

Kouvolan kaupungin tilapalveluiden hakemukset aravarajoituksista (aravalaki) sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista (korkotukilaki) vapauttamiseksi

423/10.04.06/2026

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 17.03.2026 § 40

Valmistelija: tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut on jättänyt hakemukset kahden kohteen eli Kukkomäentie 8 A (Jaalan hoivakoti nyk. palvelukeskus) ja Kukkomäentie 8 C (rivitalon) osalta aravarajoituksista sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE:n) arava- ja korkotukilainoitetuista kohteista on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto.

Elinvoima- ja työllisyysjaostolle esitetään hakemusten puoltamista selostusosassa esitetyin perusteluin.

Liitteinä hakemukset aravarajoituksista vapauttamiseksi sekä niihin liittyvät asiakirjat.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut on jättänyt hakemukset kahden kohteen eli Kukkomäentie 8 A (Jaalan hoivakoti nyk. palvelukeskus) ja Kukkomäentie 8 C (rivitalon) osalta aravarajoituksista sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseksi.

Ensimmäinen kohde sijaitsee osoitteessa Kukkomäentie 8 A, Jaala (Jaalan hoivakoti nyk. palvelukeskus). Kohteen korkotukilainasta johtuvat rajoitukset ovat voimassa 13.7.2050 saakka. Korkotukilainaa ei ole jäljellä. Kohteen asuntojen lukumäärä on 12, valmistumisvuosi on 1985 ja tämänhetkinen käyttöaste on 0 %. Vapautusta haetaan yhdelle rakennukselle. Kohde on huonossa kunnossa ja peruskorjauksen tarpeessa. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on myynti muuhun tarkoitukseen. Hakemuksen perusteluina on väestöltään vähenevä alue.

Toinen kohde sijaitsee osoitteessa Kukkomäentie 8 C, Jaala (rivitalo). Kohteen aravalainasta johtuvat rajoitukset ovat voimassa 15.3.2034 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä. Kohteen asuntojen lukumäärä on viisi. Valmistumisvuosi on 1989 ja tämänhetkinen käyttöaste on 33 %. Vapautusta haetaan yhdelle rakennukselle. Kohde on huonossa kunnossa, peruskorjauksen tarpeessa ja havaittu kosteusvaurioita/homevaurioita. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille

on myynti vuokratyöskäyttöön. Jatkossa asukkaiden nykyinen vuokrasuhde jatkuu. Hakemuksen perusteluina on väestöltään vähenevä alue.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut perustelee Kukkomaentie 8 A:n hakemusta sillä, että Jaalan palvelukeskus on ollut Kouvolan kaupungin käytössä 31.12.2018 asti ja Kymenlaakson sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän (Kymsote) käytössä vuodesta 2019 lähtien, jolloin Kymenlaaksoon perustettiin vapaaehtoinen sote-kuntayhtymä. Kymsote on irtisanonut vuokrasopimuksen ja poistanut kohteen palveluverkostaan 1.9.2021 lähtien omien talouden tasapainottamistoimenpiteidensä seurauksena. Kohde on ollut tyhjänä ko. ajankohdasta lähtien. Kohteen vuosittaiset ylläpitokulut, sen ollessa tyhjänä, ovat noin 40 000–50 000 euroa vuodessa.

Kouvolan kaupunki on myynyt Jaalan palvelukeskusta kiinteistövälittäjän kautta sen tyhjentymisestä lähtien eli syksystä 2021 alkaen. Myyntiä on tehty aravarajoitukset huomioiden. Tällä hetkellä tiloista on useita kiinnostuneita toimijoita, esimerkiksi majoitustoimintaan, yhdistystoimintaan ja yritystoimintaan. Tilojen vuokraus tai mahdollinen myynti ko. toimijoille on mahdollista vasta kun aravarajoitukset eivät ole enää voimassa.

Kouvolan kaupunki on suunnitelmallisesti vähentänyt kiinteistöomaisuuttaan ja pyrkinyt löytämään tyhjiä käyttöä. Kiinteistöjä vähennetään myymällä sekä purkamalla. Kiinteistöjen markkinatilanne Kouvolaan on haasteellinen ja monille kaupungin kiinteistöille ei ole kysyntää, johtuen kiinteistöjen mm. luonteesta, sijainnista sekä koosta. Ulkopuolelle vuokratut kiinteistöt kaupunki on pääosin siirtänyt tytäryhtiöilleen Kouvolan Yritystilat Oy:lle lukuun ottamatta aravarajoitteisia kohteita, joiden siirto Kouvolaan Asunnot Oy:lle on valmistelussa.

Lisäksi perusteluina on se, että Jaalan palvelukeskus on saanut korkotukilainaa 865 226 euroa ja erityisryhmien investointiavustusta asunto-olojen parantamiseksi 465 890 euroa (avustuspäätös 31259/321/09). Korkotukilaina on maksettu kokonaisuudessaan pois 9.3.2026. Kouvola kaupunki esittää voimaantulolain 69 pykälän soveltamista avustuksen takaisinperimättä jättämisestä, koska kaupunki on toimillaan edesauttanut ja helpottanut hyvinvointialueen toiminnan aloittamista eikä ole omilla toimillaan voinut suoraan vaikuttaa kohteen käytön loppumiseen. Kouvola ja muut Kymenlaakson kunnat perustivat vuonna 2019 vapaaehtoisen sote-kuntayhtymän, mikä edesauttoi osaltaan hyvinvointialueuudistuksen toteutumista. Tämä toiminta edisti merkittävästi uudistuksen sujuvaa etenemistä ja toi alueelle arvokasta kokemusta sote-palvelujen järjestämisestä laajassa mittakaavassa. Kouvolaan aktiivisuus ja sitoutuminen uudistukseen ovat olleet esimerkillisiä ja korostavat kaupungin halua kehittää palvelujaan asukkaidensa parhaaksi. Kaupunki esittää rajoituksista vapauttamista, koska muutos johtuu aiemmasta toimintaympäristöstä ja siinä tapahtuneista muutoksista, joiden syntymiseen Kouvola kaupunki ei

ole voinut vaikuttaa. Rajoitusten vapauttaminen ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä sekä edistää alueen elinvoimaa ja viihtyvyyttä. Tyhjänä olevat kiinteistöt, joille ei voida osoittaa käyttöä, ovat kohtuuton rasite jo muutoinkin Kouvolan kaupungin haastavassa taloustilanteessa.

Tämä hakemus liittyy toiseen Kouvolan kaupungin samanaikaisesti tekemään rajoitusten vapauttamishakemukseen, joka koskee kiinteistöä osoitteella Kukkomäentie 8 C, Jaala.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut perustelee Kukkomäentie 8 C:n hakemusta sillä, että kohteen aravalaina on maksettu kokonaan pois ja aravarajoitukset ovat vielä pitkään voimassa. Asuntojen käyttöasteet ovat olleet huonot. Kouvolan kaupunki on suunnitelmallisesti vähentänyt kiinteistöomaisuuttaan ja pyrkinyt löytämään tyhjille käyttöä. Kiinteistöjä vähennetään myymällä sekä purkamalla. Kiinteistöjen markkinatilanne Kouvolassa on haasteellinen ja monille kaupungin kiinteistölle ei ole kysyntää, johtuen kiinteistöjen mm. luonteesta, sijainnista sekä koosta. Ulkopuolelle vuokratut kiinteistöt kaupunki on pääosin siirtänyt tytäryhtiöilleen Kouvolan Yritystilat Oy:lle lukuun ottamatta aravarajoitteisia kohteita, joiden siirto Kouvolan Asunnot Oy:lle on valmistelussa. Kaupungilla ei ole asunnonvuokraukseen tarvittavaa osaamista tai henkilöstöresurssia, vaan siihen on erillinen tytäryhtiö (Kouvolan Asunnot Oy).

Lisäksi perusteluina on se, että rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntojen myynnin vapailla markkinoilla, jolloin käyttöasteen nostaminen olisi nykyistä paremmin mahdollista. Tällä olisi positiivisten taloudellisten vaikutuksien lisäksi alueen viihtyvyyttä parantava vaikutus. Kukkomäentie 8 C:n voi myydä kokonaisuutena Kukkomäentie 8 A:n ja 8 B:n kanssa.

Kohde Kukkomäentie 8 C, Jaala oli Jaalan Lepolinna ry:n omistuksessa. Yhdistyksen vuosikokous päätti yhdistyksen purkamisesta ja yhdistys purkautui 25.4.2012. Yhdistyksen sääntöjen mukaan purkautuessa omaisuus jää kaupungille käytettäväksi asunottomien ja puutteellisesti asuvien huoltoon käytettäväksi. Yhdistyksen varat ja velat siirtyivät kaupungille (tilaliikelaitokselle). Varat sisälsivät omalla tontilla sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 286-470-32-60-2.

Tämä hakemus liittyy toiseen Kouvolan kaupungin samanaikaisesti tekemään rajoitusten vapauttamishakemukseen, joka koskee kiinteistöä osoitteella Kukkomäentie 8 A, Jaala.

Hallintosäännön 22 § 6. kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto vastaa aravalain, aravarajoituslain ja omaksi lunastamisesta annetun lain sekä korkotukia ja muita arava- ja korkotukia koskevien säännösten mukaan kaupungille kuuluvista tehtävistä.

Kunnan lausunto asiassa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (VARKElle)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE:n) arava- ja korkotukilainoitetuista kohteista on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto. VARKE voi myöntää vapautuksen, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.

Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden tilanne on haastava. Kohde Kukkomäentie 8 A (Jaalan hoivakoti nyk. palvelukeskus) on ollut Kymenlaakson sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän (Kymsote) käytössä vuodesta 2019 lähtien, jolloin Kymenlaaksoon perustettiin vapaaehtoinen sote-kuntayhtymä. Kymsote on irtisanonut vuokrasopimuksen ja poistanut kohteen palveluverkostaan 1.9.2021 lähtien omien talouden tasapainottamistoimenpiteidensä seurauksena. Kohde on ollut tyhjänä ko. ajankohdasta lähtien. Kohteen vuosittaiset ylläpitokulut, sen ollessa tyhjänä, ovat noin 40 000 - 50 000 euroa vuodessa.

Kohde Kukkomäentie 8 A (Jaalan hoivakoti nyk. palvelukeskus) on saanut korkotukilainaa 865 226 euroa ja erityisryhmien investointiavustusta asunto-olojen parantamiseksi 465 890 euroa (avustuspäätös 31259/321/09). Korkotukilaina on maksettu kokonaisuudessaan pois 9.3.2026. Kouvolan kaupunki esittää voimaannpanolain 69 pykälän soveltamista avustuksen takaisinperimättäjäättämisestä, koska kaupunki on toimillaan edesauttanut ja helpottanut hyvinvointialueen toiminnan aloittamista eikä ole omilla toimillaan voinut suoraan vaikuttaa kohteen käytön loppumiseen. Kouvola ja muut Kymenlaakson kunnat perustivat vuonna 2019 vapaaehtoisen sote-kuntayhtymän, mikä edesauttoi osaltaan hyvinvointialueuudistuksen toteutumista. Tämä toiminta edisti merkittävästi uudistuksen sujuvaa etenemistä ja toi alueelle arvokasta kokemusta sote-palvelujen järjestämisestä laajassa mittakaavassa. Kouvolan aktiivisuus ja sitoutuminen uudistukseen ovat olleet esimerkillisiä ja korostavat kaupungin halua kehittää palvelujaan asukkaidensa parhaaksi.

Kohde Kukkomäentie 8 A:ta (Jaalan hoivakoti nyk. palvelukeskus) on myyty kiinteistövälittäjän kautta sen tyhjentymisestä lähtien eli syksystä 2021 alkaen. Myyntiä on tehty rajoitukset huomioiden. Tällä hetkellä tiloista on useita kiinnostuneita toimijoita, esimerkiksi majoitustoimintaan, yhdistystoimintaan ja yritystoimintaan. Tilojen vuokraus tai mahdollinen myynti ko. toimijoille on mahdollista vasta kun käyttö- ja luovutusrajoitukset eivät ole enää voimassa. Tyhjänä olevat kiinteistöt, joille ei voida osoittaa käyttöä, ovat kohtuuton rasite jo muutoinkin Kouvolan kaupungin haastavassa taloustilanteessa.

Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden tilanne on haastava myös kohteen Kukkomäentie 8 C (rivitalo) osalta. Kohteella on aravalainasta johtuen aravarajoitukset vielä pitkään voimassa ja kohteen käyttöaste on huono. Lisäksi Kouvolan kaupunki on suunnitelmallisesti vähentänyt kiinteistöomaisuuttaan ja pyrkinyt löytämään tyhjille käyttöä. Kiinteistöjen markkinatilanne Kouvolaissa on haasteellinen ja monille kaupungin kiinteistöille ei ole kysyntää, johtuen kiinteistöjen luonteesta, sijainnista sekä koosta. Kaupungilla ei ole asunnonvuokraukseen tarvittavaa osaamista tai henkilöstöresurssia, vaan siihen on erillinen tytäryhtiö (Kouvolan Asunnot Oy).

Kohde Kukkomäentie 8 C:n (rivitalo) osalta rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntojen myynnin vapailla markkinoilla, jolloin käyttöasteen nostaminen olisi nykyistä paremmin mahdollista. Tällä olisi positiivisten taloudellisten vaikutuksien lisäksi alueen viihtyvyyttä parantava vaikutus. Kukkomäentie 8 C:n voi myydä kokonaisuutena Kukkomäentie 8 A:n ja 8 B:n kanssa. Kukkomäentie 8 B on samalla kiinteistöllä sijaitseva kaupungin omistama rivitalo, jonka vuokraamisesta vastaa Kouvolan Asunnot Oy.

Kohde Kukkomäentie 8 C (rivitalo) oli aikaisemmin Jaalan Lepolinna ry:n omistuksessa. Yhdistyksen purkautuessa 25.4.2012, omaisuus jäi kaupungille. Samalla varat ja velat siirtyivät kaupungille.

Näillä perusteilla Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemuksia voidaan puoltaa.

Lisätietoja: tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi ja vt. toimitilajohtaja Anneli Vartiainen, puh. 020 615 7117, anneli.vartiainen(at)kouvola.fi

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää puoltaa Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemusten aravarajoituksista (aravalaki) vapauttamista sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista (korkotukilaki) vapauttamista.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päätti hyväksyä päätösehdotuksen.
