

Pöytäkirja: Kouvolan Kaupunginhallitus 06.05.2024**Aika** 06.05.2024 klo 15:00 - 17:30**Paikka** Kaupunginhallituksen kokoushuone, sähköinen kokous**Asiat**

Asia	Liitteet	Otsikko	Sivu
§ 98		Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 99		Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 100		Ajankohtaiset infoasiat	7
§ 101	1 - 3	Monitoimiareenan hankesuunnittelu	8
§ 102	4	Talousarvion 2025 laadintaohjeet	15
§ 103	5, 6	Talouden ja henkilöstön kuukausikatsaus 1-3/2024	16
§ 104	7	Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma 2024–2029	19
§ 105	8 - 15	Itseoikaisu kaupunginhallituksen päätökseen 25.03.2024 § 67	23
§ 106		Maanvuokrasopimuksen muutos ja jatkaminen, 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy	29
§ 107		Maanvuokrasopimuksen muutos 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy	30
§ 108	16, 17	Ilmoitusasiat sekä kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	31
§ 109	18	Maanvuokrasopimuksen muutos ja jatkaminen, 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy, Itseoikaisu	34
§ 110	19	Maanvuokrasopimuksen muutos 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy, Itseoikaisu	38

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nyberg Jukka	puheenjohtaja	
	Bamberg Ukko	2. varapuheenjohtaja	
	Karvonen Tapio	jäsen	
	Raunio Milla	jäsen	Poistui kokouksesta §:n 105 käsittelyn ajaksi klo 16.37-17.24.
	Witting Miia	jäsen	Poistui kokouksesta §:n 105 päätöksenteon ajaksi klo 17.04-17.24.
	Huuhilo Manu	jäsen	Osallistui etäyhteydellä.
	Patjas Janne	jäsen	Osallistui etäyhteydellä.
	Villikka Anni	jäsen	
	Varjola Liisa	jäsen	Osallistui etäyhteydellä.
	Pakkanen Markku	jäsen	
	Aikio Jenni	jäsen	Osallistui etäyhteydellä.
	Peltola Pulla	varajäsen	
	Melkko Sari	varajäsen	Poistui kokouksesta §:n 108, 109 ja 110 käsittelyn ajaksi klo 17.25.

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Muu	Werning Paula	valtuuston pj.	Poistui kokouksesta §:n 105 käsittelyn aikana klo 16.40.
	Kaunisto Ville	valtuuston 1. varapj.	Osallistui etäyhteydellä. Poistui kokouksesta §:n 101 käsittelyn aikana klo 15.44.
	Jaanu Mikko	valtuuston 2. varapj.	Osallistui etäyhteydellä.
	Hasu Jenny	valtuuston 3. varapj.	Osallistui etäyhteydellä.
	Toikka Marita	esittelijä, kaupunginjohtaja	
	Forsell Tuukka	esittelijä, apulaiskaupunginjohtaja	
	Vuorenpää Teppo	sihteeri, vs. hallintojohtaja	
	Ahola Katja	asiantuntija, toimitilajohtaja	
			Kokouksessa paikalla §:n 101 käsittelyn aikana klo 15.10-16.09.

	Niemi Veikko	asiantuntija, sivistysjohtaja	Kokouksessa paikalla §:n 101 käsittelyn aikana klo 15.10-16.09.
	Mäkipaakkanen Teemu	asiantuntija, liikuntapäällikkö	Kokouksessa paikalla §:n 101 käsittelyn aikana klo 15.10-16.09.
	Rajala Pia	asiantuntija, rakennuttajapäällikkö	Kokouksessa paikalla §:n 101 käsittelyn aikana klo 15.10-16.09.
	Kunnas Hellevi	asiantuntija, talousjohtaja	Kokouksessa paikalla §:n 101, 102 ja 103 käsittelyn aikana klo 15.10-16.15.
	Karhu Päivi	asiantuntija, henkilöstöjohtaja	Kokouksessa paikalla §:n 103 käsittelyn aikana klo 16.10-16.15.
	Seppä Minna	asiantuntija, tiedotuspäällikkö	Kokouksessa paikalla §:n 104 käsittelyn aikana klo 16.16-16.35.
	Kuitikka Arto	asiantuntija, kiinteistöpäällikkö	Kokouksessa paikalla §:n 105 käsittelyn aikana klo 16.37-17.24.
	Sandås Päivi	asiantuntija, kaupunginlakimies	Kokouksessa paikalla §:n 105 käsittelyn aikana klo 16.37-17.24.

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Poissa	Leppänen Jouko	puheenjohtaja	
	Kekki Kirsi	jäsen	

Pöytäkirjan tarkastus

Jukka Nyberg, puheenjohtaja

Teppo Vuorenpää, sihteeri

Ukko Bamberg, pöytäkirjan tarkastaja

Miia Witting, pöytäkirjan tarkastaja §:t 98-104 ja §:t 106-110

Tapio Karvonen, pöytäkirjantarkastaja § 105

Pöytäkirja on tarkastettu 12.05.2024.

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on nähtävänä

Yleisessä tietoverkossa, Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 13.5.2024 lähtien.

Laillisuus ja päätösvaltaisuus**Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 98**

Hallintosäännön 137 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä sen, onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Kuntalain (410/2015) 103 § 2 mom. mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 129 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Kokouskutsu lähetetään, mikäli mahdollista vähintään neljä päivää ennen kokousta jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Kaupunginhallituksen päätös:

Läsnäolotarkastuksen tultua suoritetuksi puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 99

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaisesti toimielimen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Hallintosäännön 148 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Hallintosäännön 149 §:ssä todetaan, että pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kaupungin verkkosivuilla kuntalain 140 §:n mukaisesti salassapitosäännökset huomioiden.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää valita tämän pöytäkirjan tarkastajiksi tarkastusvuorossa olevat jäsenet Jukka Nybergin ja Milla Raunion sekä varalle Liisa Varjolan.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjan tarkastajiksi Miia Wittingin ja Ukko Bambergin.

Ajankohtaiset infoasiat**Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 100**

Valmistelija: vs. hallintojohtaja Teppo Vuorenpää, puh. 020 615 8585, teppo.vuorenpaa(at)kouvola.fi

1. Kaupunginjohtajan ajankohtaiset infoasiat.
2. Kaupunginhallituksen puheenjohtajan ajankohtaiset infoasiat.
3. Kaupunginhallituksen jäsen Jenni Aikio on vienyt kaupungin tervehdyksen naisten asepalveluksen valintatilaisuuksiin 18.4.2024 ja 19.4.2024.
4. Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Ville Kaunisto on vienyt kaupungin tervehdyksen Lions 107D-piirin vuosikokouksen vajaisjuhlaan 20.4.2024.
5. Apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell on pitänyt maljapuheen Lions 107D-piirin vuosikokouksen iltajuhlassa 20.4.2024.
6. Kaupunginjohtaja Marita Toikka on vienyt kaupungin tervehdyksen Kouvolan seudun CP-yhdistys ry:n 50-vuotisjuhlaan 27.4.2024.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

1. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.
2. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.
3. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.
4. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.
5. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.
6. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

1. Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.
 2. Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.
 3. Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.
 4. Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.
 5. Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.
 6. Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.
-

Monitoimiareenan hankesuunnittelu**4628/10.03.07.00/2023****Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 101**

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

Tausta

Kouvolan kaupungissa tehty monitoimiareenan tarveselvitys vuonna 2019, markkinavuoropuhelu käytiin alkuvuonna 2023. Kaupunginhallitus on hyväksynyt etenemissuunnitelman areenan osalta 15.5.2023, jonka jälkeen teetetty mm. kassavirtalaskelmat, löydetty operaattoriehdokas sekä löydetty sijoittajaehdokkaista 7-8 kpl.

Monitoimiareenan toiminnallista sisältöä on käsitelty kasvatus- ja opetuslautakunnan ja liikunta- ja kulttuurilautakunnan yhteisessä iltakoulussa 2.4.2024 sekä monitoimiareenan tarvetta ja hankkeen etenemistä kaupunginhallituksen laajennetussa iltakoulussa valtuustolle 17.4.2024. Iltakouluaineisto **liitteenä**.

Monitoimiareenassa on ainutkertainen mahdollisuus yhdistää sekä koulujen tarvitsemat liikuntatilat, että seurojen liikunta- ja tapahtumatilat. Ensisijaisesti monitoimiareenan käyttötarve liittyy kuitenkin koulujen liikuntatilarpeeseen. Koulujen tarve tulevassa Monitoimiareenassa on noin 194 h/vko. Tämä vastaa kokonaiskäyttöä noin viidelle salille koulupäivisin. Monitoimiareenan sali olisi jaettavissa väliverhoin vähintään 6 osaan, jolloin kaikki päiväkäyttöryhmät voisivat hyödyntää hallia yhtä-aikaisesti. Liikuntatilojen käyttötarve liittyy siihen, että Kouvolan keskustan alueelta on poistunut ja on vielä poistumassa liikuntasaleja, joiden iltakäyttö on ollut tehokasta. Monitoimiareena mahdollistaisi liikunnan osalta kaikki kansalliset (ja kansainväliset) palloilulajit, sekä myös junioriturnauksia eri lajeille.

Liikuntatapahtumien lisäksi Monitoimiareena mahdollistaa myös muut tapahtumat, kuten esim. yritys- ja messutapahtumat, kongressit ja konsertit. Suuremmat tapahtumat lisäävät vierailijoita ja elinvoimaa Kouvolaan.

Alustavaan tilaohjelmaan ei ole tullut merkittäviä tilamuutoksia. Monitoimiareenan tarveselvityksen yhteydessä tehtiin kysely seuroille vuonna 2019. Kouvolan isojen palloilulajien seurojen kanssa on käyty keskusteluja heidän käyttötarpeistaan vuoden 2023 aikana markkinavuoropuheluissa sekä yleisesti eri seuroille järjestetyissä

tilaisuuksissa mm. seurayhteistyöpalavereissa. Suunniteltu tilaohjelmaluonnos vastaa seuroilta tulleisiin tarpeisiin.

Monitoimihallin suunnitelmaa on tehty siten, että tilojen käyttöaste on mahdollisimman korkea. Suunnittelun lähtötietoina on käytetty olemassa olevaa suunnitelmaa, Kauhajoen ja Turun uusia palloiluhalleja sekä Jyväskylän Hippoksen ja Hyvinkään palloiluhallin suunnitelmaa.

Elinvoimavaikutukset

Elinvoimavaikutukset ovat merkittävät. Tapahtumilla on merkittävä aluetaloudellinen vaikutus kaupunkeihin. Areena maksaa enemmän kuin tavanomainen pieni liikuntahalli, mutta konsultin kautta saatu arvio on, että vuosittainen välillinen vaikutus Areenalla voi olla Kouvolassa 5 - 10 miljoonaa euroa. Arvonlisäys perustuu arvioon 60-120 euroa per henkilö per tapahtuma. Erityisesti välillistä taloudellista vaikutusta on tapahtumaliiketoiminnan kautta, kuten konsertit ja yritystapahtumat.

Vaikutukset Marjoniemen koulun sisäliikuntatilan mitoitukseen

Marjoniemen koulun sisäliikuntatilojen mitoitus on odottanut Areena päätöstä. Marjoniemen koulun osalta esitetään n. 640m² liikuntasalin rakentamista, jota käyttäisi pääosin 240 alakoululaista. Tämän lisäksi kouluun esitetään rakennettavaksi väestönsuojatiloihin n. 80m² oma piensali EVT-oppilaille (erityisen vaativan tuen -oppilaille). Mikäli Marjoniemen kouluun rakennettaisiin iso liikuntasali, erillisen liikuntahallin rakentaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa. Iso liikuntasali tulisi myös lisäämään kerroksien lukumäärää uudessa koulurakennuksessa. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista. Ei ole poikkeuksellista, että yläkoululaiset suorittavat liikuntatunnit muualla kuin koulun salissa. Myös uuden Valkealan monitoimitalon osalta toimitaan samoin, vain alakoululaiset ja EVT-oppilaat käyttävät koulun salia ja yläkoululaiset käyvät liikuntatuntinsa suorittamassa Valkealatalolla ja Valkealan yleisurheilukentällä sekä -jäähallilla. Oppilaat siirtyvät Valkealassa liikuntatunneille pääosin pyörillä.

Marjoniemen koulun suunnittelu etenee omassa prosessissaan. Hankesuunnittelu tulee hyväksyttäväksi kesäkuussa kasvatus- ja opetuslautakuntaan. Tarkoituksena on toteuttaa kouluhanke yhteistoiminnallisena KVR-urakkana.

Kustannukset

Monitoimiareenan kustannuksia on tarkasteltu rakentamisen rahoittamisvaihtoehtojen näkökulmasta sekä eri liikuntatilojen tarve huomioiden myös Marjoniemen koulun eri salivaihtoehdot sekä Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjaus- ja laajennustarpeet. Monitoimiareenan operoinnin hoitaa kaikissa vaihtoehdoissa ulkopuolinen toimija.

Tällä hetkellä arvioidaan, että rakentamisen kustannus on n. 27,3 miljoonaa euroa sisältäen kalusteet ja varusteet. Etenemismallina esitetään sijoittajan rakennettumaa rakennusta, jossa kaupunki toimii rakennuksen vuokralaisena, mutta operaattorina toimii ulkopuolinen taho.

Vaihtoehtoisesti on laskettu kustannukset, jos kaupunki rakentaisi areenan omaan taseeseen. Tässä vaihtoehdossa tulisi selvittää ja huomioida kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvoite markkinoilla toimimisesta. Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (126§).

Vaihtoehto 1 (V1A):

- Monitoimiareena, yksityinen investori
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus

Vaihtoehto 1B (V1B):

- Monitoimiareena, oma tase (siirto yhtiöön)
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus

Vaihtoehto 2 (V2):

- Uusi liikuntasali keskustaan (sis. katsomon)
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus ja laajennus (koripallon pääsarjat jäisi Mansikka-aholle)

Vaihtoehto 3 (V3):

- Uusi palloiluareena keskustaan (sis. katsomon, ei tapahtumatuotantoa)
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus

Vaihtoehto 4 (V4):

- Marjoniemen koulu iso sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus + laajennus
- Ei uutta liikuntahallia

Esitettävä vaihtoehto (V1A) ei sido kaupungin pääomaa rakentamisvaiheessa, vaan kustannukset muodostuvat monitoimiareenan osalta vuosittaisista vuokratukustannuksista sekä Marjoniemen koulun liikuntasalin ja Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjauksesta. Alla olevassa laskelmassa on huomioitu vaihtoehtojen kaikki kustannukset.

Vaihtoehto	Investointi- kustannus M€	Vuosikust. M€/vuosi	Rak. bruttoala m2	Salikoko m2
V1A	8,2	1,9	25 858	4 732
V1B	35,7	1,9	25 858	4 732
V2	16,6	1,3	19 100	2 620
V3	27,8	2,3	23 400	3 388
V4	12,8	1.0	18 300	2 124

Osana vertailuja on laskettu monitoimiareenan rakentamisen vaihtoehtokustannukset yksityisen investorin toteuttamana tai kaupungin omaan taseeseen rakennuttamana. Alla olevassa laskelmassa on huomioitu ainoastaan monitoimiareenan kustannukset rakentamisen osalta investointikustannus ja vuosikustannukset sisältäen käyttökustannuksien lisäksi poistot sekä rahoituskustannukset

Vaihtoehto	Investointi- kustannus M€	Vuosikust. nettona M€/vuosi	Rak. bruttoala m2	Salikoko
V1A	0	1,3	8 558	3 168
V1B	27,5	1,3	8 558	3 168

Osana hankeselvitystä monitoimiareenalle on teetetty liiketoimintasuunnitelma ja kassavirta-analyysi/ennuste. Sen mukaisesti kokonaisvuokra kaupungille olisi n. 1,9 miljoonaa euroa ja kaupungin netto-osuus vuokrasta n. 1,2 miljoonaa euroa vuodessa. Vuokran netto-osuus on riippuvainen monitoimiareenan operaattorin liiketoiminnasta. Mikäli liiketoimintaa pystytään kasvattamaan, laskee kaupungin vuokran määrä vuositasolla.

Salassa pidettävänä liitteenä on konsultin laatima kassavirtalaskelma (JulKL 24 § 1 mom kohta 17).

Omistaminen, vuokraus ja operointi

Kiinteistösijoittaja omistaa rakennuksen, rakennushankkeeseen voidaan saada OKM:ltä tuki. Kiinteistösijoittaja perustanee areenan omistukseen erillisen kiinteistöyhtiön, jonka kanssa Kouvola kaupunki solmii vuokrasopimuksen koko hankkeesta. Kiinteistöyhtiö vastaa areenan ylläpidosta. Konsulttityön aikana on selvinnyt, että kaupungin pitää vastata 100 prosenttisesti vuokranmaksusta, tällä tavoin sijoittajariskiä ja sitä kautta tuottovaadetta saadaan alemmaksi.

Hankkeeseen valitaan operointiyhtiö markkinaehtoisella sopimuksella. Operaattoriyhtiö vastaa liikuntaliiketoiminnasta, ravintolatoiminnasta, markkinointituloista, lipunmyyntituloista, tilojen vuokrauksesta ja tapahtumatuloista. Avattu tarkemmin liitteessä. Näiden perusteella Operaattoriyhtiö maksaa tietyn määrän liikevaihdosta vuokrana kaupungille. Prosenttiosuudet esitetty liitteissä. Operaattoriyhtiö vastaa

henkilökuntansa kuluista, operaattoriyhtiön tulos määräytyy kokonaisuudessaan onnistumisen mukaan.

Kiinteistöyhtiö solmii 30 vuoden vuokrasopimuksen kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksesta tehdään esisopimus ennen rakentamistöiden aloittamista

Kiinteistösijoitusmarkkina ja sijoittajan valinta

Kiinnostuneet sijoittajat on listattu liitteessä. Kiinteistösijoitusmarkkina on ollut ja on edelleen poikkeuksellisessa tilanteessa korkojen ja rakennuskustannuksien epävarmuudesta johtuen.

Näistä edellä mainituista syistä hankkeet, jotka sisältävät sijoittajille kehitys- ja suunnitteluvaiheen riskin, sekä myöskin kunnallisen päätöksentekoon liittyvän valitusriskin, ovat erittäin vaikeita edistää.

GSP suosittaa, että kaupunki tekee itse hankesuunnittelun ja KVR-kilpailutuksen, ja vasta kun päätöksentekoon liittyvät riskit on ohitettu, tehdään lopullinen sopimus sijoittajan kanssa.

Operaattorin valinta

Operaattoritoiminnasta on yksi kirjallinen kiinnostusilmoitus. Heidän kanssaan on käyty keskusteluja operaattoritoiminnan yksityiskohdista ja liiketoimintamahdollisuuksista.

Aikataulu

Tavoitteena on, että monitoimiareena on valmis elokuussa 2027 samaan aikaan Marjoniemen koulun kanssa. Hankkeiden valmistusaikatauluilla edelleen vahva linkitys toisiinsa, vaikkakin molempien tilamitoitukset liikuntatilojen osalta on jo määritetty.

Etenemisehdotus

Etenemisvaihtoehtona esitetään vaihtoehtoa 1, jossa monitoimiareenan rakentaa yksityinen investori, Marjoniemen kouluun rakennetaan pieni sali ja Mansikka-ahon liikuntahalliin tehdään peruskorjaus. Ensimmäisenä vaiheena kaupunki teettää itse hankesuunnitelman, hankesuunnittelusta on noin puolet valmiina, koska mm. tärkeä tilaohjelma on jo valmiina. Suunnittelijoina käytetään kaupungin puitesuunnittelijoita ja arkkitehdiltä edellytetään vastaavia referenssejä. Hankesuunnitelma valmistuu elokuussa 2024. Hankesuunnittelun kustannusarvio on n. 50 000 euroa.

Toisena vaiheena kaupunki kilpailuttaa KVR-urakoitsijan arviolta syys-lokakuussa 2024, jolloin sijoittajan kanssa tehtävä vuokrasopimus tulisi allekirjoitettavaksi vuoden 2024 loppuun mennessä, mikäli sijoittajaa ei ole kiinnitetty jo alkusyksyn aikana. Kaupunki tekee lopullisen sopimuksen sijoittajien kanssa viimeistään siinä vaiheessa, kun KVR-kilpailutus on tehty.

Näiden vaiheiden jälkeen alkaa varsinainen suunnittelu ja rakentaminen tapahtuisi sijoittajajohtoisesti. Areena olisi käyttöönotettavissa elokuussa 2027, samaan aikaan Marjoniemen koulun kanssa.

Asiantuntijoina kokouksessa esittelemässä asiaa ja vastaamassa kysymyksiin ovat sivistysjohtaja Veikko Niemi, liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkanen, talousjohtaja Hellevi Kunnas, toimitilajohtaja Katja Ahola ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajala.

Lisätietoja: sivistysjohtaja Veikko Niemi, puh. 020 615 7727, veikko.niemi(at)kouvola.fi; liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkanen, puh. 020 615 8228, teemu.makipaakkanen(at)kouvola.fi; toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi; rakennuttajapäällikkö Pia Rajala, puh 020 6155 1068, pia.rajala(at)kouvola.fi; talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä monitoimiareenan rakennuttamisen yksityisen investoinnin kautta selostusosan mukaisesti (vaihtoehto 1), ja kaupunki teettää itse hankesuunnitelman. Kaupunki kilpailuttaa KVR-urakoitsijan, mikäli sijoittajaa ei ole kiinnitetty sitä ennen. Varsinainen suunnittelu ja rakentaminen tapahtuu sijoittajajohtoisesti.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden sivistysjohtaja Veikko Niemelle, liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkaselle, talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, toimitilajohtaja Katja Aholalle ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajalalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus piti neuvottelutauon tämän asian käsittelyn aikana klo 15.54 – 16.04.

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

Liitteet

Liite1 Iltakoulu17042024 monitoimiareenan esittely_kh06052024

Liite2 GSP kassavirtalaskelmat_salassa pidettävä_kh06052024

Liite3 Kouvolan Monitoimiareena operaattori_kh06052024

Talousarvion 2025 laadintaohjeet**7091/02.02.00/2024****Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 102**

Valmistelija: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Vuoden 2025 talousarvion ja vuosien 2025-2028 taloussuunnitelman valmistelu on aloitettu. Vuoden 2025 talousarviokehys käsitellään kaupunginhallituksessa 3.6.2024. Talousarvion valmistelun näkökulmasta talousarvion laadintaohjeet esitetään hyväksyttäväksi jo ennen varsinaista kehystä, jotta valmistelu etenee aikataulun mukaisesti.

Kaupunginhallituksella on keväällä 2024 kaksi seminaaria, joissa käsitellään taloudellista tilannetta.

Kaupunginvaltuuston talousarvioseminaari pidetään 22.5.2024, jossa käsitellään taloussuunnittelun lähtökohtia ja strategisia painopistealueita sekä investointisuunnitelmaa.

Talousarviokehykseen merkittävästi vaikuttavat julkisen rahoituksen laskelmat saadaan käyttöön viikolla 18. Tiedot perustuvat maan hallituksen tekemiin kehysriihen päätöksiin.

Talousarvion 2025 laadintaohje on **liitteenä**.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä talousarvion 2025 laadintaohjeen.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden talousjohtaja Hellevi Kunnakselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Liitteet

Liite4 Talousarvion 2025 laadintaohjeet_Kh06052024

Talouden ja henkilöstön kuukausikatsaus 1-3/2024**7157/02.02.02/2024****Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 103**

Valmistelija: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kouvolan kaupungin kertynyt ylijäämä oli 19,3 milj. euroa vuoden 2024 alun tilanteessa. Vuoden 2023 hyvä tulos johtui kertaluonteisista poikkeavista verotuloista ja valtionosuuksista.

Hyvinvointialueuudistuksesta vuoksi vuoden 2024 julkinen rahoitus on merkittävästi alhaisempi kuin 2023.

Talousarvion mukainen vuoden 2024 tilikauden alijäämä on -10,3 milj. euroa. Vuoden 2024 tilikauden alijäämäksi arvioidaan noin -11,9 milj. euroa. Talousarviossa pysyminen edellyttää toimielimiltä tarkkaa taloudenpitoa.

Toimintatuottojen arvioidaan toteutuvan hieman talousarviota suurempina eli 0,6 milj. euroa. Merkittävimmät poikkeamat:

- myyntituottojen ylitysarvio 0,2 milj. euroa sekä tukien ja avustusten ylitysarvio 0,4 milj. euroa

Toimintakulujen osalta toteuman arvioidaan olevan 0,5 milj. euroa talousarviota heikompi. Merkittävimmät poikkeamat muodostuvat seuraavasti:

- palvelujen ostot ylitysarvio 0,5 milj. euroa; kustannustason nousu mm. kuljetukset, talvityöt alkuvuoden sääolosuhteiden takia sekä palvelusetelien indeksikorotukset

Toimintakatteen arvioidaan ylittyvän em. seikkojen vuoksi noin 0,1 milj. euroa.

Verotulojen arvioidaan toteutuvan 0,2 milj. euroa talousarviota suurempina. Merkittävin poikkeama on kunnallisveroissa, kuluva vuoden palkkasumma sekä ennakkoerot ovat kehittyneet myönteisesti. Valtionosuuksien arvioidaan toteutuvan -1,6 milj. euroa talousarviota heikommin.

Rahoitustuottojen ja -kulujen arvioidaan toteutuvan 0,2 milj. euroa talousarviota heikompina. Merkittävin poikkeama on:

- Koy Asentajankatu 9 purkamisesta johtuva kirjanpidollinen arvonalennus (fuusiotappio) noin 0,2 milj. euroa

Vuosikatteen arvioidaan toteutuvan 1,5 milj. euroa talousarviota heikommin. Poistot ja arvonalennukset arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisina.

Investoinnit ja rahoitus

Investointimenoja on maaliskuun loppuun mennessä toteutunut 2,5 milj. euroa ja investointituloja noin 0,4 milj. euroa. Pitkäaikaista rahalaitoslainaa on lyhennetty 4,9 milj. euroa. Uutta pitkäaikaista lainaa on nostettu maaliskuun loppuun mennessä 20 milj. euroa.

Henkilöstö

Kouvolan kaupungin palveluksessa oli maaliskuun 2024 lopussa yhteensä 2819 viranhaltijaa/työntekijää, joista vakinaisia oli 2155. Määräaikaista henkilöstöä oli 531 ja palkkatuella työllistettyjä 133. Henkilöstömäärä on vähentynyt edellisvuodesta 194:lla eli 6,4 prosentilla. Henkilöstömäärä henkilötyövuosina on yhteensä 2572,57, joten ne ovat vähentyneet 72,71:llä.

Maaliskuun loppuun mennessä vapautuneesta 31 virasta ja tehtävästä (eläkkeelle siirtyminen ja muut syyt) on jätetty täyttämättä 5 eli 16 prosenttia. Konsernipalveluissa lähtövaihtuvuudesta on hyödynnetty 25 prosenttia, sivistyksessä 6 prosenttia sekä tekniikka ja ympäristö -toimialalla 33 prosenttia.

Henkilöstökulujen toteuma on 31,9 milj. euroa (23,2 %). Henkilöstökulut ovat vähentyneet viime vuodesta 0,4 prosentilla. Vuonna 2023 kunta-alan sopimuskorotukset nostivat kustannuksia keskimäärin 4,85 prosenttia. Alkuperäisen sopimusratkaisun vaikutus vuosikeskiarvoon oli 3,05 % ja ns. perälaulatarkastelun vaikutus 1,8 %.

Sairauspoissaoloja on ollut keskimäärin 5,4 kalenteripäivää henkilötyövuotta kohden, mikä on 0,1 kalenteripäivää edellisvuotta vähemmän. Sairauspoissaolot ovat edelleen koronaa edeltävää aikaa korkeammalla tasolla. Sairauspoissaolojen vähentämiseen panostetaan tällä hetkellä vahvasti. Korvaavan työn käytön edistäminen sairauspoissaolojen vähentämiseksi aloitettiin viime vuoden keväällä. Käynnissä on myös Ennakoinnin voimalla pidempään työuraan -hanke, johon on saatu Kevan työelämän kehittämisrahaa. Hankkeen tavoitteena on kehittää työkykyjohtamista proaktiiviseksi sekä vähentää sairauspoissaoloja ja ennenaikaista eläkkeelle siirtymistä.

Kouvolan kaupungin talouden ja henkilöstön kuukausikatsaus 1-3/2024 ja kaupunginhallituksen alaisen toiminnan kuukausikatsaus 1-3/2024 ovat **liitteinä**.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas ja henkilöstöjohtaja Päivi Karhu ovat kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi ja henkilöstöjohtaja Päivi Karhu, puh. 020 615 4001, paivi.karhu(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi talouden ja henkilöstön kuukausikatsauksen 1-3/2024 ja kaupunginhallituksen alaisen toiminnan kuukausikatsauksen 1-3/2024.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi talouden ja henkilöstön kuukausikatsauksen 1-3/2024 ja kaupunginhallituksen alaisen toiminnan kuukausikatsauksen 1-3/2024.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden talousjohtaja Hellevi Kunnakselle ja henkilöstöjohtaja Päivi Karhulle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Liitteet

Liite5 Kuukausikatsaus 3-2024 Kouvolan kaupunki_Kh06052024

Liite6 Kuukausikatsaus 1-3 2024 kaupunginhallitus_Kh06052024

Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma 2024–2029

7230/00.01.05/2024

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 104

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell@kouvola.fi)

Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma 2024–2029 on yksi Kouvolan kaupunkistrategiaa toteuttavista ohjelmista, ja koskee kaikkia kaupungin toimialoja. Viestintä- ja markkinointiohjelma ohjaa kaikkea kaupungin markkinointia ja viestintää niin, että ne tukevat Kouvolan kaupunkistrategiaa ja sen tavoitteiden toteutumista.

Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma vuosille 2024–2029 on laadittu päivittämällä edellistä, kaupunginhallituksen syksyllä 2020 hyväksymää viestintä- ja markkinointiohjelma vuosille 2021–2025.

Viestinnän ja markkinoinnin määrittely

Viestintä on olennainen osa Kouvolan kaupungin palveluja ja toimii kanavana kaupungin ja sidosryhmien välillä. Viestinnän keinoin tuetaan pitkäjänteisesti työyhteisön tuloksellista toimintaa, tavoitteiden saavuttamista, parannetaan palveluita ja niiden saatavuutta sekä lisätään kaupunkilaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Viestintä on tärkeä strategisen johtamisen väline ja osa johtamista, jossa johdolla on aktiivinen rooli. Esimiehillä on merkittävä vastuu viestinnässä alaisilleen. Jokainen Kouvolan kaupungin työntekijä viestii ja luo toiminnallaan mielikuvaa kaupungista. Hyvä ja avoin sisäinen viestintä on ulkoisen viestinnän onnistumisen edellytys.

Kaupungin tavoitteena on vahvistaa asemaansa asukkaiden, osajien, investointien, matkailijoiden ja tapahtumien houkuttelussa. Aktiivisten kaupungissa keskiössä ovat aina kouvolaalaiset sekä teot, joita tuetaan viestinnällä ja valikoidusti markkinointikampanjoilla. Isot teot luovat uskottavuutta, rakentavat mainetta ja ovat tehokas tapa ansaita valtakunnallista näkyvyyttä. Tunnettuutta rakennetaan erityisesti ansaitun median, strategisten tapahtumien, suosittelijoiden ja tarinoiden kautta. Kouvola toimii vuorovaikutteisesti digikanavissa kasvattaen sähköistä markkinaosuuttaan. Nykyaikainen markkinointi on tavoitteellista, perustuu tosiasioihin, ja säännöllisessä tulosten mittaamisessa hyödynnetään dataa. Yhteismarkkinointi verkostojen ja sidosryhmien kuten alueen yritysten kanssa on avainasemassa markkinoinnin toteuttamisessa. Kaupunki-markkinointi on yksi kokonaisvaltaisen elinkeinopolitiikan osa-alueista ja näkökulma kaupungin johtamiseen.

Viestintä- ja markkinointiohjelman sisältö

Vuosien 2024–2029 viestintä- ja markkinointiohjelma jakautuu rakenteellisesti neljään osioon.

Ohjelman ensimmäinen osio on tiivistelmä. Toisessa osiossa kuvataan ohjelman lähtökohdat: Vima-ohjelman tavoitteena on 1) Aktiivisten kaupunkibrändi elää ja kehittyy. 2) Kaupunki tunnetaan kaikenikäisten oppi-joiden kampuksena. 3) Kouvolasta tulee kaakon kasvun keskus. Viestinnän ja markkinoinnin tehtävänä on tukea Kouvolan kaupunkistrategiaa ja kertoa kaupungin toiminnasta kuntalaisille, edesauttaa kaupunkistrategi-an toteutumista teoin ja mahdollistaa tavoitteiden mukainen näkyvyys myös Kouvolan ulkopuolella. Osiossa 2 kuvataan myös brändimatriisi ja organisaation viestintäroolit.

Viestintä- ja markkinointiohjelman kolmannessa osiossa määritetään edellä kuvattuja markkinoinnin ja viestinnän tavoitteiden toteutumista tukevat strategiset valinnat: ydinviesti, narratiivi, sitä taustoittavat kaupunkistrategian kasvukärjet (lapset, nuoret, yritykset), ydinviestistä johdettu pääviestimatriisi, kohderyhmät ja viestinnässä sekä markkinoinnissa käytettävä äänensävy.

Kouvolan ydinviestinä säilyy aiemmasta ohjelmasta tuttu Aktiivisten kaupunki. Kyseessä on lähtökohta, josta käsin Kouvola ja sen asukkaat puhuvat kaupungista ja itsestään. Ydinviesti on perusta, jonka ympärille rakennetaan yksittäiset teot ja viestit. Aktiivisten kaupunki on se mielikuva, jonka halutaan jäävän mieleen Kouvolasta.

Viestintä- ja markkinointiohjelman neljännessä osiossa siirrytään askel kohti käytäntöä ja kuvataan sitä, miten asetetut tavoitteet ja tehdyt strategiset valinnat näkyvät viestinnän ja markkinoinnin suunnittelussa ja toteutuksessa.

Viestinnän ja markkinoinnin painopistealueiksi määritetään asuminen ja ympäristö, matkailu, sijoittumismarkkinointi, kulttuuri ja liikunta sekä kuvataan, mistä näkökulmista kustakin aihealueesta kaupungin kanavissa kerrotaan. Osiossa myös muun muassa kuvataan tavoitellut keskusteluviihtekehukset, kanavat, kriisiviestinnän periaatteet ja tavoitteiden mukaisten toimenpiteiden mittarointi. Osiossa muistutetaan myös, että kaiken viestinnän keskiössä ovat kouvolaalaiset.

Viestintä- ja markkinointiohjelman päivitysprosessi ja konkreettiset muutokset

Edellinen, vuosien 2021–2025 viestintä- ja markkinointiohjelma laadittiin keväällä 2020 prosessissa, jossa oli osallisina niin kaupungin johtoa, asiantuntijoita kuin poliittisia päättäjiäkin. Kumppanina prosessissa oli viestintätoimisto Ellun Kanat. Tehdyllä työllä luotiin yhteinen brändi ja suuntaviivat kaupungin sekä sen toimialojen viestinnälle ja markkinoinnille.

Tässä listatekstissä esitelty Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma vuosille 2024–2029 on päivitetty versio tuosta edellisestä ohjelmasta. Ohjelma päivitettiin talvella 2023–2024 Ellun Kanojen fasilitoimassa työskentelyssä, johon osallistui joukko Kouvolan kaupungin ja Kinnon viestinnän ja markkinoinnin asiantuntijoita.

Päivitystä tehtäessä todettiin, että Kouvolan kaupungin brändi sekä kaupungin viestinnän ja markkinoinnin isot linjat ovat edelleen pitkälti relevantteja. Päivitys nähtiin kuitenkin tarpeellisena, jotta viestintä- ja markkinointiohjelma voidaan edellä kuvatulla tavalla aiempaa vahvemmin sitoa Kouvolan kaupunkistrategian tavoitteisiin, arvoihin ja painopistealueisiin.

Päivitysprosessissa luovuttiin aiemmasta jaosta viestintään ja markkinointiin. Molempia ohjaa nyt yhteinen strateginen linja, jonka mukaiset toimenpiteet kuvataan vuositasolla toimiala-, palvelu- ja hankekohtaisissa viestintä- ja markkinointisuunnitelmissa.

Jo edelliseen viestintä- ja markkinointiohjelmaan sisältynyttä ”jokainen viestii” -periaatetta on avattu päivitetystä ohjelmasta kuvaamalla organisaation viestintäroolit.

Ohjelmaan on uusina näkökulmina ja osioina tuotu jo mainittu kaupunkistrategian kontekstointi, brändimatriisi, toimenpiteiden vaikuttavuuden mittarointi, kriisiviestintää ohjaavat periaatteet ja toiminnan painopisteet.

Vastaavasti ohjelmaa on virtaviivaistettu jättämällä siitä pois tavoitteita ja osa-alueita, joissa on kolmen viime vuoden aikana edistytty, ja jotka eivät siten enää ole yhtä ajankohtaisia kuin vuosina 2021–2023 uutta brändiä jalkautettaessa.

Kaupungin viestintää ohjaavat viestintä- ja markkinointiohjelman lisäksi erilaiset viestinnän sisäiset ohjeet ja asiakirjat.

Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma 2024–2029 on **liitteenä**.

Tiedotuspäällikkö Minna Seppä on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: tiedotuspäällikkö Minna Seppä, puh. 020 615 9284, minna.seppa(at)kouvola.fi, vs. viestintä- ja markkinointipäällikkö Charissa McCarron, puh. 020 615 7518, charissa.mccarron(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelman 2024–2029.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden tiedotuspäällikkö Minna Sepälle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Liitteet

Liite7 Kouvolan kaupungin viestintä- ja markkinointiohjelma 2024-2029_kh06052024

Itseoikaisu kaupunginhallituksen päätökseen 25.03.2024 § 67**4349/10.03.07.02/2023****Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 105**

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

Tilapalvelujen johtaja on 13.03.2023 § 9/2023 tehnyt päätöksen koskien vuokra- ja muita sopimuksia Ankkapurhan kulttuurisäätiö sr kanssa, joka ylläpitää Anjalan Nuorisokeskusta. Nuorisokeskus käyttää nykyään nimeä Nuorisokeskus Ankkapurha. Viranhaltijapäätöksellä korjattiin v. 2018 laadittua vuokrasopimusta. Viranhaltijapäätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, joka peruttiin.

Kaupunginhallitus päätti 27.11.2023 § 297 vuokrasopimuksesta liitteineen, koska vuokrasopimus sisältää lunastusoikeuden ja -velvollisuuden vuokrakohteen kirjanpitoarvon ylittäessä toimitilajohtajan valtuudet. Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus. Kaupunginhallitus päätti 25.3.2024 § 67: *"Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen."* Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus kuului: *"Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen oikaisuvaatimuksen ja oheisen vuokrasopimuksen lunastusehtoineen ja liitteineen. Päätös kumoo toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9/2023 ja kaupunginhallituksen päätöksen 27.11.2023 § 297."*

Oikaisuvaatimuksen tekijä on Miia Witting. Pöytäkirjan mukaan "Kaupunginhallituksen jäsen Miia Witting poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana." Oikaisuvaatimuksen tehnyt on esteellinen käsittelemään omaa muutoksenhakuaan. Kaupunginhallituksen päätös on siten syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Miia Wittingin tekemä oikaisuvaatimus ei ole ollut esityslistan ohessa eikä sitä ole esitetty kokouksen aikana. Epäselvää siten on, mikä kaupunginhallitus on päättänyt. **Liitteenä** Oikaisuvaatimus.

Osa päätöstä oli, että *"kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Liisa Varjolan toimenpidealoitteen"*. Hallintosäännön mukaan toimenpidealoitteen voi tehdä valtuuston kokouksessa.

Kokouksen 25.3.2024 menettelyssä on ollut virheitä. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. Myös lainvoimainen tai valitusviranomaisessa vireillä oleva päätös voidaan korjata. Virhettä ei yleensä saa korjata ilman asiaosaisen suostumusta.

Em. syiden takia asia otetaan uudelleen käsiteltäväksi tekemällä itseoikaisu.

Asianosaisen Ankkapurhan kulttuurisäätiö sr kanssa on 23.4.2024 neuvoteltu sopimuksesta, jotka olivat Liikehuoneiston vuokrasopimus, Sopimus maksuaikataulusta ja Sopimus lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.4.2024 alkaen. Vuokralainen on 26.4.2024 on ilmoittanut hyväksyvänsä perusteen laskuttaa jälkikäteen korvauksia huomauttaen, että kysymys on arvioista. Ankkapurhan kulttuurisäätiö toivoo Sopimuksen maksuaikataulusta kokonaissumman kohtuullistamista vähentämällä siitä 20 %. Lisäksi Ankkapurhan kulttuurisäätiö toivoo, että maksuja voidaan maksaa takaisin kaupungille esitettyä pidemmällä aikataululla. **Oheismateriaalina** säätiön kuuleminen.

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että Sopimus maksuaikataulusta (liite 3) takautuvaa maksua kohtuullistetaan 20 %. Siksi on laadittu uusi Sopimus maksuaikataulusta (liite 7), jonka mukaan ”*Yhteensä laskuttamatta kaukolämmön ja sähkön perus- ja kulutusmaksuja 123 942 € (alv.0 %), jotka peritään neljän vuoden maksuajalla 2 582 €/kk (alv.0 %). Takaisinmaksuaikana 48 kk kuukausittain 2 582 € (alv. 0 %). Eräpäivä joka kuukauden 10. pv.*” Sopimus lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.4.2024 alkaen (liite 2) mukaan sopimus alkoi 1.4.2024; uuden Sopimuksen lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8) mukaan sopimus alkaa 1.5.2024. Tähän sopimukseen ei tullut muuta muutosta kuin sopimuksen alkamispäivän muutos.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupunginhallituksen täytyy kumota tekemänsä päätös 27.11.2023 § 297 ja tehdä uusi päätös tarkennetuilla tiedoilla. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että 2018 Kivinavetan hankesuunnitelmassa oli tiedot sähkö-, vesi/viemäri- ja lämpöliittymistä, ja ne ovat jääneet määrittelemättä vuokrasopimukseen. Alueen kaikkien, kaupungin omistamien ja liittymäketjutuksiin liittyvien, rakennuksien liittymätiedot on avattu liitteessä 5. Tämän päätöksen liitteenä olevat liitetään myös päivitettävään vuokrasopimukseen.

Vuokrasopimuksien (aiemmin voimassa oleva ja uusi ehdotettu) mukaan vuokralainen maksaa kaiken ylläpidon. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että liittymien omistajuus olisi pitänyt avata kaikissa vuokrasopimuksissa. Vuokrasopimukseen on lisätty liittymänumerot, joiden kautta Kivinavetan energiat tulevat. Kivinavetalla on oma sähköliittymä (351C 291240) ja oma kaukolämpömittaus (80407340), kaukolämpö tulee kaupungin omistaman rakennuksen 1 (päärakennus) kautta. Omaa veden mittausta ei tällä hetkellä ole, vesi tulee kaupungin omistaman rakennuksen 1 kautta ja veden osalta laskutusperuste on esitetty liitteessä 5.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään selvittämään, onko juridisesti mahdollista, että sähköliittymä tulee toisen kiinteistön kautta, joka on vielä eri omistajalla. Asiaa on selvitetty, ja se on laillista, kunhan myyjä ja ostaja ovat molemmat yrityksiä/y-tunnuksen omaavia, eikä kumpikaan osapuoli ole yksityishenkilö. ET:n juristi Petra Pynnönen oli sitä mieltä, että lämmön edelleen myyminen kohteesta eteenpäin toisille yrityksille ei ole vastoin lakeja, kunhan noudatetaan mittarointiin, verotukseen ja yritysten kanssa sopimuksilla sovittuja asioita.

Kaupungin omistama liittymä on sijainnut vuokralaisen omistamassa rakennuksessa. Liittymät olisivat pitäneet siirtyä rakennuksien luovutuksen/myynnin yhteydessä uudelle omistajalle. Näin ei ole tapahtunut. Siten huhtikuun 2024 loppuun mennessä liittymät siirretään kaupungin nimistä vuokralaisen nimiin, koskien rakennuksen 10 sähköliittymää ja rakennuksen 7 lämpöliittymää.

Oikaisuvaatimuksessa kysytään, miten on varauduttu siihen, jos rakennus 10 vaihtaa omistajaa (tai rakennus 10 puretaan), eikä enää jatkossa toimittaisi sähköä. Asiasta ei ole rakennusta 10 myytäessä vuonna 2018 sovittu rasieta. Asia ei koske Kivinauettaa, koska Kivinauetalla on oma sähköliittymä. Mikäli näin tapahtuisi, jokainen omistaja vastaisi itse oman sähköliittymän hankinnasta ja siihen liittyvistä kustannuksista.

Oikaisuvaatimuksessa kysytään, miten lämmitys- ja vesikulut siis laskutetaan, kun päämittarit sijaitsevat rakennuksessa 1. Vastaukset tähän on koottu liitteeseen 5. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että alueella on tällä hetkellä kaukolämpö, mutta verkostoon on tulossa saneeraus tai sitten joku muu vaihtoehto korvaamaan vanhaa kaukolämpöä. Alueella on mahdollisesti tulossa lämmitystapamuutoksia ja muita talotekniikkaan liittyviä investointitarpeita. Ne lähtökohtaisesti jyvitetään omistussuhteiden perusteella. Kivinauetan osalta tällaiset investoinnit toteutetaan joko uudella pääoma/investointivuokrasopimuksella tai vuokralainen maksaa ne itse, huomioiden tuleva lunastusoikeus ja/tai -velvollisuus.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että alueelle ei tule omia lämpö- tai vesiliittymiä rakennuksiin, vaan ne on jaettu kahdesta alueen liittymästä muihin rakennuksiin, tulevat vastuut ja kustannukset on määriteltävä tarkemmin. Liite 2 ja liite 3 sisältävät sopimukset energiakustannuksien maksamisista kuten liitteet olivat kaupunginhallituksen kokouksessa 25.3.2024: Liite 2 sopimus energiakustannuksien veloitukselta 1.4.2024 alkaen ja liite 3 sopimus energiakustannuksien tasauksesta ja maksauksesta takautuvasti. Koska alueen energiaverkot ovat aikoinaan rakennettu ketjutuksin, liitteenä myös aluekartta 4 ja rakennuskohtainen mittaritaulukko/laskutusperusteet 5, jotka osaltaan selventävät laskutusperusteita.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että virkamies toimittaa selvennyksen koko Ankkapurhan alueen kiinteistöjen käyttökuluista (liite 6) sekä siitä miten liittymät menevät. (liite 4 ja 5). Oikaisuvaatimuksessa kysytään vielä, onko alamittaukset toteutettu asianmukaisesti, jotta jälkimittauksen laskutusperusteet ovat kunnossa. Koska alueen rakennuksiin liittyy epävarmuuksia, ei tässä kohdin ole tarpeenmukaista erikseen rakentaa rakennuskohtaisia liittymiä. Rakennusten alamittaukset on sovittu laitettavaksi kuntoon vuoden 2024 loppuun mennessä.

Liitteessä 6 on esitetty alueen kiinteistöjen käyttökulut, liitteessä 4 kartta alueen johtoreiteistä ja liitteessä 5 mittaritaulukko/laskutusperusteet.

Esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy vuokrasopimuksen ja sopimukset (Sopimus lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8) ja Sopimuksen maksuaikataulusta (liite 7) sekä kumoo toimitilajohtajan viranhaltijapäätöksen 13.03.2023 § 9/2023 sekä kaupunginhallituksen päätökset 27.11.2023 § 297 ja 25.3.2024 § 67 ja että kaupunginhallitus päättää teettää selvityksen ns. Ankkapurhan alueen tulevaisuudesta: kiinteistöt, alueella toimivat tahot ja niiden ja omistukset, saadut tuet ja niihin kuuluvat sitoumukset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella, koska vuokrasopimus sisältää lunastusoikeuden ja -velvollisuuden kohteen kirjanpitoarvon ylittäessä toimitilajohtajan valtuudet.

Kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka ja kaupunginlakimies Päivi Sandås ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Liikehuoneiston vuokrasopimuksen, Sopimuksen maksuaikataulusta (liite 7) ja Sopimuksen lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8)
2. kumota toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9 ja kaupunginhallituksen päätökset 27.11.2023 § 297 ja 25.3.2024 § 67
3. teettää selvityksen ns. Ankkapurhan alueen tulevaisuudesta: kiinteistöt, alueella toimivat tahot ja niiden omistukset, saadut tuet ja niihin kuuluvat sitoumukset.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Liikehuoneiston vuokrasopimuksen, Sopimuksen maksuaikataulusta (liite 7) ja Sopimuksen lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8) ja valtuuttaa toimitilajohtajan tekemään tarvittavat tekniset tarkennukset sopimukseen.
2. kumota toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9 ja kaupunginhallituksen päätökset 27.11.2023 § 297 ja 25.3.2024 § 67
3. teettää selvityksen ns. Ankkapurhan alueen tulevaisuudesta: kiinteistöt, alueella toimivat tahot ja niiden omistukset, saadut tuet ja niihin kuuluvat sitoumukset.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille ja kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Milla Raunio poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 5).

Kaupunginhallituksen jäsen Miia Witting oli asian käsittelyn aikana asiantuntijana paikalla ja poistui kokouksesta esteellisenä päätöksenteon ajaksi (osallisuusjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 1).

Pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän ajaksi valittiin Tapio Karvonen.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Paula Werning poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Liitteet

Liite8	Liikehuoneiston vuokrasopimus Kouvola luonnos_kh25032024_kh06052024
Liite9	Vuokrasopimuksen liite Sopimus energiankustannusten laskutuksesta 1.1.2024 alkaen_kh25032024_kh06052024
Liite10	Vuokrasopimuksen liite Sopimus Energiankustannusten takautuva laskutus 10.2020-2023_kh25032024_kh06052024
Liite11	Vuokrasopimuksen liite Alueen karttaote Anjalan kivinavetta_kh25032024_kh06052024
Liite12	Vuokrasopimuksen liite Kooste alueen mittareista Anjalan kivinavetta_kh25032024_kh06052024

Liite1 Ankkapurhan alueen kiinteistöjen käyttökulut_kh25032024_kh06052024
3

Liite1 Vuokrasopimuksen liite Uusi sopimus Energiankustannusten takautuva laskutus
4 10.2020-2023_kh0605204

Liite1 Vuokrasopimuksen liite Uusi sopimus energiankustannusten laskutuksesta 1.5.2024
5 alkaen_kh06052024

Oheismateriaali

Toimitilajohtajan viranhaltijapäätös 13.03.2023 § 9 Anjalan kivinavetta vuokrasopimuksen korjaus_kh25032024_kh06052024

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 27.11.2023 § 297, Anjalan kivinavetan vuokrasopimus_kh06052024

Nuorisokeskus Anjala, kuuleminen 23.4.2024_kh06052024

Maanvuokrasopimuksen muutos ja jatkaminen, 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy

7074/10.00.02.01/2024

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 106

Asia poistettiin esityslistalta, sillä se käsiteltiin pykälässä 109
täydennettynä teknisen lautakunnan päätöksellä 02.05.2024 § 92.

Maanvuokrasopimuksen muutos 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy

7076/10.00.02.01/2024

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 107

Asia poistettiin esityslistalta, sillä se käsiteltiin pykälässä 110
täydennettynä teknisen lautakunnan päätöksellä 02.05.2024 § 93.

Ilmoitusasiat sekä kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset**Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 108****Saapuneet kirjeet**

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös kunnallisvalitusasiassa, Kouvolan kaupunginvaltuuston päätökset 12.2.2024 § 1 ja 3

Pöytäkirjat

- kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 16.4.2024
- liikunta- ja kulttuurilautakunta 18.4.2024
- tekninen lautakunta 18.4.2024
- kasvatus- ja opetuslautakunta 24.4.2024

Toimielimien pöytäkirjat 16.4.2024-30.4.2024 ovat katsottavissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

www.kouvola.fi/kouvolankaupunki/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/

Viranhaltijapäätökset**Apulaiskaupunginjohtajan päätökset:**

19.4.2024: Päätän nostaa 6 miljoonan euron kuntatodistuslainan Nordeasta ajalle 22.4.-29.7.2024 (98 päivää), korko 3,935 %.

26.4.2024: Hyväksyn 15.000.000 euron pitkäaikaisen lainan nostamisen Kouvolan kaupungille Kuntarahoitus Oyj:ltä. Luotto nostetaan yhdellä kertaa 27.5.2024.

Hallintojohtajan päätös:

30.4.2024: Päätän hankkia saadun tarjouksen mukaisesti valtuustosalin kokousohjelmiston päivityksen MVI Audiovisual käyttöliittymään ja tämän ohjelmoinnin Caverion Suomi Oy:ltä hintaan 9755,71 € (alv 0%).

Hankintapäällikön päätökset:

26.4.2024: Valitsen jätekatoksen toimittajaksi Firuco Oy:n.

29.4.2024: Valitaan Teatterin rakennesuunnitteluun Ramboll Finland Oy, Sähkösuunnitteluun Insinööritoimisto Stacon Oy, LVIA-suunnitteluun Sitowise Oy ja Akustiikkasuunnitteluun Akukon Oy.

29.4.2024: Valitaan Niemi Palvelut Oy toteuttamaan Hirvelän, Pilkanmaan ja Kaipiaisten koulujen muutot hintaan 14 840,00 € (alv 0%).

Henkilöstöjohtajan päätös:

19.4.2024: Ehkäisevän päihde- ja mielenterveystyön koordinaattori siirretään sivistyksen toimialalle kasvat- ja opetuspalvelujen perusopetus ja nuorisopalvelut -palveluyksikköön 1.5.2024 alkaen.

Konsernipalvelujen toimialajohtajan päätös:

30.4.2024: Päätän, että Viestintä ja VisitKouvola -yksikkö voi jättää hankehakemuksen Diili – digitaalisesti ostettavat reitit -hankkeesta 10.5.2024 mennessä.

Rakennuttajapäällikön päätös:

30.4.2024: Päätän valita Caverion Suomi Oy:n toteuttamaan Kuusankosken kalliosuojan automaattiosaneerauksen kattohintaan 115 600,00 (alv 0%).

Talousjohtajan päätös:

25.4.2024: Controllerin virkaan valitaan Outi Koponen.

Valitulla on 6 kuukauden koeaika.

Tehtäväkohtainen palkka on ■■■ euroa/kk hinnoittelutunnus on

01ASI040, vaativuustaso on II.

Henkilökohtainen lisä on ■■ euroa/kk.

Palvelusaikaan perustuvan lisän vahvistaa toimivaltainen viranomainen.

Toimitilajohtajan päätökset:

18.4.2024: Päätän myydä Uudenmaankatu 49 -kiinteistön rakennuksineen (kiinteistötunnus 286-2-2006-3) perustelukohdan mukaisin ehdoin hintaan 30 000 euroa.

26.4.2024: Päätän siirtää Paaskosken majan ja saunan vuokraoikeuden (sijaitsevat Retkimaja 286-401-45-16 ja Hirsimäki 286-401-26-46 nimisillä tiloilla), ilman maapohjaa, perustelukohdan mukaisin ehdoin hintaan 65 000 euroa.

Lisätietoja: vs. hallintojohtaja Teppo Vuorenpää, puh. 020 615 8585, teppo.vuorenpaa(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä edellä mainitut asiakirjat tiedoksi ja
2. toteaa ettei edellä lueteltuihin pöytäkirjoihin sisältyvissä päätöksissä tarkoitettuja asioita ole aihetta ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja
3. tyytyy muiden viranomaisten päätöksiin.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallituksen varajäsen Sari Melkko poistui tämän asian käsittelyn aikana kokouksesta esteellisenä pykälien 108, 109 ja 110 ajaksi (osallisuusjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 1).

Liitteet

Liite1 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös kunnallisvalitusasiassa, Kouvolan
6 kaupunginvaltuuston päätökset_kh06052024

Liite1 Viranhaltijapäätökset liitteineen_kh06052024
7

**Maanvuokrasopimuksen muutos ja jatkaminen, 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy, Itseoikaisu
7074/10.00.02.01/2024**

Tekninen lautakunta 18.04.2024 § 79

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

Tontti 286-6-6100-12 (Tiilitie 9) on RRT Kouvola Oy:n hallussa alun perin 26.2.2002 allekirjoitetun vuokrasopimuksen ja siihen 7.1.2004 ja 1.11.2006 tehtyjen muutosten sekä 10.11.2009 allekirjoitetun uuden vuokrasopimuksen perusteella. Vuokraoikeus on voimassa 31.10.2042 saakka. Tontin pinta-ala on 178.398 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu tavaraliikenneterminaali- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (LTA-1/pv, II, e=0,50).

Alueen vuokra on sekä alkuperäisessä että voimassa olevassa sopimuksessa määritetty perustuvaksi voimassa olevaan aluehintaan sekä toteutuneisiin maanrakentamiskustannuksiin. Yhteensä 3,996 M€ suuruiset maanrakentamiskustannukset on maksettu vuokrassa vuosien 2002-2023 aikana kaupungille takaisin, joten vuokrasopimus on perusteltua päivittää nykyisen aluehinnoittelun mukaiseksi. Samassa yhteydessä jatketaan vuokra-aikaa 31.12.2061 asti.

Alueen voimassa oleva yksikköhinta on 20 €/m², joka perustuu teknisen lautakunnan päätökseen 14.5.2019 §101 sekä Newsec Advisory Finland Oy:n 27.3.2024 päivättyyn selvitykseen yritysalueiden hintataseista Kouvolassa. Vuokra-alueen arvoksi muodostuu täten 3.567.960 € euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi 178.398 €/v. Tontin hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtiontukisäännöksiä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla, koska tontin arvo on yli 3.000.000 euroa.

Kartta vuokra-alueesta on **liitteenä** ja vuokrasopimusluonnos **oheismateriaalina**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja

täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 19.4.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 02.05.2024 § 92

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Edellisen teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen on käynyt ilmi, että päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe: Teknisen lautakunnan jäsen Jukka Silén oli paikalla ko. pykälän käsittelyssä, vaikka hän on esteellinen (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §:n 1 mom. kohta 5). Päätös ei ole edennyt vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn, täten tämä päätös esitetään kumottavaksi ja asia tuodaan uudelleen teknisen lautakunnan käsittelyyn.

Hallintolain 50 §:n mukaisesti *Viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos: 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen; 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen; 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.*

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi ja tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta

1. kumoo lautakunnan 18.4.2024 § 79 päätöksen
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.
3. lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 3.5.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 109

Valmistelija: vs. hallintojohtaja Teppo Vuorenpää, puh. 020 615 8585, teppo.vuorenpaa(at)kouvola.fi

Tekninen johtaja Hannu Tylli on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, han-nu.tylli(at)kouvola.fi; kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:n tonttiin 286-6-6100-12 kohdistuvaa, 10.11.2009 allekirjoitettua vuokrasopimusta muutetaan ja täydennetään siten, että vuokra 1.1.2024 alkaen määräytyy voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 178.398 €.

Vuokrasopimuksen muutos ja täydennys on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

Liite18 Karttaliite, 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy_Tela02052024_kh06052024

Oheismateriaali

Maanvuokrasopimus 286-6-6100-12, RRT Kouvola Oy, luonnos_Tela02052024_kh06052024

Maanvuokrasopimuksen muutos 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy, Itseoikaisu**7076/10.00.02.01/2024****Tekninen lautakunta 18.04.2024 § 80**

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

RRT Kouvola Oy (ent.Railgate Finland Oy) on Kouvolan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka on perustettu hallinnoimaan Teholan RR-terminaalia. Kaupunki on 24.11.2021 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut yhtiölle noin 53,5583 ha suuruisen alueen kiinteistöstä 286-11-9906-0. Vuokra-alue on sovittu pienennettäväksi koskemaan pelkästään esirakennettua noin 37,552 ha suuruista aluetta, ja samalla muutetaan sopimuksen eräitä muita yksityiskohtia vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Alueen vuokranmääritys perustuu Newsec Valuation Oy:n arviokirjaan 30.11.2020 sekä teknisen lautakunnan päätökseen 9.3.2021 § 57 yritystonttien hinnoittelusta RRT-alueella. Hinnan määritys täyttää EU:n valtiontukisäännösten vaatimukset.

Vuokrasopimuksen kohteena olevan alueen arvo esirakennettuna ja asfaltoituna on edellä mainitun hinnoittelun mukaisesti 50 €/m² eli yhteensä noin 18,78 miljoonaa euroa. Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla, koska alueen arvo on yli 3.000.000 euroa.

Kartta vuokra-alueesta on **liitteenä** ja vuokrasopimusluonnos **ohesmateriaalina**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m²). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 19.4.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 02.05.2024 § 93

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Edellisen teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen on käynyt ilmi, että päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe: Teknisen lautakunnan jäsen Jukka Silén oli paikalla ko. pykälän käsittelyssä, vaikka hän on yhteisöjäävi (hallintolaki 28 §:n 1 mom. kohta 5). Päätös ei ole edennyt vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn, täten tämä päätös esitetään kumottavaksi ja asia tuodaan uudelleen teknisen lautakunnan käsittelyyn.

Hallintolain 50 §:n mukaisesti *Viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos: 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen; 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen; 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.*

Lisätietoja: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi ja kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. kumoaa lautakunnan 18.4.2024 § 80 päätöksen
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m²). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

3. päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 3.5.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 110

Valmistelija: vs. hallintojohtaja Teppo Vuorenpää, puh. 020 615 8585, teppo.vuorenpaa(at)kouvola.fi

Tekninen johtaja Hannu Tylli on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, han-nu.tylli(at)kouvola.fi; kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m2). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

Liite19 Karttaliite, 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy_Tela02052024_kh06052024

Oheismateriaali

Maanvuokrasopimus, 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy, luonnos_Tela02052024_kh06052024

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 103, § 108, § 109, § 110

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 104

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvola kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvola kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Kouvola kaupungin kirjaamoon.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi
Faksinumero: 020 615 3054
Puhelinnumero: 020 615 6200
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- se, millaista oikaisua vaaditaan
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 105

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2501

Puhelinnumero: 029 564 2502

Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 8.00-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa, osoitteessa

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään [tuomioistuinmaksulaissa 1455/2015](#) ja oikeusministeriön asetuksessa 31.12.2018/1383. Maksu on 270 euroa. Tuomioistuinmaksulain 9§:n mukaan oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.