

# Ikkalan koulukiinteistön myynti ja kiinteistön muodostaminen Ikkalan entiselle nuorisotalolle

304/10.00.02/2023

Tekninen lautakunta 04.10.2023 § 136

Tekninen lautakunta päätti kokouksessa 06.09.2023 § 122, että, koska Ikkalan kyläyhdistys on osoittanut kiinnostusta Ikkalan koulualueen nuorisotalon saamisesta käyttöönsä niin käydään yhdistyksen kanssa keskusteluja asiasta ennen kuin Ikkalan koulualueen kiinteistöt 444-519-1-1, 444-519-1-3 ja 444-519-1-28 myydään julkisella huutokaupalla.

Tekninen johtaja on käynyt Teams-palaverin Ikkalan kyläyhdistyksen puheenjohtajan kanssa 29.8.2023. Palaverin aikana kyläyhdistyksen puheenjohtaja toi esille Ikkalan ja kyläyhdistyksen tarpeen omalle kokoontumistilalle. Kyseinen tila auttaisi kylää pysymään elinvoimaisena ja ylläpitäisi ja kehittäisi alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä. Lisäksi palaverin aikana keskusteltiin nuorisotalon vaikutuksesta koulurakennuksen myyntiin ja siitä saatavan myyntituoton suuruuteen. Yhteinen näkemys oli, että mikäli kulkuyhteydet pystytään pitämään selkeinä molemmille rakennuksille, niin nuorisotalon erottaminen kokonaisuudesta ei vaikuta myyntihintaan ainakaan laskevasti.

Keskusteltaessa nuorisotalon ylläpidon kustannuksista ja nuorisotalon hankkimisesta kyläyhdistyksen omistukseen tulevat taloudelliset rajoitteet vastaan. Kyläyhdistyksen budjetti on rajallinen, eikä kyläyhdistyksellä ole näillä näkymin taloudellisia resursseja rakennuksen markkinahintaiseen hankintaan. Puheenjohtajan näkemys oli, että koska rakennus on tekniikaltaan yksinkertainen peruskuntoinen puurakennus, sen ylläpito talkoovoimin on täysin mahdollista, sekä realistista ja sellaiseen kyläyhdistyksen varat ja resurssit myös riittävät. Kyläyhdistyksen tarve on siis vain rakennukselle sekä kohtuullisen kokoiselle parkkialueelle / alueelle, jossa voi myös järjestää hiukan toimintaa.

Nuorisotalo sijaitsee koulurakennuksen kanssa kiinteistöllä 444-519-1-3. Kulku kiinteistölle tapahtuu kahden kiinteistön 444-519-1-136 ja 444-519-1-28 kautta. Näin ollen nykyisestä 444-519-1-3 kiinteistöstä mahdollisesti lohkottavalle kiinteistölle tulisi järjestää kulkuoikeusrasite kiinteistöjen 444-519-1-136 ja 444-519-1-28 kautta ja kiinteistöstä 444-519-1-28 tulee lohkoa riittävän kokoinen ala, jotta rakennuksen ulkoseinästä kiinteistön rajalle on vähintään 4m matka. Lisäksi muodostettavalle kiinteistölle tulee hankkia omat liittymät. Liittymämaksut tulisi velvoittaa tulevan kiinteistönhaltijan kustannettaviksi. Kyseinen nuorisotalo on kunnoltaan heikko, eikä Lohjan kaupungilla ole käyttötarvetta kyseiselle rakennukselle. Lohkottaessa kiinteistöstä 444-519-1-3 oma erillinen kiinteistö nuorisotalolle, ei ole nähtävissä, että aiheutetaan haittaa mahdolliselle koulukiinteistön tulevalle omistajalle. Samalla tulee pohdittavaksi kenen omistuksessa kiinteistöjen 444-519-1-136 ja 444-519-1-28 tulisi olla, sillä tien ylläpidosta ja mahdollisista peruskunnostuksista tulevat kulut kohdistuvat kiinteistön omistajalle. Luonnollisinta olisi tässä tapauksessa myydä ne koulurakennuksen ja siihen kuuluvan kiinteistön yhteydessä, sillä voidaan olettaa, että suurin liikenne suuntautuu myös jatkossa varsinaiselle koulukiinteistölle.

Lohjan kaupunki on aiemmin, joissakin tapauksissa lahjoittanut

kyläyhdistys-, kylätoimikuntakäyttöön rakennuksia, mutta säilyttänyt varsinaisen maapohjan, eli kiinteistön omistuksen itsellään. Joissakin tapauksissa, kun esim. rakennuksen ylläpito on rasittanut liikaa yhdistystoimintaa taloudellisesti tai yhdistyksen muiden resurssien heikennyttyä, rakennus on palautunut kaupungille lähtötilannetta heikommassa kunnossa. Näin ollen mikäli Lohjan kaupunki päättää lahjoittaa rakennuksen Ikkalan kyläyhdistykselle, mutta pitää lohkottavan kiinteistön omistuksessaan, niin sopimusta laadittaessa tulee miettiä myös mahdollisen kunnan aleneman mukanaan tuomat rasitteet (peruskorjaus, purku jne.), mikäli kohde tulevaisuudessa jostain syystä palautuu takaisin kaupungille. Näin ollen on selkeintä myydä entinen nuorisotalo ja sille lohkottava kiinteistö vaikka vain nimellisellä hinnalla kyläyhdistyskäyttöön, jolloin mahdolliset tulevaisuudessa eteen tulevat vastuut ja velvoitteet poistuvat kaupungilta kokonaisuudessaan. Lisäksi, mikäli lahjoitus toteutetaan vastikkeetta, tulee mietittäväksi kaupungin alueella sijaitsevien eri yhdistysten tasapuolinen kohtelu.

Lisätiedot	Tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio@Lohja.fi, Kaupungeingeodeetti, kaupungin maankäyttö- ja logistiikkapalveluiden päällikkö Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi
Oheismateriaali	Kuva kiinteistöistä Ehdotus muodostettavan kiinteistön alueesta
Esittelijä	Tekninen johtaja Moisio Markus
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että  1. Ikkalan entiselle nuorisotalolle muodostetaan oma kiinteistö esittelytekstissä mainitun kuvauksen mukaisesti;  2. valtuuttaa kaavoitus, kiinteistö- ja kartastopalvelut määrittämään tarkoituksenmukaisen määrälän ulottuvuuden entiselle nuorisotalolle muodostettavalle kiinteistölle;  3. kiinteistöille 444-519-1-136 ja 444-519-1-28 muodostetaan tarvittavat kulku-, yms. rasitteet palvelemaan muodostettavaa kiinteistöä;  4. muodostettava kiinteistö myydään kyläyhdistyskäyttöön julkisella huutokaupalla korkeimman tarjouksen tehneelle;  5. myyntiehdossa edellytetään kiinteistön ostaja hankkimaan omat tarvittavat liittymät muodostettavalle kiinteistölle vuoden kuluessa siitä, kun kauppa on saanut lainvoiman. Muutoin kiinteistö palautuu kaupungille;  6. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön ilmoittamaan vuokra- yms. mahdollisten käyttöoikeus sopimusten irtisanomisesta tarvittaville tahoille;  7. Ikkalan koulukiinteistö 444-519-1-3 ja siihen liittyvät kiinteistöt 444-519-1-136, sekä 444-519-1-28 sekä Ikkalan entinen koulurakennus myydään julkisella huutokaupalla.
Vastaesitys	Lena Tallqvist esitti Pauliina Jalola-Korhosaaren, Hannu-Pekka Poikosen, Mikko Koiviston, Päivi Kellokosken ja Leif Wirtasen kannattamana seuraavan vastaesityksen.  Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että  1. Ikkalan entiselle nuorisotalolle muodostetaan oma kiinteistö

esittelytekstissä mainitun kuvauksen mukaisesti;

2. valtuuttaa kaavoitus, kiinteistö- ja kartastopalvelut määrittämään tarkoituksenmukaisen määrään ulottuvuuden entiselle nuorisotalolle muodostettavalle kiinteistölle;

3. kiinteistöille 444-519-1-136 ja 444-519-1-28 muodostetaan tarvittavat kulku-, yms. rasitteet palvelemaan muodostettavaa kiinteistöä;

4. entinen nuorisotalo lahjoitetaan Ikkalan kyläyhdistykselle vastikkeetta, maapohja jää kaupungin omistukseen;

5. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön ilmoittamaan vuokra- yms. mahdollisten käyttöoikeus sopimusten irtisanomisesta tarvittaville tahoille;

6. Ikkalan koulukiinteistö 444-519-1-3 ja siihen liittyvät kiinteistöt 444-519-1-136, sekä 444-519-1-28 sekä Ikkalan entinen koulurakennus myydään julkisella huutokaupalla.

Puheenjohtajan tiedustellessa asiaa kukaan teknisen lautakunnan jäsenistä ei ilmoittanut vastustavansa Lena Tallqvistin vastaesitystä

Päätös Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Lena Tallqvistin vastaesityksen.

Täytäntöönpano Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 414

Lisätiedot Tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio@Lohja.fi, Kaupungingeodeetti, kaupungin maankäyttö- ja logistiikkapalveluiden päällikkö Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi

Oheismateriaali Kuva kiinteistöistä  
Ehdotus muodostettavan kiinteistön alueesta

Esittelijä Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1.että Ikkalan entiselle nuorisotalolle muodostetaan oma kiinteistö esittelytekstissä mainitun kuvauksen mukaisesti;

2. valtuuttaa kaavoitus, kiinteistö- ja kartastopalvelut määrittämään tarkoituksenmukaisen määrään ulottuvuuden entiselle nuorisotalolle muodostettavalle kiinteistölle;

3. että kiinteistöille 444-519-1-136 ja 444-519-1-28 muodostetaan tarvittavat kulku-, yms. rasitteet palvelemaan muodostettavaa kiinteistöä;

4. että entinen nuorisotalo lahjoitetaan Ikkalan kyläyhdistykselle vastikkeetta, maapohja jää kaupungin omistukseen;

5. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön ilmoittamaan vuokra- yms. mahdollisten käyttöoikeus sopimusten irtisanomisesta tarvittaville tahoille;

6. että Ikkalan koulukiinteistö 444-519-1-3 ja siihen liittyvät kiinteistöt 444-519-1-136, sekä 444-519-1-28 sekä Ikkalan entinen koulurakennus myydään julkisella huutokaupalla.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

ote Ikkalan kyläyhdistys  
tiedoksi kaupungingeodeetti Ruutiainen, kaavoituspäällikkö Rinkinen,  
tilapäällikkö Peltonen, tonttipalveluinsinööri Laitakari,  
kiinteistökoordinaattori Weiland

-----