

29.9.2023

Kalajoen kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Jaana Pekkala
Kalajoentie 5
85100 KALAJOKI

Korttelin 4001 asemakaavan muutos

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä on tutustunut lähettämääne asemakaava aineistoon. Pidämme erittäin tärkeänä, että korttelin 4001 asemakaavasta saadaan yhdessä luotua sellainen kokonaisuus, että se palvelee Jokilaaksojen koulutuskunnan, Kalajoen kaupungin ja alueen elinkeinoelämän tarpeita. Pääpiirteittäin esittämämme asemakaava luonnos on asianmukainen. Haluamme kuitenkin muistuttaa teitä kaavanlaatijana huomioimaan seuraavat muistutukset:

1) Autopaikoitus

Pyydämme huomioimaan, että korttelissa mahdollistetaan riittävä autopaikoitus. Vaikka hyödynnämme yhteiskuljetukset ja joukkoliikenteen kaikin keinoin, emme voi poissulkea ajoneuvoliikenteen tärkeyttä. Alueella tulee siis mahdollistaa riittävä määrä autopaikkoja tulevaisuuden tontinkäyttö huomioiden.

2) Lumen varastointi

Korttelialue on maantieteellisesti hyvin ahdas. Muistutamme, että lumenvarastoinnille olisi suotavaa merkitä oma varastointialue. Näin vältettäisiin lumen varastoiminen rakennusten seinustoille.

3) Rakennustekninen toimivuus

Rakennuksen arkkitehtuuri tulee olla sijainti huomioiden riittävä. Muistutamme, että arkkitehtuuri ei saisi mennä rakennusteknisen toimivuuden edelle vaan laadukkaassakin arkkitehtuurissa tulisi huomioida kiinteistön elinkaarenaikainen huolto ja ylläpito.

4) Asuinrakentaminen

Korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa asuinrakentamista Kalajoen kaupungin vuokratalojen hallintaan. Koulutuskuntayhtymän on tarkoitus vuokrata näistä asuintaloista opiskelija-asuntoja. Opiskelija-asuntojen vuokrauksessa koulutuskuntayhtymässä noudatetaan erikseen määritettäviä periaatteita. Korttelialue on kuitenkin kokonaisuudessaan merkitty YO- korttelialueeksi. Muistutamme, että kaavassa tulee ottaa huomioon myös asuinrakentaminen.

29.9.2023

5) Kustannustaso

Hankkeelle on laadittu kustannusarvio budjetointia varten. Asemakaava ohjaa tulevaisuuden rakentamista ja eteenkin tällä hetkellä suunnitteilla olevaa yhteistä kampusrakennusta. Muistutamme, että kaavamääräyksillä tulisi olla korrelaatio laadittuun ja suunniteltuun kustannustasoon. Asemakaava ei saisi nostattaa kustannuksia niin korkeaksi, että se vaarantaa koko yhteishankkeen toteutumisen.

6) Tulevaisuuden huomioiminen

LPA-5 paikoitusalueet ei salli rakentamista tässä kaavaehdotuksessa. Korttelialue on muutoinkin varsin ahdas ja kerrostasollinen rakennusoikeus suuri. Ahtaudesta johtuen tulevaisuuden rakentaminen on esitetyssä kaavassa haastavaa. Muistutamme, että asemakaavassa tulisi huomioida mahdollisimman laajasti tulevaisuudenkin rakentaminen, eikä alueita kannattaisi sulkea pois rakentamiselta kaavamääräyksin.

7) Muut huomiot

Yhteinen kampushanke on kaikille osapuolille merkittävä. Tahdonilmaisuu on varsin selkeä kaikilla osapuolilla ja on selvää, että kaikki haluavat kampushankkeen toteutuvan. Muistutamme kuitenkin siitä vaihtoehdosta, että kampus ei toteutuisikaan. Pyydämme, että kaavassa otetaan kaikin keinoin huomioon myös se tilanne, että JEDU joutuukin rakentamaan itselleen uuden päärakennuksen.

Näillä muistutuksilla haluamme osaltamme olla luomassa alueelle asemakaava, jolla turvaamme, ylläpidämme ja kehitämme alueen tarpeisiin vastaavaa ammatillista- ja toisen asteen koulutusta.

Yhteistyöterveisin

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä



Mikko Heittokangas
kiinteistöpäällikkö