

Kiinteistön Harjula 286-430-1-58 ostaminen

6264/10.00.01.05.00/2023

Tekninen lautakunta 29.11.2023 § 222

Valmistelija: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Osoitteessa Paunolantie 15 sijaitsevan tilan Harjula 286-430-1-58 omistajien kanssa on neuvoteltu kiinteistön ostamisesta kaupungille. 1,875 hehtaarin suuruisella kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2014 valmistunut 201 km² suuruinen kaksikerroksinen puurunkoinen asuinrakennus. Kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi (T).

Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut rakennuspaikan ja rakennuksen käyväksi arvoksi vastaavanlaatuisten kiinteistöjen kauppahintoihin ja paikalliseen markkinatilanteeseen perustuen noin 300.000 euroa. Kiinteistöstä noin 1,57 ha on luonteeltaan raakamaata, jolla kasvavan ainespuun arvo on metsänhoitoyhdistyksen arvion mukaan noin 3.000 euroa.

Tämän pohjalta on päädytty omistajan hyväksymään 320.000 euron kauppahintaan, mitä voidaan alueella aikaisemmin noudatetun hintatason ja asiakokonaisuuden kannalta pitää kohtuullisena.

Kiinteistö ostetaan vapaana kiinnityksistä.

Kaupan kohde on esitetty **liitekartassa**.

Kaupan toteuttaminen on osa Yritysalueet-kärkihanketta. Kauppa vahvistaa kaupungin maanomistusta ja mahdollistaa osaltaan RRT-terminaaliin tukeutuvien yritystonttien kaavoittamista Teholan alueelle.

Hallintosäännön 26 §:n 4. kohdan perusteella tekninen lautakunta päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kaupunginvaltuuston päätöksen 18.3.2019 § 28 mukaan teknisellä lautakunnalla on toimivalta asiassa, jos kauppahinta on enintään 1.000.000 euroa.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että kaupunki ostaa tilan Harjula 286-430-1-58 rakennuksineen, kunnallisteknisine liittymineen ja puustoineen

320.000 euron kauppahinnasta ja muin kaupungin yleisesti käyttämin kauppaehdoin.

Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Teknisen lautakunnan päätös:

Keskustelun aikana teknisen lautakunnan jäsen Jukka Silén teki muutetun päätösehdotuksen: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun lisäselvityksiä varten.

Jäsenet Aimo Rautiainen, Sari Melkko ja Erja Vanhala kannattivat Jukka Silénin esitystä.

Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka ja suunnittelupäällikkö Tapani Vuorentausta poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Tekninen lautakunta piti neuvottelutauon tämän asian käsittelyn aikana klo 17.20 – 17.28.

Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 5

Valmistelija: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Osoitteessa Paunolantie 15 sijaitsevan tilan Harjula 286-430-1-58 omistajien kanssa on neuvoteltu kiinteistön ostamisesta kaupungille. 1,875 hehtaarin suuruisella kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2014 valmistunut 201 k-m² suuruinen kaksikerroksinen puurunkoinen asuinrakennus. Kiinteistö on 13.6.2022 hyväksytyssä voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi (T).

Kolme riippumatonta ulkopuolista arvioitsijaa on arvioinut rakennuksen sekä noin 3000 m² suuruisen rakennuspaikan käyväksi arvoksi vastaavanlaatuisten kiinteistöjen kauppahintoihin ja paikalliseen markkinatilanteeseen perustuen noin 280-300.000 euroa. Loppuosa

kiinteistöstä (noin 1,57 ha) on luonteeltaan raakamaata, jolla kasvavan ainespuun arvo on metsänhoitoyhdistyksen arvion mukaan noin 3.000 euroa.

Tämän pohjalta on koko kiinteistön osalta päädytty omistajien hyväksymään 320.000 euron kauppahintaan, mitä voidaan alueella aikaisemmin noudatetun hintatason ja asiakokonaisuuden kannalta pitää kohtuullisena. Rakennuksen osuus kauppahinnasta on noin 265.000 €, maapohja noin 52.000 € ja puusto noin 3000 €.

Kiinteistö ostetaan vapaana kiinnityksistä.

Kaupan kohde on esitetty **liitekartassa**.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki hankkii asemakaavoitettavat alueet ensin omistukseensa, ja laatii asemakaavan vasta sen jälkeen. Tällä tavoin pyritään mm. turvaamaan asemakaavoituksen sujuvuus sekä tonttituotannon suunnitelmallisuus. Alueen tuore yleiskaava on osoitus kaupungin tavoitteesta luoda Teholan alueelle lisää edellytyksiä työpaikkojen sijoittumiselle.

Kaupan toteuttaminen on osa Yritysalueet-kärkihanketta. Kauppa vahvistaa kaupungin maanomistusta ja mahdollistaa osaltaan RRT-terminaaliin tukeutuvien yritystonttien kaavoittamista Teholan alueelle.

Hallintosäännön 26 §:n 4. kohdan perusteella tekninen lautakunta päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan teknisellä lautakunnalla on toimivalta asiassa, jos kauppahinta on enintään 1.000.000 euroa.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että kaupunki ostaa tilan Harjula 286-430-1-58 rakennuksineen, kunnallisteknisine liittymineen ja puustoineen 320.000 euron kauppahinnasta ja muin kaupungin yleisesti käyttämin kauppaehdoin.

Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että kaupunki ostaa tilan Harjula 286-430-1-58 rakennuksineen, kunnallisteknisine liittymineen ja puustoineen 320.000 euron kauppahinnasta ja muin kaupungin yleisesti käyttämin kauppaehdoin.

Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Lisäksi tekninen lautakunta päättää, että myyjällä on asumisoikeus heinäkuun 2024 loppuun saakka ja kiinteistön kauppakirja tuodaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle seuraavaan kokoukseen.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
