

# Rautatien suunnitteluvarauksen jatkaminen / Lujatalo Oy

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 566

808/02.08.00.00/2015

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 §271:

- 1 *varata suunnittelua varten kaupunginosan 1 korttelit 13 ja 14 Lujatalo Oy:lle yhteistyökumppaneineen kilpailuehdotuksen "DoReMi" suunnittelua varten.*
- 2 *että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 asti.*
- 3 *hyväksyä suunnitteluvaraussopimuksen allekirjoitettavaksi.*

Rautatien asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 25.9.2017 § 92. Asemakaavasta valitettiin, mikä johti sekä Lujatalo Oy:n että kaupungin puolelta hankkeen valmistelujen keskeytykseen.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen päätöksellään 31.3.2020 /1470. Valtuuston päätös asemakaavasta sai lainvoiman kuulutuksella 15.4.2020.

Edellä mainittuun perustuen Lujatalo Oy teki anomuksen varausajan jatkamisesta 31.12.2023 asti.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2020 § 457 hyväksyä kaupunginosan 1 kortteleiden 13 ja 14 suunnitteluvarauksista koskevan sopimuksen allekirjoittamisen Lujatalo Oy:n kanssa 31.12.2023 asti.

Lujatalo Oy on 5.10.2023 päivätyllä kirjeellä pyytänyt varauksen jatkamista 31.12.2024 saakka.

Liite A § 566

Anomus

Rakentaminen on hiljentynyt merkittävästi kuluvan vuoden aikana johtuen korkojen ja rakennuskustannusten noususta sekä inflaation kiihtymisestä.

Suurteollisuusalueella tapahtuva aktiivinen rakentaminen ja Kruunuportin alueelle kohdistunut kiinnostus antavat kuitenkin uskoa kaupungin kehittymiselle, joten rautatien alue tulee olemaan merkittävässä roolissa tulevalle asuntorakentamiselle. Kaupungin näkökulmasta alueen rakentaminen on tärkeä vetovoimatekijä, mutta kaupungin ei myöskään ole tarkoituksenmukaista sitoutua yhteen hankkeeseen liian pitkäksi ajaksi.

Lujatalo Oy on ollut kaupunkiin yhteydessä varausaikana useasti ja tuonut tapaamisissa rehellisesti esille tilanteen vaikeuden, mutta yritys on myös tehnyt runsaasti töitä investoreiden hankkimiseksi alueelle. Lujatalo Oy:llä on vielä uskoa hankkeen toteutumiseen, joten on kohtuullista antaa vielä yksi mahdollisuus hankkeen aloittamiseen, mutta hieman kiristynein ehdoin.

Lujatalo Oy:n edustajien kanssa on neuvoteltu jatkoaikaa annettavaksi vielä 30.06.2024 saakka, mutta varattavaa aluetta pienennetään noin puoleen alkuperäisestä liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Liite B § 566

Kartta varattavasta alueesta

Lujatalo Oy:n on varausaikana pystyttävä näyttämään toteen, että sillä on vähintään esisopimukset varattavan alueen rakentamisesta. Mikäli varausta jatketaan 30.06.2024 jälkeen, varausajalta määrätään varausmaksu, josta päätetään erikseen.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä kaupunginosan 1 kortteleita 13 ja 14 koskevaa suunnitteluvarausta jatkettavaksi Lujatalo Oy:n kanssa 30.06.2024 saakka siten, että varattava alue on liitteen B mukainen.
- 2 Lujatalo Oy:n tulee varausaikana osoittaa, että sillä on vähintään esisopimukset varattavan alueen rakentamisesta.
- 3 Edellä kohdassa 2. mainitun ehdon toteuduttua varausta on mahdollista jatkaa. Varauksen jatkosta 30.06.2024 jälkeen ja siitä määrättävästä varausmaksusta päätetään erikseen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 292  
737/02.08.00/2023

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen Lujatalo Oy ja KPO ovat tehneet keskinäisen esisopimuksen hotellin ja pysäköintikellarin rakentamisesta rautatien suunnitellulle tontille 1. Hotellin kokonaiskerrosala on 9700 kem<sup>2</sup>. Lujatalo Oy on tehnyt anomuksen suunnitteluvarauksen jatkamisesta ja suunnitelman rakennusten ja rakennusoikeuksien sijoittelusta alueella.

Liite A § 292

Anomus suunnitteluvarauksen jatkamiseksi

Liite B § 292

Suunnitelma

Esisopimuksessa Lujatalo Oy on sitoutunut rakentamaan yhden

kokonaiskerrosalaltaan 2600 kem<sup>2</sup>:n suuruisen asuinkerrostalon (talo 1) hotellin viereen.

Talojen 2 ja 3 rakentumisesta ei vielä ole varmuutta. Lujatalo Oy on esisopimuksessa sitoutunut kehittämään ja suunnittelemaan taloja 2 ja 3 siten, että suunnitteluvarausalue valmistuu mahdollisimman nopeasti ja häiriö hotellitoiminnalle jää mahdollisimman vähäiseksi. Lujatalo Oy esittää, että talojen 2 ja 3 tontin suunnitteluvarausta jatkettaisiin korvauksetta vielä 31.12.2026 saakka.

Tontin / tonttien suunnitteluvarauksen jatkamista taloille 2 ja 3 voidaan pitää kohtuullisena, koska varausalueesta tulee nykyisillä suunnitelmilla toteutumaan yli 75%. Tämän lisäksi maanalainen pysäköintihalli, joka palvelee myös rakentamattomia tontteja, tulee rakennetuksi kokonaan tässä vaiheessa.

Tontinvaraajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi varausten jatkaminen korvauksetta ei tule kyseeseen. Kaupungin tahtotila on, että alue vihdoin rakentuisi, joten varausmaksussa on pyritty kohtuullisuuteen.

Tontit varataan rakentamista ja suunnittelua varten ja myydään kaupunginvaltuuston erikseen päättämällä hinnalla kun suunnittelu on niin pitkällä, että rakennusluvan hakeminen on mahdollista. Kaupunkikirjat ja tonttien myynnit viedään erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Hotellin ja sen viereen rakennettavan kerrostalon 1 rakentamisen yhteydessä tehdään tulevia taloja koskevia jätehuoltoon, kulkuun, pysäköintiin ym. liittyviä sopimuksia. Siihen asti kun Lujatalo Oy:n suunnitteluvaraus taloihin 2 ja 3 on voimassa, tontteja koskevissa rasite ym. sopimuksissa on sopijaosapuolena Kokkolan kaupunki. Sopimusten mahdollisimman viivytyksettömän etenemisen vuoksi niiden hyväksyminen ja allekirjoittaminen olisi aiheellista delegoida virkamiestasolle.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 varata hotellia varten esitetyn tontin Lujatalo Oy:lle rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka. Varausajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5% vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem<sup>2</sup>-hinnasta. Tontti luovutetaan varausaikana myymällä kaupunginvaltuuston erikseen päättämällä hinnalla.
- 2 varata suunnitellun tontin 1 Lujatalo Oy:lle kerrostalon rakentamista varten. Varaus on voimassa 30.06.2025 saakka. Varausajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5% vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem<sup>2</sup>-hinnasta. Tontti luovutetaan varausaikana myymällä kaupunginvaltuuston erikseen päättämällä hinnalla.
- 3 jatkaa 31.12.2025 asti Lujatalo Oy:n suunnitteluvarausta suunniteltuihin tontteihin 2 ja 3 korvauksetta, mihin mennessä varaajalla tulee olla konkreettinen osoitus hankkeen toteuttamisesta. Tämän jälkeen varaus jatkuu

31.12.2026 saakka ja tältä ajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5 % vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem2-hinnasta.

- 4 valtuuttaa kaupungingeodeetin hyväksymään ja allekirjoittamaan rakennettavien talojen 2 ja 3 osalta yhteisjärjestelyjä varten tarvittavat kulkuoikeus-, jätehuolto- ym. sopimukset, kunnes kyseiset tontit on luovutettu rakennettaviksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.