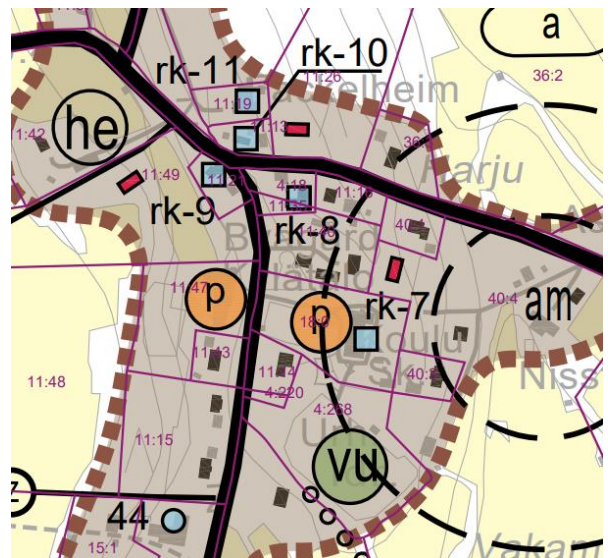


Sokojan koulu – Alueen kaavatilanne ja tämän lähialueen maankäytön kehitys

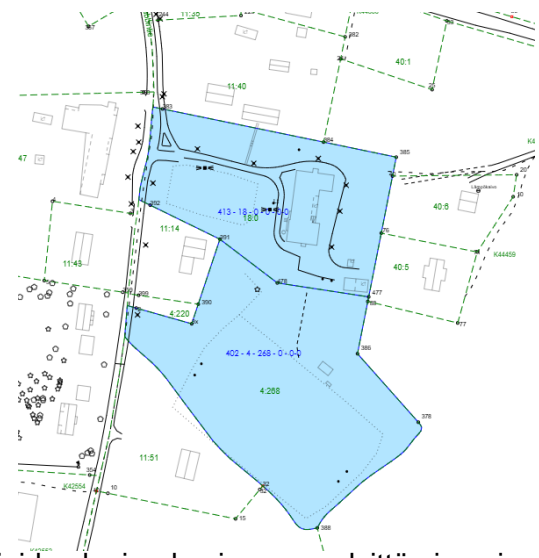
Sokojan koulu / Vanha Skrabbintie 15 / kiinteistötunnus 272-413-18-0



- **kaava** / Kanta-Kokkolan kyläasetuksen vaiheleiskaava, YK2019/1 K4 Sokoja, hyväksytty kaupunginvaltuusto 4.2.2019
 - Maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue (a) / Område som lämpar sig för landsbygdsmässigt boende och tilläggsbyggnation (a)
 - Julkisten lähipalvelujen alue (p) / Område för offentlig närservice (p)
 - Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (rk-7) / Kulturhistoriskt objekt av lokalt intresse
 - Maatilan talouskeskus (am) / Område för lantbrukslägenhets driftscentrum



- **kiinteistön koko** / 9500 m²
- **rakennusoikeus** / Kaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta merkinnälle P
- **käytetty rakennusoikeus**
 - päärakennus: 759 / 1024,65 m² (*tarkempi tieto tarkistettava kaupunkiluvituksesta*)
 - kunto- ja korjattavuusselvityksen mukaan kokonaispinta-ala 1049 m²
- **jäljellä oleva rakennusoikeus** / -
- **kiinteistön omistus** / Kokonaan Kokkolan kaupungin omistuksessa (kaupungin maanomistus kuvassa sinisellä)
- **korjaustarve / tilasta luopuminen** (Kunto- ja korjattavuusselvitys 2020, IdeaStructura)



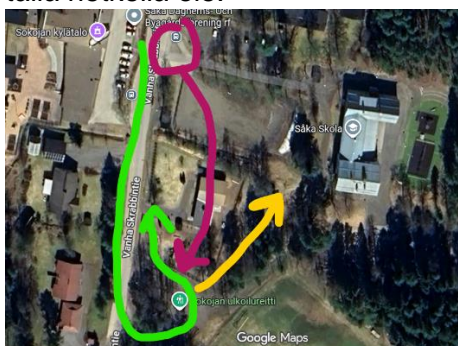
- Kiireellisimpinä pidetyt toimenpide ehdotukset:
 - 1884 ja 1927 rakennuksen osien alapohjien ryömintätilojen tuuletuksen parantaminen.
 - Luokkahuoneen 120...121 ulko- ja väliseinien lattianurkkien tiivistäminen.
 - Tilojen 121 ja 124 alueella välipohjan kosteusvaurioiden laajuuden ja syyn selvittäminen ja korjaaminen.
 - Syökytorvien puhdistaminen pellinpalasista ja muista roskista.
 - Vuoden 1955 rakennusosan vesikaton antenniläpiviennin tiivistäminen.
 - Ruokakellarin varustaminen koneellisella alipaineistuksella/poistoilmanvaihdolla.
 - Koneellisen tulo-/poistoilmanvaihdon järjestäminen kaikkiin luokkahuoneisiin sekä opettajienhuoneeseen, iltapäiväkerhon tiloihin ja terveydenhoitajan huoneeseen tila-/huoneistokohtaisilla ilmanvaihtokoneilla.
 - Tilan 100 ulkoseinässä olevan vanhan ilmanvaihtopuhaltimen läpivientireiän ummistaminen ja lämmöneristäminen.
 - Siirtoilmareitit wc-tilojen välivioihin.
 - Lämpöpattereiden termostaattiventtiilien toimivuuden tarkastaminen.
 - Harkinnan mukaan tilojen 200...207 seinäpintojen maalaaminen eristyspohjamaalilla lievän tupakanhajun poistamiseksi.

- **katselmus museon kanssa 24.8.2025** (*tiedot kaupunkirakentaminen*)
 - IdeaStructuran selvitys on pätevästi laadittu ja siinä on havainnointu hyvin erilaisia korjausta vaativia rakenteellisia seikkoja. Toimenpide-ehdotukset ovat joiltakin osiltaan liian järeitä.
 - Koulu on muodostunut useassa eri rakennusvaiheessa eri aikakausille tyypillisillä rakennustavoilla, joten korjausten rakennusfyysiseen toimintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.
 - Esitetty nykyaikaisen koneellisen tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmän asentaminen koko rakennukseen on erittäin riskialtis toimenpide. Vanhassa eri aikakausina valmistuneessa rakennuksessa koneellisella vaihdolla syntyviä paine-eroja pystyy tuskin kukaan suunnittelija hallitsemaan täysin.
 - Suositeltavin tapa edetä korjaushankkeessa on säilyttävä. Rikkinäinen tai puutteellinen uusitaan, vanhaa mutta ehjää ja toimivaa ei tule uusia vain uusimisen vuoksi.
 - Pätevän vanhojen rakennuksien korjaamiseen erikoistuneen suunnittelijan rooli on ratkaiseva. Suunnittelija ei tuolloin ryhdy ylimitoitettuihin korjaustoimenpiteisiin, jotka voivat nostaa syntyvät kustannukset tähtitieteelliseksi. Halvin suunnittelija ei siis ole paras ja kustannustehokkain.
 - Katselmuksessa havaittiin monilta osin samoja korjaustarpeita, kuin IdeaStructuran raportissa. Tarvittavat toimenpiteet vaativat kuitenkin joiltakin osin tarkempaa selvittelyä.
 - Rakennuksen eri osiin oli asennettu uusia painovoimaan perustuvia tuloilmareittejä, tarkasteltaessa ei kaikista tiloista kuitenkaan löytynyt riittäviä poistoilmareittejä, esim. vanhojen hormien kautta.
 - Uusimman osan yläkerran vahva haju viittasi selkeästi muoviin ja liimoihin.
 - Pääpiirteittäin rakennus on eri osiltaan ikäänsä nähden erinomaisessa kunnossa. Mitään vakavia ongelmia ei ollut aistinvaraisesti havaittavissa. Monia käytettävyyttä ja kuntoa parantavia toimenpiteitä on mahdollista tehdä varsin pienimuotoisesti. Suunnittelijan tulee kuitenkin olla pätevä ja ymmärtää koulun luonne historiallisena rakennuksena.
 - **Ehdotus etenemiseksi:**
 1. Tehdään nykyisen koulurakennuksen peruskorjaukselle alustava kustannusarvio
 - Kustannusarvion tekeminen edellyttää suunnittelua ja riittävää perehtymistä rakennusteknisesti, onko siihen kaupunkiympäristöllä riittävästi resurssia?
 - Vaihtoehtona voisi olla palvelun kilpailuttaminen ja ostaminen ulkopuoliselta taholta?
 2. Peruskorjauksen kustannusarviota verrataan uudisrakennuksen kustannusarvioon
 3. Sokojan kyläyhdistys pidetään ajan tasalla ja he voivat halutessaan ehdottaa kaupungille vaihtoehtoa, jossa he rakentavat uuden koulurakennuksen omalle tontilleen ja opetuspalvelut tulee vuokralle. Hankintalainsäädännölliset haasteet tulee selvittää, mikäli tämä vaihtoehto osoittautuu kiinnostavaksi
 4. Valitaan toteutustapa
- **tehdyt toimenpiteet**
 - Sokojan koululla ei ole useampaan vuosikymmeneen tehty suurempia korjaustoimenpiteitä.
- **piha** (*tiedot puistot ja liikuntapaikat*)
 - Sokojan koulun piha peruskorjattu vuonna 2017. Korjaukseen saatu avustusta.
 - Kivituhkapintainen pelikenttä on ihan ok-kunnossa.
 - Takapihalla olevista leikkivälineistä osa on vaihtokuntoisia (monitoimiväline, tasapainotaso, keinujen istuimia).
 - Vaijeriliuku ja koripallotelineet hyväkuntoisia samoin pinnat ok.
 - Ympäristöltään alue on aika luonnonmukainen, eli lähinnä puustoa. Valaistuksesta ei ole tiedossa, että olisi tullut moitteita.

- *Toimenpide ehdotus kunto- ja korjattavuusselvityksestä:* Rakennuksen länsisivulla teknisen työn luokan 001 ikkunoiden kohdalla olevan betonirakenteisen syvennyksen osalta tulee huolehtia lumen, jään ja puiden lehtien säännöllisestä poistamisesta osana normaalia kiinteistönhoitoa syvennyksen pohjalla olevan kaivon tukkeutumisen estämiseksi.

- **liikenne, saavutettavuus** (*tiedot kaupunkisuunnittelu*)

- Liikenneasioista ei ole tullut palautetta.
- Uusien joukkoliikennereittien aloitettua koulun kautta ajavan linjan 32 bussin kokoa kasvatettu, jotta kaikki matkustajat mahtuivat kyytiin.
- Pysäkin siirtoa harkittu, sillä bussi joutuu kuitenkin kääntymään hiekkapäälysteisellä pysäköintipaikalla ulkoilureitin kohdalla, niin siinä olisi hyvä paikka myös katokselle, jota ei tällä hetkellä ole.



Kuvassa punaisella siirto, vihreällä bussin ajo ja keltaisella oppilaiden kulku koululle

- **infrastruktuuri** (*tiedot Kokkolan vedeltä*)

- Kiinteistöillä risteilee vesijohtoja. Maapaloposti ja venttiiliristeys sijaitsevat koulun tontilla. Kokkolan vesi on parin vuoden ajan uusinut runkoputkia Sokojan alueella. Heillä on suunnitelmissa uusia Sokojan koulun ympäristön vesijohdot vuonna 2027. Vesijohtoja menee mm. uudistetun pihan poikki ja näin tulee tutkia, miten vesijohtojen uudistaminen voidaan parhaiten toteuttaa.

- **viereinen jalkapallokenttä** (kaavassa urheilu- ja virkistysalue (VU))

- Jalkapallokenttä on Sokojan seuran hoidossa, jotka he tekevät talkootöinä.



Kaavoituksen ja asutuksen kehittyminen alueella

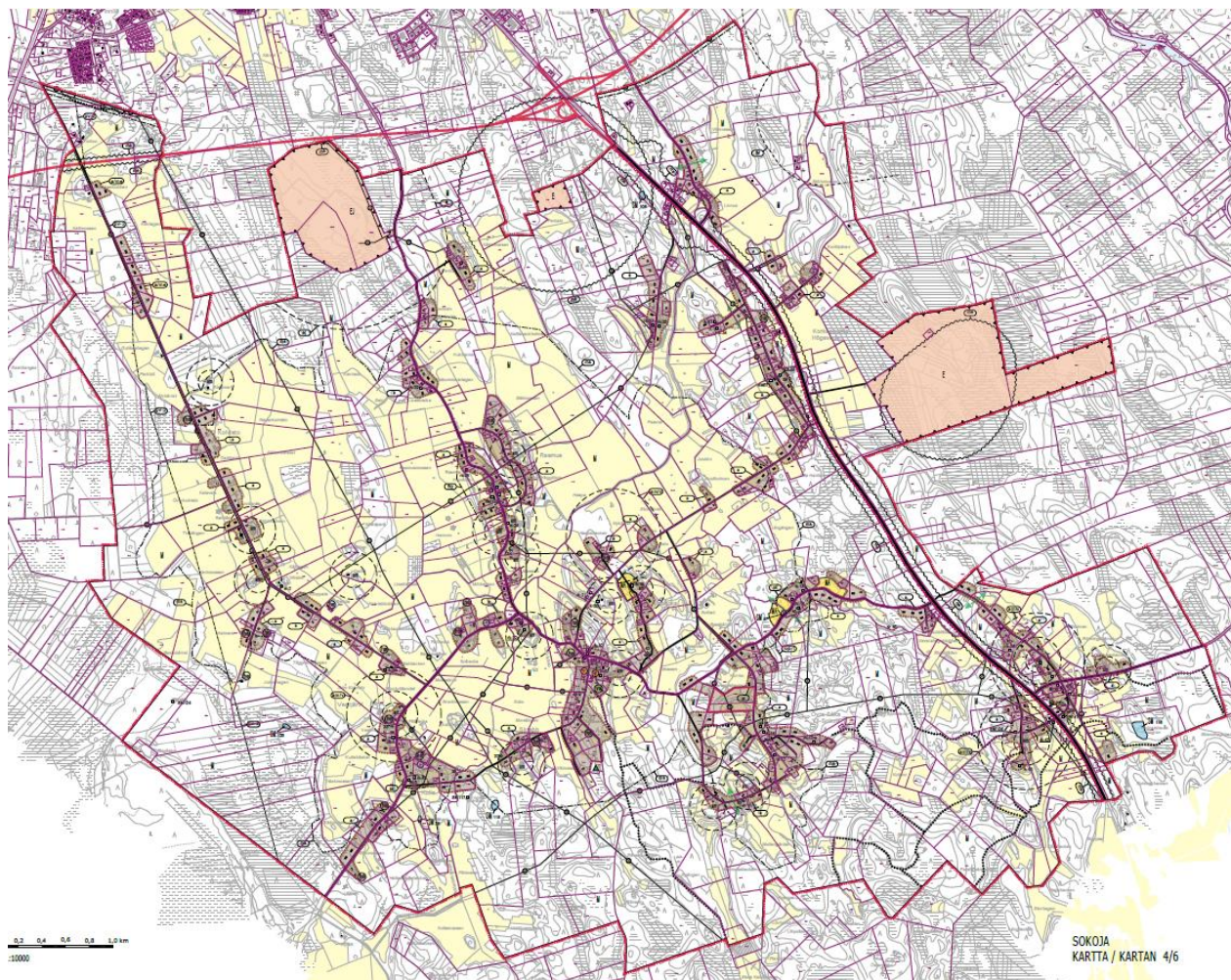
Sokojan koulun tarkastelualueeseen kuuluvat Sokojan, Oivuan, Lahnakosken, Kotkamaan ja Hassisen kylät. Alueella on voimassa 4.2.2019 hyväksytty Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheosayleiskaava. Kyläalueella on 389 nykyistä omakotitaloa. Kaavassa on Sokojan koulun oppilasottoalueella osoitettu yhteensä 216 uutta rakennuspaikkaa. Näistä kaavan rakennuspaikoista on viime vuosina rakentunut 8 kpl ja jäljellä on 208 rakentumatonta paikkaa.

Ylisokojalla noin 2 km koululta sijaitsee Kokkolan kaupungin omistama maa-alue, jolle on laadittu tarkemmat maankäyttö luonnokset, jonka pohjalta voitaisiin toteuttaa 16 omakotitaloa alueellisella päätöksellä sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

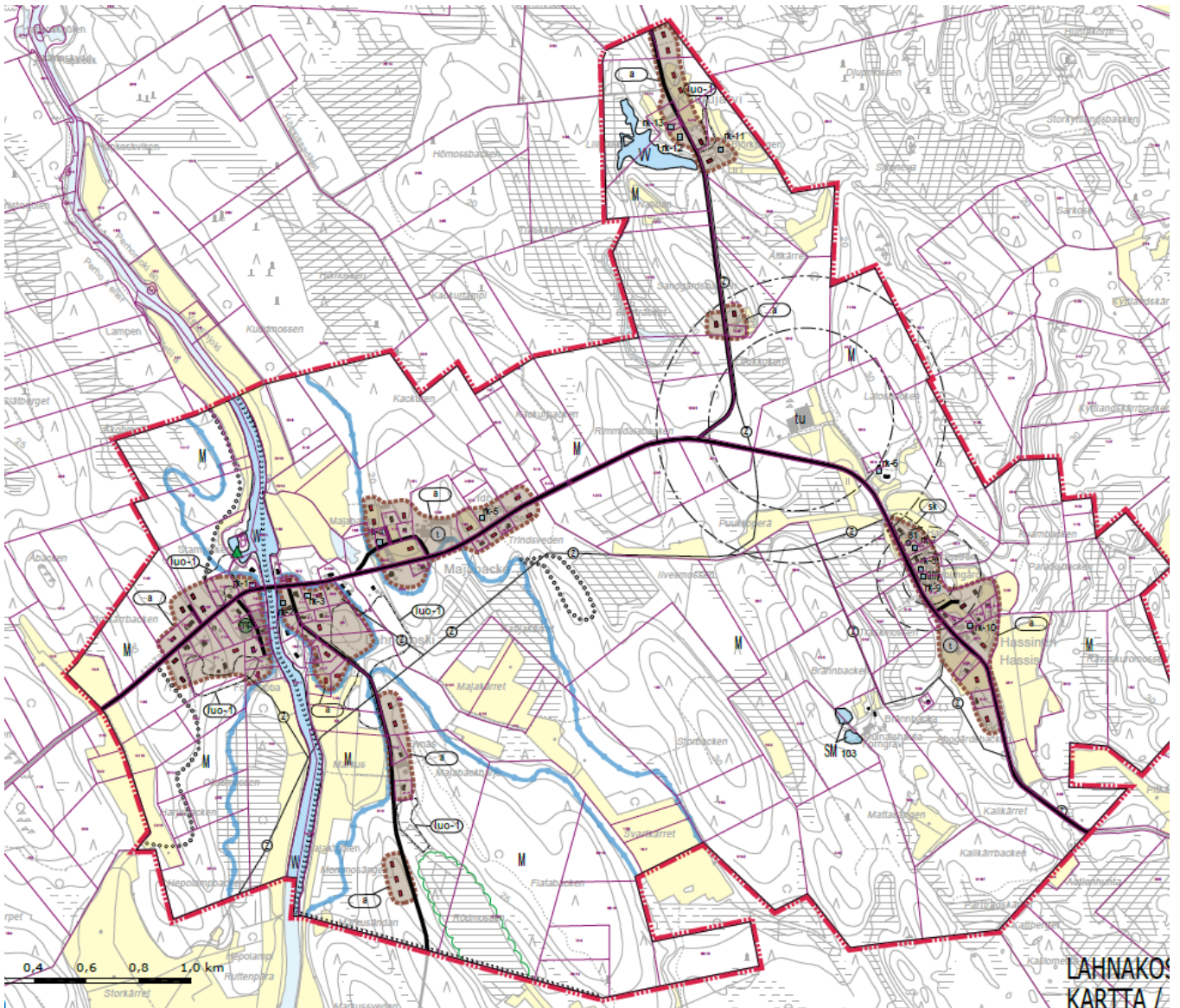
Sokojan koulun tarkastelualueelle on vuosien 2009–2025 aikana rakennettu yhteensä 46 asuntoa, keskimäärin 3 asuntoa per vuosi.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	YHT.
Sokoja/ Oivua	2	1	2	3	3	1	4	6	3	3		1		1	1	1	2	34
Lahnakoski- Hassinen			2								1	1			1			5
Kotkamaa/ Rödsö eteläinen	1		1	1		1			1						1		1	7
Yhteensä	3	1	5	4	3	2	4	6	4	3	1	2	0	1	3	1	3	46

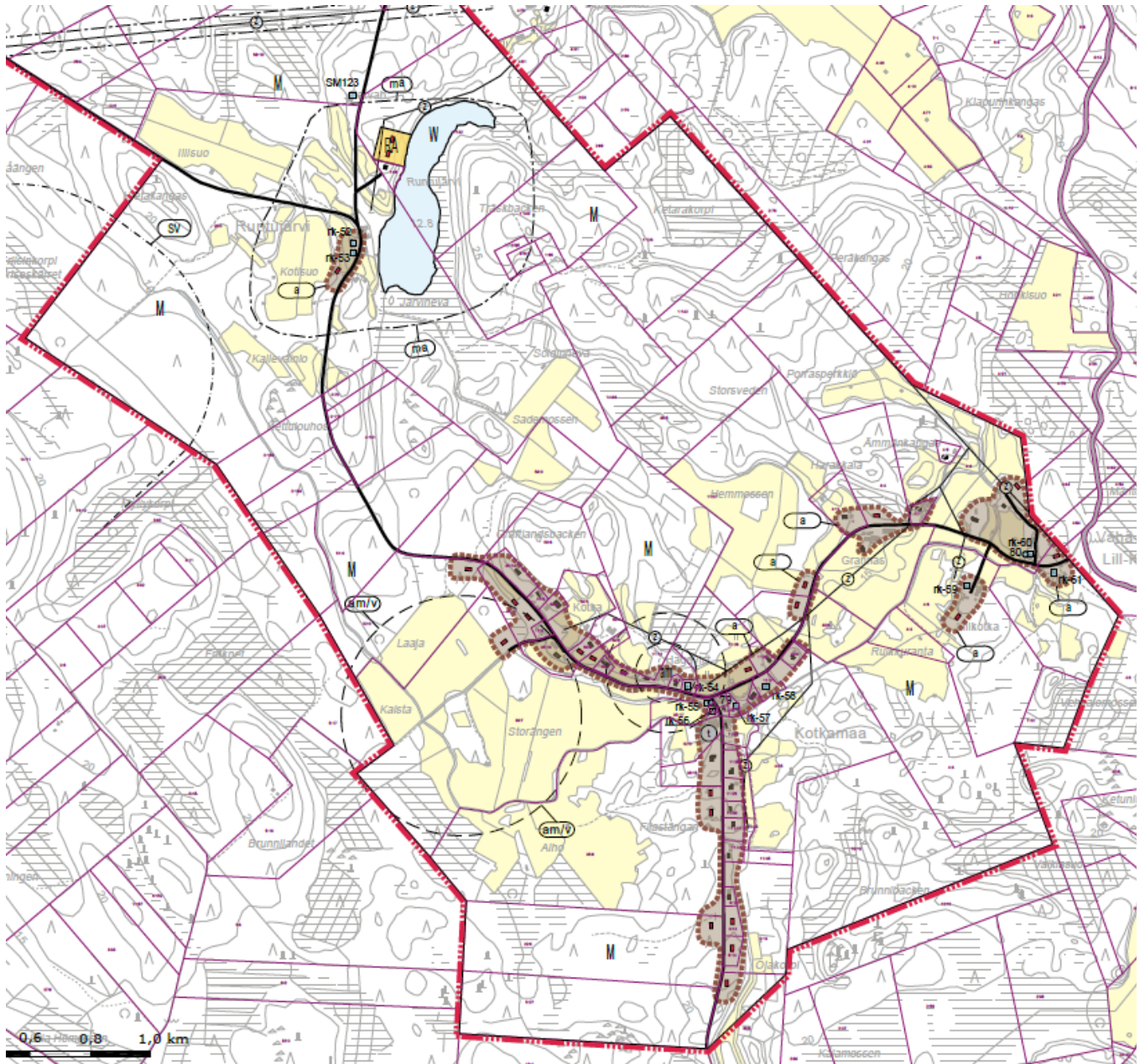
Taulukko x. Valmistuneet omakotitalot per vuosi vuosina 2009-2025.



Kuva x. Ote Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheosayleiskaavasta – Sokoja ja Oivua.



Kuva x. Ote Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheosayleiskaavasta – Lahna Koski ja Hassinen.



Kuva x. Ote Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheosayleiskaavasta – Kotkamaa.

Koulun vaihtoehtoiset sijainnit

Kaupungilla on omistuksessa koulun ja urheilukentän tontit. Koulun tontti on 9500 m². Nykyisellä tontilla voidaan oikeastaan ainoana uutena rakennuspaikkana koululle tutkia hiekkapelikenttää. Vanha koulu on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja paljon vaikuttaa tulisiko rakennus myyntiin, jolloin vanhalle koulurakennukselle tulisi lohkoa oma tontti. Oman tontin lohkominen vanhalle koulurakennukselle vuorostaan tekee jäljelle jäävästä tontista liian pienen ja vaikeakäyttöisen. Yhtenä mahdollisena koulun sijaintina voisi ajatella nykyistä jalkapallokenttää. Mutta näin menetettäisiin koulun ja kyläläisten käytössä oleva tärkeä kenttä. Jalkapallokentän ja koulun välillä sijaitsee hieno metsäalue, joka tulisi pyrkiä säilyttämään.

Kylätalon tontti on Såka daghems- och byagårdsföreningen omistuksessa. Såka daghems- och byagårdsföreningen omistuksessa on myös kylätalon pohjoispuolella oleva kiinteistö. Tämä kiinteistö olisi

luonteva vaihtoehto uudelle koulurakennukselle sijaiten kylätalon välittömässä läheisyydessä ihan kylän keskustassa, varsinkin jos tulevaisuudessa on tilojen yhteiskäyttöä kuten nykyisin.

Kanta-Kokkolan vaiheosayleiskaavan mukaiset uudet omakotitalojen rakennuspaikat on mahdollista toteuttaa suoralla rakennusluvalla. Kouluhanke vaatii poikkeamisluvan, koska julkisten rakennusten rakennusoikeutta ei ole määritelty kaavassa. Kylälle ei olla laatimassa yleiskaavaa tarkempaa kaavaa.

Alla kuvaotteet peruskartasta ja ilmakuvasta, jossa sinisellä merkitty kaupungin maanomistus ja keltaisella rajattu Såka daghems- och byagårdsföreningen kiinteistöt.



Kuva x. Kaupungin ja Såka daghems- och byagårdsföreningen maanomistus esitetty peruskartalla.



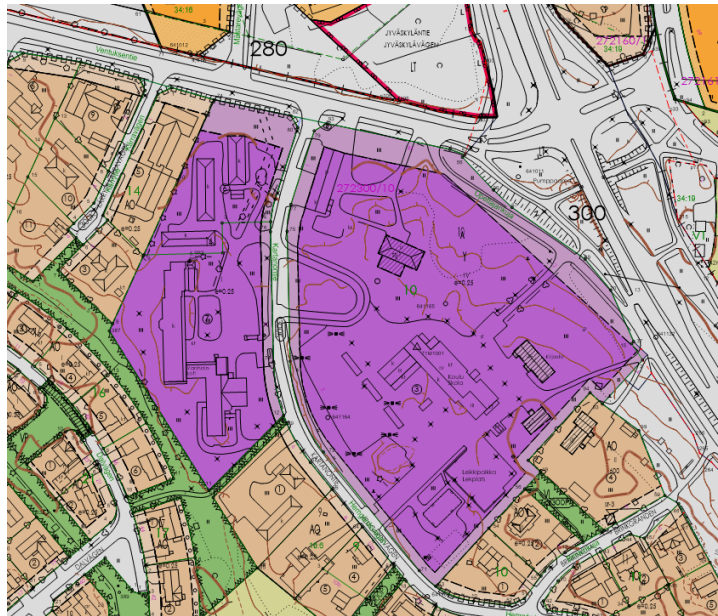
Kuva x. Kaupungin ja Såka daghems- och byagårdsföreningen maanomistus esitetty ilmakuvalla.

Villan koulu – Alueen kaavatilanne ja tämän lähialueen maankäytön kehitys

Asemakaava, hyväksytty 1.12.1994:

Villan koulun alueella on voimassa asemakaava, jossa alue on Yleisten rakennusten korttelialuetta Y.

- suurin sallittu kerrosluku IV
- rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun mukaan $e=0.25$.
- Huomioitavaa on se, että alueella on suojeltuja rakennuksia. Asemakaavassa on määrätty, että suojeltavien rakennusten pihapiiri ja puusto tulee pyrkiä säilyttämään.
- rakennusoikeus: tontin koko $36416\text{m}^2 \times 0.25 = 9104\text{m}^2$.
- Käytetty rakennusoikeus
 - Vapaapalokunta 497 k-m²
 - VPK kalustevarasto 75 k-m²
 - Ventuskartano 788 k-m²
 - Vanha koulurakennus 256 k-m²
 - Vanhin koulurakennus 145 k-m²
 - Jätekatos 22 k-m²
 - Villan koulu 5154,5 k-m²
 - Yhteensä 6937,5 k-m²
- Rakennusoikeutta jäljellä 2167,5 k-m²



Kuva x. Ote ajantasakaavasta kantakarttapohjalla.

Y	<p>YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BYGGNADER.</p> <p>–KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VARSINAISTEN YLEISTEN RAKENNUSTEN LISÄKSI ASUMISTARKOITUKSIIN ASUNTOLARAKENNUKSIA. I KVARTERSOMRÅDET FÅR FÖRUTOM EGENTLIGA ALLMÄNNA BYGGNADER BYGGAS INTERNATBYGGNADER FÖR BOENDEÄNDAMÅL.</p> <p>–SUOJELTAVIEN RAKENNUSTEN PIHAPIIRI JA PIHAPUUSTO TULEE PYRKIÄ SÄILYTTÄMÄÄN. GÅRDSPLANSMILJÖ OCH DESS TRÄDBESTÅND VID BYGGNADER, SOM BÖR SKYDDAS, BÖR MAN STRÄVA TILL ATT BEVARA.</p> <p>– AUTOPAIKKOJA ON TONTILLE VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI KAHTA TYÖPAIKKAA KOHTI. BILPLATSER BÖR PÅ TONTEN RESERVERAS MINST EN PER TVÅ ARBETSPLATSER.</p>
87-1	<p>RAKENNUSTAITEELLISESTI JA HISTORIALISESTI ARVOKAS RAKENNUS. RAKENNUSLAIN 135 §:N 1 MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ RAKENNUSTA EI SAA PURKAA EIKÄ SIINÄ SAA TEHDÄ SELLAISIA KORJAUS- TAI MUUTOSTÖITÄ, JOTKA TURMELEVAT JULKISIVUJEN, VESIKATTOJEN TAI PORRASHUONEIDEN RAKENNUSTAITEELLISTA JA HISTORIALLISTA ARVOA.</p> <p>ARKITEKTONISKT OCH HISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD. MED STÖD AV BYGGNADSLAGENS 135 § 1 MOMENT FÖRESKRIVS, ATT BYGGNADEN INTE FÅR RIVAS OCH ATT I DEN INTE FÅR VIDTAS SÅDANA REPARATIONS- OCH OMBYGGNADSÅTGÄRDER, SOM FÖRSTÖR FASADERNAS, VATTENTAKENS ELLER TRAPPHUSENS ARKITEKTONISKA OCH HISTORISKA VÄRDE.</p>

Ote kaavamerkinnoistä.

Strateginen aluerakenneyleiskaava

Strateginen aluerakenneyleiskaava on hyväksytty 7.3.2022. Avaintemassa 3. Asuminen on osoitettu rakenteen hallittu kasvu. Taajaman hallitun kasvun viisi pääsuuntaa ovat Palmajärvi I, Raxo, Puntusranta, Piilesmäki ja Vikä III ja IV. Raxo ja Piilesmäki sijoittuvat Villan koulun lähialueelle. Raxon alueelle on arvioitu toteutuvan 100 uutta tonttia, asukasmäärä 400, ohjevuoteen 2040 mennessä ja Piilesmäen alueelle 50 uutta tonttia, asukasmäärä 200.



Kuva x. Ote Strategisesta aluerakenneyleiskaavasta, laajenemisaalue Raxo.



Kuva x. Ote Strategisesta aluerakenneyleiskaavasta, laajenemisaalue Piilesmäki.

	Pinta-ala ha	Kortteli- alueet ha	Tontteja kpl	Asukkaita kpl
PALMAJÄRVI	30	18	150	600
RAXO	20	12	100	400
PUNTUSRANTA	20	12	100	400
PIILESMÄKI	10	6	50	200
VIKÄ III	10	6	50	200
VIKÄ IV	10	6	50	200
Yht.	100 ha	60 ha	500 kpl	2000 kpl

Taulukko x. Startegisesta aluerakenneyleiskaavasta, laajenemisaalueet ja rakentamisen määrä vuoteen 2040 mennessä.

Lähialueen kaavoitus – Ventuskartanon asemakaavamuutos

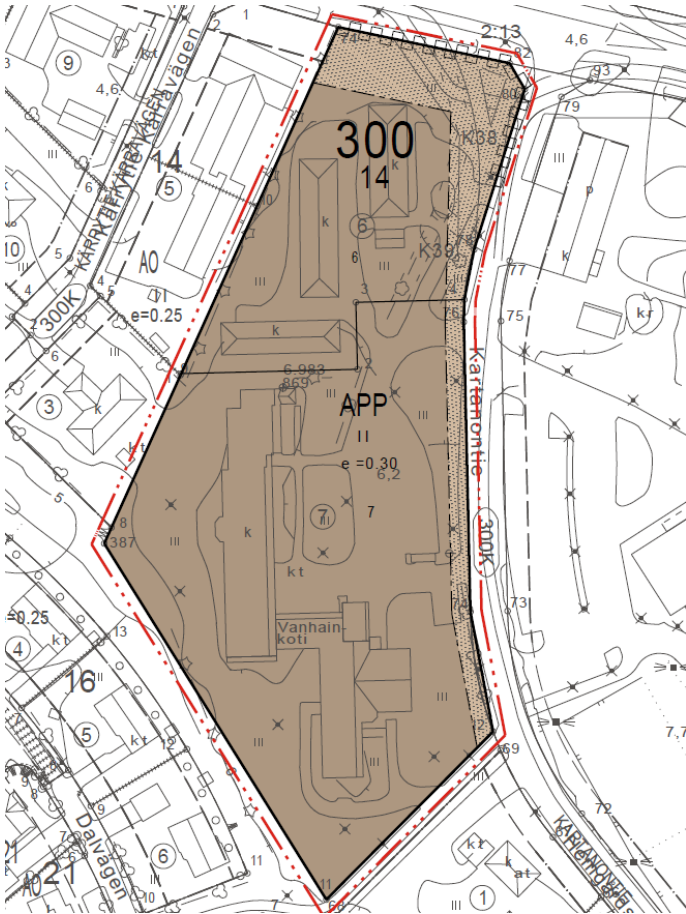
Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Soitella ei ole enää tarvetta Ventuksen vanhusten vuokratalolle eikä Villan perhekeskuksen tiloille, joten kaavoituksen kautta tutkitaan kiinteistön jatkokehittämismahdollisuudet. Samalla päivitetään kaava myös pohjoispuoleisen tontin osalta, jossa sijaitsee tällä hetkellä Kokkolan vuokra-asuntojen rivitaloja.

Voimassa olevan kaavan aluevaraus suunnittelualueelle on Y (yleisten rakennusten korttelialue). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa yleisten rakennusten lisäksi asumistarkoituksiin asuntolarakennuksia.

Kaavamuutoksella laajennetaan molempien kiinteistöjen käyttötarkoitus kattamaan laajemmin myös asumiskäyttöä, mutta kuitenkin samalla mahdollistetaan edelleen myös palveluasumisen ja muun palvelutoiminnan rakentaminen. Kaava-alueen aluevarausmerkinnäksi on kaavaluonnoksessa osoitettu APP: Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päiväkoteja sekä asuinrakennuksia, palveluasuntoja ja niiden toimisto- ja palvelutiloja. Samalla kerrosluku nostetaan kahteen ja rakennusoikeuksia nostetaan hieman.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 19.5.2025 § 208.

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 5.11.2025 § 137. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä (AKL 62 §) 13.11. – 15.12.2025 välisen ajan.



Kuva x. Ote kaavaluonnoksesta