

Kiinteistöjen 10-vuotispurkulistan päivittäminen

4616/10.00.02.06/2023

Kaupunginhallitus 19.01.2026

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.

Merkittävät muutokset aiempaan purkusuunnitelmaan:

- Uusia kohteita: Keskusurheilukentän katsomo, Voikkaan Seuratalo, Terveystalo Inkeroinen, Päiväkotik Inkeroinen, Palvelukeskus Myllykoski, Palvelukeskus Jaala, Myllykosken yhtenäiskoulu asuntola. Näistä Voikkaan Seuratalo ja Palvelukeskus Jaala ovat myös kiinteistökehityksen listalla; kohteet puretaan, jos kohdetta ei saada myytyä tai kiinteistökehityksessä onnistuta.
- Aikataulutusmuutoksia: Valkealan lukio aikaistettu, Keskuskeittiö siirretty vuodelle 2027 (voidaan purkaa vasta uuden keskuskeittiön valmistuttua). Jaksotusmuutoksia Aluesairaala, Urheilupuiston uimahallin sisäpurku, Kuntotalon sisäpurku, Koulu Pilkanmaa, Pääkirjaston sisäpurku.

Purkusuunnitelmassa on aiemmin ollut Elimäen virastotalo (vanhamaantie 17). Virastotalo sijoittuu kortteliin, joka on kolmen rakennuksen muodostama kokonaisuus yhteisellä pihapiirillä. Virastotalon lisäksi Elimäen pelastusasema ja kirjasto -rakennus on kaupungin omistama. Korttelin kolmas rakennus on yksityisessä omistuksessa, mutta ollut tyhjillään. Kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta kohteiden purkaminen samanaikaisesti on edullisin ratkaisu.

Päivittynyt purkusuunnitelma tuodaan kaupunginhallitukselle tiedoksi.

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 tyhjilleen 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.

Aikaisempaa purkusuunnitelmaa on nopeutettu ja uusia kohteita lisätty listalle käyttötaloussäästöjen aikaansaamiseksi.

Merkittävät muutokset aiempaan purkusuunnitelmaan:

- Uusia kohteita: Keskusurheilukentän katsomo, Voikkaan Seuratalo, Terveystalo Inkeroinen, Päiväkotikoti Inkeroinen, Palvelukeskus Myllykoski, Palvelukeskus Jaala, Myllykosken yhtenäiskoulu asuntola. Näistä Voikkaan Seuratalo ja Palvelukeskus Jaala ovat myös kiinteistökehityksen listalla; kohteet puretaan, jos kohdetta ei saada myytyä tai kiinteistökehityksessä onnistuta.
- Aikataulusuunnitelmia: Valkealan lukio aikaistettu, Keskuskeittiö siirretty vuodelle 2027 (voidaan purkaa vasta uuden keskuskeittiön valmistuttua). Jaksotusmuutoksia Aluesairaala, Urheilupuiston uimahallin sisäpurku, Kuntotalon sisäpurku, Koulu Pilkanmaa, Pääkirjaston sisäpurku.

Purkusuunnitelmassa on aiemmin ollut Elimäen virastotalo (vanhamaantie 17). Virastotalo sijoittuu kortteliin, joka on kolmen rakennuksen muodostama kokonaisuus. Virastotalon lisäksi Elimäen pelastusasema ja kirjasto -rakennus on kaupungin omistama. Korttelin kolmas rakennus on yksityisessä omistuksessa, mutta ollut tyhjillään. Kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta kohteiden purkaminen samanaikaisesti on edullisin ratkaisu.

Elimäen pelastusasema ja kirjasto -rakennuksen jatkokäyttö on epävarmaa ja vaatisi peruskorjauksen. Kirjastoa suunnitellaan siirrettäväksi koulun yhteyteen. Hyvinvointialue on etsinyt pelastusasemalle korvaavia tiloja. Jotta kohde voidaan esittää purettavaksi vuonna 2027, tässä esitetään, että pelastusaseman osalta ulkoinen vuokrasopimus päätetään, 12kk irtisanomisajalla. Purku kohteessa aloitettaisiin vuoden 2026 aikana rakennuksesta Elimäen virastotalo ja jatkettaisiin pelastusasema ja kirjasto -rakennukseen. On vaarana, että myös saman pihapiirin yksityisomistuksessa oleva Koy Elimäen Liiketori rakennus päättyy kaupungin rakennusvalvonnan purettavaksi. Kyseinen kiinteistöyhtiö ajautui konkurssiin ja kohde myytiin huutokaupassa yksityiselle taholle, joka suoritti sisäpurkuja ja jätti rakennuksen tyhjilleen ja kylmäksi. Ko. rakennuksessa ei ole omaa väestönsuojaa.

Kaupungin rakennuksilla on yhteiset tekniikat, kattilahuone sijaitsee virastotalossa, josta lämpö ja vesi menee pelastusasema ja kirjasto -rakennukseen. Rakennuksien yhteinen väestönsuoja sijaitsee virastotalossa. Väestönsuoja on mitoitettu palvelemaan näitä kahta rakennusta, eikä ole yleinen väestönsuoja.

Huomioitavaa on, että purkusuunnitelmaan tulee koko ajan lisää kohteita, osa aikatauluttamatta.

Päivitetty purkusuunnitelma vuoteen 2032 asti on **liitteenä**. Purkujen kokonaissumma vuosina 2026-2032 on tällä hetkellä yhteensä 7,4 miljoonaa euroa. Pyrkimyksenä on saada yhtä paljon säästöjä säästyvillä käyttötalouksuolin. Voi olla, että ensimmäisenä vuoden säästö ei ole yhtä suuri, jos purut painottuvat loppuvuoteen.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi päivitetyn purkusuunnitelman

2. valtuuttaa toimitilajohtajan päättämään Elimäen pelastusaseman vuokrasopimuksen, jotta Elimäen virastotalon ja Elimäen kirjaston ja pelastusaseman muodostama kiinteistökokonaisuus voidaan purkaa kerralla suurempien käyttötaloussäästöjen saavuttamiseksi.

Kaupunginhallituksen päätös: