keskustassa, missä koulu on yksi tärkeimmistä julkisista palveluista. Kaavamuutosalueelle voi sijoittua koulun lisäksi myös kirjasto sekä nuoriso- ja vapaa-ajan palveluita.



4. Ote ajantasakaavasta. Kaavamuutoksen AK 570 alue on rajattu kartalle sinisellä.



5. Maanomistus, peruskartalle on merkitty kaupungin omistama maa harmaalla.



6. Ote karttapalvelusta, jolle on merkitty palvelupisteet vuonna 2023.

4.6 Rakennuskanta

Monitoimitalo on rakennettu vuonna 1983. Kuntoselvityksen mukaan se on hyvin huonossa kunnossa. Peruskorjausta ei voida pitää toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltuna.

4.7 Luonnonympäristö ja maisema

Gammelbacka on edustava metsälähiö, jossa rakennukset on sijoitettu väljästi kumpuilevaan maastoon. Alue oli vuosisatojen ajan osa merkittävän kartanon keskusta, puistoa ja peltoja. Gammelbackan kartanon vieressä virtasi puro, johon oli padottu lampia ja rakennettu mylly- ja patorakenteita. Purolaaksossa oli peltolohkoja ja niittyjä sekä kartanon sisääntuloa korostavat lyhyet lehmuskujanteet ja kalliokummulla tilanhoitajan talon pihapiiri. Lähiön rakentamisen yhteydessä puron varteen rakennettiin keskeinen viheralue. Gammelbackan kartanon, talousrakennuksien ja puutarhan paikoille sijoitettiin julkisia rakennuksia ja katuja sekä pysäköintialueita. Palvelukeskusta sijoitettiin kukkuloiden välisen pienen laakson pelloille ja sen pysäköintipaikat laajalle pysäköintikentälle. Korkeat asuinkerrostalot sijoitettiin kukkuloille. Ympäröiville pelloille sijoitettiin lamellitiloja ja rivitaloja.



7. Purotien vieressä on vanha lehmuskujanne, joka johti ennen kartanolle ja nykyisin seurakuntakeskukselle.

Kartanoajalta ei ole säilynyt rakennuksia. Kartanoajan istutuksista on säilynyt nykyisen seurakuntakeskuksen ympärillä komeita jalopuita ja kartanorakennusta korostaneet lehmuskujanteet sekä puistometsän istutuksia. Puutarhoja suojanneita kuusiaitajakin on paikoin jäljellä, mutta säännöllisen hoidon loputtua niiden hahmo on täysin muuttunut. Osa kuusiaitojen kuusista on kuollut, osa on kasvanut vapaasti pitkäksi ja on nyt huonossa kunnossa.

Lähiön rakentamisen yhteydessä puron varrelle rakennettiin keskuspuisto, jossa oli vanhat lehmuskujanteet ja uusia käytäviä sekä pallokenttä. Pengertienä rakennettu massiivinen kevyenliikenteenreitti, Tornipolku, katkaisi purolaakson maisemallisesti. Puistoon istutettiin tammikujanne, vieraspe räisiä pensaita ja lehtikuusia. Puiston reunoille istutettiin runsaasti kotimaisia metsäpuita kuten mäntyjä, koivuja ja kuusia. Ne antavat lähiölle nykyistä metsäkaupunkimaista ilmettä. Ennen avoin puronvarren maisema muuttui suljetuksi, kun istutetut puut ja aikaisemmin leikattu kuusiaita varttuivat. Entisen tilanhoitajan pihan kallioisesta kummusta muodostui suosittu oleskelupaikka, jota kehystävät muutamat komeat männyt ja kuuset. Purolaakson jyrkkäpiirteisen itäosan lehtometsästä kasvoi tiheä kuusikko. Gammelbackan kuusikot ovat kärsineet 2000-luvun kuivista kesistä ja tuhohyönteisistä.

Kaavamuutosalueella AK 570 on nykyisin monitoimitalo pihoineen, rakennettua puistoa, leikki-paikka, katuja ja pysäköintialueita, kalliainen kumpu sekä metsittynyttä entistä peltoa. Kummun kalliot ja muutamat vanhat männyt edustavat alueella luontoa, vaikka ne olivatkin osa kartanon lähipiiriä ja kuuluivat tilanhoitajan talon pihapiiriin. Kartanoaikaa edustavat lehmuskujanteet ja korkeaksi kasvanut kuusaidan jäännös. Se on huonokuntoinen ja aiheuttaa vähitellen vaaraa.

Gammelbackan puro on maisemallisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti merkittävä. Siihen istutettu purotaimenkanta on elinvoimainen.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

4.8 Hulevesi

Alueen hulevesi laskee suoraan Gammelbackan puroon. Rakentamattoman korttelinosan keskellä on oja, joka on jäännösviljelyajan pellon valtaojasta. Oja on johdettu putkessa puistoalueen läpi kalliokumpareen viereltä puroon. Alueen rakentaminen ei todennäköisesti aiheuta riskiä happamasta hulevesipulssista, sillä GTK:n Happamat Sulfaattimaat -tietojärjestelmän perusteella happamille sulfaattimaille on vain pieni tai hyvin pieni esiintymistodennäköisyys.

4.9 Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on kaupungin vesi-, viemäri- ja energiaverkosta. Rakennusten lämmitys voidaan järjestää maa- ja kaukolämmöllä. Nykyinen katuverkko ja liikenneyhteydet palvelevat edelleen kortteli-alueetta, joka kaavamutoksessa laajenee.

5 PERUSSELVITYKSET

Gammelbackan koulun hankesuunnitelma.

Keskeisten alueiden osayleiskaavan selvitykset: kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoselvitys.

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Vaikutukset kansalliseen kaupunkipuistoon, luonnonympäristöön ja kulttuurimaisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin sekä ilmasto- ja lapsivaikutukset arvioidaan.

7 OSALLISET

Maanomistajat

Naapurimaanomistajat

Yritykset: Porvoon sähköverkko, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, LPOnet Oy Ab, Digita Oy ja Porvoon Energia Oy/Kaukolämpö

Viranomaiset ja muut tahot: Ympäristöministeriö, ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon museo

Porvoon kaupungin yksiköt, konsernijohto: Tilakeskus, Peipon koulu, Kaupunkikehityksen johto, Maapolitiikka, Kaupunkimittaus, Kaupunki-infra, Rakennusvalvonta, Elinvoima, Vapaa-aika, Ympäristönsuojelu ja Ympäristöterveydenhuolto

Liikelaitos Porvoon Vesi

Luottamuselimet: Kaupunkikehityslautakunta ja Ympäristöterveydenhuolto

Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ilmoitus kaavan vireille tulosta:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2024.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **OAS, kaavaluonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat **esillä 30 päivän ajan** palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin yksiköiden kanssa. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti **esillä 30 päivän ajan** palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Ympäristöterveydenhuolto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Liikelaitos Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteena on, että luonnos saadaan nähtäville kesän 2024 aikana ja kaavaehdotus syksyllä 2024. Tavoitteena on, että kaava saadaan hyväksytyä jo vuoden 2024 aikana.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO
 Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh 040489 5752, etunimi.sukunimi@porvoo.fi
 Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh., etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys Porvoossa 28.5.2024
 Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen