

## Kaupunginvaltuusto

---

Aika 21.10.2024 klo 18:00 - 18:43

Paikka Kokkolasali

### Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 93	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 94	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 95	Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet	6
§ 96	Osavuosisikatsaus II/2024 Kaupunki ja tytäryhteisöt, ja konserniraportti 8/2024	21
§ 97	Hallintosäntömuutos / tiedonhallinta	27
§ 98	Hallintosäntömuutos / Rakentamislain vaikutus	29
§ 99	Varavaltuutettujen täydentäminen / Kant	31
§ 100	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Aktiivinen ja monipuolinen asuntopolitiikka	31
§ 101	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Lakkautettavien Jokilaakson ja Hakalahden koulurakennuksien tonttimaan kaavoittaminen	34

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Isotalus Tiina	puheenjohtaja	
	Peltokangas Mauri	II varapuheenjohtaja	
	Anderson Stefan	jäsen	
	Anttila Markus	jäsen	
	Cygnel Hanna	jäsen	
	Egge Faisa	jäsen	
	Fiskaali Heimo	jäsen	
	Haapasaari Emma	jäsen	
	Haimakainen Pentti	jäsen	
	Hankaniemi Tapani	jäsen	
	Hautamäki Jorma	jäsen	
	Herlevi Reino	jäsen	
	Innanen Sari	jäsen	
	Jukkola Janne	jäsen	
	Kalliokoski Matti	jäsen	
	Kauppila Jorma	jäsen	
	Keränen Ulpu	jäsen	
	Kippo Hannu	jäsen	
	Kivelä Tomi	jäsen	
	Kivilehto Kauko	jäsen	
	Koljonen Risto	jäsen	
	Koskela Minna	jäsen	
	Lahti Mauri	jäsen	
	Leinonen Pia	jäsen	
	Leivo Marjaana	jäsen	
	Lukkarinen Margita	jäsen	
	Nurmi Pekka	jäsen	
	Nurmi-Lehto Anna	jäsen	
	Orjala Sirpa	jäsen	
	Paananen Jukka	jäsen	
	Pajunpää Tapio	jäsen	
	Pietilä Oliver	jäsen	
	Pikkarainen-Haapasaari Jaana	jäsen	
	Puurula Juha	jäsen	
	Ruisaho Sakari	jäsen	
	Salo Mauri	jäsen	
	Simpanen Sami	jäsen	
	Snellman Hans	jäsen	
	Teerikangas Emilia	jäsen	
	Timonen Marlén	jäsen	
	Hietaharju Anne	varavaltuutettu	
	Palosaari Anneli	varavaltuutettu	
	Rehula Tuomas	varavaltuutettu	

Lukkarila Juuso

nuorisovaltuuston edustaja

Poissa Paloranta Johanna  
Ojala Jyrki  
Sillanpää Timo  
Tuurinmaa Nora

Muu

Mattila Stina  
Weizmann Ben  
Kujala Nina  
Sandberg Jonne  
Taarna Terho  
  
Tornikoski Mikko  
Törmänen-Lindqvist Anette  
Djupsund Ronnie  
Vuorinen Titta  
Korpisalo Päivi  
  
Mäkelä Lea  
Järvenpää Jussi  
Kellomäki Perttu

kaupunginjohtaja  
hallintojohtaja  
kaupunkiympäristöjohtaja  
kehitysjohtaja  
kulttuuri- ja vapaa-  
aikajohtaja  
talousjohtaja  
henkilöstöjohtaja  
opetus- ja kasvatusjohtaja  
viestintäkoordinaattori  
markkinointi- ja  
viestintäpäällikkö  
hallintosihteeri  
kehittämispäällikkö  
työllisyysjohtaja

## Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

Tiina Isotalus  
puheenjohtajaBen Weizmann  
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

93 - 101

## Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

Tapani Hankaniemi  
pöytäkirjantarkastajaJorma Hautamäki  
pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen nähtävillä yleisessä  
tietojärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto

§ 93

21.10.2024

---

## Lailisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginvaltuusto

Seuraavat valtuutetut ovat ilmoittaneet olevansa estyneitä saapumasta valtuuston kokoukseen, minkä johdosta kokoukseen on kutsuttu varavaltuutettu:

**Esteen ilmoittanut:**

Jyrki Ojala  
Timo Sillanpää  
Johanna Paloranta

**Kutsuttu varavaltuutettu:**

Anne Hietaharju  
Tuomas Rehula  
Anneli Palosaari

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja läsnäolevien valtuutettujen lukumäärään nähden päätösvaltaiseksi.

Kaupunginvaltuusto

§ 94

21.10.2024

---

## Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tapani Hankaniemi ja Jorma Hautamäki, varalle Reino Herlevi.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

## 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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

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 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) 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 toteuttamishojelman 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. Erityistapauksissa muunkinlainen hinnoittelu on mahdollinen (esim. arvoalueet, erityisasuminen)"*.

#### Luovutusmuoto, yleistä

Omakotirakentamiseen tarkoitettujen tonttien saajat voivat pääsääntöisesti valita, haluavatko he ostaa vai vuokrata kaupungilta saaman-

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

sa 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/m<sup>2</sup> hinnalla. Asuntomessualueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 51,18 euroa/m<sup>2</sup>. 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



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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

### Hinnoittelun lähtökohtia, vertailu Morsiussaareen

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

Morsiussaarella 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/m<sup>2</sup>.

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

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.

### Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

Morsiussaarella asemakaavamerkintä on AO (Erillispientalojen korttelialue). Kaikilla tonteilla sijainnista ja koosta riippumatta on rakennusoikeutta 300 kem<sup>2</sup>.

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 Morsiussaarella.

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

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

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/m<sup>2</sup>. Kaupungin soveltamaa 1,5-kertaista hinnoittelua käyttäen AP-tonttien neliöhinnaksi saadaan 62,05 euroa/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>.

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 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/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>.

#### Korjaustekijät

Tonttien lähtöarvoa voidaan korjata useilla korjaustekijöitä, joista

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

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

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

### 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 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

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

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.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 400

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, Vikånlahden 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:

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

- 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 muinaisjäännökselle (sm) osoitetusta alueesta sekä suojeltava rakennus, tontin hintaan esitetään -20%:n alennusta.

Muilta osin hinnoittelun perusteisiin ja periaatteisiin ei esitetä muutoksia.

Valmistelijan esitys Vanhan Varvin vuokra-alueiden hinnoitteluksi on:

AP-tontit:

- rantaan rajoittuva tontti 70 euroa/m<sup>2</sup>,
- rakennusalan ulkopuolinen alue ja tulvavaara-alue 35 euroa/m<sup>2</sup>

YP-tontit:

- rantaan rajoittuva 63 euroa/m<sup>2</sup>
- rakennusalan ulkopuolinen alue 31,5 euroa/m<sup>2</sup>
- sisämaan tontti 50 euroa/m<sup>2</sup>
- rakennusalan ulkopuolinen alue 25 euroa/m<sup>2</sup>

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.

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

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%
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/m<sup>2</sup>).

108-3-xx 184 288 euroa (62,05 euroa/m<sup>2</sup>).

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

Liite A Hintakartta

Luovutusmuoto

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

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 vuokratuon. 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.

#### 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/m<sup>2</sup>.
- 2 Vanhan Varvin YP-tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 63 euroa/m<sup>2</sup>.
- 3 YP-korttelin 107-18 tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 50 euroa/m<sup>2</sup>.



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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

- 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 rakennusallalla sijaitsevan muinaisjäännöksen (-10 %) perusteella. Kokonaiskorjaus muodostuu prosenttien muodostamasta summasta.
- 6 Luovutusmuoto kaikilla vanhoilla vuokra-alueilla on 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.

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

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.

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.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 95  
1053/10.00.02/2022

Liite A Hintakartta

Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto päättää, että

- 1 Vanhan varvin rantaan rajoittuvien AP tonttien rakennusalan lähtöhintana käytetään 70 euroa/m<sup>2</sup>.
- 2 Vanhan Varvin YP-tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 63 euroa/m<sup>2</sup>.
- 3 YP-korttelin 107-18 tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 50 euroa/m<sup>2</sup>.

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

- 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 rakennusallalla sijaitsevan muinaisjäännöksen (-10 %) perusteella. Kokonaiskorjaus muodostuu prosenttien muodostamasta summasta.
- 6 luovutusmuoto kaikilla vanhoilla vuokra-alueilla on 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.

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
Kaupunginvaltuusto	§ 95	21.10.2024

---

13 vuokrasopimuksen päättyessä kaupunki lunastaa vuokralaisen rakennukset niiden teknisestä nyk्यarvosta vuokrasopimukseen erikseen kirjattavilla ehdoilla.

Käsittely

Valtuutettu Paananen ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, intressijäävi).

Valtuutettu Haimakainen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Valtuutetut Fiskaali, Nurmi, Nurmi-Lehto, Koljonen, Teerikangas, Hankaniemi, Ruisaho, Leinonen, Keränen, Orjala kannattivat esitystä. Puheenjohtajan tiedustellessa asiaa valtuustolta valtuusto yksimielisesti palautti asian uuteen valmisteluun. Valmistelua evästetään seuraavasti: "Perinnekorttelin ja asuin-, pientalokorttelin hinnat määritellään vastaamaan Morsiussaaren hintoja esim. tontista 107-19-1 ei ylitettäisi 90 000 euron hintaa ja KTU saisi jatkaa vuokralaisena kohtuullisella vuosivuokralla esim. 1 500 euroa/vuosi, mikä on vertailukelpoinen muihin yhdistyksiin."

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Kaupunginhallitus	§ 401	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 96	21.10.2024

---

## Osavuosisikatsaus II/2024 Kaupunki ja tytäryhteisöt, ja konserniraportti 8/2024

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 401

Valmistelija Talousjohtaja 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 talousarviotavoitteet, 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 realisoitumisien johdosta. Lisämäärärahatarpeet tarkentuvat toimintakulujen osalta vielä syys-lokakuun 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

Kaupunginhallitus	§ 401	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 96	21.10.2024

---

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.

Vuosikatteeksi 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,

Kaupunginhallitus	§ 401	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 96	21.10.2024

---

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 / Tytäryhteisöt  
Liite C Osavuosisikatsaus II/2024 / Henkilöstö  
Liite D Konserniraportti 8/2024

Kaupunginhallitus	§ 401	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 96	21.10.2024

---

## Tytäryhteisöt

### 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



Kaupunginhallitus	§ 401	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 96	21.10.2024

---

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 osavuositarkastuksessa talouden haasteet näkyvät edelleen liiketoimintayhtiöiden toiminnassa ja esimerkiksi merkittävä kustannusten nousu ja korkojen pysyminen korkealla vaikuttavat heikentävästi yhtiöiden tuloksetkokoja.

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 riskianalyyseissä 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, geopolittiseen 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 asiakastytytyväisyyden 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

Kaupunginhallitus	§ 401	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 96	21.10.2024

---

toimenpiteitä talouden tasapainottamiseksi, jonka seurauksena taloutta on saatu oikaistua jo hieman tänä vuonna.

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 liittessä B.

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

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 96  
457/02.02.02/2024

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

Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi osavuosisikatsauksen II/2024 ja konserniraportin 8/2024

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 404	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 97	21.10.2024

---

## Hallintosäätömuutos / tiedonhallinta

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 404

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 määriteltävä.

Tiedonhallinnalla tarkoitetaan viranomaisen tehtävien hoidossa tai sen muussa toiminnassa syntyviin tarpeisiin perustuvia toimia ja tietoturvallisuustoimenpiteitä 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.

Tietosuojasääntelyn velvoitteilla toteutetaan yksityisyyden suoja henkilötietoja käsiteltäessä. Tärkeimmät henkilötietojen suoja koskevat säädökset ovat EU:n yleinen tietosuojasäätösäädös, tietosuojalaki ja laki yksityisyyden suojasta työelämässä.

Kaupunginhallitus	§ 404	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 97	21.10.2024

---

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 hallintosääntöön

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

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

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 97  
886/00.01.01.00/2023

Liite A Muutokset hallintosääntöön

Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteessä A esitetyt hallintosääntömuutokset (§ 59 a ja b).

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 405	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 98	21.10.2024

---

## Hallintosäätömuutos / Rakentamislain vaikutus

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 405

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 rakentamislaila. 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 kursiivilla 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.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 98  
886/00.01.01.00/2023

Liite A Muutokset hallintosäätöön

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteessä A esitetyt muutokset ja lisäykset.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 411	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 99	21.10.2024

---

## Varavaltuutettujen täydentäminen / Kant

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 411

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 21.10.2024 § 99 512/00.00.01.01/2024	
Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto pyytää keskusvaalilautakuntaa määräämään uuden varavaltuutetun SDP:n valtuustoryhmään jäljellä olevalle toimikaudelle.
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto	§ 86	28.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 413	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 100	21.10.2024

---

## Vastaus valtuustoaloitteeseen / Aktiivinen ja monipuolinen asuntopoliitikka

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 asuntopoliitikan 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 asuntopoliitikan harjoittamisessa.”

Liite A § 86

Allekirjoitettu valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto	§ 86	28.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 413	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 100	21.10.2024

---

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

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 413

**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 päivytyksen 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



Kaupunginvaltuusto	§ 86	28.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 413	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 100	21.10.2024

---

kysymyksiin eli vuokra-asuntotilanteeseen, vuokra-asuntotuotantoon 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.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 100  
39/00.01.06/2023

Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto päättää

1. merkitä tiedoksi annetun selvityksen.
2. katsoa aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto	§ 22	05.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 412	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 101	21.10.2024

---

## 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

Kaupunginvaltuusto	§ 22	05.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 412	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 101	21.10.2024

---

## 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	§ 22	05.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 412	07.10.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 101	21.10.2024

---

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 101  
17/00.01.06/2024

Kaupunginhallitus      Kaupunginvaltuusto päättää

1.      merkitä tiedoksi annetun selvityksen
2.      katsoa aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös                      Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 93, § 94, § 96, § 99, § 100, § 101**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 95, § 97, § 98**

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä:**

## **VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### **Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

### **Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

## Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle.

Vaasan hallinto-oikeus  
PL 204  
65101 Vaasa  
vaasa.hao(at)oikeus.fi  
Puh. 029 5642 780  
Fax 029 5642 760

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

## Valituksen muoto ja sisältö

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

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.

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 hallintotuomioistuimelle.

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 hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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.

### Oikeudenkäyntimaksu

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

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)