



HAKIJAT

Porvoon kaupunki
PL 23, 06101 PORVOO

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	638-485-0001-0012
Kylä	NÄSE
Tilan nimi ja rekisterinumero	NÄSE 1:12
Kiinteistön pinta-ala	792 212 m ²
	Näsin koulukatu 6
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

TOIMENPIDE

Yhdyskuntatekniikan rakennus
Tekojääkentän jäähdytyslaiterakennus

Luvan valmistelija Kaavoitusarkkitehti Mikkola Pekka

RAKENTAMISRAJOITUS

Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (AKL 58.1 §)

NYKYTILANNE

- Kiinteistön rakentamistilanne:

Hanke sijoittuu kiinteistölle 638-485-1-12, joka on Porvoon kaupungin omistuksessa. Kiinteistö itsessään on Näsin kartanon kiinteistö, josta on sittemmin lohkottu koko nykyinen Länsirannan alue sekä tämä Näsin koulualue. Hakemus koskee asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jossa on aiemman pelikentän kohdalle noin vuonna 2021 rakennettu tekojääkenttä ja pukusuojarakennus (91 k-m², rakennuslupa 638-2020-0245, loppukatselmoitu hyväksytysti 22.5.2025) sekä luvatta rakennettu jäähdytyslaiterakennus.

KUVAUS TOIMINNASTA

-Hakemus:

Hakemus koskee poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajasta ja rakentamisen määrästä. Tekojääkentän tarvitsemaa pukusuoja, jäähdytyslaiterakennusta ja silloin suunnitelmissa mukana ollutta muuntamoaa varten kaupunkikehityslautakunnan 11.2.2020 § 19 myöntämä poikkeamispäätös on rauennut vuonna 2022. Nyt haetaan uutta poikkeamislupaa jäähdytyslaitekonttirakennukselle, 16 k-m², joka on kooltaan rakentamisluvasta vapautettu rakennus. Kontti sinänsä on ollut paikalla jo noin vuodesta 2021.

KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Asemakaava

- Lainvoimainen asemakaava 367, Näsin koulualue, hyväksytty 15.12.2004:
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1). Alueelle saa rakentaa lähiliikuntapaikkaa palvelevia rakennuksia. Rakennuksiin tulee tehdä aumakatto, jonka kattokulma ja väri on likimain sama kuin viereisissä koulurakennuksissa. Alueelle on osoitettu rakennusala näitä liikuntapaikkarakennuksia varten ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m². Kerrosluku on yksi (I). Lähiliikuntapaikan pysäköinti sijoittuu viereiselle korttelialueelle, mutta lisätilaa on järjestettävissä virkistysalueelta, jossa



pysäköimispaikan sijainti on ohjeellinen. Asemakaavassa on pohjaveden pilaamisen kieltävä erityismääräys.

Yleiskaava

- Keskeisten alueiden osayleiskaava, hyväksytty 2004, voimaantulo 2006:
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Tärkeä pohjavesialue (pv-1).

Maakuntakaava

-Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Pohjavesialue.

KUULEMINEN

Naapurien kuuleminen on tarpeetonta

- Naapurien kuuleminen ei ole ollut tarpeen, kun kaupunki omistaa naapurialueet. Hanke on vähäinen, se on jo toteutettukin eikä mahdollisia naapureita häiritseviä vaikutuksia ei ole havaittu. Hankkeelle on lisäksi jo aiemmin myönnetty vastaava poikkeaminen.

PÄÄTÖS

Kaupunkisuunnittelupäällikkö päättää hyväksyä rakentamislain 57 §:n nojalla haetun poikkeamisluvan päätöksen lupaehdoin.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman, ja sinä aikana on päätöstä vastaava rakentamislupa haettava. Tämä päätös ei oikeuta vielä rakentamiseen.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

- Poikkeaminen rakennusalan rajasta ja rakentamisen määrästä:

Asemakaava on laadittu Albert Edelfeltin kouluhankkeen tultua ajankohtaiseksi 2000-luvun alkupuoliskolla. Tässä yhteydessä on varauduttu kooltaan 50 x 90 metrin kokoisen pelikentän rakentamiseen koulun eteläpuolelle pysäköintialueineen. Kentän eteläpuolelle on sijoitettu rakennusala kenttää palveleville palvelurakennuksille. Kentän rakentaminen tuli ajankohtaiseksi vuonna 2020 ja se päätettiin toteuttaa tekojääkenttänä, jolloin tarvitaan myös pukutilarakennus, jäähdytyslaitetila ja puistomuuntamo.

Rakennettavuus virkistysalueen eteläosassa on heikkoa eli juuri siinä kohdin, missä asemakaavaan on osoitettu rakennusala. Toteutetun kentän koko on pienempi kuin mihin asemakaavaa laadittaessa oli varauduttu ja siksi huoltotilojen tarkoituksenmukainen sijoittelu ei tukeutunut asemakaavan rakennusosalalle.

Kaupunkikehityslautakunta myönsi haetun poikkeamisen 11.2.2020 § 19 ja arvioi tuolloin mm. rakennusalan lisäyksen vaikutukset toteutukseen. Tuolloin haettu ja myönnetty rakennusoikeuden lisäys oli 155 k-m², mikä on 39 % asemakaavassa osoitetusta 400 k-m²:stä. Asemakaavan mukaisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU-1), jolle rakentaminen siis sijoittuu, pinta-ala on noin 13 200 m². Alueen laajuuteen nähden rakentamisen määrän lisäämisellä ei todettu tuolloin olevan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, luontoarvoihin tai alueen muuhun käyttöön. Lisäksi on epätodennäköistä, että käyttämättä jäävää 400 k-m²:ä tullaan lähiaikoina käyttämään lainkaan. Mainittakoon vielä, että opetustilarakennuksille on rakennuspaikkaa ympäröivillä koulujen kiinteistöillä rakennusoikeutta (tilannetta hieman tulkiten) yhteensä noin 28 000 k-m², josta noin 55 % on käytetty. Lisärakentamisen määrä, 155 k-m² näyttäytyy näin ollen koko Näsin koulualueella hyvin vaatimattomana kerrosalan lisäyksenä.

Vuonna 2020 myönnetystä 155 k-m²:stä on rakennettu rakennusluvalla 638-2020-0245 huoltorakennus, talousrakennus, jossa on pukusuojatilat kentän käyttäjille. Huoltorakennuksen laajuus



on 91 k-m². Vuonna 2020 myönnetystä 155 k-m²:stä jäi näin virallisesti käyttämättä (155 - 91 =) 64 k-m², mutta alueelle kuitenkin sijoitettiin tekojään jäädytyksen kannalta toki välttämätön jäähdytyslaittekontti, 16 k-m², jolle ei jo tehdystä rakennuslupavalmistelusta huolimatta haettu rakennuslupaa. Tuolloin rakennuslupan myöntämisen perusteena hyödynnettävissä ollut poikkeamispäätös on rauennut. Nyt haetaan tätä 16 k-m²:n rakennusoikeutta ja samalla hyväksyntää kontin sijoittamiselle rakennusalan ulkopuolelle. Kontti on ollut sijoillaan noin vuodesta 2022. Sittenmin havaittiin, että tekojääkentälle olisi pitänyt hakea rakennuslupaa, koska pohjavesialueelle sijoitettua kenttää ei ollut toteutettu suojarakenteilla. Kylmäaineena on Freezium-suolaliuos. Näin ollen kenttä asetettiin käyttökieltoon. Nyt kenttä on päätetty rakentaa uudelleen, jotta kaksoispidätysrakenne saadaan jäähdytysputkiston alapuolelle niin, että mahdollinen vuoto ohjautuu hulevesijärjestelmään maahan imeytymisen sijaan. Näin ollen jäähdytyslaittekontille tarvitaan poikkeamislupapäätös, koska se poikkeaa asemakaavasta.

Jäähdytyskontin ulkoisen hahmon osalta aiempi vuonna 2020 myönnetty poikkeamispäätös tarkasteli rakentamisen suhdetta ympäristöönsä: rakennustavan osalta asemakaava pyrkii sopeuttamaan kattomuodon avulla liikuntapalvelurakentamisen ympäröivään rakennuskantaan, jota asemakaavaa laadittaessa hallitsi Näse skola ja Tulliportin koulu punaisine aumakattoineen. Näse skola on purettu 2010-luvun lopulla ja osittain sen kohdalle on noussut lapekattoinen Strömborgska skolanin uudisrakennus vuonna 2019. Tulliportin koulu (valm. n. v. 1992) toki on edelleen alueella. Tässä muuttuneessa tilanteessa ei asemakaavan rakennustapaa koskeva määräys ole enää ajankohtainen. Sen sijaan tulee huolehtia siitä, että rakentaminen toteutetaan ajattoman laadukkaasti. Jäähdytyslaittekonttia ei tällä hetkellä ole verhoiltu millään tavalla. Se tulisi kuitenkin verhoilla sopimaan paremmin ympäristöönsä. Viisi vuotta sitten hahmotellun puurimaverhouksen sijaan myös tiheällä metalliverkolla toteutettu ritilä, istutussäleikkö tai taideseinä on hyväksyttävissä. Keskeistä on, että kontin katolla olevat puhaltimet peitetään korkean verhouksen taakse.

Kun otetaan huomioon rakentamisen vähäinen määrä suhteessa alueen laajuuteen ja ympäröivien opetustilakorttelialueiden rakentamisen suureen volyymiin, käyttämättä olevan rakennusoikeuden määrä ja sen epätarkoituksenmukainen sijoittuminen alueelle ja perusteltu tarve siirtää rakentamisen sijaintia suhteellisen vähäisesti, on hakemuksen tueksi olemassa erityisiä syitä. Hanke päätöksessä asetetut ehdot huomioon ottaen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

LUPAEHDOT

- Rakentamisessa noudatetaan muutoin asemakaavaa, mutta kattoa koskevasta määräyksestä voidaan poiketa perustellusti, kun rakentaminen toteutetaan kaupunkikuvallisesti laadukkaasti ja sovitetaan osaksi ympäristöä.
- Rakentaminen sijoittuu alueelle hakemukseen liitetyn, 39.7.2025 (p.o. 30.7.2025, kuten leikkauspiirroksiin on päivätty) Sweco Finland Oy:n laatimassa asemapiirroksessa esitetysti.
- Hankkeen toteuttamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.
- Ennen hankkeen toteuttamista on selvitettävä rakennusvalvontaviranomaiselta, edellyttääkö hanke RakL 42 § 2 mom. perusteella rakentamislupaa, jotta ympäristönäkökohtien toteutuminen eli pohjaveden suojelun tavoitteiden täyttyminen voidaan varmistaa.
- Rakennuksen (jäähdyslaitetilan eli kylmäkontin) alla oleva sekä kentän ja rakennuksen välinen rakenne on toteutettava kentän tapaan kaksoissuojauksella mukaan lukien HDPE-kalvon alapuolella kulkeva suotovesiputki kaupungin hulevesiviemäriiliitokseen saakka.
- Rakennus verhoillaan riittävän tiheällä säleikkö-, ritilä- tai istutussäleikköratkaisulla, joka ylettyy korkeussuunnassa kaikkien rakenteiden yläpuolelle.

Päättäjä

Jarkko Lyytinen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö



OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranhaltijalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Lisäksi viranomaisen saa vaatia oikaisua, jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

- Oikaisuvaatimusaika:

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisesta Porvoon kaupungin verkkosivuilla.

Päätöksen julkisen kuulutuksen julkaisemispäivä on 7.10.2025
Oikaisuvaatimusaika päättyy 13.11.2025.

- Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö:

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle viranhaltijalle.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua,
- millaista oikaisua vaaditaan ja
- millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, tulee ilmoittaa myös sähköpostiosoite.

- Oikaisuvaatimuskirjelmän toimittaminen:

Oikaisuvaatimus on toimitettava Porvoon kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä kirjaamon aukioloaikana. Jos oikaisuvaatimusta ei ole tehty määräajassa, oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköisessä muodossa tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on käsiteltävissä muodossa kirjaamon vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä ennen oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

- Porvoo kaupungin kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 23, 06101 Porvoo
Puhelinnumero: 040 517 0851
Sähköpostiosoite: kirjaamo@porvoo.fi

Käyntiosoite: Porvoo-info, Lundinkatu 8 A, 06100 Porvoo, puh. 020 692250