

Pöytäkirja: Kouvola Tekninen lautakunta 10.01.2024**Aika** 10.01.2024 klo 16:00 - 17:32**Paikka** kokoushuone P098 Manski**Asiat**

Asia	Liitteet	Otsikko	Sivu
§ 1		Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 3		Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava 23/027), ehdotusvaihe	6
§ 4		Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52/010, ehdotusvaihe	9
§ 5	1	Kiinteistön Harjula 286-430-1-58 ostaminen	12
§ 6		Tehdyt viranhaltijapäätökset	16
§ 7		Ilmoitusasiat ja muut asiat	18

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Vainikka Toni	puheenjohtaja	Poistui kokouksesta §:n 3 käsittelyn ajaksi klo 16.02-16.21.
	Melkko Sari	varapuheenjohtaja	
	Hämäläinen Tiina	jäsen	
	Koponen Heli	jäsen	
	Laine Raimo	jäsen	
	Lammi Maria	jäsen	Saapui kokoukseen §:n 3 käsittelyn aikana klo 16.02.
	Mankki Timo	jäsen	
	Rasimus Susanna	jäsen	
	Rautiainen Aimo	jäsen	
	Silén Jukka	jäsen	
	Vanhala Erja	jäsen	
	Ylä-Outinen Mia	jäsen	Saapui kokoukseen §:n 4 käsittelyn aikana klo 16.22.

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Muu	Karvonen Tapio	kaupunginhallituksen edustaja	
	Vahla Einar	nuorisovaltuuston edustaja	
	Varelius Niko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Tylli Hannu	esittelijä, tekninen johtaja	
	Kangasniemi-Kuikka Anne	asiantuntija, kaupunginarkkitehti	
	Suoknuuti Sami	asiantuntija, kaupungingeodeetti	
	Pesonen Minna	sihteeri, hallintosihteeri	

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Poissa	Kontkanen Juha	jäsen	

Pöytäkirjan tarkastus

Toni Vainikka
puheenjohtaja

Sari Melkko
puheenjohtaja § 3

Minna Pesonen
sihteeri

Tiina Hämäläinen
pöytäkirjan tarkastaja

Erja Vanhala
pöytäkirjan tarkastaja

Pöytäkirja on tarkastettu 15.1.2024

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on nähtävänä

Yleisessä tietoverkossa Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 15.1.2024.

Laillisuus ja päätösvaltaisuus**Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 1**

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.

Teknisen johtajan ehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Teknisen lautakunnan päätös:

Läsnäolotarkastuksen tultua suoritetuksi tekninen lautakunta totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 2

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.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat Tiina Hämäläinen ja Erja Vanhala.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava 23/027), ehdotusvaihe**98/10.02.04/2022****Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 3**

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

Sijainti

kaava-alue sijaitsee Kymintehtaalla Ahlmanintien, Savonsuontien ja Kouvola Mikkeliin suuntautuvan Savon radan rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,7 ha.

Tavoite

Kaavahankkeen tavoitteena on yhdistää tällä hetkellä Kymenlaakson Jäte Oy:n hallinnassa oleva Ahlmanintien pienjäteaseman alue lähiympäristöineen niiden pohjoispuolella olevaan kortteliin 343 siten, että alueelle olisi tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin erilaisia tilaa vaativia toimintoja. Kouvola Innovation Oy on tehnyt alueelle yritysalue-suunnitelman vuonna 2015, joka toimii maankäytön muutoksen tavoitetilana. Suunnittelun yhtenä tavoitteena on myös parantaa alueen sisäistä toiminnallisuutta ja sen liittymistä yleiseen katu- ja tieverkkoon. Kaavaratkaisussa huomioidaan myös alueella olevan hulevesiverkoston uudistamistarpeet sekä olemassa olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien vaatimat tilatarpeet.

Asianosaisten kuuleminen

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2023. Kaavahankkeen aloituspalaveri pidettiin 15.8.2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla internet-sivuilla 27.9.2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta oli ilmoitus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 27.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.9.–31.10.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 27.9.–31.10.2023 välisen ajan. Kaavasta annettiin neljä (4) lausuntoa, palautteita ei jätetty. Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti lausunnossaan, että nykyinen pienjäteaseman käytössä oleva liittymä

Ahlmanintielle tulisi poistaa liikenneturvallisuuskohdat huomioiden. Alueelle tulisi toteuttaa uusi liittymä Savonsuontieltä. Muilla lausunnon antaneilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavasta. Lausunnot sekä niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 14–18.

Uusi asemakaava

Asemakaavan muutosalueen keskeisin osa koostuu Ahlmanintielle asti laajentuvasta korttelista 343, joka on osoitettu teollisuus-, varastointi ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TVL). Alueen maankäyttöä on tarkennettu kaavaan liittyvillä lisämääräyksillä. Korttelialueelle on myös merkitty johtoalueina alueen läpi kulkeva valtaoja ja yhdyskuntateknisten järjestelmien alueet. Korttelin 343 itäiselle, Kouvola-Mikkeli rataa rajautuvalle osalle on muodostettu pitkänomainen suojaviheralue (EV), jolla kulkee laajan alueen hulevesiä johtava avo-oja ja erilaisia yhdyskuntateknisiä järjestelmiä. Alueelle myös ulottuu rautatien vieressä sijaitseva rautatien suoja-alue (rsa). Kaava-alueen eteläreunassa kulkeva Ahlmanintie on kaavoitettu yleiseksi tieksi (LT), jonka aluerajaus vastaa olemassa olevaa tiealuetta. Savonsuontien eteläisen osan katualueen rajausta on laajennettu siten, että kadun risteysalueen toiminnallisuutta on mahdollista tarvittaessa parantaa.

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 21–22.

Asemakaava-aineisto on **oheismateriaalina**.

Kaavahankeen verkkosivut: www.kouvola.fi/ahlmanintienpienjateasema

Päätösvallan peruste

MRL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvola 1.6.2023 voimaan tulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty tekniselle lautakunnalle.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. Hyväksyä asemakaavaehdotuksen, joka koskee Ruotsulan kylän tilan 8:119 osaa ja Kymintehdas lunastusyksikön 1:4594 osaa.
2. Hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelin 343 osaa, korttelia 347 sekä suojaviher- ja katualueita.
3. Asettaa kaavan julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Toni Vainikka poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1, kohta 5).

Sari Melkko toimi kokouksen puheenjohtajan tämän asian käsittelyn ajan.

Teknisen lautakunnan jäsen Maria Lammi saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Oheismateriaali

Ahlmanintien pienjäteaseman lähiympäristö, kaava nro 21/27
kaavaehdotuskartta Tela10012024

Ahlmanintien pienjäteaseman lähiympäristö, kaava nro 21/027
kaavaehdotusselostus Tela10012024

Ahlmanintien pienjäteaseman lähiympäristö, kaava nro 21/027 Liite1
ajantasakaava Tela10012024

Ahlmanintien pienjäteaseman lähiympäristö, kaava nro 21/027 Liite2
OAS Tela10012024

Ahlmanintien pienjäteaseman lähiympäristö, kaava nro 21/027 Liite3
kaavantiedot Tela10012024

Ahlmanintien pienjäteaseman lähiympäristö, kaava nro 21/27 Liite4
maanomistuskartta Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52/010, ehdotusvaihe**4597/10.02.04/2023****Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 4**

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen(at)kouvola.fi

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Korian kaupunginosassa noin kuusi kilometriä Kouvolan keskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 60 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kyntäjätiehen ja Isopartiantiehen, pohjoisessa Kymijokeen, idässä peltoalueeseen sekä etelässä Vilppulantiehen ja Anjalantiehen.

Tavoite

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa uuden kadun toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle ja täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Kaavahankkeen vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaava on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta ja kaavahanke on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa, Kouvola suunnittelee ja rakentaa 2023. Alueelle laadittiin maankäytön yleissuunnitelma vuosina 2021-2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 välisen ajan. Niistä pyydettiin palautetta alueen asukailta, toimijoilta, muilta osallisilta ja viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin yleisötilaisuus kaavakävelynä 29.6.2023. Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.6.2023. Yleisötilaisuuden ja viranomaisneuvottelun muistiot ovat kaavan liiteaineistona.

Uusi asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), erillispientalojen korttelialuetta (AO), mautilojen talouskeskusten korttelialueita (AM), suojaviheraluetta (EV), maatalousaluetta (MT), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY),

puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.

Asemakaavalla osoitetaan uusi katuyhteys, joka liittyy pohjoisessa Kirjapainontiehen. Olemassa olevat teollisuusalueet kortteleissa 77 ja 78 osoitetaan muuten nykytilanteen mukaisesti, mutta korttelirajoja tarkistetaan liikenteen vaatimien tilavarausten mukaisesti. Uuden katuyhteyden itäpuolelle osoitetaan yksi uusi suuri korttelialue (nro 801) teollisuustoimintaa (TY) varten. Olemassa olevien asuntoalueiden ja uuden teollisuusalueen väliin osoitetaan suojaviheraluetta (EV). Maatilojen talouskeskusten ympäristö säilytetään maaseutumaisena osoittamalla maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MT, MY). Rannassa mahdollistetaan vakituinen asuminen.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen. Olemassa olevien TY-korttelialueiden rakennusalat yhtenäistetään, jotta korttelialueella voidaan mahdollistaa erilaiset tonttijaot.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamistavasta, maisemaa, luonnonympäristöä, rakennettua kulttuuriympäristöä ja muinaisjäänöksiä koskevista suojelumääräyksistä, maaperän, mahdollisesti pilaantuneiden alueiden ja muiden ympäristöhäiriöiden huomioimisesta rakentamisessa, yhdyskuntateknistä huollosta ja hulevesien hallinnasta sekä pysäköintipaikkamääräyksiä. Asemakaavan alueella on laadittava korttelialueille erillinen tonttijako.

Asemakaavan vaikutukset

Suunnittelualue on teollisuus-, asuin- ja maanviljelyaluetta. Merkittävin muutos tapahtuu maanviljelyalueella, minne kaavassa osoitetaan yksi laaja teollisuusrakennusten korttelialue. Koska osa alueesta kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen, niin kaavassa on annettu korttelialueita koskevia rakentamistapaa ohjaavia yleismääräyksiä tontin käytöstä, rakentamisen sovittamisesta maastoon ja maisemaan, viherrakentamistavoitteista, pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintialueiden maisemoinnista, lumitilojen varaamisesta, rakennusten rakentamistavasta ja ulkovalaistuksesta.

Asemakaava ja siihen liittyvä aineisto on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeeseen liittyvä aineisto on nähtävissä myös Kouvolan kaupungin kotisivuilla www.kouvola.fi/hiivurinlaajennus.

Päätösvallan peruste

MRL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 voimaan tulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty tekniselle lautakunnalle.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi, kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä Hiivurin laajennuksen (kaava nro 52/010) asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.
2. asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (MRL 65§, MRA 27§, 28§).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan jäsen Mia Ylä-Outinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Oheismateriaali

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52010, Kaavaehdotuskartta_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52_010, Selostus_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52_010, Tilastolomake_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52010, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52010, Voimassa olevat asemakaavat_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52010, Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52010, Asukastilaisuuden muistio_Tela10012024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52010, Kaupungin maanomistus_Tela10012024

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-termiinaaliin 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 kauppaehtoin.

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 kauppaehtoin.

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.

Liitteet

Liite1 Kartta, kiinteistö Harjula 286-430-1-58_Tela10012024

Tehdyt viranhaltijapäätökset

Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 6

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

Kaupungineläinlääkäri

Yleinen päätös

27.12.2023 § 1 Eläinlääkäripäivystyssuunnitelman hyväksyminen
29.12.2023 - 2.1.2025

Lisätietoja: kaupungineläinlääkäri Hanna-Mari Luukkonen, puh. 020 615 5466, hanna-mari.luukkonen(at)kouvola.fi

Kaupungingeodeetti

Yleinen päätös

28.12.2023 § 122 Alueen vuokraaminen yleisestä alueesta 286-1-9903-0

29.12.2023 § 123 Tontin 286-33-3004-6 vuokrasopimuksen jatkaminen

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

Kaupungininsinööri

Hankintapäätös alle kynnysarvon

13.12.2023 § 2 Keltakankaan biokaasupumppaamon
automaatiomuutoksen hankinta

Lisätietoja: kaupungininsinööri Anne Ahtiainen, puh. 020 615 8574,
anne.ahtiainen(at)kouvola.fi

Kunnossapitoinsinööri

20.12.2023 § 1 Mainospaikkalupa / Atlas-Media Oy

Lisätietoja: kunnossapitoinsinööri Santeri Salonen, puh. 020 615 4013,
santeri.salonen(at)kouvola.fi

Maankäyttöinsinööri

14.12.2023 § 84 Maanvuokrasopimuksen uusiminen tilojen 286-408-2-152 ja 286-408-23-17 alueella

27.12.2023 § 85 Lupa tonttia 286-10-8-6 koskevan vuokraoikeuden osan luovuttamiseen rakentamattomana kolmannelle

28.12.2023 § 86 Tilan 286-444-16-52 myyminen

3.1.2024 § 1 Tilan 286-455-1-575 (Päivärinne 3) vuokraaminen

Lisätietoja: maankäyttöinsinööri Timo Lavi, puh. 020 615 6263, timo.lavi(at)kouvola.fi

Maankäyttöinsinööri, tonttipalvelut

Yleinen päätös

19.12.2023 § 8 Määräalan ostaminen tilasta 286-424-5-507

19.12.2023 § 9 Tilan 286-412-1-785 ostaminen kaupungille

Lisätietoja: maankäyttöinsinööri Jussi Pohjonen, puh. 020 615 9060, jussi.pohjonen(at)kouvola.fi

Metsäinsinööri

Yleinen päätös

19.12.2023 § 2 Energiapuun myynti Laania Oy:lle

Lisätietoja: metsäinsinööri Kirsi Hokkanen, puh. 020 615 7754 kirsi.hokkanen(at)kouvola.fi

Tekninen johtaja

Yleinen päätös

27.12.2023 § 12 Itseoikaisu: Tekniikan ja ympäristön toimialan laskujen hyväksyjät 1.1.2024 alkaen (korvaa teknisen johtajan päätöksen 12.12.2023 § 11)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, ettei se käytä Kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan selostusosassa lueteltuihin viranhaltijapäätöksiin.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Ilmoitusasiat ja muut asiat

Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 7

Teknisen lautakunnan jäsenten asiat:

Jäsen Susanna Rasimus: Autolämmitystolppien maksu kohtuuton kaupungin ja hyvinvointialueen työntekijöille.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 1, § 2, § 3, § 4, § 6, § 7

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätöksen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 5

Oikaisuvaatimusohje (kuntalaki)

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 voi 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 kulutta kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan *asianosaisen* saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvola kaupungin tekninen lautakunta

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin 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 oikaisuvaatuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kouvola kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.