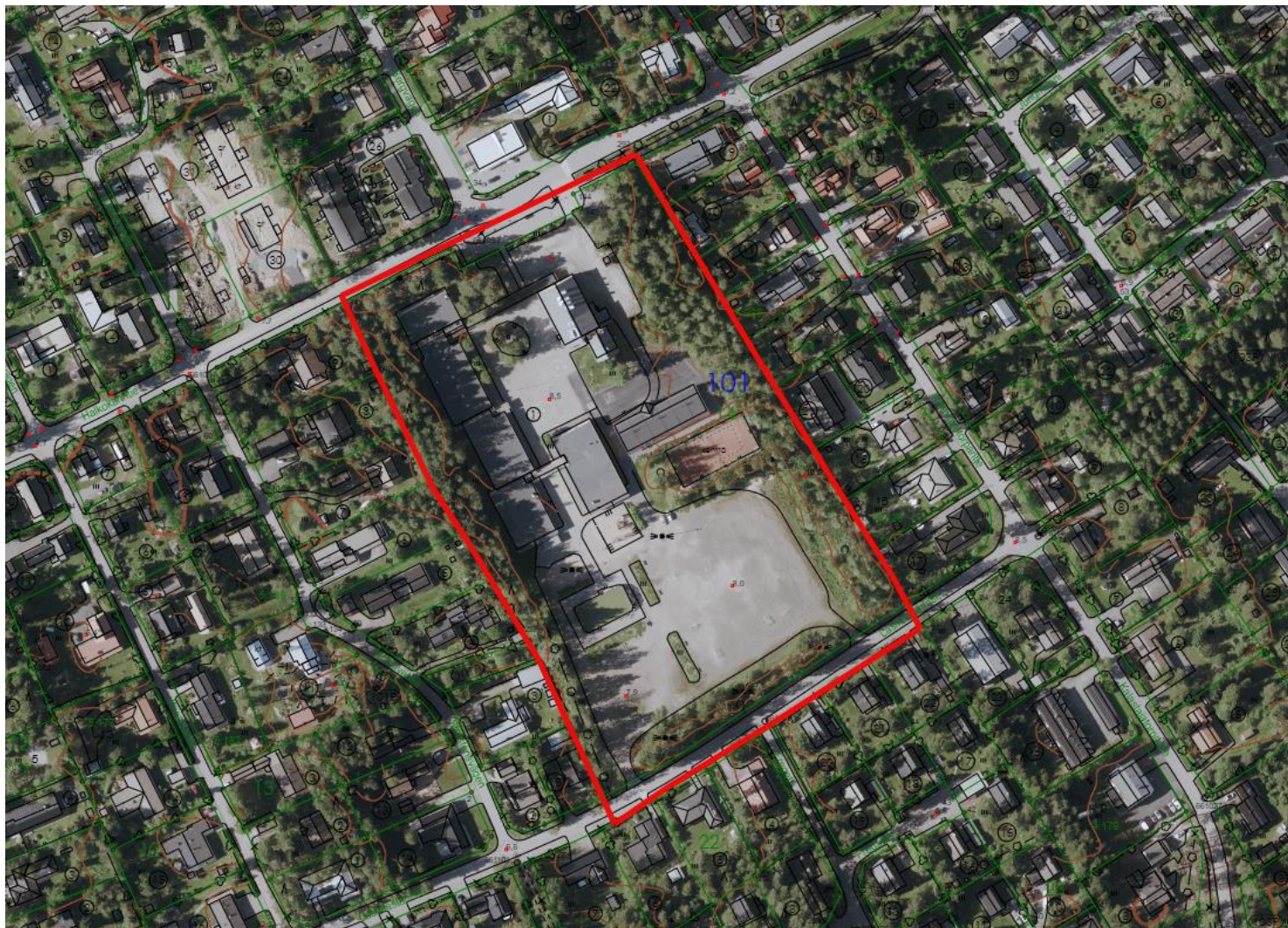




**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
HALKOKARIN KOULU JA PÄIVÄKOTI**

EHDOTUS 10.4.2024



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 101. kaupunginosan osaa korttelista 14 ja katualuetta.

Kaavan tunnus: 272 101/19

Kaavan päiväys: Ehdotus 10.4.2024

Kaavatyön koodi: A167

Asiakirjatunnus: 137/10.02.03/2023

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg
p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Sami Karjalainen p. 040 8065 431 (vastuullinen suunnittelija),
erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360, kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364;
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen muodostaa nykyisen Halkokarin koulun tontti Halkokarintien ja Lasimestarintien välissä sekä Lasimestarintien katualue koulun tontin kohdalla. Suunnittelualueen koko on noin 3,5 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Halkokarin koulu ja päiväkot*i. Kokkolan kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.3.2017 (§ 15) Kokkolan kaupungin varhaiskasvatus- ja opetuspalveluiden palveluverkkojen tavoitetilä 2020-luvulla raportin, jossa Halkokarin koulun osalta esitettiin tavoitteeksi muodostaa Halkokarin koulusta yhtenäinen peruskoulu (esiopetus ja vuosiluokat 1-9) 2020-luvun alkupuolella. Tavoitteen edistämiseksi laadittiin Halkokarin monitoimitalon esiselvitys, joka on hyväksytty sivistyslautakunnassa 19.2.2019 ja kaupunginhallituksessa 10.6.2019 rakennushankkeen jatkosuunnittelua ohjaavaksi asiakirjaksi.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Halkokarin yhtenäiskoulun sijoittaminen tontille 272-101-14-1. Kaavoituksessa tutkitaan rakennusala, rakennustehokkuus ja kerroskorkeus, turvataan riittävä suojavyöhyke asutuksen suuntaan sekä varmistetaan riittävät piha-alueet ja turvalliset liikennejärjestelyt.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	12
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	12
4.2 Keskeiset osalliset.....	14
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	15
4.4 Valmisteluvaiheen aluesuunnitelmat.....	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	19
5.2 Kaavan rakenne	19
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.4 Aluevaraukset	20
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	20
6.2 Muut kaavan vaikutukset	20
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	23

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	25

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Halkokarin rakennushankkeen esiselvitys / Kokkolan sivistyskeskus 2019
- Halkokarin koulun ja päiväkodin viitesuunnitelma 2023
- Halkokarin koulun ja päiväkodin liikennejärjestelytarkastelu / Ramboll 2024
- Selvitys Halkokarin koulun olemassa olevista rakennuksista

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue on Halkokarin koulun nykyinen tontti korttelissa 101-14, Halkokarintien ja Lasimestarintien välissä.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Halkokarin koulun ja päiväkodin sijoittaminen tontille 272-101-14-1. Kaavoituksessa tutkitaan rakennusala, rakennustehokkuus ja kerroskorkeus, turvataan riittävä suojavyöhyke asutuksen suuntaan sekä varmistetaan riittävät piha-alueet ja turvalliset liikennejärjestelyt. Suunnittelualueen koko on noin 3,5 ha.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 19.06.2023 § 263.

Kaavaratkaisu perustuu alueelle tehtyyn viitesuunnitelmaan, ollen kuitenkin tarpeeksi avoin antaen mahdollisuuksia tuleville uusille ja edelleen kehitellyille ideoille rakennussuunnittelun edetessä. Viitesuunnitelmassa rakennusmassa sijoittuisi suurin piirtein Halkokarin nykyisen koulun kohdalle tontilla. Yhtenä keskeisenä suunnittelun reunaehtona on tontin itä- ja länsireunassa sijaitsevien metsäkaistaleiden säästäminen. Viitesuunnitelman mukaisesti eri-ikäisille koululaisille ja päiväkotikäisille lapsille on varattu pihalta omat alueet. YL -korttelialueelle, johon yhtenäiskoulu sijoittuisi, osoitettu tehokkuusluku on 0,7, josta rakennusoikeudeksi saadaan noin 3,3 hehtaarin tontilla noin 23 600 kerrosalaneliömetriä. Suurin sallittu kerroslukumäärä on kolme, jonka päälle sallitaan ullakkokerros, jonka kerrosala on puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Planområdet är tomten för nuvarande Halkokari skola i kvarter 101-14, mellan Halkokarivägen och Glasmästarsvägen.

Detaljplanarbetets syfte är att möjliggöra placeringen av Halkokari skola och daghem på tomt 272-101-14-1. I planen undersöks byggnadsytan, exploateringsgraden och våningshöjden, säkerställs en tillräcklig skyddszon i riktning mot bosättningen samt en tillräckligt stor gårdsplan och säkra trafikarrangemang. Planområdet är ca 3,5 ha stort.

Stadsstyrelsen beslutade starta ändringen av detaljplanen på sitt sammanträde 19.06.2023 § 263.

Planlösningen grundar sig på en referensplan som gjorts för området, men den är ändå tillräckligt öppen för att möjliggöra nya och vidareutvecklade idéer medan byggplaneringen fortskrider. I referensplanen är byggnadsmassan placerad på tomten ungefär där nuvarande skolan i Halkokari finns. Ett viktigt gränsvillkor i planeringen är att skogsremorna i tomtens östra och västra kant sparas. I enlighet med referensplanen har egna områden reserverats på gårdsplanen för skolelever i olika åldrar och för barn i daghemsålder. YL-kvartersområdet, där enhetsskolan ämnas placeras, har anvisats exploateringstalet 0,7. Exploateringstalet ger en byggrätt på ca 23 600 kvadratmeter våningsyta på tomten på ca 3,3 hektar. Det högsta tillåtna våningstalet är tre. Dessutom tillåts en vindsvåning vars våningsyta är hälften av ytan på byggnadens största våning.

3 LÄHTÖKOHDAT

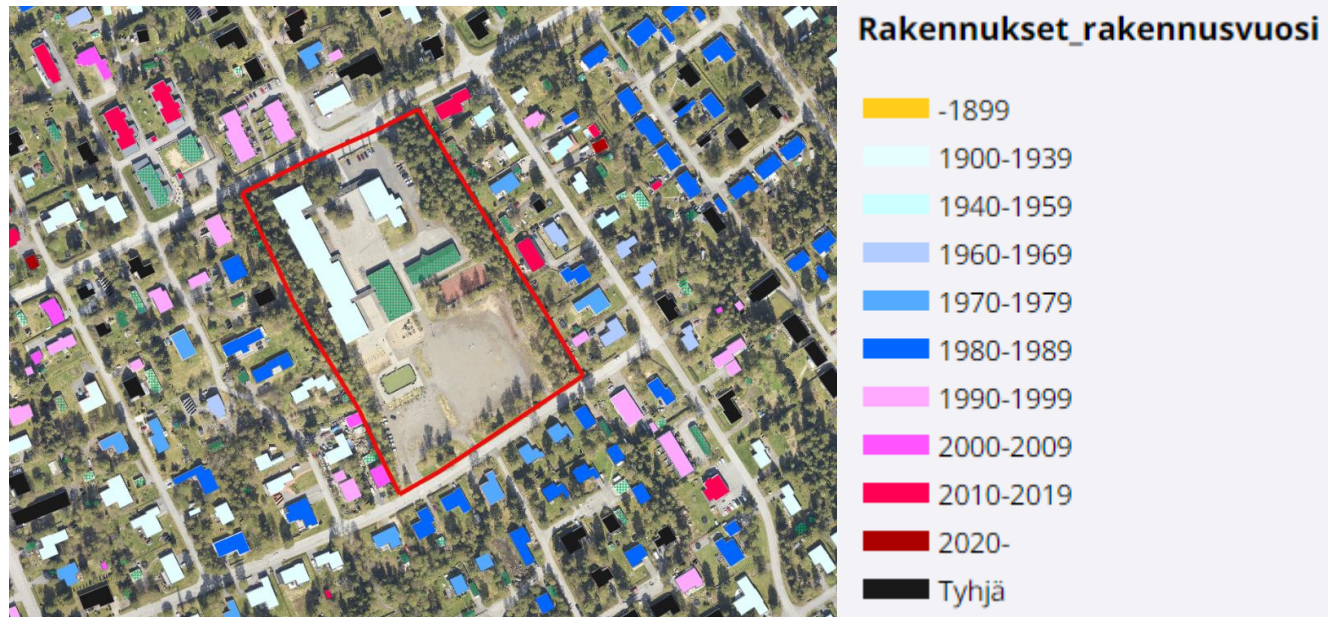
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia, rakennettu ympäristö

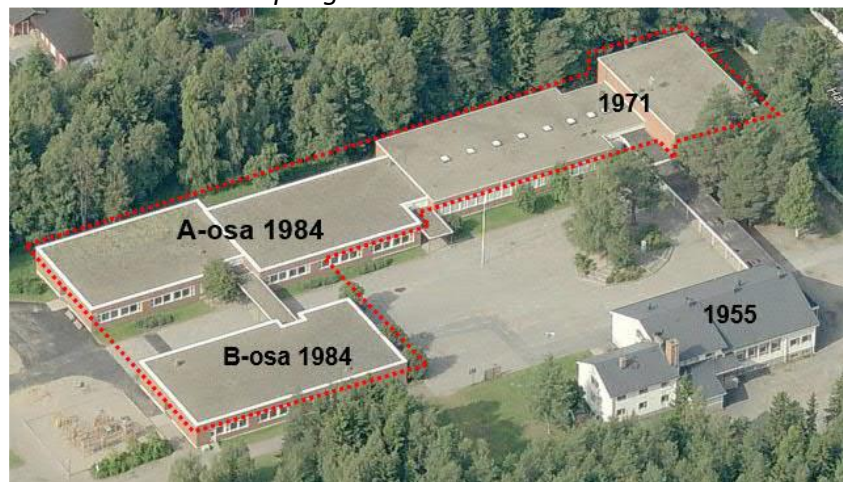
Suunnittelualue Kokkolan Halkokarilla sijaitsee Halkokarin ytimessä, reilun kahden kilometrin päässä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen ympärillä on enimmäkseen pientaloasutusta. Paikalla on sijainnut koulu jo vuodesta 1956 lähtien, kun silloisen Kaarlelan kunnan alueella olevan Halkokarin suomenkielisen väestön määrä alkoi kasvaa ja lapsille tarvittiin oma koulu. Alkuperäinen koulurakennus on yhä käytössä ja koulua on laajennettu useaan otteeseen. Vuonna 1971 valmistui ensimmäinen laajennusosa, vuosina 1984–1985 jälleen uudet laajennusosat. Vuonna 2016 pihalle tuotiin tilaelementti.

Alueelle laadittiin ensimmäinen rakennuskaava Kaarlelan kunnan aikana vuonna 1965 ja tuossa kaavassa tontti oli kaavoitettu koulua varten. Korttelille laadittiin rakennuskaavan muutos, joka vahvistettiin vuonna 1971. Seuraava asemakaava, joka alueella on yhä voimassa, laadittiin vuonna 1981. Halkokarin koulun lähikortteleiden rakennuskanta on pääasiassa monen ikäistä pientaloa. Suurin osa rakennuksista on rakennettu 1980-luvulla, mutta alueella on myös tätä vanhempia ja uudempia omakotitaloja. Varsin paljon on myös sellaisia rakennuksia, joiden rakennusvuodesta ei jostain syystä ole tietoa rekisterissä.

Halkokarin koulu sijaitsee asutusalueen keskellä, joten liikennejärjestelyt luovat omat haasteensa tontin kehittämiseksi. Tontin pohjoispuolitse kulkeva Halkokarintie on alueen pääväylä, joka kulkee Vanhalta Veistämöntieltä aina uudelle Vikån asuinalueelle saakka. Halkokarintien reunassa kulkee kevyenliikenteenväylä, joka on tiehen liittyvä Vanhalta Veistämöntieltä koululle saakka ja siitä eteenpäin erillinen. Koulun tontin eteläpuolitse kulkeva Lasimestarintie taas on kapeampi katu, joka kulkee Vanha Veistämöntieltä Kalastajatorpantielle. Tien yhteydessä kulkee ajorataan liittyvä kevyenliikenteenväylä. Tontin itäpuolella kulkeva Isonkiventie ja länsipuolella kulkeva Kalastajatorpantie ovat kapeampia yhdysteitä, joiden yhteydessä ei ole kevyen liikenteen väyliä. Isonkiventien reunassa oleva iso siirtolohkare ja siitä aiheutuva tien mutkaisuus on huomattava.



*Suunnittelualueen ympäristössä olevien rakennusten rakennusvuodet luokiteltuna (HUOM! tiedot ovat joiltain osin puutteellisia ja virheellisiä).
Lähde: Kokkolan kaupungin kiinteistörekisteri.*



Halkokarin nykyisten koulurakennusten rakennusvuodet.

3.1.2 Halkokarin koulun olemassa olevat rakennukset

Halkokarin koulun rakennukset on rakennettu kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen, alkuperäinen Halkokarin kansakoulu (ns. vanhin osa), valmistui vuonna 1956, ensimmäinen laajennus, ”vanha osa” valmistui vuonna 1971 ja ”uusi osa”, joka sisältää vanhan osan laajennuksen sekä uuden lisäosan, valmistui vuonna 1985. Näiden varsinaisten koulurakennusten lisäksi tontille on siirretty ns. tilaelementti vuonna 2016. Rakennuksia on huollettu, korjattu ja muunneltu moneen otteeseen. Suurimmat remontit ovat olleet ilmanvaihdon parantaminen, kattoremontteja, rakenteiden tiivistämistä, sadevesijärjestelmän kunnostusta. Lisäksi piha-alueiden kaatoja on paranneltu. Sisäilmassa on pääosin päästy varsin hyvälle tasolle, mutta oireilua on joillakin henkilöillä yhä joissain tiloissa. Koulussa onkin tehostetun ilmanvaihdon lisäksi monessa tilassa käytössä ilmanpuhdistimet. Vanhimman osan kellarikerros on kokonaan käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Lisäksi rakennusten tilajaot on koulussa todettu toimimattomiksi ja vanhanaikaisiksi.

Koulun rakennuksista on tehty monia kuntotarkastuksia ja korjattavuusselvityksiä, joissa rakennusteknisiä ongelmia on dokumentoitu. Tämän asemakaavan muutostyön yhteydessä on lisäksi laadittu kulttuurihistoriallinen selvitys koulurakennusten tämänhetkisestä tilanteesta. Kulttuurihistoriallisen selvityksen tarkoituksena on rakennusten arvottaminen. Selvityksen perusteella kaupunkisuunnittelu ei ole löytänyt perusteita suojelumerkintöjen osoittamisesta koulun olemassa oleville rakennuksille. Rakennusten ei katsota olevan niin ainutlaatuisia esimerkkejä aikakausiensa koulurakentamisesta, että suojelulle olisi perusteita.

3.1.3 Luonnonympäristö

Koulun tontin itä- ja länsireunoissa sijaitsevat metsäkaistaleet toimivat puskurivyöhykkeinä viereisille omakotitaloalueille. Kaupungin metsätalousinsinööri on käynyt arvioimassa tontin puuston joulukuussa 2023. Puusto on pääosin hyväkuntoista ja säilyttämisen arvoista tontin itä- ja länsireunan metsäkaistaleilla. Länsipuolen metsäkaistaleen eteläpään puustoa kuitenkin ehdotetaan poistettavaksi sen huonon kunnon vuoksi. Säilytettäviä yksittäisiä puita on Halkokarintie reunalla sijaitsevat vanhat, hyväkuntoiset männyt (6 kpl). Samoin esitetään säilytettäväksi nykyisen koulun katetun käytävän läheisyydessä oleva hyväkuntoinen mäntyryhmä, vähintään 5 puuta. Vanhan koulun purkamisen ja uuden koulun rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota säilytettävien puiden suojaamiseen sekä aidata säilytettävät metsäalueet työmaa-alueen ulkopuolelle puuston juuriston suojaamiseksi.

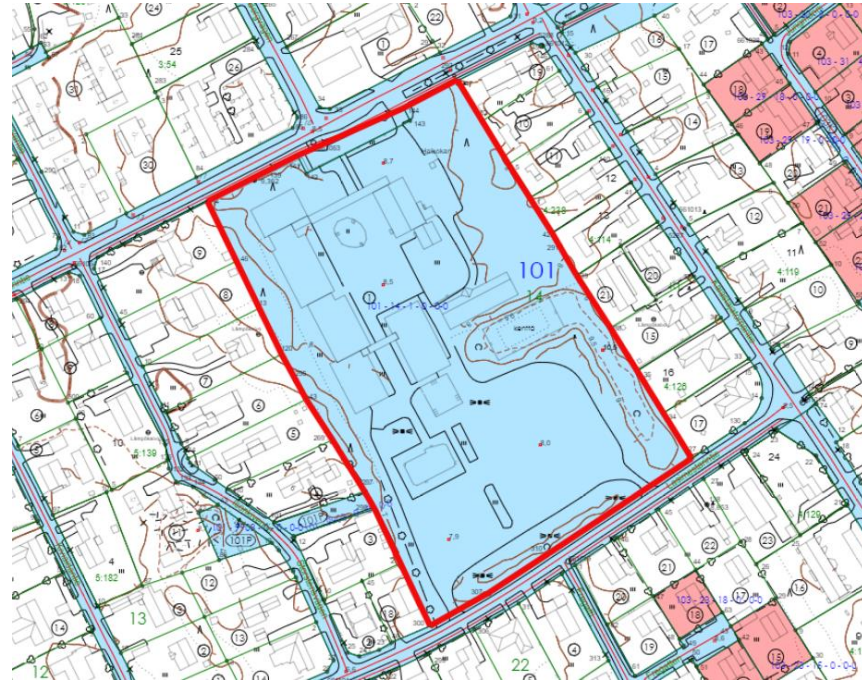
Hankkeen aikana metsäkaistaleiden ojien kunnostustarve tulee selvittää ja säilytettävän puuston kunto tutkittava tarkemmin mm. lahovaurioiden osalta. Metsäkaistaleet toimivat tärkeinä suojavyöhykkeinä asutuksen suuntaan ja ne on tarkoituksena säilyttää. Tästä huolimatta voi tulla eteen tilanne, jossa säilytettäväksi aiottua puustoa joudutaan poistamaan sen huonon kunnon vuoksi. Puuston poistaminen olisikin helpointa ja turvalisinta hoitaa rakentamisen yhteydessä. Tämän vuoksi puuston kunto tulee tutkia ennen rakentamista. Tällä halutaan välttää tilannetta, että juuri valmistuneen koulun piha-alueelle joudutaan menemään metsänhoitotöihin juuri kun koulu ja sen piha on saatu valmiiksi ja otettu käyttöön.



Ote kaupungin metsätalousinsinöörin tekemästä puustotarkistuksesta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kokkolan kaupunki. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Halkokarintie ja eteläpuolella kulkeva Lasimestarintie ovat kaupungin katuja.



Viistoilmakuva Halkokarin koulun tontista, jossa erottuvat hyvin koulun ja omakotitaloalueiden väliset metsäkaistaleet. Oikealla ote kantakartasta: kaupungin maanomistus sinisellä. Suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla.

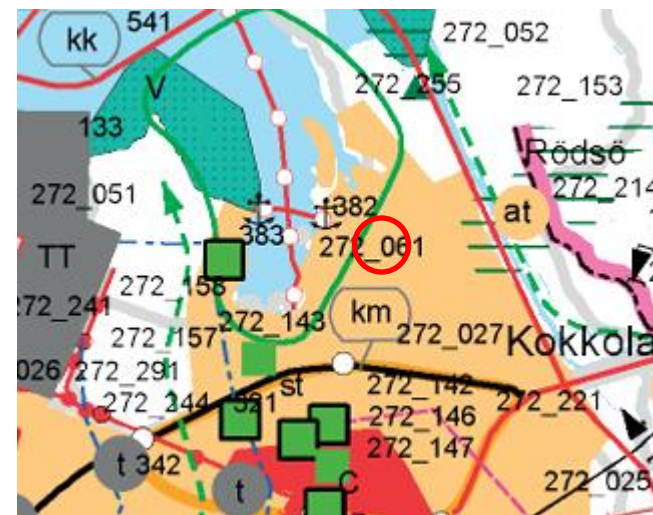
3.2 Suunnittelutilanne

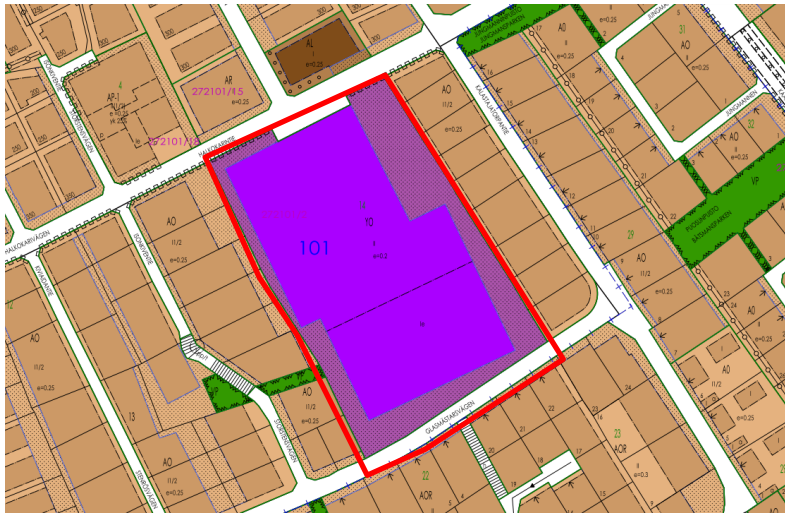
MAAKUNTAKAAVA: Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu palvelukeskukseksi ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Liikenteen osalta suunnittelualue on merkitty toteutuneeksi kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi. Palvelukeskuksia koskee seuraava kehittämisperiaate: Alueidenkäytön suunnittelussa luodaan edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiseksi asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa korostetaan taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomiointia.

YLEISKAAVA: Kaupungin yleiskaavassa (vahvistettu 13.1.1992) suunnittelualue on osoitettu palveluiden ja hallinnon alueeksi P.





NYKYINEN ASEMAKAAVA:

Alueella on voimassa asemakaava 101/2, joka on vahvistettu 24.8.1981. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Suunnittelualueeseen kuuluu myös alueen pohjoisosassa Halkokarin tiellä pieni kaistale suunnittelualueen pohjoispuolella voimassa olevaa asemakaavaa 101/15, jossa alue on katualuetta. Vieressä ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

POHJAKARTTA

Pohjakartta tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloitteen on tehnyt sivistysjohtaja Terho Taarna 3.1.2023:

"Kokkolan kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.3.2017 (§ 15) Kokkolan kaupungin varhaiskasvatus- ja opetuspalveluiden palveluverkkojen tavoitetila 2020-luvulla raportin, jossa Halkokarin koulun osalta esitettiin tavoitteeksi muodostaa Halkokarin koulusta yhtenäinen peruskoulu (esiopetus ja vuosiluokat 1-9) 2020-luvun alkupuolella. Tavoitteen edistämiseksi laadittiin Halkokarin monitoimitalon esiselvitys, joka on hyväksytty sivistyslautakunnassa 19.2.2019 ja kaupunginhallituksessa 10.6.2019 rakennushankkeen jatkosuunnittelua ohjaavaksi asiakirjaksi.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti samalla, että hankkeesta laaditaan kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa, joista toiseen sisältyy koulun 1-9 luokkien tilat ja esiopetus ja toiseen suunnitelmaan näiden tilojen lisäksi myös päiväkotit. Tarkoituksena on, että kaupunginhallitus myöhemmin

päättää, kumman vaihtoehdon mukaan suunnittelu etenee. Viitesuunnitelmatyö näistä eri vaihtoehtoista on valmistunut Laaja arkkitehdit Oy:n toimesta ja kaupungin viranhaltijatyöryhmän ohjauksessa joulukuussa 2022.

Esitän Kokkolan kaupungin suomenkielisten opetuspalvelujen puolesta, että kaupungin maankäyttötiimi valmistelisi kaupunginhallitukselle esityksen nykyisen Halkokarin koulun tontin (272-101-14-1) tai mahdollisesti koko kyseisen korttelin alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä alueen voimassa olevan asemakaavan uudistamiseksi siten, että asemakaava mahdollistaisi kumman tahansa viitesuunnitelman laajuisen rakennushankkeen toteuttamisen nykyiselle Halkokarin koulun tontille”

Kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä kokouksessaan 19.6.2023 § 263. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 21.6.2023.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 28.8.2023, § 72, että Halkokarin koulun tilalle rakennetaan uusi koulurakennus, jossa on tilat päiväkodille, esiopetukselle ja luokille 1–9.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Loihde (ent. Viria Oyj)

Halkokarin ja Rytimäen koulun vanhempainraati

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

Alueen ja lähiympäristön kiinteistö- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	19.6.2023 § 263	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.6.2023 § 263: 1. käynnistää Halkokarin koulun ja päiväkodin asemakaavan muutoksen, 2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
	21.6.2023	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	10.10.2023	Ensimmäinen infotilaisuus	Tilaisuudessa esiteltiin hanketta sekä keskusteltiin mm. liikennejärjestelyistä, rakennusmas- san sijoittelusta tontilla sekä pihajärjestelyistä. Tilaisuudessa oli läsnä reilu kymmenen suun- nittelualueen lähintä naapuria.
	24.1.2024 § 11	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaa- vamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	1.2.- 4.3.2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten kuukauden ajaksi, ilmoittamalla asiasta 31.1.2024 Kokkola-lehdessä ja kaupungin Internet- sivuilla. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja viisi lausuntoa. (Huom. tarkemmin liitteessä 1)
	14.2.2024	Toinen infotilaisuus	Tilaisuudessa esiteltiin kaavaehdotusta ja liikennetarkasteluraporttia. Tilaisuudessa oli läsnä alle kymmenen henkilöä.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus jul- kisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaeh- dotuksesta kaupunginhallitukselle.

			Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

4.4 Valmisteluvaiheen aluesuunnitelmat

4.4.1 Halkokarin rakennushankkeen esiselvitys

Halkokarin koulun rakennushankkeen esiselvitystyöryhmä on vuonna 2019 laatinut raportin, jossa esitetään, että Halkokarin koulun nykyiselle tontille rakennetaan tilat varhaiskasvatuksen ryhmille sekä perusopetuksen luokille 1-9. Näiden lisäksi rakennukseen tulisivat myös oppilashuollon tilat ja muut tarvittavat tilat.

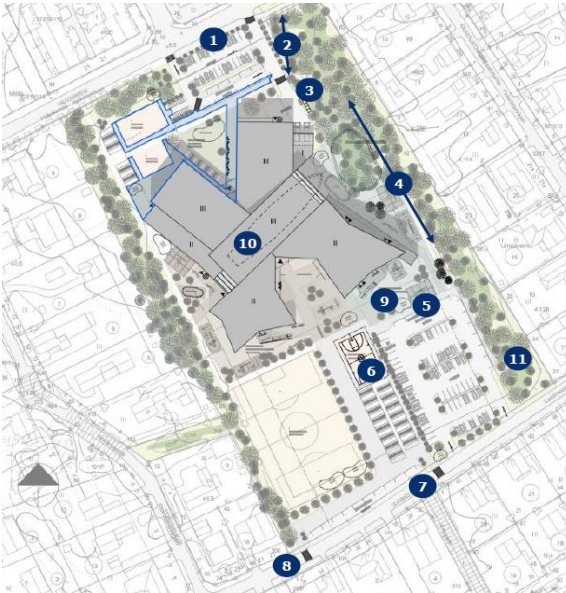
4.4.1 Liikenneselvitys

Ramboll Oy:n laatima liikenneselvitys hankkeen vaikutuksista alueen liikenteeseen valmistui tammikuussa 2024. Liikenneselvityksen pohjana käytettiin viitesuunnitelman alustavaa tontinkäyttöä ja olemassa olevaa, monesta lähteestä saatavaa liikennedataa. Liikenteen sujuvuuden osalta tut-

kittiin kahdella eri skenaariolla: vaihtoehto 1: koulun alkamisaikoja ei ole porrastettu; vaihtoehto 2: koulun alkamisaikoja on porrastettu. Liikenneselvityksen tulosten perusteella voidaan todeta, että uusi yhtenäiskoulu ja päiväkoti tulevat lisäämään liikennettä alueen katuverkolla. Liikenteen kasvu ajoittuu pääsääntöisesti aamun ja iltapäivän huipputunneille. Yhtenäiskoulun arvioidaan tuottavan noin 1 000–1 300 automatkaa päiväkodin ja koulun saattoliikenne huomioiden. Erityisesti päiväkoti kasvattaa autoliikenteen liikennemäärää lähialueella.

Katuverkko pystyy kuitenkin välittämään liikenteen ja autoliikenteen osalta sujuvuus on hyvä. Koulun ohi läpiajavaa liikennettä on vain vähän koulun etelä- ja pohjoispuolella. Pyöräilyn ja kävelyn osalta koulun viereiset väylät ovat kapeita ja saattavat aiheuttaa keskinäisiä törmäilyjä. Koulun alkamisaikojen porrastaminen helpottaisi kapeiden väylien kapasiteettia myös pyöräilijöillä ja jalankulkijoilla. Samalla autoliikenteen osalta mahdolliset hetkelliset jonoutumiset suojateiden eteen vähenisivät ja saattoliikenteelle jäisi enemmän aikaa ja tilaa.

Liikenneselvityksessä annetaan konkreettisia kehittämistoimenpide-ehdotuksia liikennejärjestelyjen kehittämiseksi. Keskeisin kehittämissuositus on nopeusrajoituksen laskeminen 30 kilometriin tunnissa Halkokarintietä lukuun ottamatta. Lisäksi ehdotetaan, että Halkokarintiellä ja Lasimestarintiellä autoliikenne voidaan osoittaa väistämisvelvolliseksi pyörätien jatkeen kohdalla.



Liikenneselvityksessä on myös annettu tontin sisäisiä huomiota mm. pysäköintiin, sisäänkäynteihin, kadunylityksiin, lumitilaan ja huoltoliikenteeseen liittyen. Nämä huomioid otetaan huomioon tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Ote liikenneselvityksen kehittämistoimenpide-ehdotuksista tontin sisäisessä suunnittelussa.

4.4.2 Viitesuunnitelma

Halkokarin koulun ja päiväkodin viitesuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto Laaja Arkkitehdit Oy esiselvitystyöryhmän raportin ja perusteella. Asemakaavan luonnosvaiheessa keskityttiin tarkastelemaan tätä viitesuunnitelmaa alustavana kehiksenä kaavoitustyölle. Viitesuunnitelma on keskittynyt vielä lähinnä rakennuksen massoittelemahmotteluun ja siihen, miten rakennusmassa mahtuu tontille mahdollistaen kuitenkin samalla riittävät ja turvalliset piha-aluejärjestelyt eri-ikäisille lapsille ja nuorille. Myös pysäköinti ja saattoliikenne on ollut jo mukana suunnittelussa. Alla olevat kuvat ovat viitesuunnitelmasta ja tulevat vielä tarkentumaan varsinaisessa rakennussuunnittelussa, joka käynnistyy vuonna 2024.



Vasemmalla kuva viitesuunnitelmasta Lasimestarintien suunnasta katsottuna. Oikealla viitesuunnitelman kuva tontin käytöstä. Kuva: Laaja Arkkitehdit Oy.

4.5 Luonnoksesta ehdotukseen

4.5.1 Yleisötilaisuus

Kaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana järjestettiin helmikuussa yleisölle avoin tilaisuus Halkokarin koululla, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja liikenneselvitystä. Tilaisuudessa yleisö nosti esiin, että miksi ylipäättään näin isoa kouluyksikköä tarvitaan. Tämä asia on kuitenkin jo valtuustossa päätetty, joten tämä asia ei suoranaisesti liity tähän asemakaavamuutokseen. Samoin huoleksi nousi tontin eteläpuolisten naapureiden osalta se, että jos puut Lasimestarintien varrelta poistetaan, asukkaille tulee tunne, että he asuvat koulun pihalla. Tähän huoleen tuleeikin lopullisessa tontin-käyttösuunnitelmassa paneutua, että saadaan luotua näköestettä myös eteläsuunnan naapureihin.

4.5.2 Kaavaratkaisun muutokset luonnoksesta ehdotukseen

Kaavaratkaisua on muokattu luonnoksesta ehdotukseen seuraavalla tavalla:

- On tehty selvitys Halkokarin koulun olemassa olevista rakennuksista. Turvallisuussyistä tämä selvitys ei ole julkisessa jaossa.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräyksiä mm. hulevesiin ja energiamuotoihin liittyen.
- Kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia korjauksia.
- Kaavaselistusta on päivitetty erityisesti rakennetun ympäristön osalta sekä lisätty lapsivaikutusten arviointia koskeva kappale. Lisäksi ilmastovaikutuksia on arvioitu tarkemmin.
- Lisätty liikenneselvityksestä saadut tulokset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 101. kaupunginosan osa korttelista 14 sekä katualuetta.

5.2.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 3,5 ha, josta rakennuspaikkana toimivan tontin koko noin 3,3 ha. Lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YL) tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.7$ ja kerrosluvuksi III u $\frac{1}{2}$. Rakennusoikeutta on siten korttelialueella noin 23 600 k-m².

5.2.2 Palvelut

Noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Halkokarin liikekeskuksena tunnettu rakennus, jossa on aiemmin toiminut ruokakauppa ja muita palveluita, mutta ruokakauppa on lopettanut toimintansa. Seuraava ruokakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä, Vanhan Veistämöntien alkupäässä. Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavakartassa on esitetty ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista sisältäviä määräyksiä sekä niiden lisäksi suojelumerkintöjä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

LÄHIPALVELURAKENNUSTEN SEKÄ OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE (YL).

5.4.2 Muut alueet

Katualueita

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

6.2 Muut kaavan vaikutukset

Tämän kaavatöön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: Lähialueella asuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kaavalla on melko suuri vaikutus. Tontilla on sijainnut koulu jo monen vuosikymmenen ajan, joten käyttötarkoituksen suhteen tilanne ei muutu. Uuden kaavan myötä tontin rakennusoikeus kuitenkin lisääntyy ja rakentaminen mahdollistetaan kolmeen kerrokseen aiemman yhden kerroksen sijaan. Uuden rakennuksen myötä alueella tulevat myös päiväkotikäiset lapset ja sen myötä saattoliikenne tontille tulee lisääntymään. Erityisesti lisääntyneet liikennemäärät ilmenevät Lasimestarintiellä, koska päiväkodin saattoliikenne tapahtuu sitä kautta. Saattoliikenteen lisääntyminen tulee ottaa huomioon tontin sisäisessä suunnittelussa. Saattoliikenteen lisäksi myös henkilökunnan määrän lisääntyminen tontilla vaikuttaa liikennemääriin. Tontin osalta tehdyn liikenneselvityksen tuloksena oli, että hyvällä suunnittelulla liikenne saadaan kuitenkin toimimaan hyvin, eikä sillä ole juurikaan vaikutuksia esim. ajonopeuksiin.

Kaavamuuotos säilyttää olemassa olevat metsäkaistaleet koulun tontin itä- ja länsireunoilla, joiden kautta Kalastajatorpantien ja Isonkivientien asuinkorttelit saavat suojaa koulualueen suuntaan, kuten tähänkin asti. Hankkeen yhteydessä on kuitenkin tarkoitus tehdä tarkempi inventointi metsäkaistaleiden puuston kunnosta ja jos tässä inventoinnissa nousee esiin tarvetta poistaa puustoa, näin tehdään. Huonokuntoiset puut on helpompaa ja turvallisempaa poistaa rakennusvaiheessa kuin uuden koulun valmistumisen jälkeen. Kaavamääräyksen mukaan poistettujen puiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa, jotta metsäkaistaleet säilyvät jatkossakin.

Kaavamuutoksen myötä rakennettava koulu tarjoaa jatkossa terveelliset, turvalliset ja nykyaikaiset tilat alueen päiväkotilapsille ja koululaisille, sekä todennäköisesti myös tilojen laajat käyttömahdollisuudet iltakäyttäjille. Uuden koulun lähellä tapahtuu usein myös asuinalueen uudistusta/kehitystä ja arvon nousua.

Vaikutukset lapsiin / Lapsivaikutusten arviointi

Arvio: Uusi koulurakennus tarjoaa alueen päiväkotikäisille lapsille ja koululaisille terveelliset, turvalliset ja nykyaikaiset tilat. Uuden koulurakennuksen myötä alueen lapset ovat tasa-arvoisessa asemassa muiden alueiden lasten kanssa, jotka jo käyvät tai joille on rakenteilla uusi koulurakennus. Tätä ovat lapset perheineen myös kovasti toivoneet. Lapselle kouluympäristö pysyy tuttuna, koska he voivat viettää koko kouluaikansa jopa päiväkodista lähtien samassa koulussa. Yhtenäiskoulu mahdollistaa lisäksi uudenlaisen vuorovaikutuksen eri-ikäisten lasten kesken osana opetusta.

Halkokarin koulu sijaitsee oppilaaksiottoalueensa keskellä, joten keskimääräiset etäisyydet kouluun ovat mahdollisimman pienet. Tämä helpottaa perheiden arkea, koska liikkuminen on mahdollisimman vähäistä. Isommat koululaiset pääsevät kävellen ja pyörällä kouluun, ja päiväkotilasten saattoliikenne pysyy lyhyenä, kun koulu on lähellä. Lisäksi liikennöintiä ja arjen sujuvuutta helpottaa, kun perheen eri-ikäiset lapset kulkevat samaan paikkaan, olivat he sitten päiväkotikäisiä tai yläkoululaisia. Saatto-liikenteen turvallisuuteen ja helppouteen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Lisäksi julkisen liikenteen linja kulkee koulun kautta, joten linja-autolla kulkevatkin pääsevät helposti kouluun. Koulun lähellä ei mene isoja teitä, joten ympäristö on rauhallinen ja turvallinen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (MRA 1 § (2)).

Arvio: Vaikutuksen voidaan katsoa olevan varsin vähäinen, sillä tontilla on jo ennestään samanlaista toimintaa. Rakentamisen yhteydessä tutkitaan alueen hulevesijärjestelmän toimivuus ja suunnitellaan toteutus hulevesimääräysten mukaisesti. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan hulevedet johdetaan viereiselle kaupungin omistamalle tontille ja siihen rakennettavaan maan- alaiseen viivästyskenttään, josta hulevedet johdetaan kaupungin jo valmistuneeseen alueelliseen hulevesiverkostoon.

Hankkeen ilmastovaikutukset pyritään minimoimaan. Kokkolan kaupunki on Hinku-verkostoon liittyessään sitoutunut vähentämään päästöjään ja toteuttamaan ilmastonmuutoksen hillintää edistäviä toimenpiteitä. Tämän vuoksi mm. kaupungin kaikki rakennushankkeet suunnitellaan energiatehokkaiksi ja ilmastoystävällisiksi. Koko rakentamista ohjaa lisäksi EU:n taksonomia- asetus, mitä kautta hankkeelle on saatavissa ns. vihreää rahoitusta.

Purkutyöt hoidetaan voimassa olevia lakeja noudattaen ns. lajittelevana purkuna, jossa purettavalle materiaalille saadaan mahdollisimman korkea hyötykäyttöaste. Samalla tehdään asbesti- ja ongelmajättekartoitukset. Purkujätteet inventoidaan ja selvitetään, voidaanko niitä käyttää uudelleen tai raaka-aineena uusissa tuotteissa. Muun muassa nykyisten ulkoseinätiilien uusiokäyttö tutkitaan.

Uuden rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on erinomainen energiatehokkuus, hybridiratkaisu energian osalta (aurinkoenergia, maalämpö ja kaukolämpö). Rakennuksessa käytettävien materiaalien käyttöikä tulee olla pitkä, ilmatiiviysvaatimukset ovat korkealla ja vedenkulutusta vähennetään. Rakennuksen välillisiin aiheuttamiin päästöihin voidaan laskea myös liikenteen aiheuttamat päästöt. Uuden koulun rakentaminen nykyiselle paikalle on liikenteen päästöjen kannalta paras vaihtoehto,

sillä koulu sijaitsee optimaalisella paikalla oppilaaksiottoalueensa keskellä, joten vaikutus liikenteeseen ja ajomatkoihin on saattoliikenteen osalta mahdollisimman pieni. Keskeinen sijainti ja lyhyet etäisyydet myös tukevat lasten omaa liikkumista kouluun kävellen tai pyörällä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Esitetyt muutokset lisäävät liikennettä alueella. Liikenteen osalta on laadittu erillinen selvitys. Selvityksen tulokset osoittavat, että alueen olemassa oleva katuverkosto tulee selviämään hyvin lisääntyneistä liikennemääristä. Erityisesti päiväkodin saattoliikenne tulee lisäämään automääriä Lasimestarintiellä. Tontin hyvällä sisäisellä suunnittelulla voidaan kuitenkin minimoida vaikutukset katuverkoston ajonopeuksiin ja ruuhkautumisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: Kaupunkikuvaan ja maisemaan liittyvät vaikutukset ovat melko suuret, koska rakennukset korvautuvat korkeammilla. Säilytettävä puusto kuitenkin lieventää muutoksen suuruutta. Suuri muutos tulee siinä, että Lasimestarintien puoleinen tontinosa tulee laajamittaisesti pysäköintikäyttöön. Nykyisin alue on sorapintaista pelikenttää, joka tosin on osittain myös pysäköintikäytössä.

Halkokarin koulun olemassa olevia rakennuksien kulttuurihistoriallista arvoa on arvioitu ja niistä on tehty selvitys. Selvityksen perusteella rakennuksilla ei katsota olevan sellaista erityistä kulttuurihistoriallista arvoa, että niitä pitäisi suojella. Halkokarin koulun rakennukset on rakennettu kolmessa eri vaiheessa eivätkä ne sinänsä muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. 1950-luvulla rakennettu vanhin osa edustaa aikansa arkkitehtuuria, mutta ei ole lajissaan erityinen. 1970-luvulla ja 1980-luvulla rakennetut laajennusosat ovat taas molemmat selkeästi nimenomaan 1970-luvun arkkitehtuuria, mutta niidenkään ei ole katsottu olevan arkkitehtuurinsa tai muiden ratkaisuiden osalta niin erityisiä, että ne pitäisi suojella.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2024 aikana.

KOKKOLASSA 10.4.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	15.01.2024
Kaavan nimi	Halkokarin koulu ja päiväkoti		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5561	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5561
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,3718	94,8	23602	0,70		16089
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,3718	100,0	23602	0,70		16089
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,3718	94,8	23602	0,70		16089
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,3718	100,0	23602	0,70		16089
YL	3,3718	100,0	23602	0,70		16089
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						