

Linjamäen vanhan koulun kiinteistön myynti- ja hinnoittelupäätös

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 31
457/10.00.02.02/2025

Valmistelija

Tölli Antti, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Valtuusto on päättänyt Linjamäen vanhan koulun sekä muiden kunnan omistamien vajaakäyttöisten kiinteistöjen realisoinnista kokouksessaan 12.12.2022 § 169. Samaisessa päätöksessä valtuusto päätti valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kohteita koskevat hinnoittelupäätökset ja muut tarvittavat toimenpiteet.

Linjamäen vanha koulu on Linjamäki - Keravanjokilaakson osayleiskaava-alueella, jossa kaavamääräyksenä on AT-1 (kyläalue). Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asumisen tarvitsema palvelurakentaminen.

Tässä päätöksessä hallitukselle tuodaan päätettäväksi kohteen myyntihinta ja -tapa.

Myytävän kiinteistön perustiedot:

- Kaupan kohde: Kiinteistö 858-404-3-2217 ja sillä sijaitseva rakennus. Rakennus on suojeltu osayleiskaavassa sr-2 suojelumerkinnällä (kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus). Rakennus tulisi säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu.
- Rakennusten pinta-ala: karkeasti arvioituna noin 670 m²
- Kiinteistön pinta-ala: 5 141 m²
- Rakennusoikeus: Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla asumiseen enintään 400 k-m². Loppuosa on osoitettava muuhun käyttöön.
- Käyttötarkoitus: Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Erilliset sauna- ja talousrakennukset ovat suositeltavia. Rakennuspaikalle saa sijoittaa lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen tulee olla asuinrakentaminen.
- Muuta: Kiinteistö on liittynyt kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Lämmitysmuoto on sähkölämmitys.
- Ulkopuolinen kuntoarvio: Rakennus vaatii korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteitä.

Kunta on tilannut tätä hintapäätösesitystä varten ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) hinta-arvion kohteen tämänhetkisestä markkina-arvosta. Arvion mukaan kohteen markkina-arvo on 308 000 - 462 000 euroa.

Huutokaupat.com- sivustolla on mahdollisuus valita kolme erilaista myyntitapaa, myydään eniten tarjoavalle, myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous ja hintavaraus. Valittaessa myyntitavaksi myydään eniten tarjoavalle, on kohde myytävä korkeimman tarjouksen tekijälle riippumatta siitä mikä korkein tarjous on. Kun myyjä pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous, voidaan huutokaupan jälkeen päättää, miten edetään, onko saatu tarjous riittävä

vaiko ei. Hintavaraus on kahden edellisen myyntitavan yhdistelmä. Siinä kohteelle asetetaan hintavaraus, jonka täyttyessä kohde myydään eniten tarjoavalle. Jos tarjoukset jäävät hintavarauksen alle, myyjällä on mahdollisuus harkita, myydäänkö kohde korkeimman tarjouksen tehneelle. Tehty tarjous sitoo tarjouksen tekijää, kunnes myyjä ilmoittaa hyväksytäänkö vai hylätäänkö tarjous.

Tarjouskilpailun myyntitavaksi esitetään hintavarausta ja hintavaraukseksi ulkopuoliseen arvioon perustuen 308 000 euroa. Tarjousten jäädessä hintavarausten alle, kunnalla on mahdollisuus hylätä tai hyväksyä korkein tarjous. Mikäli korkein tarjous ylittää hintavarauksen, tulee tarjous hyväksyä ja kohde on myytävä korkeimman tarjouksen tehneelle.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- asettaa Linjamäen vanhan koulun ja sen osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan 858-404-3-2217 myyntiin tarjouskilpailulla (Huutokaupat.com);
- asettaa tarjouskilpailun hintavaraukseksi 308 000 euroa;
- että tämä hinnoittelu- ja myyntipäätös on voimassa 31.12.2026 asti.

Käsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, jäsen Nyman ehdotti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus raukesi kannattamattona.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.