

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä elokuuta 2005 päivättyä ja 31.10.2005 korjattua (lausunnot) asemakaavanmuutuskarttaa. (30/2005) ”Datacity”

ASEMAKAAVANMUUTOS: Kupittaa (21)-1.-31
os. Lemminkäisenkatu 14-18

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 30/2005
Diarionumero: 9798-2005

TURUN KAUPUNKI

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	021 KUPITTAA	KUPPIS
Kortteli:	1	1
Tontti:	31	31

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu naapureille vireilletuloilmoituksella 9.8.2005.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.
Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun teknologiakeskuksessa.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Tarkoituksena on lisätä Datacityn tontin asemakaavaan oikeus rakentaa pihakansi ja yhteysjärjestelyjä tontin rajan yli ICT-talon rakentamisen yhteydessä toteutettavaksi.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake
Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.6.2005.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos tehdään tontinomistajan, Kiinteistö Oy Datacityn 27.6.2005 tekemän aloitteen perusteella.

2.2 Asemakaavanmuutos ja asemakaavan toteuttaminen

Tontin asemakaava on tarkoitus saattaa ajan tasalle niin, että yhteysjärjestelyt voidaan toteuttaa ICT-talon rakentamisen yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Kupittaaan teknologiakeskuksen keskeisintä osaa.

Luonnonympäristö

Tontilla ei ole luonnonarvoja.

Rakennettu ympäristö

Datacityn kiinteistö on toteutettu ensimmäisenä Kupittaaan teknologiakeskuksen kiinteistöistä 1980-luvun lopulla. Kiinteistön käyttö muuttuu osittain ICT-talon opetustilojen rakentamisen jälkeen.

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

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 C; pääkeskustasoisen keskustatoimintojen alue.

Asemakaava

Alueella on voimassa 5.12.1991 vahvistettu asemakaava.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 29.6.2005 ja se on lähetetty osallisille. OAS:n perusteella asemakaavatoimistolle ei ole tullut naapurien kannanottoja. Pelastuslaitos on antanut OAS:sta valmisteluun seuraavan lausunnon (16.8.2005):

”Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittaa pyydettyä lausuntonaan asemakaavan muutoksen laatimisen vireille tulosta Kupittaa kaupunginosan korttelin 1 tontille 31, Turku huomioitavaksi seuraavaa:

1. ICT-talo on paloteknisesti suunniteltu ja rakennettu siten, että alimmainen taso on avoin Datacityyn päin. Mikäli tämä avoimuus poistuu, täytyy ainakin ICT-talon alimpaan kerrokseen tehdä selkeitä muutoksia poistumistiejärjestelyjen, savunpoiston yms. suhteen.
2. Tonttien rajalle tulee tehdä palomuuuri.
3. Rakennusten pelastustiet ja pelastuslaitoksen toimintamahdollisuudet eivät saa heiketä kattamisen seurauksena.”

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa tontin asemakaava vain siltä osin, että sallitaan yhteysjärjestelyt naapuritonttien rajan yli sekä kulkukäytävien rakentaminen. Rakennusoikeus kasvaa siltä osin, miten yhteysjärjestelyjä toteutetaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muutoksesta ei asian vähäisyyden takia ole laadittu vaihtoehtoisia toteutus suunnitelmia.

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavamuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

Tontin käyttötarkoitus ei asemakaavanmuutoksella muutu. Se on K-1; liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kellarikerrosta, joihin saa sijoittaa väestönsuojia, pysäköintitiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Määräykseen on lisätty: ”Korttelialueella on sallittava yhteysjärjestely naapuritonttien kanssa rajan yli ajoyhteyksien, autopaikkojen ja huoltoliikenteen sekä katettujen yhdyskäytävien rakentamiseksi. Katetut yhdyskäytävät ja avoimet katokset saadaan tehdä rakennusoikeutta ylittäen. Korttelialueen välirajalla olevaan kellariseinään saa tehdä aukkoja edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.”

Lisäksi asemakaavan kerrosluku on merkitty seitsemäksi ja sallittu ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen kerroksiin rakennusoikeutta ylittäen. Nykymääräysten mukaan rakennuksen ullakkokerroksena toteutettu sekakerros ei ole ullakko. Kaavanmääräys on näin saatettu vastaamaan toteutettua rakentamistapaa. Ullakon rakentaminen olevien kerrosten lisäksi on kielletty toteutuneen kaupunkikuvan varjelemiseksi.

Muutoksessa nykyiselle piha-alueelle on määritelty yhden kerroksen korkuinen rakennusala em. yhdysrakenteiden rakentamista varten.

Asemakaavan määräyksen muutoksen vaikutusten arvio

Asemakaavan määrittelemä rakennusoikeus on ennallaan, mutta yhteysjärjestelyihin tähtäävät rakenteet olkoon ne kellarissa tai kerroksissa saadaan tehdä rakennusoikeutta ylittäen. Rakennusoikeuden lisääntymistä ei voida tarkasti ennakoida, ennen kuin aiotut yhdysrakenteet on suunniteltu. Tällaisella rakennusoikeuden ylittämällä ei ole maankäytöllisesti merkitystä, koska sillä ei lisäännä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat. Mutta ylitys voi olla joka tapauksessa satoja neliöitä niin, ettei sitä voida sallia rakennusluvan yhteydessä ilman kaavanmuutosta. Toiminnallisesti sillä on suuri merkitys entistä joustavampana rakennusten ja alueen käyttönä.

Pelastustoimen kannanotto (kohta 4.3) koskee rakentamisen suunnittelua ja tulee joka tapauksessa määrittelemään vastaista rakentamista. Palomääräyksiä tulkitaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä eikä sellaista rakennuslupaa voida myöntää, jossa rakenteelliset paloturvallisuusnormit eivät täyty. Asemakaavan sallima rakentaminen toteutuu vain palomääräysten puitteissa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Turussa 30. päivänä elokuuta 2005

Korjattu 31. päivänä lokakuuta 2005 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 29.6.2005