

Alueiden vuokraaminen Kouvolan Yritystilat Oy:lle

11086/10.00.02.01/2025

Kaupunginhallitus 24.11.2025

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

Yhteenveto

Kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2025 § 279 siirtää kaupungin omistamat sote- ja pela-kiinteistöt apportiluovutuksella Kouvolan Yritystilat Oy:lle. Päätöksen mukaan kiinteistöihin liittyvä maaomaisuus jätetään kaupungille ja kaupunki solmii maanvuokrasopimukset yhtiön kanssa.

Maanvuokraamista ja vuokrasopimuksia koskeva päätös tuodaan kaupunginhallitukselle päätettäväksi valtuuston 17.11.2025 § 279 päätöksen mukaisesti, huomioiden, että apportiluovutuksella tapahtuva siirto on tarkoitettu tapahtuvaksi vuoden 2025 aikana ja vuokrasopimukset voidaan panna täytäntöön vasta sekä tämän että valtuuston päätöksen 17.11.2025 § 279 tultua lainvoimaiseksi.

Asian valmistelun tausta ja perusteet

Kohteiden yksikköhinnat perustuvat yritystonttien osalta teknisen lautakunnan päätökseen 14.5.2019 §101 sekä Newsec Valuation Oy:n 2.4.2019 päivättyyn selvitykseen yritysalueiden hintatasoista Kouvolassa, ja asuintonttien osalta Newsec Valuation Oy:n 28.2.2019 päivättyyn selvitykseen AK- ja AR-tonttien hintavyöhykkeistä. P-rakennusoikeuden hintatason on katsottu vastaavan vastaavalla sijainnilla olevan asuinrakennusoikeuden hintatasoa, ja Y-rakennusoikeuden olevan noin 60% siitä. Kohteiden hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtioneuvoston suosituksia.

Kohde, käyttötarkoitus, pinta-ala, koko/osa kiinteistö, rak.oikeus, yksikköhinta, arvo, perusvuokra

286-32-2029-5 (TA Keltakangas), YS-1, 21124m², osa, 8450k-m², 10€/k-m², 84500€, 4225,00€

286-41-34-3 (TA Valkeala), YS, 5090m², koko, 1527k-m², 20€/k-m², 30.540€, 1527,00€

286-1-1084-11(PK+LS Kotiharju), YSA, 12490m², koko, 7494k-m², 45€/k-m², 337.230€, 16861,50€

286-34-4141-4 (Vapriikki), TT, 10200m², koko, 6120k-m², 4€/m², 40800€, 2040,00€

286-419-1-13 (Sippu), P, 2075m², osa, 623k-m², 4€/m², 8300€, 415,00€

286-21-309-2 (PTK Kuusankoski), YS, 6734m², koko, 1347k-m², 15€/k-m², 20202€, 1010,10€

286-32-2013-1 (Maatalo Keltakangas), Y, 6173m², koko, 2469k-m², 10€/k-m², 24690€, 1234,50€

286-1-1114-1 (MTT Kouvola), YS, 2738m², koko, 1800k-m², 60€/k-m², 108000€, 5400,00€

75-13-704-1 (Paloas, Myllykoski), T-2, 5576m², koko, 3067k-m², 5€/m², 27880€, 1394,00€

286-61-10-1 (Paloas.Jaala) AL, 2611m², koko, 2611m², 2€/m², 5222€, 261,10€

286-61-10-2 (Paloas. Jaala), Y, 2707m², koko, 812k-m², 2€/m², 5414€, 270,70€

286-1-1110-2 (Paloas. Kouvola), ETP, 15553m², koko, 5000k-m², 15€/m², 233295€, 11664,75€

286-12-190-2 (Paloas. Kuusankoski), T-6, 6780m², koko, 1695k-m², 10€/m², 67800€, 3390,00€

286-444-6-144 (Paloas. Selänpää), ei kaavaa , 11559m², osa, - , 2€/m², 23118€, 1155,90€

286-448-3-54&286-448-3-77 (Paloas.Tuohikotti),Y, 3169m²,osa, 1268 k-m²,2€/m², 6338€, 316,90€

286-401-35-1 (Paloas. Valkeala), Y, 14465m², osa, 5786k-m², 10€/k-m², 57860€, 2893,00€

286-463-4-231 (Paloas. Koria), T, 8120m², koko, 3248k-m², 8€/m², 64960€, 3248,00€

286-1-1065-8 (Hovioikeudentalo), YH, 3891m², koko, 3400k-m², 140€/k-m², 476000€, 23800,00€

286-6-6116-6 (TP Viitakumpu), YO, 5698m², koko, 2500k-m², 50€/k-m², 125000€, 6250,00€

Mallit sekä kokonaan että osittain vuokrattavien kohteiden maanvuokrasopimuksista ovat kokouksen oheismateriaaleissa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan päätösvalta asiassa on kaupunginhallituksella, koska vuokrattavien alueiden arvo on yli 1.000.000 € mutta alle 3.000.000 euroa.

Vuokrasopimukset voidaan panna täytäntöön vasta tämän päätöksen sekä valtuuston päätöksen 17.11.2025 § 279 tultua lainvoimaiseksi.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että

1. kaupunki vuokraa edellä selostusosassa esitetyt alueet Kouvolan Yritystilat Oy:lle 1.1.2026 alkaen yhteensä 87.357,45 euron vuosivuokrasta. Kohteiden vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Kustakin kohteesta tehdään erillinen vuokrasopimus.
2. kaupunginhallitus määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan vuokrasopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia korjauksia.
3. Vuokrasopimukset voidaan panna täytäntöön tämän päätöksen sekä valtuuston päätöksen 17.11.2025 § 279 tultua lainvoimaiseksi. Vuokrasopimukset on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginhallituksen päätös: