

Klemetskogin koulu, kiinteistön myynti- ja hinnoittelupäätös

Kunnanhallitus 20.04.2026 § 179
458/10.00.02.02/2025

Valmistelija

Tölli Antti, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tuusulan kunnanvaltuusto on päättänyt Klemetskogin koulun sekä muiden kunnan omistamien vajaakäyttöisten kiinteistöjen realisoinnista ja valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kohteita koskevat hinnoittelupäätökset ja muut tarvittavat toimenpiteet (kunnanvaltuusto 12.12.2022 § 169).

Klemetskogin koulu sijaitsee Ruotsinkylä - Myllykylä osayleiskaava-alueella, ja alueen kaavamääräys on AT-1 (kyläalue). Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asumisen tarvitsema palvelurakentaminen. Koulukiinteistö on lohkottu kahteen osayleiskaavan mukaiseen rakennuspaikkaan. Rakennuspaikan 858-411-18-2 alueella on isompi, punainen koulurakennus ja rakennuspaikan 858-411-18-54 alueella pienempi, keltainen koulurakennus sekä piharakennukset.

Tässä päätöksessä hallitukselle tuodaan päätettäväksi kummankin rakennuspaikan myyntihinta ja -tapa.

Myytävien kiinteistöjen perustiedot:

Kiinteistö 858-411-18-2

- Kaupan kohde: Kiinteistö 858-411-18-2 ja sillä sijaitseva rakennus (isompi punainen koulurakennus). Rakennus on suojeltu osayleiskaavassa sr suojelumerkinnällä kulttuurihistoriallisen, rakennustaiteellisen tai muun erityisarvon arvokas vuoksi. Rakennus tulisi säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu.
- Rakennusten pinta-ala: karkeasti arvioituna noin 740 m²
- Kiinteistön pinta-ala: 6 338 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.
- Lämmitysmuoto: öljylämmitys
- Muuta: Kiinteistöllä yhteinen vesi- ja viemäri- sekä sähköverkosto toisen koulukiinteistön kanssa.
- Ulkopuolinen kuntoarvio: Rakennus vaatii korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteitä.

Kiinteistö 858-411-18-54

- Kaupan kohde: Kiinteistö 858-411-18-54 ja sillä sijaitsevat rakennukset (pienempi koulurakennus sekä piharakennukset). Rakennus on suojeltu osayleiskaavassa sr suojelumerkinnällä

kulttuurihistoriallisen, rakennustaiteellisen tai muun erityisarvon arvokas vuoksi. Rakennus tulisi säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu.

- Rakennusten pinta-ala: karkeasti arvioituna noin 132 m²
- Kiinteistön pinta-ala: 5 444 m²
- Rakennusoikeus: Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla asumiseen enintään 400 k-m².
- 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.
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys
- Muuta: Kiinteistöllä yhteinen vesi- ja viemäri- sekä sähköverkosto toisen koulukiinteistön kanssa.
- Ulkopuolinen kuntoarvio: Rakennus vaatii korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteitä.

Kunta on tilannut molempia kiinteistöjä varten ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) hinta-arvion rakennuspaikkojen tämänhetkisestä markkina-arvosta. Arvion mukaan kiinteistön 858-411-18-2 markkina-arvo on 392 000 - 588 000 euroa ja kiinteistön 858-411-18-54 116 000 - 174 000 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 täytyessä 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.

Kummankin tarjouskilpailun myyntitavaksi esitetään hintavarausta ja kiinteistön 858-411-18-2 hintavaraukseksi ulkopuoliseen arvioon perustuen 392 000 euroa ja kiinteistön 858-411-18-54 hintavaraukseksi 145 000 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 Klemetskogin koulun ja osayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat 858-411-18-2 ja 858-411-18-54 myyntiin tarjouskilpailulla siten, että kohteet myydään erikseen (Huutokaupat.com)
- asettaa kiinteistön 858-411-18-2 tarjouskilpailun hintavaraukseksi 392 000 euroa ja kiinteistön 858-411-18-54 tarjouskilpailun hintavaraukseksi 145 000 euroa
- että tämä hinnoittelu- ja myyntipäätös on voimassa 31.12.2026 asti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.