

Massbyn koulun myynti / Försäljning av Massby skola

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 29.03.2022 § 36

374/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

Massbyn vanha koulu sijaitsee osoitteessa Massbyntie 91, 01150 SÖDERKULLA. Se on rakennettu vuonna 1896 ja huoneistoala on noin 199 m². Rakennuksessa on toiminut alun alkaen koulu ja sen jälkeen koulumuseo. Viimeiset vuodet rakennus on ollut tyhjiin ja toiminut väliaikaisvarastona. Piha-alueella on myös sauna- ja ulkorakennukset. Kaikki rakennukset ovat kunnoltaan remontoitavia. Rakennukseen tulee lämmitys ja vesi viereisestä Ingman Group Oy Ab:n tehdasrakennuksesta.

Rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä nimeltä Söderkulla 753–419–4–1604 ja rakennuksen tontti on noin 11700 m² määräala koko kiinteistön alasta. Määräala lohkotaan kaupan jälkeen omaksi kiinteistöksi ja lohkomisesta aiheutuvat kustannukset maksaa ostaja. Rakennuksen tontilla sijaitsee rasiiteena Ingman Group Oy Ab:n tehdasrakennuksen lämpökeskus varusteineen.

Sipoon rakennusperintöselvityksessä rakennus on inventoitu arvokkaaksi (luokka 1). Lisäksi kiinteistö rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontilla on muinaisjäännösrekisteriin merkitty historiallisen ajan kyläpaikka (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000010862) kaavassa. Tällä hetkellä kohteen arvotus on kuitenkin muutettu kulttuuriperintökohteeksi.

Rakennusvalvonnan alustavan arvion mukaan koulurakennuksen muuttaminen kokonaan asuinkäyttöön on mahdollista erillisellä poikkeamispäätöksellä ja rakennusluvalla. Myös asuinrakennukseen liittyvien talousrakennusten rakentaminen on kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti mahdollista. Lupien myöntämisen edellytyksenä on kuitenkin Porvoon museon puoltava lausunto.

Varsinainen myynti

Tekninen valiokunta on hyväksynyt 1.6.2021 § 72 Toimitilat -yksikön toimenpiteet kiinteistökantaan. Tässä on linjattu, että Massbyn vanha koulu myydään omaan käyttöön tarpeettomana. Päätökseen perustuen rakennuksesta tehtiin arviokirja 22.12.2021 (liite 1). Tässä rakennuksen ja määräalan hinnaksi arvioitiin noin kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta (270.000) euroa +/- 15 %.

Sipoon kunnan Toimitilat -yksikkö teki Kiinteistöväilytys Silfvenius Oy:n kanssa toimeksiannon myynnistä 17.1.2022. Kohde asetettiin myyntiin arviokirjassa esitetyllä hinnalla ja siitä laadittiin myyntiesite (liite 2). Myynti-ilmoitukset julkaistiin 30.-31.1.2022 Internetin välityssivustoilla. Mahdollisten tarjousten jättöpäiväksi asetettiin 18.3.2022 klo 12.00. Tämän jälkeen käytiin tarjousneuvottelua. Väilytysliike järjesti kohteella yhteensä 26 yksityisnäyttöä (liite 3).

Korkein tarjous

Tarjouksia jätettiin yhteensä kahdeksan. Alin jätetty tarjous oli 140 000 euroa ja ylin 410 000 euroa. Tarjousten koonti on liitteessä 4.

Korkeimman tarjouksen jätti tarjoaja nro 7: Ingman Group Oy Ab. Tarjoaja on tutustunut kohteeseen, myyntiesitteeseen ja kuntoarvioon (liite 5). Tarjoaja on ilmoittanut, että hyväksyy rakennuksen kunnan sekä ottaa vastatakseen myös kaikki mahdolliset piiloviat (kuten kosteusvauriot ja mahdolliset rakennusvirheet). Tarjoaja on perustellut soveltuvuuttaan rakennuksen ostajaksi sillä, että kyseinen rakennus on tarjoajalle tuttu ja he ovat rakennuksen lähin naapuri. Tarjoaja on valmis kunnostamaan arvokkaan koulurakennuksen sekä sitä ympäröivän tontin niiden edellyttämällä tavalla. Koulurakennuksen vesi ja lämmitys tulee tällä hetkellä myös tarjoajan jo omistamasta tehdasrakennuksesta, joten rakennuksen käyttöönotto sujuisi tältä osin helposti. Tarjoaja suunnittelee kiinteistönsä lämmitysjärjestelmän muuttamista ns. täysin vihreäksi, jotta voisi luopua polttoöljystä. Lämmitystapamuutos koskisi myös siis Massbyn vanhaa koulua. Tämä muutos edellyttää lisäämään hankintaa uudelle laitokselle ja tätä tarjoaja saisi myös tämän kiinteistökaupan yhteydessä.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää myydä Massbyn koulun ostotarjouksen seitsemän (7) perusteella Ingman Group Oy Ab:lle. Tekninen valiokunta valtuuttaa vs. Tilapalvelupäällikkö Rainer Långsjön allekirjoittamaan kauppakirjat sekä saattamaan kaupan loppuun valiokunnan puolesta. Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att sälja Massby skola i enlighet med köpanbud sju (7) till Ingman Group Oy Ab. Tekniska utskottet befullmäktigar tf. lokalservicechef Rainer Långsjö att underteckna köpebrevet och fullgöra köpet på utskottets vägnar. Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag. Paragrafen justerades omedelbart.