



Tyttölyseon asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kemin kaupunki

29.1.2025

P50575

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa

Suunnittelualue



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kemijärven kaupungin 1. kaupunginosassa Sauvosaaressa. Alueeseen kuuluu korttelin 148 tontti 1 ja osa tonttia 15 sekä osa katualuetta Urheilukadusta ja yleinen pysäköintialue korttelissa 148. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,4 ha. Aluetta rajaavat Meripuistokatu, kortteli 117 ja Sauvosaaren urheilupuisto sekä uimahalli.

Alueella sijaitsee tyttölyseon rakennus, joka on alun perin toiminut Kemijärven tyttölyseona ja viimeisimpänä terveydenhoito-oppilaitoksena (Meripuistokatu 26).

Alue sisältyy Urheilukadun osalta RKY-alueeseen Kemijärven ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Tyttölyseon rakennus mainitaan kohdekuvauksessa, mutta se ei sisälly RKY-alueeseen.

Ote kohdekuvauksesta: ”... .Kirkon kanssa kaupunkikeskustan muodostavat kaupunkikuvan kannalta merkittävään koulurakentamiseen lukeutuvat Musiikkiopisto (1899 Alb. Petrelius), Kemijärven lukio (1930 Hjalmar Åberg), Keskkoulu (1936 Toivo Salervo), Vanha ammatikoulu (1939 O. J. A. Viljanen, laajennus 1945 Hannu K. Vainio) sekä entinen tyttölyseo (1953 Onni J. Ermala). ...”

Asemakaavan tarkoitus ja tavoite

Asemakaavan muutos käynnistettiin kaupunginhallituksen vireilletulopäätöksellä (31.10.2023, § 352). Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 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.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen yhtenäiseksi koulukampusalueeksi turvallisuuden ja terveellisuuden ja opetuskäytön toiminnallisuuden toteutumiseen oppilaiden ja opetuksen järjestämisen näkökulmat huomioiden sekä mahdollistaa tyttölyseon suojelu-merkinnän säilyttäminen kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene.

29.1.2025

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös Urheilukadun osoittaminen pihakaduksi suunnittelualueen kohdalta, ja lisärakentamisen mahdollistaminen korttelin 148 tontilla 1 sekä pysäköinnin ratkaiseminen suunnittelualueella. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla varmistetaan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen.

Suunnittelualueen taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti 2.5.2022 § 40, että Kemin palveluverkko suunnitellaan yhden yläkoulun mallilla.

Hyvinvointilautakunta päätti 27.10.2022 § 140 käynnistää valtuuston päätöksen mukaisesti palveluverkon valmistelutyön palveluverkko-työryhmän pedagogisen suunnitelman pohjalta. Lisäksi hyvinvointilautakunta päätti pyytää ympäristölautakuntaa tekemään arviot kiinteistöjen peruskorjaus- tai uudistamistarpeista, jotta varmistetaan myös kiinteistökustannusten kannalta tarkoituksenmukaisin ratkaisu kiinteistöjen elinkaaren näkökulmasta.

Hyvinvointilautakunta päätti 21.09.2023 § 84, että päätöksentekoa varten tarvitaan riittävät laskelmat uudisrakennuksesta sekä kattava selvitys sen sijainnista. Lisäksi on laadittava kuntoarvio Meripuistokatu 26:n kiinteistöstä ennen hankintapäätöstä sekä kiinteistön hinta-arvio, korjausarvio ja purkukustannusarvio.

Kemin kaupunginhallitus on kokouksessaan 31.10.2023 § 352 laittanut asemakaavan muutoksen vireille. Kaupunginhallitus päätti, että lähtökohtana keskustan yläkoulun tulevaan hankesuunnitteluun koulukiinteistön osalta on uudisrakennus. Uudisrakennus on tilojen

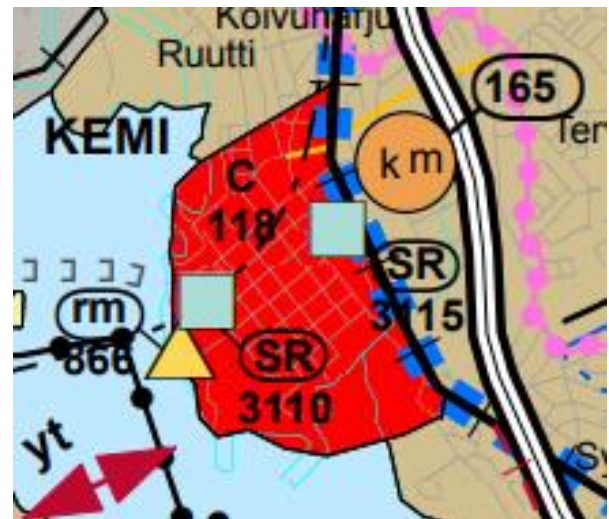
turvallisuuden ja terveellisuuden varmistamisen sekä hyvän käytettävyyden näkökulmasta tarkasteltuna vähäriskisin.

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä kaupungin tarkentuneiden tavoitteiden (kaupunginhallitus 30.9.2024 § 293) perusteella asemakaavan tarkoitusta ja tavoitetta tarkistettiin. Valmisteluaineisto sekä tarkentuneiden kaavan tarkoituksen ja tavoitteiden mukaiset kaavaluonnokset asetettiin uudelleen nähtäville palautteen keräämiseksi.

Tyttölyseon asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto sekä kaavaluonnokset olivat uudelleen nähtävänä 9.-30.10.2024. Annettujen lausuntojen perusteella on päädytty laatimaan kaavaehdotus, joka perustuu kaavaluonnosvaihtoehtoon VE2.

Aluetta koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

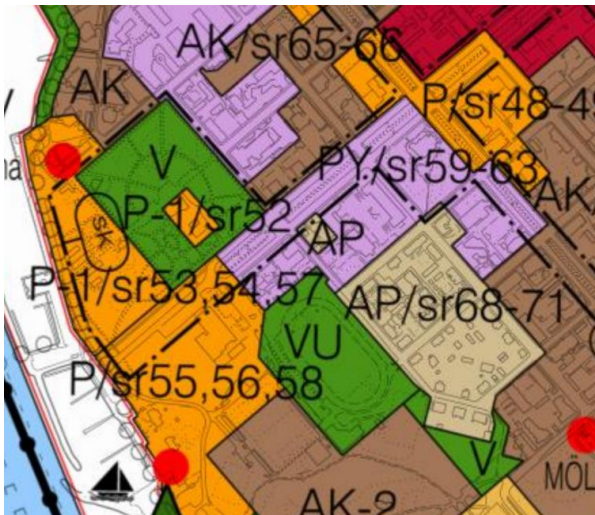


Kuva 2. Ote suunnittelualueesta koskevasta maakuntakaavasta.

29.1.2025

Suunnittelualue kuuluu Länsi-Lapin maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö vahvisti Länsi-Lapin maakuntakaavan 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C 118 Kemi. Suunnittelualue kuuluu myös osittain rakennussuojelukohde-merkintää koskevaan alueeseen SR 3110 Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Maakuntakaavan viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoihin löytyvät Lapin liiton verkkosivuilta [Länsi-Lapin maakuntakaava - Lapin liitto](#).

Yleiskaava



Kuva 3. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat yleiskaavat: Keskialueiden yleiskaava (YK nro 4) sekä Sauvosaaren lounaisrannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK nro 9). Keskialueiden yleiskaava (YK 4) on saanut valtuuston hyväksynnän 17.6.2002 § 134 ja lainvoiman 23.10.2003. Sauvosaaren lounaisrannan osayleiskaava (YK 9) on saanut valtuuston hyväksynnän 30.3.2009 § 89 ja lainvoiman 21.3.2011 (KHO:n 10.3.2011 nro 627 päätös).

Yleiskaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavanlaisia merkintöjä: palvelujen ja hallinnon alue (P), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). PY-merkintään kohdentuu alueeseen sisältyvät rakennuskohteen numerot sr59-63. Kohde 61 tarkoittaa Terveystieteiden tutkimuskeskusta (ent. tyttölyseo / Meripuistikatu 26). Lisäksi alue rajoittuu Meripuistikadun puoleisen rajauksen osalta kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, joka on osoitettu sk-merkinnällä.

Asemakaava



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueen asemakaavat ovat tulleet voimaan 12.10.1994 ja 1.6.2022. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on varattu seuraavanlaisiin käyttötarkoituksiin: opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU), pysäköintialueeseen (LP-1) sekä katualueeseen.

29.1.2025

Tyttölyseon rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty suojeltavaksi sr-2 merkinnällä: ”Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain, jos purkamiseen on pakottava syy. Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitetusta luvasta. Rakennuksessa tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy”

Maanomistus ja vuokraus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.

Korttelin 148 tontilla 1 sijaitseva Lapin AMK:n entinen terveydenhoito-oppilaitos (tyttölyseo / Meripuistokatu 26) siirtyi kaupungin omistukseen 1.4.2024.

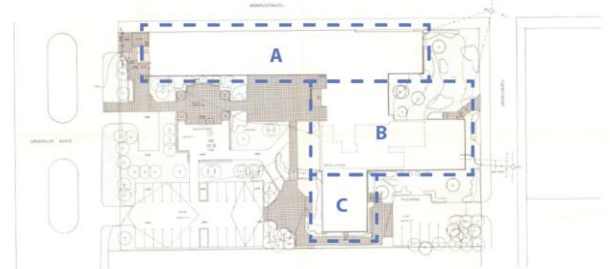
Tutkittavat vaihtoehdot

Päivitetystä valmisteluaineistossa tutkittiin kolmea vaihtoehtoa:

VE0+: Asemakaavalla mahdollistetaan uuden koulukampuskokonaisuuden muodostuminen sekä tyttölyseon suojelu (A-, B- ja C-osat).

VE1: Asemakaavalla mahdollistetaan uuden koulukampuskokonaisuuden muodostuminen sekä tyttölyseon osittainen suojelu (A- ja B-osat) ja korvattavan osan rakentaminen tontilla.

VE2: Asemakaavalla mahdollistetaan uuden koulukampuskokonaisuuden muodostuminen sekä tyttölyseon osittainen suojelu (A- osa) ja korvattavan osan rakentaminen tontilla.



Kuva 5. Tyttölyseon osiin jaon periaate.

Päivitetystä valmisteluaineistosta annettujen lausuntojen perusteella on päädytty laatimaan kaavaehdotus, joka perustuu kaavaluonnosvaihtoehtoon VE2.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Tehdyt selvitykset

Asemakaavaa varten tehdyt selvitykset		
Rakennushistoriallinen selvitys, Meripuistokatu 26	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy	2018
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Meripuistokatu 26	Kiwa Inspecta	2020
Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Meripuistokatu 26	Kiwa Inspecta	2020
Laskentamuistio, kuvitteellinen peruskorjaus, Meripuistokatu 26	A-Insinöörit	2023

29.1.2025

Keskustan yläkoulun tarveselvitys (sis. palveluverkkoselvityksen)	Kemin kaupunki	2023
Kemin tyttölyseon liikennetarkastelu	Ramboll	2024
Kaupunkikuvallinen selvitys	FCG Finnish Consulting Group Oy	2024
Ilmastovaikutusten arviointi, KILVA-työkälyllä	FCG / Kemin kaupunki	2024
Tilojen sijoittumistarkastelu	UKI Arkkitehdit Oy	2024

Osalliset ja vuorovaikutus

Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset:

- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Lapin ELY-keskus
- Tornionlaakson museo
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut:

- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kuntalaiset

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja suunnittelun eri vaiheiden etenemisestä ilmoitetaan kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Kaavan kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -ehdotus selostuksineen ja liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kemi.fi.

Suunnittelun vaiheet

Käynnistysvaihe

Kaupunginhallituksen tekemällä päätöksellä on käynnistetty asemakaavan muutoksen tutkiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville elinvoimalautakunnan päätöksellä vähintään kuukauden ajaksi (30 pv) sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

29.1.2025

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Tavoiteaikataulu

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos-ehdotus on nähtävillä alkuvuonna 2025. Tavoitteena on, että asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn talvella 2025.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Kemin elinvoimalautakunnalle osoitteella:

Valtakatu 26, 94100 Kemi tai
elinvoima@kemi.fi

Yhteystiedot

Lisätietoja saa Kemin kaupungilta ja kaavan laatijalta FCG Rakennettu Ympäristö Oy:stä

Kemin kaupunki

Saija Alakare
kaavoitusarkkitehti
p. 050 410 2969
saija.alakare@kemi.fi

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Erika Brusila
FM Maantiede
Projektipäällikkö
p. 041 731 3542
erika.brusila@fcg.fi

