Tyttölyseon asemakaavan muutos korttelissa 148 (keskustan yläkoulun kaavamuutoksen käynnistäminen)

Kaupunginhallitus 31.10.2023 § 352

Valmistelu

Hyvinvointijohtaja Kaisa Rauvala, johtava rehtori Piia Hulkkonen, Ympäristöjohtaja Mika Grönvall, kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen ja kaavoitusarkkitehti Saija Alakare.

Kemin kaupunginvaltuusto päätti 2.10.2023 § 83, että yläkoulu rakennetaan joko uudisrakennuksena tai remontoituna tilana ex-terveydenhoito-oppilaitokseen.

Remontoitavaan rakennukseen mahtuu 7 -sarjainen yläkoulu, jolloin Syväkankaalla jatkaa kolmisarjainen alakoulu 2030 saakka huomioiden, että yläkoululuokkien määrä vähenee vuosittain. Alustavan teetetyn kustannusarvion mukaan remontin kustannusarvio on n. 15 M€. Mikäli kaupunki päätyy uudisrakennusvaihtoehtoon em. tontille, tarkoittaa se sitä, että optimaalinen yläkoulun koko pitkällä aikavälillä tarkasteltuna on 6-sarjainen yläkoulu, jolloin on riski, että osa kiinteistö olisi remontoitaessa vajaakäytöllä. Niinikään on huomioitava se, että vanhempien kiinteistöjen energiatehokkuus on vaikea saavuttaa, jolloin on varauduttava myös korkeampiin käyttökustannuksiin, jotka pitkällä aikavälillä voivat olla olennainen osa myös kiinteistöjen käyttötaloutta.

Uudisrakentamisen yhteydessä etuna on se, että pystytään paremmin huomioimaan oppimisympäristön edellyttämät pedagogiset vaatimukset ja niiden mukaiset ratkaisut. Tarkoituksenmukaisella mitoituksella ja nykyajan teknisillä ratkaisuilla kiinteistön käyttökulut ovat myös matalammat. Uudisrakennuksen arvioitu kustannus on 14 M€.
Palveluverkkosuunnitelman mukaan keskustan yläkoulu tulisi ottaa käyttöön syksyllä 2026.

Remontoitava kiinteistö asettaa jo lähtökohtaisesti reunaehdot oppimisympäristöille. Opetustilat suunnitellaan niihin kerroksiin ja neliöihin, jotka ovat käytettävisssä. Tämä ohjaa suunnittelua, jolloin kaikilta osin ei päästä joustaviin, muunneltaviin ja monikäyttöisiin opetustiloihin ja käytänteisiin. Kiinteistö on rakennettu 1953, joka alkaa olla elinkaarensa päässä, joskin sitä on osittain kunnostetttu vuosien varrella. Kiinteistössä arvioitujen sisäilmaongelmien vuoksi kohdetta ei voida pitää vähäriskisenä. Remontoitaessa kohde tulee rahoittaa kaupungin omalla rahoituksella ja laina olisi kaupungin taseessa.

Uudisrakentaminen puolestaan mahdollistaisi koulurakennuksen ja tilojen optimaalisen koon, sekä monikäyttöisyyden niin pedagogisesti kuin toiminnallisesti tarkasteltuna. Opetustilat voidaan uudisrakennuksessa suunnitella siten, että tilojen käytöllä on synergiaetua toistensa kanssa etenkin erityisluokkia ajatellen. Ympäristöjen tulee olla turvallisia ja terveellisiä sekä edistää oppilaiden ikäkauden ja edellytysten mukaista tervettä kasvua ja kehitystä. Uudisrakennus Kemi Areenan viereen muodostaa pitkän elinkaaren kiinteistökokonaisuuden, joiden molempien tilat ja toiminnot tukevat ja täydentävät toisiaan. Uudisrakennus voidaan toteuttaa leasingrahoituksella.

Uudisrakennusvaihtoehdossa kaavamuutosprosessi ja hankesuunnittelu tulee käynnistää välittömästi. Alustava arvioitu aikataulu uuden yläkoulun aloittamiselle on vuonna 2027. Tätä ennen tulee hankesuunnitelman pohjalta käynnistää julkisen hankintalain (EU-kynnysarvon ylittävä) mukainen kilpailutusprosesssi. Rakentamiseen tulee varata arviolta 1,5-2 vuotta. Hankesuunnitelmaa varten tulee kaupungin päättää rakennetaanko Sauvosaareen yläkoulu uudisrakennuksena vai peruskorjataanko vanha koulurakennus. Varsinaista rakennusprojektia ei voida aloittaa ennen kuin asemakaavamuutos on lainvoimainen, mutta sitä voidaan suunnitella.

Hanke vaatii asemakaavan muutoksen, joka käynnistetään kaupunginhallituksen päätöksellä. Entinen tyttölyseo on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu ja todettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja/tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö). Aluekokonaisuuden kuvauksessa todetaan seuraavaa: *"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. Puistokatujen varsilla säilyneet asuintalot ja purjelaivakauden satama-alue rakennuksineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista. (...) 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)."* (Museovirasto <https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4411> viitattu 26.10.2023)

Asemakaavamuutoksessa tulee näin ollen tutkittavaksi alueen käytön mitoituksen lisäksi myös entisen tyttölyseon suojeluarvo ja kaupunkikuvallinen merkitys osana RKY-aluetta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää kaavamuutosprosessin siten, että nykyisen lukion tontti ja tyttölyseon tontti yhdistetään yhdeksi kampusalueeksi, liitettynä tiiviisti Sauvosaaren liikunta-alueeseen. Tällä päätöksellä käynnistetään myös hankesuunnittelu. Lähtökohtana alueelle tulevaan hankesuunnitteluun koulukiinteistön osalta on uudisrakennus. Uudisrakennus on tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistamisen sekä hyvän käytettävyyden näkökulmasta tarkasteltuna vähäriskisin. Uuden tarkoituksenmukaisen kiinteistön elinkaari on uutena merkittävästi pidempi ja myös käyttökustannuksiltaan pienempi kuin entisen remontointi. Uudisrakennus voidaan toteuttaa myös leasing-mallilla, jolloin kaupungin taseeseen ei tule velkaa ja kustannus maksetaan käyttötalouden kuluissa käytön aikana. Kaavamuutosprosessin ja hankesuunnittelun etenemisestä informoidaan kaupunginhallitusta ja ao. lautakuntia säännöllisesti. Kaavamuutosprosessista vastaa elinvoimalautakunta ja hankesuunnittelusta vastaa hyvinvointilautakunta yhdessä ympäristölautakunnan kanssa, joka toteuttaa teknistä toteutusta. Hanke kattaa siis käytännössä kaikki toimialat. Suunnittelua tulee toteuttaa poikkihallinnollisesti toimialarajat ylittäen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavamuutosprosessin siten, että nykyisen lukion tontti ja tyttölyseon tontti yhdistetään yhdeksi kampusalueeksi, liitettynä tiiviisti Sauvosaaren liikunta-alueeseen. Tällä päätöksellä käynnistetään myös hankesuunnittelu. Lähtökohtana alueelle tulevaan hankesuunnitteluun koulukiinteistön osalta on uudisrakennus. Uudisrakennus on tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistamisen sekä hyvän käytettävyyden näkökulmasta tarkasteltuna vähäriskisin. Uuden tarkoituksenmukaisen kiinteistön elinkaari on uutena merkittävästi pidempi ja myös käyttökustannuksiltaan pienempi kuin entisen remontointi. Uudisrakennus voidaan toteuttaa myös leasing-mallilla, jolloin kaupungin taseeseen ei tule velkaa ja kustannus maksetaan käyttötalouden kuluissa käytön aikana. Kaavamuutosprosessin ja hankesuunnittelun etenemisestä informoidaan kaupunginhallitusta ja ao. lautakuntia säännöllisesti. Kaavamuutosprosessista vastaa elinvoimalautakunta ja hankesuunnittelusta vastaa hyvinvointilautakunta yhdessä ympäristölautakunnan kanssa, joka toteuttaa teknistä toteutusta. Hanke kattaa siis käytännössä kaikki toimialat. Suunnittelua tulee toteuttaa poikkihallinnollisesti toimialarajat ylittäen.

Elinvoimalautakunta 25.09.2024 § 67

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 16.9.2024, puh. 0504102969.

Kaupunki käynnisti tyttölyseota ja ympäristöä koskevan asemakaavamuutoksen siitä lähtökohdasta, että olemassa oleva entinen tyttölyseo voitaisiin purkaa ja sen tilalle voitaisiin rakentaa uudisrakennus.

Laaditussa kaavaluonnoksessa oli poistettu tyttölyseon suojelumerkintä. Valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana 19.6.-16.8.2024 lausuntoja saatiin yhteensä viisi (5) kappaletta; Lapin liitolta Lapin Pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta ja Lapin Ely-keskukselta. Lausuntojen merkittävin sisältö koski rakennussuojelua ja kohteen kaupunkikuvallista arvoa. Sekä museoviranomainen, että Lapin Ely-keskus pitivät tärkeänä rakennussuojelun säilyttämistä kaavassa.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 61 kappaletta, joissa osassa useita allekirjoittajia. Poikkeuksetta mielipiteiden sisältö oli rakennussuojelun purkamista vastaan – rakennus koetaan kaupunkikuvassa tärkeänä ja moni mainitsi rakennuksen olevan heille henkilökohtaisesti tuttu ja merkityksellinen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaavamuutoksen valmistelun tavoitteeksi asetetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavamuutoksen tutkiminen siitä lähtökohdasta, että entisessä tyttölyseon rakennuksessa säilytetään suojelumerkintä kokonaan tai osittain. Päätöspykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaavamuutoksen valmistelun tavoitteeksi asetetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavamuutoksen tutkiminen siitä lähtökohdasta, että entisessä tyttölyseon rakennuksessa säilytetään suojelumerkintä kokonaan tai osittain. Päätöspykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 293

Valmistelu

Lautakunnan esityksen osalta muutos aiempaan kaavamuutokseen tarkoittaa käytännössä kokonaisuutena sitä, että maankäyttö pysyy ennallaa, mutta ns. Tyttölyseo kiinteistönä peruskorjattaisiin opetuskäyttöön. Prosessin aiemmassa vaiheessa ja kaupunginhallituksen päätöksessä 31.10.2023 lähtökohtana oli, että kaavamuutoksessa pyritään ensisijaisesti toteuttamaan pääpainona kiinteistön turvallisuus- ja terveellisyys oppilaille sekä kiinteistön merkittävästi pienempi kustannus niin investoinnin kuin ylläpidon osalta. Peruskorjaus vaihtoehtona on tältä osin selkeästi kustannuksiltaan väistämättä kalliimpi sekä riskienhallinnan osalta ja kiinteistön turvallisuuden ja terveellisyyden varmistamisen kannalta heikompi. Nämä tekijät on hyvä huomioida päätöksenteossa.

Kaavamuutoksesta annetuissa lausunnoissa oli keskeisimmin esillä kaupunkikuvalliset arvot ja huoli kaupunkikuvan mahdollisista muutoksista kaavamuutoksesta johtuen. Riskien ja kustannusten kasvamiseen ei lausunnoissa kiinnitetty juurikaan huomiota, mutta lausunnoista saatu palaute puoltaa selkeästi rakennuksen peruskorjausta riskeistä huolimatta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee Elinvoimalautakunnan päätöksen tietoon saatetuksi ja päättää, että ko. kaavamuutoksen valmistelun tavoitteeksi asetetaan kaavamuutoksen tavoitteet kuten aiemminkin, sillä täsmennyksellä, että entisessä tyttölyseon rakennuksessa säilytetään suojelumerkintä kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene. Prosessissa on edelleen kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisuuden ja terveellisyyden ja opetuskäytön toiminnallisuuden toteutumiseen oppilaiden ja opetuksen järjestämisen näkökulmasta.

Päätös

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus merkitsi Elinvoimalautakunnan päätöksen tietoon saatetuksi ja päättää, että ko. kaavamuutoksen valmistelun tavoitteeksi asetetaan kaavamuutoksen tavoitteet kuten aiemminkin, sillä täsmennyksellä, että entisessä tyttölyseon rakennuksessa säilytetään suojelumerkintä kokonaan tai osittain siten, että kaupunkikuvalliset arvot eivät kiinteistön osalta oleellisesti heikkene. Prosessissa on edelleen kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisuuden ja terveellisyyden ja opetuskäytön toiminnallisuuden toteutumiseen oppilaiden ja opetuksen järjestämisen näkökulmasta.

Elinvoimalautakunta 19.02.2025 § 13

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Kaavoitus on valmistellut tyttölyseon asemakaavan muutosehdotuksen. Toisen valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 9. – 30.10.2024. Lausuntoja saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin liitolta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Pelastuslaitokselta ja Tornionlaakson museolta. Mielipiteitä ei jätetty. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi yhteenvedoksi.

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.

Perusopetuksen ja tilapalvelujen toimesta tilattiin konsultilta tilojen sijoittumistarkastelu, jonka pohjalta asemakaavaehdotus valmisteltiin. Ehdotus perustuu kaavaluonnokseen VE2, jossa rakennussuojelu koskee ainoastaan entisen tyttölyseon rakennuksen Meripuistokadun puoleista rakennusosaa. Muilta osin tontille saa osoittaa uutta rakentamista. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=1.0 ja maksimikerroslukumäärä on 5 kerrosta. Urheilukadun osa on osoitettu asemakaavassa pihakaduksi.

Asemakaavatarkastajien näkemyksiä tiedusteltiin sähköpostitse. Kemin Energia ja Vesi Oy nosti esiin tontin urheilukentän puoleiset muutokset sekä uuden sähkömuuntoaseman ja kaapeleiden sijainnit. Muilla tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotuksesta on tehty yritysvaikutusten arviointi. Sen johtopäätöksissä todetaan: *"Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaa ja mahdollistaa yhden yläkoulun sijoittumisen keskustaan."*

Liitteenä koosteet valmisteluaineistojen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin valmistellut vastineet sekä asemakaavaehdotus. **Oheismateriaalina** kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

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

Päätös

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston, hyväksyi valmisteluaineistojen lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt vastineet ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 27 §:n

mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Elinvoimalautakunta 23.04.2025 § 35

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 5.3.- 4.4.2025. Nähtävilläolon aikana ehdotusvaiheen aineistosta ja kaavaehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa. Lapin Ely-keskus ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotukseen. Muistutuksia ei jätetty.
Lapin liiton, Lapin pelastuslaitoksen ja Kemin Energia ja Vesi Oy:n lausunnot merkitään tiedoksi ja niissä esiin nostetut tekniseen suunnitteluun liittyvät seikat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.
Tornionlaakson museon lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:
”(…) 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 säästeliäät 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. Juhlasiiven purkaminen heikentäisi erittäin merkittävästi rakennuksen historiallista todistusvoimaisuutta ja rakennustaiteellisia arvoja.
Museon näkemyksen mukaan asemakaavalla tulee suojella vähintään Tyttölyseon osat A ja B.”
Museo esittää lisäksi suojelumerkinnän täydentämistä sisätilojen suojelun osalta aiemman lausuntonsa mukaisesti.

Asemakaavan selostusta on täydennetty ja vastineisiin on kirjattu perusteluita, miksi rakennussuojelua ei ole osoitettu museon esittämällä tavalla.

Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Liitteenä lausuntojen kooste ja niiden vastineet sekä hyväksyttävä asemakaavaehdotus. **Oheisliitteenä** asemakaavaselostus liitteineen.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka
Päätösehdotus	Lautakunta päättää hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.
Päätös	Lautakunta päätti hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 164
609/10.02.03/2023
570/00.01.05/2023

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy kaava-ehdotuksen ja saattaa sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi selosti asiaa kokouksessa. Kaupunginhallitus hyväksyi kaava-ehdotuksen ja saattaa sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.