

Kaupunginhallitus

Aika 07.10.2024 klo 15:30 - 18:57

Paikka Kokoushuone D1.9. tai Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 395	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 396	Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 397	Työjärjestyksen hyväksyminen	7
§ 398	Kaupunginjohtajan tiedotettavat asiat	8
§ 399	Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisen (MASTO) työryhmän täydentäminen	9
§ 400	Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet	12
§ 401	Osavuosikatsaus II/2024 Kaupunki ja tytäryhteisöt, ja konserniraportti 8/2024	25
§ 402	Tytäryhteisöjen tuloutukset	31
§ 403	Microsoft-lisenssisopimuksen solmiminen kolmivuotiskausille 12/2024 – 11/2027	33
§ 404	Hallintosäätömuutos / tiedonhallinta	35
§ 405	Hallintosäätömuutos / Rakentamislain vaikutus	37
§ 406	Vaasan hallinto-oikeuden päätös hallintoriitaa koskevassa asiassa	38
§ 407	Hallinnon ja talouden tarkastuspalvelut, optiovuoden käyttö 2025	40
§ 408	Kiinteistö Oy Kokkolan palvelutalo / päiväkotitilan uudelleen salkutus ja myynti	42
§ 409	Kokkolan Urheilupuisto Oy / Tilannekatsaus 4/2024	44
§ 410	Kaupunginhallituksen edustus lautakunnissa ja jaostoissa	45
§ 411	Varavaltuutettujen täydentäminen / Kant	47
§ 412	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Lakkautettavien Jokilaakson ja Hakalahden koulurakennuksien tonttimaan kaavoittaminen	48
§ 413	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Aktiivinen ja monipuolinen asuntopoliitiikka	50
§ 414	Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	53
§ 415	Pöytäkirjajäljennökset	54

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Innanen Sari Sillanpää Timo Puurula Juha Egge Faisa Koljonen Risto Koskela Minna Nurmi Pekka Ojala Jyrki Pietilä Oliver Salo Mauri Teerikangas Emilia	puheenjohtaja I varapuheenjohtaja 2. varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	saapui klo 15.40 § 398 poissa klo 16.15-16.30 § 398
	Timonen Marlén Isotalus Tiina Paloranta Johanna Peltokangas Mauri Mattila Stina Weizmann Ben	jäsen vston puheenjohtaja vston 1. varapuheenjohtaja vston 2. varapuheenjohtaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä	
Muu	Sandberg Jonne Cainberg Päivi Kivistö Matti Tornikoski Mikko	kehitysjohtaja kaupunkisuunnittelupäällikkö kaupungingeodeetti talousjohtaja	

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
Sari Innanen puheenjohtaja	Ben Weizmann pöytäkirjanpitäjä	Stina Mattila pöytäkirjanpitäjä § 409

Käsitellyt asiat 395 - 415

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
Jyrki Ojala pöytäkirjantarkastaja	Oliver Pietilä pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen nähtävillä yleisessä tietoverkossa.

Kaupunginhallitus

§ 395

07.10.2024

Lailisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 396

07.10.2024

Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Pekka Nurmen ja Jyrki Ojalan, varalle Oliver Pietilän.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjan tarkastajiksi Jyrki Ojalan ja Oliver Pietilän, varalle Mauri Salon.

Kaupunginhallitus

§ 397 07.10.2024

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 398

07.10.2024

Kaupunginjohtajan tiedotettavat asiat

Kaupunginhallitus

Kokouksen alussa:

Jonne Sandberg, kehitysjohtaja
Lotta Rajala, hallintoasiantuntija
Jaakko Linnolahti, hankekehittämispäällikkö
§ 409, Urheilupuiston tilannekatsaus

Päivi Cainberg, kaupunkisuunnittelupäällikkö
§ 399, Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen (MASTO)
työryhmän täydentäminen
§ 412, Vastaus valtuustoaloitteeseen / Lakkautettavien Jokilaakson
ja Hakalahden koulurakennuksien tonttimaan kaavoittaminen
§ 413, Vastaus valtuustoaloitteeseen / Aktiivinen ja monipuolinen
asuntopolitiikka

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

Mikko Tornikoski, talousjohtaja
§ 401, Osavuosisikatsaus II/2024 kaupunki ja tytäryhteisöt ja
konserniraportti
§ 402, Tytäryhteisöjen tuloutukset

Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisen (MASTO) työryhmän täydentäminen

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 399
646/10.00.00/2024

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja
kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki

Kaupunginhallitus on päättänyt maankäyttö- ja asuntopoliittisen työryhmän nimeämisestä kokouksessaan 25.10.2021 § 472.

Valtuutettu Haapasaari sekä SDP:n valtuustoryhmä jättivät 15.4.2024 § 41 valtuustoaloitteen kaupungin MASTO-ohjelman päivittämisestä ja asuntopoliittisen työryhmän perustamisesta. Valtuustoaloitteeseen annetussa vastauksessa pidettiin tarkoituksenmukaisempina vaihtoehtona täydentää olemassa olevaa maankäyttö- ja asuntopoliittista työryhmää ja lisätä asuntopoliittikan painoarvoa. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 26.8.2024 § 81 merkinnyt annetun selvityksen tiedoksi ja katsonut aloitteen tulleen käsitellyksi.

MASTO-työryhmä on kokouksessaan 9.9.2024 esittänyt, että työryhmää täydennettäisiin Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n ja KT Oy Tankkarin edustajalla.

Edellinen MASTO-ohjelma 2021-2024 on hyväksytty syksyllä 2021. Seuraava MASTO-ohjelma laaditaan keväällä 2025 vuosille 2025-2028 kasvuohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaan asuntopoliittikkaan panosten.

Laadinnan alla on Kokkolan kasvuohjelma vuosille 2024-2027 ja Väestöennuste 2030. Työryhmissä tuotetaan materiaalia, jotka toimivat myös Maankäyttö – ja asuntopoliittisen ohjelman selvitysmateriaalipohjana. Tiedo kulun ja päällekkäisen työn poissulkemiseksi katsotaan että MASTO työryhmää täydennetään näiden ryhmien edustajilla. Kasvun koordinaatioryhmän jäsenistä jo usea on nykyisessä MASTO kokoonpanossa ja näin ollen työryhmä esitti kokouksessaan 26.9.2024 että maa- ja asuntopoliittista työryhmää täydennetään markkinoinnin- ja viestinnän asiantuntijalla.

Maankäyttö- ja asuntopoliittisen työryhmän nykyinen kokoonpano:

Stina Mattila

kaupunginjohtaja

Jonne Sandberg

kehitysjohtaja

Kaupunginhallitus

§ 399 07.10.2024

Nina Kujala	kaupunkiympäristöjohtaja
Virpi Niemelä	hallintopäällikkö
Matti Kivistö	kaupungingeodeetti
Jouni Laitinen	erityisasiantuntija
Päivi Cainberg	kaupunkisuunnittelupäällikkö
Janne Jukkola	kaupunginhallituksen edustaja (työryhmän puheenjohtaja)
Risto Koljonen	kaupunginhallituksen edustaja
Anna Nurmi-Lehto	sivistyslautakunnan edustaja
Emma Haapasaari	kaupunkirakennelautakunnan edustaja

Kaupunginhallituksen edustajien varajäsenenä toimii
Marlén Timonen ja Jorma Hautamäki.

Kaupunkirakennelautakunnan varajäsenenä toimii Jukka
Paananen.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. opetus- ja kasvatustalautakunnan edustajana on Anna Nurmi-Lehto.
2. kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta valitsee edustajansa työryhmään.
3. kaupunginjohtajan on työryhmän varapuheenjohtaja.
4. Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n ja Kt Oy Tankkarin edustajaksi työryhmään osakeyhtiöiden toimitusjohtaja tai hänen sijaisensa.
5. työryhmään valitaan opetus- ja kasvatusjohtaja Ronnie Djupsund, kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja Terho Taarna, strategiapäällikkö Piia Isosaari sekä markkinointi- ja viestintäpäällikkö Päivi Korpisalo.
6. työryhmän sihteeriksi nimetään kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki.
7. työryhmä voi tarvittaessa kutsua kokouksiin eri toimijoiden asiantuntijoita.

Kaupunginhallitus

§ 399 07.10.2024

Käsittely

Käsittelyn aikana kaupunginhallitus yksimielisesti lisäsi päätösesitykseen kohdan 8 ”pyydetään rakennus- ja ympäristölautakuntaa nimeämään edustaja työryhmään.”

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen tehdyllä lisäyksellä.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet

Aikaisemmat käsittelyt:

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 07.11.2022 § 107

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 20.05.2024 § 75

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 17.06.2024 § 83

Valmistelija Kaupungingeodeetti 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-asuntokäytössä 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.

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.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

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 Morsiussaarella, 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) maapoliitiikan 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"*.

Maapoliitiikan 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"*.

Hinnoittelusta ohjelmassa todetaan, että *"Tuemme maavuokrien ja myyntitulojen oikealla hinnoittelulla palveluiden järjestämismahdollisuuksia ja "Tontteja luovutetaan pääsääntöisesti vyöhykehinnotteluun perustuen. Erytistapauksissa 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

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

(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.

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

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

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

Morsiussaassa 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 rajoittuvilla 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 vesijättöaluetta 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.

Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

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

Vanhan Varvin alueella asemakaavamerkintä on AP tai YP. 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

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

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 merkinnästään huolimatta perinteisiä yleisten rakennusten tontteja, koska niitä ei ole tarkoitettu yleiseen käyttöön, kuten mm. koulutontit. Siksi hinnoittelussa lähdetään normaalista yksityiseen käyttöön tarkoitettusta 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 asuinpientalon 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.

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

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

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 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:

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

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 vuokrakauden. 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 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.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 400
1053/10.00.02/2022

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Konserni- ja kaupunkikehitys jaosto on aiemmin 7.11.2022 § 107 ja 20.5.2024 § 75 käsitellyt Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteita.

Vuokralaisia on kuultu jaoston käsittelyn 17.6.2024 § 83 perusteella kesällä 2024 ja saadut vastaukset sekä palautteet ovat oheisaineistona.

Kuulemisen perusteella konserni- ja kaupunkikehitysjaostossa 17.06.2024 esitettyä hinnoittelua pidetään kohtuuttomana. Erityisesti on nostettu esille alueen länsirannan tonttien huono maaperä rakennettavuuden kannalta, Vikänlahden ruohottuminen ja sen seurauksena tapahtuva huono virkistysarvo. Lisäksi erityisesti YP-tonttien hintaa pyydetään alentamaan, koska niiden rakentamista rajoitetaan asemakaavassa merkittävästi ja lisäksi suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Oheisaineisto

Kuulemiset

Useisiin kuulemisissa esille tuotuihin seikkoihin on annettu perusteltu selvitys jo Konserni- ja kaupunkikehitysjaoston 16.06.2024 valmistelussa.

Kuulemisen seurauksena esitetään kuitenkin hinnoitteluun seuraavia muutoksia:

- asemakaavassa tulvavaara-alueeksi (va ja va-1) merkityt alueet hinnoitellaan 50 % tontin asemakaavan mukaisesta hinnasta.
- rakennusalan ulkopuolinen alue hinnoitellaan 50 % asemakaavan mukaisesta hinnasta.
- mikäli tontin rakennusosalalla sijaitsee merkittävä osa asemakaavassa muinaisjäänökselle (sm) osoitetusta alueesta sekä suojeltava rakennus, tontin hintaan esitetään -20%:n alennusta.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

Muilta osin hinnoittelun perusteisiin ja periaatteisiin ei esitetä muutoksia.

Valmistelijan esitys Vanhan Varvin vuokra-alueiden hinnoitteluksi on:

AP-tontit:

- rantaan rajoittuva tontti 70 euroa/m²,
- rakennusalan ulkopuolinen alue ja tulvavaara-alue 35 euroa/m²

YP-tontit:

- rantaan rajoittuva 63 euroa/m²
- rakennusalan ulkopuolinen alue 31,5 euroa/m²
- sisämaan tontti 50 euroa/m²
- rakennusalan ulkopuolinen alue 25 euroa/m²

Perushinnat ovat siten:

<u>Vuokra-alue-tunnus (tontti)</u>	<u>Euroa</u>
V3101 (107-17-4)	126 000
V3101 (107-18)	230 025
V3102 (107-17-5)	128 940
V3103 (107-17-6)	69 580
V3104 (107-17-7)	119 448
V3105 (107-19-2)	133 749
V3106 (107-19-1)	223 902

Perushintaan esitetään seuraavia korjaustekijöitä:

- vuokra-alueella sijaitseva suojeltu rakennus -10% / rakennus
- rakennusosalalla sijaitseva muinaisjäännös -10% / muinaisjäännös
- rantamatala -10%
- pitkä vapaa vesistö näkymä +15%

Mikäli vuokra-alueella on useita korjaustekijöitä, korjausprosenttien yhteenlaskettu määrä lisätään tai vähennetään perushinnasta.

Korjaustekijät ovat siten kohteittain:

<u>Vuokra-alue-tunnus (tontti)</u>	<u>korjaus-%</u>
V3101 (107-17-4)	-10%
V3101 (107-18)	-20%
V3102 (107-17-5)	-10%
V3103 (107-17-6)	-10%
V3104 (107-17-7)	-40%
V3105 (107-19-2)	+15%

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

V3106 (107-19-1) -5%

Korjausten jälkeen vuokra-alueiden lopullisiksi hinnoiksi esitetään:

V3101 (107-17-4)	113 400 euroa
V3101 (107-18)	184 020 euroa
V3102 (107-17-5)	116 046 euroa
V3103 (107-17-6)	62 622 euroa
V3104 (107-17-7)	71 669 euroa
V3105 (107-19-2)	153 811 euroa
V3106 (107-19-1)	212 707 euroa

Mikäli tontteja jaetaan pienempiin osiin, käytetään hinnoittelussa edellä esitettyjä periaatteita ottaen huomioon, miten esim. suojellut rakennukset sijoittuvat tonteille.

Kaupungin erikseen luovutettaviksi tulevien tonttien hinnoiksi esitetään:

107-17-1 177 873 euroa. Hinnassa on huomioitu tulvavaara-alueen hintana -50% rakennusalan hinnasta (68,25 euroa/m²).

108-3-xx 184 288 euroa (62,05 euroa/m²).

Hinnat esitetään sidottavaksi elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2023 keski-indeksiin siten, että hintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa edellisen vuoden keski-indeksiin mukaan myös siltä ajalta, kun päätös mahdollisesti on valitusprosessissa.

Liite A Hintakartta

Luovutusmuoto

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

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

Teknisen nykyarvon määrittämiseen käytetään ulkopuolista asiantuntijaa.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

Rakentamisvelvollisuus

Kaupungin yleisesti käyttämissä vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa on kohta, jonka mukaan vuokralaisen tai ostajan on rakennettava tontti kahden vuoden kuluessa.

Vanhan Varvin osalta voidaan todeta, että AP-tontteja ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, mutta niillä olevia huviloita voi kunnostaa ja ylläpitää. Erityisesti nykyisten vuokralaisten jatkaessa olisi kohtuutonta vaatia, että alueet tulisi rakentaa asemakaavan mukaisesti. Niissä tapauksissa, kun alueen nykyinen haltija ei halua vuokrata tai ostaa, rakentamisvelvollisuus voidaan ottaa luovutuskirjaan.

YP-tonttien voidaan tulkita olevan jo tällä hetkellä rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka rakennusoikeutta on vielä käytettävissä.

Asian aikaisemmat käsittelyt oheisaineistona.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että:

- 1 Vanhan varvin rantaan rajoittuvien AP tonttien rakennusalan lähtöhintana käytetään 70 euroa/m².
- 2 Vanhan Varvin YP-tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 63 euroa/m².
- 3 YP-korttelin 107-18 tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 50 euroa/m².
- 4 Rakennusalan ulkopuolisen alueen hinta edellä 1-3 kohdissa mainitussa tapauksessa on 50% rakennusalan yksikköhinnasta.
- 5 Perushintaa korjataan erillisen taulukon mukaan rantamatalan (-10%), vapaan vesistönäkymän (+15%), suojellun rakennuksen (-10% / rakennus) ja rakennusosalalla sijaitsevan muinaisjäännöksen (-10 %) perusteella. Kokonaiskorjaus muodostuu prosenttien muodostamasta summasta.
- 6 Luovutusmuoto kaikilla vanhoilla vuokra-alueilla on

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

vuokraus tai myynti. Vuokra on 5% myyntihinnasta, vuokra-aika 40 vuotta.

- 7 Tontin 107-17-1 myyntihintana käytetään 177 873 euroa ja korttelin 108-3 myyntihintana käytetään 184 288 euroa. Mahdollisesta vuokrausmahdollisuudesta päätetään erikseen.
- 8 Vuokran suuruutta ja tonttien myyntihintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella myös mahdollisen valitusprosessin aikana.
- 9 Päätöksentekohetken (kaupunginvaltuuston päätöspäivämäärä) vuokralaisille annetaan etuoikeus tonttien ostamiseen ja vuokraamiseen. Ellei vuokralainen halua käyttää etuoikeuttaan, tontti laitetaan vapaasti haettavaksi.
- 10 Siinä tapauksessa, että alueen nykyinen vuokralainen ei halua käyttää etuoikeuttaan vuokrasopimuksen uusimiseen tai tontin ostamiseen, uudella vuokraajalla tai ostajalla on velvollisuus rakentaa tontti asemakaavan mukaisesti kahden vuoden kuluessa.
- 11 vuokrasopimukset ovat vapaasti siirrettävissä.
- 12 Vuokralaisella on mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti omakseen ostohetkellä voimassa olevalla tonttihinnalla. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahintaa määritettäessä.
- 13 Vuokrasopimuksen päättyessä kaupunki lunastaa vuokralaisen rakennukset niiden teknisestä nykyarvosta vuokrasopimukseen erikseen kirjattavilla ehdoilla.

Käsittely

Jäsen Nurmi esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Jäsenet Ojala, Koljonen, Teerikangas ja Puurula kannattivat esitystä.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 107	07.11.2022
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 75	20.05.2024
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 83	17.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 400	07.10.2024

Äänestys Suoritetussa äänestyksessä käsittelyn jatkaminen sai kuusi (6) ääntä ja palautusesitys sai kuusi (6) ääntä. Puheenjohtajan äänellä käsittelyä päätettiin jatkaa.

Liite B Äänestyslista

Käsittely Jatketun käsittelyn aikana ei tehty esityksiä.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Osavuositarkastus II/2024 Kaupunki ja tytäryhteisöt, ja konserniraportti 8/2024

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 401
457/02.02.02/2024

Valmistelija

Taloudenjohtaja Mikko Tornikoski, taloussuunnittelija Minna Ojatalo, controller Jenni Sinkkonen, henkilöstöjohtaja Anette Törmänen-Lindqvist ja palvelussuhdepäällikkö Riikka Parkas-Tieva

Kaupunki ja liikelaitos

Käyttötalous

Tammi-elokuun kaupungin ja liikelaitoksen toimintakatteeksi muodostui -85,4 miljoonaa euroa.

Toimintatuotot päättyivät 25,6 miljoonaan euroon. Edelliseen vuoteen verrattuna toimintatuotot kasvoivat 9,7 %. Kasvua näkyy muun muassa vesi- ja jätevesimaksuissa, että rakennusvalvonnan ja rakennustarkastuksen maksuissa. Myös valtion hanketuet ja avustukset ovat edellistä vuotta korkeammalla tasolla. Lisäksi kaupungin vuokra tulot ovat kehittyneet aikaisempaa vuotta paremmin.

Toimintakulut päättyivät vastaavasti 111,2 miljoonaan euroon. Ne kasvoivat edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta 3,3 %. Kulujen kasvulla vaikuttaa erityisesti kevään 2023 palkkaratkaisut. Myös alkuvuodesta 2024 erityisesti sijaisjärjestelyt ovat nostaneet henkilöstömenoja. Henkilöstökulujen odotetaan myös kuluvana vuonna ylittävän talousarvion tavoitteet, etenkin varhaiskasvatuksessa ja opetuksessa. Viime vuoteen verrattuna kustannusten nousua on myös kaikissa muissa kustannusryhmissä. Syksyn aikana mahdollisia lisämäärärahoja on odotettavissa henkilöstökulujen, lomapalkkavelan, työterveyshuollon, työllisyyden sakkomaksujen, että takausvastuiden realisoitumisen johdosta. Lisämäärärahatarpeet tarkentuvat toimintakulujen osalta vielä syyslokakuun aikana.

Tulojen ja menojen kehitykseen yritetään vaikuttaa 19.2.2024 kaupunginhallituksen käynnistämällä talousohjelmalla. Toimenpiteet painottuvat kuitenkin pääsoin vuosiin 2025 ja 2026, ja kuluvan vuoden osuus jää pieneksi. Säästöillä, odotettuja paremmilla

verokertymillä ja mm. korkokulujen alittumisilla voidaan kattaa mahdollisesti kokonaan tai osittain tunnistetut lisämäärärahatarpeet.

Tammi-elokuun verontilitykset olivat yhteensä 79,8 miljoonaa euroa ja valtionosuudet 17,2 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 2,6 miljoonaa euroa.

Vuosikatteen muodostui 14,1 miljoonaa euroa, ja se laski edellisestä vuodesta vuosikate -46,3 %. Vuosikate kattoi poistot ja arvonalentumiset 126,6 prosenttisesti. Edellisen vuoden lukujen vertailtavuuteen vaikuttaa osittain vuoden 2023 maksetut verohännät.

Kaupungin ja liikelaitoksen tammi-elokuun tulos ennen muutoseriä oli 3,0 miljoonaa euroa ja tilikauden ylijäämä oli yhteensä 3,2 miljoonaa euroa. Edellisiin vuoteen verrattuna alkuvuoden tilikauden ylijäämä laski noin -13,0 miljoonaa euroa.

Elokuu taloustilanne näyttäytyy vielä vuokrien ja liikelaitoksen laskutuksista johtuen todellista positiivisempänä. Tämän hetken tilinpäätösennuste mahdollista syksyn lisämäärä-rahatarpeista riippuen on noin -6,5-7,5 miljoonan euron välillä. Elokuun taloustilanteen perusteella kaupungin talous jatkuu vaikeana.

Tase, rahoituslaskelma ja investoinnit

Taseen loppusumma elokuun lopussa oli 512,9 miljoonaa euroa. Taseen vastaavaa puolen muutokset koskivat lähinnä pysyvien vastaavien arvonalentumia, sekä ennakkomaksuja että keskeneräisiä hankintoja. Vaihtuvissa vastaavissa muutokset liittyivät pääosin kassan ja saatavien muutoksiin. Rahat ja pankkisaamiset elokuun lopussa olivat 33,3 miljoonaa euroa.

Vastattavaa puolen oma pääoma kasvoi tuloksesta johtuen 202,0 miljoonaan euroon. Vierasta pääomaa raportointi hetkellä oli yhteensä 278,4 miljoonaa euroa.

Rahoituslaskeman osalta varsinaisen toiminnan ja investointien nettorahavirta oli -9,7 miljoonaa euroa. Käyttöomaisuus investointimenot tammi-elokuussa olivat yhteensä 24,1 miljoonaa euroa ja tulot vastaavasti 1,2 miljoonaa euroa. Tammi-elokuun keskeisimmät investointimenot koskivat Donnerska / KSG:n saneerausta, Puntusrannan ja Santahaan laskuojan putkituksia, Länsipuiston koulun remonttia, Taidetalo Renlundin pihatöitä,

Pitkänsillankadun parannusta sekä Kokkolan Urheilupuisto Oy:n pääomittamista.

Rahoitustoiminnan nettokassavirta oli 16,5 miljoonaa euroa. Kassavarojen muutos elokuun lopussa oli 6,8 miljoonaa euroa.

Investointien tulorahoitus elokuussa oli 58,5 % ja kassanriittävyys 59 päivää. Omavaraisuusaste oli 45,2 % ja lainakanta 255,8 miljoonaa euroa.

Konserni

Kaupunkikonsernin elokuun tulos päättyi 9,6 miljoonaan euroon ja ylijäämä 9,0 miljoonaan euroon. Vuosikate oli 33,4 miljoonaa euroa ja se kattoi poistot 140,5 prosenttisesti. Toimintakate oli negatiivinen -65,3 miljoonaa euroa.

Kaupunkikonsernin tulos heikkeni edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden 18,5 miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen johtui pääasiassa verotulojen ja valtionosuuksien pienentymisestä.

Kaupunkikonsernin omavaraisuusaste oli elokuussa 46,0 prosenttia ja suhteellinen velkaantuneisuus 236,4 prosenttia. Konsernin lainakanta päättyi elokuun lopussa 438,6 miljoonaan euroon. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna lainakanta kasvoi 31,8 miljoonaa euroa.

Heinäkuun toiminnan ja investointien rahavirta oli konsernissa negatiivinen -26,3 miljoonaa euroa ja rahoituksen rahavirta positiivinen 40,2 miljoonaa euroa. Investointimenot olivat elokuussa 59,2 miljoonaa euroa, joka on 35,2 miljoonaa euroa enemmän edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Konsernin rahavarat olivat heinäkuun lopussa 74,2 miljoonaa euroa.

Liite A Osavuosisikatsaus II/2024 / Kaupunki
Liite B Osavuosisikatsaus II/2024 / Tytär yhteisöt
Liite C Osavuosisikatsaus II/2024 / Henkilöstö
Liite D Konserniraportti 8/2024

Tytär yhteisöt

Kiinteistöyhteisöt

Kiinteistöyhtiöiden vuokrausasteet ovat pysyneet keskimääräisesti hyvällä tasolla, sillä talouden epävarmuus ja Kokkolan alueen kiristynyt asuntotilanne on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää. Asuntojen vuokrausasteen odotetaan pysyvän korkealla tasolla myös jatkossa. Kiristynyt taloudellinen tilanne näkyy kuitenkin edelleen yhtiöiden toiminnassa, ja kiinteistöyhtiöitä rasittaa erityisesti kustannusten nousu ja korkeat korkokustannukset. Elokuussa yhtiöiden yhteenlaskettu tulos oli vielä positiivinen 0,8 miljoonaa euroa, mutta tuloksen odotetaan painuvan lähelle nollaa loppuvuonna.

Vieras pääoma kasvoi vuoden 2023 tilinpäätöksestä 10,9 miljoonaa euroa johtuen pääasiassa Kokkolan Urheilupuiston investointihankkeen etenemisestä. Myös muiden yhtiöiden lainanottotarve kasvaa, koska heikentynyt tuloksentekeyky ei riitä kattamaan kaikkia vuosikorjauksia ja investointeja. Suhteellinen velkaantuneisuus oli elokuussa 400,7 prosenttia ja omavaraisuusaste 45,3 prosenttia.

Muita isoja investointeja on meneillään Kiinteistö Oy Snellmannilla, jossa Musiikkikeskuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana. Myös Kokkolan Vuokra Asunnot Oy on aloittanut uuden kiinteistökohteen rakentamisen suunnittelun. Suurten yksittäisten investointien lisäksi yhtiöillä on meneillään vuosikorjaus- ja perusparannushankkeita.

Kiinteistöyhtiöiden raportoimissa riskeissä painottuvat erityisesti operatiiviset riskit, joista merkittävimpiä ovat vuokrausasteen lasku ja korjausvelan kasvu. Näihin riskeihin pyritään vastaamaan muun muassa tilojen kehittämisen ja kiinteistöjen salkutuksen avulla. Myös suunnitelmallisella korjaamisella pyritään hallitsemaan korjausvelan kasvua.

Liiketoimintayhteisöt

Liiketoimintayhtiöiden liikevaihto oli elokuun lopussa 84,7 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 4,8 miljoonaa euroa. Liikevaihto laski edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna 3,0 miljoonaa euroa ja liiketulos 3,7 miljoonaa euroa. Liiketoimintayhtiöiden tuloskehityksen odotetaan kuitenkin olevan positiivinen vuonna 2024, vaikka tulos jäänee kokonaisuutena tarkasteltuna alle talousarviotavoitteen. Liiketoimintayhtiöiden keskimääräinen

liikevoittoprosentti oli elokuussa 6,6 prosenttia, joka jää myös alle talousarviotavoitteen.

Heikentyneeseen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vaikuttaa muun muassa se, että edellinen vuosi oli poikkeuksellisen hyvä Kokkolan Energia -konsernissa. Vuoden toisessa osavuosikatsauksessa talouden haasteet näkyvät edelleen liiketoimintayhtiöiden toiminnassa ja esimerkiksi merkittävä kustannusten nousu ja korkojen pysyminen korkealla vaikuttavat heikentävästi yhtiöiden tuloksentehtävyyteen.

Liiketoimintayhtiöiden keskimääräinen suhteellinen velkaantuneisuus oli 129,8 prosenttia ja omavaraisuusaste 45,9 prosenttia. Liiketoimintayhtiöihin kohdistuu merkittäviä investointipaineita, joka voi tulevaisuudessa lisätä yhtiöiden lainanottotarvetta ja siten kasvattaa suhteellista velkaantuneisuutta ja heikentää omavaraisuusastetta. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli elokuussa keskimäärin 1,8 prosenttia, joka on edelleen heikolla tasolla ja tavoitetasoa huomattavasti alhaisempi.

Elokuussa liiketoimintayhtiöiden riskianalyysissä nousi esille erityisesti operatiiviset riskit, jotka liittyivät pääasiassa operatiivisten toimintojen toimintahäiriöihin ja niistä aiheutuviin seurauksiin. Liiketoimintayhtiöiden tunnistamissa taloudellisissa riskeissä näkyy edelleen vallitseva maailmantalouden tilanne sekä kasvaneiden kustannusten ja korkeiden korkojen vaikutukset yhtiöiden maksukykyyn. Strategiset riskit liittyvät puolestaan investointien toteutumiseen, geopoliittiseen maailmantilanteeseen sekä toimintaympäristön uudistumiseen.

Palvelut ja neuvonta -yhteistöt

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa ja niiden toimintaa mitataankin taloudellisten mittareiden sijaan esimerkiksi kävijämäärien ja asiakastyytyvyyden avulla.

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen haasteena on viime vuosina ollut toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset muun muassa pandemian, Ukrainan kriisin ja yleisesti kiristyneen taloustilanteen seurauksena. Kävijämäärät ovat laskeneet ja kustannukset ovat nousseet, mikä aiheuttaa haasteita yhteisöjen taloudelliseen tilanteeseen. Osa yhteisöistä onkin tehnyt vuoden aikana toimenpiteitä talouden tasapainottamiseksi, jonka seurauksena taloutta on saatu oikaistua jo hieman tänä vuonna.

Kaupunginhallitus

§ 401 07.10.2024

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen merkittävimmät riskit painottuvat operatiivisiin ja taloudellisiin riskeihin. Taloudellisissa riskeissä nousee vahvasti esille rahoituksen epävarmuus. Operatiivisia riskejä on tunnistettu eniten, ja ne liittyvät pääasiassa toimitilojen ja kiinteistöjen kuntoon sekä henkilöstöön. Vahinkoriskeiksi on tunnistettu muun muassa pandemiat ja niiden seurausvaikutukset

Kaupungin tytäryhteisöjen toimintaa on kuvattu lisää liitessä B.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää osavuosisikatsauksen II/2024 ja konserniraportin 8/2024 valtuustolle tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Tytäryhteisöjen tuloutukset

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 402
670/02.02.02/2024

Valmistelija Controller Jenni Sinkkonen ja talousjohtaja Mikko Tornikoski

Kaupunki saa tuloutuksia tytäryhteisöiltään osinkojen, korkojen, provisioiden, vuokratuottojen ja muiden palvelumaksujen muodossa. Merkittävimmät yksittäiset tuloutukset ovat kaupungin tytäryhteisöjen maksamat osingot sekä tonttivuokrat.

Vuonna 2024 kaupunki sai osinkotuottoja tytäryhteisöiltään yhteensä 3,85 miljoonaa euroa (2023: 0,20 M€). Vuonna 2024 elokuuhun mennessä kaupunki on saanut tytäryhteisöiltään vuokratuottoja 1,89 miljoonaa euroa (1-12/2023: 2,65 M€), myyntituottoja 0,56 miljoonaa euroa (1-12/2023: 0,96 M€) sekä korkotuottoja 0,04 miljoonaa euroa (1-12/2023: 0,14 M€). Takausprovisiot maksetaan joulukuussa, joten vuoden 2024 takausprovisiot olivat elokuussa vielä 0 euroa (1-12/2023: 0,31M€). Lisäksi kaupunki saa yhteisöiltä välillisesti tuloja yhteisöverojen ja kiinteistöverojen muodossa.

Vuokratuotot perustuvat tytäryhteisöjen kanssa tehtyihin vuokrasopimuksiin, takausprovisiot ovat provisioita kaupungin myöntämistä takauksista tytäryhteisöille ja korkotuotot muodostuvat kaupungin tytäryhteisöille myöntämien lainojen koroista. Osingonjaosta päättää tytäryhtiöiden yhtiökokoukset yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Myyntituotot koostuvat puolestaan esimerkiksi vesi- ja jätevesimaksuista sekä muista kaupungilta ostetuista palveluista.

Osingonjaon edellytyksenä on, että yhtiöllä on jakokelpoisia varoja ja sen maksukyky ei vaarannu osingonjaon seurauksena. Osingonjako perustuu aina viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen ja esitys osingonjaosta tulee sisältyä tilinpäätöksen toimintakertomukseen tai liitetietoihin. Lisäosinkoa voidaan jakaa varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen, mutta lisäosingon maksu perustuu tällöin samaan tilinpäätökseen, jonka perusteella osingonjaostoa päätettiin varsinaisessa yhtiökokouksessa, ellei yhtiö laadi välitilinpäätöstä. Lisäksi osingonjaossa on otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

Kaupunginhallitus

§ 402 07.10.2024

Yhtiön hallitus tekee esityksen osingonjaostoa ja yhtiökokous päättää osingonjaosta hallituksen esityksen pohjalta. Yhtiökokous ei saa lähtökohtaisesti päättää jakaa osinkoa hallituksen ehdottamaa tai hyväksymää määrää enemmän. Osingonjaon peruseriaattena kaupunkikonsernissa on, että voittoa tavoittelevien yhtiöiden tulisi maksaa osinkoa 50 prosenttia tilikauden tuloksesta. Loput tuloksesta jätetään yhtiöön toiminnan kehittämistä ja investointien rahoittamista varten. Osingonjaosta päätettäessä on huomioitava siten myös esimerkiksi yhtiön tulevaisuuden investointitarpeet ja investointien rahoittamistarve sekä kaupunkikonsernin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti järkevimät rahoitusratkaisut.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi tytäryhteisöiltä saatavat tuloutukset.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 403 07.10.2024

Microsoft-lisenssisopimuksen solmiminen kolmivuotiskausille 12/2024 – 11/2027

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 403
667/02.08.00/2024

Valmistelija

Tietohallintopäällikkö Matias Karlström

Kokkolan kaupungin M365-sopimus Microsoftin kanssa päättyy hallinnon ympäristön osalta 30.11.2024. Sopimuksien piirissä olevia palveluja ovat muun muassa Windows-käyttöjärjestelmän käyttöoikeus sekä Microsoft-pilvipalvelut, joka sisältää mm. käyttäjätunnuksen, sähköpostin, Office-sovellukset, OneDriven, Sharepointin ja Teamsin lisenssit. Lisenssit mahdollistavat myös Sharepoint-pohjaisen kaupungin Intranet-palvelun käytön.

M365-malliin perustuva pilvipalvelu on ollut Kokkolan kaupungilla käytössä myös nykyisessä sopimuskaudella. Lisenssisopimus tehdään kolmeksi vuodeksi kerrallaan ja lisenssien yksikköhinnat ovat kiinteät koko sopimuskauden, jolloin kustannukset ovat hyvin ennakoitavissa koko sopimuskauden ajan.

Kokkolan kaupunki on liittynyt Hansel Oy:n yhteishankintaan Microsoft-käyttöoikeuksien jakelu- ja hallintapalvelut 2024–2027 (2028) II.

Microsoft tuotteiden käyttöoikeuden jatkamiseksi tulee yhteishankinnan mukaisesti lisenssit hankkia Crayon Oy:ltä. Hankinta kustannetaan kaupunginhallituksen vuosittaisesta IT-investointimäärärahasta 9001/90008. Sopimuksen arvo arvioidaan olevan yhteensä vuosittain 330 000 euroa, jolloin kolmen vuoden ajalta sopimuksen arvo on yhteensä 990 000 euroa.

Nykyisten Microsoft-palveluiden käytön jatkon turvaamiseksi Kokkolan kaupungin tulee tehdä uusi kolmivuotinen sopimus aikavälille 1.12.2024 – 30.11.2027.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. uudesta kolmivuotisesta sopimuskaudesta 12/2024 – 11/2027 Microsoft M365 hallinnon palveluiden osalta.
2. valtuuttaa tietohallintopäällikön allekirjoittamaan sopimuksen.

Kaupunginhallitus

§ 403 07.10.2024

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Hallintosäätömuutos / tiedonhallinta

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 404
886/00.01.01.00/2023

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann, tiedonhallinnan asiantuntija Anna Vierimaa, tietohallintopäällikkö Matias Karlström ja hallintosihteeri Lea Mäkelä

Hallintosäännön luvussa 8 Asikirjahallinnon järjestäminen määritellään kaupunginhallituksen asikirjahallinnon tehtävät, asikirjahallintoa johtavan viranhaltijan tehtävät, lautakuntien asikirjahallinnon tehtävät sekä kaksikielisyydestä kaupungin toiminnassa. Tiedonhallintalain (TihL) muutoksista johtuen on syytä päivittää hallintosäätöä tiedonhallinnan sekä asikirjahallinnon osalta. Samalla tarkistetaan luvun otsikointia.

Tiedonhallintalaissa määritellään tiedonhallinnan järjestämisestä. Kunnat ja kuntayhtymät ovat tiedonhallintalaissa tarkoitettuja tiedonhallintayksiköitä. Tiedonhallintayksikön tehtävänä on järjestää tiedonhallinta vaatimusten mukaisesti. Kaupunginhallitus toimii tiedonhallintayksikkönä. Kaupunginhallituksen on huolehdittava, että tiedonhallintaan liittyvät vastuut on määritelty.

Tiedonhallinnalla tarkoitetaan viranomaisen tehtävien hoidossa tai sen muussa toiminnassa syntyviin tarpeisiin perustuvia toimia ja tietoturvaluustoimenpiteitä viranomaisen tietoaineistojen, niiden käsittelyvaiheiden ja tietoaineistoihin sisältyvien tietojen hallinnoimiseksi riippumatta tietoaineistojen tallentamistavasta ja muista käsittelytavoista.

Asikirjahallinto ohjaa, valvoo ja kehittää asikirjatietojen tuottamista, käsittelyä, säilyttämistä, hävittämistä ja arkistointia sekä pitää hakumenetelmien avulla asikirjatiedot helposti saatavilla. Hallinnon julkisuusperiaatteen ja julkisuuslain mukaan viranomaisen asikirjat ovat pääsääntöisesti julkisia ja niiden salassapidosta säädetään julkisuuslailla ja erityislainsäädännöllä.

Tietosuojasäätelyn velvoitteilla toteutetaan yksityisyyden suojaa henkilötietoja käsiteltäessä. Tärkeimmät henkilötietojen suojaa koskevat säädökset ovat EU:n yleinen tietosuojasetus, tietosuojalaki ja laki yksityisyyden suojasta työelämässä.

Kaupunginhallitus

§ 404 07.10.2024

Hallintosäännön lukuun 8 (§ 59) lisätään tiedonhallintaa koskevat tehtävät ja vastuut, jotka jaotellaan § 59 a ja § 59 b (liitteessä lisäykset sinisellä ja kursiivilla). Luvun 8 muita pykälä ei ole tarkoitus muuttaa.

Liite A Muutokset hallintosäätöön

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 esittää kaupunginvaltuustolla liitteessä A esitetyt hallintosäätömuutokset (§ 59 a ja b).
- 2 edellyttää, että konsernihallinnon ja -palveluiden toimintasäätöön tehdään tarvittavat muutokset.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 405 07.10.2024

Hallintosäätömuutos / Rakentamislain vaikutus

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 405
886/00.01.01.00/2023

Valmistelijat kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Maankäyttö- ja rakentamislakia on muutettu kumoamalla siitä 1.1.2025 alkaen rakentamista koskevat luvut ja muuttamalla laki alueidenkäyttölaiksi. Rakentamisen ohjaamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain sijaan 1.1.2025 alkaen rakentamislalla. Muutokset lainsäädännössä tulee huomioida myös hallinto- ja toimintasäännöissä.

Muutokset / lisäykset §:iin 26, 31 ja 32 kaupunginhallituksen ja lautakuntien tehtävät ja toimivalta sekä §143 esittelijät sinisellä ja kursivilla sekä poistettavat kohdat punaisella ja yliviivattuna.

Liite A Muutokset hallintosäätöön

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteessä A esitetyt muutokset ja lisäykset.
2. edellyttää, että rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaupunkirakennelautakunta tekevät vastaavat muutokset toimintasääntöihinsä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös hallintoriitaa koskevassa asiassa

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 406
62/10.03.02.01/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann ja kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala

Vaasan hallinto-oikeus on 30.9.2024 (1278/2024) antanut päätöksen asiassa, joka koskee hallintoriita-asian vireillepanoa.

Päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla hakijat ovat vaatineet, että hallinto-oikeus päättää eräiden teiden (Auratie ja Korpintie) omistuksesta siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 218 § 1 mom. ja 219 § 2 mom. säädetään. Hakijat ovat tämän lisäksi vaatineet, että kyseiset tiet sisältyisivät kaupungin kadunpitovelvollisuuteen.

Hakijat ovat lisäksi vaatineet Kokkolan kaupunkia korvaamaan heidän oikeudenkäyntikuluvaatimuksensa.

Hallinto-oikeus on lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 44 § 2 mom. mukaan päättänyt asiassa, varaamatta Kokkolan kaupungille tilaisuutta tulla kuulluksi. Hallinto-oikeus on hylännyt hakemuksen sekä hakijoiden vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa ei erikseen säädetä oikeudesta panna vireille hallintoriita-asiaa. Kyseisen lain 23 §:n seurauksena kuitenkin hallintoriita-asian voi yleensä panna vireille asianomainen, joka on julkisoikeudellisessa oikeussuhteessa ja jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun vaikuttaa sellaista oikeussuhdetta koskeva asia. Nyt ei ole kysymys sellaisesta laissa tarkoitettusta asiasta.

Hallinto-oikeus on muun ohessa katsonut, että ainoastaan se seikka, että hakijat asuvat Auratien varrella tai käyttävät sitä, ei tarkoita, että hakijat ovat asianosaisasemassa suhteessa Kokkolan kaupunkiin hakemuksessa tarkoitettussa riidassa, joka koskee kaupungin kadunpitovelvollisuutta Auratiellä ja Korpintiellä. Päätös siitä, onko kaupunki kadunpitovelvollinen hakemuksessa tarkoitetuilla tieosuuksilla vai ei, ei myöskään suoraan vaikuta hakijoiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun niillä perusteilla, joihin hakijat ovat vedonneet vireillepano-oikeutensa tueksi.

Koska hakijoilla ei ole päätöksestä tarkemmin ilmenevillä perusteilla oikeutta panna nyt kysymyksessä olevaa asiaa tuomioistuimessa vireille, hallinto-oikeus on hylännyt hakemuksen ja samalla hylännyt myös hakijoiden oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Kaupunginhallitus

§ 406 07.10.2024

Oheisaineistona Vaasan hallinto-oikeuden päätös ja päätöksen käänös.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus merkitsee hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Tarkastuslautakunta	§ 91	01.10.2024
Kaupunginhallitus	§ 407	07.10.2024

Hallinnon ja talouden tarkastuspalvelut, optiovuoden käyttö 2025

Tarkastuslautakunta 01.10.2024 § 91

Valmistelija sisäinen tarkastaja Mia Försti

Kokkolan kaupungin ja kaupungin tytäryhteisöjen tilintarkastuspalvelut kilpailutettiin loppuvuodesta 2020. Valtuusto teki 14.12.2020 § 104 hankintapäätöksen, jolla tilikausien 2021 - 2024 hallinnon ja talouden tarkastuspalvelujen suorittajaksi valittiin kokonais-taloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt KPMG Oy. Samassa yhteydessä valtuusto valtuutti tarkastuslautakunnan tekemään päätöksen kahden (1+1) optiovuoden (tilikaudet 2025 ja 2026) käytöstä vuodeksi kerrallaan tarjouspyynnön mukaisesti kuusi (6) kuukautta ennen varsinaisen sopimuskauden päättymistä.

Kaupungin nykyinen sopimus on voimassa tilikausien 2021 - 2024 tarkastuksen ajan päättyen vuoden 2024 tilinpäätöksen tultua lainvoimaisesti hyväksytyä. Optiovuosi koskee tilikauden 2025 tarkastusta ja sopimus siihen liittyen tulee päättymään vuoden 2025 tilinpäätöksen tultua lainvoimaisesti hyväksytyä.

Option käytöstä on keskusteltu vastuullisen JHT-tilintarkastajan ja kaupungin talousjohtajan kanssa. Tilintarkastusyhteisöllä on valmiudet hoitaa hallinnon ja talouden tarkastus tarjouspyynnössä edellytettyjen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyys sekä palvelusisältöön liittyvien vaatimusten mukaisesti. Varsinainen sopimuskausi päättyy vuoden 2024 tilinpäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Asia on hyvä saattaa päätöksentekoon syksyn 2024 aikana, että päätös ehtii saada lainvoiman 6 kuukautta ennen varsinaisen sopimuskauden päättymistä.

Hankintasopimus optiovuodesta ei synny tarkastuslautakunnan päätöksellä vaan erikseen tehtävällä kirjallisella sopimuksella. Kukin tytäryhteisö tekee sopimuksen optiovuodesta tilintarkastusyhteisön kanssa sen mukaisesti kuin yhtiöjärjestyksessä ja säännöissä on määrätty. Sopimuksessa optiovuodesta noudatetaan alkuperäiseen tarjouskilpailuun perustuvaa hinnoittelua ja muita ehtoja.

Päätösesitys puheenjohtajan selostuksen pohjalta

Tarkastuslautakunta päättää

Tarkastuslautakunta	§ 91	01.10.2024
Kaupunginhallitus	§ 407	07.10.2024

1. käyttää optiovuoden hallinnon ja talouden tarkastuspalveluista, optiovuosi koskee tilikauden 2025 tarkastusta
2. esittää kaupungin tytäryhteisöille tilintarkastusyhteisöksi tilikaudelle 2025 Kuntalain 122 §:n mukaisesti kaupungin valitsemaa tilintarkastusyhteisöä
3. saattaa päätöksen kaupungin tytäryhteisöjen tilintarkastusyhteisön valintaa koskien kaupunginhallitukselle tiedoksi ja toimenpiteitä varten.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 407
643/00.03.03/2024

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus

- 1 merkitsee tiedoksi optiovuoden käytön hallinnon ja talouden tarkastuspalveluista. Optiovuosi koskee tilikauden 2025 tarkastusta.
- 2 saattaa tarkastuslautakunnan päätöksen tytäryhteisöille tiedoksi ja toimenpiteitä varten.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 408 07.10.2024

Kiinteistö Oy Kokkolan palvelutalo / päiväkotitilan uudelleen salkutus ja myynti

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 408
872/02.07.00/2021

Valmistelija

Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja toimitilasihteri Outi Wikström

Kokkolan kaupunki omistaa päiväkotitilat osoitteessa Tehtaankatu 29, 67100 Kokkola.

Yhtiöjärjestyksen mukaisia tietoja kohteesta:

- huoneiston numero: 2
- kerros: kellarikerros
- huoneiston tyyppi: päiväkotitila
- pinta-ala: 375,5 m² (ei tarkistusmitattu)
- osakkeiden numerot: 146-233 (88 kpl)
- tilat vapautuneet varhaiskasvatuksen käytöstä loppuvuodesta 2022
- raakapinnoilla

Kartta ja valokuvat oheisaineistona.

Kohteessa on todettu viemäri vahingon kartoitus- ja korjaustöiden yhteydessä lisäkartoitustarvetta osakehuoneiston rakenteille. Kartoituksessa on todettu alapohjan korjaustarve suureksi eikä pintojen jälleenrakennusta katsota taloudellisesti kannattavaksi, koska kaupungilla ei ole osoittaa omaa käyttöä tiloille.

Tilatiimi on käsitellyt kaupungin omistamien ja hallitsemien rakennusten tilannetta ja salkutuksia kokouksissaan. Tilatiimi esittää kohteen salkutuksen päivittämistä tämän hetkisestä salkutuksesta ryhmästä 1. (pidetään) salkutukseen 4. (luovutaan). Tavoitteellisen toimitilaohjelman mukaisesti kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista pitää omistuksessaan rakennuksia ja tiloja, joissa ei ole kaupungin omaa toimintaa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Kiinteistö Oy Kokkolan palvelutalon tilan nro 2 hallintaan oikeuttavat osakkeet salkutetaan ryhmään 4 (luovutaan) ja asetetaan myytäväksi Huutokaupat.com myyntialustalla.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kokkolan Urheilupuisto Oy / Tilannekatsaus 4/2024

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 409
813/10.03.01.00/2021

Valmistelija Kaupunginjohtaja Stina Mattila ja talousjohtaja Mikko Tornikoski

Kokkolan urheilupuiston ensimmäisen vaiheen rakentaminen on käynnistynyt helmikuussa 2024. Kaupunginhallitus on 16.10.2023 § 449 puoltanut yhtiön esittämän toteutusvaiheen TAS1 käynnistämistä. Toteutusvaihe TAS 1 käsittää hybridiareenan sekä siihen kiinteästi liittyvän jalkapalloareenan. Jatkossa tästä hankkeen ensimmäisestä vaiheesta käytetään nimeä Kokkola Areena. Kokkola Areenan runkotyöt etenevät suunnitelman mukaisesti; ison salin kattoristikot ja kattoelementit valmistuvat lokakuun puoliväliin mennessä, ja kattotyöt jatkuvat Kaarlelankadun puoleisella sivulla sekä jalkapallokentän puoleisella sivulla marras-joulukuussa. Työmaa etenee sekä urheilupuiston allianssin asettaman aikataulun että hankkeen ohjausryhmän asettaman budjetin mukaisesti. Seuraavina merkittävän kokoluokan hankintoina tullaan kilpailuttamaan maalämpökaivot ja energiaputkisto, sekä sisääreenan teleskooppikatsomot. Kokkola Areenan on määrä valmistua kesällä 2026.

Kaupunginhallitus on 17.06.2024 § 296 päättänyt puoltaa harjoitusjäähallin toteutusvaiheen TAS2 käynnistämistä. Harjoitusjäähallin työmaa on käynnistynyt heinäkuussa 2024. Harjoitusjäähallin työmaalla perustuksista on syyskuun loppuun mennessä tehty yli 60 %, väestönsuojan runkotyöt ja pilariasennukset ovat käynnissä. Ensimmäinen kustannusennuste on laadittu ja hanke etenee sille asetetun budjetin mukaisesti. Kilpailutusvaiheessa ovat sekä talotekniikkaurakat että ratakylmä. Harjoitusjäähallin on tarkoitus valmistua elokuussa 2025.

Kokouksessa annetaan tilannekatsaus seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Kokkola Areenan rakennusvaiheen eteneminen
- Harjoitusjäähallin rakennusvaiheen eteneminen
- Talouskatsaus 1–8/2024
- Urheilutalon laajennusosan purkuaikataulu
- Yhtiön organisaation kehittämisen tilanne
- Yhtiön hallituksen työlliställä olevat asiakokonaisuudet

Kaupunginhallitus

§ 409 07.10.2024

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi tilannekatsauksen.

Käsittely

Jäsen Nurmi ja hallintojohtaja Weizmann ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi). Pöytäkirjan pitäjänä toimi kaupunginjohtaja Mattila.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallituksen edustus lautakunnissa ja jaostoissa

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 410
130/00.00.01.00/2023

Valmistelija

Hallintosihteeri Lea Mäkelä

Hallintosäännön (§137) mukaan kaupunginhallitus määrää toimielimiin edustajansa, jolla on läsnäolo- ja puheoikeus toimielimen kokouksessa. Edustajaksi voidaan määrätä myös kaupunginhallituksen varajäsen tai kaupunginjohtaja.

Hallintosäännön (§5) mukaan kaupunginhallituksen jäsenen tulee erityisesti seurata sen lautakunnan tai liikelaitoksen johtokunnan toimintaa, johon kaupunginhallitus on valinnut hänet edustajakseen. Hänen tulee antaa kaupunginhallitukselle, sen puheenjohtajalle ja kaupunginjohtajalle tietoa lautakunnan ja johtokunnan ja sen alaisen toimintayksikön tai laitoksen toimialaan kuuluvista asioista.

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen puheenjohtajalla ja kaupunginjohtajalla on oikeus olla läsnä toimielimen kokouksissa ja käyttää siinä puhevaltaa, vaikka hän ei ole kaupunginhallituksen edustajana toimielimessä.

Kaupunginhallitus ei voi määrätä edustajaansa tarkastuslautakuntaan, valtuuston tilapäiseen valiokuntaan eikä vaalilaissa säädettyihin vaalitoimielimiin.

Keski-Pohjanmaan työllisyysalueen muodostavat Halsuan kunta, Kannuksen kaupunki, Kaustisen kunta, Kokkolan kaupunki, Lestinjärven kunta, Perhon kunta, Toholammin kunta ja Vetelin kunta.

Kokkolan kaupunki toimii kuntalain (410/2015) 51 §:n mukaisena vastuukuntana. Kuntien yhteisenä toimielimenä toimii Kokkolan kaupungin organisaatioon perustettava lautakunta. Kokkolan kaupunginvaltuusto asettaa työllisyyslautakunnan.

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2024 § 74 valinnut työllisyyslautakuntaa yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kuntakohtaiset jäsenet ja heille henkilökohtaiset varajäsenet sekä nimennyt puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan jäljellä olevalle toimikaudelle.

Kaupunginhallitus

§ 410 07.10.2024

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää määrätä edustajansa työllisyyslautakuntaan jäljellä olevalle toimikaudelle.

Päätös

Kaupunginhallitus valitsi edustajaksi työllisyyslautakuntaan Marlén Timosen jäljellä olevalle toimikaudelle.

Kaupunginhallitus

§ 411 07.10.2024

Varavaltuutettujen täydentäminen / Kant

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 411
512/00.00.01.01/2024

Valmistelija	Hallintosihteeri Lea Mäkelä
	<p>Varavaltuutettu Esa Kant menehtyi syyskuussa 2024. Kant oli SDP:n valtuustoryhmän varavaltuutettu.</p> <p>Varavaltuutettujen valitsemisesta säädetään kuntalain 17 §:ssä. Jos valtuuston toimikauden aikana varavaltuutettujen määrä jää vajaaksi, kunnan keskusvaalilautakunnan on valtuuston puheenjohtajan pyynnöstä määrättävä uusia varavaltuutettuja kuntalain 17 §:n mukaisesti.</p> <p>Kuntalain 17 §:n mukaan valtuutetuille valitaan varavaltuutettuja jokaisen kuntavaaleissa esiintyneen vaaliliiton, puolueen ja yhteislistan ensimmäisistä valitsematta jääneistä ehdokkaista sama määrä kuin valtuutettuja, kuitenkin vähintään kaksi.</p>
Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto pyytää keskusvaalilautakuntaa määräämään uuden varavaltuutetun SDP:n valtuustoryhmään jäljellä olevalle toimikaudelle.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto	§ 22	05.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 412	07.10.2024

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Lakkautettavien Jokilaakson ja Hakalahden koulurakennuksien tonttimaan kaavoittaminen

Kaupunginvaltuusto 05.02.2024 § 22

Valtuutettu Ruisaho esitti SDP:n valtuustoryhmän valtuustoaloitteen:

” Lakkautettavien Jokilaakson ja Hakalahden koulurakennuksien tonttimaan kaavoittaminen lapsiperheille suunnatun vuokra-asuntotuotannon tarpeisiin

Kun Piispanmäen monitoimitalo valmistuu vuonna 2025, purkukuntoisten Hakalahden ja Jokilaakson koulurakennuksien tontit vapautuvat rakennusmaaksi. Hakalahdessa toiminta jatkuu väistötilana siihen asti kunnes Halkokarin koulun ja päiväkodin rakennushanke on valmis.

Jo tässä vaiheessa teemme kaavoitusaloitteen siitä, että vapautuvaa tonttimaata kaavoitettaisiin ja varattaisiin vuokra-asuntotuotannon tarpeisiin. Ne olisivat hyvien palvelujen läheisyydessä. Tuotettavat vuokra-asunnot tulisi olla niin kohtuuhintaisia, että lapsiperheet voisivat päästä sinne asumaan. Kaikkien tiedossa on lapsiperheiden taloudelliset haasteet, joka vaikuttaa perheiden perustamiseen ja syntyvyyteen negatiivisesti. Meidän on saatava aikaan käänne parempaan. Tämä olisi myös Lapsiystävällisen kunnan tavoitteiden mukaista.

Samalla tulisi lisätä asuinalueiden sosiaalista sekoittumista rakentamalla vuokra-asuntoja omistusasuntovoittoisten alueiden sisään. Hakalahden koulun rakennuspaikka soveltuisi myös opiskelija-asuntojen tai perheille soveltuvien opiskelija-asuntojen rakentamiseen keskeisen sijainnin takia.”

Liite A § 22

Allekirjoitettu valtuustoaloite

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti merkitä aloitteen pöytäkirjaansa ja saattaa sen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 412
17/00.01.06/2024

Kaupunginvaltuusto	§ 22	05.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 412	07.10.2024

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja
kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki

Piispanmäen uusi koulu on aloittamassa toimintansa syyslukukaudelle 2025, jolloin Jokilaakson koulun oppilaat siirtyvät Piispanmäen kouluun. Sivistyspalveluilla ei ole tarvetta Jokilaakson koulun tiloille.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että Jokilaakson koulun asemakaavan muutos otetaan mukaan vuoden 2025 kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsaus on maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukainen selvitys kunnassa vireille tulevista merkittävistä kaavahankkeista. Kaupunkisuunnittelu julkaisee kaupunkirakennelautakunnan / kaupunginhallituksen hyväksymän kaavoituskatsauksen vuosittain. Vuoden 2025 kaavoituskatsaus tulee kaupunkirakennelautakunnan / kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi vuoden 2024 lopulla. Jokilaakson koulun asemakaavamuutoksen käynnistämispäätös olisi tavoitteena tuoda kaupunginhallitukseen päätöksentekoon keväällä 2025.

Hakalahden koulu toimii Halkokarin koulun rakentamisaikaisina väistötiloina Halkokarin koulun valmistumiseen saakka. Kaupunkisuunnittelu esittää, että Hakalahden koulun alue otetaan kaavoituksen työohjelmaan alustavan aikataulun mukaan vuonna 2026-2027 yhdessä Janssonin peltojen kanssa.

Vuonna 2025 päivitettävässä kaupunkistrategiaa täydentävässä maankäyttö- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa 2025-2028 tullaan ottamaan kantaa valtuustoaloitteessa esitettyihin kysymyksiin vuokra-asumisen ja vuokra-asuntotuonannon osalta.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. merkitsee tiedoksi annetun selvityksen
2. katsoo aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto	§ 86	28.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 413	07.10.2024

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Aktiivinen ja monipuolinen asuntopolitiikka

Kaupunginvaltuusto 28.08.2023 § 86

Valtuutettu Risto Koljonen esitti seuraavan valtuustoaloitteen:

” Kokkolassa on suuria kasvunäkymiä. Teollisuuden investointeja on toteutumassa seuraaville vuosille miljardiluokassa useita ja arvioitu uuden työvoiman tarve Kokkolan alueella lasketaan tuhansissa 2030-lukuun mennessä. Tämä kasvu haastaa kaupunkia monin tavoin, mutta kaupunkiin ei voi sijoittua yksikään uusi työntekijä, ellei hänellä ole asuntoa.

Uutta työvoimaa sekä esimerkiksi teollisuusinvestointien rakennusajan työvoimaa varten kaupungissa on oltava joustavaa ja ajanmukaista vuokra-asuntoreserviä riittävässä määrin. Kokkolan asuntomarkkinoissa on nykyiselläänkin kehitettävää; opiskelija-asuntojen riittämätön määrä on estänyt esimerkiksi Centrian opiskelijoita asettumaan kaupunkiin. Tarve niin pienemmille kuin perheasunnoille on olemassa jo nyt.

Kokkolan asuntomarkkinat ovat leimallisen yksipuoliset. Kaupungin oma vuokra-asuntoyhtiö toimii korkealla käyttöasteella eikä julkisesti tuettua asuntotuotantoa ole lisätty vuosikymmeniin. Myös asumisoikeusasunnot tai muut sosiaalisen asumisen muodot loistavat poissaolollaan.

Esitämme, että Kokkolan kaupunki päivittää pikaisesti MASTO-ohjelmaa asuntopolitiikan osalta vastaamaan tulevien vuosien asuntotilanteen haasteita. Kokkolassa on tutkittava mahdollisuutta sitoa vuokra-asuntojen tuotantoa myös ns. kovan rahan asuntorakentamishankkeisiin kuten monissa verrokkikaupungeissa tehdään. Esitämme myös, että Kokkola käy keskustelua omistamansa vuokra-asuntoyhtiön kanssa asuntokannan lisäämisestä ja monipuolistamisesta ja käyttää omistajaohjausta asuntopolitiikan harjoittamisessa.”

Liite A § 86

Allekirjoitettu valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto	§ 86	28.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 413	07.10.2024

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti merkitä aloitteen pöytäkirjaansa ja saattaa sen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 413
39/00.01.06/2023

Valmistelijat kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja
kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 20.5.2024 § 241 Kokkolan kasvuohjelman 2024-2027, joka ottaa kantaa valtuustoaloitteessa esitettyihin teemoihin. Yksi kasvuohjelman pääteemoista on ennakoiva maankäyttö ja infran kehittäminen sekä asuminen.

Nykyinen kaupunkistrategiaa täydentävä maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma 2021-2024 on hyväksytty kaupunginhallituksessa syksyllä 2021. Vuosien 2025-2028 MASTO-ohjelman päivityksen valmistelu on alkanut ja se on tulossa kaupunginhallitukseen päätöksentekoon vuoden 2025 aikana.

Valtuutettu Haapasaari ja SDP:n valtuustoryhmä ovat jättäneet 15.4.2024 § 41 vastaavanlaisen valtuustoaloitteen MASTO-työryhmän päivittämisestä sekä asuntopoliittisen työryhmän perustamisesta. Valtuustoaloitteeseen hyväksytyssä vastauksessa (kaupunginvaltuusto 26.8.2024 § 81) todettiin, että on tarkoituksenmukaisempaa täydentää olemassa olevaa työryhmää ja painottaa MASTO-ohjelman asuntopoliittista puolta kasvuohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaan.

Masto-työryhmä on käsitellyt työryhmän laajentamista kokouksessaan 9.9.2024. Kaupunkisuunnittelu on valmistellut työryhmän laajentamista koskevan päätöksen kaupunginhallituksen kokoukseen 7.10.2024, jonka mukaan työryhmää laajennetaan Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n ja KT Oy Tankkarin, kasvun koordinaatiotyöryhmän ja väestöennustetyöryhmän edustajilla, sekä kutsuttaessa muilla asiantuntijoilla.

Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma tullaan päivittämään vuoden 2025 aikana laajentuvalla työryhmällä painottuen asuntopoliittiseen osioon. Valtuustoaloitteen mukainen tarve on ollut selkeästi esillä MASTO-työryhmässä. MASTO 2025-2028-ohjelmassa otetaan kantaa valtuustoaloitteessa esitettyihin kysymyksiin eli vuokra-asuntotilanteeseen, vuokra-asuntotuotantoon

Kaupunginvaltuusto	§ 86	28.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 413	07.10.2024

ja siihen, tulisiko vuokra-asuntotuotantoa edistää omistajaohjauksella.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. merkitsee tiedoksi annetun selvityksen
2. katsoo aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 414 07.10.2024

Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Kaupunginhallitus
14/00.01.02.02/2024

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 25.9. – 1.10.2024.

Kaupunginjohtaja Stina Mattila
Hallintojohtaja Ben Weizmann
Talousjohtaja Mikko Tornikoski
Henkilöstön kehittämisspäällikkö Satu Hangasmaa

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää hyväksyä johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus

§ 415 07.10.2024

Pöytäkirjajäljennökset

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitukselle on saapunut seuraavat pöytäkirjajäljennökset

Lauta- ja johtokunnat:

[Pöytäkirjat:](#)

Kaupunkirakennelautakunta 18.9.2024

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 18.9.2024

Opetus- ja kasvatustalautakunta 17.9.2024

Opetuspalvelujen suomenkielinen jaosto 10.9.2024

Rakennus- ja ympäristölahtakunta 17.9.2024

Sektionen för svenska utbildningstjänster 11.9.2024

Vesilaitosjohtakunta 24.9.2024

Kuntayhtymät:

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1 merkitä lauta- ja johtokuntien pöytäkirjajäljennökset saapuneeksi ja ilmoittaa ao. lautakunnille, ettei kaupunginhallitus vaadi kuntalain 92 §:n mukaisesti pöytäkirjan päätöksiä otettavaksi käsiteltäväkseen.

2 merkitä kuntayhtymien pöytäkirjajäljennökset tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 395, § 396, § 397, § 398, § 399, § 400, § 401, § 402, § 404, § 405, § 406, § 407, § 408, § 409, § 410, § 411, § 412, § 413, § 414, § 415

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 403

HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS (kansallisen kynnysarvon ylittävät hankinnat)

(hankintalain mukainen hankintaoikaisu)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) 135 §:n mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu).

Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 26 §:n mukaisen kynnysarvon 1).

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Oikaisuvaatimusoikeus

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132-135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kokkolan kaupunginhallitus.

Yhteystiedot:
Kokkolan kaupunki / Kaupunginhallitus

PL 43, 67101 Kokkola
Kauppatori 5, 67100 Kokkola
kirjaamo.konsernihallinto(at)kokkola.fi

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen muoto ja sisältö

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

Hankintaoikaisuvaatimuksessa on käytävä ilmi:

- päätöksen tehnyt viranomainen, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

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

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

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Muutoksenhakuaja

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa. Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä

valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden osoite:
Markkinaoikeus,
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax: 029 56 43314,
sähköposti: markkinaoikeus(at)oikeus.fi