



Kemin kaupunki

Tyttölyseon asemakaavan muutos

VASTINEET EHDOTUSVAIHEEN AINEISTON SEKÄ KAAVAEHDOTUKSEN
NÄHTÄVILLÄOLOSTA ANNETTUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

14.4.2025

Sisällys

1	Lausunnot	3
1.1	Lausunto, Lapin liitto	3
1.2	Lausunto, Lapin pelastuslaitos	4
1.3	Lausunto, Tornionlaakson museo	4
1.4	Lausunto, Kemin Energia ja Vesi	8

Tyttölyseon asemakaavan muutos

Tyttölyseon asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto sekä kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä **5.3.-4.4.2025**.

Nähtävilläolon aikana ehdotusvaiheen aineistosta ja kaavaehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja muistutuksia ei jätetty.

1 Lausunnot

1.1 Lausunto, Lapin liitto

Lausunnon pääkohdat:

Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetussa Länsi-Lapin maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella Kemi (C 118). Asemakaavan muutosalue kuuluu osittain rakennussuojelukohteeseen Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110). Kohdemerkinnän kehittämisperiaatteen mukaan: Turvataan alueen rakennussuojelukohteiden säilyminen. Uudis- ja lisärakentaminen kohteiden lähiympäristössä sovitetaan sijainniltaan, mitta-kaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan muutosalue kuuluu lisäksi maakuntakaavassa kehittämisperiaatemerkinällä osoitettuun kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeään Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen ja Kemi-Tornio-alueen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500).

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

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

Lapin liiton näkemys

Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 13.8.2024 ja 30.10.2024. Lausunnot on huomioitu kaavaprosessissa.

Lapin liiton virasto toteaa tyttölyseon asemakaavamuutosehdotuksen toteuttavan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

Vastine 1.1:

- Merkitään tiedoksi.

1.2 Lausunto, Lapin pelastuslaitos

Lausunnon pääkohdat:

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

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.

Vastine 1.2:

Merkitään tiedoksi.

1.3 Lausunto, Tornionlaakson museo

Lausunnon pääkohdat:

Kemin kaupunki on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Tyttölyseota koskevan asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavamuutos koskee Kemin kaupungin 1. kaupunginosan, Sauvosaaren, korttelin 148 tonttia 1 ja osaa tontista 15 sekä pysäköinti- ja katualuetta. Lausuntopyynnön liitteenä museolle on toimitettu muun muassa 29.1.2025 päivätty kaavaehdotus, kaavaselostus sekä vastineet valmisteluaineiston nähtävillä oloista annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Tornionlaakson museo on lausunut kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.3.2024 sekä valmisteluaineistosta 19.8.2024 ja 30.10.2024.

Uudelleen nähtävillä olleessa Tyttölyseon asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa esitetyistä kaavaluonnosvaihtoehdoista jatkosuunnitteluun on valittu vaihtoehto VE2, jossa ainoastaan Tyttölyseon Meripuistokadun suuntainen luokkasiipi (osa A) on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-4). Kaavaehdotuksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueen (YO) suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi on osoitettu V ja rakennusoikeudeksi eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan $e=1.0$. Urheilukatu on osoitettu pihakaduksi ja

koulurakennuksen ja uimahallin välinen tontinosa pysäköintialueeksi. Kaavan uudisrakentamista ohjaavaa yleismääräystä on täydennetty.

Kaavaselostuksen mukaan vaihtoehdon perusteina ovat esteettömyyden, käytettävyyden, neuropsykologisten haasteiden ratkaisemisen sekä koulun pedagogisten tavoitteiden saavuttaminen. Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu parantaa selostuksen mukaan tilojen toiminnallisuutta ja soveltuvuutta yläkouluopetukseen.

Vaikka suojelumerkintä ei koske matalampia rakennuksen osia, aulatila on tarkoitus säilyttää, jotta uudisrakennus ja vanha osa saadaan järkevästi yhdistettyä. Rakennussuunnittelussa on tarkoitus tutkia mahdollisuutta säilyttää pääsisäänkäynti ja 2. kerroksen aulatila.

Tornionlaakson museo viittaa aiempiin lausuntoihinsa ja toteaa, että kaavaratkaisu ei täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä maankäyttö- ja rakennuslain rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista koskevia määräyksiä. Pelkästään Meripuistokadun suuntaisen kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävän osan suojelumerkintä ei ole riittävä.

Tornionlaakson museo muistuttaa, että valtakunnallisesti merkittävillä rakennetuilla kulttuuriympäristöillä ja Tyttölyseolla on muitakin kulttuurihistoriallisia arvoja kuin kaupunkikuvalliset arvot, jotka ovat olleet yhtenä perusteena kaavaratkaisun taustalla. Museo muistuttaa myös, että Tyttölyseo on mukana Kemin kulttuuriympäristöohjelmassa (Meren ja teollisuuden kaupunki, SUOMEN YMPÄRISTÖ 15 | 2013), jossa se todettu olevan sekä rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti erittäin arvokas kohde.

Tyttölyseon pääsisäänkäynnillä ja sisääntuloaula sekä juhlasiivellä on erityisiä rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen tyylipiirteisiin kuuluvat säästeliääät ja harkitut koristeaiheet, jotka keskittyvät sisäänkäynteihin, niiden ympäristöön ja päätiloihin. Rakennuksen massojen vaihtelu on yksi sen rakennustaiteellisista arvoista ja ilmentää rakennuksen eri osien käyttötarkoitusta ja hierarkiaa suhteessa toisiinsa. Juhlasiiiven purkaminen heikentäisi erittäin merkittävästi rakennuksen historiallista todistusvoimaisuutta ja rakennustaiteellisia arvoja.

Museon näkemyksen mukaan asemakaavalla tulee suojella vähintään Tyttölyseon osat A ja B.

Rakennuksen suojelumääräystä on täydennetty osittain museon aiemman lausunnon perusteella. Sisätiloja koskeva osa on kuitenkin jätetty pois. Perusteena on ollut se, että ilman sisätiloja koskevaa määräystä halutaan varmistaa, että rakennukseen voidaan osoittaa nykyvaatimukset täyttävät koulutilat, samalla huomioiden rakennuksen arvokkaat piirteet. Vaikka sisätiloja ei ole suojelumerkinnässä mainittu, määräys kattaa selostuksen mukaan koko rakennuksen sisältäen sekä julkisivujen että sisätilojen arvokkaat piirteet.

Tornionlaakson museo huomauttaa, että rakennuksen käyttötarkoitus kouluna on osa rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä, jolloin suojellunkin rakennuksen sisätiloja koskevia muutoksia tarkastellaan kyseinen näkökohta huomioiden. Museo toteaa myös, että vaikka aikomus säilyttää nykyinen pääsisäänkäynti ja -aula tällä hetkellä olisi, asiaa ei ole turvattu, koska suojelumerkintä puuttuu. Museo muistuttaa, että rakennussuojelussa on syytä välttää tulkinnanvaraisuutta, jonka sisätiloja koskeva määräyksen ja suojelumerkintöjen poisjättäminen aiheuttavat.

Perusteena kaavaratkaisun valinnalle on tuotu esiin muun muassa rakennuksen esteettömyyden haasteet sekä pääsisäänkäynnin sijoittuminen. Museon tiedon mukaan rakennuksen perus- ja muutuskorjaussuunnittelua ei vielä ole edes aloitettu vaan kyseiset seikat perustuvat oletuksiin. Lisäksi museo tuo esiin, että kaavamuutoksen vireille tulovaiheessa yhtenä perusteena Tyttölyseon purkamiselle esitettiin sitä, että rakennus on liian suuri nykyisiin tarpeisiin. Siten onkin museon näkemyksen mukaan erikoista, että tässä kohtaa rakennuksen väljät tilat eivät mahdollistaisikaan esteettömyysasteiden tai tilojen toiminnallisuuden ratkaisemista laadukkaan ja ammattitaitoisen suunnittelun keinoin.

Tornionlaakson museon näkemyksen ja Tyttölyseosta laaditun rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen sisääntuloaulan, toisen kerroksen aulatilaa ja pääportaikon avoimuus sekä juhlasalin kattorakenne ovat rakennuksen sisätilojen hyvin säilyneitä ja selkeästi tunnistettavia piirteitä. Julkisivujen osalta sisääntulojen katokset valaisimineen ovat yksityiskohtia, jotka tulisi säilyttää. Rakennus on massoiltaan vaihtelevan ja selkeästi hahmotuvan kokonaisuus kaupunkikuvassa. Meripuistokadun suuntaisen kaupunkikuvallisesti hallitsevan massan lisäksi rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä osana Kemin kaupungin ja koko seutukunnan koulu ja opetustoimen historiassa. Tyttölyseolla on myös selkeitä rakennustaiteellisia arvoja, jotka ilmentävät sen rakentamisaikakauden tyylipiirteitä. Tyttölyseo on edustava ja historiallisesti todistusvoimainen esimerkki aikakautensa koulurakennuksesta sekä arkkitehtuurista. Rakennus on ollut alkuperäisessä ja sitä vastaavassa käytössä koko historiansa ajan.

Tornionlaakson museo esittää sr-4 määräyksen täydentämistä museon 30.10.2024 antaman lausunnon mukaisesti ja toteaa, että luokkasiiven (A) lisäksi rakennuksen juhlasiiiven ja sisäänkäyntiosan (B) osoittaminen asemakaavassa suojelumerkinnällä on tarpeen, jotta valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön osalta ja maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 1§, 5§, 50§ sekä 54§ edellytykset täyttyvät.

Tornionlaakson museo pyytää Kemin kaupunkia toimittamaan mahdollisen asemakaavan hyväksymispäätöksen museolle tiedoksi välittömästi päätöksenteon jälkeen.

Vastine 1.3:

Asemakaavan sisältövaatimukset edellyttävät erilaisten näkökohtien yhteensovittamista kaavaa laadittaessa. Näkökohdat ja osallisten tavoitteet voivat olla ristiriitaisia keskenään. Tästä syystä niitä kaikkia ei välttämättä ole mahdollista ottaa kaikilta osin huomioon. Tyttölyseon asemakaavaratkaisussa on pyritty löytämään ratkaisu, joka säilyttäisi osittain Tyttölyseon kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot ja samalla mahdollistaa nykytilanteessa toimivan koulurakennuksen rakentamisen kiinteistölle. Kaavamuutoksessa esitetyn ratkaisun myötä Tyttölyseon rakennukselle saadaan uutta käyttöä ja koulurakennuksena sen pitkäaikainen käyttö tulevaisuudessa varmistuu.

Tyttölyseosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoituksen lähtötiedoksi. Samoin Tyttölyseosta laadittiin kaupunkikuvallinen selvitys asemakaavoituksen lähtötiedoksi. Kaavaselostuksessa on tuotu esille rakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot ja kaavan vaikutuksia niihin on arvioitu huomioiden RKY-alue (Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö), aiemmin laaditut selvitykset ja kaavaa varten tehdyt selvitykset. Vaikutusten arvioinnissa tuodaan esille, mitkä arvot kaavaratkaisulla pystytään säilyttämään ja mitä arvoja menetetään, mikäli rakennusosat B ja C puretaan.

Kaavaratkaisussa osoitettujen suojeltujen rakennusosien rajauksiin ei tehdä muutoksia. Tyttölyseon korkea rakennusosa A osoitetaan suojeltuna kuten kaavaehdotuksessa. Ratkaisu säilyttää osittain Tyttölyseoon liittyvät arvot. Tyttölyseon osaa B (juhlasiiپی) ei osoiteta suojelumerkinnällä. Ratkaisuun on päädytty siksi, että se ottaa parhaiten huomioon opetuksen järjestämisen toiminnalliset ja pedagogiset tarpeet. Tavoitteena on kuitenkin säilyttää pääsisäänkäynti ja 2. kerroksen aulatila, jotta uudisrakennus ja vanha osa saadaan järkevästi yhdistettyä toisiinsa. Näiden tilojen yhdistämiseen liittyvät ratkaisut tarkentuvat suunnittelun seuraavassa vaiheessa. Rakennuksen arvokkaat piirteet on tunnistettu ja ne otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Osan B tilat eivät palvele uuden yläkoulun tarpeita, sillä liikuntasalia ja audiotoriota rakennukseen ei tarvita, vaan niiden tilalle tarvitaan taitoaineiden tilat, joiden käyttöön nykyiset tilat eivät sovellu. Tyttölyseon nykyiset tilat ja toiminnot sijoittuvat eri kerrokseen ja rakennusosat ovat eri tasossa toisiinsa nähden. Rakennuksen tilojen ja toimintojen välillä on monin paikoin vajaan kerroksen korkuisia tasoeroja, jotka ovat suuri haaste etenkin esteettömän liikkumisen kannalta. Esteettömiä kulkureittejä ei välttämättä pystytä ratkaisemaan ilman, että rakennuksen arkkitehtonisia arvoja menetetään tai niihin kohdistuu muutoksia. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi osaa B ei osoiteta suojelumerkinnällä. Sekä esteettömyyteen että juhlasalisiiven tilojen hyödyntämiseen liittyviä haasteita on avattu selostuksen kappaleessa 4.5.4.

Koulun hankesuunnittelu on valmistelussa samanaikaisesti kaavatyön kanssa ja jatkuu rakennussuunnittelulla.

Suojelumerkinnän sr-4 määräys on osoitettu hieman museon ehdotusta suurpiirteisempänä, jotta rakennukseen voidaan varmasti osoittaa nykyvaatimukset täyttävät koulutilat. Sisätilojen suojelumerkinnän puuttuminen ei tarkoita, etteikö sisätilojen suunnittelua ja toteutusta voisi tehdä rakennuksen arvot huomioiden. Suojelumerkinnän puuttuminen mahdollistaa tarpeenmukaisten materiaalien käyttömahdollisuuden. 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. Sisätilojen materiaaleihin liittyviä haasteita on avattu selostuksen kappaleessa 4.5.4.

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

1.4 Lausunto, Kemin Energia ja Vesi

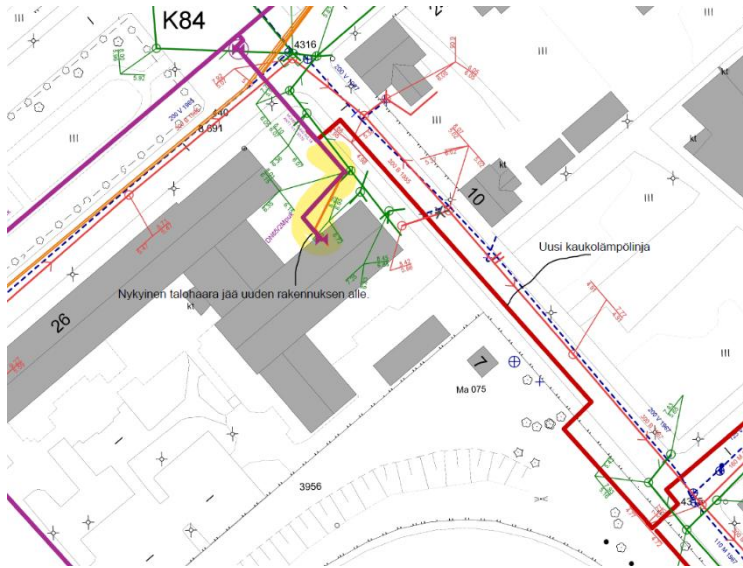
Lausunnon pääkohdat:

Kaukolämpö

Uusi kaukolämpölinja on suunniteltu tiealueelle, kevyen liikenteen ulkopuolelle, mutta kääntyy urheilukadulla tulevan parkkialueen alle. Tämä täytyy huomioida, kun tontti laajenee. Lämpölinjan päälle ei voi rakentaa mitään.

Suunnitelman mukaan koulurakennus laajenee aivan kadun reunaan, joten uusi, suunniteltu linja täytyy aloittaa lähtemään sen ulkopuolelta (kuva alla). Nykyinen talojohto tyttölyseoon on jäämässä uuden rakennuksen alle, joten sille täytyy tietää uusi reitti ennen kuin Urheilukadun linjaa aletaan rakentaa. Uuden linjan rakennustyöt tehdään alustavan aikataulun mukaan syyskuussa 2025.

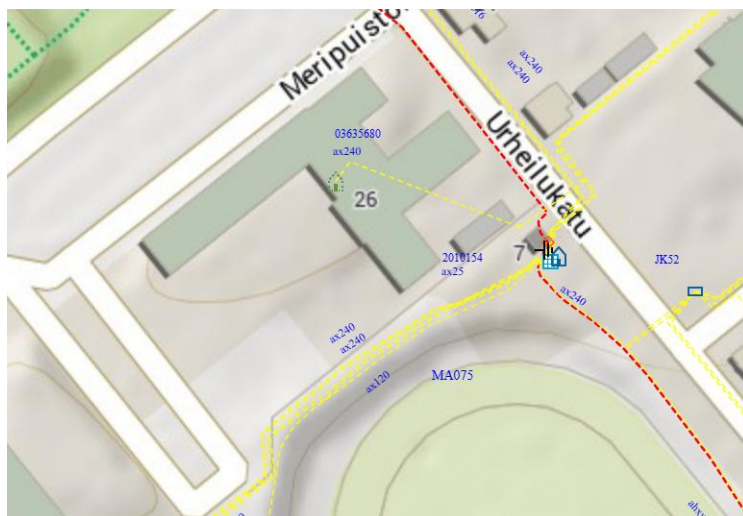
Kemin Energia ja Vesi esittää, että kaavassa otetaan huomioon tulevan kaukolämpöverkon sijainti johtorasitteella.



Sähköhuolto

Tyttölyseon kiinteistössä ei ole omaa sähköliittymää, vaan Tyttölyseo on kiinteistön Koulu-
katu 17 (ravintola Melissa) sähköliittymän alla. Tyttölyseolla on oma sähkömittari, joka sijaitsee fyysisesti koulurakennuksessa. Järjestely ei ole suositeltava ja siksi Tyttölyseon muutostöiden yhteydessä kiinteistöön tulisi hankkia oma sähköliittymä.

Laajennettavalla tontilla sijaitsee Kemin Energia ja Vesi Oy:n muuntoasema nro 075. (Viranhaltijapäätös/Ympäristöjohtaja 27.06.2023 / § 140/2023443/10.03.00.00/2021). Muuntoasemalle tulee ja lähtee 0,4 kV ja 20 kV kaapeleita, jotka on syytä ottaa huomioon tontin laajennuksessa. Kuva alla.



Vesihuolto

Ei lausuttavaa.

Vastine 1.5**Kaukolämpö:**

Kaukolämpöverkon suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon asemakaava siten, että tuleva rakentaminen on mahdollista kaavan mukaisesti. Olemassa olevaa tontin sisäistä kaukolämpölinjaa tulee siirtää, mikäli tontin muiden toimintojen sijoittelu sen vaatii. Tontin käyttö tulee olemaan tehokasta, minkä vuoksi kaavassa osoitettu rakennusala on määritetty väljäksi. Toimintojen yhteensovittaminen tulee ratkaista jatkosuunnittelussa tilapalvelun ja Kemin Energia ja Vesi Oy:n kesken.

Sähköhuolto:

Sähköverkko ja kaapeloinnit tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Vesihuolto:

Merkitään tiedoksi.