

Detaljplan 570, Gammelbacka, Peipon koulu, Stadsdel 28 (Gammelbacka)

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024 § 127

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752, anne.rihtniemi-
rauh@borga.fi

I stadsplaneringen har man berett ett förslag till detaljplaneändring Gammelbacka, Peipon koulu (DP 570). Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2608 och 2615 samt park- och gatuområden i stadsdelen 28. Detaljplaneändringen gäller kvarteret 2608 samt park- och gatuområden i stadsdelen 28.

Målet med planen är att möjliggöra byggandet av en ny skola för årskurs 1–6 bredvid den gamla skolan i Gammelbacka.

Området är cirka 4 hektar stort. Det ligger cirka 2,7 kilometer sydväst om centrum. Staden äger hela planändringsområdet. I området finns Gammelbacka allaktivitetshus och en del av bäckdalen i Gammelbacka. Mellan allaktivitetshuset och Tornstigen finns en obebyggd tomt del som är skogbevuxen åker. Vid bäcken i Gammelbacka finns en grönskande park med lindalléer planterade på 1800-talet som kulturarv från herrgårdstiden.

Gammelbacka allaktivitetshus har ett bibliotek och ungdomstjänster samt medborgarnas och medborgarorganisationers verksamhet och några hyrda lokaler. Cirka en tredjedel av byggnaden får inte användas på grund av problem med inomhusluften. Allaktivitetshuset har cirka 14 anställda. Byggnaden har inga särskilda arkitektoniska eller kulturhistoriska värden. Utgående från utredningarna av allaktivitetshusets konditions- och reparationsbehov är byggnaden i slutet av sin tekniska ålder och en grundlig reovering av den skulle vara riskabel och dyr. Avsikten är att bibliotekets och ungdomslokalens tillfälliga lokaler byggs bredvid allaktivitetshuset på tomtens obebyggda del. När de tillfälliga lokalerna är färdiga ska allaktivitetshuset rivas för den nya skolan.

I detaljplanesammanställningen är planändringsområdet ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y-5), gatuområden och parker vid Bäckvägen (P och VP). I parken finns parkeringsplatser med planbeteckning. Lindalléerna finns på gatuområden för gång- och cykeltrafik och de ska bevaras.

I planändringen utvidgas kvarteret för allmänna servicebyggnader (YL) och byggrätten utökas. Kvarterets storlek var 10 212 m² och enligt planändringen är det cirka 16 747 m². Byggnadsrätten var 5 000 m²-vy och i planändringen 11 000 m²-vy. Kvarteret är indelat i två tomter på vilka det är meningen att bygga en ny skola samt tillfälliga lokaler för biblioteket och ungdomslokalerna. Våningstal III ändras inte. Grönområdena är anvisade som parker (VP). En mindre parkeringsplats har tagits bort från parken och en större parkeringsplats har byggts om till kvartersområde för bilplatser

(LPA). Det riktar sig till användare av parker, idrottsområde och omgivande tjänster. Området kring de gamla lindalléerna har byggts om till park. Lindalléerna ska bevaras och grändernas parkgångar är reserverade för gång- och cykeltrafik. I planen anges avgränsningen av den nationella stadsparken. Bredvid idrottsplanen finns en liten byggnadsyta på 120 m²-vy som betjänar friluftslivet.

Trafikmässigt stöder sig planändringen på befintliga gator. Lämning och hämtning av barn i åk 1–6 kan bli antingen på Bäckgatans vändplats och parkeringsplats eller parkeringsplatsen vid Gammelbacka centrum eller Centrumplatsen. Lämning och hämtning av förskolebarn och kortvarig parkering finns på Centrumplatsen. Parkeringsplatserna för personalen i skolkvarteret placeras i ändan av Bäckgatan på parkeringsområdet LPA, som betjänar dem som använder idrottsplatsen, parkerna och omgivningens tjänster utanför skoltid.

Utkastet till detaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkBygGF 19.6–9.8.2024. Om planutkastet fick man sex utlåtanden, tre kommentarer och två åsikter. Miljöministeriet meddelade att det kommer att avge ett utlåtande först i förslagsskedet.

Arbetsförhandlingar hölls med NTM-centralen och Borgå museum. Utifrån 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 utredningar av planen fogades en kartläggning av allaktivitetshusets skick och en uppskattning av kostnaderna för renoveringen. Utgående från Borgå vattens utlåtande fogades i planen ett 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 den tillfälliga lokalen för biblioteket och ungdomslokalerna kan byggas på en tomt och skolan på en annan. På kommunteknikens begäran kompletterades dagvattenbestämmelsen. På begäran av idrottstjänsterna höjdes byggnadsrätten för en byggnad som betjänar friluftslivet. Man fick två åsikter. Till följd av dem ändrades inte planlösningen, men till de framlagda utredningarna fogades en fladdermusutredning och en konditionsutredning av allaktivitetshusets skick. Utlåtandena, kommentarerna, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Planändringen stöder bevarandet av närservicen i Gammelbacka. Det ger staden en möjlighet att genom byggande höja kvalitetsnivån och uppskattningen av Gammelbacka centrum.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar lägga fram förslaget till detaljplaneändring DP 570 Gammelbacka, Peipon koulu i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Miljöministeriet, Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, affärsverket Borgå vatten och miljöhälsovården.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplaneändring DP 570 Gammelbacka, Peipon koulu i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Miljöministeriet, Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, affärsverket Borgå vatten och miljöhälsovården.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden 26.11.2024
1645/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@borga.fi,
040 489 5752

Gammelbacka, förslaget till planändring för Peipon koulu samt planeringsmaterialet var officiellt framlagt 18.9–18.10.2024. Grannarna meddelades per e-post att förslaget hölls framlagt. Officiella utlåtanden begärdes av Miljöministeriet, Räddningsverket i Östra Nyland, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, Affärsverket Borgå vatten samt miljöhälsovården.

De som lämnade utlåtanden hade inget att anmärka mot planändringen. Det lämnades två anmärkningar mot planförslaget. Planlösningen ändrades inte på grund av dem.

I planen återinfördes en dagvattenbestämmelse för utkastfasen, som gällde LPA-områdets infiltrationsyta. Till plankartan fogades för en befintlig transformatorstation ett litet område (områden) för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och gränsen intill LPA-område gjordes rakare.

Bilagor till föredragningslistan:

Detaljplan och ändring av detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner de små förändringarna i plankartan samt bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att

den godkänner detaljplaneändringen 570 Gammelbacka, Peipon koulu, i stadsdelen 28. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2608 och 2615 samt park- och gatuområden i stadsdelen 28. Detaljplaneändringen gäller kvarteret 2608 samt park- och gatuområden i stadsdelen 28.