

Tiituspohjantie 45 liikekiinteistön myyminen, Leppävesi

Kunnanhallitus 17.11.2025 § 282
645/10.00.02.01/2025

Päätösehdotus Kunnanhallitus hyväksyy 7.11.2025 allekirjoitetun esisopimuksen. Lopullisen kauppakirjan allekirjoitus kaupantekohetkellä voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Päätös Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus Kunta omistaa Leppävedellä sijaitsevan kiinteistön osoitteessa Tiituspohjantie 45, jossa toimii tällä hetkellä Leppäveden lähikirjasto ja neuvola. Kirjastopalvelut ovat kunnan omia toimintoja ja neuvolan osalta vuokralaisena on Keski-Suomen hyvinvointialue. Leppäveden kirjastopalvelut ovat siirtymässä uusiin tiloihin syksyllä 2026 (Kh 7.10.2024 § 185), kun Laukaan Vuokrakodit Oy:n uudiskerrostalo valmistuu osoitteeseen Tiituspohjantie 41. Tavoitteena on myös, että neuvolapalvelut siirtyvät uusiin tiloihin. Näin ollen Tiituspohjantie 45 kiinteistö on jäämässä tyhjilleen, joten se voidaan myydä toteutettavaksi kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Kiinteistön perustiedot:

Maapinta-ala	noin 6096 m ²
Rakennusoikeus	2 000 k-m ²
Kiinteistö	määräala 410-406-10-388 (Mäntymäki)
Käyttötarkoitus	KY-1 = Liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa polttoaineen jakeluasemaa.
Asemakaava	Leppäveden keskustan asemakaavan muutos, kaavatunnus 410 AK-LEP-12
Rakennukset	Kiinteistöön kuuluu vuonna 1999 valmistunut kirjastorakennus (kerrosala 309 m ² , tilavuus 1142 m ³) liittyminen sekä roskakatos.
Osoite	Tiituspohjantie 45, 41310 Leppävesi

Kiinteistöllä on Elenian sähköliittymä 3x100A (siirtokelpoinen) ja Laukaan Vesihuolto Oy:n vesi- ja viemäriliittymä (siirtokelpoinen). Kirjastolle menee tällä hetkellä kunnan datakaapeli, mutta se katkaistaan myynnin yhteydessä. Lisäksi kohteella on hyvinvointialueen hallinnoima Elisan valokuitu.

Osuuskauppa Keskimaa on kiinnostunut ostamaan kiinteistön ja toteuttamaan siihen uudiskohteen elintarvikkeiden vähittäiskaupalle. Käyttötarkoitus sopii kaavan käyttötarkoitukseen sekä Leppäveden maankäytön ja liikenteen visioon (kehittämissuunnitelma kesäkuu 2020). Keskimaaalla ei ole tässä vaiheessa tarkempaa investointisuunnitelmaa tai -pääöstä.

Neuvottelutulos kauppahinnasta on 240 000 euroa, ja se perustuu ulkopuoliseen ja riippumattomaan arvioon kohteen markkina-arvosta. Kiinteistöarvion mukaan kohteen markkina-arvo marraskuussa 2024 on suuruusluokkaa 240 000 euroa (+/- 5 %). Arviokirjan (päiväty 1.11.2024) on laatinut AKA-yleisauktorisoitu kiinteistöarvioija Jukka Akselin Infonia Oy:stä. Todetaan, että kauppa ei sisällä EU-valtiontukea.

Kauppahinta jakautuu kunnan kirjanpidossa käyttötalous- ja investointituloksi. Rakennuksen ja maapohjan tasearvo ovat kirjanpidossa yhteensä noin 136 500 euroa. Näin ollen kauppa parantaa ko. tilikauden tulosta noin 103 500 euron verran.

Kunta ja Keskimaa ovat 7.11.2025 allekirjoittaneet esisopimuksen kiinteistön kaupasta. Esisopimus tulee kuntaa sitovaksi, jos kunnanhallitus hyväksyy sopimuksen. Esisopimuksen pääasialliset ehdot ovat:

- Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sitten, kun kirjastopalvelut on siirretty toiseen toimipisteeseen ja toimipiste on avattu yleisölle (arvio syksyllä 2026).
- Keskimaa maksaa esisopimusmaksuna/käsirahana 12 000 euroa, joka on lopullisen kaupan tapahduttua osa kokonaiskauppahintaa.
- Ennen kauppakirjan allekirjoitusta kunta siirtää kirjaston irtokalusteet ja muun hyödynnettävän tarpeiston pois kaupan kohteelta sekä poistaa kaupan kohteen läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän käytöstä (ellei toisin sovita).
- Kiinteistölle otetut liittymäsopimukset siirtyvät ostajalle ilman eri korvausta.
- Kauppa sisältää ehdon, jonka mukaan ostajan on purettava nykyinen rakennus ja toteutettava uudisrakennus kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Vaikutusten arviointi

Uuden päivittäistavarakaupan rakentaminen Leppäveden taajamaan parantaisi asukkaiden palveluiden saavutettavuutta, loisi työpaikkoja ja kasvattaisi kunnan verotuloja. Se voisi lisätä alueen vetovoimaa ja tukea muuta paikallista yritystoimintaa lisääntyneen asiakasvirran myötä. Toisaalta kilpailun kiristyminen saattaisi heikentää muiden kauppojen elinmahdollisuuksia ja lisätä liikennettä alueella.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258
Toimenpiteet	Ote: Osuuskauppa Keskimaa