

Hakolan koulurakennuksen ja ympäröivän maa-alueen myyminen

Kaupunginhallitus 18.08.2025 § 190

Valmistelija

Va. kiinteistö- ja rakennuttamispäällikkö Maria Annala, kaupunginjohtaja Vesa Rantala ja hallintojohtaja Liisa Salo 13.8.2025

Omaisuuksien hallinnan tehtäväalue esittää Hakolan koulun asettamista myyntiin. Hakolan koulun toiminta on päättynyt keväällä 2022 ja koulu on sen jälkeen ollut peruslämmöllä. Asuntolarakennuksen toiminta on päättynyt jo aikaisemmin, koska kohde on asetettu sisäilmaongelman takia käyttökieltoon.

Koulun tiloja ei ole laitettu Asio- tilavarausohjelmaan eikä liikuntasalin vuoroja ole laitettu julkiseen hakuun, mutta tiloja käyttää omatoimisesti eri harrasteryhmät. Ylihärman uudessa koulukeskuksessa on yhteensä neljä liikuntasalilohkoa (kaksi alakoululla ja kaksi yläkoululla). Näiden tilojen on suunniteltu korvaavan myös entisen Hakolan koulun liikuntasalin.

Kaupungin kiinteistöstrategian mukaan rakennukset, jotka ovat elinkaaren lopussa ja jotka ovat toiminnallisesti vajaakäytössä, myydään, puretaan tai jalostetaan uuteen toimintaan. Myytäviä kohteita päätettäessä on hyvä miettiä, onko kaupungilla taloudellisia resursseja ylläpitää tiloja ja rahoittaa niiden tulevia peruskorjauksia ja onko näköpiirissä suuria teknisiä tai toiminnallisia investointitarpeita.

Kohteen tiedot:

Osoite: Sairaalanditie 189, 62375 Ylihärma

Kiinteistötunnus: Koulula 233-409-2-134, myytävä määräala noin 8.500 m²

Tilavuustiedot ja rakennusvuosi:

- koulurakennus 1237 m², valmistumisvuosi 1962, peruskorjaus ja laajennus 1985
- asuntolan kerrosala 165 m², muutettu esikouluksi 2012 (kohde käyttökiellossa)
- pihakatos

Vuotuiset käyttökustannukset

	2024	1-7/2025
Öljylämmitys	19.570	13.080 €
Sähkö	5.950	3.580 €
Vesi ja jätevesi	430	170 €
Lumityöt, heikotus ja viheralueiden hoito	4.290	1.370 €
Vakuutus	1270	1.370 €
Muut kunnossapitopalvelut	1.730	950 €

Koululle on uusittu öljylämmityskattila vuonna 2017. Kiinteistöllä on maanalainen 10.000 litran öljysäiliö, joka on poistettava, koska rakennus sijaitsee pohjavesialueella.

Hakolan koulun alueen kiinteistön kokonaispinta-ala on 19.774 m², josta esitetään myytäväksi 8.500 m² Koulula-tilasta. Koulun muuta aluetta on vuokrattu Ylihärman Pesis-Junkkarit ry:lle.

Ylihärman Pesis-Junkkarit ry:n johtokunta on 22.5.2025 toimittanut kaupungille kirjeen ja esityksen koulun käytöstä, liitteenä.

Aikaisemmissa tapauksissa kaupunki on myynyt tyhjiksi jääneet koulurakennukset (Vesiluoma, Rintala, Ylikylä, Pelkola, Kangas, Keskusta, Ruotsala, Pernaa). Näistä rakennuksista ei ole tehty kaupungille kuluja aiheuttavia sopimuksia, vaan ostaja on ottanut myytävän kohteen vastaan sellaisena kuin se on ollut ja vastannut itse mahdollisista muutostöistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa myyntiin noin 8.500 m² määräalan kiinteistöstä 233-409-2-134 ja määräalalla sijaitsevat entisen Hakolan koulun rakennukset. Tarjoajan on ilmoitettava rakennuksen tuleva käyttötarkoitus ja sitouduttava poistamaan maanalainen öljysäiliö 2026 loppuun mennessä. Ostaja vastaa määräalan lohkomiskuluista.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hylätä saadut tarjoukset.

Asian käsittely

Harri Ojanperä ehdotti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Kaupunginjohtaja käy neuvottelut Hakolan koulun myynnistä Ylihärman Pesis-Junkkarit ry:n edustajien kanssa.

Heikki Hakala kannatti Ojanperän ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus ja rajasi puheenvuorot koskemaan vain asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi tai asian käsittelyn jatkamista.

Lasse Ruotsala ja Petri Hietämäki kannattivat palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun tuloksena voidaan todeta, että kaupunginhallitus on yksimielisesti palautusehdotuksen kannalla.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Harri Ojanperän ehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi.

Lisätietoja

Va. kiinteistö- ja rakennuttamispäällikkö Maria Annala,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Kaupunginhallitus 01.12.2025 § 266
1056/10.03.02.06/2022

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo 26.11.2025

Kaupunginjohtaja ja vt. tekninen johtaja ovat 13.11.2025 neuvotelleet Ylihärman Pesis-Junkkarit ry:n (YPJ) edustajien kanssa Hakolan koulurakennuksen ja sitä ympäröivien kahden kiinteistön (Mestarinkenttä 233-409-18-7, pinta-ala 7.690 m² ja Koulula 233-409-2-134, pinta-ala 19.774 m²) kaupasta

YPJ on tarjonnut kokonaisuudesta yhden (1) euron. Neuvotteluissa on sovittu, että kaupunki vastaa Hakolan entisen esikoulurakennuksen purkamisesta ja koulun tontilla sijaitsevan maanalaisen öljysäiliön poistamisesta sekä mahdollisista pilaantuneiden maa-alueiden

puhdistamisesta. Nämä toteutetaan aikaisintaan kesällä 2026 erikseen sovittavana ajankohtana.

Merkittävä osa myytävästä maa-alueesta on jo YPJ ry:n hallinnassa. Kauhavan kaupunki on teknisen johtajan viranhaltijapäätökseen § 13/2023 perustuen vuokrannut kaupan kohteesta noin 18.600 m²:n maa-alueen YPJ ry:lle 1.11.2023 – 31.10.2038 väliseksi ajaksi. Lisäksi 18.4.2024 on allekirjoitettu vuokrasopimus, joka kattaa Mestarinkenttä-tilan kokonaisuudessaan ja noin 11.000 m²:n määräalan Koulula-tilasta.

YPJ ry on toteuttanut vuokraamalleen alueelle yleishyödyllisenä investointihankkeena pesäpallokentän ja harjoituskentän. Vuokrasopimuksen mukaan aluetta saa käyttää myös pelikenttiin liittyvien rakennusten ja paikoituksen rakentamiseen sekä muuhun pesäpallotoimintaan.

Kaupunki on aikaisemminkin myynyt tyhjilleen jääneitä koulurakennuksia edulliseen hintaan ilman tarjouskilpailua kyläseuroille ja muille vastaaville toimijoille. Osa tyhjilleen jääneistä koulurakennuksista on myyty tarjouskilpailuun perustuen.

Vaasan hallinto-oikeuden 3.10.2017 antaman päätöksen 17/0387/1 mukaan kunta voi itsehallintonsa nojalla harkintansa mukaan hankkia omistukseensa ja luovuttaa kiinteistöjä. Harkinnassa on muun ohella otettava huomioon kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimus. Kiinteistökaupan yksityisoikeudellinen luonne huomioiden tarjouskilpailun järjestäminen ei ole välttämätöntä, kun ostaja ei toimi kilpailluilla markkinoilla. Ko. ratkaisun mukaan käyvän hintatason vaatimuksessa voidaan ottaa huomioon kunnalle kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu eli yhteisöllisyyden ja elinvoiman kasvattaminen ao. alueella sekä yleishyödyllinen käyttötarkoitus. Lisäksi kauppahinnassa voidaan huomioida kiinteistön huono kunto sekä peruskorjaamiseen liittyvät ja kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset sekä se, että tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa kiinteistön käypään arvoon nähden korkeita vakuutus-, käyttö- ja ylläpitomenoja. Kun otetaan huomioon, että kunta on toteuttanut kiinteistökaupassa samanlaisia periaatteita ja tarkoituksenmukaisuusharkintaa, ei voitu katsoa, että kaupassa olisi menetelty vastoin kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Kunnanhallitus on voinut kokonaisarvion perusteella harkintansa mukaan päättää koulurakennuksen myynnistä alhaisella kauppasummalla eikä kunnanhallituksen päätöksen voida katsoa olevan vastoin käyvän hintatason vaatimusta. Hallitus ei ollut käyttänyt harkintavaltaansa muuhun kuin mihin se lain mukaan on ollut käytettävissä.

Hakolan koulurakennuksen arvo on kokonaan poistettu kaupungin taseesta. Tiloille Koulula 233-409-2-134 ja Mestarinkenttä 233-409-18-7 ei ole merkittynä arvoa Kauhavan kaupungin taseeseen. Näin ollen kaupasta ei muodostu kaupungille myyntitappiota.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myydä kiinteistöt Koulula 233-409-2-134 ja Mestarinkenttä 233-409-18-7 sekä Koulula-tilalla olevan Hakolan koulurakennuksen liittymiseen Ylihärman Pesis-Junkkarit ry:lle yhden (1) euron kauppahintaan.

Kaupunki sitoutuu kustannuksellaan purkamaan myytävällä alueella sijaitsevan entisen asuntola-/ esikoulurakennuksen ja poistamaan maanalaisen öljysäiliön kaupan toteutumisen jälkeen erikseen sovittavana

ajankohtana, aikaisintaan kesällä 2026. Mikäli öljysäiliön poistamisen yhteydessä havaitaan pilaantuneita maamassoja, vastaa kaupunki niiden puhdistamisesta.

Kaupan myötä Kauhavan kaupungin ja Ylihärman Pesis-Junkkarit ry:n väliset maanvuokrasopimukset päättyvät.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Hallintojohtaja Liisa Salo. puh. 050 330 5286,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
