

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä syyskuuta 2014 päivättyä ja 28.11.2014 lausuntojen perusteella muutettua kaavakarttaa. **"Palloiluhalli" (14/2014)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 14/2014

Diarionumero: 2410-2014

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	021 KUPITTA	KUPPIS
Kortteli:	2	2
Tontti:	31	31

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin (02) 330 000. Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

Vireilletulo

Päätöksen asemakaavanmuutoksen valmistelusta on tehnyt Turun kaupunginhallitus 3.3.2014 § 110.

Asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (20.5.2014) kuulutettiin vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa ja lähetettiin osallisille tiedoksi varhaisvaiheen kuulemista varten 20.5.2014 päivättyllä kirjeellä.

Hyväksymispäivämäärät

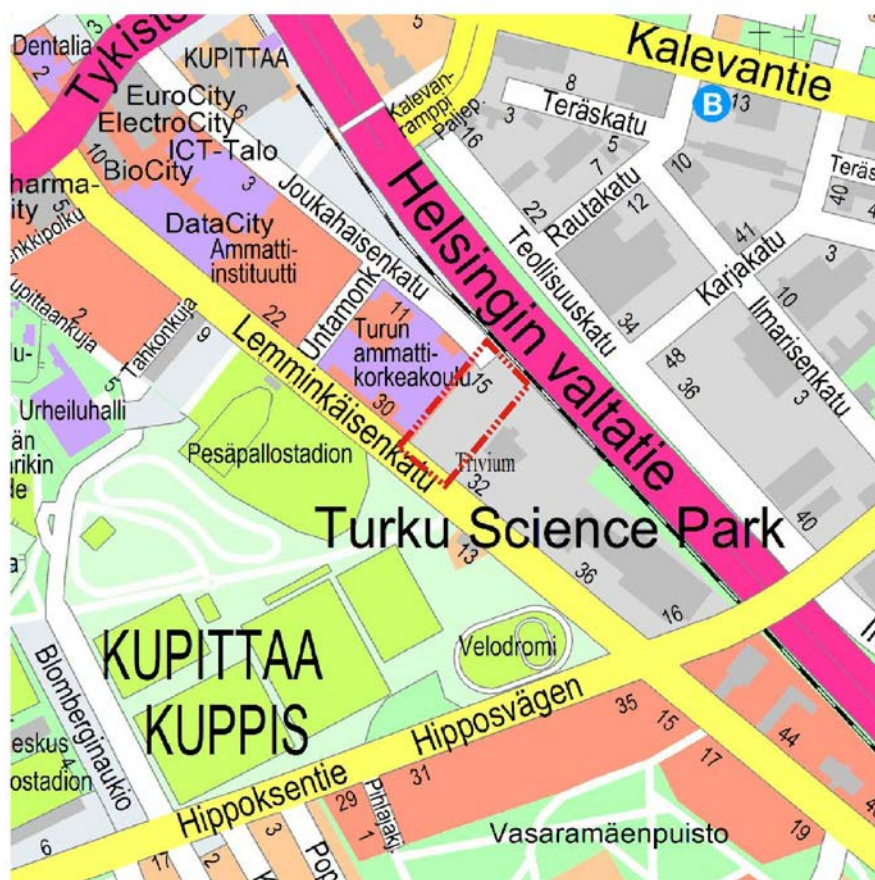
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Lausunnot

Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla lokakuussa 2014. Lausunnot on pyydetty Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Vesiliikelaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta ja Tilapalveluilta, Liikuntapalvelukeskukselta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelulta, seudulliselta joukkoliikenteeltä ja Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelta.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustan itäpuolella Kupittaanpuiston tuntumassa 1,4 km Kauppatorilta.



1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi palloiluhallin rakentaminen tontille toimitilarakennuksen ohella.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2014

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos valmistellaan ilman luonnoskäsittelyä, koska asiassällöstä ei ole tarpeen tehdä vaihtoehtoja.

Ehdotus on lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä 29.9.–28.10.2014.

Ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle lausuntoineen ja mahdollisine muistutuksineen. Ehdotuksesta päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavanmuutos

Korttelialueen käyttötarkoitus on YUK-1, Urheilutoimintaa (YU) ja liike- ja toimistotilan (K) sekä tutkimus- ja opetustilan salliva. Lukusarjalla 10 000 + (k)4500 on osoitettu rakennusoikeuden jakaantuminen eri pääkäyttötarkoituksiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Palloiluhalli on kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti tarkoitus toteuttaa vuokrahankkeena. Hallin rakentamiseksi on tehty tarveselvitys ja kaupunginhallitus on antanut tehtäväksi hankeohjelman uusimisen vuoden 2014 loppuun mennessä (Palloiluhallihanke on mukana vuoden 2014 talousarviossa vuokrahankkeena).

Mikäli palloiluhallia ei rakenneta tälle paikalle, tulisi siitä päätettäessä samalla todeta, että nyt valmisteilla oleva asemakaavanmuutos korvataan uudella, nyt voimassa olevan asemakaavan, 42/1999 kaltaisella ratkaisulla. Asemakaavanmuutokseen on tehty tämän vuoksi määräys, jolla maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä määriteltyä kaavan ajantasaisuuden arviota aikaistetaan 13 vuodesta kuudeksi vuodeksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista

Alueen kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Karjaan radan varsi Kupittaaanpuiston reunalla on entistä teollisuusaluetta. Se on kehittynyt viime vuosikymmenien aikana teknologiapainotteiseksi työpaikka-alueeksi. Historiallinen Kupittaaanpuisto on osa kansallista kaupunkipuistoa. Eteläpuoli Hippoksentien ja Lemminkäisenkadun varrella on toinen Turun keskustan urheilupuistoista. Puisto rajautuu selväpiirteisesti, yhtä uutta liikerakennusta lukuun ottamatta, ympäröiviin katuihin. Alueella on pitkät, avarat näkymät. Lemminkäisenkadun varrella Kupittaa 1. kortteli on puolittain toteutunut korkealla tehokkuudella. 2. korttelissa on entisen teollisuuskiinteistön, polkupyörätehtaan, ympärille rakennettu 3-kerroksinen ammattikorkeakoulun käytössä oleva hallimainen kiinteistö, Koneteknologian keskus, Trivium-hankkeesta toteutunut yksi 8-kerroksinen toimistotorni, teollisuus- ja liikekäytössä oleva tehdaskiinteistö ja matkailijakoti korttelin eteläpäädyssä. Kortteli on selkeästi kaupunkirakenteellisen muutoksen kohteena. Tontilla on säilytetty muistuma teollisuudesta savupiippuna, joka toimii Trivium-konseptin mainostornina.

Liikenne

Kupittaaan toimitila-alueella on työpaikkakeskittymä sekä ammattikorkeakoulun yksiköitä. Alueen mielikuvissa pysäköintipaikkojen puute on keskeinen ongelma. Kaikki alueelle suunniteltu rakentaminen ei ole toteutunut ja toteutuksen edetessä voidaan olettaa autopaikkojen kysynnän vain kasvavan.

Joukkoliikenteen kehittämisen tavoite on edelleen nostaa Kupittaaan alueen palvelutasoa. Alueen maankäyttö ei voi kehittyä yksityisautoilun varassa, koska katuverkko ei liikenteen kasvaessa enää riitä. Ruuhkahuiput sijoittuvat työpäivän mukaan aamuun ja iltapäivään. Urheilun suorituspaikoille liikennöinti ei välttämättä lisää työpäivien ruuhkahuippuja.

Palloiluhallille nyt varattu tontti sijoittuu niin, että sille on pääsy sekä Lemminkäisenkadulta että Joukahaisenkadulta.

Suunnittelualueelle johtaa pyörätieyhteys Lemminkäisenkadulla ja Kupittaaanpuiston läpi Kunnallissairaalan tien risteyksestä Pallokentäntienä.

Lemminkäisenkadulla kulkevat joukkoliikenteen bussilinjat Kauppatorilta 32A Varissuon suuntaan, 60 ja 600 Lausteen suuntaan. Kupittaaan asemalla on rautatieaseman lisäksi joukkoliikenteen solmukohta, jossa vastaisuudessa palvelutaso yhä nousee. Kupittaaan asemalle on Joukahaisenkatua noin 500 metriä.

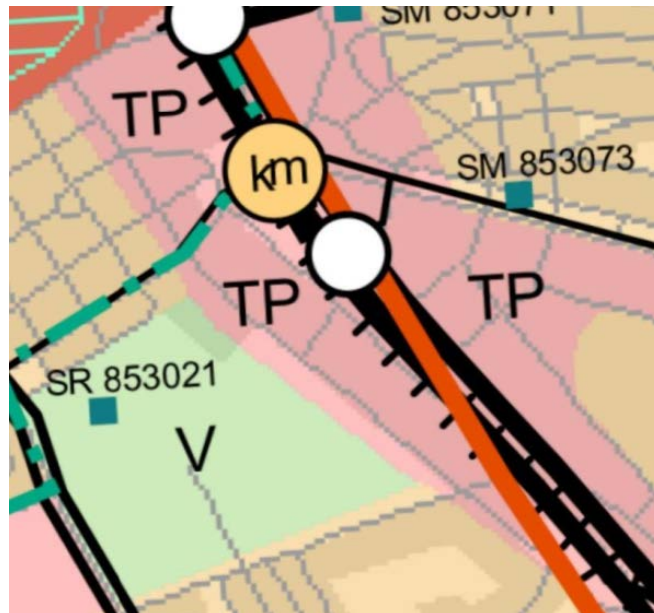
Alueella on rakennettuja ja vielä toteutusta odottavia pysäköintialotontteja. Kupittaaanpuiston pysäköintialue on Blomberginaukio. Palloiluhallin massatapahtumien yhteydessä voidaan Kupittaaanpuiston kivituhkapintaista pallokenttää Lemminkäisenkadun varrella käyttää tilapäisenä pysäköintialueena.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

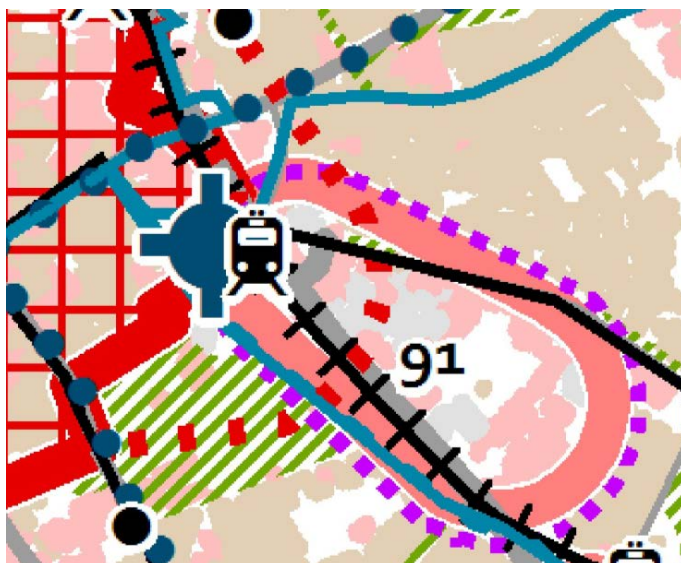
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen lisäämisen tavoite koskee tätä kaavanmuutosta.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavakartalta osoittaa, että alue on Kupittaaanpuiston äärellä työpaikkavaltaisella alueella. Kupittaaan asema on merkittävä liikenteen solmukohta.

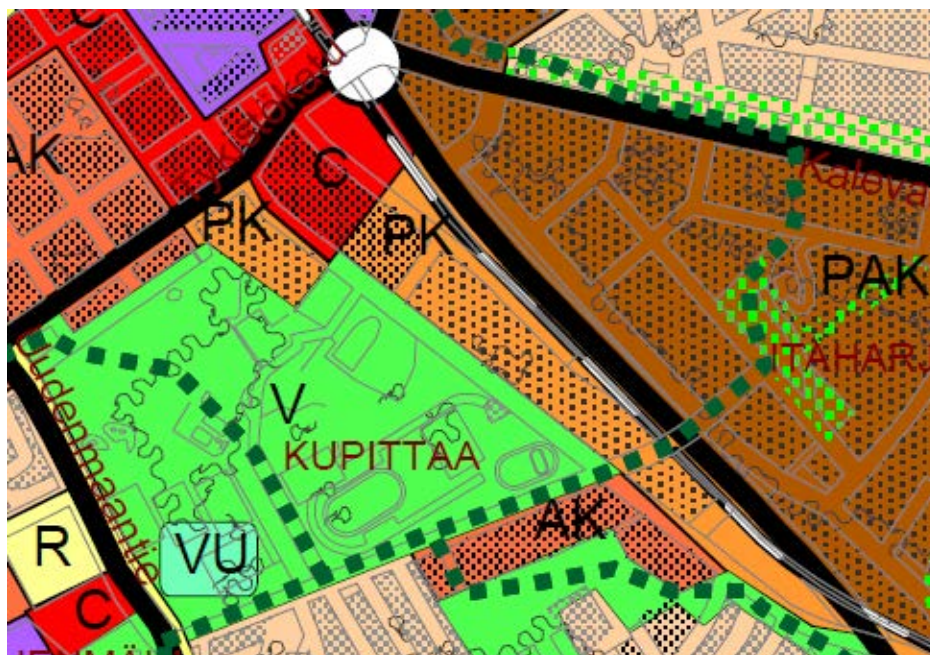
Kaupunkiseudun rakennemalli



Kupittaa-Itäharju -alue on merkittävä kehityskohde rakennemalliselvityksen mukaan.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä Turun yleiskaava 2020.



Yleiskaavassa alue on maankäyttö määritelty:

PK, PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava ja tonttijako

Voimassa oleva asemakaava on kuvattuna myös kaavakartalla. Voimassa oleva asemakaava perustuu Trivium-suunnitelmaan. Sillä tuotantoteollisuudesta tietoteollisuuteen muuttuvalle alueelle muodostettiin kolmen tontin ryhmä, johon kuhunkin oli tarkoitus rakentaa 8-kerroksinen toimistotorni nelikerroksisen podestirakennuksen vierelle. Suunnitelma perustuu Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy:n (arkkitehti Teemu Palo) laatimaan rakennussuunnitelmaan kolmesta identtisestä tornista.

Tontti (Kupittaa) 21-2-31 on kaupungin omistuksessa nimellä Kiinteistö Oy Trivium Grammatiikka.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu 4.9.2014.

Maaperä

Tontti sijaitsee Kupittaan pohjavesialueella. Pohjavesiesiintymä on osin savikerroksen alapuolella, joten sille ei ole tehty rajausta. Alueella on arviolta 2-3 metrin kerros savea, jonka alla on karkeampaa maa-ainesta.

Tontin kulmassa on ollut pohjaveden pinnan mittausputki 1992-1999. Sinä aikana pohjaveden pinta on ollut 1,3 - 2,4 metrin syvyudessa.

Alueelle ei voi sallia kahta kellarikerrosta. Tontin rakentamisratkaisussa kellariton ratkaisu on edullisin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on todettu maaperän pilaantumista, jonka edellyttämistä jatkotoimenpiteistä on Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätös (23 YLO/s) 19.9.2000 (lausunto annettu 28.11.2007).

Helsingin valtatie liikennemelun takia naapuritontilla on rakenteellinen melumääräys. Se perustuu opetustiloilta edellytettävään toimistotiloja tiukempaan ääneneritysvaatimukseen:

Toimistoissa sisälle kantautuva liikenteen melu ei saa olla (ekvivalentti melutaso klo 7-22) yli 45 dBA. Tavanomainen julkisivu alentaa ulkoa kantautuvaa melua ainakin 25 dBA, joten julkisivulla saisi olla yli 70 dBA ennen kuin ääneneristävyyden vaatimus olisi toimistotiloille tarpeen. "EU-meluserivytysten" mukaan tässä kohtaa melutaso on alle 65 dBA. Vaikka liikennemäärä kaksinkertaistuisi, niin melutaso ei nousisi yli 70 dBA:n ($65+3 = 68$ dBA), joten ääneneristävyyden vaatimus ei ole tarpeen toimistotiloille. Asumiselle ja opetus- ja majoitustiloille vaatimus on 10 dBA tiukempi, joten jos niitä voi tulla rakennukseen, niin määräys tarvitaan.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavanmuutoksen tarve, Palloiluhalli-hankinnan tausta

Kupittaaan urheilupuiston ympäristöstä on haettu sijoitusta palloiluhallille julkisella hankintailmoituksella. Tavoite oli löytää rakentamisratkaisu ja sijoitus. Turun kaupunki ilmoitti 8.11.2012 julkaistulla EU-hankintailmoituksella Turun Kupittaaalle rakennettavan palloiluhallin hankinnasta. Hankinnassa saadut tarjoukset olivat kaikki tarjouspyynnön vastaisia mm. projektiorganisaatiota koskevin osin. Hankintayksikkö siirtyi kaupunginjohtajan päätöksellä 17.12.2013 § 226 julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007; myöhemmin hankintalaki) 25 § 1 momentin mukaiseen neuvottelumenettelyyn, johon se valitsi kaikki ne ehdokkaat, jotka täyttivät vähimmäisedellytykset ja jotka olivat edeltävässä menettelyssä tehneet tarjousmenettelyn muotovaatimusten mukaisen tarjouksen. 3.3.2014 § 109 kaupunginhallitus päätti kumota kaupunginjohtajan 17.12.2013 § 226 kohdalla tekemän päätöksen hankintayksikön omasta aloitteestaan vireille ottamana hankintaoikaisuna esittelytekstissä mainituin perustein ja että uuden hankintamenettelyn käynnistäminen ratkaistaan erillisellä päätöksellä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

3.3.2014 kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavanmuutoksen palloiluhallin toteuttamiseksi Triviumin Grammatiikka tontille 853-21-2-31 osoitteessa Lemminkäisenkatu 32 a. Tontti on kaupungin suorassa omistuksessa (lainhuuto 14.2.2014). Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan ja ratkaistaan palloiluhallin kokoon, tontin käytettävyyteen ja pysäköintiin liittyvät kysymykset.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että palloiluhallin hankesuunnitelman tarkistaminen ja kilpailuttaminen valmistellaan siten, että tarjouspyynnöt voidaan lähettää heti hankkeen mahdollistavan asemakaavan saatua lainvoiman ja, että kilpailutuksen käynnistäminen tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavanmuutosta on valmisteltu yhdessä hankkeesta vastaavan konsernihallinnon Strategisten tilojen ohjaus -vastuualueen sekä Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalvelun, Liikuntapalvelukeskuksen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Lajiliittoja on kuultu itse hankkeen valmistelussa. Nähtäville tulevasta ehdotuksesta tehtiin Internet- ja lehdistötiedote.

Palloiluhallin käytöstä kiinnostuneet yliopistot ja ammattikorkeakoulu ovat saaneet tiedon kaavan tavoitteista hankkeen suunnittelun yhteydessä 29.8.2014. Neuvottelussa on käynyt ilmi, että korkeakoulujen pelikenttätarve edellyttäisi neljännen kentän rakentamista. Kun hankesuunnittelussa on tavoitteeksi asetettu hankkeen tiivistäminen, edellyttäisi neljännen kentän suunnittelu sitä, että korkeakoulut sitoutuisivat kustantamaan hankkeen laajentamisen. Tätä ei kuitenkaan millään korkeakoululla ole mahdollista toteuttaa. Koululla on mahdollista varata vuoroja Liikuntapalvelun tavanomaisen varausjärjestelmän mukaan. Palloiluhallin toteutuminen vapauttaa toisaalla esim. Caribia-hallin pelikenttiä markkinoille.

Naapureille ja maanomistajille on lähtenyt vireilletulosta ilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.5.2014).

Sen perusteella kirjallisen kannanoton ovat antaneet Trivium Logiikan omistajan Vioto Oy:n puolesta, A. Venermo, Trevian Asset Management Oy: ”Mikäli tontille kaavoitetaan ja toteutetaan palloiluhallin lisäksi suunnittelu- materiaalissa mainittu toimisto-osa, ja se on tarpeeksi merkittävä pitämään Trivium Logiikan edelleen osana Kupittaaan aseman yrityskeskittymää, tuemme mielellämme kaavamuutosta ja olemme valmiita edelleen kehittämään tonttien yhteistyötä mm. pysäköintijärjestelyjen suhteen”.

Mielipiteenä palloiluhallin kaavaan, S. Koski, Turun Isku ry
 ”Palloiluhallin kaavoituksessa ja rakentamisessa pitää olla lähtökohtana tarkoituksenmukaisuus ja toiminnallisuus, ja ehdottomasti käyttökustannusten edullisuus pitkällä aikajänteellä.
 Urheiluseurat hallin käyttäjinä ja salivuokrien maksajina eivät kaipaa marmoriportaita eivätkä kristallikruunuja, vaan edullisia ja kestäviä käyttökustannuksiltaan edullisia tiloja. Seurat joutuvat rahat keräämään harrastajilta, joiden maksukyky jo nykyisellään on erittäin tiukoilla.
 Seuroissa tehdään mittaamaton määrä harrastuspohjaista liikuntakasvatusta, joka vaarantuu, mikäli kustannukset esim. vuokrien muodossa nousevat sellaisiksi joihin kaikilla ei ole varaa”.

Kaupunkisuunnittelun näkökulma mielipiteisiin:

Vaikka kaavan vireille tulosta ei ole kehkeytynyt vuorovaikutusta yleisellä tasolla, ilmaisevat em. kannanotot hyvin niitä näkökulmia, joista hankkeen vaikutuksessa ja sijoituksessa on kyse: yhtäältä hallin sijainnista ja sen vaikutuksesta muuhun maankäyttöön, toisaalta hallin lopullisista käyttökustannuksista. Kaavoituksella vaikutetaan hallin sijaintiin ja sen mukaisesti saavutettavuuteen. Saavutettavuuden hinta on tonttikustannus. Rakentamisen kustannustaso muodostuu hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.9.–28.10.2014. Ehdotuksesta ei tehty tänä aikana muistutuksia.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on asetettu kaupunginhallituksen päätöksessä, palloiluhallin ja toimitilojen mahdollistava kaavanmuutos.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Turun ammattikorkeakoulu on hakemassa Kupittaaalta paikkaa konelaboratoriolle, joka korvaisi Sepänkadulla olevan tilan. Laboratorio voidaan mahdollisesti toteuttaa palloiluhallin yhteydessä. Tätä silmällä pitäen kaavamääräykseen on lisätty opetus- ja tutkimustoiminta yhtenä käyttötarkoituksena.

Lausunnot (lisäys 28.11.2014)

Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa (päätös 20.10.2014 § 144).

ELY-keskus ilmoittaa (24.10.2014), ettei sillä ole lausuttavaa. Kommenttina se toteaa, että YUK-1 alueen määräyksen viimeisenä oleva kohta kaavan ajanmukaisuuden arvioimisesta v. 2021 on MRL:n 60 §:n 3 momentin mukainen ja Ely-keskuksen mielestä tarkoitukseen sopiva.

Vesiliikelaitos (31.10.2014), **Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta** (19.11.2014 § 614) eivät ole löytäneet huomautettavaa ehdotuksesta.

Liikuntapalvelukeskus (31.10.2014) toteaa, että sijainti palloiluhallille on sen näkökulmasta erittäin hyvä ja että valmistelu on tehty hyvässä yhteistyössä.

Ympäristönsuojelu (30.10.2014) toteaa, että tontille on jäänyt öljypitoista maata ja maaperän puhdistustarve on kaavaehdotuksessa asiallisesti todettu. Tontilla on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää puustoa. Kaavaehdotuksessa merkityn puurivin ja rakennusalan välillä olevia vuorijalavia tulisi pyrkiä säilyttämään.

Kaupunkisuunnittelu:

Tontille suunniteltavan rakentamisen määrän ja tontin niukkuuden takia yksittäisten puitten suojelu kaavassa vaikuttaa mahdottomalta. Tontin vapaa-alueella tulisi järjestää liikkumiselle ja jättöliikenteelle tilaa. Hyvä kasvutila uudelle tai täydennettävälle puuriville tontin reunalla takaa vihermassan uudessa, rakennetussa tilanteessa.

Rakennusvalvonta (22.10.2014) on todennut kantanaan, että kyseinen tontti on kaavaehdotuksen mahdollistamaan toimintaan nähden ahdas. Lisäksi huomautetaan rakennusoikeuden merkitsemistavasta. Rakennuslautakunta on merkinnyt lausunnon tiedokseen ja keskustellut asiasta (29.10.2014 § 444).

Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus (31.10.2014):

”Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue on yhdessä Vapaa-aikatoimialan liikuntapalveluiden sekä Kiinteistöliikelaitoksen kanssa valmistellut palloiluhallia koskevan hankesuunnitelman tarkistamista kesän ja syksyn 2014 aikana. Hankesuunnitelman lähtökohtana on ollut eri palloilulajit mahdollistava halli, jonka otteluareena on jaettavissa kolmeen poikittaiseen harjoituskenttään, kukin mitoiltaan 20 x 40 metriä sekä huomioiden riittävät varoalueet. Katsomokapasiteetti on mitoitettu noin 2 000 katsojalle. Lisäksi palloiluhallin tilaohjelmaan on määritetty muut palloiluhalliin tarvittavat tilat, kuten varastointitilat, puku- ja pesutilat, lämmittelykuntosali, kahvio jne. Laaditun tilaohjelman mukainen palloiluhalli tulee olemaan laajuudeltaan noin 12 500 m². Hankkeen lopullinen laajuus määräytyy kilpailutuksen kautta valitun tarjouksen perusteella.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palloiluhallin toteuttaminen kyseessä olevalle tontille. Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen näkemyksen mukaan asemakaavanmuutoksen tulisi varmistaa hankesuunnitelman mukaisen palloiluhallin toteuttamisen siten, että hanke on toteutettavissa rakennusteknisesti, toiminnallisesti ja kustannusten kannalta tehokkaasti.”

Kaupunkisuunnittelu:

Koska rakennusvalvonnan lausunnon perusteella julkisuuteen tuli käsitys, että tontti ei riitä vireillä olevaa palloiluhalli-hanketta varten ja kun strateginen tilojen ohjaus -vastuualue hankkeen vetäjänä halusi tarkistettavan tontin käytettävyyden, Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut tutki hankeohjelman kannalta tontin suunnittelua. Toimistoarkkitehti Saku Lehtiö:

1. Tontin koko ja rakennuksen sijoitus

Tontti on ahdas ja erityisesti sen leveys 63 metriä on mitoittavana tekijänä ratkaiseva. Taloudellisinta on rakentaa uusi palloiluhalli 8 m päähän AMK:n ulkoseinästä ja Triviumin vastaiseen rajaan kiinni, jolloin rakennuksen suurin mahdollinen runkosyvyys on 55 m. Mikäli rakennus sijoitetaan näin, on rakennusten väliin jäävän tilan viihtyisyyteen pintarakenteineen ja valaistuksineen kiinnitettävä erityistä huomiota ja sen on myös täytettävä pelastustielle asetettavat vaatimukset niin mittojen kuin kantavuudenkin puolesta.

Siren Arkkitehdit Oy:n Blomberginaukiolle suunnitteleman hallin runkosyvyys on keskimäärin n. 56,8 m. Suunnitelmassa on kuitenkin käytetty poikittaisille kentille n. 2 m varoaluetta / kenttäpääty, kun 1 m on pienin sallittu. Esimerkiksi tästä voitaneen siis rakennusta kaventaa. Blomberginaukion suunnitelmassa on lämmin bruttoala 9036 brm² ja lisäksi kylmät autohalli ja poistumiskäytävät 4820 brm².

2. Katsomon mitoitus

Edellä mainittu runkomittoitus ei ole riippuvainen niinkään katsomon paikkamäärästä vaan poikittain sijoitettavista täysimittaisista harjoituskentistä. Itse katsomon kustannusvaihtelu tuskin on kokonaisuudessa merkittävä oli se sitten 2000 tai 2500 paikkaa.

Salibandyliiton sarjamääräykset puoltavat alkuperäistä 2500 paikan mitoitusta:

10 § ...salibandyliigan finaaleissa katsomossa tulee olla vähintään 2500 istumapaikkaa.

11 § ...Jokaisen liigajoukkueen tulee järjestää runkosarjan aikana vähintään yksi tapahtumaottelu, jonka yleisötavoite on yli 2000 katsojaa.

http://www.floorball.fi/files/8514/0869/4674/M-liiga_sarjamrykset_14-15.pdf

3. Saattoliikenne normaalikäytössä

Jos karkeasti arvioidaan yhdessä SB:n juniorijoukkueessa olevan n. 20 pelaajaa ja kun kenttiä on 3, tarkoittaa tämä 60:n pelaajan vaihtumista säännöllisesti. Pahimmillaan saattaa siis 120 nuoren saattoliikenne huoltajineen olla yhtä aikaa käynnissä. Lemminkäisenkadulle on tätä vaikea järjestää liikennettä häiritsemättä. Uuden tornin ja vanhan parkkitalon väliin saa järjestettyä väljän kääntöpaikan tai vaihtoehtoisesti saattoliikenne voisi kulkea rakennuksen maantason parkkikerroksen läpi. Tehokkain ja toimivin vaihtoehto on varmasti jonkinlainen yhdistelmä näistä. Luonnollisesti polkupyörät ja mopot tulee tässä huomioida myös.

Kaavaehdotuksesta ei ole rajattu pois mahdollisuutta rakentaa AMK:n rakennuksen seinää vasten valokatteinen tila, jolla olisi mahdollista saada väljyyttä palloiluhallin suunnitteluun siinä suunnassa, missä tilaa on niukasti.

Tällainen rakentaminen edellyttäisi AMK:n julkisivun korvaamista palomuurilla ja palolaseilla, mikä toisi toteutukseen lisää kustannuksia. Kustannus on laskettavissa ja tällaisen rakentamisen tarkoituksenmukaisuutta voidaan sillä perusteella arvioida toteutusvaiheessa.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos (13.10.2014):

”Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomia taloudellisia tai yhteiskunnallisia menetyksiä. AMK-kiinteistön rajalle rakentaminen on sallittu toteutettavaksi ilman palomuuria. Pelastusviranomaisen esittää, että henkilöturvallisuus ja rakennusten palon leviämisen estäminen on suunniteltava kaavasunnittelussa tai rakennustapaohjeella tai kaava-alueen laajentamisella (AMK tontin osalle).

Tontin perällä osoitettu ajo merkinnällä osoitettu tie on toteutettava raskaan pelastusajoneuvon vähimmäisvaatimusten mukaiseksi.

Kaava-alueella on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V-S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.”

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamääräysten paloturvallisuutta koskeva osa on korjattu rakennustarkastajan esittämällä tavalla:

”Tontin rajoilla voidaan palomuurit jättää rakentamatta, kunhan turvallisuustaso varmistetaan korvaavin järjestelyin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.” Ajoyhteyteen on lisätty määräys siitä, että sillä tulee toteutua raskaan pelastusajoneuvon vaatima pelastustie.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

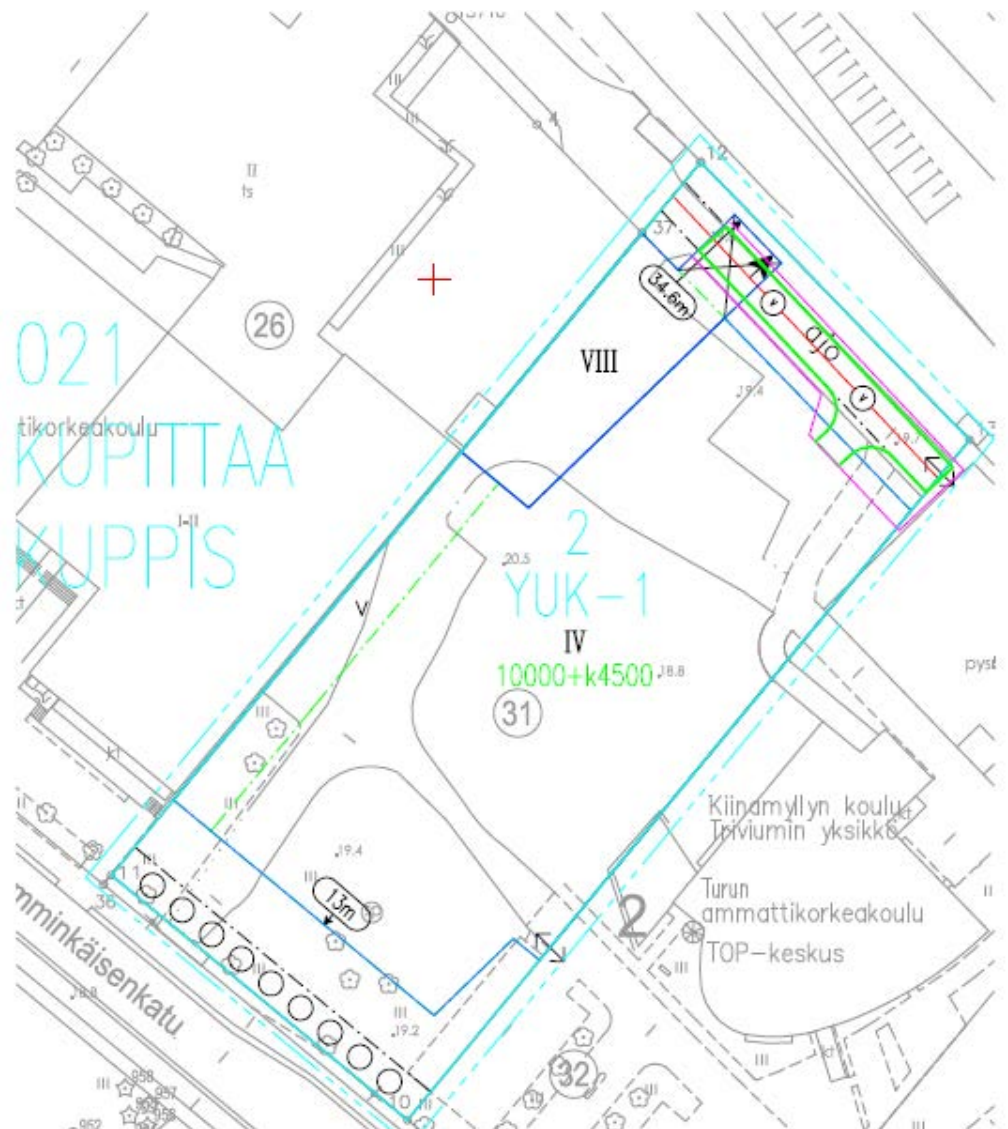
Tällä asemakaavanmuutoksella toteutetaan yhtä palloiluhallin sijoitusvaihtoehtoa. Muut vaihtoehdot ovat palloiluhallin sijoittaminen Blomberginaukion pysäköintialueelle poikkeamispäätöksellä ja muutetun poikkeamispäätöksen jättäneelle tontille, osoitteessa Lemminkäisenkatu 32 c, Kiinteistö Oy Trivium Retoriikka.

Konsernihallinnon aloitteesta kaavaprosessi keskeytettiin 1.12.2014 sen selvittämiseksi, miten taataan em. naapurikiinteistön mahdollisuus osallistua palloiluhallin hankinnan kilpailutukseen.

Kiinteistö Oy Trivium Retoriikka teki 4.12.2014 aloitteen asemakaavan muuttamiseksi yhdenmukaiseksi nyt käsittelyssä olevan ehdotuksen kanssa. Aloitteessa pyydetään ottamaan kantaa siihen, voidaanko asia hoitaa poikkeamispäätöksellä. 4. helmikuuta 2015 yhtiö teki poikkeamishakemuksen palloiluhallin rakentamisesta tontilleen. Maankäytön ohjausryhmä antoi kaupunkisuunnittelulle tehtäväksi tutkia, onko Joukahaisenkatua jatkettava käsittelyssä olevassa asemakaavanmuutoksessa, jotta naapurikiinteistölle saadaan kulkuyhteys Joukahaisenkadun suuntaan välissä olevan naapuritontin kautta. Kiinteistönmuodostamislain 154 § 11-kohta mahdollistaa kulkuyhteysrasitteen perustamisen asemakaava-alueella, jonka kautta muodostettava tontti on yhteydessä katualueeseen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan kulkuyhteys voidaan tonttijaossa osoittaa enintään kahdelle kiinteistölle yhden tontin kautta.

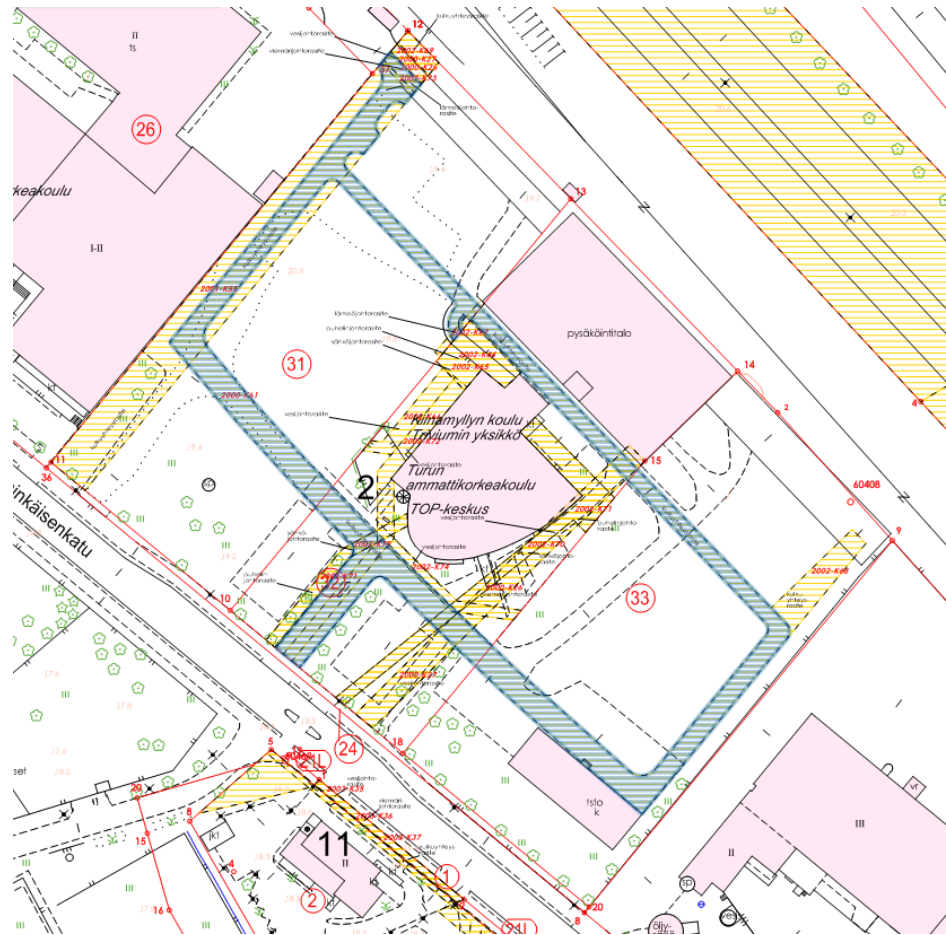
Joukahaisenkadun jatkaminen muutoksen kohteena olevalla tontilla tässä asemakaavanmuutoksessa, edellyttäisi kadulle kääntöpaikan mitoitusta. Oheisessa kuvassa kääntöpaikan mitoitusta on tarkistettu paloautolle. Violetit viivat kuvastavat varsinaisen ajoradan ulkopuolelle varattavaa aluetta mm. ajoneuvojen etuylityksiä varten.

Kadun jatkaminen muuttaisi koko kaavan sisältöä ja edellyttäisi uutta suunnittelua. Kadun jatkaminen ei ole tarpeellinen yleisen liikenteen järjestämiseksi, joten sen rakentaminen ja ylläpito eivät noudata kaupungin yleisiä kustannustavoitteita. Kaikkien kolmen tontin yhteinen pysäköintilaitos, alkuperäisen Trivium-suunnitelman mukaan, olisi paras ratkaisu ja sitä on esitetty em. poikkeamishakemuksessa, jonka Kiinteistö Oy Trivium Retoriikka teki 4.2.2015.



Kadun ja sen päätteen kääntöpaikan vaatima tila tontilla 31 violetilla.

Trivium-suunnitelman toteutusta varten on kaikille kolmelle tontille perustettu kulkuyhteysrasite (24.11.2000), joka oikeuttaa kaikkia ja rasittaa kaikkia kolmea tonttia. Rasite ei poistu, vaikka kaava muuttuu. Se poistuu vain rasi-tetoimituksella.



Kolmea tonttia koskee voimassaoleva (25.1.2007) kulkurasite. Alla ote kiinteistörekisterijärjestelmästä.

Perustiedot

Tunnus	853-2000-K61 Näytä kartalla
Olotila	Voimassaoleva
Käyttöoikeusyksikönlaji	Kulkuyhteyttä varten tarvittava alue
Päälaji	Kuntarekisteristä siirretty oikeus
Rekisteröintipäivä	24.11.2000
Lakkaamispäivä	
Nimi	

Osat

Osa	Olotila	Osan rekisteröintipäivä	Osan lakkaamispäivä	Rajaus
1	Voimassaoleva	25.01.2007		

Rasitetut ja oikeutetut

Osa	Rasituksen laatu	Osapuoli	Suhteen rekisteröintipäivä	Rajaus
1	Oikeutettu	853-21-2-33	24.11.2000	
1	Oikeutettu	853-21-2-32	24.11.2000	
1	Oikeutettu	853-21-2-31	24.11.2000	
1	Rasitettu	853-21-2-33	24.11.2000	
1	Rasitettu	853-21-2-32	24.11.2000	

Vireillä oleva poikkeamishakemus palloiluhallin rakentamiseksi Trivium Retoriikka -tontille (Kupittaa-2.-33) ei aiheuta mitään tarvetta muuttaa nyt käsitelyssä olevan tontin Kupittaa-2.-31 asemakaavanmuutoksen ehdotusta. Mikäli palloiluhallin hankintakilpailutuksessa päädytään siihen, että halli rakennetaan tontille 33, tulee tämä asemakaavanmuutos tarpeettomaksi. Kaavaehdotuksessa on rajattu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi tehtäväksi vuoden 2021 jälkeen, mikä oli kaupunginhallituksen kaavoitus päätöksen tavoite. Kaupunginhallitus voi tehdä päätöksen kaavan muuttamisesta, palauttamisesta vaikka Trivium-suunnitelman mukaiseksi siinä yhteydessä, kun se päättää palloiluhallin sijoittumisesta hankintakilpailutuksen perusteella, jos halli sijoitetaan muualle.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa on palloiluhallin rakentamista varten varattu nelikerroksinen rakennusala ja siirretty Trivium-konseptin mittasuhteinen toimistotornin rakennusala Joukahaisenkadun päätteeksi (tornin korkeus ja rakennusmassan suunta ja julkisivun mitta Helsingin valtatie suuntaan). Tontin perältä pitää päästä kulkemaan myös naapuritontin autopaikoille. Trivium-tonteilla on perustettuja kulkurasitteita. Kulku tonteille (ajo) kulkee Joukahaisenkadun päätteelle sijoitetun 8-kerroksisen toimistotornin kulkuaukon kautta. Näin Joukahaisenkadulle muodostuu vahva päätenäkymä. Joukahaisenkatu tulee Kupittaan rakentuessa kehittymään nykyistä merkittävämmän alueen pääkaduksi. Sille sijoittuu joukkoliikenneakseli.

Toimistotornin sijoittaminen kadun päätenäkymäksi ja Helsingin valtatie äärelle sitoo toteutuneen Trivium-tontin hyvin Kupittaan teknologia-alueelle, kuten naapurin mielipiteessä edellytettiin.

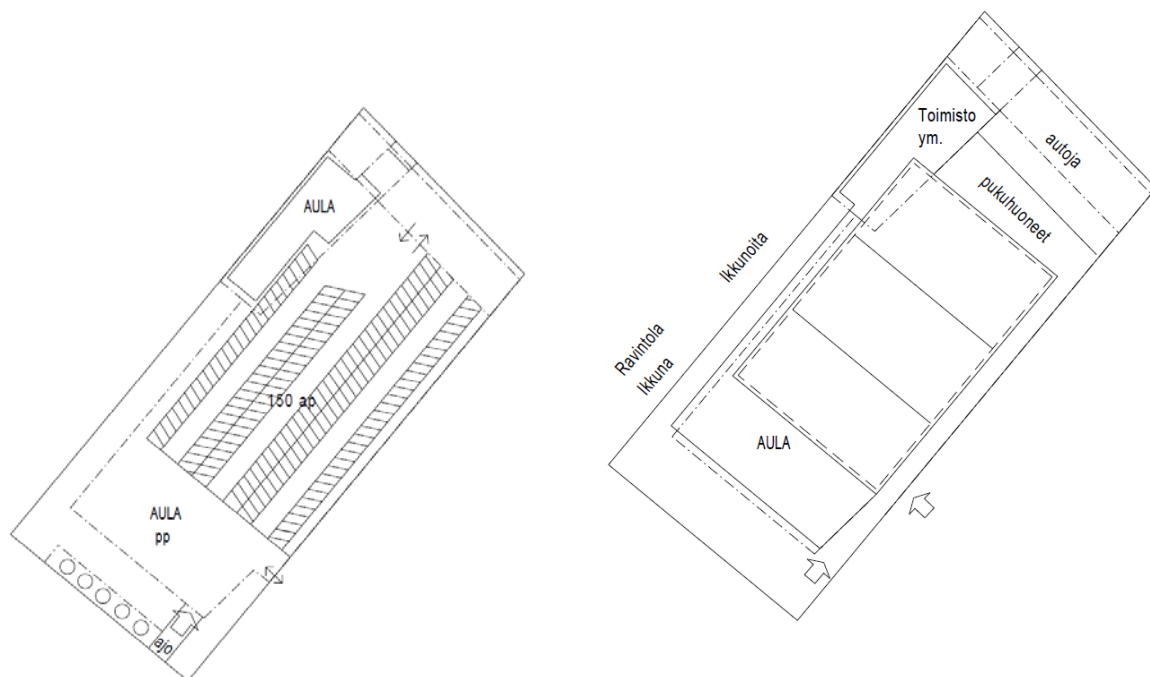


Helsingin valtatie on tarkoitus kehittää kaupunkibulevardina, Helsinginkatuna niin, että ympäröivien korttelien suunnittelussa on syytä ottaa huomioon myös entistä kaupunkimaisemmat julkisivunäkymät (kuva Blom).

Itse palloiluhallin pääasiallinen sisääntulojulkisivu sijoittuu naapurin, AMK:n Lemminkäisenkadun toimitilan julkisivulinjaan ja korkeuteen. Palloiluhallin katto voi nousta 13 metriä korkeammalle, mutta sisääntuloaula sopii annettuun julkisivulinjaan. Katon korkeudesta tai muodosta ei ole annettu määräyksiä. Se tulee ratkaistavaksi rakennussuunnittelun yhteydessä ja voi toteutua monella tavalla ympäristöön sovittaen.

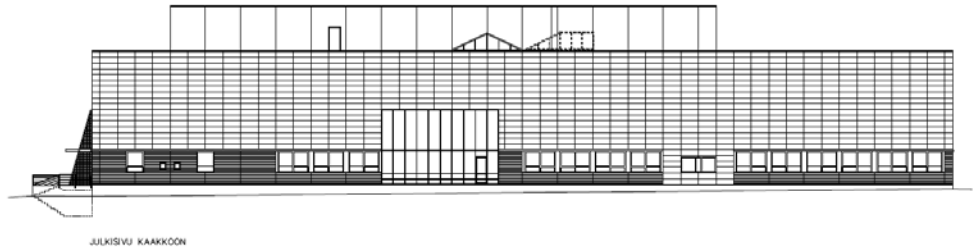
Palloiluhallin sijoittumista tontille on suunniteltu siitä lähtökohdasta, että ensimmäinen, maantasokerros muodostuu autopaikkakerrokseksi. Autopaikat saadaan toteuttaa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen. Tontille on ajoysteys Lemminkäisenkadulta, Joukahaisenkadulta ja kulkurasitteiden perusteella naapuritontilta, Lemminkäisenkatu 32b:ltä. Näin maantasokerroksen autopaikkojen käyttö voisi toteutua mahdollisimman tehokkaasti ilman tilaa vieviä rampeja. Autopaikkoja mahtuu rakennusalalle 150. Maaperän laatu puoltaa kellaritonta rakentamista.

Palloiluhallin varsinainen kerros muodostuu pelikentistä, kulkuväylistä, siirättävistä katsomoista, pukuhuoneista ja varastoista. Kaava-alueella 4-kerroksisen rakennusalan pinta-ala on noin 6495 m². Kaava ei rajoita palloiluhallin sijoittumista myös toimistornin rakennusalalle, jolloin rakennusala on 900 m² suurempi. Tontti on leveysuunnassa niukka. Se on 63 m leveä (ks. kohta 4.4.2, arkkitehti Saku Lehtiö).



Kaaviot palloiluhallin maantasokerroksesta ja kenttäkerroksesta.

Ehdotuksessa rakennusala on naapurin, AMK:n rakennuksen seinään asti niin, että naapurin seinää vasten on muodostettava valokatteinen tila. AMK-kiinteistössä on tällä julkisivulla huoneitten pääikkunoita. Julkisivu on myös rakennusluvalla asemakaavan salliessa saatu toteuttaa ilman palomuuria. Naapurin rajaan kiinni rakennettaessa tulee rakentamisen yhteydessä korvata seinä palomuurilla ja sen ikkunat palo-alueen ikkunoilla. Tästä erityisestä ratkaisusta saattaa olla ratkaiseva hyöty palloiluhallin suunnittelussa. Jos salit ja poistumistiet saadaan mahtumaan toisin, ei tähän ratkaisuun ole pakko mennä.



AMK-rakennuksen kaakkoinen julkisivu, jonka eteen palloiluhalli rakennetaan (Arkkitehtitoimisto Vahtera Arkkitehdit).

AMK-rakennuksen rakennusluvan yhteydessä myönnetyt poikkeukset:

Lisäselvityksiä:

- käyttötarkoituksesta Kaupunginhallituksen poikkeuslupa

Poikkeukset:

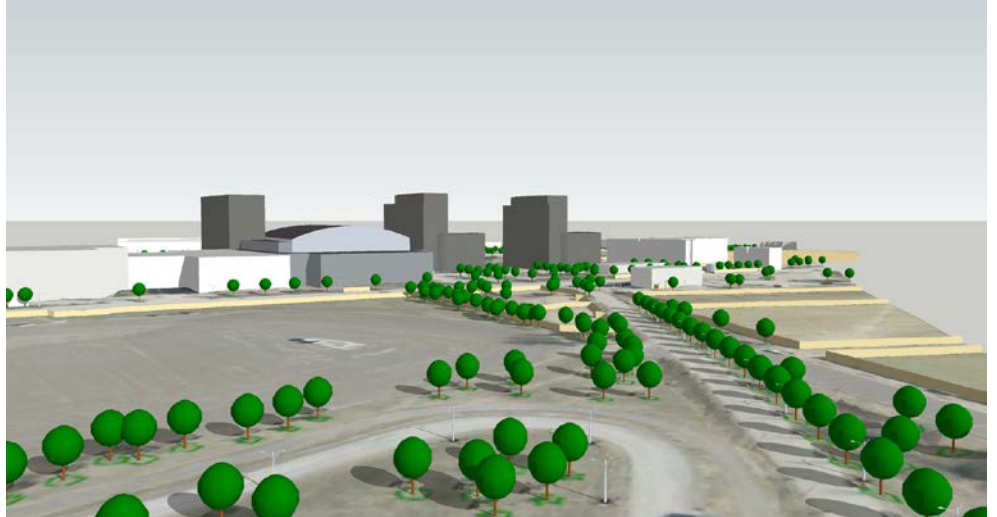
1. Ennalleen jäävässä osassa olevaan 2505 m² laajuiseen palo-osastoon lisätään 37 m², jolloin palo-osaston pinta-ala ylittää sallitun 142 m²:llä.
perustelut:
 - lisättävä ala on sisäistä käytävää, jonka palokuorma on vähäinen
 - rakennus varustetaan automaattisella paloilmoinjärjestelmällä
 - tilat sijaitsevat pääosin maantasossa, josta on hyvät poistumismahdollisuudet.
2. Uudet tilat käsittävät 3-kerroksisen palo-osaston, jonka pinta-ala 2836 m² ylittää sallitun 336 m²:llä
perustelut:
 - rakennus varustetaan automaattisella paloilmoinjärjestelmällä
 - huomattava osa palo-osastosta muodostuu aulatiloista joiden palokuorma on vähäinen
3. Lasikattojen kantavien rakenteiden paloluokka on R 30
4. - Tontin 15 vastaisen ulkoseinän paloluokka 2. ja 3. kerroksen osalta on E160 ja seinässä olevien ikkunoiden E160 (seinän etäisyys rajasta on 2,5 metriä).
- Tontin 24 vastainen seinä ja ikkunat paloluokittamattomat (naapurin rakennusalan etäisyys 16 metriä)
perustelut:
 - Palomuurin rakentamatta jättämiseen on haettu poikkeuslupa.
 - Palomuriin vaadittu palonkesto aika on 120 minuuttia. Tästä naapurirakennuksen katto tontilla 15 täyttää puolet.

Kulku palloiluhallin varsinaiseen kerrokseen voidaan toteuttaa jatkuvana ramppina tai hissillä toimistotornin alakerroksissa. Palloiluhallin varsinainen julkisivu tulee luontevasti Kupittaaanpuiston suuntaan.

Jättöliikenteestä on todettu, että se tulee tontilla järjestää niin, ettei siitä aiheudu vaaraa muulle liikkumiselle. Tällä määräyksellä muistutetaan rakennussuunnittelijaa jättöliikenteen ja autopaikkaliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun suunnittelun merkityksestä rakennussuunnittelun yhteydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Palloiluhalli näyttäisi sopivan kohtuullisesti annetulle tontille niin, että rakentaminen sovitetaan ympäristössä kohtaaviin erilaisiin tavoitteisiin. Oleellisen merkittävää on tontin sijoittuminen kahden kadun välille. Joukahaisenkadulta on suora yhteys Kupittaaan asemalle ja tulevaisuuden joukkoliikenneakselille. Joukahaisenkadun rakentaminen jalankululle ja pyöräilylle houkuttelevaksi tulee ottaa huomioon katurakentamisen investointiohjelmassa palloiluhallin rakentamisajankohdan mukaan.



Mallinnuskuva: näkymä Kupittaaanpuistosta (Ympäristötoimiala, Kaupunkisuunnittelu, T. Hagström).

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -määräykset

YUK-1

Rakennusoikeus on määritelty erikseen urheilutoiminnalle ja erikseen toimisto- ja liikerakentamiselle. Urheilutoiminnan kerrosala on 10 000 k-m². Palloiluhallin suunnitelmien kerrosala on ollut luokkaa 9000 k-m² (ks. kohta 4.2.2.). Kaavamääräyksellä sallitaan autopaikat toteuttaa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen. Kaupunginhallitus on antanut uuden hankeohjelman tavoitteeksi volyymin tiivistämisen. Rakennusoikeutta ei ole aihetta ylimitoitaa, mutta kaavassa tulee varautua myös hankkeen hyvään toteutukseen. Rakennusoikeuden määrästä ei ole tarpeen tehdä korjausta lausuntokierroksen perusteella.

Liike- ja toimistorakentamisen kerrosala (k) on 4500 k-m². Siihen on päädytty laskemalla kuusi toimistokerrosta à 750 m². Kahdeksankerroksisen toimistotornin kaksi alinta kerrosta ovat käytännössä sisääntuloaulana ja palloiluhallin kerroksen käytössä.

Rakentamista koskevat määräykset ovat tavanomaisia. Hulevesisuunnitelma on tarpeen tehdä MRL:n määräysmuutoksen takia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Palloiluhallin käytön kannalta merkittävimpiä ovat palloilutapahtumat, erityisesti nuorisotapahtumat. Tämä on palloiluhallin tärkein ympäristövaikutus. Tällaiset tapahtumat eivät pääosin ole työpäivien aikana. Autopaikkojen vuoroittaiskäyttö naapuritonteilla pitää tutkia hankkeen edetessä.

Kupittaaanpuiston kivituhkapintaisia pallokenttiä voidaan käyttää tilapäisenä pysäköintialueena massatapahtumien yhteydessä.

Toimistotornin kerrosala 4500 k-m² vastaa Turussa kysyttyä toimistokerrosalan määrää (3000–5000).

Hulevesisuunnitelman määräys on tarpeen uuden lainsäädäntötilanteen takia. Kun lähes koko tontti tulee rakennetuksi ja loputkin tontin alasta käsiteltyksi kulkuväylinä, on muutos rakentamattomaan tilanteeseen niin merkittävä, että Lemminkäisenkadun 500 mm vanha hulevesiputki ei välttämättä pysty vastaanottamaan kaatosateen tilanteessa kaikkea kattovettä. Tontti on tasaisella paikalla.

Kevytliikenneyhteydet

Palloiluhallin käyttö tapahtuu asiantuntijoiden mukaan pääasiassa omalla autolla tai vanhempien saattamana. Saattoliikenteen turvallisesta järjestämisestä on annettu määräys. Määräys on tarpeen sen takia, että siihen kiinnitetään rakennussuunnittelun yhteydessä riittävästi huomiota. Samoin polkupyörätelineitten sijoittamisesta on annettu määräys.

Kupittaaan alueen maankäyttö on suunniteltu niin tehokkaaksi, ettei alue tule toimimaan pelkästään yksityisautoilun varassa. Palloiluhallille on hyvät pyörätieyhteydet. Tontin työpaikkojen pyöräilijöitä tulee palvella niin, että järjestetään 60 pyöräpaikkaa ja niille suljettava tila.

Vaikutus maisemaan

Alue on maankäytöltään muutostilanteessa. Palloiluhallin rakentaminen tälle tontille muuttaa Trivium-suunnitelmaa kolmesta identtisestä toimistotornista.

Seuraavassa havainnekuvasssa osoitetaan hallin ja toimistotornin siirtämisen vaikutus, mikäli toinen suunnitelluista Trivium-torneista toteutuu suunnitelman mukaisesti.

Ehdotuksessa Lemminkäisenkadun varren puuistutus säilytettiin osana suunnitelmaa. Hallin julkisivu tulee rakentaa AMK-rakennuksen julkisivulinjaan ja korkeuteen.



Mallinnuskuva palloiluhallin rakennusmassan sovituksesta korttelin muuhun rakenteeseen (Ympäristötoimiala, Kaupunkisuunnittelu, T. Hagström).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Palloiluhallin hankeohjelman päivitys on annettu tehtäväksi vuoden 2014 loppuun mennessä. Päätös hankkeen uudesta kilpailutuksesta tehdään vasta, kun kaavanmuutos on hyväksytty. Mikäli palloiluhallia ei päätetä rakentaa tälle tontille, tulee kaavan ajanmukaisuus arvioitavaksi v. 2021.

Palloiluhallin rakentamisesta johtuvat katuympäristön kehittämistarpeet tulevat kartoitetuiksi investointiohjelmaa varten.

Turussa 15. päivänä syyskuuta 2014
Muutettu 28.11.2014 (lausunnot)
Selostusta täydennetty 3.3.2015

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Iina Paasikivi