



Kemin kaupunki

Tyttölyseon asemakaavan muutos

SELOSTUS

14.4.2025

Sisällys

Tyttölyseon asemakaavan muutos	5
1 Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	7
2 Tiivistelmä	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	9
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	9
3 Lähtökohdat	10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot	10
3.1.3 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva	11
3.1.4 Rakennettu ympäristö	11
3.1.5 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3.1 Osalliset	29
4.3.2 Vireilletulo	30
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	30
4.4 Asemakaavan tavoitteet	31
4.4.1 Lähtökohta aineiston antamat tavoitteet	31
4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	33
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	34

4.5	Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	34
4.5.1	Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen kuvaus ja vertailu	35
4.5.2	Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	37
4.5.3	Yhteenvedo asemakaavaluonnosvaihtoehtojen vertailusta	42
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, lausunnot ja niiden huomioonottaminen	44
5	Asemakaavan kuvaus.....	48
5.1	Kaavan rakenne	48
5.2	Kaavan sisältö	50
5.2.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset	50
5.2.2	Mitoitus.....	53
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	53
5.4	Aluevaraukset.....	53
5.4.1	Korttelialueet	54
5.5	Kaavan vaikutukset.....	54
5.5.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja RKY-alueeseen	54
5.5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	58
5.5.3	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	59
5.5.4	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	60
5.5.5	Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	60
5.5.6	Ilmastovaikutusten arviointi	60
5.5.7	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	62
5.5.8	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	63
5.5.9	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	63
6	Asemakaavan toteutus	64
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	64
6.2	Toteuttamisen seuranta	64
7	Yhteystiedot.....	65

Liitteet

- Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavoittajan vastineet niihin 1.10.2024
- Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavoittajan vastineet niihin 30.1.2025
- Ehdotusaineistosta ja kaavaehdotuksesta saatu palaute ja kaavoittajan vastineet 14.4.2025

Muut asiakirjat

- Tyttölyseon asemakaavan muutos, asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, luonnos 1.10.2024
- Tyttölyseon asemakaavan muutos, asemakaavaselostus, luonnos 1.10.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 1.10.2024
- Selvitykset
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Meripuistokatu 26
 - Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Meripuistokatu 26
 - Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Meripuistokatu 26
 - Laskentamuistio, kuvitteellinen peruskorjaus, Meripuistokatu 26
 - Keskustan yläkoulun tarveselvitys
 - Kemin tyttölyseon liikennetarkastelu
 - Kaupunkikuvallinen selvitys
 - Kemin keskustan yläkoulu hankesuunnitelma

Lisäksi tausta-aineistona on käytetty dokumenttia Koonti kyselystä yläkoulujen henkilöstölle keskustan yläkoulun (entinen tyttölyseo) peruskorjauksesta (Kemin kaupunki, 2024) sekä tilojen sijoittumistarkastelu (UKI arkkitehdit, 2024).

FCG Rakennettu Ympäristö Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Tyttölyseon asemakaavan muutos

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 29.1.2025 päivättyä kaavakarttaa

Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Kemin 1. kaupunginosan, Sauvosaaren, korttelin 148 tonttia 1 ja osa tonttia 15 sekä pysäköinti- ja katualueita.
Kaavan nimi:	Tyttölyseon asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Erika Brusila, FM Maantiede
Kaavan laatija valmisteluvaiheen loppuun asti:	Johannes Jutila, arkkitehti SAFA, ARK 1813
Yhteystiedot:	Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi
Kaavan vireilletulo:	Kaupungin hallitus 31.10.2023, § 352
Kaava hyväksytty:	

Asemakaavan laatimisesta vastaa Kemin kaupunki (Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi). Kemin kaupungin yhteyshenkilönä työssä toimii kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, p. 050 410 2969, saija.alakare@kemi.fi.

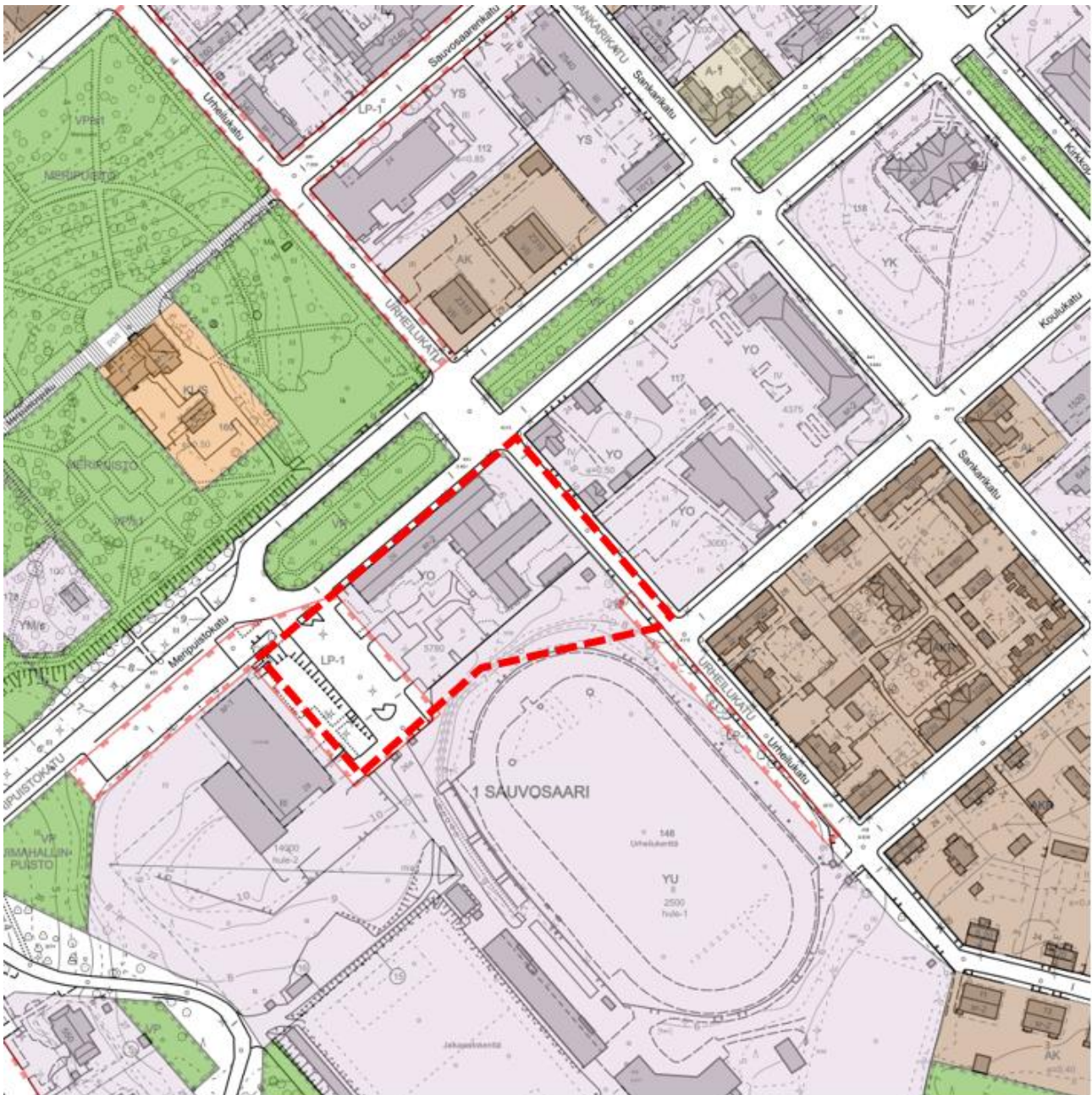
Asemakaavan laatijana toimii Erika Brusila, FM Maantiede, FCG Rakennettu Ympäristö Oy:stä.

Asemakaavan laatijana toimi valmisteluvaiheen loppuun saakka Johannes Jutila, Arkkitehti SAFA, ARK 1813, YKS 640.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemlin 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, Sauvosaaren urheilupuisto ja uimahalli.

Alueella sijaitsee Kemlin tyttölyseo, joka on alun perin toiminut Kemlin tyttölyseona ja sittemmin terveydenhoito-oppilaitoksena (Meripuistokatu 26).



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (Kemi, karttapalvelu).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ”Tyttölyseon asemakaavan muutos”. Kaavan nimi on tarkennettu kaava-alueen tarkennuksen yhteydessä.

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.

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

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taustaa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.1.2022 § 3 kaupunkistrategian toimenpideohjelman, jonka yhtenä keskeisenä toimenpiteenä oli palveluverkkosuunnitelman laatiminen.

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

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 siirtää palveluverkkopäätöksen tekemisen ylimääräisen kokoukseen, kunnes seuraavat tiedot ovat lautakunnan tiedossa. Päätöksentekoa varten tarvitaan riittävät laskelmat uudisrakennuksesta sekä kattava selvitys sen sijainnista. Lisäksi kuntoarvio Meripuistokatu 26:n kiinteistöstä ennen hankintapäätöstä sekä kiinteistön hinta-arvio, korjausarvio ja purkukustannukset.

Kaupunginjohtaja käytti otto-oikeuttaan kuntalain § 92 ja Kemin kaupungin hallintosäännön § 24 perusteella hyvinvointilautakunnan 21.9.2023 § 84 päätökseen, joka tuotiin

kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, jotta se saadaan valtuuston päättämällä tavalla valtuuston käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus päätti 25.09.2023 § 287 merkitä kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksen otto-oikeuden käyttämisestä tietoon saatetuksi. Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että yläkoulu rakennetaan joko uudisrakennuksena tai remontoituna tilana entisen tyttölyseon rakennukseen.

Kaupunginvaltuusto päätti 2.10.2023 § 83, että yläkoulu rakennetaan joko uudisrakennuksena tai remontoituna tilana entisen tyttölyseon rakennukseen.

Kaupunginhallitus päätti 31.10.2023 § 352, että lähtökohtana keskustan yläkoulun tulevaan hankesuunnitteluun koulukiinteistön osalta on uudisrakennus. Uudisrakennus on tilojen turvallisuuden ja terveellisuuden varmistamisen sekä hyvän käytettävyyden näkökulmasta tarkasteltuna vähäriskisin.

Kaavoituksen vaiheet

Tyttölyseon asemakaavan muutos on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen kokouksen 31.10.2023 § 352 päätöksellä.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 9.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.2.2024 lähtien.

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa saadun palautteen pohjalta.

Kaavan tarkoitusta ja tavoitetta on tarkennettu kaupungin hallituksen 30.09.2024 § 293 päätöksellä. Kaavan tarkentunut tarkoitus ja tavoite on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS).

Asemakaavan muutokseen liittyvä kaavaneuvottelu pidettiin 8.4.2024.

Asemakaavan muutoksen 1. viranomaisneuvottelu pidettiin 15.5.2024.

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 tarkistettiin. Päivitetty valmisteluaineisto sekä kaavaluonnokset asetettiin nähtäville palautteen antamista varten 9.-30.10.2024.

Päivitetystä valmisteluaineistosta annetun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville lausuntojen ja muistutusten antamista varten 5.3.-4.4.2025.

Asemakaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

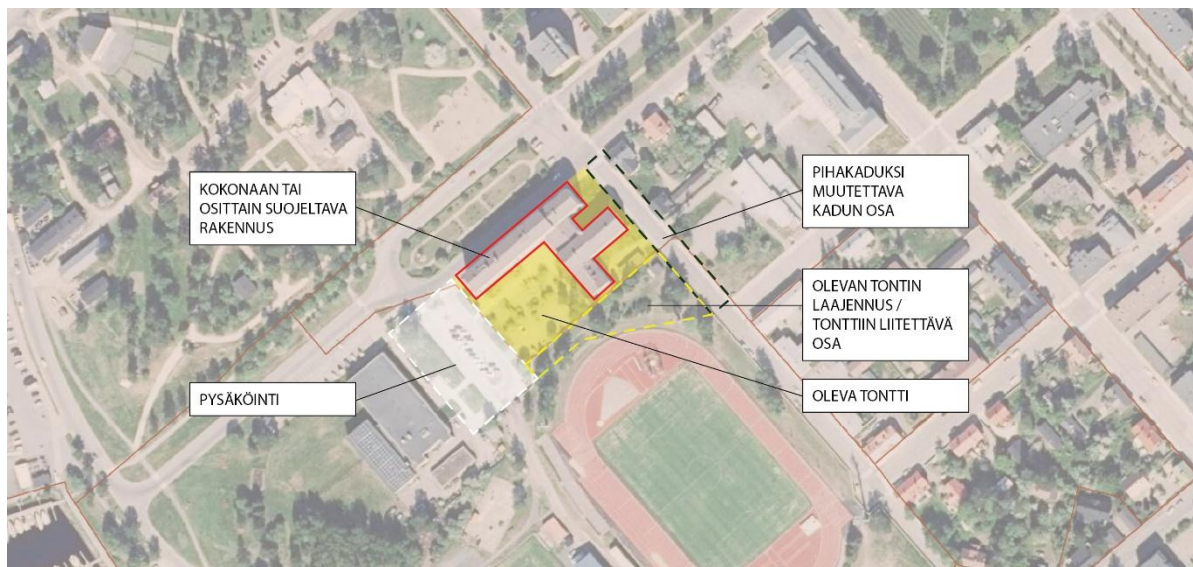
2.2 Asemakaava

Tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen 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.

Tavoite

Asemakaavan tavoitteena on tutkia tyttölyseon suojelun laajuus ja tarvittavan laajennusosan mahdollistaminen korttelin 148 tontilla 1, tontin 1 laajentaminen liittämällä siihen osa Sauvosaaren urheilupuistosta (tontista 15) sekä mahdollisuutta osoittaa urheilukatu suunnittelualueen kohdalta pihakaduksi.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta. Kuvaan jaoteltu tutkittavissa olevat tavoitteiden mukaiset toiminnot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu sekä rakennuslupa on myönnetty.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kemin kaupungin 1. kaupunginosassa Sauvosaassa. 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, Urheilukadun pohjoispuolella sijaitseva lukion tontteja koskeva kortteli 117 sekä Sauvosaaren urheilupuisto ja uimahalli.

Alueella sijaitsee Kemin entinen tyttölyseo, joka on alun perin toiminut tyttölyseona ja sittemmin Lapin AMK:n terveydenhoito-oppilaitoksena (Meripuistokatu 26).



Kuva 3. Yleiskuva kaavamuutosalueesta ja sen ympäristöstä. Entinen Lapin AMK:n terveydenhoito-oppilaitos (Kemin entinen tyttölyseo) kuvan etualalla.

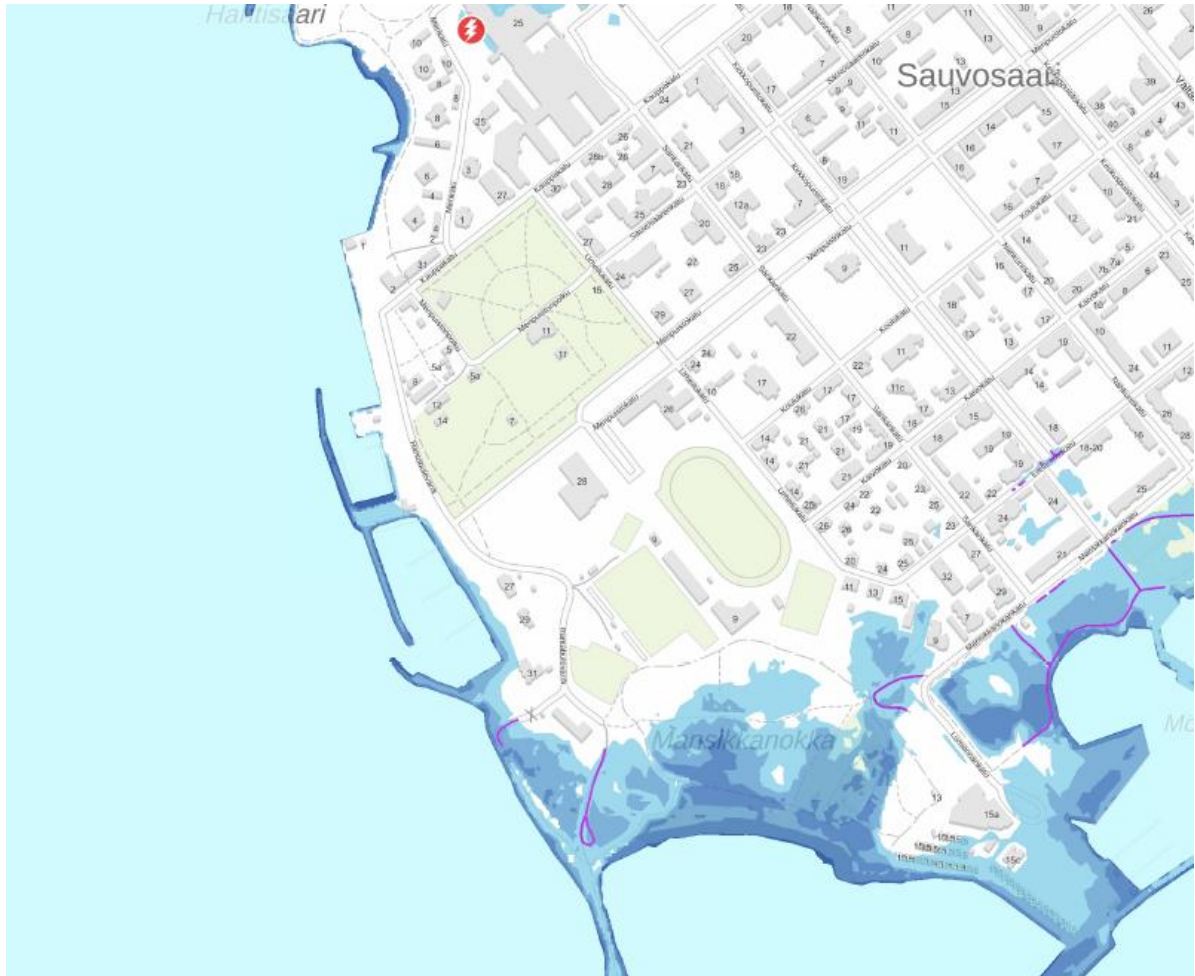
3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueen piha-alueilla on nurmialueita ja pensasistutuksia sekä istutettuja puita. Liikennealueet ja pysäköinnille

varatut alueet ovat pääosin asfalttipintaisia. Kulkuväylät piha-alueella ovat osin betonilaatoitettuja.

3.1.3 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva

Pintavesien valumasuunta on kohti merta. Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole pohjavesialueita. Tulva-alueet suunnittelualueen läheisyydessä jäävät selvästi suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolelle.

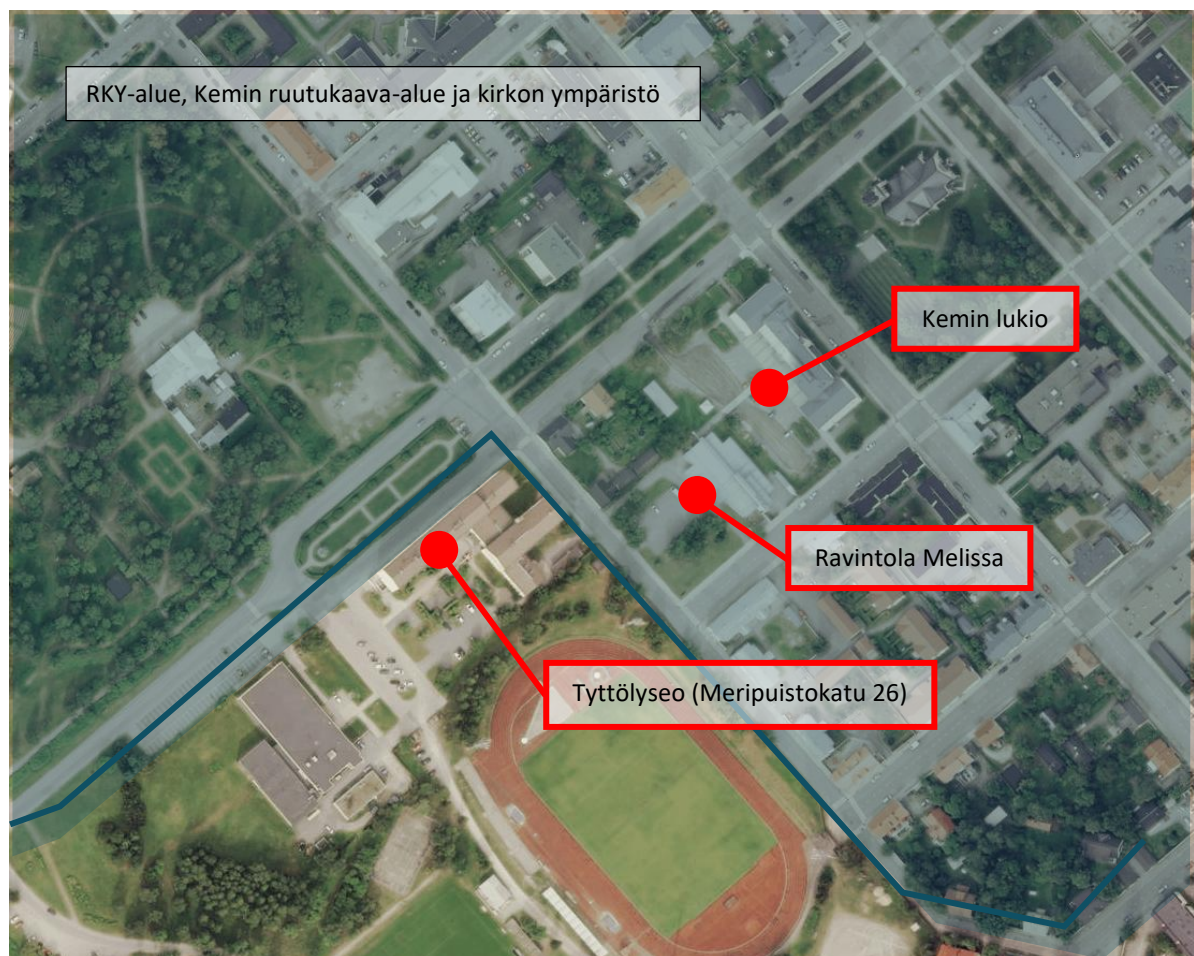


Kuva 4. Tulvakartta Kemian keskusta-alueesta. Tulvakartta on tulostettu SYKE:n ylläpitämästä tulvakarttapalvelusta. (ELY-keskus, SYKE, MML)

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alueelle on vuonna 2024 laadittu kaupunkikuvaselvitys, joka antaa yleiskuvan tarkastelualueen kaupunkikuvan ominaispiirteistä ja tyttölyseon merkityksestä osana Kemian kaupunkikuvaa.



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueelta.

Suunnittelualue sijaitsee Kemin kaupungin keskustassa ruutukaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutosalueella sijaitseva vanha koulurakennus on alun perin toiminut tyttölyseona ja sittemmin Lapin AMK:n terveydenhoito-oppilaitoksena (Meripuistokatu).

Suunnittelualue kuuluu Urheilukadun osalta valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu (RKY 2009) Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Kaavamuutosalueella sijaitsee kohdekuvauksessa mainittu entinen tyttölyseo, joka sijaitsee RKY-alueen kohderajauksen ulkopuolella.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee RKY-alueeseen kuuluva Kemin lukion alue. Eteläpuolella sijaitsee Kemin uimahalli sekä Sauvosaaren urheilupuisto. Länsipuolella sijaitsee RKY-alueeseen sisältyvä puistoalue.

Suunnittelualueella ympäröivällä ruutukaava-alueella sijaitseva rakennuskanta vaihtelee länsipuolen 8-kerroksisista pistetaloista itäpuolella sijaitseviin 2-kerroksisiin puutalokortteleihin.



Kuva 6. Etualalla suunnittelualue sekä entinen tyttölyseo. Taustalla Kemin ruutukaava-alue.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitseva Meripuistokatu 26 on viimeiseksi toiminut Lapin AMK:n terveydenhoito-oppilaitoksena. Toiminta loppui vuonna 2019 ja sen jälkeen suunnittelualueella ei ole sijainnut julkisia tai yksityisiä palveluita.

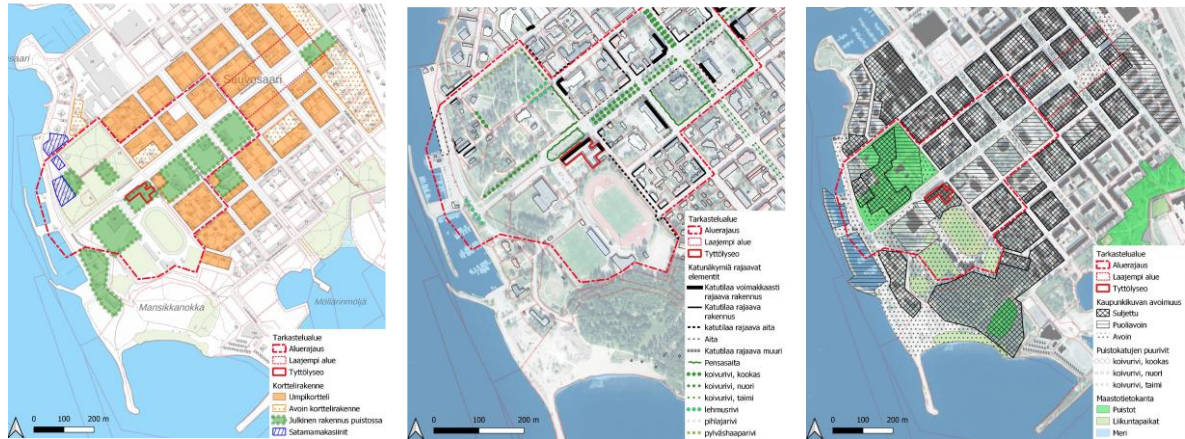
Suunnittelualue sijaitsee Kemin keskusta-alueella. Alueelta on hyvät kaupan ja julkisten palveluiden saavutettavuudet.

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevassa korttelissa 117 toimii Kemin lyseon lukio sekä opiskelijaravintolana toimiva Ravintola Melissa.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee uimahallin tontti, jonka yhteyteen on tarkoitus rakentaa monitoimihalli. Kemin kaupunginvaltuusto on päätöksellään 4.9.2023 § 74 hyväksynyt uimahallin asemakaavan muutoksen. Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 15.8.2024 hylännyt valituksen ja kaava on saanut lainvoiman 25.9.2024.

Uimahallin ja monitoimihallin työpaikkojen lisäksi suunnittelualueelle tavoiteltava uusi koulu tulee arvioiden mukaan työllistämään noin 75–80 henkilöä.

Virkistys ja puistot



Kuva 7. Suunnittelualueen korttelirakenne ja liittyminen alueen viheralueisiin. (Kaupunkikuvallinen selvitys, FCG 2024).

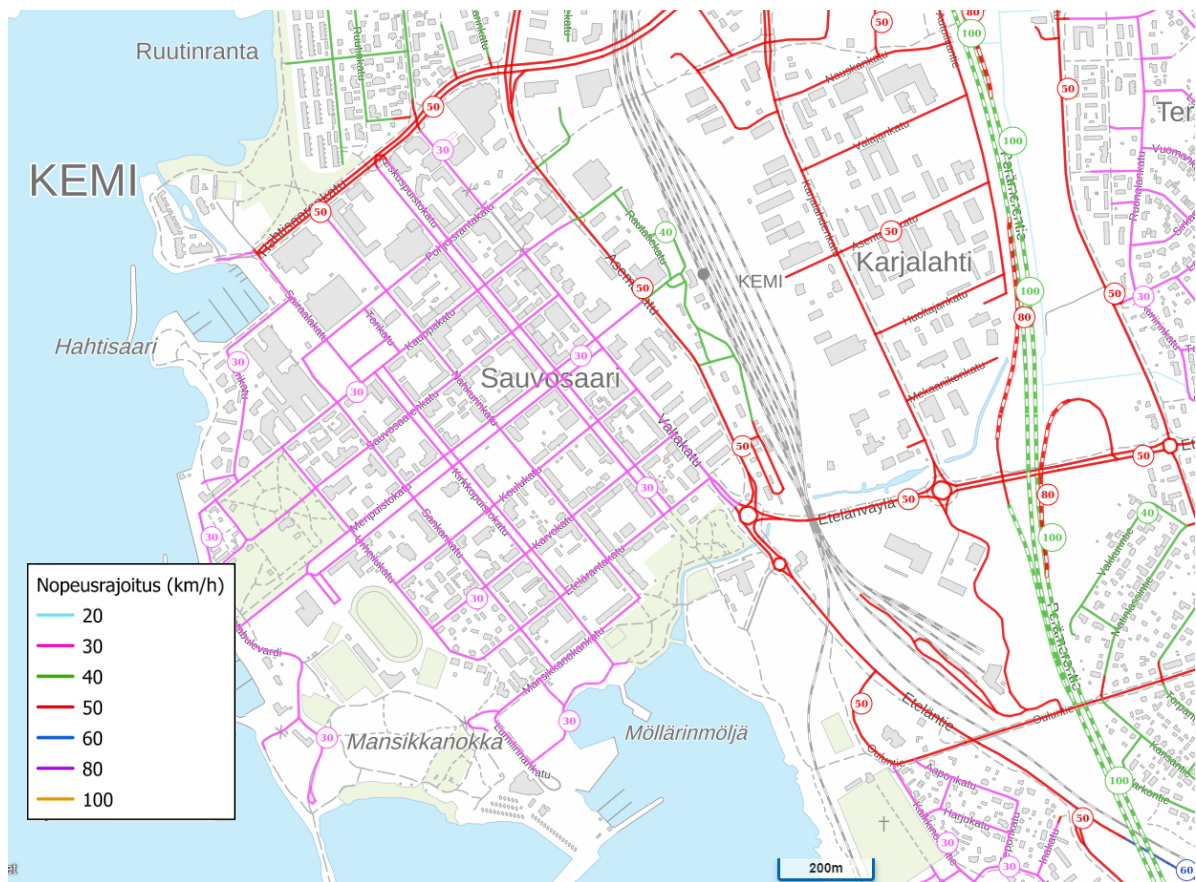
Keskusta-alueella sijaitsee monipuolinen puisto ja viherverkosto. Kemin kaupungin ruutukaava-alueetta halkoo kaksi luoteis-kaakkosuuntaista (Keskuspuistokatu ja Kirkkopuistokatu) ja yksi lounais-koillissuuntainen (Meripuistokatu) puistokäytävää. Ruutukaava-alue rajautuu koillisosaa lukuun ottamatta ranta-alueelle ulottuviin puistoalueisiin. Lisäksi ruutukaava-alueen sisään muodostuu korttelisarjoja, joissa korostuu puistomainen luonne.

Meripuistokadun esplanadi päättyy suunnittelualueen kohdalle, jossa pohjoispuolelle avautuu Meripuisto ja eteläpuolelle Sauvosaaren urheilupuisto ja siihen liittyvät virkistysalueet.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle on vuonna 2024 laadittu Kemin tyttölyseon liikennetarkastelu. Liikennetarkastelun tavoitteena on ollut arvioida liikennemääriä, liikenteellistä toimivuutta ja liikenneturvallisuutta alueella uuden koulun vaikutuksesta. Vaikutusten arviointi on toteutettu asiantuntija-arviona, minkä tukena on hyödynnetty VISSIM-mikrosimulointimallilla toteutettuja liikenteen toimivuustarkasteluja aamun huipputunnista.

Sauvosaaren kaduilla pyöräilijät liikkuvat lähtökohtaisesti ajoradoilla. Kävelijöille on erikseen katujen varsilla jalkakäytävät, joilla myös pyöräillään paljon. Kadut ovat erittäin leveitä ja niiden varsilla on pääosin pysäköinti sallittu. Suunnittelualueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Koulun läheisyydessä liittymät ovat tasa-arvoisia. Suunnittelualueen tuntumassa Meripuistokadun sekä Urheilukadun varrella sijaitsee lähimmät yleiset pysäköintialueet.



Kuva 8. Liikennenopeudet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä (Kemin tyttölyseon liikennetarkastelu, Ramboll 2024)

Kemin kaupunkiliikenteen linjat 2, 2C ja 2BC kulkevat Meripuistokadun läheltä. Linja 2 BC ei kulje aamulla keskustaan päin. Bussien lisäksi Kemissä toimii koulukyyti, jota käytetään bussien lisäksi takseilla ns. keräilypaikoilta.

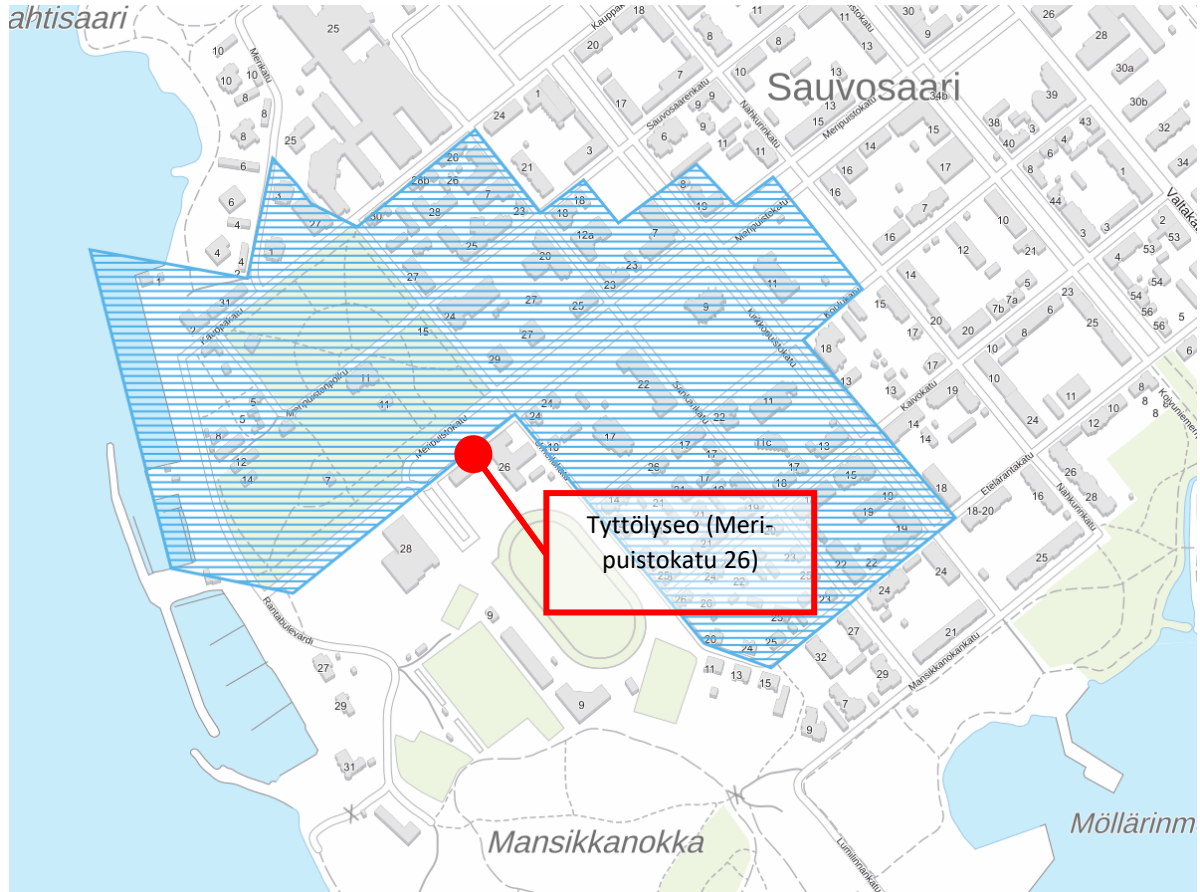
Viiden vuoden aikana keskusta-alueella on tapahtunut useita onnettomuuksia, joista suurin osa johtanut aineellisiin vahinkoihin. Loukkaantumiseen johtaneita onnettomuuksia on sattunut erityisesti Kauppakadulla. Koulun lähellä onnettomuudet ovat olleet autojen välisiä risteysonnettomuuksia.

Suunnittelualueen lähellä liikennemäärät ovat suurimmillaan Länsi-Pohjan sairaalan lähikauduilla ja Meripuistokadulla. Tyttölyseon välittömässä läheisyydessä liikennemäärät ovat nykyisellään noin 1 000–1 600 ajoneuvoa vuorokaudessa Meripuistokadulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue rajautuu RKY-alueeseen Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Urheilukatu sisältyy rajaukseen. Tyttölyseon rakennus mainitaan osana RKY-alueen kuvausta, mutta sitä ei ole sisällytetty RKY-alueeseen.

Ote Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö kohdekuvauksesta: ”... .Kirkon kanssa kaupunkikeskustan muodostavat kaupunkikuvan kannalta merkittävään koulurakentamiseen lukeutuvat Musiikkiopisto (1899 Alb. Petrelius), Kemin lukio (1930 Hjalmar Åberg), Keskuskoulu (1936 Toivo Salervo), Vanha ammattikoulu (1939 O. J. A. Viljanen, laajennus 1945 Hannu K. Vainio) sekä entinen tyttölyseo (1953 Onni J. Ermala). ...”



Kuva 9. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Kemin ruutukaava-alue ja ympäristö. Kuva on Museoviraston valtakunnallisesta karttapalvelusta ja siihen on lisätty entisen tyttölyseon sijainti punaisella pallolla.

Suunnittelualueella sijaitseva alun perin tyttölyseona ja sittemmin Lapin AMK:n terveydenhoito-oppilaitoksena toiminut koulurakennus (Meripuistokatu 26) on sekä voimassa olevassa yleiskaavassa (PY/sr61) että asemakaavassa (sr-2) osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi.

Asemakaavassa osoitetun sr-2 merkinnän kuvaus: ”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 neudatetaan 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.”



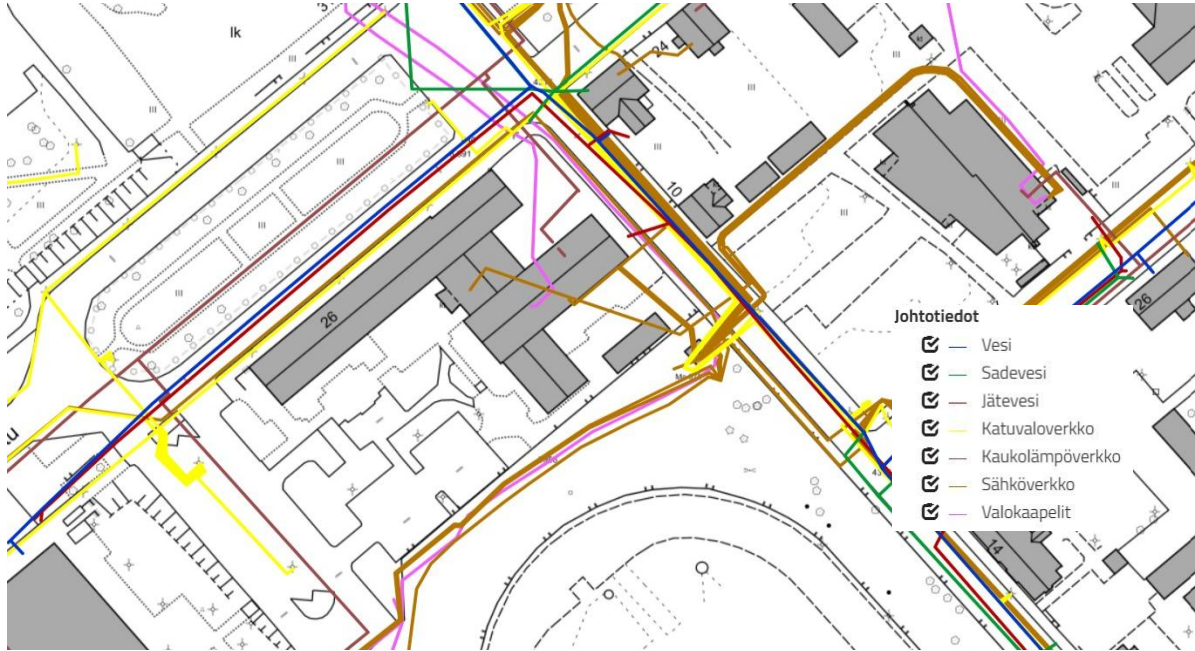
Kuva 10. Kemin tyttölyseona ja sittemmin Lapin AMK:n terveydenhoito-oppilaitoksena (Meripuistokatu) toiminut rakennus.



Kuva 11. Meripuistokadun puoleinen julkisivu.

Suunnitellun asemakaavan alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

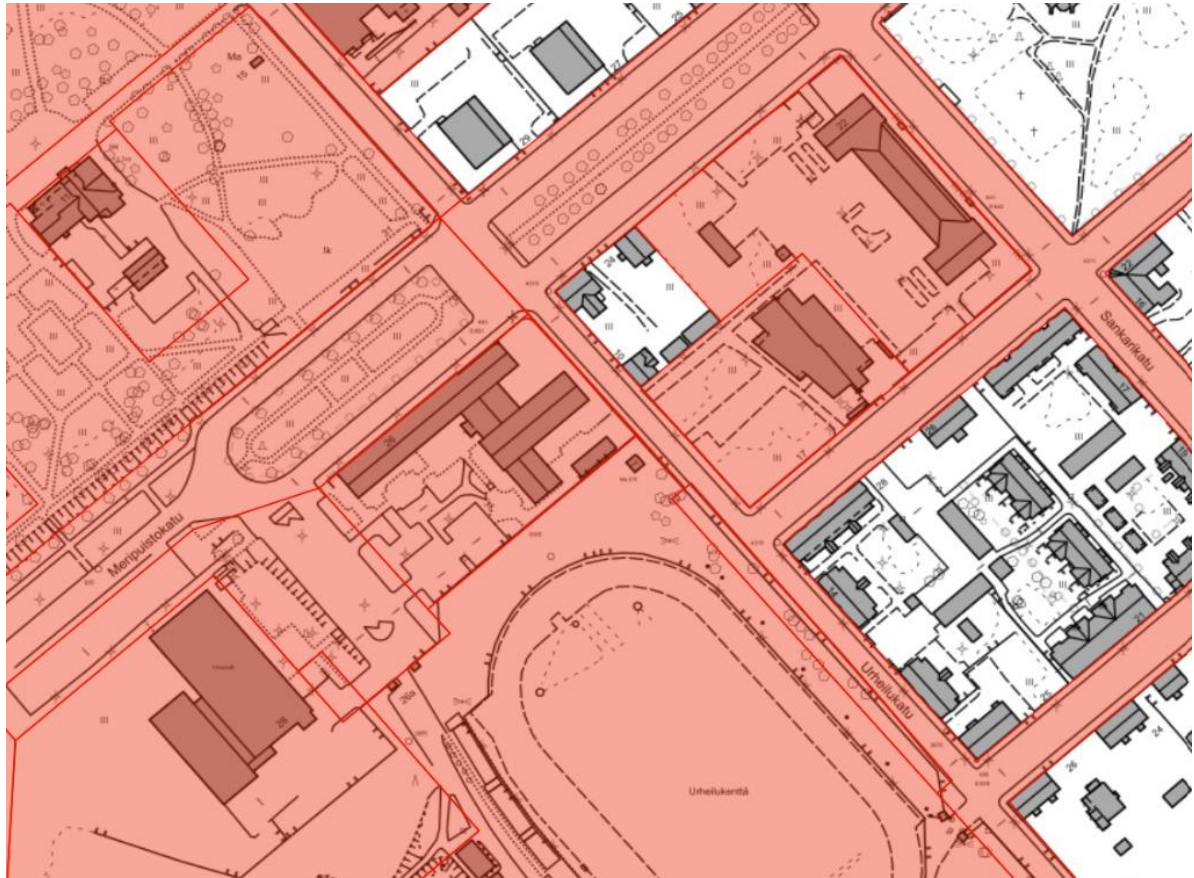
Tekninen huolto



Kuva 12. Johtokartta suunnittelualueelta.

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä.

3.1.5 Maanomistus



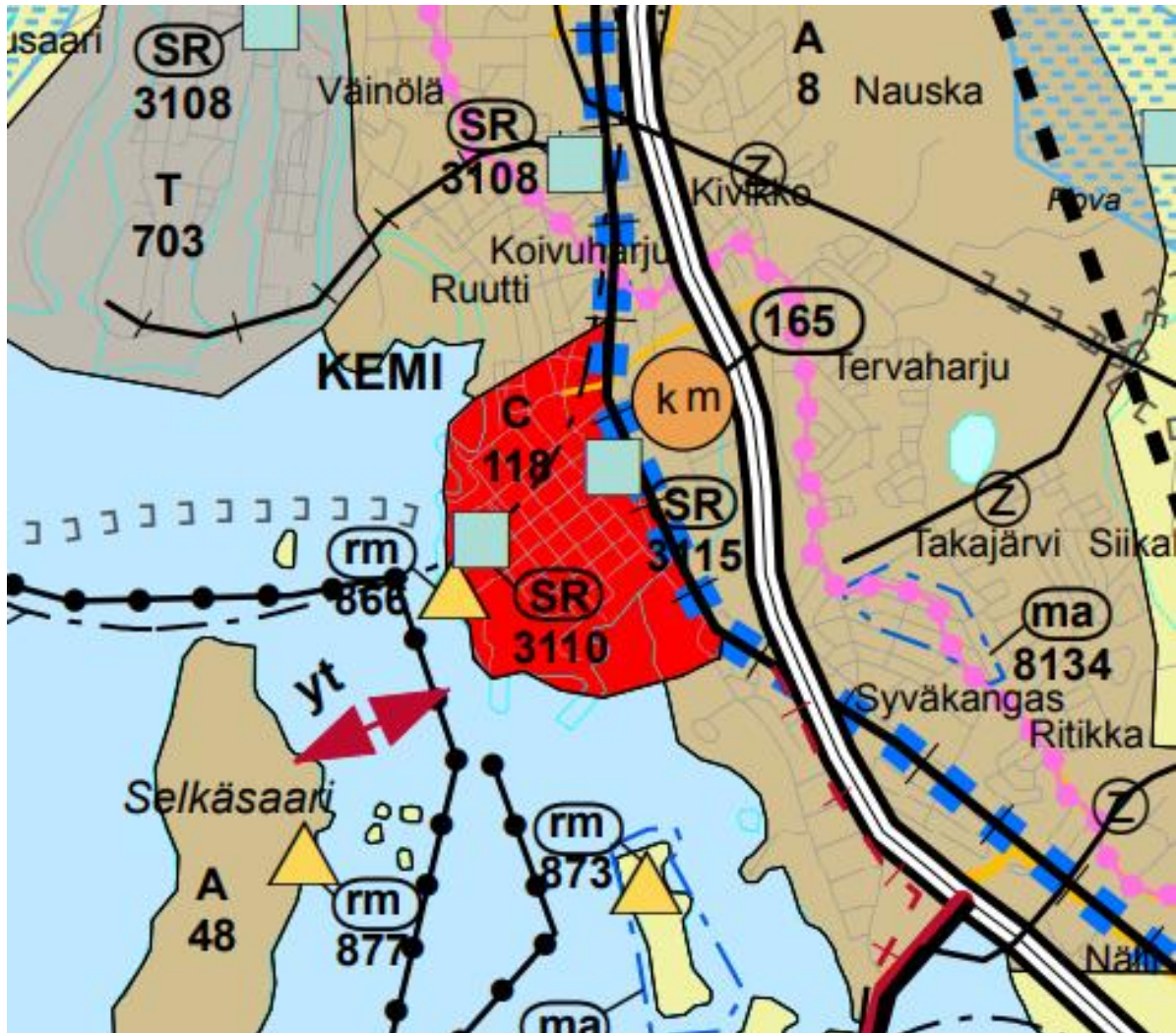
Kuva 13. Maanomistuskartta suunnittelualueelta. Punainen = kaupungin omistus ja hallinta; valkoinen = yksityisen omistuksessa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kemian kaupungin omistuksessa. Meripuistokatu 26 on siirtynyt kaupungin omistukseen 1.4.2024.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Kuva 14. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta.

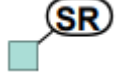
Suunnittelualue kuuluu Länsi-Lapin maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö vahvisti Länsi-Lapin maakuntakaavan 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C 118 Kemi. Suunnittelualue kuuluu myös osittain rakennussuojelukohdemerkintää koskevaan alueeseen SR 3110 Kemin ruutukaava-alue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

Kaavamuutoksen kannalta keskeiset koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset:

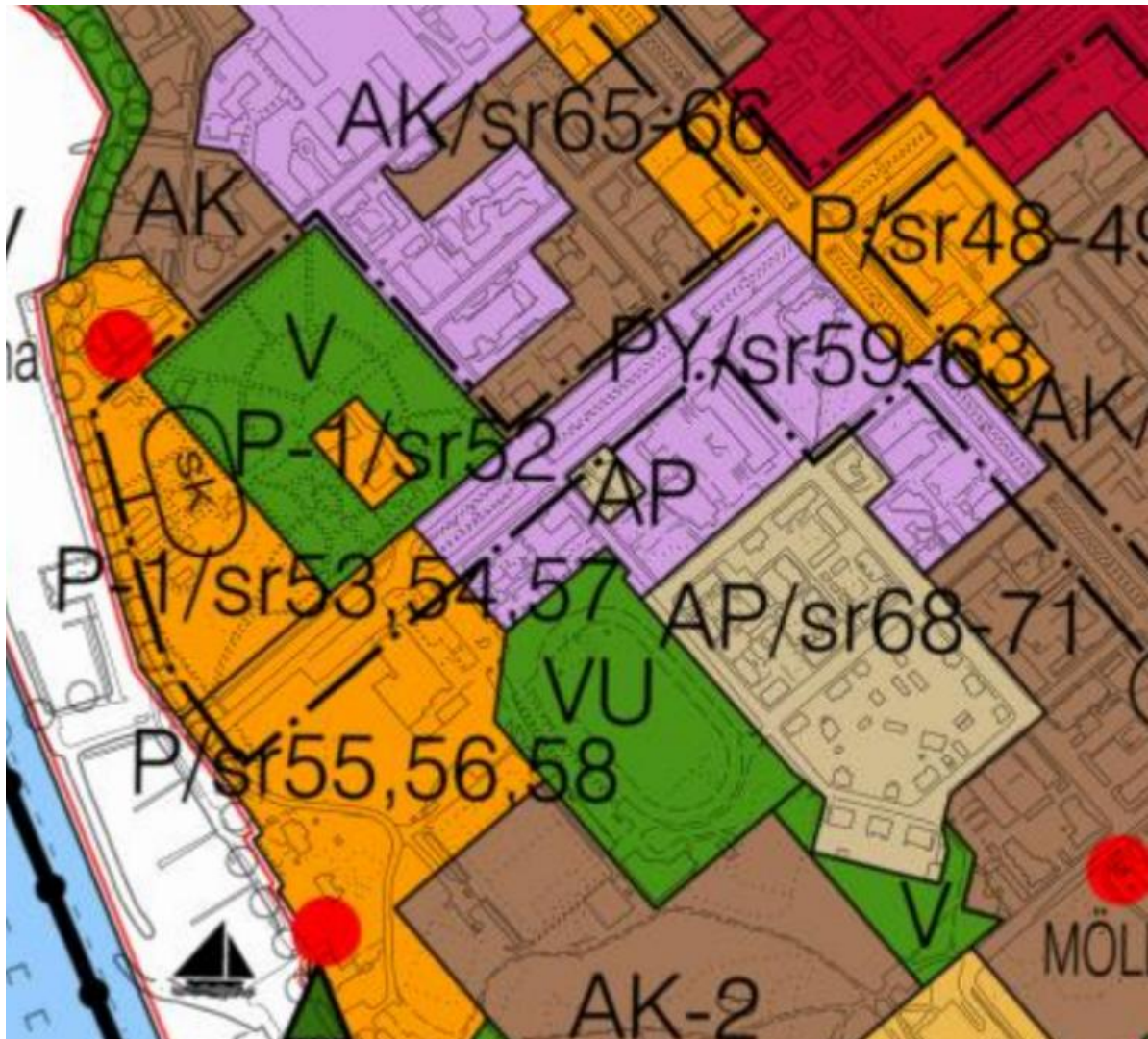
- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallinta suunnitelmat.
- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Kaavam muutoksen kannalta keskeiset kohdealuetta koskevat maakuntakaavan merkinnät:

	Perämeren kaari Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke. <i>Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.</i> <i>Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanköhoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnon talouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maanköhoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.</i>
	Kaupunkikehittämisen kohdealue Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

	<i>Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.</i> <i>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.</i>
	Keskustatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. <i>Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i> KOHDEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: C 118 (Kemi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäis-kerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m2. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.
	Rakennussuojelukohde Merkinnällä osoitetaan kirkkolailla, rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita. <i>Suunnittelussa on turvattava kohteen / alueen kulttuurihistorialliset arvot. Uudis- ja lisärakentaminen tulee sopeuttaa sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.</i> KOHDE: SR 3110: Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö

3.2.1.2 Yleiskaava



Kuva 15. 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 / Meripuistokatu 26).

Alue rajoittuu Meripuistokadun puoleisen rajauksen osalta kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueeseen, joka on osoitettu sk-merkinnällä.

Yleiskaavan kohdentuvat merkinnät:

	Kaupunkikuvallisesti arvokas alue.								
	Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan julkisille ja yksityisille palvelutiloille sekä keskusta-alueelle soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille. Korttelitehokkuus $e=0,7 - 1,50$.								
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan hallintorakennuksille, oppilaitoksille, sairaaloille, vanhainkodeille, seurakunnallisille rakennuksille, kulttuuritoiminnan ja julkisten vapaa-aikapalvelujen tiloille sekä yhteisöjen virkistys- ja koulutoiminnoille. Korttelitehokkuus enintään $e=1,0$.								
/sr38	Alueeseen sisältyvän rakennussuojelukohteen numero. Kohdekuvaus sisältyy yleiskaavan selostusosaan. Yleiskaavan aluemarkintoihin sisältyvä rakennussuojelukohdeluettelo: <table><tr><th>Suojelukohde</th><th>Tontti</th><th>Korttelin nimi</th><th>Nykyinen suojelutaso</th></tr><tr><td>PY / sr 61</td><td>148-2</td><td>Terveystenhuolto-oppilaitos</td><td>AK sr-2</td></tr></table>	Suojelukohde	Tontti	Korttelin nimi	Nykyinen suojelutaso	PY / sr 61	148-2	Terveystenhuolto-oppilaitos	AK sr-2
Suojelukohde	Tontti	Korttelin nimi	Nykyinen suojelutaso						
PY / sr 61	148-2	Terveystenhuolto-oppilaitos	AK sr-2						

3.2.1.3 Asemakaava

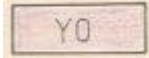


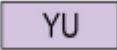
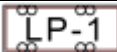
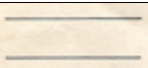
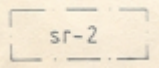
Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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.

Tyttölyseon rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty suojeltavaksi sr-2 merkinnällä

Asemakaavan kohdentuvat merkinnät:

	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
---	---

	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen paikoitukseen, ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten korttelien autopaikkoja varten.
	Katu
	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 soveltuvien 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.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Kemin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 8.2.2021 (§ 12) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.4.2021.

3.2.1.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisajan olosuhteita. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N2000.

3.2.1.6 Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Urheilukatu sijoittuu RKY-alueelle ”Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö”. RKY-alue on maakuntakaavassa osoitettu rakennussuojelukohdemerkinnällä (SR 3110).

Entinen tyttölyseon rakennus (Terveystieteiden oppilaitos / Meripuistokatu 26) on suojeltu yleiskaavassa (sr 61) sekä asemakaavassa (sr-2).

3.2.1.7 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
Keskustan yläkoulun tarveselvitys (sis. palveluverkkoselvityksen)	Kemin Kaupunki	2023
Kemin tyttölyseon liikennetarkastelu	Ramboll	2024
Kaupunkikuvallinen selvitys	FCG Finnish Consulting Group Oy	2024
Ilmastovaikutusten arviointi, KILVA-työkalulla	FCG / Kemin kaupunki	2024
Tilojen sijoittumistarkastelu	UKI Arkkitehdit Oy	2024

Meripuistokatu 26 tontilla sijaitseva Lapin AMK:n entinen terveydenhoito-oppilaitos (ent. tyttölyseo) on ollut Yliopistokiinteistöjen omistuksessa. Kaupunki sopi esikauppakirjan Lapin AMK:n entisen terveydenhoito-oppilaitoksen tontista rakennuksineen ja kauppa toteutui huhtikuussa 2024.

Keskustan yläkoulun tarveselvityksessä on tarkasteltu tyttölyseon soveltuvuutta yläkouluksi. Tarkastelun tueksi rakennuksen kuntoa on kartoitettu monipuolisesti erilaisin selvityksin. Laadittujen selvitysten pohjalta on lasketettu olevien tilojen peruskorjauskustannukset. A-Insinöörien laatiman tavoitehintalaskelman mukaan peruskorjaus maksaa 14,7 M € + 0 alv. Rakennusten korjausaste 67,4 %. Tässä ei ole huomioitu rakennuksen esteettömyyttä eikä toiminnallisia muutoksia.

Keskustan yläkoulun tarveselvityksessä on esitetty, että yläkoulun rakentamisprosessi keskeiselle kaupunkialueelle voisi tavoitteellisesti käynnistyä 2025, jolloin se olisi käyttöön otettavissa syksyllä 2026. Koulun hankesuunnittelu on valmistelussa samanaikaisesti kaavatyön kanssa.

Palveluverkkovalmistelussa on päädytty muodostamaan keskustan koulukampusalue, jossa on mukana lukio, Melissa ja uusi yläkoulu. Tarkoituksena on yhdistää eri kortteleissa

sijaitsevien lukion ja Melissan sekä uuden yläkoulun tontit yhtenäiseksi koulualueeksi. Melissa on suunniteltu toimivan yläkoulun ja lukion ruokailutilana/ opiskelijaravintolana. Hyvin toimivat rakennukset mahdollistavat perusopetuksen ja muiden toimijoiden kuten opiskelu-huoltopalveluiden, vapaa-aika-, liikunta - ja kulttuuripalveluiden, vapaan sivistystyön toiminnan samassa kiinteistössä ja lukiokoulutuksen toiminnan samalla kampusalueella. Nuoriso-, liikunta- ja kulttuuritoimen sekä perusopetuksen ja lukiokoulutuksen yhteistyö vahvistuu ja kehittyy luontevasti, kun toimijat kohtaavat samoissa tiloissa ja kampuksella. Sauvosaaren urheilu- ja kampusalue toimivat kuntalaisten vapaa-aika - ja harrastekeskuksena. Koulukampusalueen sisäliikuntatilat tulevat uuteen monitoimihalliin Kemi Areenalle, joka on valmistunut elokuussa 2024 tyttölyseon lounaispuolelle sijaitsevalle uimahallin naapuritontille.

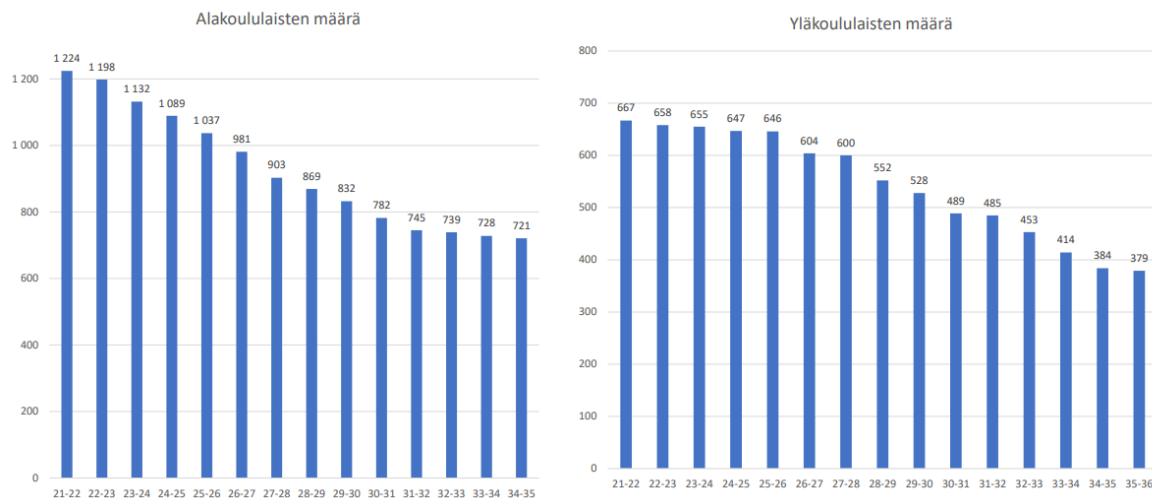
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.1.2022 § 3 kaupunkistrategian toimenpideohjelman, jonka yhtenä keskeisenä toimenpiteenä oli palveluverkkosuunnitelman laatiminen. Palveluverkkoon liittyy merkittäviä tilajärjestelyjä ja useiden eri toimintojen tarkastelua ja sijoittelua kuntalaisten sujuvan arjen mahdollistamiseksi. Kaupunginvaltuusto päätti 2.5.2022 § 40, että Kemin palveluverkko suunnitellaan yhden yläkoulun mallilla ja tiiviimmällä alakouluverkolla.

Kemin kaupunki muodostaa yhden oppilaaksiottoalueen, jossa vuosittain on tarkoituksenmukaista oppilaiden ohjausta koulujen välillä. Opetusryhmien koko pidetään pääsääntöisesti koulujen kesken samankokoisena. Lapsi - ja oppilasmäärät ovat kääntyneet voimakkaasti laskuun ja varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelutarpeet vähenevät. Kasvatus- ja opetuskäytössä olevia kiinteistöjä on liikaa jo lähitulevaisuudessa. Kiinteistökulut kasvattavat oppilaskohtaisia kuluja. Perusopetuksessa koulutiloja on vähennetty oppilasmäärän vähetessä ja tilojen huonon kunnon vuoksi. Liikunnan opetus on toiminut jo usean vuoden ajan osin väistötiloissa. Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukiokoulutuksen vuoden 2023 vuokra- ja pääomakulut ovat yhteensä 5,3M € ja siivouskulut 822 000 €.

Kemi on muuttotappiokunta, jossa rakennukset ovat menettäneet merkittävästi arvoaan. Vuonna 2020 laaditun väestö ennusteen mukaan vuonna 2040 asukkaita on 16 196. Ennusteen mukaan väestöä olisi ollut vuonna 2023 19 599. Toteuma 31. joulukuuta 2023 oli 19 368 asukasta, joka oli 312 asukasta alle ennusteen.



Kuva 17. Oppilasmääräennuste 2022-2035. Yläkoululaisten määrän Kemissä on ennustettu laskevan reilussa kymmenessä vuodessa noin 700 yläkoululaisesta alle 400 yläkoululaiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus

31.10.2023 § 352, päätös vireilletulosta

30.09.2024 § 293, päätös tavoitteiden tarkentumisesta

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelun aikana.

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset:

- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Lapin ELY-keskus
- Torniolaakson 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

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus on 31.10.2023, § 352 päättänyt saattaa vireille kortteleiden 148 ja 117 osia (tyttölyseo ja lukio) koskevan asemakaavamuutoksen. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2023. Kaavamuutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 22.2.2024 lähtien kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä sille varatusta internet- [linkistä](#).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS:ssa tiedotetaan kyseessä olevan kaavamuutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §). Siinä 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.

Kaava-hankkeesta on osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulon yhteydessä tiedotettu asianomaisia viranomaisia sekä rajanaapureita.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa Lapin ELY-keskukselle on lähetetty tieto vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavaan liittyvä kaavaneuvottelu ELY-keskuksen ja Tornionlaakson museon kanssa pidettiin 8.4.2024.

1. viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §), johon kutsuttiin Kemin kaupungin edustajat sekä ne viranomaiset, joiden toimialaa asia koski, pidettiin 15.5.2025.

Mahdollisen 2. viranomaisneuvottelun (MRL 66 § ja MRA 26 §) tarve arvioitiin, kun kaavaehdotus oli ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot oli saatu. 2. Viranomaisneuvottelua ei pidetty.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [verkkosivuilta](#).

Uudistetuista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue osin rajautuu (kortteli 148:n osalta) ja osin kuuluu (Urheilukadun osalta) valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: *Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö*. Korttelissa 148 sijaitseva tyttölyseon rakennus on mainittu RKY-alueen kuvauksessa, mutta sitä ei ole kuitenkaan sisällytetty varsinaiseen aluerajaukseen. RKY-alueen kohdekuvaus (kohta, johon maininta tyttölyseosta liittyy, on korostettu kuvauksessa alleviivauksella):

”Kemin kirkon ympäristö on Lapin läänin ainoa 1800-luvun ruutuasemakaavaihanteen mukaisesti toteutettu kaupunkikeskusta, jonka puistokaduilla paloalueisiin jaettu kaupunkirakennus on edelleen säilynyt selkeänä kaupunkikuvassa. 1900-luvun alun kirkko ja sen ympäristössä olevat koulurakennukset 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta 1950-luvulle muodostavat kaupungin keskustassa merkittävän julkisten rakennusten kokonaisuuden. Puistokatuja varrella säilyneet asuintalot ja purjelaivakauden satama-alue rakennuksineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista.

Kemin ruutukaava-alueen keskellä sijaitseva, puiston ympäröimänä seisova kivikirkko edustaa gotiikasta vaikutteita hakenutta 1900-luvun alun kirkkorakentamista. Tiilinen, vaaleaksi rapattu kirkko on muodeltaan pitkäkirkko, johon liittyy epäsymmetrisesti korkea torni. Runkohuoneeseen liittyvät molemmiin puoliin kaksoispäädyllyiset poikkisakarit. Ikkunat ovat kolmiosaiset ja sisäänkäynnin yläpuolella on kookas uusgottilainen pyöröikkuna. Uusgotiikan piirteitä edustavat myös kellotorni sekä nurkkien pikkutornit. Kirkkopuistossa on sankarihautausmaa sekä useita muistomerkkejä sotien vainajien muistolle. Näistä ensimmäinen on kuvanveistäjä Evert Porilan vuoden 1918 sodan valkoisille vuonna 1924 pystytetty patsas. Sankarihautausmaan yhteydessä on kuvanveistäjä Emil Filénin suunnittelema muistomerkki talvi- ja jatkosodassa kaatuneille kemiläisille vuodelta 1949.

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

Vanhasta kaupunkirakenteesta antaa parhaan kuvan kortteli 107 ja sen säilynyt 1800-luvun lopun rakennuskanta (Jänkölä talo 1875, Pruntsin talo 1874, Penttilän talo 1897, tiilinen jauhomakasiiniksi rakennettu ns. Leipätehdas 1897). Korttelin 107 kokonaisuuteen liittyy Sauvosaarenkatu 18:ssä rikasmuotoinen Junneliuksen talo 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta.

Kauppakadun päässä, sisäsataman alueella on entisten tullimakasiinin, tullikamarin ja satamatoimiston muodostama kokonaisuus. Puinen tullimakasiini (1874) ja kivinen tullikamari (1912).

Satamatoimisto on 1800-luvun lopulta.

Meripuistossa on ulkomuseoalueen vieressä koristeellinen Puistopaviljonki 1890-luvulta (W. Wilenius). Kemin museon ulkomuseoalueelle on siirretty Rautaniemen puinen 1849 rakennettu asuinrakennus. Alueella on lisäksi kymmenisen vanhaa aittaa.”



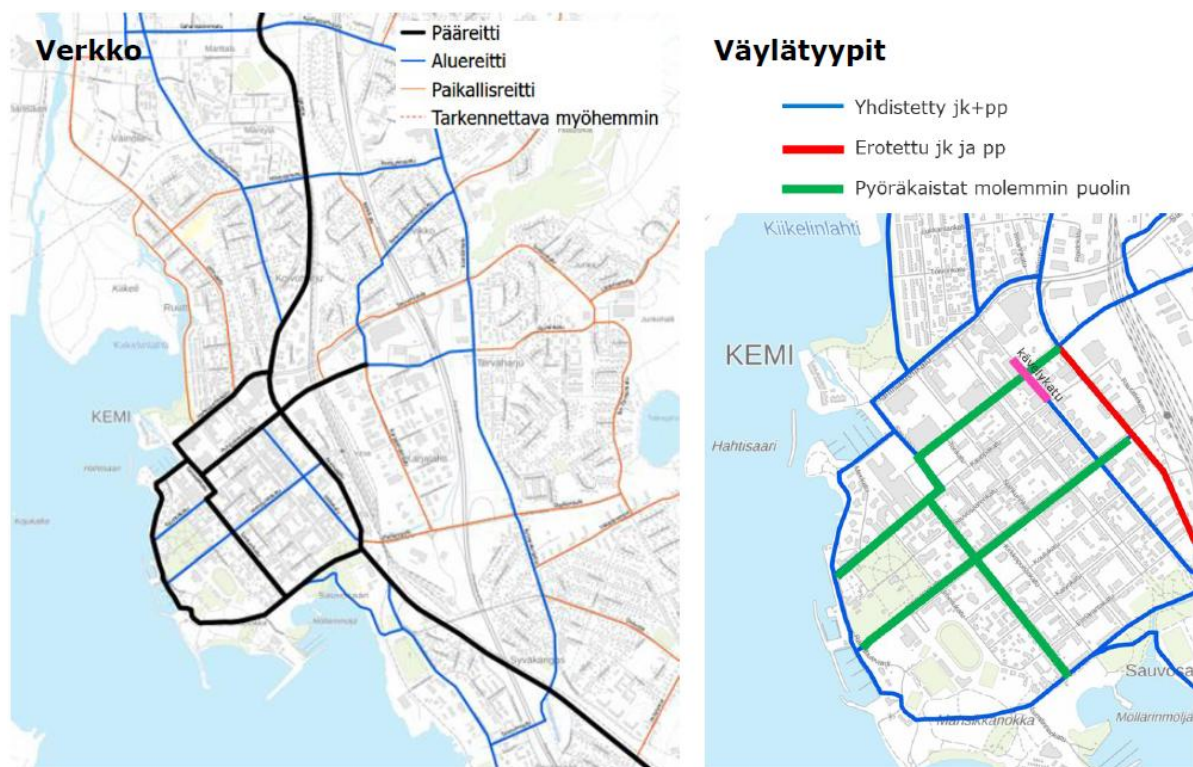
Kuva 18. RKY-aluekuvauksessa kirkon kanssa kaupunkikuvan kannalta merkittävään koulurakentamiseen lueteltujen rakennusten sijainti kartalla. Rakennukset nimetty kartalle RKY-kuvauksen mukaisesti.

4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kemissä laadittiin vuonna 2021 pyöräilyn kehittämisohjelma, jossa etsittiin toimenpiteitä, joilla pyöräliikenteen olosuhteita voitaisiin parantaa. Tavoitteena oli lisätä pyöräilyn sujuvuutta, turvallisuutta ja kulkumuoto-osuutta. Nykytilannetta hahmotettiin muun muassa kyselyn ja hahmotettiin muun muassa kyselyn ja liikennemäärälaskentojen avulla.

Selvityksessä todettiin, että pyöräilyllä on Kemissä vahva asema, koska päivittäiset matkat ovat varsin lyhyitä ja toisaalta Kemissä pyöräillään ympäri vuoden. Pyöräilyliikenteen hyvän laadun lisäksi halutaan korostaa laadukkaita pyöräilyreittejä mahdollisuuksien mukaan.

Suunnittelualueelta on hyvä yhteydet pyöräilyverkon pääreitille.



Kuva 19. Vuonna 2021 laaditun pyöräliikenteen tavoiteverkko ja väylätyypit. (Pyöräilyn kehittämisen toimenpideohjelma, Ramboll 2021)

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kemin kaupungin tavoitteena on toiminnallisesti yhtenäisen koulukampusalueen mahdollistaminen tilojen turvallisuus, terveellisyys ja käytettävyys huomioiden ja samalla ratkaista suojelun laajuus, tarvittavan lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen, kaupunkikuvan kehittämismahdollisuudet sekä pysäköinti suunnittelualueella.

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

4.5 Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

MRL 9 § 1 mom. Kaavan tulee perustua kaavan merkittäviin vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

4.5.1 Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Valmisteluvaiheen aineisto ja vireilletulon mukainen kaavaluonnos (kh 31.10.2023 § 352) oli julkisesti nähtävillä 19.6.–16.8.2024. Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä kaupungin tarkentuneiden tavoitteiden (kaupunginhallitus 30.9.2024 § 293) jälkeen asemakaavan tarkoitusta ja tavoitetta on tarkistettu. Tarkentuneiden asemakaavan tarkoituksen ja tavoitteiden pohjalta on muodostettu kolme tarkasteltavaa vaihtoehtoa:

VE0+: Olemassa olevaa tyttölyseon tonttia laajennetaan osoittamalla lisäalue urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueelta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy voimassa olevan asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus, eli *opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue* (YO). Tyttölyseon rakennus osoitetaan kokonaan suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-2.

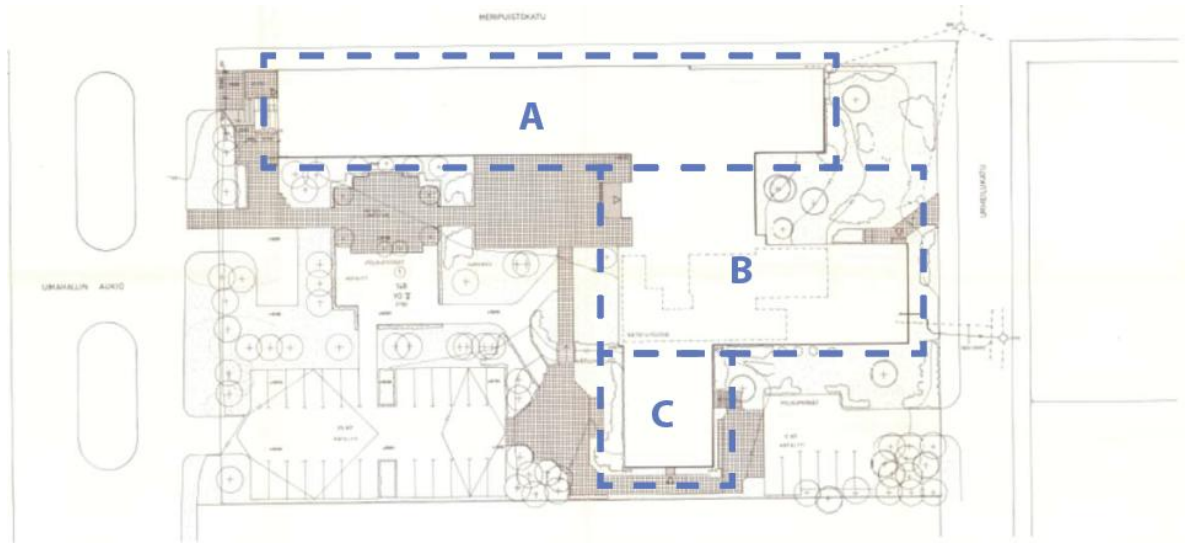
Urheilukatu osoitetaan pihakaduksi.

VE1: Olemassa olevaa tyttölyseon tonttia laajennetaan osoittamalla lisäalue urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueelta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy voimassa olevan asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus, eli *opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue* (YO). Tyttölyseon rakennus asunto-osaa lukuun ottamatta osoitetaan suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-2. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista tontille osoitetulle rakennusalueelle.

Urheilukatu osoitetaan pihakaduksi.

VE2: Olemassa olevaa tyttölyseon tonttia laajennetaan osoittamalla lisäalue urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueelta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy voimassa olevan asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus, eli *opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue* (YO). Tyttölyseon rakennuksen Meripuistokadun puoleinen osa osoitetaan suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-2, muilta osin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä poistetaan. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista tontille osoitetulle rakennusalueelle.

Urheilukatu osoitetaan pihakaduksi.

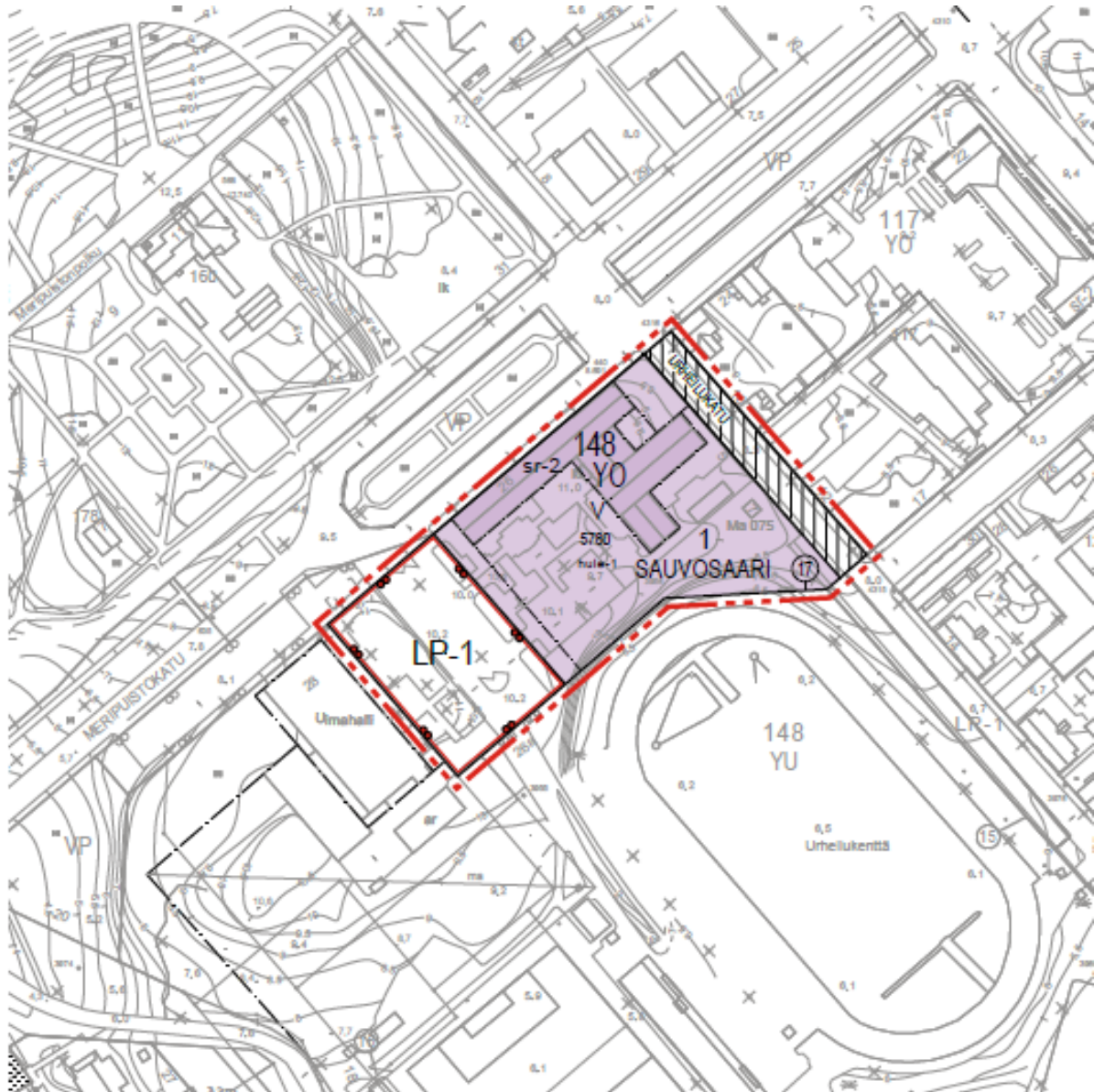


Kuva 20. Tyttölyseon osiin jaon periaate.

VE	Suojelun laajuus	Suojeltavat osat
VE0+	Suojelu ratkaistaan osoittamalla koko tyttölyseon rakennus suojelumerkinnällä sr-2, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.	A, B ja C-osat
VE1	Tyttölyseon rakennus osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2 kaksikerroksista asunto-osaa lukuun ottamatta.	A ja B-osat
VE2	Tyttölyseon rakennuksesta Meripuistokadun puoleinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2.	A-osa

4.5.2 Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehto 0+



VAIHTOEHTO 0+	
Kokonaiskerrosala	5780 k-m ²
Kerrosluvu	Kerrosluvu V
Pysäköinti	Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

	Julkiset palvelu- ja majoitustilat: 1 autopaikka kerrosalan 200 m ² kohti.
Suojeltavat osat	Tyttölyseon rakennus (A-, B- ja C-osat) osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2.
Toiminnallisuus	Oleva rakennus asettaa reunaehdot oppimisympäristöille. Opetustilat suunnitellaan niihin kerroksiin ja neliöihin, jotka ovat käytettävissä. Toiminnallisuuden näkökulmasta haasteena on myös esteettömyys (Rakennuksen B-osassa on 90 cm ja 115 cm korkoeroja eri tiloihin (liikunta-saliin, auditorioon, luokkatiloihin), C-osan ja B-osan 2 kerroksen lattiakorkojen ero on 170 cm). Tyttölyseon pääsisäänkäynti sijaitsee sisäpihan puolella. (B- ja C-osa) rajaavat kulkuyhteyttä Lukion ja Ravintola Melissaa kohden. Suojeltava rakennus ohjaa pihan toimintojen järjestämisestä sekä vaikuttaa koko koulukampusalueen sisäisten yhteyksien kehittämiseen. Oppimisympäristönä toimiva piha-alue laajenee tonttiin liitetävän lisäosan myötä.
Kaupunkikuva	Rakennus muodostaa massoiltaan vaihtelevan ja selkeästi tunnistettavan kokonaisuuden. Rakennuksen päämassa on ulkoseinältään kiinni katulinjassa Meripuistokadulla. Meripuistokadun ja Urheilukadun kulman muodostuu pieni aukio. Rakennuksen pääsisäänkäynti on sisäpihan puolella.
Koulukampusalue	Korttelin 148 YO-alueen ja korttelin 117 YO-alueen välinen alue osoitetaan pihakaduksi. Pihakatu varataan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa mahdollistetaan tarvittavien koulukyytien ja tontille ajon järjestäminen alueelle. Pihakatu liittää eri kortteleissa sijaitsevat YO-alueet alueet toisiinsa huomioiden alueella kävellen tai polkupyörällä tapahtuvan liikkumisen painottamisen. Rajoittaa moottoriajoneuvolla tapahtuvaa liikkumista alueella lisäten jalankulun ja polkupyörällä tapahtuvan liikkumisen turvallisuutta alueella. Suojeltavat rakennukset asettavat reunaehdot alueen sisäisten yhteyksien kehittämiseksi.

Suojeltavat osat	Tyttörakennuksen A- ja B-osat osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2. Asunto-osan osalta (C-osa) suojelumerkintä poistetaan.
Toiminnallisuus	Oleva rakennus säilytettäviltä osin (A- ja B-osat) asettaa reunaehdot oppimisympäristöille. Tämä osaltaan ohjaa suunnittelua, jolloin kaikilta osin ei päästä joustaviin, muunneltaviin ja monikäyttöisiin opetustiloihin ja käytänteisiin. Toiminnallisuuden näkökulmasta haasteena on myös esteettömyys (Rakennuksen B-osassa on 90 cm ja 115 cm korkoeroja eri tiloihin (liikunta-saliin, auditorioon, luokkatiloihin). Tarvittavan täydennysrakentamisen sijoittuminen ja liittyminen säilyviin osiin ratkaistaan rakennusluvassa. Tyttölyseon pääsisäänkäynti sijaitsee sisäpihan puolella. Suojeltava rakennus ohjaa pihan toimintojen järjestämistä sekä vaikuttaa koko koulukampusalueen sisäisten yhteyksien kehittämiseen. Oppimisympäristönä toimiva piha-alue laajenee tonttiin liitettävän lisäosan myötä.
Kaupunkikuva	Rakennus muodostaa massoiltaan vaihtelevan ja selkeästi tunnistettavan kokonaisuuden. Rakennuksen päämassa on ulkoseinältään kiinni katulinjassa Meripuistokadulla. Meripuistokadun ja Urheilukadun kulman muodostuu pieni aukio.
Koulukampusalue	Korttelin 148 YO-alueen ja korttelin 117 YO-alueen välinen alue osoitetaan pihakaduksi. Pihakatu varataan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa mahdollistetaan tarvittavien koulukyytien ja tontille ajon järjestäminen alueelle. Pihakatu liittää eri kortteleissa sijaitsevat YO-alueet alueet toisiinsa huomioiden alueella kävellen tai polkupyörällä tapahtuvan liikkumisen painottamisen. Rajoittaa moottoriajoneuvolla tapahtuvaa liikkumista alueella lisäten jalankulun ja polkupyörällä tapahtuvan liikkumisen turvallisuutta alueella. Suojeltavat rakennuksen osat asettavat reunaehdot alueen sisäisten yhteyksien kehittämiseksi.

VAIHTOEHTO 2	
Kokonaiskerrosala	7000 k-m ²
Kerrosluku	Kerrosluku I-V
Pysäköinti	Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: Julkiset palvelu- ja majoitustilat: 1 autopaikka kerrosalan 200 m2 kohti.

Suojeltavat osat	Tyttöarakennuksen A-osa osoitetaan suojelumerkinnällä sr-2. B- ja C-osan osalta suojelumerkintä poistetaan.
Toiminnallisuus	Oleva rakennus säilytettäviltä osin (A-osa) asettaa reunaehdot oppimisympäristöille. Tarvittavan täydennysrakentamisen sijoittuminen ja liittymisen säilyvään osaan ratkaistaan rakennusluvassa. Pihan toiminnot ja koko alueen kehittämistarpeet pystytään huomioimaan uudisosan massoittelessa ja sisäänkäyntien sijoittelussa. Oppimisympäristönä toimiva piha-alue laajenee tonttiin liitetävän lisäosan myötä.
Kaupunkikuva	Tyttölyseon tunnistettava viisikerroksinen (neljä täyttä kerrosta + kellari kerros) päämassa säilyy. Rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa säilyy. Meripuistokadun ja Urheilukadun kulman aukiotilan muodostuminen huomioitu rakennusalan rajautumisella.
Koulukampusalue	Korttelin 148 YO-alueen ja korttelin 117 YO-alueen välinen alue osoitetaan pihakaduksi. Pihakatu varataan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa mahdollistetaan tarvittavien koulukyytien ja tontille ajon järjestäminen alueelle. Pihakatu liittyy eri kortteleissa sijaitsevat YO-alueet alueet toisiinsa huomioiden alueella kävellen tai polkupyörällä tapahtuvan liikkumisen painottamisen. Rajoittaa moottoriajoneuvolla tapahtuvaa liikkumista alueella lisäten jalankulun ja polkupyörällä tapahtuvan liikkumisen turvallisuutta alueella.

4.5.3 Yhteenveto asemakaavaluonnosvaihtoehtojen vertailusta

Esitetyt vaihtoehdot eroavat toisistaan tyttölyseon säilyttämisen ja täydennysrakentamisen näkökulmasta, jolla on sekä toiminnallisia että kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Kaikissa vaihtoehdoissa nykyistä tyttölyseon tonttia laajennetaan osoittamalla laajennusalue YU-kortteli-alueesta. Lisäksi Urheilukatu osoitetaan suunnittelualueen kohdalla kokonaan pihakaduksi.

VE	Vaikutus kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan	Vaikutus turvallisuuteen ja terveellisuuteen	Vaikutus käytettävyyteen
----	---	--	--------------------------

VE0+	Ei vaikutuksia kaupunkikuvaan tai kaukomaisemaan	Urheilukadun osoittaminen piha-alueksi parantaa jalankulkijan ja pyöräilijän turvallisuutta koulukampusalueella. Peruskorjausvaihtoehdon riskinä on se, ettei takeita korjauksen teknisestä onnistumisesta ole, ja että saadaanko sitä kautta terveellinen ja turvallinen koulurakennus riittävän pitkäksi aikaa.	Opetustilat suunnitellaan niihin kerroksiin ja neliöihin, jotka ovat käytettävissä. Tämä asettaa mm. haasteita esteettömyyden toteuttamiselle rakennuksen vaihtelevien tasoerojen välillä. Suojeltava rakennus ohjaa pihan toimintojen järjestämistä sekä vaikuttaa koko koulukampusalueen sisäisten yhteyksien kehittämiseen. Oppimisympäristönä toimiva piha-alue laajenee tonttiin liitettävän lisäosan myötä.
VE1	Asuntosiiven (C-osa) mahdollisen purkamisen ja mahdollisen täydennysrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä. Uudisrakentaminen sijoittuu pihan puolelle. Meripuistokadun puoleinen osan (A-osa) asema säilyy kaupunkikuvassa ja kaukomaisemassa.	Urheilukadun osoittaminen piha-alueksi parantaa jalankulkijan ja pyöräilijän turvallisuutta koulukampusalueella. Korjattavien osien osalta riskinä on se, ettei takeita korjauksen teknisestä onnistumisesta ole, ja että saadaanko niiltä osin terveellinen ja turvallinen koulurakennus riittävän pitkäksi aikaa.	Opetustilat suunnitellaan pääosin niihin kerroksiin ja neliöihin, jotka ovat käytettävissä. Tämä asettaa mm. haasteita esteettömyyden toteuttamiselle rakennuksen vaihtelevien tasoerojen välillä. Tarvittavan täydennysrakentamisen sijoittuminen ja liittyminen säilyviin osiin ratkaistaan rakennusluvassa. Suojeltava rakennus ohjaa pihan toimintojen järjestämistä sekä vaikuttaa koko koulukampusalueen sisäisten yhteyksien kehittämiseen. Oppimisympäristönä toimiva piha-alue laajenee tonttiin liitettävän lisäosan myötä.
VE2	B- ja C- osan mahdollinen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen sijoittuu pihan puolelle. Rakentamisen sijoittumisessa on huomioitu A-osan päätyosien säilyminen	Urheilukadun osoittaminen piha-alueksi parantaa jalankulkijan ja pyöräilijän turvallisuutta koulukampusalueella. Korjattavien osien osalta riskinä on se, ettei takeita korjauksen teknisestä onnistumisesta ole, ja että saadaanko niiltä osin terveellinen ja	Oleva rakennus säilytettäviltä osin (A-osa) asettaa reunaehdot oppimisympäristöille. Tarvittavan täydennysrakentamisen sijoittuminen ja liittyminen säilyviin osiin ratkaistaan rakennusluvassa. Uudisrakentamisessa pystytään huomioimaan

Meripuistokadun katunäky- mässä.	turvallinen koulurakennus riit- tävän pitkäksi aikaa.	nykyaikaiset koulurakentami- selle asetetut vaatimukset.
Meripuistokadun puoleinen osan (A-osa) asema säilyy kau- punkikuvassa ja kaukomaise- massa.		Pihan toiminnot ja koko alueen kehittämistarpeet pystytään huomioimaan uudisosan mas- soittelussa ja sisäänkäyntien si- joittelussa. Oppimisympäristönä toimiva piha-alue laajenee tonttiin lii- tettävän lisäosan myötä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide ja yksi lausunto. Palautteen perusteella on tarkennettu asemakaavan rajausta ja nimeä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen kuulemisen aikana saapui 5 lausuntoa ja 61 mielipidettä. Mielipiteissä painotettiin tyttölyseon säilyttämistä. Lapin ELY-keskus katsoi, että asemakaavan laadinnassa tulisi kiinnittää huomiota riittävään vaihtoehtojen tarkasteluun.

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. Aineistosta annettiin 3 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnossa ELY-keskus katsoi, että päivitetystä valmisteluaineistossa oli huomioitu ELY-keskuksen aiempi lausunto, eikä ELY-keskuksella ollut muuta huomautettavaa aineistoon.

Lapin liiton lausunnossa liitto linjasi, että mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen suunnitellualueella tulee sovittaa sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamista koskevaa määräystä tarkennettiin ehdotukseen lausunnon perusteella.

Tornionlaakson museon antamassa lausunnossa pidettiin kaavavaihtoehtoa VE0+ valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukana. Museo myös esitti rakennukselle osoitettavan sr-merkinnän määräykseen täydennyksiä. Nämä otettiin huomioon pääpiirteissään sr-merkinnän määräykseen asemakaavamuutoksessa. Museon lausunnossa nostettiin erityisesti esiin julkisivujen osalta sisääntulojen katokset valaisimineen, Meripuistokadun suuntaisen osan lisäksi rakennuksen juhlasiiiven rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot, sekä sisäänkäyntien, niiden ympäristön ja päätilojen harkitut koristeaiheet.

Kemin kaupunki toteutti kyselyn yläkoulujen henkilöstölle keskustan yläkoulun (entinen tyttölyseo) peruskorjauksesta. Vastauksia saatiin 17 kappaletta. Vastauksissa vaihtoehto VE0+ ei saanut kannatusta, vaihtoehdon VE1 kannalla oli kolme henkilöä ja vaihtoehtoa VE2 kannatti 13 henkilöä. Annetuista vaihtoehdoista peruskorjauksen yhteydessä tehtävistä parannuksista tärkeimmäksi nousi parempi ilmanvaihto. Parannusehdotuksia koskevan avoimen kysymyksen vastauksissa korostui henkilöstön toive esteettömistä tiloista.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen kaavaehdotus päädyttiin laatimaan kaavaluonnosvaihtoehdon VE2 pohjalta. Asemakaavamuutoksessa tyttölyseon Meripuistokadun myötäinen osa suojellaan, ja muihin osiin mahdollistetaan uudisrakentaminen. Ratkaisuun päädyttiin siksi, että se ottaa parhaiten huomioon opetuksen järjestämisen toiminnalliset ja pedagogiset tarpeet. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville lausuntojen ja muistutusten antamista varten 5.3.-4.4.2025 väliseksi ajaksi.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin neljä lausuntoa ja muistutuksia ei jätetty. Lapin liitto totesi tyttölyseon asemakaavamuutosehdotuksen toteuttavan Länsi-Lapin maakunta-kaavan tavoitteita. Lapin Pelastuslaitos nosti esiin pelastustoiminnan edellytysten mahdollistamisen ja säilyttämisen.

Tornionlaakson museon lausunnossa museo esitti sr-4 määräyksen täydentämistä museon 30.10.2024 antaman lausunnon mukaisesti ja totesi tarpeen luokkasiiven (A) lisäksi rakennuksen juhlasiiiven ja sisäänkäyntiosan (B) osoittamiselle suojelumerkinnällä. Lausunnon perusteella seuraavaan kappaleeseen kirjattuja kaavaratkaisun perusteiden kuvaamista tarkennettiin.

Kemin Vesi ja Energia lausui kaukolämpöverkon sijaintiin ja sähköhuoltoon liittyen.

Toiminnallisia havaintoja

Nykyisessä rakennuksessa teknisen työn tiloille ainoa mahdollinen sijainti on Meripuistokadun suuntaisen rakennuksen osan kellarissa. Tällöin ei kuitenkaan saada tekstiilityön ja kuvaamataidon tiloja teknisen työn tilojen lähelle, vaan ne pitäisi sijoittaa nykyiseen juhlasaliin toiseen kerrokseen tai liikuntasaliin ensimmäiseen kerrokseen rakennuksen juhlasaliin. Eri osissa rakennusta sijaitsevat tilat vaikeuttaisivat iltakäytön valvontaa. Toisena

vaihtoehtona on tutkittu tekniselle työlle rakennettavaa uudisosaa. Tällöin alkuperäisestä rakennuksesta olisi purettava asunto-osa. Mikäli kuvaamataidon ja tekstiilityön tilat olisivat nykyisessä juhlasalissa, niiden yhteinen suunnitteluaula tulisi toisen kerroksen aulaan, johon hallitun äänimaailman rakentaminen on haastavaa. Sijainniltaan suunnitteluaula ei tällöin ole ko. ainetilojen välissä, mikä vaikeuttaisi tilan käytön sujuvuutta. Lisäksi musiikin luokka olisi sijoitettava toiseen kerrokseen rakennuksen keskiosaan. Keskeisen sijainnin vuoksi äänen hallinta olisi vaikea toteuttaa siten, ettei muulle opetustoiminnalle aiheudu häiriötä.

Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa taito- ja taideaineista tekstiilityön, kuvaamataidon ja teknisen työn sijoittumisen omaan siipeensä uudisrakennuksessa, jolloin näissä aineissa voidaan tehdä yhteistyötä yli oppiainerajojen. Kyseiset tilat ovat myös iltakäytössä, ja niiden sijoittaminen samaan kerrokseen ja omaan siipeensä helpottaa iltakäytön valvontaa.

Musiikin tilojen sijoittaminen uudisrakennukseen mahdollistaa paremman äänieristyksen huomioimisen.

Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa myös suojeltavaan tyttölyseon osaan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvaan kotitalouden luokkaan kulkemisen ulkokautta sekä päähissillä. Kotitalousluokkaan saapuu runsaasti tavaratoimituksia, joten sujuva kulku-yhteys on tärkeää. Kaavaluonnosvaihtoehtojen VE0+ ja VE1 mukaan tehdyn tilatutkielman (UKI arkkitehdit) vaihtoehtoisissa kotitalousluokka sijoittui joko korkean osan kellariin tai nykyiseen liikuntasaliin.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen VE0+ ja VE1 mukaan tehdyn tilatutkielman (UKI arkkitehdit) vaihtoehtoisissa kotitalous sijoittui korkean osan kellariin ja toisessa vaihtoehtoisissa nykyiseen liikuntasaliin. Liikuntasalissa ongelmana ovat 90 cm korkeusero aulatilaa ja liikuntasalin välillä. Korkeuseroja on useita eri tilojen välillä nykyisissä tiloissa. Pääaula on pieni 400 oppilaan vaate-, kenkä- ja tavarasäilytykseen. Kulkeminen kapeaa käytävää pitkin ruokailemaan Melissaan ei täytä turvallisuusvaatimuksia. Kapeat ja liian jyrkät portaat juhlasalisiiven kellariin, johon sijoittuisi koulunuorisotyöntila, eivät ole turvalliset. Korkean osan kellarin koillispuolella on 1,5m korkeusero tilan ja pääporrastasanteen välillä.

Juhlasalisiiven lattioiden korkeuserot pääsisäänkäynnin ja 2. kerroksen aulatilojen lattiakorkeuksiin nähden luovat lukuisien muiden portaikkojen lisäksi esteettömyydelle merkittävät haasteet tyttölyseon rakennuksessa.

Tyttölyseon rakennus perustuu 1950-luvun sivukäytäväkoulumalliin, jossa luokkatilat sijoituvat toiselle reunalle käytävää. Tämä johtaa pitkään ja kapeaan käytävätilaan, jossa luokat ovat peräkkäin. Tällaisista yksipuolisista käytäväkoulu-malleista on siirrytty jo 1960-luvulta lähtien muihin malleihin, eikä tähän 50-luvun malliin ole palattu koulusuunnittelussa. 1950-luvun malli ei mahdollista nykyopetuksessa toivottavia tilallisia synergiaetuja saman aineryhmän kesken, kuten tilojen sijoituessa solukoulu-mallin mukaisesti yhteisen soluaulan ympärille.

Uusi yläkoulu ei tarvitse nykyisen Tyttölyseon rakennuksen juhlasalisiipeen sijoittuvia tiloja. Sisäliikuntatiloina tullaan käyttämään vieressä sijaitsevan vuonna 2024 valmistuneen Kemi Areenan monipuolisia sisäliikuntatiloja. Juhlasaliin rakennettu auditorio ei myöskään ole tarpeen uudessa yläkoulussa. Yläkoulu voi käyttää muita lähietäisyydellä olevia auditoriotiloja. Sen sijaan uuteen yläkouluun tulee rakentaa taitoaineille (tekninentyö, tekstiilityö, kuva- taide) uudet tilat. Ko. taitoaineiden sijoittuminen samaan soluun on tärkeää oppiaineiden kesken tehtävän yhteistyön vuoksi. Pinta-alallisesti 695 m² vaativat taitoaineet on mahdotta sijoittaa Tyttölyseon rakennukseen tämän yhteistyön mahdollistavalla tavalla. Lisäksi juhlasalisiiven lattiakorkojen poikkeavuudet muista rakennuksen tiloista aiheuttavat merkittävää haittaa niin esteettömyyden kuin rakennuksen käytettävyyden näkökulmasta. Juhlasalin lattiakorko on 115 cm korkeammalla kuin pääportaikon kerrostasanne, liikuntasalin lattiakorko on 90 cm sisäntuloaulan lattiataason alapuolella. *Esteettömyysasetuksen* mukaan luiskan kaltevuus saa olla enintään 5 % (1:20). Poikkeuksen muodostaa tilanne, jossa kokonaiskorkeusero on enintään 1 000 mm. Tällöin kaltevuus saa olla enintään 8 % (1:12,5) edellyttäen, että yhtäjaksoisen luiskan korkeusero on enintään 500 mm. Tämän jälkeen kulkuväylällä tulee olla vaakasuora vähintään 2 000 mm pitkä välitasanne. Esimerkiksi 90 sentin korkeusero vaatii siis 9,2 m pitkän luiskan välitasanteineen, tämä lohkaisee melkoisen pinta-alan tilasta. Porrasnostimista ja pienemmistä tasonostimista on kaupungin muista kohteista huonoja kokemuksia, ne ovat vaikeita käyttää ja niissä on paljon vikoja. Muun muassa edellä mainittujen seikkojen vuoksi juhlasalisiipi on esitetty purettavaksi ja korvattavaksi kaupungin opetustarpeiden mukaisella uudisosalla.

Sisätilojen suojelulla vaikeutettaisiin, jopa tehtäisiin osin mahdottomaksi nykyaikaisten koulutilojen rakentaminen olevaan rakennukseen. 1950-luvun arkkitehtuurissa rapatut seinäpinnat, mosaiikkibetonilattiat ovat tyypillisiä materiaaleja. Nämä ovat kovia, ääntä voimistavia materiaaleja, jotka eivät edistä nykyään yleistyneiden oppilailla ilmenevien neuropsykologisten oireiden (jopa 20 % oppilaista) hallintaa. Kaikuvat tilat ovat yksi merkittävä opettajien huoli. Toinen merkittävä opettajien huoli nousi rakennuksen terveellisyyteen liittyen rakennukseen tutustumiskäynnillä. Jo puolen tunnin tutustumiskäynnin aikana ilmeni osalla opettajista oireita, jotka viittaavat sisäilman ongelmiin. Rakennuksen kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen perusteella on rakennus laajan peruskorjauksen tarpeessa, niin rakennusosien kuin LVI-järjestelmien osalta. Rakenteiden osalta merkittävimmät saneeraustarpeet peruskorjauksen yhteydessä ovat vesikattojen uusiminen, julkisivurappausten uusiminen, ikkunoiden osittainen uusiminen, ulkoseinien ikkunoiden kohdilla olevien eristeiden poistaminen, välipohjien uusiminen betonirungolle liikuntasalin ja auditorion osalta ja kellarin alapohjien sekä maanvastaisten seinien kattavat korjaukset. Sisätilojen suojelumerkinnän puuttuminen ei tarkoita, etteikö sisätilojen suunnittelua ja toteutusta voisi tehdä rakennuksen arvot huomioiden. Suojelumerkinnän puuttuminen mahdollistaa tarpeenmukaisten materiaalien käyttömahdollisuuden.

Rakennusten käyttötarkoitukset ja – vaatimukset muuttuvat ajan saatossa. Useista rakennuksista on purettu osia ja tehty laajennuksia onnistuneesti kuitenkin säilyttäen rakennuksen

hengen. Muuttotappioalueella rakennuksia tyhjenee ja jää vaille käyttöä paljon. Kemissä asukasluku on pienentynyt lähes kolmasosalla, yli 10 000 asukasta, huippuvuosien lukemista 1960-luvulla. Myös tyttölyseon rakennuksen osalta huolena on sen jääminen tyhjiilleen vaille käyttöä, mikäli siitä ei saada soveltuvaa nykyaikaisen yläkoulun käyttöön. Tyttölyseon rakennus on ollut tyhjiillään vuodesta 2019 lähtien terveydenhuolto-oppilaitoksen päätettyä toimintansa rakennuksessa. Rakennusta on yritetty myydä mm. hotelliksi, mutta tämä kariutui korkeiden korjaus/muutos kustannusten vuoksi. Kemissä on vanhoja koulurakennuksia tyhjiillään tai jäämässä tyhjiilleen lähivuosina viisi kappaletta. Lisäksi kaksi vanhaa koulurakennusta on myyty yksityisille ja neljä on purettu oppilasmäärien vähennyttyä/vähentyessä edelleen merkittävästi. Kaavamuutoksessa esitetyn ratkaisun myötä Tyttölyseon rakennukselle saadaan uutta käyttöä ja koulurakennuksena sen pitkäaikainen käyttö tulevaisuudessa varmistuu.

Mikäli rakennukselle esitettäisiin laajempaa suojelua kuin asemakaavaratkaisussa on esitetty, kaupungin näkemyksen mukaan siitä aiheutuisi kohtuutonta haittaa Kemin kaupungin opetustoiminnan järjestämiselle.

Johtopäätökset

Esteettömyyden, käytettävyyden, neuropsykologisten haasteiden ratkaisemisen sekä koulun pedagogisten tavoitteiden saavuttamisen vuoksi asemakaavamuutoksen kaavavaihtoehto VE2 on todettu parhaimmin tavoitteita vastaavaksi.

Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu parantaa tilojen toiminnallisuutta ja soveltuvuutta yläkouluopetukseen. Vaikka suojelumerkintä ei koske matalampia rakennuksen osia, pääsisäänkäynti ja 2. kerroksen aulatilaa on tarkoitus säilyttää, jotta uudisrakennus ja vanha osa saadaan järkevästi yhdistettyä. Näiden tilojen yhdistämiseen liittyvät ratkaisut tarkentuvat suunnittelun seuraavassa vaiheessa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Tyttölyseon kaavaehdotuksessa on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), pysäköintialue (LP-1) ja pihakatu.

YO-alueelle on osoitettu ohjeellinen rakennuksen paikka (katkoviiva) ja rakennusala (kokonaisrakennusoikeus 7431 k-m², sisältäen olemassa olevan rakennuksen). Rakennusosalalla ja osoittamalla ohjeellinen rakennuspaikka ohjataan uudisrakennuksen sijoittamista niin, että koulurakennuksen porrastettu massoittelu säilyy. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on 5. Lisäksi YO-alueelle on osoitettu suojeltava rakennuksen osa sr-4 -merkinnällä. Sr-4 -merkinnän mukaan suojeltu rakennus on 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 muutostoimenpiteistä 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.

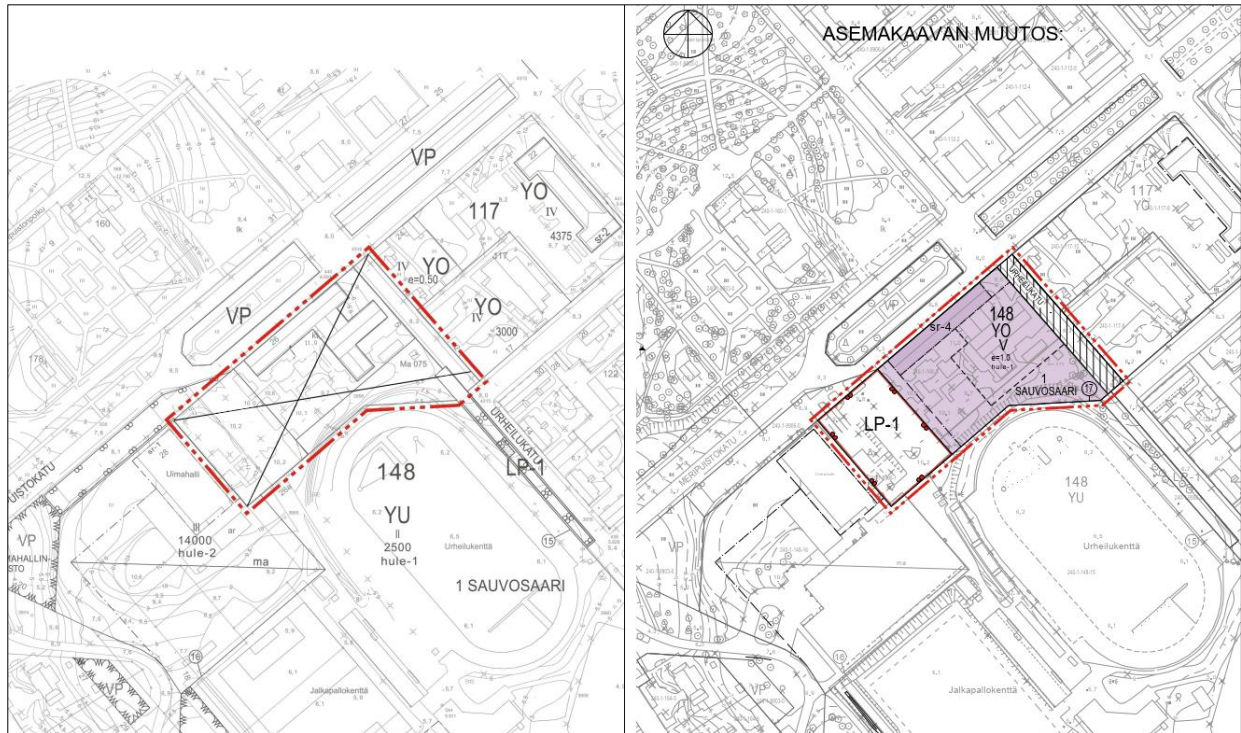
Lisäksi kaavassa on määrätty, että uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti ja uudisosan massoittelun ja julkisivujen ilmeen on täydennettävä Tyttölyseon rakennustaiteellisesti arvokasta osaa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti.

Pysäköintialueen (LP-1) alasta vähintään puolet on varattava yleiseen paikoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten kortteleiden autopaikkoja varten. Lisäksi on määrätty, että Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- oppilaitokset: 1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti.

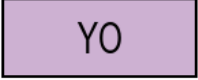
YO-korttelialueen autopaikoista kutakin 50 autopaikkaa kohden vähintään yhteen tulee toteuttaa sähköautojen latauspiste. Lisäksi vähintään puolilla korttelialueen autopaikoista tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Sauvosaaren alueen rakentamishankkeissa rakennuslupaa anottaessa on esitettävä perusteltu selvitys kohteen autopaikoituksen mitoituksista ja sijoittelusta. Osa koulun autopaikoista voidaan osoittaa myös kortteliin 4375, jolloin sähköautojen latauspisteiden osalta sovelletaan lain edellyttämiä velvoitteita.

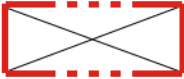
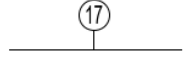
5.2 Kaavan sisältö

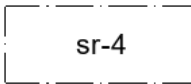


Kuva 21. Tyttölyseon asemakaavan muutos, kaavaehdotus.

5.2.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen paikoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten korttelien autopaikkoja varten.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja määräykset poistetaan.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
e=1.0	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin Rakennuspaikan pinta-alaan.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen paikka.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
SAUVOSAARI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
148	Korttelin numero.

URHEILUKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
hule-1	Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivytämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.
	Pihakatu.
	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 muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- oppilaitokset: 1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti.

YO-korttelialueen autopaikoista kutakin 50 autopaikkaa kohden vähintään yhteen tulee toteuttaa sähköautojen latauspiste. Lisäksi vähintään puolilla korttelialueen autopaikoista tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Sauvosaaren alueen rakentamishankkeissa rakennuslupaa anottaessa on esitettävä perusteltu selvitys kohteen autopaikoituksen mitoituksista ja sijoittelusta. Osa koulun autopaikoista voidaan osoittaa myös kortteliin 4375, jolloin sähköautojen latauspisteiden osalta sovelletaan lain edellyttämiä velvoitteita.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen suunnittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.

2. Uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti ja uudisosan massoitte-
lun ja julkisivujen ilmeen on täydennettävä Tyttölyseon rakennustaiteellisesti arvokasta osaa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti.

3. Rakennusten ja piharakennelmien materiaalivalinnoissa on kiinnitettävä huomiota rakenteiden ja julkisivumateriaalien vähähiilisyyteen ja hiilensidontakykyyn.

4. Rakennusten ja piharakennelmien toteutuksessa on huomioitava rakennuspaikasta ja säännäri-ilmiöistä johtuvat erityisolosuhteet. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä perusteltu selvitys rakennusten ja rakenteiden turvallisuudesta.

5. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai piharakennelmien arkkitehtuuria.

5.2.2 Mitoitus

Kaavassa osoitetut aluevaraukset, niiden pinta- ja kerrosalat sekä tehokkuusluku on osoitettu seuraavassa taulukossa:

Aluevaraus	Pinta-ala, hehtaaria	Kerrosala, k-m ²	Tehokkuus, e
LP-1	0,3294		
Pihakatu	0,1224		
YO	0,7431	7431	1,00
Yhteensä	1,1949	7431	0,62

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kemin kaupungin tavoitteena on toiminnallisesti yhtenäisen koulukampusalueen mahdollistaminen tilojen turvallisuus, terveellisyys ja käytettävyys huomioiden ja samalla ratkaista rakennuksen suojelun laajuus, tarvittavan lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen, kaupunkikuvan kehittämismahdollisuudet sekä pysäköinti kaava-alueella.

Tavoitteena on Urheilukadun osoittaminen pihakaduksi kaavamuutosalueella, olemassa olevan rakennuksen osittainen suojelu, lisä- ja uudisrakentamisen mahdollistaminen korttelin 148 tontilla 1 sekä pysäköinnin ratkaiseminen kaavamuutosalueella. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla varmistetaan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen.

Asemakaava mahdollistaa toiminnallisen ja terveellisen uudisrakentamisen sekä kaupunkikuvallisesti merkittävimmän olemassa olevan rakennusosan suojelun.

5.4 Aluevaraukset

Alueelle on kaavoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), pysäköintialue (LP-1) sekä pihakatu. YO-alueelle on rajattu suojeltava rakennus (sr-4).

5.4.1 Korttelialueet

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusala sekä ohjeellinen rakennuksen paikka. Ohjeellinen rakennuksen paikka on sijoitettu siten, että se noudattelee nykyisen rakennuksen sijaintia, ollen kuitenkin Urheilukadun puolella laajempi kuin nykyinen rakennus. Uudisrakentamiseen liittyy rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä, joiden tavoitteena on huomioida kaupunkikuvan ja entisen tyttölyseon rakennustaiteellisen arvon säilyminen. Rakennus- ja piharakennelmien materiaalivalintoja on ohjattu niitä koskevalla määräyksellä koskien materiaalien vähähiilisyyttä ja hiilensidontakykyä.

Liikuntahallin sisään tulon katos sijoittuu osittain LP-alueelle. Tämä ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan, koska ylitys on Kemin kaupungin rakennusjärjestyksessä sallitun mukainen, ja huomioitu rakennuksen luvituksen yhteydessä.

Autopaikkoja koskee kaavamääräys, jonka mukaisesti rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: oppilaitokset: 1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti. YO-korttelialueen autopaikoista kutakin 50 autopaikkaa kohden vähintään yhteen tulee toteuttaa sähköautojen latauspiste. Lisäksi vähintään puolilla korttelialueen autopaikoista tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen suunnittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja RKY-alueeseen

Kemin keskustan rakennuskanta on ajallisesti hyvin kerroksellista ja sekoittunutta. Meripuistokadun varrella ja tyttölyseon ympäristössä ajallisesti ja rakennustavaltaan yhtenäisimmät kokonaisuudet muodostuvat 1930-luvun koulurakennuksista kirkon ympärillä, 1950–1960-lukujen julkisesta- ja asuinrakentamisesta tyttölyseon ympärillä, sataman ja kotiseutumuseon perinteisestä hirsirakentamisesta sekä urheilukentän koillispuolisen korttelin 2000-luvun puurakennuksista. Kaupunkikuvan yhtenäisyys perustuu ajallisen- ja tyylillisen yhtenäisyyden lisäksi myös alueiden toiminnalliseen luonteeseen. Kirkolla, kaupungintalolla, satamalla ja Meripuistolla on vahva ja tunnistettava oma identiteetti.

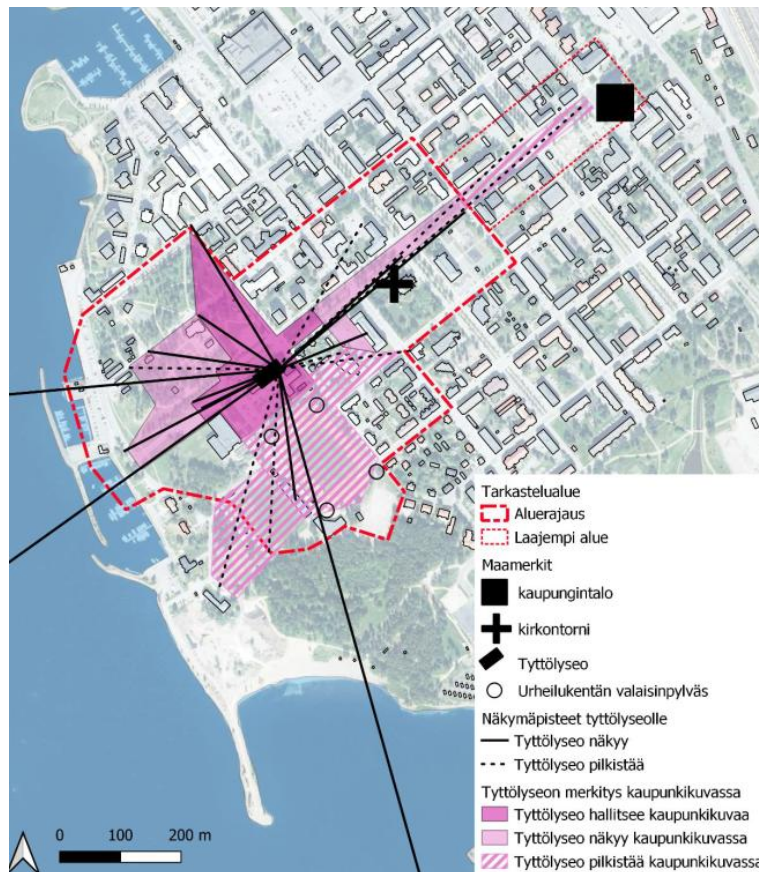
Myös kirkon ympärille ryhmittyvät koulurakennukset (lyseon lukio, kansakoulu ja ammattikoulu) muodostavat tunnistettavan kokonaisuuden, jolle toiminta koulurakennuksina antaa oman identiteettinsä. Tyttölyseon erottaa kirkon ympärille ryhmittyvistä koulurakennuksista sen ja Kemin lyseon lukion välisillä tonteilla olevat omakotitalot ja lyseon lukion ruokala. 1950-luvun koulurakennus ei kuulu ajallisesti samaan kokonaisuuteen muiden koulurakennusten kanssa. Muuttunut rakennustyyli kuitenkin jatkaa Kemin keskustan koulurakennusten

arkkitehtuurin kehityskaarta klassismista funktionalismin kautta jälleenrakennuskauden säästeliääseen koulurakentamiseen, jota tyttölyseo edustaa. Tyttölyseon korkean rakennusosan suojelu asemakaavassa säilyttää 1950-luvun ajallisen kerroksen edelleen osana koulurakennusten kokonaisuutta. Asemakaavan mahdollistama uudisrakennus tuo siihen mukaan uuden ajallisen kerroksen. Korkeatasoisella suunnittelulla uudisosa voi myös rikastuttaa olemassa olevaa kaupunkikuvaa.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Kemin tyttölyseon kaupunkikuvallisen selvityksen raportissa kuvataan entisen tyttölyseon merkitystä Kemin kaupunkikuvassa ja osana Sauvosaaren rakennettua ympäristöä sekä osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Asemakaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu selvityksessä tehtyjen johtopäätösten pohjalta.

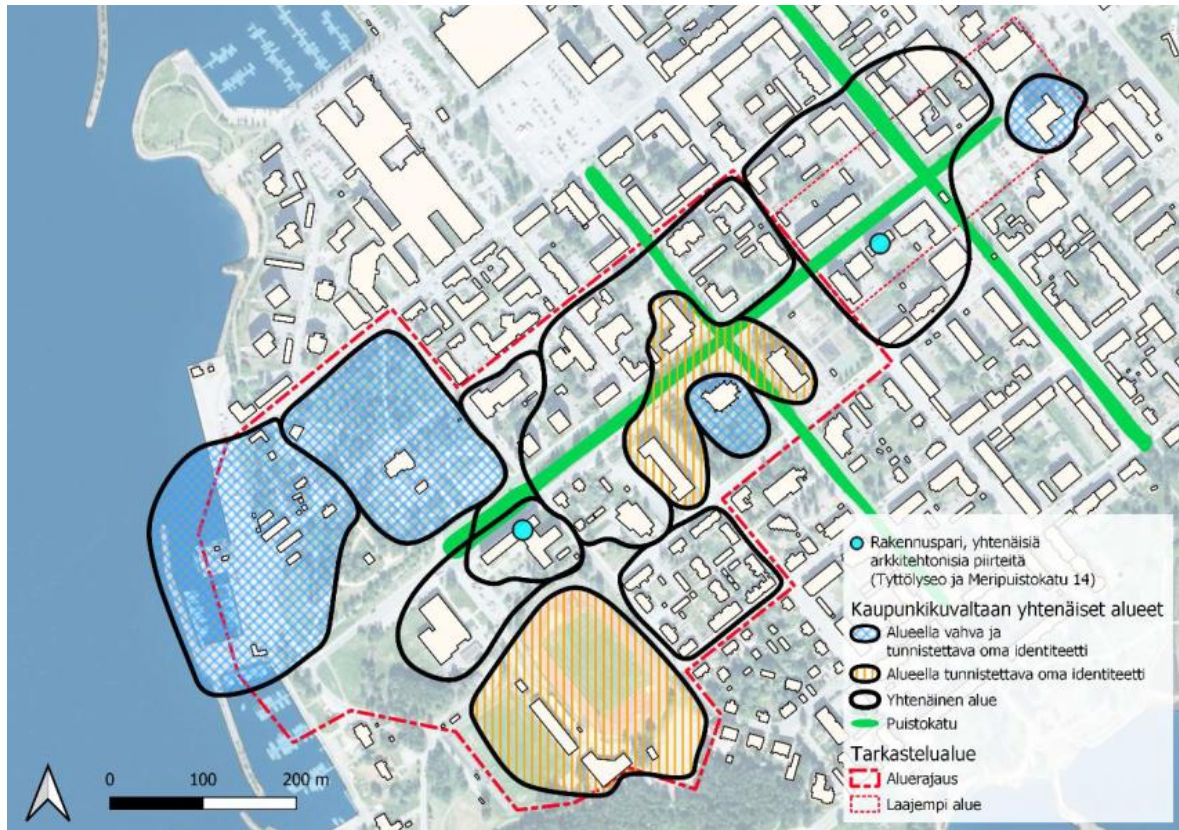
Tyttölyseo näkyy yllättävän vähän keskustan kaupunkikuvassa katutasossa. Näkyvyyteen vaikuttaa melko kapeat kadut, joiden yli ei muodostu riittävän pitkää avointa näkymää, jotta tyttölyseo näkyisi edes katuja reunustavien matalien rakennusten yli. Leveillä puistokaduilla puolestaan kookkaan puuston latvustot peittävät näkymiä etenkin puiden ollessa lehdessä. Tyttölyseon pohjoispuolella on myös kaksi korkeaa pistetaloa, jotka peittävät tyttölyseon taakseen pohjoisempaa katsottaessa.

Voimakkaimmin tyttölyseo on osa lähikorttelien kaupunkikuvaa. Se hallitsee etenkin Urheilukadun katunäkymiä koko Meripuiston mitalla. Myös Meripuiston avoimessa itäkulmassa tyttölyseo hallitsee puiston näkymiä. Tyttölyseon leveä ja korkea luoteisjulkisivu muodostaa voimakkaan kontrastin puistokadun päässä olevalle pienipiirteiselle muotopuutarhalle vievän huomion itseensä näkymäakselin päätteeksi tarkoitettulta puistolta. Tyttölyseo näkyy myös Kemin merellisessä kaupunkikuvassa. Kaupungintalo kuitenkin dominoi Kemin silhuetia mereltä katsottaessa, eikä tyttölyseo kilpaile kaupungintalon tai kirkontornin kanssa asemasta kaupungin tärkeimpänä maamerkkinä.



Kuva 3 Kartta tyttölyseon näkymisestä Kemijärven kaupunkikuvassa. Ilmakuva ja maastotietokanta: MML

Tyttölyseon kaupunkikuvassa näkyvin ja hallitsevin elementti on Meripuistokadun varteen sijoittuva korkea rakennusosa, joka suojellaan asemakaavassa. Kaavan vaikutukset katunäkymiin etenkin Meripuistokadun varrella jäävät suojelun myötä vähäisiksi. Tyttölyseon juhlasaliin ei suojella asemakaavassa ja kaava mahdollistaa sen ja asuntolasiiven purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Juhlasaliin näkyy Meripuistokadulle lähinnä Urheilukadun risteysalueen tuntumassa, joten kaavan mahdollistama muutos ei juurikaan vaikuta Meripuistokadun katunäkymiin. Juhlasaliin purkaminen ja mahdollinen uudisrakennus muuttavat katunäkymiä Urheilukadunvarrella, mutta Urheilukadunkin varrella tyttölyseon korkea, suojeltavaksi osoitettu rakennusosa on katunäkymiä hallitseva elementti. Rakennusalueella ja osoittamalla ohjeellinen rakennuspaikka ohjataan uudisrakennuksen sijoittamista niin, että koulurakennuksen porrastettu massoittelu säilyy, mikä vähentää kaupunkikuvallista muutosta. Kaupunkikuvallista muutosta vähentää myös kaavan yleismääräys uudisrakentamisen toteuttamisesta korkeatasoisesti ja uudisosan massoittelun ja julkisivujen ilmeen sopeuttamisesta tyttölyseon suojeltuun osaan. Yleismääräyksen mukaan suunnittelussa ja toteutuksessa on myös huomioitava alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti. Tyttölyseon korkea osa on näkyvä elementti Kemijärven merellisessä silhuetissa. Sen suojelun myötä kaupungin merellinen silhuetti ei muutu.



Kuva 23. Kartta tarkastelualueen kaupunkikuvaltaan yhtenäisistä alueista. Ilmakuva ja maastotietokanta: MML

Kemin keskustassa on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Alueen kuvauksen mukaan Kemin kirkon ympäristö on Lapin läänin ainoa 1800-luvun ruutuasemakaavaihanteen mukaisesti toteutettu kaupunkikeskusta, jonka puistokaduilla paloalueisiin jaettu kaupunkirakenne on edelleen säilynyt selkeänä kaupunkikuvassa. 1900-luvun alun kirkko ja sen ympäristössä olevat koulurakennukset 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta 1950-luvulle muodostavat kaupungin keskustassa merkittävän julkisten rakennusten kokonaisuuden. Puistokatuja varsilla säilyneet asuintalot ja purjelaivakauden satama-alue rakennuksineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista.

Kemin ruutukaava-alueen ja kirkon ympäristön arvoalueen kuvauksessa kerrotaan, että kirkon kanssa kaupunkikeskustan muodostavat kaupunkikuvan kannalta merkittävät koulurakennukset Musiikkiopisto, Kemin lukio, Keskuskoulu, Vanha ammattikoulu ja entinen tyttölyseo. Tyttölyseota ei kuitenkaan ole sisällytetty arvoalueen rajaukseen. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoissa painottuu arvoalueen nimen mukaisesti ruutukaavaihanteen mukaisesti toteutunut kaupunkirakenne. Tyttölyseon sijoittuminen 1800-luvun asemakaavojen puistoalueelle 1950-luvulla ja uimahalli rakentaminen 1960-luvulla kuitenkin katkaisi puistovyöhykkeen. Koska tyttölyseo ei sijoitu Kemin ensimmäisen asemakaavan mukaiselle ruutukaava-alueelle, vaan kaavan puistoalueelle, sitä ei myöskään ole otettu mukaan RKY-alueen rajaukseen sen rikkoessa 1800-luvun ruutukaavan rakennetta.

Tyttölyseon korkean rakennusosan suojelun myötä puistovyöhykkeen yhtenäisyyttä ei ole mahdollista tavoitella alueen suunnittelussa eikä kaavalla ole vaikutuksia RKY-alueen 1800-luvun ruutukaavoitukseen liittyviin arvoihin suhteessa nykytilanteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön sanallisessa kuvauksessa tyttölyseon katsotaan olevan osa kirkon ympärille ryhmittyvää koulurakennusten kokonaisuutta. Kirkon ympärillä olevat koulurakennukset ovat 1930-luvulta, ja niiden arkkitehtuuri muodostaa tyyllillisen jatkumon klassismista funktionalismiin. Tyttölyseon fyysinen yhteys tähän kokonaisuuteen jää heikoksi sen sijoituessa muita koulurakennuksia etäämmälle kirkosta. Myöskään ajallisesti tyttölyseon ei voi katsoa kuuluvan samaan kokonaisuuteen, kun kirkon ympärille ryhmittyvät koulurakennukset ovat ajalta ennen toista maailmansotaa ja tyttölyseo on sodan jälkeiseltä jälleenrakennuskaudelta. Tyttölyseo jatkaa Kemins keskustan koulurakennusten arkkitehtuurin kehityskaarta klassismista funktionalismin kautta jälleenrakennuskauden säästeliääseen koulurakentamiseen. Tyttölyseon korkean rakennusosan osoittaminen suojelumerkinnällä säilyttää tämän ajallisen kerroksen osana koulurakennusten kokonaisuutta, vaikka tyttölyseon siipiosa purettaisiinkin. Asemakaavan mahdollistama uudisosa tuo kokonaisuuteen mukaan uuden ajallisen kerroksen.

Asemakaavamuutoksessa on merkitty sr-4 merkinnällä suojeltavaksi Meripuistokadun varressa sijaitseva tyttölyseon osa. Tämä on Kemins keskustan kaupunkikuvassa ja RKY-aluerajauksen suuntaan selkeimmin näkyvä osa tyttölyseota. Niiltä osin kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät vähäisiksi, sillä kaavan mahdollistama uudisrakennus jää katukuvassa pääosin kaavassa sr-merkinnällä suojellun rakennusosan taakse. Urheilukadun katunäkymään asemakaavamuutoksen mukainen muutos aiheuttaisi suuremman vaikutuksen, uudisrakentamisen korvatussa tyttölyseon siipiosan (sisääntuloaula-, liikuntasali-, auditorio- ja henkilökunnan ja hallinnon tilat).

Uudisrakentaminen ei sijoitu Meripuistokadun näkymässä merkittävästi näkyvälle paikalle. Kaavassa on määrätty kaava-alueelle tulevan uudisrakentamisen osalta, että uudisrakentamisen on huomioitava alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti sekä täydennettävä tyttölyseon suojeltavaa osaa. Siten myös uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan pysyy vähäisenä. Uudisrakentaminen myös sijoittuu ajallisesti ja rakennustavaltaan hyvin sekoittuneen Urheilukadun varteen, missä on myös 2000-luvun puurakentamisen kortteli.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Meripuistokadun 26 rakennushistoriallisessa selvityksessä kuvataan tyttölyseon rakennushistoriaa, ominaispiirteitä ja siihen liittyviä arvoja. 1950-luvun alkupuolella Kemins tyttölyseoksi rakennettu koulurakennus edustaa säästeliästä jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria ja on rakennusajankohdalleen ominainen

koulurakennus. Hallitsevana kattomuotona on harjakatto. Koristeaiheet ovat minimissään ja ne keskittyvät sisäänkäynteihin ja päätiloihin. Rakennuksen julkisivuihin on kohdistunut hyvin vähän muutoksia. Sisätiloihin on toteutettu tilamuutoksia ja ne kohdistuvat etenkin luokkatiloihin.

Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen sisääntuloaulan, toisen kerroksen aulatilaa ja pääportaikon avoimuus sekä juhlasalin kattorakenne ovat rakennuksen sisätilojen selkeästi tunnistettavia piirteitä. Rakennuksen sisääntuloaulan, toisen kerroksen aulatilaa, luokkasiiven käytävien ja pääportaikon avoimuus sekä juhlasalin kattorakenne tulisi pyrkiä säilyttämään. Myös sisääntulojen katokset valaisimineen ovat yksityiskohtia, jotka tulisi säilyttää.

Asemakaavaratkaisussa korkea luokkasiipi osoitetaan suojeltavaksi, mikä säilyttää luokkasiiven käytävien ja pääportaikon avoimuuden. Sen sijaan asemakaava mahdollistaa nykyisen sisääntulo-osan ja juhlasaliin purkamisen ja korvaamisen uudisosalla. Rakennusosien purkamisen myötä niihin liittyvät ominaispiirteet ja arvot menetetään. Tavoitteena rakennussuunnittelussa on kuitenkin säilyttää pääsisääkäynti ja 2.kerroksen aulatala, jotta uudisrakennus ja vanha osa saadaan järkevästi yhdistettyä.

Tyttölyseon korkean luokkasiiven suojelu asemakaavassa säilyttää koulurakennukseen liittyvät identiteetti-arvot osittain. Mahdollisen juhlasalin purkamisen myötä suurelle yleisölle tuttu tila menetetään. Rakennuksen julkisivuissa näkyvät vähäiset koristeaiheet keskittyvät nykyiseen sisääntulo-osaan ja juhlasaliin. Kaavaratkaisu mahdollistaa näiden rakennusosien purkamisen. Tällöin menetetään aikakauden arkkitehtuuria ilmentäviä yksityiskohtia. Tyttölyseon korkea luokkasiipi kuitenkin ilmentää edelleen jälleenrakennuskauden säästeliästä arkkitehtuuria. Tyttölyseo on ulkoasultaan säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan. Kaava mahdollistaa tyttölyseon osittaisen purkamisen ja uudisosan sijoittamisen kiinteistölle. Tämä muuttaa alkuperäisenä säilyneen rakennuksen ajallisesti kerrokselliseksi.

Tyttölyseon rakentaminen on liittynyt ajanjaksoon, jolloin oppikoulujen oppilasmääriä kasvatti koulutuksen arvostuksen nousu, varautuminen suuriin ikäluokkiin sekä toisessa maailmansodassa Neuvostoliitolle luovutettujen alueiden koulujen uudelleensijoittaminen. Tyttölyseon osittaisen purkamisen myötä näitä historiallisia arvoja ei menetetä. Asemakaavan mahdollistama uudisosa tuo rakennukseen uuden ajallisen kerroksen kertoen nykyisestä tilanteesta, jossa oppilasmäärät ovat Kemissä selvästi laskussa.

5.5.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan suurimmat vaikutukset liikenteeseen muodostuvat Urheilukadun muuttamisesta pihakaduksi Koulukadun ja Meripuistokadun välisellä osalla. Tavoitteena on parantaa tyttölyseon käyttäjien turvallisuutta heidän siirtyessään Urheilukadun poikki ravintola Melissaan ruokailemaan. Pihakadulla ajonopeus on sovittava jalankulun mukaiseksi, eikä se saa ylittää 20 km/h. Ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankululle esteetön kulku. Tällä hetkellä

Urheilukadun nopeusrajoitus on 30 km/h, joten muutos liikenteen sujuvuuteen ei ole suuri. Kyseisessä osassa Urheilukatua ainut autoliikenteen kulku tonteille on ravintola Melissan parkkipaikalle. Urheilukadun muut tontit ovat autoliikenteen saavutettavissa myös muiden katuysteysien kautta.

5.5.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava sijoittuu kauttaaltaan kaupunkialueelle, eikä siitä aiheudu muutoksia viher- tai puisto-alueisiin. Kaavalla ei ole vaikutuksia luontoon. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja -maisemaan on käsitelty kappaleessa 5.5.1.

5.5.5 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksen mukainen Urheilukadun muuttaminen pihatieksi lisää erityisesti tyttölyseon ja ravintola Melissan välillä kulkevien ihmisten turvallisuutta. Uudisrakennusosa mahdollistaa sujuvien kulkuyhteysien suunnittelun koulun sisällä, ilman vaikeasti ratkaistavia korkeuseroja.

Tyttölyseon rakennuksessa vuonna 2020 tehdyssä kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa on esitetty suositeltavat toimenpiteet rakennuksen terveellisyysedistämiseksi, ja osa näistä toimenpiteistä koskee asemakaavassa osoitettua suojeltavaa rakennuksen osaa.

Korjaus- ja uudisrakentamisen myötä asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu parantaa tilojen terveellisuutta, turvallisuutta, toiminnallisuutta ja soveltuvuutta yläkouluopetukseen.

5.5.6 Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa eri työkalut täydentävät toisiaan. Esimerkiksi kaavataso, suunnittelun vaiheen tai tietotarpeen mukaan kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa tarvitaan erityyppisiä menetelmiä. Ympäristöministeriön [internet-sivuilla](#) annetaan tietoa erilaisista työkaluista, joilla ilmastovaikutuksia voidaan arvioida.

Tätä asemakaavaa varten ilmastovaikutusten arviointityökaluksi on valikoitunut KILVA-työkalu, joka tuottaa arvion kaavan ilmastokestävydestä sekä auttaa tunnistamaan ilmastoriskeille alttiita ominaispiirteitä alueella.

KILVA-työkalua hyödyntäen toteutettu ilmastovaikutusten arviointi tehtiin yhteistyössä FCG:n ja Kemian kaupungin kanssa. Yhteistyössä laaditun vaikutusten tarkastelu mahdollisti monipuolisesti huomioimaan Kemian kaupungin ilmastotavoitteet osana vaikutusten arviointia. Ilmastovaikutusten arviointi laadittiin ensimmäisen kerran, kun tutkittiin kokonaan purkavaa vaihtoehtoa. Ilmastovaikutusten arviointi perustui laadintahetkellä olevaan ja käytettävään tietoon.

KILVA-työkalun tulosten perusteella kaavan ilmastokestävyyden vahvuuksia olivat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja niiden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Alueen uusiutuvan energiatuotantopotentiaalin selvittäminen

KILVA-työkalun tulosten perusteella kaavan ilmastokestävyyden heikkouksia olivat:

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Ilmastovaikutusten arviointia on tarkistettu kaavan luonnosvaiheessa kuvauksen osalta kaavan tarkoitus ja tavoitteet huomioiden.

Tämän kaavan erityispiirteenä ilmastovaikutusten arvioinnin näkökulmasta ovat tarkastelualueen kohdentuminen pieneen alueeseen sekä korjaus- ja täydennysrakentamisen suhde.

Asemakaavan mahdollistaman muutoksen myötä syntyy ilmastovaikutuksia pääosin rakennuksen osien purkamisen ja uuden täydentävien osien rakentamisen myötä vaihtoehtoon mukaan. Toisaalta olemassa olevan rakennuksen vaatima peruskorjaaminenkaan (korjausaste yli 67 %) ei ole hiilineutraalia. Ilmastopäästöistä suurin osa syntyy rakennuksen korjaamisen ja/tai mahdollisesta purettavasta osasta syntyvän purkujätteen käsittelystä, esi- ja talonrakentamiskäytössä rakentamiseen tarvittavien materiaalien valmistuksesta ja hankinnasta sekä purkamisen ja rakentamisen aikana syntyvien työkoneiden ja raskaan liikenteen pokaasuista sekä louhinnasta ja murskauksesta. Purkamisesta ja rakentamisesta aiheutuu aina päästöjä. Purkamisesta aiheutuvia päästöjä voidaan lieventää purkujätteen tehokkaalla kierrättämisellä ja uusiokäytöllä.

Kaavan mahdollistama rakennuksen osan purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat edellä olevassa kappaleessa kuvattuja ilmastopäästöjä. Kuitenkin osa olemassa olevasta rakennuksesta on suojeltu, mikä vähentää purkamisen ja uudisrakentamisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia.

Kaavassa kiinnitetään huomiota ilmastomuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen. Kemissä suurimpia ilmastoriskejä ovat tulvat, rankkasateet sekä helleaallot. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu ympäristön laatua koskevia määräyksiä mm. hulevesien käsittelyn osalta. Rakentamisen osalta määräyksissä ohjataan mm. huomioimaan sään ääri-ilmiöistä johtuvat erityisolosuhteet.

Kemin kaupunki kuuluu HINKU-kuntien verkostoon. Verkostoon kuuluvat kunnat tavoittelevat 80 %:n päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoden 2007 tasoon.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuksesta aiheutuvia mahdollisia ilmastovaikutuksia on pyritty lieventämään mm. kiinnittämällä huomiota rakennusmateriaalien valintaan ja niiden hiilensidontakykyyn Kemin kaupungin ilmastotavoitteiden mukaisesti.

5.5.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutosta koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen laadittavassa asemakaavassa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Toteutuminen asemakaavamuutoksessa: Kaavalla mahdollistettu uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Kaavassa on annettu määräykset koskien rakenteiden ja julkisivumateriaalien vähähiilisyttä ja hiilensidontakykyä ja uusiutuvan energian laitteiden suunnittelua. Kaava-alueen mahdollistamat palvelut ovat hyvin saavutettavissa, ja kaavassa osoitettu pihakatu edistää jalankulkua ja pyöräilyä. Kaava mahdollistaa tyhjillään olleen rakennuksen ottamisen käyttöön.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Toteutuminen asemakaavamuutoksessa: Asemakaavassa on määrätty hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen varautumisesta, sekä sään ääri-ilmiöistä johtuviin erityisolosuhteisiin varautumisesta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Toteutuminen asemakaavamuutoksessa: Kaavaprosessin aikana on tutkittu rakennuksen suojelun tarvetta ja päädytty kaavaehdotuksessa säilyttämään sen Meripuistokadun suuntaisen osa. Kaavassa suojeltavaksi osoitettu rakennuksen osa kuuluu rakennustaiteellisesti

arvokkaaseen ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeään rakennukseen, joka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyyteen ja on mainittu kyseisen kulttuuriympäristön kuvauksessa. Kaavaratkaisussa on siis esitetty suojelumerkintä vain osalle rakennusta, minkä myötä osa rakennuksesta on mahdollista purkaa ja osoittaa uudisrakentamiselle. Kaavamuutoksessa esitetyn ratkaisun myötä Tyttölyseon rakennukselle saadaan uutta käyttöä ja koulurakennuksena sen pitkäaikainen käyttö tulevaisuudessa varmistuu.

5.5.8 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C 118 Kemi. Alueella määrätään seuraavaa: C 118 (Kemi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m². Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä. Suunnittelualue kuuluu myös osittain rakennussuojelukohdemerkintää koskevaan alueeseen SR 3110 Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Rakennussuojelukohdemerkinnän määräyksiin kuuluu: *Suunnittelussa on turvattava kohteen / alueen kulttuurihistorialliset arvot. Uudis- ja lisärakentaminen tulee sopeuttaa sijainniltaan, mitta-kaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.*

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu sr-4-merkinnällä suojeltava tyttölyseon rakennuksen korkein osa. Uudisrakentamisen toteuttamisesta on määrätty, että se 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. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu tarkemmin kappaleessa 5.5.1. Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa Länsi-Lapin maakuntakaavan kanssa.

5.5.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa on osoitettu asemakaavamuutoksen alueelle Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alue on yleiskaavan mukaisesti varattu asemakaavamuutoksessa oppilaitokselle. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavamuutoksen korttelitehokkuus on enintään $e=1,0$.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu luoteessa yleiskaavan merkinnän Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue (sk) rajalle. Yleiskaavan sk-merkintä seuraa tyttölyseon ympäristössä Meripuistokadun vartta. Asemakaavamuutoksessa on merkitty sr-4-merkinnällä suojeltavaksi Meripuistokadun kadun varressa sijaitseva tyttölyseon osa. Tämä on yleiskaavan sk-alueelle näkyvä osa tyttölyseota, ja niiltä osin kaavan vaikutukset kaupunkikuvallisesti tärkeään alueeseen jäävät

vähäisiksi. Uudisrakentaminen ei sijoitu Meripuistokadun näkymässä merkittävästi näkyvälle paikalle.

Kaava ei ole ristiriidassa yleiskaavan pääasiallisen maankäyttömerkinnän suhteen. Yleiskaavassa tyttölyseo on suojeltu merkinnällä PY/sr-61. Yleiskaavan selostuksessa kerrotaan merkinnästä, että yleiskaavan suojelukohteiden yksityiskohtaisesta suojelutasosta ja -luokituksesta päätetään asemakaavan laatimisen yhteydessä, ja viitataan suojelutason kuvauksessa asemakaavan sr-merkintään.

Asemakaavamuutosalue rajautuu lounaassa yleiskaavassa merkittyyn Palvelujen ja hallinnon alueeseen. Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa merkinnän tai sen määräysten kanssa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen voi alkaa kaavan voimaan kuuluttamisen jälkeen.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seuraa ja ohjaa Kemin rakennusvalvonta.

7 Yhteystiedot

Lisätietoja saa Kemin kaupungilta ja kaavan laatijalta FCG Finnish Consulting Group Oy:stä:

Kemin kaupunki kunta

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



FCG Rakennettu Ympäristö Oy

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

