Kokkolan seurakuntayhtymä / Maa-alueiden osto ja vaihto sekä talousarviomuutos

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 maanvaihdosta 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.

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

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 määräalan kiinteistöstä 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.

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.

Kaupunginhallitus 15.06.2026 § 243

Oheisaineisto	Kartat
Oheisaineisto	Aiesopimus (luonnos)
Oheisaineisto	Kartat, vaihtomaat

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1 hyväksyä kaupungin ja Kokkolan seurakuntayhtymän välisen päivitetyn aiesopimuksen esitetyllä tavalla.

2 jatkaa aiesopimuksen mukaista neuvotteluoikeusjaksoa 30.9.2026 saakka.

3 oikeuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan allekirjoittamaan päivitetyn aiesopimuksen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 26.10.2026 § 401
417/00.01.02.00/2025

Valmistelija kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Kokkolan seurakuntayhtymän ja Kokkolan kaupungin välisen aiesopimuksen 18.6.2025 § 274 sekä myöhemmin päivitetyn aiesopimuksen 15.6.2026 § 243. Aiesopimusten tarkoituksena on ollut mahdollistaa neuvottelut Kokkolan seurakuntayhtymän omistamien alueiden luovuttamisesta kaupungille osana Kruunuportin alueen pitkäjänteistä maankäytön kehittämistä.

Neuvottelujen kohteena ovat olleet seurakuntayhtymän omistama noin 151,4 hehtaarin suuruinen määräala tilasta Kvikant RN:o 7:125 (kiinteistötunnus 272-404-7-125) sekä Klockareängen-niminen tila RN:o 56:9 (kiinteistötunnus 272-404-56-9), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 154,3 hehtaaria. Alueet sijoittuvat Kruunuportin nykyisen ja tulevan kehittämisalueen välittömään läheisyyteen ja ovat kaupungin näkökulmasta strategisesti merkittäviä tulevan maankäytön, elinkeinoalueiden sekä yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta.

Aiesopimuksen mukaisesti alueista on neuvoteltu vuoden 2025 ja 2026 aikana. Neuvottelujen yhteydessä on laadittu perustilaselvityksiä, metsäarvioita sekä tarkasteltu vaihtoehtoisia toteuttamistapoja. Neuvottelujen lopputuloksena osapuolet ovat päässeet sopimukseen järjestelystä, jossa luovutus toteutetaan osittain vaihtona ja osittain rahavastiketta vastaan.

Kauppa- ja vaihtokirjan mukaan Kokkolan seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille noin 151,4 hehtaarin määräalan tilasta Kvikant RN:o 7:125 sekä Klockareängen-nimisen tilan RN:o 56:9. Luovutettavien alueiden kokonaisarvoksi on sovittu 2 655 000 euroa, josta puuston osuus on 622 200 euroa.
Vastikkeena Kokkolan kaupunki luovuttaa Kokkolan seurakuntayhtymälle seuraavat metsätilat:

- Katajisto RN:o 15:21 (n. 36 ha)
- Järvelänkangas RN:o 25:37 (n. 8,61 ha)
- Rantimehtä RN:o 45:75 (n. 2,58 ha)

Luovutettavien tilojen yhteenlaskettu arvo on 440 000 euroa. Luovutettavien kohteiden arvojen erotuksen johdosta Kokkolan kaupunki maksaa Kokkolan seurakuntayhtymälle välirahana 2 215 000 euroa.

Kauppa- ja vaihtokirjan mukaan järjestelyn voimaantulo edellyttää sekä kaupunginvaltuuston että yhteisen kirkkovaltuuston lainvoimaisia päätöksiä. Omistus- ja hallintaoikeuden on sovittu siirtyvän viimeistään 31.12.2026. Mikäli päätökset eivät ole tuolloin vielä lainvoimaisia, siirtyvät oikeudet päätösten saatua lainvoiman.

Järjestely tukee kaupungin maapoliittisia tavoitteita ja vahvistaa kaupungin maanomistusta Kruunuportin alueella sekä sen välittömässä vaikutuspiirissä. Hankittavat alueet muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden kaupungin nykyisten maaomistusten kanssa ja parantavat kaupungin mahdollisuuksia vastata tuleviin elinkeino-, logistiikka- ja kaavoitustarpeisiin. Samalla seurakuntayhtymä saa omistukseensa yhtenäisiä metsätalouskäyttöön soveltuvia alueita.

Liite A Luonnos kauppa ja vaihtokirjasta
Liite B Kartat
Oheisaineistona aiesopimus, arviolausunnot ja metsäarviot.

Talousarviossa 2026 on varattu kaupunginhallituksen maa- ja vesialueiden ostoon (90100) 1,2 milj.euroa. Edellä kuvattu maakauppajärjestely huomioiden, tämän vuoden kaupunginhallituksen maa- ja vesialueiden hankintaan on arvioitu menevän noin 3,4 milj. euroa. Tämä tarkoittaa, että mikäli kauppa toteutuu, tarvitaan kaupunginhallituksen maa- ja vesialueiden ostoihin määrärahan lisäystä arviolta 2,2 milj. euroa.

Kaupungin ja liikelaitoksen nettoinvestoinnit tulevat arviolta alittamaan vuoden 2026 asetetut tavoitteet ja määrärahan

kattaminen on mahdollista toteuttaa muiden investointikohteiden määrärahoista ilman talousarvion lainanottovaltuuksien kasvattamista ja lisälainanottoa.

Kaupunginhallituksen maa- ja vesialueiden 2,2 milj. euron lisämäärä on mahdollista kattaa alentamalla kaupunkirakennelautakunnan talonrakentamisen investointimäärärahoja vastaavalla summalla.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. esittää kaupunginvaltuustolle lisämäärärahan 2,2 milj. euroa kaupunginhallituksen maa- ja vesialeuiden ostoon,

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunkirakennelautakunnan talonrakentamisen kohteiden määrärahoja alennetaan, siten että Kiviniityn uuden päiväkodin investointikohteeen (90635) määrärahoja alennetaan 1,2 miljoonaa euroa ja investointikohteen Halkokarin koulu ja päiväkoti (90788) määrärahoja alennetaan 1,0 miljoonaa euroa, eli yhteensä 2,2 miljoonaa euroa,

3. esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan kauppa- ja vaihtokirjan;

4. oikeuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan tekemään kauppa- ja vaihtokirjaan teknisiä tarkistuksia sekä allekirjoittamaan kauppa- ja vaihtokirjan.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.