



KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

Tekninen palvelukeskus Kaavoituspalvelut

LAUSUNTO 17.11.2016

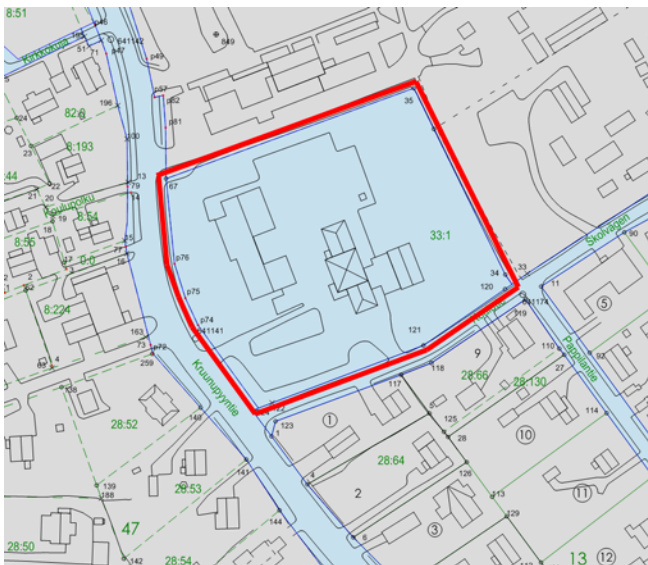
TILAPALVELUILLE

MYyntiin tulevien kiinteistöjen jalostuspotentiaali (KAAVOITUSPALVELUT - Jouni Laitinen / Päivi Cainberg / Elina Nissinen)

KOULURAKENNUKSET

KYRKBACKENIN KOULU

Tunnus:	272-404-33-1
Pinta-ala:	12 234 m ²
Kaavatilanne:	Asemakaava YO, tehokkuus e=0.30
Jalostuspotentiaali:	Maankäytön kehittämispotentiaalia, voidaan jalostaa itse tai ottaa yhteistyökumppani ennen kaavamuutoksen laatimista. Luovutettava maapohja koko tila.
Tuleva luonnearvio:	Rivitalot ja pienkerrostalot (II kerrosta) / myös palveluasumista
tehokkuuslukuarvio:	e=0,35 - 0,40
Rakennusoikeusarvio:	4300 m ²
Suojelukysymykset:	Rakennustaiteellisesti arvokas alkuperäinen rakennusosa suojeltava asemakaavassa.





KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

RÖDSÖN KOULU

Tunnus 272-405-2-2
Pinta-ala 24 150 m²
Kaavatilanne: Kaavaton
Nykytila Koulu, pallokenttä, ranta- ja metsäaluetta

Jalostuspotentiaali: Kylää tukevaa (vähäistä) maankäytön kehittämispotentiaalia

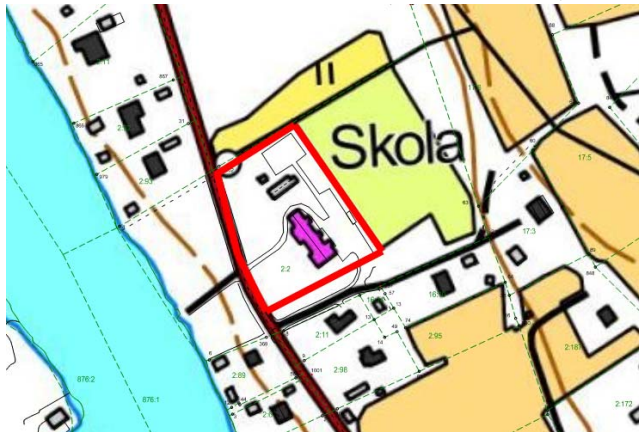
Tuleva luonnearvio: Koulu lähiympäristöineen voidaan luovuttaa, nykyinen käyttötarkoitus rakennusluvituksessa on julkinen rakennus mutta poikkeamisella muukin käyttötarkoitus (esim. asuminen) mahdollinen. *Ranta ja tausta jätettävä tulevia tarpeita varten kaupungille*, rannassa merkittävä virkistysellinen potentiaali jota ei tule luovuttaa yksityiseen käyttöön. Samoin pallokentällä on kyläläisille merkitys myös jatkossa. Kenttä saattaa pitkässä juoksussa olla myös tehokkaamman maankäytön aluetta (asemakaavoituksen kautta) mikä myös puoltaa kentän jättämisen kaupungille.

tehokkuuslukuarvio: -

Rakennusoikeusarvio: -

Suojelukysymykset: koulu on mahdollinen suojelurakennus

Kaavoituksen ehdotus koulukiinteistön tontiksi, noin 7500 m².



Rödsö – Myytäväksi soveltuva tilan osa



KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

VITSARIN KOULU

Tunnus 272-414-12-0
Pinta-ala 30 894m²
Kaavatilanne Kaavaton
Nykytila Koulu, jääkiekkokaukalo, urheilukenttä, metsäaluetta

Huomioitavat erityistekijät Urheilukentän alue tulva-aluetta. Tiivis kylärakenne, jonka laajempi täydennysrakentaminen edellyttää yleiskaavaa/asemakaavaa.

Jalostuspotentiaali Koulu sopivalla tonttirajauksella (alla) voidaan luovuttaa. Potentiaali uudelle omistajalle asuminen/yritystoiminta mutta huomioitava että nyt luvitettu julkiseksi rakennukseksi. Taustan laajempi urheilukenttä sijaitsee tulva-alueella ja tällä ei näin ollen ole kehittämispotentiaalia. Koulun lähiympäristö syytä jättää kaupungille ja sinne mahdollisesti 1-2 omakotitalotonttia, joka tutkittava yleiskaavan laatimisen yhteydessä, Keskustaajaman yleiskaava 2030.

Suojelukysymykset Koulu on mahdollinen suojelurakennus

Kaavoituksen ehdotus koulukiinteistön tontiksi, noin 4700 m²



Vittsari – Myytäväksi soveltuva tilan osa



KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

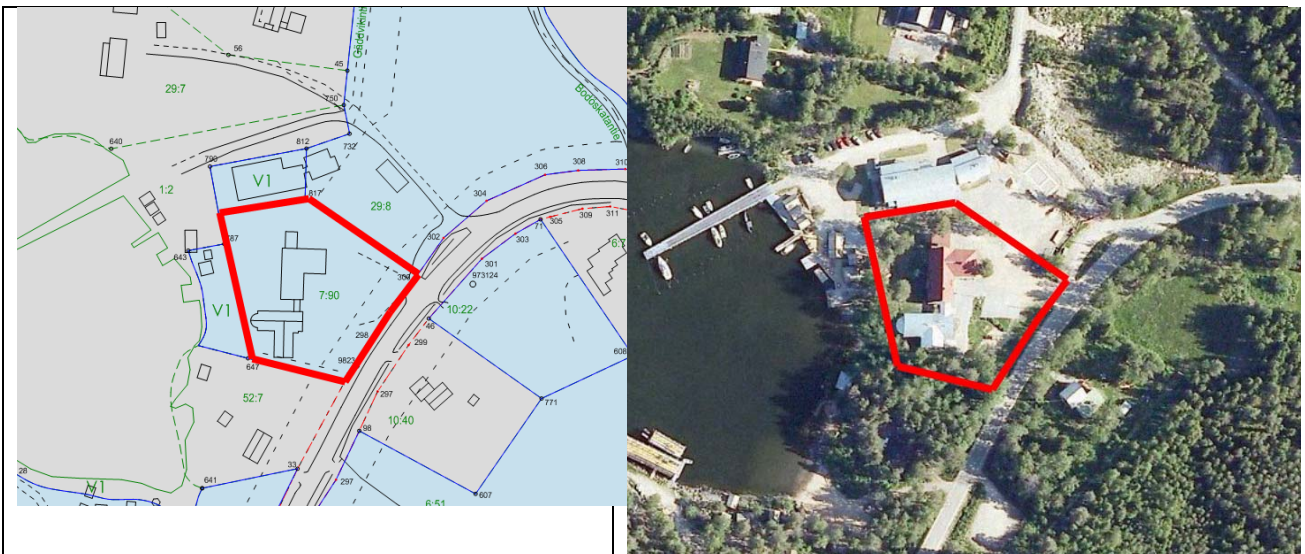
ÖJAN KOULU

Tunnus 272-416-7-90
Pinta-ala 5 751m²
Kaavatilanne Kaavaton

Huomioitavat erityistekijät Viemäröntikysymykset

Jalostuspotentiaali Varsinaisen koulun maapohjan osalta ei merkittävää kehityspotentiaalia ja voidaan rajauksen mukaisena (alla) myydä. Koulun pohjoispuolella sen sijaan on kaupungilla kehityspotentiaalia sisältäviä alueita joiden maankäyttö tulee ratkaista kaavoituksen yhteydessä. *Koulun kohdalla oleva rantakaista tulee kuitenkin jättää yleiseen käyttöön (kaupungin omistukseen).* Myytäessä huomioitava että luvitustilanne on julkinen rakennus.

Suojelukysymykset Koulun vanha osa?





KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

ALAVIIRTEEN KOULU

Tunnus 272-426-6-11 / 61-0 / 6:40
Pinta-ala 6 010 m²
Kaavatilanne Kaavaton

Jalostuspotentialia Ei maankäytön kehittämispotentiaalia. Voidaan luovuttaa sellaisenaan.
Tulevalla omistajalla mahdollinen muuttaminen yritys / asumiskäyttöön.

Suojelukysymykset -





KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

RAHKOSEN KOULU

Tunnus 272-430-4-263
Pinta-ala 43 590 m²
Nykytila Koulu, jääkiekkokaukalo, urheilukenttä, metsäaluetta.

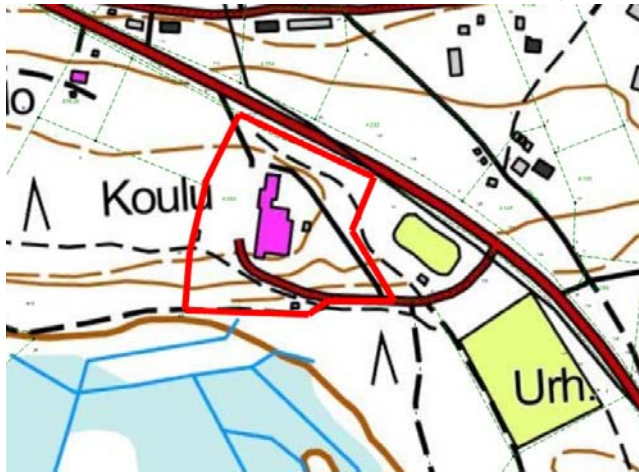
Huomioitavat erityistekijät Koko alue pohjavesialuetta.

Jalostuspotentiaali Ei suurta maankäytön kehittämispotentiaalia kaupungille. Kaupungille on kuitenkin syytä jättää mahdollisuus 1-2 omakotitalotontin erillismyynnille, vaikka mahdollisesti rajoittava tekijä on pohjavesialue ja viemäröinnin/jätevesien käsittelyn järjestäminen. Mahdollisten uusien rakennuspaikkojen määrään vaikuttaa pohjavesialueella sijainnin lisäksi jääkiekkokaukalon ja urheilukentän tulevaisuus. *Näiden tulevasta käytöstä tulee arvion pohjaksi pyytää lausunto liikuntatoimelta.* Mikäli pienempi kenttä (kaukalo) todetaan täysin tarpeettomaksi, voidaan harkita sen ottamista mukaan luovutettavaan rajaukseen.

Uudelle omistajalle potentiaalia mm. asumiseen ja yritystoimintaan.

Suojelukysymykset Koulun suojeluarvo tutkittava.

Kaavoituksen ehdotus koulukiinteistön tontiksi, noin 18 000 m².



Rahkonen – Myytäväksi soveltuva tilan osa



KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

CHYDENIUKSEN KOULU

Tunnus: 272-20-3-29

Pinta-ala: Tontin pinta-ala 15167 m²

Kaavatilanne: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO. Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvulla $e=0.5$. Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusoikeus tontilla on: tontin pinta-ala $15167\text{m}^2 \times 0.5 = 7583,5\text{m}^2$.

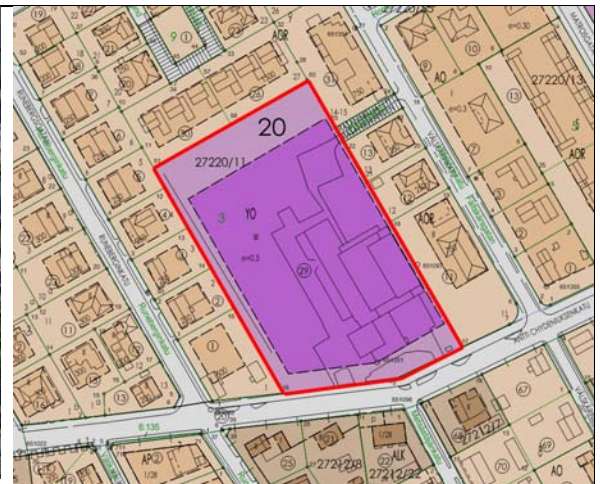
Jalostuspotentiaali: Poikkeamisluvalla tai tarvittaessa asemakaavamuutoksella voidaan tutkia käyttötarkoituksen muutosta lähtökohtana nykyisen kaavan rakennusoikeus $e=0.5$ ja suurin sallittu kerroskorkeus III.

Tuleva luonnearvio: Julkinen tai yksityinen julkisluonteinen toiminta, palvelut, toimistot, liiketoiminta, erityisasuminen ja asuminen.

tehokkuuslukuarvio: $e=0.5$

Rakennusoikeusarvio: 7583,5 m²

Suojelukysymykset: Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia. Puuston osalta suojelutarve tulee arvioida.

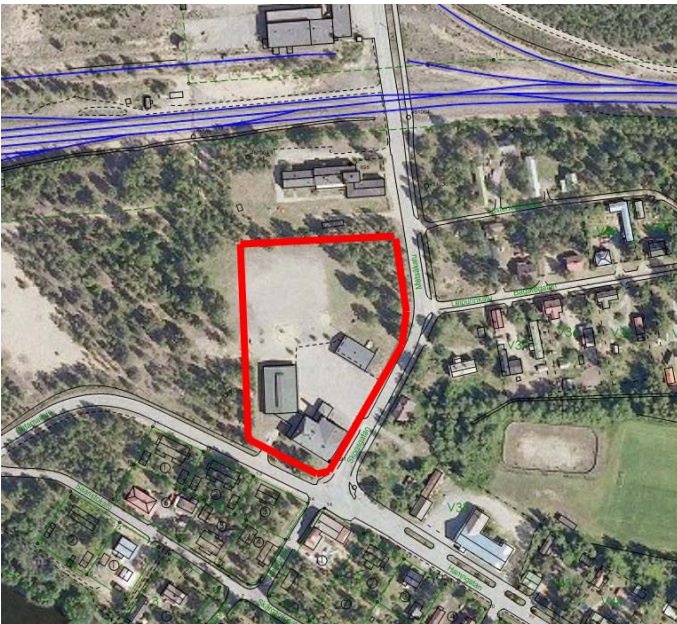




KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

YKSPIHLAJAN KOULU

Tunnus:	-
Pinta-ala:	- Osa laajaa kaupungin maanomistusaluetta
Kaavatilanne:	- Asemakaavaton
Jalostuspotentiaali:	Jalostusmahdollisuutta heikentää sijainti suurteollisuusalueen konsultointivyöhykkeellä. Asuinkäyttöön jalostaminen mahdotonta.
Tuleva luonnearvio:	Yritystoimintaa, teollisuutta, varastointia, harrastustoimintaa, satamatoimintoja. Luonteva luovutettava maapohja esitetty kuvassa (1 hehtaari) . Koulun pohjoispuolella (rajauksen sisällä) mahdollisuus rajoitetun toiminnan mukaiselle lisärakentamiselle (laajuudesta riippuen suunnittelutarveratkaisulla tai asemakaavan laatimisella)
Tehokkuuslukuarvio:	e=0,40
Rakennusoikeusarvio:	4000 k-m ²
Suojelukysymykset:	Koulurakennus – vanha osa.



YKSPIHLAJA. Suositeltava luovutettava maapohja (10 000 m²)



MUUT RAKENNUKSET

Ent. ÖJAN PÄIVÄKOTI/TERVEYSTALO (SKÄHLINTIE)

Tunnus: 272-416-1-25
Pinta-ala: 4 533 m²
Kaavatilanne: Kaavaton
Jalostuspotentiaali: Ei kehittämispotentiaalia kaupungin näkökulmasta.

Tuleva luonnearvio: Käyttötarkoitus voitaneen tarvittaessa muuttaa poikkeamisluvalla. Maantien läheisyys saattaa asettaa haasteita. Purkamisen kautta voi olla mahdollista toteuttaa korkeintaan kaksi erillispientalotonttia (omakotitonttia). Luvitus tällöin olemassa olevan rakennuksen korvaava rakentaminen. Luovutettava alue koko tila.

tehokkuuslukuarvio: -
Rakennusoikeusarvio: Nykyinen rakennus + vähäiset laajennusmahdollisuudet (varastoja / autokatoksia)

Suojelukysymykset: -



ÖJA



KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

Ent. KUNNANTALO 2. KÄLVIÄ

Tunnus: 272-419-69-0

Pinta-ala: 15 541 m²

Kaavatilanne: Asemakaava. Asemakaavan muutos vireillä

Jalostuspotentiaali: Ei kehittämispotentiaalia kaupungin näkökulmasta, muuten kyllä sijoittuen Kälviä keskustaan.

Tuleva luonnearvio: Asemakaavan muutos vireillä. Kaava voidaan laatia varsin väljänä mahdollistaen alueen erityyppisiä kehityskulkuja. Asumiseen tuo haasteita radan läheisyys eli edellyttää melnsuojaustoimenpiteitä. melnsuojaustoimenpiteiden toteuttaminen ei ole kaupungin intresseissä ellei muuta erikseen sovita. Luovutettava maapohja noin 1,2 hehtaaria.

tehokkuuslukuarvio: $e=0.30 - 0.35$

Rakennusoikeusarvio: vähintään voimassa oleva asemakaava 3 900 k-m².

Suojelukysymykset: Suojeluskuntatalo tullaan suojelemaan.



KÄLVIÄ – luovutettava maapohja



KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

VENTUSKARTANO

- Tunnus: 272-300-10-3 (samaa tonttia Villan koulun kanssa)
- Pinta-ala: Rajatun alueen pinta-ala n. 4000 m²
- Kaavatilanne: Yleisten rakennusten korttelialuetta Y, suurin sallittu kerrosluku IV, e=0.25. Rakennus on asemakaavalla suojeltu. Asemakaavassa on määrätty, että suojeltavien rakennusten pihapiiri ja puusto tulee pyrkiä säilyttämään.
- Jalostuspotentiaali: Poikkeamisluvalla tai tarvittaessa asemakaavamuutoksella voidaan tutkia käyttötarkoituksen muutosta. Rakennukselle on mahdollista erottaa erillinen tontti, kun huomioidaan rakennukselle riittävä pihapiiri, paloaseman kulkuyhteydet sekä *Valtatie 13 tilavaraukset*. *Tonttia ei siis voi ulottaa nykyiseen tie / katualueeseen saakka.* (kaavamuutostarve jollakin aikavälillä).
- Tuleva luonnearvio: Julkinen tai yksityinen julkisluonteinen toiminta, palvelut, toimistot, liiketoiminta ja asuminen / erityisasuminen
- tehokkuuslukuarvio: e=0,25
- Rakennusoikeusarvio: n. 1000 m²
- Suojelukysymykset: Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

HUOM! Edellyttää kouluverkkoselvityksen valmistumista ja alueen kokonaissuunnittelua (tarvitaanko pihaa koulun tarpeisiin ?) ennen kuin lähdetään erillistä tonttia muodostamaan ja myymään.

