

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 kaavamuu-
tuus 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.

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 kaavamuuotos 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.

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 kohoo 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 kadunpätkää 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 johtova-
raukset, 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.