

Tontin 286-2-2068-3 myyminen Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun
292/10.00.02.02/2026

Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 43

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

Yhteenveto

Tekniselle lautakunnalle esitetään Kuuselankatu 9:ssä sijaitsevan tontin myymistä Plus Hoivakiinteistöille. Tontilta on löytynyt jätejakeita joiden poistamisen takia tontille esitetään hinnoittelun alennusta. Ostajan kanssa on neuvoteltu kauppahinnan alentamisesta tontin puhdistamisesta aiheutuvien lisätyökustannusten verran. Asia kuuluu teknisen lautakunnan päätösvaltaan, koska esitettävä hinnanalennus on suurempi kuin toimivaltaiselle viranomaiselle tontin hinnoittelupäätöksessä tontin heikon rakennettavuuden vuoksi annettu enintään 30% alennusvaltuus.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Plus Hoivakiinteistöille oli varattu tontti 286-1-1009-22 osoitteesta Soininpolku 33. Tontille suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan vastannut kaupungin tavoitteita, joten käydyssä neuvottelussa sovittiin rakennushankkeen siirtämisestä toiseen kohteeseen. Hankkeelle osoitettiin uusi paikka osoitteesta Marjoniementie 26, mutta tässä kohteessa maaperän heikko kantavuus ja sen edellyttämät pohjatytöt osoittautuivat liian suureksi haasteeksi hankkeen tavoiteaikataulu huomioiden.

Hankkeelle löydettiin uusi soveltuva tontti 286-2-2068-3 (Y, III, e=1,0) osoitteesta Kuuselankatu 9. Tontin pinta-ala on 3851 m². Tontin yksikköhinta on 45 €/m², joka perustuu Newsec Valuation Oy:n 28.2.2019 päivättyyn selvitykseen Kouvolan AK- ja AR- tonttien hintavyöhykkeistä sekä 2.6.2017 päivättyyn lausuntoon AK- ja Y-rakennusoikeuksien hintasuhteesta. Tontin myyntihinnaksi muodostui täten 173.295 euroa. Tontin hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtioneuvoston päätöksiä.

Kaupan kohteen alueelta on vanhojen ilmakuviin mukaan tapahtunut maa-ainesten ottoa, ja aluetta on osittain täytetty. Tehdyissä selvityksissä tontin alueelle kaivettiin 7 koekuoppaa. Yhdestä koekuopasta ilmeni kynnysarvon ylittäviä PAH-pitoisuuksia. Osassa koekuoppia havaittiin myös tiiliä, puutavaraa, risuja sekä pintamaata. Kaupunki on ostanut alueen Senaatti-kiinteistöiltä 17.12.2008 päivättyllä kauppakirjalla. Em. kauppakirjan mukaan "Ostajalla on ollut mahdollisuus tutkia kaupan kohde haluamassaan määrin. Ostaja

ilmoittaa täyttäneensä selonottovelvollisuutensa. Myyjä ei vastaa maaperän mahdollisesta pilaantumisesta eikä jätteistä. Kauppahinnassa on otettu täysimääräisesti huomioon kaikki maaperään liittyvät riskit ja asiat.”

Edellä esitetyn kirjauksen perusteella vastuu maaperän puhdistamisesta ja saattamisesta siltä osin rakentamiskelpoiseksi on kaupungilla. Kaupunki ja ostaja ovat neuvotelleet, että ostaja suorittaa täysimääräisesti kustannuksellaan kaiken mahdollisen pilaantumisen sekä kaikkien muiden mahdollisten epäkuranttien ainesten poistamisen rakentamisen edellyttämällä tavalla. Ostajan urakoitsijan antaman arvion mukaan lisätöistä aiheutuu kustannuksia noin 82.000 € + alv 25,5%, yhteensä siis 102.910 €. Kaikki löydösten poistamisesta, jätemaksuista sekä ylimääräisistä täytöistä ostajalle aiheutuvat lisätyökustannukset on neuvoteltu huomioitavaksi alentamalla tontin myyntihintaa lisätöistä aiheutuvien kustannusten verran. Hinnanalennuksen jälkeen myyntihinnaksi muodostuu 70.385 €.

Kauppakirjaluonnos ja karttaliite ovat **oheismateriaalina**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. myydä 3851 m² suuruisen tontin 286-2-2068-3 (Y, III, e=1,0) Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 70.385 euron kauppahintaan ja muin kaupungin yleisesti käyttämin sopimusehdoin
2. määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan kohdetta koskevan kauppakirjan.
3. alkuperäisestä kohteesta maksettu varausmaksu 4158 € huomioidaan kauppahinnassa käsirahana.
4. kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.
5. kumota tällä päätöksellä kaupungingeodeetin viranhaltijapäätökset 4.9.2025 §72, 24.1.2025 §5 ja 8.10.2025 §85.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
