

Hotelli Toivolan ja Syväkankaan kioskin asemakaavan muutos- ehdotuksen lausunnot ja vastineet

LAUSUNNOT: 3 kpl	VASTINEET:
Lapin pelastuslaitos 18.5.2024: Pelastuslaitoksella ei ole lisättävää edelliseen lausuntoon.	Merkitään tiedoksi.
Lapin Ely-keskus 27.5.2024: Lapin Ely-keskus toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
Tornionlaakson museo 29.5.2024: Tornionlaakson museo on lausunut kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.4.2024. Lausunnossaan museo edellytti rakennushistoriallisen selvityksen laatimista suunnittelualueesta ja rakennuksista suunnittelun lähtöaineistoksi ja jotta kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan voidaan riittävästi arvioida. Normaali-käytännöstä poiketen varsinaista asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa ei ole asetettu nähtäville, koska kaupunki on arvioinut asemakaavamuutoksen olevan vaikutukseltaan vähäinen. Rakennushistorian selvitys on kaavan valmisteluaineistoa. Asemakaavan muutos ja rakennettu kulttuuriympäristö Kaavamuutoksen ehdotuksessa korttelin 1222 nykyiset kaksi tonttia on yhdistetty yhdeksi tontiksi ja osoitettu <i>Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi</i> merkinnällä (K). Korttelin suurimmaksi sallituksi kerroskorkeus on osoitettu III nykyisen hotellirakennuksen mukaisesti. Hotellin siipiosalle ja laajennusosalle sekä kioskille on osoitettu kerroskorkeudeksi I. Rakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m ² , josta 2100 k-m ² hotellille ja sen laajennukselle. Kioskin rakennusala on pienennetty nykyisestä vastaamaan nykyisen rakennuksen tilantarvetta. Tontin pohjois- ja koillisosa on osoitettu pysäköimispaikaksi (p). Kaavaselostuksen liitteenä (liite 3) on 18.3.2024 päivätty <i>Kemin Syväkankaan Toivola, Rakentamishistorian selvitys</i> (Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy). Tornionlaakson museo toteaa, että esitetty rakentamishistorian selvitys ei vastaa laajuudeltaan asemakaavataseista	Todetaan.

rakennushistoriallista selvitystä, jollaista museo aiemmassa lausunnossaan edellytti. Rakennushistoriallisen selvityksen (RHS) tehtävänä on luoda rakennuksesta tai rakennusryhmästä hyvä yleiskuva korjausrakentamisen tai yksityiskohtaisen kaavoituksen tarpeisiin. Rakennushistoriallisessa selvityksessä tutkitaan arkisto- ja kenttätöiden avulla kohteen historiaa, suunnittelu- ja muutosvaiheita ja nykytilaa. Selvityksen tarkoitus ei ole tuoda esiin ja perustella mahdollisia tulevia suunnitelmia, vaan kertoa rakennuksesta selkeästi, havainnollisesti ja objektiivisesti miksi ja millainen se on. Tähän liittyy myös rakennuksen ja sen eri vaiheiden liittäminen historialliseen kontekstiinsa sekä sen kaupunkikuvalliseen asemaan vaikuttanut maankäytön suunnittelu ja säilyneisyyskaaviot, jotka selvityksestä nyt puuttuvat. Ideaalitulanteessa rakennushistoriallinen selvitys on päivittyvä asiakirja, johon dokumentoidaan eri rakennus- ja muutosvaiheet. Nyt laaditusta selvityksestä tulee ilmi rakennuksen perustiedot ja suppea kuvaus sen ominaisuuksista. Itse rakennuksen arkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen asema on tuotu selkeästi ja tiivistetysti esiin.

Setlementti Toivola ry liittyy 1900-luvun alkupuolella Suomeen levinneeseen yhteiskunnalliseen ja monialaiseen kansaliikkeeseen, jossa alun perin oli kristillinen tausta-ajatus. Yhdistys perustettiin 1923 valtion tuella pohjoisen sahateollisuuspaikkakuntien työväestön koulutusta ja harrastustoimintaa sekä yhteisöllisyyttä tukemaan. Samaan aikaan perustettiin Rovaniemelle Rovala tarjoamaan vastaavaa toimintaa Lapin metsätyömaiden työntekijöille. Setlementti Toivolan yhteyteen perustettiin aikoinaan muun muassa Kemin työväenopisto ja Kemin musiikkiopisto. Ajassa muuttunut yhdistys liittyy siten kiinteästi alueen historiaan.

Rakentamishistorian selvityksestä ei ilmene, mitä muita mahdollisia rakennuksia Setlementti Toivola ry:llä on ja on ollut Kemissä. Selvityksen liitteenä olleesta otteesta yhdistyksen historiaa koskevasta opinnäytetyöstä ilmenee, että Syväkankaan Toivola on ollut yli puoli vuositaa yhdistyksen keskeinen toimitilarakennus, 1960-luvulta 2010-luvulle asti. Alkuperäisen suunnitelman mukainen punatiilinen setlementtirakennus edusti oman aikakautensa tyyppillistä rakennustapaa teräsbetonisine runkoineen ja tiilijulkisivuineen sekä nauhaikkunoineen. Kolmekerroksisessa osassa sijaitsivat setlementin luokka-, juhla- ja yleistilat sekä asuntoja ja yksikerroksisessa osassa liiketilat suurine näyteikkunoineen. Sijaintiinsa sovitetun massoitellun kautta rakennuksella on

kaupunkikuvallista merkitystä ja se on ollut merkittävä osa Syväkankaan keskuksen punatilisten saman aikakauden kerrostalojen ja muiden osin uudempien liikerakennusten kokonaisuutta.

Rakennuksen arkkitehtuuriin vaikuttanut merkittävin muutos on toteutettu vuonna 2018, jolloin rakennus rapattiin valkoiseksi ja sen pääsisäänkäynnin eteen rakennettiin katos. Vaikka julkisivumateriaalin ja värityksen muutos on merkittävä, on se siitä huolimatta arkkitehtonisesti onnistunut. Uusi sisäänkäyntikatos istuu kokonaisuuteen hyvin ja julkisivuväritys sitoo rakennuksen Kiveliönkadunvarren risteysalueen muihin osin uudempiin rakennuksiin. Rakentamishistorian selvityksen mukaan muutos settlementin toimitiloista hotelliksi ei edellyttänyt muita julkisivumuutoksia ja muun muassa kantavat rakenteet, porrashuoneiden sijainti, kerroskorkeudet sekä ikkunajako on säilytetty.

Toinen Toivolan rakennuksen suunnitelleen Arkkitehti-toimisto Karisalon arkkitehteista, Valter Karisalo on toiminut Lahden kaupunginarkkitehtina. Hänen suunnittelemansa on muun muassa Lahdessa sijaitseva Tapanilan ulkoilu-/hiihtomaja. Hiihtomaja on listattu Lahden kaupungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden joukkoon. Rakennuksessa on nähtävissä samoja elementtejä kuin Toivolassa. Hiihtomajan rakennusmassa on istutettu rinteeseen samoin kuin asemakaavan muutoksen kohteena oleva Toivola ja molemmissa rakennuksissa tärkeinä julkisivuelementteinä toimivat kookkaat ikkunat. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan entisellä Settlementti Toivolan rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, jota tulisi vaalia asema-kaavalla.

Hotelli Toivolan vieressä sijaitsevan Syväkankaan kioskin laajennushistoria tuo mielenkiintoisella tavalla esille kyseisten palvelujen kehittymisen 1900-luvun puolivälistä tähän päivään. Rakennuksen laajennusten myötä tulleet julkisivumateriaalit ja väritys liittyvät sen ympäröiviin rakennuksiin postmodernismin tavoitteiden mukaisesti.

Tornionlaakson museo pitää valitettavana, että rakennuksen laajentamisessa on päädytty esitettyjen viitesuunnitelmien mukaiseen ratkaisuun, jossa kookas laajennusosa sijoittuisi nykyisen pääjulkisivun eteen. Tämä heikentää museon näkemyksen mukaan Toivolan rakennuksen arkkitehtonisia arvoja ja kaupunkikuvallista asemaa. Lisäksi esitetystä selvityksestä tuodaan esiin, että viereinen Syväkankaan kioski mahdollisesti puretaan,

Todetaan.

Rakennushistoriaselvityksen laatija ja kaupunki ovat tiedustelleet museon näkemystä selvityksen riittävydestä sähköpostitse ennen kaavaehdotuksen nähtävällepanoa. Museon suunnalta ei ole otettu asiaan tällöin kantaa. Kaavamuutoksen matkailuelinkeinoja tukeva tavoite arvioidaan kokonaisuutena merkittävämmäksi, kuin muutoksen tuoma Toivolan rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen väheneminen.

Todetaan.

Merkitään tiedoksi.

<p>kun nyt suunniteltu hotellin laajennus on toteutettu. Kioskin purkaminen muuttaisi suunnitellun laajennuksen sijoituksen perusteita sekä heikentäisi Syväkankaan keskuksen kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ja selkeää kokonaisuutta. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan esitetty asemakaavan muutosehdotus ei edistä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön vaalimista.</p>	<p>Kaavamuutos mahdollistaa myös kioskirakennuksen säilymisen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	---