

Kokkolan kaupunki  
Kaupunginhallitus  
PL 43  
67101 Kokkola

## **ANOMUS SUUNNITTELUVARAUKSEN JATKAMISEKSI/ Rautatientori - Lujatalo Oy**

**Kokkolan kaupunginhallitus päätti kokouksessa 18.12.2023 hyväksyä Lujatalon anomuksen suunnitteluvarauksen jatkamisesta seuraavin ehdoin.**

*Hyväksyä kaupunginosan 1 kortteleita 13 ja 14 koskevaa suunnitteluvarausta jatkettavaksi Lujatalo Oy:n kanssa 30.06.2024 saakka siten, että varattava alue on ~ puolet alkuperäisestä alueesta.*

*Lujatalo Oy:n tulee varausaikana osoittaa, että sillä on vähintään esisopimukset varatun alueen rakentamisesta.*

*Edellä kohdassa 2. mainitun ehdon toteuduttua varausta on mahdollista jatkaa. Varauksen jatkosta 30.06.2024 jälkeen ja siitä määrättävästä varausmaksusta päätetään erikseen.*

### **Tilanne 4.6.2024**

Lujatalolla on KPO:n kanssa voimassa oleva esisopimus joka on allekirjoitettu 8.2.2024, ja joka on voimassa 31.12.2024 saakka.

Esisopimuksessa ollaan sovittu uuden hotellin ja parkkikellarin rakentamisesta liite 1 mukaan Liikesalaisuuksien johdosta esisopimus ei ole tässä liitteenä mukana.

Poimintoja esisopimuksesta alla seuraavasti:

*Toteutusaikataulusta ollaan sovittu seuraavat asiat:*

- *Pääsuunnitteluvaihe 1-12 / 2024*
- *Rakennusluvan jättö 12 / 2024*
- *Täydentävä suunnittelu 1-5 / 2025*
- *Urakkakilpailutukset 1-3 / 2025*
- *Rakennustöiden aloitus 4 / 2025*
- *Rakennuksen luovutus 8 / 2026*
- *Hotellin avaus 10 / 2026*

*Osapuolet tunnistavat, että aikataulun toteutumiseen liittyy useita epävarmuustekijöitä sopimuksen laatimishetkellä. Lopullinen rakentamisen aikataulu vahvistetaan keväällä 2025 kun rakentaminen alkaa.*

*KPO:n tahtotilana on hotellin rakentuminen suunnitteluvarausalueelle, johon rakentuu hotellin lisäksi myös mahdollisimman paljon muuta rakentamista, ennen kaikkea asuinrakentamista. Lisäksi KPO:n tahtotilana on avata hotelli käynnissä olevan rakentamisen kannalta mahdollisimman häiriöttömään ympäristöön. Lujatalo sitoutuu tämän vuoksi rakentamaan liitteestä 1 ilmenevä ”Talo 1” samaan aikaan hotellirakennuksen kanssa.*

*Lujatalo sitoutuu myös kehittämään ja suunnittelemaan liitteestä 1 ilmeneviä taloja 2 ja 3 (”Talot 2-3”) siten, että se edistää mahdollisuuksien mukaan talojen valmistumista niin nopeasti kuin mahdollista, jotta suunnitteluvarausalue valmistuu mahdollisimman nopeasti ja häiriö hotellitoiminnalle jää mahdollisimman vähäiseksi. Lujatalo sitoutuu myös talon 2 ja 3 osalta rajaamaan hotellille koituvaa rakennusaikaista häiriötä mahdollisimman paljon.*

Lujatalolla on myös käynnissä neuvottelut taloista 2 ja 3 mutta näistä ei vielä ole esisopimusta tehty.

**Yllä oleviin asioihin vedoten Lujatalo esittää seuraavaa menettelyä:**

Lujatalo sitoutuu siihen että rakennuslupa haetaan Hotellille ja parkkikellarille ennen 31.12.2024.

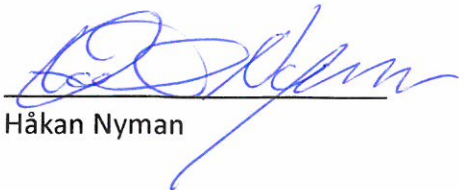
Tämän jälkeen Lujatalo sitoutuu siihen että rakennuslupa haetaan Kerrostalo 1 kohteelle viimeistään kesäkuu 2025 mennessä.

Hotelli ja Kerrostalo valmistuvat samaan aikaan näillä näkymin 12 – 2026 / 2 – 2027 välisenä aikana

Lujatalolla on myös käynnissä neuvottelut / alustava suunnitelmat on tehty taloista 2 ja 3, mutta näistä ei vielä ole esisopimusta voitu tehdä asuntomarkkinan muututtua Suomessa merkittävästi. Alueella tehdään parhaillaan erilaisia rakennettavuuteen liittyviä tutkimuksia ja mm. siellä olevan kunnallistekniikan määrä ja sijainti ovat vielä epävarmoja. Näistä syistä Lujatalo esittää, että suunnitteluvaraus jatkuu ilman varausmaksua 31.12.2026 loppuun saakka.”

Kokkolassa 4.6.2024

Lujatalo Oy



Håkan Nyman