

Asemakaavan muutos / Entisen Jokilaakson koulun alue / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 15.09.2025 § 380

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kiinteistöihin 2:37 ja 2:35, idässä Jokilaaksontiehen ja lännessä Vingrenintiehen sekä Yläpalonkierroksen varren tontteihin. Etelässä mukana ovat Strangintien eteläpuolen kiinteistöt. Suunnittelualue on voimassa olevissa kaavoissa YO-aluetta (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), puistoaluetta ja AO-aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6,9 ha.

Suunnittelualueella kaupunki omistaa Jokilaakson koulun kiinteistön sekä muutamia kiinteistöjä koulun pohjois- ja länsipuolella. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Jokilaaksontien katualueen VT8:lta koululle saakka omistaa Kokkolan kaupunki. Kaupunki omistaa myös Vingreninkuja ja Vingrenintien pohjois-etelä-suuntaisen osuuden. Strangintie, Jokilaaksontie ja Vingrenintie itä-länsi-suuntainen osuus ovat yksityisomistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue kuuluu toteutuneeseen kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeseen. Alueelle sijoittuu myös Mereltä merelle virkistysakselin Pääkehä, joka alkaa Ykspihlajan Potin alueelta ja päättyy Trullevinniemeen.

YLEISKAAVA

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

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. 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 (lähivirkistysalue). Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/1 (hyväksytty 26.7.1967) ja siinä alueelle kohdistuu UP (urheilualue/palloilukenttä), TP (pienteollisuusrakennusten korttelialue), M (maatalousalue) ja PL (luonnontilassa säilytettävä puistoalue) -merkintöjä. Sama kaava on voimassa myös suunnittelualueen eteläosassa Vingrenintien ja Strangintien välisellä alueella. Tälle alueelle kohdistuvat merkinnät AO, AL (liikerakennusten korttelialue) ja M.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 28.5.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä. Lähtökohtaisesti uusia yksityisten tontteja ei muodosteta eikä nykyisten tonttien rakennusoikeuksia nosteta merkittävästi (suhteessa rakennusjärjestykseen).

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 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.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026 § 67

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 15.4.2026.

Asemakaavalla muodostuu 172. kaupunginosan osa kortteleista 24 ja 25 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta, sekä 173. kaupunginosan korttelit 97, 99 ja 101 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta.

Jokilaason koulun kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan asuinkäyttöön (A, asuinrakennusten korttelialue). Tämä merkintä mahdollistaa monenlaista asuinrakentamista: pientaloja, rivitaloja sekä esimerkiksi luhtitaloja. Tehokkuusluku tällä tontilla on 0,3 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tehokkuuden osalta kiinteistön käyttö vähenee, sillä vanhan kaavan mahdollistama tonttitehokkuus oli 0,4. Lisäksi koulun ja Yläpalonkierroksen väliselle alueelle osoitetaan kolme uutta erillistalojen (AO) tonttia. Tehokkuusluku näillä tonteilla on 0,25 ja kerrosluku kaksi. Ajo näille tonteille tapahtuu uutta Yläpalonpolkua myöten.

Kaavan myötä päivitetään myös Strangintien ja Vingrenintien ympäristön tonttien kaavallinen tilanne. Koko alueelle tulee yhtenäinen tehokkuusluku ja kerrosluku. Samalla selkiytetään rakennusalat yhtenäisiksi koko alueella.

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

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

Liite A	Kaavaluonnoskartta
Liite B	Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeellisest lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 22.4.2026 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 30.4.-1.6.2026 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Suomen Erillisverkot, Lupa ja valvontavirasto, Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus, Kokkolan kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Lausunnoissa (erityisesti LVV, Keski-Pohjanmaan liitto, K.H. Renlundin museo) nostettiin esiin rakennussuojelulliset asiat koulurakennusten osalta ja että suojeluarvoja ei ole tarkasteltu. Lisäksi kehoitettiin tutkimaan liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella. Myös ilmastovaikutusten tutkimista painotettiin. Lisäksi Kaupunkiluvitukselta tuli tarkennusehdotuksia kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin, erityisesti rakentamislain muutoksen myötä rakentamisluvitukseen tapahtuneiden muutosten vuoksi.

Mielipiteet koskivat liikenneturvallisuutta ja uusien tonttien järjestelyihin liittyviä asioita.

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen perusteella tehty muutoksia.

AO-tonttien tienvarsille on lisätty istutettavat alueet. Lisäksi rakennusalat on lisätty jokaiselle tontille, jotta rakentamislupavaiheessa tilanne naapurietäisyyksien osalta olisi selkeämpi.

A-alueen (entisen koulun alue) rakennusala on pienennetty kasvattamalla istutettavien alueiden kokoa tontin pohjois- ja eteläreunoilla. Samoin Jokilaaksontien reunan istutettavaa aluetta on levennetty ja tälle alueelle on lisätty istutettavan puurivin merkintä. Istutettaville alueille on myös lisätty säilytettävän puuston merkintä. Nämä lisäykset on tehty pitkälti luontokartoittajan ehdotusten mukaan, jotta voidaan turvata liito-oravan ekologisten yhteyksien

jatkuvuus alueella. A-alueen määräyksiin lisättiin mahdollisuus majoitusrakennusten rakentamiseen. Tällä halutaan saada muuntojoustavuutta rakennusten jatkokäytölle. Asuminen on yhä pääkäyttötarkoitus.

Uusien AO-tonttien rajoja on hieman muutettu selkeämmiksi. Lisäksi mukaan on otettu kaksi uutta tonttia, yksi Jokilaaksontien itäpuolelta ja toinen Yläpalonkierroksen varrelta. Jokilaaksontien itäpuolinen tontti on uusi tontti, Yläpalonkierroksen tontti on olemassaoleva, mutta sen rajoja muutetaan niin, että sen koillispuolisen tontin rakennusala ja etäisyydet saadaan toteutettua paremmin.

Kaavaluonnoksen jälkeen luontokartoittaja on käynyt alueella tarkastamassa liito-oravan mahdollisen esiintymisen alueella. Kaava-alueelta ei ole löytynyt jälkiä liito-oravasta, mutta koska niitä lähistöllä esiintyy, tulee niiden liikkumismahdollisuudet huomioda myös tässä kaavassa. Myös kaupungin arboristi on käynyt alueella tutkimassa olemassa olevan puuston kuntoa. Puut ovat pääosin hyväkuntoisia.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu myös selvitys koulun rakennuskannasta ja sen mahdollisista suojeluedellytyksistä. Koulurakennukset ovat varsin tyypillisiä aikakausiensa tuotteita, joiden ei katsota olevan niin arvokkaita, että ne tulisi suojella.

Kaavaehdotusvaiheessa on myös arvioitu tarkemmin kaavan ilmasto- ja muita vaikutuksia.

Kaavan nimeksi on vaihdettu ”Entisen Jokilaakson koulun alue”, joka kuvaa paremmin kaavan luonnetta. Kaava koskee laajempaa aluetta kuin pelkkää entisen Jokilaakson koulun tonttia.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijat vastineet
Oheisaineisto	Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä
Oheisaineisto	Selvitys olemassa olevasta rakennuskannasta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös