



KAAVASELOSTUS

HOTELLI TOIVOLAN JA SYVÄKANKAAN KIOSKIN ASEMAKAAVAMUUTOS

koskien kiinteistöjä 240-12-1222-14 ja 240-12-1222-15



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus. Ilmakuva: Maanmittauslaitos 9/2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 24.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaava-alue:	Asemakaava koskien kiinteistöjä 240-12-1222-14 ja 240-12-1222-15
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen
Yhteystiedot:	Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi
Kaavan vireilletulo:	Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 20.2.2024 § 71 päätöksellä.
Kaava hyväksytty:	Elinvoimalautakunta..... Kaupunginhallitus..... Kaupunginvaltuusto

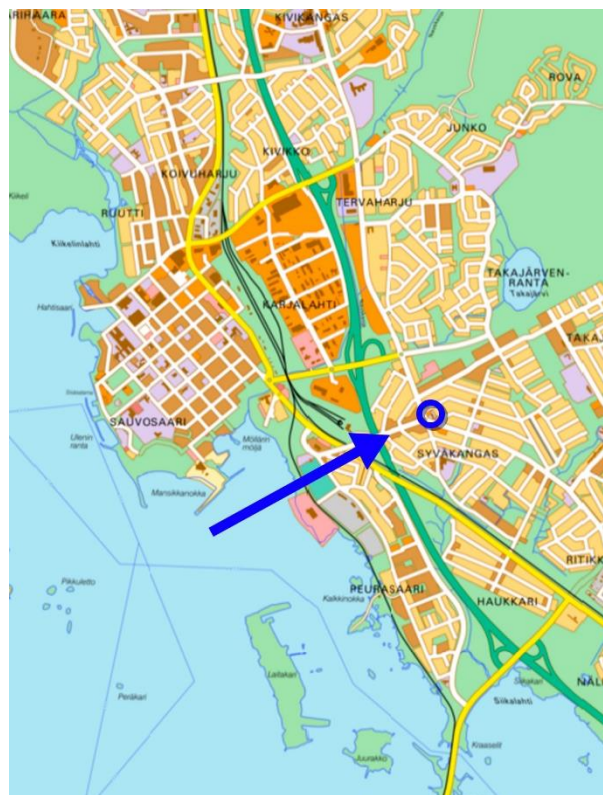
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km päässä kaupungin keskusta kaakkoon, Syväkankaan kaupunginosassa Oulunaukion kiertoliittymän koillislaidalla. Muutosalue koskee kahta tonttia ja sen pinta-ala on noin 3845 m². Suunnittelualueelle sijoittuu nykyisellään kioskirakennus (Syväkankaan kioski) ja hotellirakennus (Hotelli Toivola).

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella toimivan hotellin laajentaminen.

Kuva 2. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa (Kemi, karttapalvelu).



1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.2 Luonnonympäristö	7
3.2.1 Kasvillisuus	7
3.2.2 Valuma-alue ja pohjavedet	7
3.2.3 Sadanta ja hulevedet	7
3.3 Rakennettu ympäristö	7
3.4 Maanomistus	10
3.5 Suunnittelutilanne	11
3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
Maakuntakaava	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2 Vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos	14
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
4.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Asemakaavaratkaisu	16

5.1.1 Asemakaavan vaikutukset ja niiden huomioon ottaminen	17
5.1.2 Asemakaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
5.1.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	19
5.1.4 Kaavan suhde yleiskaavaan	19
5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.3 Nimistö	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / LIITE 1
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja niiden vastineet / LIITE 2
- Kemin Syväkankaan Toivola, Rakentamishistorian selvitys, Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy / Rauno Ruonansuu, arkkitehti SAFA / LIITE 3
- Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja niiden vastineet / LIITE 4
- Asemakaavan seurantalomake / LIITE 5

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 20.2.2024 § 71 päätöksellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 14.3.2024.

Asemakaavamuutoksen on arvioitu olevan vaikutukseltaan vähäinen, joten naapureita kuultiin ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä eikä varsinaista asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa asetettu nähtäville. Mielenkiintoa ja lausuntoja oli mahdollista jättää 14.3.-5.4.2024 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme lausuntoa. Lausunnot vastineineen löytyvät selostuksen liitteistä (liite 2).

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 29.4.2024. Asemakaavatarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 16.-29.5.2024 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänäolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Lounais-Lappi -lehdessä. Lausunnot pyydettiin keskeisiltä viranomaisilta. Lausuntoja saatiin kolme (3). Lapin pelastuslaitos ilmoitti, että sillä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettyyn lausuntoon. Lapin Ely-keskus totesi, että sillä ei ole lausuttavaa. Tornionlaakson museo totesi lausunnossaan, että kohteesta laadittu rakentamishistorian selvitys ei vastaa laajuudeltaan asemakaavatasoista

rakennushistoriallista selvitystä, jollaista museo aiemmassa lausunnossaan edellytti. Lisäksi museo totesi lausunnossaan, että museon näkemyksen mukaan Toivolan rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, jota tulisi vaalia asemakaavalla, sekä että asemakaavan muutosehdotus ei edistä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön vaalimista.

- Vastineena museon lausuntoon todetaan, että kaavamuutoksen matkailuelinkeinoa tukeva tavoite arvioidaan kokonaisuutena merkittävämmäksi, kuin muutoksen tuoma Toivolan rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen väheneminen.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ...

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella toimivan hotellin laajentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km päässä kaupungin keskusta kaakkoon, Syväkankaan kaupunginosassa. Aluetta koillisessa rajaa asuinkorttelit, idässä liikehuoneisto/asuinkiinteistö, etelässä Oulunaukion kiertoliittymä sekä Ouluntie (toisella puolella vuonna 2013 valmistunut Salen rakennus) ja lännessä Kiveliönkatu ja Ruotsintie (molempien toisella puolella kerrostaloja).



Kuva 3. Syväkankaan kioski ja Hotelli Toivola suhteessa ympäröivään rakennuskantaan (lännessä kuvattuna). © Google Maps



Kuva 4. Syväkankaan kioski ja Hotelli Toivola suhteessa ympäröivään rakennuskantaan (kaakosta kuvattuna).



Kuva 5. Syväkankaan kioski ja Hotelli Toivola suhteessa ympäröivään rakennuskantaan (pohjoisesta kuvattuna).

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Kasvillisuus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

3.2.2 Valuma-alue ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle eikä alueella ole pienvesistöjä.

3.2.3 Sadanta ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2 % vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7 mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50% todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0,1, Kattopinnoille 0,8 ja asfaltille 0,7. Alueen keskimääräinen kerroin on täysin rakennetulle alueelle 0,75. Tästä voidaan johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne alueellisessa hulevesi suunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä.

3.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Kaava-alue sijoittuu Syväkankaan kaupunginosan palvelukeskittymään. Kaava-alueen palveluja ovat hotelli- ja kioskitoiminta, ja alueen läheisyyteen sijoittuu mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, baari, apteekki ja lemmikkitarvikeliike.

Virkistys

Kaava-alueella ei sijaitse virkistyskäyttöön soveltuvia alueita, ja sen lähiympäristö on rakennettua ympäristöä. Lähin puistoalue sijaitsee alueesta noin 250 m päässä. Noin 400 m päässä sijaitsee hiekkapäälysteinen urheilukenttä.

Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi rakennusta; hotellirakennus ja kioskirakennus. Rakennuskanta on kokonaisuudessaan tavanomaista, jonka käytettävyys on muutosten myötä säilynyt hyvin. Alueen rakennuksista on museoviranomaisen pyynnöstä laadittu rakennushistoriallinen selvitys, joka löytyy selostuksen liitteistä. Alla tiivistelmää selvityksestä.

Hotelli Toivola

Toivolan rakennus on valmistunut v.1963 ja sen alkuperäinen suunnittelija oli Arkkitehtitoimisto Karisalo / arkkitehdit Hilikka ja Valter Karisalo Lahdesta. Toivola on liikenneympyräalueen

rakennusdominantti. Rakennus näkyy katunäkymän päätepisteenä Ouluntien suunnalta keskustasta saavuttaessa. Lähiympäristössä sijaitsee kaksi uudempaa liikerakennusta.

Rakennus edusti valmistuttuaan tyyliään puhtaslinjaista 1960-luvun alun julkisen ja liikerakentamisen tyyliä puhtaaksimuurattuine punatiilisine ulkoseinineen, 1. kerroksen suurine liiketilamaisine ikkunoineen ja 2. ja 3. kerroksen nauhamaisine ikkunariveineen. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu rakennuspaikan korkeusasemat. Viistosti taittuva eteläpuoleinen 1-kerroksinen liikesiipi porrastuu loivasti rinteeseen. Tämä antaa persoonallisen ja alisteisen lisänsä muuten 3-kerroksiseen hallitsevaan rakennusmassaan.

Alkuperäisen rakennuksen pääpiirteet ja massa on säilynyt muutostöiden yhteydessä 2000-luvulla, kun rakennus on muutettu hotelliksi. Muun muassa kantavat rakenteet, porrashuoneiden sijainti, kerroskorkeudet sekä ikkunajako on säilytetty. Rakennukseen on toteutettu muutoksen yhteydessä julkisivurappaus sekä uusi sisäänkäyntikatos, puretun lämmityshormin paikalle on toteutettu hissi ja varapoistumista varten on lisätty ulkoinen teräskierreporras.

Syväkankaan kioskin rakennus

Alkuperäinen 1960-70-luvun vaihteessa rakennettu kioski on ollut vaatimaton, noin 40 m² suorakaiteen muotoinen, harjakattoinen puurakennus. Käyttötarkoitukseltaan se on ollut yhdistetty kioski ja kukkakioski. Rakennusta on laajennettu vuosina 1999, 2002 ja 2016. Rakennuksen hieman post-modernistinen julkisivuilme luotiin ensimmäisessä laajennuksessa, jonka jälkeen tyyliä on mukailtu ja varioitu. Nykyinen rakennus on kooltaan lähes 400 m²:n grilliravintola/kioski.



Kuva 6. Toivolan rakennus vuonna 2011. © Google Maps



Kuva 7. Toivolan rakennus nykyisellään.



Kuva 8. Syväkankaan kioskin rakennus.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Syväkankaan taajamakeskittymän ytimeen, jossa alueen rakennukset ovat keskeisessä roolissa näkyvän sijaintinsa ansiosta. Näkymä rakennuksia kohti avautuu jo kauas mereltä päin Ouluntietä lähestyttäessä, Toivolan rakennuksen ollessa katulinjan päätteenä.

Kaava-aluetta ympäröivien rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat 1-3 kerroksen välillä, minkä myötä kaupunkikuva on sopusuhtaista. Myös rakennusten tyylit ovat pääosin hyvin yhteensopivia – poikkeavina rakennuksina suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä nousee Syväkankaan kioski ja Salen kaupparakennus.



Kuva 9. Hotelli Toivolan rakennus näkyy pitkälle Ouluntien länsipäähän.



Kuva 10. Kiveliönkadun varressa sijaitsee asuinkerrostalo, jonka tyyliin nykyisessä asussaan Toivolan rakennus valkoiseksi rapattuna yhtyy. Vastaavia kerrostaloja on muuallakin suunnittelualueen läheisyydessä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella eikä sen läheisyydessä ole tiedossa tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin tunnistettu kohde sijoittuu suunnittelualueesta noin 1,4 km päähän (Möllärimöljän hylky) (lähde: kyppi.fi).

3.4 Maanomistus

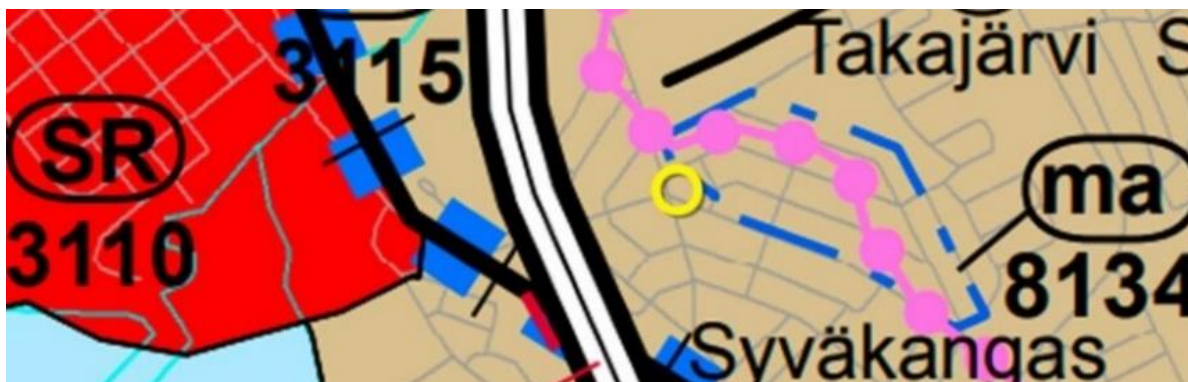
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu Syväkankaan Kioski Oy:lle.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistama Länsi-Lapin maakuntakaava.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue rajattu keltaisella).

Kaavassa alue on osoitettu merkinnällä:

A: "Taajamatoimintojen alue"

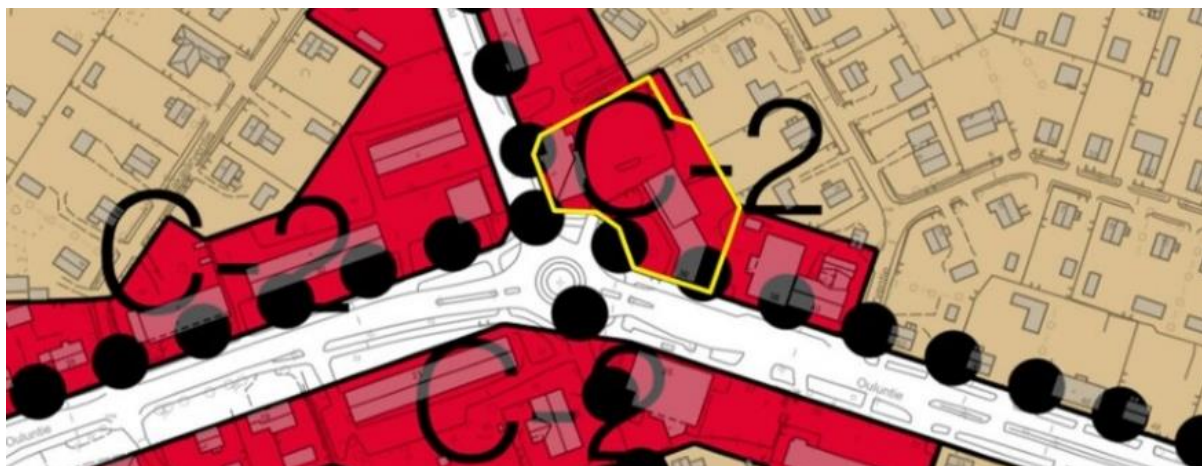
Suunnittelualueita *rajaa* merkintä:

ma: "Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue / kohde."

Aluerajaus viittaa asemakaavan sk-1 -aluevaraukseen, yhtenäisenä säilyneeseen jälleenrakennuskauden asuinympäristöön.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK 4), jonka Kemlin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.6.2002 § 134 ja joka on saanut lainvoiman 23.10.2003.



Kuva 12. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (suunnittelualue rajattu keltaisella). © Kemlin kaupungin karttapalvelu

Suunnittelualue on osoitettu merkinnällä:

C-2: "Keskustatoimintojen alue. Alue varataan julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asuntoalueelle soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille ja asunnoille. Korttelitehokkuus enintään e=0,50."

Suunnittelualueetta rajaa merkintä kevyen liikenteen reitistä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2017 lainvoiman saanut asemakaava (AK 479).



Y-K-1

Yleisten rakennusten ja liike- sekä toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta enintään yhtä kolmasosaa saadaan käyttää asuintiloina.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (suunnittelualue rajattu sinisellä). © Kemin kaupungin karttapalvelu

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella toimivan hotellin laajentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 20.2.2024 § 71 päätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- Lapin Ely-keskus
- Lapin pelastuslaitos
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Tornionlaakson museo
- Lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille. Lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollistaa jättää 14.3.-5.4.2024 välisenä aikana.

Asemakaavamuutos päätettiin viedä nähtäville suoraan kaavaehdotuksena ilman valmisteluvaiheen nähtävilläoloa, joten viranomaisilta pyydettiin lausunnot samassa yhteydessä.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä.

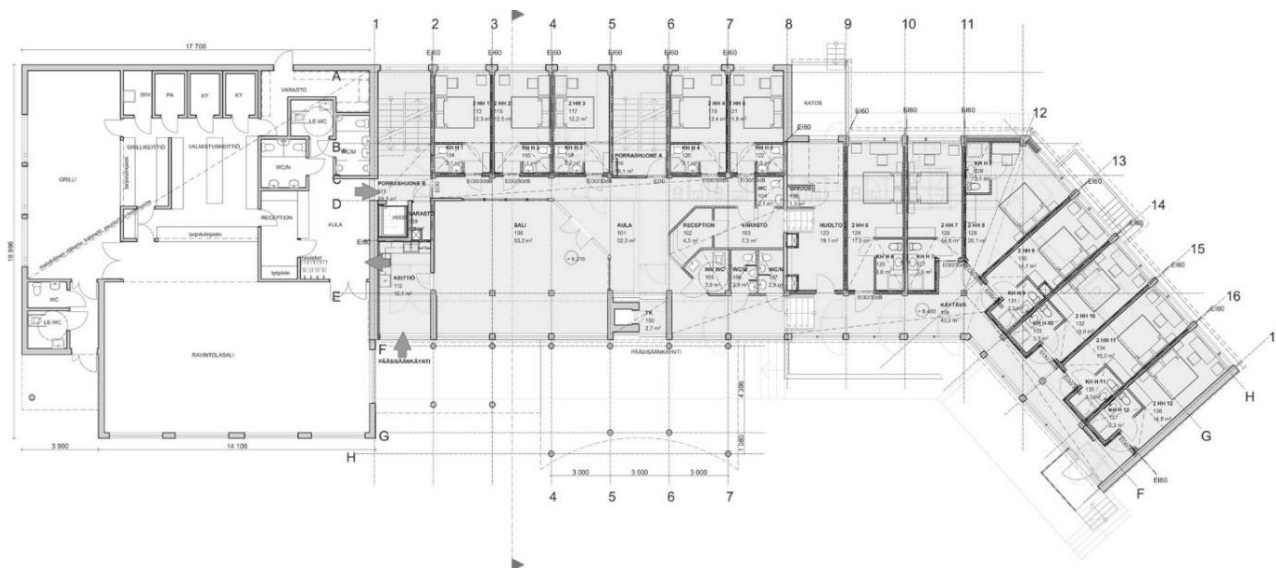
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen matkailutoiminnan kehittämiseksi mahdollistamalla olevan hotellirakennuksen laajentaminen.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Hotellin laajennuksesta on tehty ennen asemakaavamuutoksen käynnistämistä vaihtoehtovertailua laajennusosan sijainnin ja koon sekä pysäköinnin sijoittelun osalta. Laajennusosan tarve on lähtenyt nykyisen liiketoiminnan kehittämisen myötä – tällä hetkellä hotellin ravintolapalvelut hoidetaan kioskin tiloissa ja tavoitteena olisi saada osoitettua hotellin kaikki toiminnot yhteen rakennukseen, jolloin palveluiden käyttäminenkin on sujuvampaa. Hakijalle vaihtoehtovertailua erillisenä kaavaprosessista on tehnyt Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy.



Kuva 14. Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatima pohjaluonnos Hotelli Toivolan laajennuksesta, jossa laajennusta suunniteltiin rakennuksen pohjoispään jatkoksi.

Vaihtoehdosta, jossa rakennuksen laajennus olisi sijoittunut olevan rakennusmassan jatkeeksi luovuttiin, koska tilajärjestelyt eivät olisi olleet toimivia hotellin toimintojen, henkilökunnan toiminnan sujuvuuden eikä käyttäjien kannalta. Myöskään pihajärjestelyt pysäköinnin osalta eivät olisi olleet toimivat (pysäköintipaikat olisivat hajaantuneet rakennuksen ympärille). Hankkeessa on huomioitava myös samassa korttelissa toimivan kioskin toiminta ja pysäköintipaikkojen tarve. Edellä mainituista syistä luontaisin paikka rakennuksen laajennukselle voidaan todeta olevan rakennuksen edessä.

4.5.2 Vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen arvioidaan olevan vaikutukseltaan vähäinen, jolloin sen hyväksymisestä vastaa Kemien kaupungin hallintosäännön § 19 mukaisesti elinvoimalautakunta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (alueidenkäyttölaki) määrätään seuraavaa:

"Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla."

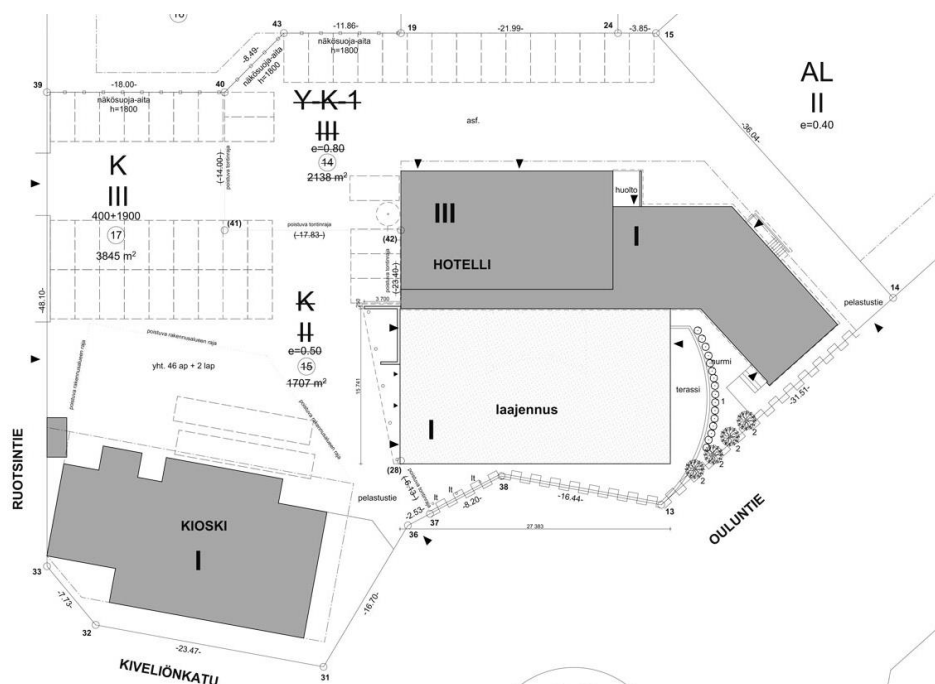
Kaavamuutoksella ei ole edellä mainittuja vaikutuksia. Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksen myötä eikä laajennusosan mahdollistaminen vaadi korttelin yhteenlasketun rakennusoikeuden nostoa nykyisestä. Voimassa olevassa asemakaavassa Hotelli Toivolan tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1710,4 k-m² (josta käytetty 1576 k-m²) ja kioskin tontille 853,5 k-m² (josta käytetty 384 k-m²). Yhteensä em. tonttien rakennusoikeus on 2563,6 k-m². Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeudet osoitetaan vastaamaan nykytilanteen tarpeita ja yhteenlaskettu rakennusoikeus tulee olemaan hieman vähemmän (63,6 k-m²) kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavamuutos päätettiin viedä nähtäville suoraan kaavaehdotuksena ilman valmisteluvaiheen nähtävilläoloa. Osallisille varattiin tilaisuus esittää mielipiteensä vireilletulon ja osallistumis- ja

arviointisuunnitelman nähtävilläpidon yhteydessä. Asia vietiin tiedoksi naapureille sekä viranomaisille, joita asemakaavan muutos voi koskettaa.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksen pohjana on käytetty Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatimaa asemapiirrosta, jossa rakennuksen laajennusosa on mainitun mukaisesti sijoitettu Toivolan rakennusmassan eteen. Tällä vaihtoehdolla sisätilat ja pysäköintipaikat jäsenyivät toimivasti.



Kuva 15. Ote Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatimasta asemapiirrosluonnoksesta, jossa rakennuksen laajennusosa on osoitettu rakennusmassan eteen.



Kuva 16. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatimasta hotellin laajennusosan suunnitelmasta.



Kuva 17. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatimasta hotellin laajennusosan suunnitelmasta.

4.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallisille annettiin mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta sen vireilletulon yhteydessä. Asiasta tiedotettiin naapureita ja viranomaisille lähetettiin lausuntopyynnöt. Asianosaisille annettiin mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Mielipiteitä ei jätetty ja lausuntoja saatiin kolme kappaletta. Lausunnot vastineineen löytyvät selostuksen liitteistä (liite 2).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisun pohjana on käytetty Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatimaa asemapiirrosta alueesta. Aluetta on päivitetty vastaamaan hotellin laajennustarpeiden lisäksi muilta osin nykytilannetta.

Korttelin nykyiset kaksi tonttia on yhdistetty yhdeksi tontiksi ja osoitettu merkinnällä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Hotellirakennuksen rakennusala on laajennettu vastaamaan nykyisen rakennuksen vaatiman tilan lisäksi laajennustarpeita. Rakennuksen korkealla osalla korkein sallittu kerroskorkeus on rakennuksen mukaisesti III ja muilla osin I. Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2500 k-m².

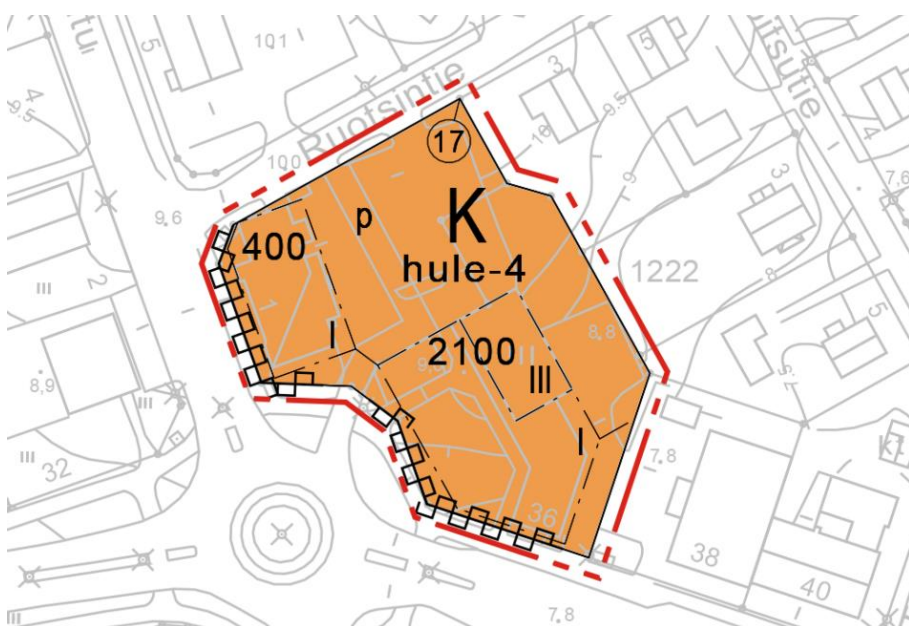
Kioskin rakennusala on pienennetty nykyisestä vastaamaan nykyisen rakennuksen tilantarvetta. Näin mahdollisesta pysäköintialueen järkevä mitoitus ja huomioidaan rakennusten tarkoituksenmukainen ja käytännössä mahdollinen mitoitettavuus tontilla. Korkein sallittu

kerroskorkeus on muutettu nykyisestä kaavasta (II) vastaamaan nykytilannetta osoittamalla se maksimissaan I-kerroksiseksi. Rakennusoikeutta ko. rakennusalalle on osoitettu 400 k-m².

Rakennusalueen rajojen ulkopuoli on osoitettu pysäköimispaikaksi (p) ja autonsäilytyspaikkojen määrästä on määrätty tarkemmin kaavamääräyksissä. Kiveliönkadun/Ouluntien puolen kiinteistönrajalle on merkitty ajoneuvoliittymän kielto lukuun ottamatta nykyistä liittymää. Merkintä on osoitettu vastaamaan nykyistä liikennejärjestelyä.

Hulevesiasiat on huomioitu merkinnällä hule-4 (*Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma (mukaan lukien kattovedet)*). Sekä hulevesiasioihin että kaupunkikuvalliseen näkökulmaan liittyen kaavamääräyksiin on määrättyä istutuksista seuraavaa: *”Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko korttelia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa istutusten riittävä määrä tulee arvioida. Suunnitelma on toteutettava rakentamisen yhteydessä.”*

Lisäksi kaavamerkinnöissä on huomioitu mm. riittävän lumitilan huomioiminen suunnittelussa.



Kuva 18. Asemakaavaehdotus.

5.1.1 Asemakaavan vaikutukset ja niiden huomioon ottaminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Hotellirakennuksen laajennuksen ei katsota huonontavan rakennetun ympäristön viihtyisyyttä. Laajennusosa on maltillinen I-kerroksinen rakennuksen osa, joka sopeutuu ympäröivän alueen kerroskorkeuksiin. Laajennusosa aiheuttaa rakennetun ympäristön ja näkymien muutoksen nykyiseen nähden, mutta ei muodosta poikkeamaa alueen muun rakennustehokkuuden tai kaupunkikuvan suhteen. Laajennusosalla on vaikutuksia olevan rakennuksen massoitteeluun ja ulkonäköön, mutta ottaen huomioon laajennuksen mahdollistamisen myötä rakennuksen paremman mahdollisuuden pysyä toiminnassa jatkossakin, laajennusosalla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia jo aiemmin julkisivumuutoksia kokeneeseen rakennukseen.

Kioskirakennukseen kaavalla on vaikutuksia rakennusalueen ja sen alalle osoitetun rakennusoikeuden pienentymisen osalta. Lisäksi nykyisessä kaavassa korkein sallittu kerroskorkeus on I (voimassa olevassa kaavassa II). Nykyiseen toimintaan kaavalla ei ole vaikutuksia. Kaava on päivitetty vastaamaan kioskin osalta sen nykytilannetta.

Kaavamuutoksen ei katsota aiheuttavan vähäistä suurempia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Vaikutukset luontoon

Asemakaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia luonnonympäristöön.

Hulevesiasiat on huomioitu kaavamääräyksissä. Asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta hulevesien hallinnan toteuttamiseen, sillä alue, jolla laajennusosa mahdollistuu kaavan myötä, on nykyisellään pinnoitettua aluetta (asfaltti). Kaavamuutoksen myötä kaavamääräyksiin on lisätty velvoite riittävien istutusten toteuttamisesta, jolla on myönteisiä vaikutuksia hulevesien hallintaan.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos parantaa alueen palvelutarjontaa ja sen toiminnallisuutta.

Lisäksi asemakaavamuutos auttaa parantamaan matkailupalveluiden toimintaedellytyksiä, jolla on iso merkitys kaupungin elinvoiman kannalta.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikenteen määrään. Laajennusosa ei mahdollista hotellin majoituspaikkojen määrää, ainoastaan selkeyttää toimintaa yhteen rakennukseen.

Muut vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

5.1.2 Asemakaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamuutoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaava mahdollistaa Syväkankaan alueen palvelurakenteen kehittymisen ja koko Kemin alueen matkailun kehittymisen, sillä se edistää yritystoiminnan kehittämisen kannalta tarpeellisia edellytyksiä. Alue on osa olevaa rakennettua ympäristöä, ja kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistymisen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaavan suunnittelussa otetaan huomioon hulevesiin liittyvät riskit.

5.1.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.1.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista siihen osoitetun toiminnan osalta (keskustatoimintojen alue). Korttelitehokkuus yleiskaavassa on $e=0.50$ (1923 k-m²), minkä myötä asemakaavassa osoitettu tehokkuus ylittää yleiskaavan tehokkuuden ($\sim e=0.67 / 2564$ k-m²). Asemakaavassaratkaisussa osoitettu rakennusoikeus on kuitenkin hieman pienempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Yleiskaava on saanut lainvoiman 2003. Sen voidaan katsoa olevan vanhentunut tietyiltä osin. Esimerkiksi Syväkankaan alueen kehittymistä tuskin on osattu huomioida kaavaa laatiessa (mahdollinen tarve suuremmalle tehokkuusluvulle).

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. AUTONSÄILYTYSPIIKAT

Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- toimistot, liikehuoneiset ja niiden verrattavat: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti
- julkiset palvelu- ja majoitustilat: 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopsäköinti-tila.

2. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä koko korttelia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa istutusten riittävä määrä tulee arvioida. Suunnitelma on toteutettava rakentamisen yhteydessä.
3. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puisto- maisessa kunnossa.
4. Mikäli asuin- ja liiketonttien rajalle rakennetaan aita, on se tehtävä 1,8 m korkeana puisena näkösuoja-aitana.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaava on toteutettavissa, kun kaavamuuos saa lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaa ja seuraa Kemin kaupungin rakennusvalvonta.

Kemissä 3.6.2023

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare