



**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
JOKILAAKSON KOULU**

LUONNOS 15.4.2026



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 172. kaupunginosan kortteleita 99 ja 101, osaa korttelista 97 ja katualuetta sekä 173. kaupunginosan puistoaluetta.

Kaavan tunnus: 272 173/2

Kaavan päiväys: Luonnos 15.4.2026

Kaavatyön koodi: G169

Asiakirjatunnus: 319/10.02.03/2025

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),

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364;

sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Palon-Jokilaakson alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kiinteistöihin 2:37 ja 2:35, idässä Jokilaaksontiehen ja lännessä Vingrenintiehen sekä Yläpalonkierroksen varren tontteihin. Etelässä mukana ovat Strangintien eteläpuolen kiinteistöt. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6,9 ha. Suunnittelualueella kaupunki omistaa Jokilaakson koulun kiinteistön sekä muutamia kiinteistöjä koulun pohjois- ja länsipuolella. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Jokilaaksontien katualueen VT8:lta koululle saakka omistaa Kokkolan kaupunki. Kaupunki omistaa myös Vingreninkujan ja Vingrenintien pohjois-etelä-suuntaisen osuuden. Strangintie, Jokilaaksontie ja Vingrenintie itä-länsi-suuntaisen osuus ovat yksityisomistuksessa. Likimääräinen suunnittelualueen raja on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Jokilaakson koulu*. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Piispanmäen monitoimitalo otettiin käyttöön syksyllä 2025 ja sen myötä Jokilaakson koulu suljettiin. Asemakaavamuutoksella tutkitaan Jokilaakson koulun alueen ja rakennusten jatkokäyttö. Samalla selvitetään lähialueen kaavojen päivitystarve.

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
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	9
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	12
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	12
4.2 Keskeiset osalliset.....	12
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	14
5.2 Kaavan sisältö	14
5.4 Kaavan rakenne	17
5.5 Aluevaraukset.....	17
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	17
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	20
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijaitsee Palon-Jokilaakson alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kiinteistöihin 2:37 ja 2:35, idässä Jokilaaksontiehen ja lännessä Vingrenintiehen sekä Yläpalonkierroksen varren tontteihin. Etelässä mukana ovat Strangintien eteläpuolen kiinteistöt. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntosairaala. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6,9 ha. Suunnittelualueella kaupunki omistaa Jokilaakson koulun kiinteistön sekä muutamia kiinteistöjä koulun pohjois- ja länsipuolella. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Jokilaaksontien katualueen VT8:lta koululle saakka omistaa Kokkolan kaupunki. Kaupunki omistaa myös Vingreninkujan ja Vingrenintien pohjois-etelä-suuntaisen osuuden. Strangintie, Jokilaaksontie ja Vingrenintie itä-länsi-suuntainen osuus ovat yksityisomistuksessa. Likimääräinen suunnittelualueen raja-alue on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Piispanmäen monitoimitalo otettiin käyttöön syksyllä 2025, ja sen myötä Jokilaakson koulu suljettiin. Asemakaavamuutoksella tutkitaan Jokilaakson koulun alueen ja rakennusten jatkokäyttöä. Samalla selvitetään lähialueen kaavojen päivitystarve.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 15.9.2025 § 380.

Maankäyttösopimusten tarve selvitetään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planeringsområdet är beläget i området Palo–Älvdalen. Planeringsområdet avgränsas i norr av fastigheterna 2:37 och 2:35, i öster av Älvdalsvägen och i väster av Vingrensvägen samt av tomterna längs Övrepalosvägen. I söder ingår fastigheterna söder om Strangsvägen. Norr om planeringsområdet ligger Palo motionsbana. Planeringsområdet omfattar en areal på cirka 6,9 ha.

Inom planeringsområdet äger staden fastigheten där Älvdalens skola är belägen samt några fastigheter norr och väster om skolan. Övriga områden är i privat ägo. Gatuområdet vid Älvdalsvägen från riksväg 8 fram till skolan ägs av Karleby stad. Staden äger även Vingrensvägen samt den nord-sydliga sträckningen av Vingrensvägen. Strangsvägen, Älvdalsvägen och den öst-västra sträckningen av Vingrensvägen är i privat ägo. Den ungefärliga avgränsningen av planeringsområdet framgår av omslaget till denna beskrivning.

Initiativet till ändring av detaljplanen har tagits av staden. Biskopsbackens allaktivitetshus togs i bruk hösten 2025, och i samband med detta stängdes Älvdalens skola. Genom ändringen av detaljplanen utreds den fortsatta användningen av Älvdalens skolområde och byggnader. Samtidigt utreds behovet av att uppdatera detaljplanerna i närområdet.

Stadsstyrelsen beslutade att inleda ändringen av detaljplanen vid sitt sammanträde 15.9.2025 § 380.

Behovet av markanvändningsavtal utreds innan detaljplaneändringen godkänns. Eventuella tomtutvidgningar säljs i enlighet med stadens normala försäljningsprinciper.

Detaljplaneändringen är till sin karaktär ringa eller av sedvanlig art och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustan itäpuolella. Matkaa keskustaan on noin kolme kilometriä. Alue on kaupunkirakenteen reunalla, sillä Jokilaaksontien itäpuolella on vain muutama rakennus ennen Hongabäckenin ympärillä olevaa peltoaluetta. Hongabäckenin viereiset alueet ovat alavaa tulvavaara-aluetta. Alueen vieressä avautuvat laajat peltomaisemat antavatkin alueelle omanlaisen luonteensa.

Maasto nousee voimakkaasti Jokilaaksontien länsipuolella. Esimerkiksi Vingrenintie nousee seitsemän metriä Jokilaaksontieltä Vingreninkujan risteykseen. Alue on yleisesti rauhallista omakotitaloaluetta. Jokilaaksontie on suurempi kokoojakatu, jota pitkin kuljetaan VT8:lta myös suunnittelualueen eteläpuolella oleville alueille.



Ilmakuva alueelta (2023). Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Koulun kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata. Kuntoradan ympäristö on vanha soranottopaikka, joka on sittemmin metsittynyt. VL-alueena voimassa olevassa kaavassa merkitty alue koulun länsipuolella on vanhaa pellonpohjaa, joka on niittyä ja lähempänä Vingreninkujan päätä myös enemmän puustoista.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on eri-ikäisiä ja eri käyttötarkoituksen omaavia rakennuksia. Jokilaakson koulun vanha osa on valmistunut vuonna 1949 ja laajennusosa vuonna 1974. Tilaelementti on siirretty tontille vuonna 2012. Suunnittelualueen asuinrakennukset on rakennettu eri aikoina, 1970-luvulta 2020-luvulle. Osoitteessa Vingrenintie 5 sijaitseva asuinrakennus on alueen vanhin. Rakennusvuodesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta rakennus on näkyvissä jo vuoden 1943 ilmakuvassa.

3.1.4 Maastokäynti K.H. Renlundin museon kanssa alueelle 3.12.2025

Kaupunkisuunnittelu teki Jokilaakson koulun alueelle maastokäynnin yhdessä K.H. Renlundin museon kanssa. Maastokäynnin yhteydessä todettiin koulurakennuksen haasteet, sen remontointi muuhun kuin koulukäyttöön vaatisi suuria resursseja. Rakenteissa on todennäköisesti kosteutta, koska tiiliseinien ulkopinnalla kasvaa sienikasvustoa.

Maastokäynnin yhteydessä löydettiin koulun takaa, Vingreninkujan päästä, vanhan talon perustuksen jäänteet. Talo on ollut varsin suuri, noin 15 x 7 metrin kokoinen, multapenkkiperustainen, todennäköisesti kaksitupainen rakennus. Toisen huoneen kohdalla erottuvat myös uunin perustukset. Tällä hetkellä alueella kasvaa suuria kuusia, mutta muuten kasvillisuutta on vähän. Alueella kulkee myös kiviaitoja, joista osa voi liittyä myös piharakennusten perustuksiin. Talon paikka on alueen korkein kohta, joten se on voinut toimia asuinpaikkana jopa jo keskiajalla.

K.H. Renlundin museon tekemien asiakirjatutkimusten perusteella talo oli todennäköisesti Palonkylän Kulin, eli Hemmerin (Hammarin) tila, jonka ensimmäisenä isäntänä mainitaan Anders Smed vuonna 1547. Tila on ollut asuttu vuoteen 1695, jonka kohdalla on maininta ”autio” ja ”vanhastaan autio” vuosina 1729–42. Autio tarkoittaa tavallisesti sitä, että tila ei kykene maksamaan veroa tai että kukaan ei asu siellä. Vanhastaan autio merkitsee, että kukaan ei asu tilalla ja että kaikki on rappiolla. Tila on merkitty myös Daniel Cajanuksen piirtämälle vuoden 1763 pitäjäkartalle. Vuoden 1847 pitäjäkartassa taloa ei enää ole merkitty. Tästä voidaan päätellä, että talon perustukset voisivat olla noin 1760-1780-luvuilta, ehkä vanhempia-kin.



Talon paikan sijainti ilmakuvassa.



Kuvassa näkyy talon perustuksia. Taka-alalla hahmottuu uunin perustukset.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Jokilaakson koulun kiinteistöt, niiden viereinen VL-alue sekä katualueet ovat Kokkolan kaupungin omistamia.

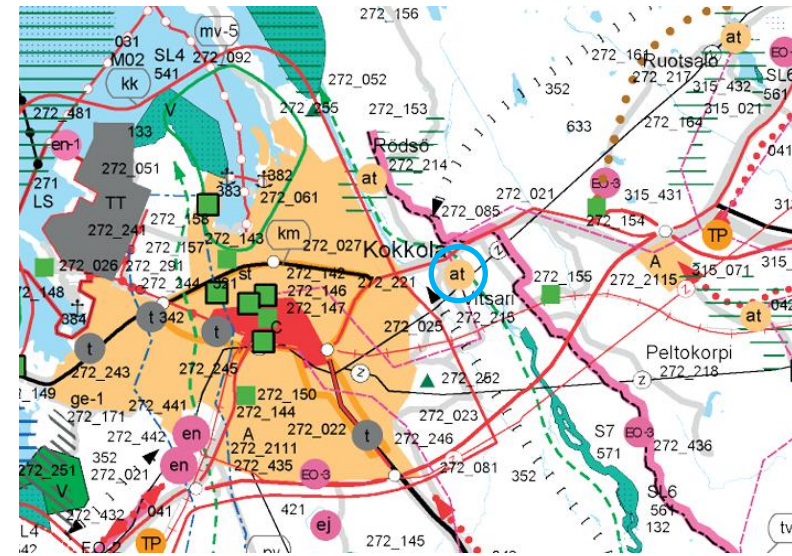
3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

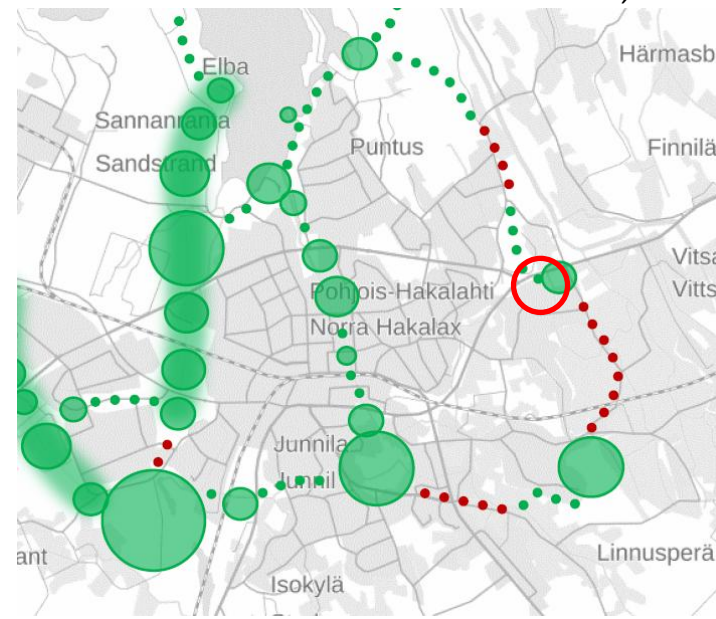
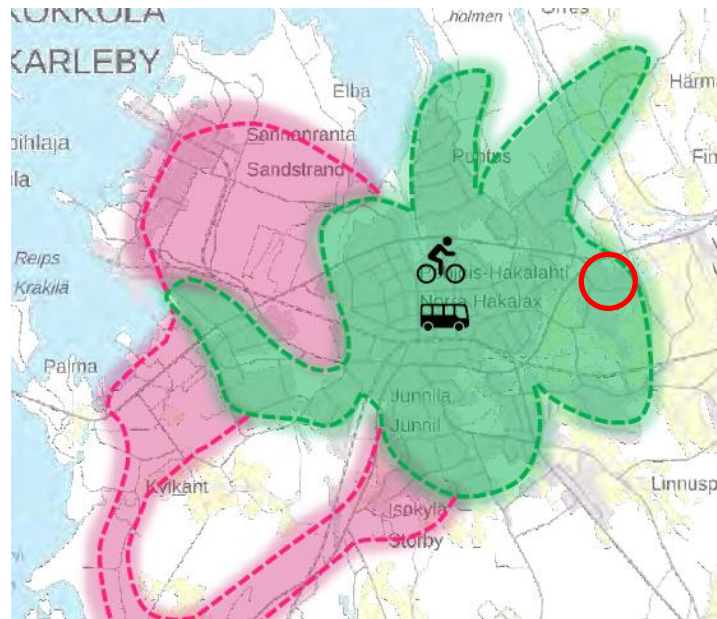
Maakuntakaavassa alueelle osoitettu merkintä ”kylä” (at).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakennelyskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualue kuuluu toteutuneeseen kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeseen. Alueelle sijoittuu myös Mereltä merelle virkistysakselin Pääkehä, joka alkaa Ykspihlajan Potin alueelta ja päättyy Trullevinniemen.



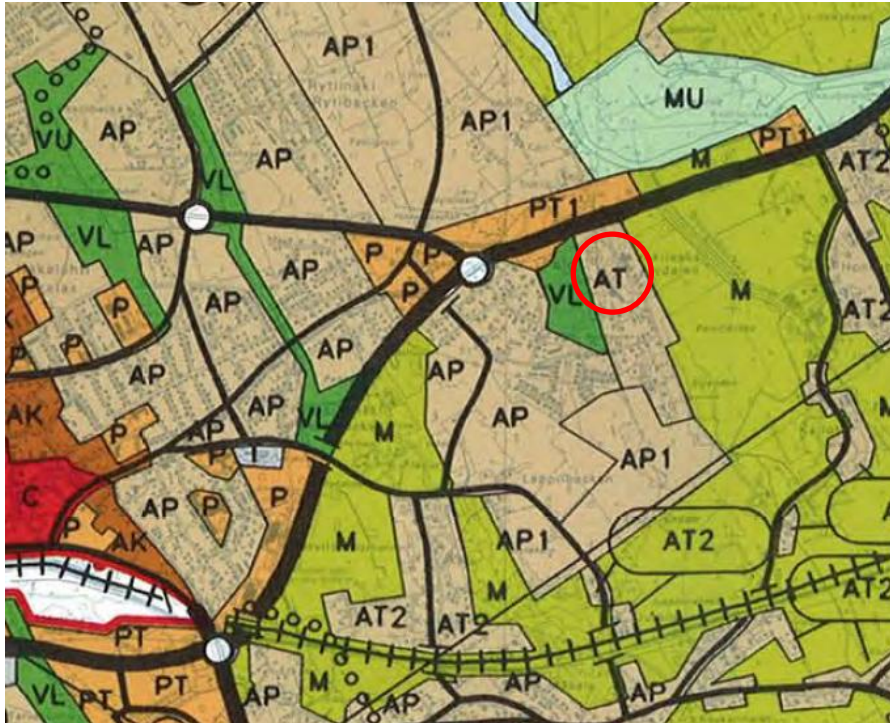
Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue ympyröity sinisellä.



Otteet strategisesta aluerakennelyskaavasta. Vasemmalla joukkoliikennevyöhykkeet, oikealla virkistysakselit.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AT: Kyläkeskuksen alue.



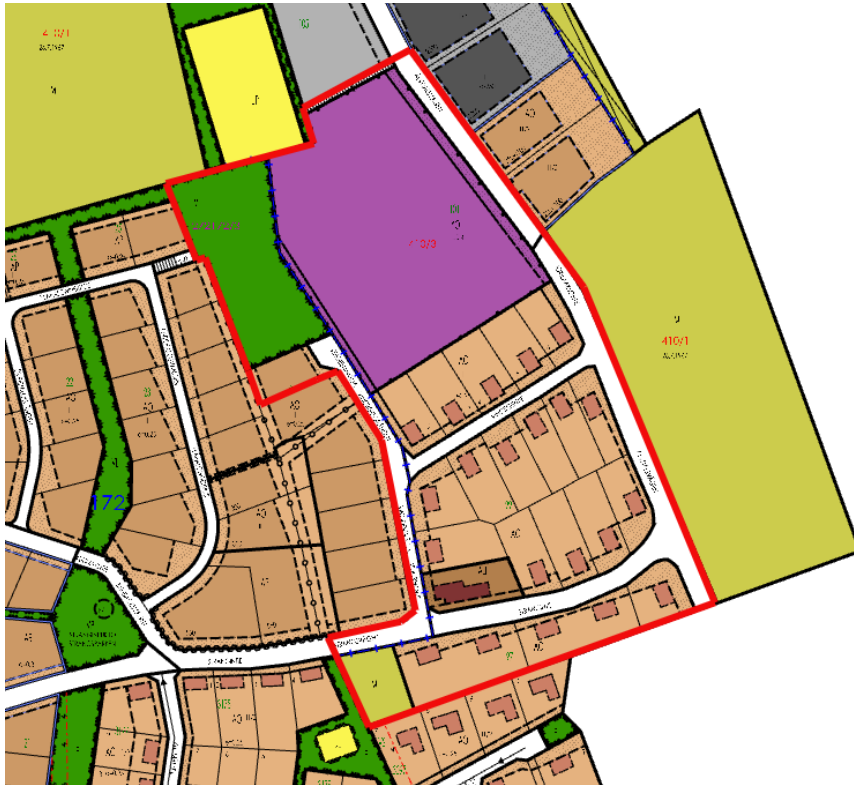
NYKYINEN ASEMAKAAVA:

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Koulun ja sen eteläpuolisella korttelialueella on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/3 (vahvistettu 21.5.1976), jossa koulun alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja Vingrenintien varren alueen käyttötarkoitukseksi AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue).

Koulun länsipuolella on voimassa asemakaava 172/3 (hyväksytty 5.6.2006 ja siinä suunnittelualueelle sijoittuu VL-alue (lähivirkistys-alue).

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/1 (hyväksytty 26.7.1967) ja siinä alueelle kohdistuvat merkinnät AO, AL (liikerakennusten korttelialue) ja M.



POHJAKARTTA

Pohjakartta on tarkistettu elokuussa 2025 ja täydennetty maaliskuussa 2026.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Maankäyttötiimi käsitteli asian 28.5.2025 kokouksessaan ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Käynnistyspäätös tehtiin kaupunginhallituksessa 15.9.2025 § 380.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 18.9.2025.

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

Digita Towers Oy

DNA Oyj

Elisa Oyj

Kaisanet Oy

Lounea Oy

Telia Tower Oyj

Loihde Oyj

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
--------------	-----------------

Pvm	Kokous / vaihe	§ ja kuvaus
15.9.2025 § 380	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.9.2025 § 380: <ol style="list-style-type: none"> 1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. 2. että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. 3. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
18.9.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
TULEVAT:		
	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lähetetään ilmoitus lähinaapureille. Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteitä ilmoituksessa mainitulla tavalla.
	Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle.

			Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävillä 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	<p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.</p> <p>AKL 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.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p>

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

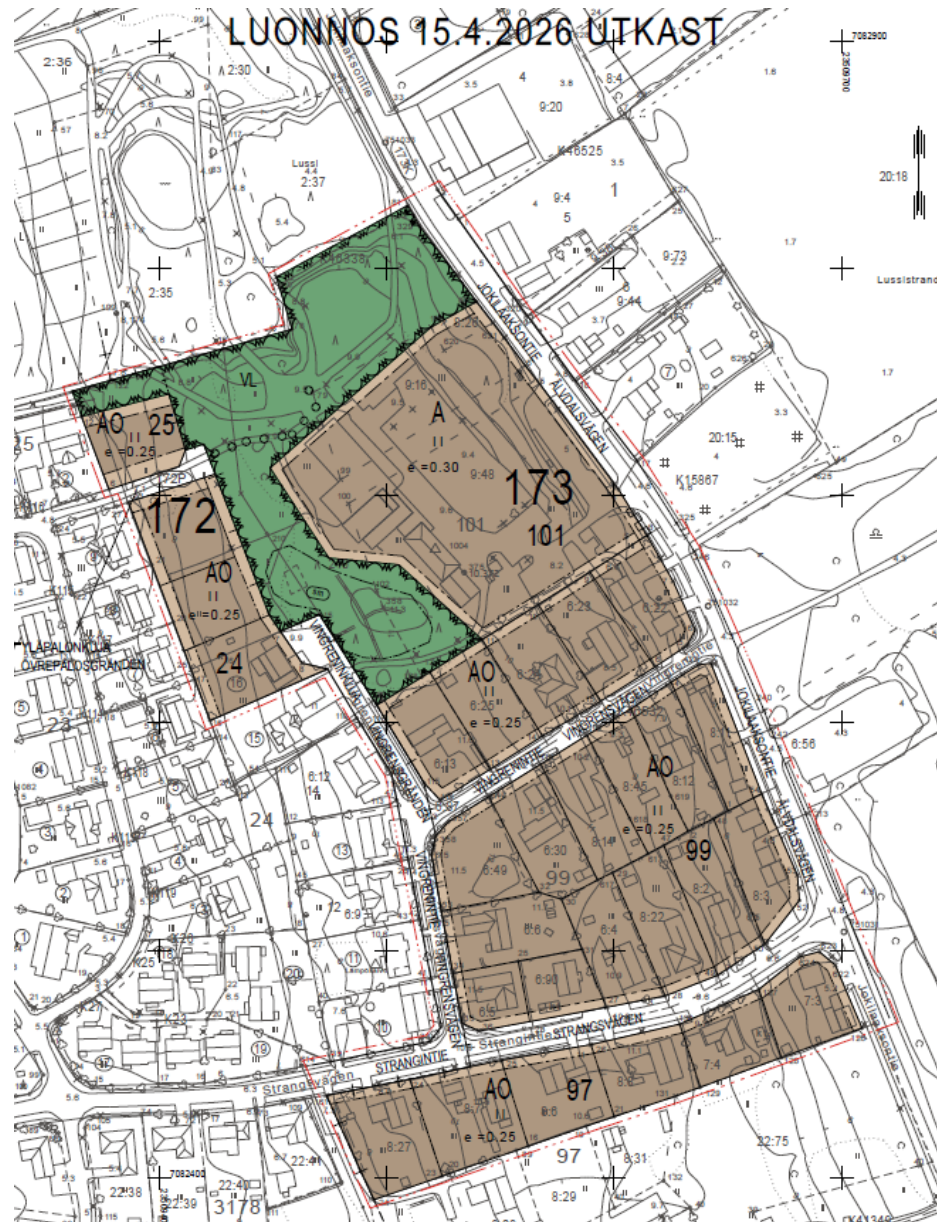
5.2 Kaavan sisältö

Kaavamutoksen myötä mahdollistetaan Jokilaakson koulun kiinteistön jatkojalostaminen ja kehittäminen. Koulurakennuksen jäätyä tyhjilleen koulutoiminnan siirryttyä Piispanmäen monitoimitaloon, ei kaupungilla ole enää tarvetta eikä mahdollisuuksia ylläpitää rakennusta. Rakennuksen jatkokäyttö vaatisi massiivisia remontteja, eikä kaupungilla omistajana ole niihin mahdollisuuksia. Kiinteistön sijainti on kuitenkin erinomainen, joten sitä ei kannata jättää tyhjän pantiksi. Tämän vuoksi kaupunki haluaa mahdollistaa kaavamutoksen kautta kiinteistön jatkokäytön.

Suurin kaavan muutos tuleekin olemaan koulun kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön (A, asuinrakennusten korttelialue). Tämä merkintä mahdollistaa monenlaista asuinrakentamista: pientaloja, rivitaloja sekä esimerkiksi luhtitaloja. Tehokkuusluku tällä tontilla on 0,3 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tehokkuuden osalta kiinteistön käyttö vähenee, sillä vanhan kaavan mahdollistama tonttitehokkuus oli 0,4. Lisäksi koulun ja Yläpalonkierroksen väliselle alueelle osoitetaan kolme uutta erillistalojen (AO) tonttia. Tehokkuusluku näillä tonteilla on 0,25 ja kerrosluku kaksi. Ajo näille tonteille tapahtuu uutta Yläpalonpolkua myöten. Kaavan myötä päivitetään myös Strangintien ja Vingrenintien ympäristön tonttien kaavallinen tilanne. Koko alueelle tulee yhtenäinen tehokkuusluku ja kerrosluku. Samalla selkiytetään rakennusalat yhtenäisiksi koko alueella.

Palon kuntoradan alue suunnittelualueella saa lähivirkistysalue-merkinnän (VL). Kuntoradan käyttäminen on siis kaavan toteuduttuakin edelleen mahdollista. Yläpalonkierrokselta koululle menevä kevyenliikenteen väylä muutetaan Yläpalonpoluksi, jota kautta ajo uusille tonteille tapahtuu. Tätä pitkin päästään jatkossa edelleen myös Palon kuntoradalle kaavaan merkittyä ulkoilureittiä pitkin. Kolme uutta tonttia osoitetaan vanhalle VL-alueelle, mutta toisaalta VL-alue laajenee vanhan YO-aluevarauksen päälle. Kaiken kaikkiaan VL-alueen määrä alueella kasvaa noin 7300 m²:stä noin 11800 m²:iin.

Vingreninkujan päädyn jälkeisestä metsästä löytyi maastokäynnin yhteydessä vanhan talon perustuksen rauniot. Kyseessä on todennäköisesti vanhan Kulin tilan päärakennuksen perustukset, jotka tunnistettiin kaksitupaiseksi multapenkkiperusteiseksi rakennukseksi. Lisäksi alueella on vanhoja kiviaitoja. Tämä alue on kaavassa merkitty muinaismuistolain perusteella rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi.



5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 172. kaupunginosan korttelit 99 ja 101, osa korttelista 97 ja katualuetta sekä 173. kaupunginosan osa korttelista 24 sekä katu- ja puistoaluetta.

5.4.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 6,9 ha, josta korttelialueet muodostavat noin 5,1 ha. Loppu on katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Rakennusoikeudet tulevat AO-korttelialueilla pysymään pääosin ennallaan. Korttelien 97, 99 ja 101 osalta kerroskorkeus nousee yhdestä kahteen. Suunnittelualueen luoteiskulmaan muodostetaan kolme uutta tonttia, joille tulee rakennusoikeutta yhteensä noin 1100 k-m². Suurin muutos koskee Jokilaakson koulun kiinteistöä. Siinä käyttötarkoitus muuttuu asumiseen, mutta kiinteistön rakennusoikeus pienenee, sillä tehokkuusluku laskee 0,4:stä 0,30:een. Kerroskorkeus saa olla korkeintaan kaksi. Kiinteistön vanhassa kaavassa ei kerroskorkeutta ollut määritetty, mutta koulurakennus on kaksikerroksinen.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE (A)
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO)

5.5.2 Muut alueet

Katualuetta ja lähivirkistysaluetta

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismenettelyä määrävän AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.

Tämän kaavatyon osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

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

Arvio: Kaavalla ei lähtökohtaisesti arvioida olevan merkittäviä kielteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle ja on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä. Todennäköinen kehityssuunta on, että entiset koulurakennukset tulevat elinkaarensa päähän ja ne puretaan, minkä jälkeen alueelle toteutuu uutta asuinrakentamista. Tässä tilanteessa suurimmat vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat rakennusvaiheeseen. Rakentamisen aikana vaikutuksia aiheuttavat muun muassa väliaikaisesti lisääntyvä liikenne, melu sekä purkutöihin liittyvät häiriöt. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin luonteeltaan väliaikaisia. Suuri vaikutus alueelle on ollut jo se, että koulun toiminta on loppunut. Tämä on vaikuttanut alueen liikennemääriin, sillä kouluun kuleminen on loppunut. Muutenkin koulun alue on tyhjä eikä päivittäistä käyttöä ole. Jos koulurakennus puretaan ja tilalle rakennetaan asuntoja, muuttuu koulun alueen luonne merkittävästi. Julkisesta tilasta tulee yksityistä, eikä esimerkiksi koulun pihalla ollutta kenttää voisi enää hyödyntää. Kenttä on myös jäädytetty talvisin luistelukentäksi. Kentän käyttö on kuitenkin viime aikoina ollut kouluajkojen ulkopuolella varsin vähäistä. Kaava kuitenkin mahdollistaa edelleen Palon kuntoradan käytön. Pysäköintialueelle täytyy kuitenkin löytää uusi paikka, koska nyt Palon kuntoradan pysäköinti on osoitettu koulun pihalle.

Vaikutukset lapsiin / Lapsivaikutusten arviointi

Arvio: Suurin vaikutus alueen lapsiin on jo toteutunut, kun Jokilaakson koulu on Piispanmäen koulun käyttöönoton myötä suljettu. Lasten ulkoilumahdollisuudet pysyvät pääosin ennallaan, koska Palon kuntoradan käyttö on edelleen mahdollista kaavan toteutumisen myötä. Jokilaakson koulun pihalla olevaa kenttää ei tosin jatkossa olisi mahdollista käyttää, mikäli alue muuttuu asuinkäyttöön.

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

Arvio: Koska kyseessä on rakennettu alue kaupunkirakenteen sisällä, eivät vaikutusten maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan voida katsoa olevan suuria. Ilmastovaikutusten suuruus riippuu lähinnä siitä, mitä kiinteistöillä sijaitsevalle koulurakennukselle tehdään. Jos se remontoidaan uuteen käyttöön, on se ilmaston kannalta paras ratkaisu. Jos taas päädytään purkamiseen ja uusien asuinrakennusten rakentamiseen, ovat vaikutukset ilmastoon luonnollisesti suuremmat.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: Suunnittelualueella on rakennettua aluetta sekä luonnontilaista metsää ja vanhaa asutusalueen pohjaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa ja sen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata, joka sijaitsee vehreässä metsässä. Koulun takana olevalla puistoalueella kasvaa vanhoja kuusia. Muuten suunnittelualue muodostuu koulun pihasta ja omakotitalojen pihoista, joissa on eri-ikäistä ja -kokoista kasvustoa. Kaavan myötä vanhan kaavan VL-alueelle muodostetaan uusia tontteja, mutta toisaalta VL-alue laajenee vanhan kaavan YO-alueelle. VL-alueiden kokonaismäärä kasvaakin noin 7300 m²:stä noin 11830 m²:iin.

Tässäkin tapauksessa vaikutukset olisivat suurimmat, jos koulurakennukset päätetään purkaa ja rakentaa uutta tilalle. Tämä väistämättä vaikuttaa myös alueen luontoon. Koska koulun kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa, voi kaupunki omalla toiminnallaan vaikuttaa siihen, että niin kauan, kun kaupunki on omistajana, vaikutukset alueen luonnolle olisivat mahdollisimman pienet.

Mikäli koulun kiinteistö siirtyy jatkossa ulkopuoliseen omistukseen, vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen voidaan edelleen hallita käytännön toteutuksen tasolla esimerkiksi rakennuslupamenettelyssä sekä rakentamisen aikana noudatettavilla työnaikaisilla toimintatavoilla. Näin voidaan varmistaa, että luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset pysyvät hallittuina myös pitkällä aikavälillä.

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

Arvio: Kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Kyseessä on jo valmiiksi rakennettu alue kaupunkirakenteen sisällä. Jokilaakson koulu on jo suljettu, joten alueen kouluun liittyvä liikenne on vähentynyt. Toteutuva asuinrakentaminen lisää jatkossa liikennettä alueella jonkin verran.

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

Arvio: Koska kyseessä on rakennettu alue kaupunkirakenteen sisällä, eivät vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön ole suuria laajassa mittakaavassa. Paikallisesti merkitys on suurempi, sillä koulurakennus on ollut osa Jokilaakson aluerakennetta jo vuosikymmeniä. Tilanne on nyt muuttunut, kun Piispanmäen uusi monitoimitalo on valmistunut ja koulurakennus on suljettu. Koulurakennus on jo kokenut ilkeävaltaa ja on erittäin epäsiisti. Kaupunkikuvan kannalta on siis parempi, että koulun alue saadaan käyttöön ja hyödynnettyä. Alueen sijainti on erinomainen palvelujen suhteen.

Koulurakennukselle ei olla osoittamassa suojelumerkintää, koska sen ei katsota olevan historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai paikalliselta merkitykseltään niin tärkeä, että se tulisi säästää. Koulurakennus on myös varsin huonossa kunnossa, joten sen remontointi olisi kallista ja haastavaa. Koulun laajennusosan tiiliseinillä kasvaa levää ja sientä, joka viittaa kosteuteen seinärakenteissa.

K.H. Renlundin museon ja kaupunkisuunnittelun yhteisen maastokäynnin yhteydessä 3.12.2025 löydettiin koulun takaa, Vingreninkujan päädyn jälkeisestä metsästä vanhan talon perustuksen rauniot. Kyseessä on todennäköisesti vanhan Kulin tilan päärakennuksen perustukset, jotka tunnistettiin kaksitupaiseksi multapenkkiperusteiseksi rakennukseksi. Lisäksi alueella on vanhoja kiviaitoja. Tämä alue on kaavassa merkitty muinaismuistolain perusteella rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja – määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2026 aikana.

KOKKOLASSA 15.4.2026

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö