

Kemin kaupunki

Tyttölyseon asemakaavan muutos

VASTINEET VALMISTELUAINEISTON SEKÄ KAAVALUONNOKSEN UUDEL-
LEEN NÄHTÄVILLÄOLOSTA ANNETTUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEI-
SIIN

30.1.2025

Sisällys

1	Lausunnot	3
1.1	Lausunto, Lapin ELY-keskus	3
1.2	Lausunto, Lapin Liitto	4
1.3	Lausunto, Tornionlaakson museo	5
1.4	Lausunto, Lapin pelastuslaitos	8
1.5	Lausunto, Kemin Energia ja Vesi	9

Tyttölyseon asemakaavan muutos

Tyttölyseon asemakaavan muutoksen päivitetty valmisteluaineisto sekä kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä **9.–30.10.2024**.

Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta on annettu 5 lausuntoa ja mielipiteitä ei jätetty.

1 Lausunnot

1.1 Lausunto, Lapin ELY-keskus

Lausunto 28.10.2024

Lausunnon pääkohdat:

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) on pyydetty lausuntoa otsikon mukaisen asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. Lausuttavan aineiston mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuudet yhtenäiseksi koulukampusalueeksi turvallisuuden ja terveellisyyden ja opetuskäytön toiminnallisuuden toteutumiseen oppilaiden ja opetuksen järjestämisen näkökulmat huomioiden sekä mahdollistaa tyttölyseon suojelumerkinnän säilyttäminen kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene.

Lausuttavana oleva aineisto sisältää 1.10.2024 päivätyt kaavaluonnosvaihtoehdot VE0+, VE1 ja VE2, niihin liittyvän selostusluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä aiemmasta nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen.

ELY-keskus on lausunut kaavan aiemmasta valmisteluaineistosta 20.8.2024. Lausunnossa ELY-keskus on katsonut, että kaavamuutoksen tavoitteena tulee olla tyttölyseon rakennuksen suojelumerkinnän säilyttäminen. Lisäksi lausunnossa on kiinnitetty huomiota yleiskaavan ohjausvaikutukseen sekä vaihtoehtotarkastelun puutteeseen.

ELY-keskus katsoo, että nyt lausuttavana olevassa valmisteluaineistossa on riittävällä tavalla huomioitu ELY-keskuksen aiempi lausunto. ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutoksen valmisteluaineistosta. ELY-keskus toivoo, että sille varattaisiin jatkossa 30 päivää lausunnon antamiseen kaavojen valmisteluaineistoista.

Vastine 1.1:

- Merkitään tiedoksi.

1.2 Lausunto, Lapin Liitto

Lausunto 30.10.2024

Lausunnon pääkohdat:***Hankkeen kuvaus***

Suunnittelualue sijaitsee Kemin kaupungin 1. kaupunginosassa Sauvosaassa.

Tyttölyseon asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävänä 19.6.-16.8.2024. Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä kaupungin tarkentuneiden tavoitteiden (kaupunginhallitus 30.9.2024 § 293) perusteella asemakaavan tarkoitusta ja tavoitetta on tarkistettu. Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaava-aineistoa on päivitetty niin, että tyttölyseon suojelumerkinnän säilyttäminen kokonaan tai osittain sekä lisärakentaminen korttelin 148 tontille 1 olisi mahdollista. Kaavaluonnosvaihtoehtoja asetetaan nähtäville kolme, joissa esitetään rakennuksen suojelua eri asteittain. Täydentävälle rakentamiselle esitetään vaihtoehtoja.

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia alueen kehittämismahdollisuudet yhtenäiseksi koulukampusalueeksi turvallisuuden ja terveellisuuden ja opetuskäytön toiminnallisuuden toteutumiseen oppilaiden ja opetuksen järjestämisen näkökulmat huomioiden sekä mahdollistaa tyttölyseon suojelumerkinnän säilyttäminen kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene.

Asemakaavamuutoksessa esitetyt vaihtoehdot tyttölyseon rakennuksen suojelun osalta ovat:
VE0+: Suojelu ratkaistaan osoittamalla koko tyttölyseon rakennus suojelumerkinnällä sr-2, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

VE1: Tyttölyseon rakennus osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2 kaksikerroksista asunto-osaa lukuun ottamatta.

VE2: Tyttölyseon rakennuksesta Meripuistokadun puoleinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2.

Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetussa Länsi-Lapin maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella Kemi (C 118). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

Suunnittelualue kuuluu osittain rakennussuojelukohteeseen Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110). Merkinnällä osoitetaan kirkkolailla, rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita. Suunnittelussa on turvattava kohteen/alueen kulttuurihistorialliset arvot. Uudis- ja lisärakentaminen tulee sopeuttaa sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kohdemerkinnän kehittämisperiaatteen mukaan: *Turvataan alueen rakennussuojelukohteiden säilyminen. Uudis- ja lisärakentaminen kohteiden lähiympäristössä sovitetaan sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.*

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa kehittämisperiaatemerkinnällä osoitettuun Perämerenkaaren alueeseen, jolla osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke. Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttörajoilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja –satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Suunnittelualue kuuluu lisäksi Kemi-Tornio-alueen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla. Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

Länsi-Lapin maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, elinympäristö laadun parantamiseen sekä arvokkaisiin kulttuuri- ja luonnonympäristöihin liittyen.

Suunnittelualueella on voimassa Keskialueiden yleiskaava (YK nro 4) sekä Sauvosaaren lounaisrannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK nro 9). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lapin liiton näkemys

Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 13.8.2024. Lausunto on huomioitu kaavaprosessissa.

Lapin liiton virasto pitää hyvänä, että asemakaavamuutoksessa on päädytty ratkaisuun, joka mahdollistaa tyttölyseon suojelumerkinnän säilyttämisen kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene. Mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen suunnittelualueella tulee sovittaa sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Lapin liiton virasto toteaa tyttölyseon asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

Vastine 1.2:

- Uudisrakentamisen osalta kaavaehdotuksessa on määrätty, että ”Uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti ja uudisosan massoittelun ja julkisivujen ilmeen on täydennettävä Tyttölyseon rakennustaiteellisesti arvokasta osaa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti.”

1.3 Lausunto, Tornionlaakson museo

Lausunto 30.10.2024

Lausunnon pääkohdat:

Kemin kaupunki on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa uudelleen nähtäville asetetusta Tyttölyseota koskevan asemakaavan muutoksen luonnoksesta ja valmisteluaineistosta. Kaavamuuotos koskee Kemin kaupungin 1. kaupunginosan, Sauvosaaren, korttelin 148 tonttia 1 ja osaa tontista 15 sekä pysäköinti- ja katualuetta. Ilmoituksen liitteenä museolle on toimitettu muun muassa 1.10.2024 päivätyt kaavaluonnokset, kaavaselostuksen luonnos sekä vastineet valmisteluaineiston ensimmäisestä nähtävillä olosta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Tornionlaakson museo on lausunut kaavamutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.3.2024 sekä valmisteluaineistosta 19.8.2024.

Kaavaselostuksen luonnoksen mukaan valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä kaupungin tarkentuneiden tavoitteiden (kaupunginhallitus 30.9.2024 § 293) perusteella asemakaavan tarkoitusta ja tavoitetta on tarkistettu uutta nähtävillä oloa varten. Asemakaavan tarkoituksena on tutkia alueen kehittämismahdollisuudet yhtenäiseksi koulukampusalueeksi turvallisuuden ja terveellisuuden ja opetuskäytön toiminnallisuuden toteutumiseen oppilaiden ja opetuksen järjestämisen näkökulmat huomioiden sekä mahdollistaa tyttölyseon suojelumerkinnän säilyttäminen kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene.

Tarkentuneiden asemakaavan tarkoituksen ja tavoitteiden pohjalta on muodostettu kolme tarkasteltavaa kaavaluonnosvaihtoehtoa: VE0+, jossa suojelu ratkaistaan osoittamalla koko Tyttölyseon rakennus suojelumerkinnällä sr-2, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti; VE1, jossa Tyttölyseon rakennus osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2 kaksikerroksista asunto-osaa lukuun ottamatta ja VE2, jossa Tyttölyseon rakennuksesta Meripuistokadun puoleinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2.

Kaikissa vaihtoehdoissa olemassa olevaa Tyttölyseon tonttia laajennetaan osoittamalla lisäalue urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueelta ja Urheilukatu osoitetaan pihakaduksi. Alueen pääkäyttötarkoituksena kaikissa vaihtoehdoissa säilyy voimassa olevan asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus, eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue (YO). Vaihtoehdoissa VE1 ja VE2 alueen täydennysrakentaminen on mahdollista tontille osoitetulle rakennusalueelle. Vaihtoehdossa VE0+ korttelin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu V ja rakennusoikeudeksi 5780 k-m². Vaihtoehdoissa VE1 ja VE2 kerroskorkeudeksi on osoitettu I-V ja rakennusoikeudeksi 7000 k-m². Kartalle osoitetut rakennusalueet ovat kaikissa

vaihtoehdoissa samat ja täyttävät koko korttelin lukuun ottamatta Meripuistokadun ja Urheilukadun kulmaa ja uimahallin puoleisen tontin reunaa. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan erillinen rakennusalan merkintä. Valmisteluaineistosta ei selkeästi ilmene onko kaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen sisällytetty olemassa olevan rakennuksen kerrosala.

Kaavan yleismääräyksillä ohjataan uudisrakentamista kaikissa vaihtoehtoissa seuraavasti: *Uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti niin, että suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti.*

Tornionlaakson museo pitää hyvänä, että kaavamuutoksen tavoitteita on tarkistettu ja että Tyttölyseon suojelumerkinnän kokonaan poistaminen ei ole enää tavoitteena. Viitaten aiempiin lausuntoihinsa Tornionlaakson museo pitää kaavamuutosvaihtoehtoa VE0+ valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisena.

Tornionlaakson museon näkemyksen ja Tyttölyseosta laaditun rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen sisääntuloaulan, toisen kerroksen aulatilán ja pääportaikon avoimuus sekä juhlasalin kattorakenne ovat rakennuksen sisätilojen hyvin säilyneitä ja selkeästi tunnistettavia piirteitä. Julkisivujen osalta sisääntulojen katokset valaisimineen ovat yksityiskohtia, jotka tulisi säilyttää. Rakennus on massoiltaan vaihtelevan ja selkeästi hahmottuvan kokonaisuus kaupunkikuvassa. Meripuistokadun suuntaisen kaupunkikuvallisesti hallitsevan massan lisäksi rakennuksen juhlasivulla on erityisiä rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen tyylipiirteisiin kuuluvat säästeliäät ja harkitut koristeaiheet, jotka keskittyvät sisäänkäynteihin, niiden ympäristöön ja päätiloihin.

Tyttölyseon rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen sekä säilyneisyyden perusteella museo esittää rakennukselle osoitettavan sr-2 -merkinnän kaavamääräystä täydennettäväksi seuraavasti: *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden sekä lisä- ja uudisrakentamisen tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy sekä julkisivujen että sisätilojen osalta. Korjaus- ja muutostöiden piteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Vastine 1.3:

- sr-4 -merkinnän määräystä on täydennetty kaavaehdotuksessa seuraavasti: *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden sekä lisä- ja uudisrakentamisen tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden piteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.* Määräys on osoitettu hieman museon ehdotusta suurpiirteisempänä, jotta rakennukseen voidaan varmasti osoittaa nykyvaatimukset täyttävät koulutilat, samalla huomioiden rakennuksen arvokkaat piirteet. Vaikka sisätiloja ei ole suojelumerkinnässä mainittu, määräys kattaa koko

rakennuksen sisältäen sekä julkisivujen että sisätilojen arvokkaat piirteet. Määräys edellyttää, että museoviranomaista kuullaan muutosten yhteydessä, minkä myötä voidaan taata korjausrakentamiselle mahdollisimman hyvä lopputulos.

- Kaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen on sisällytetty olemassa olevan rakennuksen kersala. Asia on myös lisätty kaavaselostukseen.
- Asemakaavamuutos on päädytty laatimaan kaavaluonnosvaihtoehdon VE2 pohjalta. Asemakaavamuutoksessa tyttölyseon Meripuistokadun suuntainen osa suojellaan, ja muihin osiin mahdollistetaan uudisrakentaminen. Ratkaisuun on päädytty siksi, että se ottaa parhaiten huomioon opetuksen järjestämisen toiminnalliset ja pedagogiset tarpeet. Esteettömyyden, käytettävyyden, neuropsykologisten haasteiden ratkaisemisen sekä koulun pedagogisten tavoitteiden saavuttamisen vuoksi asemakaavamuutoksen kaavaluonnosvaihtoehto VE2 on todettu parhaimmin tavoitteita vastaavaksi.
- Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu parantaa tilojen toiminnallisuutta ja soveltuvuutta yläkouluopetukseen. Vaikka suojelumerkintä ei koske matalampia rakennuksen osia, aulatilalla on tarkoitus säilyttää, jotta uudisrakennus ja vanha osa saadaan järkevästi yhdistettyä toisiinsa.
- Selostuksen kappaleessa 5.5.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja RKY-alueeseen sekä 5.5.2 vaikutukset rakennettuun ympäristöön on tarkemmin kuvattu, miten muutos vaikuttaa kohteen rakennustaiteellisiin arvoihin ja kaupunkikuvaan.

1.4 Lausunto, Lapin pelastuslaitos

Kemin kaupungin elinvoimatoimialan kirjaamo on pyytänyt Lapin pelastuslaitokselta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Pelastusviranomaisen on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa siihen liittyen seuraavaa.

Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt.

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.

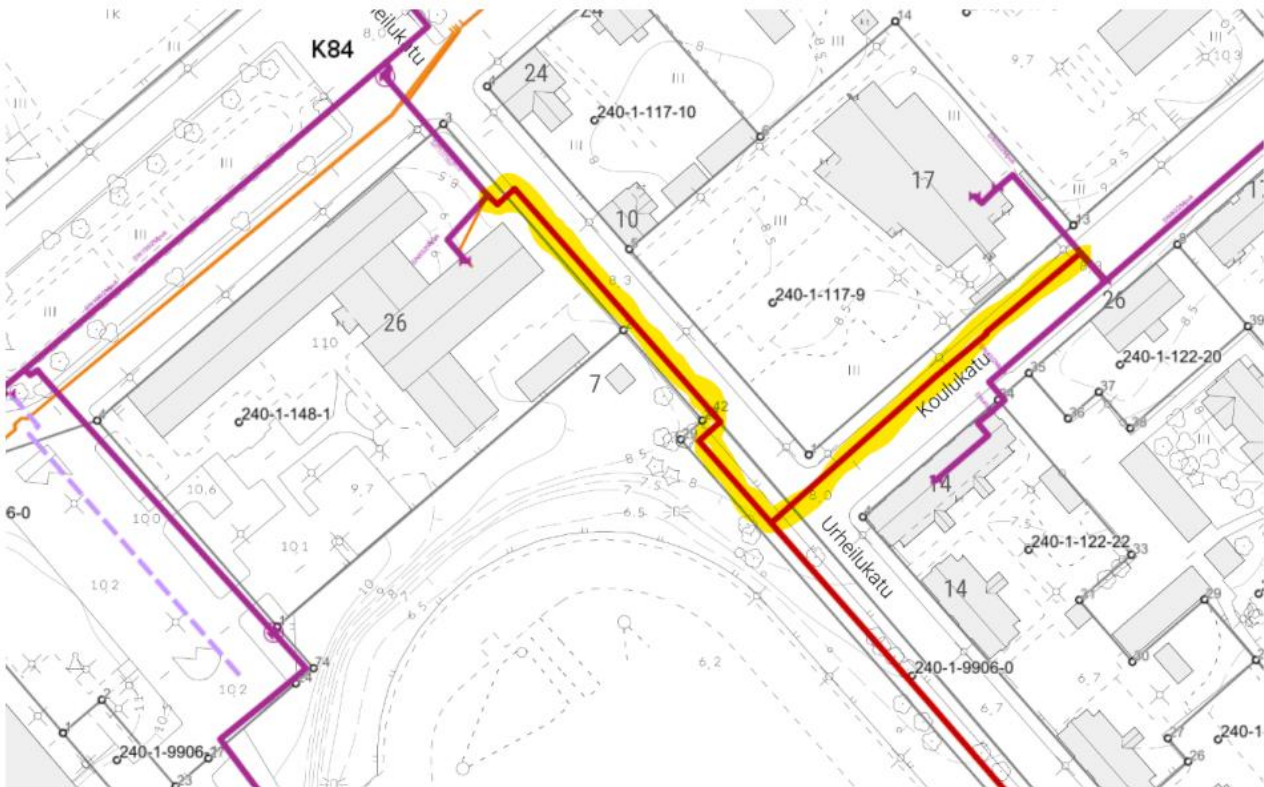
Vastine 1.4

- Merkitään tiedoksi.

1.5 Lausunto, Kemin Energia ja Vesi

Kaukolämpöosaston osalta edelliseen lausuntoomme ei tule muutoksia.

Mikäli koulurakennushanke aloitetaan, kaukolämpöverkkoa jatketaan Urheilukadun suuntaan ennen koulurakennuksen yhteydessä toimivien teiden päällystämisiä.



Vastine 1.5

- Merkitään tiedoksi.