

Asemakaavan muutos / Halkokarin koulu ja päiväkoti / Ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 17.04.2024 § 73
137/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on Halkokarin koulun nykyinen tontti korttelissa 101-14, Halkokarintien ja Lasimestarintien välissä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3,5 ha.

STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, 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 kehittämiselle asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa korostetaan taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä P: palveluiden ja hallinnon alue

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 Halkokarintiellä pieni kaistale suunnittelualueen pohjoispuolella voimassa olevaa asemakaavaa 101/15, jossa alue on katualuetta.

MAANOMISTUS

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

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen on tehnyt sivistysjohtaja Terho Taarna 3.1.2023:
"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.

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. Tarkoitus 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 vireille tulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 21.6.2023.

KAAVATYÖN VAIHEET

MAANKÄYTTÖTIIMI 19.1.2023:

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 19.1.2023.

KÄYNNISTÄMINEN: KAUPUNGINHALLITUS 19.6.2023 § 263

Kaupunginhallitus päätti käynnistää Halkokarin koulun ja päiväkodin asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA 24.1.2024 § 11:

KAVALUONNOS

Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.-4.3.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi, viiden henkilön allekirjoittama, mielipide.

Suomen Erillisverkot Oy:llä ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen. Keski-Pohjanmaan liitto piti tärkeänä, että liikenneturvallisuuteen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota.

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto kiinnitti huomiota liikenneturvallisuuteen, pihojen suunnitteluun ja ilmanvaihdon tuloilma-aukkojen sijoitteluun. Kaupunkialueen lausunnossa painotettiin, että puustokaistaleiden mahdollisista tulevista hoitotoimenpiteistä tulee viestiä asukkaiden kanssa sekä ottaa huomioon kaavaselostuksessa ja -määräyksissä. K.H. Renlundin museon lausunnossa nostettiin esiin, että kaavatyössä ei ole tehty selvitystä hanke alueen olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto keskittyi kaavan ilmastovaikutuksiin ja niiden arviointiin sekä olemassa olevien rakennusten dokumentointiin. Kokkolan kaupungin kaupunkiluvituksessa pyydettiin tarkentamaan säilytettävän puuston kaavamääräystä.

Viiden henkilön allekirjoittamassa mielipiteessä tuotiin esille huoli koulun tontin eteläpuolella, Lasimestarintien reunassa olevien puiden kaatamisesta. Puiden kaataminen aiheuttaa sen, että eteläpuolen naapureille tulee tunne, että he asuvat koulun pihalla. Lisäksi puut ovat toimineet melu-, pöly- ja tuulensuojana.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Halkokarin koulun olemassa olevista rakennuksista on tehty selvitys, jossa on käyty läpi koulun alueen kehittyminen ja rakennusten tämän hetkinen tilanne. 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. Tiloissa on sisäilmaongelmia, joita on osittain saatu parannettua remontein. Silti osa tiloista on käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Lisäksi voidaan todeta, että rakennukset eivät vastaa tulevia eivätkä nykyisiäkään tilatarpeita.

Kaavaehdotuksen määräyksiä on tarkennettu lisäämällä YL-aluevarauksen määräyksiin maininta koko tontin käsittävästä käyttösuunnitelmasta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisestä.

Muuten monet lausunnoissa esiin nostetuista asioista kuuluvat lähinnä myöhemmässä vaiheessa tapahtuvaan rakennussuunnitteluun.

Selostuksen tekstejä on päivitetty muutosten mukaisiksi ja lisäksi korjattu kirjoitusvirheitä.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 10.4.2024

Kaavaratkaisu perustuu alueelle tehtyyn viitesuunnitelmaan, ollen kuitenkin tarpeeksi väljä antaen mahdollisuuksia uusillekin ideoille rakennussuunnittelun edetessä.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 3,5 ha. Lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YL) tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.70$ ja kerrosluvuksi III u $\frac{1}{2}$. Rakennusoikeutta on siten korttelialueella noin 23 600 k-m².

Esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa Halkokarin koulun ja päiväkodin sijoittamisen tontille 272-101-14-1.

Liite A Kaavaehdotuskartta / Halkokarin koulu ja päiväkotiki

Liite B Kaavaselostus

Liite C Kannanotot ja vastineet

OHEISAINEISTO Lausunnot ja mielipide alkuperäisinä

OHEISAINEISTO Selvitys olemassa olevasta rakennuskannasta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen C mukaiset vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen
2. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.