

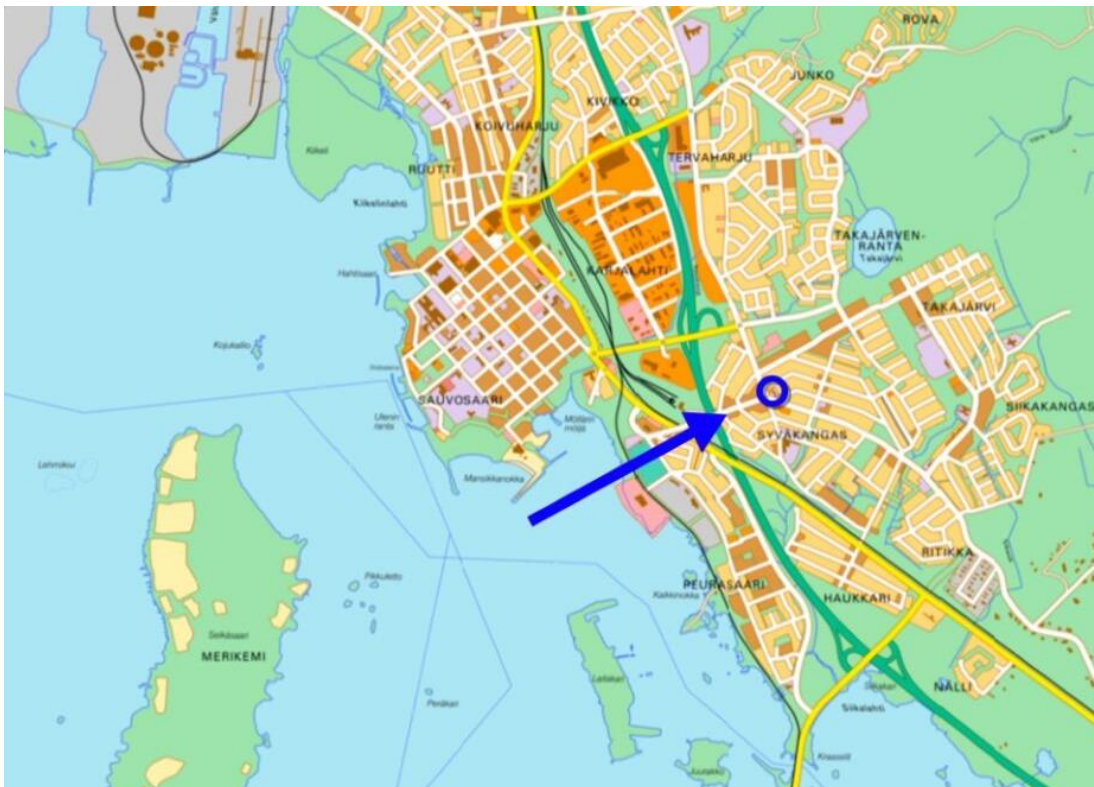
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan kyseessä olevan kaavamuutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

HOTELLI TOIVOLAN JA SYVÄKANKAAN KIOSKIN ASEMAKAAVAMUUTOS

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

Sijaintikartta:



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §). OAS:ssa kerrotaan mitä suunnitellaan, kerrotaan kaavaprosessin vaiheet, keitä valmistelussa kuullaan, miten suunnitelmiin voi vaikuttaa ja ketkä kaavaa valmistelevat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan työn kuluessa.

Asemakaava sekä vireilletulo

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).

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksen 20.02.2024 § 71 myötä.

Asemakaavan tavoite

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella toimivan hotellin laajentaminen.

Suunnittelun nykytilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistama Länsi-Lapin maakuntakaava.

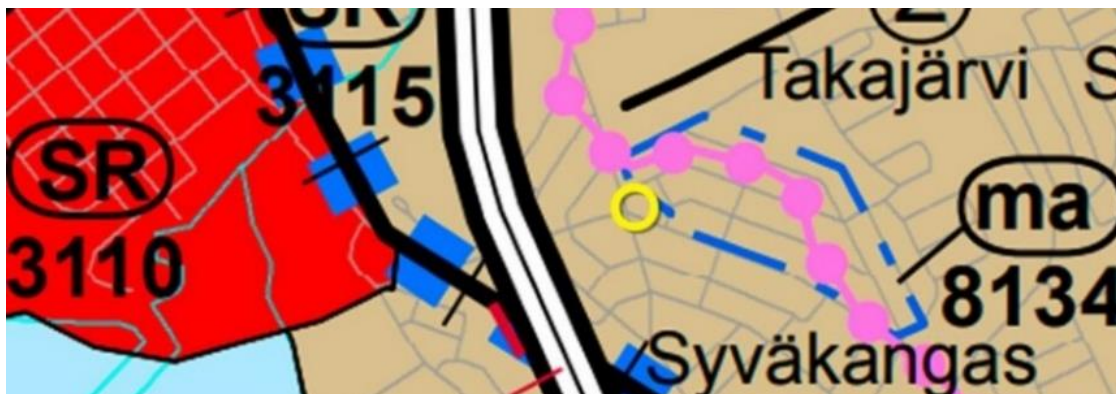
Kaavassa alue on osoitettu merkinnällä:

A: "Taajamatoimintojen alue"

Suunnittelualueita *rajaa* merkintä:

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

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



Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualue osoitettu keltaisella.

Yleiskaava

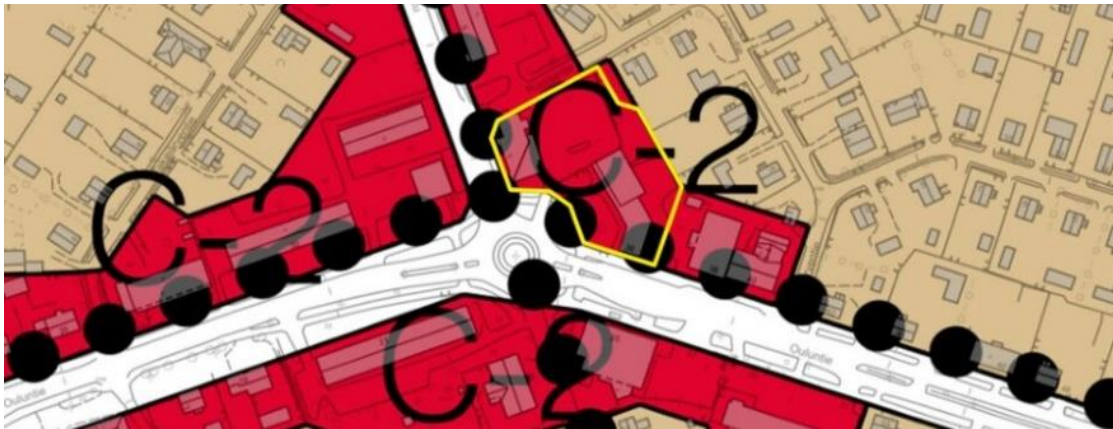
Suunnittelualueella on voimassa keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK 4), jonka Kemmin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.6.2002 § 134 ja joka on saanut lainvoiman 23.10.2003.

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."

Suunnittelualueita *rajaa* merkintä kevyen liikenteen reitistä.





Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen rajausta keltaisella.

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 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 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.

Tässä asemakaavassa keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

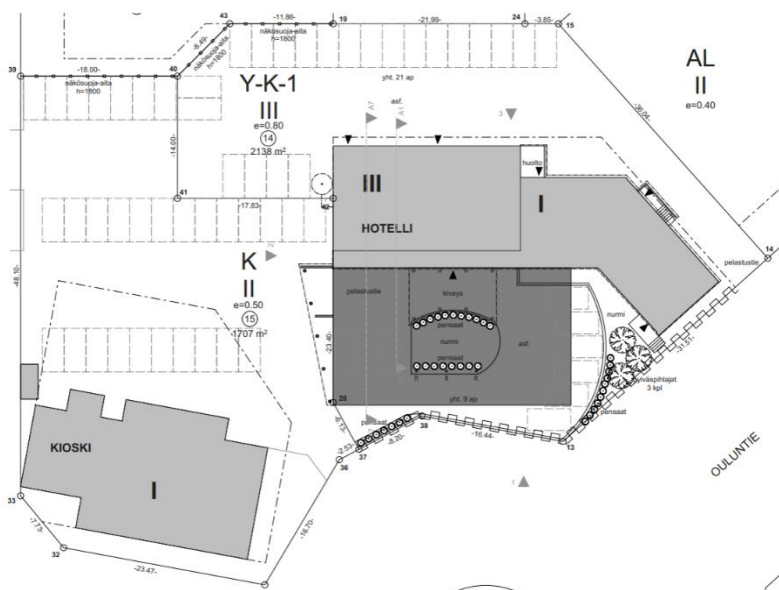
Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat Kemian kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna alueen toimijalla.

Suunnittelun tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella toimivan hotellin (Hotelli Toivola) laajentaminen I-kerroksisella laajennusosalla. Toivolan rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut setlementtitoiminnasta ja liiketiloista vuonna 2018 hotelliksi, jolloin rakennukseen on tehty sisäremontin lisäksi julkisivumuutoksia. Laajennusosan tarpeen taustalla on matkailupalvelujen kehittämisen tarve. Laajennusosaan sijoittuisi hotellin vastaanotto- ja ravintolatilat. Asemakaavamuutosta valmistellaan hakijan esittämien alustavien luonnossuunnitelmien pohjalta.

Suunnittelualueella sijaitseva kioskirakennus on myös hotelliyrityksen omistuksessa ja palvelee tällä hetkellä osittain myös hotelleja. Tulevaisuudessa alueella voisi mahdollisesti toimia myös pelkkä hotelli.



Kuva 5. Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatima asemapiirros hotellin laajennuksesta ja pihajärjestelystä.



Kuva 6. Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy:n laatima mallinnus hotellista ja sen laajennuksesta.

Asemakaavan vaikutusten arviointi ja kaavoitustyön organisointi

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Asemakaavamuutoksen arvioidaan olevan vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin sen hyväksymisestä vastaa Kemin 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.





Osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen vireilletulon yhteydessä.

Asemakaavan suunnittelutyö hoidetaan Kemin kaupungin elinvoimatoimialan omana työnä ja siitä vastaa kaavoitusyksikkö.

Selvitykset

Päivitetään tiedot laadittavista selvityksistä kaavatyön edetessä.

Osalliset ja vuorovaikutus

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (MRL 62 §). Osallisia ovat maanomistajat ja lähialueen asukkaat, sekä ne tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa 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.

Tämän kaavahankkeen osallisia ovat mm.

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

Viranomaisyhteistyö toteutetaan viranomaisahoille osoitettavilla lausuntopyyntöillä kaavan vireilletulon ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä sekä tarvittaessa viranomaisneuvotteluilla tai muilla työneuvotteluilla.

Asemakaavan ennakoitu aikataulu

Käynnistysvaihe, valmisteluvaihe ja OAS nähtäville

Kaavan vireilletulon myötä kaavamuutoksen alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jota päivitetään tarpeen mukaan kaavatyön edetessä. Koska asemakaavamuutos on laajuudeltaan ja vaikutukseltaan vähäinen, osallisille varataan tilaisuus erillisen valmisteluaineiston sijaan esittää mielipiteensä vireilletulon yhteydessä. Naapureita tiedotetaan vireilletulosta kirjeitse.

- kaavoituksen käynnistäminen ja OAS nähtäville 2-3/2024



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus tutustua vireillä olevaan kaavahankkeeseen, vaikutusmahdollisuuksiin kaavan osalta sekä ennakoituun aikatauluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä <https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi elinvoimalautakunnan esityksestä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdessä sekä kotisivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Kaava on nähtävänä kaupungintalon neljännen kerroksen ilmoitustaululla, kirjaston lehtilukuosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>

- kaavaehdotus 4-5/2024

Hyväksymisvaihe

Vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan hyväksyy elinvoimalautakunta.

- päätöksentekovaihe 5-6/2024

Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen:

Kemin kaupunki

Elinvoimatoimiala / Kaavoituspalvelut (4. kerros)

Valtakatu 26

94100 Kemi

tai sähköpostitse osoitteeseen elinvoima@kemi.fi

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969, saija.alakare@kemi.fi

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593, miisa.saukkonen@kemi.fi

Kaavoitussihteeri Päivi Koskimäki, puh. 050 431 4240, paivi.koskimaki@kemi.fi

Maankäyttösuunnittelija Peter Brusila, puh. 040 725 4750, peter.brusila@kemi.fi





Hotelli Toivolan ja Syväkankaan kioskin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja niiden vastineet

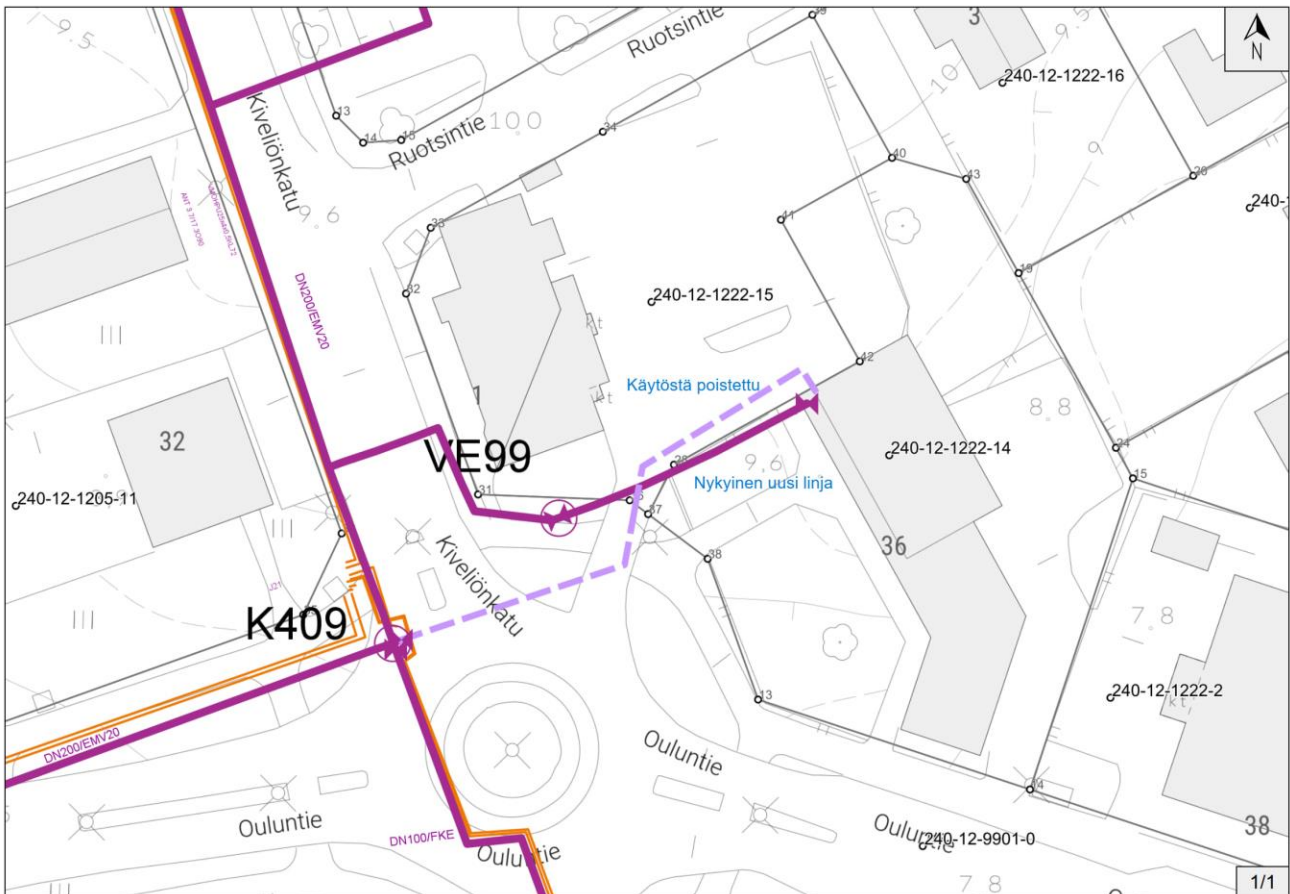
LAUSUNNOT (3 KPL):	VASTINEET:
<p><u>Lapin pelastuslaitoksen lausunto 15.3.2024:</u> Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt.</p> <p>Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään asia tiedoksi ja tiedotetaan mainituilta osin myös hakijaa jatkosuunnittelua varten.</p>
<p><u>Tornionlaakson museon lausunto 3.4.2024:</u> <i>Suunnittelualan kaavatilanne ja rakennettu kulttuuriympäristö</i></p> <p>Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava (2015) sekä Kemin Keskialueiden yleiskaava (YK 4, 2003). Maakuntakaavassa suunnittelualaue on <i>Taajamatoimintojen alue</i> (A) ja se rajautuu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen (ma8134, Syväkangas). Syväkangas on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen pohjoispuolelta kulkee <i>Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti</i> (Pohjanmaan rantatie). Yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu Keskustatoimintojen alueelle (C-2), jonka kaavamääräyksen mukaan <i>Alue varataan julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asuntoalueelle soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikatoiminnoille ja asunnoille. Korttelitehokkuus on enintään e=0,50.</i></p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa (2017) suunnittelualaue on osoitettu <i>Yleisten rakennusten ja liike- sekä toimistorakennusten korttelialueeksi</i> (Y-K-1) sekä <i>Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi</i> (K). Y-K-1 korttelissa kerrosalasta enintään yhtä kolmasosaa saadaan käyttää asuintiloina.</p> <p>Kaavamuutosalueella sijaitseva Hotelli Toivola on entinen Settlementti Toivola ry:n toimitalo, joka on valmistunut 1963. Rakennus on ollut valmistumisensa jälkeen vuonna 1923 perustetun yhdistyksen keskeinen toimitilarakennus 2010-luvulle asti. Rakennuksessa sijaitsevat alun perin settlementin toimintojen lisäksi liiketiloja ja asuinhuoneistoja. Rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut settlementtitoiminnasta ja liike-</p>	



<p>tiloista hotelliksi vuonna 2018. Rakennus edustaa modernia 1900-luvun arkkitehtuuria. Viereisellä tontilla sijaitseva Syväkankaan kioski on postmodernismin ja Oulun koulun piirteitä.</p> <p>Modernia rakennuskantaa ei ole kattavasti tutkittu Kemissä tai Lapin alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ mukaisesti kulttuuriympäristön arvot tulee selvittää maankäytön suunnittelun yhteydessä. Jotta vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan voidaan riittävästi arvioida, tulee suunnittelualueesta ja rakennuksista laatia asianmukainen rakennushistoriallinen selvitys suunnittelun lähtöaineistoksi. Rakennushistoriallisen selvityksen laatimisesta ja tarkemmasta sisällöstä voi olla yhteydessä Tornionlaakson museon rakennustutkijaan.</p> <p><i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i> Kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolaila (295/63) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. On todennäköistä, että alueella ei ole myöskään ennestään tuntemattomia muinaisjäännöskohteita.</p>	<p>Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy on hakijan toimeksiantona laatinut alueen rakennuksista rakennushistoriallisen selvityksen, joka on selostuksen liitteenä. Selvitys on lähetetty myös vastuumuseon viranomaiselle tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><u>Kemin Energia ja Vesi Oy:n lausunto 5.4.2024:</u> <i>Kaukolämpö</i> Syksyllä 2023 Hotelli Toivolalle on uusittu kaukolämmön liityntäjohto. Hotelliyrittäjän kanssa sovittiin talojohdon uudesta reitistä hotellin laajennussuunnitelmaa silmällä pitäen. Tuolloin suunnitelmana oli laajentaa hotellirakennusta nykyisen parkkipaikan suuntaan, joten kaukolämpölinjalle tehtiin uudet läpiviennit rakennuksen seinälle niin, ettei se tulevaisuudessa jäisi laajennusosan alle.</p> <p>Suunnitelma lienee muuttunut ja uudessa asemapiirroksessa kaukolämpölinja jää laajennusosan alle. Jos kaavaehdotus menee läpi, kaukolämpölinjan sijaintia täytyy muuttaa ja asia kas maksaa muutostöiden kustannukset.</p> <p>Liitteenä karttakuva alueen kaukolämpölinjoista.</p>	<p>Asia on lähetetty tiedoksi hakijalle jatkosuunnittelua varten.</p>



Liite Kenven lausuntoon



KEMIN SYVÄKANKAAN TOIVOLA, RAKENTAMISHISTORIAN SELVITYS

Selvityksen päiväys:

18.3.2024

Selvityksen tilaaja:

Syväkankaan Kioski Oy

Selvityksen laatija:

Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy / Rauno Ruonansuu, arkkitehti SAFA

Kohteen perustiedot:

Tämän selvityksen kohde on entinen Kemin Syväkankaan Toivola, nykyinen Hotelli Toivola.

Kohteen sijainti:

Kohde sijaitsee Kemin Syväkankaan (12. kaupunginosa) korttelissa 1222 (asemakaavamerkintä Y-K-1) tontilla 4 ja kohteen osoite on Kiveliönkatu 1, 94700 Kemi. Kiinteistötunnus on 240-12-1222-13. Rakennuksen kerrosala on 1576 m² ja rakennuksen tilavuus on 6050 m³.

Kohteella ei ole suojelumerkintää.

Rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys:

Toivola on selvästi liikenneympyräalueen sekä rakennusten dominantti, vaikka ympärille onkin jälkeempään rakentunut mm. kaksi uudempaa liikerakennusta. Se antaa ilmeellään, sijoituksellaan ja entisellä yhteiskunnallisella toimintaperinteellään selvän viestin siitä, missä on Syväkankaan keskus. Rakennus on massaltaan ja yleisilmeeltään tuolle viestille olennainen symboli ja sen näkyvyys pitkälle lounaaseen päin moottoritien ylittävälle ja kaupunkiin johtavalle sillalle on avoin ja antaa sillalta tulijalle luvan odottaa tulevaisuutta lähes kaupunkimaista lähiötä.

Toivolon lähinaapurina viereisellä tontilla oleva kioskirakennus on ollut vaatimaton, alkuperäiseltä kooltaan n.40 m² suorakaiteen muotoinen, puurakenteinen, harjakattoinen puuverhottu rakennus. Käyttötarkoitukseltaan se on ollut yhdistetty kioski ja kukkakioski, joka on rakennettu 1960-70 luvun vaihteessa. Rakennus oli jaettu kioskiksi ja kukkakioskiksi ja siinä asioitiin kadulta luukun kautta. Asiointitasona toimi katutasosta parin askelman verran korotettu puuterassi. Rakennuksen tultua nykyisen omistajan haltuun sitä on laajennettu kolme eri kertaa toiminnan tarpeiden mukaan vuosina 1999, 2002 ja 2016. Rakennuksen hieman post-moderninen julkisivuilme luotiin ensimmäisessä laajennuksessa ja sen jälkeisissä laajennuksissa sitä on mukailtu enemmän tai vähemmän kyseistä tyyliä mukailien. Rakennus ei ole historiallisesti merkittävä ja onkin sangen mahdollista, että se halutaan purkaa myöhemmin, jos ja kun nykyisen hotelli Toivolan ravintola- ja keittiöhankelaajennus voidaan toteuttaa anotun asemakaavamuutoksen myötä, jossa molemmat rakennukset tulisivat sijaitsemaan yhteisellä tontilla

Rakennuksen arkkitehtuuri, tyyli ja ulkoasu:

Rakennus edusti valmistuttuaan tyyliään sangen puhtaslinjaista 60-luvun alun julkisen ja liikerakentamisen tyyliä puhtaaksimuurattuine punatiilisine ulkoseinineen, 1. kerroksen suurine liiketilamaisine ikkunoineen ja 2. ja 3. kerroksen nauhamaisine ikkunariveineen. Rakennuspaikan korkeusasemien suunnittelullista ja ammattimaista huomioonottamista edusti matala, loivaan rinteeseen porrastuva 1-kerroksinen, rungoltaan viistosti taittuva liikesiipi, joka antaa oman persoonallisen alisteisen lisänsä muuten aika tiukan ankaraankin 3-kerroksiseen tiiviiseen ja hallitsevaan rakennusmassaan. Suurten ikkunoiden jatkuminen saumattomasti päämassasta myös liikesiipeen sitoo eri rakennusmassat luontevasti kokonaisuudeksi jättäen kuitenkin tilojen hierarkian selvästi esille, jossa Toivolan toiminta on pääkäyttötarkoitus ja liiketilat vain sitä tukeva elementti, mutta toteutus on paikassaan sangen luonteva ja onnistunut.

Rakennuksen suunnittelu ja toteutus:

Kohde on valmistunut v.1963 ja sen alkuperäinen suunnittelija oli Arkkitehtitoimisto Karisalo / arkkitehdit Hilikka ja Valter Karisalo Lahdesta. Suunnittelutyö aloitettiin vuodenvaihteessa 1960-1961 Kemin kaupungin myönnettyä rakennukselle tontin (pinta-ala 2138 m², tehokkuusluku e=0,80, kerrosluku max.3, rakennusoikeus 1710 m²). Rakennusurakka kilpailutettiin suunnitelmien valmistuttua syksyllä 1962, rakentamispäätös tehtiin 15.10.1962 ja pääurakoitsijaksi valittiin Rakennustoimisto M. Kurtti. Rakennustyö aloitettiin 24.10.1962 ja rakennus valmistui syksyllä 1963. Toivolan johtajana aloitti tuolloin sosiaali-neuvos Eino Jestilä.

Rakennuksen suunnitteluvaiheessa suunnitelmat sisälsivät Toivolan varsinaisten toimitilojen tilojen lisäksi henkilökunnan asuntoja sekä ulkopuolisille vuokrattavia liiketiloja, joissa toimintansa aloittivat rakennuksen valmistuttua Suomen Yhdyspankki, kahvila ja tekstiililiike. Myöhemmin eri liiketiloissa ovat toimineet myös mm. Posti ja Postipankki, kampaamo, kemikalioliike sekä kirjakauppa. Kellarikerrokseen on oma sisäänkäynti ja siellä olivat nuorisotoiminnan kerhotilat.

Rakennuksen rakenneratkaisut:

Rakennuksen kerrosluku on 3 ja paloluokka on P1 (palonkestävä). Kantavina rakenteina ovat teräsbetonipilarit, teräsbetonipalkit ja paikallavaletut teräsbetoniväli- ja yläpohjat. Vesikatteena on konesaumattu maalattu teräsohutlevy. Ulkoseinärakenteena on muurattu tiili-villa-tiilirakenne ja julkisivumateriaalina oli poltettu punainen savitiili, joka muutosvaiheessa rapattiin tiilipinnoissa olleiden pakkasvaurioiden vuoksi. Rakennuksen kattilahormi purettiin kaukolämmön tullessa lämmitysmuodoksi.

Rakennuksen sisätilojen yleiskuvaus:

Sisätilat edustivat sijoitteluiltaan, materiaaleiltaan sekä värimaailmaltaan aikansa sangen tyypillistä tyyli-suuntaa. Opetustilat sijaitsivat 2. ja 3. kerroksessa keskikäytävän molemmin puolin, väliseinärakenteet olivat pääosin puurakenteisia lastulevyverhottuja ja maalarinvalkoisiksi maalattuja yläikkunallisia seiniä, ovet maalattuja laakaovia, lattiat harmaita muovimattopintaisia lattiaita ja käytävissä sekä 1. kerroksessa kvartisivinyylilaattoja, katot maalattuja ja tasoitettuja kattoja ja käytävissä alaslaskettuja maalattuja lastulevykattoja. 1. kerroksessa oli kokous-/juhlasali, jossa vallitsevina sisämateriaaleina olivat ulkoikkunoiden suuret lasipinnat sekä puhtaaksimuuratut punatiiliseinät. Porrashuoneet olivat pinnoiltaan maalattuja ja tasoitettuja seiniä ja kattoja ja portaat mosaiikkibetonipintaisia betoniportaita.

Liiketilöjen materiaalit ja tyyli noudattivat vastaavaa tyyliisuuntaa. Erikoisrakenteena oli pankille valettu holvi holvinovineen. Kellarikerros oli pääosin maalattua betonivalupintaa lukuun ottamatta paneloituja ja laatoitettuja saunatiloja ja tasoitettuja ja maalattuja kerhotiloja. Väestösuoja sijaitsee kellarissa rakennuksen pohjoispäässä ja sen vieressä on lämpökeskus, jossa oli öljylämmityskattila öljysäiliöineen.

Rakennuksen omistus- ja muutossuunnitteluvaiheet:

Vuoden 2016 syksyllä rakennus vaihtoi omistajaa, jolloin sen osti Oulun Setlementtiyhdistykseltä Syväkankaan Kioski Oy, joka toimi ja toimii edelleen naapuritontilla tarjoten kioski- ja grillipalveluita. Yhtiön ajatuksena oli hankinnan jälkeen muuttaa ja saneerata rakennus kokonaisuudessaan hotellikäyttöön.

Muutossuunnittelu käynnistyi keväällä 2017 ja arkkitehtisuunnitelmat valmistuivat 28.12.2017, jotka laati Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu / arkkitehti SAFA Rauno Ruonansuu. LVI-suunnitelmat laati LVI-insinööritoimisto Kuukasjärvi Oy / LVI-insinööri Ilkka Kuukasjärvi ja sähkösuunnittelun teki urakoinnin lisäksi Kemin Sähköhuolto Ky / Markus Luukkala. Rakennustyön projektipäällikkönä ja valvojana toimi rakennustekniikan diplomi-insinööri Mikko Väänänen.

Muutostyöt alkoivat heti v.2018 alussa ja ne tehtiin kahdessa vaiheessa; ensin toteutettiin kerrokset 1-3 ja heti niiden valmistuttua toteutettiin kellarikerros. 1.vaiheen työt valmistuivat v.2018 lopussa ja 2.vaihe valmistui v.2020 lopussa.

Rakennuksen muutostyöt:

Rakennuksen kantavat rakenteet, porrashuoneiden sijainti, kerroskorkeudet sekä ikkunajako soveltuivat mainiosti hotellikäytön mahdollistamaan huonejakoon, joten tarvittavat muutostyöt koskivat lähes täysin vain sisäpuolisia osia eli mitään laajennuksia tai julkisivumuutoksia ei tarvittu uuden julkisivurappauksen sekä uuden sisäänkäyntikatoksen lisäksi. Muutostyöt toteutettiin suurelta osin omistajan valitsemien paikallisten pienten rakennus- ja LVI-alan toimijoiden toimesta.

Puretun lämmityshormin paikalle tehtiin hotellikäytön vaatimana hissi, jota rakennuksessa ei alkuperäisesti ollut. Alkuperäinen väestösuoja säilytettiin ja kunnostettiin rakennus- ja paloviranomaisten ohjeiden mukaan. Porrashuoneiden sijoitukset palvelevat hyvin tarkoituksenmukaisesti poistumisteinä. Varapoistumista varten lisättiin 2. ja 3.kerroksia palveleva ulkoinen teräskierporras ulko-ovineen.

Muutostöiden valmistuttua rakennuksen kerrosala on 1576 m², huoneistoala on 1278 m², tekniset ja aputilat ovat 104 m² ja rakennuksen tilavuus on 6050 m³. Vuodepaikkoja on yhteensä 96 kpl, joista kellarikerroksessa on 36 vuodepaikkaa, 1.kerroksessa 24 vuodepaikkaa, 2.kerroksessa 18 vuodepaikkaa ja 3.kerroksessa 18 vuodepaikkaa.

Rakennuksen käytön edellytysten parantaminen:

Nyt rakennus elää toista muutostarvevaihettaan; siihen on tarkoitus tehdä n.460 k-m2:n yksikerroksinen laajennus, joka käsittää puuttuneen ja toiminnan ehdottomasti vaatiman ravintolakeittiön ja ravintolasalin. Lisäksi laajennukseen tulee grilli, joka niin halutessa mahdollistaa jatkossa nykyisen kioskirakennuksen purkamisen, joka on nykytoiminnassa korvannut puuttunutta ravintolaosaa. Rakentamisen ohessa haetaan kaavamutosta, jossa kioskin tontti yhdistettäisiin hotellin tonttiin, jolla ratkaistaisiin autopaikkojen ja rakennusoikeuden kaavanmukaisuus.

Kaavamuutokseen on Kemin kaupunki esittänyt puoltavan kantansa ja muutos etenee viranomaisportaissa.

Yhteenveto:

Toivola on kokenut alkuperäiseen käyttöönsä nähden käyttötarkoituksen muutoksen, jonka mahdollisti rakennuksen runkojärjestelmän järjevä mitoitus. Mitään suuria tai oikeastaan edes pieniä kantavien rakenteiden muutoksia tarvittu, eikä julkisivuja aukotuksineen tarvinnut muuttaa, mikä kunnioittaa rakennuksen alkuperäistä ilmettä. Ainoat muutokset rakennuksen ulkoasussa ovat pakkasvaurioiden vuoksi tehty tiilipintojen rappaus, lämmityskattilan hormin purku, jonka tila hyödynnettiin hissikuilun rakentamisessa sekä uuden hotellikäytön ilmeen vahvistamiseen haluttu uusi pääsisäänkäynnin katos. Rakennuksen hyvä peruskunto tarjosi hyvän lähtökohdan toimivalle hotelliratkaisulle, joka on jo käytännössä osoittanut, että toiminnan kehittäminen on järjevää laajentamalla hotellia siitä puuttuvalla ravintolakeittiöllä ja ravintolasalilla. Tämä olennainen tarve aiheuttaa asemakaavan muutostarpeen ja kahden tontin yhdistämisen, jotta laajennus voidaan tehdä rakennusoikeudellisesti ja asemakaavan vaatimusten mukaan.

Toivola on hyvä esimerkki siitä, kuinka rakennuksen uusiokäyttö ajan vaatimusten muuttuessa voi kuitenkin toteutua sangen pitkälti rakennuksen ehdoilla; rakennushan ei ole ollut alkuaankaan täysin puhdas settlementtirakennus, vaikka se sitä olikin pääkäytöltään vaan se oli yhdistetty settlementti-, asuin- ja liikerakennus. Nykyiseen hotellikäyttöön tehty kunnostaminen tarjoaa entiselle Toivolalle nyt uudistettuna liikerakennuksena tulevaisuudessa kymmeniä huolettomia elin- ja käyttövuosia, kun kaikki rakenteet ovat tutkittu ja kunnostettu, talotekniikka on uusittu ja tilat sisä- ja ulkopintoinen uusittu. Rakennuksen kyseisen muutosvaiheen suunnitelma-asiakirjat on laadittu sähköiseen muotoon ja ne ovat rakennuksen omistajalla sekä rakennusluvan hakemisen yhteydessä toimitettuina myös Kemin kaupungin rakennusvalvonnalla, joten niitä ei ole enää liitetty tähän selvitykseen.

ARKKITEHTITOIMISTO RAUNO RUONANSUU OY

LIITTEET:

- liite 1 kirjallisuusote: Sami Pirilä: Settlementtitoiminta Kemin seudulla vuodesta 1923 lähtien: Toivolan ja Luotolan historia, luku 3.1, (2 sivua)
- liite 2 vanhat valokuvat, 4 kpl (Veljekset Karhumäki Oy:n ilmakuvat, Kemin historiallisen museon valokuva-arkiston kokoelmat, 3 kpl) ja Toivolan rakennuksen kuva (2 sivua)
- liite 3 Toivolan alkuperäiset arkkitehtisuunnitelmakopiot, (7 sivua)
- liite 4 valokuvat, nykyinen Hotelli Toivola, (1 sivu)

3. UUDET TILAT TOIVOLAN MONIPUOLISEN TOIMINNAN EDELLYTYKSENÄ

3.1. Syväkankaan Toivola vuonna 1963

Syväkankaan ja Ritikan seudun esikaupunkialueet olivat myös varhain Toivolan toimintasuunnitelmissa. Jo vuonna 1941 neuvoteltiin Toivolan toiminnan laajentamisesta Ritikkaan ja perustettiin toimikunta suunnittelemaan hanketta. Toimikunta valtuutettiin neuvottelemaan tontista ja muista toimenpiteistä.¹ Samana vuonna Toivolan johtokunta anoi ja sai 2.793 neliömetrin laajuisen tontin Syväkankaalta vuokralle Kemin kaupungilta. Arkkitehti Eino Pitkäseltä tilattiin myös alustavat luonnokset suunniteltua taloa varten.² Talo jäi sillä erää rakentamatta ja Kemin kaupunki joutui irtisanomaan vuokrasopimuksen vuonna 1951, koska Toivolalla ei ollut varoja kaupungin tuolloin vaatimaan tontin rakentamiseen³.

Syväkankaan kaupunginosan seudun toiminta oli kuitenkin esillä Toivolassa useissa yhteyksissä. Sigfrid Sireniuksen vieraillessa Toivolassa keväällä 1956 korostettiin myös Syväkankaalla aloitettavan toiminnan merkitystä. Samalla katsottiin kuitenkin, ettei yhdistyksellä olisi siihen vielä mahdollisuuksia huoneiston ja varojen puutteen vuoksi.⁴

Tilantarve oli kuitenkin kova; mm. vuonna 1958 Kemin työväenopiston opiskelijamäärien noustessa yli 800:n, jouduttiin osassa piireistä työskentelemään vuoroaikoina. Samalla todettiin, kuinka ”lähivuosina huoneistopula tulee tuomaan esteitä työlle, minkä vuoksi on syytä ryhtyä pohtimaan keinoja Toivolan toimitalon laajentamiseksi. Myöskin olisi harkittava työpisteen saamista kaupungin eteläosaan, Syväkankaalle.”⁵ Samoihin aikoihin suunniteltiin myös Toivolan päärakennuksen korottamista kerroksella, varojen puutteen toistaiseksi estäessä Syväkankaan talohankkeen.⁶

1950-1960-lukujen taitteessa kuitenkin oltiin lopulta tosissaan Syväkankaan settlementitalon suhteen, koska tarkoitus oli ryhtyä ”pikaisiin toimenpiteisiin tontin hankkimiseksi Syväkankaalta ja piirustusten laatimiseksi uutta työkeskustaloa varten sinne.” Rahoitusta ajateltiin saatavan mm. raha-automaattivaroista. Taloa varten hankittiin myös piirustukset, KYTL:lle päätettiin lähettää 10.000.000 mk:n anomus raha-automaattivaroista ja kouluhallitukselle päätettiin esittää valtion vuoden 1962 talousarvioon Toivolalle annettavaa lainaa varten samat 10.000.000 mk. Ilman lainarahaa ei taloa voitu rakentaa. Hanke kuitenkin eteni nopeasti. Taloon suunniteltiin pankkia, kahvilaa ja tekstiilikauppaa sekä myös henkilökunnan asuntoja.⁷

¹Toivolan jk:n ptk. 24.1.1941. Toivolan jk:n ptk:t 1934 - 1949. TTA.

²Toivolan jk:n ptk. 20.5.1941. Toivolan jk:n ptk:t 1934 - 1949. TTA.

³Tk. Toivolan Ky. r.y:n jk:n ptk. 25.5.1951. Tk. Toivolan Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

⁴Tk. Toivolan Ky. r.y:n jk:n ptk. 22.4.1956. Tk. Toivolan Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

⁵Toivolan vuosikertomus 1958. TTA.

⁶Toivolan vuosikertomus 1959. TTA.

⁷Tk. Toivolan Ky. r.y:n jk:n ptk:t 29.4.1959, 23.3.1961, 17.4.1961, 16.11.1961, 23.2.1962. Tk. Toivolan Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

Vuonna 1961 kaupunki antoi Toivolalle tontin Syväkankaalta vuokralle 50 vuodeksi. Samana vuonna myös Koivuharjun tonttia laajennettiin, kun Kemi Oy myi Toivolalle lisäalan. Seuraavana vuonna päästiin edelleen eteenpäin Syväkankaan setlementtitaloasiassa: rakennustoimikunta alkoi työnsä ja urakkatarjouksien hakeminen talon rakentamiseksi aloitettiin. Rahoituskin alkoi olla kunnossa eri lainoittajien suhteen. Kouluhallitus mm. lupasi rakentamiseen halpakorkoista lainaa.⁸ Urakkatarjouksia alettiin käsitellä syksyllä 1962⁹. Syväkankaan setlementtitalon kustannusarvioksi tuli noin 65.000.000 markkaa. Raha-automaattiyhdistyksen avustusta pidettiin ratkaisevana.

Keväällä 1963 nimettiin uuteen setlementtitaloon tarvittavaa henkilökuntaa. Toivolan pitkäaikaisin johtaja sosiaalineuvos Eino Jestilä aloitti uuden setlementtitalon isäntänä. Talon nimestä ajateltiin, että siinä tulisi esiintyä Toivola-nimi osana. Nimeksi ajateltiin esim. Itä-Toivolaa tai Uustoivolaa, jolloin Kemijokisuun Suistola olisi muutettu Länsi-Toivolaksi. Asiasta päätettiin järjestää nimikilpailu.¹⁰ Talosta tuli lopulta nimeltään neutraali, tunnettu Syväkankaan Toivola.

Syväkankaan Toivolan piirustukset tekivät arkkitehdit Hilikka ja Valter Karisalo. Rakentamispäätös tehtiin lopullisesti 15.10.1962 ja työt aloitettiin 24.10.1962¹¹. Uudessa Syväkankaan Toivolassa johtokunta piti syksyllä 1963 ensimmäistä kokoustaan¹². Talo tuli maksamaan noin 670.000 mk, lisäksi kalusto. Lainoja oli varattuna 560.000 mk ja raha-automaattiyhdistykseltä saatiin 170.000 mk.¹³

Syväkankaan Toivolasta tuli eräänlainen toinen "Päätoivola", koska toiminta siellä kehittyi hyvin huomattavaksi Toivolan kokonaisuuteen nähden. Syväkankaan Toivolassa on myös Eino Jestilän johtajakaudelta asti ollut Toivolalla ja nyt myös Toivola-Luotolan keskushallinto.

3.2. Vanha Leipätehdas ja uusi Koivuharjun kerhonjohtajatalo

Toivola-Luotolan leipätehtaan toimintakeskuksen rakennuksella on pitkä historiansa. Kemin Leipätehdas Oy aloitti toimintansa vuodenvaihteessa 1916-1917. Alussa leipätehdas oli voimakkaan menestyksen takia kiivaan työn keskus. 1920-luvulla alkoivat menekkivaikeudet. Vaasan Höyryleipomo Oy osti koko leipätehtaan vuonna 1928. Alun perin perustajina olivat toiminut kaksi vaasalaista ja yksi kemiläinen. Vuonna 1939 myytiin leipätehtaan rakennus ja tontti Kemin Osuuskaupalle, joka aloitti myöhemmin kiinteistössä makkara-tehtaan.¹⁴

⁸Tk. Toivolalla Ky. r.y:n jk:n ptk. 8.10.1962. liite. Tk. Toivolalla Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

⁹Tk. Toivolalla Ky. r.y:n jk:n ptk. 15.10.1962. Tk. Toivolalla Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

¹⁰Tk. Toivolalla Ky. r.y:n jk:n ptk. 2.5.1963, liite. Tk. Toivolalla Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

¹¹Toivolalla vuosikertomus 1962. TTA.

¹²Tk. Toivolalla Ky. r.y:n jk:n ptk. 11.10.1963. Tk. Toivolalla Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

¹³Tk. Toivolalla Ky. r.y:n jk:n ptk. 18.12.1963. Tk. Toivolalla Ky:n jk:n ptk:t 1950 - 1963. TTA.

¹⁴Hedman 1976, s. 49.



Yleisnäkömä E4-tien sillalta Syväkankaan keskukseen päin



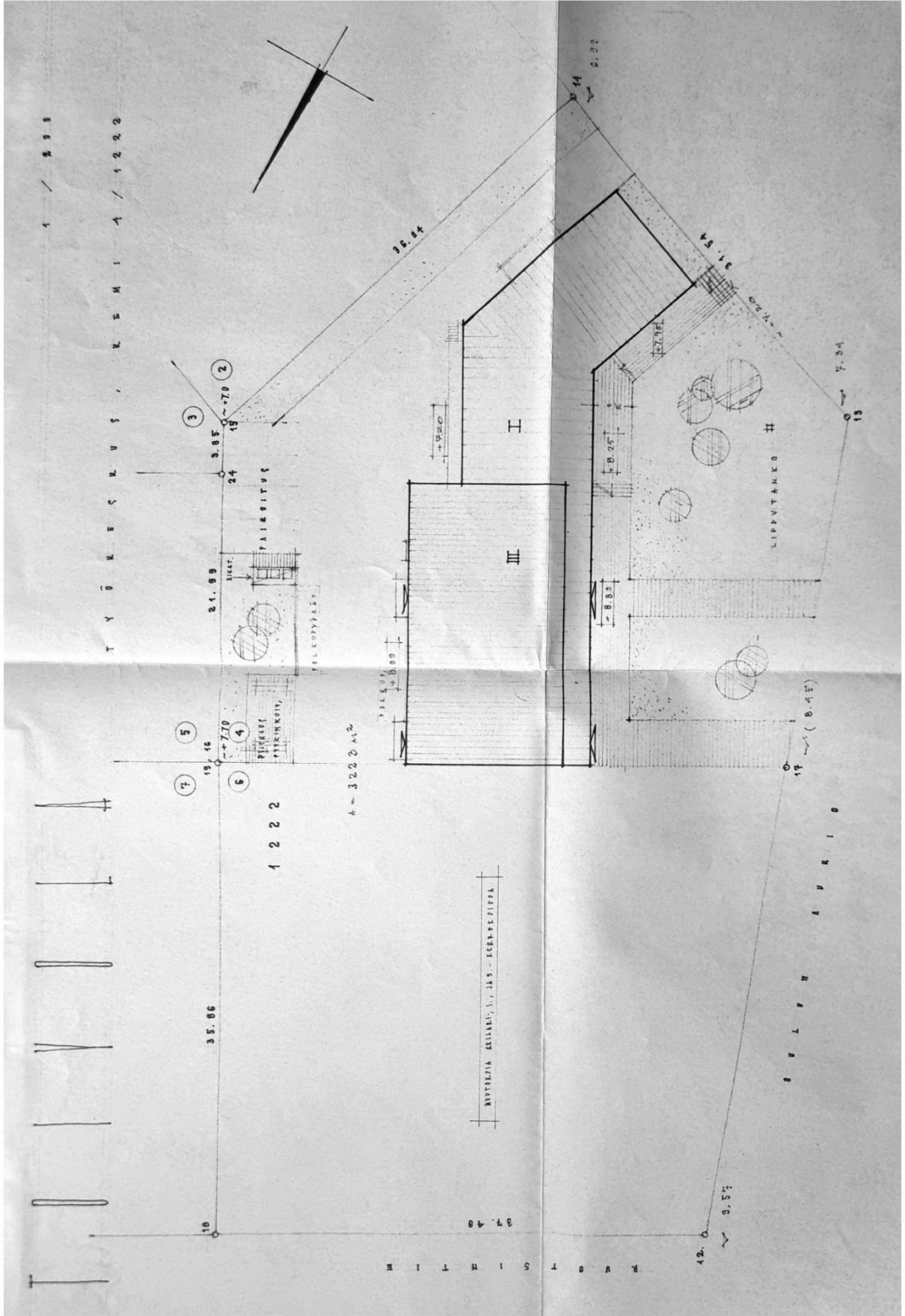
Syväkankaan keskuksen alue v.1965



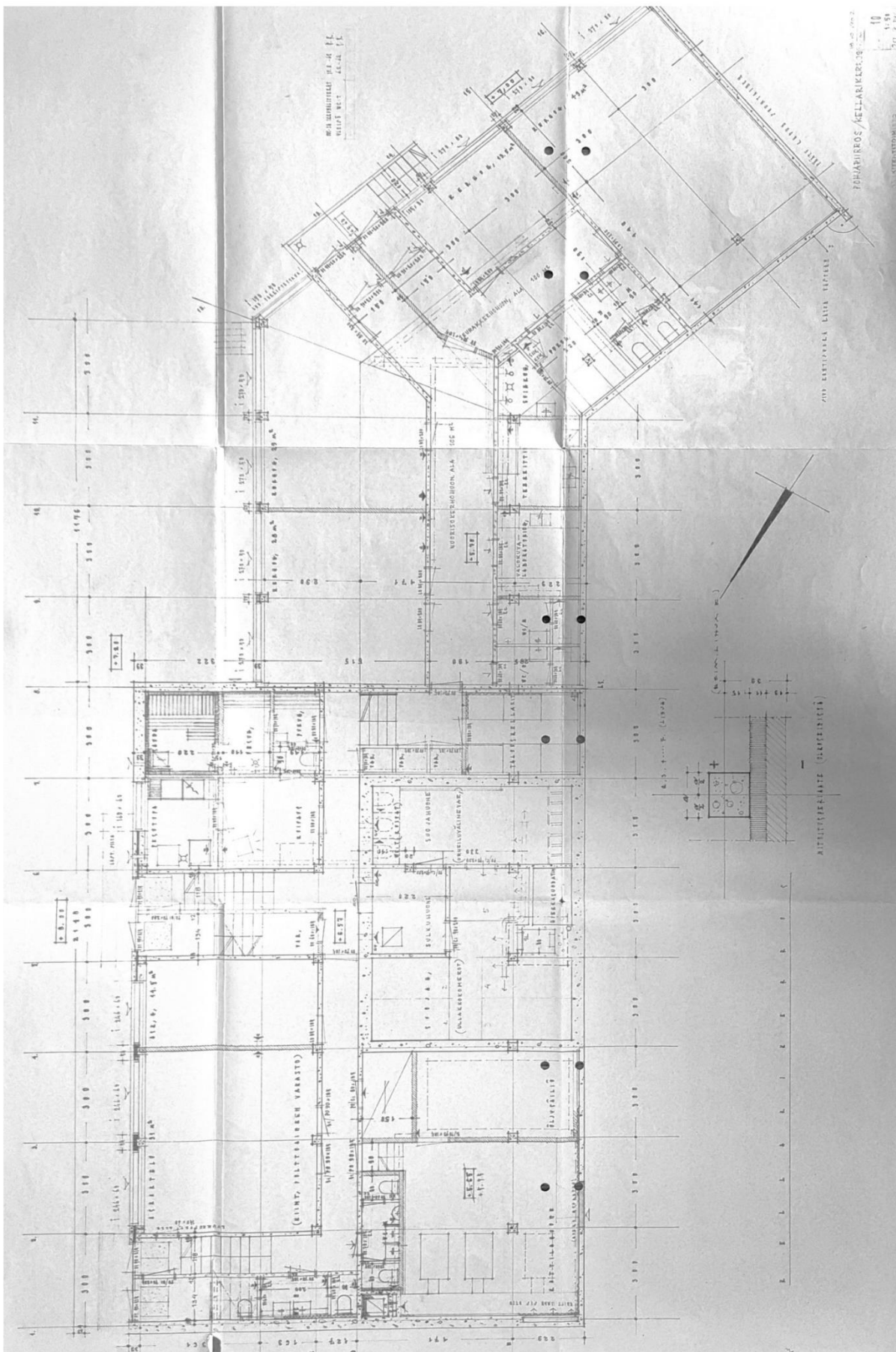
Toivolan rakennus lounaasta



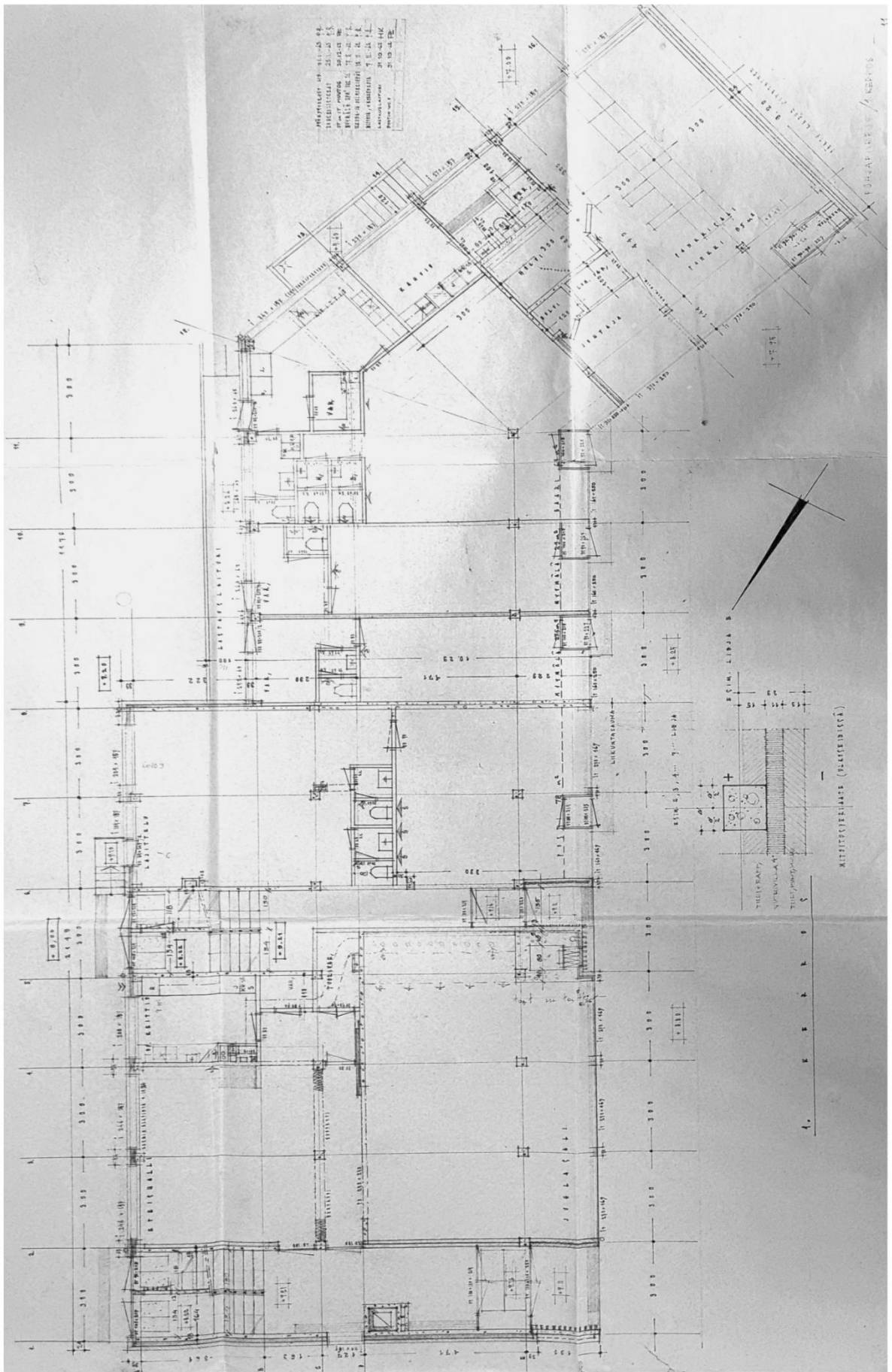
Toivola Ouluntien liikenneympyrästä alkuperäisasussaan



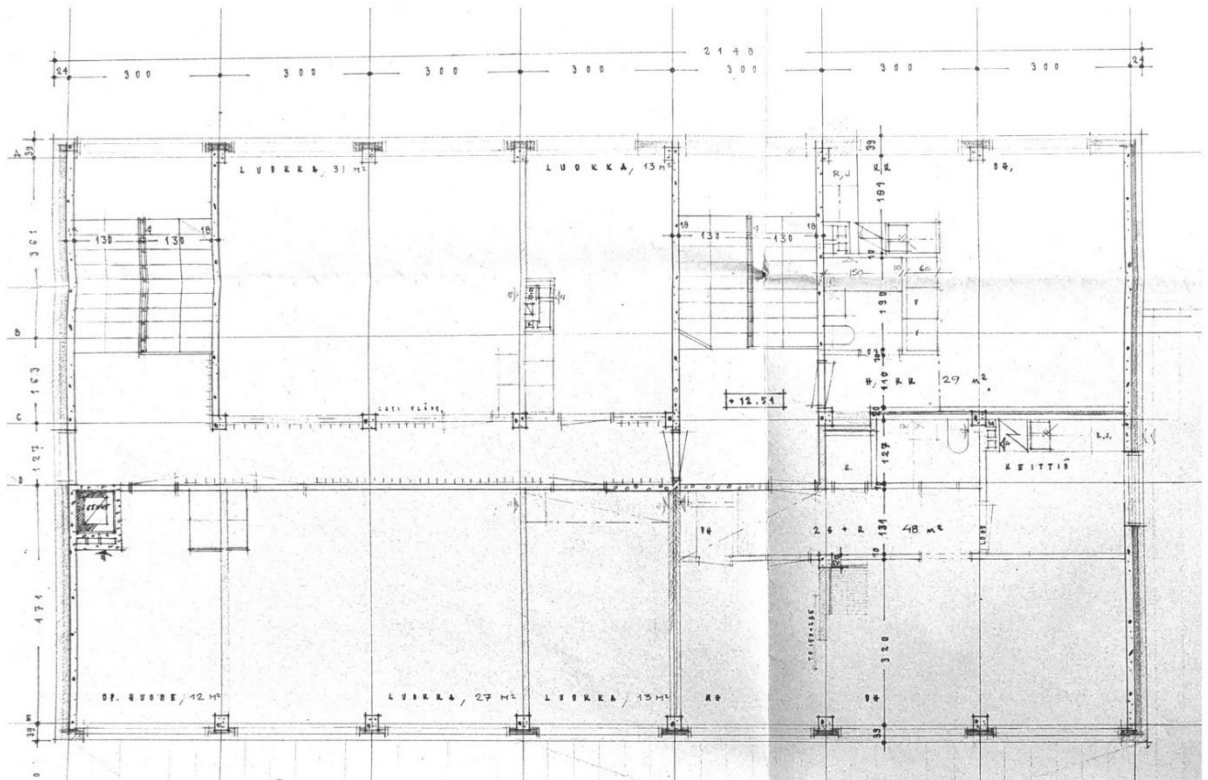
Toivolan alkuperäinen asemapiirustus



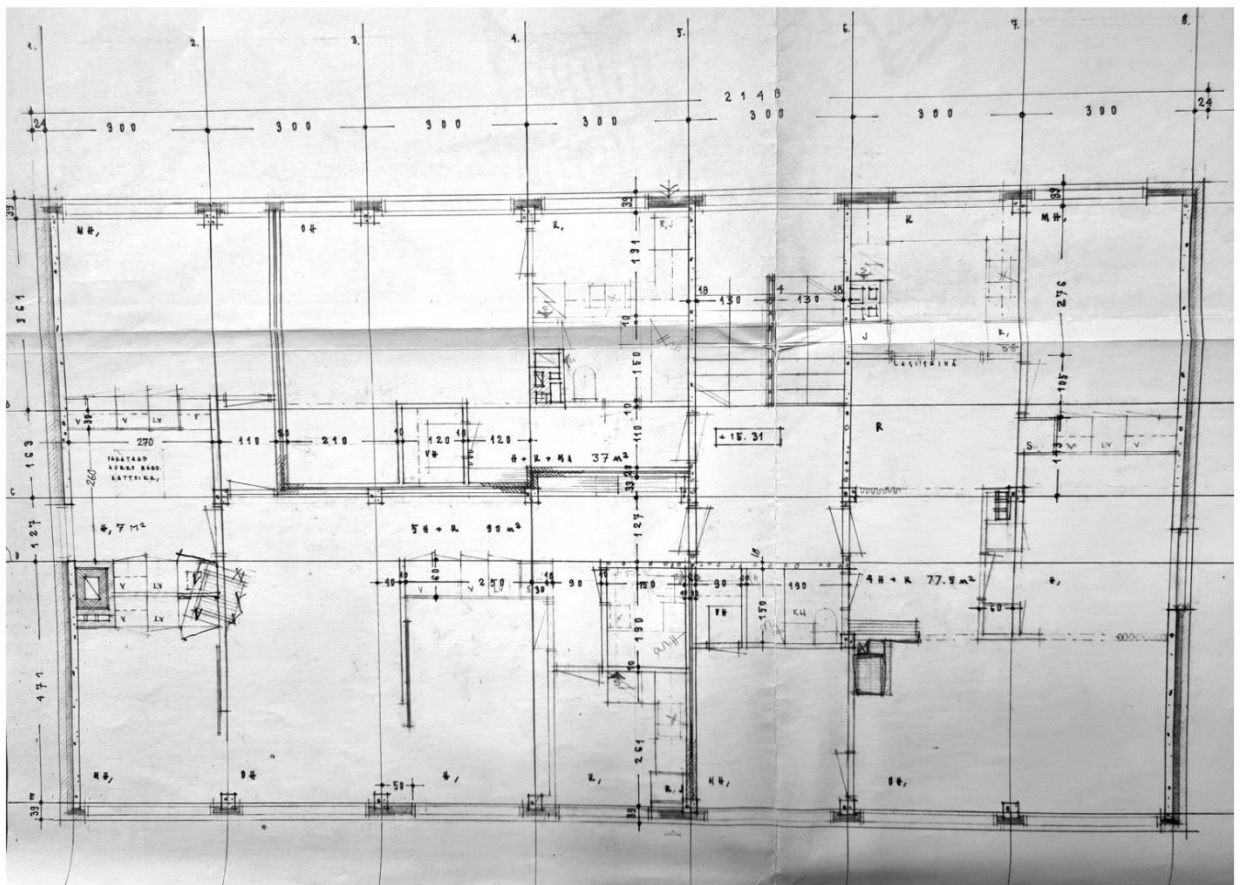
Toivolan kellarikerros, alkuperäinen pohjapiirustus



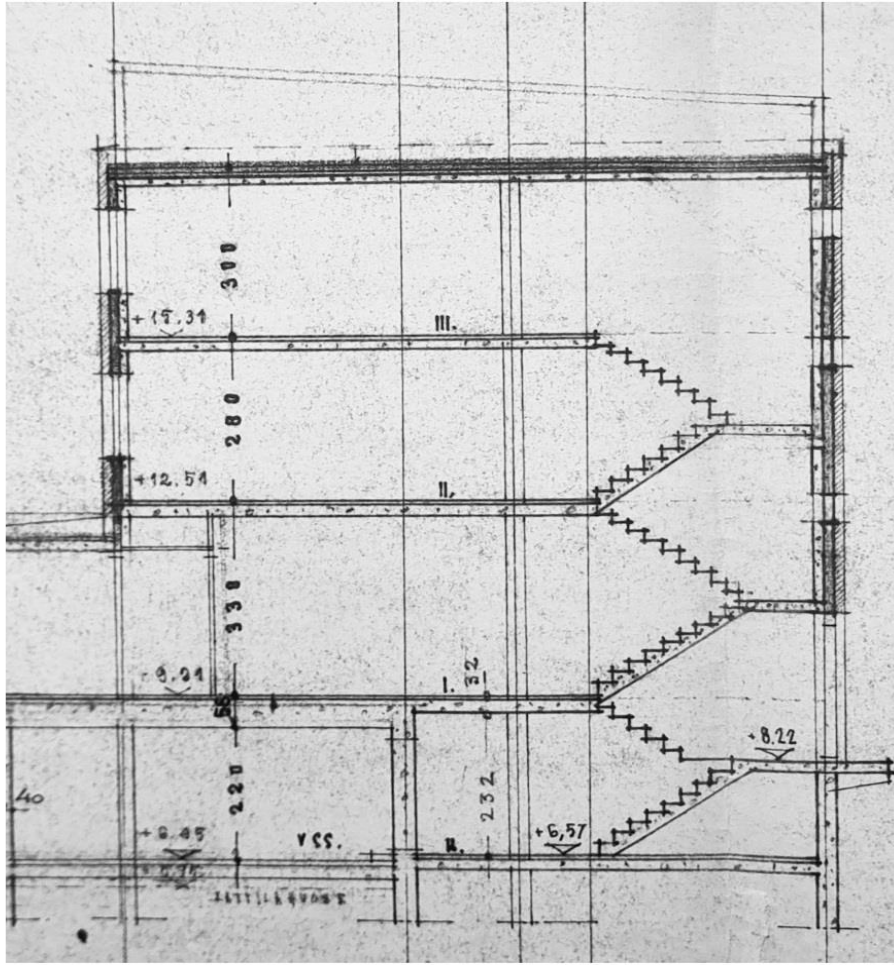
Toivola 1. kerros, alkuperäinen pohjapiirustus



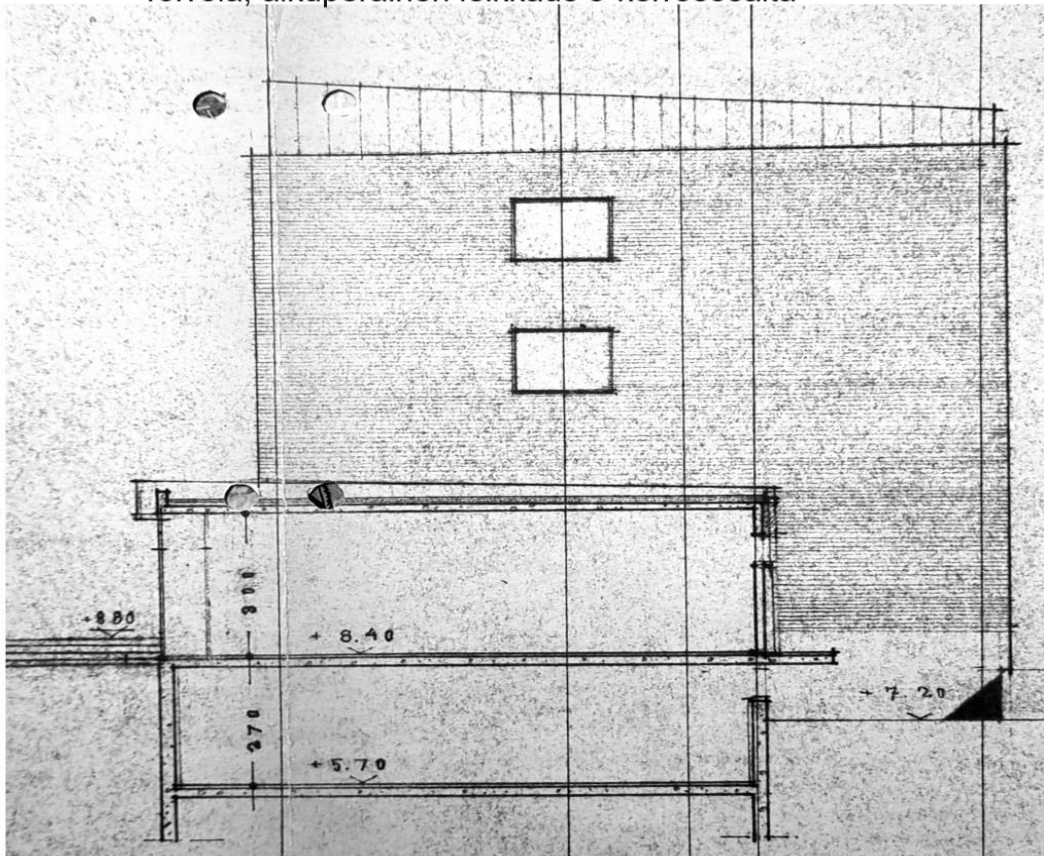
Toivola 2. kerros, alkuperäinen pohjapiirustus



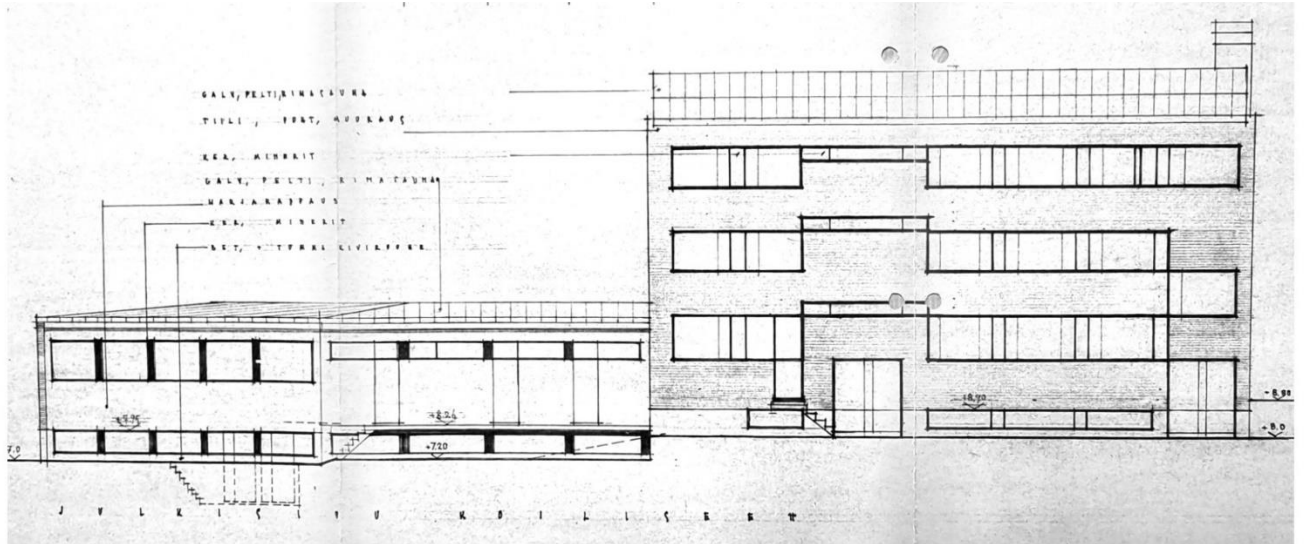
Toivola 3. kerros, alkuperäinen pohjapiirustus



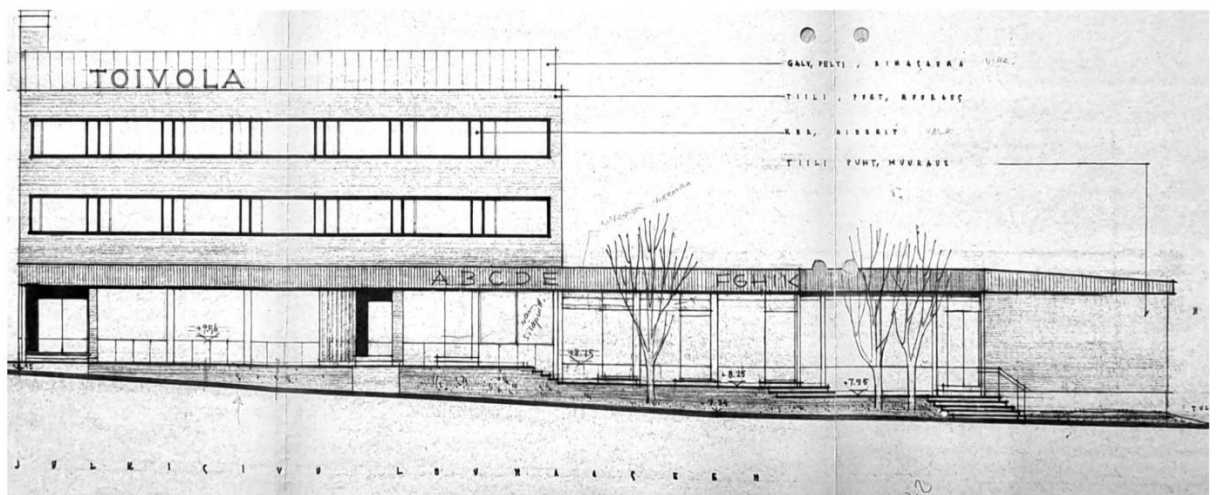
Toivola, alkuperäinen leikkaus 3-kerrososalta



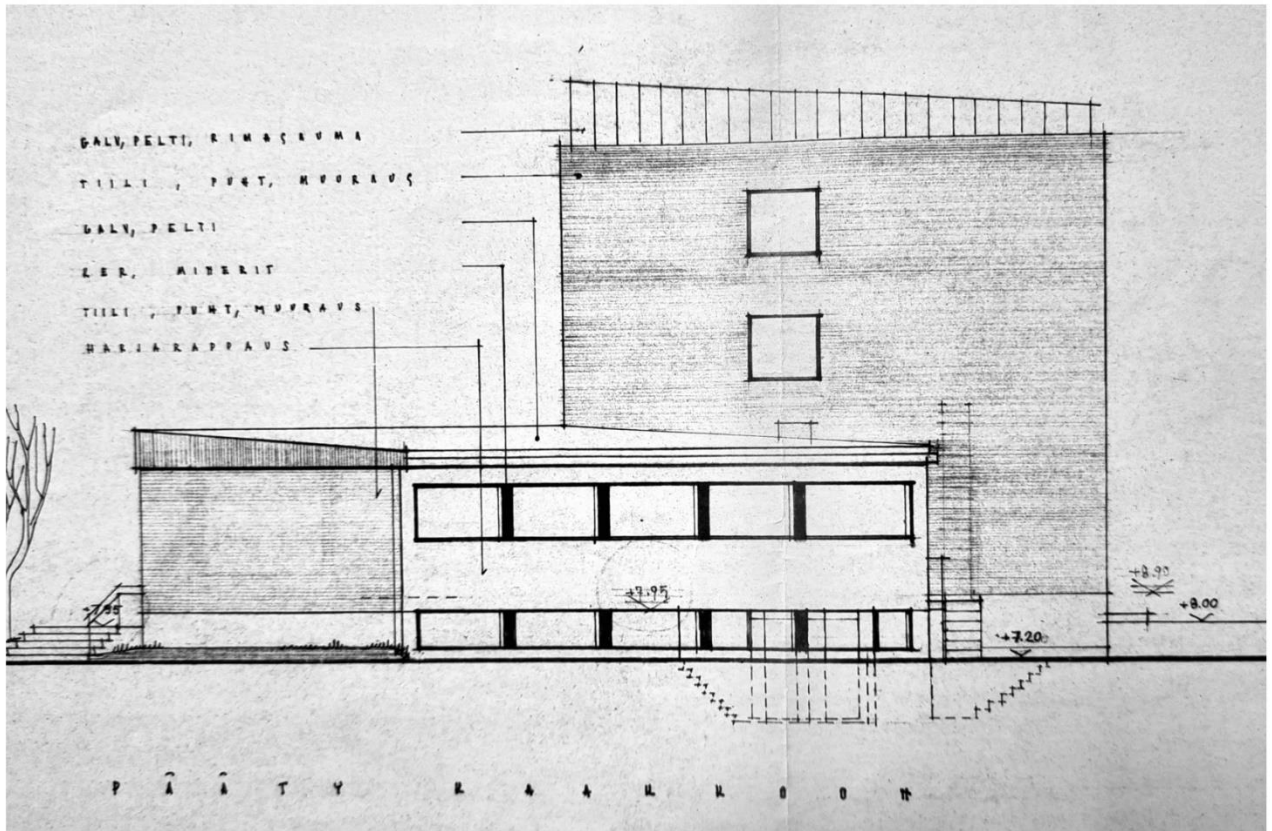
Toivola, alkuperäinen leikkaus matalan siiven osalta



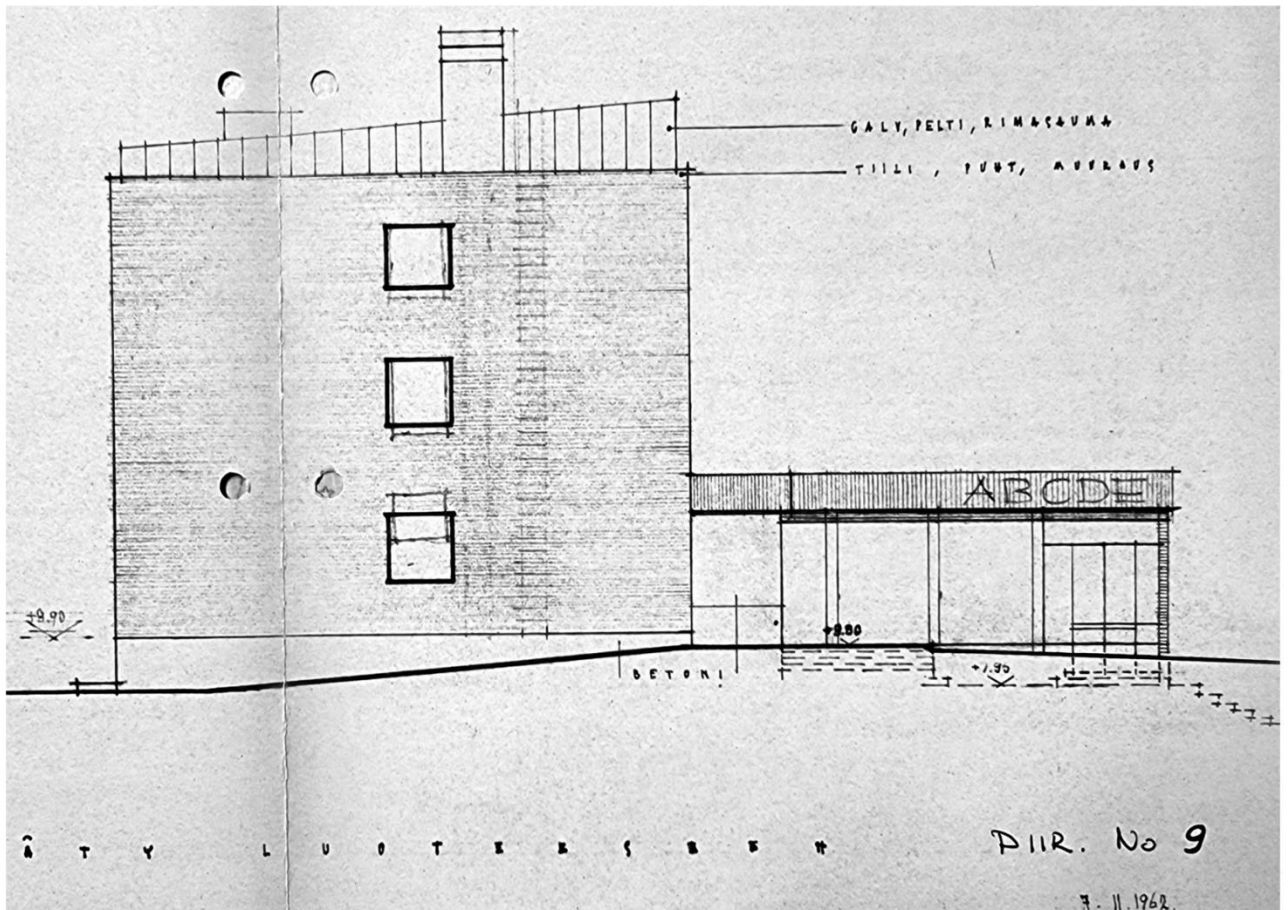
Toivola, alkuperäinen julkisivupiirustus koilliseen takapihalle



Toivola, alkuperäinen julkisivupiirustus lounaaseen Ouluntien liikenneympyrään



Toivola, alkuperäinen julkisivupiirustus kaakkoon Ouluntielle



Toivola, alkuperäinen julkisivupiirustus luoteeseen Ruotsintielle



Hotelli Toivola Ouluntien liikenneympyrään päin lounaaseen



Hotelli Toivola Syväkankaan Kioskin pihan pysäköintialueeseen päin luoteeseen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 240 Kemi Täyttämispvm 25.04.2024
 Kaavan nimi 12. Syväkankaan kaupunginosa, Hotelli Toivolan ja Syväkankaan kioskin asemakaavan muutos
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3845 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3845

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3845	100,0	2564	0,67	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2137	-1710
C yhteensä						
K yhteensä	0,3845	100,0	2564	0,67	0,2137	1710
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3845	100,0	2564	0,67	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2137	-1710
Y-K-1					-0,2137	-1710
C yhteensä						
K yhteensä	0,3845	100,0	2564	0,67	0,2137	1710
K	0,3845	100,0	2564	0,67	0,2137	1710
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						