



Linjamäen koulu, Linjamäen koulutie 4, 05430 Nuppulinna

Tuusulan kunta myy koulukäytöstä poistuneen Linjamäen koulurakennuksen kiinteistöineen, joka sijaitsee maaseutumaisella alueella Kellokoskentien varrella. Rakennus on suojeltu osayleiskaavalla.

Talo on rakennettu vuonna 1917 ja sitä on laajennettu 70-luvulla sekä peruskorjattu vuonna 2007. Rakennuksen kokonaisala on 667 k-m². Rakennus on puurakenteinen, jossa vanha osa on hirrestä ja laajennus puurankarunkoinen. Julkisivu on lautaverhoiltu.

Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus on *yleissivistävien oppilaitoksen rakennukset* ja kaavamerkintänä AT-1, kylä-alue, jolla sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsema palvelurakentaminen.

Kaavan mukaan kokonaispinta-alasta 667 m² asuinkäytössä saa olla enintään 400 m² ja loput on osoitettava muuhun käyttöön, esim. ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan pienimuotoiseen liiketoimintaan.

Koulurakennuksella on osayleiskaavan mukaan sr-2 suojelumerkintä, mikä tarkoittaa, että kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulisi säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu.

Rakennuksen muuttaminen osittain asuinrakennukseksi edellyttää toimenpiteitä sekä lupamenettelyä. Jos lupamenettelyä vaativia toimenpiteitä ei tehdä rakennuksessa, kaava mahdollistaa mutta ei velvoita rakennuksen osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisen asuinrakennukseksi. Lisätietoja: rakennustarkastaja Anne Savolainen, anne.savolainen@tuusula.fi, p. 040314 3589. Rakennukseen tehtävien muutosten yhteydessä tulee olla yhteydessä myös muuseoviranomaiseen (alueelliseen vastuumuseoon), koska kohde on suojeltu. Lisätietoja: juha.h.vuorinen@hel.fi.

Kohde myydään avoimella tarjouskilpailulla Huutokaupat.com -verkkosivustolla. Tarjouskilpailu alkaa 2.3.2026 klo 6.00 ja päättyy 20.4.2026 klo 19.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

Myyjällä ei ole tässä ilmoituksessa olevan tiedon lisäksi muuta tietoa esimerkiksi kohteen tarkemmasta remonttihistoriasta. Myyjä suosittelee ostajaehdokkaita saapumaan näyttöön ja tutustumaan kohteeseen paikan päällä. Kohteessa järjestetään yksi näyttö. Näytön ajankohta löytyy ilmoituksesta. Tarvittaessa järjestetään toinen näyttö.

Lisätietoja:

Antti Tölli, Tuusula kunta

Kiinteistökehityspäällikkö

antti.tolli@tuusula.fi

puh. 040 314 3531

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Rakennuksen perustiedot

Sijainti	Linjamäen koulutie 4, 05430 Nuppulinna
Nykyinen käyttötarkoitus	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Omistumuoto	Omistus
Rakennuksen pinta-ala	Noin 667 k-m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattua.
Asuinkerrosten lukumäärä	Yksi kerros, lisäksi vintti (käytävällä luukku katossa tikkaille, vintillä sähköpääkeskus sekä ilmastointiputkia). Kivijalassa sähkökeskus pohjavesipumppuja varten (liittyen sadevesikaivoon) sekä pieni kellaritila.
Rakennusvuosi	Noin 1917, laajennettu 1974
Pääasiallinen rakennusmateriaali:	Puu/lautaverhoilu (vanhassa osassa on hirsirunko, 70-luvulla valmistuneessa osassa on rankarakenne).
Katto	Harjakatto/pelti
Rakennuksen tilat	8 h, eteisaula, 9 wc (yhdessä näistä suihku), 2 suihkuhuonetta, joiden yhteydessä pukuhuoneet
Lämmitys	Suora sähkölämmitys, sähköpatterit. Kiinteistön märkätilojen lämmitys on toteutettu kattolämmityksellä.
Käyttövesi- ja viemäri	Kiinteistö on liitetty alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon vuonna 2018. Tonttivesijohdot ja piha-alueiden liittyvä viemärointi on myös uusittu. Lämminkäyttövesi tuotetaan kahdella sähkölämmitteisellä vesivaraajalla,
Ilmanvaihto	Tilakohtainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto, LTO
Sähköliittymä	Siirtyy ostajalle kaupan mukana.
Tulisijat	Huoneissa ollut aikaisemmin pönttöuuneja, myöhemmin uuneihin lisätty sähkövastukset
Kuntotarkastus	Kiinteistön kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 23.5.2025, Nordic CMG Oy
Asbestikartoitus	Ei tietoa.
Vapautuminen	Sopimuksen mukaan.

Hinta ja kustannukset

Hinta	Hinta määräytyy tarjouskilpailun pohjalta.
Muut maksut	Ostaja vastaa varainsiirtoverosta (3 %). Muut kulut: mm. kiinteistövero, sähkö, vesi ja jätehuolto.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Rakennuksen lisätiedot

Rakennuksen kunto

Tyydyttävä, lisätietoja: Nordic CMG Oy:n kuntoarvion 23.5.2025

Tehdyt remontit

LVI

2018: Liitos kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. 2 kpl IV-koneita uusittu

2007: LVI-peruskorjaus. Käyttövesi- ja viemäriverkostot ja ilmanvaihto on uusittu pääosin peruskorjauksessa v. 2007.

1988: Pihan sadevesiviemäreiden uusintaa

RAKENNUS

1974: Lisärakennus

1988: Lisärakennuksen kattomuutos

2007: Peruskorjaus (uusittu mm. sisäpintoja ja kalusteita)

2007: Sähköjen peruskorjaus

Merkittävimmät korjaustarpeet

Nordic CMG Oy:n kuntoarvion 23.5.2025 mukaan:

- Sadevesiviemärien kuvaus ja huuhtelu.
- Asfalttoinnin korjaukset.
- Katosten kunnostus ja maalaus, sekä katteen uusiminen.
- Julkisivujen, ikkunoiden ja ovien maalaus, korjaus ja huolto.
- Vesikatteen puhdistus ja maalaus.
- IV-järjestelmien tarkastus, puhdistus ja säätötyöt.
- Sähköverkon liittymiskaapelin ja pääkeskuksen nousukaapelin uusiminen.
- Sisä- ja ulkovalaistuksen valonlähteiden läpikäynti ja päivitys (LED).

Lisäksi raportissa suositellaan erillisiä kuntotutkimuksia mm. rakennuksen rungolle ja alapohjalle sekä viemärin kuvausta ja kunnon selvittämistä.

Katso tarkemmat tiedot rakennuksen kunnosta, tehdyistä remonteista sekä korjaustapeista: *Kiinteistön kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 23.5.2025, Nordic CMG Oy*

Palvelut

Kellokosken keskustan palvelut n. 5 km ja Jokelan keskustan palvelut n. 7 km, Lähin julkisen liikenteen pysähdyspaikka n. 500 metrin päässä. Sitä kautta liikennöi bussiyhteys Jokelaan ja Kellokoskelle.,

Rakennuksen tilat ja materiaalit

Lattiat

Pääosin muovimatto

Seinät

Maalattuja, wc/märkätiloissa osin laatoitettu

Wc-tilat

Wc-istuin, allas, peili

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Lisätietoja

Rakennus on varustettu sadevesiviemäreillä ja kaivoilla, johon vesikatolta tulevat sadevedet on johdettu. Todennäköisesti kiinteistöllä ei ole salaojajärjestelmää.

Käytössä on kahden pumpun jätevesipumppaamo. Teknisten ope-
tustilojen laitteita on poistettu käytöstä.

Kiinteistössä on antennijärjestelmä. Antennijärjestelmään kuuluu ulkoantenni, antennivahvistin, haaroittimia, antennipisteet ja järjestelmän johdotukset. Antennijärjestelmä on todennäköisesti saneerausvuodelta 2007 ja tukee todennäköisesti HD-lähetyksiä.

Kuntoarvion mukaan kiinteistössä on lähiverkkojärjestelmä. Järjestelmään kuuluu wifi-reitittimiä ja niiden kaapeloinnit. Lähiverkkojärjestelmä on mahdollisesti lisätty kiinteistöön 2010-luvun loppupuolella. Tarkkaa ajankohtaa ei ole tiedossa. Lähiverkkojärjestelmän tekninen käyttöikä voidaan olettaa päättyneeksi.

Osa vesikalusteiden hanan osista on poistettu sekä osa suihkupäistä sekä sekoittajista poistettu.

Tontti

Tontin omistus

Oma

Kiinteistötunnus

858-404-3-2217

Tontin pinta-ala

5 141 m²

Rasitteet

Kiinteistörekisteriotteiden mukaan kiinteistöön kohdistuu yksi tierasite (oikeutetut: yksityistien tiekunnan osakkaat, rasitettu: 858-404-3-2217 Linjamäen koulu). Lisäksi kiinteistöllä on osuuksia yhteisiin alueisiin.: 1. Yhteinen vesialue, 2. Yhteinen maa-alue (koulutontti) ja 3. yhteinen maa-alue (soranottoalueet).

Rasitukset

Rasitustodistusten mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasituksia.

Kaavoitustiedot

Linjamäki-Keravanjokilaakso osayleiskaava., kaavatunnus: AT-1, kylä-alue, rakennus sr-2, Kiinteistö on pohjavesialueella (pv-3). Rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaan tärkeälle pohjavesialueelle, mikä tulee myös suunnittelussa huomioida.

Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsema palvelurakentaminen. Uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-ala on oltava vähintään 5 000 m².

Koulurakennuksella on osayleiskaavan mukaan sr-2 suojelumerkintä, mikä tarkoittaa, että kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulisi säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Kohdetta muutettaessa ja korjattaessa tulee Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta pyytää lausuntoa rakennuslupaa tai poikkeamislupaa varten.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Rakentamisen määrä ja laatu §5: 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. Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², rakentamiseen ei kuitenkaan saa käyttää yli 10 % rakennuspaikan pintaalasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä.

Koulu soveltuu hyvin esim. asumisen ja liiketoiminnan yhdistävään tarpeeseen. Kaavan mukaan kokonaispinta-alasta 667 m² asuinkäytössä saa olla enintään 400 m² ja loput on osoitettava muuhun käyttöön kuten esim. liiketoimintaan.

