

## **Kaupungin rakennusomaisuuden kehittäminen, myyminen, lahjoittaminen ja purkaminen**

4616/10.00.02.06/2023

**Kaupunginhallitus 15.06.2026**

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

### **Yhteenveto**

Kaupunginhallituksen 19.02.2024 § 42 hyväksymän toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtyä lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestäväää kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa.

Tässä esityksessä tuodaan kaupunginhallitukselle ajantasainen tieto toimitilaohjelman ja aiempien päätösten edellyttämistä toimenpiteistä sekä hyväksyttäväksi tarvittavat toimintatapoja tarkentavat periaatteet.

### **Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet**

Kaupunginhallitus on käsitellyt 04.11.2019 § 357 ison kiinteistöpaketin. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt 27.11.2023 § 299, 28.08.2023 § 189 ja 24.04.2023 § 94, § 189 kiinteistöjen myynnistä toimitilojen ja tyhjäksi jäävien rakennusten ja toimitilojen osalta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt päätöksellään 19.02.2024 § 42 toimintaa ohjaavan toimitilaohjelman.

Kaupunginhallituksen hyväksymän toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtyä lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestäväää kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa. Toimitilaohjelman mukaisesti tavoitteena on vapauttaa kaupungin rakennusomaisuuteen sitoutunutta pääomaa muuhun käyttöön ja kohdistaa resursseja tehokkaasti hyödynnettävään osaan tilakannasta sekä kehittää kaavoitettuja tontteja arvokkaampaan ja/tai tarkoituksenmukaisempaan käyttöön.

Kaupunginhallitus on päättänyt 03.06.2024 § 135 ja 16.06.2025 § 160 myyntiin laitettavista kohteista sekä 21.06.2021 § 245 lahjoitettavista kohteista. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt 04.05.2026 § 105 hyväksyä tilapalvelujen päivitetyn rakennusten purkus suunnitelman.

Hallintosääntö 21 § mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa.

### **Rakennusomaisuuden kehittäminen**

Tilojen omistaminen ei ole kaupungin ydintehtävä. Kaupungin suorassa omistuksessa olevaa, kaupungin palvelutuotannon käytöstä poistunutta tilakantaa vähennetään suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti kiinteistöjä

ja rakennuksia myymällä, purkamalla ja kehittämällä kaupungin edun mukaiseen uuteen käyttötarkoitukseen.

Kaupunginhallituksen 19.02.2024 § 42 hyväksymän toimitilaohjelman periaatteita noudatetaan toiminnassa ja ohjelman päivitys on ajankohtaista vuoden 2026 aikana tulevien palveluverkkopäätösten jälkeen. Toimitilaohjelma on kaupungin omaa toimintaa ohjaava, ei-strateginen, asiakirja. Osana kaupunginvaltuuston hyväksymiä toiminnallisia tavoitteita sekä elinvoimapalveluiden käyttösuunnitelman tavoitteina on rakennusomaisuuden kehittämisen vuosittaiset tavoitteet.

- Kaupungin tilaomaisuutta myytiin 37 939 m<sup>2</sup> vuonna 2025. Suurimpana oli kiinteistöjen siirto Kouvolan Yritystilat Oy:lle 36 732 m<sup>2</sup>. Vuonna 2024 myytiin kaupungin tilaomaisuutta 17 864 m<sup>2</sup>.
- Osakehuoneistoja myytiin vuonna 2025 95 m<sup>2</sup> ja vuonna 2024 1 679,5 m<sup>2</sup>, josta suurimpana siirto Kouvolan Yritystilat Oy:lle 1 370 m<sup>2</sup>.
- Rakennuksia purettiin vuonna 2025 8 600 m<sup>2</sup> ja vuonna 2024 16 160 m<sup>2</sup>.

Edellä esitetyillä toimilla kaupungin suorassa omistuksessa olevaa rakennusomaisuutta on vuosina 2024-2025 supistettu yhteensä noin 82 300 m<sup>2</sup>, vuosittaisen tavoitteen ollessa 25 000 m<sup>2</sup>. Luvuissa ei ole huomioitu tilaomaisuutta lisännyttä uudisrakentamista.

Tilapalveluiden rakennusomaisuuden kehityskohteita on tällä hetkellä 47 rakennusta. Luku ei sisällä osakehuoneistoja eikä purkusuunnitelmassa ja kaupungin konserniyhtiöille siirrettäviä vielä valmistelussa olevia kohteita. Tulevat palveluverkkopäätökset lisäävät kaupungin omasta käytöstä poistuvien kohteiden määrää.

Ensisijainen toimi kaupungin omasta käytöstä poistuville kohteille on niiden myyminen. Kohteista saatavissa oleva myyntivoitto ei ole myymisen merkittävin tavoite, vaan myynnillä mahdollistetaan käytettävissä olevien resurssien tarkoituksenmukainen kohdistaminen kaupungin omien tilojen kehittämiseen. Myytävät tilat ovat tyhjiä tai muun toimijan käytössä ja niihin on sidottu pääomaa, joka voitaisiin myynnin kautta vapauttaa. Tilojen myymisellä kaupungin korjausvelkamäärää saadaan merkittävästi supistettua ja ylläpitoon, erityisesti energiahintaan, liittyviä riskejä pienennettyä.

Kaupunginhallitukselle esitetään merkittäväksi tiedoksi **oheismateriaalina** oleva rakennusomaisuuden kehityksen ajankohtaiskatsaus.

Kaupunginhallitukselle esitetään merkittäväksi tiedoksi **oheismateriaalina** oleva rakennusomaisuuden kehityksen kohdelistaus.

Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi rakennusomaisuuden myynnin, vuokrauksen ja kehitykset tarkennetut periaatteet, joka on **liitteenä**.

#### *Osakehuoneistot*

Kouvolan kaupunki omistaa tällä hetkellä 31 asunto-osakehuoneistoa. Asunnot ovat jääneet tilapalveluiden hallintaan muun muassa siksi, että niissä on ollut ARA:n rajoitteita tai ne ovat olleet haasteellisia sijainniltaan tai kunnoltaan. Asunnot ovat pääsääntöisesti heikkokuntoisia ja lisäksi taloyhtiöillä on pääsääntöisesti toteutettu tai tulossa laajoja peruskorjauksia, joista asunnoille kohdistuu taloyhtiövelkaa. Asuntojen myyntihintaan vaikuttaa lisäksi merkittävästi myös niiden sijainti.

#### *Liiketilat*

Kouvolan kaupunki omistaa tällä hetkellä 22 osakehuoneistoa, joissa on liiketila. Liiketilojen markkinakysyntä on vähäistä ja niitä rasittaa vastaavanlaiset haasteet kuin asunto-osakkeita.

Myyntilistalla olevien osakehuoneistojen (asunnot ja liiketilat) tasearvo on yhteensä 2,6 milj euroa. Huomionarvoista on, että useiden kaupungin omistamien osakehuoneistojen merkittävänä rasitteena on huomattavasti niiden teknistä ja markkinahintaa korkeampi tasearvo, mistä seuraa arvon alaskirjaustarve kohteen myynnin jälkeen.

Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi **liitteenä** oleva myytävien osakehuoneistojen kohdelista uusien myytävien kohteiden osalta.

#### *Siirtyvät kohteet*

Toimitilaohjelman mukaisesti tavoitteena on, että tilahallinto on järjestetty tarkoituksenmukaisesti. Toimitilaohjelman yhtenä tavoitteena sekä tehtävänä on kaupungin suorassa omistuksessa olevien yritys- ja liiketilojen hallinnointi- sekä ylläpitovastuun siirto Kouvolan Yritystilat Oy:lle ja asuinkäytössä olevien huoneistojen hallinnointi- sekä ylläpitovastuun siirto Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.11.2025 § 101 on apporttiluovutuksella siirretty Kouvolan Yritystilaille rakennuksia sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitetta koskien.

Tilapalveluiden valmistelussa on tällä hetkellä kiinteistöjä siirrettäväksi Kouvolan Yritystilat Oy:lle. Siirtoesitys tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi siten, että siirto voidaan tehdä vuoden 2026 aikana.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 11.5.2026 § 27 kolmen ARA-rivitalokohteen apporttiluovutuksesta Kouvolan Asunnot Oy:lle. Varke on antanut 10.3.2026 päätöksen, jonka mukaan se nimeää luovutuksensaajaksi Kouvolan Asunnot Oy:n. Siirrettävinä kohteina ovat

Mäntylän rivitalot, Palvelukeskus Valkealakoti, Asumispalveluyksikkö Pihlajisto ja Kumpula. Kohteiden siirto on tilapalveluiden valmistelussa, arvioitu siirtymisen ajankohta 30.6.2027.

### *Lahjoitukset*

Kaupunginhallitus on päättänyt lahjoitettavista kohteista 21.06.2021 § 245.

Kunnan suorittama lahjoitus (tai merkittävä alihinta) voi tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun kohde siirretään esimerkiksi kunnan omaan yhtiöön tai säätiöön, joka toteuttaa kunnan lakisääteisiä tehtäviä tai hyvin selkeästi kunnan hyväksyttävissä olevaa yleishyödyllistä tarkoitusta (esim. sosiaalinen asuntotuotanto, erityisryhmien asuminen).

Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi **liitteenä** oleva rakennusomaisuuden lahjoittamisen tarkennetut periaatteet.

### *Purkaminen*

Kaupungin omistuksessa olevat omasta käytöstä tyhjäksi jääneet, huonokuntoiset, tappiota tuottavat tai myyntikelvottomat kohteet, joiden korjaus maksaa huomattavasti enemmän kuin uudisrakentaminen, puretaan.

Kaupunginhallituksessa 04.05.2026 § 105 käsitelty purkusuunnitelma on **oheismateriaalina**.

Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi **liitteenä** olevat rakennusten purkamista koskevat periaatteet.

Toimitilajohtaja Anneli Vartiainen sekä kiinteistökehityspäällikkö Kalle Rentto ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Anneli Vartiainen, puh 020 615 7117, anneli.vartiainen(at)kouvola.fi; apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

### **Vs kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi rakennusomaisuuden kehityksen ajankohtaiskatsauksen.
2. merkitä tiedoksi rakennusomaisuuden kehityksen kohdelistauksen.
3. hyväksyä rakennusomaisuuden myynnin, vuokrauksen ja kehityksen tarkennetut periaatteet.
4. hyväksyä myytävien osakehuoneistojen kohdelistauksen uusien kohteiden osalta.
5. hyväksyä rakennusomaisuuden lahjoituksen tarkennetut periaatteet.

6. hyväksyä rakennusomaisuuden purkamisen tarkennetut periaatteet.

**Kaupunginhallituksen päätös:**