Tontin 286-21-189-5 vuokraaminen Kuntarahoitus Oyj:lle

1868/10.00.02.01/2026

Tekninen lautakunta 8.10.2026 § 187

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

Yhteenveto

Tekniselle lautakunnalle esitetään noin 42.723 m2 suuruisen alueen vuokraamista kiinteistöistä 286-21-189-1, 286-21-189-4, 286-21-9901-1000, 286-21-9903-1000 ja 286-21-9906-1000 Kuntarahoitus Oyj:lle sillä edellytyksellä, että kaupunginhallituksen päätös 5.10.2026 § 203 saa lainvoiman.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Kaupunginhallitus on 5.10.2026 § 203 päättänyt valita Kuntarahoitus Oyj:n uuden Kuusankosken yhtenäiskoulun rahoittajaksi. Rahoitusjärjestelyyn kuuluu koulun tontin vuokraaminen rahoittajalle. Noin 42.723 m2 suuruinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa ja sitovassa tonttijaossa osoitettu pääosin yleisten rakennusten korttelialueeksi (YO, II, e=0,60) ja muilta osin pysäköintialueeksi (LP-3) ja katualueeksi. Nähtävillä olleessa asemakaavaluonnoksessa kohde on kokonaisuudessaan osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, III, e=0,5). Kohteen osoite on Uimahallintie 1, 45700 Kuusankoski. Tontin rakennusoikeus kaavaluonnoksen mukaan on 20.577 k-m2.

Tontin yksikköhintana voidaan käyttää 20 €/k-m2, joka perustuu Newsec Oy:n 28.2.2019 päivättyyn selvitykseen asuinkerrostalo- ja asuinrivitalorakennusoikeuden hintatasoista Kouvolassa sekä 2.6.2017 päivättyyn lausuntoon yleisten rakennusten rakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välisestä hintasuhteesta. Kohteen myyntihinnaksi tulee täten 411.540 euroa ja vuosivuokraksi 20.577,00 euroa. Hinnan määritys täyttää EU:n valtiontukisäännöstön vaatimukset.

Päätösvallan perusteena on hallintosäännön 23 §:n toimivallan kohta kolme: ”Lautakunta päättää vastuualueellaan muista sopimuksista ja oikeustoimista.”.

Tontin sijainti on esitetty karttaotteella, joka on **liitteenä**. Tontin maanvuokrasopimusluonnos on **oheismateriaalina**.

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

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää vuokrata yhteensä noin 42.723 m2 suuruinen alue kiinteistöistä 286-21-189-1, 286-21-189-4, 286-21-9901-1000, 286-21-9903-1000 ja 286-21-9906-1000 Kuntarahoitus Oyj:lle sillä edellytyksellä, että edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös saa lainvoiman. Alueet muodostavat vireillä olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaisen tontin 286-21-189-5. Kohteen vuosivuokra on 20.577,00 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tekninen lautakunta määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä tarkoitettu maanvuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia tarkennuksia.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa edellä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan teettää tontilla rakentamista valmistelevia töitä ja hakea kohteelle rakentamisen edellyttämiä lupia jo ennen tämän päätöksen voimaantuloa ja vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 9.10.2026 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
