



Bild 1 Flygbild av Gammelbacka från 2023

Gammelbacka, Peipon koulu DP 570

Program för deltagande och bedömning

28.5.2024

Detaljplaneändring

Stadsdel 28, kvarter 2608, gatu- och rekreationsområden

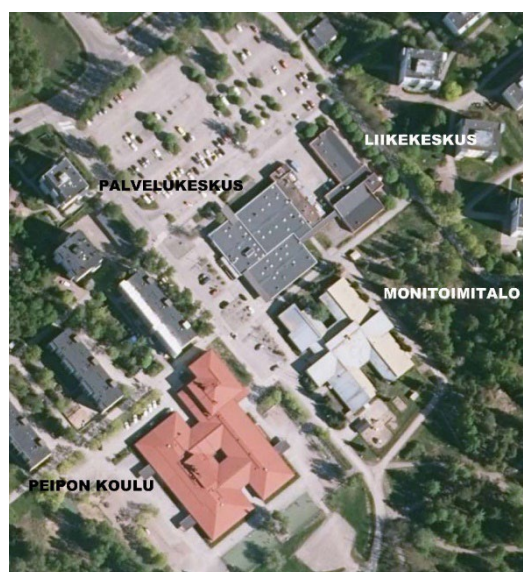
INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDE.....	2
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	3
3	MÅL FÖR PLANERING.....	3
4	UTGÅNGSUPPGIFTER	3
	4.1 Områdets läge och areal	3
	4.2 Plansituation	3
	4.3 Ägarförhållanden	4
	4.4 Invånare och arbetsplatser	4
	4.5 Tjänster	4
	4.6 Byggnadsbestånd	5
	4.7 Naturmiljö och landskap	5
	4.8 Dagvatten	6
	4.9 Kommunalteknik och trafik.....	6
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR	6
6	DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN.....	6
7	INTRESSETER	6
8	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	7
9	TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	7
10	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR	7

1 PLANERINGSOMRÅDE

Gammelbacka är Borgås västra undercentrum. Gammelbacka centrum höghus, köpcentrum och skola byggdes på 1970-talet bredvid den gamla herrgårdsparken. Centrumområdet kompletterades på 1980-talet med ett allaktivitetshus och affärsbyggnader. Skolan, allaktivitetshuset och affärscentret håller på att nå sin livslängd och det är inte möjligt att reparera dem.

DP 570 Gammelbacka, Peipon koulu detaljplaneändring är en del av Gammelbacka centrum utvecklingsarbete. Detaljplaneändringens planeringsområde innehåller tomten för det nuvarande allaktivitetshuset, parker bredvid den och gatuområden för gång- och cykelväg. Också små parkeringsplatser längs med bäcken och lindalléerna hör till området för detaljplaneändringen, men inte tomten för den nuvarande skolan.



2 Flygbild på Gammelbacka centrum från 2023.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

I Gammelbacka centrum's allaktivitetshus och Peipon koulu har det förekommit problem med inomhusluften och en del av utrymmena har redan stängts. Enligt konditionskartläggningar kan ingendera byggnaden repareras.

Skolan är en betydande tjänst som ökar social jämlikhet och fäster också vuxna i gemenskapen till verksamhet. Skolan inklusive dess gårdar och spelområden är en viktig miljöfaktor. Det ger staden en möjlighet att genom byggande höja kvalitetsnivån och uppskattningen av Gammelbacka centrum. När den nya skolan och biblioteket byggs bredvid den gamla skolan behövs inga tillfälliga lokaler. Samtidigt får man mera nya verksamhetsmöjligheter och mångsidiga gårdsutrymmen.

3 MÅL FÖR PLANERING

Målet för planarbetet Gammelbacka, Peipon koulu är att möjliggöra byggandet av en ny lågstadieskola. Dessutom är planens mål att ge de gamla lindalléerna på Gammelbacka gård en skyddsbestämmelse och lösa problemet som genomfarten orsakar i parken samt problemet som förorsakas av den stora parkeringsplatsen i centrumets miljö. Målet är att lösa parkeringen i samband med skolans verksamhet så att parkeringsplatserna är i effektivt bruk efter skoltid och betjänar verksamheten som har att göra med näromgivningens parker och tjänster.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Området ligger ca 2,7 km sydväst från Borgå centrum. Planområdets areal är cirka 4 ha.

4.2 Plansituation

Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

I generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och område för närrekreation (VL).

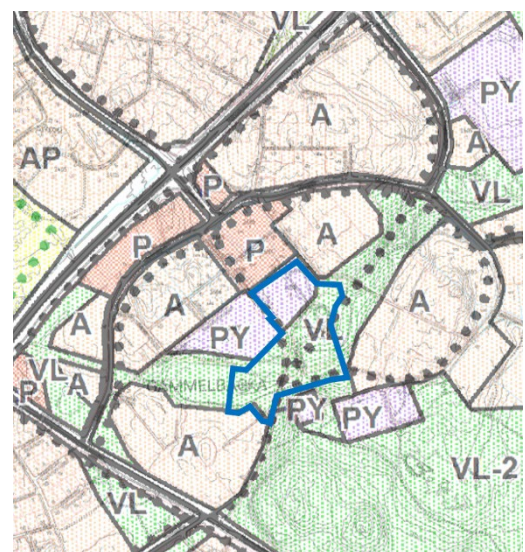
Beteckningar i kartan över generalplanen:

A Bostadsområde

P Område för service och förvaltning

PY Område för offentlig service och förvaltning

VL Område för närrekreation



Gammelbacka centrum är kulturmiljö som är betydande på landskapsnivå. Planeringsområdet är i dess centrum. Ett litet hörn av nationalstadsparkens område hör till planeringsområdet. Där ligger Gammelbacka gårds gamla lindalléer.

3 Utdrag ur generalplanen. Detaljplanområdet 570 gränsas med blått.

I detaljplanen finns på området ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y-5), gatuområden och parker vid Bäckvägen och Bäckgatan (VP och P).

Parkeringsplatserna i Y-5 kvarteret har anvisats i detaljplanesammanställningen i ett stort LPA-3 kvarter, som är centrumets stora parkeringsområde. Av dess parkeringsplatser hör kalkylmässigt 35 bilplatser till Y-5 kvarteret. Dessutom finns det parkeringsplatser (p) i de bredvidliggande parkerna, vilka har anvisats för bruk av kvartersområdet för parkområdena, idrottsplanen och församlingscentret.

4.3 Ägarförhållanden

Staden äger hela planändringsområdet.

Det stora parkeringsområdet för Gammelbacka servicecenter är en fastighet som ägs av Gammelbackan Palvelukeskus Oy. Bilplatserna tillhör två bostadsaktiebolag, köpcentret, allaktivitetshuset och affärsfastigheten. Staden äger bl.a. delen av parkeringsområdet som tillhör Y-5 kvarteren, dvs. allaktivitetshuset.

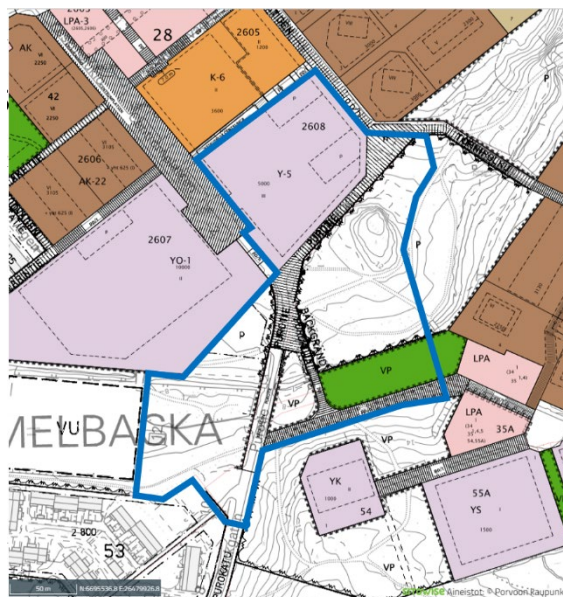
4.4 Invånare och arbetsplatser

På planändringsområdet finns inga invånare. I det nuvarande allaktivitetshuset finns ett bibliotek och ungdomstjänster. Det är förbjudet att använda cirka en tredjedel av byggnaden p.g.a. problem med inomhusluften. I allaktivitetshuset arbetade i början av år 2024 cirka 14 personer.

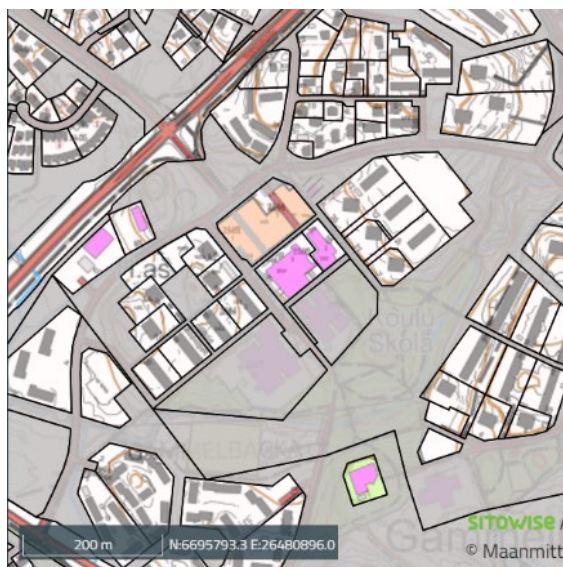
Gammelbacka nya skolas dimensionerade antal elev- och vårdplatser är sammanlagt 525. Det behövs cirka 80 personer som personal till den nya skolan.

4.5 Tjänster

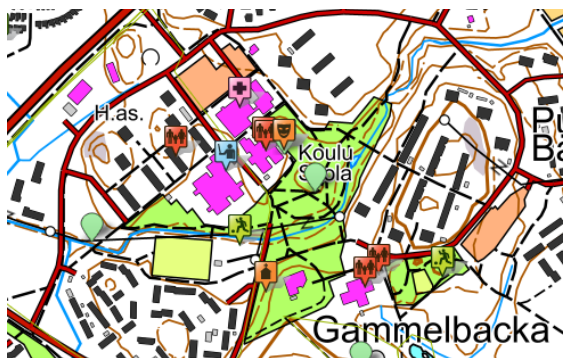
Planändringsområdet ligger i Gammelbacka centrum, där skolan är en av de viktigaste offentliga tjänsterna. På planändringsområdet kan placeras förutom skolan också ett bibliotek och ungdoms- och fritidstjänster.



4. Utdrag ur plansammanställningen. Planändringsområdet för DP 570 har gränsats på kartan med blått



5. Markägande, den mark som ägs av staden har märkts ut på grundkartan med grått.



6. Ett utdrag ur karttjänsten, med service-ställena utmärkta år 2023.

4.6 Byggnadsbestånd

Allaktivitetshuset byggdes 1983. Enligt fastighetsbesiktningen är huset i mycket dåligt skick. En grundlig renovering kan inte anses vara motiverad vare sig funktionellt eller ekonomiskt sett.

4.7 Naturmiljö och landskap

Gammelbacka är en snygg skogsförort i en kuperad terräng med glest placerade byggnader. Området var under århundranden centrum för en betydande herrgård, med parker och åkrar. Bredvid Gammelbacka gård strömmade en bäck, med uppdämda dammar och byggda kvarn- och dammkonstruktioner. I bäckdalen fanns åkerskiften och ängar samt Gammelbacka gårds infart framhävdes av korta lindalléer och gårdsplanen för gårdsförvaltarens hus på bergskullen. Samtidigt med förorten byggdes ett centralt grönområde längs med bäcken. På platserna där Gammelbacka gård, ekonomibygnaderna och trädgård tidigare fanns placerades offentliga byggnader och gator samt parkeringsområden. Servicecentret placerades på åkrarna av en liten dal mellan kullarna och dess parkeringsplatser på ett stort parkeringsområde. De höga flervåningshusen placerades på kullarna. Lamellhus och radhus placerades på de omgivande åkrarna.



7. Bredvid Bäckvägen finns en gammal lindallé, som tidigare ledde till herrgården och nuförtiden till församlingscentret.

Inga byggnader har bevarats från herrgårdens tid. Runt det nuvarande församlingscentret har planteringar från herrgårdstiden bevarats i form av ståtliga ädelträ, lindalléerna som tidigare framhävde herrgårdsbyggnaden och parkskogens planteringar. Det finns även ställvis kvar granhäckar som skyddade trädgårdarna, men deras figur har helt förändrats efter att deras regelbundna skötsel upphört. En del av granhäckarnas granar har dött, en del har vuxit fritt och blivit långa och är nu i dåligt skick.

I samband med byggande av förorten byggdes en centrumpark längs bäcken, med gamla lindalléer och nya gångar samt en bollplan. Tornstigen, en massiv gång- och cykelbana som byggdes som en vallväg, avbröt landskapsmässigt sett bäckdalen. Det planterades en ekallé, buskar av främmande ursprung och lärkar. På parkens kanter planterades rikligt med inhemska skogsträd, såsom tallar, björkar och granar. De ger förorten dess nuvarande stadsskogskaraktär. Det tidigare öppna landskapet vid bäcken blev slutet 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 växte sig till en tät grandunge. Gammelbackas granskogar har lidit av 2000-talets torra somrar och skadeinsekter.

På planändringsområdet DP 570 finns nuförtiden ett allaktivitetshus inklusive gård, byggd park, lekplats, gård och parkeringsplats, en bergig kulle samt skogbevuxen gammal åker. Bergen på kullen och några gamla tallar representerar naturen på området, fastän de är en del av herrgårdens näromgivning och tillhör gårdsområdet vid gårdsförvaltarens hus. Lindalléen och resten av en granhäck som vuxit sig hög representerar herrgårdstiden. Granhäcken är i dåligt skick och förorsakar så småningom fara.

Bäcken i Gammelbacka är betydande landskapsmässigt, socialt och ekologiskt sett. Beståndet bäckforell, som inplanterats i den, är livskraftig.

Området ligger inte i ett grundvattenområde.

4.8 Dagvatten

Dagvatten i området rinner direkt i bäcken i Gammelbacka. I mitten av kvarterets obebyggda del finns ett dike, som är en lämning av stamdiket från tiden då åkern användes för odling. Diket leds i ett rör genom parkområdet, bredvid bergskullen och till bäcken. Byggnade i området förorsakar troligen inte risk för en sur dagvattenpuls, eftersom det enligt GTK:s informationssystem om sura sulfatjordar endast finns liten eller mycket liten sannolikhet att sura sulfatmarker finns.

4.9 Kommunalteknik och trafik

Området har stadens vatten-, avlopps- och energinät. Områdets byggnader kan uppvärmas med jord- och fjärrvärme. Det nuvarande gatunätet och trafikförbindelserna betjänar fortfarande kvartersområdet, som blir större i och med planändringen.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Projektplan för skolan i Gammelbacka.

Utredningar för delgeneralplanen för de centrala områdena: utredning om kulturmiljö, landskap och natur.

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

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

7 INTRESSENTER

Markägare

Markägande grannar

Företag: Borgå Elnät Ab, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, LPOnet Oy Ab, Digita Oy och Borgå Energi Ab / fjärrvärme

Myndigheter och övriga aktörer: Miljöministeriet, Närings-, trafik- och miljöcentralen, Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå museum

Borgå stads enheter, koncernledning: Driftcentrum, Peipon koulu, stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsmätning, stadsinfra, byggnadstillsynen, livskraft, fritid, miljövård och miljöhälsovård

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan: Stadsutvecklingsnämnden och miljöhälsovården

Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter

8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Kungörelse om anhängiggörande av planen:

Staden har meddelat om att planen tagits upp till behandling i planläggningsöversikten 2024.

Hörande i planeringsskedet: (62 § i MarkByggl, 30 § i MarkByggF)

- **Planutkastet, PDB** och annat planeringsmaterial finns i **30 dagar** framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatunivå och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.
- Sakkunniga aktörer som deltar bes om kommentarer per e-post. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med markägarna och stadens enheter. Vid behov ordnas samråd.

Offentligt hörande: (65 § i MarkByggl, 27 § i MarkByggF)

- **Planförslaget** och det övriga materialet hålls offentligt framlagda i **30 dagar** på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäly.
- Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: Miljöhälsovården, Räddningsverket i Östra Nyland och Affärsverket Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Målet är att ett utkast läggs fram under sommaren 2024 och ett planförslag hösten 2024. Målet är att planen godkänns under år 2024.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad, Stadsplanering, PB 23, 06101 Borgå
 Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752, fornamn.efternamn@borga.fi
 Planeringsassistent Christina Eklund, tfn.fornamn.efternamn@borga.fi

Datum i Borgå 28.5.2024
 Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen