

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Aika 08.06.2026 klo 13:00 - 14:41

Paikka Kokoustila D1.9, Kaupungintalo tai Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 83	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 84	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 85	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 86	Kaupunginjohtajan tiedotettavat asiat	7
§ 87	Hankintalain uudistus / Tilannekatsaus	8
§ 88	Maanluovutusjärjestely / Kokkolan seurakuntayhtymä / Aiesopimuksen jatkaminen	11
§ 89	Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu	14
§ 90	Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Parkin laiturin muutos- ja laajennushanke sekä pysäköintialueen rakentaminen	19

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pietilä Oliver Haimakainen Pentti Teerikangas Emilia Anttila Markus Paloranta Johanna Haapasaari Emma Heinola Jonas Sillanpää Timo Timonen Marlén Salo Mauri Orjala Sirpa Mattila Stina Weizmann Ben	puheenjohtaja 1. varapuheenjohtaja 2. varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen varajäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginjohtaja, esittelijä hallintojohtaja, pöytäkirjan pitäjä	saapui klo 13:48, § 87
	Tornikoski Mikko Sandberg Jonne Kujala Nina Sinkkonen Jenni	talousjohtaja kehitysjohtaja kaupunkiympäristöjohtaja controller	
Poissa	Urpilainen Ville Marjamaa Helinä Tastula Seppo		
Muu	Harlamow Kim Cainberg Päivi Kinnunen Pia	kaupungeingeodeetti, §§ 88-89 kaupunkisuunnittelupäällikkö, §§ 88-89 vt. tj, KIP Infra Oy, § 90	

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

 Oliver Pietilä
puheenjohtaja

 Ben Weizmann
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

83 - 90

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

 Timo Sillanpää
pöytäkirjantarkastaja
§§83-86, §§ 88-90

 Marlén Timonen
pöytäkirjantarkastaja
§§ 83-90

 Jonas Heinola
pöytäkirjantarkastaja
§ 87

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen nähtävillä yleisessä tietoverkossa

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 83 08.06.2026

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

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

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 84 08.06.2026

Pöytäkirjan tarkastajat

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Markus Anttilan ja Ville Urpilaisen, varalle Emma Haapasaaren.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti valita pöytäkirjan tarkastajiksi Timo Sillanpään ja Marlén Timosen, varalle Jonas Heinolan.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 85 08.06.2026

Työjärjestyksen hyväksyminen

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 86 08.06.2026

Kaupunginjohtajan tiedotettavat asiat

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

Kokouksen alussa:

§ 88 Maanluovutusjärjestely / Kokkolan seurakuntayhtymä /
Aiesopimuksen jatkaminen
Kim Harlamow, kaupungingeodeetti
Päivi Cainberg, kaupunkisuunnittelupäällikkö

§ 89 Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu
Kim Harlamow, kaupungingeodeetti
Päivi Cainberg, kaupunkisuunnittelupäällikkö

§ 90 Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Parkin laiturin muutos- ja
laajennushanke sekä pysäköintialueen rakentaminen
Pia Kinnunen, vt. toimitusjohtaja, KIP Infra Oy

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 82	01.06.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 87	08.06.2026

Hankintalain uudistus / Tilannekatsaus

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 01.06.2026 § 82

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann, talousjohtaja Mikko Tornikoski ja controller Jenni Sinkkonen

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettu laki eli niin kutsuttu hankintalaki säätelee menettelyä, miten julkisia hankintoja tehdään. Kun valtio, kunnat tai hyvinvointialueet ostavat tavaroita, palveluita tai urakoita, kyse on julkisista hankinnoista. Hankintalain tarkoituksena on turvata julkisten hankintojen avoimuus, tasapuolisuus ja tehokas kilpailu.

Hankintalaissa säädellään kilpailuttamismenettelyistä ja toimintavelvoitteista, joita julkisten viranomaisten ja muiden lain soveltamisalaan kuuluvien hankintayksiköiden on hankinnoissaan noudatettava. Hankintalain mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalaissa on säädetty sidosyksiköistä eli niin kutsutuista in-house -yhtiöistä. Sidosyksiköllä tarkoitetaan hankintayksiköstä erillistä sekä päätöksenteon kannalta itsenäistä yksikköä, johon hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa. Lisäksi sidosyksikkö saa harjoittaa enintään viiden prosentin ja enintään 500 000 euron osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa.

Hankintalain mukaan hankintayksikön ei tarvitse kilpailuttaa hankintojaan lainsäädännön mukaisesti, jos se tekee hankinnan hankintalaissa tarkoitettulta sidosyksiköltään, vaikka sopimus täyttäisikin hankintalain mukaiset hankintasopimuksen tunnusmerkit.

Kokkolan kaupungin hankintalaissa tarkoittamia sidosyksiköitä, joilta kaupunki tekee sidosyksikköhankintoja ovat Työplus Yhtiöt Oy, Kokkolanseudun kehitys Oy (KOSEK) sekä KokkoPesu Oy. Yhtiöiden omistusosuudet jakautuvat seuraavasti:

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 82	01.06.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 87	08.06.2026

Työplus Yhtiöt Oy

Kokkolan kaupunki 78,2 %
Kannuksen kaupunki 5,3 %
Kaustisen kunta 4,1 %
Vetelin kunta 3,1 %
Perhon kunta 2,9 %
Toholammin kunta 2,9 %
Halsuan kunta 1,4 %
Lestijärven kunta 1,0 %
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue 0,2 %
Pietarsaaren kaupunki 0,2 %
Luodon kunta 0,2 %
Keski-Pohjanmaan Koulutusyhtymä 0,2 %
Uudenkaarlepyyn kaupunki 0,2 %
Kruunupyyn kunta 0,2 %

Kokkolanseudun Kehitys Oy

Kokkolan kaupunki 93 %
Perhon kunta 7 %

KokkoPesu Oy

Kokkolan kaupunki 49,94 %
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue 49,94 %
Oulun Keskuspesula 0,11 %

Hallitus on antanut 5.2.2026 eduskunnalle esityksen hankintalain uudistamisesta. Uudistuksessa keskeisimpiä muutoksia ovat sidosyksikköhankintojen tiukentaminen, uudet velvoitteet hankintojen jakamisesta osiin, yhden tarjouksen kilpailuttamisvelvoite sekä markkinakartoituksen vahvistaminen.

Kaupungin kannalta merkittävin muutos on sidosyksikköhankintojen minimiomistusvaatimus, jossa hankintayksiköiltä vaaditaan vähintään 10 % omistusosuutta sidosyksiköiltä tehtävissä sidosyksikköhankinnoissa. Minimiomistusvaatimus tarkoittaa sitä, että kaikkien sidosyksiköltä hankintoja tekevien hankintayksiköiden tulee omistaa sidosyksiköstä vähintään 10 %, jotta yhtiö voi edelleen toimia sidosyksikkönä. Jos sidosyksikkötoiminnan kriteerit eivät täyty, tulee hankintayksiköiden kilpailuttaa yhtiöltä ostamansa palvelut hankintalain mukaisesti.

Hankintalakiuudistus tulee toteutuessaan vaikuttamaan kaupungin sidosyksiköistä erityisesti Työplus Yhtiöt Oy:n toimintaan. Yhtiöllä on tällä hetkellä yhteensä 14 omistajaa, joista ainoastaan Kokkolan

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 82	01.06.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 87	08.06.2026

kaupungilla on yli 10 % omistusosuus. Yhtiön omistusrakenne ei siten täytä hankintalakiuudistuksen sidosyksikköhankintojen 10 %:n minimiomistusvaatimusta, eikä se voi uudistuksen jälkeen toimia sidosyksikkönä tällä omistusrakenteella.

Hankintalakiuudistuksen käsittely on vielä kesken eduskunnassa.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 08.06.2026 § 87
413/00.01.07/2026

Pöydältä 01.06.2026 § 82

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun.
Käsittely	Jäsen Sillanpää ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi).
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 274	18.06.2025
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 88	08.06.2026

Maanluovutusjärjestely / Kokkolan seurakuntayhtymä / Aiesopimuksen jatkaminen

Kaupunginhallitus 18.06.2025 § 274

Valmistelija Hallintojohtaja Ben Weizmann ja vs. kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kokkolan seurakuntayhtymä omistaa Kokkolassa sijaitsevat kiinteistöt, joiden kiinteistötunnukset ovat 272-404-7-125 (Kvikant noin 155 ha) ja 272-404-56-9 (Klockareängen noin 2,9 ha). Kokkolan kaupunki on aiemmin hankkinut noin 30 hehtaarin suuruisen alueen Kruunuportin asemakaava-alueen pohjoispuolelta vuonna 2023 (vsto 28.8.2023 § 76). Alue rajautuu valtatie 8:aan ja rautatiealueeseen ja alue on tarkoitus kaavoittaa osaksi Kruunuportin ja Kruunupyyn kunnan puolelle sijoittuvaa Kruunuportti II -aluetta (kh 19.5.2025 § 210). Kaupunginhallitus on aiemmin varannut Kruunuportin alueella sijaitsevan noin 119 ha suuruisen maa-alueen korttelista 85-1 mahdollisen alumiinin vähähiilisen tuotantolaitoksen sijoittumista varten. Kyseisen korttelin alueella 1 on voimassa T-kem kaava (vsto 13.6.2022 § 52). Kokkolan seurakuntayhtymä omistaa Kokkolassa sijaitsevat kiinteistöt, joiden kiinteistötunnukset ovat 272-404-7-125 (Kvikant noin 155 ha) ja 272-404-56-9 (Klockareängen noin 2,9 ha).

Oheisaineisto

Kartat

Seurakuntayhtymän omistamat kiinteistöt rajautuvat edellä mainittuihin kaupungin ennestään omistamiin kiinteistöihin. Kaupungin ja seurakuntayhtymän välillä on käyty alustavia neuvotteluja mahdollisiin maa-alueiden luovuttamisiin liittyen. Kyseisillä kiinteistöillä on alueen jatkokehittämisen näkökulmasta keskeinen sijainti.

Laaditun aiesopimuksen tarkoituksena on ilmaista osapuolten halukkuus neuvotella yllä tarkoitettujen kiinteistöjen luovuttamisesta Kokkolan kaupungille. Niin sanotun neuvottelujakson aikana osapuolet neuvottelevat mahdollisesta kaupasta tai vaihtoehtoisesti maanvaihdesta tai näiden yhdistelmästä tavoitteena lopullinen yllä mainittujen kiinteistöjen luovutus. Neuvotteluoikeusjaksolla tarkoitetaan ajanjaksoa, jolla Kokkolan seurakuntayhtymällä ja Kokkolan kaupungilla on neuvotteluoikeus kiinteistöjen luovutuksesta. Tämän ajanjakson olisi tarkoitus päättyä 30.6.2026.

Kaupunginhallitus	§ 274	18.06.2025
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 88	08.06.2026

Mikäli osapuolet hyväksyvät aiesopimuksen esitetyllä tavalla, Kokkolan kaupunki tekee alueen perustilaselvityksen neuvotteluoikeusjakson aiesopimuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla aikana. Työn alustava ajankohta on kesällä 2025 ja selvityksen tulee olla laadittu lokakuun puoleen väliin 2025 mennessä.

Oheisaineisto Aiesopimus (luonnos)

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä Kokkolan kaupungin ja Kokkolan seurakuntayhtymän välille laaditun aiesopimuksen esitetyllä tavalla.
- 2 oikeuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan allekirjoittamaan aiesopimuksen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 08.06.2026 § 88
417/00.01.02.00/2025

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Kim Harlamow ja maankäyttöinsinööri Niklas Nisula

Kaupunginhallitus on 18.6.2025 § 274 päättänyt hyväksyä Kokkolan kaupungin ja Kokkolan seurakuntayhtymän välisen aiesopimuksen, joka koskee seurakuntayhtymän omistamien Klockareängenin kiinteistön (noin 2,9 ha) sekä noin 151,4 ha:n suuruisen määrään kiinteistöistä Kvikant mahdollista luovutusta kaupungille. Aiesopimuksen mukainen neuvotteluoikeusjakso on voimassa 30.6.2026 saakka.

Osapuolet ovat jatkaneet neuvotteluja kiinteistöjen mahdollisesta luovutuksesta, mutta neuvottelut ovat edelleen kesken. Neuvottelujen jatkamiseksi on laadittu päivitetty aiesopimus, jossa neuvotteluoikeusjaksoa jatketaan 30.9.2026 saakka, tarkennetaan esiselvityksiin liittyviä ehtoja, ja lisättiin seurakuntayhtymälle oikeus teettää ulkopuolisia kiinteistöarviointeja ja sovittiin siihen liittyvästä kustannusten jaosta.

Kaupunginhallitus	§ 274	18.06.2025
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 88	08.06.2026

Päivitetyn aiesopimuksen mukaan Kokkolan seurakuntayhtymä teettää omalla kustannuksellaan arvioinnit kiinteistöistä Järvelänkangas, Katajisto ja Rantimehtä hinnoittelun pohjaksi. Mikäli osapuolet päätyvät kiinteistön luovutukseen, arviointikustannukset jaetaan osapuolten kesken pääsääntöisesti tasan.

Aiesopimuksen tarkoituksena on edelleen mahdollistaa kiinteistöjen hallittu ja tavoitteellinen jatkokehittäminen osana Kruunuportin alueen kokonaisuutta.

Oheisaineisto	Kartat
Oheisaineisto	Aiesopimus (luonnos)
Oheisaineisto	Kartat, vaihtomaat

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kokkolan kaupungin ja Kokkolan seurakuntayhtymän välisen päivitetyn aiesopimuksen esitetyllä tavalla ja jatkaa aiesopimuksen mukaista neuvotteluoikeusjaksoa 30.9.2026 saakka sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan allekirjoittamaan päivitetyn aiesopimuksen.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 62	16.04.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 89	08.06.2026

Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 16.04.2026 § 62

Valmistelija kaupungeingeodeetti Kim Harlamow

Varvin alueelle on 27.8.2025 voimaantulleessa asemakaavassa tullut 13kpl omakotitalotontteja, joiden lisäksi korttelissa 2, tontinosien luovutus alueelta tulee mahdolliseksi.

Tontinosien hinnoittelu

Varvin uudella asuinalueella ei ole vahvistettua hintaa. Kaupungin muilla alueilla on käytössä kaupunginvaltuuston 3.4.2017 § 28 päättämä hinnasto, jota päivitetään vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Hinnoittelua varten on pyydetty ulkopuolinen arviolausunto asiantuntijalta alueen tonttien arvoista.

Alue on verrattavissa Morsiussaareen. Morsiussaaren hinnoittelu on saanut lainvoiman, joten samaa hintatasoa voidaan pitää Varvissa käytettävän hinnoittelun vertailukohtana. 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.

Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 42,15 euroa/m² ja korttelit 31,33 ja 34 52,14 euroa/m² hinnalla. Asuntomessualueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 52,14 euroa/m². Rantaan rajoittuvia asuntotontteja kaupungilla ei ole tarjolla.

Vanhan Varvin hinnoittelun käsittelyssä todetaan, että Maanmittauslaitoksen kahden eri tutkimuksen mukaan rantatontit ovat Pohjanmaalla keskimäärin 2 - 2,33 kertaa mannertonttia kalliimmat. (Konserni ja kaupunkikehitysjaosto 17.6.2024 § 83)

Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

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

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 62	16.04.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 89	08.06.2026

Varvin alueen asemakaavamerkintä on AO 260 kem2 + 40 kem2.

Asiantuntijan määrittämää arviota yksikköhinnaksi voidaan pitää kaupungin käyttämän hinnoittelun perusteena.

Oheisaineisto Arviolausunto

Näiden kaupungilta ostettavien rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi ehdotetaan 60 euroa / m2.

Oheisaineisto Hintakartta, tontinosat, kortteli 2

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että, korttelissa 2 tontinosien hinta on 60 euroa / m2 oheisaineiston Hintakartta tontinosat kortteli 2 mukaisesti. Hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.

Käsittely Puheenjohtaja esitti, että asia palautettaisiin uuteen valmisteluun. Puheenjohtajan tiedustellessa konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 08.06.2026 § 89
565/10.00.02/2023

Valmistelija kaupungingeodeetti Kim Harlamow ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

Taustaa

Varvin uudelle asuinalueelle on asemakaavassa 27.8.2025 osoitettu omakotitontteja sekä korttelissa 2 tontinosia, jotka kaupungin on luovutettava jotta saadaan muodostettua asemakaavan mukaiset rakennuspaikat.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 62	16.04.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 89	08.06.2026

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2026 § 25 päättänyt, että Varvin alueen omakotitonttien yleinen hinta on 47 euroa/m², jota tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella.

Korttelin 2 alueella osa tontinosista rajoittuu rantaan, mikä edellyttää erillistä hinnoittelun tarkastelua. Näiden tontinosien osalta pelkkä alueen yleinen 47 euron neliöhinta ei kuvaa niiden arvoa. Rantaan rajoittumisen on todettu tuovan maalle merkittävää lisäarvoa.

Kaupunki on myynyt rantaan rajoittuvia tontteja muun muassa Morsiussaaren asemakaava-alueella ja Meritullin asemakaava-alueella (asuntomessualue). Morsiussaari toimi pitkään huvilakäytössä ja asukkaat vuokrasivat vuokra-alueita. Asemakaava mahdollisti asuinrakentamisen. Morsiussaaren tontit muodostettiin kaupungin omistamasta tilasta, jossa saarelaiset olivat vuokralla. Tältä osin poiketaan nyt hinnoiteltavan alueen kiinteistönomistuksesta.

Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 42,15 euroa/m² ja korttelit 31,33 ja 34 52,14 euroa/m² hinnalla. Meritullin alueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 52,14 euroa/m². Rantaan rajoittuvia asuntotontteja kaupungilla ei ole tarjolla.

Varvin alueella hinta on 47 euroa/m². Rantaan rajoittuvan osan arvo on 61,10 - 77,55 euroa/m² välillä. Tämä perustuu Maanmittauslaitoksen ja kuntien kiinteistöarvioinnissa käyttämän pientalotonttien rantakertoimeen, joka on omakotitalotonteilla tyypillisesti 1,30-1,65.

Matalampi arvostus (kerroin 1,3): käytetään tyypillisesti silloin, jos ranta on huonolaatuinen tai sijaitsee suojavyöhykkeellä.
Korkeampi arvostus (kerroin 1,65): käytetään silloin, kun kyseessä on hyvä, kovapohjainen ranta, johon tontin oleskelualueet ja rakennusoikeus sijoittuvat.

Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

Varvin alueen korttelin 2 asemakaavamerkintä on AO: Erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeus on 260 kem² (josta korkeintaan 230 m² saa käyttää asuinrakennuksiin) + sa 40 kem² (jonka saa käyttää korkeintaan 30 m² suuruiseen saunarakennukseen ja 10 m² suuruiseen talousrakennukseen). Korttelin 2 kuuden eteläisimmän tontin (36:57, 36:3, 36:4, 36:5, 36:6, 36:7) rannanpuoleinen tontin osa on asemakaavassa osoitettu merkinnällä ek: Alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 62	16.04.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 89	08.06.2026

suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee olla sellaisia, että kasvilajiston monipuolisuus ja eläimistön liikkumismahdollisuudet turvataan. Osalla tontteja on rannassa laitureita, nämä sijoittuvat kaavassa osoitetulle lv -alueelle: Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 15 metriä pitkiä ja 3 metriä leveitä venelaitureita.

Hinnoiteltavaa aluetta ei voida rinnastaa vesijättöön, koska kyseessä on asemakaavan mukainen tontinosa. Vesijättö ei ole rinnastettavissa asemakaavan mukaiseen tonttiin, vaikka se parantaisi rannan käyttöä ja nostaisi epäsuorasti kiinteistön arvoa.

Varvin alueen kiinteistöt ovat yksityisten omistamia kiinteistöjä. Asemakaava antaa aikaisemmin mainitun rakennusoikeuden ja näin ollen lisää tonttien arvoa ja rakennettava infra mahdollistaa tonttien asuinrakennuskäytön.

Edellä esitettyjen perusteella, rantaan rajoittuvien tontinosien hinnoittelussa on perusteltua poiketa Varvin alueen yleisestä hintatasosta.

Näiden kaupungilta ostettavien rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi ehdotetaan 60 euroa / m². Ulkopuolisen asiantuntijan arvio tukee esitettyä hintatasoa. Tätä hinnoittelua voidaan pitää oikeus- ja päätöskäytännössä hyväksyttynä vertailutasona.

Oheisaineisto Arviolausunto

Oheisaineisto Hintakartta, tontinosat, kortteli 2

Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2011:47 mukaan kiinteistön arvon määrittämisessä tulee ottaa huomioon sijaintiin liittyvät erityispiirteet, kuten rantaan rajoittuminen, sekä markkina-arvo.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että:

1. Varvin uuden asuinalueen korttelin 2 rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi 60 euroa/m², hintakartan mukaisesti (oheisaineisto), hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.
2. Valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään myyntipäätökset sekä laatimaan lopulliset kaupunkikirjat.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 62	16.04.2026
Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	§ 89	08.06.2026

Käsittely Jäsen Anttila esitti I varapuheenjohtaja Haimakaisen kannattamana, että tontinosien hinta olisi 30 euroa/m².

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys Suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan päätösesitys sai yhdeksän (9) ääntä ja Anttilan vastaesitys kaksi (2) ääntä, yksi (1) poissa (Urpilainen).

Liite A Äänestyslista

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto § 90 08.06.2026

Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Parkin laiturin muutos- ja laajennushanke sekä pysäköintialueen rakentaminen

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 08.06.2026 § 90
428/00.01.07/2026

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann ja talousjohtaja Mikko Tornikoski

Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Parkin omistaa KIP Infra Oy 60 % ja Kewatec Aluboot Oy 40 %. Kewatec on myös vuokralainen yhtiön omistamassa kiinteistössä. Kewatec AluBoat Oy valmistaa korkean suorituskyvyn viranomaisveneitä puolustuksen, siviiliturvallisuuden ja muiden vaativien ammattikäyttöjen tarpeisiin kotimaan lisäksi merkittävästi myös kansainvälisille markkinoille. Yhtiö on vahvistanut asemaansa erityisesti turvallisuus- ja puolustussegmentissä, ja viranomaisveneitä toimitetaan huomattavissa määrin myös ulkomaille. Liiketoiminta on kasvussa, ja tuotantomäärien arvioidaan kasvavan myös lähivuosina.

Kasvaneiden tuotanto- ja toimitusvolyymien vuoksi nykyinen laituri ei enää vastaa toiminnan tarpeita. Laiturin rajallinen koko heikentää työskentelyn tehokkuutta ja vaikeuttaa työturvallisuuden varmistamista. Hankkeen tavoitteena on parantaa alueen toiminnallisuutta, turvallisuutta ja yrityksen kasvun edellytyksiä. Kiinteistöyhtiö haki loppuvuonna 2025 rakentamislupaa laiturirakenteiden saneeraamiseksi sekä olemassa olevan ranta-alueen kehittämiseksi laiturikäyttöön. Kokkolan kaupungin rakennusvalvonta on myöntänyt hankkeelle rakentamisluvan huhtikuussa 2026.

Hankkeessa on kyse nykyisin käytössä olevan satamapoukaman ja rantaviivan saneeraamisesta turvallisiksi ja liiketoimintaa paremmin palvelevaksi kokonaisuudeksi. Laituri- ja rantarakenteita kehitetään siten, että ne tukevat veneiden vesillelaskua, koeajoja ja muuta tuotantoon liittyvää toimintaa. Samalla alueen yleisilme siistiytyy ja työskentelyolosuhteet paranevat.

Alueella on jo toteutettu toimistotiloihin liittyviä investointeja, joita ovat toteuttaneet sekä kiinteistöosakeyhtiö että Kewatec AluBoat. Laiturin muutos- ja laajennushankkeen kokonaiskustannusarvio on 1,5 milj. euroa. Laiturin muutos- ja laajennustöiden lisäksi hanke sisältää tontin aitauksen, kulunvalvonnan sekä pysäköintialueen rakentamisen. Alueelle on myös suunnitteilla tuotantotilojen laajennushanke, jonka Kewatec AluBoat rahoittaa itse.

Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park on perustettu vuonna 2005 ja yhtiö on silloin rakentanut toimitilat Kewatecille Lahdenperään. Park-mallisten yhtiöiden tavoite on rakentaa toimitilat yhtiön vuokralaiselle. Park yhtiöiden omistus jakaantuu 60/40 KIP Infra Oy:n ja vuokralaisen välillä. Yhtiöiden käynnistysvaiheessa rakennusinvestoinnin rahoituspohja on koostunut pääomasijoituksesta, tuesta sekä lainasta. Yhtiön (tässä tapauksessa Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park) ollessa toteutuneen liiketoiminnan kautta velaton, tulisi yhtiön lunastaa KIP Infran osakkeet. Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Parkin osalta toiminnan aikana on tehty useampia lisäinvestointeja. Park yhtiöiden tavoitteena on ollut, että kaupunkikonserni luopuu omistuksistaan, kun vuokralaisten toiminta on sen mahdollistanut. Näin tulisi menetellä tässäkin tapauksessa.

Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Parkin hallitus esittää, että yhtiö toteuttaa laiturin muutos- ja laajennushankkeen sekä tontin aitauksen, kulunvalvonnan ja pysäköintialueen rakentamisen. Hankkeen rahoittamiseksi yhtiö nostaa enintään 1,5 milj. euron lainan.

KIP Infra Oy:n hallitus on käsitellyt laiturihanketta hallituksen kokouksessaan 29.5.2026. KIP Infra Oy:n hallitus puoltaa laiturihanketta, mutta on päättänyt kokouksessaan hakea omistajalta ennakkokäsitystä hankkeen toteuttamisesta ja rahoittamisesta.

Todetaan, että Kewatec Alu-Boat Oy on ilmoittanut sitoutuvansa lunastamaan KIP Infra Oy:n omistamat osakkeet (Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park) vuoden 2027 loppuun mennessä.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto

1 puoltaa hankkeen toteuttamista,

2 edellyttää, että Kewatec Alu-Boat Oy sitoutuu ennen hankkeen käynnistämistä lunastamaan KIP Infra Oy:n omistamat (Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park) osakkeet vuoden 2027 loppuun mennessä.

Käsittely

Kehitysjohtaja Sandberg ja kaupunkiympäristöjohtaja Kujala ilmoittivat itsensä esiteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi).

Päätös

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90

Muutoksenhakukielto

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