Mattisenlahden koulun myynti määräaloineen

Elinympäristölautakunta 12.11.2026
532/10.03.02.03.00/2026

Liperin kunta omistaa osoitteessa Mattisenlahden koulutie 7 sijaitsevan entisen Mattisenlahden koulun sisältävän kiinteistön. Koulurakennus on n. 479 k-m2, puurakenteinen ja vanhin osa on rakennettu vuonna 1898. Rakennus on laajennettu ja peruskorjattu vuonna 2001. Määräalalla on päärakennuksen lisäksi pienempi koulurakennus (n. 200 k-m2) ja talousrakennus (n. 80 k-m2), joka toimii varastokäytössä.

Asiaan liittyvän kouluverkkoselvityksen päätöskäsittely eteni hyvinvointilautakunnan (12.6.2024) kautta kunnanhallitukseen (17.6.2024) ja kunnanvaltuusto käsitteli sen kokouksessaan 24.6.2024 (§ 34). Päätös tarkoitti kahden kyläkoulun lakkauttamisen tutkimista ja joista toinen oli Mattisenlahden koulu. Valtuusto päätti lakkauttaa koulun 24.02.2025 § 19 päätöksellään. Päätöstä valmisteltiin ja perusteltiin laajasti. Lakkautuksella tavoitellaan mm. yhteensä noin 300 000 euron vuosisäästöä.

Lakkautuspäätöksen jälkeen kiinteistö on ollut julkisessa myynnissä kesästä 2026 alkaen. Kohteeseen ei kuitenkaan saatu tällä ajalla yhtään tarjousta, minkä vuoksi kohde laitettiin myyntiin tarjouskaupalla syyskuun lopulla. Huutokaupan voittanut tarjous määräpäivään 2.11.2026 mennessä oli 12 001 euroa määräaloineen.

Mattisenlahden alueelle ei ole määritetty maankäytön toteutusohjelman mukaista omaa Y-tontin tai muun käyttötarkoituksen mukaista yksityiskohtaista hintaa. Laajan määräalan lähtökohtainen myyntihinta olisi kuitenkin asuintonttina 25 000 euroa. Kohde on ollut erittäin vaikeasti myytävä, minkä vuoksi on perusteltua myydä kohdekokonaisuus alle valtuuston hyväksymän myyntihinnan. Määräala myydään tarjottuun 12 001 euron hintaan. Rakennukset kuuluvat tontin hintaan. Tällöin kunnalle ei lähtökohtaisesti jää rakennuksista minkäänlaisia vastuita kaupan jälkeen.

Kunnalle jää ko. kiinteistölle vielä hehtaarin puustoinen määräala, joka soveltuu esim. asuintontiksi sekä urheilukentän alue, jonka maankäyttöä ja tarvetta tutkitaan jatkossa. Koulun ostaja on ilmoittanut kiinnostuksensa kentän alueeseen.

Lisäksi ostaja on esittänyt liitteen kauppakirjaluonnokseen seuraavia muutoksia, joista tulee tehdä linjaus/päätös.

- Myynti-ilmoituksessa ei ollut mainintaa lohkomiskuluista. Ostaja esittää, että *koska ostajalle tulevaa lohkomiskulua ei mainittu*

huutokaupan myyntiehdoissa, pyydämme, että kunta vastaa siitä tai että sovimme kulun jakamisesta.

Yleisenä linjauksena vaatimuksiin todettakoon, että kunta on noudattanut periaatetta, jossa ostaja aina vastaa saadusta hyödykkeestään, eli tontista ja sen kuluista kaupan jälkeen (kuten lohkominen). Tänä koskee niin yksityistä ostajaa kuin myös kuntaa ostajana. Kenelle myytävän määräalan lohkominen kuuluu, ei ole myynti-ilmoituksessa avattu selkeästi. Ostaja on esittänyt asiaan liittyen myös, että jos heillä on mahdollisuus ostaa myös urheilukentän alue, he lohkovat koko suuremman alueen kerralla omalla kustannuksellaan.

- Ostaja esittää kauppakirjaan muutosta, jolla *pyydetään poistamaan kauppakirjan kohdasta 6 yleisen vastuuvapauden ja nollaan euroon sidotun vastuukaton.*

Huutokaupan jälkeen urheilutilan sisältävästi sivukoulusta on löytynyt jo ostajan aiemmin löytämättömiä vaurioita. Ostajan mukaan rakennuksille tehtyä kuntoarvioita ei ole ollut myynti-ilmoituksissa mukana. Ostaja on ilmoittanut sähköpostilla 6.11.2026 olevansa tietoinen Liperin kunnanhallituksen 3.2.2025 pöytäkirjan § 28 kohdasta, että: *”Mattisenlahden koulun kiinteistö” puolestaan mainitaan kuntoarvion suositukset lisätutkimuksista muun muassa alapohja-, välipohja- ja ulkoseinien alaosarakenteisiin sekä 530 000 euron arvio välttämättömistä rakenne- ja taloteknisistä korjauksista kymmenen vuoden aikana.*

Kunnan tavoite kaupassa on kuitenkin ja yksiselitteisesti ollut, että kaupan yhteydessä kunnalle ei enää jää mitään vastuita vanhoista rakennuksista. Tarjouspyyntö on ollut 125 000 euroa, mikä selkeästi kattaisi myyntihintaa myös rakennuksille, ja siten vähintäänkin osittaista vastuuta rakennusten kunnosta. Huutokaupassa ostajan tarjoama tavoitehintaa merkittävästi alhaisempi hinta määräalasta rakennuksineen on kohdistettu kauppakirjassa vain korvaamaan rakennuspaikan maapohjaa puustoineen (arvo noin 15 000–25 000 euroa). Tällöin korvausta / kauppahintaa luovutettavasta kiinteistön määräalasta ei ole enää riittänyt rakennuksien arvon korvaamiseen. Ne esitetään kauppakirjassa ja sitä koskevassa päätöksessä siten nollahintaisiksi. Tällöin rahallista korvausvastuuta ei myöskään tulisi muodostua. Huutokaupan perusperiaatteet sitovat ostajaa ja lähtökohtaisesti ostaja on hyväksynyt kokonaisuuden (määräala ja rakennukset) sellaisina kuin ne ovat ellei kaupan ehdoissa ole muuta ilmoitettu tai muuta sovita.

Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus hyväksyy poikkeamiset valtuuston hyväksymästä maankäytön toteutusohjelmasta ja sen hintatasoista.

Vaikutusten arviointi	Rakennusten ja määräalan myynti toteuttaa valtuuston hyväksymää kouluverkkosuunnitelmaa ja Mattisenlahden koulun lakkauttamispäätöstä sekä talouden tasapainotustavoitteita. Käyttämättömien rakennusten myynnillä kunta säästää rakennusten hoidon ja ylläpidon vuosittaiset kustannukset.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää, että kunnanhallitus hyväksyy, että tarjouksen jättäneelle myydään kauppakirjassa mainittu 1 hehtaarin määräala rakennuksineen (Mattisenlahden koulu) hintaan 12 001 euroa. Tätä kauppaa koskevan kauppakirjan allekirjoittaa kunnan puolesta Liperin kunnan tekninen johtaja tämä päätös valtakirjanaan.
Päätös	
Ote	kunnanhallitus, valtuusto
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533