

**HAKIJAT****Porvoon kaupunki****KIINTEISTÖ**

Kiinteistötunnus	638-023-0357-0001
Kaupunginosa	KAUPUNGINOSA 23
Kortteli	357
Tontti	1
Kiinteistön pinta-ala	126 836 m ²
	Hornhattulantie 50
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

TOIMENPIDE**Käyttötarkoituksen muutos
Lumenkaatopaikka**

Luvan valmistelija Kaavoitusarkkitehti Mikkola Pekka

RAKENTAMISRAJOITUS

- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häitää kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle (MRL 58 §).

NYKYTILANNE

- Kiinteistön rakentamistilanne:
Kiinteistö on tässä kohdin rakentamaton, mitä tulee rakennuksiin, mutta toki lumenkaatopaikan maarakenteet ovat muokanneet aluekuvaa. Kiinteistön omistaa Porvoon kaupunki.

KUVAUS TOIMINNASTA

-Hakemus:
Kiinteistöllä 638-23-357-1, Hornhattulassa tai nykyään Kuninkaanportin kaakkoisessa neljänneksessä teknisessä osoitteessa Hornhattulantie 50 haetaan lupaa käyttää edelleen aluetta lumenkaatopaikkana. Poikkeamista haetaan asemakaavassa alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Alueella on ollut lumenkaatopaikka jo noin 25 vuoden ajan. Alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2006, jonka jälkeen toiminta on ollut asemakaavan vastaista. Tilanteeseen puututtiin vuonna 2024, jolloin todettiin, että toiminta on saatettava maankäyttö- ja rakennuslain sekä ympäristönsuojelulain mukaiseksi.

KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT**Asemakaava**

- asemakaava AK 494, hyväksytty 30.3.2016, tullut voimaan 13.5.2016:
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista. Hanke sijoittuu suurelta osin istutettavalle alueen osalle rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ja istutettavan alueen väliin on osoitettu rakennusala, jolle on rakennettava yhtenäinen melua tai rakennus (me). Rakennusosalle on osoitettu rakennusoikeutta 50 000 k-m² ja kerrosluku kolme (III), mutta on huomattava, että hakemus kohdistuu vain osalle tätä rakennusala.



Asemakaavassa on rakennusten kerrosalaan sidottu autopaikkavaatimus ja joitain määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista. Erillistä ohjetta toteutuksen suunnittelusta ei ole. Asemakaavassa on myös määräyksiä hulevesien käsittelystä: ”muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää. Kiinteistöille on laadittava hulevesisuunnitelmat. Tontilla on varauduttava mahdollisesti hulevesien puhdistamiseen. Viivytyismääräys on 1,0 m³ / 100 m² läpäisemätöntä katto- ja kenttäalueen pintaa kohden.”

Keskeisten alueiden osayleiskaava

- hyväksytty 15.12.2004, voimaantulo 2006:

Työpaikka-alue (TP). Valtatie on osoitettu merkinnällä moottoritie. Lisäksi alue on osoitettu melualueeksi.

Maakuntakaava

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

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Luoteessa alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kaksiajorataiseen tiehen: valtatie 7.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelu : 24.9.2025

Tiivistelmä:

Pysyvän lumenkaatopaikan sijoittaminen alueelle tulisi ratkaista kaavoituksella. Alueella on ollut lumenkaatopaikka yli 20 vuotta ja alue on kaavoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi kuitenkin rakentamatta aluetta kaavan mukaiseen käyttöön. Alueen maaperän laatua ei ole tutkittu vuoden 2016 kynnys- ja alemman ohjearvon ylittävien haitta-ainepitoisuuksien havaintojen jälkeen. Lumen mukana alueelle on kulkeutunut hiekoitushiekkaa ja roskia. Alueen sijainti moottoritien välittömässä läheisyydessä on sinänsä lumenkaatopaikalle soveltuva. Sulamisvesistä on aiheutunut puustovaurioita ja vettymää. Tiedossa ei ole, että lumenkaatopaikasta olisi aiheutunut vettymähaittoja Läntisen Mannerheiminväylän eteläpuolella. Sulamisvesien laatua tarkkaillaan hakemukseen liitetyn ohjelman mukaisesti eikä kevään 2025 laboratorionäytteissä ole havaittu määritysrajoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Ympäristönsuojelu katsoo, että lupa tulisi myöntää määräaikaisena, kunnes alueen maankäyttö on määritetty kaavoituksella. Sulamisvesiä ei saa johtaa valtatie 7:n toiselle puolelle. Roskien pääsy alapuoliseen ojaan on estettävä. Alue on siivottava vähintään kaksi kertaa vuodessa irtoraskasta ja pidettävä kokoomaojat sellaisina, ettei toiminnasta aiheudu haitallista vettymää lumenkaatopaikan ulkopuolella.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri – vastuualue : 19.9.2025

Lumenkaatopaikasta ei ole ollut merkittävää haittaa tienpidolle. Osittain tai kokonaan lumenkaatopaikasta johtuen valtatie 7:n rampin rumpu jäätyy ja sulava lumi aiheuttaa sivuojen rehevöitymisen. Uudenmaan ELY-keskus ei ole vastuussa lumenkaatopaikalta valuvista vesistä ja mikäli hulevesien johtamisesta aiheutuu haittaa maantien kunnossapidolle, on kaupunki velvollinen poistamaan kustannuksellaan haitan.

Hakemukseen on liitetty myös Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto maaperän pilaantuneisuudesta 16.12.2016. Sen mukaan maaperässä on todettu haitta-ainepitoisuuksia, jonka johdosta on laadittava puhdistustarpeen arviointi ja päätettävä sen perusteella mahdollisesti tarvittavista kunnostamistoimenpiteistä.

KUULEMINEN

Naapureilla ei ollut huomauttamista.

Välittömässä läheisyydessä ei ole asuttuja tai työpaikkakiinteistöjä. Naapurien kuuleminen on hoidettu yleistiedoksiannolla.



PÄÄTÖSEHDOTUS

Kaupunkikehitysjohdajan ehdotus:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen päätöksen lupaehdoin.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Hakemus käsitellään vielä MRL:n säännöksillä, koska se on jätetty ennen 31.12.2024. Hakija on liittänyt hakemukseen selvityksen lumenkaatopaikan toiminnasta. Selvityksen mukaan alue on välttämätön, koska vaihtoehtoista paikkaa ei ole ja katujen talvikunnossapidosta määrätään säädöksillä. Kunnossapito on edellytys mm. pelastustoiminnalle. Lumien lähisiirtoa on pyritty kehittämään, mutta lumenkaatopaikka on edelleen tarpeen. Alueella otetaan kunnan oman kunnossapidon lisäksi lunta vastaan myös yksityisiltä kiinteistöiltä. Lumenkaatopaikka on ollut käytössä 2000-luvun alusta ja sen sijainti on edullinen, mikä tukee ilmastotavoitteiden toteutumista lyhyillä kuljetusmatkoilla. Alue muodostuu kulkuväylästä, kippaustasanteesta, lumentäyttöalueesta sekä imeytys-, suodatus- ja haihdutuskentästä.

Lunta alueelle on tuotu 80 000 - 140 000 m³, mutta kasassa lumi tiivistyy voimakkaasti. Lumenkaatopaikan laajuus on noin 20 ha. Hulevesien hallintaa varten on laadittu erillinen suunnitelma, joka on päivätty 19.12.2024. Virtamaa hallitaan putkella. Sulamisvauhti on hidas ja pääosa vedestä haihtuu. Puustolle on tapahtunut vettymishaittoja vuosien aikana eikä ole oletettavissa, että niitä syntyisi lisää. Lumen mukana alueelle päätyy roskaa ja sitä siivotaan vuosittain. Hulevesiä tarkkaillaan erillisen suunnitelman mukaan. Selvityksen mukaan veden laadussa ei ole pääpiirteissään havaittu lumenkaatopaikan vaikutusta, vaan lähinnä teiden suolauksen vaikutuksesta hieman koholla ollutta natriumpitoisuutta. Näytteenoton yhteydessäkin todettiin veden purkautuvan pääasiassa etelään.

Yleisarviointi:

Alueen ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa lumenkaatopaikka oli jo alueella. Asemakaavassa ei kuitenkaan ajateltu voitavan olla mahdollista osoittaa aluetta osittain edelleen lumenkaatopaikkakäytön kaltaiseen käyttöön, koska tavoitteena oli tuolloin mahdollistaa merkittävän tuotantolaitoksen toteuttaminen. Alueella varauduttiin uuden ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tehtaan rakentamiseen. Investointipäätöstä ei kuitenkaan tullut, joten alueella ei ole tehty asemakaavaa toteuttamattomia toimenpiteitä lukuun ottamatta uutta lyhyehköä katuyhteyttä lumenkaatopaikan pohjoispuolella.

Lumen vastaanottoa alueella on kuitenkin ollut jo neljännesvuosisata. Lumen mukana alueelle kulkeutuu jätejakeita. Alueella on myös maaperätutkimuksissa löydetty maan sisältä jätejakeita ja muualta tuotujen maa-ainesten mukana kulkeutuneita haitta-ainepitoisuuksia. Jatkossa ja ennen alueen ottamista tehokkaamman maankäytön piiriin, tulee maaperän mahdollinen kunnostustarve selvittää vielä ja suunnitella tarvittavat toimenpiteet ennen alueen luovuttamista ulkopuoliselle rakentajalle. Haitta valtatiealueella toimivasta lumenkaatopaikasta ei ole tunnistettu. Tarve lupamenettelyyn tuli ilmi, kun hulevesien johtumisesta valtatie pohjoispuolelle epäiltiin. Selvityksen mukaan hulevedet eivät kulkeudu valtatie toiselle puolelle, vaan valuvat kaakkoon. Suuri osa lumesta haihtuu tai vesi viivyytty lumenkaatopaikan välittömässä läheisyydessä.

Kun otetaan huomioon lumenkaatopaikan pitkä historia ja näin empiirisesti saatu tieto toiminnan vaikutuksista, vaikutusten arvioinnin osoittama vähäinen tai lähes olematon haitta lähimmille muille kiinteistöille, tehdyt uudet selvitykset hulevesien johtumisesta ja laadittu toimintasuunnitelma seurantatoimenpiteineen, on hakemuksen tueksi olemassa erityisiä syitä. Hanke on luonteeltaan tilapäinen, mutta toiminta voi edelleen jatkua, kunnes alue otetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Tarvittaessa alueen asemakaavaa on mahdollista muuttaa ilman lumenkaatopaikkatoiminnan haitallisia vaikutuksia. Hanke päätöksessä asetetut ehdot huomioon ottaen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.



LUPAEHDOT

- Kaupunki-infran laatimassa toimintaselvityksessä ja sen liitteissä kuvattua hulevesisuunnitelmaa (19.12.2025) sekä tarkkailusuunnitelmaa (Afry Oy, 30.1.2025) noudatetaan.
- Edelleen tulee huolehtia siitä, että sulamisvesiä ei johdu valtatie 7:n luoteispuolelle.
- Roskien pääsyä lumenkaatopaikan alapuoliseen ojastoon on estettävä.
- Lumenkaatopaikka on siivottava vähintään kaksi kertaa vuodessa irtoroskasta.
- Kokoojajot on pidettävä sellaisina, ettei toiminnasta aiheudu haitallista vettymää lumenkaatopaikan ulkopuolella.