

Tonttikaupan purkaminen, Välimäenkuja 2 / Findea Oy

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 216

Valmistelija

Vs. Kaupungeingeodeetti Kim Harlamow

Kokkolan kaupunki myi Findea Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tontin 164-4-1 osoitteessa Välimäenkuja 2 kauppakirjalla 9.3.2023. Kauppakirjan kohdassa 8. Rakentamisvelvoite todetaan:

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennus-tarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusasetuksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Edelleen saman kauppakirjan 12. kohdassa Sopimussakko todetaan:

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan kertasuorituksena, ellei myyjä vapauta ostajaa joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

Liite A

Kauppakirja

Tontin omistaja on toimittanut kaupungille 21.2.2025 päivätyn anomuksen, jossa anoo rakentamiselle jatkoaikaa 21.4.2028 saakka. Kaupunkiympäristön maankäyttöiimi käsitteli jatkoaikaaanomusta 5.3.2025 ja se ei puolla näin pitkän jatkoajan myöntämistä, mutta vuoden jatkoaikaa puollettiin.

Oheisaineisto B

anomukset

Maankäyttötiimin jälkeen tarjottiin myös vaihtoehdoksi, että kaupunki voisi ostaa tontin takaisin myyntihinnalla. Omistaja vastasi kyselyyn seuraavana päivänä ja toimitti samalla uusitun hakemuksen 7.3.2025 koskien rakentamisvelvoitetta yhden vuoden jatkoajalla seuraavin perustein:

Olemme suunnitelleet laadukkaan ja alueelle erinomaisesti tyyliältään sopivan asuntokokonaisuuden äärimmäisen haastavassa markkinatilanteessa. Kahden vuoden aika koko prosessin (suunnittelu, markkinointi, rahoitus, rakentaminen) läpiviemiseen tällaisessa markkinatilanteessa on ollut kohtuuton. Sopimussakko tällaisessa markkinassa on myös kohtuuton.

Olemme markkinoineet hanketta kahteen otteeseen ja markkinointi on tälläkin hetkellä käynnissä. Uskomme vahvasti hankkeen

käynnistymiseen ja toivomme teiltä myönteistä suhtautumista hakemukseemme.

Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua, kaupungin rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön ja rakennukset kiinteistöverotuksen piiriin. Kenellekään ei luovuteta tonttia "varastoon" vaan luovutuksen ehtona on todellinen rakennushanke, jonka toteuttamisen aikataulu on kaupungin tiedossa. Rakentamisvelvoitteen kontrolloinnissa on oltava tiukkana sillä muuten voi seurauksena olla, että keskeneräisiä rakennushankkeita viivytetään. Tämä tiukka linja on yhtenevä myös aikaisemmin vastaavissa tapauksissa noudatetun käytännön kanssa.

Maankäyttötiimin mielestä on tärkeää, että tontin 164-4-1 sopimuksen mukaiseen rakentamiseen saadaan pitävä aikataulu, jotta hanke saadaan etenemään.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Findea Oy:lle Perustettavan yhtiön lukuun luovutettuun tonttiin 164-4-1 liittyvät, kauppakirjassa 9.3.2023 mainitut rakentamis- ja sopimussakkovelvoitteet muutetaan seuraaviksi:

- 1) Kohteen tulee olla rakennettuna 31.5.2026 mennessä.
- 2) Kauppakirjassa 9.3.2023 mainittu sopimussakko 117 773 euroa pannaan perintään, mikäli 1 kohdan mainitussa aikarajassa ei ole pysytty.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 18.08.2025 § 335
357/10.00.02/2025

Valmistelija

Vt. kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kokkolan kaupunki on myynyt 9.3.2023 Välimäenkuja 2 tontin 164-4-1 Findea Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 117 773 euron kauppasummalla. Kauppa perustui kaupunginhallituksen päätökseen 30.05.2022 § 271.

Liite A kauppakirja
Liite B kartat

Tontin rakentamisvelvoitetta on käsitelty myöhemmin kaupunginhallituksessa 19.5.2025 § 216. Tontin omistaja Findea Oy teki oikaisuvaatimuksen päätökseen perustellen sen että sopimussakko on tässä markkinatilanteessa kohtuuton. Kaupunki ja Findea kävivät neuvotteluja, joiden johdosta todettiin että kaupunki on valmis ostamaan tontin 164-4-1, Välimäenkuja 2 Asunto Oy Käkikello, Kokkolalta takaisin samalla kauppahinnalla

117 773 euroa, jolla se on aikaisemmin (9.3.2023) myyty Findea Oy:lle. Kohde myydään rasituksista vapaana.

Findea Oy ilmoitti sähköpostitse 4.7.2025 vetävänsä oikaisuvaatimuksensa pois ja heille sopii että kaupunki ostaa tontin samalla hinnalla takaisin, millä se on myyty perustettavan yhtiön lukuun Findea Oy:lle. Näin ollen oikaisuvaatimus raukeaa.

Oheisaineisto oikaisuvaatimuksen peruuttaminen
Oheisaineistona kauppakirjaluonnos Asunto Oy Käkikello

Maankäyttötiimi on todennut 28.5.2025 pitämässään kokouksessa, että tarvittaessa kaupunki voi ostaa tontin takaisin ja tontinmuodostamisesta aiheutuneita kuluja ei palauteta.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä 9.3.2023 tehdyn tonttia 164-4-1 koskevan kaupan purun
- 2 hyväksyä että, Kokkolan kaupunki ostaa tontin 164-4-1 Asunto Oy Käkikello Kokkolalta ja oikeuttaa samalla kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
- 3 toteaa, että oikaisuvaatimus raukeaa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.