



Gammelbacka, Peipon koulu AK 570

Asemakaavaselostus, ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos

KAUPUNGINOSA 28, KORTTELIT 2608 JA 2615 SEKÄ PUISTO-
JA KATUALUEITA

Asemakaavamuutos koskee korttelia 2608 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28

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.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	12
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS.....	14
5.1	Tilavaraukset ja tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.2	Kaavan vaikutukset.....	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee korttelia 2608 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2024, 10.4.2024

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 10.9.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta, Kaupunginvaltuusto

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

Kaavamuutoksella 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 työpajareportti: 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)
5. Gammelbacka Lepakkoselvitys 2018, Luontotieto Keiron Oy 31.10.2018
6. Monitoimitalon kuntotutkimus ja laajan peruskorjauksen laskentamuistio

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi toukokuussa 2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.6-9.8.2024 ja kaavaehdotus tulee nähtäville syksyllä 2024.

Asemakaava

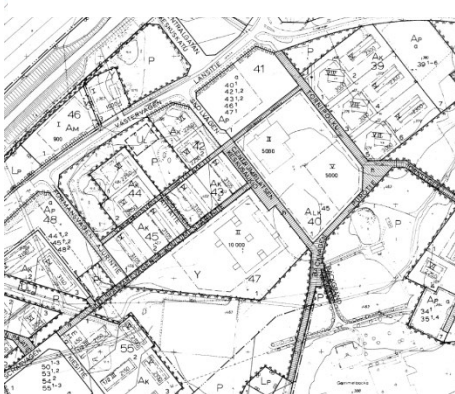
Kaavamuutoksessa on laajennettu yleisten palvelurakennusten tonttia ja lisätty sen rakennusoikeutta. Tontin koko oli 10212 m² ja on kaavamuutoksella 16747 m². Rakennusoikeus oli 5000 k-m² ja on kaavamuutoksen jälkeen 11000 k-m². Kerroslukumääränä säilyy III ja rakennuksia voidaan sijoittaa rakennusalle, 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. Urheilukentän viereen on sijoitettu pieni 120 k-m² ulkoilua palvelevan rakennuksen rakennusala. Gammelbackan kartanolle johtaneet lehmuskujanteet on merkitty säilytettäväksi ja ne sijoittuvat puistoalueelle.

Asemakaavan toteuttaminen

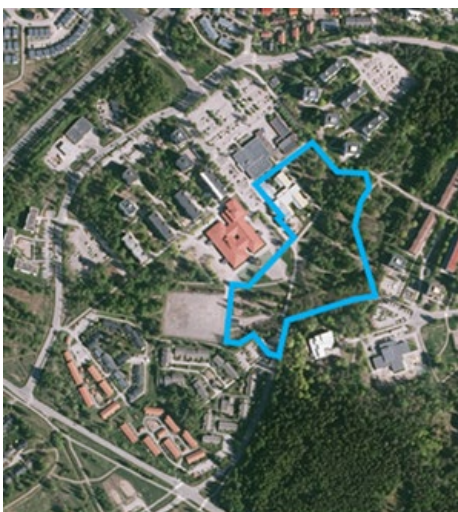
Alueella on jo kunnallistekniikka ja kaukolämpö. Kirjastolle voidaan rakentaa väistötilat heti voimassa olevan kaavan pohjalta monitoimitalon kiinteistön rakentamattomalle tontinosalle niin, että se ei haittaa uuden koulun rakentamista. Uuden koulun rakentaminen voidaan aloittaa, kun monitoimitalo on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



1. Alvar Aallon kaavaluonnos 1970.



2 Ote rakennuskaavasta 1976.



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. Vuonna 1964 Porvoon maalaiskunta ja Helsingin Asuntokeskuskunta Haka ostivat Gammelbackan kartanon. Professori Alvar Aallolta tilattiin suunnitelma noin 10 000 asukkaan asuinalueesta kartanon maille. Lähiön suunnitelmassa palvelukeskusta sijoitettiin kartanon eteen pelloille kukkuloiden väliin. Asuinkerrostalot sijoitettiin kukkuloille. Gammelbackan ensimmäisestä rakennuskaavasta on toteutunut osa Peipontien ja Tornipolun varren lamellitalojen sijoituksesta sekä palvelukeskustan sijainti. Keskustan keskeisen avoimen tilan viuhkamaisesti avautuva muoto ei toteutunut. Ensimmäiset kerrostalot rakennettiin vuonna 1965.

Ennen lähiön rakentamista alueella oli ollut parin vuosisadan ajan Gammelbackan kartanon tilakeskus. Kartanoajasta ei ole säilynyt rakennuksia. Kartanon päärakennus toimi vanhainkoti vuoteen 1974 asti ja se paloi juuri ennen suojelupäätöksen tekoa. Kartanon paikalle rakennettiin seurakuntakeskus vuonna 1999. Kartanon talousrakennusten ja hedelmätarhan paikoille sijoitettiin sen jälkeen päiväkotia, leikkipaikka ja pysäköintialue.

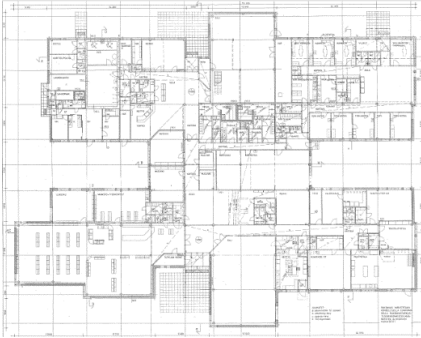
Puroa ei Aallon kaavaluonnoksessa huomioitu. Vuoden 1976 rakennuskaavassa puron varteen merkittiin puistoalueita, koulu ja pelikenttä. Purolaaksoon perustettiin Gammelbackan keskuspuisto. Vanhat kartanon edustan lehmuskujanteet säilytettiin ja otettiin osaksi puiston asetelmaa ja akselia julkisten rakennusten välillä.

Gammelbackan alakoulun suunnittelualue AK 570 sijaitsee Gammelbackan keskustassa palvelu- ja kerrostalokortteleiden keskellä ja keskuspuiston laidalla. Se käsittää yhden julkisten palvelujen korttelin, Purokadun katualueita, lehmuskujanteiden alueen sekä osan keskeisestä puistosta.

3. Ilmakuva Gammelbackasta 2022.
Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

Rakennettu ympäristö ja Monitoimitalo

Kaava-alueella on monitoimitalo, pienten lasten aidattu leikkipuisto, pysäköintialueita sekä vihreää keskuspuistoa, jossa on mm. vanhat lehmuskujanteet. Kaavamuutosalueen vieressä on Gammelbackan nykyinen alakoulu, Peipon koulu ja pallokenttä. Vanha koulu on toiminnassa, kunnes uusi alakoulu on rakennettu. Pallokenttä säilyi koulun käytössä.



Aallon piirtämiä taloja ei voitu rakentaa 1970-luvulla, koska ne ylittivät rakennushallituksen normit, eikä niiden rakentamiseen olisi saanut valtionapua. Niiden sijasta pystytettiin suorakulmaisia betonielementtirakennuksia, jotka sijoitettiin suorien nosturilinjojen avulla rakennettaviksi. Ostoskeskus ja koulu rakennettiin samaan aikaan ja samaan suorakulmaiseen tapaan kuin sitä ympäröivät kerrostalot 1973-76. Monitoimitalo ei kuulu tähän ajalliseen kokonaisuuteen. Se poikkeaa 1970-luvun betoniarkkitehtuurista tyyliltään, muodoltaan, aukotukseltaan ja kalkkihiekkatiilisellä ulkoverhouksella.

5. Pohjapiirros v 1984.



4. Monitoimitalo ja ostoskeskus ilmakuvassa.

Monitoimitalo on valmistunut vuonna 1986. Sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäki Ky vuonna 1984. Monitoimitalo on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 2712 k-m². Rakennuksen massa muodostuu neljästä siivestä, jotka ovat h:n mallisesti asemoitu. Rakennukseen sijoitettiin pohjapiirustuksen mukaan kirjasto, hammashoitola, terveydenhoidon tiloja, kuntosali, nuorisotila, korttelipoliisi, kaksi salia sekä taideopetuksen tiloja ja aulakahvio. Monitoimitalon julkisivut ovat vaaleaa kalkkihiekkatiiltä. Murrettu harjakatto on suunniteltu niin, että yleisilme on pulpettikattoinen. Rakennuksen nurkissa on isoja pystysuuntaisilla ikkunapintoja, jotka jatkuvat seinän yläosassa vaakasuuntaisina kenttinä korostaen tilaohjelmassa suuria tiloja. Toimistotiloissa on myös t-ikkunoita, joita voidaan pitää historioivana aiheena muutoin vaatimattomassa moderniin rakennusperintöön tukeutuvassa rakennuksessa.



7. Keskuskujan päätteenä näkyy koulu. Monitoimitalo on vasemmalla ja ostoskeskus oikealla.

Monitoimitalon arkkitehti on ajalleen hyvin tyypillistä julkisrakentamista. Arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäki suunnitteli muutamaa vuotta myöhemmin Vantaalle Myyrmäkeen postmoderniin tyyliin Kilterin koulun. Molemmista rakennuksissa on hyödynnetty julkisivuissa kalkkihiekkatiiltä ja rakennusten räystäsdetaljit ovat yhteneväiset. Kilterin koulun arkkitehti on ajalleen paljon kunnianhimoisempaa kuin Gammelbackan monitoimitalossa. Taideopetuksen tilat muutettiin päiväkodin tiloiksi vuonna 2001. Silloin muutettiin rakennuksen julkisivua, kun tehtiin uusi sisäänkäynti ja katos eteläiselle julkisivulle. Rakennuksen ulkoasu ei ole muuten juurikaan muuttunut, lukuun ottamatta vaaleanruskeaksi pinnoitetun katon muuttumista sinkityn pellin väriksi.



6. Monitoimitalo etelästä Purokadulta kuvattuna.



9. Monitoimitalon julkisivu Keskusaukiolle.



8. Monitoimitalo idästä Tornipolulta kuvattuna.

Monitoimitalon rakennuksella voidaan katsoa olevan paikallista merkitystä osana Gammelbackan lähiön kokonaisuutta. Monitoimitalo ja samaa aikaa edustava viereisen ostoskeskuksen laajennusosa eli nk. liikekeskus poikkeavat alueen alkuperäisestä 1970-luvun betoniarkkitehtuurista ja edustavat 1980-luvun lisäyksiä alueelle. Liikekeskus on valmistunut vuonna 1987. Arkkitehtuuriltaan monitoimitalo on vähäeleinen ja antaa viitteen julkisesta roolistaan. Rakennuksella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja, joiden perusteella sen suojelulle olisi edellytyksiä.

Monitoimitalossa on ollut monenlaista toimintaa vuosikymmenien kuluessa. Kansalaisopisto ja lukuisat kansalaisjärjestöt ja -ryhmät ovat toimineet sen tiloissa. Rakennuksen kunnan heiketessä ja rakenteellisten vaurioiden lisääntyessä on sisäilman laatu heikentynyt. Noin 30 % tiloista on jouduttu sulkemaan pois käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi.

Vuonna 2024 on noin 40 % rakennuksen tiloista kaupungin omien palveluiden käytössä. Näitä tiloja käyttävät Kirjasto ja nuorisotilat. Rakennuksessa on lisäksi joitakin ulkopuolisia vuokralaisia ja tiloja käyttävät myös eri kansalaisjärjestöt ja -ryhmät. Toinen sali on suljettu, mutta toisessa salissa toimii osan viikkoa "Korttelikeittiö" ja järjestetään erilaisia tilaisuuksia. Kaikille avointa Korttelikeittiötä hoitaa Tatsi ry, joka on Työttömien ay-jäsenten tukiyhdistys ry. Sillä on monitoimitalolla on 1,4 työntekijää ja vaihdellen 10-15 vapaaehtoista tekemässä työtä. Korttelikeittiöllä on kävijöitä viikoittain noin 400. Heistä noin puolet on lapsia, Peipon koulun oppilaita, jotka tulevat mm. välipalalle. Muissa kaupungeissa Tatsi toimii usein vuokratiloissa.

Kuntoselvityksen mukaan 40-vuotias Monitoimitalo on hyvin huonossa kunnossa. Alapohjarakenteissa on rakenteellisia puutteita, paikallista poikkeavaa kosteutta ja vaurioita, sekä ilmavuotoja epäpuhtaammista rakenneosista sisäilmaan. Ulkoseinärakenteessa on laajoja mikrobivaurioita ja ilmavuotoja epäpuhtaammista rakenneosista sisäilmaan. Vesikate on vuotanut useaan kertaan ja yläpohjarakenteessa on useita paikallisia kosteus- ja mikrobivaurioita. Rakennuksen LVIS-järjestelmät ovat osin teknisen elinkaarensa päässä. Vanhat laitteistot heikentävät myös rakennuksen energiatehokkuutta.

Monitoimitalon kunto- ja korjaustarpeiden selvitysten perusteella rakennus on teknisen ikänsä loppupäässä ja sen peruskorjaus olisi riskialtista ja kallista. Peruskorjausta ei voida pitää kaupungille toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltuna. Lisäksi yksikerroksinen H-monimuotoinen rakennus välipihoineen vie kerrosalamäärään suhteutettuna varsin suuren maa-alan, lähes 4000 m², Gammelbackan keskustassa. Johtopäätöksenä on, että rakennuksesta tulisi luopua ja osoittaa toiminnalle toiset tilat ja tontti ottaa tehokkaampaan käyttöön.

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.

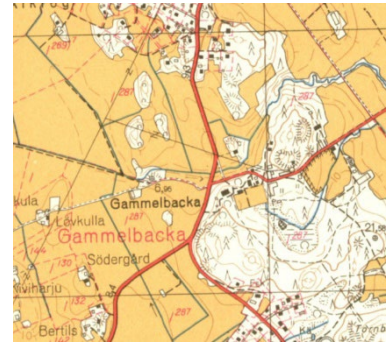
Kaavamuuotosalueella voidaan pitää luonnon piirteinä pientä kalliokukkulaa ja sitä ympäröiviä vanhoja mäntyjä. Myös Gammelbackan puro on luonnonpiirre, jota on rakennettu ja muotoiltu eri tarkoituksiin sekä puistossa että viljelyalueilla. Kaavamuuotosalueella kartanoaika edustavat lehmuskujanteet ja puro ylittävä pieni kivisilta. 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

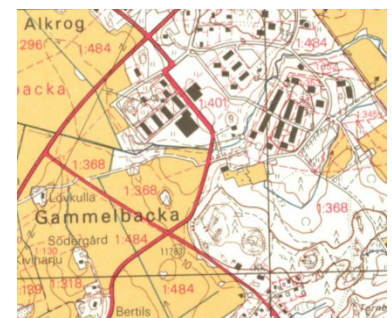
Asukkaiden ajatuksia ympäristön laadusta ja kehittämisestä on saatu useissa tilaisuuksissa ja työpajoissa. Nykyisen ja uuden koulun edustana on ankeana pidetty Keskusaukio. Se on kävelykatualue, jonka valaistuksessa, viihtyisyydessä, kalusteissa ja yleisessä siisteydessä on toivomisen varaa. Keskusaukion 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



11. Ote kartasta vuodelta 1873.



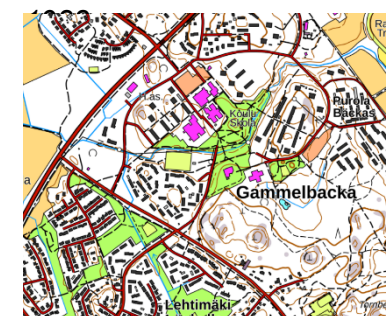
10. Ote kartasta vuodelta 1962.



12. Ote kartasta vuodelta 1978.



14. Ote kartasta vuonna



13. 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 Mossakrogskärretiltä 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.



15. Lehmuskujanne.



16. Kalliokukkula ja koivikko.



17. Kaavakävelyllä puistossa.



18. Lehtikuusia ja entistä kuusiaitaa purolaaksossa sekä kalliokummun mäntyjä.



19. 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.

21. Gammelbackan kartano ja lehmuskujanteet tulotieltä kuvattuna 1900-luvun alussa (Kuva Porvoon museo). Leikattu kuusiaita näkyy tummana vaakasuorana linjana kuvan keskivaiheilla.



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



20. Kopterikuva keskusaukiosta koulun, monitoimitalon ja kaupan edustalla.



22. Tornipolku

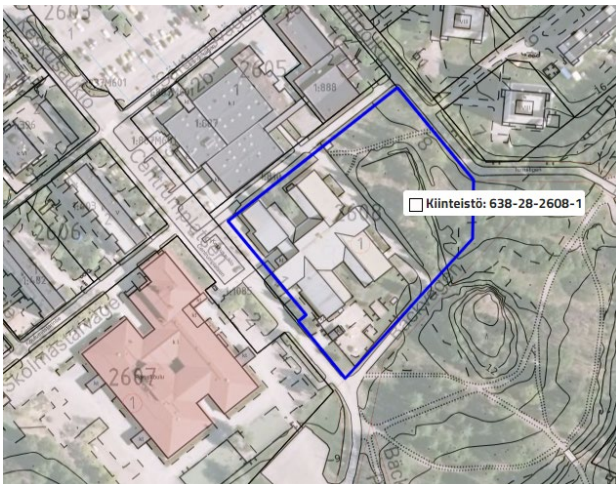
Purokatu on hyvin täkeä kevyenliikenteen yhteys Gammelbackan keskustasta etelään kohti Hamaria, Lehtimäkeä ja Lehtihamaria. Siinä on ajoneuvoliikenne sallittu. Puistossa on pysäköintialue puron molemmilla puolilla. Pysäköintialueiden vuoksi ei Purokadun päässä ole esteitä ajoneuvoliikenteelle. Luvatonta 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 tuuliilta 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 puurivit 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 nuoritoiloja voidaan rakentaa ennen kaavamuutoksen voimaantuloa jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tyhjälle tontinosalle, joka on monitoimitalon vieressä. Päävesijohtoja kulkee kaava-alueen poikki.

24. 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. Päävesijohtoja kulkee kaava-alueen poikki ja sivuaa monitoimitalon kiinteistöä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Gammelbacka on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

25. Ote maakuntakaavasta

Merkinnät:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

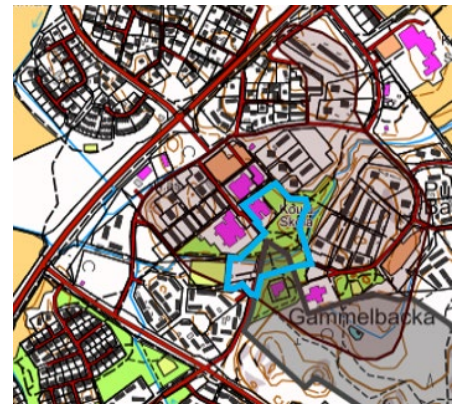
Alueen sijainti



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.

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

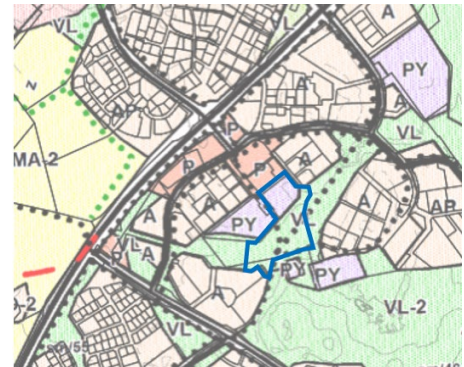


Yleiskaava

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.

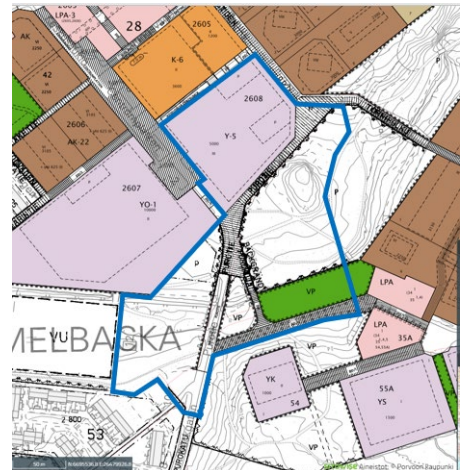
27. Ote Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

28. 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.

Kaikille avoin keskustelutilaisuus kaavaluonnoksesta pidettiin Gammelbackan monitoimitalolla keskiviikkona 26.6 kello 15.00-18.00. Tilaisuudesta tiedotettiin Porvoon kaupungin tiedotteessa 13.6.2024, kuulutuksessa viikkoa ennen tilaisuutta, paikalla ilmoitustaululla ja asukasyhdistyksen, Gammelbackan kartanoseutuyhdistyksen, kautta. Paikalla kävi 15 asukasta. Keskustelu oli vilkasta ja siinä tuotiin esiin Monitoimitalon yhteistilojen tärkeys, Keskusaukion ulkotilojen kunnostuksen tarve sekä läpiajo kevyenliikenteen reiteillä. Erityisesti Tatsin toiminnan ja korttelikeittiön sekä hävikkiruuan jakelun jatkumista Gammelbackan keskustassa pidettiin tärkeänä. Lasten välipalaa lukuun ottamatta toiminnan voi järjestää ilta-aikaankin. Toimintaa varten tarvitaan suurtalouskeittiö sekä tilaa ruuan jakoon, ruokailuun ja yhdessä olemiseen. Tilaisuudessa esitettiin toive keskustelutilaisuudesta, jossa pääsee esittämään toiveita uuteen koulurakennukseen liittyen sekä nuorisoi- ja kirjastotiloihin. Kaikille avoin keskustelutilaisuus järjestetään syksyllä 2024.

Lausunto pyydettiin mm. ympäristöministeriöltä, ELY-keskukselta, Porvoon museolta, Pelastustoimelta, Porvoon energialta, Porvoon vedeltä ja Ympäristöterveydeltä. Ympäristöministeriö kertoi antavansa lausunnon vasta ehdotusvaiheessa. ELY-keskuksen ja Porvoon museon kanssa pidettiin työneuvottelu. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta tarkennettiin kaavamääräyksiä hulevesistä ja selostukseen lisättiin kuvausta monitoimitalosta. Porvoon Museon lausunnon johdosta selostuksessa täydennettiin kuvausta monitoimitalosta ja sen kulttuurihistoriallisista arvoista. Kaavan selvityksiin lisättiin monitoimitalon kuntokartoitus ja arvio kunnostuksen kuluista. Porvoon veden lausunnon pohjalta lisättiin kaavaan maanalaisen johdon rasite olemassa olevaa päävesijohtoa varten koulukortteliin ja pysäköintialueelle. Kommentteja saatiin tilakeskukselta, kuntatekniikalta ja Liikuntapalveluilta. Tilakeskuksen toivomuksesta koulukortteli jaettiin kahteen tonttiin niin, että kirjaston ja nuorisotilojen väistötila voidaan rakentaa yhdelle tontille ja koulu toiselle. Kuntatekniikan toivomuksesta täydennettiin hulevesimääräystä. Liikuntapalvelujen toivomuksesta nostettiin ulkoilua palvelevan rakennuksen rakennusoikeutta. Mielipiteitä saatiin kaksi. Niiden johdosta ei muutettu kaavaratkaisua, mutta nähtävillä oleviin selvityksiin lisättiin lepakkoselvitys ja Monitoimitalon kuntoselvitys.

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 viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää. Luonnosvaiheessa järjestettiin työkokous. Yhteistyötä tehdään lausuntomenettelynä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen 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. Kerrosalatavoite on noin 8000 k-m². Nuorisotiloja ja kirjastoa varten rakennettavan väistötilan hankesuunnitelmaa ei vielä ole käytettävissä, mutta niitä varten on alustava kerrosalatavoite noin 1000 k-m². Tavoite lasten käyttöön tulevan 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

pyörällä ja jalan tapahtuvalle saattoliikenteelle on tavoitteena varata ajoneuvoliikenteestä erilliset yhteydet. Tavoitteena on saada noin sadan metrin päähän koulusta saattoliikenteen pysäköintipaikkoja noin 10-15. Esikoululaisten saattoa varten on tarve noin 10 autoa koulun lähelle. Kirjaston ja nuorisotilojen väistötilan pysäköintipaikkojen tarve on noin 10. Koulukorttelin 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 oleilevat 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.

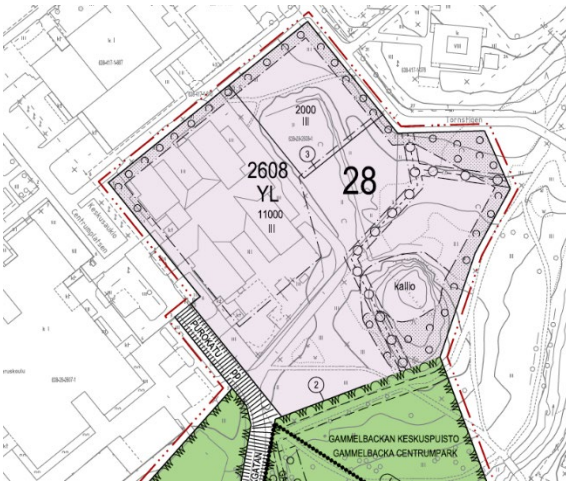
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Tilavaraukset ja tavoitteiden toteutuminen

Koulukortteli

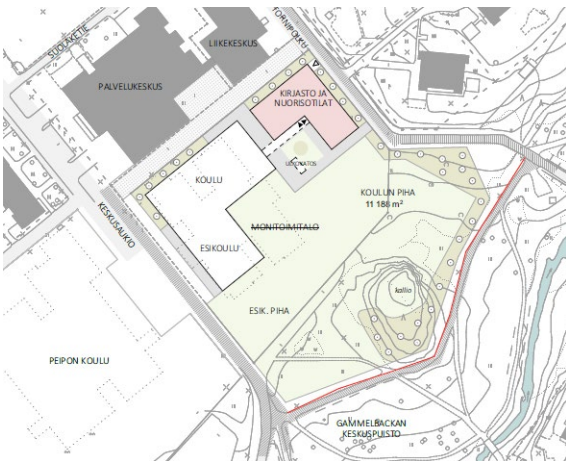
Koulua varten on kaavaan merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Siihen saa sijoittaa koulu- kirjasto-, kokoontumis- yms tiloja. Kortteli on jaettu kahteen tonttiin, joiden koko on noin 2300 ja 14 450 m². Korttelin koko on noin 16 750 m². Kaavamuutoksella on laajennettu korttelia noin 6 500 m² kevyenliikenteen katualueelle ja viheralueen (P) puolelle. Rakennusoikeus on 11 000 k-m². Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus oli 5000 k-m². Kerrosluku ei muutu, se on III. Toisella tontilla on rakennusoikeutta 2000 k-m², ja siihen voidaan rakentaa mm. kirjaston ja nuorisotilojen väistötilat. Jos rakennetaan kahteen kerrokseen, rakennuksia tai niiden osia on mahdollista laajentaa 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 rakennusallalla. 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.



Koulukorttelin viihtyisyyttä tukee suositun 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 aukkoosiin istuttaa lisää mäntyjä. Kallioalue tulee säilyttää ja sitä saa hyödyntää pihatoiminnoissa ja kallioon saa kiinnittää verkkoja kiipeilyä varten sekä putoamiselta suojaamaan. Kallion jyrkänteiden alustassa maanpintaa saa muotoilla putoamiskorkeuden vähentämiseksi. Maata voidaan myös täyttää putoamista pehmentävillä materiaaleilla.

29. Ote asemakaavamuutoksesta.



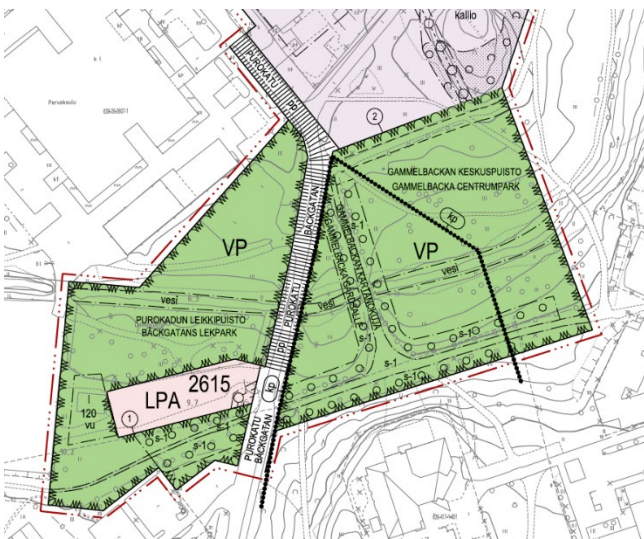
30. Illustratio uuden koulurakennuksen ja pihan sekä kirjaston ja nuorisotilojen väistötilojen sijoittamisesta kortteliin.

Lehmuskujanne ja puistot

Gammelbackan kartanolle johtaneet lehmuskujanteet sijoittuivat ajantasakaavassa kevyenliikenteen katualueelle. Kaavamuutoksella kaikki puistot ja kujanteiden alue muuttuvat puistoalueiksi (VP). Niiden pinta-alat ovat noin 8400 ja 11 500 m². 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 ulkoviikineille ja rauhallisille puistopeleille.



Urheilukentän viereen on varattu pieni rakennusala ja 120 k-m² rakennusoikeutta ulkoilua palvelevaan toimintaan (vu).

31. Ote asemakaavasta puistoalueiden kohdalla. Purokadun päätteen vieressä on pysäköintialue (LPA). Purokatu jatkuu Keskusaukiolle puiston poikki kevyenliikenteen katuna (pp).

Liikenne ja pysäköinti

Esikoululaisten saattoliikenne ja lyhytaikainen pysäköinti ovat Keskusaukion nykyisellä erikoiskatualueella. Alakoulun saattoliikenne voi tulla joko Purokadun käänköpaikalle 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 kaavamuutoksen alueella Purokadulla, että kaavamuutoksen vieressä Keskusaukiolla.

Koulukorttelin työntekijöiden 25-30 autopaikkaa on sijoitettu vähän käytössä olevalle urheilukentän pysäköintialueelle, joka on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi 1232 m² (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

Kaavamuutoksella on hyvin vähän vaikutuksia kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallinen kaupunkipuiston aluerajaus on merkitty kaavakarttaan. Kaavamuutos 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. Se antaa kaupungille mahdollisuuden rakentamisen keinoin kohottaa Gammelbackan keskustan laatutasoa ja arvostusta. Koulun rakentaminen toteuttaa alkuperäistä kaavaa yleisten rakennusten korttelissa. 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 kaivuukiello 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 viivyttävä 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.

Istutussuunnitelma tulee laatia ulkoalueiden suunnitelman yhteyteen

Rakennuksien ympärille ja koulun pihaan on istutettava useita isokasvuisia pitkäikäisiä ja lopuitta luomaan varjoa sekä runsaasti kukkivia pienpuita ja pensaita. Kalliokummun maisemakuvallisesti merkittävät männyt tulee säilyttää ja niiden viereen tulee aukkohtiin 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 juuristo-alueille ei saa asentaa johtoja eikä tehdä maantäyttöjä tai kaivuutöitä.

Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen voi alkaa kaavan hyväksymisen jälkeen.

Toteutuksen seuranta

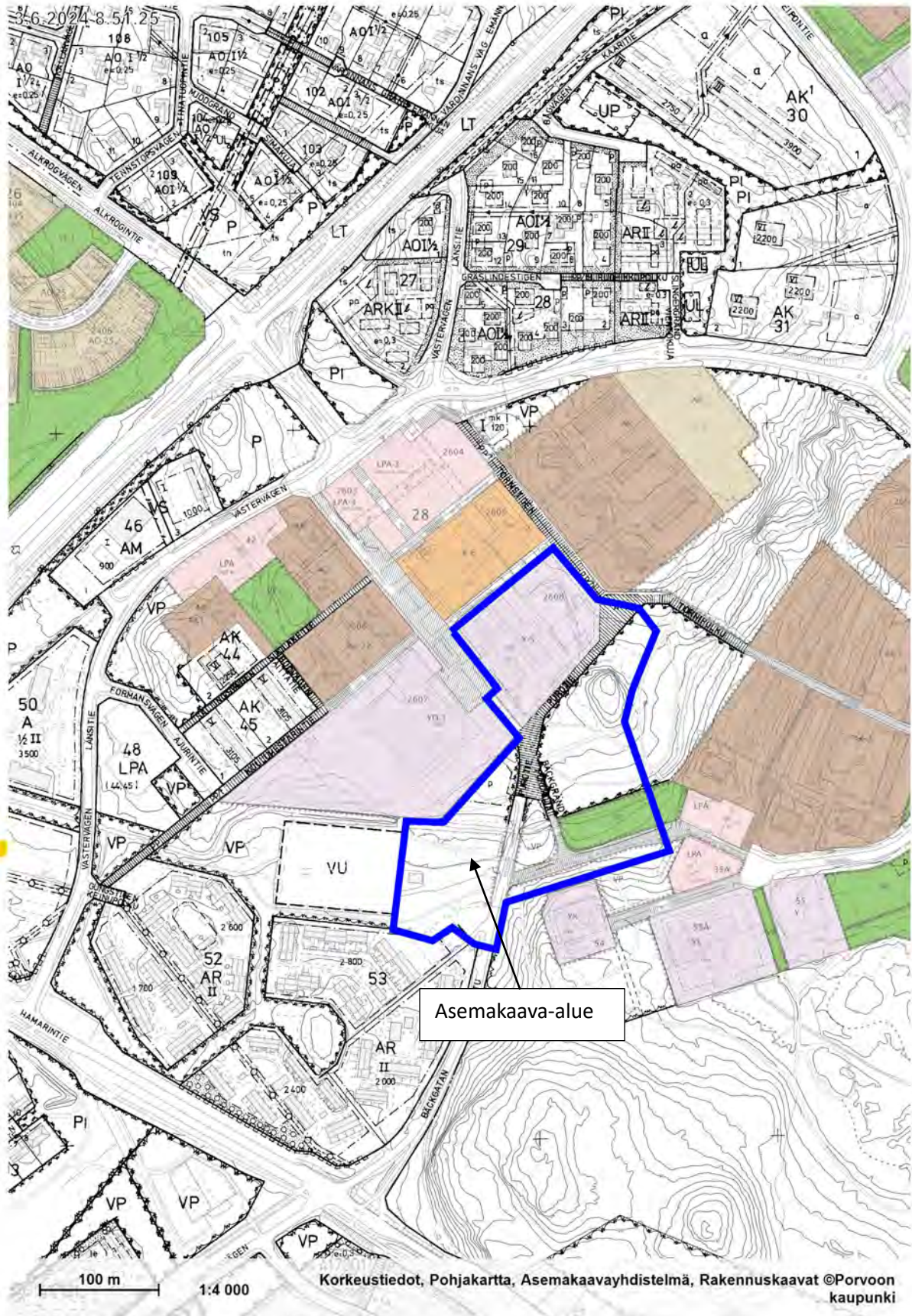
Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.

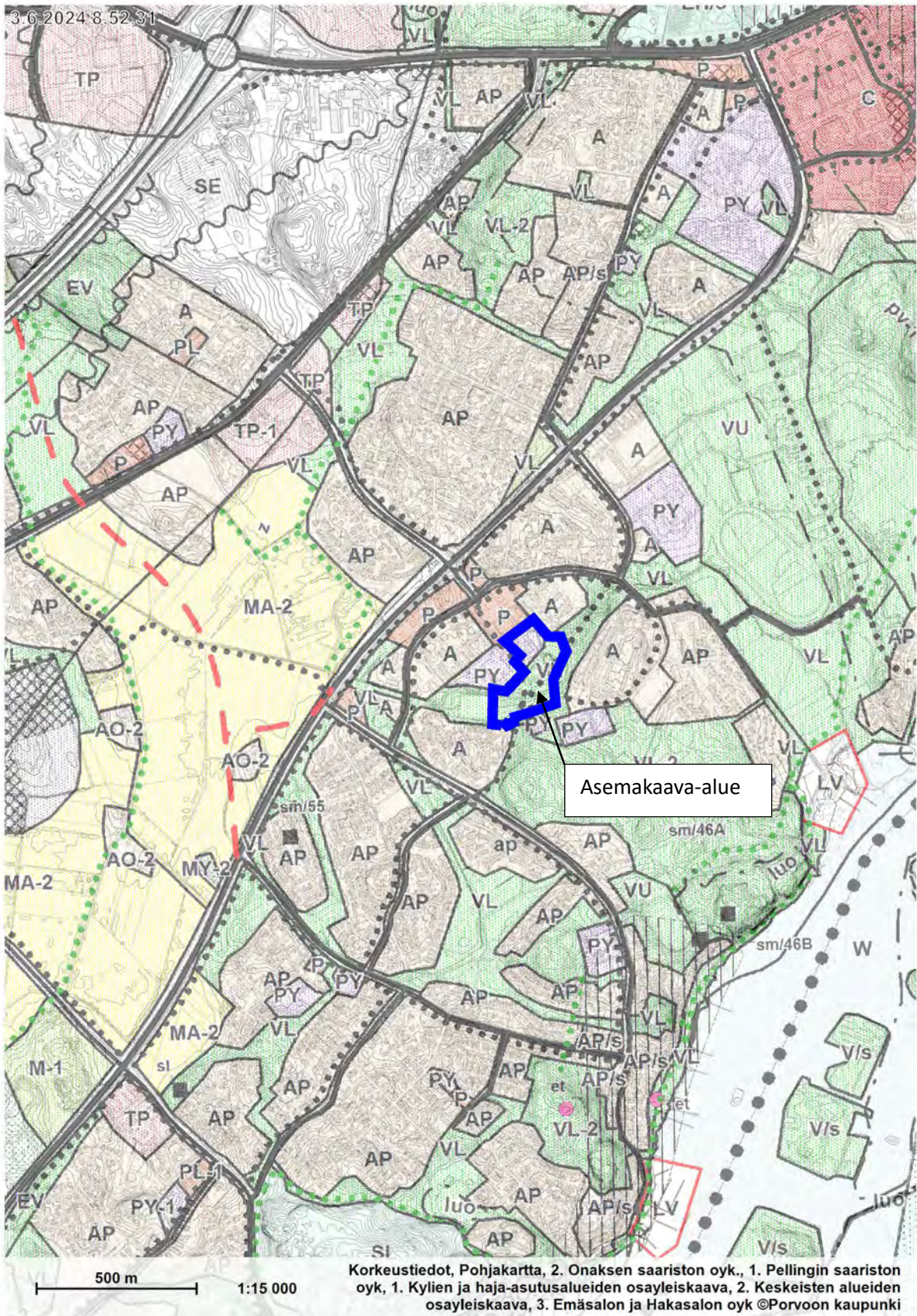
Porvoo 23.8.2024

Anne Rihetniemi-Rauh
Kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö







Kaavaselostuksen liite 4



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

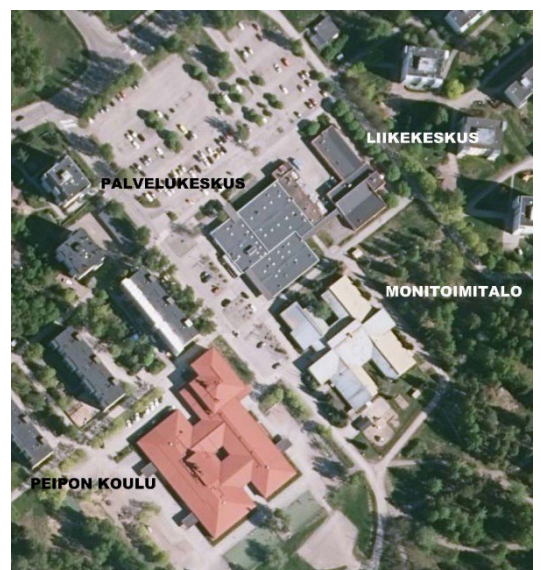
SISÄLLYS

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

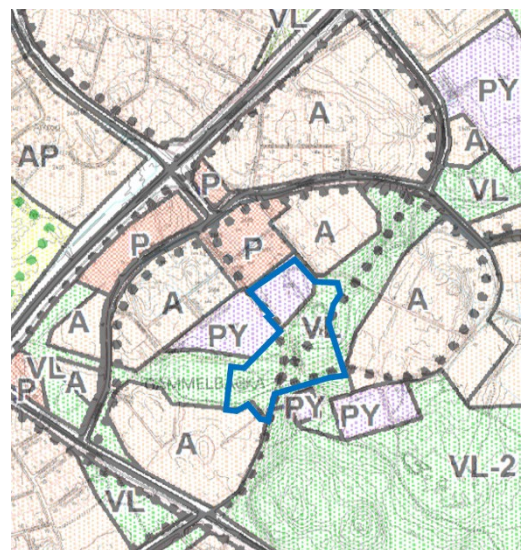
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

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.

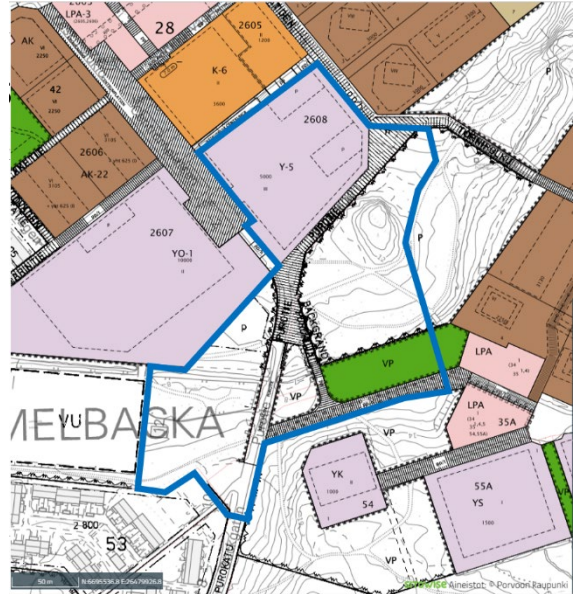
4.4 Asukkaat ja työpaikat

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.

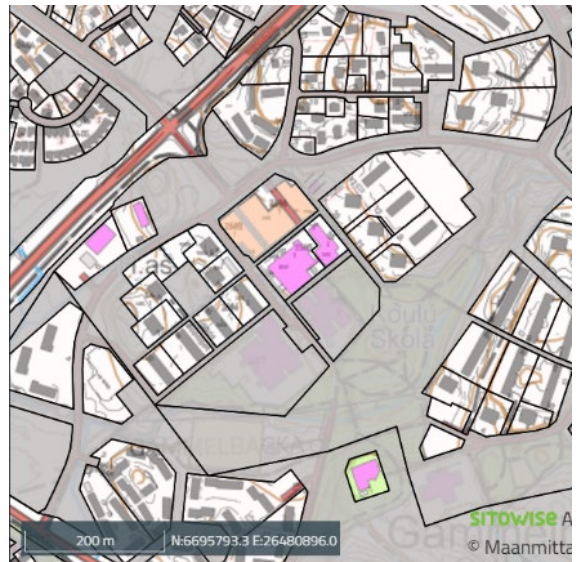
Gammelbackan uuden koulun mitoituksellinen oppilas- ja hoitopaikkamäärä on yhteensä 525. Henkilökuntaa uuteen kouluun tarvitaan yhteensä noin 80 henkilöä.

4.5 Palvelut

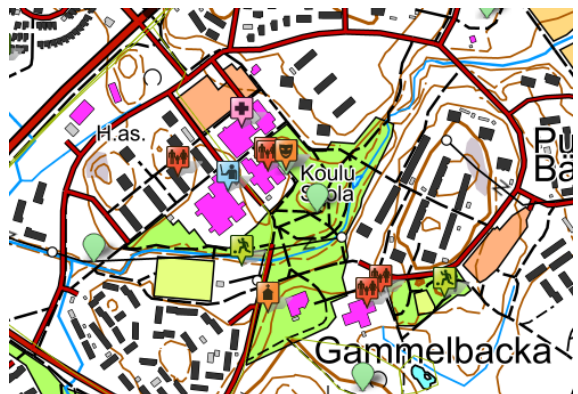
Kaavamuutosalue sijaitsee Gammelbackan keskustassa, missä koulu on yksi tärkeimmistä julkisista palveluista. Kaavamuutosalueelle voi sijoittua koulun lisäksi myös kirjasto sekä nuoriso- ja vapaa-ajan palveluita.



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. Kaikille avoin keskustelutilaisuus pidetään Gammelbackan monitoimitalolla.
- 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. Kaikille avoin keskustelutilaisuus pidetään Gammelbackan monitoimitalolla.
- 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, 19.8.2024
 Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen

PORVOO

GAMMELBACKA, PEIPON KOULU

KAUPUNGINOSA 28, KORTTELIT 2608 JA 2615 SEKÄ KATU JA PUISTOALUEITA

ASEMAKAAVAMUUTOS**1. Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 19.6-9.8.2024.***Alla on yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä.*

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET TARKISTETUN ASEMAKAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖÖN
<p>1. Ympäristöministeriö Ympäristöministeriö antaa lausunnon ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Vastine: Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:</p>
<p>2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Alue sijoittuu osittain kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kaava-aineiston perusteella kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta siihen. Monitoimitalon todetaan olevan kuntoselvityksen perusteella huonossa kunnossa. Talosta ei ole tarkempaa kuvausta. Se on syytä kuvata kaavaselostuksessa, sillä tarkkuudella, että sen mahdollisiin suojelutavoitteisiin voidaan ottaa kantaa. Sen kunto ja kunnostettavuus on myös syytä avata kaavaselostuksessa. Kaava-alueen pintavedet ohjautuvat Gammelbackan taimenpuroon. Kaavaan tulee lisätä määräykset rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelystä esimerkiksi viivyttämällä tai suodattamalla ja LPA-alueen hulevesien käsittelystä vähintään öljynerotuksella ennen näiden vesien johtamista hulevesijärjestelmään.</p>	<p>Vastine: Kaavaselostuksessa on täydennetty kuvausta monitoimitalosta ja sen kunnosta, kunnostettavuudesta sekä merkityksestä. Kaavan selvityksiin on lisätty Monitoimitalon kuntokartoitus ja arvio kunnostuksen hinnasta. Kaavaan on lisätty esitetyt määräykset. Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Kaavaan on lisätty määräykset rakentamisen aikaisen työmaavesien käsittelystä esimerkiksi viivyttämällä tai suodattamalla ja LPA-alueen hulevesien käsittelystä öljynerotuksella tai biosuodatuksella ennen näiden vesien johtamista hulevesijärjestelmään.</p>
<p>3. Porvoon museo Porvoon museo on tutustunut monitoimitalon kuntoselvitykseen ja toteaa, että rakennus on erittäin laajan peruskorjauksen tarpeessa. Kaavaselostuksessa on suppeat tiedot monitoimitalosta eikä sen kulttuurihistoriallisia arvoja ole selvitetty. Tältä osin kaavaselostusta tulee täydentää. Kaavaa muutetaan, jotta saataisiin rakennettua uusi korvaava koulu viereiselle monitoimitalon kanssa samoihin aikoihin rakennetulle Peipon koululle. Vaikka nykyinen koulu on rajattu asemakaavan ulkopuolelle, vaikuttaa kaavaratkaisu merkittävästi myös sen tulevaisuuteen. Museo katsoo, että myös sen osalta esittää kuntotutkimukset museolle. Porvoon museo muistuttaa, että peruskorjaus on vähähiilisempi vaihtoehto kuin purkava uudisrakentaminen. Peruskorjaaminen edesauttaisi kaupungin hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamisessa. Gammelbackan kartanolle johtaneet lehmuskujanteet on kaavaratkaisuun merkitty säilytettäväksi.</p>	<p>Vastine: Kaavaselostuksessa on täydennetty tietoja monitoimitalosta ja selvitetty sen kulttuurihistoriallisia arvoja. Museolle toimitetaan koulurakennuksen kuntotutkimukset. Koulun kunto- ja korjaustarveselvitysten perusteella on ilmeistä, että rakennus on teknisen ikänsä loppupäässä ja että sen peruskorjaus olisi riskialtista ja kallista. Lisäksi vanhan koulun tilat eivät palvele kovin hyvin nykyistä opetusta. Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: -</p>

Museolla ei ole huomautettavaa muun kaava-alueen ratkaisusta eikä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.	
4. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Ei huomautettavaa.	Vastine: Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:
5. Porvoon seurakuntayhtymä Porvoon seurakuntayhtymällä ei ole erityistä huomautettavaa vireillä olevaan asemakaavaluonnokseen. Yhtymä pitää hyvänä ja kannatettavana ehdotuksena, että koululle järjestettävät pysäköintipaikat palvelevat myös lähiympäristön muita palveluita, kuten seurakuntakeskusta.	Vastine: - Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: -
6. Porvoon vesi Kaava-alueella on päävesijohtoa. Rakennusala olisi hyvä siirtää niin ettei johdon päälle vain rakennettaisi mitään. Pysäköintialueen alle johto voi jäädä, mutta johdon päälle ei saa rakentaa pysyviä rakenteita kuten esimerkiksi pylviäit/katoksia.	Vastine: Rakennusala pienennetään niin, että se ei ole johdon päällä. Johtoa varten merkitään kaavakarttaan rasite. Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Johtoa varten on merkitty kaavakarttaan rasite ja rakennusala on pienennetty.
7. Liikuntapalvelut Tulevaisuuden liikuntapaikkarakentamista varten tarvitaan hiekkakentän viereen mahdollisuus rakentaa uusi puku/varastotilan noin 90 k-m ² ja noin 30 k-m ² kylmäkontti siihen viereen, eli yhteensä 120 k-m ² .	Vastine: Hiekkakentän vieressä on puistoalueella rakennusala ja rakennusoikeutta ulkoilua palvelemaan toimintaan (vu). Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 100 k-m ² . Rakennusoikeus korotetaan lausunnon pohjalta niin, että se on 120 k-m ² . Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Ulkoilua palvelemaan toimintaan osoitetun rakennusalan (vu) rakennusoikeutta nostettu. Se on 120 k-m ² .
8. Ympäristöterveydenhuolto Ei ole huomautettavaa.	Vastine: - Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:-
9. Kuntatekniikka Asemakaavaluonnoksessa ei näytä olevan hulevesien viivytysmääräystä ollenkaan. Muuten kaavaratkaisu on hulevesien hallinnan näkökulmasta hyvä.	Vastine: Hulevesimääräystä täydennetään toivomuksen mukaan. Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Kaavamääräyksiin on lisätty määräys hulevesien viivytyksestä tontilla.
10. Toimitilajohto YL-kortteli tulisi jakaa kahteen tonttiin, niin että tilapäinen kirjasto- ja nuorisopalveluja varten rakennettava rakennus olisi omalla tontilla.	Vastine: Y-kortteli jaetaan kahteen tonttiin. Molempien tonttien pysäköintipaikat ovat LPA korttelissa. Tonteille ajo on Keskusaukion tai Keskuskujan kautta. Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: YL-kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Rakennusoikeus on jaettu tonteille tilakeskuksen esittämän toivomuksen mukaan 9000 k-m ² ja 2000 k-m ² eli yhteensä 11000 k-m ² .
Mielipide 1 Kysymyksiä -Gammelbackan kaava ja kuntapalvelut kaavan toteututtua? -Tähänastisen osallistamisen jälkikäteisarvio->missä ja miten se tehdään? -Kaavavalmistelun kieli? Gammelbackan kirjaston paikka, nykyisen tilan purkupäätös	Vastine: Kunnallisten lähipalvelujen säilyttäminen Gammelbackassa on kaavan lähtökohta. Se perustuu Porvoon Kaupunkistrategiaan 2022–2025. Sen mukaan kaupunki panostaa erityisesti suurimpien asuinlähiöiden kehittämiseen ja niiden palveluiden turvaamiseen. Kaavamuuotos mahdollistaa uuden koulun rakentamisen ja kirjaston ja kokoontumistilojen säilymisen nykyisessä Gammelbackan keskustassa siinä korttelissa, jossa nykyinen monitoimitalo on.

<p>“Monitoimitalo puretaan.” Raportin tekstin tueksi ei viitata toimivaltaisen kunnallisen viranomaisen päätökseen. Onko “puretaan”-sanaa käytetty viranomaisen julkisissa asiakirjoissa oikein eli hallinnon hyvän kielenkäytön vaatimuksen mukaisesti, jos toimivaltainen kunnan päätöselin ei ole purkupäätöstä tehnyt? Mikäli purkupäätös on tehty, pyydän tällä tietopyynnöllä sitä. Mitä kirjastolle tapahtuu, jos kaava AK 570 esitetyn kaltaisesti hyväksytään? Millaisin luotettavin tutkimusmenetelmin kirjastopalvelujen käyttäjiltä on kysytty mielipidettä lähikirjastopalveluista ja niiden tulevaisuudesta ja kirjaston sijainnista? Missä on kaavatalousselvitys-asiakirja? Entä luontoselvitykset? Kirjoitin kaavasta AK 570 mielipiteen käytyäni Kompassissa 12.7.24. Mielipide lähti sähköpostitse kaavavalmisteliijoille. Kumpikaan kaavavalmisteliijoista ei ollut tavoitettavissa. Mitä osallistaminen edellä kuvatun valossa oikeasti on? Pyydän vastauksia ja ratkaisuehdotuksia vuorovaikutuksen lisäämiseksi. Voin tulla tarvittaessa henkilökohtaisesti keskustelemaan kanssanne.</p> <p>Asukkaiden leimaaminen</p> <p>Lainaus AK 570-selostuksesta: “Siellä viettää aikaa ja tapaa toisiaan useat erilaiset ryhmät ihmisiä, mutta istuinpenkkejä on vain muutama. Voimakkain ryhmä ottaa penkit ja ostoskeskuksen portaat haltuunsa, joten muille ei jää tilaa istuskella eikä levähtää.” Kaupunki kuuluu kaikille, mitä kaavaselostuksen edellä oleva lainaus ei tue. Yhdenvertaisuussuunnitelmaa Porvoolla ei liene. Näin päättelen kaavaselostuksen edellä kuvatusta sanamuodosta. Pyydän toimenpiteitä kaavaselostuksen tekstin muuttamiseksi niin, ettei ketään tekstillä leimata. Yhdenvertaisuuslakia kuuluu noudattaa ja jokaisen ihmisoi-keuksia nimittelemättä “ryhmiä”.</p>	<p>Monitoimitalon kunto- ja korjaustarpeiden selvitysten perusteella on ilmeistä, että rakennus on teknisen ikänsä loppupäässä ja että sen peruskorjaus olisi riskialtista ja kallista. Purkupäätös tehdään vasta sen jälkeen, kun kirjastolle on saatu väistöttila.</p> <p>Kaava-alueesta ei ole erillistä luontoselvitystä, sillä yleiskaavan ja Gammelbackan metsän luontoselvitykset on riittävät. Rakennetulla ja rakentamattomalla Y-tontin osalla ei ole erityisiä luontoarvoja. Puistoalueella lehmuskujanteet ovat arvokkaat sekä luonnonperintönä, että kulttuuriperintönä. Kaavasta ei laadita kaavatalousselvitystä. Koulun hankesuunnitelmassa on arvioitu rakentamisen kustannuksia.</p> <p>Osallistaminen tehdään Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan. Kenelläkään ei ole ollut huomauttamista siitä. Tämän kaavan valmisteluun lisätään toinen kaikille avoin keskustelutilaisuus, jossa on mahdollista jättää suullisesti mielipiteitä. Keskustelutilaisuuksissa keskustellaan ja annetaan vastauksia kaavasta esitettyihin kysymyksiin. Virallisessa nähtävillä oloon liittyvässä kuulemisessa vastineet mielipiteisiin ja muistutuksiin annetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten yhteydessä kaavaselostuksen liitteessä no.5, Kuuleminen. Keskustelutilaisuudesta tiedotetaan kuten ensimmäisestäkin asukastilaisuudesta Porvoon kaupungin tiedotteessa, kuulutuksessa noin viikkoa ennen tilaisuutta, paikalla ilmoitustaululla. Myös asukasyhdistys, Gammelbackan kartanoseutuyhdistys, kertoi ensimmäisestä keskustelutilaisuudesta facebookissa noin viikkoa ennen.</p> <p>Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.6-9.8.2024, melkein kahdeksan viikkoa, jotta kaavan valmistelijoihin voi saada yhteyden ennen ja jälkeen heinäkuun lomaajan.</p> <p>Kaavaselostuksen teksti ei leimaa eikä nimittle ryhmiä. Ryhmytyminen julkisessa tilassa tapahtuu hetkellisesti ja on tilanteissa muuttuva. Siihen vaikuttavat mm. tilassa ryhmittyvien henkilöiden väliset henkilökohtaiset suhteet ja tilanne, jossa kohtaamiset tapahtuvat.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnokseen sisältöön:-</p>
<p>Mielipide 2 A (lähetetty 13.7):</p> <p>MRL 62 §:n mukainen vuorovaikutus ja osallisuus eivät ole toteutuneet täydesti. Mielipiteitä pyydetään loma-ajalla. Yleisötilaisuus järjestettiin juhannuksen jälkeen 26.6.24. Paikallislehti Uusimaassa ei ollut uutista tilaisuudesta, vaan pelkkä kuulutus. Lehden viikoittaisessa tapahtumatiedotuksessakaan ei mainittu tilaisuutta. Itäväylä julkaisi uutisen yleisötilaisuuden jo mentyä 3.7.24 otsikolla “Uuden Peipon koulun asemakaavaluonnos nähtävillä”.</p> <p>Kaavaluonnoksen lukijalle tulee vaikutelma, että kaavaluonnoksella ja myöhemmin kaavalla on tarkoitus ilman luontoselvityksiä puuttua Gammelbackan metsäluonnon ja siellä elävien lajien monimuotoisuuteen ja ekologisiin käytäviin, mikä luonnoksen otsikossa kuuluisi informoida. Kun kaupunki ei ole näin tehnyt,</p>	<p>Vastine:</p> <p>Kaavaluonnos oli nähtävillä noin 8 viikkoa 19.6-9.8.2024, jotta kaavan valmistelijoihin voi saada yhteyden ennen ja jälkeen heinäkuun loma-ajan. Yleisötilaisuudesta tiedotettiin asianmukaisesti kunnan tiedotuskanavilla ja paikallisessa lehdessä kuulutuksella. Paikallislehdet valitsevat itsenäisesti julkaisemansa uutiset. Myös asukasyhdistys, Gammelbackan kartanoseutuyhdistys, kertoi tilaisuudesta Facebookissa.</p> <p>Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa on kuvattu alueen luontoa sivulla 4 kappaleessa: Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema. Kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön ja kulttuurimaisemaan on arvioitu luonnosvaiheen selostuksen sivulla 13.</p>

se on mielestämme heikentänyt kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksia ja perustuslaillista osallisuutta. Luonnoksesta heijastuu negatiivinen ja siksi ei-objektiivinen suhtautuminen vanhoihin havupuihin. Kuuset ovat kymmeniä vuosia kasvaneet luonnollisesti paikalla. Luonnoksessa niistä puhutaan "ylikasvaneina" määrittelemättä, mitä "ylikasvaminen" on.

Koko metsän ja kartanonpuiston suojelemiseksi oli vireillä kuntalaisaloite 2018-2020. Se ei johtanut siinä pyydettyihin toimiin. Kaavaluonnoksessa tosin sanotaan puiston lehmuskäytävät rauhoitettavan. Rauhoitus ei voi enää toteutua, koska lehmuskäytävän hiekkatie on tätä kirjoitettaessa hiljattain asfaltoitu ja aitarakennelma on jätetty nojalleen vanhan lehmuksen kylkeen. Lehmukset eivät kestä tällaista toimintaa. Puisto ei kuulu kansalliseen kaupunkipuistoon. Mikäli se olisi kansallista kaupunkipuistoa, sille olisi pitänyt virkatyönä ja -vastuulla laatia hoito- ja käyttösuunnitelma. Koska sellaista ei ole tehty, puistotie on saatu asfaltoida.

"Koettu ympäristö"-otsikon alla arvottaminen jatkuu suuntautuen yhteisen kaupunkitilan käyttäjiin näiden yhdenvertaisuutta kaupunkilaisina väheksyen: "Siellä viettää aikaa ja tapaa toisiaan useat erilaiset ryhmät ihmisiä, mutta istuinpenkkejä on vain muutama. Voimakkain ryhmä ottaa penkit ja ostoskeskuksen portaat haltuunsa, joten muille ei jää tilaa istuskella eikä levähtää." Tällaiset arvoarvostelmat tulisi nykyaikaisesta asemakaavaselostuksesta epäasiallisina poistaa. Kaupunkitila kuuluu valikoimatta kaikille asukasryhmille. Ostoskeskus ei ole kaava-alueella, joten sitä koskevalla selostuksella kaavavalmistelijat ovat ylittäneet toimivaltansa. Sana "ostoskeskus" kuuluu kaavaselostuksesta poistaa.

Asiakirjoista puuttuu lepakkoselvitys. EU:n luontodirektiivin liitettä IV tulee noudattaa ja kaavaluonnosta muuttaa lepakkoselvityksen ja EUROBATS-sopimuksen mukaiseksi. Kaavaehdotus on EU:n luontodirektiivin liitteen IV vastainen sekä 1.6. 2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain vastainen. Yhtenäisen metsän luonto köyhtyy ja ekologiset käytävät vaarantuvat kaavaluonnoksella.

MRL:n ja luonnonsuojelulain suhde, sovelletut säädökset ja säännökset yksilöimättä, selvitykset puuttuvat. Perustuslain 20 §:n nojalla vastuu luonnosta, sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Tämä tarkoittaa myös Porvoota. MRL 39 § Kaavojen sisältövaatimukseen kuuluu vaatimus vaalia luonnonympäristöjä ja olla hävittämättä niihin liittyviä erityisiä arvoja. Erityiset arvot kaupungin tulee selvittää luontoselvityksin. Lepakkoselvitys ja linnustoselvitys puuttuvat.

Ehdotus ei epäselvyydessään ole hallintolain 9 §:n selkeän kielenkäytön mukainen, luonnosta ei selvennetä säännöksillä, vaikka kaiken julkisen toiminnan pitää perustua lakiin (PL 2.3 §). Nähtävillä oleva kaava on siten olennaisesti perustelemattomana hallintolain 31 §:n ja perustuslain 2.3 §:n vastainen. Koska sovellettuja säännöksiä ei sanota perustuslain 21 §:n edellyttämien tavoin (oikeusturva), asia on

Kaavaselostuksessa on sivulla neljä kerrottu kaava-muutosalueelle kartanon ajalla istutetun kuusiaidan kuusien 'ylikasvamisesta' kuusiaidan leikkaamisen loputtua. Kuusiaita on hahmoltaan täysin muuttunut, sillä suurin osa kuusiaidan kuusista on kuollut ja poistettu ja osa on kasvanut vapaasti pitkäksi. Ylikasvanut kuusiaita ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävä eikä maisemakuvassa arvokas.

Gammelbackan kartanoympäristön lehmuskujanteet kuuluvat pääosin kansalliseen kaupunkipuistoon. Ympäristöministeriö on hyväksynyt kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman 22.11.2019. Sen mukaan Gammelbackan kartanon vanhan pihapuutarhan ja maisemapuiston alueella on hoidon tavoitteena kulttuurihistoriallisesti arvokaiden piirteiden vaaliminen ja mahdollisesti joidenkin hävinneiden piirteiden palauttaminen. Kaavamuutokseen on kirjattu määräys lehmuskujanteiden säilyttämisestä ja täydentämisestä, mikäli jokin puu joudutaan poistamaan.

Kaavaselostuksen teksti ei väheksy eikä arvota kaupunkitilan käyttäjistä ketään. Ryhmytyminen julkisessa tilassa tapahtuu hetkellisesti ja on tilanteissa muuttuva. Ostoskeskus-nimitystä käytetään yleisesti Gammelbackan liikekeskuksesta. Se on koulun naapuri Keskusaukion varressa ja kouluun vaikuttava ympäristötekijä, jota ei koulun kaavan valmistelussa voi jättää huomiotta.

Lepakkoselvitys on laadittu Gammelbackan metsän ja puron alueella vuonna 2018. Sen mukaan kaava-alue ei kuulu lepakkojen saalistusalueeseen eikä muuhun lepakkojen käyttämään alueeseen. Lepakkoselvitys lisätään kaupungin internetpalvelussa kaavan AK 570 selvityksiin.

Kaavaluonnos koskee ainoastaan rajattua aluetta, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja eikä ekologisen käytävän luonnetta. Kaavalla ja sen toteutuksella ei ole vaikutuksia Gammelbackan metsäluontoon. Kaavatyössä on käytetty keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten päivitettyjä luontoselvityksiä ja Gammelbackan metsää koskevia luontoselvityksiä. Niiden perusteella kaava-alueella on erityisiä luontoarvoja vain Gammelbackan purolla. Kaavamuutos ei vaikuta puron luontoarvoihin, sillä maankäyttö ei muutu puron ympäristössä.

Kaavan valmistelu on tehty ja tehdään jatkossakin asemakaavoitusta koskevien lakien ja asetusten mukaan. Kaavamuutosalueella ei selvitysten perusteella ole todettu erityisiä luontoarvoja, joita kaavamuutos heikentäisi. Kaavaselostuksen laadinnassa on pyritty selkokieliisyyteen. Kaavakartalla käytetään ympäristöministeriön ohjeen mukaisia merkintöjä ja määräyksiä.

Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt pdf-asiakirjassa Jere Salminen kirjoitti

<p>valmistettava uudelleen. Lisäksi ehdotus on valmistettu huolimattomasti ottamatta huomioon jo voimaan tullutta uutta luonnonsuojelulakia. Se on yksi-puolinen jättäessään lähes täysin huomioon ottamatta kaavojen MRL 39 §:n mukaisen sisältövaatimuksen ympäristöarvoista, ympäristön viihtyisyydestä, maiseman säilyttämisestä, mikä ei ole MRL:n 39 §:n mukaista kokonaisvaltaista kaavojen ohjausvaikutusta. MRL:n 39 §:n 2 momentin kohdat 8) ja 9) ovat jääneet huomioon ottamatta. Esityksen jotkin sanamuodot saattavat kenties rikkoa jopa yhdenvertaisuuslakia.</p> <p>Opetuksellisuus on kokonaan sivuutettu kaavaluonnoksessa. Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt pdf-asiakirjassa Jere Salmi-nen kirjoittaa sivulla 84: "Alueella on myös huomattavaa opetuksellista merkitystä monipuolisuutensa ja useiden lähistöllä sijaitsevien koulujen takia. Paikallisesti arvokas."</p> <p>Koulua on saneerattu 2004. Silti sanotaan siellä olevan sisäilmaongelma. Näyttöä tästä ei asiakirjoista ilmene (Kompassissa 12.7.24 olleet asiakirjat). Monitoimitalon korjauskustannuksista puuttuu selvitys. Samoin puuttuu tieto Arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäen suunnitteleminen rakennusten suojelun selvittämisestä. Kirjasto on sivistyksellinen perusoikeus (PL 16 §). Mikäli Monitoimitalo puretaan, pitää lähion kirjastopalvelut taata rikkeettä vuoteen 2028 jatkuvan rakentamisprosessin ajan.</p> <p>Kaavaluonnos toivotaan hyväksyttävän syksyllä 2024 eli kiireessä. Aikataulutavoitteesta puuttuu hyväksymiskokouksen päivämäärä. Se kuuluu julkistaa osana osallisuutta ja asukkaiden oikeusturvaa (PL 21 §). Pyydämme tällä mielipiteellä etukäteen tietoa hyväksymiskokouksen ajankohdasta.</p> <p>Katsomme, että kaavaluonnos tulisi valmistella uudelleen ja nyt tehtyä valmistelua huolellisemmin. Kaikki luontoselvitykset ja kaavatalous selvitykset puuttuvat sekä suunnitelmat alueen asukkaiden yhdenvertaisuuden edistämiseksi ja saattamiseksi samalle tasolle muiden kaupunginosien asukkaiden kanssa. Sosioekonomisesti heikkojen asuinalueiden kuten Gammelbackan asukkaille lähiluonto ja kirjasto ovat hyvinvointia, joka kaavaluonnoksella näyttää vaarantuvan. Kaavan MRL:n mukainen sisältövaatimus ei luonnoksella toteudu. AK 570-kaavaluonnos on kiireessä valmisteltu.</p>	<p>taa Gammelbackan metsästä opetuksellisesti arvokkaana kohteena. Tekstiin liittyy kartta Gammelbackasta, jolla on rajattu luonnoltaan arvokkaat osat Gammelbackan metsästä. Kaava-alue ei kuulu näihin.</p> <p>Gammelbackan 40-vuotta vanhan monitoimitalon kuntotutkimus ja laajan peruskorjauksen laskentamuistio löytyvät kaupunginhallituksen kokouksen pöytäkirjan 06.02.2024/Pykälä 40 liitteistä. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Gammelbackan koulun hankesuunnitelman ja päätti, että purettavassa Gammelbackan monitoimitalossa nyt sijaitsevien kirjasto- ja nuorisotilojen korvaavien tilojen tarveselvitys ja hankesuunnittelu aloitetaan. Monitoimitalo on tarkoitus purkaa vasta sen jälkeen, kun kirjaston ja nuorisotilan väistötilat ovat valmistuneet ja toiminnat ovat muuttaneet pois monitoimitalosta. Rakennuksen purku edellyttää purkulupaa, jonka myöntää rakennusvalvonta tai Lupa- ja valvontalautakunta. Asemakaava sinänsä ei mahdollista suoraan rakennuksen purkamista ilman asianmukaista lupaa. Suora linkki kaupunginhallituksen päätökseen ja liiteasiakirjoihin on tässä https://porvoofi.on-cloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024807-4.</p> <p>Asemakaavaehdotusta ei vielä ole asetettu julkisesti nähtäville. Kaupunkikehitys lautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäivämäärä ei ole vielä tiedossa. Tieto kokouspäivästä lähetetään mielipiteen kirjoittaneille, kun valmistelu on edennyt niin pitkälle, että kokouspäivämäärä on tiedossa.</p> <p>Asemakaavamuutos on alueeltaan pieni, eikä korttelin käyttötarkoitus muutu eikä puistoalueelle osoiteta uusia toimintoja. Käytettävissä on jo laadittuja selvityksiä kaava-alueen luonnosta ja rakennuksista. Sen vuoksi asemakaavatyö ei vie kovin paljon aikaa. Selvitykset ovat riittäviä, jotta korttelin ja puistoalueen kaavamuutos voidaan laatia MRL:n sisältövaatimusten mukaisesti. Kaavamuutostyötä ei ole syytä käynnistää uudelleen. Kaavaehdotus voidaan laatia selvitysten, esillä olleen luonnoksen ja siitä saatujen lausuntojen pohjalta. Mielipiteessä pyydetty kaava-alueita koskevat selvitykset on jo laadittu ja lisätään kaupungin internetpalvelussa näkyvään aineistoon.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnokseen sisältöön:-</p>
<p>Mielipide 2 B täydennys edelliseen mielipiteeseen lähetetty 8.8.24: YL-merkitty alue on luonnoksessa liian laaja. Merkintä tulee luonnoksesta poistaa ja asia valmistella uudelleen. YL-merkintä kaavaluonnoksen laajuudessa tarkoittaa luontoon kajoamista luontoselvityksiä tekemättä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on vaatimukset selvityksistä, joita asemakaavan (54 §) laatimiseksi on tehtävä. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla selvitysten tulee olla</p>	<p>Vastine: YL-kortteli on varattu niin suureksi, että kirjaston ja nuorisotilan väistötilat sekä koulu pihatoimintoinen mahtuvat siihen. Tontin ja puiston rajauksessa on tukeuduttu Gammelbackan keskuspuiston vakiintuneeseen pääkäytävään. Kaava-alue on entistä peltoa ja pihamaata sekä kartanon edustaa, eikä sinne ole kehittyneet alkuperäisen luonnon kaltaisia biotooppeja viljelyn ja pihapuutarhan hoidon loppumisen jälkeen.</p>

kattavia (lepakot, linnut, sudenkorennot, sammalet, puusto jne). Kattavat luontoselvitykset puuttuvat kaavamateriaaleista.

YL-alue kaavakartalla ulottuu noroalueen suojavyöhykkeelle, Noron määritelmä on vesilaissa, ja ne on vesilailla suojeltu. Metsälaissa säädetään norojen ympäristöstä eli suojavyöhykkeistä, missä puustoa ei saa kaataa eikä maata muokata. Noro on metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö. Noro on metsälain 10 §:n otsikon "Monimuotoisuuden säilyttäminen ja erityisen tärkeät elinympäristöt" alla tarkoitettu elinympäristö.

Kuusiin kohdistuvien ja mahdollisesti niihin liittyvien väitettyjen kirjanpainajatuhojen torjunnan tulee perustua asianmukaisiin ja asiantunteisiin kartoituksiin. Kuollut puu on metsässä ainoastaan hyödyksi, koska se elättää kirjanpainajan petoja ja loisia. Käsite "ylikasvanut" on lakiin perustumaton.

Monitoimitalon ja koulun purkamisen sijasta rakennukset tulee suojella rakennusperinnön suojelemisesta säädetyn lain 8 §:n nojalla aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavien tyypillisten piirteiden, edustavuuden ja alkuperäisyyden, vuoksi. YL-kaavamerkintä kuuluu poistaa ja nykyiset rakennukset suojella em. säännöksen nojalla. Näyttöä objektiivisesti tehdystä kuntotarkastustutkimuksesta ei kaavaluonnosmateriaaleissa ole eikä peruskorjauksen riskialtiudesta eikä kaavatalouslaskelmaa. Kaupunkikin voi esittää rakennuksia suojeltaviksi.

Asia pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Pyydän vielä tietoa siitä, mikä lautakunta käsittelee kaavaa syksyllä. Onko päätösvalta uudesta 27 miljoonan kaavaluonnoksen kuulemistilaisuudesta yhdellä viranhaltijalla? Pyydän PL 21 §:n nojalla oikeisu- ja muutoksenhakemusohjausta toimivaltaisen kunnallisen viranomaisen aikanaan tekemästä AK 570 koskevasta päätöksestä.

Hoidettu puistoalue säilyy puistona. Kaavatyön pohjaksi on ollut käytössä riittävät luontoselvitykset. Kaavan korttelialueilla ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavan puistoalueella on puroon ja vanhoihin lehmuskujanteisiin liittyviä luontoarvoja, joiden säilymistä kaavamuutos tukee.

Kaava-alueella ei ole noroa. Nykyisellä rakentamattomalla tontin osalla on vanha pellon oja. Se on johdettu putkessa puistoalueen läpi Gammelbackan puroon. Kaavamuutoksen YL-tontin alueella sijaitsee metsittynyttä peltoa, vanha pellon oja ja osa putkesta. Metsälakia ei sovelleta asemakaavoitetuilla korttelija puistoalueilla.

Gammelbackan alueen kuusikoissa on todettu kirjanpainajatuhoja useina kesinä. Pystyyyn kuolleita puita ei voida säilyttää koulun pihan ja ulkoilukäytävien tuntumassa, koska ne aiheuttavat vaaraa. Ylikasvanut kuusialue on kulttuurimaisemaan liittyvä käsite, joten sitä ei ole metsälaissa. Se tarkoittaa, että alkuperäisen kuusialueen tiheys, muoto ja korkeus ovat hävinneet, kun kuusialueen leikkaus on lopetettu ja kuuset ovat kasvaneet leikkaamattomina vanhasta muodostaan 'yli'.

Monitoimitalo ei täytä suojelun edellytyksiä. Rakennuksen kuntoa koskevat selvitykset ovat kaupungin internetpalvelussa kaupunginhallituksen 06.02.2024/Pykälä 40 päätöksen liiteasiakirjoissa. Ne lisätään kaupungin internetpalvelussa myös kaavan AK 570 selvityksiin.

Kaavamuutoksen AK 570 laadinnasta ja kaavan laadintaan liittyvästä kuulemisesta ei ole päättänyt yksi viranhaltija. Päätöksen Gammelbackan keskustan ja koulun asemakaavamuutosten laadinnasta on tehnyt Kaupunkikehityslautakunta. Porvoon kaupunki on julkaissut vuoden 2024 Kaavoituskatsauksen 10.4.2024. Katsaus oli kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 9.4.2024, jossa se hyväksyttiin ja lähetettiin edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle sekä kaupunginvaltuustolle. Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyy asemakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaupunkikehityslautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja samalla nähtäville asetettavasta valmisteluaineistosta sekä kuulemisen tiivistelmässä mielipiteisiin annetuista vastineista. Tieto kokouspäivästä lähetetään mielipiteen kirjoittaneille, kun se on tiedossa. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti 6.2.2024 hyväksyä Gammelbackan koulun hankesuunnitelman ja päätti, että purettavassa Gammelbackan monitoimitalossa nyt sijaitsevien kirjasto- ja nuorisotilojen korvaavien tilojen tarveselvitys ja hankesuunnittelu aloitetaan. Kaupunginvaltuusto tekee investointipäätökset rakentamisesta.

Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnokseen sisältöön:-

