

## Sisällys

Janakkalan kunnan testamentilla saaman maaomaisuuden myynti, kiinteistöt 165-438-1-27 Vähä-Hiisi ja 165-438-1-5 Ollila.....	2
Kiinteistön myyntiprosessin hoito ja esittely.....	2
Tarjousten viimeinen jättöpäivä ja kellon aika.....	3
Kiinteistöjen myyntihinta ja muut maksut.....	3
Tarjousten hyväksymismenettely ja kauppahinnan maksuehto.....	3
Myytävät alueet 1-5.....	4
Myytävä ala nro 1.....	4
Lisätietoa rakennusten suojelumääräyksistä, Rastila-Rastikankaan osaleiskaavasta kohteen tiedot:.....	5
Muinaismuistoalue kartalla.....	6
Myytävä ala nro 2.....	7
Myytävä ala nro 3.....	8
Myytävä ala nro 4.....	8
Myytävä ala nro 5.....	10
Kiinteistön 1:27 rakennusten kunto.....	10
Rakennusten luvat ja rakentaminen alueella.....	11

Laatinut: Kiinteistöinsinööri, Marika Kolehmainen

## Janakkalan kunnan testamentilla saaman maaomaisuuden myynti, kiinteistöt 165-438-1-27 Vähä-Hiisi ja 165-438-1-5 Ollila

Janakkalan kunta on saanut vuonna 2020 testamentilla maaomaisuutta Janakkalasta, Turengissa sijaitsevan Vähähiidentien varrelta.

Testamentin määräyksen mukaisesti kiinteistöjen tuotto tulee käyttää vanhustyön hyväksi. Maankäyttö on selvittänyt parasta tapaa toteuttaa kiinteistöjen myynti, ja myynnin toteutuksessa päädyttiin siihen, että tarjoukset otetaan vastaan ns. suljetulla tarjousmenettelyllä.

Myyntiin asetettava maaomaisuus käsittää testamentatusta omaisuudesta kiinteistöt:

- 165-438-1-27 Vähä-Hiisi n. 11,7 ha. Kiinteistö käsittää tilakeskuksen, metsää, peltoa sekä vapaa-ajan rakennuspaikan. Alue on Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa osoitettu merkinnöin (AO/s, sm, sr, M, MY, RA/1 o).
- 165-438-1-5 Ollila n. 0,35 ha, peltomaata. Alue on Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa osoitettu merkinnöin (VL, lisäksi alueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, sekä kaavassa merkintä ohjeellinen uusi kokoojakatu ko. kiinteistön läpi).

Vähä-Hiisi tilan määräaloista voi jokaisesta jättää oman tarjouksensa, -ns. osatarjouksen (alueet 1-4) tai tarjouksen voi jättää koko kiinteistöstä 1:27 sekä kiinteistöstä Ollila 1:5.

Tilakeskuksen 1:27 rakennusten osalta päärakennus sekä kaikki muut tilan rakennukset paitsi kivenavetta myydään purkukuntoisena (kivenavetta ei saa purkaa). Maakuntakaavan selvityksessä navetta on arvoitettu suojeltavaksi (kaavassa on sr-merkintä navetalle).

HUOM! Mahdollisista muiden rakennusten purkamisista pitää olla yhteydessä kaupunginmuseoon ja varmistaa, että saa purkaa, mutta myös se miten purkamiset tehdään, ettei aiheuteta vahinkoa muinaisjäännösalueelle/kylätontille. Purkaminen vapauttaisi rakennusoikeutta.

Kaikki myytävät määräalat 1:27 ja kiinteistö Ollila 1:5 ovat eritelty numeroin 1-5 tässä asiakirjassa kohdassa "[Myytävät alueet 1-5](#)" sivuilla 4-11.

### Kiinteistön myyntiprosessin hoito ja esittelyt

Janakkalan kunnan kiinteistöinsinööri hoitaa kiinteistöjen myyntiprosessia, sekä järjestää alueelle kaksi yleistä esittelyä, jolloin ostajat pääsevät tutustumaan alueeseen ja mm. tilan rakennuksiin. Kiinteistöllä saa käydä vapaasti muulloinkin, mutta rakennuksiin pääsy ei ole mahdollista muulloin, kuin ilmoitettujen yleisesittelyjen aikana.

**On huomioitavaa, että rakennuksiin ei saa mennä sisään, mikäli kiinteistöllä käy paikan päällä yleisen esittelyajan ulkopuolella. Rakennukset eivät ole kaikilta osin turvallisia (sortuma/tapaturmavaara).**

Aineistot, kuten päärakennuksen kuntoraportti, kiinteistörekisteriotteet, karttaotteet sekä metsäisten määräalojen puustotiedot ovat tilattavissa kiinteistöinsinööriltä:

[marika.kolehmainen@janakkala.fi](mailto:marika.kolehmainen@janakkala.fi) puh. 050 567 6486, Huom! lomalla 11-15.3. välisen ajan.

### Tarjousten viimeinen jättöpäivä ja kellon aika

Tarjoukset tulee toimittaa yhteystietoineen allekirjoitettuna, to 28.3.2024 klo 14:00 mennessä, osoitettuna:

Janakkalan kunta/Kirjaamo  
Juttilantie 1  
14200 Turenki

Tarjouksen voi toimittaa myös sähköpostitse: [kirjaamo@janakkala.fi](mailto:kirjaamo@janakkala.fi)

Tarjoukseen tulee merkitä viite: Tarjous/Vähähiidentien maaomaisuus

Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei käsitellä. Kirjaamo kirjaa jokaisen tarjouksen saapumisajan.

Tarjouksella on oltava vähintään seuraavat tiedot:

- viitetieto: Tarjous/Vähähiidentien maaomaisuus
- tarjouksen tekijän henkilö- ja yhteystiedot
- tarjottava alue
- hinta
- tarjouksen voimassaoloaika (tarjouksen on oltava voimassa väh. 4 kk:ta (koko käsittelyajan))
- allekirjoitus, nimenselvennys, paikkakunta ja päivämäärä

HUOM! Ostajan on tutustuttava kiinteistön tietoihin huolella ennen tarjouksen jättämistä ja pyydyttävä kiinteistöinsinööriä kaikki saatavilla oleva materiaali mm. karttaote, rekisteriotteet, kuntotarkastusraportti, puustotiedot, kaavatiedot.

### Kiinteistöjen myyntihinta ja muut maksut

Kiinteistöjen arvoa määriteltäessä on otettu EU:n valtioneuvoston päätökset ja määräykset huomioon ja määräalat on arvioitu ulkopuolisella kiinteistön arvioijalla. Pohjahintaa ei myynnin yhteydessä ilmoiteta, vaan kiinteistöt myydään tarjousten perusteella eniten tarjoavalle (kts. tarjousten hyväksymismenettely ja kauppahinnan maksuehto).

#### **Muut maksut, joista ostaja vastaa:**

Kauppanvahvistajan kulu, lainhuutokulut, varainsiirtovero, lohkomiskulut, mahdolliset muut maanmittaustoimitukset mm. mahdollinen vesijätön lunastustoimitus.

### Tarjousten hyväksymismenettely ja kauppahinnan maksuehto

- Tarjoukseen on merkittävä sen voimassaoloaika, ja tarjouksen on oltava voimassa väh. 4 kk:ta (koko käsittelyajan).
- Kaikki määräalat kiinteistöistä Vähä-Hiisi, sekä kiinteistö Ollila myydään tarjousten perusteella kunnanvaltuuston päätöksellä.
- Kunta pidättää oikeuden olla hyväksymättä määräaikaan jätettyjä tarjouksia, mikäli tarjoukset ovat liian alhaisia.
- Ehdollisia tarjouksia ei käsitellä, esim. lainaehto, oman asunnon myynti tmv.
- Mikäli kiinteistöistä/määräaloista jätetyt tarjoukset eivät ole hyväksyttäviä ts. liian alhaisia, voi kunta järjestää uuden tarjousmenettelyn.

- Kauppa tehdään käteiskauppana, - käteiskaupassa koko kauppahinta maksetaan rahana viimeistään kaupantekotilaisuudessa. Kauppahinta maksetaan kunnan osoittamalle tilille erillisellä laskulla.
- Kauppa voidaan tehdä aikaisintaan kesä-heinäkuun 2024 puolella, kun kunnanvaltuuston päätös tarjouksen hyväksymisestä on lainvoimainen.
- Kauppa tulee tehdä viimeistään 2 kk:n kuluessa siitä, kun päätös tarjouksen hyväksymisestä on lainvoimainen.

## **Myytävät alueet 1-5**

Alla s. 4-12 on esitelty kaikkien myytävien alojen perustiedot.

Mitä aiemmin tässä dokumentissa ei ole mainittuna, niin Vähähiidentie on yksityistie, jonka osakkaaksi uusi omistaja tulee. Tiemaksut määräytyvät tieyksikköjen ja perusmaksun mukaan.

Muuta mainittavaa: kaikki kiinteistöllä ja rakennuksissa oleva tavara, tarpeisto, sekä irtain jäävät kiinteistölle kaupan yhteydessä.

### **Myytävä ala nro 1**

Tilakeskus kiinteistöstä 165-438-1-27 yht. n. 3 ha:

- n. 0,82 ha tilakeskus
- peltolohko n. 0,75 ha, peltokohkotunnus1650603530
- rannan metsää n. 1,52 ha.

Yllä mainittu kokonaisuus käsittää kaikki tilan rakennukset rantasaunan mukaan lukien. Alueen tarkat rajat sekä pinta-ala määräytyvät lohkomistoimituksessa, eikä kauppa perustu pinta-alaan. Karttaliitteessä rajat ovat suuntaa antavia. Ostajan on huomioitava, että rannan alueella on mahdollista vesijättöä (ilmavalokuvan perusteella mahdollisesti 500 m<sup>2</sup> vesijättöä). Vesijätön lunastustoimituksen hakeminen ja kulut jäävät ostajalle.

**HUOM!** Hiidenjoen uimaveden laadusta löytyy raportti vuodelta 2021. Se on erikseen saatavilla pyydettävissä. Lisäksi on huomioitava, että Janakkalan Veden jäteveden purkupaikka sijaitsee n. 400-500 m päässä ko. rannan alueesta (Turenkiin päin). *Lisätty tieto veden laadusta 18.3.2024.*

Lisätietoa:

Janakkalan kunnan rakennusjärjestys (kv 17.4.2023 § 32) määrää mm. hevosten pidosta seuraavasti (32 § Hevos- ja ponitallit): Rakennuspaikan, jolla pidetään tai suunnitellaan pidettävän hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri ja muutoin tarkoituksenmukainen. Rakennettaessa hevosten pitämiseen tarkoitettua rakennusta 1-3 hevoselle, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha. Useamman kuin 3 hevosen pitämiseen tarkoitettua rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 ha.

Kaavamääräykset em. alueella Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa ovat: (AO/s, m,sr, M).  
Em. kaava ja määräykset nähtävillä: <https://www.janakkala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/lainvoimaiset-kaavat/yleiskaavat/>



Kuva 1 Tilakeskus rakennuksineen, 1

HUOM! Peltolohkoja 1650603530 sekä 1650603328 (kiinteistön Ollila lohko) sitoo maanvuokrasopimus, jossa vuokra-aika on määräaikainen ajalle 1.1.2021-30.4.2026.

Maanvuokrasopimuksen mukaisesti, mikäli vuokrauksen kohteen pellot tai osa pelloista myydään kolmannelle osapuolelle tai vuokranantaja kuolee kesken vuokrankauden, uusi omistaja tai perikunta (tai perillinen) sitoutuu tämän maanvuokrasopimuksen ehtona maksamaan vuokralaiselle 8 000 € korvauksen, vuokrauksen kohteeseen tehdyistä kunnostamisista, ylläpidosta ja lyhentyneestä vuokra-ajasta, kultakin alkaneelta kalenterivuodelta, jolla vuokra-aika mahdollisesti lyhenee. Mikäli esimerkiksi vuokra-aika päättyisi 5.2.2023, korvaus olisi 4 x 8 000 €.

#### **Lisätietoa rakennusten suojelumääräyksistä, Rastila-Rastikankaan osaleiskaavasta kohteen tiedot:**

14 Vähä-Hiiden kylätontti, 1000038001 kiinteä muinaisjäänös; asuinpaikat, historiallinen

Vähä-Hiiden kylätontti on historiallisen ajan muinaisjäänös (sm). Vanhan talotontin paikannus v. 1758 kartalta, josta se paikantuu hyvin selkeästi tähän, Vähähiidentien länsipuolelle. Kuninkaankartalle v. 1796 - 1804 kylätontti on merkitty kuitenkin tien itä-koillispuolelle, mutta v. 1842 pitäjänkartalla talo on sa-massa paikassa kuin 1753 kartalla eli tien länsipuolella, samoin 1885 senaatinkartalla. Vuoden 1910 maanmittaustoimituskartalla talo on edelleen samalla paikalla tien länsipuolella. V. 1962 kartalla kohta on tyhjä ja päärakennus on tien itäpuolella. Vanha tonttima ja talonpaikka on siis täysin autioitunut 1910-1960 välillä. Paikka on nyt osin pihamaata sekä osin pihan ja tien välistä pusikkaa. Paikalla on näkyvissä vanhan rakennuksen

pohjan jätteitä. Paikka vaikuttaa olevan melko ehjä arkeologisesta näkökulmasta. (muinaisjäännösinventointi)

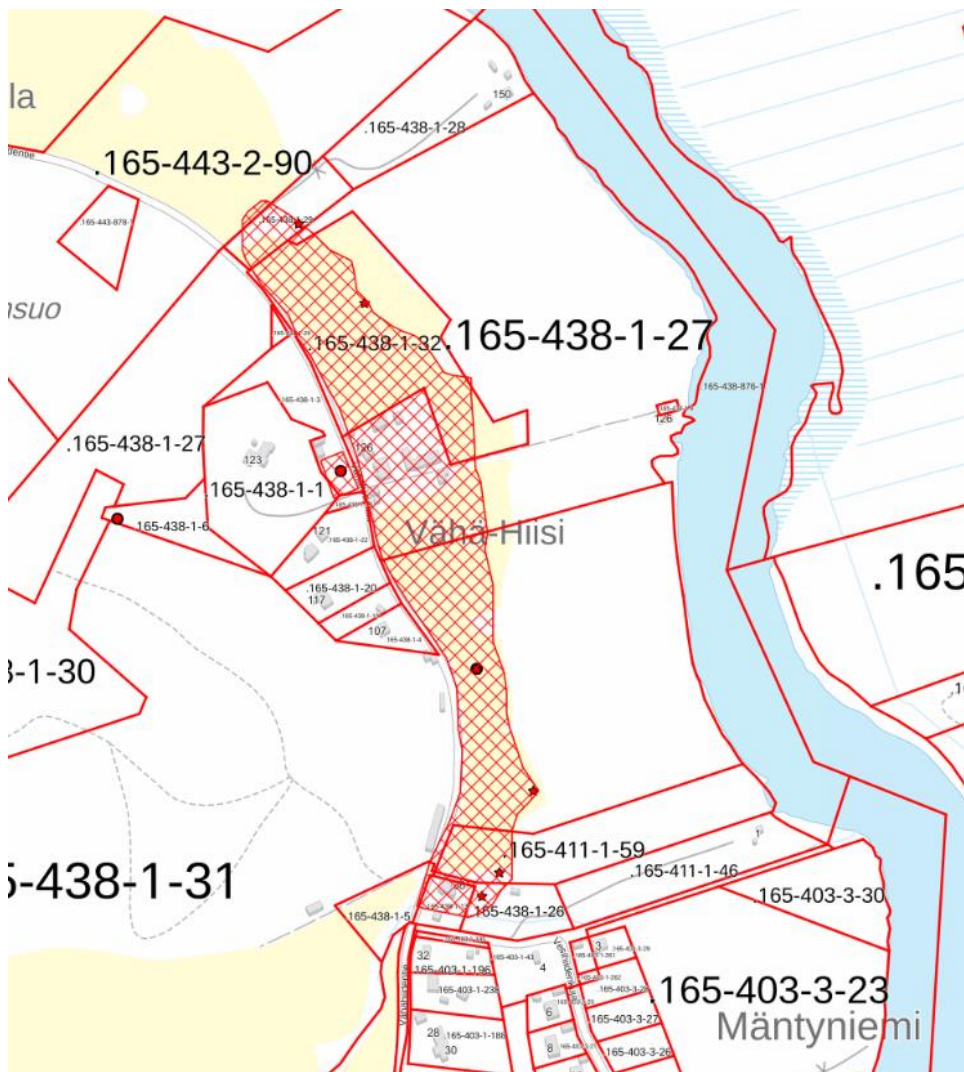
Samat tiedot, kuvia ja karttarajauksia Muinaisjäännösinventoinnissa (2019), s. 16-22 tästä kohteesta: [https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2021/04/Muinaisjaannosinventointi\\_-\\_Rastila-Rastinkangas\\_2019\\_final.pdf](https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2021/04/Muinaisjaannosinventointi_-_Rastila-Rastinkangas_2019_final.pdf)

Maakuntakaavaa ja Janakkalan rakennusinventointi:

Mahdollisista rakennusten purkamisista pitää olla yhteydessä kaupunginmuseoon ja varmistaa, että saa purkaa, mutta myös se miten purkamiset tehdään, ettei aiheuteta vahinkoa muinaisjäännösalueelle. Kivinavettaa ei saa purkaa.

**Huom!** Rakennusvalvonnan mukaan rakennukset saavat olla kiinteistöllä ts. ovat luvallisia ja rakennukset on viety rakennusluparekisteriin. Lisärakentamista suoraan ei voida sallia, sillä rakennusoikeuden määrä on täyttynyt. Lisärakentaminen vaatii siten joidenkin olemassa olevien rakennusten purkamista. Purkaminen on luvanvaraista.

### Muinaismuistoalue kartalla



Kuva 2 Vähä-Hiisi tila, muinaismuistoaluetta

**Myytävä ala nro 2**

Metsäinen määräala kiinteistöstä yht. n. 2,1 ha. Alueen tarkat rajat sekä pinta-ala määräytyvät lohkomistoimituksessa. Karttaliitteessä rajat ovat suuntaa antavia.

Alue on Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa osoitettu merkinnöin (AO/s, sm, sr, M). **HUOM! <- päivitetty tieto/17.3.2024: merkinnät ko. määräalalla nro 2 ovat MY ja sm.**



Kuva 3 ns. Kalpalinnan puoleinen metsäinen määräala, 2

**Myytävä ala nro 3**

Rannan alueen metsäinen määräala, yht. n. 5,5 ha. Alue on Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa osoitettu merkinnöin (M). Alueen tarkat rajat sekä pinta-ala määräytyvät lohkomistoimituksessa. Karttaliitteessä rajat ovat suuntaa antavia. Ostajan on huomioitava, että rannan alueella on mahdollista vesijättöä ja vesijätön lunastustoimituksen hakeminen ja kulut jäävät ostajalle.



Kuva 4 rannan metsäinen määräala, 3

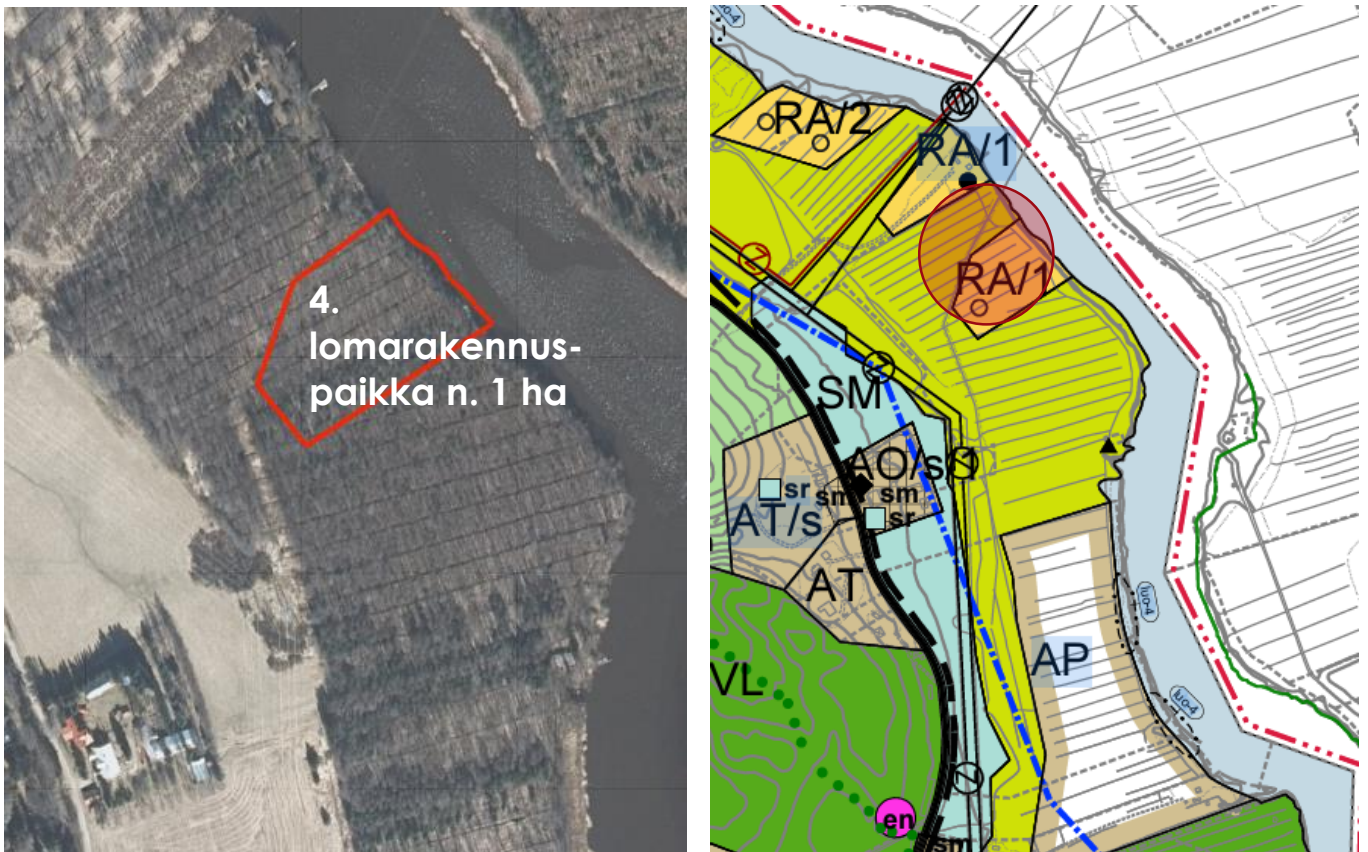


## Myytävä ala nro 4

Lomarakennuspaikka Hiidenjoen rannassa n. 1 ha. Alue on Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa osoitettu merkinnöin RA/1 o, Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu loma-asutukseen ranta-alueella. Luku RA-merkinnän jäljessä ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Kohdemarkinnat osoittavat rakennusten ohjeellisen sijainnin. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan sekä saunarakennuksen ja muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta ( $e=0,05$ ). Rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 60 k-m<sup>2</sup> ja enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunto, vierasmaja ja sauna saavat olla kooltaan yhteensä enintään 80 % kokonaisrakennusoikeudesta. Muut talousrakennukset saavat olla kooltaan yhteensä enintään 20 % kokonaisrakennusoikeudesta. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup>, josta oleskelutilojen osuus tulee olla alle puolet sekä vierasmajan kerrosala enintään 15 k-m<sup>2</sup>. Uusi lomarakennuspaikka.

Alueen tarkat rajat sekä pinta-ala määräytyvät lohkomistoimituksessa. Karttaliitteessä rajat ovat suuntaa antavia. Ostajan on huomioitava, että rannan alueella on mahdollista vesijättöä ja vesijätön lunastustoimituksen hakeminen ja kulut jäivät ostajalle.



Kuva 5 Lomarakennuspaikka Hiidenjoen rannassa, 4

**HUOM!** Hiidenjoen uimaveden laadusta löytyy raportti vuodelta 2021. Se on erikseen saatavilla pyydettävissä. Lisäksi on huomioitava, että Janakkalan Veden jäteveden purkupaikka sijaitsee n. 400-500 m päässä ko. rannan alueesta (Turenkiin päin). Lisätty tieto veden laadusta 18.3.2024.

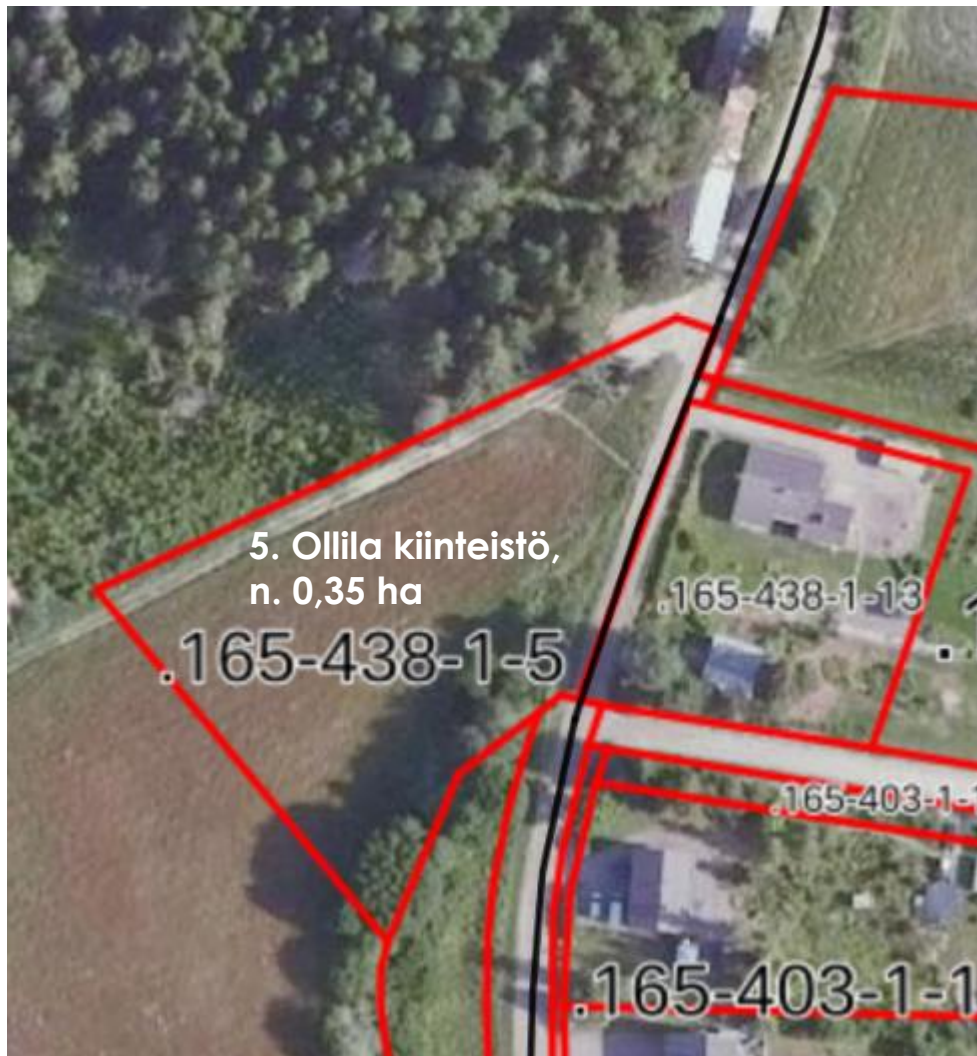
**Myytävä ala nro 5**

Kiinteistö 165-438-1-5 Ollila, n. 0,35 ha, peltolohkotunnus 1650603328 n. 0,28.

Alue on Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa osoitettu merkinnöin VL. Lisäksi alueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, sekä kaavassa merkintä: ohjeellinen uusi kokoojakatu ko. kiinteistön läpi.

HUOM! Peltolohkoja 1650603530 sekä 1650603328(kiinteistön Ollila lohko) sitoo maanvuokrasopimus, jossa vuokra-aika on määräaikainen ajalle 1.1.2021-30.4.2026.

Maanvuokrasopimuksen mukaisesti, mikäli vuokrauksen kohteen pellot tai osa pelloista myydään kolmannelle osapuolelle tai vuokranantaja kuolee kesken vuokrauden, uusi omistaja tai perikunta (tai perillinen) sitoutuu tämän maanvuokrasopimuksen ehtona maksamaan vuokralaiselle 8 000 € korvauksen, vuokrauksen kohteeseen tehdyistä kunnostamisista, ylläpidosta ja lyhentyneestä vuokra-ajasta, kultakin alkaneelta kalenterivuodelta, jolla vuokra-aika mahdollisesti lyhenee. Mikäli esimerkiksi vuokra-aika päättyisi 5.2.2023, korvaus olisi 4 x 8 000 €.



Kuva 6 Kiinteistö Ollila, 5

## Kiinteistön 1:27 rakennusten kunto

Tilakeskuksen päärakennukseen on teetetty Kuntotarkastus RS3 4.5.2023/Raksystems.

Koska kunta on saanut maaomaisuuden sekä rakennukset testamentilla, ei kunnalla ole varmuutta rakennusten tosiasiallisesta kunnosta. Kiinteistöllä on päärakennuksen lisäksi useita muita rakennuksia, mukaan lukien rantamökki/sauna.

Myyjä ei vastaa rakennuksissa ilmenevistä vioista, vahingoista, eikä vaurioista, sillä kiinteistö on ollut asumaton muutaman vuoden eikä myyjä itse ole asunut kiinteistöllä.

Tilakeskuksen 1:27 rakennukset myydään purkukuntoisena lukuun ottamatta kivinavetta, jota ei saa purkaa suojelumääräyksen takia. Myyjä ei kuitenkaan tiedä missä kunnossa navetta rakenteiltaan ja tosiasiallisesti on.

**On myös huomioitavaa, että rakennuksiin ei saa mennä sisään, mikäli kiinteistöllä käy paikan päällä yleisen esittelyajan ulkopuolella. Rakennukset eivät ole kaikilta osin turvallisia (sortuma/tapaturmavaara).**

Sähköliittymä siirtyy ostajalle kaupan yhteydessä. Kiinteistöllä ei ole jätevesiasetuksen (157/2017) mukaista selvitystä, suunnitelmaa sekä käyttö- ja huolto-ohjetta.

## Rakennusten luvat ja rakentaminen alueella

Päärakennus on vanha paritalo, jonka rakentamivuosi on n. 1802. Rakennuksesta ei ole saatavilla rakennuslupaa, lopputarkastuspöytäkirjaa, eikä rakennuspiirustuksia.

Muiden tilan 1:27 rakennusten merkitä rakennusrekisteriin on tapahtunut Janakkalan kunnan teettämän veroselvityksen puitteissa vuosina 2021-2022 ja rakennuksille on annettu ilmakuvan perusteella pinta-alatieto. Rakennuksista ei ole saatavilla rakennuslupia, lopputarkastuspöytäkirjoja, eikä rakennuslupapiirustuksia.

Rakennusvalvonnan mukaan rakennukset saavat olla kiinteistöllä ts. ovat luvallisia ja rakennukset on viety rakennusluparekisteriin. Lisärakentamista suoraan ei voida sallia, sillä rakennusoikeuden määrä on täyttynyt. Lisärakentaminen vaatii siten joidenkin olemassa olevien rakennusten purkamista. Purkaminen on luvanvaraista.

Alla kaikki tilan 1:27 rakennukset tunnuksineen:

1. 101764983C Paritalot(päärakennus)
2. 101764984D Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan-asuinrak.
3. 104047035Y Talousrakennukset
4. 1040470360 Talousrakennukset
5. 1040470371 Talousrakennukset
6. 1040470382 Talousrakennukset
7. 1040470393 Talousrakennukset
8. 1040470415 Talousrakennukset
9. 1040470448 Talousrakennukset
10. 1040470459 Talousrakennukset