

Vanhainkodin alueen myynti

KH 31.08.2026 § 133
166/10.00.02.00/2026

Valmistelija

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen, puh. 040 6616885
Tekninen johtaja Petri Miettinen, puh. 040 6614342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 25 § kohdan 27 mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja lunastamisesta kauppahinnan ollessa 30 000–350 000 euroa.

Asian valmistelu

Joroisten kunta on neuvotellut U-cont Oy Ltd kanssa kunnan omistamien, yhtiön nykyiseen toiminta-alueeseen liittyvien maa-alueiden sekä alueella sijaitsevan käytöstä poistetun entisen vanhainkotirakennuksen myymisestä.

Myytävä kokonaisuus muodostuu seuraavista alueista (karttaliite):

kortteli 308, P, noin 13 477 m², yksikköhinta 2 €/m², yhteensä 26 954 euroa;

kortteli 311, AR-1, noin 24 484 m², yksikköhinta 2 €/m², yhteensä 48 968 euroa;

Sahatien ja Vehmaistentien katualueet, yhteensä noin 4 358 m², yksikköhinta 1 €/m², yhteensä 4 358 euroa;

M-1-alueet, noin 9 340 m², yksikköhinta 1 €/m², yhteensä 9 340 euroa; sekä

meluvallialue, noin 2 778 m², yksikköhinta 1 €/m², yhteensä 2 778 euroa.

Myytävien alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 54 437 m² eli noin 5,44 hehtaaria ja edellä mainituilla pinta-aloilla ja yksikköhinnoilla laskettu kauppahinta yhteensä 92 398 euroa.

Kauppa on määräalakauppa ja lopullinen pinta-ala määräytyy maanmittaustoimituksessa. Määräalan muutokset eivät vaikuta kauppahintaan.

Kauppahinnan ja käyvän arvon arviointi

Kunta on ennen kauppaa hankkinut suunnitellun kaupan kohteena olevasta alueesta puolueettoman ulkopuolisen arvion. Arvion on laatinut LKV-pätevyyden omaava kiinteistönlvittaja.

Arvion mukaan myytävän kohteen arvo on 90 000 euroa +/- 7%. Arvioinnin on laatinut LKV Anita Hakala ja arviointipäivä 26.8. Arviokirja kohteesta on oheismateriaalina.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 92 398 euroa. Kauppahinta muodostuu edellä esitetyistä aluekohtaisista pinta-aloista ja yksikköhinnoista.

Entinen vanhainkotirakennus

Korttelin 308 P-alueella sijaitsee kunnan omistama käytöstä poistettu ja purkukuntoinen entinen vanhainkotirakennus. Kaupan ehtona on, että kunta purkaa vanhainkodin uudemman osan. Tavoitteena on, että purku saadaan toteutettua vuoden 2026 loppuun mennessä. Kunta myös tyhjentää vanhan vanhainkodin siellä olevasta irtaimistosta.

Rakennuksen vanhan, noin 600 m² suuruisen osan osalta kunta vastaa mahdollisten asbestia sisältävien materiaalien poistamisesta. Tämän jälkeen vanha rakennusosa luovutetaan U-cont Oy Ltd kiinteistön mukana purkukuntoisena ja ilman sille määriteltävää erillistä arvoa. Ostaja on tietoinen rakennuksen kunnosta ja hyväksyy rakennuksen tässä kunnossa.

Kun kunta on täyttänyt edellä mainitut uuden rakennusosan purkamista ja vanhan rakennusosan mahdollisten asbestien poistamista koskevat velvoitteensa, vastaa ostaja vanhasta rakennusosasta, sen kunnosta, turvallisuudesta, ylläpidosta sekä mahdollisesta myöhemmästä purkamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Hallintaoikeus vanhaan osaan siirtyy ostajalle kaupanteon yhteydessä, kuitenkin siten, että kunnalla säilyy oikeus päästä rakennukseen ja suorittaa tässä päätöksessä ja kauppakirjassa sovitut asbestin ja irtaimiston poistamista koskevat toimenpiteet.

Pilaantunut maaperä

Korttelin 311 AR-1-alueella on aiemmin sahatoiminnan yhteydessä käytetyn kemikaalin seurauksena pilaantunutta maaperää. Maaperän pilaantuneisuus on sekä kunnan että ostajan tiedossa.

Pilaantunut alue on nykyisin metsäistä puistoaluetta. Ympäristöviranomaisen ei ole edellyttänyt alueen maaperän puhdistamista sen nykyisessä käytössä. Kaupan lähtökohtana on, että pilaantunut alue säilytetään jatkossakin rakentamattomana puistoalueena.

Kauppakirjassa sovitaan osapuolten keskinäisestä kustannusvastuusta siten, että mikäli kaupantekohetkellä olemassa oleva, aikaisemmasta sahatoiminnasta aiheutunut maaperän pilaantuminen edellyttää tulevaisuudessa ostajan toiminnasta riippumattomasta syystä tutkimista, puhdistamista, poistamista tai muuta käsittelyä esimerkiksi lainsäädännön, viranomaismääräysten tai ympäristönsuojeluvaatimusten muuttumisen vuoksi, vastaa kunta tästä aiheutuvista välttämättömistä kustannuksista.

Mikäli U-cont Oy Ltd myöhemmin muuttaa pilaantuneen alueen käyttötarkoitusta, rakentaa alueelle tai ryhtyy alueella sellaisiin kaivu-, maanrakennus- tai muihin toimenpiteisiin, joiden vuoksi pilaantunutta maaperää on tutkittava, kaivettava, käsiteltävä, kuljetettava, poistettava tai puhdistettava, vastaa ostaja näistä toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan. Kunnalla ei tällaisessa tilanteessa ole velvollisuutta osallistua kustannuksiin sillä perusteella, että maaperän alkuperäinen pilaantuminen on aiheutunut aikaisemmasta sahatoiminnasta.

Ostaja vastaa lisäksi kaupanteon jälkeen omasta tai alueella toimivan tahon toiminnasta mahdollisesti aiheutuvasta uudesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta.

Kauppakirjassa sovittavalla osapuolten keskinäisellä kustannusvastuun jaolla ei rajoiteta ympäristölainsäädäntöön perustuvaa viranomaisen toimivaltaa tai lakisääteistä puhdistamisvastuuta. Kunnan sopimusperusteista vastuuta kaupantekohetkellä olemassa olevasta, aikaisemmasta sahatoiminnasta aiheutuneesta pilaantumisesta ei rajata maakaaren mukaiseen kiinteistön laatuvirhettä koskevaan viiden vuoden määräaikaan.

Ostajalle luovutetaan kunnan käytettävissä olevat tiedot alueen pilaantuneisuudesta ja sitä koskevista tutkimuksista.

Pilaantunutta aluetta koskevien ehtojen huomioiminen edelleen luovutuksessa

Kauppakirjaan otetaan ehto, jonka perusteella U-cont Oy Ltd sitoutuu kiinteistöä tai pilaantuneen alueen sisältävää määräalaa edelleen luovuttaessaan antamaan luovutuksensaajalle tiedot alueen pilaantuneisuudesta ja sitä koskevista tutkimuksista.

Ostaja veloitetaan lisäksi sisällyttämään edelleen luovutusta koskevaan luovutuskirjaan pilaantunutta maaperää, alueen käyttöä ja osapuolten välistä kustannusvastuun jakautumista koskevat ehdot siten, että luovutuksensaaja sitoutuu niihin. Luovutuksensaaja tulee vastaavasti velvoittaa sisällyttämään samat ehdot mahdollisiin myöhempisiin luovutuksiin.

Tarkoituksena on turvata se, että pilaantuneen alueen tila ja siihen liittyvät vastuut ovat myös mahdollisten myöhempien omistajien tiedossa ja että alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta, rakentamisesta tai muista uuden omistajan toimenpiteistä aiheutuvat pilaantuneen maaperän tutkimis-, käsittely-, poistamis- ja puhdistamiskustannukset eivät siirry kunnan vastattaviksi.

Kauppakirjassa määritellään tarkemmin edelleen luovutusta koskevan velvoitteen sisältö ja sen noudattamisen turvaavat sopimusehdot.

Ulkoilureitti ja kalatie

Myytävälle alueelle jää rasitteeksi yleiseen ulkoiluun tarkoitettu ulkoilureitti. Reitti sijoitetaan pääosin alueella olevan vanhan tiepohjan päälle. Ulkoilureitin sijainti osoitetaan kauppakirjan liitekartalla. Kunta vastaa ulkoilureitin rakentamisesta.

Mikäli ulkoilureitin toteuttaminen tai kunnostaminen edellyttää pohjamaan lisäämistä tai muuta täyttöä, käytetään tähän mahdollisuuksien mukaan U-cont Oy Ltd alueella toteuttaman rakennushankkeen yhteydessä irrotettavia tarkoitukseen soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Ulkoilureittiä koskeva käyttöoikeus ja tarvittava rasite perustetaan siten, että reitin käyttö yleiseen ulkoiluun voidaan turvata myös kiinteistön omistajan vaihtuessa. Myytävälle alueelle jäävä tie suljetaan kaupanteon yhteydessä ja se poistetaan lopullisesti käytöstä kaavamuutoksen yhteydessä. Rakennettava ulkoilureitti korvaa jalankulun Liunalta Rauduntielle.

Kauppakirjassa sovitaan tarkemmin myös U-cont Oy Ltd:n hyväksi perustettavasta rasitteesta, joka liittyy suunnittelussa olevaan kalatiehen ja siihen liittyvään yläpuoliseen vesistöön. Rasitteen tarkempi sijainti, sisältö sekä siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet määritellään kauppakirjassa ja tulevassa lohkomistoimituksessa.

Kaupan kokonaisuus

Kaupan kohteena olevien alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 54 437 m² ja kauppahinta 92 398 euroa. Kauppasummasta 50 % maksetaan kaupanteon yhteydessä ja loput 50 % sen jälkeen, kun kunta on purkanut vanhainkodin uudemman osan sekä täyttänyt vanhan osan osalta sovitut asbestia sisältävien materiaalien ja irtaimiston poistamista koskevat velvoitteensa.

Entisen vanhainkotirakennuksen vanhalle osalle ei ole määritelty erillistä kauppahintaa, vaan se luovutetaan edellä kuvatuin ehdoin purkukuntoisena ja ilman erillistä arvoa osana kiinteistökauppaa. Kunta vastaa uuden rakennusosan purkamisesta sekä vanhan osan mahdollisten asbestia sisältävien materiaalien poistamisesta edellä esitetyllä tavalla.

Kauppakirjaan sisällytetään edellä selostetut ehdot vanhainkotirakennuksen purkamisesta ja vastuun siirtymisestä, pilaantuneen maaperän käyttöön liittyvistä ehdoista ja kustannusvastuun jakautumisesta, näiden ehtojen huomioimisesta mahdollisissa edelleen luovutuksissa sekä ulkoilureitin säilyttämisestä.

Kauppakirja ja lopullinen karttaliite laaditaan kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

Hallintopäällikkö Virva Leväinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. myydä U-cont Oy Ltd:lle esittelytekstissä kuvatut ja liitekartalla osoitetut, yhteensä noin 54 437 m²:n suuruiset maa-alueet sekä korttelin 308 P-alueella sijaitsevan entisen vanhainkotirakennuksen 92 398 euron kauppahinnalla,
2. hyväksyä esittelytekstissä määritellyt kaupan pääehdot sekä kunnalle jäävät vanhainkotirakennukseen, pilaantuneeseen maaperään, ulkoilureittiin ja muihin kaupan yhteydessä perustettaviin oikeuksiin ja rasitteisiin liittyvät vastuut ja velvoitteet sekä
3. valtuuttaa kunnanjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan edellä mainittujen periaatteiden mukaisen kauppakirjan.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä vs. kunnanjohtajan päätösehdotuksen.