

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Aika 17.06.2024 klo 14:00 - 15:20

Paikka Kokoustila Isokari, Port Tower tai Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 78	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 79	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 80	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 81	Kaupunginjohtajan tiedotettavat asiat	7
§ 82	Kasvuohjelman työryhmän nimeäminen	8
§ 83	Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet	10
§ 84	Konserni- ja kaupunkikehitysjaoston kokousaikataulu syksylle 2024	20
§ 85	Salassa pidettävä asia / Maanluovutusjärjestely	21

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Innanen Sari Sillanpää Timo Egge Faisa Koljonen Risto Koskela Minna Nurmi Pekka Ojala Jyrki Pietilä Oliver Puurula Juha Salo Mauri Teerikangas Emilia Timonen Marlén Mattila Stina Weizmann Ben Tornikoski Mikko Sandberg Jonne Kujala Nina Sinkkonen Jenni	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginjohtaja, esittelijä hallintojohtaja, pöytäkirjan pitäjä talousjohtaja kehitysjohtaja kaupunkiympäristöjohtaja controller	saapui klo 14:15 kokouksen pj, § 78-81
Muu	Kivistö Matti	kaupungingeodeetti, § 83	

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
Sari Innanen puheenjohtaja, § 82-85	Timo Sillanpää puheenjohtaja, § 78-81	Ben Weizmann pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 78 - 85

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
Timo Sillanpää pöytäkirjantarkastaja, §82-85	Faisa Egge pöytäkirjantarkastaja	Risto Koljonen pöytäkirjantarkastaja, § 78-81

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen nähtävillä yleisessä tietoverkossa

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 78 17.06.2024

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 79 17.06.2024

Pöytäkirjan tarkastajat

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Timo Sillanpään ja Faisa Eggen, varalle Risto Koljonen.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 80 17.06.2024

Työjärjestyksen hyväksyminen

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 81 17.06.2024

Kaupunginjohtajan tiedotettavat asiat

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kokouksen alussa:

§ 83 Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet
Matti Kivistö, kaupungingeodeetti

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 82 17.06.2024

Kasvuohjelman työryhmän nimeäminen

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 17.06.2024 § 82
810/14.00.01/2023

Valmistelija Kehitysjohtaja Jonne Sandberg

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.5.2024 § 241 Kokkolan kasvuohjelman vuosille 2024-2027.

Kasvuohjelman toimeenpanoa tukemaan ja toimintaa ohjaamaan perustetaan kaupungin kasvun koordinaatioryhmä, jonka jäseniksi nimetään eri vastuualueiden viranhaltijoita sekä luottamushenkilöitä. Tarvittaessa koordinaatioryhmä voi kutsua mukaan myös muita asiantuntijaedustajia. Työryhmän puheenjohtajana toimii kehitysjohtaja. Kasvun koordinaatioryhmä kokoontuu 2-3 kertaa vuodessa. Syksyn kokoukset järjestetään syyskuussa ja marraskuussa myöhemmin ilmoitettavan aikataulun mukaisesti.

Koordinaatioryhmään esitetään nimettäväksi:

- Kaupungin johtoryhmän jäsenet
- Päivi Cainberg, kaupunkisuunnittelupäällikkö
- Matti Kivistö, kaupungingeodeetti
- Jouni Laitinen, erityisasiantuntija
- Päivi Korpisalo, markkinointi- ja viestintäpäällikkö
- Piia Isosaari, strategiapäällikkö
- Sanna-Mari Levijoki, työllisyyspäällikkö
- Jenny Hjulfors, hallinnon assistentti (koordinaatioryhmän sihteeri)
- Kaksi konserni- ja kaupunkikehitysjaoston jäsentä.

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

1. hyväksyy kasvun koordinaatioryhmän kokoonpanon
2. nimeää kaksi konserni- ja kaupunkikehitysjaoston jäsentä ryhmään valtuustokauden ajaksi.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

1. hyväksyi kasvun koordinaatioryhmän kokoonpanon
2. nimesi konserni- ja kaupunkikehitysjaostosta Faisa Eggen ja Marlén Timosen ryhmään valtuustokauden ajaksi.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 07.11.2022 § 107

Valmistelija kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Varvin alueen asemakaava on tullut voimaan 12.01.2022.

Liite A § 107 Asemakaava

Kaava-alueella on nykyisin kuusi loma-asuntotarkoitukseen vuokrattua vuokra-aluetta, joiden vuokrasopimukset ovat alun perin päättyneet 31.12.2017. Vuokrasopimusten voimassaoloaika on jatkettu asemakaavan keskeneräisyyden vuoksi siten, että sopimukset ovat päättymässä 31.12.2022. Vuokrasopimuksista neljä on yksityisten omistuksessa ja kaksi yhdistyksillä. Nykyiset vuokrat ovat tontin koosta riippuen 270 – 450 euroa vuodessa. Suurimman n. 1 ha suuruisen vuokra-alueen vuosivuokra on 736 euroa.

Asemakaavan myötä kaupungin omistamat vuokra-alueet muuttuvat AP (Asuinpienalojen korttelialue) ja YP (Perinnekorttelialue) - tonteiksi. Näiden lisäksi kaupungin omistamille alueille on kaavoitettu kaksi muuta AP-aluetta

Alueen käyttötarkoituksen muututtua kaupungin täytyy päättää vanhojen vuokrasopimusten jatkosta sekä alueen hinnoittelusta tontteja luovutettaessa.

Hinnat vapailla markkinoilla

Morsiussaaren hinnoittelun valmistelua varten vuonna 2017 tilattiin ulkopuolisilta konsulteilta arviot, joiden yhteydessä selvitettiin Kokkolan ja sen ympäristön vapailla markkinoilla tapahtuneita rantaan rajoittuvien omakotitonttien hintoja. Selvityksessä löydettiin vertailukelpoisia kauppoja 12 kappaletta Luodosta, Vöyristä, Kokkolasta ja Kalajoelta.

Vertailukauppojen pinta-alojen mediaani oli 1 979 m² ja keskiarvo 2 501 m². Rakennusoikeutta tonteilla oli keskiarvoltaan 340 kem². Kauppahintojen mediaani oli 80 500 euroa ja keskiarvo 75 700 euroa. Kerrosneliöhintojen mediaani oli 239 euroa/kem² ja keskiarvo 255 euroa/kem². Selvityksen tuloksia voidaan edelleen käyttää suuntaa antavina, vaikka sen tekemisestä on kulunut jo muutama vuosi.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Messualueen tontit

Asuntomessualueen rantatontit myytiin vuonna 2010. Tonttien pinta-alat vaihtelivat 1 200 – 1 300 m² ja kauppahinnat 85 120 – 90 440 euron välillä. Kerrosneliöhinnat olivat e=0,25 tonttitehokkuudella 280 euroa/kem² ja e=0,30 tonttitehokkuudella 233,5 euroa/kem².

Morsiussaari

Varvin alue ja Morsiussaari ovat pitkälti vertailukelpoisia, koska ne ovat molemmat olleet kauan loma-asuntokäytössä ennen kaavoitusta.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.05.2019 § 38 Morsiussaaren hinnoittelun osalta mm. seuraavaa:

- 1 tonttien lähtöarvona hinnoittelussa käytettiin 65 euroa/m², jolla tontti hinnoiteltiin 1 200 m²:iin asti. Tämän pinta-alan ylittävän lisäalueen hintana käytettiin 2 euroa/m². Yhden vuokra-alueen kohdalla lisäalue hinnoiteltiin 6 euroa/m².
- 2 Lähtöarvoa korjattiin vesijätön/rantamatalan laadun, ilmansuunnan ja vapaan näkymän perusteella. Lisäksi tonteilla, joilla on kookas merimerkki, näkymäprosenttia alennetaan 5%-yksikköä.
- 3 Tonttien, joilla on suojeltava huvilarakennus, myyntihintaa alennetaan 10 %:lla.

Luovutustavasta Morsiussaarella kaupunginvaltuusto päätti, että:

- 1 Nykyisille vuokralaisille annetaan etuoikeus tonttien ostamiseen.
- 2 Omakotirakentamiseen luovutusmuoto on myynti. Rakennuslupa omakotitalon rakentamiseen myönnetään ainoastaan omistustontille.
- 3 Nykyisille vuokralaisille annetaan mahdollisuus vuokrata tontti huvilakäyttöön kymmenen vuoden ajaksi.
- 4 Vuokran suuruus on 5% tontin myyntihinnasta. Vuokran suuruutta tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

- 5 Vuokrasopimukset ovat vapaasti siirrettävissä.
- 6 Vuokralaisella on mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti omakseen ostohetkellä voimassa olevalla tonttihinnalla
- 7 Mikäli vuokralainen ei osta tonttia vuokrasopimuksen päättyessä, kaupunki lunastaa vuokralaisen rakennukset niiden teknisestä nykyarvosta.

Asemakaavamerkinnät

Morsiussaaren tonttien ja Varvin tonttien merkittävien asemakaavallinen ero on, että Morsiussaarella kaavamerkintä on AO (Erillispientalojen alue) ja rakennusoikeus 300 kem², kun taas Varvissa kaavamerkintä on AP (Asuinpientalojen alue) ja rakennusoikeus on tonttitehokkuudella $e=0,30$. AP-merkintä sallii alueelle yhtiömuotoisen, korkeintaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen ja tonttitehokkuus $e=0,30$ tarkoittaa, että tontin pinta-alasta saa rakentaa 30 %. Rakennusoikeudeksi tulee nykyisten vuokra-alueiden kohdalla 353 – 707 kem². Kaupunki on luovuttaessaan tontteja yhtiömuotoiseen rakentamiseen käyttänyt hintana alueen omakotitalotontin hintaa 1,5-kertaisena.

Varvin alueella on asemakaavassa myös merkinnällä YP olevia vuokra-alueita, joiden rakennustehokkuus on 0,15 jolloin niiden rakennusoikeus vaihtelee 329 – 1024 kem².

Asemakaavan mukaisille YP-tonteille voidaan sijoittaa alueen kulttuuri-, maisema- ja rakennusperintöarvot huomioivaa museo-, seurakunta-, palvelu-, harrastus- ja työpajatoimintaa sekä asumista. Y-tonttien hinnoittelussa on useiden arviolausuntojen mukaan käytetty 50-60 % pientalotonttien hinnoista.

Kokouksessa esitellään alustava laskelma tonttien hinnoiksi ja ehdotus luovutusperiaatteiksi.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun ja päättää vuokralaisten kuulemisesta.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto kävi lähetekeskustelun asiasta ja päätti että vuokralaisia kuullaan.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Vuokralaisia on kuultu kirjallisesti. Vuokralaisten toimittamat kannanotot ovat oheisaineistossa.

Oheisaineisto Vuokralaisten kannanotot

Vanhan Varvin nykyisiä vuokrasopimuksia on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä siten, että ne ovat voimassa 31.12.2024 saakka. Saatujen kannanottojen vuoksi vuokra-alueiden luovutushinnasta ja luovutustavasta on syytä käydä uusi lähetekeskustelu ennen jatkovalmistelua ja asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 17.06.2024 § 83
1053/10.00.02/2022

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Valmistelua tukevassa työryhmässä on ollut kaupunginjohtaja Stina Mattila, hallintojohtaja Ben Weizmann, kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

Vanhan Varvin alueen loma-asuntotonttien vuokrasopimukset ovat päättyneet alunperin 31.12.2017. Sopimuksia on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksillä entisin ehdoin 31.12.2024 saakka.

Uuden kaavan myötä nykyisin loma-asutokäytössä olevan alueen käyttötarkoitus on muuttumassa asuinpientalojen (AP) alueeksi ja perinnekorttelialueeksi (YP). AP-korttelialueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. YP-korttelialueelle voidaan sijoittaa alueen kulttuuri-, maisema- ja rakennusperintöarvot huomioivaa museo-, seurakunta-, palvelu-, harrastus- ja työpajatoimintaa sekä asumista. Alueelle on laadittu tonttijako, jonka perusteella vuokra-alueet on muutettu tonteiksi ja niille on laskettu tarkka pinta-ala.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Tässä yhteydessä on tarkoituksenmukaista hinnoitella myös myöhemmin luovutettavaksi tulevat tontit (107-17-1 ja kortteli 108-3), koska niiden hinnoittelun tulee olla linjassa Vanhan Varvin hinnoittelun kanssa.

Nykyisten vuokralaisten asema

Varvin alue on ollut loma-asuntokäytössä pitkään. Vanhimmat sopimukset ovat ainakin 1920-luvulta. Tällä hetkellä voimassa olevat vuokrasopimukset on allekirjoitettu 1990-luvun alkupuolella ja silloinkin sopimukset allekirjoitettiin entisen vuokralaisen kanssa.

Voimassa olevan vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan "vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen loma-asuntotarkoitukseen".

Vanhan Varvin alueen käyttötarkoitus on nyt muuttumassa, joten vuokralaisilla ei siten vuokrasopimuksen 3 §:n perusteella ole etuoikeutta vuokrasopimuksen jatkamiseen. Kuten Morsiussaassa, myös Vanhan Varvin alueella päätöksentekohetkellä vuokralle olleille vuokralaisille on syytä antaa ensisijainen mahdollisuus tonttinsa vuokraamiseen tai ostamiseen.

Vuokrasopimuksen 4 §:n mukaan, kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma

Kaupunginvaltuuston 14.6.2021 § 61 hyväksymässä Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2021-2024 (MASTO 2021-2024) maapolitiikan tavoitteena on mm.

"Varmistamme kaupungin maaomaisuuden kohtuullisen tuoton ja kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokkaan käytön." Edelleen em. ohjelman mukaan *"Luomme edellytykset laajalla asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen kirjolle"*.

Maapolitiikan tavoitteena mainittu *"Luomme edellytykset laajalle asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen kirjolle"*.

Saman toteuttamisohjelman kohdassa tontin luovutuksen osalta mainitaan: *"Sovellamme yhdenvertaisia, avoimia, oikeudenmukaisia ja ennakoivia käytäntöjä tonttien luovutuksessa ja vuokra- sekä myyntisopimusten laadinnassa"*.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Hinnoittelusta ohjelmassa todetaan, että ” Tuemme maavuokrien ja myyntitulojen oikealla hinnoittelulla palveluiden järjestämismahdollisuuksia ja ”*Tontteja luovutetaan pääsääntöisesti vyöhykehinnoitteluun perustuen. Erityistapauksissa muunkinlainen hinnoittelu on mahdollinen (esim. arvoalueet, erityisasuminen) ”.*

Luovutusmuoto, yleistä

Omakotirakentamiseen tarkoitettujen tonttien saajat voivat pääsääntöisesti valita, haluavatko he ostaa vai vuokrata kaupungilta saamansa tontin. Yhtiömuotoisen rakentamisen mahdollistavilla tonteilla (AP) myynti on ollut pitkään ainoa luovutusmuoto, mutta tällä hetkellä myös vuokraus on mahdollista. Tontin ostaja tai vuokraaja sitoutuu kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksella rakentamaan tontille kahden vuoden kuluessa asemakaavan mukaisen omakotitalon.

Kaupunki on vuonna 2012 päättänyt, että loma-asuntotarkoitukseen vuokrattuja alueita ei myydä.

Luovutushinta ja vuokraprosentti, yleistä

Varvin läheisyydessä sijaitsevan Morsiussaaren tapaus muistuttaa pitkälti Varvin tilannetta. Morsiussaaren muututtua asemakaavan myötä loma-asumisesta omakotiasumiseen, pyydettiin kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalta arviot alueen tonttien arvoista. Morsiussaaren hinnoittelu on saanut lainvoiman, joten samaa hintatasoa voidaan pitää Varvissa käytettävän hinnoittelun vertailukohtana.

Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 41,37 euroa/m² hinnalla. Asuntomessualueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 51,18 euroa/m². Rantaan rajoittuvia asuntotontteja kaupungilla ei ole tarjolla. Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettujen AP-tonttien hintana on käytetty alueen omakotitalotontin hintaa 1,5-kertaisena.

Vuokraprosentti on kaupungin luovuttamilla tonteilla 5 %. Vuokra-aika omakotirakentamiseen tulee olla 40-50 vuotta. Vuokrasopimuksissa on vapaa siirto-oikeus, joka tarkoittaa, että vuokrasopimus on vapaasti luovutettavissa ilman vuokranantajan suostumusta ja tällöin vuokraoikeus on myös kiinnityskelpoinen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Tontin arvolle ei ole merkitystä sillä, käytetäänkö tonttia vakituiseen asumiseen vai loma-asuntona. Maan arvon alueella määrittää asemakaavan mukainen käyttötarkoitus.

Varvin alueen vuokralaisia on kuultu kirjallisesti.

Oheisaineisto Kannanotot

Hinnoittelun lähtökohtia, vertailu Morsiussaareen

Maanmittauslaitoksen kahden eri tutkimuksen mukaan rantatontit ovat Pohjanmaalla keskimäärin 2 - 2,33 kertaa mannertonttia kalliimmat.

Morsiussaareessa tonttihinnoittelussa käytettiin kahden ulkopuolisen asiantuntijan arvioita, jotka perustuivat osittain messualueen vuoden 2010 hinnoitteluun ja lisäksi alueella toteutuneisiin rantaan rajoittumattomien kiinteistökauppojen hintoihin Molemmat asiantuntijat olivat arvioissaan päätyneet käyttämään laskennan lähtöarvona noin 70 euroa/m².

Hinnoittelupäätöksessä rantaan rajoituvilla tonteilla hinta oli 65 euroa/m² ja sisämaan tonteilla 40 euroa/m². Em. hintoja käytettiin 1200 m²:iin asti. Sen yli mennyt pinta-ala hinnoiteltiin pääsääntöisesti 2 euroa/m².

Verrattaessa Morsiussaaren aluetta Vanhan Varvin alueeseen, voidaan suurimpana erona todeta vesijätön laajuus. Erityisesti Morsiussaaren länsirannalla on matalaa vesijätöaluetta runsaasti. Vanhan Varvin alueella ongelmana on merenlahden ruohottuminen.

Asianosaisten kuulemisessa tuotiin esille toive, että Vanhan Varvin aluetta varrattaisiin vuokrien osalta Sannanrannan vuokriin. Sannanrannan alueella ei ole asemakaavaa, joka sallisi pysyvän asumisen eikä vuokra-alueilla ole juurikaan lisärakennusoikeutta. Alueen eivät siten ole vertailukelpoisia.

Kaavamerkinnyt ja rakennusoikeus

Morsiussaareessa asemakaavamerkintä on AO (Erillispientalojen korttelialue). Kaikilla tonteilla sijainnista ja koosta riippumatta on rakennusoikeutta 300 kem².

Vanhan Varvin alueella asemakaavamerkintä on AP tai YP.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuutena (e-luku), joka on AP-korttelissa 0,30 ja YP-korttelissa 0,15. Tämä tarkoittaa, että Varvin tonteilla rakennusoikeus on merkittävästi suurempi kuin Morsiussaassa.

AP-kaavamerkintä mahdollistaa yhtiömuotoisen rakentamisen, jonka hintana kaupunki on käyttänyt omakotitontin hintaa 1,5-kertaisena.

Morsiussaaren asemakaavassa on merkintä, joka mahdollistaa nykyisten lomarakennusten ylläpidon ja korjaamisen. Tonttien voitiin katsoa olevan rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka rakennus olisi vain kesäkäytössä oleva loma-asunto.

Vanhan Varvin asemakaavassa vastaavaa merkintää ei ole. Tämä mahdollistaa esimerkiksi rakentamiskehotuksen käyttämisen, mikäli tonttia ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti.

Yksikköhinta AP-tontit

Valmistelija ehdottaa, että hinnoittelun lähtökohdaksi otetaan kaupungin käyttämä Puntuksen alueen sisämaan tontin hinta 41,37 euroa/m². Kaupungin soveltamaa 1,5-kertaista hinnoittelua käyttäen AP-tonttien neliöhinnaksi saadaan 62,05 euroa/m². Tätä hintaa käytetään siten jaettavaksi tulevassa sisämaan korttelissa 108-3. Vanhan Varvin AP-tontit rajoittuvat rantaan, joka nostaa tontin arvoa. Hinnoittelun pohjana esitetään käytettäväksi 70 euroa/m².

Tontti 107-17-1 ei rajoitu rantaan, mutta tontilta on merinäköala, joten AP-tontin hintaa ehdotetaan korotettavan 10 %:lla.

Yksikköhinta YP-tontit

Vanhan Varvin YP-tontit eivät ole Y-alkuisesta merkinnästä huolimatta perinteisiä yleisten rakennusten tontteja, koska niitä ei ole tarkoitettu yleiseen käyttöön, kuten mm. koulutontit. Siksi hinnoittelussa lähdetään normaalista yksityiseen käyttöön tarkoitetusta AP-tontista. YP-tonttien 107-17-7, 107-19-1 ja 17-19-2 lähtöhinnaksi valmistelija ehdottaa 90 % rantaan rajoittuvan AP-tontin hinnasta eli 63 euroa/m². Perusteluna hinnalle on, että vaikka tontteja on mahdollista käyttää asuinpienitalon rakentamiseen, on niiden rakentaminen rajoitetumpaa asemakaavan määräysten vuoksi.

Sisämaassa sijaitsevan YP-korttelin 107-18 hinnaksi ehdotetaan 80 % sisämaan AP-tontin hinnasta eli 50 euroa/m².

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

Korjaustekijät

Tonttien lähtöarvoa voidaan korjata useilla korjaustekijöitä, joista merkittävimmät ovat vesijätön laajuus, rannan laatu, avautumisilmansuunta ja vapaa näkymä. Myös tuulisuuden, rantaviivan pituuden, naapureiden läheisyyden, luonnonkauneuden, uimakelpoisuuden, rantautumismahdollisuuden ym. voidaan katsoa vaikuttavan tonttien hinnoitteluun. Jotkin tekijät korreloivat toisiaan, kuten ilmansuunta, tuulisuus ja rantamatalan laatu. Kaikkien korjaustekijöiden todellisen merkityksen osuus tontin arvosta on erittäin vaikea todeta tilastollisesti. Lisäksi moneen tekijään vaikuttaa henkilökohtainen mieltymys. Sen vuoksi ehdotetaan käytettäväksi neljää korjaustekijää, jotka ovat varsin helposti todettavissa ja joiden vaikutuksesta tontin hintaan on tieteellistä tutkimustietoa: vesijättö, rantamatala, avautumisilmansuunta ja näkymän pituus. Vesijättö ja rantamatala ehdotetaan yhdistettäväksi.

Vesijätön laajuus alentaa tontin arvoa erään tutkimuksen mukaan enimmillään 24 %. Rantamatalan laatu vaikuttaa tutkimusten mukaan enimmillään +/- 15 %. Varvin alueella vesijätön määrä on suhteellisen vähäinen, mutta alueen rakennettavuus on joillain tonteilla huono maaperän pehmeiden vuoksi.

Asemakaavassa on osoitettu tulvavaaravyöhyke (va ja va-1), joiden alueella rakentaminen on rajoitettua tai täysin kiellettyä. Tulvavaara-alue lasketaan kuitenkin mukaan tontin rakennusoikeuteen.

Länsirannan tonteille ehdotetaan -10 %:n alennusta.

Avautumisilmansuunnan on tutkimusten mukaan todettu vaikuttavan tontin hintaan - 10 % - + 15 %:n välillä. Varvin tonteista suurin osa sijoittuu länsirannalle, joten niiden kohdalla ilmansuunta on tasapuolinen. Pohjoiskärjen tonteilla ilmansuunta avautuu useaan suuntaan, mutta toisaalta kärki on alttiina pohjoistuulelle. Tästä ei siten ehdoteta korjauksia.

Pitkän vapaan vesistönäkymän arvoa korottava vaikutus on tutkimusten mukaan 10 – 16 %. Varvin länsirannan tonteilla on lyhin näkymä. Tontit ovat kuitenkin vertailukelpoisia keskenään.

Pohjoiskärjen tonteilta sen sijaan on pitkä vapaa näkymä, joten niille ehdotetaan + 15 %:n korotusta yksikköhintaan.

Niillä tonteilla, joilla on suojeltava rakennus tai muinaismuisto, hintaa alennetaan - 10 %:lla, koska asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden hyödyntäminen on rajoitettua. Alennus ei ole

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

kuitenkaan enempää kuin 10%, vaikka tontilla olisi sekä suojeltava rakennus että muinaismuisto.

Tonttien luovutushinnat

Edellä mainituilla perusteilla ja korjaustekijät huomioiden vuokra-alueiden / tonttien hinnat muodostuvat seuraaviksi:

V3101 / 107-17-4	126 189 euroa
V3101 / 107-18-xx	305 276 euroa
V3102 / 107-17-5	148 617 euroa
V3103 / 107-17-6	74 277 euroa
V3104 / 107-17-7	110 678 euroa
V3105 / 107-19-2	204 139 euroa
V3106 / 107-19-1	281 601 euroa

Myöhemmin luovutettavien tonttien hinnoiksi tulevat seuraaviksi:

107-17-1	177 034 euroa
108-3-xx	184 490 euroa

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2023 keski-indeksiin siten, että myyntihintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa edellisen vuoden keski-indeksin mukaan.

Liite A Hintakartta

Luovutusmuoto

Kaikkien Vanhan Varvin tonttien luovutusmuodoksi esitetään vaihtoehtoisesti vuokrausta tai myyntiä vuokralaisen toiveen mukaan. Vuosivuokraksi esitetään 5% myyntihinnasta. Vuokra-aika tulisi olemaan 40-50 vuotta ja vuokratontti olisi mahdollista lunastaa omaksi kesken vuokratuon. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa.

Mikäli nykyinen vuokralainen ei halua ostaa tai vuokrata tonttia, kaupunki lunastaa tontille jäävät rakennukset niiden teknisestä arvosta ja tontti laitetaan vapaasti haettavaksi.

Tekninen arvo on eräs rakennusarvioinnissa käytettävistä arvolajeista, jossa rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen teknisen kulumisen aiheuttama poisto sekä lisätään peruskorjausten sille tuottama arvon lisäys. Teknisen

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024

nykyarvon määrittäminen vaatii asiantuntija-arviota. Arviointi suoritetaan mahdollisen lunastuksen tullessa ajankohtaiseksi.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää kuulla Vanhan Varvin vuokralaisia edellä mainituista hinnoittelu- ja luovutusperiaatteista.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 84 17.06.2024

Konserni- ja kaupunkikehitysjaoston kokousaikataulu syksylle 2024

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 17.06.2024 § 84
780/00.01.01.01/2023

Valmistelija Hallinnon assistentti Jenny Hjulfors

Konserni- ja kaupunkikehitysjaoston alustava kokousaikataulu syksylle 2024. Kokoukset pidetään maanantaisin klo 13 ellei kokouskutsussa toisin ilmoiteta. Kokous voidaan pitää myös hallintosäännössä erikseen määritetyllä tavalla.

Syksy 2024
19.8
16.9
28.10
25.11
9.12

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyy alustavan kokousaikataulun syksylle 2024.

Päätös

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 85 17.06.2024

Salassa pidettävä asia / Maanluovutusjärjestely

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 17.06.2024 § 85
488/00.01.05/2024

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käsittelee salassa pidettävän asian, joka kirjataan salaisten asioiden pöytäkirjaan. Salassa pidon peruste on Julkisuuslain 24.1. § 20 kohta. Asia koskee maanluovutusjärjestelyä.

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käsittelee salassa pidettävän asian, joka kirjataan salaisten asioiden pöytäkirjaan § 22.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 78, § 79, § 80, § 81, § 83, § 84, § 85

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 82

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kokkolan kaupunginhallitus

Yhteystiedot:

Kokkola kaupunki

Kaupunginhallitus

PL 43, 67101 Kokkola

Kauppatori 5, 67100 Kokkola

kirjaamo.konsernihallinto@kokkola.fi

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.