

Hotelli Toivolan ja Syväkankaan kioskin asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 20.02.2024 § 71

Valmistelu	<p>Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, 12.2.2024, puh. 050 410 2969.</p> <p>Hakija Syväkankaan kioski oy esittää laajennusta omistamalleen Hotelli Toivolalle. Anomuksessa esitetään tavoite asemakaavan muutoksen tutkimiselle siten, että Syväkankaan kioskin ja Hotelli Toivolan tontit yhdistettäisiin ja alueen käyttötarkoitus osoitettaisiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) maksimikerrosluvulla III. Tavoitteena on hakemuksen mukaan mahdollistaa vastaanotto- ja aamupalaravintolatilat hotellirakennuksen yhteyteen. Hakija on esittänyt rakennushankkeen alustavia suunnitelmia kaavoituksen henkilökunnalle. Kaavamuutos voi olla mahdollisesti vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin se voidaan hyväksyä elinvoimalautakunnan päätöksellä.</p> <p>Liitteenä asemakaavamuutoshakemus sekä karttaote alueen voimassa olevasta asemakaavasta.</p>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavamuutoshakemuksen ja päättää panna kaavamuutoksen vireille.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutoshakemuksen ja päätti panna kaavamuutoksen vireille.

Elinvoimalautakunta 07.05.2024 § 39

Valmistelu	<p>Kaavoitusarkkitehti S. Alakare, 22.4.2024, puh. 050 410 2969.</p> <p>Kaavoitus on valmistellut hotelli Toivolan ja Syväkankaan kioskin asemakaavan muutoksen. Kemin kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavamuutoksen 20.02.2024 § 71.</p> <p>Asemakaavamuutos on vaikutukseltaan vähäinen, jolloin kaavaehdotukselle riittää 14 vuorokauden nähtävilläpito (MRL 65 §).</p> <p>Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.3.-5.4.2024 ja samassa yhteydessä kuultiin naapureita sekä pyydettiin kaavan viranomaisilta lausunnot.</p> <p>Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Kemin Energia ja Vesi Oy, Tornionlaakson museo sekä Pelastuslaitos jättivät lausunnot. Kooste niistä ja niihin esitetyistä vastineista on liitteenä.</p>
-------------------	--

Toivolan rakennuksesta on museon toiveesta ja hankkeen omistajan tilauksesta laadittu rakennushistoriallinen selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksessa on päädytty ratkaisuun, jossa hotelli Toivolan edustalle laajennetaan rakennusala 1-kerroksisena siten, että hotelli voi sijoittaa ravintolatilat toimintonsa yhteyteen. Toistaiseksi hotelli on toiminut siten, että aamupala on tarjoiltu kioski/grilliravintolan puolella erillisessä rakennuksessa. Asemakaavamuutoksessa vanha käyttötarkoituksimerkintä Y-K-1- poistuu ja koko alue osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeuden määrä osoitetaan rakennusaloihin sitoen siten, että hotellille osoitetaan 2100 kerrosneliometriä ja kioskirakennukselle 400 kerrosneliometriä maksimirakennusoikeutta.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 29.4.2024. Tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Yritysvaikutusten arvioinnin osalta on todettu: *"Hanke mahdollistaa hotellin laajennuksen ja turvaa sen toimintamahdollisuuksia. Hanke on Kemin kaupungin strategian mukainen."*

Liitteenä asemakaavaehdotus ja oheismateriaalina asemakaavan selostusluonnos liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston, lausuntoihin esitetyt vastineet ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot. Päätöspykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston, lausuntoihin esitetyt vastineet ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot. Päätöspykälä tarkistettiin kokouksessa.

Elinvoimalautakunta 12.06.2024 § 46 72/10.02.03/2024

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 4.6.2023, puh. 050 410 2969.

Kaavaehdotusaineisto pidettiin nähtävillä 16. – 29.5.2024. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa.

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.

Kaavoitus esittää vastineeksi museon lausuntoon todettavan, että kaavamuutoksen matkailuelinkeinoa tukeva tavoite arvioidaan kokonaisuutena merkittävämmäksi, kuin muutoksen aiheuttama Toivolan rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen väheneminen.

Muistutuksia ei jätetty.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia lausuntojen perusteella.

Liitteenä kooste ehdotusaineiston lausunnoista ja niihin valmistellut vastineet sekä hyväksyttävä kaava. **Oheismateriaalina** kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet ja päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen kaupungin hallintosäännön § 19 perusteella.

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet ja päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen kaupungin hallintosäännön § 19 perusteella.