

Kiinteistöjen myynti, rakennusomaisuuden uudet myyntikohteet ja 10-vuotispurkusuunnitelma tiedoksi

4616/10.00.02.06/2023

Kaupunginhallitus 10.03.2025 § 74

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

Yhteenveto

Toimitilaohjelman mukaisesti myydään tai puretaan vuonna 2023 hallinnassa olevasta tilakannasta 53.3 prosenttia. Tavoitteena on vähentää tilakantaa myynnin ja purkujen kautta n. 25 000 m² vuodessa, vuoteen 2032 mennessä 180 000m².

Kaupunginhallitus on käsitellyt vuosina 2019 ja 2023 nk. isot kiinteistöpaketit. Näiden välissä ja jälkeen on myyty yksittäisiä muita rakennuksia. Yksittäisinä myyty muun muassa tyhjäksi jääneitä ja perinnöksi saatuja rakennuksia ja osakehuoneistoja.

Kaupunginhallitukselle esitetään yhteensä 8 kpl:tta uusia kohteita myyntiin. Uudet kohteet esitetään joko palveluverkon muutoksista johtuen tai sillä perusteella, että kohde ei ole oman palvelutuotannon käytössä. Kohteet ovat Pilkan koulu, Myllykosken kirjasto, Ruusulaakson ja Kaipiaisten päiväkotit, Anjalankosken teatteri, Kettumäen kotiseututalo, Voikkaan seuratalo ja Radiomuseo.

Lisäksi tuodaan päivittynyt kymmenen vuoden purkusuunnitelma tiedoksi. Purkusuunnitelman sisältö on laajentunut, erityisesti aluesairaalan ja keskussairaalan alueen liittyvillä purkukohteilla. Purkukohteiden lisäys on noin 3 miljoonaa euroa vuoteen 2032 asti kestävällä kaudella. Purkukustannukset maksetaan käyttötaloudesta. Muutoksella ei tässä kohdin ole määrärahamuutostarvetta.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Toimitilaohjelman mukaisesti myydään tai puretaan vuonna 2023 hallinnassa olevasta tilakannasta 53.3 prosenttia. Tavoitteena on vähentää tilakantaa myynnin ja purkujen kautta n. 25 000 m² vuodessa, vuoteen 2032 mennessä 180 000 m². Kaupunki keskittyy oman palvelutuotannon tilakannan hallintaan: koulut, päiväkodit, kulttuuri- ja liikuntatilat, oman henkilökunnan työskentelytilat varastointiin. Ulkoisten käyttäjien tilat myydään, puretaan tai siirretään konsernin sisäisesti. Sote- ja pelarakennuksien osalta pyritään myös myynti- ja siirtopäätökset tekemään vuoden 2025 aikana sitä mukaan, kun toiminnan jatkuvuus varmistuu. Tällä hetkellä myynti- ja siirtopäätökset kyseisten kiinteistöjen osalta odottavat hva:n palveluverkkopäätöksiä.

Vuonna 2019 (Kh 04.11.2019 § 357) ollut iso kiinteistöpaketti kaupunginhallituksen käsittelyssä, samoin kaupunginhallitus on käsitellyt myyntikohteita aikavälillä 24.4. – 27.11.2023 kolmivaiheisena pakettina. Näiden välissä ja jälkeen on myyty yksittäisiä muita rakennuksia. Yksittäisinä myyty muun muassa tyhjäksi jääneitä ja perinnöksi saatuja rakennuksia ja osakehuoneistoja

Hallintosääntö 21 § 1 mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa.

Uudet myyntikohteet

Palveluverkossa tapahtuneiden muutoksien vuoksi, säästöjen tavoittelemiseksi ja lahjoitusselvityksien jälkeen, myyntiin esitetään seuraavia kohteita:

- Pilkan koulu, tyhjenee alustavasti v. 2028. Voidaan myydä jo aiemmin, vaikka oma toiminta jatkuisi rakennuksessa. Oppilaiden sijoittaminen myös muihin opetusyksiköihin on mahdollista.
- Myllykosken kirjasto. Voidaan myydä, vaikka oma toiminta osin jatkuisi tilassa. Nykyiset käyttäjät eivät tarvitse koko kiinteistöä omaan toimintaan, ylimääräistä tilaa.
- Ruusulaakson päiväkot. Toiminta päättyy 08/2025
- Kaipiaisten päiväkot. Toiminta päättyy 08/2025
- Anjalankosken teatteri. Nykyinen käyttäjä ei halua vastaanottaa lahjoitusta, joten rakennusta ehdotetaan myytäväksi.
- Kettumäen kotiseututalo. Nykyinen käyttäjä ei halua vastaanottaa lahjoitusta, joten rakennusta ehdotetaan myytäväksi.
- Voikkaan seuratalo. Tyhjillään oleva rakennus.
- Radiomuseo, Pajaraitti 1. Myynti edellyttää, että kaupungin nykyisestä tilakannasta löytyy vuokratila osoitettavaksi Radiomuseolle.

Purkusuunnitelmaan tehdyt muutokset

Vuoden 2023 linjauksen mukaisesti puretaan huonokuntoiset, tappiota tuottavat tai myyntikelvottomat kohteet, joiden korjaus maksaa huomattavasti enemmän kuin uudisrakentaminen.

Puretaan aktiivisesti rakennuksia, jotka ovat olleet pitkään tyhjillään ja joilla ei nähdä myyntimahdollisuuksia. Purettavaksi esitetään erityisesti tyhjiin jääneitä sote-rakennuksia, jolloin ylläpitokustannukset ja korjausvelka poistuu. Purkamisella voidaan mahdollistaa uudisrakentamista. Purkulistalla on myös useita koulurakennuksia.

Vuosien 2023- 2032 10 vuoden purkusuunnitelma sisältää purkukustannuksia yhteensä n. 5,8 miljoonaa euroa. Kun kaikki kohteet

on purettu, muodostuu näistä ylläpidon käyttötaloussäästöjä 6,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Merkittävät muutokset aiempaan 10-vuotissuunnitelmaan

- Aluesairaalan ja Keskuslaitoksen alueen ostettuun kiinteistöomaisuuteen liittyvät purut, lisäys 1,5 miljoonaa euroa
- Pääkirjaston perusparannuksen sisäpurut, lisäys 1,35 miljoonaa euroa
- aikataulutusmuutoksia

Päivitetty purkusuunnitelma vuoteen 2032 asti on **liitteenä**. Purkujen kokonaissumma vuosina 2025-2032 on yhteensä 8,9 miljoonaa euroa.

Paikalla kokouksessa asiantuntijana on toimitilajohtaja Katja Ahola.

Lisätietoja: Myyntien osalta kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh 030 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi; purkujen osalta rakennuttajapäällikkö Anneli Vartiainen, puh 020 615 7117, anneli.vartiainen(at)kouvola.fi sekä toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 913, katja.e.ahola(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi päivitetyn purkusuunnitelman
2. hyväksyä täydennykset kiinteistöjen myyntilistaan selostusosassa esitetysti, 8 kohdetta:
 - Pilkan koulu
 - Myllykosken kirjasto
 - Ruusulaakson päiväkot
 - Kaipiaisten päiväkot
 - Anjalankosken teatteri
 - Kettumäen kotiseututalo
 - Voikkaan seuratalo
 - Radiomuseo, Pajaraitti 1.
3. velvoittaa kaupungin tilapalvelut laittamaan myyntilistan kohteet myyntiin.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Jukka Nyberg poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 5).

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 99

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

Yhteenveto

Toimitilaohjelman mukaisesti myydään tai puretaan vuonna 2023 hallinnassa olevasta tilakannasta 53.3 prosenttia. Tavoitteena on vähentää tilakantaa myynnin ja purkujen kautta n. 25 000 m² vuodessa, vuoteen 2032 mennessä 180 000m².

Aiemmin esitetyt myyntikohteet valmistellaan uudelleen erikseen ja tuodaan päätöksentekoon kesän 2025 aikana. Näiden osalta on päätettävä, halutaanko kohteet lisättäväksi nykyiseen palveluverkkoon ja sitä kautta siirrettäväksi sisäisen vuokrauksen piiriin, vai halutaanko kohteet poistaa palveluverkosta, ja sen seurauksena toimenpiteenä olisi myynti.

Kaupunginhallitukselle tuodaan tässä vaiheessa tiedoksi päivittynyt kymmenen vuoden purkusuunnitelma. Purkusuunnitelman sisältö on laajentunut, erityisesti aluesairaalan ja keskuslaitoksen alueen liittyvillä purkukohteilla. Purkukohteiden lisäys on noin 3 miljoonaa euroa vuoteen 2032 asti kestäväällä kaudella. Purkukustannukset maksetaan käyttötaloudesta. Muutoksella ei tässä kohdin ole määrärahamuutostarvetta.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Toimitilaohjelman mukaisesti myydään tai puretaan vuonna 2023 hallinnassa olevasta tilakannasta 53.3 prosenttia. Tavoitteena on vähentää tilakantaa myynnin ja purkujen kautta n. 25 000 m² vuodessa, vuoteen 2032 mennessä 180 000 m². Kaupunki keskittyy oman palvelutuotannon tilakannan hallinnointiin: koulut, päiväkodit, kulttuuri- ja liikuntatilat, oman henkilökunnan työskentelytilat varastoiineen. Ulkoisten käyttäjien tilat myydään, puretaan tai siirretään konsernin sisäisesti. Sote- ja pelarakennuksien osalta pyritään myös myynti- ja siirtopäätökset tekemään vuoden 2025 aikana sitä mukaan, kun

toiminnan jatkuvuus varmistuu. Tällä hetkellä myynti- ja siirtopäätökset kyseisten kiinteistöjen osalta odottavat hyvinvointialueen palveluverkkopäätöksiä.

Vuonna 2019 (Kh 04.11.2019 § 357) ollut iso kiinteistöpaketti kaupunginhallituksen käsittelyssä, samoin kaupunginhallitus on käsitellyt myyntikohteita aikavälillä 24.4. – 27.11.2023 kolmivaiheisena pakettina. Näiden välissä ja jälkeen on myyty yksittäisiä muita rakennuksia. Yksittäisinä myyty muun muassa tyhjäksi jääneitä ja perinnöksi saatuja rakennuksia ja osakehuoneistoja

Hallintosääntö 21 § 1 mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa.

Purkusuunnitelmaan tehdyt muutokset

Vuoden 2023 linjauksen mukaisesti puretaan huonokuntoiset, tappiota tuottavat tai myyntikelvottomat kohteet, joiden korjaus maksaa huomattavasti enemmän kuin uudisrakentaminen.

Puretaan aktiivisesti rakennuksia, jotka ovat olleet pitkään tyhjiillään ja joilla ei nähdä myyntimahdollisuuksia. Purettavaksi esitetään erityisesti tyhjiilleen jääneitä sote-rakennuksia, jolloin ylläpitokustannukset ja korjausvelka poistuu. Purkamisella voidaan mahdollistaa uudisrakentamista. Purkulistalla on myös useita koulurakennuksia.

Vuosien 2023- 2032 kymmenen vuoden purkusuunnitelma sisältää purkukustannuksia yhteensä n. 5,8 miljoonaa euroa. Kun kaikki kohteet on purettu, muodostuu näistä ylläpidon käyttötaloussäästöjä 6,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Merkittävät muutokset aiempaan 10-vuotissuunnitelmaan

- Aluesairaalan ja Keskuslaitoksen alueen ostettuun kiinteistöomaisuuteen liittyvät purut, lisäys 1,5 miljoonaa euroa
- Pääkirjaston perusparannuksen sisäpurut, lisäys 1,35 miljoonaa euroa
- aikataulutusmuutoksia

Ummeljoen ja Keltakankaan koulujen järjestys on vaihdettu kaupunginhallituksen 10.3.2025 käsittelyn pohjalta.

Päivitetty purkusuunnitelma vuoteen 2032 asti on **liitteenä**. Purkujen kokonaissumma vuosina 2025-2032 on yhteensä 8,9 miljoonaa euroa.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi ja rakennuttajapäällikkö Anneli Vartiainen, puh 020 615 7117, anneli.vartiainen(at)kouvola.fi

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää merkitä päivitetyn purkusuunnitelman tiedoksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti merkitä vuoden 2025 purkusuunnitelman tiedoksi ja palauttaa asian muilta osin uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja Marita Toikka ja valtuuston puheenjohtaja Paula Werning poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 15:35.

Kokouksessa asian käsittelyn aikana klo 15.35 alkaen esittelijänä toimi hallintosäännön 141.5 §:n mukaisesti kaupunginjohtajan ensimmäinen sijainen apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell.
