

TUUSULA

Vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittäminen ja myynti

Kunnanhallitus 21.11.2022

Yhteenveto

Tuusulan kunta omistaa on merkittävän määrän vajaakäytössä olevia kiinteistöjä, joiden kehittäminen ja realisointi on tärkeää kunnan kasvuinvestointien toteuttamiseksi sekä käyttötalouden vahvistamiseksi. Meneillään olevan mittavan investointiohjelman toteuttaminen edellyttää pääomien vapauttamista kunnan nykyisistä kiinteistöomistuksista sekä kiinteistöjen ylläpitokulujen tiukkaa hallintaa.

- Kunta omistaa paljon rakennettuja kiinteistöjä, joiden omistaminen ei ole perusteltua kunnan perustehtävän näkökulmasta
- Kohteissa on tyypillisesti alhaiset käyttöasteet, korkeat ylläpitokulut sekä korjausvelkaa, mitkä kaikki rasittavat kunnan käyttötaloutta
- Lähes kaikki kohteet vaativat kaavoituksellisia tai muita kehitystoimenpiteitä ennen kuin ne saadaan myyntikuntoon, joten valmistelu vie aikaa useita vuosia. Työ on kuitenkin käynnissä.
- Useissa kiinteistöissä maa-alueen taloudellinen merkitys (kaavoituspotentiaali) on huomattavasti suurempi kuin rakennuksen
- Tarkastelussa olevien kohteiden omaisuuden arvo on tasearvoin noin 9 M€. Kehitettyinä arvo olisi arviolta noin 30 M€.
- Vajaakäytössä olevien rakennusten ylläpitokustannukset ovat merkittävät

Kunnan omaisuus asemakaava- sekä suunnittelutarvealueilla

Asemakaava-alueet

- Kaavamerkintä on usein Y-alkuinen eli yleisten palveluiden alue. Tarvitaan kaavamuutoksia esimerkiksi asumiseen arvonnousua/realisointia varten. Kaavamuutos vie 2-4 vuotta riippuen valituksista.
- Kohteita on kerätty niin mosaiikkikaavoihin, joissa saadaan tietyt kohteet kaavoitettua yhdellä kerralla, kuin omiin kaavarat kaisuihin. Lisäksi asemakaavoittamattomilla alueilla tuleva käyttö on osin tiedostettu, mutta suunnittelutarveratkaisun hakeminen on aina ostajan asia.
- **Kehitettävät kiinteistöt I kaavassa / kori 1.** on 5 kohdetta: Yli-Jussila, Prijuutti, Kellokosken Ruukin vanhan sauna ja Jokelan Kolsan kartanon vanhan huoltorakennus. Kaavatyö alkoi 2018 ja päättyi 2020.
- **Kehitettävät kiinteistöt II kaavaan / kori 2.** on otettu mukaan tontit, Harjula, Mesta ja Kievarin päiväkotit. Ne arvioidaan yhtenä kohteena, mutta tasearvot ja pinta-alat esitetään erikseen ja yhdessä, mainittu **kohde on poistettu kehitettävät kiinteistöt II -asemakaavasta, kohde esitetään, mutta hinta esitetään yhteenvedossa yhtenä hintana.** Länsirinne, Pajalan vanha koulu (on mukana tarkastelussa, mutta ei esitetä toimenpiteitä / odottaa ideoita), Suntiola sekä Mattilan ja Mikkolan päiväkodit. Kaavatyö alkoi 2020, Etelärinteen päiväkotit on siirretty Moukarinkuja II -asemakaavaluonnokseen, mikä saataneen ktk:n käsittelyyn syksyllä 2022.

Suunnittelutarvealueet (ST-alueilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, koreissa 4, 5 ja 6 on)

- ST-alueilla esimerkiksi koulu- tai nuorisotalorakennuksia on mahdollista muuttaa esimerkiksi asumiseen suunnittelutarveratkaisulla (STR). ST-alueilla ei saa mahdollistaa yhdyskuntarakenteen hajoamista ja rakennuksiin on mahdollista osoittaa vain 1 asunto ja 1 sivuasunto rakennuksen koosta riippumatta. STR-valmistelu kestää noin kolme kuukautta. Päätöksen tekee yleiskaavasunnittelija.
- Suunnittelutarveratkaisulla kehitettäviä kohteita on ryhmitelty yhteen koriin, **Kori 3:**

Muut asemakaava-alueet

- Yksittäisiä asemakaavoja suurimmista (= arvokkaimmista) kohteista, isot koulut; **kori 4;**
- Muut yksittäin kaavoitettavat kohteet, Mäntymäki ja (Etelärinteen pk, erotettaneen Moukarinkuja II -asemakaavasta) **kori 5;**
- Projektimaiset kohteet, Purettava hallintorakennus, Jokelan tiilitehdas ja Kunnantalo Tuuskoto **kori 6;**

Listaus vajaakäyttöisistä ja kehitettävistä kiinteistöistä

Vajaakäyttöiset ja kehitettävät kiinteistöt

Kiinteistöjen kaavoitusta ja myyntejä kehitetään laajempina kokonaisuuksina sujuvan ja suunnitelmallisen valmistelun ja päätöksenteon varmistamiseksi. Kiinteistöt on jaettu kuuteen koriin seuraavasti:

1. Kehitettävät kiinteistöt I –asemakaavan kohteet
2. Kehitettävät kiinteistöt II –asemakaavaan sisällytetyt kohteet
3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet
4. Yksittäin asemakaavoitettavat ja myytävät isot koulukohteet
5. Muut yksittäin asemakaavoitettavat ja myytävät kohteet
6. Muut yksittäin asemakaavoitettavat, projektiluontoiset ja myytävät kohteet

Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten kuntoluokitukset

Kohdetiedoissa käytettyjen rakennusten kuntoluokkien selite

- 1: Rakennus erittäin heikkokuntoinen
2. Rakennus ikäänsä nähden keskivertoa heikompikuntoinen
3. Rakennus ikäänsä nähden normaalissa kunnossa
4. Rakennus ikäänsä nähden keskivertoa parempikuntoinen
5. Rakennus uudenveroisessa kunnossa

Kuntoluokitus perustuu pääasiallisesti silmämääräiseen rakennusten ulkopuolelta suoritettuun havainnointiin.

Kehitettävät kiinteistöt I –asemakaavan kohteet Kori 1.

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Tontin pinta-ala -Rakennusoikeus	Kohteen kuvaus - Laajuustiedot (kem2, brm2) -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 8/2022 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta -arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
1. Yli-Jussila Pähkinämäentie 253 K.tunnus: 001-9903-0000 P-ala: (12 858 m ² , osa) R.oikeus: 250 k-m ² .	<ul style="list-style-type: none"> - Ei vuokralaista (ei sisäistä vuokraa - Tekn. Arvo 199 761 € - JHA 284 157 € - Kerrosala 203 k-m² - Kuntoluokka 2 - Ylläpitokulut 4600 €/v 	Tekninen nykyarvo: 199 157 €. Rakennuksen tasearvo: 11 062 €. Rak. oikeuden arvo 120 000 €.	AO-rakennusoikeutta Suojelumerkintä.	Rasitetoimitus kulkuoikeudesta vielä ennen myyntiä. Asemakaavamuutos Kehitettävät kiinteistöt 1 lainvoimainen.	Myydään v. 2023. Hinta-arvio n. 140 000 €.
2. Ruukin yleinen sauna, verstaas ja asunto (Männistönpuisto) Saunarannankuja 3. K. -tunnus 404-3-1876 P-ala: 100 537 m ² (osa) Ei rakennusoikeutta.	Vuokralainen: Asuntotoiminta 1- asunnon talot – Vuonna 1928 rakennettu punatiilitalo Kerrosala: 170 br-m ² Kuntoluokka: 2 - Verstaas 68 m ² tyhjiällä - Asuinhuoneiston 52 m ² vuokra 320 € / kk, -- Vuokratuotto 3840 €/v - Ylläpitokulut 7400 €/v	Maan tasearvo: 49 812 €. Rakennuksen tasearvo: ei tasearvoa Rakennuksen tekn. arvo: 106 703 €. Rakennuksen JHA: 195 058 €.	AL-rakennusoikeutta 150 ke-m ² , jossa mahdollisuus myös kahvila- ja vastaaviin palvelutiloihin. Suojelumerkintä.	Asemakaavamuutos Kehitettävät kiinteistöt 1 lainvoimainen. Hinnoittelupäätös khall 13.6.2022.	Myydään vuonna 2023. Kauppahinta-arvio 100 000 €.
3. Prijuutti , Muorinkuja 5 Osa kiinteistöä: 401-11-6. Pinta-ala: 3200 m ² R. oikeus: 640 k-m ² .	<ul style="list-style-type: none"> - 1 vuokralainen, Prijuutti ry, tekee teknistä kunnostusta 2018-2020 - Laajuusarvio 200 ke-m² - Historiallinen kaupparakennus - Kuntoluokka :1 	Rakennuksen tasearvo: 135 075 €. (v. 2020 peruskorjaus 131 776 €) Peruskorjaus saattaa olla kallis riippuen käyttötarkoituksesta. Tekn. arvo 116 657 € JHA 322 487 €	PTY-merkinnällä palveluille ja työpaikoille. Suojelu-merkintä.	Asemakaavamuutos Kehitettävät kiinteistöt 1 lainvoimainen. Rakennukselle löytyi saneeraaja. Kunta maksaa materiaalin ja talkootyöllä kuntoon. Vuokrasopimus 6/2023 asti.	Arvioidaan kohteen myymistä vuokrasopimuksen päättyessä 2023. Hinta-arvio nyt noin 100 000 €.

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>4. Kolsan tiilitehtaan ja maatilan vanha talli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilan/kohteen nimi ja osoite - Kiinteistötunnus - Pinta-ala - Rakennusoikeus 	<ul style="list-style-type: none"> - Huoneistoala - Kuntoluokka - Korjaustarve - Kohteen nykyinen käyttö - Vuokratiedot - Ylläpitokustannukset 	<p>Maan tasearvon osuus on n. 180 €.</p> <p>Tätä tehtävää ja aluetta koskevilla rakennuksilla ei ole tasearvoa.</p>	<p>AO-tontti, jolla suojeltava rakennus ja rakennusoikeutta 240 ke-m².</p> <p>Lisäksi 3 AO tonttia, joissa rakennusoikeutta 190 ke-m².</p>	<p>Asemakaavamuutos Kehitettävät kiinteistöt 1 la invoimainen.</p> <p>Rasitetoimitus kulkuoikeudesta ennen myyntiä ja kunnallistekniikan tilanneselvitys.</p>	<p>Arvioitu rakennusoikeuden arvo 54 000 € ja rakennuksen arvo 20 000€ eli yhteensä 75 000€ Myynti 2023</p>
<p>5. Aattola</p> <ul style="list-style-type: none"> - 858-405-0004-0198 - AO-tontin ro. 115 ke-m²+ 35 ke-m² talousrakennus. - Asemakaava lainvoimainen. 	<ul style="list-style-type: none"> - tällä hetkellä vuokrattu - rakennuksella kulttuurihistoriallisia arvoja - ranta-alueella luontoarvoja (vesilain suojaamia noroja) 	<p>Maan tasearvo: 9 848 €</p> <p>Rakennuksen tasearvo: ei tasearvoa</p>	<p>AO-tontti, jolle saa rakentaa 35 ke-m² talousrakennuksen suojellun pää-rakennuksen (115 ke-m²) lisäksi. Pääosa tontista muutettu VL-alueeksi.</p>	<p>Asemakaavamuutos Aattola lainvoimainen. Vuokrasopimus irtisanottava ennen myyntiä.</p>	<p>Myynti ajankohta 2023-2024 Hintaa noin 200 000 t€.</p>
<p>6. Toimela</p> <ul style="list-style-type: none"> - 858-404-3-963 - AL-33 tontin ro. 400 ke-m² - Asemakaava lainvoimainen 	<p>Tyhjillään, ei vuokralla. Huonokuntoinen.</p>	<p>- Ei tasearvoa</p>	<p>Asemakaavamääräys edellyttää samankokoisen ja ulkomuodoltaan saman näköisen rakennuksen rakentamista samalle tontille</p>	<p>Tavoitteena löytää kiinteistölle kunnostaja tai ostaja</p>	<p>Myyntiä ei valmisteltu toistaiseksi. Ensisijaisesti tavoitteena purkaminen.</p>

**Kehitettävät kiinteistöt II –asemakaavaan
mahdollisesti sisällytettävät kohteet
Kori 2.**

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
-------	----------------	------------------	-------------	-------------------------------------	-----------------------------------

1. 3 a. Kievarin pk, (Harjula) Kievarintie 15 K.-tunnus: 858-401-1-514 Pinta-ala: 5 740 m ² PK: 594 ke-m ² , rv 1990 Koulu purettu PK:n purkamiskustannus 60 000 €.	Koulu purettu. Päiväkotirakennus on säilynyt. Selvitetään kaavamuuoksella saatava arvonnousu.	Maan tasearvo: 31 114 €*. Rakennuksen tasearvo, kts: kohta 3, Harjula.	Asemakaavassa Y-10-merkinnän korttelissa. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Asemakaavan muutos AK, e = 0,6.	Kaavoitettava Harjulan ja Mesta -nuorisotilan kanssa samassa yhteydessä. POISTETTU KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT II – KAAVASTA. Tehdään omana kaavatyonä.	Kaavatyö 2021, voimaan 2022 (valitus: 2023-2024). Myydään n. 2023. Tämä Harjulan kaavaan. myös Kievarintie 17 ja 13.
--	---	---	---	--	---

2. 3 b. Mesta Kievarintie 13 K. tunnus: 401-1-764 Pinta-ala: 1 203 m ² R. oikeus: 481 k-m ² .	Käyttäjät: Teatteri- ja yhteisötila Kerrosala: 353 k-m ² Kuntoluokka 4 - Ylläpitokulut: 24 000 € / v. - Vuokra: 12 000 / v	Maan tasearvo: 8 418 €*. Rakennuksen tekn. arvo: 462 686 €, JHA 785 632 € Rakennuksen tasearvo: 126 397 €. Purkuarvio 30.000 €.	Asemakaavassa Y-10-alueella. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Muutetaan kaavaa AK-tontiksi. Tehokkuus e = 0,6 ja ro. 721 ke-m ²	<p>Kievarin päiväkotij ja Mesta samassa Harjulan kaavahankkeessa → Alueesta kumppanuuskaavoitus sopimus tehty → Kievarin päiväkotij poistuu alueelta arviolta 2024</p>	
--	---	---	---	--	--

3. Harjula, sis 3 a. ja 3 b Kievarintie 13, 858-401-1-514 (Harjula) P-ala: 5.740 m² . Koulu purettu. Pk on.	<ul style="list-style-type: none"> - Laajuustiedot 594 ke-m² - sisäinen vuokra 7 200 €/kk - Ylläpitokust. 64 000 €/v. - Rakennusten ala yht.: • Tonttien yhteispinta-ala: 8987 m², joista arvion mukaan 1000 m² menee kaduksi. Tonttimaata siten n. 8000 m² yhteensä kaikki 3 tilaa. 	Maan tasearvo: 31 114 € Rak. Tasearvo: 78 052 € Poistetaan loppuun v. 2024. -Tekninen arvo 735 183 € -JHA 1 327 900 € - Maan tasearvot yht. 39 532 € - Rakennusten tasearvot yhteensä: 204 339 €, Kievarin pk. Poistetaan loppuun v. 2024 - Tilasta 858-401-1-770 puuttuu maan tasearvo. Tilalla ei olerakennusta.	Asemakaavassa Y-10, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Asemakaavaa pitää muuttaa.	Kehitettävät kiinteistöt II- asemakaavaan. Mahdollista kaavoittaa AK, ro. e = 0,6 yhdessä tilojen 858-401-1-764 ja 858-401-1-770 kanssa. POISTETTU KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT II – KAAVASTA. Tehdään omana kaavatyonä.	Tontti arvioidaan ti yhdessä tämän Harjulan, Mestan ja tyhjän tilan Kt: 858-401-1-770 kanssa. Arvio, koko alue tehokkuudella e=0,6 eli rakennusoikeutta n. 4 800 ke-m². Ke-m²-hinnalla 300 €/ke-m² saadaan arvoksi n. 1 440 000 €. Myydään 2024.
---	--	--	---	--	--

Yhteiskaavoitus Mestan (P-ala: 1023 m², Kt: 858-401-1-764) ja tämän Harjulan sekä tyhjän tilan Kt: 858-401-1-770 (p-ala 2044 m²) kanssa. Tässä ei esitetä erillisarvoja.
 Maan yht. P-ala: 8987 .m2

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>4. Suntiola Lukkarintie 4. K.-tunnus: 405-3-352 Pinta-ala: 1 201m² R. oikeus: 240 k-m² .</p>	<p>-Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset</p> <p>- Vuokralainen: Tuusulan Montessorikoulun kannatusyhdistys. - Laajuustieto 167 m². -Yläkerran asuinhuoneiston kerrosala: 90 m² - Kuntoluokka 3 - Vuokra 8 760 € / v - Ylläpitokulut 10 200 €/v.</p>	<p>Tekn. nykyarvo: 212 239 € JHA 240 992 € Maan tasearvo: 15 075 €*. Rak. tasearvo: 0 €. Tontin ja rakennuksen yhteisarvo noin 250 000 €.</p>	<p>Asemakaavassa AO-alueella. Ei kaavamuutoksia. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 2.</p>	<p>Ei myyntiä niin pitkään, kun Montessori-päiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla. Ei myyntiä eikä muita toimenpiteitä niin pitkään, kun Montessorikoulu jatkaa toimintaansa paikalla.</p>	<p>Seurataan tilannetta ja myyntiin, jos rakennus jää pois Montessori -päiväkodin käytöstä. Päivän hinta: 250 000 €. Ei myyntiä eikä muita toimenpiteitä niin pitkään, kun Montessorikoulu jatkaa toimintaansa paikalla.</p>
<p>5. Paijalan vanha koulu -Paijalantie 44 Kt: 858-409-29-1,/tila tontti: (858-409)-34045/1 Pinta-ala: 17.360 m² Asemakaava: on. Kaavamerk.: YL-4/s-2, e=0,2, 2 tasoon ja i-1. puita on säilytettävä tai istutettava lisää. Yleissivistävien oppilaitosten alue. Uudet rak. sovellettava ympäristöön. Tontin harjumetsäluonne tulee säilyttää. Krs-ala 614 ke-m², kellari 136 br-m². Kokonaisala 750 br-m². 2 as. yht. 178 hu-m². Yht. n. 750 brm², josta 205 br-m² asuintilaa.</p>	<p>Laajuustiedot 614 ke-m² Kuntoluokka 3</p> <p>Hoitokulut 1 650 €/kk.</p>	<p>Maan tasearvo: 102 599 € Rak. Tasearvo: 322 925 € Tekninen arvo 852 380 € JHA 1 299 995 €.</p>	<p>Asemakaavassa YL-4 alueella, s-2 merkintä, jossa uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuskantaselvityksessä vanha koulu arvoluokka 2. Ro. 3472 ke-m². Tontilla on myös ns. uusi koulu rv. 2005, kerrosala 2827 ke-m², ilmeisesti kellaria 232 br-m². Vanhan koulun kuntoluokka 2 – 3.</p>	<p>Tontin pienuus ja rakennuksen sijainti vaikeuttavat tontin jakoa. Irrotettu Kehitettävät kiinteistöt II – kaavasta – asumisen ja kunnan toiminnan mahdollisuuksia tutkitaan lisää.</p>	<p>Myynti vasta kaavamuutoksen jälkeen, kun nähdään onnistuuko kaavamuutos. Vanhan koulun hinta on väliltä 150.000 – 250.000 €. Myynti arvioitu 2024</p>

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>-Tilan /kohteen nimi ja osoite</p> <p>-Kiinteistötunnus</p> <p>-Pinta-ala</p> <p>-Rakennusoikeus</p>	<p>-Huoneistoala</p> <p>-Kuntoluokka</p> <p>-Korjaustarve</p> <p>-Kohteen nykyinen käyttö</p> <p>-Vuokratiedot</p> <p>-Ylläpitokustannukset</p>	<p>-Tasearvo 8/2022</p> <p>-Tekninen arvo</p> <p>-Jälleenhankinta-arvo</p>			
<p>6. Länsirinne Steinerpäiväkoti</p> <p>Kirkkotie 8.</p> <p>K.tunnus: 402-1-40</p> <p>Pinta-ala: 3 000 m²</p> <p>R. oikeus: 200 k-m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hyrylän vanha terveystalo, valmistunut 1940-luvun alussa. - Vuokralainen: Tuusulan Steinerpedagoginen kannatusyhdistys ry. - Kerrosala: 185 m² - Bruttoala 370 br-m² - Kuntoluokka: 3 - Vuokra 39 012 €/v - Ylläpitokulut: 12 000 €/v 	<p>Maan tasearvo: 2 003 €* Rakennuksen tasearvo: 500 034 € Tekn. arvo 582 767 € JHA 833 270 € Tontin ja rakennuksen yhteisarvo noin 400 000 €.</p>	<p>Asemakaavassa Y-alueella, rakennuksella suojelumerkintä (sr).</p> <p>Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 2.</p>	<p>Kaavam muutoksen valmistelu asunnoiksi.</p> <p>Kehitettävät kiinteistöt II - asemakaavassa.</p> <p>Ei myyntiä eikä muita toimenpiteitä niin pitkään, kun Steinerpäiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla.</p>	<p>Arviohinta tällä hetkellä: Tontti: 250 000 € Tontti ja talo: 400 000 €.</p> <p>Ei myyntiä eikä muita toimenpiteitä niin pitkään, kun Steinerpäiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla.</p>
<p>7. Mikkolan päiväkot</p> <p>Jussilantie 16,</p> <p>858-401-0002-0244</p> <p>P-ala 2905 m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Laajuustiedot 847 k-m², eli n. 720 hu-m² - Purkukust. 80 000 € - Ylläpitokustannukset 80 500 €/v 	<p>Maan tasearvo: 488 € Rakennuksen tasearvo: 145 800 €</p>	<p>Asemakaavassa Y: yleisten rakennusten korttelialue</p> <p>Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa.</p> <p>Asemakaavaa pitää muuttaa asumiseen. Kehitettävät kiinteistöt II - asemakaavaehdotuksessa.</p> <p>Kaavaehdotus nähtävillä 27.2.-22 asti.</p>	<p>Mahdollista kaavoittaa asumiseen (AO/AP). Asemakaavaehdotuksessa tontti jaettu 4 tontiksi ja kaikkien käyttötarkoitus on AO eli erillispientalojen korttelialue. Ro. 150 ke-m² kullakin eli yhteensä 600 ke-m².</p>	<p>Tontin koko 2905 m². Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on 600 k-m² neljälle erillistalolle eli 150 ke-m² kullekin tontille. 600 ke-m²:n mukaan tontin nettoarvo kunnalle 255 000€.</p> <p>Myynti Kirkkonkylän kampuksen valmistumisen ja purun jälkeen AO-tontteina v. 2024. → poistuu listalta tämän jälkeen</p>



**Suunnittelutarveratkaisujen avulla
kehitettävät ja myytävät kohteet
Kori 3.**

Kohde -Tilan /kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala -Rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 8/2022 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimen-piteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
1. Nahkelan vanha koulu Nahkelantie 397 Kt. 858-408-0014-0001 P-ala: 18.867 m ² Ei asemakaavaa. Suunnittelutarve- aluetta. RO. Käytetty 1.809 ke- m ² .	Huoneistoala 222 hu-m2 Bruttoala 271 br-m2 Rakennettu 1905 Vuokrattu ala 69 m ² Vuokra 20 €/kk Ylläpitokulut 22 800 €/v	Maan tasearvo: 4 283 € Rak. Tasearvo: taseessa vain uudisrakennus ja koulun piha (pihan arvo 2 429 €) Tekn. arvo 207 274 € JHA 373 573 €	Ei kaavaa. Suunnittelutarve- aluetta, ei arvoluokitusta.	Suunnittelutarveratkai- salla käyttötarkoituksen muutos asumiseen (1as + sa). Nahkelan uusi koulu saa lämmöt vanhan koulun öljylämmityskeskuksesta. Suunnittelutarveratkaisu selvitykseen. Tarvittaessa voidaan ottaa suunnittelutarveratkaisuun mukaan myös uudempi koulurakennus	Teetetään kuntotarkastus ja pyydetään hinta- arvio ja myyntiin. Hinta asettunee tasolle 150.000 – 200.000 €. Myynti 2024. SELVITETTÄVÄ LÄMMÖN SAATAVUUS RAKENNUKSIIN.
2. Rusutjärven vanha koulu ja asunto -Rusutjärventie 258 Kt. 858-413-0001-0293 ja Kt. 858-413-0001-0280 P – alat: 13.658 m ² ja 1.465 m ² , yht. 15.123 m ² . Ei asemakaavaa, Suunnittelutarve- aluetta.	Laajuustieto 271 m ² Rak.vuosi 1905 Rakennuksen toinen pääty on vuokrattu ulos asunnoiksi 128 m ² ja toisessa päädyssä on koulun teknisen työn tilat 132 m ² . Kellarissa on koko kiinteistön lämpökeskus 32 m ² . Vuokratuotot 6 120 €/v Ylläpitokulut 21 000 €/v	Maan tasearvo: 9 209 € Rak. tasearvo: 0 €, pihan tasearvo 82 120 € (pihaan lisäystä v.2019) Tekn. arvo 306 040 € JHA 454 612 €.	Ei kaavaa. Suunnittelutarve- aluetta. Rakennus- kantaselvityksessä vanha koulu arvoluokka 2. 1 poikkeuslupa koulun laajentamiseksi. N:o 370/2002. Käytetty ro. 872 ke-m ² .	Suunnittelutarverat- kaisulla käyttötarkoi- tuksen muutos asumiseen. (1as + sa).	Tehdään kuntotarkastus ja ulkopuolinen hinta- arvio ja myyntiin. Hinta asettunee tasolle 200.000 – 250 000 €. Myynti 2024. SELVITETTÄVÄ LÄMMÖN SAATA- VUUS RAKENNUKSI IN.

Kohde -Tilan /kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala - rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 8/2022 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimen-piteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
3. Ruotsinkylän kerhorakennus Rävbackinkuja 31 Kt: 858-411-0009-0037 Pinta-ala: 12.700 m ² Samalla kiinteistöllä koulun kanssa	Laajuustieto 320 m ² Rakennettu 1894 Vuokrattu yksityiselle 2031 v. asti. Vuokra 1043,42 €/kk (vuokralainen maksaa sähköt ja veden)	Maan tasearvo: 8 544 € Rak. Tasearvo: 84 200 € pihan tasearvo 19 364 € Tekn.arvo 314 693 € JHA 584 639 €	Ei kaavaa. Suunnittelutarve-alueita. Rakennuskantaselvityksessä vanha koulu arvoluokka 1. Muutetaan vanha koulu asumiseen. Osayleiskaavassa suojelumerkintä sr(10)	Vanha koulu: suunnittelutarveratkaisu asumiseen tehty. Otettava huomioon: oma s-liittymä, vv-liittymät ja oma lämmitys puuttuvat. Tulee nyt uuden koulun kautta.	Ellei vuokralainen osta kohdetta tai ellei vuokrasopimusta pureta, myyntiin v. 2031. Hinta-arvio 200 – 250 000 €. Selvitettävä oma s-, vv- ja lämpöliittymän ratkaisut.
4. Ruotsinkylän koulu Rävbackinkuja 29 858-411-0009-0037 Pinta-ala: 12.700 m ² Samalla kiinteistöllä kerhorakennuksen (=vanha koulu) kanssa.	Laajuustieto 1414 m ² Rakennettu 1948. Purkukustannus 140 000 €. Ylläpitokustannus 131 000 €/v.	Maan tasearvo: 8 543 € Rak. tasearvo: 2 183 092 € (Pihan tasearvo 13 669 €) (lisäystä v. 2021 630 653 €, Ruotsinkylän koulun muutostyöt, piha-alueet, vanhan elem.koulu)	Ei kaavaa. Suunnittelutarve -alueita. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 1.	Vaatii suunnittelutarveratkaisun. Enimmillään kolme erillistä tonttia. Niiden arvo 180 000 €. Voi yrittää myydä uuden koulun kiinteistöhuutokaupalla, jolloin hinta voi asettua jopa tasolle 300 000 €.	Vaikea tapaus arvottaa. Ei kaavaa, iso kohde, jako vaikea. Yritettävä myydä sellaisenaan, jolloin hinta 100 000 - 300 000 €. Katso kohde 3. kohteen 3. saatua itsenäiset liittymät voidaan ideoida tämän kohteen käyttö.
5. Linjamäen vanha koulu -Linjamäen koulutie 4 - Kellokoskientien varressa, keskellä kylää. Kt: 858-404-3-158 ja 858-404-3-285 ja 858-404-3-287 Pinta-ala yht: 9333 m ² .	•Laajuustiedot 667 m ² •2 kerrosta. •Rv. 1917 - tyhjillään	Maan tasearvo: 2 157 € Rak. tasearvo: 432 541 € -Tekninen arvo 1 004 197 € -JHA 1 427 157 €.	Ei kaavaa. Suunnittelutarvealueita. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 2. Koulutonttien alueelle voi saada enintään 2 rp. Jos yksi maksaa n. 100 000 €, on purkamalla saatavissa 200 000 €.	Purettavan rakennuksen, n. 800 br-m ² , purkutyö maksaa 70.000 €, tonteille jää arvoa vain n. 130 000 €. Tulee yrittää myydä vain tarpeellisella tontinosalla kokonaisuutena, jolloin arvo voi nousta 250 000 €.	Muita alueen omistuksia ei voi ottaa huomioon. Ne voidaan kehittää erikseen ilman koulun tontteja. Myydään purkamatta vuonna 2023. Hinta 150 000 – 250 000 €.

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>6. Puolan nuorisotalo</p> <p>-Tilan /kohteen nimi ja osoite</p> <p>-Kiinteistötunnus</p> <p>-Pinta-ala</p> <p>- rakennusoikeus</p>	<p>-Huoneistoala</p> <p>-Kuntoluokka</p> <p>-Korjaustarve</p> <p>-Kohteen nykyinen käyttö</p> <p>-Vuokratiedot</p> <p>-Ylläpitokustannukset</p>	<p>-Tasearvo 8/2022</p> <p>-Tekninen arvo</p> <p>-Jälleenhankinta-arvo</p>			
<p>6. Puolan nuorisotalo</p> <p>-Jokelantie 103</p> <p>Kt: 858-416-1-139 ja 858-416-1-33</p> <p>Härkäkallio ja -rinne.</p> <p>P-ala yht. 12.300 m².</p> <p>Käytetty ro. n. 300 ke-m².</p>	<p>-Laajuustiedot 272 m²</p> <p>-Kuntoluokka 3</p> <p>-asunto vuokrattu 300€/kk</p> <p>-Ylläpitokustannukset 980 €/kk</p>	<p>Maan tasearvo: 1 311 €</p> <p>Rak. tasearvo: 0 €</p> <p>(rakennuksen rakentanut Puolan kylä kunnan omistamalle tontille).</p> <p>Tekninen arvo 211 765 €</p> <p>JHA 472 937 €.</p>	<p>Ei kaavaa.</p> <p>Suunnittelutarvealuetta, ei arvoluokitusta.</p>	<p>Suunnittelutarveratkaisulla käyttötarkoituksen muutos asumiseen. (1as + sa).</p>	<p>Hinta voi olla 150.000-200.000 €.</p> <p>Myynti 2023 suunnittelutarveratkaisun mukaisesti tai vasta myynnin jälkeen ostajan hakemuksesta. Tutkitaan.</p>
<p>7. Klemetskogin koulu</p> <p>Maisalantie 267</p> <p>Maisalantie 273</p> <p>858-411-0018-0002</p> <p>Pinta-ala: 12 885 m²</p>	<p>Laajuustiedot:</p> <p>Kansakoulu: 740 m²</p> <p>Alakansakoulu: 132 m²</p> <p>Ylläpitokust. 66 000 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 2 882 €</p> <p>Rak. tasearvo: 561 174 €</p>	<p>Ei kaavaa</p> <p>Suunnittelutarvealuetta</p> <p>Rakennuskantaselvityksessä kansakoulu rakennuskulttuuri kohde luokka 2</p> <p>Alakansakoulu luokka 1</p> <p>Suojeltu osayleiskaavassa sr-(17)</p>	<p>Suunnittelutarveratkaisulla käyttötarkoituksen muutos asumiseen ellei saada myytyä sellaisenaan.</p> <p>Kunnan palveluverkko-suunnitelmassa arvioidaan koulukiinteistön jatko, jota sivistyksen toimialue ei ruotsinkielisen opetuksen siirtymisen jälkeen enää tarvitse.</p> <p>Etsitään kehittäjäkumppania. Toimeenpanon yhteydessä varmistetaan ruotsinkielisen yhteisön tarpeiden toteutuminen sekä tulevan koulukampanuksen että Ruotsinkylän yhteisön näkökulmista.</p>	<p>Kyläkeskuksessa oleva kohde, jonka myynti on vaikea rakennusten koon takia. Pienempi koulu lienee muutettavissa asumiseen helpommin, mutta kansakoulun rakennus on haastava jaettava.</p> <p>Kannattaa jakaa kahdeksi tontiksi. Toisella tontilla olisi kansakoulu ja toisella alakansakoulu.</p> <p>Myynti noin 2024 kun Tuusulanjärven kampus valmistuu.</p> <p>Alakansakoulu asumiseen, hinta n. 150 000 €, ja kansakoulu, hinta n. 250 000 €.</p>

Kehitettyjen ja vajaakäyttöisten korien 1, 2 ja 3 kiinteistöjen luovutussuunnitelma-arvio 2023

- Vuosi 2022 ja 2023
 - Mattilan päiväkotia purettiin ja Hirsitien kaava valmis, tontti myydään kehitettynä. Suunnitteluvaraus on jo tehty. Kohde poistuu listalta.
 - Ruukin saunan hinnoittelupäätös tehty
 - Ruukin sauna myytiin 12/22-2/2023
 - Yli-Jussila rasitetoimituksen ja hinnoittelupäätöksen jälkeen myytiin
 - Kolsan talli rasitetoimituksen ja hinnoittelupäätöksen jälkeen myytiin
 - Suunnittelutarveratkaisujen valmistelu/luovutetaan suunnitteluun
 - Linjamäen koulu
 - Purolan vanha nuorisotalo
 - Aattola hinnoittelupäätös ja vuokrasopimuksen irtisanominen (6kk irtisanomisaika) → myynti

Kehitettyjen ja vajaakäyttöisten korien 1, 2 ja 3 kiinteistöjen luovutussuunnitelma-arvio 2024→

- Kevät 2024
 - Mikkolan päiväkodin purun jälkeen 4 AO-tonttia myyntiin → poistuu listalta 2024
 - Harjulan alueen asemakaavoitus etenee. Kievarin päiväkotit poistuu 2024, jonka jälkeen myydään. Alueella kehityshankekumppani. → poistuu listalta 2024
 - Klementsogin koulurakennukset
- Nk. Hankalasti ratkaistavat
 - Pajalan vanha koulu → teetetään kuntoarvio, onko korjattavissa vielä kunnan käyttöön/asumiseen?
 - Mäntymäki –siirrettävyys tutkitaan kun sotekeskus valmistuu
 - Prijuutti – huonokuntoinen, suojeltava rakennus. Vuokralla 6/23 asti.
 - Jokelan tiilitehdas – kehittyvän Jokelan keskus, alue kehitetään kokonaisuutena
 - Kellokosken Toimela – rakennus huonokuntoinen. Toimenpideajatuksena dokumentointi, jonka jälkeen purku ja myydään uudelleen rakennettavaksi asemakaavamääräyksiensä mukaisesti

Suunnittelutarveratkaisut

Koulukiinteistöt (Kori 3)

1. Linjamäen koulu
2. Nahkelan vanha koulu
3. Purolan nuorisotalo
4. Rusutjärven vanha koulu ja asunto
5. Ruotsinkylän koulu ja kerhorakennus
6. Klementsogin koulu
7. Paijalan vanha koulu

Suunnittelutarveratkaisut

- Haetaan valmiiksi tai tuleva ostaja voi hankkia suunnittelutarveratkaisun hankkeelleen
- Purolan nuorisotalo ja Linjamäen koulu- str-haun tutkiminen alkaa loppuvuonna.
- Osa kohteista odottaa vielä uusien koulukampusten valmistumista
- Osassa kohteita on ratkaistava talotekniikkaan liittyviä kysymyksiä ennen myyntiä.

**Yksittäin asemakaavoitettavat ja
myytävät isot koulukohteet
Kori 4.**

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>1. Hyökkälän koulu ja päiväkodit (Hyrylän ja Väinölän päiväkodit)</p> <p>Kirkkotie 9 Kt: 858-402-1-53 ja 858-402-1-42 ja 858-402-5-1 ja 858-402-1-145 ja 802-402-1-173 2 palstaa ja 802-402-1-135. Yhteensä pinta-ala 62 920 m². Alueelle voi saada omakoti-tontteja tai AOR-tontteja e = n. 0,2 – e = n. 0,35.</p>	<p>- Huoneistoala - Kuntoluokka - Korjaustarve - Kohteen nykyinen käyttö - Vuokratiedot - Ylläpitokustannukset</p> <p>- Rakennusvuosi 1954 10 090 m² 2 krs, betoni, tiili ja hissi on. - Sisäinen vuokra 93 404 €/kk - Ylläpitokustannukset 460 100 €/v - Muu asuinkerrostalo 2. krs, rv. -54. Bruttoala 635 br-m², krs-ala 417 ke-m², h-ala 307 h-m². Betoni, tiili. - Talousrakennus rv. 2003, 30 ke-m². teräs, pelti. - Hyrylän päiväkotij, 760 br-m² rv. -71 tiili, ja 759 br-m², puu, rv. -91 ja varasto 30 br-m², puu, rv. -91. - Kaikki rakennukset yhteensä 12.274 br-m². - Kaikkien em. rakennusten purkamiskustannus on 1.166.000 € (95 € / br-m².)</p>	<p>- Tasearvo 8/2022 - Tekninen arvo - Jälleenhankinta-arvo</p> <p>Maan tasearvo: 372 407 € Rakennuksen tasearvo: 3 891 262 €. (Hyrylän ja Väinölän päiväkodit kirjattu alas 31.12.2021, Hyökkälän koulun poistosuunnitelmaa muutettu – poistetaan loppuun v. 2025 paitsi alakoulu, jonka tasarvo 2 354 590 €) Tekninen arvo 14 534 725 € JHA 17 514 304 €.</p> <p>----- Kohteen kuvaus jatkuu: Suojellun rakennuksen kerrosala on n. 2000 k-m². Se säästää purkukustannuksia 190 000 € l. purkukustannus kokonaisuudesta olisi silloin 976 000 €. Myös suojeltavan tontin-osan arvoa vähentävä vaikutus 6000 m²:n osalta on 1500 k-em² – 1800 k-em² l. 0,9 M€ - 1,1 M€.</p>	<p>Y-6, yleisten rakennusten alue. Rewellin suunnittelema rakennus merkitty suojelumerkinnällä (sr). Suojellun osan vaatima tonttialue on noin 6000 m² eli osuus uudesta rakennusoikeudesta on 1500 ke-m² -1800 ke-m² l. rahassa 0,9 M€ - 1,08 M€. Rakennuskantaselvityksessä kaavan Sr-merkinnällä merkitty rakennusarvoluokka 1.</p>	<p>Mahdollista kaavoittaa asumiseen AO-tai AOR –merkinnällä. Tehokkuus 0,25-0,30 eli ro. 16.700 – 18.900 ke-m². Ro. Arvo 600 €/ke-m² ja kokonaisarvo 10,0 M€ - 11,3 M€. (netto). Oletuksena em. laskelmassa on, että koko koulu puretaan. Purkulupaa ei välttämättä voida myöntää sille osalle, jolla on rakennushistoriallisia arvoja. Kun purkukustannus vähennetään, arvo on 9,0 M€ - 10,3 M€.</p> <p>Oma erillinen kaavamuuotos.</p>	<p>Arvioitu kauppahinta ja aikataulu</p> <p>Kohteen arvo on edellä esitetyn tiedoin 9,0 – 10,3 M€. Myynti 2025 – 2028, mikäli koulutoimi luopuu kohteesta.</p>
<p>2. Hyrylän koulukeskus</p> <p>- Sahatie 1 Kt: 858-401-10-0 ja 858-401-1-777 sekä 858-401-3-282 Osa. Pinta-ala yht: 47 440 m². Ympäristön e-luvut 0,15, 0,20, 0,35 ja 0,50. Tässä voisi mennä parhaiten läpi e = 0,35 AOR. l. Sille on</p>	<p>- Rakennusvuosi 1960, betoni - Laajuustiedot 10 700 br-m², josta 845 br-m² kellaria - sisäinen vuokra 93 669 €/kk - ylläpitokustannukset 511 300 €/v.</p>	<p>Maan tasearvo: 321 728 € Rakennuksen tasearvo: 1 331 856 € (poistosuunnitelmaa muutettu – poistetaan loppuun v. 2026) Tekninen arvo 10 819 770 € JHA 19 115 030 €</p>	<p>Kaavassa YO-1/k, kunnan koulutoiminnan taroituksiin varattu. Nyt tontilla koulu ja päiväkotij. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 3.</p>	<p>Mahdollista kaavoittaa asumiseen, ehdotus, e = 0,35, II, AOR. 16 500 ke-m², 425 €/ke-m² 7,0 M€. Tuottoarvo 10v, 10 % =6,2 M€. Olemassa olevan koulukii nteistön purkukustannukset 10 700 br-m² x 100€/br</p>	<p>Tontin arvo tyhjänä rakennuksista n. 7,0 -1,1 = 5,9 M€, (netto). Myynti 2025 – 2027, kun koulutoiminta luopuu kohteesta.</p>

**Muut yksittäin asemakaavoitettavat
ja myytävät kohteet
Kori 5.**

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimen-piteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>1. Mäntymäki Luurikuja 1, Pähkinämäentie 253, Hyrylän keskustassa Kt: 858-001-9903-0000, osa Pinta-ala: 13557 m² kolmessa eri palstassa. Puistossa oleva sr-11 merkitty rakennus -> Toteutettu rakennusoikeus n. 500 ke- m².</p>	<p>-Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset</p> <p>-Laajuustiedot 498 br-m² yläkerta, 167 m², vuokrattu luottamusmiehille, alakerta, 166 m² vuokrattu järjestötilaksi Sisäiset vuokrat: - yläkerta 1612 €/kk - alakerta 1806 €/kk Ylläpitokust: 21 500 €/v</p>	<p>-Tasearvo 8/2022 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo</p> <p>Maan tasearvo: 95 409 € Rak. tasearvo: 106 741 € Tekninen arvo: 616 659 € JHA 911 250 €</p>	<p>Kaavatiedot</p> <p>VP-puistoalueella asemakaavassa, suojelumerkintä (sr-11). Maamiessuurantalo Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 1.</p>	<p>Kehittämistoimen-piteet ja aikataulu</p> <p>Rakennuksella on tällä hetkellä aktiivinen käyttäjäkunta. Mikäli vastaavat tilat voidaan jatkossa osoittaa muualta, voidaan käytöstä luopua.</p> <p>Kaavamuutoksella mahdollista tutkia täydennysrakentamista palveluun tai asumiseen. Oma kaavamuutos, mikäli tarve.</p>	<p>Arvioitu kauppahinta ja aikataulu</p> <p>Kohteella ei ole markkinointia tällä hetkellä (sr. ja puisto). Täytyy saada kaavamuutos ja käyttötarkoituksen muutos. Tarvitaan myös ulkopuolinen kuntotarkastus ja hinta-arvio. Myyntiajankohta avoin, ehkä 2025 – 2026. Hinta-arvio 450 000 € - 550 000 €.</p>

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
-Tilan /kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Tontin pinta-ala -Rakennusoikeus	- Laajuustiedot (kem2, brm2) -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	-Tasearvo 8/2022 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo			

<p>2. Etelärinteen päiväkot</p> <p>-Kiekontie 14 -858-401-0003-0282 -osa tilasta Etelämäki -Osan p-ala: 4050 m² - Y, II, e = 0,40 = n. 1620 ke-m². Vaikka tontilla on nyt e = 0,40 tehokkuus Y- ro:ta niin asuntokaavat ovat ympäristössä pääosiltaan 0,15 – 0,25 tehokkuudella. Lähdetään siitä, että tehokkuus olisi e = 0,25 ja otetaan tarkastelua varten ro. on e = 0,40.</p>	<p>Laajuustiedot 490 ke-m² - sisäinen vuokra 5 700 €/kk - ylläpitokustannukset 46 000 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 69 284 € Rak. Tasearvo: 164 498 € (sis. Pihan osuus 8 213 €) -Tekninen arvo 792 884 € -JHA 1 046 721 €</p>	<p>Asemakaavassa yleistenrakennusten korttelialue Y Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Siirretty Moukarinkuja II – asemakaavaan.</p>	<p>Mahdollista kaavoittaa AO- tai AOR-kaavaa tehokkuudella e = 0,2 – 0,25. Lähdetään laskelmassa siitä. Että e = 0,25 eli $\approx 1,012$ ke-m².</p> <p>Vertailuarvo e = 0,40 $\approx 1,620$ ke-m². Kokeillaan uutta tehokkuutta e = 0,30 eli $\approx 1,215$ ke-m². Tontin arvo saadaan, kun tontin arvosta vähennetään purkamiskulut 40 000 €. Koko ro:n arvo on n. 550 000 € (450x 1215), eli tontin arvoksi saadaan 510 000 €. Rakennuksen vuokraus voisi olla yksi vaihtoehto.</p>	<p>Kohde on jaettavissa 2, 3, tai 4 osaan, mutta 4 osanakin kukin tontti olisi ro:ltaan 300 ke-m² ja kooltaan 1000 m². Kaavalla voi yrittää laajentaa tonttia siten, että sen voisi jakaa 6 osaan. Silloin kunkin tontin koko olisi jonkun verran alle 1000 m² ja ro n. 200 ke-m² / tontti ja se mahdollistaisi AO- tuotannon tehokkuudella e=0,20 yhteen kerrokseen. Se voidaan ottaa nipistäen kunnan Puistoa n. 2000 m². Em. tavalla arvio kohteen arvoksi on 510 000 €. Myynti 2025.</p>
---	--	---	---	---	---

**Muut yksittäin asemakaavoitettavat
projektiluontoiset ja myytävät kohteet
Kori 6.**

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
1. Purettavan hallintorakennuksen tontti Hyryläntie 16 Kt: 858-402-13-1 - Tontin p-ala: 6316 m ² .	- Laajuustiedot 6 712 br-m ² -ylläpitokustannukset 189 000 €/v. - Rakennus puretaan. Purkukustannus-arvio on 740.000 €.	Maan tasearvo: 3 187 € Rak. tasearvo: 0 € (kirjattu alas 2019 tilinpäätökseen) - Tekninen arvo - 6 425 011 € - JHA 11 651 890 €	Asemakaavassa YH- aluetta. Ro. 12.000 ke-m ² . Rakennuskantaselvityksessä arvo-luokka 2. Tontin rakennus puretaan. Purkukustannus-arvio on 740.000 €.	Keskustan yleissuunnitelmassa suunniteltu AK-kerrostalo kortteliksi. Osa autoista parkkitaloon. Keskusta-alueen luonteen takia pyritään saamaan korkeahkoa keskusta-asumista (8 krs). Tehokkuus e=n. 2,0. Tällä ro. tulisi 12.600 ke-m ² . Mikäli arvo olisi 450 €/ke-m ² olisi tontin arvo n. 5.670.000 €. Myynti kaavamuutoksen jälkeen.	Arvio tontin arvoksi kunnalle, rakennus purettuna perustuksiaan myöten, noin 4.930.000 € (netto). Kaavahankkeeseen voitaneen sisällyttää muitakin tontteja. Myynti 2026-2027.
2. Jokelan tiilitehdas III Nukarintie 5 K.tunnus: 858-405-4-149 Pinta-ala: 69 113 m ² .	Kuntoluokat: <ul style="list-style-type: none"> • Tiilitehtaan vanha uunirakennus • Asuntorakennus 2/3 • Varastorakennus • Huoltorakennus 1/2 Ulkoiset vuokrat: konttorirakennus : 470 € / kk ja verstaasrakennus 1170 € / kk. Sisäinen vuokra: Konttotorirakennus 75 m ² , 362 €/kk ja verstaasrakennus 134m ² , 1250 €/kk Ylläpitokulut: koko tehdasalue 3076 € / kk.	Maan tasearvo: 8 776 € *. Tiilitehtaan rakennusten tasearvo, yhteensä: 72 870 €. Tekn. arvo yht. 1 567 679 € JHA yht. 2 502 022 €	KTY / LPA / (AK) Tehdasrakennus on suojeltu rakennus-suojelulailta (srs). Rakennuskantaselvityksessä arvo-luokat: tiiliuuni ja uuniinsuojarakennus 1, konehuone 2, ruokala 1, veturitali ja työkaluvarasto 1, sekä verstaas 1.	Ei myyntitoimenpiteitä ennen uutta asemakaavaa ja todellista hanketta. Käynnistetään kaavamuutos koko tehdasalueelle. Asemakaava-alueella on muutos suunnitteilla. Tehdasalue on oma erillinen kaavamuutoksensa ja koskee useita rakennusaloja.	Tiilitehdas on veturirakennus koko alueelle. Se pitää saada arvoiseensa käyttöön, jotta muut tontit voisivat olla haluttuja ja siten pitää/ saada arvonsa. Myyntiajankohta 2029 – 2031.

Kohde -Tilan /kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala - rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 8/2022 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
3. Tuusulan Kunnantalo (Tuuskoto) Kotorannankuja 10 K.tunnus : 858-405-2-65, 858-405-2-43 ja 858-405-2-12. Pinta-ala: 100 697 m ² . Tukukin asuinrakennus (AK). Korvaus Tukukille n. 190 000 €.	Kaikki alueet, lukuun ottamatta vanhinta osaa, joka suojellaan, kaavoitetaan asuin käyttöön tms. käyttöön. Koko arvo riippuu kaava- tehokkuudesta. Järvinäkymien takia tulee kaavoittaa rohkeasti, mutta ei pilaamalla liioilla rakennuksilla. Laajuus-tieto: 7884 hu-m ² . Vuokraus 11/2019 -- > kunnan väistötilana noin 100 työntekijälle. Vuokrataso n. 12,8 €/ m2 / kk.	Maiden tasearvo, kaikki 8 478,78 €. Rakennusten tasearvo kaikki: 3 032 914 €. Tekn. arvo 8 131 016 € JHA 15 228 382 €.	Asemakaavassa keskellä Y-10 aluetta. Koko Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu P-, VP-, VL- ja Y- aluetta. Rakennuskantaselvityksessä vk:n vanhimman osan arvoluokka 2.	Tuuskodon kaksi virkailijataloa on purettu. Koko alueen kaavamuutos on tekeillä. Kiinteistöarvio koko Tuuskodon alue: Nykykäyttö vs. <ul style="list-style-type: none"> • Uusiokäyttö asumisessa ja vk purettuna • Selvitys tehty. Arvo riippuu kaavaratkaisusta. Käynnistetään kaavatyo.	Tavoitteena myynti kun uusi palvelukeskus valmistuu, n. vuonna 2026. Merkittävä tuotto-potentiaali: (3-5 M€).

Yhteenveto kohteista

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Yhteenveto, arvio myyntituloista

Myytävät/ kehitettävät kiinteistöt	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kori 1.	1. Yli-Jussila	140 000								
	2. Kellokosken sauna, Ruukki	100 000								
	3. Prijuutti	100 000								
	4. Kolsan kartanon huoltorak. ja AT	75 000								
	5. Aattola		200 000							
Kori 2.	1. Kievarin päiväkot, samassa Harjulan kanssa									
	2. Mesta, samassa Harjulan kanssa									
	3. Harjula+Mesta+tontti 401-1-770, kts4		1 440 000							
	4. Suntiola, Lukkarintie 4, Montessori-pk									
	5. Pajjalan vanha koulu		200 000							
	6. Steiner-pk, Kirkkotie 8, vuokrattu									
	7. Mattilan päiväkot, purettu, myynti normaalina tonttina, poistuu listalta									
	8. Mikkolan päiväkot		255 000							
Kori 3.	1. Nahkelan vanha koulu ja asunto		150 000							
	2. Rusutjärven vanha koulu. Vuokrattu.		200 000							
	3. Ruotsinkylän kerhorakennus								200 000	
	4. Ruotsinkylän koulu, nettoarvo									
	5. Linjamäen vanha koulu	200 000								
	6. Purolan nuorisotalo	150 000								
	7. Klemetskogin koulu					400 000				
Kori 4.	1. Hyökkälän koulu, nettoarvo				3 000 000	3 000 000	3 000 000			
	2. Hyrylän koulukeskus, nettoarvo				2 950 000	2 950 000				
Kori 5.	1. Mäntymäki, Pähkinämäentie 253				450 000					
	2. Etelärinteen pk. Kiekont. 14,			510 000						
Kori 6.	1. Purettavan hallintorak. tontti, Hyrylän tie 16				2 465 000	2 465 000				
	2. Jokelan tiilitehdas III alue, useita rakennusaloja, vaikea arvioida									
	3. Tuusulan kunnantalo (Tuuskoto)				1 300 000	1 300 000	1 300 000			
YHTEENSÄ	28 500 000	765 000	2 445 000	510 000	10 165 000	10 115 000	4 300 000	-	-	200 000

Yhteenveto, arvio ylläpitokustannuksista

Myytävät/kehittävät kiinteistöt	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Kori 1.												
1. Yli-Jussila	8 679	8 861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Kellokosken sauna, Ruukki	7 214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Prijuutti, vuokrattu kunnostajille	14 174	14 474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Kolsan kartanon huoltorak. ja AT	1 123	1 147	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5. Aattola												
Kori 2.												
1. Kievarin päiväkot	112 716	113 843	114 982	117 396	119 862	122 379	124 949	127 572	130 252	132 987	135 780	
2. Mesta	13 093	13 368	13 648	13 935	14 228	14 527	14 832	15 143	15 461	15 786	16 117	
3. Harjula+Mesta+tontti 401-1-770, kts4												
4. Suntiola, Lukkarintie 4, Montessori-pk	443	550	660	773	890	1 010	1 133	1 260	1 391	1 526	1 664	
5. Pajalan vanha koulu	24 912	25 436	25 970	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Steiner-pk, Kirkkotie 8, vuokrattu	-22 721	-22 738	-22 751	-22 760	-22 764	-22 764	-22 758	-22 748	-22 732	-22 712	-22 686	
7. Mattilan päiväkot, purettu												
8. Mikkolan päiväkot	172 928	174 657	176 404	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kori 3.												
1. Nahkelan vanha koulu ja osa tonttia. Asunto.	27 261	27 833	28 418	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Rusutjärven vanha koulu. Vuokrattu.	21 311	21 524	21 739	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Ruotsinkylän kerhorakennus, Mangsi. Vuokrattu 2031 asti.												
4. Ruotsinkylän koulu	232 595	234 921	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5. Linjamäen vanha koulu	37 267	38 049	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Purolan nuorisotalo	2 490	2 582	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7. Klemetskogin koulu	153 185	154 717	156 264	157 826	159 405	160 999	0	0	0	0	0	
Kori 4.												
1. Hyökkälän koulu, nettoarvo	1 165 823	1 177 481	1 189 256	1 201 148	1 213 160	1 225 291	1 237 544	0	0	0	0	
2. Hyrylän koulukeskus, nettoarvo	1 400 211	1 414 214	1 428 356	1 442 639	1 457 066	1 471 636	0	0	0	0	0	
Kori 5.												
1. Mäntymäki, Luurikuja 1	44 068	44 509	44 954	45 404	45 858	0	0	0	0	0	0	
2. Etelärinteen pk. Kiekont. 14,	79 628	80 425	81 229	82 041	0	0	0	0	0	0	0	
Kori 6.												
1. Purettavaa hallintorakennus (Hyryläntie 16)	90 563	92 465	94 406	96 389	98 413	0	0	0	0	0	0	
2. Jokelan tiilitehdas III alue	38 492	39 300	40 125	40 968	41 828	42 707	43 604	44 519	45 454	46 409	47 383	
3. Tuusulan kunnantalon aluekokonaisuus	471 735	476 452	481 217	486 029	490 889	495 798	500 756	0	0	0	0	
YHTEENSÄ	29 539 528	4 097 189	4 134 068	3 874 876	3 661 789	3 618 833	3 511 582	1 900 059	165 747	169 825	173 995	178 258

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Realisointien vauhdittaminen

- jatkotoimenpiteet

- **Valtuusto päättää luopua oheisen kehittämis- ja toimenpide-ehdotuksen mukaisista kiinteistöistä ja valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kohteita koskevat hinnoittelupäätökset ja muut tarvittavat toimenpiteet**
- **Seuraavat toimenpiteet tehdään valtuuston päätöksen jälkeen:**
 - Haja-asutusalueiden tontit myydään myönnettyjen suunnittelutarveratkaisujen mukaiseen käyttöön
 - Tehdään mahdolliset lohkomiset, mikäli niillä saadaan lisäarvoa kohteelle, eli myydään vain rakennettu tontinosa, jos rakentamattomalle osalle voi vielä saada rakennusluvan
 - Pyydetään ulkopuoliset hinta- ja kuntoarviot kohteista
 - Päätetään kohteille hinnat ja/tai tarjouskilpailujen pohjahinnat kunnanhallituksessa
 - Tehdään esitteet kohteista
 - Myydään kohteet tarjouskilpailulla tai neuvottelumenettelyllä

Liitteet

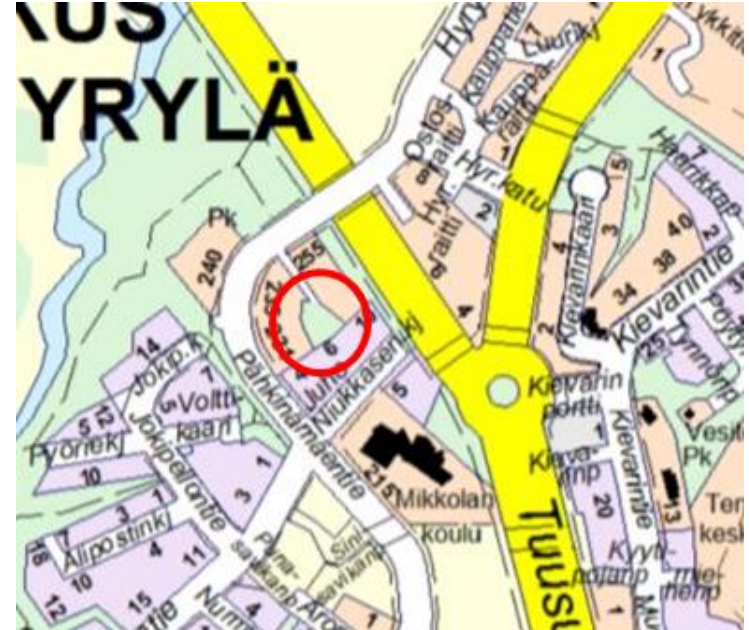
1. Valokuvat ja karttaotteet kustakin kohteesta ja lähinäköymästä, liitteet 1 – 19

Liitteet:

1. Asemakaavoitetut kohteet



Liite 1.1 Yli-Jussila



TUUSULA

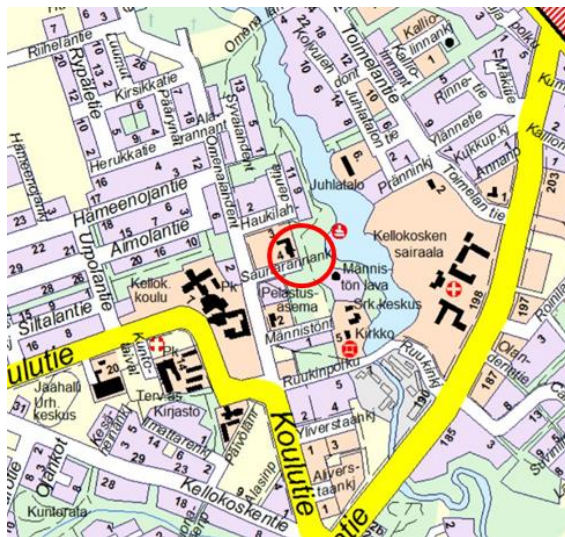
Elämisen taidetta.

Liitteet:

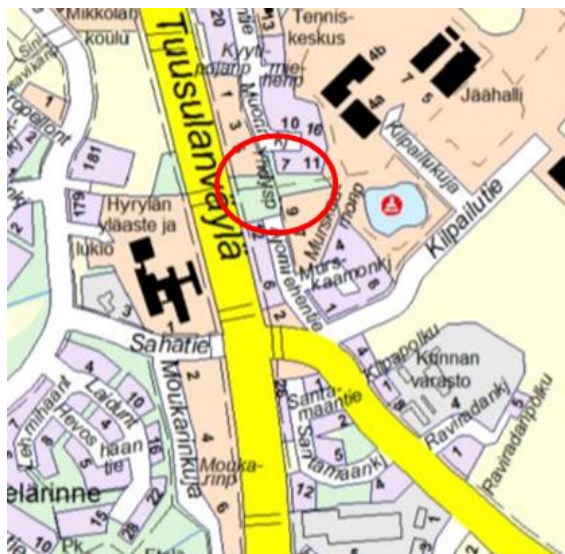
1. Asemakaavoitetut kohteet



Liite 1.2 Ruukin vanha yleinen sauna

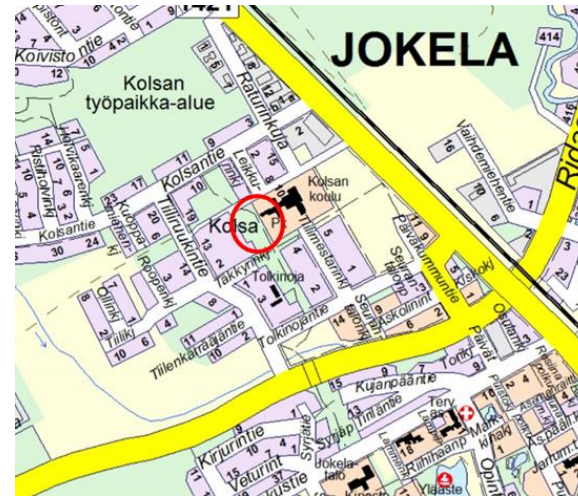


Liite 1.3 Prijuutti



Liitteet:

1. Asemakaavoitetut kohteet



Liite 1.4 Kolsan vanhan maatilan autotallirakennus



Liite 1.5 Aattola

Liitteet:

1. Asemakaavoitetut kohteet

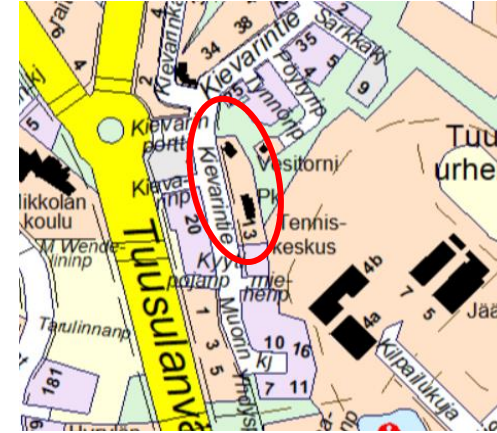


Liite 1.6 Toimela - Kellokoski

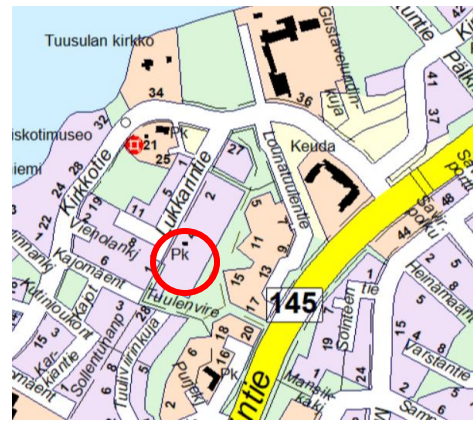


Liitteet:

2. Kehitettävät kiinteistöt – asemakaavan kohteet



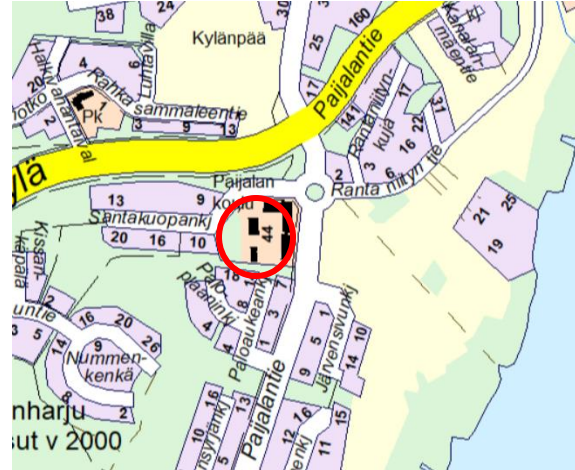
Liitteet 2.1, 2.2 ja 2.3 Kievarin päiväkoti, Harjula ja Mesta



Liite 2.4 Suntiola

Liitteet:

2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



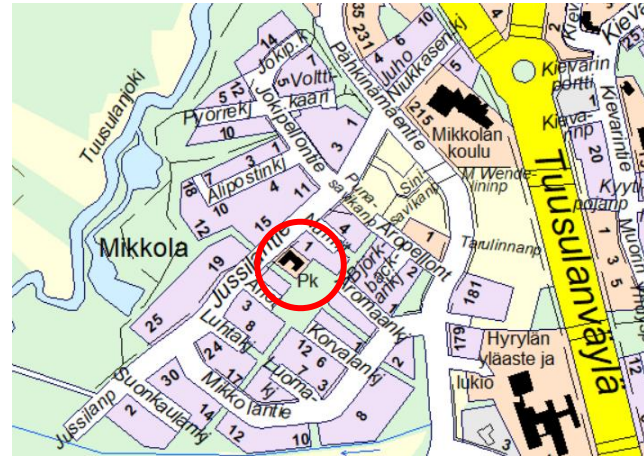
Liite 2.5 Pajalan vanha koulu



Liite 2.6 Länsirinne, Steiner päiväkoti

Liitteet:

2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



Liite 2.7 Mikkolan päiväkoti → asemakaava kehitetty, poistuu listalta purkamisen jälkeen

Liitteet:

3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet



Liite 3.1 Nahkelan koulu



Liite 3.2 Rusutjärven koulu

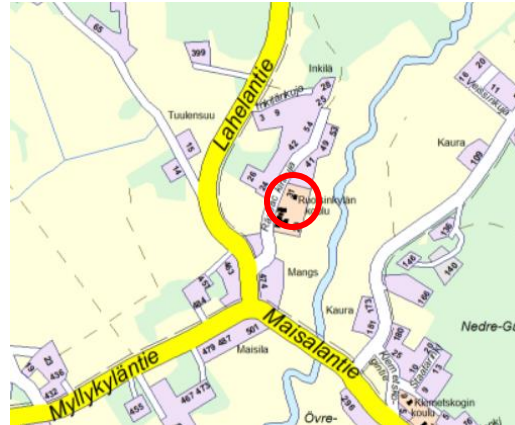


Liitteet:

3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet



Liite 3.3 Ruotsinkylän vanha koulu



Liite 3.4 Ruotsinkylän koulu

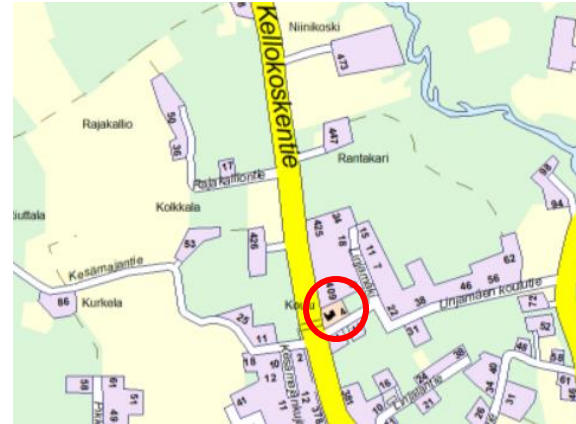


Liitteet:

3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet



Liite 3.5 Linjamäen vanha koulu



Liite 3.6 Purolan nuorisotalo

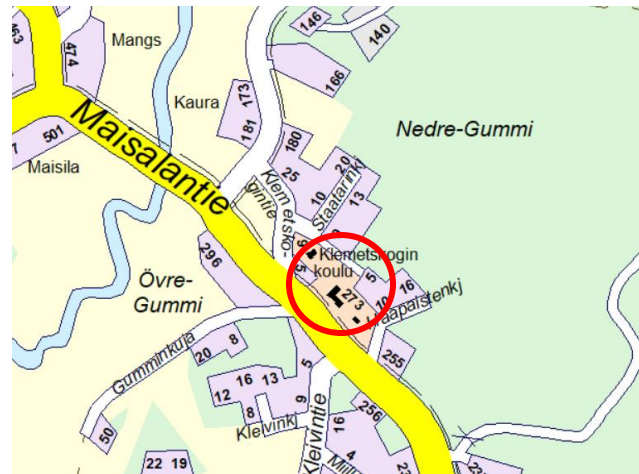


Liitteet:

3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet

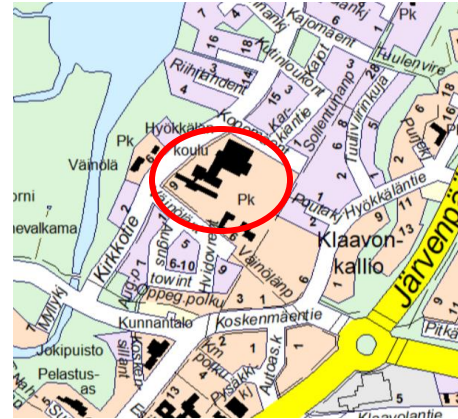


Liite 3.7 Klemetskogin koulu

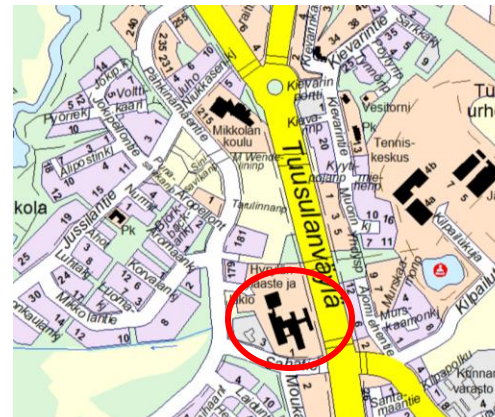


Liitteet:

4. Yksittäin asemakaavoitettavat ja myytävät isot koulukohteet



Liite 4.1 Hyökkälän koulu



Liite 4.2 Hyrylän koulukeskus

Liitteet:

5. Muut yksittäin asemakaavoitettavat ja mahdollisesti myytävät kohteet



Liite 5.1 Mäntymäki



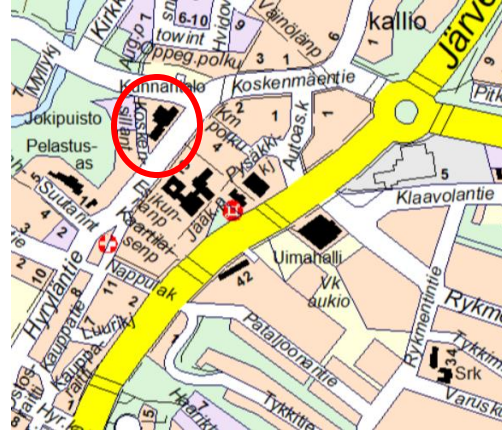
Liite 5.2 Etelärinteen päiväkot

Liitteet:

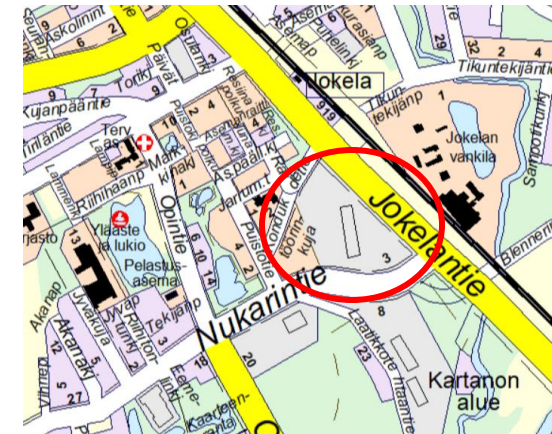
6. Muut yksittäin asemakaavoitettavat projektiluontoiset ja myytävät kohteet



Liite 6.1 Purettava hallintorakennus



Liite 6.2 Jokelan tilitehdas



Liitteet:

6. Muut yksittäin asemakaavoitettavat projektiluontoiset ja myytävät kohteet



Liite 6.3 Kunnantalo - Tuuskoto