



**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ENTISEN JOKILAAKSON KOULUN ALUE**

EHDOTUS 28.10.2026



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 172. kaupunginosan osaa korttelista 24 sekä katu- ja puistoaluetta sekä 173. kaupunginosan kortteleita 99 ja 101, osaa kortteleista 1 ja 97 ja katualuetta

Kaavan tunnus: 272 173/2

Kaavan päiväys: Luonnos 15.4.2026, Ehdotus 28.10.2026

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 Jokilaakson tiehen ja lännessä Vingrenintiehen sekä Yläpalon kierroksen varren tontteihin. Etelässä mukana ovat Strangintien eteläpuolen kiinteistöt. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntosairaala. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 8,1 ha. Suunnittelualueella kaupunki omistaa Jokilaakson koulun kiinteistön sekä muutamia kiinteistöjä koulun pohjois- ja länsipuolella. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Jokilaakson tien katualueen VT8:lta koululle saakka omistaa Kokkolan kaupunki. Kaupunki omistaa myös Vingreninkujan ja Vingrenintien pohjois-etelä-suuntaisen osuuden. Strangintie, Jokilaakson tie ja Vingrenintie itä-länsi-suuntaiset osuudet ovat yksityisomistuksessa. Likimääräinen suunnittelualueen raja on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Entisen Jokilaakson koulun alue*. Kaavan nimi on vaihdettu ehdotusvaiheessa, koska vanha nimi (Jokilaakson koulu) ei kuvannut kaavan luonnetta tarpeeksi hyvin, koska kyseessä on laajempi alue kuin pelkkä Jokilaakson koulun tontti. 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.

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 muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	4
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 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen.....	14
5.4 Kaavan rakenne	17
5.5 Aluevaraukset	17
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	17
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	22
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	23
----------------------------------	----

LIITE 1	Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
---------	---

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Maastokatselmuslausunto, Ramboll 2026
- Selvitys Jokilaakson koulun olemassa olevista rakennuksista

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. Ehdotusvaiheessa mukaan on otettu kaksi kiinteistöä lisää, yksi Jokilaaksontien itäpuolelta ja toinen Yläpalonkierroksen pohjoispuolelta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 8,1 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 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 jatkokäyttö. 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 Övrepalosvängen. I söder ingår fastigheterna söder om Strangsvägen. I förslagsskedet har ytterligare två fastigheter tagits med, en på östra sidan av Älvdalsvägen och en annan norr om Övrepalosvängen. Norr om planeringsområdet ligger Palo motionsbana. Planeringsområdet omfattar en areal på cirka 8,1 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 Vingrenssträckningen samt den nord–sydliga sträckningen av Vingrensvägen. Strangsvägen, Älvdalsvägen och den öst–västliga 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 kuntosali. Kuntosalin 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. Kaava-alueella on muutamia järeitä ja hyväkuntoisia kuusia, erityisesti tilaelementin ja Jokilaaksontien välisessä rinteessä.

Luontokartoittaja on käynyt alueella elokuussa 2026 tarkistamassa kaava-alueen tilanteen liito-oravien suhteen. Ajankohta ei ollut otollisin aika liito-oravahavaintojen tekemiseen, mutta luontokartoittaja pystyi kuitenkin arvioimaan tilannetta yleisesti. Liito-oravia ei siis kaava-alueelta löytynyt, mutta alue voi kuitenkin olla osa liito-oravien ekologista yhteyttä Perhonjoen ja kasitien pohjoispuolen metsäalueiden välillä.

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 ilmakuvasa.

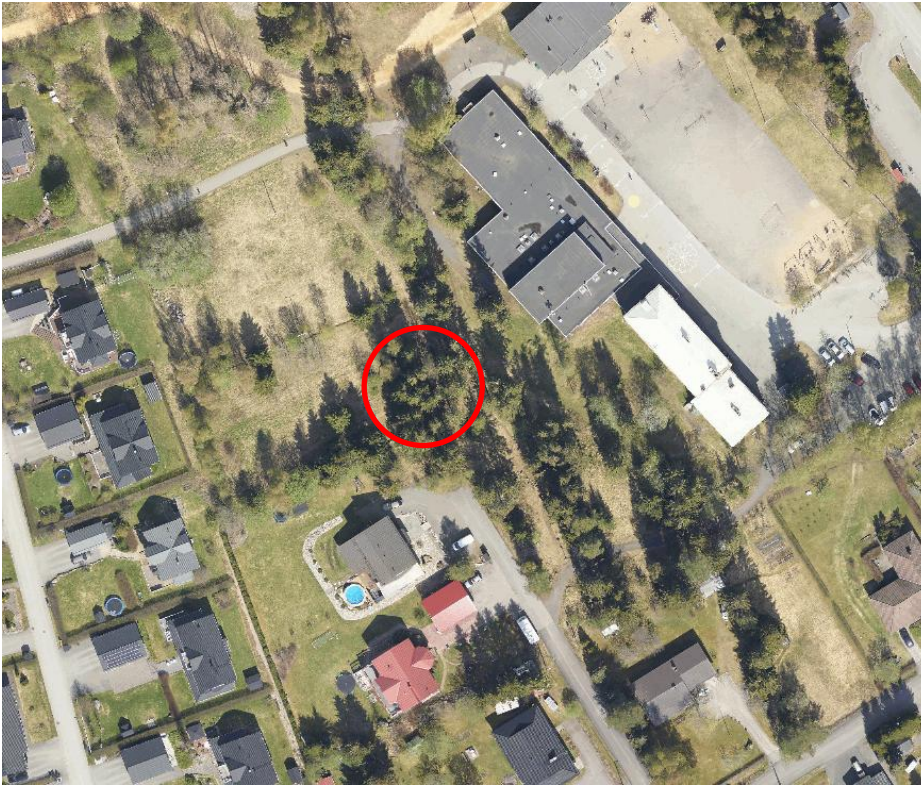
3.1.4 Maastokäynti K.H. Renlundin museon kanssa alueelle 3.12.2025

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 vanhempiakin.



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.

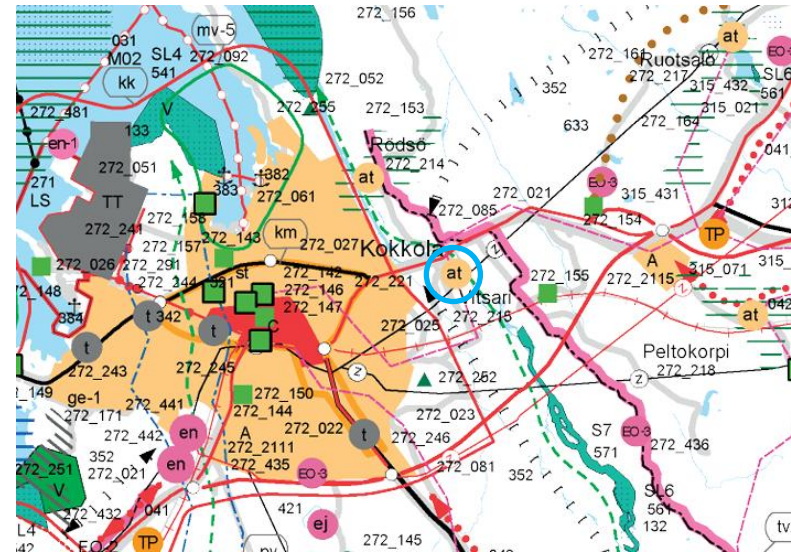
3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

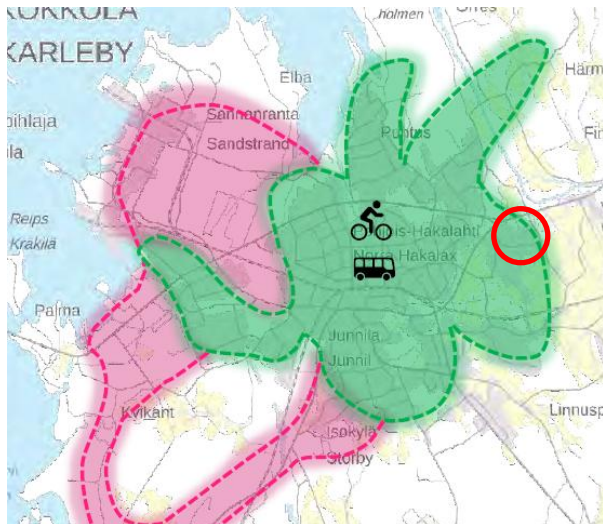
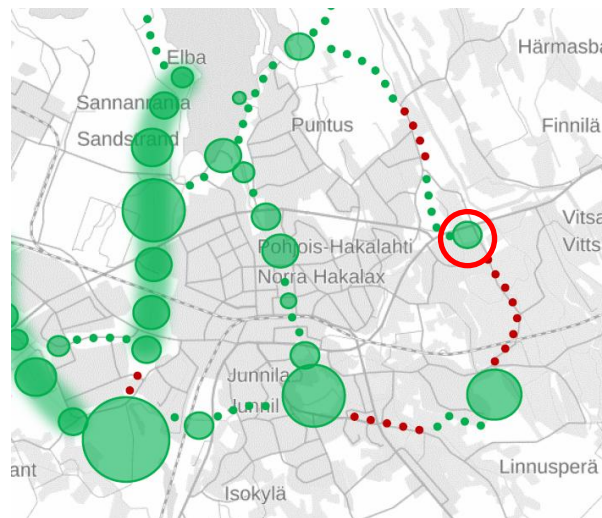
Maakuntakaavassa alueelle osoitettu merkintä ”kylä” (at).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava 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.



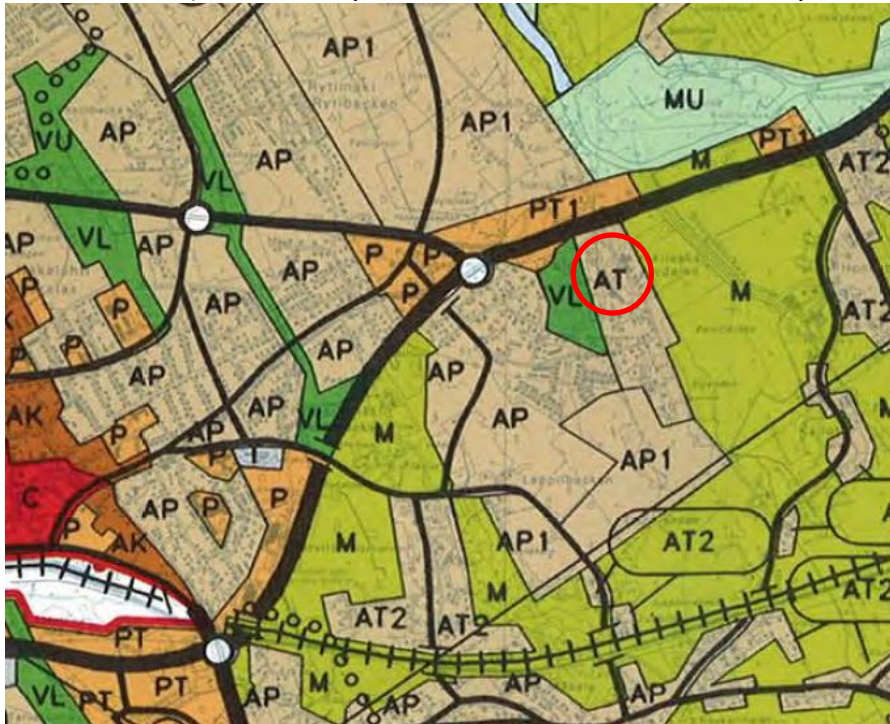
Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue ympyröity sinisellä.

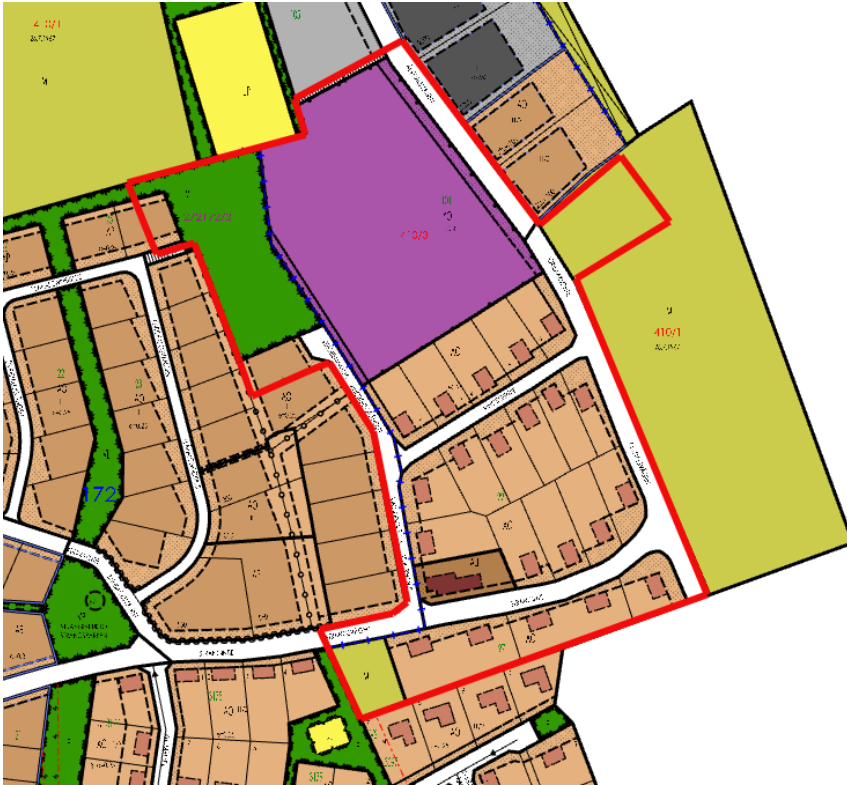


Otteet strategisesta aluerakenneyleiskaavasta. Vasemmalla joukkoliikennevyöhykkeet, oikealla virkistysakselit.

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 (maatalousalue).

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

Lupa- ja valvontavirasto
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
Lohde 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
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	15.9.2025 § 380	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.9.2025 § 380: 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.
	22.4.2026 § 67	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
	30.4.– 1.6.2026	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta 29.4.2026 Kokkola-lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä (Tarkemmin liitteessä 1.).
	TULEVAT:		
		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 nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitet-

			tavaan 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 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

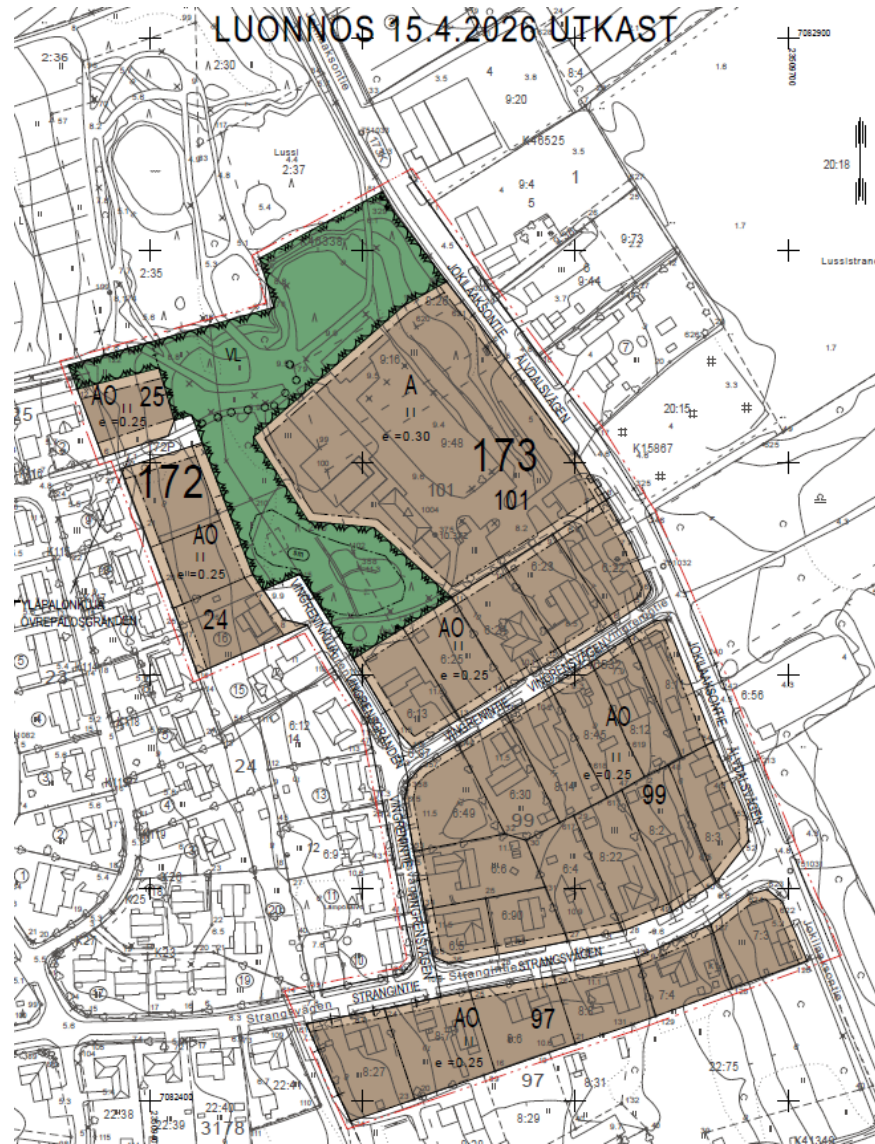
Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä luonnoksen jälkeen tehtyjen selvitysten perusteella. Suunnittelualuetta on laajennettu ottamalla kiinteistönomistajien mielipiteiden perusteella mukaan kaksi kiinteistöä, toinen Jokilaakson tien toiselta puolelta, toinen Yläpalonkierroksen pohjoispuolella. Jokilaakson tien toisella puolella oleva kiinteistö on rakentamaton ja vanhassa kaavassa maatalousaluetta. Tälle tontille osoitetaan vastaavat määräykset kuin sen pohjoispuolella oleville AO-tonteille vuoden 1993 asemakaavassa. Yläpalonkierroksen pohjoispuolinen tontti otetaan mukaan, jotta tontin käyttömahdollisuudet säilyvät ja rakennusten etäisyydet voidaan toteuttaa paremmin.

Koko kaava-alueella on tonttikohtaisesti määritetty rakennusalat, jotta mahdollisten uudisrakennusten etäisyydet naapurirajoista saataisiin riittäviksi. Tonttien kadunvarsialueet on merkitty istutettaviksi alueiksi.

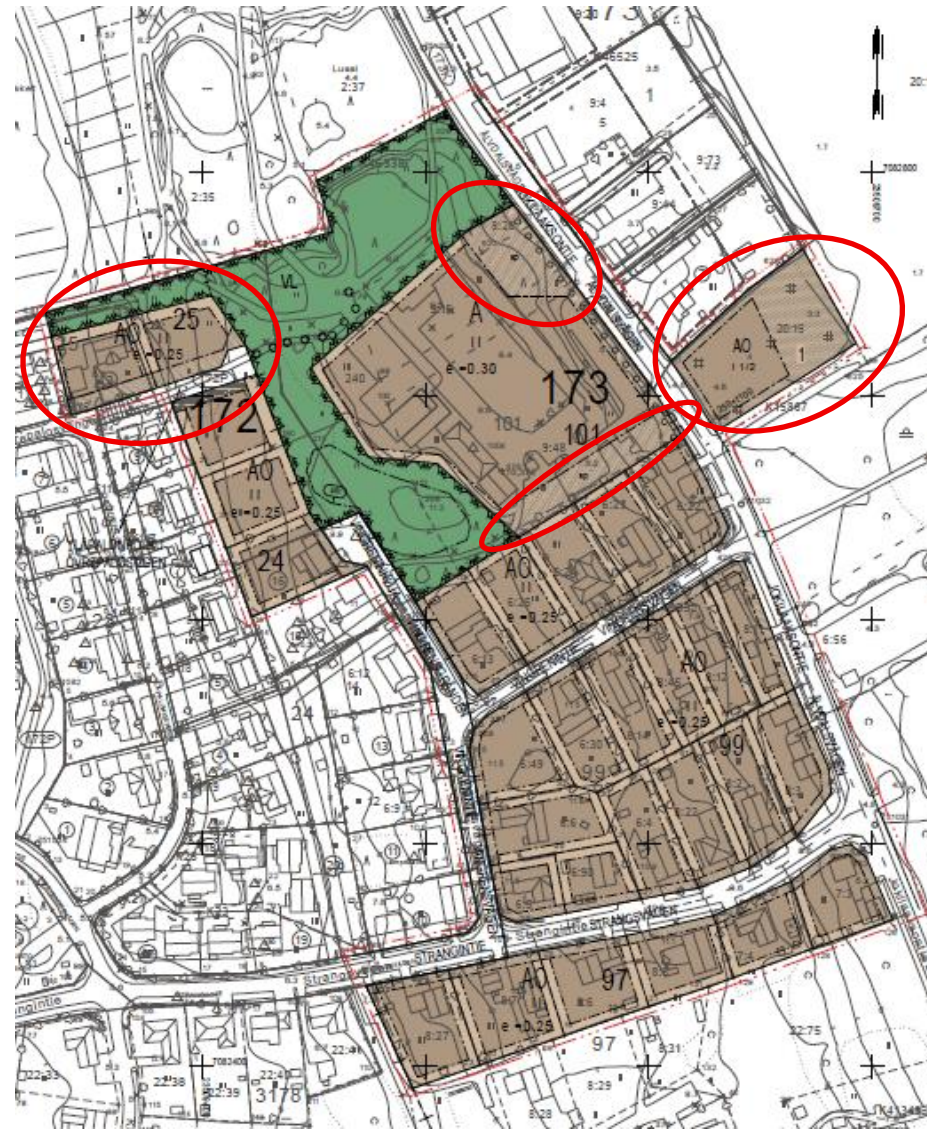
Koulualueen A-alueen osalta istutettavia alueita on laajennettu ja niihin on lisätty sp-merkintä (säilytettävä puusto), jotta voidaan paremmin taata liito-oravan liikkumismahdollisuudet alueella. Lisäksi säilytettävillä puilla on tärkeä merkitys alueen mikroilmastoon ja hulevesien hallintaan. A-alueen reunaan, Jokilaaksontien varteen on lisätty istutettava puurivi-merkintä ja sen istutettavaa aluetta on levennetty. Lisäksi A-alueen määräystä on päivitetty niin, että mahdollistetaan myös majoitustoimintaan liittyvien rakennusten rakentaminen. Asuminen säilyy edelleen pääkäyttötarkoituksena, mutta lisäyksellä halutaan tukea kaavan muuntojoustavuutta. Majoitustoiminnan sopivuutta tälle nimenomaiselle A-alueelle tukee sen sijainti Jokilaaksontien varressa, josta on suora yhteys VT8:lle. Näin mahdollinen majoitustoimintaan liittyvä liikenne ei rasittaisi asuinalueen muuta katuverkkoa.

Kaavan yhteydessä muodostuvan uuden kadunpätjän nimi on vaihtunut nimistöihin päätöksellä Yläpalonpoluksi. Tämän uuden kadunpätjän varrella olevien uusien tonttien (3 kpl) rajoja ja rakennusaloja on muokattu, jotta niiden toimivuus paranisi ja tonttien vaikutukset olemassa olevaan naapurustoon olisivat mahdollisimman vähäiset.

Kaavaselostukseen on tehty pieniä lisäyksiä ja tarkennuksia sekä löydettyjen virheiden korjaukset.



Kaavaluonnos



Kaavaehdotus, suurimmat muutokset ympyröity.

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 172. kaupunginosan osa korttelista 24 sekä katu- ja puistoaluetta sekä 173. kaupunginosan korttelit 99 ja 101, osa kortteleista 1 ja 97 ja katualuetta.

5.4.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen tarkistettu kokonaispinta-ala on noin 8,1 ha, josta korttelialueet muodostavat noin 5,5 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. Jokilaaksontien itäpuolisen tontin kokonaisrakennusoikeus on 350 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 määritelty, 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 selvittämismenettelyllä määräävän AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä 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 kaavatyön 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 kulkeminen 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 kouluaikojen 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. Voidaan ajatella, että alueelle muuttaa uusia lapsiperheitä, koska alueelle tulee neljä uutta tonttia. Piispanmäen koulun läheisyys vaikuttaa myös tämän alueen vetovoimaan lapsiperheiden näkökulmasta. Lasten liikkuminen alueella on turvallista, sillä pyöräteitä pitkin pääsee alueelta esimerkiksi Piispanmäen koululle kahta kautta: Strangintien tai Jokilaaksontien/VT8:n varren pyörätietä pitkin. Alueen läpiajoliikenne on melko vähäistä, joten liikennöinti alueen sisällä on varsin rauhallista. Varsinaisia leikkipuistoja ei alueella ole, mutta lähellä, alle kilometrin päässä sijaitsee Kulimäenpuisto. Myös Piispanmäen koulun uusi suuri puistoalue on varsin lähellä.

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.

Ehdotusvaiheessa kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu käyttämällä KILVA-työkalua ja Hiilikarttaa. KILVA-työkalusta saatujen tulosten perusteella kaava on vahvimmillaan luonnonvarojen käytön minimoinnin osalta. Heikkouksia ovat esimerkiksi kestävän elämäntapojen mahdollistaminen ja kulutuksen päästöjen minimointi. Ilmastovaikutusten arviointi tällaisen kaavan osalta, jossa pitkälti päivitetään kaava-alueen määräykset nykypäivään ja ns. todetaan olemassa oleva tilanne, on työkalun avulla ilmeisen hankalaa. Kaavan ilmastovaikutukset voidaan yleisellä tasolla ajatella varsin pieniksi, koska pääosa alueesta on jo rakennettu ja uusia tontteja tulee vain neljä. Puustoa ei tulla juurikaan kaatamaan rakentamisen tieltä, koska uudet tontit eivät tule metsään.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

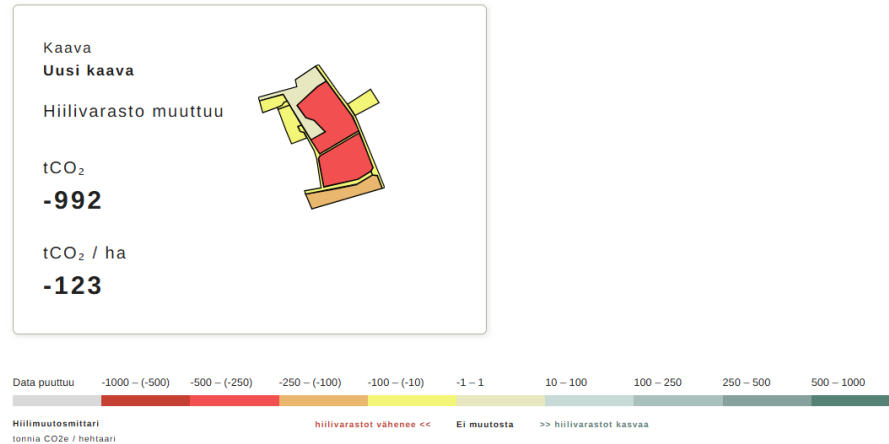
- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuvaaja KILVA-työkalusta kaavan ilmastokestävyydestä osa-alueittain. Ilmastokestävyys on parempi, mitä korkeammalla sektori nousee.

Hiilikartta arvioi maankäytön muutosta ja sen vaikutusta alueen hiilivarantoihin. Ohessa kuva raportista, jonka paikkansapitävyyttä voi kysäisenalaistaa. Kuvan mukaan suurin negatiivinen vaikutus tapahtuisi rakennetuilla alueilla, joille ei käytännössä tule muutoksia. Työkalun toimintalogiikassa on siis jotain, mikä kaipaa tarkennusta. Vaikuttaa nimittäin siltä, että työkalu ei osaa ottaa olemassa olevaa maankäyttöä huomioon oikealla tavalla. Tästä on lähetetty selvityspyyntöä Suomen ympäristökeskukselle.

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ▾



Hiilikartta-työkalun analyysi kaavan vaikutuksista hiilivarastoon.

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 pihasta, joissa on eri-ikäistä ja -kokoista kasvistoa. 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.

Luontokartoittaja on käynyt alueella elokuussa 2026 tarkistamassa kaava-alueen tilanteen liito-oravien suhteen. Ajankohta ei ollut otollisin aika liito-oravahavaintojen tekemiseen, mutta luontokartoittaja pystyi kuitenkin arvioimaan tilannetta yleisesti. Liito-oravia ei siis kaava-alueelta löytynyt, mutta alue voi kuitenkin olla osa liito-oravien liikkumista Perhonjoen ja kasitien pohjoispuolen metsäalueiden välillä. Tämän vuoksi luontokartoittaja on suositellut tiettyjen muutosten ja tarkennusten tekemistä kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisussa on tarkennettu puuston säilyttämisen tärkeyttä koulun ympäristössä niin, että taataan liito-oravien mahdollisuus liikkumiseen Jokilaakson tien yli Perhonjoen suuntaan. Erityisesti suurten ja iäkkäiden puiden säilyttäminen on tärkeää, ei vain liito-oravien, vaan myös muiden eliölajien (kuten lintujen, hyönteisten, sienten, jäkälien ja sammalten) kannalta.

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. Kulku Palon kuntoradalle tulee muuttumaan, kun koulun alue tulee rakentamaan uudelleen. Nyt kuntoradan parkkialueena on toiminut koulun piha-alue, jota ei enää voida hyödyntää. Tosin kuntoradan käyttö on varsin vähäistä ja onkin todennäköistä, että kuntorataa käyttävät lähinnä vain lähialueen asukkaat, jotka tulevat sinne kävellen. Tarvittaessa kuntoradan mahdollisen kehittämisen yhteydessä voidaan kartoittaa myös uutta paikkaa kuntoradan parkkialueelle.

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 ja koko alueen 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 levä 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 kivaitoja. Tämä alue on kaavassa merkitty muinaismuistolain perusteella rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi.

Jokilaakson 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. Jokilaakson koulun kokonaisuus on rakennettu kahdessa vaiheessa eikä rakennus muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. 1940-luvulla rakennettu vanhin osa edustaa aikansa arkkitehtuuria, mutta ei ole lajissaan erityinen. 1970-luvulla rakennettu laajennusosa on taas selkeästi tyypillistä 1970-luvun arkkitehtuuria, mutta senkään ei ole katsottu olevan arkkitehtuurinsa tai muiden ratkaisuidensa osalta niin erityisiä, että se pitäisi suojella.

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 28.10.2026

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	26.10.2026
Kaavan nimi	Jokilaakson koulu	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	15.9.2025
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	Kunnan kaavatunnus	173/2
Pysyvä kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,1148	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,1000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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	6,8121	83,95	14523	0,21	0,3041	-5044
A yhteensä	5,5477	81,4	14523	0,26	2,0565	3921
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,2412	-8965
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2644	18,6			0,4888	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	6,8121	83,95	14523	0,21	0,3041	-5044
A yhteensä	5,5477	81,4	14523	0,26	2,0565	3921
A	1,3070	23,6	3921	0,30	1,3070	3921
AO	4,2407	76,4	10602	0,25	0,7495	
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,2412	-8965
YO	0,0000	0,0	0		-2,2412	-8965
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2644	18,6			0,4888	
VL	1,2644	100,0			0,4888	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutos / Jokilaakson koulu – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.4.–1.6.2026

Lausunto 1 / Erillisverkot

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Lausunto 2 / Lupa- ja valvontavirasto

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että suunnittelualueen käyttötarkoitus tulee YO-korttelialueen osalta muuttumaan ja alueella tavoitellaan jatkokehittämistä, joka voi tarkoittaa tässä tapauksessa myös esimerkiksi rakennusten purkamista.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että jos kaavoitus voi mahdollisesti johtaa rakennusten purkamiseen, olisi rakennetun ympäristön julkiset kohteet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa dokumentoitava kaavaselostukseen, kun ne vielä nykyisessä kunnossaan kuvaavat hyvin olemassa olevaa tai aiempaa käyttöä. Näin erityisesti silloin, jos kaavaa laatiessa tiedossa on, että rakennukset tullaan purkamaan. Kaavaselostusta olisi hyvä täydentää koulukeskuksen alkuperäisen rakennuskannan suunnittelu- ja rakennustietoja mm. suunnittelijoiden osalta sikäli kuin ne tiedossa ovat.

Lupa- ja valvontavirasto jatkaa, että valmisteluaineiston lähtötietojen perusteella ei käy ilmi, kuinka koulurakennusten kulttuurihistoriallisia tai suojeluarvoja olisi tarkasteltu. Kaavaselostuksen tulee antaa riittävä kuva nykyisestä rakennetun ympäristöstä ja kohteista, jotta kaavan tosiasialliset vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa yleisesti, että muuttuvan maankäytön, erityisesti luonnonympäristöön kuuluvien alueiden osalta olisi hyvä varmistua, ettei alueella sijaitse esimerkiksi liito-oravia tai muita huomion arvoisia lajeja.

Kaavaselostukseen tulee korjata osalliseksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen sijasta Lupa- ja valvontavirasto.

Kaavanlaatijan vastine:

Jokilaakson koulun jatkokehittäminen voi tarkoittaa myös rakennusten purkamista. Toki kaavamuutos ei sitä itsessään velvoita, vaan rakennusten jalostaminen uuteen käyttöön on myös mahdollista ja sillä voidaan edistää rakennushistoriallisten arvojen säilymistä sekä vähentää rakentamisesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia. Kaupunki ei kuitenkaan aio esittää koulurakennuksia suojeltaviksi, koska niillä ei katsota olevan niin merkittäviä suojelullisia arvoja, että suojelu olisi perusteltua.

Kaava-aineistoon on lisätty tarkastelu olemassa olevista koulurakennuksista.

Luontokartoittaja on käynyt alueella elokuussa 2026, eikä jälkiä liito-oravasta löytynyt. On kuitenkin mahdollista, että alue toimii ekologisenä käytävänä liito-oravalle. Tämän vuoksi kaavaa on muutettu niin, että näiden ekologisten yhteyksien säilyminen turvattaisiin. Koulun alueen istutettavia alueita on suurennettu ja niihin on lisätty säilytettävä puusto -merkintä. Jokilaaksontien varteen on lisätty istutettavan puurivin määräys.

Kaavatyön yhteydessä on tehty myös ilmastovaikutusten arviointia kahdella työkalulla. Näiden työkalujen toimivuutta tämän tyyppisen kaavan arviointiin pitää tarkastella kriittisesti, sillä työkalujen analyysien perusteella kaavan ilmastovaikutukset olisivat varsin suuret, vaikka alueella tulee vain neljä uutta tonttia ja koulun tontin käyttötarkoituksen muutos. Koulun tontin jatkokäytön myötä ei esimerkiksi juurikaan tarvitsisi kaataa puustoa, ja sama tilanne on muillakin uusilla tonteilla.

Lupa- ja valvontavirasto korjattu osalliseksi.

Lausunto 3 / Kaupunkiluvitus

Korttelikohtaisesti määritelty rakennusoikeus aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä ja on rakennusvalvonnan näkökulmasta työläs. Uudishankkeiden yhteydessä on tarpeen varmistaa koko korttelin käytetty rakennusoikeus. Rakentamislain myötä alle 30 m²:n rakennukset eivät pääsääntöisesti edellytä lupaa, mikä vaikeuttaa kokonaisrakennusoikeuden ilmoittamista ja seuranta.

Rakennusvalvonta esittää, että AO-kortteleiden tonttien rakennusalojen suunnittelussa huomioitaisiin Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024), erityisesti 5 §:n vaatimus, jonka mukaan pääikkunan edessä tulee olla vähintään kahdeksan metriä rakentamatonta tilaa. Selkeimmäksi ratkaisuksi katsotaan rakennusalojen sijoittaminen siten, että rakennettaessa rakennusalueelle rakennusten ja rakennelmien väliseksi etäisyydeksi jää vähintään kahdeksan metriä.

Rakennusvalvonta kiinnittää huomiota myös siihen, ettei asemakaava-alueen tonteille ole osoitettu lainkaan istutettavia alueita. Tonttien viihtyisyyttä ja kaupunkikuvan laatua voitaisiin parantaa esimerkiksi kadunpuoleisille osille sijoitettavilla istutusalueilla.

Kaavaluonnos ei rajaa rakennusten / katosten kappalemäärää. Asia voi muodostua haasteeksi luvanvaraisuuskynnyksen noustua Rakentamislain voimaantulon myötä.

Kaupunginosan 172 kortteliin 24 on ilmeisesti hahmoteltu kolmea tonttia. Tässä yhteydessä selvennystä kaipaa, miten ajoyhteys keskimmaiselle tontille on tarkoitus järjestää.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnon ensimmäinen kohta on ollut väärin, sillä kaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta korttelikohtaisella luvulla, vaan tehokkuusluvulla. Asiasta keskusteltu kaupunkiluvituksen kanssa. Kaavamääräyksiin on lisätty rakennusalojen rajat, määräykset rakennusten ja rakennelmien kokonaismäärästä sekä istutettavat alueet. Lisäksi korttelin 24 uusien tonttien

osalta on muokattu tonttien rajoja niin, että tontille ajot ym. asiat on helpompi järjestää ja hahmottaa.

Lausunto 4 / Ympäristöterveydenhuolto

Kuten kaavatyössä on kuvattu, Jokilaakson koulun kiinteistön itä-kaakkoispuolelle avautuu peltoaukea. Tästä voi ajoittain aiheutua pölyä ja hajuja, joista koulutoiminnan aikana terveysvalvonnalle tuli palautetta. Tämän vuoksi suositellaan, että jo asemakaavalla merkinnöin varmistetaan Jokilaaksontien varteen / tontin itäreunalle jätettävä suojaava ja mahdollisimman peittävä puustoinen kasvillisuusvyöhyke. Tällä voidaan vähentää myös Jokilaaksontien melu- ja pölyvaikutusta kiinteistölle. Alueella kasvaa suurikokoisia kuusia ja koivuja, joita olisi suotavaa säilyttää.

Kaavanlaatijan vastine:

Jokilaakson koulun tontille on lisätty leveämpi istutettava alue, johon on lisäksi osoitettu istutettava puurivi suojaamaan mahdollisia kulkeumia pellolta.

Lausunto 5 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta tunnetaan yksi muinaismuistolain 295/1963 rauhoittama muinaisjäännöskohde Kuli mj rek 1000095535. Muinaisjäännöskohteeseen kuuluu multipenkkirakenteisen parituvan jäänteet, kiviaitoja sekä kivirakenteita, jotka saattavat liittyä piharakennusten perustuksiin. Vanhimmat historialliset tiedot asuinpaikasta ovat vuodelta 1547, mutta paikka on voinut olla topografiansa perusteella asutettuna jo huomattavasti aiemminkin. Paikalla on asuttu myös 1600–1700-luvuilla. Tilan mainitaan olleen ajoittain autiona, joten rakenteet ovat säilyneet hyvin. Lisätietoja kohteesta löytyy kaikille avoimesta kulttuuriympäristön rekisteriportaalista osoitteesta <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000095535>

Muinaisjäännösalue on merkitty kaavaluonnokseen asianmukaisella aluemerkinällä ja määräyksellä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa kaavaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Esitämme kaavaselostukseen vielä lisättäväksi, että mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työ keskeyttää ja olla viipymättä yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14§).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Alueen rakennushistoriallisia arvoja ei ole käsitelty kaavaluonnoksen yhteydessä inventoinnin tai muun tarkemman selvityksen perusteella. Kouluun ja sen ympäristöön on tehty katselmus joulukuussa 2025, jonka pohjalta K.H. Renlundin museo on kuitenkin voinut arvioida suunnittelualueen ympäristöä ja sille sijoittuvaa rakennuskantaa.

Alueen nykyiset asuinrakennukset edustavat pääasiassa modernia pientaloarkkitehtuuria, eikä niissä ole havaittavissa erityisen arvokkaita rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia piirteitä.

Kaava-aineistossa ei ole tarkempaa selvitystä Jokilaakson koulun mahdollisista suojeluarvoista. Museon arvion mukaan koululla on kuitenkin vähintään paikallishistoriallista

merkitystä ja tehdyn katselmuksen perusteella erityisesti vanhin osa on rakenteiltaan tyyppiä, joka on teknisesti kohtuudella kunnostettavissa useaan eri käyttötarkoitukseen.

Kokkolan kaupungin alueelta on viime vuosien aikana purettu runsaasti 1940–1970-luvuilla rakentunutta kouluarkkitehtuuria. Jokilaakson koulun edustamaa kokonaisuutta ei ole käytännössä juurikaan säilynyt. Kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta on välttämätöntä, että rakennushistoriallisia kokonaisuuksia säilyy myös paikallisella tasolla. Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavan sisältö on laadittava siten, ettei rakennetun ympäristön arvoja hävitetä. Museon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksen valmistelussa ei ole selvitetty riittävästi kaavaratkaisun vaikutuksia tähän seikkaan.

Vaikka kohdetta ei suojella suoraan sr-merkinnällä, rakennetun ympäristön arvoja tulee lain mukaan säilyttää ja vaalia. Museo ehdottaa, että koulun sijoittumisalueen merkintää muutetaan siten, että se tukee kohteen säilyttämistä ja sallii monimuotoisemman käytön. Tarvittaessa koulun mahdollinen jatkokäyttö tulee olla eri muodoissa mahdollista.

Kaavanlaatijan vastine:

*Jokilaakson koulun jatkokehittäminen voi tarkoittaa myös rakennusten purkamista. Toki kaavamuu-
tos ei sitä itsessään velvoita, vaan rakennusten jalostaminen uuteen käyttöön on
myös mahdollista ja sillä voidaan edistää rakennushistoriallisten arvojen säilymistä sekä vä-
hentää rakentamisesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia. Kaupunki ei kuitenkaan aio esittää
koulurakennuksia suojeltaviksi, koska niillä ei katsota olevan niin merkittäviä suojelullisia ar-
voja, että suojelu olisi perusteltua.*

Kaava-aineistoon on lisätty tarkastelu olemassa olevista koulurakennuksista.

Lausunto 6 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että Suunnittelualue on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu kyläalueeksi (at). Maakuntakaavan tavoitteena on tukea kyläverkoston elinvoimaisuutta, hallittua täydennysrakentamista sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä. Asemakaavamuutos on pääosin maakuntakaavan mukainen, sillä se kohdistuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön eikä laajenna yhdyskuntarakennetta uusille alueille. Kaavaratkaisu tukee tältä osin yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Yhdyskuntarakenne ja alueidenkäyttö

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että kaavamuutoksella mahdollistetaan käytöstä poistuneen koulukiinteistön uudelleenkäyttö asumiseen. Ratkaisu edistää olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä ja ehkäisee vajaakäyttöisten alueiden muodostumista. Keski-Pohjanmaan liitto pitää tätä perusteltuna maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena ratkaisuna.

Kylärakenne ja palvelut

Keski-Pohjanmaan liitto huomauttaa, että maakuntakaavan kylämerkintään liittyy palvelujen ja yhteisöllisten toimintojen säilyttämisen tavoite. Jokilaakson koulun toiminnan päättymisen merkitsee alueen palvelutason heikentymistä. Asemakaavamuutos ei sisällä uusia palvelutoimintoja, mikä voi pitkällä aikavälillä vaikuttaa kylämaisen rakenteen toiminnalliseen

laatuun. Keski-Pohjanmaan liitto kiinnittää huomiota siihen, että alueen kehittäminen painottuu jatkossa asumiseen ja, että kyläalueen monipuolinen käyttö ja yhteisöllisyys vähenevät.

Virkistys ja viherrakenne

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavamuutoksessa lähivirkistysalueiden määrä kasvaa merkittävästi ja Palon kuntoradan käyttö turvataan. Ratkaisu vahvistaa paikallista viherrakennetta ja tukee virkistyskäyttöä. Tältä osin kaava edistää maakuntakaavan tavoitteita virkistysyhteyksien ja viherverkoston säilyttämisestä ja kehittämisestä.

Kulttuuriympäristö

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että suunnittelualueelle osoitettu muinaisjäännösalue turvaa paikallisen historiallisesti arvokkaan kohteen säilymisen. Ratkaisu on maakuntakaavan kulttuuriympäristötavoitteiden mukainen. Sen sijaan koulurakennukselle ei ole esitetty suojelua. Maakuntakaavan näkökulmasta tällä ei ole merkittävää vaikutusta, mutta paikallisesti rakennuksella on ollut alueellinen identiteetti-arvo.

Ilmasto- ja kestävyysnäkökulmat

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavaselostuksen mukaan koulurakennuksen mahdollinen purkaminen aiheuttaisi suuremmat ilmastovaikutukset verrattuna korjaamiseen ja uudelleenkäyttöön.

Keski-Pohjanmaan liitto korostaa, että rakennusten säilyttäminen ja uusiokäyttö tukevat maakunnallisia ilmastotavoitteita. Purkamisen vaikutukset on perusteltua arvioida jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Johtopäätökset

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että asemakaavamuutos on pääosin maa-kuntakaavan mukainen ja:

- tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
- hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria
- vahvistaa virkistysalueverkkoa.

Keski-Pohjanmaan liitto kiinnittää kuitenkin huomiota kyläalueen palvelutason ja toiminnallisuuden kehittymiseen sekä rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuuksiin ilmastovaikutusten näkökulmasta. Ratkaisu muuttaa alueen roolia aiempaa asumispainotteisemmaksi, mikä on syytä huomioida alueen pitkäjänteisessä kehittämisessä.

Kaavanlaatijan vastine:

On totta, että alueen luonne kokonaisuudessaan tulee muuttumaan. Tai tarkemmin ottaen muutos on jo tapahtunut, koska koulun toiminta on jo loppunut ja sekä koulu- että päiväkotitoiminta on siirtynyt Piispanmäen kouluun. Tämä on pitkän prosessin tulos, jossa on tarkasteltu koko kaupungin kouluverkkoa ja sen kehitystä. Kaava ei siis sinänsä aiheuta kylärakenteen tai alueellista palvelutason muutosta, vaan mahdollistaa alueen jatkokehittämisen ja uuteen tilanteeseen vastaamisen. Koulun merkitys paikalliselle kyläyhteisölle on epäilemättä

ollut suuri, mutta toisaalta monet sisäilmaongelmat ovat varjostaneet koulun merkitystä. Koulumatka ei edelleenkään alueelta tule olemaan kovin pitkä, noin kilometri.

Kaava mahdollistaa edelleen olemassa olevien rakennusten kehittämisen ja ylläpitämisen, mikä olisi myös ilmaston kannalta paras ratkaisu. Mutta koska rakennukset ovat huonossa kunnossa, eikä niillä katsota olevan sellaisia merkittäviä arvoja, jotka vaatisivat rakennusten suojelua, ei kaavassa osoiteta rakennuksia suojeltaviksi. Tällä saadaan joustavuutta myös rakennusten mahdolliseen jatkokäytön suunnitteluun.

Asemakaavan muutos / Jokilaakson koulu – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Mukavaa että koulun alueelle tulee muutos ja asuntoja.

Yksi huolenaihe on eli kuvan ympäröityä jalkakäytävää ei tule muuttaa autotieksi. Läpikulku asuinalueen läpi lisää liikennettä ja vaaraa. Toinen merkitty kohta jossa on mutka yläpalonkierroksella on jatkuva vaaranpaikka kun mutkaan ei näe ja autoilijat ajavat välillä keskellä tietä - jos liikenne lisääntyy tämä riski kohoaa entisestään. Mielestämme parhaat kulkureitit muutenkin ovat vingrenintien kautta strangintielle tai vielä parempi jokilaaksontien kautta strangintielle tai ouluntielle.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa tarkoitetaan uutta Yläpalonpolkua, joka on aiemmin toiminut pyörätienä koululle. Yläpalonpolusta tulee päättävä tie, jonka kautta ajetaan uusille tonteille. Päättävä tie jatkuu ulkoilureittinä, jota pitkin pääsee jatkossakin Palon kuntoradalle. Läpiajoa ei siis ole tulossa.

Tämä kaavatyo ei ulotu Yläpalonkierroksen alueelle. Katualueen vaaranpaikat ja geometriat tutkitaan tulevaisuudessa mahdollisen katusaneerauksen yhteydessä. Kolmen tontin myötä liikennemäärät eivät todennäköisesti kasva niin paljon, että katuun pitäisi tästä syystä tehdä muutoksia.

Mielipide 2

Olemme tutustuneet Jokilaakson koulun alueen asemakaavaluonnokseen ja esitämme kiinteistömme seuraavat huomautukset ja muutosehdotukset.

Tonttimme koulunpuoleiselle alueelle, uusien tonttien väliin, tulee jättää selkeä ja reilu viher-alue/reuna-alue. Tontit olisi hyvä sijoittaa lähemmäksi koulua.

Yksittäinen lännen puoleisin tontti tulisi olla lähempänä nykyistä koulurakennusta. Myös muut tontit tulisi rakentaa samaan linjaan, selkeästi erilleen nykyisistä Yläpalonkierroksen tonteista.

Tonttilinjassa on korkeuseroa ja maasto nousee nykyiselle ns. koulun takana olevalle niitty-alueelle. Tonttimme reunalla menee oja, johon laskee pintavedet ja sillä on merkitys hulevesien hallinnalle.

Pyydämme, että ennen tonttijaon vahvistamista selvitetään tonttimme läheisen ojan ja hulevesien nykyinen toiminta sekä varmistetaan, ettei uuden tontin rajausta, rakentaminen tai pihan muotoilu heikennä nykyistä kuivatusjärjestelmää. Ojan säilyminen avoimena ja toimivana on tonttimme kannalta välttämätöntä. Tämän vuoksi oja ja sen välitön reuna-alue tulee jättää kaupungin hallintaan tai muutoin osoittaa selkeästi yleiseksi hulevesi-/viheralueeksi.

Kaavakartassa oleva Yläpalonpolku sijoittuu tonttimme ja viereisen tontin väliin. Emme pidä nykyisen pyörätien muuttamista ajotieksi Yläpalonkierroksen kautta tarkoituksenmukaisena vain muutaman uuden tontin ajoneuvoliikennettä suuntautuvaa liikennettä varten. Tie on kapea ja talvella liukas.

Pyörätien mäki on jo tällä hetkellä riski, jos pyöräilijä tulee mäkeä alas kovaa vauhtia Yläpalonkierroksen autotielle. Autojen liikkuminen kyseisellä tiellä olisi turvallisuusriski. Raskaan liikenteen kulku kyseisellä tieosuudella on liian ahdasta.

Esitämme, että uusien yläpuolellamme sijaitsevien tonttien ajoneuvoliikenne järjestetään Vingreninkujaa jatkaen. Tämä olisi liikenneturvallisuuden ja asuinalueen rauhallisuuden kannalta selvästi parempi ratkaisu. Yläpalonkierrokselle ei tule ohjata pysyvää asukasliikennettä, eikä rakennusaikaista liikennettä, muutaman uuden tontin vuoksi.

Alueella oleva Palon kuntosrata on käytössä ympäri vuoden. Talvisin se toimii hiihtolatuna. Kuntoradan ja sen ympäristöä tulee edelleen kehittää ja mahdollistaa turvalliset ulkoilumahdollisuudet alueen lähiliikuntapaikkana. Tällä hetkellä alueella on runsaasti kaatuneita puita.

Mahdollinen louhinta, täyttö, maansiirto, hulevesijärjestelyjen muutos ja johtojen siirrot tulee suunnitella siten, ettei niistä aiheudu haittaa tonttimme rakennuksille, pihalle, hulevesien toiminnalle tai kulkuyhteyksille. Toivomme, että kaupunki ottaa mielipiteemme huomioon kaavoituksen jatkovalmistelussa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kolmelle uudelle tontille ei voida ottaa tonttiliittymää Vingreninkujan puolelta, koska Vingreninkujan päässä sijaitsee muinaismuisto, joka suojellaan. Todennäköisesti pyöräliikenne koulun suunnasta vähenee, ja varmasti on jo vähentynytkin, kun koulun toiminta on loppunut. Tämän vuoksi päättyvä katu sopii nyt paremmin tonteille ajoon. Lisäksi kadunpätkeä muokataan niin, että se soveltuu tontille ajoon, mm. kääntöpaikka on tulossa Yläpalonpolun päähän. Liikennemäärät eivät tule olemaan suuria, koska uusia tontteja on vain kolme. Toki rakennusaikana liikenne on runsaampaa ja koneet suurempia, mutta kyseessä on vain väliaikainen haitta. Ehdotusvaiheessa uusien tonttien rakennusaloja on muokattu niin, että rakennukset tulee sijoittaa kauemmas Yläpalonkierroksen rakennuksista. On todennäköistä, että rakentajat sijoittavat asuinrakennukset mahdollisimman korkealle rinteeseen, jotta saadaan piha-alueita länteen päin. Hulevedet tulee uusienkin tonttien kohdalla hoitaa niin, että olemassa oleville tonteille ei koidu niistä ongelmia.

Mielipide 3

Olemme tutustuneet Jokilaakson koulun alueen asemakaavaluonnokseen ja esitämme kiinteistömme osalta seuraavat huomautukset ja muutosehdotukset.

Pidämme tärkeänä, että kaavaratkaisussa huomioidaan olemassa oleva maasto, tonttimme rakentamisen aikaiset lähtökohdat, hulevesien hallinta, kunnallistekniset ja muut johtovauraukset, liikenneturvallisuus sekä lähivirkistysalueen turvallinen käyttö.

██████████n itäpuolinen reuna-alue tulee jättää kaupungin viher-/reuna-alueeksi tai rajata uuden tontin ulkopuolelle

Tonttimme itäpuolella oleva alue poikkeaa maastollisesti ja käytöllisesti muista tonteista. Tonttilinja sijoittuu oikeassa reunassa alemmaksi kuin viereiset tontit. Tähän on saattanut aikanaan liittyä silloisen sähkölinjan sijoittuminen sekä korkeuserot. Rakennusvaiheessa kaupungilta ilmoitettiin, että viereen (rinteessä yläpuolelle) ei tulla rakentamaan. Tästä syystä rakennuslupa myönnettiin siten, että talo sijaitsee vain kahden metrin etäisyydellä tontin oikeasta reunasta. Koska olemassa oleva asuinrakennus sijaitsee lähimmillään vain kahden metrin etäisyydellä tontin rajasta, tulee uuden rakentamisen sijoittelussa huomioida erityisen huolellisesti rakennusten välinen turvallinen etäisyys, pelastustoiminnan mahdollisuudet sekä paloturvallisuus.

Tontistamme oikealle, Jokilaakson koulun suuntaan, maasto nousee jyrkästi. Korkeuseroa muodostuu paikoin noin 1–2,5 metriä. Nousun alareunassa sijaitsee oja, johon johdetaan tonttimme pintavesiä, sillä eteläpuolinen pihamme on rajattu noin metrin korkuisella muurilla. Siitä syystä ojaa ei voida täyttää tai poistaa, koska sillä on olennainen merkitys alueen hulevesien hallinnalle. Sama oja kulkee myös muiden tonttien itäpuolella. Oja jatkuu kiviaidan ja pururadan sekä suuren kiven välistä, ja liittyy suurempaan hulevesiojaan. Oja jatkuu Palon kuntoiluradan läheisessä metsässä kohti valtatie 8:n aluetta.

Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä edellytetään hulevesien viivyttämisen ja vettä läpäisevien viherpintojen huomioimista rakentamisluvan yhteydessä. Tämän vuoksi olemassa olevan ojan ja hulevesireitin säilyminen tulee varmistaa jo kaavavaiheessa.

Käsityksemme mukaan tonttimme itäpuolella oleva noin 5–10 metrin levyinen alue ei maaston, ojan ja korkeuserojen vuoksi ole uuden tontin tulevan omistajan tosiasiallisesti hyödynnettävissä rakentamiseen tai normaaliin pihakäyttöön. Sen sijaan alue toimii nykyisellään luontevana suojavyöhykkeenä, hulevesien johtamisalueena sekä tonttien välisenä viheryhteytenä.

Lisäksi Lounea on hiljattain rakentanut tonttimme itäpuolen reuna-alueen kautta taloomme tulevan kuituyhteyden. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä todetaan, että asemakaava-alueella sijaitsee johto- ja linjavarauksia, johtoja ja kaapeleita sekä niihin liittyviä laitteita ja rakenteita, eikä rakentamisella tai muilla toimenpiteillä saa estää niiden kunnossapito- tai uusimistöitä. Tämä puoltaa sitä, että tonttimme itäpuolinen reuna-alue jätetään selkeästi rakentamisen ulkopuolelle ja merkitään kaupungin hallintaan jääväksi viher-/reuna-alueeksi.

Olemme myös rakennusvaiheesta lähtien hoitaneet kyseistä ruohoaluetta kaupungin edustajien suullisella luvalla kaupungin ilmoitettua, ettei kaupunki tule hoitamaan ojan ja tontin välistä aluetta. Alueen pitäminen siistinä on ollut sekä meidän että ympäristön edun mukaista.

Lisäksi kyseinen reuna-alue on toiminut varayhteytenä rakennuksen pohjoispuolella olevalle sisäänkäynnille. Talvisin ja erityisesti liukkaimpina aikoina liikuntarajoitteisen omistajan on ollut turvallisempaa päästä etuovelle autolla tätä kautta. Reuna-alueen säilymisellä on siis merkitystä pelastustoiminnan ja kiinteistön huoltoliikenteen kannalta, sillä kiinteistön pohjoispuolelle ja pääovelle ei ole muuta toimivaa kulkuyhteyttä. Mikäli reuna-alue poistuu käytöstä tai kaventuu olennaisesti, pelastus- ja huoltoajoneuvojen toimintamahdollisuudet heikkenevät merkittävästi.

Esitämme, että uuden tontin raja alkaa vasta ojan yläpuolelta ja että tonttirajaa siirretään siten, että tonttien välinen reuna-alue jää kaupungin viher-/suoja-alueeksi. Tätä voidaan tarvittaessa kompensoida siirtämällä uuden tontin rajaa vastaavasti toisesta reunasta. Käsittääksemme nykyisen pururadan lähtökohtaa voisi siirtää sen verran. Ratkaisu olisi maaston, huulevesien, olemassa olevan käytön ja tonttilinjojen kannalta luonteva sekä yhdenmukainen alueen muiden tonttien kanssa.

Mikäli alueen jättäminen kaupungin viheralueeksi ei ole mahdollista, ilmoitamme olevamme valmiita neuvottelemaan kyseisen reuna-alueen ostamisesta kohtuulliseen hintaan.

Nykyistä pyörätietä ei tule muuttaa ajotieksi Yläpalonkierroksen kautta

Kaavaluonnoksessa alueelle muodostuu uusia AO-tontteja, ja kaavakartassa Yläpalonpolku sijoittuu tonttimme ja viereisen tontin väliin. Emme pidä nykyisen pyörätien muuttamista ajotieksi Yläpalonkierroksen kautta tarkoituksenmukaisena vain muutaman uuden tontin ajoneuvoliikennettä tai kuntoradalle suuntautuvaa liikennettä varten.

Käytettävissä oleva leveys ajotielle on hyvin kapea huomioiden esimerkiksi talvikunnossapidon tarpeet. Tonttimme rajalla pyörätien vieressä sijaitsee korkea muuri, mikä tulee huomioida erityisesti talvikunnossapidon näkökulmasta.

Nykyinen kevyen liikenteen yhteys on jo nykyisellään liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallinen. Pyöräilijät, lapset ja muut liikkujat tulevat mäkeä alas kovalla vauhdilla eivätkä välttämättä huomaa tulewansa ajotielle. Vastaavasti autoilijoiden on vaikea havaita tulijoita ajoissa. Talvisin lapset saattavat laskea pyörätietä pulkalla tai rattikelkalla, ja mikäli yhteys muutetaan ajotieksi, riski kasvaa entisestään.

Erityisen ongelmallinen kohta on sokea kulma: mäkeä alas tulevat lapset tai pyöräilijät eivät näe mutkasta tulevia autoja, eivätkä autoilijat näe heitä riittävän ajoissa. Tilanne olisi vielä vaarallisempi, jos autot jatkossa käyttäisivät nykyistä pyörätietä tonttiliikenteeseen tai ulkoilualueelle kulkemiseen.

Esitämme, että uusien yläpuolellamme sijaitsevien tonttien ajoneuvoliikenne järjestetään Vingreninkujaa jatkaen tai Jokilaaksontien kautta, kuten alueen muillakin tonteilla. Tämä olisi liikenneturvallisuuden ja asuinalueen rauhallisuuden kannalta selvästi parempi ratkaisu. Yläpalonkierros on ollut hyvin rauhallinen tiealue, jossa lapset ovat voineet turvallisesti leikkiä, sillä kaikki liikenne on suuntautunut tien varrella olleille tonteille. Asukkaat, jotka tuntevat alueen ovat pitäneet ajonopeuden hyvin matalana tietäen esimerkiksi pyörätietä pitkin saattaa tulla huomaamatta lapsia tai pihoilta on juossut lapsia pallojen perässä.

Yläpalonkierrokselle ei tule ohjata rakennusaikaista eikä pysyvää asukasliikennettä muutama uuden tontin tai vapaa-ajan liikkujien vuoksi.

Mikäli kaupunki kuitenkin jatkaa ajotieyhteyden suunnittelua nykyisen kevyen liikenteen väylän paikalle, pyydämme, että ennen kaavaehdotusta laaditaan erillinen liikenneturvallisuustarkastelu. Siinä tulee arvioida ainakin näkemät, korkeuserot, nopeudet, talvikäyttö, lasten liikkuminen sekä rakentamisen aikainen raskas liikenne.

Rakennusaikainen liikenne ja työmaan vaikutukset tulee rajata pois Yläpalonkierrokselta

Mikäli alueelle rakennetaan uusia tontteja, rakennusaikainen liikenne aiheuttaisi Yläpalonkierroksella merkittävää haittaa ja turvallisuusriskejä. Katu on nykyisellään asuinalueen rauhallinen yhteys, eikä sitä tule käyttää rakennusliikenteen reittinä uusille tonteille.

Pyydämme, että kaavassa tai sen jatkosuunnittelussa edellytetään rakennusaikaisen liikenteen ohjaamista muualta kuin Yläpalonkierroksen ja nykyisen pyörätien kautta.

Myös mahdollinen louhinta, täyttö, maansiirto, hulevesijärjestelyjen muutos ja johtojen siirrot tulee suunnitella siten, ettei niistä aiheudu haittaa tonttimme tai alueen rakennuksille, pihalle, hulevesien toiminnalle tai kulkuyhteyksille.

Hulevesien ja ojan toiminta tulee selvittää ennen tonttijaon vahvistamista

Kaavaluonnoksessa todetaan, että alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Pyydämme, että ennen tonttijaon vahvistamista selvitetään tonttimme itäpuolisen ojan ja hulevesien nykyinen toiminta sekä varmistetaan, ettei uuden tontin rajaus, rakentaminen tai pihan muotoilu heikennä nykyistä kuivatusjärjestelmää.

Ojan säilyminen avoimena ja toimivana on nähdäksemme tonttimme kannalta välttämätöntä. Jos oja tai sen huoltoyhteys jäisi uuden yksityisen tontin sisälle, syntyisi epäselvä ja käytännössä ongelmallinen tilanne kunnossapidon, vastuiden ja hulevesien johtamisen kannalta.

Tämän vuoksi oja ja sen välitön reuna-alue tulisi mielestämme jättää kaupungin hallintaan tai muutoin osoittaa selkeästi yleiseksi hulevesi-/viheralueeksi.

Lähivirkistysalueella oleva lampi tulee huomioida turvallisuusriskinä

Pyydämme, että kaavatyössä ja lähivirkistysalueen suunnittelussa huomioidaan alueella sijaitsevan lammen turvallisuusriski erityisesti lapsille.

Lampi sijaitsee alavalla alueella, johon ei ole hyvää näkyvyyttä asutuksesta. Alueelta ei myöskään välttämättä kuulu avunhuudot lähiasutukseen.

Tästä esimerkkinä kerromme, että rakentamisemme aikana alueelta oli lentänyt styroksilevy lampeen, ja erään perheen pieni lapsi oli lähtenyt kellumaan styroksin päällä lammelle. Onneksi naapuri oli ulkona ja kuuli lapsen huudon. Tapaus osoittaa, että lampi voi aiheuttaa todellisen vaaratilanteen etenkin lapsille.

Esitämme, että lammen ympäristöön suunnitellaan riittävät turvallisuustoimet, kuten näkyvyyden parantaminen, tarvittaessa aitaus tai muu kulunohjaus, varoitusmerkinnät sekä alueen säännöllinen kunnossapito.

Yhteenveto esittämistämme muutoksista

Pyydämme, että asemakaavaluonnosta muutetaan tai täydennetään seuraavasti:

1. Tonttimme itäpuolinen ojan ja tontin välinen reuna-alue jätetään kaupungin viher-/suoja-alueeksi eikä sitä liitetä uuteen rakennettavaan tonttiin.

2. Uuden tontin raja siirretään alkamaan vasta ojan yläpuolelta, ja rajauksen mahdollinen vaikutus tontin kokoon kompensoidaan tarvittaessa tontin toiselta reunalta.
3. Olemassa oleva oja ja hulevesien johtaminen turvataan, eikä ojaa tule täyttää tai siirtää ilman erillistä hulevesiselvitystä ja naapurikiinteistöjen kuulemista.
4. Lounean kuituyhteys sekä muut johdot, kaapelit ja kunnallistekniset varaukset selvitetään ja turvataan ennen tonttijakoa ja rakentamista.
5. Nykyistä pyörätietä ei muuteta ajotieksi Yläpalonkierroksen kautta. Uusien tonttien ajoneuvoliikenne tulee järjestää Vingreninkujan tai Jokilaaksontien kautta.
6. Ennen mahdollista ajotieyhteyden suunnittelua laaditaan liikenneturvallisuuštarkastelu, jossa huomioidaan mäki, sokea kulma, lapset, talvikäyttö ja kevyen liikenteen turvallisuus.
7. Rakennusaikainen liikenne tulee ohjata pois Yläpalonkierrokselta ja nykyiseltä kevyen liikenteen yhteydeltä.
8. Lähivirkistysalueella olevan lammen turvallisuus tulee selvittää ja tarvittavat suojaustoimet toteuttaa.

Toivomme, että kaupunki ottaa mielipiteemme huomioon kaavoituksen jatkovalmistelussa. Pyydämme myös mahdollisuutta tulla kuulluksi tarkemmin tonttimme rajaukseen, hulevesiin ja kulkuyhteyksiin liittyvissä ratkaisuisissa ennen kaavaehdotuksen laatimista sekä mahdollisuutta maastokatselmukseen alueella ennen jatkosuunnittelua.

Kaavanlaatijan vastine:

Kolmelle uudelle tontille ei voida ottaa tonttiliittymää Vingreninkujan puolelta, koska Vingreninkujan päässä sijaitsee muinaismuisto, joka suojellaan. Todennäköisesti pyöräliikenne koulun suunnasta vähenee, ja varmasti on jo vähentynytkin, kun koulun toiminta on loppunut. Tämän vuoksi päättyvä katu sopii nyt paremmin tonteille ajoon. Lisäksi kadunpätkeä muokataan niin, että se soveltuu tontille ajoon, mm. kääntöpaikka on tulossa Yläpalonpolun päähän. Liikennemäärät eivät tule olemaan suuria, koska uusia tontteja on vain kolme. Toki rakennusaikana liikenne on runsaampaa ja koneet suurempia, mutta kyseessä on vain väliaikainen haitta. Ehdotusvaiheessa muistutuksen jättäjän itäpuolista tonttia on siirretty hieman itään päin, jotta tonttien rajoja ja rakennusaloja saadaan paremmin yhteen sovitettua uuden tontin ja olemassa olevan rakennuskannan välillä. Muistutuksen jättäjän tonttia on nyt hieman kasvatettu, ja näin saadaan rakennuksen etäisyys rajasta neljään metriin ja myös oja tulee huomioitua paremmin. Hulevedet tulee uusienkin tonttien kohdalla hoitaa niin, että olemassa oleville tonteille ei koidu niistä ongelmia.