

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä syyskuuta 2005 päivättyä ja 17.1.2006 muutettua asemakaavanmuutostarttaa. (11/2005) *"High Tech Centre III"*

Asemakaavanmuutos: Kupittaa (21)-5.-7
os. Lemminkäisenkatu 46

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2005
Diarionumero: 16597-2004

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	021 KUPITTAA	KUPPIS
Kortteli:	5	5
Tontti:	7	7

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu naapureille vireilletu-loilmoituksella 16.5.2005.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston ase-makaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.

Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Vasaramäen pientaloalueen ja Helsingin valta-tien välissä Lemminkäisenkadun varrella.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Tarkoituksena on lisätä korttelialueen rakennusoikeutta niin, että kahden High Tech Centreksi nimetyn toimitilarakennuksen lisäksi korttelialueelle voidaan rakentaa edellisten kokoinen kolmas toimitilarakennus.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.5.2005, muutettu 15.9.2005

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos tehdään anomuksen perusteella.

2.2 Asemakaavanmuutos

Anoja esittää, että tontin asemakaavan rakennusoikeutta lisätään 2730 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin vuokraoikeuden haltijalla (anojalla) on tarkoitus toteuttaa seuraava toimitilarakennus kun asemakaava on valmis.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Kupittaaan teknologiakeskuksen jatkoksi rakennettua toimitila-aluetta. Vastapäätä on Lemminkäisenkadun asuinkerrostalot ja Vasamäen pientaloalue. Alue rajautuu Karjaan rataa ja Helsingin valtatiehen.

Luonnonympäristö

Tontilla ei ole luonnonarvoja. Tontin rajalla on joitakin istutettuja puita.

Rakennettu ympäristö

Rakennus-Lundén Oy on vuokrannut 29.10.1999 perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 5 korttelin tontin numero 6, jonka pinta-ala on 16.924 m² ja jonka rakennusoikeus on 11.846 m². Ensimmäisessä rakennusvaiheessa v. 2001 tontille rakennettiin 4.343 m² toimistorakennus, jota laajennettiin asemakaavan kerrosluvusta poiketen viidennellä kerroksella 787 k-m². Toinen rakennusvaihe valmistui elokuussa 2004. Tämä rakennus on laajuudeltaan 4.454 k-m² ja siinä toimii Karhukopion painolaitos.

Maanomistus

Tontin omistaa Turun kaupunki. Rakennuksilla on eri omistaja ja alkupe-
räinen tontti 6 jaettiin kahdeksi tontiksi 7 (p.a. 10 572 m²) ja 8 (6 352 m²).
Kummallakin tontilla on erilliset vuokrasopimukset (pvm. 16.9.2004).

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004. Maakuntakaavakartalla alue on määritelty TP, valtakunnallisesti, seudullisesti tai paikallisesti merkittäväksi työpaikka-alueeksi.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkinnällä PK, palvelujen ja hallinnon alue.

Asemakaava

Alueella on voimassa 18.3.1992 vahvistettu asemakaava. Tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus määräytyy tonttiteholuvun $e = 0,7$ mukaan.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on uusittu v. 2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin laatima.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vuokraoikeuden haltija, Rakennus-Lunden Oy on tehnyt aloitteen tontin 7 rakennusoikeuden lisäyksestä kaupunginhallitukselle 16.12.2004. Anomuksen mukainen asemakaavanmuutos on päätetty ottaa kaavoitusohjelmaan sisällyttämällä se vuoden 2005 kaavoitusohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 10.5.2005 ja se on lähetetty osallisille. OAS:n perusteella ei asemakaavatoimistolle ole esitetty yhtään kannanottoa.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Aloituskokouksessa todettiin, että Kupittaaan alueen tilatarjonnan ja yleisen kiinteistöpolitiikan kannalta ei ole aihetta olla toteuttamatta anottua muutosta. Alueelle on osoitettava tila sähköverkon muuntamolle. Tontin autopaikkarakentaminen tulee tarkasti selvittää. Lemminkäisenkadun katusuunnitelmat tulee muuttaa siten, että korttelin kohdalle rakennetaan jalkakäytävä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muutoksesta ei asian vähäisyyden takia ole laadittu vaihtoehtoisia toteutus-suunnitelmia.

Rakennusoikeuden lisäystä on perusteltu sillä, että alueen rakentamissuunnitelmissa on alun perin varauduttu kolmen yhtä suuren toimitalon rakentamiseen. Jos rakennusoikeuden lisäystä ei nyt asemakaavaan tehdä, tulee kolmannesta rakennuksesta edellisiä pienempi ja kaupunkikuvallinen yhteinäisyys kärsii (ns. 0-vaihtoehto).

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavamuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

Käyttötarkoitus on muuttumaton KTY-1, mutta uusien määräysohjeitten mukaan alueesta käytetään määritelmää ”Toimitila-alue”.

Muutoksessa rakennusala on jaettu kahteen osaan niin, että molemmille aloille on osoitettu se rakentamisen määrä, mitä anoja on esittänyt (muutettu lausuntojen jälkeen 17.1.2006). Asemakaavassa osoitetut vähäiset istutettavat alueet on poistettu, sillä tontti on rakennettu niin, ettei näitä määräysalueita ole noteerattu, vaan istutuksia on pysäköintialueitten välillä.

Rakennusoikeus on määritelty kahdelle rakennusalalle niin, että jo toteutetun High Tech Centre I:n, ensimmäisen rakennusvaiheen rakennusalalla on 5130 k-m^2 . Uudisrakennuksen rakennusalalle on merkitty rakennusoikeus 5000 k-m^2 . Lisäksi autopaikat saadaan toteuttaa rakennusoikeutta ylittäen.

Autopaikat

Tontille on osoitettava autopaikkoja $1 \text{ ap}/50 \text{ k-m}^2$. Kun koko rakennusoikeus toteutetaan, autopaikkoja tontilla olisi 211 kpl. Jos 100 autopaikkaa rakennetaan rakennusoikeutta ylittäen kerroksiin, kuten muutosehdotus sallii, muodostuu siitä 2500 m^2 kerrosalaa. Määräyksessä todetaan, että tämä kerrosala ei mitoiteta väestönsuojia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Turussa 15. päivänä syyskuuta 2005
Muutettu 17.1.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.5.2005, muutettu
15.9.2005