OIKAISUVAATIMUS

Kokkolan kaupunginhallitukselle
Kokkolan kaupunki, kaupunginhallitus, PL 43, 67101 Kokkola ·
kirjaamo.konsernihallinto@kokkola.fi

Päätös, johon haetaan oikaisua

Kokkolan kaupunginhallitus 15.6.2026 § 244, Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 – tontinosien hinnoittelu, asia 565/10.00.02/2023. Päätöksellä vahvistettiin korttelin 2 rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi 60 euroa/m² hintakartan mukaisesti ja valtuutettiin kaupungingeodeetti tekemään myyntipäätökset ja laatimaan kauppakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät (asianosaiset)

Kiinteistö	Oikaisuvaatimuksen tekijä	Kotikunta ja postiosoite	Puhelin	Sähköposti
272-404-36-3	Marko Manninen			
272-404-36-4 Altorpet	Erkki Juhani Kopsan kuolinpesä (osakkaat Hilkka Kopsa, Petri Kopsa ja Katri Jaakkola) sekä Hilkka Kopsa omasta puolestaan. Yhteyshenkilö: Petri Kopsa			
272-404-36-5	Hannu Tikkanen ja Tuula Heikkilä			
272-404-36-6	Pekka Tschokkinen			

Tiedoksiannot ja yhteydenpito tässä asiassa pyydetään toimittamaan sähköisesti kaikille tekijöille yllä mainittuihin sähköpostiosoitteisiin. Yhteyshenkilöinä toimivat Petri Kopsa ja Hannu Tikkanen. Kunkin tekijän vaatimus on itsenäinen; mahdollinen yhden tekijän asianosaisasemaa tai määräaikaa koskeva puute ei vaikuta muiden tekijöiden oikaisuvaatimukseen.

1 Vaatimukset

1.1 Ensisijaisesti vaadimme, että kaupunginhallitus kumoaa päätöksensä 15.6.2026 § 244 kokonaisuudessaan ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Uudessa valmistelussa

- tontinosien hinta määritetään niiden todellisten ominaisuuksien perusteella: kyse on olemassa oleviin, rakennettuihin tontteihin liitettävistä, asemakaavan ek-merkinnällä säilytettäväksi osoitetuista lisäalueista, jotka eivät lisää rakennusoikeutta eivätkä muodosta uusia rakennuspaikkoja, joiden lähtötila on ollut vesijättöä ja joiden nykyiseen kuntoon omistajien kustantamat ruoppaus- ja läjitystyöt ovat olennaisesti vaikuttaneet;

- hinnan perusteena käytetään nimenomaan näitä tontinosia koskevaa arviota, ei uusien rakennustonttien arviolausuntoa;
- asianosaisille varataan hallintolain 34 §:n mukainen tilaisuus tulla kuulluiksi ja heille toimitetaan arviointiaineisto ennen päätöksentekoa.

1.2 Toissijaisesti, siltä varalta ettei ensisijaista vaatimusta hyväksytä, vaadimme, että kaupunginhallitus muuttaa päätöstä siten, että rantaan rajoittuvien tontinosien hinta on Morsiussaaren hinnoittelussa noudatetun periaatteen mukaisesti 2 euroa/m² siltä osin kuin muodostuvan tontin pinta-ala ylittää 1 200 m², ja muilta osin enintään 15 euroa/m². Hinta 15 euroa/m² vastaa Maanmittauslaitoksen vuonna 2013 tekemässä, samoja kiinteistöjä koskeneessa toimituksessa (yhteisen alueen lunastus, MMLm/19359/33/2011) tontinosille vahvistettua hintaa. Toissijainen vaatimus ei merkitse päätöksen hinnoitteluperusteiden hyväksymistä.

1.3 Lisäksi pyydämme, että

- oikaisuvaatimus käsitellään kiireellisenä (kuntalaki 134 §);
- päätöksen 2 kohdan mukaisia myyntipäätöksiä ei tehdä eikä tontinosia tarjota ostettavaksi päätöksen mukaisella hinnalla ennen kuin oikaisuvaatimus on lainvoimaisesti ratkaistu;
- päätös oikaisuvaatimukseen annetaan tiedoksi kaikille tekijöille sähköisesti oikaisuvaatimus- tai valitusosoituksineen.

1.4 Mikäli kaupunginhallitus katsoisi, ettei oikaisuvaatimusta voida tutkia, pyydämme kaupunginhallitusta ottamaan hinnoittelun uudelleen käsiteltäväksi omasta aloitteestaan ja korjaamaan päätöksen hallintolain 50 §:n nojalla (päätös perustuu puutteelliseen selvitykseen ja sitä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe) sekä joka tapauksessa antamaan asiassa kirjallisen, perustellun ja muutoksenhakukelpoisen päätöksen.

2 Perustelut

2.1 Asianosaisasema

Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Päätös koskee nimenomaisesti ja yksilöidysti tekijöiden kiinteistöjä:

- päätöksen oheisaineistona oleva hintakartta yksilöi hinnoiteltavat tontinosat kiinteistöittäin ja ilmoittaa kullekin kauppahinnan;
- valmistelutekstin mukaan kyse on tontinosista, ”jotka kaupungin on luovutettava, jotta saadaan muodostettua asemakaavan mukaiset rakennuspaikat”, ja kaupungin Suomi.fi-viestin 22.10.2026 mukaan asemakaavan mukaiset tontit muodostuvat tekijöiden omistamista kiinteistöistä ja niiden edustalla olevasta kaupungin maasta;
- kaupungingeodeetin 23.10.2026 antaman vastauksen mukaan tontti on rakentamisen osalta käyttökelvoton siihen saakka, kunnes tontinosa on hankittu.

Päätös vaikuttaa siten välittömästi tekijöiden etuun, heidän kiinteistöjensä käyttöön ja niiden hankintakustannuksiin, ja tekijät ovat ainoat mahdolliset ostajat. Tekijät ovat kuntalain 137 §:ssä tarkoitettuja asianosaisia.

2.2 Tiedoksianto ja määräaika

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätös annetaan asianosaiselle tiedoksi hallintolain 59 §:n mukaisena tavallisena tiedoksiantona kirjeellä tai sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaisena tavallisena sähköisenä tiedoksiantona.

Pöytäkirjan asettaminen nähtäville yleiseen tietoverkkoon (kuntalaki 140 §) käynnistää vain kunnan jäsenen muutoksenhakuajan, ei asianosaisen.

Päätöstä ei annettu kesäkuussa 2026 tiedoksi yhdellekään tekijälle, vaikka kaupungilla oli heidän yhteystietonsa (muun muassa 16.4.2026 jätetystä huomautuksesta ja kiinteistötoimituksen 272-2026-22 kutsuista) ja vaikka pöytäkirjanote oli todistettu oikeaksi jo 16.6.2026 (tiedosto laadittu 22.6.2026). Ote toimitettiin Suomi.fi-viestinä vasta 22.10.2026 Hannu Tikkaselle hänen oman tiedustelunsa jälkeen sekä samana päivänä Petri Kopsalle. Tavallisessa sähköisessä tiedoksiannossa asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, eli 25.10.2026, joten oikaisuvaatimusaika päättyy näiden tekijöiden osalta aikaisintaan 9.11.2026 (8.11.2026 on sunnuntai; säädettyjen määräaikain laskemisesta annetun lain 5 §).

Erkki Juhani Kopsan kuolinpesä sai tiedon päätöksen olemassaolosta vasta toimitusinsinöörin sähköpostista 13.10.2026 (liite 4), jossa kuolinpesälle ilmoitettiin oikaisuvaatimusajan jo kuluneen, vaikka päätöstä tai muutoksenhakuohjetta ei siihen mennessä ollut annettu kuolinpesälle tiedoksi. Marko Manniselle ja Pekka Tschokkiselle päätöstä ei tietojemme mukaan ole annettu tiedoksi lainkaan, joten heidän osaltaan määräaika ei ole alkanut kulua. Oikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa kaikkien tekijöiden osalta. Kaupungingeodeetin 23.10.2026 esittämä käsitys, että oikaisuvaatimusaika olisi jo päättynyt, voi koskea enintään kunnan jäsenen muutoksenhakuaikaa, joka lasketaan pöytäkirjan nähtäville asettamisesta.

2.3 Menettelyvirheet

Kuuleminen (hallintolaki 34 §). Päätös kohdistuu yksilöityihin kiinteistöihin ja vaikuttaa välittömästi niiden omistajien etuun. Omistajia ei kuultu ennen päätöstä eikä heille varattu tilaisuutta lausua arviolausunnosta tai hintakartasta. Korttelin 2 omistajien 16.4.2026 omasta aloitteestaan jättämän huomautuksen (liite 1) käsittelystä ei ole merkintää päätöksessä.

Selvittämisvelvollisuus (hallintolaki 31 §). Päätös perustuu arviolausuntoon, joka kaupungingeodeetin 23.10.2026 antaman ilmoituksen (liite 3) mukaan on laadittu Varvin alueen uusien tonttien hinnoittelun tueksi ja jonka mukaan rantaan rajoittuvien tonttien markkina-arvo voi olla noin 60–65 euroa/m². Lausunto koskee siis kokonaisia rantatontteja, ei nyt hinnoiteltuja, olemassa oleviin tontteihin liitettäviä ja rakentamiselta suojeltuja tontinosia. Asia on ratkaistu riittämättömän ja asiaan soveltumattoman selvityksen perusteella, eikä lausuntoa ole annettu asianosaisille edes osittain (julkisuuslaki 10 ja 11 §).

Perusteluvelvollisuus (hallintolaki 45 §). Asian valmistelussa 16.4.2026 todettiin nimenomaisesti Morsiussaaren hinnoittelun periaate, jonka mukaan rantatontin hintaa 65 euroa/m² käytettiin 1 200 m²:iin asti ja sen ylittävä pinta-ala hinnoiteltiin pääsääntöisesti 2 euroa/m². Uudessa valmistelussa 8.6.2026 tämä periaate jätettiin ilman perusteluja pois, vaikka juuri se koskee tontin tavanomaisen rakennuspaikan ylittävää lisäaluetta eli nyt käsillä olevaa tilannetta, ja vaikka huomautus 16.4.2026 perustui siihen. Päätöksestä ei ilmene, miksi vertailukohteesta otettiin käyttöön vain korkeampi hintataso.

2.4 Hinnoitteluperusteet ovat virheellisiä

Rantakerroin ei sovellu tontinosaan. Päätöksen perustelujen mukaan hinta 60 euroa/m² perustuu rantakertoimeen 1,30–1,65, jota sovelletaan alueen yleishintaan 47 euroa/m². Kaupungin oman perustelun mukaan korkeaa kerrointa käytetään, kun kyseessä on hyvä ranta, ”johon tontin oleskelualueet ja rakennusoikeus sijoittuvat”, ja matalaa kerrointa, kun ranta ”sijaitsee suojavyöhykkeellä”. Nyt hinnoitellut tontinosat on asemakaavassa osoitettu merkinnällä ek (alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta). Niille ei voi sijoittaa rakennusoikeutta eikä oleskelualueita, ja ne ovat luonteeltaan suojavyöhykettä. Rantakerroin kuvaa kokonaisen rantatontin arvoa suhteessa sisämaatonttiin; kaupunki on soveltanut sitä

pelkkään suojakaistaleeseen, mikä on päätöksen omien lähtökohtien kanssa ristiriidassa. Lisäksi 47 euroa/m² on jo itsessään uuden, kaupungin kunnallistekniikalla varustetun omakotitontin hinta, kun taas tekijöiden kiinteistöt ovat yksityisiä, rakennettuja kiinteistöjä.

Rakennusoikeus ei kasva. Korttelin 2 rakennusoikeus (AO 260 kem² + sa 40 kem²) on rakennuspaikkakohtainen eikä riipu tontin pinta-alasta. Tontinosan liittäminen ei lisää rakennusoikeutta eikä muodosta uutta rakennuspaikkaa. Esimerkiksi kiinteistön 272-404-36-4 (Altorpet) pinta-ala asemakaava-alueella on kaupungin 13.10.2026 antaman ilmoituksen mukaan 1 398 m², josta katualueeseen on luovutettu 91 m² (liite 4); tontti ylittää 1 200 m² jo ilman lisäaluetta. Tontinosan ainoa tehtävä on asemakaavassa määrätyn tonttijaon toteuttaminen.

Yhdenvertaisuus (perustuslaki 6 §, hallintolaki 6 §). Morsiussaaressa kaupunki hinnoitteli 1 200 m² ylittävän pinta-alan 2 euroa/m². Vastaava lisäalue hinnoitellaan nyt 60 euroa/m² ilman, että eroa on perusteltu. Päätöksessä todetaan itse, että Morsiussaaren kiinteistönomistus poikkesi Varvista, koska siellä vuokratontit lunastettiin omiksi rakennuspaikoiksi. Tämä ero puoltaa Varvissa matalampaa, ei korkeampaa hintaa: Varvissa omistajat eivät saa uutta rakennuspaikkaa vaan ainoastaan kaistaleen jo omistamansa rakennetun tontin edustalta.

Lähtötila ja omistajien kustantamat parannukset. Alueet ovat alun perin vesijättöä, ja niiden nykyinen käyttökelpoisuus perustuu olennaisesti omistajien kustantamiin, kaupungin hyväksymällä tavalla tehtyihin ruoppaus- ja läjitystöihin. Vakiintuneen arviointiperiaatteen mukaan luovutuksensaajan omista toimenpiteistä johtuvaa arvonnousua ei lueta luovuttajan hyväksi. Päätöksen toteamus, ettei aluetta voida rinnastaa vesijättöön, ohittaa tämän: kaavamerkintä ei muuta maan fyysistä laatua eikä sitä, kuka arvonnousun on maksanut.

Maanmittauslaitoksen aiempi hinnanmääritys samoille alueille. Maanmittauslaitos on vuonna 2013 samoja kiinteistöjä koskeneessa toimituksessa (yhteisen alueen lunastus, MMLm/19359/33/2011) vahvistanut tontteihin liitettävien alueiden hinnaksi 15 euroa/m². Kyse on riippumattoman viranomaisen samalle rannalle ja samoihin tontteihin kohdistuneesta arviosta, jota kaupunki ei ole valmistelussa lainkaan käsitellyt. Kaupungin nyt päättämä hinta on nelinkertainen tähän nähden, eikä päätöksestä ilmene, mikä olisi muuttanut alueiden arvoa tässä määrin. Toimitusasiakirjat toimitetaan pyydettäessä.

Markkina-arvoa ei synny. Kaupunki toteaa itse, että sen on luovutettava tontinosat asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen muodostamiseksi; alueilla ei ole muuta käyttöä eikä muita ostajia. Hinta ei muodostu markkinoilla vaan kaupungin yksinmyyjän asemassa tekemällä päätöksellä, jonka on perustuttava tontinosan todelliseen lisäarvoon sekä hallinnon suhteellisuus- ja yhdenvertaisuusperiaatteisiin. Päätöksessä viitattu ratkaisu KKO 2011:47 koskee tontinosan lunastuskorvausta kauppa-arvomenetelmällä vertailukauppojen perusteella; kaupunki ei ole esittänyt vertailukauppoja tontinosista, eikä ratkaisu koske kunnan maanluovutuksen hinnoitteluharkintaa.

2.5 Vaikutukset

Hintakartan mukaan tontinosien hinnat ovat noin 1 800–39 840 euroa kiinteistöä kohti (esimerkiksi Altorpet noin 229 m², 13 740 euroa), minkä lisäksi tulevat varainsiirtovero ja tontin muodostamisen kulut. Kaupungingeodeetin kannan mukaan rakentaminen on estynyt, kunnes tontinosa on hankittu, joten päätös pysäyttää omistajien rakennushankkeet, muun muassa käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen. Päätöksen hintataso on sen omien lähtökohtien valossa suhteeton.

3 Sovinnollinen jatkokäsittely

Tavoitteenamme on löytää kaupungin kanssa tasapuolinen ja molempien osapuolten kannalta kohtuullinen ratkaisu. Olemme valmiita neuvottelemaan hinnoitteluperusteista ja toivomme, että asia käsitellään uudelleen siten, että kaikki olennainen aineisto on osapuolten käytettävissä ja ratkaisun perusteet voidaan yhdessä ymmärtää.

4 Päiväys ja tekijät

Kokkolassa 4.11.2026

Sähköinen asiakirja täyttää kirjallisen muodon vaatimuksen. Kukin tekijä on hyväksynyt tämän oikaisuvaatimuksen sisällön sähköisesti ennen sen toimittamista; valtakirjat ja hyväksynnät toimitetaan kaupunginhallitukselle pyydettäessä. Asiakirjan toimittaa kirjaamoon tekijöiden puolesta Petri Kopsa.

- Marko Manninen, 272-404-36-3
- Hilkka Kopsa, 272-404-36-4, Erkki Juhani Kopsan kuolinpesän osakas ja omasta puolestaan
- Petri Kopsa, 272-404-36-4, Erkki Juhani Kopsan kuolinpesän osakas
- Katri Jaakkola, 272-404-36-4, Erkki Juhani Kopsan kuolinpesän osakas
- Hannu Tikkanen, 272-404-36-5
- Tuula Heikkilä, 272-404-36-5
- Pekka Tschokkinen, 272-404-36-6

Liitteet

1. Huomautus 16.4.2026 (korttelin 2 tontinomistajat) – teksti tämän asiakirjan liitteenä
2. Kokkolan kaupungin Suomi.fi-viesti 22.10.2026 Hannu Tikkaselle – teksti liitteenä
3. Kaupungingeodeetti Kim Harlamowin sähköposti 23.10.2026 – teksti liitteenä
4. Ote maanmittausinsinööri Linda Svartsjön sähköpostista 13.10.2026 Erkki Kopsan kuolinpesälle – teksti liitteenä
5. Kaupunginhallituksen pöytäkirjanote 15.6.2026 § 244 ja hintakartta (erillisinä pdf-tiedostoina)
6. Jaoston 8.6.2026 § 89 äänestyslista, liite A (erillisenä pdf-tiedostona)

Tekijöiden valtakirjat ja sähköiset hyväksynnät sekä Maanmittauslaitoksen toimituksen MMLm/19359/33/2011 asiakirjat toimitetaan pyydettäessä.

LIITE 1 – Huomautus 16.4.2026

Ote korttelin 2 tontinomistajien kaupungille 16.4.2026 jättämästä huomautuksesta (allekirjoitusosa jätetty pois; alkuperäinen asiakirja on kaupungin hallussa, asia 565/10.00.02/2023).

Kokkolan kaupunki, rakenne- ja kaupunkikehitysjaosto. Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 – tontinosien hinnoittelu. HUOMAUTUS

Viitaten Varvin uuden asuinalueen korttelia 2 koskevaan tontinosien hinnoittelua käsittelevään esitykseen esitämme seuraavan huomautuksen korttelin 2 tontinomistajien puolesta.

Esityksessä kaupungilta ostettavien rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi ehdotetaan 60 €/m². Pidämme esitettyä hintaa tässä tapauksessa kohtuuttomana ja puutteellisesti perusteltuna kaikkien korttelin 2 tontinomistajien näkökulmasta, jota asia koskee.

Esityksessä hinnoittelun vertailukohtana käytetään Morsiussaaren tonttien hinnoittelua. Katsomme aiheelliseksi täsmentää, että Morsiussaaren tapauksessa kyse oli kaupungin vuokratonttien lunastamisesta täysiksi itsenäisiksi rakennustonteiksi asemakaavan muutoksen yhteydessä. Lunastuksen myötä vuokralaisista tuli rakennuspaikkojen omistajia.

Käsiteltävänä olevassa Varvin tapauksessa tilanne on olennaisesti erilainen. Nyt kyse ei ole vuokratonttien lunastamisesta eikä uuden rakennuspaikan muodostamisesta, vaan olemassa oleviin tontteihin liitettävien vesijättöalueiksi rinnastettavan alueen lunastamisesta. Vesijätön lunastaminen ei lisää tonttien rakennusoikeutta, ei muodosta uusia rakennuspaikkoja eikä muuta tonttien kaavallista käyttöä, vaan kyse on lähinnä tonttirajojen ja omistussuhteiden täsmentämisestä.

Vaikka Morsiussaaren hinnoittelua käytetään vertailukohtana, on todettava, että myös kyseisessä päätöksessä on sovellettu eri hinnoitteluperiaatteita tonttien käyttötarkoituksen ja pinta-alan mukaan. Morsiussaaressa rantatonttien korkeampaa yksikköhintaa sovellettiin 1200 m²:iin asti, ja tätä ylittävä pinta-ala hinnoiteltiin pääsääntöisesti 2 €/m², kun kyse ei enää ollut tavanomaisesta rakennuspaikan ydinalueesta, vaan vesijätön liittämisestä tonttiin.

Vesijätön lunastus vastaa luonteeltaan nimenomaan tällaista tontin tavanomaisen rakennuspaikan ylittävää lisäaluetta. Vesijättöalueilla ei ole itsenäistä rakennusoikeutta eikä niiden liittäminen nykyisiin tontteihin lisää tonttien käyttöarvoa samassa merkityksessä kuin uusien rakennuspaikkojen luovuttaminen.

Edellä esitetyin perustein katsomme, ettei Varvin vesijättöalueiden lunastamiseen ole perusteltua soveltaa Morsiussaaren rantatonttien rakennuspaikkahinnoittelua. Kohtuullinen ja yhdenvertainen hinnoittelu edellyttää, että vesijätön lunastamisessa sovelletaan samaa periaatetta kuin Morsiussaaren hinnoittelussa tontin 1200 m² ylittävän pinta-alan osalta, eli 2 €/m², mikäli tontin nykyinen pinta-ala ylittää 1200 m².

Pyydämme, että hinnoittelua tarkistetaan tältä osin ja että vesijätön lunastamista koskeva yksikköhinta määritellään edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti kaikkien niiden korttelin 2 tontinomistajien osalla, joita asia koskee.

Kortteli 2 tontinomistajien puolesta, Kokkolassa 16.4.2026.

LIITE 2 – Suomi.fi-viesti 22.10.2026

Lähettäjä: Kokkolan kaupunki, Asianhallinta, 22.10.2026 klo 12.48. Vastaanottaja: Hannu Tikkanen.

”Hei, ohessa ote Kaupunginhallituksen pöytäkirjasta, koskien pykälää 244, Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu. Alueen kaavoituksen yhteydessä on jo päätetty, että asemakaavan mukaiset tontit muodostuvat teidän omistamistanne kiinteistöistä sekä teidän kiinteistöjenne edustalla olevasta kaupungin omistamasta kiinteistöstä. Kaava on jo hyväksytty ja lainvoimainen, Hinnoittelu koskee kaupungin omistamaa maata. Ystävällisin terveisin / Vänliga hälsningar Kaupunkialueet / Markområden tontit@kokkola.fi www.kokkola.fi”

Viestin liitteenä ollut pöytäkirjanote (8 sivua, laadittu 22.6.2026) sisältää oikaisuvaatimusohjeet, joiden mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

LIITE 3 – Kaupungingeodeetti Kim Harlamowin sähköposti 23.10.2026

Lähettäjä: Kim Harlamow, Kokkolan kaupunki, 23.10.2026 klo 15.46. Vastaanottaja: Hannu Tikkanen. Kopio: tontit@kokkola.fi. Aihe: VS: Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 tontinosien hinnoittelu.

”Hei, Viittaan tietopyyntöönne koskien kaupunginhallituksen päätöstä 15.5.2026 § 244.

Pyytämänne hinta-arviolausunto on laadittu Varvin alueen uusien tonttien hinnoittelun tueksi. Lausunto sisältää kuitenkin myös muiden tonttien ja alueiden arvonmääritystä sekä markkina-arvoa koskevia arvioita, eikä sitä voida tästä syystä toimittaa kokonaisuudessaan.

Lausunnon keskeisenä johtopäätöksenä on esitetty, että alueen tonttien markkina-arvo sijoittuu kaupunginhallituksen päätöksessä vahvistetulle hintatasolle. Lisäksi lausunnossa on todettu, että ”rantaan rajoittuvien tonttien osalta markkina-arvo voi olla korkeampi, noin 60-65 euroa/m²”. Kaupunginhallitus on päätöksessään vahvistanut rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi 60 euroa/m².

Tiedustelitte myös mahdollista muutoksenhakua. Kaupunginhallituksen päätökseen liitetyn muutoksenhakuohjeen mukainen oikaisuvaatimusaika on jo päättynyt.

Kysymykseen tontinosan ostamisesta totean, että asemakaavan mukaisen rakennuspaikan muodostaminen edellyttää asemakaavan mukaista tonttijakoa vastaavaa tonttia. Mikäli tontinosaa ei lunasteta eikä tonttia muutoin muodosteta asemakaavan mukaiseksi, rakentamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty ja asemakaavan mukaista tonttia ei voida rakentaa. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että tontti on rakentamisen osalta käyttökelvoton siihen saakka, kunnes tontinmuodostus on saatettu asemakaavan mukaiseksi. Yst.terv. Kim Harlamow, Kaupungingeodeetti, Kokkolan kaupunki.”

Huomautus: viestissä mainittu päivämäärä 15.5.2026 on kaupungin virhe; päätös on tehty 15.6.2026.

LIITE 4 – Ote maanmittausinsinööri Linda Svartsjön sähköpostista 13.10.2026

Lähettäjä: Linda Svartsjö, Kokkolan kaupunki, 13.10.2026 klo 15.24. Vastaanottaja: Petri Kopsa. Kopio: Hilkka Kopsa, Katri Jaakkola. Aihe: VS: Toimitus nro 272-2026-22 (yleisen alueen lohkominen): Erkki Kopsan kuolinpesän kirjallinen lausuma ja vaatimukset, tila Altorpet, Varvinkuja 7. Viesti on vastaus kuolinpesän 8.10.2026 päivättyyn kirjalliseen lausumaan, jossa kuolinpesä muun muassa kysyi, kuka kaupungilla vastaa rannanpuoleisen lisämaan hinnoittelusta, ja totesi, ettei se ole hyväksynyt esitettyä hintatasoa 60–70 euroa/m².

”Tilasta 272-404-36-4 ALTORPET on haltuunotettu 91m² katualuetta. […] Kiinteistön pinta-ala asemakaava-alueella on 1398m². Katualueeseen luovutettava alue ei näin ollen ylitä 20% kiinteistön pinta-alasta. […]”

”Rannanpuoleisen tontinosan luovutuksesta vastaa kaupunkialueiden yksikkö. Alueen hinnoittelusta on päättänyt kaupunginhallitus 15.6.2026 §244. Oikaisuvaatimus asiassa on täytynyt tehdä 14pv kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.”

Päätöstä, pöytäkirjanotetta tai muutoksenhakuohjetta ei toimitettu kuolinpesälle tämän viestin yhteydessä.