

Entisen Källdingen koulun myynti

304/02.07.00.01/2020

Kaupunginhallitus 27.04.2020 § 74

Valmistelija**Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Källdingen kartanon nykyiset omistajat, Gustaf ja Signe Eriksénin kuolinpesän osakkaat Sara Eriksén, Kristina Eriksén ja Ingrid Holmdahl ovat tehneet tarjouksen Nauvon Lillandetin saarella sijaitsevan [Källdingen koulun](#) ostamisesta. Tarjous on 49 000 euroa ja se käsittää kiinteistöt 445-563-1-1 ja 445-563-1-11 mukaan lukien rakennukset ja alueella kasvavat puut. Tarjoajat haluavat liittää alueen takaisin Källdingen kartanoon ja heidän tarkoituksenaan on harjoittaa Turunmaan saariston kestävästä kehitystä tukevaa toimintaa käyttämällä rakennusta esimerkiksi paikalliseen yritystoimintaan tai kotiseutuyhdistyksen toimintaan. Tarjoajat tekivät aikaisemmin 35 000 euron tarjouksen, jonka he keskustelun jälkeen korottivat 49 000 euroon.

Paraisten kaupungin vuoden 2020 talousarviossa Nauvossa sijaitseva Källdingen koulu on myytävien rakennettujen kiinteistöjen listalla. Kiinteistöjen kokonaisala on noin 7 220 m² ja ne sijaitsevat Källdingen kylässä, Nauvon Lillandetissa osoitteessa Lillandintie 564. Matkaa Nauvon keskustaan on noin 10 km, Paraisten keskustaan noin 30 km ja Turkuun noin 50 km. Tontti rajautuu yleiseen tiehen ja merenranta on kiinteistöstä noin 300 metriä etelään. Rakennusten kokonaisbruttoala on noin 900 m². Niiden vuosien aikana, jolloin tontilla on ollut koulutustoimintaa, tontille on tehty mittavia laajennuksia, 1950-luvulla tontille on muun muassa rakennettu asuntola. Koulu sisältyy Nauvon kunnanvaltuuston 12.5.2003 hyväksymään Nauvon rantayleiskaava-alueeseen. Kaavan mukaan molemmat kiinteistöt sijaitsevat AT-alueella eli kyläalueella, joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja elinkeinotoimintaan.

Kaupunki on käynyt pitkään vuoropuhelua Källdingen tilan omistajien kanssa Källdingen koulun omistussuhteesta. Alkuperäisen lahjakirjan ja muiden sen jälkeen tehtyjen luovutusten ehtoihin liittyy epäselvyyksiä. Kiinteistöjen ja rakennusten omistuksen selkeyttämiseksi on etsitty vanhoja asiakirjoja, kuten lahjakirjoja, kauppakirjoja, lainhuutoasiakirjoja ja lohkomispöytäkirjoja.

Rakennus ja maa-alue ovat siirtyneet Nauvon kunnalle vuonna 1889 Källdingen säteritilan aikaisempien omistajien, Fogelbergin pariskunnan lahjakirjalla. Lahjakirjaan sisältyi entinen keramiikkatehdasrakennus, jossa oli sali, kolme kamaria, keittiö ja eteinen, ja erilaisia pieniä rakennuksia sekä 50 vuoden maanvuokraoikeus. Rakennukset ja kiinteistöt luovutettiin kunnalle sillä ehdolla, että lahjaa käytettäisiin kansankouluna ja mikäli koulutoiminta loppuisi, rakennukset palautettaisiin senhetkisessä kunnossa viiden vuoden kuluttua Källdingen säteritilalle. Vuonna 1895, kuusi vuotta lahjakirjan kirjoittamisen

jälkeen, Fogelbergit myivät Kälidingen kartanon Kälidingen koulua lukuun ottamatta Emil Eriksénille. Koulualueen vuokraoikeus muuttui omistussuhteeksi vuonna 1932, kun Kälidingen säteritilan silloiset omistajat Gustaf ja Signe Eriksén luovuttivat nykyisen kiinteistön 445-563-1-1, sekä vuonna 1955 nykyisen kiinteistön 445-563-1-11 lahjana Nauvon kunnalle.

Kälidingen koulu toimi vuosina 1888 - 2005, vuodesta 1956 eteenpäin sisäoppilaitoksena. Koulun sulkemisen jälkeen Kårkullan kuntayhtymällä oli rakennuksessa toimintakeskus syksyyn 2016 saakka. Sen jälkeen kun Kårkullan kuntayhtymä siirsi toimintansa pois, kohteen myynti on ollut suunnitelmassa, ja vaikka se ei ole virallisesti ole ollut myynnissä, kokonaisuudesta on vuonna 2019 tehty pari tarjousta, joiden suuruusluokka on ollut 50 000 - 80 000 euroa. Kaupungin vuonna 2018 teettämän arvioinnin mukaan kohteen markkina-arvo on 80 000 - 150 000 euroa.

Tontti on kaupungin omistuksessa vuosina 1932 ja 1955 tehtyjen lahjakirjojen nojalla, mutta koulutoiminnan ja yleishyödyllisen toiminnan loputtua rakennukset tulee lahjakirjan mukaan palauttaa senhetkisessä kunnossa Kälidingen säteritilan omistajille eli tarjoajille. Sitä, mitä senhetkisellä kunnolla on tarkoitettu, voidaan vain spekuloida. Koskeeko se lahjoitettua rakennusta vai rakennusta ja myöhemmin rakennettuja lisärakennuksia?

Kaupungilla ja Kälidingen kartanolla on kaksi vaihtoehtoa saada asiaan selvyyttä ilman oikeusprosessia. Kaupunki sopii Kälidingen kartanon omistajien kanssa kiinteistön ja rakennusten myymisestä yhdessä ja myyntisumman jakamisesta. Toinen vaihtoehto on, että toinen osapuoli ostaa toisen osapuolen ulos.

Kaupungilla ei ole enää tarvetta kiinteistöille, mutta Kälidingen kartanon omistajat ovat pitkään olleet aktiivisia ja osoittaneet voimakasta kiinnostusta koulukiinteistön palauttamiseen osaksi kartanoa. Omistukseen liittyvien epäselvyyksien vuoksi on loogista hyväksyä tarjous ja myydä kaupungin osuus kokonaisuudesta heille. Arvioinnissa kokonaisuuden hintahaarukka oli 80 000 - 150 000 euroa, mikä osoittaa kyseessä olevan hankala kohde. Varmuudella ei voida sanoa, kuinka paljon tai vähän kohteesta tarjottaisiin, jos se asetettaisiin myyntiin. Kokonaisuuden omistukseen liittyy edelleen erimielisyyksiä ja epäselvyyksiä, mutta myyntiehdotuksen myötä sekä kaupunki että tarjoajat tekevät asiassa kompromissin, jotta asia etenee ilman oikeusprosessia, joka maksaisi kaupungille sekä aikaa että rahaa.

Hallintosäännön §:n 60 kohdan 6 mukaan kaupunginhallitus päättää sellaisten kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myynnistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan, ja vahvistaa vähimmäishinnan kiinteistöille. Kaupunki on jo todennut, ettei sillä ole tarvetta oman toiminnan harjoittamiseen rakennuksessa, minkä vuoksi kohde on myyntilistalla. Myyntitavasta ei ole tehty päätöstä. Koska kyse on kiinteistöjen myynnistä yksityishenkilöille, kuntalain (410/2015) 130 §:n määräyksiä ei sovelleta, eli myyntiä ei tarvitse toteuttaa tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, eikä kohdetta tarvitse myydä puolueettoman arvioijan määrittelemään markkinaperusteiseen hintaan.

Ehdotus

Kaupunginhallitus myy kiinteistöt 445-563-1-1 ja 445-563-1-11 sekä kiinteistöihin

kuuluvat rakennukset ja liittymät ja alueella kasvavat puut Gustaf Eriksénin ja Signe Eriksénin kuolinpesälle. Kauppahinta on 49 000 euroa.

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 30.9.2020. Kaupunki laatii kauppakirjan, ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Tarjoajat, kiinteistöpäällikkö, kiinteistösihteeri AJ, maankäyttöinsinööri, kaupunginlakimies
