

## Harjulakoti-rakennuksen ostaminen

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 90  
209/00.01.01.00/2026

### Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo, 21.5.2026

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy on kaupungin sataprosenttisesti omistama yhtiö, joka tarjoaa vuokrattavaksi asuntoja ja vähäisessä määrin myös muita tiloja Kauhavan kaupungin alueella.

Yksi yhtiön omistama kohde on Korttesjärvellä Lepolantie 4:ssä sijaitseva vanhusten asumisyksikkö Harjulakoti.

Kaupungilta vuoden 2048 loppuun saakka vuokratulla tontilla sijaitsevat rakennukset ovat olleet alun perin Korttesjärven Vanhustenhuolto ry:n omistuksessa. Yhdistyksen toiminta on päättynyt ja Kauhavan kaupunginhallitus on 23.6.2014 päättänyt vastaanottaa yhdistyksen koko omaisuuden varoineen ja velkoineen kaupungin omistamalle Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:lle.

Omaisuuden siirto toteutui 1.1.2015. Alun perin Lepolantiellä oli 3 rivitaloa, asuntokäytössä ollut A-talot sekä B- ja C-talot, joista Harjulakoti on muodostettu. Kauppahinta oli 316.245 euroa, joka kuitattiin velan vastaanottamisella. Kyseistä velkaa on tällä hetkellä jäljellä 38.944 euroa.

Kohteesta on vuonna 2020 vuonna purettu erillinen A-talo. Purku maksoi Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:lle 37.076 euroa. Rakennuksesta tehtiin lisäksi 64.243 euron alakirjaus vuoden 2019 tilinpäätökseen.

Harjulakodin tilat olivat ensin vuokrattuna Kuntayhtymä Kaksineuvoiselle, ja vuokrasopimus siirtyi 1.1.2023 Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue irtisanoi Harjulakodin vuokrasopimuksen päättymään 31.12.2025. Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:llä ei ole rakennukselle muuta käyttöä ja yhtiön hallitus päätti laittaa sen myyntiin Huutokaupat.com-sivuille. Huutokauppa päättyi 9.4.2026. Korkein tarjous oli 10.000 euroa.

Korkeimman tarjouksen tehnyt tarjoaja on yksityishenkilö. Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n hallitus hylkäsi tarjouksen kokouksessaan 14.4.2026, koska jatkosuunnitelma arvioitiin kannattomaksi rakennuksen korkeat käyttökulut huomioiden ja toimitusjohtaja velvoitettiin neuvottelemaan kaupungin kanssa jatkotoimista.

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n olisi osakeyhtiönä yhtiön edun näkökulmasta pitänyt myydä kohde tarjotulla 10.000 euron hinnalla, koska kohteen purkaminen maksaa 65.000–75.000 euroa. Yhtiö ehdottaa kaupungille, että kaupunki ostaa kohteen tonttivarannoksi, jolloin se samalla välttää riskin mahdollisista suuremmista kustannuksista.

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:itä saadun tiedon mukaan Harjulakodin liittymien nykyarvot ovat seuraavat:

- Vesi- ja viemäriliittymä	14.210 €
- Sähköliittymä	6.113 €
- Kuituliittymä	1.500 €.

Lisäksi tontilla on sprinkleri-vesiliittymä, jolle ei ole liittymähintaa saatavissa sekä aluelämpöliittymä, jota ei ole hinnoiteltu.

Kyseessä on siis kohde, jonka maapohjan / tontin omistaa kaupunki ja rakennuksen Kauhavan Vuokra-asunnot Oy. Jotta aluetta voidaan käyttää tonttimaana, tulee sillä olevat rakennukset purkaa. Mikäli liittymät halutaan säilyttää, tulee niistä maksaa ylläpitomaksua.

Alueella on asemakaava, ja tontin kaavamerkintänä on AR eli kyseessä on rivitalorakennusten alue. Maankäyttöpalvelujen mukaan kaavasta voidaan poiketa vähäisesti, eli aluetta voidaan käyttää myös omakotialueena. Tontin pinta-ala on noin 10.755 m<sup>2</sup>, ja kun tontin tehokkuusluku on 0,15, voidaan sille rakentaa noin 1.600 k-m<sup>2</sup>, mikäli kaikki olemassa olevat rakennukset puretaan. Tontin läpi kulkee viemäriinaja, minkä päälle ei voi rakentaa. Pieni osa tontista on liikennealuetta.

Ao. maapohjan tasearvo on 0,50 euroa/m<sup>2</sup>. Korttesjärven alueella rivitalotonttien vahvistettu myyntihinta on 2,00 €/m<sup>2</sup>. Purkukustannuksia voidaan aktivoida taseen arvoon vain siten, että tontin arvo ei muodostu alueen keskimääräistä, todennäköistä luovutushintaa korkeammaksi. Näin ollen purkukustannuksia voidaan aktivoida vain osittain, ja loppuosa tulee kohdistaa käyttötalousmenoksi. Myös rakennuksen kauppahinta tulee poistaa, mikä rasittaa tuloslaskelmaa.

Mikäli kauppa toteutuu, on se kaupungille tappiollinen. Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n ehdotus kaupungille rakennuksen ostamisesta perustuu kuitenkin siihen, että kaupunki on vuonna 2014 omistajaohjauksella velvoittanut yhtiön ottamaan ao. omaisuuden vastaan. Omaisuuden siirto on ollut tappiollinen myös Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:lle huomioiden A-talon purkukustannus ja tasearvon alaskirjaus sekä kohteesta edelleen jäljellä oleva lainamäärä.

#### **Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

#### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää tarjota Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:lle Lepolantie 4 B- ja C-rakennuksesta (Harjulakoti) liittymiseen 12.000 euroa.

Mikäli yhtiö hyväksyy tehdyn tarjouksen, voidaan kauppa toteuttaa ja maavuokrasopimus todeta päättyneeksi.

#### **Asian käsittely**

Harri Ojanperä ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Matias Peltonen kannatti Ojanperän ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi ja rajasi keskustelun koskemaan vain asian käsittelyn jatkamista tai palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Lasse Ruotsala kannatti Ojanperän palautusehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli hallituksen jäseniltä, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti ja totesi, että kaupunginhallitus on yksimielisesti Ojanperän palautusehdotuksen kannalla.

#### **Päätös**

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Mika Piri poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi, todettiin yhteisöjääviys Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen jäsenenä.

#### **Lisätietoja**

Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. 050 330 5286,

etunimi.sukunimi@kauhava.fi

---