

## Asemakaava 570, Gammelbacka, Peipon koulu, Kaupunginosa 28 (Gammelbacka)

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 127

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh 040 489 5752, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavamuutokseksi Gammelbacka, Peipon koulu (AK 570). Se koskee kortteleita 2608 ja 2615 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28. Asemakaavamuutos koskee korttelia 2608 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden alakoulun rakentaminen Gammelbackan keskusta vanhan alakoulun viereen.

Alue on kooltaan noin 4 hehtaaria. Se sijaitsee keskustasta noin 2,7 kilometriä lounaaseen. Kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen. Alueella on Gammelbackan Monitoimitalo ja osa Gammelbackan purolaaksosta. Monitoimitalon ja Tornipolun välissä on rakentamaton tontinosa, joka on metsittynyttä peltoa. Gammelbackan puron varrella on vehreää puistoa, jossa on kartanoajan kulttuuriperintönä 1800-luvulla istutetut lehmuskujanteet.

Gammelbackan monitoimitalossa on kirjasto ja nuorisopalveluita sekä kansalaisten ja kansalaisjärjestöjen toimintaa ja joitakin vuokratiloja. Noin kolmasosa rakennuksesta on käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Monitoimitalossa työskentelee noin 14 henkilöä. Rakennuksella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Monitoimitalon kunto- ja korjaustarpeiden selvitysten perusteella rakennus on teknisen ikänsä loppupäässä ja sen peruskorjaus olisi riskialtista ja kallista. Kirjaston ja nuorisotilan väistötila on tarkoitus rakentaa monitoimitalon viereen tontin rakentamattomalle osalle. Kun väistötilat ovat valmiit, on Monitoimitalo tarkoitus purkaa uuden koulun tieltä.

Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-5), Purotien katualueita ja puistoja (P ja VP). Puistossa on kaavamerkinnällä pysäköintialueita. Lehmuskujanteet ovat kevyenliikenteen katualueilla ja merkitty säilytettäväksi.

Kaavamuutoksessa laajennetaan yleisten palvelurakennusten korttelia (YL) ja lisätään sen rakennusoikeutta. Korttelin koko oli 10212 m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksessa se on noin 16747 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus oli 5000 k-m<sup>2</sup> ja on kaavamuutoksessa 11000 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on jaettu kahteen tonttiin, joille on tarkoitus rakentaa uusi koulu sekä kirjaston ja nuorisotilojen väistötilat. Kerrosluku III ei muutu. Viheralueet on merkitty puistoiksi (VP). Puistosta on poistettu pienempi pysäköintialue ja isompi pysäköintialue on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Se on osoitettu puistojen, urheilualueen ja ympäröivien palvelujen käyttäjille. Vanhojen lehmuskujanteiden alue on muutettu puistoksi. Lehmuskujanteet on

merkitty säilytettäväksi ja kujanteiden puistokäytävät on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Kaavaan on merkitty kansallisen kaupunkipuiston rajaus. Urheilukentän viereen on sijoitettu pieni 120 k-m<sup>2</sup> ulkoilua palvelevan rakennuksen rakennusala.

Liikenteellisesti kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin katuihin. Alakoulun saattoliikenne voi tulla joko Purokadun kääntöpaikalle ja pysäköintialueelle, tai Gammelbackan keskustan pysäköintikentälle tai Keskusaukiolle. Esikoululaisten saattoliikenne ja lyhytaikainen pysäköinti ovat Keskusaukiolla. Koulukorttelin työntekijöiden autopaikat sijoitetaan Purokadun päähän pysäköintialueelle LPA, joka palvelee kouluaikeiden ulkopuolella urheilukentän, puistojen ja ympäristön palvelujen käyttäjiä.

Asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.6-9.8.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, kolme kommenttia ja kaksi mielipidettä. Ympäristöministeriö kertoi antavansa lausunnon vasta ehdotusvaiheessa. ELY-keskuksen ja Porvoon museon kanssa pidettiin työneuvottelu. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta tarkennettiin kaavamääräyksiä hulevesistä ja selostukseen lisättiin kuvausta monitoimitalosta. Porvoon Museon lausunnon johdosta selostuksessa täydennettiin kuvausta monitoimitalosta ja sen kulttuurihistoriallisista arvoista. Kaavan selvityksiin lisättiin monitoimitalon kuntokartoitus ja arvio kunnostuksen kuluista. Porvoon veden lausunnon pohjalta lisättiin kaavaan maanalaisen johdon rasite olemassa olevaa päävesijohtoa varten koulukortteliin ja pysäköintialueelle. Muilla lausunnon antaneilla ei ollut huomautettavaa. Kommentteja saatiin tilakeskukselta, kuntatekniikalta ja Liikuntapalveluilta. Tilakeskuksen toivomuksesta koulukortteli jaettiin kahteen tonttiin niin, että kirjaston ja nuorisotilojen väistötila voidaan rakentaa yhdelle tontille ja koulu toiselle. Kuntatekniikan toivomuksesta täydennettiin hulevesimääräystä. Liikuntapalvelujen toivomuksesta nostettiin ulkoilua palvelevan rakennuksen rakennusoikeutta. Mielipiteitä saatiin kaksi. Niiden johdosta ei muutettu kaavaratkaisua, mutta nähtävillä oleviin selvityksiin lisättiin lepakkoselvitys ja Monitoimitalon kuntoselvitys. Lausunnot, kommentit, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Kaavamuutos tukee lähipalvelujen säilyttämistä Gammelbackassa. Se antaa kaupungille mahdollisuuden kohottaa Gammelbackan keskustan laatutasoa ja arvostusta rakentamisen keinoin.

Esityslistan liitteet:  
Asemakaavaehdotus  
Kaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavamuutokseksi AK 570 Gammelbacka, Peipon koulu MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Ympäristöministeriöltä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon

vedeltä ja Ympäristöterveydenhuollolta.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa ehdotuksen asemakaavamuutokseksi AK 570 Gammelbacka, Peipon koulu MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Ympäristöministeriöltä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja Ympäristöterveydenhuollolta.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2024 § 183

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi, 0404895752

Gammelbacka, Peipon koulu kaavamuutosehdotus ja suunnitteluaineisto olivat virallisesti nähtävillä 18.9.-18.10.2024. Naapureille ilmoitettiin nähtävillä olosta e-kirjeitse. Viralliset lausunnot pyydettiin Ympäristöministeriöltä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja Ympäristöterveydenhuollolta.

Lausunnon antaneilla ei ollut huomauttamista kaavamuutoksesta. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Niiden johdosta ei muutettu kaavaratkaisua.

Kaavaan palautettiin luonnosvaiheen hulevesimääräys, joka koski LPA-alueen imeyttävää pintaa. Kaavakartalle lisättiin olemassa olevaa muuntamoaa varten pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) ja suoritettiin sen vieressä LPA-alueen rajaa.

Esityslistan liitteet:

Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavakarttaan tehdyt pienet muutokset sekä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 570 Gammelbacka, Peipon koulu, kaupunginosassa 28. Asemakaavalla muodostuu kortteli 2608 ja 2615 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 2608 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28.

#### Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: Pykälä tarkastetaan heti.

#### Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä kaavakarttaan tehdyt pienet muutokset sekä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 570 Gammelbacka, Peipon koulu, kaupunginosassa 28. Asemakaavalla muodostuu kortteli 2608 ja 2615 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28. Asemakaavan muutos koskee kortteliä 2608 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28. Pykälä tarkastettiin heti.

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh poistui kokouksesta § 183 käsittelyn jälkeen klo 18.24.

Kaupunginhallitus 02.12.2024  
1645/10.02.03/2024

#### Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 570 Gammelbacka, Peipon koulu, kaupunginosassa 28. Asemakaavalla muodostuu kortteli 2608 ja 2615 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28. Asemakaavan muutos koskee kortteliä 2608 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 28.

Päätös tarkastetaan heti.