

Tontin 286-6-6100-12 vuokrasopimuksen muuttaminen koskemaan tontteja 286-6-6100-30 ja 286-6-6100-31

1517/10.00.02.01/2026

Kaupunginhallitus 7.9.2026 § 173

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Yhteenveto

RRT Kouvola Oy on 24.6.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut kaupungilta 178.398 m² suuruisen tontin 286-6-6100-12. Vireillä olevalla tonttijaon muutoksella tontti 12 tullaan jakamaan tonteiksi 30 ja 31. Tonttijaon muutoksesta johtuen tontin 12 vuokrasopimus on päivitettävä siten, että RRT Kouvola Oy:n vuokra-alue jatkossa on vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-31 (TVL-1/pv, III, e=0,5), osoite Tiilitie 9. Tontin pinta-ala on 168.224 m². Tällä hetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaan tontin 12 myyntihinta olisi 3.567.960 euroa (20 €/m²), minkä vuoksi päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

Samassa yhteydessä vuokrataan tontista 12 muodostettava, vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-30 (TVL-1/pv, III, e=0,5) Kouvolan Yritystilat Oy:lle, joka rakentaa tontille toimitilat rautatie-alan yritykselle. Vuokra-alueen osoite on Tiilitie 11 ja pinta-ala 10.172 m².

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

RRT Kouvola Oy on 24.6.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut kaupungilta 178.398 m² suuruisen tontin 286-6-6100-12. Alkuperäinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2061. Vireillä olevalla tonttijaon muutoksella tontti 12 tullaan jakamaan tonteiksi 30 ja 31. Tonttijaon muutos on nähtävillä 25.8.-8.9.2026. Tonttijaon muutoksesta johtuen tontin 12 vuokrasopimus on päivitettävä siten, että RRT Kouvola Oy:n vuokra-alue jatkossa on vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-31 (TVL-1/pv, III, e=0,5), osoite Tiilitie 9. Tontin pinta-ala on 168.224 m². Tällä hetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaan tontin 12 myyntihinta olisi 3.567.960 euroa (20 €/m²), minkä vuoksi päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

Samassa yhteydessä vuokrataan tontista 12 muodostettava, vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-30 (TVL-1/pv, III, e=0,5) Kouvolan Yritystilat Oy:lle, joka rakentaa tontille toimitilat rautatie-alan yritykselle. Vuokra-alueen osoite on Tiilitie 11 ja pinta-ala 10.172 m².

Vuokrasopimukset tulevat voimaan takautuvasti 1.7.2026 lukien, koska alueiden hallinta ja täten myös vuokranmaksuvelvollisuus on faktisesti vaihtunut jo tuossa vaiheessa.

Tonttien vuokrat määräytyvät 24.6.2024 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaisesti siten, että tonttijaon muutoksesta aiheutuva pinta-alan muuttuminen sekä elinkustannusindeksin kehittyminen joulukuusta 2024 lukien otetaan huomioon kummankin tontin vuokrassa alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Tontin 31 perusvuokraksi muodostuu täten 169.822 euroa ja tontin 30 perusvuokraksi 10.270,64 euroa. Tonttien hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtioneuvoston päätöksiä.

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.3.2019 § 28 vahvistanut pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat seuraavasti: kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa ja kaupunginhallitus 1 000 000–3 000 000 euroa. Kaupunginvaltuustolla on siten toimivalta asiassa, kun kohteen arvo on yli 3.000.000 euroa.

Liitteenä vuokrasopimusluonnokset liitekarttoineen.

Tekninen johtaja Hannu Tylli on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, [sami.suoknuuti\(at\)kouvola.fi](mailto:sami.suoknuuti(at)kouvola.fi); tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, [hannu.tylli\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.tylli(at)kouvola.fi)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää osaltaan ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä, että tontin 286-6-6100-12 vuokrasopimusta muutetaan vireillä olevan sitovan tonttijaon mukaisesti takautuvasti 1.7.2026 alkaen siten, että sopimuksen kohteena on uusi muodostettava tontti 286-6-6100-31 (168.224 m²), 169.822 euron vuosivuokrasta ja muin kaupungin yleisesti hyväksymän sopimusehdoin 31.12.2061 saakka. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
2. vuokrata uuden muodostettavan tontin 286-6-6100-30 (10.172 m²) Kouvolan Yritystilat Oy:lle 10.270,64 euron vuosivuokralla ja muiden kaupungin yleisesti hyväksymän sopimusehdoin 31.12.2061 saakka. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
3. valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä päätöksessä tarkoitetut vuokrasopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä teknisluontoisia muutoksia. Sopimukset on allekirjoitettava

kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin päätös raukeaa.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 14.9.2026

Liitteenä tonttien 286-6-6100-31 ja 286-6-6100-30 vuokrasopimusluonnokset liitekarttoineen.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä, että tontin 286-6-6100-12 vuokrasopimusta muutetaan viireillä olevan sitovan tonttijaon mukaisesti takautuvasti 1.7.2026 alkaen siten, että sopimuksen kohteena on uusi muodostettava tontti 286-6-6100-31 (168.224 m²), 169.822 euron vuosivuokrasta ja muin kaupungin yleisesti hyväksymän sopimusehdoin 31.12.2061 saakka. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
2. vuokrata uuden muodostettavan tontin 286-6-6100-30 (10.172 m²) Kouvolan Yritystilat Oy:lle 10.270,64 euron vuosivuokralla ja muiden kaupungin yleisesti hyväksymän sopimusehdoin 31.12.2061 saakka. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
3. valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä päätöksessä tarkoitetut vuokrasopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä teknisluontoisia muutoksia. Sopimukset on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin päätös raukeaa.

Kaupunginvaltuuston päätös: