
Kaupunkirakennelautakunta

Aika 04.11.2026 klo 17:00 -

Paikka Kokoushuone D1.9 tai Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
152	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
153	Pöytäkirjan tarkastajat	4
154	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
155	Tiedotettavat asiat	6
156	Kara Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
157	Kaavoituskatsaus 2027	8
158	Asemakaavan muutos / Entisen Jokilaakson koulun alue / Kaavaehdotus	9
159	Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen KG 1.10.2026 § 66 / 31.12.2026 päättyvien vuokrasopimusten uusiminen, Leipurinkatu	16
160	Kaupunkirakennelautakunnan kokousaikataulu kevät 2027	20

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Koljonen Risto	puheenjohtaja
	Kippo Hannu	varapuheenjohtaja
	Hjelm Reetta	jäsen
	Kuismin Erkki	jäsen
	Leinonen Tuomo	jäsen
	Palola Jaakko	jäsen
	Nurmi-Lehto Anna	jäsen
	Koskela Minna	jäsen
	Brandt Mats	jäsen
	Laakso Johanna	varajäsen
	Pietilä Oliver	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Paloranta Johanna	kaupunginhallituksen edustaja
	Puikko Otto	nuorisovaltuuston edustaja
	Mattila Stina	kaupunginjohtaja
	Kujala Nina	esittelijä
	Kalliokoski Satu	pöytäkirjanpitäjä
	Cainberg Päivi	asiantuntija
	Harlamow Kim	asiantuntija
	Plusisaari Marika	asiantuntija
	Weizmann Ben	asiantuntija

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

152

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

153

Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että pöytäkirjan tarkastajiksi
valitaan Reetta Mourujärvi ja Tuomo Leinonen, varalle Reetta Hjelm.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

154

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

155

Tiedotettavat asiat

Kaupunkirakennelautakunta

Kokouksen alussa:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg:

§ 157 Kaavoituskatsaus 2027

§ 158 Asemakaavan muutos / Entisen Jokilaakson koulun alue /
Kaavaehdotus

Kaupungingeodeetti Kim Harlamow:

§ 159 Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen KG 1.10.2026 § 66 /
31.12.2026 päättyvien vuokrasopimusten uusiminen,
Leipurinkatu

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

156

Kara Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Kaupunkirakennelautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 14.-28.10.2026.

Hankepäällikkö
Infrapäällikkö
Kaavasuunnittelija
Kaavoitusarkkitehti
Kaupungingeodeetti
Kaupunginpuutarhuri
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Kaupunkitoimitilojen isännöitsijä
Kaupunkiympäristöjohtaja
Kiinteistöinsinööri
Liikenneinsinööri
Maankäyttöinsinööri
Metsätalousinsinööri
Paikkatietopäällikkö
Puhtaus- ja ruokapalvelupäällikkö
Rakennuspäällikkö
Yleiskaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

157**Kaavoituskatsaus 2027**

Kaupunkirakennelautakunta 04.11.2026
619/00.01.02.00/2026

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja
kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki

Vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa (Alueidenkäyttölaki 7 §) selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Katsauksessa kerrotaan kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsaus tulee kuuluttaa julkisesti nähtäville kerran vuodessa. Kokkolan kaavoituskatsaus on jatkuvasti nähtävillä myös kaupungin Internet-sivuilla.

Toimintasäännön mukaan kaupunkirakennelautakunnan yleisenä tehtävänä on mm. huolehtia asemakaavoituksesta. Tämän tehtävän perusteella lautakunta ohjaa meneillään olevia asemakaavahankkeita ja siten osallistuu kaavoituskatsauksen valmisteluun.

Kaupungin hallintosäännön 26 §:n 13. kohdan mukaan kaupunginhallitus alueidenkäyttölain tarkoittamana kunnan viranomaisena huolehtii kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman laatimisesta. Kaavoituskatsaus toimii kaavoituksen vuosittaisena työohjelmana, jota tarkennetaan erilliseksi hankesuunnitelmaksi.

Kaupunginhallituksen on tarkoitus hyväksyä kaavoituskatsaus vuoden 2026 loppuun mennessä.

Oheisaineisto

Kaavoituskatsaus 2027

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2027 kaavoituskatsauksen hyväksymistä asemakaavojen osalta.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

158**Asemakaavan muutos / Entisen Jokilaakson koulun alue / Kaavaehdotus**

Kaupunginhallitus 15.09.2025 § 380

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Piispanmäen monitoimitalo otettiin käyttöön syksyllä 2025 ja sen myötä Jokilaakson koulu suljettiin. Asemakaavamuutoksella tutkitaan Jokilaakson koulun alueen ja rakennusten jatkokäyttö. Samalla selvitetään lähialueen kaavojen päivitystarve.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kiinteistöihin 2:37 ja 2:35, idässä Jokilaaksontiehen ja lännessä Vingrenintiehen sekä Yläpalonkierroksen varren tontteihin. Etelässä mukana ovat Strangintien eteläpuolen kiinteistöt. Suunnittelualue on voimassa olevissa kaavoissa YO-aluetta (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), puistoaluetta ja AO-aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6,9 ha.

Suunnittelualueella kaupunki omistaa Jokilaakson koulun kiinteistön sekä muutamia kiinteistöjä koulun pohjois- ja länsipuolella. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Jokilaaksontien katualueen VT8:ltä koululle saakka omistaa Kokkolan kaupunki. Kaupunki omistaa myös Vingreninkuja ja Vingrenintien pohjois-etelä-suuntaisen osuuden. Strangintie, Jokilaaksontie ja Vingrenintie itä-länsi-suuntainen osuus ovat yksityisomistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue kuuluu toteutuneeseen kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeseen. Alueelle sijoittuu myös Mereltä merelle virkistysakselin Pääkehä, joka alkaa Ykspihlajan Potin alueelta ja päättyy Trullevinniemeeseen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AT: Kyläkeskuksen alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Koulun ja sen eteläpuolisella korttelialueella on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/3 (vahvistettu 21.5.1976), jossa koulun alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja Vingrenintien varren alueen käyttötarkoitukseksi AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue). Koulun länsipuolella on voimassa asemakaava 172/3 (hyväksytty 5.6.2006 ja siinä suunnittelualueelle sijoittuu VL-alue (lähivirkistysalue). Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/1 (hyväksytty 26.7.1967) ja siinä alueelle kohdistuu UP (urheilualue/palloilukenttä), TP (pienteollisuusrakennusten korttelialue), M (maatalousalue) ja PL (luonnontilassa säilytettävä puistoalue) -merkintöjä. Sama kaava on voimassa myös suunnittelualueen eteläosassa Vingrenintien ja Strangintien välisellä alueella. Tälle alueelle kohdistuvat merkinnät AO, AL (liikerakennusten korttelialue) ja M.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 28.5.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä. Lähtökohtaisesti uusia yksityisten tontteja ei muodosteta eikä nykyisten tonttien rakennusoikeuksia nosteta merkittävästi (suhteessa rakennusjärjestykseen).

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
- 3 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026 § 67

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 15.4.2026.

Asemakaavalla muodostuu 172. kaupunginosan osa kortteleista 24 ja 25 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta, sekä 173. kaupunginosan korttelit 97, 99 ja 101 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta.

Jokilaason koulun kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan asuinkäyttöön (A, asuinrakennusten korttelialue). Tämä merkintä mahdollistaa monenlaista asuinrakentamista: pientaloja, rivitaloja sekä esimerkiksi luhtitaloja. Tehokkuusluku tällä tontilla on 0,3 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tehokkuuden osalta kiinteistön käyttö vähenee, sillä vanhan kaavan mahdollistama tonttitehokkuus oli 0,4. Lisäksi koulun ja Yläpalonkierroksen väliselle alueelle osoitetaan kolme uutta erillistalojen (AO) tonttia. Tehokkuusluku näillä tonteilla on 0,25 ja kerrosluku kaksi. Ajo näille tonteille tapahtuu uutta Yläpalonpolkua myöten.

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

Kaavan myötä päivitetään myös Strangintien ja Vingrenintien ympäristön tonttien kaavallinen tilanne. Koko alueelle tulee yhtenäinen tehokkuusluku ja kerrosluku. Samalla selkiytetään rakennusalat yhtenäisiksi koko alueella.

Palon kuntoradan alue suunnittelualueella saa lähivirkistysalue-merkinnän (VL). Kuntoradan käyttäminen on siis kaavan toteuduttuakin edelleen mahdollista. Yläpalonkierrokselta koululle menevän kevyenliikenteen väylän alkupää muutetaan katualueeksi (Yläpalonpolku). Tätä pitkin päästään jatkossa edelleen myös Palon kuntoradalle kaavaan merkittyä ulkoilureittiä pitkin. Kolme uutta tonttia osoitetaan vanhalle VL-alueelle, mutta toisaalta VL-alue laajenee vanhan YO-aluevarauksen päälle. Kaiken kaikkiaan VL-alueen määrä alueella kasvaa noin 7300 m²:stä noin 11800 m²:iin.

Vingreninkujan päädyn jälkeisestä metsästä löytyi maastokäynnin yhteydessä vanhan talon perustuksen rauniot. Kyseessä on todennäköisesti vanhan Kulin tilan päärakennuksen perustukset, jotka tunnistettiin kaksitupaiseksi multapenkkiperusteiseksi rakennukseksi. Lisäksi alueella on vanhoja kiviaitoja. Tämä alue on kaavassa merkitty muinaismuistolain perusteella rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännekseksi.

Liite A	Kaavaluonnoskartta
Liite B	Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeellisest lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 04.11.2026
319/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 22.4.2026 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 30.4.-1.6.2026 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Suomen Erillisverkot, Lupa ja valvontavirasto, Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus, Kokkolan kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Lausunnoissa (erityisesti LVV, Keski-Pohjanmaan liitto, K.H. Renlundin museo) nostettiin esiin rakennussuojelulliset asiat koulurakennusten osalta ja että suojeluarvoja ei ole tarkasteltu. Lisäksi kehoitettiin tutkimaan liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella. Myös ilmastovaikutusten tutkimista painotettiin. Lisäksi Kaupunkiluvitukselta tuli tarkennusehdotuksia kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin, erityisesti rakentamislain muutoksen myötä rakentamisluvitukseen tapahtuneiden muutosten vuoksi.

Mielipiteet koskivat liikenneturvallisuutta ja uusien tonttien järjestelyihin liittyviä asioita.

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen perusteella tehty muutoksia.

AO-tonttien tienvarsille on lisätty istutettavat alueet. Lisäksi rakennusalat on lisätty jokaiselle tontille, jotta rakentamislupavaiheessa tilanne naapurietäisyyksien osalta olisi selkeämpi.

A-alueen (entisen koulun alue) rakennusala on pienennetty kasvattamalla istutettavien alueiden kokoa tontin pohjois- ja eteläreunoilla. Samoin Jokilaaksontien reunan istutettavaa aluetta on levennetty ja tälle alueelle on lisätty istutettavan puurivin merkintä. Istutettaville alueille on myös lisätty säilytettävän puuston merkintä. Nämä lisäykset on tehty pitkälti luontokartoittajan ehdotusten mukaan, jotta voidaan turvata liito-oravan ekologisten yhteyksien jatkuvuus alueella.

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

A-alueen määräyksiin lisättiin mahdollisuus majoitusrakennusten rakentamiseen. Tällä halutaan saada muuntojoustavuutta rakennusten jatkokäytölle. Asuminen on yhä pääkäyttötarkoitus.

Uusien AO-tonttien rajoja on hieman muutettu selkeämmiksi. Lisäksi mukaan on otettu kaksi uutta tonttia, yksi Jokilaaksontien itäpuolelta ja toinen Yläpalonkierroksen varrelta. Jokilaaksontien itäpuolinen tontti on uusi tontti, Yläpalonkierroksen tontti on olemassaoleva, mutta sen rajoja muutetaan niin, että sen koillispuolisen tontin rakennusala ja etäisyydet saadaan toteutettua paremmin.

Kaavaluonnoksen jälkeen luontokartoittaja on käynyt alueella tarkastamassa liito-oravan mahdollisen esiintymisen alueella. Kaava-alueelta ei ole löytynyt jälkiä liito-oravasta, mutta koska niitä lähistöllä esiintyy, tulee niiden liikkumismahdollisuudet huomioida myös tässä kaavassa. Myös kaupungin arboristi on käynyt alueella tutkimassa olemassa olevan puuston kuntoa. Puut ovat pääosin hyväkuntoisia.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu myös selvitys koulun rakennuskannasta ja sen mahdollisista suojeluedellytyksistä. Koulurakennukset ovat varsin tyypillisiä aikakausiensa tuotteita, joiden ei katsota olevan niin arvokkaita, että ne tulisi suojella.

Kaavaehdotusvaiheessa on myös arvioitu tarkemmin kaavan ilmasto- ja muita vaikutuksia.

Kaavan nimeksi on vaihdettu "Entisen Jokilaakson koulun alue", joka kuvaa paremmin kaavan luonnetta. Kaava koskee laajempaa aluetta kuin pelkkää entisen Jokilaakson koulun tonttia.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijat vastineet

Oheisaineisto	Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä
---------------	---

Oheisaineisto	Selvitys olemassa olevasta rakennuskannasta
---------------	---

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	22.04.2026
Kaupunkirakennelautakunta		04.11.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

159**Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen KG 1.10.2026 § 66 / 31.12.2026
päättävien vuokrasopimusten uusiminen, Leipurinkatu**Kaupunkirakennelautakunta 04.11.2026
625/10.00.02/2026

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupungingeodeetti on viranhaltijapäätöksellään 1.10.2026 § 66 päättänyt uusia Leipurinkadun alueella sijaitsevien tonttien maanvuokrasopimukset niiden päättyessä 31.12.2026. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään 40 vuoden määräajaksi alkaen 1.1.2027. Vuosivuokra määräytyy viiden (5) prosentin suuruisena tontin myyntihinnasta. Tontin vuokran tai myyntihinnan perusteena on käytetty alueelle vahvistettua alueellista yksikköhintaa 21,85 euroa/m². Lisäksi vuokralaiset vastaavat tonttien lohkomiskustannuksista.

Oheisaineisto A

Viranhaltijapäätös

Oheisaineisto B

KV 3.4.2017 §28 (päätös ja hintakartta)

Päätöksestä on määräajassa jätetty oikaisuvaatimuksia sekä yksi oikaisuvaatimuksen täydennys. Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan pääasiassa vuokratason alentamista, lohkomiskustannusten poistamista sekä vedotaan alueen asemakaavasta aiheutuviin käyttö- ja rakentamisrajoituksiin.

Oikaisuvaatimuksissa todetaan, että:

- alueen vuokran tulisi edelleen määräytyä 75 prosenttina Ykspihlajan alueen normaalista vuokratasosta
- vuoden 2021 asemakaavan käyttö- ja rakentamisrajoitukset alentavat alueen arvoa
- alueen sijainti satama- ja teollisuusalueen läheisyydessä tulisi huomioida nykyistä voimakkaammin vuokran määräytymisessä
- lohkomiskustannuksia ei tulisi periä vuokralaisilta.

Oheisaineisto C

Oikaisuvaatimukset

Päätöksen on tehnyt toimivaltainen viranhaltija kaupunkirakennelautakunnan hyväksymän delegointiratkaisun nojalla. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä asiassa ole ilmennyt menettelyvirhettä.

Vuokrasopimusten uusiminen

Leipurinkadun voimassa olevat vuokrasopimukset ovat määräaikaista ja päättyvät 31.12.2026. Kysymys ei ole olemassa olevien sopimusten ehtojen muuttamisesta kesken vuokratuokauden, vaan uusien vuokrasopimusten tekemisestä aiempien määräaikaisten sopimusten päättyessä.

Kaupungilla maanomistajana on oikeus määrittää uusien vuokrasopimusten ehdot kulloinkin voimassa olevien luovutus- ja vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Aiemman vuokrasopimuksen ehdot eivät sellaisenaan sido kaupunkia uuden sopimuksen sisältöä määritettäessä.

Aikaisemmin sovellettu vuokrataso

Oikaisuvaatimuksissa on vedottu siihen, että alueella olisi aiemmin sovellettu pysyvästi muuta Ykspihlajan aluetta alemmaa vuokratasoa.

Asiassa käytettävissä olevan päätösaineiston perusteella kaupunginhallitus on 2.11.2015 § 551 käsitellyt Leipurinkadun vuokrasopimusten uusimisen. Tuolloin vuokran perusteena käytettiin kaupunginvaltuuston vahvistamaa Ykspihlajan alueen asemakaavan mukaisten asuinrakennustonttien hintaa 16,59 euroa/m² ja vuokra määrättiin viideksi prosentiksi vuokra-alueen arvosta.

Vuoden 2015 päätös osoittaa, että alueen vuokrat ovat jo edellisen vuokratuokauden aikana perustuneet Ykspihlajan alueella sovellettuun normaaliin tonttien hinnoitteluperusteeseen. Nyt tehty viranhaltijapäätös noudattaa samaa periaatetta. Muutoksena aiempaan on ainoastaan tonttihinnan tarkistuminen kaupungin voimassa olevien luovutushintojen tasolle.

Liite A Vuokrattavat tontit, kartta

Oheisaineisto D Leipurinkadun viimeksi uusittu vuokrasopimus

Oikaisuvaatimuksissa esitetty väite siitä, että alueella olisi vakiintuneesti sovellettu 75 prosentin vuokratasoa suhteessa Ykspihlajan normaaliin tonttihintaan, ei siten saa tukea vuoden 2015 vuokrasopimusten uusimisesta koskevasta päätöksestä.

Asemakaavan vaikutus vuokratason

Leipurinkadun alueella on voimassa 15.12.2021 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on osoitettu YP-2-alueeksi (perinnekorttelialue). Kaavan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ominaispiirteiden säilyttäminen.

Kaava sisältää rakentamista, rakennusten säilyttämistä ja ympäristön hoitoa koskevia määräyksiä. Oikaisuvaatimuksissa viitatus käyttö- ja rakentamisrajoitukset ovat siten todellisia.

Kyseiset määräykset koskevat kuitenkin kaikkia alueen tontteja yhdenvertaisesti. Kaavan vaikutukset on huomioitu tonttien arvonmäärittelyssä ja sitä kautta myös vuokratason määrittelyssä. Vuokran perusteena käytetty tonttihinta 21,85 euroa/m² kuvastaa alueen todellista käyttötarkoitusta sekä siihen liittyviä rajoitteita.

Asemakaavamääräykset eivät sellaisenaan luo vuokralaiselle oikeutta alennettuun maanvuokraan. Se, että alueella on tavanomaista asuinalueita enemmän rakennussuojeluun tai ympäristöarvoihin liittyviä määräyksiä, ei muodosta perustetta poiketa kaupungin yleisistä vuokrausperiaatteista.

Oheisaineisto E Asemakaava 49/3 Satamakatu-Leipurinkatu ympäristöineen

Yhdenvertaisuus ja kunnan harkintavalta

Kaupungin tulee kohdella vuokralaisia yhdenvertaisesti. Yhdenvertaisuusperiaate ei kuitenkaan tarkoita, että vanhojen määräaikaisten vuokrasopimusten ehdot olisi säilytettävä muuttumattomina uusissa sopimuksissa.

Kunnalla on maanomistajana laaja harkintavalta määrätä maaomaisuutensa vuokraamisesta. Kaupunginhallitus on myös Tankarin vuokrasopimusten uusimista koskevan oikaisuvaatimuksen yhteydessä katsonut, että kaupunki voi päättää vuokrausehdoista tarkoituksenmukaisuusharkintansa perusteella, kunhan ratkaisut perustuvat hyväksyttäviin perusteisiin ja vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Nyt käsiteltävässä asiassa vuokran määräytyminen perustuu kaupungin yleisesti käyttämiin maanluovutus- ja vuokrausperiaatteisiin, joita on sovellettu samalla tavalla kaikkiin Pihlajan alueen vuokralaisiin.

Lohkomiskustannukset

Alueelle on laadittu asemakaavan perusteella tonttijako, jonka mukaiset tontit luovutetaan asianosaisille, joko vuokraamalla tai myymällä. Vuokra-alueiden muuttaminen kiinteistörekisterin mukaisiksi tonteiksi edellyttää kiinteistötoimituksia, joista aiheutuu kaupungille kustannuksia. Lohkominen tehdään uusien vuokrasopimusten toteuttamiseksi ja kiinteistöjaotuksen selkeyttämiseksi.

Kaupunki voi uusien vuokrasopimusten ehtoja määritessään edellyttää, että vuokralainen vastaa vuokra-alueeseen kohdistuvista lohkomiskustannuksista. Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia perusteita, joiden vuoksi päätöstä tulisi tältä osin muuttaa. Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti lohkomiskustannukset peritään tontinluovutusten yhteydessä sekä vuokra- ja omistustonttien haltijalta.

Oheisaineisto F

KH 22.9.2008 § 471

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöstä tulisi muuttaa.

Päätös on tehty toimivaltaisen viranhaltijan toimesta, voimassa olevien maanluovutus- ja vuokrausperiaatteiden mukaisesti sekä vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen. Alueen asemakaavalliset rajoitukset on huomioitu tonttien arvonmäärittämisessä, eikä aiemmista määräaikaista vuokrasopimuksista seuraa oikeutta soveltaa uusia vuokrasopimuksia tehtäessä alennettua vuokratasoa.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. todeta oikaisuvaatimukset tutkituiksi
2. hylätä oikaisuvaatimukset perusteettomina, sekä
3. pitää kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksen 1.10.2026 § 66 voimassa.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

04.11.2026

160**Kaupunkirakennelautakunnan kokousaikataulu kevät 2027**

Kaupunkirakennelautakunta 04.11.2026

629/00.01.01.01/2026

Valmistelija hallintopäällikkö Satu Kalliokoski

Kaupunkirakennelautakunnalle on laadittu alustava kokousaikataulu
kevätkaudelle 2027.

Kokouspäivä keskiviikko, alkaen klo 17.00:

27.1.2027

17.2.2027

10.3.2027

7.4.2027

28.4.2027

19.5.2027

9.6.2027

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy alustavan kokousaikataulun
kevätkaudelle 2027.

Päätös