



# Gammelbacka, Peipon koulu AK 570

Detaljplanebeskrivning, förslagsskede

Detaljplaneändring

**STADSDEL 28 KVARTEREN 2608 OCH 2615 SAMT RE-  
KREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN**

Detaljplaneändringen gäller kvarter 2608 samt park- och gatuområden i stadsdel 28

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	1
1.1	Identifikationsuppgifter .....	1
1.2	Planområdets läge .....	2
1.3	Planens syfte .....	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen .....	2
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial .....	2
2	SAMMANDRAG .....	2
	Olika skeden i planprocessen.....	2
	Detaljplan .....	2
	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER .....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet .....	3
3.2	Planeringssituation .....	10
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....	11
4.1	Behovet av detaljplaneringen .....	11
4.2	Inledande av planering och beslut om det.....	11
4.3	Deltagande och samarbete.....	11
4.4	Mål för detaljplanen .....	12
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	14
5.1	Lokalreservationer och utfallet för målen .....	14
5.2	Planens konsekvenser.....	16
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	17

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

GAMMELBACKA, PEIPON KOULU

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

Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gäller kvarter 2608 samt park- och gatuområden i stadsdel 28

#### Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2024, 10.4.2024

Detaljplanen offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden, Stadsfullmäktige

## 1.2 Planområdets läge

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

## 1.3 Planens syfte

Genom planändringen är möjliggörs byggandet av en ny lågstadieskola i Gammelbacka.

## 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

## 1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Projektplanen för Gammelbackan koulu 30.1.2024
2. ARKKI Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu (Arkitektonisk skola för barn och unga), verkstadsrapport: Den nya skolan i Gammelbacka, Borgå och dess omgivning, verkstäder för delaktighet vid Peipon koulu 2023
3. Gammelbackan monet kasvot – Kenelle julkinen tila lähiössä kuuluu? (Gammelbackas många ansikten – Vem tillhör förortens offentliga rum?) 2019
4. Sammandrag av invånarmöten i Gammelbacka (hösten 2015 – våren 2016)
5. Utredning om fladdermöss i Gammelbacka 2018, Luontotieto Keiron Oy 31.10.2018
6. Utredning om allaktivitetshusets kondition och promemoria om kalkylen för omfattande ombyggnad

## 2 SAMMANDRAG

### Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes i maj 2024. Planutkastet fanns framlagt 19.6-9.8.2024 och planförslaget läggs fram under hösten 2024.

### Detaljplan

I planändringen har man utvidgat tomten för allmänna servicebyggnader och ökat dess byggnadsrätt. Tomtens storlek var 10212 m<sup>2</sup> och är efter planändringen 16747 m<sup>2</sup>. Byggnadsrätten var 5 000 m<sup>2</sup>-vy och efter planändringen kommer den att vara 11000 m<sup>2</sup>-vy. Våningstalet förblir III och byggnader kan placeras på byggnadsytan, vars areal är 8206 m<sup>2</sup>. Lämning och hämtning av förskolebarn och kortvarig parkering finns på Centrumplatsens nuvarande gatuområde. Lämning och hämtning av lågstadieskolor kan bli såsom det är nu, alltså på Bäckgatans vändplats och idrottsplanens parkeringsplats, eller till parkeringsområdet vid Gammelbacka centrum eller Centrumplatsen. Parkeringsplatserna för arbetare i skolkvarteret placeras på parkeringsområdet vid idrottsplatsen som inte

används mycket och som betjänar dem som använder idrottsplatsen, parkerna och omgivningens tjänster utanför skoltid. Bredvid idrottsplatsen ligger en liten byggnad på 120 m<sup>2</sup>-vy som betjänar friluftslivet. Lindalléerna som lett till Gammelbacka gård ska bevaras och de finns på parkområdet.

## Genomförande av detaljplanen

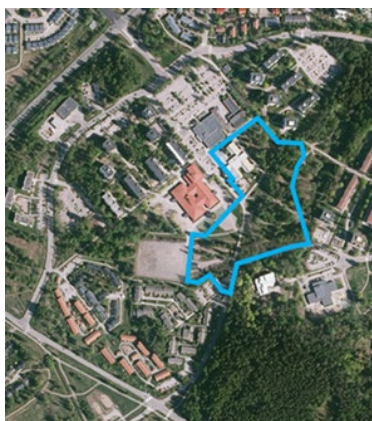
Kommunalteknik och fjärrvärme finns redan på området. Vid biblioteket, på den obebbyggda delen av tomten för allaktivitetshusets fastighet kan tillfälliga lokaler byggas omedelbart enligt den gällande planen utan att det stör byggandet av den nya skolan. Efter att allaktivitetshuset har rivits kan man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



1. Alvar Aaltos planförslag 1970.



2 Utdrag ur byggnadsplanen 1976.



3. Flygfoto över Gammelbacka 2022. Planområdet gränsas med blått.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

#### Allmän beskrivning av området

Gammelbacka är en snygg skogsförort från 1970- och 1980-talen där ett servicecenter och höghus har placerats gles i en kuperad terräng. År 1964 köpte Borgå landskommun och Helsingin Asuntokeskuskunta Haka Gammelbacka gård. Då beställdes en plan för ett bostadsområde med cirka 10 000 invånare på herrgårdens mark av professor Alvar Aalto. I förortens plan placerades servicecentret framför gården, på åkrarna mellan kullarna. Flervåningshusen placerades på kullarna. Av den första byggnadsplanen har förverkligats en del av placeringen av lamellhusen längs Bofinksvägen och Tornstigen samt servicecentrets läge. Den solfjädersliknande öppningen av det centrala öppna utrymmet förverkligades inte. De första flervåningshusen byggdes år 1965.

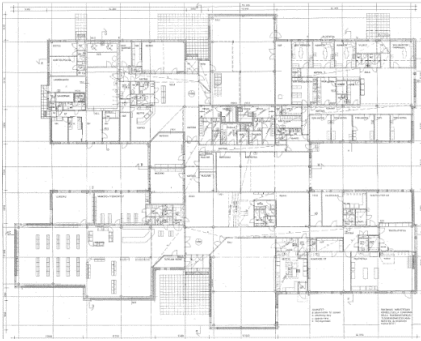
Gammelbacka gårds driftcentrum hade funnits på området i några århundraden före förorten byggdes. Inga byggnader har bevarats från herrgårdens tid. Gårdens huvudbyggnad fungerade som ålderdomshem fram till 1974 och brann ner strax innan beslutet om skydd fattades. På gårdens plats byggdes ett församlingscentrum 1999. Där gårdens ekonomibyggnader och fruktträdgårdar stod tidigare placerades därefter ett daghem, en lekplats och en parkeringsplats.

Bäcken beaktades inte i Aaltos planutkast. I byggnadsplanen från 1976 placerades parkområden, skola och spelplan vid bäcken. Gammelbackas centralpark grundades vid bäckdalen. De gamla lindalléerna vid herrgården bevarades och togs med som en del av parkens arrangemang och axel mellan de offentliga byggnaderna.

Planeringsområdet 570 för Gammelbacka lågstadieskola befinner sig i Gammelbacka centrum i mitten av kvarteren för service- och höghus och vid kanten av centralparken. Det omfattar ett kvarter för offentliga tjänster, Bäckgatans gatuområden, lindalléens område samt en del av den centrala parken.

## Byggd miljö och Allaktivitetshuset

På planområdet finns ett allaktivitetshus, en liten inhägnad lekpark för små barn, parkeringsområden samt grön centralpark med bl.a. gamla lindalléer. Bredvid planändringsområdet finns Gammelbackas nuvarande lågstadieskola, Peipon koulu, och en bollplan. Den gamla skolan är i användning ända tills den nya lågstadieskolan är färdigbyggd. Bollplanen förblir i skolans bruk.



De hus som Aalto ritade kunde inte byggas på 1970-talet eftersom de överskred byggnadsstyrelsens normer och statsbidrag skulle inte ha beviljats för att bygga dem. I stället byggdes rektangulära betongelementbyggnader som placerades ut för att byggas med hjälp av kranlinjer. Köpcentret och skolan byggdes samtidigt och på samma rektangulära sätt som de omgivande höghusen 1973-76. Allaktivitetshuset hör inte till denna tidsmässiga helhet. Den skiljer sig från 1970-talets betongarkitektur genom sin stil, form, sina öppningar och fasadbeklädnaden, som är av kalksand.

### 5. Planritning från 1984.



### 4. Flygfoto på allaktivitetshuset och köpcentret.

Allaktivitetshuset blev färdigt 1986. Den är ritad av arkitektbyrån Perko & Rautamäki Ky 1984. Ekonomibyggnaden är i en våning och har en våningsyta på 2712 m<sup>2</sup>-vy. Byggnadens massa består av fyra flyglar, som är placerade i form av ett h. Enligt planritningen placerades ett bibliotek, en tandklinik, sjukvårdslokaler, ett gym, en ungdomslokal, en kvarterspolis, två salar samt lokaler för konstundervisning och ett lobbycafé i byggnaden. Allaktivitetshusets fasader är av ljus kalksandtegel. Det brutna sadeltaket är utformat så att det övergripande utseendet är pulpettak. I byggnadens hörn finns stora vertikala fönsterytor som fortsätter i vågräta fält i väggens övre del, vilket betonar stora utrymmen i rumsprogrammet. I kontorslokalerna finns också t-fönster som kan betraktas som ett historiskt tema i en annars anspråkslös byggnad som bygger på det moderna byggnadsarvet.



### 7. Skolan syns i ändan av Centrumgränden Allaktivitetshuset ligger till vänster och köpcentret till höger

Allaktivitetshusets arkitektur följer det typiska offentliga byggnad av sin tid. Arkitektbyrån Perko & Rautamäki planerade några år senare Kiltin koulu i postmodern stil till Myrbacka i Vanda. I båda byggnaderna har man i fasaderna utnyttjat kalksandtegel och byggnadernas takskäggsdetaljer är enhetliga. Arkitekturen av Kiltin koulu är för sin tid mycket mer ambitiös än den i Gammelbacka allaktivitetshus. Konstundervisningslokaler byggdes om till daghemslokaler år 2001. Då ändrades byggnadens fasad då en ny ingång och ett tak mot den södra fasaden byggdes. Byggnadens utseende har i övrigt inte förändrats avsevärt, med undantag av att det ljusbruna taket numera är färgat som förzinkat plåt.



### 6. Allaktivitetshuset sett söderifrån från Bäckgatan.



9. Allaktivitetshusets fasad sett från Centrumplatsen.



8. Allaktivitetshuset avbildat österifrån, från Tornstigen.

Allaktivitetshusets byggnad kan anses ha en lokal betydelse som en del av helheten i Gammelbacka förort. Allaktivitetshuset och den del av köpcentret som representerar samma tid, dvs. det så kallade affärscentret, avviker från områdets ursprungliga betongarkitektur från 1970-talet och representerar 1980-talets tillägg till området. Affärscentret har blivit färdigt år 1987. Till sin arkitektur är allaktivitetshuset enkelt, vilket antyder på byggnadens offentliga roll. Byggnaden har inga särskilda arkitektoniska värden på basis av vilka det skulle finnas förutsättningar för att skydda den.

I allaktivitetshuset har det ordnats olika typer av verksamhet under årtiondenas lopp. Medborgarinstitutet och ett flertal medborgarorganisationer och -grupper har verkat i husets lokaler. Då byggnadens skick försämrats och de strukturella skadorna ökar har inomhusluftens kvalitet försämrats. Man har varit tvungen att stänga cirka 30 procent av lokalerna på grund av problem med inomhusluften.

År 2024 används cirka 40 procent av byggnadens lokaler av stadens egna tjänster. Lokalerna används av Biblioteket och ungdomslokalerna. I byggnaden finns dessutom några utomstående hyresgäster och lokalerna används också av olika frivilligorganisationer och -grupper. Den ena salen är stängd, men i den andra salen fungerar en del av veckan ett "kvarterskök" (Korttelikeittiö) och det ordnas olika tillställningar. Kvartersköket, som är öppet för alla, sköts av Tatsi ry, som är en stödförening för arbetslösa fackföreningsmedlemmar. Föreningen har 1,4 anställda i allaktivitetshuset och antalet frivilliga arbetare varierar mellan 10 och 15. Kvartersköket har cirka 400 besökare varje vecka. Av dem är cirka hälften barn, elever från Peipon koulu, som bland annat hämtar mellanmål från köket. I andra städer verkar Tatsi ofta i hyrda lokaler.

Enligt konditionsutredningen är det 40-åriga Allaktivitetshuset i mycket dåligt skick. I bottenbjälklaget finns strukturella brister, lokal avvikande fukt och skador samt luftläckage från orenare konstruktionsdelar till inomhusluften. I ytterväggskonstruktionen finns omfattande mikroskador och luftläckage från orenare konstruktionsdelar till inomhusluften. Yttertakets har läckt flera gånger och det finns flera lokala fukt- och mikroskador i övre bjälklaget. Byggnadens VVSE-system är delvis i slutet av sina tekniska livscyklar. Gamla anläggningar försämrar också byggnadens energiprestanda.

Utgående från utredningarna av allaktivitetshusets konditions- och reparationsbehov är byggnaden i slutet av sin tekniska livscykel och en grundlig renovering av lokalerna skulle vara riskabel och dyr. En grundlig renovering kan inte anses vara motiverad vare sig funktionellt eller ekonomiskt sett. Dessutom tar den H-formade byggnaden i en våning med sina mellangårdar en relativt stor markyta i förhållande till våningsytan, nästan 4000 m<sup>2</sup> i Gammelbacka centrum. Slutsatsen är att staden borde avstå från byggnaden och anvisa andra lokaler för verksamheten och använda tomten mer effektivt.

## Naturmiljö och kulturlandskap

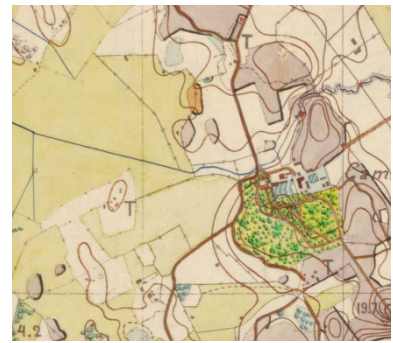
Ursprunglig natur har inte bevarats, eftersom området är flera hundra år gammalt kulturlandskap och driftcentrum för en herrgård. Parkskogen i Gammelbacka, lindalléerna och de gamla träden i församlingscentrets gårdsområde samt resterna av en granhäck är från 1800-talet, från tiden då Gammelbacka herrgård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

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

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

## Upplevt landskap

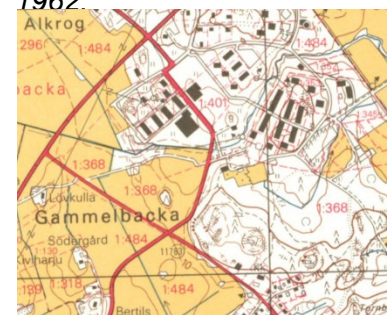
Man har fått höra invånarnas tankar om omgivningens kvalitet och dess utveckling i flera evenemang och verkstäder. Förgrunden för den nuvarande och nya skolan är Centrump-latsen, som anses vara tråkig. Det är ett område med gågator och dess belysning, trivsel, möblering och allmänna snygghet är inte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



11. Utdrag ur en karta från år 1872



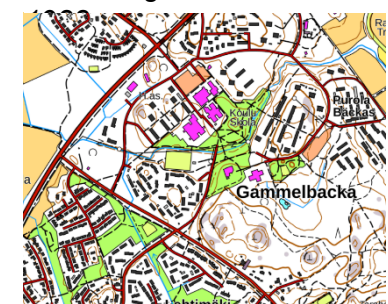
10. Utdrag ur en karta från år 1962



12. Utdrag ur en karta från år 1977



14. Utdrag ur en karta från år 1987



13. Utdrag ur en karta från år 1997

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

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

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

## Gammelbacka bäck och dagvatten

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

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

## Jordmån

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

Området är inte ett grundvattenområde.



15. Lindallén.



16. En bergig kulle och björk-



17. På promenad i planområdet, i



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



19. Bäcken i Gammelbacka bredvid lekparken.



## Markägande

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

## Invånare, arbetsplatser och tjänster

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

## Trafik och parkering

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

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



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



22. Tornstigen

21. Gammelbacka herrgård och lindalléerna. Bild tagen från infartsvägen i början av 1900-talet (Bild Borgå museum). Den skurna gränshäcken syns som en mörk horisontell linje i mitten av bilden.



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



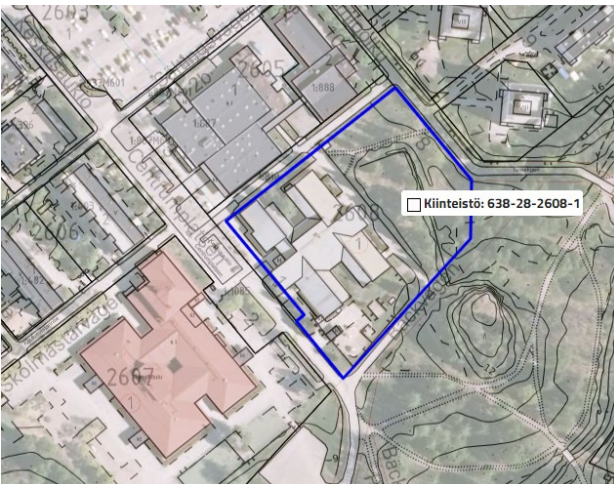
Bäckgatan är en mycket viktig förbindelse för lätt trafik från Gammelbacka centrum söderut mot Hammars, Lehtimäki och Lövhammers. Fordonstrafik är tillåten på gatan. I parken finns ett parkeringsområde på båda sidorna av bäcken. P.g.a. parkeringsområdet finns det inte hinder för fordonstrafik i Bäckgatans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

## Grönområden och lindalléerna

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

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

## Problemställningen och byggbegränsningarna



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

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

## Teknisk försörjning

Området har stadens vatten-, avlopps- och energinät. Kommunalteknik har byggts för gatuområdet. Områdets nya skolbyggnader kan uppvärmas med jord- och fjärrvärme. Huvudvattenledningen går tvärs genom planområdet och tangerar allaktivitetshusets fastighet.

## 3.2 Planeringsituation

### Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Landskapsplan

Enligt landskapsplanen är Gammelbacka en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

25. *Utdrag ur landskapsplanen*

*Anteckningar:*

*Utvecklingszon för tätortsfunktioner.*

*Områdets läge*

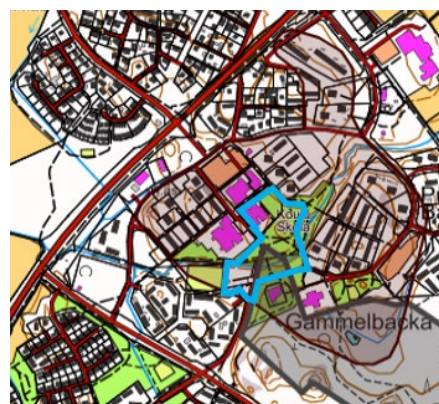


Gammelbacka centrum är kulturmiljö som är betydande på landskapsnivå. Planändringsområdet är i dess centrum.

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

26. *Med brunt: Kulturmiljö på landskapsnivå 2006.*

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

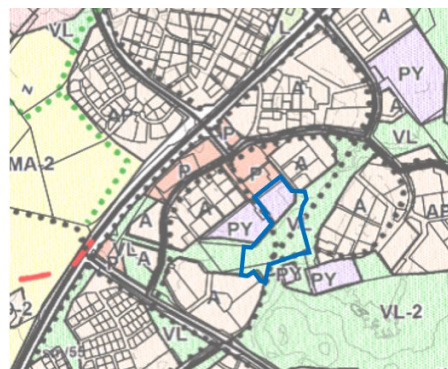


#### Generalplan

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

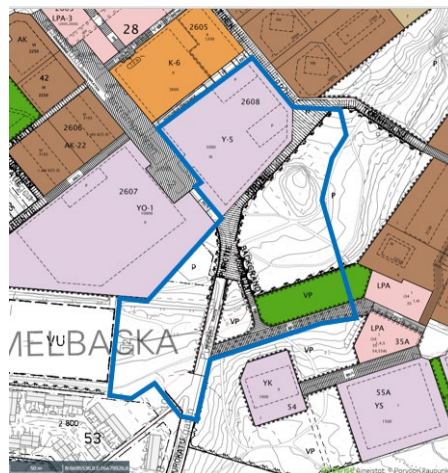
27. *Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna av Borgå. Planändringsområdet är avgränsat*

28. *Uttrag ur plansammanställningen. Planändringsområdet är avgränsat med blått.*



#### Detaljplan

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



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

## **Tomtindelning och register**

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

## **Baskarta**

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

# **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

## **4.1 Behovet av detaljplaneringen**

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

## **4.2 Inledande av planering och beslut om det**

Planarbetet har ingått i planläggningsöversikten år 2024.

## **4.3 Deltagande och samarbete**

### **Intressenter**

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

### **Anhängiggörande**

Planen togs upp till behandling i planläggningsöversikten för år 2024.

### **Deltagande och växelverkan**

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

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

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

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

Ett öppet diskussionsmöte om planutkastet ordnades onsdag 26.6 kl. 15.00–18.00 i Gammelbacka allaktivitetshus. Information om tillställningen publicerades i Borgå stads pressmeddelande 13.6.2024, i kungörelsen en vecka före tillställningen, på plats på anslagstavlan och via invånarföreningen Gammelbacka gård med omnejd rf. 15 invånare deltog i diskussionsmötet. Diskussionen var livlig och under tillfället lyftes fram vikten av allaktivitetshusets gemensamma utrymmen, behovet av att restaurera de yttre utrymmena på Centrumplatsen samt genomkörning på rutter för gång- och cykeltrafik. Det ansågs särskilt viktigt att Tatsis och kvarterskökets verksamhet och distributionen av matsvinn fortsatte i Gammelbacka centrum. Med undantag för barnens mellanmål kan verksamheten ordnas även kvällstid. För verksamheten behövs ett storhushållskök samt utrymme för att dela ut mat, äta och umgås. Vid evenemanget framfördes en önskan om ett diskussionstillfälle där man får framföra önskemål i anslutning till den nya skolbyggnaden samt ungdoms- och bibliotekslokalerna. Ett öppet diskussionsmöte ordnas hösten 2024.

Utlåtanden begärdes bl.a. av miljöministeriet, NTM-centralen, Borgå museum, Räddningsväsendet, Borgå energi, Borgå vatten och Miljöhälsan. Miljöministeriet meddelade att det kommer att ge ett utlåtande först i förslagsskedet. Arbetsförhandlingar hölls med NTM-centralen och Borgå museum. På basis av NTM-centralens utlåtande preciserades planbestämmelserna om dagvatten och till redogörelsen fogades en beskrivning av allaktivitetshuset. Med anledning av Borgå museums utlåtande kompletterades redogörelsen med en beskrivning av allaktivitetshuset och dess kulturhistoriska värden. Till planens utredningar fogades en kartläggning av allaktivitetshusets skick och en uppskattning av kostnaderna för restaureringen. På basis av från Borgå vattens utlåtande fogades i planen en servitut för den underjordiska ledningen för den befintliga huvudvattenledningen till skolkvarteret och parkeringsplatsen. Kommentarer erhöles från lokalcentralen, kommuntekniken och Idrottstjänsterna. På begäran av lokalcentralen delades skolkvarteret upp i två tomter så att bibliotekets och ungdomslokalernas tillfälliga utrymme kan byggas på en tomt och skolan på en annan. På kommunteknikens begäran kompletterades dagvattenbestämmelsen. På begäran av idrottstjänsterna ökades byggnadsrätten för en byggnad som betjänar friluftslivet. Två åsikter skickades in. Till följd av dem ändrades inte planlösningen, men till de framlagda utredningarna fogades utredningen om fladdermöss och en konditionsutredning av allaktivitetshuset.

## Myndighetssamarbete

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

## 4.4 Mål för detaljplanen

Målet med planändringen är att möjliggöra byggandet av en ny lågstadieskola bredvid den gamla skolan i Gammelbacka. Målen för den nya lågstadieskolan och gården är uppställda i projektplanen för Borgå lokalservice. Skolans dimensionerade antal elev- och vårdplatser är sammanlagt 525. Det finns 432 elevplatser i årskurserna 1–6 i den grundläggande utbildningen, 30 elevplatser förberedande undervisning och 63 vårdplatser i förskolan. Skolbyggnadens bruttoyta är enligt projektplanen cirka 7000 brm<sup>2</sup>. Målsättningen för våningsyta är cirka 8000 m<sup>2</sup> vy. Det finns inte ännu en projektplan för de tillfälliga

lokalerna för ungdomslokalerna och biblioteket, med deras preliminära målsättning för våningsyta är cirka 1000 m<sup>2</sup> vy. Målsättningen för storleken av gården för barnen är 20 m<sup>2</sup> / elev- och vårdplats, sammanlagt cirka 10 000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

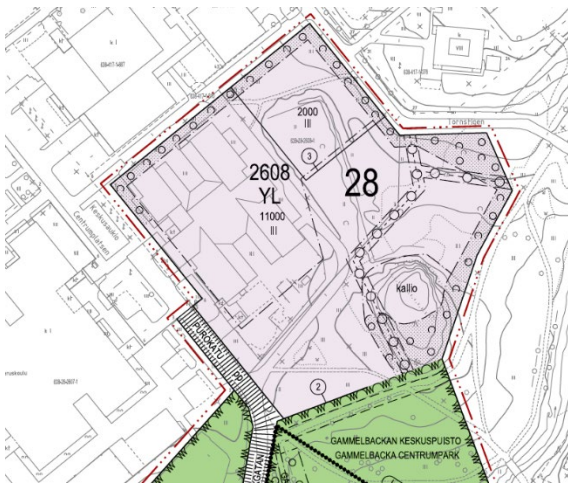
# 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

## 5.1 Lokalreservationer och utfallet för målen

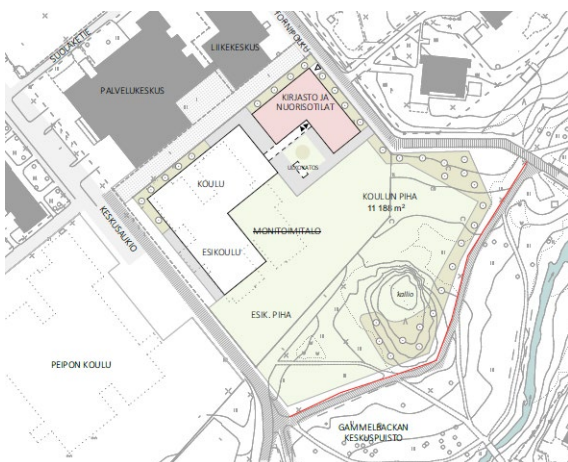
### Skolkvarteret

För skolan har i planen anvisats kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). I området får placeras skol-, biblioteks-, samlingslokaler och andra motsvarande lokaler. Kvarteret är indelat i två tomter vars storlekar är cirka 2300 och 14 450 m<sup>2</sup>. Kvarterens areal är ca. 16 750 m<sup>2</sup>. Genom planändringen har kvarteret utvidgats cirka 6 500 m<sup>2</sup> på gatuområdet för gång- och cykeltrafik samt utanför grönområdet (P). Byggrätten är 11 000 m<sup>2</sup>-vy. Före planändringen var byggrätten 5000 m<sup>2</sup>-vy. Våningstalet ändras inte, det är III. Byggrätt på den andra tomten är 2000 m<sup>2</sup>-vy och där kan byggas bl.a. de tillfälliga utrymmena för biblioteket och ungdomslokalerna. Om man bygger i två våningar är det möjligt att bygga ut byggnaderna eller delar av dem genom att höja dem. Byggnadsytan och byggrätten uppnår målet som ställts i skolans projektplan. Exploateringsgraden är cirka e=0,6, låt vara det sannolika utfallet är e=0,5.

Byggnader kan placeras på byggnadsytan med en areal på 8 200 m<sup>2</sup>, varvid minst 8 550 m<sup>2</sup> kvarblir för gårdsverksamheterna. Detta uppfyller inte helt målet på gårdens areal 10 000 m<sup>2</sup>. Eleverna kan dock använda också byggnadsytans gårdsplan. Det enhetliga gårdsområdet är kalkylmässigt cirka 17 m<sup>2</sup>/elevplats, skoleleverna har däremot dimensioneringens maximala mängd. Det uppfyller inte helt målet 20 m<sup>2</sup>/elevplats, fastän man tar i beaktande utrymmet mellan byggnaderna, parkeringen för cyklar och korridorerna på tomten. Skolverksamheten har förutom gården också bredvidliggande parkområden och spelplan i sitt bruk. På parkområdet som frigörs från parkeringen kan byggas områden som stöder lek och vistelse.



Bevarandet av den populära bergskullen samt trädbeståndets bevarande och plantering stöder skolkvarterets trivsamt. Enligt planbestämmelsen bör det planteras flera storväxta och långlivade ädelträn som skapar skugga samt rikligt med blommande småträd och buskar på skolgården. De för landskapsbildningen viktiga tallarna i bergskullen bör bevaras och i gläntorna bredvid dem bör flera tallar planteras. Bergsområdet bör bevaras och det kan utnyttjas vid aktiviteter på gården och nät kan fästas för klättring och som fallskydd. Det är tillåtet att forma markytan i bergsklintens underlag för att minska fallhöjden. Marken kan också fyllas med material som lindrar fallet.



29. Utdrag ur detaljplaneändringen.

30. Illustration av placeringen av den nya skolbyggnaden och gården samt de tillfälliga lokalerna för biblioteket och ungdomslokalerna i kvarteret.

## Lindallén och parkerna

Lindalléerna som ledde till Gammelbacka gård fanns i detaljplanesammanställningen på gatuområdet för gång- och cykeltrafik. I och med planändringen blir alla parker och området där alléerna finns parkområden (VP). De har en yta på cirka 8400 och 11 500 m<sup>2</sup>. Ett cirka 20 meter brett område begränsats för alléerna: s-1 Lindallé som bör bevaras. Enligt planbestämmelsen bör träd vid alléerna skötas korrekt och allén bör kompletteras på de ställen där träd fattas. Inga ledningar får monteras eller grävarbeten göras vid trädens rötter. Denna beteckning förverkligar målet om att bevara lindallén med detaljplanen.

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

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



Bredvid idrottsplatsen har reserverats en liten byggnadsyta och 120 m<sup>2</sup>-vy byggrätt för verksamhet som betjänar friluftsliv (vu).

*31. Utdrag ur detaljplanen vid parkområdena. Bredvid Bäckgatans ändpunkt finns en parkeringsplats (LPA). Bäckgatan fortsätter till Centrumplatsen tvärs över parken som en gata för gång- och cykel-*

## Trafik och parkering

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

Skolkvarterets arbetstagare har 25–30 parkeringsplatser, som har placerats på idrottsplanens parkeringsområde som inte används mycket och som har anvisats 1232 m<sup>2</sup> som kvartersområde för parkering (LPA). På området ryms cirka 45 parkeringsplatser, om platserna antecknas korrekt. Parkeringsområdet har med planbestämning anvisats betjäna förutom skolkvarteret (YL) också de som brukar kvarteret för församlingscentret (YK), idrottsplanen och parkerna. Detta förverkligar målet att effektivisera parkeringsområdenas bruk. Omgivningen har verksamhet huvudsakligen utanför skoltid.



## 5.2 Planens konsekvenser

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

### Konsekvenserna för nationalstadsparken

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

### Konsekvenserna för kulturmiljö på landskapsnivå

Planändringen har små konsekvenser för kulturmiljön på landskapsnivå. Det ger staden en möjlighet att genom byggande höja kvalitetsnivån och uppskattningen av Gammelbacka centrum. Byggandet av skolan verkställer den ursprungliga planen i kvarteret för allmänna byggnader. Våningstalet för byggandet ändras inte. Byggrätten växer och kvartersområdet blir endast lite större jämfört med centrumhelheten. Då planen genomförs får centrumområdets del som är av karaktär ruderatmark ett byggt och väl skött utseende, som är i enlighet med den ursprungliga avsikten.

### Konsekvenser för naturmiljö och kulturlandskapet

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

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

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

### Konsekvenser för byggd miljö

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

## Konsekvenser för klimat

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

## Konsekvenser för samhällsstruktur

Planändringen har inga konsekvenser för samhällsstruktur.

## Konsekvenser för barn i området

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

# 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

## Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

### En dagvattenplan bör utarbetas för skoltomten

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

### Skolans parkering bör genomföras på LPA-området

Kravet på bilplatser är 1 bp/200 m<sup>2</sup>-vy i läroanstalten. Läroanstaltens bilplatser får placeras i kvarter 2615 på kvartersområdet för parkering (LPA). På skolans tomt bör byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/120 m<sup>2</sup>-vy yta per lokal för läroanstalt eller bibliotek. Ytbeläggning som släpper igenom vatten bör användas i parkeringsområden utan tak och bredvid områden som ska planteras bör bärande växtunderlag användas till minst 5 meters avstånd.

Planteringsplanen bör utarbetas i samband med planen för uteområden.

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

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

## **Lindallén på parkområdet bör bevaras**

Man bör på korrekt sätt sköta träden i lindallén som bör bevaras och där träd fattas bör de kompletteras genom att plantera lindar av samma art. Vid trädens rötter får man varken montera ledningar eller göra grävarbete eller fyllningar.

## **Genomförande och tidsplanering**

Byggandet kan påbörjas efter att planen har godkänts.

## **Uppföljning av genomförandet**

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

Borgå 23.08.2024

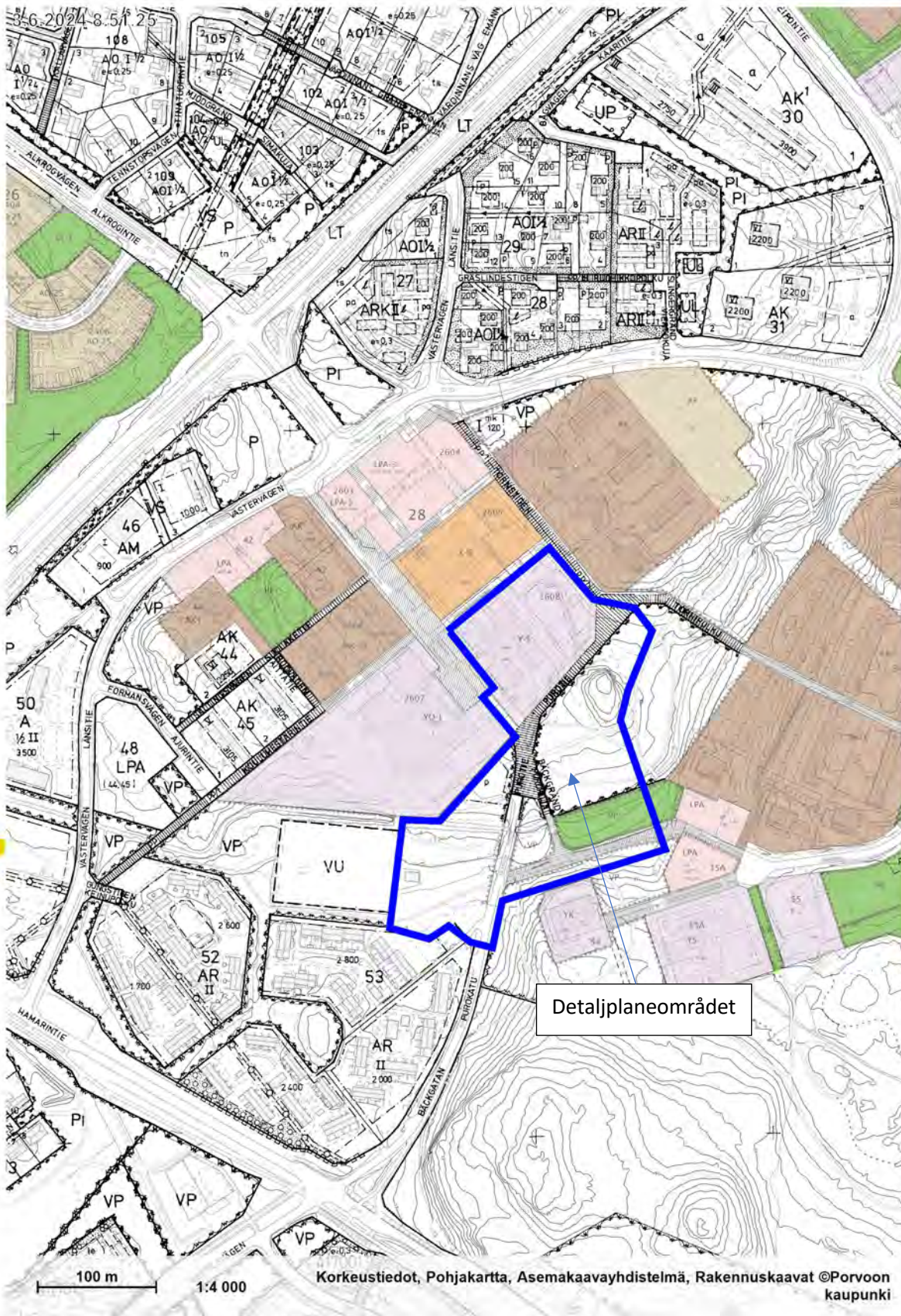
---

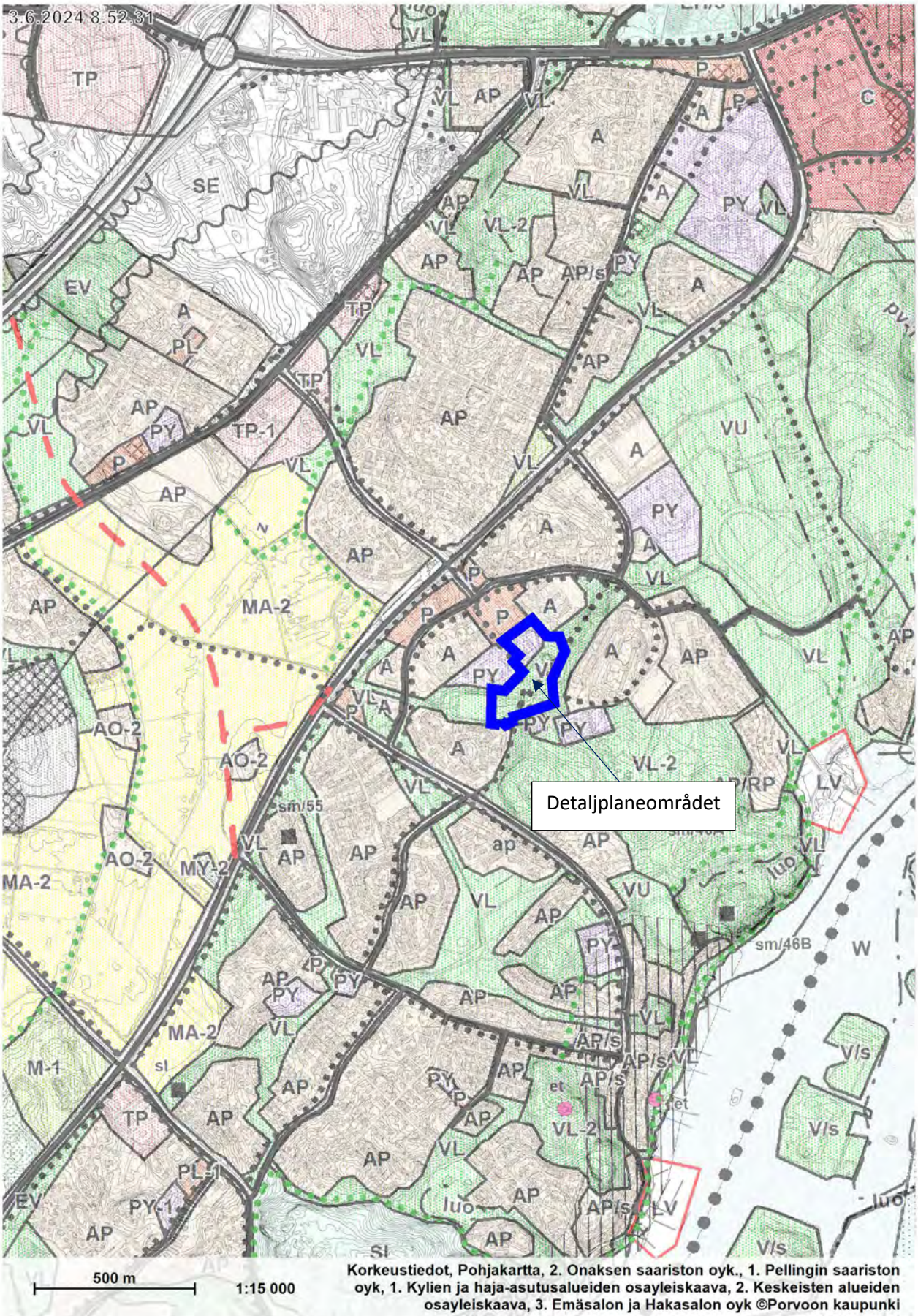
Anne Rihtniemi-Rauh  
Planläggare

---

Jarkko Lyytinen  
Stadsplaneringschef







## Bilaga 4 till planbeskrivning



*Bild 1 Flygbild av Gammelbacka från 2023*

# Gammelbacka, Peipon koulu DP 570

## Program för deltagande och bedömning

28.5.2024

Detaljplaneändring

Stadsdel 28, kvarter 2608, gatu- och rekreationsområden

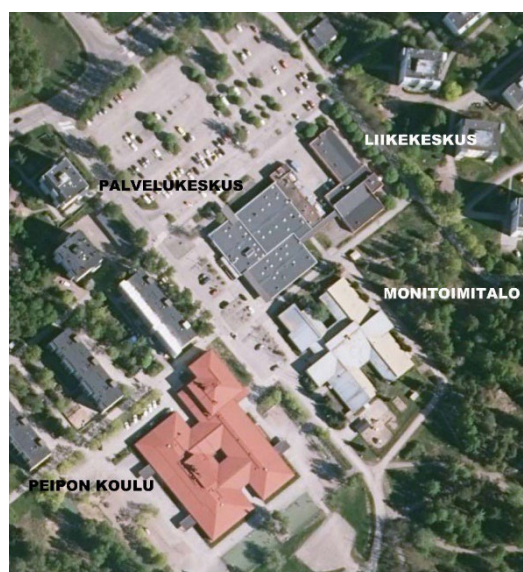
## INNEHÅLL

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

## 1 PLANERINGSOMRÅDE

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

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



2 Flygbild på Gammelbacka centrum från 2023.



## 2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

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

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

## 3 MÅL FÖR PLANERING

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

## 4 UTGÅNGSUPPGIFTER

### 4.1 Områdets läge och areal

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

### 4.2 Plansituation

Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

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

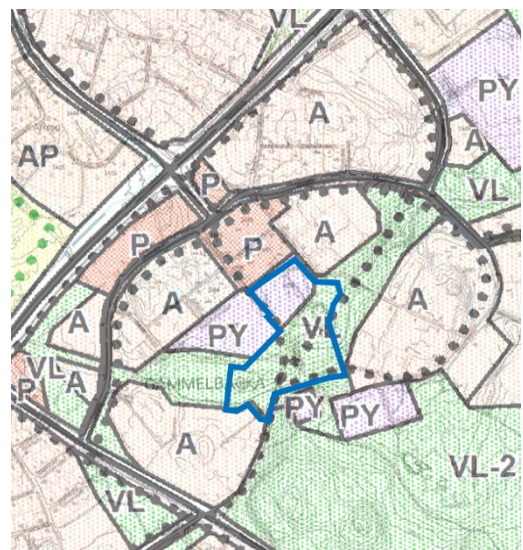
Beteckningar i kartan över generalplanen:

A Bostadsområde

P Område för service och förvaltning

PY Område för offentlig service och förvaltning

VL Område för närrekreation



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

3 Utdrag ur generalplanen. Detaljplanområdet 570 gränsas med blått.

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

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

### 4.3 Ägarförhållanden

Staden äger hela planändringsområdet.

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

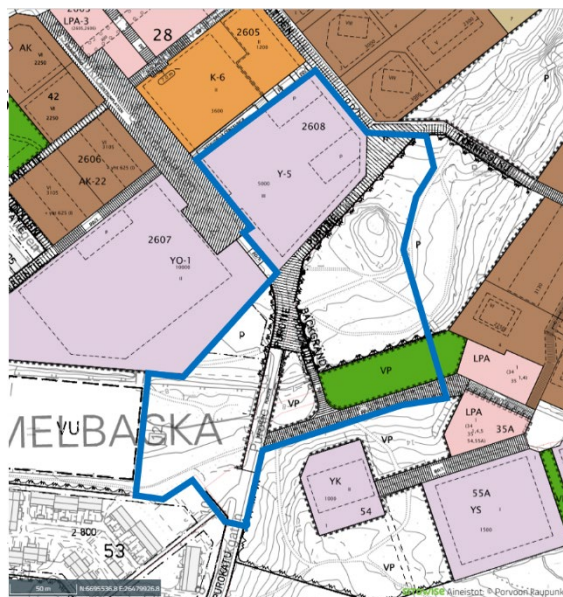
### 4.4 Invånare och arbetsplatser

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

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

### 4.5 Tjänster

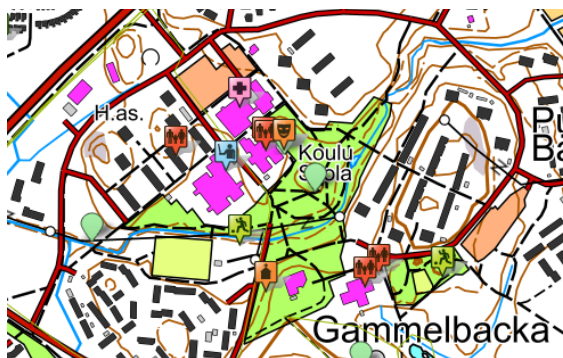
Planändringsområdet ligger i Gammelbacka centrum, där skolan är en av de viktigaste offentliga tjänsterna. På planändringsområdet kan placeras förutom skolan också ett bibliotek och ungdoms- och fritidstjänster.



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



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



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

## 4.6 Byggnadsbestånd

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

## 4.7 Naturmiljö och landskap

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



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

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

I samband med byggande av förorten byggdes en centropark längs bäcken, med gamla lindalléer och nya gångar samt en bollplan. Tornstigen, en massiv gång- och cykelbana som byggdes som en vallväg, avbröt landskapsmässigt sett bäckdalen. Det planterades en ekallé, buskar av främmande ursprung och lärkar. På parkens kanter planterades rikligt med inhemska skogsträd, såsom tallar, björkar och granar. De ger förorten dess nuvarande stadsskogskaraktär. Det tidigare öppna landskapet vid bäcken blev slutet då de planterade träden och den tidigare klippta granhäcken växte. Den bergiga kullen, som tidigare var gårdsförvaltarens gård, blev en populär vistelseplats som inramas av några snygga tallar och granar. Skogslinden med skarpa drag i bäckdalens östra del växte sig till en tät grandunge. Gammelbackas granskogar har lidit av 2000-talets torra somrar och skadeinsekter.

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

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

Området ligger inte i ett grundvattenområde.

## 4.8 Dagvatten

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

## 4.9 Kommunalteknik och trafik

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

# 5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Projektplan för skolan i Gammelbacka.

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

# 6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

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

# 7 INTRESSENTER

## Markägare

## Markägande grannar

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

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

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

## Affärsverket Borgå vatten

**Förtroendeorgan:** Stadsutvecklingsnämnden och miljöhälsovården

**Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter**

## 8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

### Kungörelse om anhängiggörande av planen:

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

### Hörande i planeringssskedet: (62 § i MarkByggL, 30 § i MarkByggF)

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

### Offentligt hörande: (65 § i MarkByggL, 27 § i MarkByggF)

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

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

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

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

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

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

Kungörelse på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

## 9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

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

## 10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad, Stadsplanering, PB 23, 06101 Borgå

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752, [fornamn.efternamn@borga.fi](mailto:fornamn.efternamn@borga.fi)

Planeringsassistent Christina Eklund, [tfn.fornamn.efternamn@borga.fi](mailto:tfn.fornamn.efternamn@borga.fi)

Datum i Borgå 28.5.2024, 19.8.2024

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

## BORGÅ

**GAMMELBACKA, PEIPON KOULU**

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

**DETALJPLANEÄNDRING****1. Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 19.6–9.8.2024.***Nedan finns en sammanfattning av utlåtandena och yttrandena.*

<b>UTLÅTANDE/YTTRANDE, MarkByggL 30 §</b>	<b>STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/YTTRANDETS KONSEKVENSER FÖR DET GRANSKADE UTKASTET TILL DETALJPLANENS INNEHÅLL</b>
<b>1. Miljöministeriet</b> Miljöministeriet ger ett utlåtande i förslagsskedet.	<b>Bemötande:</b> <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</b>
<b>2. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</b>	<b>Bemötande:</b>  <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</b>
<b>3. Borgå museum</b>	<b>Bemötande:</b>  <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</b>
<b>4. Räddningsverket i Östra Nyland</b> Inget att anmärka.	<b>Bemötande:</b> <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</b>
<b>5. Borgå kyrkliga samfällighet</b> Borgå kyrkliga samfällighet har inget särskilt att anmärka på det aktuella utkastet till detaljplanen. Samfälligheten anser det vara ett bra förslag att parkeringsplatserna som ordnas för skolan även betjänar andra tjänster i närmiljön, såsom församlingscentret. Enligt samfälligheten är detta värt att understöda.	<b>Bemötande:</b> - <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</b> -
<b>6. Borgå vatten</b> I planområdet finns en huvudvattenledning. Det skulle vara bra att flytta byggnadsytan så att inget byggs på ledningen. Ledningen kan bli kvar under parkeringsområdet, men inga permanenta konstruktioner såsom pelare/takskydd får byggas på den.	<b>Bemötande:</b> Byggnadsytan minskas så att den inte ligger på ledningen. Ett servitut för ledningen markeras på plankartan. <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</b> Ett servitut för ledningen har markerats på plankartan och byggytan har minskats.
<b>7. Idrottstjänster</b> Med tanke på framtida byggande av idrottsanläggningar behövs det en möjlighet att bredvid sandfältet bygga ett nytt omklädnings-/lagerutrymme på ca 90 m <sup>2</sup> -vy med en ca 30 m <sup>2</sup> -vy stor köldcontainer bredvid, det vill säga sammanlagt 120 m <sup>2</sup> -vy.	<b>Bemötande:</b> Vid sandplanen finns inom parkområdet byggnadsyta och byggnadsrätt till verksamhet som betjänar friluftslivet (vu). Byggnadsrätten i planutkastet var 100 m <sup>2</sup> -vy. Byggnadsrätten höjs utifrån utlåtandet så att den är 120 m <sup>2</sup> -vy.

	<p><b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplanen:</b> Byggnadsrätten för byggnadsyta (vu) som anvisats betjäna friluftslivet har höjts. Den är 120 m<sup>2</sup>-vy.</p>
<p><b>8. Miljöhälsovård</b> Inget att anmärka.</p>	<p><b>Bemötande:</b> - <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplanen:</b></p>
<p><b>9. Kommunteknik</b> Utkastet till detaljplanen verkar inte innehålla något fördröjningsförordnande om dagvatten. Annars är planlösningen bra med tanke på dagvattenhanteringen.</p>	<p><b>Bemötande:</b> Förordnandet om dagvatten kompletteras enligt önskan. <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplanen:</b> En bestämmelse om fördröjning av dagvatten på tomten har fogats till planbestämmelserna.</p>
<p><b>10. Lokalitetsledning</b> YL-kvarteret borde delas upp i två tomter så att den tillfälliga byggnaden som byggs för biblioteks- och ungdomstjänster skulle finnas på en egen tomt.</p>	<p><b>Bemötande:</b> Y-kvarteret indelas i två tomter. Pareringsplatserna på båda tomterna finns i LPA-kvarteret. Körningen till tomterna sker via Centrumplatsen eller Centrumgränden. <b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplanen:</b> YL-kvarteret har indelats i två tomter. Byggnadsrätten har enligt gårdscentralens önskemål delats i tomter på 9 000 m<sup>2</sup>-vy och 2 000 m<sup>2</sup>-vy, det vill säga sammanlagt 11 000 m<sup>2</sup>-vy.</p>
<p><b>Anmärkning 1</b> <b>Frågor</b> -Planen för Gammelbacka och kommunservicen efter att planen har genomförts? -Bedömning i efterhand av delaktigheten hittills-&gt; var och hur sker den? -Språket vid planberedning? <b>Plats för Gammelbacka bibliotek, rivningsbeslut av den nuvarande lokalen</b> "Allaktivitetshuset rivs." Till stöd för rapporttexten hänvisas inte till beslutet av den behöriga kommunala myndigheten. Har ordet "rivning" använts på rätt sätt i myndighetens offentliga dokument, det vill säga i enlighet med kravet på god språk användning inom förvaltningen, om det behöriga kommunala beslutsorganet inte har fattat rivningsbeslut? Om rivningsbeslutet har fattats, ber jag om det med denna uppgiftsbegäran. Vad händer med biblioteket om planen DP 570 godkänns på det sätt som presenterats? Med vilka tillförlitliga forskningsmetoder har man frågat användarna av bibliotekstjänsterna yttranden om närbibliotekstjänsterna och deras framtid och bibliotekets läge? Var finns planekonomiska utredningsdokumentet? Hur är det med naturutredningarna? Jag skrev mitt yttrande om planen DP 570 efter att ha besökt Kompassen 12.7.24. Yttrandet skickades till planberedarna per e-post. Ingen av planberedarna kunde nås. Vad är delaktighet i ljuset av vad som beskrivs ovan egentligen? För att öka samspelet ber jag om svar och förslag till lösningar. Jag kan vid behov komma personligen och diskutera med er. <b>Stämpling av invånare</b> Citat ur DP 570-beskrivningen: Grupper av olika slag tillbringar tiden där och träffar varandra, men det finns ändå bara några få bänkar. Den starkaste gruppen tar bänkarna och köpcentrets trappor i sin besittning, så det finns inga plats för andra att sitta</p>	<p><b>Bemötande:</b> Utgångspunkten för planen är att de kommunala närtjänsterna bevaras i Gammelbacka. Det baserar sig på Borgå stadsstrategi 2022–2025. Enligt den satsar staden särskilt på att utveckla de största bostadsförorterna och på att trygga deras tjänster. Planändringen möjliggör bygget av en ny skola och att bevara biblioteket och samlingslokalerna i det nuvarande kvarteret i centrum av Gammelbacka, där det nuvarande allaktivitetshuset finns. På basis av utredningarna av allaktivitetshusets skick och reparationsbehov är det uppenbart att byggnaden befinner sig i slutskedet av sin tekniska ålder och att den grundläggande renoeringen av den är riskfylld och dyr. Rivningsbeslutet görs först efter att man hittat tillfälliga lokaler för biblioteket. Det finns ingen separat naturutredning om planområdet, eftersom naturutredningarna för generalplanen och skogen i Gammelbacka är tillräckliga. Den byggda och obebyggda delen av Y-tomten har inga särskilda naturvärden. I parkområdet är lindgångarna värdefulla både som naturarv och kulturarv. Ingen planekonomisk utredning utarbetas om planen. I skolans projektplan har kostnaderna för byggandet uppskattats. Delaktiggörandet genomförs efter Deltagande- och bedömningsplanen (DBP). Ingen har haft något att anmärka om det. Till beredningen av planen fogas ett annat diskussionstillställning som är öppet för alla och där det är möjligt att muntligt framföra yttranden. Under diskussionstillfällena diskuterar vi och ger svar på de frågor som ställts om planen. Vid hörandet i anslutning till det officiella framläggandet ges svaren i samband med stadsplaneringsnämndens beslut på yttrandena och anmärkningarna i bilaga 5 i planbeskrivningen, Hörande. Information om diskussionstillfallet ges på samma sätt som om den första in-</p>

<p>på och vila.” Staden tillhör alla, vilket inte stöds av det ovan nämnda citatet i planbeskrivningen. Borgå har ingen plan för likabehandling. Således drar jag en sådan slutsats av den ovan beskrivna ordalydelsen i planbeskrivningen. Jag ber om åtgärder för att ändra planbeskrivningens text så att ingen stämplas av den. Såväl diskrimineringslagen som vars och ens mänskliga rättigheter ska iakttas utan att utses som ”grupper”.</p>	<p>vånartillställningen i Borgå stads meddelande, i kungörelsen cirka en vecka innan tillställningen, på plats på anslagstavlan. Även boendeföreningen, Föreningen för Gammelbacka gård med omnejd rf, berättade om den första diskussionstillställningen på Facebook cirka en vecka tidigare. Planutkastet var framlagt för påseende 19.6–9.8.2024, nästan åtta veckor, för att de som berett planen ska kunna kontaktas före och efter semester-tiden i juli.</p> <p>Planbeskrivningens text stämplar eller utser inga grupper. Gruppbildningen i en offentlig lokal utförs tillfälligt och är föränderlig i olika situationer. Detta påverkas bland annat av de personliga förhållandena mellan de personer som grupperar sig i lokalen och den situation där sammanträdena sker.</p> <p><b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplanen:</b></p>
<p><b>Yttrande 2 A</b> (skickad 13.7):</p> <p>Växelverkan och delaktigheten enligt MarkByggL 62 § har inte förverkligats fullständigt. Yttranden begärs under semestertiden. En offentlig tillställning ordnades efter midsommaren 26.6.24. Ingen nyhet om tillställningen hade publicerats i lokaltidningen Uusi-maa, enbart en kungörelse. Tillställningen nämndes heller inte i tidningens reportage av veckans händelser. Efter att sammanträdet för allmänheten var över publicerade tidningen Itäväylä 3.7.24 nyheten med rubriken ”Uuden Peipon koulun asemakaavaluonnos nähtävillä”. ”Utkastet till detaljplanen för den nya skolan i Peippo finns framlagd för påseende”.</p> <p>Läsaren av planutkastet får ett intryck av att planutkastet och senare planen utan naturutredningar har för avsikt att ingripa i den biologiska mångfalden och de ekologiska gångar i skogsnaturen i Gammelbacka och de arter som lever där, vilket ska informeras i utkastets rubrik. När staden inte har gjort på detta sätt anser vi att den har försvagat kommuninvånarnas påverkansmöjligheter och grundlagsenliga delaktighet. Utkastet återspeglar en negativ och därför en icke-objektiv inställning till barrträd. Granarna har under tiotals år vuxit naturligt på plats. I utkastet talas det om dem som ”överbevuxna” utan att det definierats vad ”överbevuxen” är.</p> <p>För att skydda hela skogen och gårdsparken pågick ett invånarinitiativ 2018–2020. Det ledde inte till de åtgärder som begärdes. I planutkastet sägs visserligen att lindgångarna i parken ska fridlysas. Fridlysningen kan inte längre förverkligas, eftersom sandvägen i lindgången nyligen har asfalterats när detta skrevs och inhägnadskonstruktionen har lämnats och luta mot sidan av den gamla linden. Lindarna tål inte sådan här verksamhet. Parken hör inte till nationalstadsparken. Om parken vore nationalstadspark borde man som tjänsteuppdrag och -ansvar utarbeta en skötsel- och dispositionsplan för nationalstadsparken. Eftersom ingen plan har utarbetats, har parkvägen fått asfalteras.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Planutkastet fanns framlagt för påseende 19.6–9.8.2024, cirka åtta veckor, för att planberedarna ska kunna kontaktas före och efter semestertiden i juli. Man informerade adekvat om den offentliga tillställningen på kommunens informationskanaler och i den lokala tidningen genom kungörelse. De lokala tidningarna väljer självständigt de nyheter de publicerar. Även boendeföreningen, Föreningen för Gammelbacka gård med omnejd rf, berättade om tillställningen på Facebook.</p> <p>Områdets natur har beskrivits på sidan 4 i planbeskrivningen för utkastfasen i stycket: Naturmiljö och kulturlandskap. Planens konsekvenser för naturmiljö och kulturlandskap har bedömts på sidan 13 i redogörelsen för naturskedet.</p> <p>På sidan fyra i planbeskrivningen har det berättats om ”överbevuxna” granar på granhäcken som planterats ut på planändringsområdet under gårdens tid efter det att klippningen av granhäcken upphört. Granhäcken har en helt ny skepnad, eftersom största delen av granarna i häcken har dött och avlägsnats, och en del har vuxit fritt höga. En övervuxen granhäck är inte kulturhistoriskt betydelsefull och värdefull i landskapsbilden.</p> <p>Lindgångarna i Gammelbacka gårdsmiljö hör huvudsakligen till nationalstadsparken. Miljöministeriet har godkänt skötsel- och nyttjandeplanen för nationalstadsparken i Borgå 22.11.2019. Enligt den är målet med skötseln av Gammelbacka gårds gamla trädgård och landskapspark att värna om de kulturhistoriskt värdefulla dragen och eventuellt återställa vissa drag som försvunnit. I planändringen har antecknats en föreskrift om förvaring och komplettering av lindgångar, ifall något träd måste fällas.</p> <p>Texten i planbeskrivningen underskattar eller värdesätter ingen av dem som använder stadsrummet. Gruppbildningen i en offentlig lokal utförs tillfälligt och är föränderlig i olika situationer. Benämningen</p>



Under rubriken "Upplevd miljö" fortsätter uppskattningen genom att rikta sig till dem som använder det gemensamma stadsrummet och underskatta deras jämlikhet som stadsbor: "Grupper av olika slag tillbringar tiden där och träffar varandra, men det finns ändå bara några få bänkar. Den starkaste gruppen tar bänkarna och köpcentrets trappor i sin besittning, så det finns ingen plats för andra att sitta på och vila." Sådana värdebedömningar borde raderas som osakliga ur den nutida detaljplanebeskrivningen. Stadsrummet hör utan val till alla invånargrupper. Köpcentrumet är inte beläget på planområdet, så planberedarna har överskridit sina befogenheter genom en redogörelse för området. Ordet "köpcentrum" ska raderas ur planbeskrivningen.

Utredningen av fladdermöss saknas i dokumenten. Bilaga IV i EU:s habitatdirektiv ska följas och planutkastet ändras så att det överensstämmer med utredningen av fladdermöss och EUROBATS-avtalet. Planförslaget strider mot bilaga IV i EU:s habitatdirektiv samt naturvårdslagen, som trädde i kraft 1.6.2023. Naturen i den enhetliga skogen utarmas och de ekologiska gångarna äventyras i planutkastet.

Förhållandet mellan MarkByggL och naturvårdslagen, författningar och bestämmelser som tillämpats utan specifikation och utredningar saknas. Enligt 20 § i grundlagen bär var och en ansvar för naturen, dess mångfald, miljö och kulturarv. Detta innebär även Borgå. Planernas innehållskrav i MarkByggL 39 § omfattar ett krav på att naturmiljöer ska skyddas och att de särskilda värdena som hänför sig till dem inte ska utplånas. Staden bör utreda särskilda värden genom naturutredningar. Utredningen av fladdermöss och fågelbestånd saknas.

Förslaget överensstämmer inte med en tydlig språk-användning enligt 9 § i förvaltningslagen, utkastet förtydligas inte genom bestämmelser, även om all offentlig verksamhet ska grunda sig på lag (GL 2.3§). Planen som är framlagd för påseende strider således väsentligt utan motivering mot 31 § i förvaltningslagen och 2.3 § i grundlagen. Eftersom de tillämpade bestämmelserna inte nämns på det sätt som förutsätts i 21 § i grundlagen (rättsskydd), ska ärendet beredas på nytt. Dessutom har förslaget beretts oaktsamt utan beaktande av den nya naturvårdslag som redan trätt i kraft. Den är ensidig då den nästan helt underlåter att beakta kravet på innehåll enligt 39 § i MarkByggL i fråga om miljövärden, trivsel i miljön, bevarande av landskapet, vilket inte är en övergripande styrande effekt av planer enligt 39 § i MarkByggL. Punkt 8 och 9 i MarkByggL:s 39 § mom. 2 har inte beaktats. Vissa formuleringar i propositionen kan eventuellt till och med strida mot diskrimineringslagen.

Undervisningen har helt åsidosatts i planutkastet. I pdf-dokumentet Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt skriver Jere Salminen på sidan 84: "Regionen har även en stor pedagogisk betydelse på grund av sin mångsidighet och många skolor i närheten. Lokalt värdefullt område."

Köpcentrum används allmänt om affärscentrumet i Gammelbacka. Det är grannen till skolan vid Centrumplatsen och en miljöfaktor som påverkar skolan, som man inte kan bortse ifrån vid beredningen av skolplanen.

Utredningen av fladdermöss gjordes 2018 i skogs- och bäckområdet i Gammelbacka. Planområdet hör enligt den inte till fångstområdet för fladdermöss eller till något annat område som används av fladdermöss. Fladdermusutredningen tilläggs i stadens internetjänst i utredningarna för planen DP 570.

Planutkastet gäller endast ett avgränsat område som inte har särskilda naturvärden eller en karaktär av ekologisk gång. Planen och genomförandet av den har inga konsekvenser för skogsnaturen i Gammelbacka. I planläggningsarbetet har man använt de naturutredningar som uppdaterats för delgeneralplanen för de centrala områdena och naturutredningar som gäller skogen i Gammelbacka. Enligt dem finns särskilda naturvärden inom detaljplaneområdet endast i Bäckan i Gammelbacka. Planändringen påverkar inte naturvärdena i bäcken, eftersom markanvändningen inte förändras i omgivningen kring bäcken.

Beredningen av planen har gjorts och kommer även i fortsättningen att göras i enlighet med de lagar och förordningar som gäller detaljplanläggning. Inom området för planändringar har man enligt utredningarna inte konstaterat några särskilda naturvärden som skulle försämrats av planändringen. Vid utarbetandet av planbeskrivningen har man strävat efter lättläst språk. På plankartan används de markeringar och bestämmelser som anges i miljöministeriets anvisning.

I pdf-dokumentet Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt skriver Jere Salminen om Gammelbacka skog som ett värdefullt objekt i undervisningen. Till texten hänför sig en karta över Gammelbacka, där de naturvärdefulla delarna av skogen i Gammelbacka har begränsats. Planområdet hör inte till dessa.

Gammelbacka 40-åriga allaktivitetshusets konditionsundersökning och kalkyleringspromemoria om omfattande renovering finns i bilagorna till protokoll 06.02.2024/Punkt 40 från stadsstyrelsens sammanträde. Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att godkänna projektplanen för Gammelbackan koulu och beslutade att en behovsutredning och projektplanering ska inledas för de ersättande lokalerna för biblioteks- och ungdomslokaler som nu finns i allaktivitetshuset i Gammelbacka som ska rivas. Avsikten är att riva allaktivitetshuset först efter att tillfälliga lokaler för biblioteket och ungdomslokalen har färdigställts och funktionerna har flyttat bort från allaktivitetshuset. Rivning av en byggnad förutsätter rivningslov som beviljas av byggnadstillsynen eller Tillstånds- och tillsynsnämnden. Detaljplanen möjliggör

<p>Skolan har sanerats 2004. Ändå sägs det att där finns problem med inomhusluften. Några bevis på detta framgår inte av dokumenten (de dokument som fanns i Kompassen 12.7.24). Utredningen om renoveringskostnaderna för allaktivitetshuset saknas. Det saknas även information om hur skyddet av de byggnader som arkitektbyrå Perko &amp; Rautamäki har planerat ska utredas. Biblioteket är en grundläggande kulturell rättighet (GL 16 §). Om Allaktivitetshuset rivs, ska bibliotekstjänsterna i förorten garanteras utan förseelse under hela byggprocessen fram till år 2028.</p> <p>Man hoppas att planutkastet ska godkännas hösten 2024, det vill säga i brådskande ordning. Datumet för sammanträde för godkännande saknas i tidtabellsmålet. Den ska offentliggöras som en del av delaktigheten och invånarnas rättssäkerhet (GL 21 §). Med detta yttrande ber vi på förhand information om tidpunkten för godkännandesammanträdet.</p> <p>Vi anser att planutkastet ska beredas på nytt och att det nu utförda förberedandet ska göras omsorgsfullare. Alla naturutredningar och planekonomiska utredningar samt planer för att främja jämlikheten mellan invånarna i området och få dem på samma nivå som invånarna i andra stadsdelar saknas. Närmiljön och biblioteket för invånarna i socioekonomiskt svaga bostadsområden, såsom Gammelbacka, är välfärd som enligt planutkastet verkar äventyras. Innehållskravet i planen uppfylls inte i utkastet i enlighet med MarkByggL. Planutkastet till DP 570 har beretts skyndsamt.</p>	<p>i sig inte direkt rivning av en byggnad utan adekvat tillstånd. Direkt länk till stadsstyrelsens beslut och bifogade dokument finns här <a href="https://porvoofi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&amp;id=2024807-4">https://porvoofi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&amp;id=2024807-4</a>.</p> <p>Förslaget till detaljplanen har ännu inte framlagts för offentligt påseende. Stadsutvecklingsnämnden fattar beslut om framläggandet av planförslag för påseende. Planändringen godkänns av stadsfullmäktige. Datum för godkännande är ännu inte känt. De som skrivit ett yttrande underrättas om dagen för sammanträde när beredningen framskridit så långt att dagen för sammanträde är känd.</p> <p>Detaljplaneändringen är liten till sitt område och kvarterets användningsändamål ändras inte och parkområdet anvisas inga nya funktioner. Utarbetade utredningar om planområdets utkast och byggnader används redan. Detaljplanearbetet tar därför inte så lång tid. Utredningarna är tillräckliga för att planändringen för kvarteret och parkområdet ska kunna utarbetas i enlighet med innehållskraven i MarkByggL. Det finns ingen anledning till att återuppta arbetet med planändringen. Planförslag kan utarbetas på basis av utredningar, det framlagda utkastet och utlåtandena om det. Utredningarna om planområdet, som begärts i yttrandet, har redan utarbetats och tilläggs i det material som syns i stadens internetjänst.</p> <p><b>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplanen:</b></p>
<p><b>Yttrande 2 B</b> komplettering till föregående åsikt, skickad 8.8.24: YL-området är för omfattande i utkastet. Markeringen ska raderas från utkastet och ärendet ska åter beredas. En YL-märkning i detaljutkastets omfattning innebär att man ingriper i naturen utan att göra naturutredningar. Markanvändnings- och bygglagen omfattar krav på de utredningar som ska göras för utarbetandet av detaljplanen (54 §). Med stöd av 54 § i markanvändnings- och bygglagen ska utredningarna vara omfattande (fladdermöss, fåglar, trollsländor, mossor, trädbestånd osv.). Omfattande naturutredningar saknas ur planmaterialen.</p> <p>På plankartan sträcker sig YL-området till skydds-zonen för ett norrområde, definitionen av rännen finns i vattenlagen, och de har skyddats genom vattenlagen. I skogslagen finns bestämmelser om rännen omgivning, det vill säga skydds-zoner, där trädbeståndet inte får fällas och marken inte får bearbetas. Enligt skogslagens 10 § är rännen en särskilt viktig livsmiljö. Enligt rubriken för skogslagens 10 § "Att bevara mångfalden samt särskilt viktiga livsmiljöer" är rännen avsedd som en livsmiljö.</p> <p>Bekämpningen av granbarkborreskador som riktats mot granar och som eventuellt anknyter till påstådda</p>	<p><b>Bemötande:</b> YL-kvarteret har reserverats vara så stort att tillfälliga lokaler för biblioteket och ungdomslokaler samt skolan med gårdsaktiviteter ryms där. Vid avgränsningen av tomten och parken måste man stödja sig på den etablerade huvudkorridor i Gammelbacka centralpark. Planområdet består av tidigare åkermark och gårdsmark samt marken utanför gården, och där har inga biotoper av samma typ som den ursprungliga naturen utvecklats efter att odlingen och trädgården upphört. Det skötta parkområdet kvarstår som park. Tillräckliga naturutredningar har använts som grund för planarbetet. Inga särskilda naturvärden har konstaterats inom planens kvartersområden. I planens parkområde finns naturvärden som hänför sig till bäcken och de gamla lindgångarna och som planändringen stödjer bevarandet av.</p> <p>Ingen rännen förekommer på planområdet. Ett gammalt åkerdike finns på den nuvarande obebyggda delen av tomten. Det leds via ett rör genom parkområdet till bäcken i Gammelbacka. En skogsbevuxen åker, ett gammalt åkerdike och en del av röret finns inom området för YL-tomten enligt planändringen. Skogslagen tillämpas inte på detaljplanlagda kvarters- och parkområden.</p>

granbarkborreskador ska grunda sig på ändamåls-  
enliga och sakkunniga kartläggningar.

I skogen är det döda trädet enbart till nytta, eftersom  
det livnär granbarkborren med rovdjur och parasiter.  
Begreppet "överbevuxet" baserar sig inte på lagstift-  
ningen.

I stället för att riva allaktivitetshuset och skolan ska  
byggnaderna skyddas på grund av typiska drag, re-  
presentativitet och ursprunglighet som beskriver om-  
rådet eller en viss tid på grundval av 8 § i lagen om  
skyddande av byggnadsarvet. Det är skäl att radera  
YL-planbeteckningen och skydda de nuvarande  
byggnaderna med stöd av den ovan nämnda be-  
stämmelsen. Inga bevis på en objektiv undersök-  
ning av planutkastmaterialet, den grundläggande re-  
noveringens riskbenägenhet och planeconomisk  
kalkyl finns. Även staden kan framföra  
att byggnader ska skyddas.

Ärendet måste returneras för beredning. Jag ber yt-  
terligare information om vilken nämnd som behand-  
lar planen på hösten. Har en tjänsteinnehavare be-  
slutanderätt vid den nya tillställningen för hörandet  
av ett planutkast på 27 miljoner? Med stöd av § 21 i  
grundlagen ber jag om anvisningar för rättelse och  
ändringssökande i fråga om ett beslut som den be-  
höriga kommunala myndigheten i sinom tid fattat om  
DP 570.

Grundungarna i Gammelbacka området har drabbats  
av granbarkborreskador under flera somrar. Stående  
träd som dött får inte förvaras på skolgården och vid  
utomhusgångarna, eftersom de medför fara. En över-  
bevuxen granhäck är ett begrepp i anslutning till kul-  
turlandskapet, vilket innebär att det inte förekommer  
i skogslagen. Det innebär att den ursprungliga gran-  
häcken har förlorat sin täthet, form och höjd efter det  
att klippningen av granhäcken upphört och granarna  
har vuxit oklippta från sin gamla form 'över'.

Allaktivitetshuset fyller inte de förutsättningar som  
skyddet bör göra. Utredningar om byggnadens skick  
läggs ut på stadens internetjänst i stadsstyrelsens  
bifogade handlingar 06.02.2024/Paragraf 40. De till-  
äggs även i utredningarna för planen DP 570 i sta-  
dens internetjänst.

En tjänsteinnehavare har inte beslutat om utarbetan-  
det av planändringen DP 570 och hörande i anslut-  
ning till utarbetandet av planen. Beslutet om att göra  
upp detaljplaneändringar för Gammelbacka centrum  
och Gammelbackan koulu har fattats av Stadsut-  
vecklingsnämnden. Borgå stad har publicerat plan-  
läggningsöversikten för 2024 10.4.2024. Översikten  
behandlades i Stadsutvecklingsnämnden 9.4.2024,  
där den godkändes och skickades vidare för känne-  
dom till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige. Stads-  
planeringschefen godkänner programmet för delta-  
gande och bedömning av detaljplanerna. Stadsut-  
vecklingsnämnden fattar beslut om framläggandet av  
detaljplaneförslag för påseende och om det bered-  
ningsmaterial som ska framläggas för påseende  
samt om de bemötanden som ges till åsikterna i sam-  
mandraget av hörandet. De som skrivit ett yttrande  
underrättas om dagen för sammanträde när den är  
känd. Stadsstyrelsen beslutade enhälligt 6.2.2024 att  
godkänna projektplanen för Gammelbacka skola och  
beslutade att en behovsutredning och projektplane-  
ring ska inledas för ersättande lokaler i det nuvarande  
allaktivitetshuset i Gammelbacka, som ska rivas.  
Stadsfullmäktige fattar investeringsbeslut om byg-  
gandet.

**Konsekvenserna för innehållet i det granskade  
utkastet till detaljplanen:**

