

Myyntikohteiden siirto purkulistalle; käsityöläiskadun taksiasema, Tornionmäen nuorisoseuran talo ja Päätie 19

4616/10.00.02.06/2023

Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 24

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kaupunginhallitus on osana isompia kokonaisuuksia päättänyt antaa myyntiluvan seuraaville kohteille, joita esitetään nyt otettavaksi pois myyntilistoilta ja esitetään purettavaksi.

Käsityöläiskadun taksiasema

Kaupunginhallitus on päättänyt 04.11.2019 §357 myydä Kouvola taksiaseman "taksikopin", joka sijaitsee osoitteessa Käsityöläiskatu 45, Kouvola.

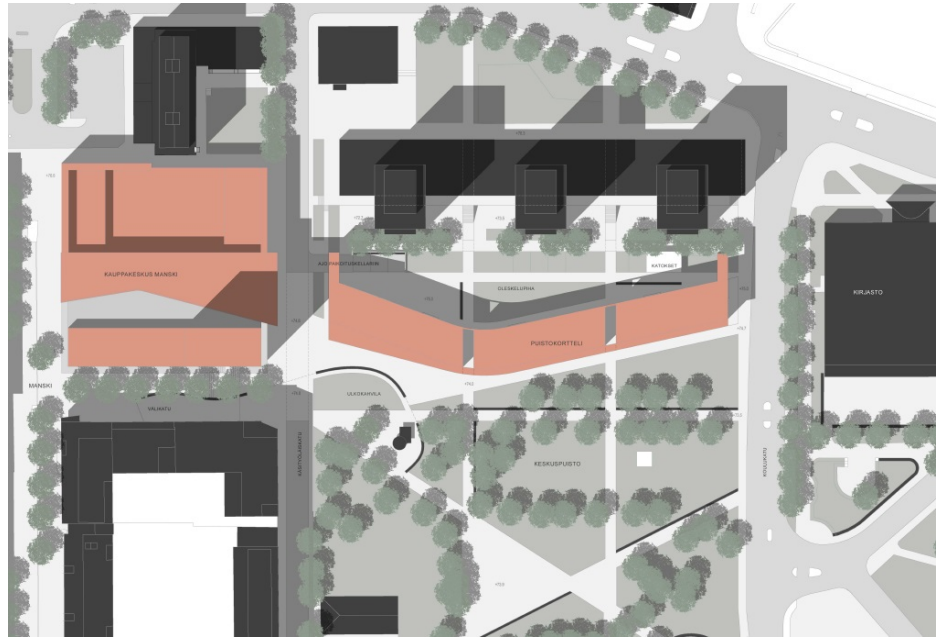
Rakennus on 1-kerroksinen rakennus, jonka laajuus on noin 30 kem². Rakennus on ollut liiketilana (taksiasema) viime vuosien aikana. Rakennuksessa on sähkö- vesi ja viemäri liittymät, koneellinen poisto ja ilmalämpöpumppu. Vesikatto on huopakatto, rakennuksen silmämääräinen kunto on tyydyttävä. Heleniuksen 2019 tekemän arvion perusteella markkina-arvo on ollut 10 000 euroa ±10 prosenttia. Kohteesta ei ole tehty kuntotarkastusta.

Kohde on ollut välittäjällä (Kotikenttä) myynnissä, hintapyyntönä esitetty 13 000 euroa. Näyttöjä on ollut n. 5 kpl. Tarjouksia saatiin 4 kpl, joista korkein oli 20 000 euroa.

Nykyinen rakennus sijoittuu yleiselle paikoitusalueelle, jossa ei ole rakennusoikeutta. Taksiaseman rakennukselle on myönnetty rakentamisen lupa poikkeamiskäsittelyn kautta vuonna 1996. Rakennusta ei ole merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin. Rakennuksen mahdollinen uusi käyttötarkoitus laukaisee poikkeamisen tarpeen. Kaavoittajan näkemys on, että kyseisellä paikalla sijaitseva yksityisomistuksessa oleva rakennus haittaa alueen asemakaavoitusta, eikä poikkeamiselle ole siis edellytyksiä MRL:n mukaisesti.

Lisäksi Kouvolan kaupunki on määritellyt alueelle toisenlaisen maankäytön. Alueen asemakaavan muutos valmisteltiin vuonna 2010 alueen arkkitehtuurikilpailun vuonna 2008 voittaneen työn, nimimerkki "Syksyn sävel" perusteella. Työn oli tehnyt Arkkitehtuuritoimisto Sopenen-Svärd Oy, Pia Sopenen ja Ilkka Svärd. Ko. korttelialue on vuonna 2020 hyväksytyssä ydinkeskustan osayleiskaavassa merkitty pysäköintialueeksi / keskustatoimintojen alueeksi (LP / C). Kyseinen

yleiskaava on yhä asemakaavoitusta ja siten poikkeamismenettelyä ohjaava.



Lopulta alkuperäinen laajempi kaavamuutosalue pieneksi käsittämään vain kauppakeskus Manskin alueen. Kaavoittaja ei kuitenkaan ole tietoinen siitä, että kyseisen arkkitehtuurikilpailun mukaista rakentamissuunnitelmaa olisi kokonaisuudessaan haudattu.

Kaavoituksellisista syistä esitetään, että kohde poistetaan myyntilistoilta ja esitetään purettavaksi. Purkuun ei ole esitetty määrärahaa. Tekniikka- ja ympäristö -toimialalla on alueelle pysäköinnin tehostamissuunnitelmia.

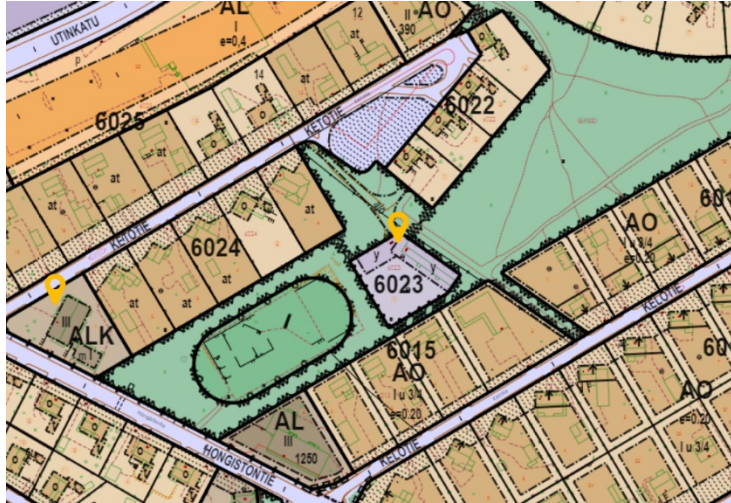
Taksiasemaa koskevat lisätiedot: myyntilistan osalta toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi, kaavoituksen osalta kaavoitusarkkitehti Hannu Purho p. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi ja pysäköinnin tehostamissuunnitelman osalta tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi.

Tornionmäen nuorisoseuran talo

Tornionmäen nuorisoseurantalo osoitteessa Ketotie 11B, lämmitys päätettiin lopettaa marraskuussa 2022 energiansäästösyistä ja rakennuksen vesijärjestelmät päätettiin tyhjentää.

Tyhjä ja kylmä rakennus laitettiin myyntiin. Kohde on ollut välittäjällä (Kotikenttä) myynnissä ja kohteesta on saatu useita tarjouksia.

Kaavoitus esittää kohteen purkua muun muassa seuraavin perustein: Tontille ei mene muuta kuin rasi-tie. Se sijaitsee käytännössä puistoalueen keskellä ja keskellä omakotialuetta. Y-merkinnällä ei voi eikä tule osoittaa yritystoimintaa ja kaavamuutostakaan ei nähdä perustelluksi.



Lisätietoja: myynnin osalta kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh 020 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi, kaavoituksen osalta Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi.

Päätie 19

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.11.2023 §299 myydä Koy Päätie 19, joka sijaitsee osoitteessa Päätie 19, Inkeroinen.

Kohde on ollut välittäjällä (Kiinteistömaailma) myynnissä, kohteesta on ollut jonkun verran kiinnostusta ts. näyttöjä, mutta ei yhtään tarjousta.

Rakennus on alkuperäisessä kunnossa ja siinä ei ole tehty mitään peruskorjausta. Rakennuksessa on puutteita muun muassa sähköissä, katto on huonossa kunnossa (paikkailtu vuonna 2023), talotekniikka on huonossa kunnossa (Polygon paikkailut vuonna 2023 n. 60 000e), kosteusvaurioita, lämpöongelmia sekä jyrsiäongelmia.

Rakennus on osittain käytössä. Siellä toimii kaupungin nuorisopalvelut ja oppilashuollon yksikkö Inkeroisten uuden koulun valmistumiseen saakka. Tämän jälkeen rakennus on jäämässä tyhjilleen, arviolta kesällä 2025.

Kyseessä on 100% kaupungin omistama kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön hallituksen muodostavat kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, tekninen isännöitsijä Maarika Kauppala ja Joni Finne.

Rakennuksen huonon käyttöasteen ja huonokuntoisuuden vuoksi esitetään, että kohde poistetaan myyntilistoilta ja esitetään purettavaksi. Purun voi toteuttaa joko KOY alasajamalla ja sen jälkeen purkamalla tai purun hoitaa suoraan kiinteistöosakeyhtiö.

Kohde on jäänyt tammikuussa 2024 käsittelyssä oleviin omistajapoliittisiin linjauksiin, Kouvolan Yritystilat Oy:lle siirtyvänä. Tällä kaupunginhallituksen päätöksellä kumotaan myynti/siirto ja esitetään purkua.

Kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh 020 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Käsityöläiskadun taksiasema ja Tornionmäen nuorisoseuratalo poistetaan myyntilistoilta ja puretaan ja
2. Päätie 19 poistetaan myyntilistoilta ja puretaan, kun kaupungin oma käyttö kohteessa loppuu vuonna 2025.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Ville Kaunisto poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
