



Gammelbacka, Peipon koulu AK 570

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe

Asemakaavamuutos

KAUPUNGINOSA 28, KORTTELIT 2608 JA 2615 SEKÄ KATU JA PUISTOALUEITA

Kopterikuva vuodelta 2023

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
	Kaavaprosessin vaiheet	2
	Asemakaava	2
	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	11
5.1	Tilavaraukset ja tavoitteiden toteutuminen	11
5.2	Kaavan vaikutukset	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
GAMMELBACKA, PEIPON KOULU
KAUPUNGINOSA 28, KORTTELIT 2608 JA 2615 SEKÄ KATU JA PUISTOALUEITA

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2024
Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavan hyväksyminen:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Gammelbackassa noin 2,7 km Porvoon keskustasta lounaaseen. Kaava-alueen koko on noin 4 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden alakoulun rakentaminen Gammelbackaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta
6. Illustraatio
7. Tonttijakoyhdistelmä

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Gammelbackan koulun hankesuunnitelma 30.1.2024
2. ARKKI Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulun työpajaraportti: Porvoon Gammelbackan uusi koulu ja sen ympäristö, osallisuustyöpajat Peipon koululla 2023
3. Gammelbackan monet kasvot – Kenelle julkinen tila lähiössä kuuluu? 2019
4. Yhteenveto Gammelbackan asukastilaisuuksista (syksy 2015 – kevät 2016)

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi toukokuussa 2024. Kaavaluonnos on nähtävillä kesä-elokuussa ja kaavaehdotus tulee nähtäville syksyllä 2024.

Asemakaava

Kaavamuutoksessa on laajennettu yleisten palvelurakennusten tonttia ja lisätty sen rakennusoikeutta. Tontin koko oli 10212 m² ja on kaavamuutoksella 16747 m². Rakennusoikeus oli 5000 k-m² ja on kaavamuutoksen jälkeen 11000 k-m². Kerroslukumääränä säilyy III ja rakennuksia voidaan sijoittaa rakennusalle, jonka pinta-ala 8206 m². Esikoululaisten saattoliikenne ja lyhytaikainen pysäköinti ovat Keskusaukion nykyisellä katualueella. Alakoulun saattoliikenne voi tulla niin kuin nykyisinkin joko Purokadun kääntöpaikalle ja urheilukentän pysäköintialueelle, tai Gammelbackan keskustan pysäköintikentälle tai Keskusaukiolle. Koulukorttelin työntekijöiden autopaikat sijoitetaan vähän käytössä olevalle urheilukentän pysäköintialueelle, joka palvelee kouluaikojen ulkopuolella urheilukentän, puistojen ja ympäristön palvelujen käyttäjiä. Gammelbackan kartanolle johtaneet lehmuskujanteet on merkitty säilytettäväksi ja sijoittuvat puistoalueelle.

Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo kunnallistekniikka ja kaukolämpö. Kirjastolle voidaan rakentaa väistötilat heti voimassaolevan kaavan pohjalta monitoimitalon kiinteistön rakentamattomalle tontinosalle niin, että se ei haittaa uuden koulun rakentamista. Uuden koulun rakentaminen voidaan aloittaa, kun monitoimitalo on purettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Gammelbacka on 1970-1980-lukujen edustava metsälähiö, jossa kumpuilevaan maastoon on sijoitettu väljästi palvelukeskusta ja kerrostalot. Gammelbacka kaavoitettiin lähiöksi 1970-luvulla. Alvar Aallon toimisto oli laatimassa ensimmäistä kaavaa, josta on toteutunut osa Tornipolun varren lamellitalojen sijoituksesta sekä palvelukeskustan sijainti.

Ennen lähiön rakentamista alueella oli ollut parin vuosisadan ajan Gammelbackan kartanon tilakeskus. Kartanoajasta ei ole säilynyt rakennuksia. Lähiön julkisia rakennuksia sijoitettiin kartanon päärakennuksen, talousrakennusten ja hedelmätarhan paikoille. Korkeat asuinkerrostalot sijoitettiin kukkuloille. Palvelukeskusta ja sen pysäköintikenttä sijoitettiin pelloille kukkuloiden väliin. Puron varteen perustettiin Gammelbackan keskuspuisto. Vanhat kartanon edustan lehmuskujanteet säilytettiin ja otettiin osaksi puiston asetelmaa ja akselia julkisten rakennusten välillä. Ympäröiville pelloille sijoitettiin 1990-luvulla lamelli- ja rivitaloja.

Gammelbackan alakoulun suunnittelualue sijaitsee Gammelbackan keskustassa palveluja kerrostalokortteleiden keskellä ja keskuspuiston laidalla. Se käsittää yhden julkisten palvelujen korttelin, Purokadun katualueita, lehmuskujanteiden alueen sekä osan keskeisestä puistosta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on monitoimitalo, joka on rakennettu vuonna 1983. Kuntoselvityksen mukaan se on hyvin huonossa kunnossa. Peruskorjausta ei voida pitää toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltuna. Puolet monitoimitalon tontista on rakentamatonta metsittyä peltoa.

Kaava-alueella ovat pienten lasten aidattu leikkipuisto, pysäköintialueita sekä vehreää keskuspuistoa, jossa on mm. vanhat lehmuskujanteet.

Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsee Gammelbackan nykyinen alakoulu, Peipon koulu ja pallokenttä. Vanha koulu on toiminnassa, kunnes uusi alakoulu on rakennettu.

1. Ilmakuva Gammelbackan keskustasta. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.



Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema

Alkuperäistä luontoa ei ole säilynyt, sillä alue on vuosisa-toja vanhaa kulttuurimaisemaa ja kartanon tilakeskusta. Gammelbackan puistometsä, lehmuskujanteet ja seura-kuntakeskuksen pihapiirin vanhat puut sekä kuusiaidan jäännöset ovat peräisin 1800-luvulta Gammelbackan kartanon kukoistuksen ajalta.

Gammelbackan keskuspuistoon rakennettiin 1970-80 -luvuilla puron varren niityille puistokäytäviä ja pallokenttä. Purolaakson avoin maisematila katkaistiin pengertienä rakennetulla massiivisella kevyenliikenteenreitillä, Tornipolulla. Purovarren käytävän varteen istutettiin tammikujanne ja entiselle pellolle istutettiin vierasperäisiä pensaita sekä lehtikuusia. Rakentamattomat alueet metsittyivät luontaisesti koivuilla ja pajuilla. Keskuspuiston reunoille istutettiin runsaasti kotimaisia metsäpuita kuten mäntyjä, koivuja ja kuusia. Ne antavat lähiölle nykyistä metsäkaupunkimaista ilmettä. Ennen avoin purovarren maisema muuttui suljetuksi, kun istutetut puut ja aikaisemmin leikattu kuusiaita varttuivat. Entisen tilanhoitajan pihan kallioisesta kummusta muodostui suosittu oleskelupaikka, jota kehystävät muutama komeat männyt ja kuuset. Purolaakson jyrkkäpiirteisen itäosan lehtometsästä kehittyi tiheä kuusikko. Gammelbackan kuusikot ovat kärsineet 2000-luvun kuivista kesistä ja tuhohyönteisistä.

Kaavamuuotosalueella voidaan pitää luonnon piirteinä pientä kalliokukkulaa ja sitä ympäröiviä vanhoja mäntyjä. Myös Gammelbackan puro on luonnonpiirre, jota on rakennettu ja muotoiltu eri tarkoituksiin sekä puistossa että viljelyalueilla. Kaavamuuotosalueella kartanoaika edustavat lehmuskujanteet ja puro ylittävä pieni kivilaita. Lehmuskujanteet ovat hyväkuntoisia, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Hahmoltaan täysin muuttunut on osa kuusiaitaa, joka suojaasi kartanoa ja purolaakson pieniä peltoja pohjoistuulilta. Suurin osa kuusiaidan kuusista on kuollut ja poistettu, osa on kasvanut vapaasti pitkäksi. Ylikasvanut kuusi-aita ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävä eikä maisemakuvassa arvokas.

Koettu maisema

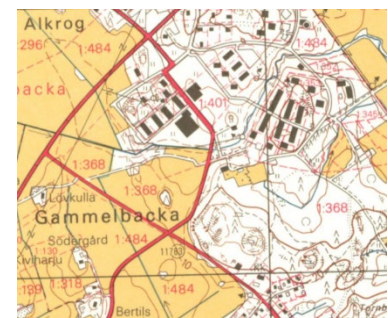
Asukkaiden ajatuksia ympäristön laadusta ja kehittämisestä on saatu useissa tilaisuuksissa ja työpajoissa. Nykyisen ja uuden koulun edustana on ankeana pidetty Keskusaukio. Se on kävelykatualue, jonka valaistuksessa, viihtyisyydessä, kalusteissa ja yleisessä siisteydessä on toivomisen varaa. Keskusaukion pinnoitteet eivät tue esteetöntä liikku-mista eikä oleskelua, leikkiä tai pelailua. Siellä viettää aikaa ja tapaa toisiaan useat erilaiset ryhmät ihmisiä, mutta istuin-penkkejä on vain muutama. Voimakkain ryhmä ottaa penkit ja ostoskeskuksen portaat haltuunsa, joten muille ei jää tilaa istuskella eikä levähtää. Osa koululaisista tuntee



3. Ote kartasta vuodelta 1873.



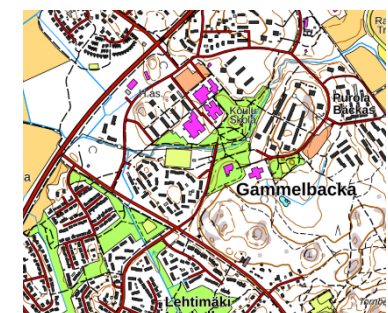
2. Ote kartasta vuodelta 1962.



4. Ote kartasta vuodelta 1978.



6. Ote kartasta vuonna 1988.



5. Ote kartasta vuodelta 2023.

turvattomuutta koulumatkalla kävellessään Keskusaukiolla ostoskeskuksen ja baarin ohi. Turvattomuutta koulutiellä aiheuttaa myös se, että Länsitiellä ei ole suojatietä Keskusaukion päässä bussipysäkin kohdalla.

Tornipolku on tärkeä kevyen liikenteen reitti koululle ja keskustan läpi. Sitä käytetään reippaaseen läpiajoon ja tonteille ajoon. Autojen vuoksi asukkaat toivovat Tornipolulle hidasteita.

Keskuspuisto on asuinalueen arvostetuin viihtyisä keidas. Siellä on puro, suuria puita ja linnunlaulua. Siellä voi kokea yhteyttä luontoon ja historiaan. Erityisen arvokkaina pidetään kartanon vanhoja lehmuskujanteita. Käyskentely suurten puiden välissä vanhalla puistokäytävällä on hyvin elvyttävä kokemus. Pensaikon ympäröimä kalliokumpu on suosittu oleskelupaikka kesäisin. Puistosta puuttuu levähdyspaikkoja, penkkejä ja senioriliikunnan paikka. Isoja pensasalueita pidetään turvallisuuden tunnetta heikentävinä. Niitä on kalliokummun ympärillä ja puistossa.

Gammelbackan puro ja hulevedet

Gammelbackan puro saa alkunsa Mossakrogskärreiltä ja johtaa mereen. Gammelbackan puro on kunnostettu purotaimenille sopivaksi lisääntymispuroksi ja kalakannan istutus on onnistunut. Gammelbackan puro on ekologisesti herkkä ja sosiaalisesti merkittävä pienvesi. Koululaiset seuraavat opetuksessa luonnon monimuotoisuutta ja vuodenvierailua puron varren biotoopeissa. Rakennettaessa sulfaattisavi- maalle on huolehdittava happamien hulevesien neutraloinnista ennen kuin vesi johdetaan puroon.

Kaavamuuotosalueella on rakentamaton metsittynyt alue, jolla on vanha pellon oja. Se on johdettu kalliokummun vieressä putkeen. Putki on asennettu niin korkealle, että oja ei kuivu. Putki kulkee keskuspuiston läpi ja johtaa ojan veden Gammelbackan puroon. Rakentaminen ei muuta alueelle kertyvän sadeveden määrää, mutta se muuttaa oleellisesti kovempien sateiden aiheuttamaa kuormitusta putkessa. Sen vuoksi on kattosadevesiä ja kovien pintojen hulevesiä ohjattava tontin läpäiseville pinnoille ja istutetuille vyöhykkeille. Hulevesiä on viivytettävä ja imeytettävä tontilla kasvillisuuden käyttöön ja tarkistettava, että puistoalueelle ei aiheudu haittaa, kun rankkasateiden aikainen hulevesi ohjautuu tontilta puistoalueen kautta puroon.

Maaperä

Alueella on kalliokumpu, 1-5 m syvää savikkoa, rakennusperustuksiin ja mahdollisesti täyttömaatakin. Mikään ei viittaa siihen, että alueella olisi pilaantunutta maaperää. GTK:n Happamat Sulfaattimaat -tietojärjestelmän perusteella on vain pieni tai hyvin pieni esiintymistodennäköisyys happamille sulfaattimaille.

Alue ei ole pohjavesialuetta.



7. Lehmuskujanne.



8. Kalliokukkula ja koivikko.



9. Kaavakävelyllä puistossa.



10. Lehtikuusia ja entistä kuusiaitaa purolaaksossa sekä kalliokummun mäntyjä.



11. Gammelbackan puro leikkipuiston vieressä.

Maanomistus

Kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen. Siinä on monitoimitalon kiinteistö sekä katu- ja viheralueita.

Asukkaat, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Monitoimitalossa kirjasto ja nuorisopalveluita. Noin kolmasosa rakennuksesta on käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Monitoimitalossa on vuonna 2024 töissä noin 14 henkilöä. Gammelbackan uuden koulun mitoituksellinen oppilas- ja hoitopaikkamäärä on yhteensä 525. Henkilökuntaa uuteen kouluun tarvitaan yhteensä noin 80 henkilöä.

Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne nykyiselle ja tulevalle koululle tulee Keskusaukion kautta. Keskusaukio ja Keskuskujan länsiosa ovat ajantasa-asemakaavan mukaan erikoiskatuja. Kaavamääräyksen mukaan:” Ajoneuvoliikenne ja jalankulku erotetaan toisistaan. Pysäköinti on sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla. Alueelle voidaan sijoittaa torimaisia aukioita ja oleskelualueita ja erilaiset toiminnot tulee erottaa toisistaan istutuksin.” Nämä Keskusaukion kaavamerkintä ja -määräys palvelevat hyvin myös uutta koulua. Siksi Keskusaukiota ei ole otettu mukaan kaavamuutokseen. Keskusaukiolle mahtuu koulun tontin kohdalle 15-20 autopaikkaa saattoliikennettä varten. Huolto liikenne tulevan koulun kiinteistölle voi kulkea Keskusaukiolta suoraan tai Keskuskujan länsiosan kautta.

Tornipolku ja Keskuskuja ovat Gammelbackan keskustan tärkeimpiä kevyenliikenteen reittejä. Tornipolku on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Keskuskujan itäosa on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Niiden kaavamerkinnät pp/h ja pp/t palvelevat hyvin myös uutta koulua. Siksi niitä ei ole otettu mukaan kaavamuutokseen. Luvaton läpiajo voidaan estää liikennemerkkein, ajoestein ja portein.

13. Gammelbackan kartano ja lehmuskujanteet tulotieltä kuvattuna 1900-luvun alussa (Kuva Porvoon museo).



15. Alun perin kartanolle johdannut lehmuskujanne ja poikittaiset kujanteet ovat säilyneet. Vierellä kaartaa Purokatu/Purotie vuonna 2024.



12. Kopterikuva keskusaukiosta koulun, monitoimitalon ja kaupan edustalla.



14. Tornipolku

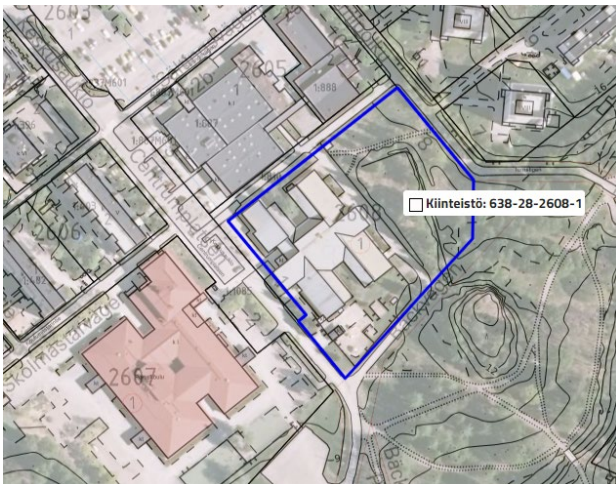
Purokatu on hyvin täkeä kevyenliikenteen yhteys Gammelbackan keskustasta etelään kohti Hamaria, Lehtimäkeä ja Lehtihamaria. Siinä on ajoneuvoliikenne sallittu. Puistossa on pysäköintialue puron molemmilla puolilla. Pysäköintialueiden vuoksi ei Purokadun päässä ole esteitä ajoneuvoliikenteelle. Luvatonta läpiajtoa pääsee Purokadulta puiston ja Monitoimitalon korttelina kautta Tornipolulle. Pienet puistossa sijaitsevat pysäköintialueet ovat huonosti merkittyjä ja vajaakäytössä. Vanhassa kaavassa Purokadun päätte on nimellä Purotie. Puistoalueiden pienet pysäköintialueet ja Purotie ovat mukana kaavamuutoksessa.

Viheralueet ja lehmuskujanteet

Entinen kartanon edusta on puistoa, jossa on runsaasti noin viisikymmentävuotiaita lehtikuusia, tammikujanne ja joitakin koivuja. Kartanon edustan rajannut ja tuuilta suojannut kuusiaita on kasvanut korkeksi ja muistuttaa puuriviä. Se katkaisee näkymän Monitoimitalolta puistoon ja varjostaa viereistä nurmialuetta. Purokadun kevyenliikenteen katualue katkaisee puiston ja mahdollistaa luvattoman läpiajon puistossa. Pienet pysäköintialueet puistossa vievät tilaa oleskelu ja toimintapaikoilta. Puron varrella on peintenlasten aidattu leikkipaikka. Urheilukentän vieressä on pieni ulkoilua palvelva rakennus.

Kartanolle johti leikattujen lehmusten kujanne. Kartanon edustaa, rinnettä ja puron linjaa korosti toinen tulotielle poikittainen lehmuskujanne. Nämä lehmuskujanteet ovat säilyneet. Lähes kaikki kujanteiden lehmuksista ovat hyväkuntoisia valtavia puita. Vanhat lehmuskujanteet sijaitsevat pääosin Purokujan kevyenliikenteen katualueella, jolla huoltoajo on sallittu. Kaavamääräyksen mukaan olemassaolevat puurit on säilytettävä tai korvattava uusilla. Tämä kaavamääräys ei takaa vanhojen lehmuskujanteiden säilymistä. Sen vuoksi puukujanteiden alue on otettu mukaan kaavamuutokseen.

Ongelmakohdat ja rakentamisen rajoitukset



Kaavan toteutuksessa on ajoitettava väistötilojen rakentaminen kirjastolle sekä monitoimitalon purkaminen, ennen kuin uusi koulu voidaan rakentaa. Uusi Kirjasto ja nuorituloja voidaan rakentaa ennen kaavamuutoksen voimaantuloa jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tyhjälle tontinosalle, joka on monitoimitalon vieressä.

16. Monitoimitalon kiinteistöllä on rakentamaton alue, jonne voidaan rakentaa kirjaston väistötilat voimassa olevan kaavan mukaan.

Tekninen huolto

Alueella on kaupungin vesi-, viemäri- ja energiaverkoston. Kunnallistekniikka on rakennettu katualueille. Uuden koulurakennusten lämmitys voidaan järjestää maa- ja kaukolämmöllä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Gammelbacka on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

17. Ote maakuntakaavasta

Merkinnät:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

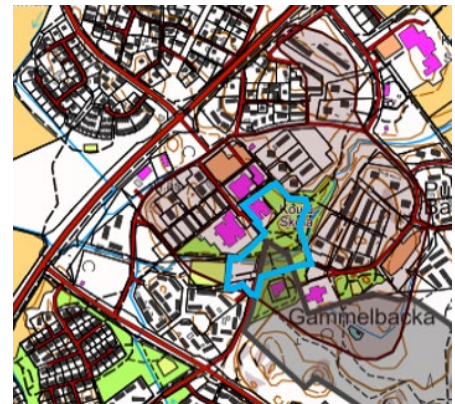
Alueen sijainti



Gammelbackan keskusta on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kaavamuutosalue sijoittuu sen keskelle.

Porvoon Kansallisen kaupunkipuistoon kuuluu suunnitelualueesta entisen kartanon lehmuskujanteet. Kansallisen kaupunkipuiston Hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan on hoidon tavoitteena kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden vaaliminen ja mahdollisesti joidenkin hävinneiden piirteiden palauttaminen.

18. Ruskeana Maakunnallinen kulttuuriympäristö 2006. Gammelbackan kerrostalolähiö. Harmaana Kansallinen kaupunkipuisto 2010. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

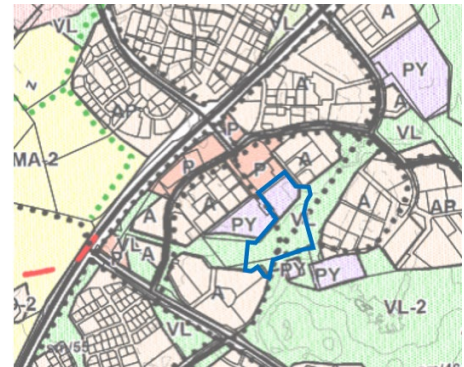


Yleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (5.12.2004) alue on osoitettu pääosin yleisten rakennusten alueeksi (PY) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Vieressä on asuinalueita (A ja AP). Virkistysalueella on voimajohto.

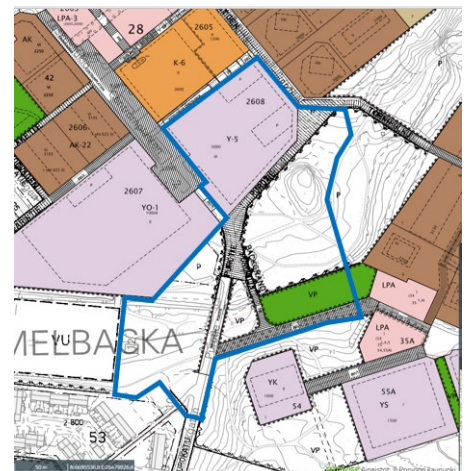
19. Ote Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

20. Ote ajantasakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.



Asemakaava

Ajantasa-asemakaavassa alueella on yleisten rakennusten korttelialue (Y-5), Purotien katualueita ja puistoja (P ja VP). Kaavamuutoksen AK 570 alueella on voimassa useita eri asema- ja rakennuskaavoja. Vanhin on vuonna 1974 vahvistunut rakennuskaava, joka on voimassa vielä pienellä puistoalueella ja kevyenliikenteen katualueilla. Vuonna 1998 muutettiin laajan alueen kaavaa puron etelä- ja itäpuolella. Siinä laajennettiin pientä puron eteläpuolista pysäköintialuetta ja se osoitettiin puistoalueen, urheilun alueen ja korttelin no 54, eli seurakuntakeskuksen käyttöön. Vuonna 2004 uudistettiin keskustan palvelukorttelien kaavaa,



jolla Monitoimitalon kiinteistö, kauppa- ja palvelukeskus sekä laaja pysäköintikenttä sijaitsevat. Tämän kaavan mukaan Y-5 korttelin pysäköintipaikat on osoitettu LPA-3 kortteliin no 2604. Monitoimitalolla on laskennallisesti 20 autopaikkaa tällä pysäköintialueella.

Tonttijako ja rekisteri

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Porvoon kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavasuunnittelu on käynnistetty vuonna 2024 kaupungin omasta aloitteesta ja tarpeesta korvata huonokuntoinen alakoulurakennus isommalla uudisrakennuksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on ollut kaavoituskatsauksessa vuonna 2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella toimiva koulu ja tilakeskus sekä naapurikiinteistöjen omistajat. Ympäristön erityisarvojen vuoksi osallisia ovat ympäristöministeriö, ELY-keskus ja Porvoon museo. Muut osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelutyötä on tehty tiiviissä yhteistyössä Porvoon tilapalvelujen ja koulun edustajien kanssa.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Naapureille lähetettiin tieto kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kirjeellä. Kuulutus oli kaupungin internetpalvelussa. Kaavaluonnos, OAS ja muu suunnittelumateriaali olivat esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi) 19.6-9.8.2024. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Kommentit pyydettiin sähköpostitse OAS:in (Liite3) mukaan virkamiestahojen osallisilta.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutos koskee osaa Porvoon kansallisesta kaupunkipuistosta ja maakunnallista kulttuuriympäristöä, joten yhteistyötä tehdään ympäristöministeriön, Porvoon museon ja ELY-keskuksen kanssa. Tahojen kanssa on todettu, että viranomaisyhteistyötä ei ole tarpeen järjestää. Yhteistyö tehdään lausuntomenettelyä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena mahdollistaa uuden alakoulun rakentaminen Gammelbackaan vanhan koulun viereen. Uutta alakoulun rakennusta ja pihaa koskevat tavoitteet on asetettu Porvoon Tilapalvelujen hankesuunnitelmassa. Koulun mitoituksellinen oppilas- ja hoitopaikkamäärä on yhteensä 525. Perusopetuksen 1–6 luokilla on 432 oppilaspaikkaa, valmistavaa opetusta on 30 oppilaspaikkaa ja esikoulussa 63 hoitopaikkaa. Koulurakennuksen bruttoala on hankesuunnitelman mukaan noin 7000 brm². Kerrosalataavoite on noin 8000 k-m². Nuorisotiloja ja kirjastoa varten ei vielä ole hankesuunnitelmaa käytössä, mutta niitä varten on alustava kerrosalataavoite noin 1000 k-m². Tavoite pihan koolle on 20 m²/oppilas- ja hoitopaikka, yhteensä noin 10 000 m².

Pysäköintipaikkojen määrä suhteutetaan henkilökunnan määrään 80 niin, että noin kolmasosalla työntekijöistä on mahdollisuus pysäköidä alle 200 metrin päähän koulusta. Gammelbackan alakoulun koululaisista neljä viidestä kävelee koululle. Koululaisille sekä yöryllä ja jalan tapahtuvalle saattoliikenteelle on tavoitteena varata ajoneuvoliikenteestä erilliset yhteydet. Tavoitteena on saada noin sadan metrin päähän koulusta saattoliikenteen pysäköintipaikkoja noin 10-15. Esikoululaisten saattoon varten on tarve noin 10 autoa koulun lähelle. Koulun toimintaan liittyvä pysäköinti pyritään ratkaisemaan niin, että pysäköintipaikat ovat kouluajan ulkopuolella tehokkaasti käytössä ja palvelevat toimintaa, joka liittyy lähiympäristön urheilukenttään, puistoihin ja palveluihin.

Koululaisten ARKKi työpajan tutkittiin koulun ympäristöä ja mietittiin uutta koulua. Pelottavimmiksi paikaksi koettiin selkeästi ostoskeskus ja sen pysäköintialue. Oppilaita huoletti pysäköintialueen pimeys, rikkinäiset autot ja autoliikenteen aiheuttamat vaaratilanteet. Myös puistossa ja ostoskeskuksen lähellä oleivat humaltuneet aikuiset aiheuttivat pelkoa. Turvallisuutta lisäsivät mm. tutut aikuiset. Viihtyisyyttä ympäristössä loi kasvillisuus. Asemakaavalla voidaan vaikuttaa näistä asioista vain kasvillisuuden määrään. Ongelmista suurin osa on ratkaistavissa Keskusaukion pintojen, kasvillisuuden, oleskelu- ja toiminta-kohtien rakentamisella tai kunnostuksella hyvän suunnitelman pohjalta. ARKKi työpajan pohjalta otetaan kaavan tavoitteisiin se, että koulun pihalla ja lähiympäristössä on puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Kaava-alueella on säilynyt Gammelbackan kartanon 1800-luvulla istutetut lehmuskujanteet. Ne ovat kulttuuriperinnön ja maisemakuvan vuoksi arvokkaat. Kaavan tavoitteena on, että hienot lehmuskujanteet säilyvät kokonaisuudessaan, eikä niiden elinedellytykset heikenny rakentamisen vuoksi. Puiston pieni kalliokukkula ja Gammelbackan puro ovat maisemakuvassa merkittäviä ja sosiaalisesti tärkeitä. Myös niiden säilyttäminen on kaavan tavoite.

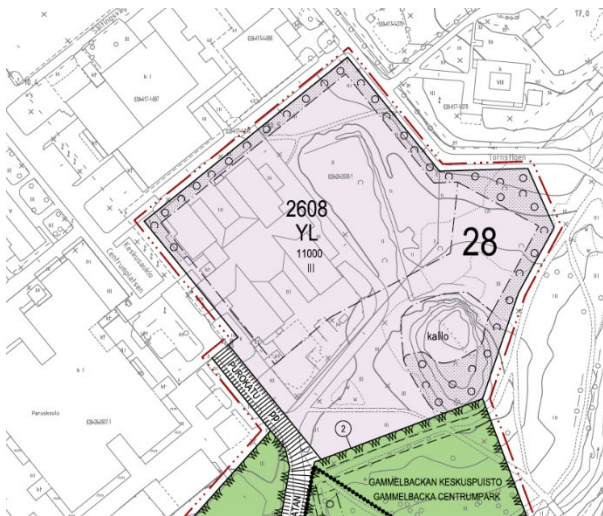
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Tilavaraukset ja tavoitteiden toteutuminen

Koulukortteli

Koulua varten on kaavaan merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Siihen saa sijoittaa koulu- kirjasto-, kokoontumis- yms tiloja. Tontin koko on noin 16 750 m². Kaavamuutoksella on laajennettu tonttia noin 6 500 m² viheralueen (P) puolelle. Rakennusoikeus on 11 000 k-m². Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus oli 5000 k-m². Kerros-luku ei muutu, se on III. Jos koulu rakennetaan kaksikerroksisena, mahtuu rakennusala-ruudulle hankesuunnitelman mukainen 8000 k-m². Silloin on rakennusta tai sen osia mahdollista laajentaa vain korottamalla. Rakennusala ja rakennusoikeus saavuttavat koulun hankesuunnitelmassa asetetun tavoitteen. Rakennustehokkuus on noin e=0,6, joskin todennäköinen toteutuma on noin e=0,5.

Rakennuksia voidaan sijoittaa rakennusalle, jonka pinta-ala 8 200 m², jolloin pihatoimintoihin jää vähintään 8550 m². Tämä ei täysin täytä tavoitetta 10 000 m² pihan pinta-alaksi. Koululaisten käytössä on kuitenkin piha-alueita myös rakennusalalla. Yhtenäisen pihan alue on laskennallisesti noin 17 m² /oppilaspaikka, kun koululaisia on mitoituksen maksimimäärä. Se ei täysin vastaa tavoitetta 20 m² /oppilaspaikka, vaikka otetaan huomioon rakennusten välinen tila, polkupyörien pysäköinti ja kulkukäytävät tontilla. Koulutoiminnan käytössä on pihan lisäksi viereisiä puistoalueita ja pelikenttä. Pysäköinnistä vapautuvalle puistoalueelle voidaan rakentaa liikuntaa ja ulkoilua tukeva leikki- ja oleskelualueita.



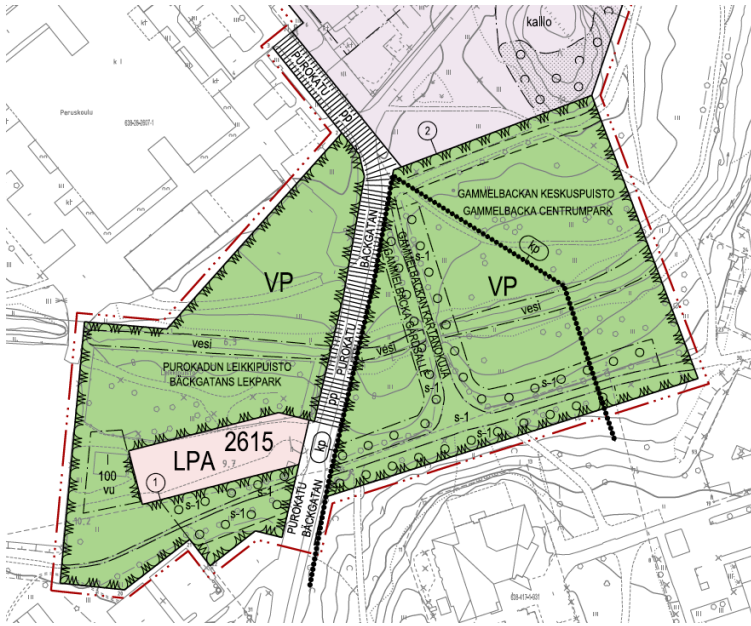
21. Ote asemakaavasta. Uusi koulu tulee YL-kortteliin.

Koulukorttelin viihtyisyyttä tukee suosittu kallio- ja kalliokummun säilyttäminen sekä puuston säilyttäminen ja istuttaminen. Kaavamääräyksen mukaan on koulun pihaan istutettava useita isokasvuisia pitkäikäisiä jalopuita luomaan varjoa sekä runsaasti kukkivia pienpuita ja pensaita. Kalliokummun maisemakuvallisesti merkittävät männyt tulee säilyttää ja niiden viereen tulee aukkokohtiin istuttaa lisää mäntyjä. Kallioalue tulee säilyttää ja sitä saa hyödyntää pihatoiminnoissa ja kallioon saa kiinnittää verkkoja kiipeilyä varten sekä putoamiselta suojaamaan. Kallion jyrkänten alustassa maanpintaa saa muotoilla putoamiskorkeuden vähentämiseksi. Maata voidaan myös täyttää putoamista pehmentävillä materiaaleilla.

Lehmuskujanne ja puistot

Gammelbackan kartanolle johtaneet lehmuskujanteet sijoittuivat ajantasakaavassa kevyenliikenteen katualueelle. Kaavamuutoksella kaikki puistot ja kujanteiden alue muuttuvat puistoalueiksi (VP). Lisäksi kujanteita varten on rajattu noin 20 metriä leveä alue s-1 Säilytettävä lehmuskujanne. Kaavamääräyksen mukaan kujannepuita tulee hoitaa asianmukaisesti ja puuttuvien puiden kohdalla tulee kujannetta täydentää. Puiden juuristoalueille ei saa asentaa johtoja eikä tehdä kaivuutöitä. Tämä merkintä toteuttaa tavoitteen lehmuskujanteen säilymisestä asemakaavalla.

Kansallinen kaupunkipuisto on merkitty kaavaan. Pääosa lehmuskujanteista sijaitsee sen alueella.



Pysäköinnistä vapautuvalle puistoalueelle on mahdollista rakentaa leikki-, peli- ja oleskelupaikkoja. Tämä valoisa ja lämmin paikka olisi sopiva myös senioriliikunnan ulkovaikenteille ja rauhallisille puistopeleille.

Urheilukentän viereen on varattu pieni rakennusala ja 100 k-m² rakennusoi-keutta ulkoilua palvelevaan toimintaan (vu).

22. Ote asemakaavasta puistoal-ueiden kohdalla. Purokadun päät-teen vieressä on pysäköintialue (LPA) Purokatu menee puiston poikki kevyenliikenteen katuna (pp).

Liikenne ja pysäköinti

Esikoululaisten saattoliikenne ja lyhytaikainen pysäköinti ovat Keskusaukion nykyisellä eri-koiskatualueella. Alakoulun saattoliikenne voi tulla joko Purokadun käänntöpaikalle ja urheilukentän pysäköintialueelle, tai Gammelbackan keskustan pysäköintikentälle niin kuin nykyisinkin. Pyörällä ja jalan tapahtuva saattoliikenne sekä koululaisten omatoiminen kulku koululle on erotettu tavoitteen mukaan ajoneuvoliikenteestä. Tämä toteutuu sekä kaavamutoksen alueella Purokadulla, että kaavamutoksen vieressä Keskusaukiolla.

Koulukorttelin työntekijöiden 25-30 autopaikkaa on sijoitettu vähän käytössä olevalle urheilukentän pysäköintialueelle, joka on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Siihen mahtuu noin 45 autopaikkaa, mikäli paikat merkitään asianmukaisesti. Pysäköintialue on kaavamääräyksellä osoitettu palvelemaan koulukorttelin (YL) lisäksi Seurakuntakeskuksen korttelin (YK) urheilukentän ja puistojen käyttäjiä. Tämä toteuttaa tavoitteen pysäköintialueiden käytön tehostamisesta. Toimintaa on ympäristössä pääasiassa kouluajan ulkopuolella.

5.2 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset kansalliseen kaupunkipuistoon

Kaavamutoksella on hyvin vähän vaikutuksia kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallinen kaupunkipuiston aluerajaus on merkitty kaavakarttaan. Kaavamutos tukee alueen erityisarvojen eli lehmuskujanteiden säilymistä. Kaavamääräys on kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukainen. Se toteuttaa on hoidon tavoitteiksi asetettua kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden vaalimista ja mahdollisesti joidenkin hävinneiden piirteiden palauttamista.

Vaikutukset maakunnalliseen kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksella on vähän vaikutuksia maakunnallisen kulttuuriympäristöön. Koulun rakentaminen toteuttaa alkuperäistä kaavaa yleisten rakennusten korttelissa rakentamattomalla osalla. Rakentamisen kerrosluku ei muutu. Rakennusoikeus kasvaa ja korttelialue laajenee keskustakokonaisuuteen nähden hyvin vähän. Joutomaaluonteinen osa keskustaa saa alkuperäisen tarkoituksen mukaisen rakennetun ja hoidetun ilmeen kaavan toteutuessa.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja kulttuurimaisemaan

Koulukorttelia laajennetaan kaavamuutoksella nuoren koivikon, kalliokummun ja pensain istutetun nurmikkoalueen kohdalle. Tontti ei laajene entiselle kuusiaidan rajanneelle kartanon edustalle. Kaavamuutoksen vaikutus luontoon on vähäinen, sillä nuoria koivikoita ja puistonurmikoita on ympäristössä runsaasti. Kalliokumpu säilyy ympäristön merkkitekijänä ja oleskelupaikkana.

Pysäköintialuetta laajennetaan vähän puistoalueella. Tämä muutos kaventaa pari metriä leikkipuiston aluetta, mutta ei edellytä leikkivälineiden siirtoa. Pysäköintialueen pinta on määrätty vettä läpäiseväksi, jotta pysäköintialue ei heikennä viereisen puukujanteen vesiolosuhteita.

Lehmuskujanteiden säilyttämistä varten osoitettu s-1 -alue (Säilytettävä lehmuskujanne), määräykset puiden hoidosta ja kaivuukielto juuristoalueilla tukevat kujanteiden säilymistä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusi koulu piha-alueineen ja istutuksineen on mahdollisuus parantaa lähiön keskustan ilmettä. Maisemakuva muuttuu Keskusaukion suuntaan, kun nykyisen monitoimitalon sijaan rakennetaan uusi koulu. Tornipolun varrella maisemakuva muuttuu osittain metsittyneen niittyalueen rakentuessa. Naapuritonttien puurivin pariaksi on kaavassa määrätty myös koulutontin reunaan puin ja pensain istutettava alue. Se tukee Tornipolun varren vireyttä ja kujannemaisuutta sekä koulun pihapuuston kasvattamista.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksella ei juurikaan ole vaikutuksia ilmastoon. Koululle on olemassa hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja saattoliikennettä on poikkeuksellisen vähän Porvoon muihin kouluihin verrattuna.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset alueen lapsiin

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen lapsiin, sillä lapset saavat uudet hienot tilat. Positiivinen vaikutus on myös sillä, että koulua ei siirretä rakentamisen ajaksi väistötiloihin, koska uusi koulu rakennetaan vanhan naapuriin. Kulku koululle ja saattoliikenne eivät muutu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Uuden koulun suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan TerveTalo-ohjelmaa. Rakennustapaohjeiden laadinta ei ole tarpeen.

Koulutontille tulee laatia hulevesisuunnitelma

Tontin kulkuväylät, oleskelualueet, pysäköintipaikat ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vettäläpäisevistä materiaaleista. Kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön. Hulevesiä on viivytettävä ja imeytettävä tontilla ja on tarkistettava, että puistoalueelle ei aiheudu haittaa, kun rankkasateiden aikainen hulevesi ohjautuu tontilta puistoalueen kautta puuroon.

Koulun pysäköinti tulee toteuttaa LPA-alueelle

Autopaikkavaatimus on 1 ap/200 k-m² oppilaitosta. Oppilaitoksen autopaikat saa sijoittaa kortteliin 2615 autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Koulun tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1ppp/120 k-m² oppilaitos- ja kirjastotiloja. Kattamattomilla pysäköintipaikoilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti.

Koululle tulee laatia istutussuunnitelma ulkoalueiden suunnitelman yhteyteen

Koulun pihaan on istutettava useita isokasvuisia pitkäikäisiä jalopuita luomaan varjoa sekä runsaasti kukkivia pienpuita ja pensaita. Kalliokummun maisemakuvallisesti merkittävät mänyt tulee säilyttää ja niiden viereen tulee aukkoisesti istuttaa lisää mäntyjä.

Säilytettävän kallioalueen kalliota saa hyödyntää pihatoiminnoissa ja kallioon saa kiinnittää verkkoja kiipeilyä varten sekä putoamiselta suojaamaan. Kallion jyrkänteen alustassa maanpintaa saa muotoilla putoamiskorkeuden vähentämiseksi ja maata voidaan täyttää putoamista pehmentävillä materiaaleilla.

Puistoalueella on säilytettävä lehmuskujanne

Säilytettävän lehmuskujanteen puita tulee hoitaa asianmukaisesti ja puuttuvien puiden kohdalla tulee kujannetta täydentää istuttamalla saman lajin lehmuksia. Puiden juuristoalueille ei saa asentaa johtoja eikä tehdä kaivuutöitä.

Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen voi alkaa kaavan hyväksymisen jälkeen.

Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.

Porvoo 14.6.2024

Anne Rihniemi-Rauh
Kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

