

## Maankäyttösopimuksen tarve 2. kaupunginosan kortteleiden 3 ja 14 asemakaavamuutoksessa

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 132  
261/10.00.00/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus on 14.4.2014 § 221 päättänyt maankäyttö- ja rakentamislain 12a-luvun mukaisissa maankäyttösopimuksissa noudatettavat periaatteet.

Oheisaineisto

Maankäyttösopimusten periaatteet

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.6.2022 § 308 käynnistää asemakaavamuutoksen 2. kaupunginosan kortteleissa 3 ja 14. Kaupunkirakennelautakunta päätti 4.10.2023 § 140 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee siten tarvittaessa laadittavaksi maankäyttösopimus.

### Maankäyttösopimuskorvaus

Kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan maankäyttösopimus määrätään maksettavaksi, jos kaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle erityisen merkittävää hyötyä. Silloin kun kaavoitus tapahtuu maanomistajan aloitteesta, arvonnousu huomioidaan koko rakennusoikeuden osalta.

### Asemakaavamuutos

Aloitteen tontin 2-14-2 asemakaavan muuttamiseksi jätti Oy E.A Åström Ab syyskuussa 2021: *"Kaupan tarpeet ja kaupungin rakenne ovat viimeisten vuosien aikana kokeneet suuren muutoksen. Nykyiset rakennuksemme suurine myymälätiloineen eivät tänä päivänä vastaa kaupan ja yhteiskunnan tarpeita. [...] Näkemyksemme mukaan Chydeniuksen puiston ja Kokkolan kirkon läheisyys muodostaa rauhallisen ja houkuttelevan ympäristön asunnoille. Asunnot täyttävät kaupungin tavoitteet saada lisää asuntoja ja asukkaita kaupungin keskustaan."*

As Oy Kokkolan Torikatu 35 on yhtiökokouksessaan 8.6.2022 päättänyt osallistua kaavamuutokseen. Samoin Asunto Oy Kokkolan Itäinen Kirkkokatu 12 ja Kiinteistö Oy Liiketalo Ermo Affärsfastigheten Ab lähtivät hankkeeseen mukaan.

Maanomistajien tarpeet asemakaavamuutokseen liittyvät kortteliin 2-14 kohdalla pääosin käyttötarkoituksen muutokseen siten, että kortteliin voitaisiin rakentaa liikerakennusten ohella myös asuinrakentamista. Korttelissa 2-3 sijaitsevan As Oy Torikatu 35:n osalta rakentamista ohjaava asemakaava ei käytännössä ole, sillä se on vuodelta 1909. Asemakaava saatetaan vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan lisärakentaminen

Alueella on tällä hetkellä voimassa monta eri asemakaavaa, joista erityisesti tontin 2-3-12 asemakaava on vanhentunut. Myös muilla tonteilla on asemakaavamuutoksen tarve.

Liite A § 132        nykyinen asemakaava  
Liite B § 132        kaavaehdotus

Kaavoitettavan alueen arvonnousu kohdistuu tonteilla 2-14-3 (Itäinen Kirkkokatu 12) ja 2-14-4 (Isokatu 11) lähinnä alueen käyttötarkoituksen muutokseen ja tonteilla 2-3-12 (Torikatu 35) ja 2-14-2 (Isokatu 13) erityisesti rakennusoikeuden lisääntymiseen.

#### Tontti 2-14-3 Itäinen Kirkkokatu 12 ja tontti 2-14-4 Isokatu 11

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonteilla sijaitsevissa rakennuksissa asuminen muuttamalla kaavamerkinnäksi AL (asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja palvelurakennusten korttelialue) aikaisemman K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) sijaan. Tonttien rakennusoikeus laskee, koska voimassa olevassa kaavassa sitä on ollut epärealistisen paljon eikä sitä ole rakennusten suojelun vuoksi mahdollista hyödyntää. Käyttötarkoituksen muutos korottaa tonttien arvoa, mutta vastaavasti rakennusoikeuden väheneminen alentaa. Tonttien omistajille ei katsota syntyvän sellaista merkittävää hyötyä kaavamuutoksesta, jonka perusteella sopimuskorvaus olisi syytä määrätä.

#### Tontti 2-14-2 Isokatu 13

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontilla sijaitsevissa rakennuksissa asuminen muuttamalla kaavamerkinnäksi AL (asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja palvelurakennusten korttelialue) aikaisemman K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) sijaan. Lisäksi tontille on osoitettu lisää rakennusoikeutta. Rakennusoikeus kasvaa 3776 kem2:stä 4300 kem2:iin. Osa nykyisestä liikerakennuksesta tulee jatkossakin säilymään liikekäytössä. Rakennusoikeuden lisäämisen ja käyttötarkoituksen muutoksen arvon katsotaan olevan noin 410 000 euroa, josta sopimuskorvaus olisi 50%.

Arvonnousu on laskettu käyttämällä tontin arvona nykykäytössä 140 euroa/kem2 ja uuden kaavan mukaisessa käytössä 250 euroa/kem2. Uuden rakennusoikeuden käyttöönotto vaatii merkittäviä purkutöitä, joiden kustannukseksi on arvioitu 325 000 euroa (alv. 0 %). Purkutöiden kustannukset ylittävät siten tontin sopimuskorvauksen summan, joten korvausta ei ole syytä määrätä.

#### Tontti 2-3-12 Torikatu 35

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan olemassa olevan kerrostalon ullakkokerrokseen lisärakennusoikeutta 480 kem2 ja Torikadun puolella sijaitsevan nykyisen yksikerroksisen rakennuksen paikalle 900 kem2 rakennusoikeutta neljään kerrokseen.

Ullakkokerroksen rakentaminen tuo omistajalle 250 euron kerrosneliömetrihinnalla arvonnousua 120 000 euroa, josta maankäyttösopimuskorvaus olisi puolet eli 60 000 euroa.

Nykyisen yksikerroksisen paikalle tulevan uuden kerrostalon rakennusoikeuden arvo kasvaa noin 100 000 euroa, josta puolet sopimuskorvausta eli 50 000 euroa.

Ullakkorakentamisesta suojeltavaan rakennukseen linjattiin vanhan virastotalon asemakaavassa, jossa sopimuskorvausta ei määrätty. Samaa periaatetta voitaneen soveltaa myös tässä kohteessa.

Taloyhtiön selvityksen mukaan alueen arkeologiset tutkimukset tontin sisäpihalla olisivat mahdollisesti 30 000 – 40 000 euroa. Nykyisen yksikerroksisen rakennuksen purkukustannukseksi on arvioitu noin 50 000 euroa. Purkaminen on tavanomaista vaikeampaa, koska kohde rajoittuu kahdelta sivulta kerrostaloon ja yhdeltä sivulta katualueeseen. Purkukustannukset ja arkeologisten tutkimusten kustannukset ylittävät asemakaavan tuoman arvonnousun, joten sopimuskorvausta ei ole syytä määrätä.

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat palkanneet omalla kustannuksellaan konsultin hoitamaan asemakaavoitusta. Kaavan aiheuttamat kustannukset kaupungille muodostuvat kaavan laatijan ohjauksesta sekä hallinnollisista kustannuksista. Alueen asemakaavan muuttaminen ei aiheuta kaupungille infrarakentamisen kustannuksia.

Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää, että tontteja 2-3-12, 2-14-2, 2-14-3 ja 2-14-4 koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödystä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.
Käsittely	Jäsen Nurmi ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, intressijäävi).
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.