

Muurahaisen ja Päivälän myynti

Kunnanhallitus 25.05.2026 § 134
160/02.07.01.00/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. myydä kiinteistöllä 410-1-9908-2 Kuhankosken suojelualueet sijaitsevan Päivälä- rakennuksen ja liitekartan mukaisen rakennuspaikan huutokaupalla. Tilapalvelu valtuutetaan tarkentamaan luovutusmenettelyä sekä määrittämään kilpailusäännöt ja luovutusaikataulun. Saatujen tarjousten perusteella kunnanhallitus tekee erillisen myyntipäätöksen.
2. myydä kiinteistöllä 410-406-16-42 Kuhankosken sotilasvirkatalo sijaitsevan Muurahainen - rakennuksen ja liitekartan mukaisen rakennuspaikan huutokaupalla. Tilapalvelu valtuutetaan tarkentamaan luovutusmenettelyä sekä määrittämään kilpailusäännöt ja luovutusaikataulun. Saatujen tarjousten perusteella kunnanhallitus tekee erillisen myyntipäätöksen.

Päätös

Keskustelun kuluessa Anne Leinonen teki vastaesityksen: Lykätään rakennusten Päivälä ja Muurahainen mahdollista myyntipäätöstä vuodelle keväälle 2027 ja annetaan siihen asti tiloissa vuokralla toimiville yrittäjille ja yhteisölle mahdollisuus kehittää liiketoimintaansa ja kasvattaa tulonhankintaansa.

Eliisa Haimakka, Milla Niinikoski, Marjut Arkko, Seppo Tarvainen ja Arto Åkerman kannattivat esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tullut kannatettu vastaesitys ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Suoritetaan sähköinen äänestys siten, että ne jotka kannattavat kunnanhallituksen pohjaesitystä äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Anne Leinosen tekemää vastaesitystä äänestävät "EI". Äänestystapa hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 5 "JAA" ääntä ja 6 "EI" ääntä. Äänestysraportti pykälän liitteenä.

Anne Leinosen vastaesitys tuli kunnanhallituksen päätökseksi.

Selostus

Kuvaukset kohteista

Kunnan omistuksessa on omasta palvelukäytöstä poistuneita rakennuksia ja kiinteistöjä, joista aiheutuu käyttötalouteen ylläpitokuluja. Rakennuskannan luokittelun sekä omistajapoliittisen suunnitelman mukaan kunnan omaan tuotantoon soveltumattomasta rakennuskannasta luovutaan. Rakennuksista ja kiinteistöistä luopumista on tarpeen edistää erityisesti taloudellisista syistä.

1. Päivälä

Osoitteessa Tyttökodinkuja 3 sijaitseva Päivälä -rakennus on ollut kunnan omistuksessa vuodesta 2016. Omistuksen aikana rakennus ei ole ollut kunnan omassa palvelutuotannossa.

Rakennus sijoittuu kiinteistölle 410-1-9908-2 Kuhankosken suojelualueet, jonka pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 8,7 ha. Luovutettavan rakennuspaikan pinta-ala on noin 9490 m²

Kookas II-kerroksinen hirsirakennus on rakennettu Kuhankosken tyttökodiksi vuonna 1925, suunnittelijana Vaasan lääninarkkitehti Alfred Wilhelm Stenfors. Tyttökoti perustettiin virallisesti 1927, joka oli valtion ylläpitämä suojelukasvatuslaitos. Rakennus sijoittuu kapealle kannakselle maaston korkeimpaan kohtaan ja on maisemallinen dominantti. Rakennuksesta avautuu näkymiä vesistöille ja kaukonäkymiä maisemaan. Rakennuksella on merkittävä rakennushistoriallinen, maisemallinen ja historiallinen arvo ja se on suojeltu sekä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla (KESELY/792/2018) että asemakaavalla.

Alueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty Kuhankosken alueen asemakaava, jossa luovutuksen kohteena olevan rakennuspaikan alueeseen (kortteli 216, tontti 1) ja Päivälä-rakennukseen kohdistuvat seuraavat kaavamerkinnät

- SR-1/s: rakennussuojelualue, jolla maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella olevaa suojeltua rakennusta sekä siihen liittyviä rakenteita, kuten etupiha ja kiviportaati, ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden kulttuurihistoriallinen / rakennustaiteellinen arvo heikkenee. Alueelle voidaan sijoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja palvelualan toimintoja. Alueen ja rakennusten käytön tulee olla alueen kulttuurihistorialliseen arvoon sopivaa. Ajoteiden ja piha-alueiden päällyste tulee säilyttää hiekkapintaisena, suojellun rakennuksen idän ja lännen puoleinen rinnemetsikkö hoidetaan mäntyvaltaisena puistometsänä, ranta-alueen kasvillisuus ja puusto säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Uudisrakentaminen tulee sovittaa huolellisesti rinnemaastoon. Maantäyttöä ja liiallista pengertämistä tulee välttää. Uudisrakentaminen tulee sovittaa muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Käyttötarkoituksenmuutoksista, rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä sekä viher- ja piharakentamis toimenpiteissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.
- srs-1: Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla suojeltu rakennus. Rakennuksen suojelu perustuu Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 1.6.2020 tekemään rakennussuojelua koskevaan päätökseen (KESELY/792/2048). Korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu vahvistetussa suojelupäätöksessä. Rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.
 - o rakennuslalle on osoitettu rakennusoikeutta 1005 k-m². Suurin sallittu kerroskorkeus on Iu2/3
- sa: saunan rakennusala.
 - o rakennuslalle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m². Suurin sallittu kerroskorkeus on I
- p: pysäköimispaikka.
- s-1: säilytettävä hiekkatie ja kiviportaati.
- s: suojeltava alueen osa, jolla metsän aluskasvillisuus sekä puusto tulee säilyttää. Puusto säilytetään mäntyvaltaisena.
- luo-3: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Metsänhoitotoimenpiteet tulee tehdä elinympäristön ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Puustoa saa harventaa ainoastaan varovaisena poimintahakkuuna edistäen lehtoalueen

lehtipuuvaltaisuutta / sekapuustoisuutta. Alueella luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa.

- erilliselle rakennusalalle, rakennuspaikan eteläosaan on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m². Suurin sallittu kerroskorkeus on 1/2kl.

Tilapalvelu on yhteistyössä maankäytön kanssa laatinut tarkastelun kiinteistöstä luopumiseksi. Tarkastelussa on todettu, ettei kiinteistöllä ole käyttöä kunnan omassa palvelutuotannossa tai kehittämisessä, joten perusteet sen omistamiseksi ja ylläpitämiseksi puuttuvat.

Kunnan kirjapidossa rakennuksen tasearvo on 59 697,79 euroa ja luovutettavan rakennuspaikan maapohjan tasearvo on 8521,21 euroa.

Kiinteistöllä on alueen yhteiset käyttövesi- ja viemäri liittymät Laukaan Vesihuolto Oy:ltä, sekä myös alueen yhteinen Elenia Verkko Oyj:n sähköliittymä. Aluelämmön toimittaa Nevel Oy.

Kiinteistön ylläpitokustannukset viimeisten kolmen vuoden keskiarvona ovat noin 47.190 euroa. Talouden tasapainottamisen näkökulmasta myyntihinnan tavoitteena on tasearvoa vastaava taso. Poistuessaan kiinteistön toimintakulut keventäisivät kunnan käyttötalouden painetta.

Päivälä -rakennuksessa toimii tällä hetkellä 11 vuokralaista, joista suurin osa on vuokrannut huoneen ateljeekäyttöön. Lisäksi rakennuksen keittiö on vuokrattu pitopalveluyrittäjälle. Rakennuksesta saatavat vuokratulot ovat vuositasolla noin 22.500 euroa.

2. Muurahainen

Osoitteessa Tyttökodinkuja 4 sijaitseva Muurahainen -rakennus on ollut kunnan omistuksessa vuodesta 2016. Omistuksen aikana rakennus ei ole ollut kunnan omassa palvelutuotannossa.

Rakennus sijoittuu kiinteistölle 410-406-16-42 Kuhankosken sotilasvirkatalo, jonka pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 49,4 ha. Luovutettavan rakennuspaikan pinta-ala on noin 2534 m²

Klassismin tyyliä edustava Muurahaisen on 2-kerroksinen satulakattoinen puurakennus, joka on rakennettu vuonna 1930 samaan jonoon tyttökodin päärakennuksen Päivälän ja sen viereisen Saunalan kanssa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Alfred Wilhelm Stenfors. Rakennus oli alunperin tyttökodin käsityö- ja koulukeittiörakennus, jossa oli myös asuintiloja. Asuintilat muutettiin 1980-luvulla opetustiloiksi. Rakennuksella on merkittävä rakennushistoriallinen, maisemallinen ja historiallinen arvo ja se on suojeltu sekä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla (KESELY/792/2018) että asemakaavalla.

Alueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty Kuhankosken alueen asemakaava, jossa luovutuksen kohteena olevan rakennuspaikan alueeseen (kortteli 215, tontti 3) ja Muurahainen -rakennukseen kohdistuvat seuraavat kaavamerkinnot

- ALPY-1/S: Asuin-, liike-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue, jolla maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään. Korttelialueella rakennusin rajattu keskuspiha tulee säilyttää luonteeltaan puistomaisena, nurmipintaisena alueena, alueella säilytetään / istutetaan yksittäisiä puita ja alueelle voidaan rakentaa yksittäisiä rakennelmia pihakokonaisuuteen sopivalla tavalla. Keskuspiha-alueella tontteja ei saa erottaa toisistaan aitauksin vaan tarvittavat kiinteistöjen

väliset rajaukset tulee toteuttaa viitteellisesti esim. pensasistutuksin siten, että piha-alue hahmottuu visuaalisesti yhdeksi kokonaisuudeksi. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa pihakokonaisuuteen ja suojeltuun rakennuskantaan sopivalla tavalla. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativissa sekä viher- ja piharakentamis toimenpiteissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

- srs-1: Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla suojeltu rakennus. Rakennuksen suojelu perustuu Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 1.6.2020 tekemään rakennussuojelua koskevaan päätökseen (KESELY/792/2048). Korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu vahvistetussa suojelupäätöksessä. Rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.
 - o rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 582 k-m². Suurin sallittu kerroskorkeus on kl
- s: suojeltava alueen osa, jolla metsän aluskasvillisuus sekä puusto tulee säilyttää. Puusto säilytetään mäntyvaltaisena.
- jk-1: Pihapiiriin ja historiallisiin rakennuksiin liittyvä hiekkatie, joka voidaan varata alueen sisäiselle jalankululle. Jos kiinteistöjen käytöstä johtuen yleistä jalankulkua ei voida järjestää, kulkutie voidaan tontin rajalla sulkea portilla.

Tilapalvelu on yhteistyössä maankäytön kanssa laatinut tarkastelun kiinteistöstä luopumiseksi. Tarkastelussa on todettu, ettei kiinteistöllä ole käyttöä kunnan omassa palvelutuotannossa tai kehittämisessä, joten perusteet sen omistamiseksi ja ylläpitämiseksi puuttuvat.

Kunnan kirjapidossa rakennuksen tasearvo on 39 913,98 euroa ja luovutettavan rakennuspaikan maapohjan tasearvo on 2251,48 euroa.

Kiinteistöllä on alueen yhteiset käyttövesi- ja viemäri liittymät Laukaan Vesihuolto Oy:ltä, sekä myös alueen yhteinen Elenia Verkko Oyj:n sähköliittymä. Aluelämmön toimittaa Nevel Oy.

Kiinteistön ylläpitokustannukset viimeisten kolmen vuoden keskiarvona ovat noin 23.500 euroa. Talouden tasapainottamisen näkökulmasta myyntihinnan tavoitteena on tasearvoa vastaava taso. Poistuessaan kiinteistön toimintakulut keventäisivät kunnan käyttötalouden painetta.

Muurahainen -rakennuksessa toimii tällä hetkellä 5 vuokralaista, joista suurin osa on vuokrannut huoneen ateljeekäyttöön. Rakennuksesta saatavat vuokratulot ovat vuositasolla noin 3000 euroa.

Myynnistä aiheutuvat kustannukset kunnalle

Omaisuuksien myymisestä syntyy kunnalle myös kuluja. Esimerkiksi Huutokaupat.com veloittaa hinnastonsa mukaan julkaistusta ilmoituksesta ilmoitusmaksu 99€ ja myyntipalkkiota 1,9%.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Kiinteistömanageri Anu Tammenoksa, puh. 040 663 0285
Tekninen johtaja Janne Laiho, puh. 050 347 5247
Kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 0400 317 759

Jakelu

Kuhankosken taideverstaan toimijat

