

LIITE 1

Selostus poikkeamista

Rakennushanke:
 palvelutalo Kemi Kauppakatu
 Kauppakatu 19
 94100 Kemi

Rakennushanke poikkeaa asemakaavasta seuraavilta osin:

- Rakennusoikeuden ylitys
- Rakennusalueen rajan ylitys tontin sisäpihan puolella (rakennusmassa ylittää rakennusalueen rajan, pihavarasto, jätekatos sekä pergola sijoittuvat sisäpihan puolelle rakennusalueen rajan ulkopuolelle)
- Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta
- Poikkeaminen asuinhuoneiden kadun puoleisten ikkunoiden alareunan vähimmäiskorkeudesta 180cm maanpinnasta.
- Poikkeaminen asemakaavan tavoitteesta sijoittaa maantasokerrokseen yli 50% pääkäyttötarkoitusta häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloja.
- Poikkeaminen maantasokerroksen kadunpuoleisen julkisivun osalta vähintään 50% ikkunapinta-alan määräyksestä

Perustelut poikkeamisille:

Rakennusoikeuden ylitys

Asemakaavan tavoitteena on Kauppakadun ja Torikadun puoleisiin tontin rajoihin liittyvä neljä kerroksinen rakennus. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisten tilavaatimusten vuoksi rakennusmassan syvyys on normaalia asuinrakennusta syvempi mistä syystä neljä kerroksisena toteutettuna rakennusoikeus ylittyy. Rakennusoikeuden ylitys on alle 300 m².

Rakennusalueen rajan ylitys

Palvelutalo ylittää rakennusalueen rajan tontin sisäpihan puolella. Pihavarasto sekä jätekatos sijoittuvat rakennusalueen rajan ulkopuolelle tontin sisäpihalle. Edelliseen viitaten, palvelutalon käyttötarkoituksen mukaisten tilavaarausten vuoksi rakennusmassan syvyys on normaalia asuinrakennusta syvempi. Pihavarastot on sijoitettu sisäpihalle jäsennoimään piha-aluetta sekä tuomaan näkösuojaa oleskelupihalle.

Poikkeaminen asemakaavan osoittamasta autopaikkamäärästä

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus: Tehostettu palveluasuminen

Autopaikkavaatimus: 1 autopaikka / kerrosalan 150 m² kohti

Lisäksi väh.1 vieraspaikka alkavaa 1000 kem² kohti.

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala: MRL§ 3932,0 m²

Asemakaavan vaatimat autopaikat: 26 + 4 vieraspaikkaa

Suunnitelmassa esitetyt autopaikat: 17 autopaikkaa, joista 1 kpl LE-AP

Pysäköintialueen laajuus on pyritty pitämään maltillisena mahdollistaen palvelutalon asukkaille viihtyisä, turvallinen ja toiminnallinen piha-alue.

Palvelutalon asukkaiden toimintakyky ei mahdollista oman auton käyttöä, joten autopaikkojen tarve koostuu henkilökunnan sekä vierailijoiden autopaikkatarpeesta.

Palvelutalossa on 67 asuinhuonetta. Vuorokauden eri aikoina palvelutalossa työskentelee (koko talon tehostetun palveluasumisen hoitajamitoituksella 0.6) 40 hoitajaa kahdessa vuorossa +yöhoitajat. Eli 19+19+2. (aamu+ilta+yö). Tämän lisäksi tukitoimintojen (keittiö) henkilökuntaa 2 hlö, sekä 2-3 hlöä mahdollisessa kotihoidon vastaanotossa. Suurin määrä henkilökuntaa on paikalla vuoronvaihdon aikaan.

Omaisten, vierailijoiden hoitajien kohteeseen pääsyä helpottaa hoivakodin keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa sekä lähellä sijaitseva bussipysäkki. Lisäksi osa työntekijöistä saapuu töihin polkupyörällä. Pihalla on pyöräkatos.

Tontilla olevat autopaikat on osoitettu palvelutalon henkilökunnan käyttöön. Asemakaavan vaatimat autopaikat, jotka eivät mahdu omalle tontille vuokrataan viereiseltä LP-1 yleiseltä pysäköintialueelta. Tällä hetkellä vapaita vuokrattavia autopaikkoja on yli 50 kpl. Vieraspysäköinti osoitetaan viereiselle kauppatorin LP-1 alueelle.

Poikkeaminen asuinhuoneiden kadun puoleisten ikkunoiden alareunan vähimmäiskorkeudesta 180cm maanpinnasta.

Asukkaiden kuntotaso huomioiden ikkunoiden alareuna halutaan ulottaa lattiaan saakka, mikä mahdollistaa näkymät ulos myös vuoteesta. Maantasokerroksen kadun puoleiset ikkunat varustetaan peilikalvolla, joista näkee ulos mutta kalvo estää näkymän sisälle.

Asuinhuoneiden ikkunapinta-ala on pyritty maksimoimaan myös kadunpuoleisten julkisivujen kaupunkikuvallisen ilmeen vuoksi. Julkisivujen ilme on pyritty pitämään ryhdikkäänä sekä yhdenmukaisena.

Poikkeaminen asemakaavan tavoitteesta sijoittaa maantasokerrokseen yli 50% pääkäyttötarkoitusta häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloja.

Kaupungin edustajien kanssa käytyjen ennakokeskusteluiden perusteella keskusta-alueella ei ole kysyntää uusille liiketiloille. Tarpeettomien liiketilojen sijoittaminen palvelutalon maantasokerrokseen voisi luoda riskin asukasvuokrien tarpeettomalle nousulle.

Palvelutalon maantasokerrokseen on sijoitettu hoivaoperaattorin liiketoiminnan tiloja sekä yhteiskäyttötiloja 263 m². Yhteiskäyttötiloihin on käynti suoraan Torikadulta.

Poikkeaminen maantasokerroksen kadunpuoleisen julkisivun osalta vähintään 50% ikkunapinta-alan määräyksestä

Palvelurakennuksen maantasokerrokseen on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaista toimintaa tukevia tiloja sekä asuinhuoneita. Tukitiloihin, kuten valmistuskeittiöön, pesu- ja puhtaanapitotiloihin sekä väestönsuojan tiloihin ei ole mahdollista / tarkoituksenmukaista sijoittaa suuria ikkunapinta-aloja.

Suuret ikkunapinta-alat on sijoitettu erityisesti Kauppakadun ja Torikadun kulmaukseen, minne maantasokerroksen yhteiskäyttötilat pääasiassa sijoittuvat. Maantasokerroksen ikkunapinta-alojen

sijoittelussa sekä pintamateriaalin käsittelyssä pyritään huomioimaan korkeatasoiset kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Arvio poikkeamien keskeisistä vaikutuksista

Poikkeamiset ovat vähäisiä eikä niillä ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan tai kaupunkirakenteeseen.

Suunnitteluratkaisu toteuttaa kaavan tavoitteen rakennuksen torialueen puoleisen julkisivun avoimuudesta sekä korttelin sulkeutumisesta Torikadun puolelta. Rakennuksen arkkitehtuurilla pyritään luomaan viihtyisää keskustaympäristöä sekä tukemaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Poikkeaminen, jolla on vähäistä suurempi vaikutus kaupunkikuvaan on maantasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen ikkunapinta-alan 50% vähimmäisvaatimus. Tämä pyritään korvaamaan käsittelemällä maantasokerroksen kadunpuoleiset ikkunattomat julkisivupinnat korkeatasoisesti graafisella betonilla. Graafisen betonin aiheessa huomioidaan Kemin merellinen historia. Aihe valitaan yhteistyössä viranomaisten kanssa, väritys julkisivuväriytyksen mukaan.

Julkisivuista tullaan toimittamaan tarkempi toteuttamissuunnitelma arviointia varten ennen rakennusluvan myöntämistä.