Kiinteistökaupan esisopimus, määräalojen myyminen tiloista Paakkolankangas 286-404-11-2 ja Kuusela 286-404-58-2, Voltcore Oy

2025/10.00.02.02/2026

Tekninen lautakunta 29.10.2026

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

Yhteenveto

Tekniselle lautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupunki myy yhteensä noin 3,1501 ha suuruiset määräalat tiloista Paakkolankangas 286-404-11-2 ja Kuusela 286-404-58-2 yhteensä 441.014 euron kauppahinnasta Voltcore Oy:lle edellyttäen, että ostaja on saanut lainvoimaiset ympäristö- ja rakentamisluvat esisopimuksen kohteelle suunnittelemansa voimalaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitosten rakentamiseksi.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Voltcore Oy on esittänyt kiinteistökaupan esisopimusta noin 3,1501 ha suuruisesta, vireillä olevan tonttijaon mukaisesta tontista 286-10-14-2. Kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TVL, II, e=0,50).

Kiinteistökaupan esisopimus mahdollistaa yrityksen kohteeseen suunnitteleman kaasumoottorivoimalaitoksen suunnittelun ja luvituksen, ja tällä tavoin helpottaa neuvotteluja yhteistyökumppanien kanssa. Esisopimuksen kohteena ovat noin 1,4528 ha suuruinen määräala tilasta Paakkolankangas 286-404-11-2, noin 1,6973 ha suuruinen määräala tilasta Kuusela 286-404-58-2 .Määräalat muodostavat vireillä olevan sitovan tonttijaon mukaisen tontin 286-10-14-2 osoitteessa Kultasuontie 10.

Kartta sopimusalueesta on esityslistan **liitteenä**. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos on **oheismateriaalina**.

Osalle kaupan kohteen aluetta on ajettu painopenkereeksi savipitoisia maa-aineksia läheisen RRT-alueen rakentamisen yhteydessä. Alue on kokonaisuudessaan esirakentamaton. Edelleen alueella sijaitsevan läjitysalueen sekä perusmaan heikon kantavuuden vuoksi kaupan kohde täyttää teknisen lautakunnan hinnoittelupäätöksen mukaisen alennuskriteerin, jonka mukaan ”Päätösvaltainen viranomainen voi, jos rakennettavan uudisrakennuksen asettamat vaatimukset huomioon ottaen tontin perustamisolosuhteet ovat alueen muihin tontteihin

verrattuna erityisen vaikeat, alentaa myyntihintaa enintään 30 prosentilla.”

Alueen yksikköhinta on 20 €/m2, joka perustuu teknisen lautakunnan päätökseen 14.5.2019 §101 ja Newsec Advisory Oy:n 27.3.2024 päivättyyn selvitykseen yritystonttien hintatasoista Kouvolassa. Alueen esirakennetut tontit on hinnoiteltu em. yksikköhintaan. Kun huomioidaan em. teknisen lautakunnan hinnoittelupäätöksessä määrittelemä alennusprosentti, tulee kohteen yksikköhinnaksi 14 €/m2 ja myyntihinnaksi 441.014 euroa. Hinnan määritys täyttää EU:n valtiontukisäännöstön vaatimukset.

Kauppa toteuttaa osaltaan Yritystontit-kärkihankkeen tavoitteita, joilla pyritään kasvattamaan tarjottavissa olevien yritystonttien määrää ja pinta-alaa hankkeessa määritellyillä yritysalueilla. Tehola on yksi hankkeessa määritellyistä yritysalueista.

Päätösvallan perusteena on kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2016 § 79.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutuu 31.10.2031 mennessä myymään Voltcore Oy:lle tai sen määräämälle konserniyhtiölle yhteensä noin 3,1501 ha suuruiset määräalat tiloista 286-404-11-2 ja Kuusela 286-404-58-2 yhteensä 441.014 euron kauppahinnasta edellyttäen, että ostaja on saanut lainvoimaiset ympäristö- ja rakentamisluvat esisopimuksen kohteelle suunnittelemansa voimalaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitosten rakentamiseksi.

Ostaja vastaa kustannuksellaan tontilla sijaitsevien ylijäämämaiden poistamisesta ja sijoittamisesta kaupungin osoittamaan tai muuhun järjestämäänsä paikkaan.

Lautakunta määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä tarkoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Teknisen lautakunnan päätös: