

ASEMAKAAVASTA POIKKEAMINEN

1. Rakennusoikeus ja tonttitehokkuus

Kaavamääräys: Korttelin suurin sallittu rakennusoikeus on kaavakartassa $17\,990\text{ k-m}^2$ ja tehokkuusluku $e = 0,40$ (joka laskennallisesti tonttien pintaalan mukaan sallisi $29\,804\text{ k-m}^2$).

Suunnitelma: Rakennusten suunniteltu kerrosala on yhteensä $37\,829,5\text{ k-m}^2$.

Perustelu: Rakennusoikeuden ylitys on välttämätön nykyaikaisen, valtakunnallisesti ja alueellisesti kriittisen datakeskusinfrastruktuurin toteuttamiseksi. Datakeskuksen palvelinsalien vaatimat tekniset tukijärjestelmät sekä tehokas tilankäyttö edellyttävät kaavan nimellistä rajaa suurempaa kokonaislaajuutta. Hankkeen laajuus ja sijoittuminen on esitelty tässä muodossa rakennusvalvonnan ennakkotapaamisessa, ja hankkeen vaatima luvitusratkaisu/kaavamenettely täsmennetään viranomaisneuvotteluiden pohjalta.

2. Kerrosluku

Kaavamääräys: Suurin sallittu kerrosluku on roomalainen numero II (enintään kaksi kerrosta).

Suunnitelma: Rakennus toteutetaan kolmikerroksisena (III), sisältäen kaksi varsinaista datasalia sekä niiden väliin sijoittuvan teknisen välikerroksen.

Perustelu: Poikkeama perustuu datakeskushankkeen erityislaatuisiin toiminnallisiin ja teknisiin vaatimuksiin. Palvelinsalien väliin sijoitettava tekninen kerros mahdollistaa massiivisen talotekniikan (kuten kaapelointien, jäähdytysratkaisujen ja sähkönsyötön) optimaalisen, lyhytreittisen ja huoltovankan jakelun laitesaleihin. Pystysuuntainen kerrosrakenne säästää merkittävästi tonttipintaa, jolloin logistiset piha-alueet ja turvajärjestelyt voidaan toteuttaa väljemmin. Rakennuksen kolmikerroksinen toiminnallinen konsepti on esitelty ja käyty läpi rakennusvalvonnan ennakkopalaverissa.

4. Ajoneuvoliittymät ja ajoreitit

Kaavamääräys: Ajoneuvoliittymää ei sallita tontin luoteiskulmassa.

Suunnitelma: Tontin luoteiskulmassa sijaitseva nykyinen liittymä säilytetään ennallaan, ja se osoitetaan palvelemaan ainoastaan pelastusajoneuvojen kulkua.

Perustelu: Erillisen pelastusliittymän säilyttäminen tontin luoteiskulmassa nykyisellä paikallaan varmistaa pelastusajoneuvojen sujuvan ja esteettömän pääsyn alueelle hätätilanteissa.

5. Istutettavat alueen osat (Pohjois- ja kaakosreuna) ja tontin reunaan aidan korkeus

Kaavamääräys: Tontin pohjois- ja koillisreunalla on kaavakarttaan osoitettu istutettava alueen osa.

Suunnitelma: Kaavan mukaisesta istutusalueen laajuudesta poiketaan tontin pohjois- ja koillisreunalla. Istutukset ja vihersuunnittelu toteutetaan kyseisillä reuna-alueilla logistiikkaliikenteen sallimissa rajoissa.

Perustelu: Poikkeama on välttämätön datakeskuksen vaatiman raskaan logistiikkaliikenteen turvallisten ajouratyöskentelyjen, kääntösäteiden ja huoltoreittien varmistamiseksi. Alueen maisemointi ja viherrakentaminen sovitetaan yhteen liikenneteknisten vaatimusten kanssa siten, että tontille asetettu kokonaisviherkerrointavoite (0,5) saavutetaan muilla tontinosilla sekä liikenteen sallimilla väleillä.