

The image shows a river with a dam and a building in the background. The title 'TUUSULA' is written in a white, cloud-like shape in the upper center. The main title is in large, bold, white letters across the middle. Below it, the authors' names are listed in smaller white text. The background features a river with a dam and a building, with a cloudy sky and trees in the distance.

TUUSULA

Vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittämis- ja realisointisuunnitelma

Markku Vehmas, Hannu Kantola, Asko Honkanen, Vilma Karjalainen,
Heli Hippeläinen ja Riikka Halonen

Yhteenveto

Kunnalla on merkittävä määrä omaisuutta, jonka kehittäminen ja realisointi on perusteltua kunnan strategian ja kasvuinvestointien toteuttamisen, perustehtävään keskittymisen sekä käyttötalouden tervehdyttämisen näkökulmasta. Palveluverkkoinvestointien toteuttaminen kunnan taloudellisen kantokyvyn puitteissa edellyttää pääomien vapauttamista kiinteistöomistuksista sekä kiinteistöjen ylläpitokulujen tiukkaa hallintaa.

• Rakennetut kiinteistöt

- 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 aloitettu.
- Useissa kiinteistöissä maa-alueen taloudellinen merkitys (kaavoituspotentiaali) on huomattavasti suurempi kuin rakennuksen
- Tarkastelussa olevien kohteiden omaisuuden arvo on tasearvoin hieman yli 3 M€. Kehitettyinä arvo on noin 30 M€
- Vajaakäytössä olevien rakennusten ylläpitokustannukset ovat merkittävät.

• Asunnot (AsOy:t ja KOy:t)

- Tuusulan kunta on pääosin myynyt vuosien 2015-2019 aikana omistamansa AsOy- tai Koy-muotoisten asuntoyhtiöiden osakkeet
 - Toteutuneet kauppahinnat yhteensä noin 7 M€
- Tällä hetkellä kunnan omistuksessa on enää noin 10 kpl osakehuoneistoja, tämän omaisuuserän käypä arvo on alle 1 M€.

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 mosaiikkikaavaan, jossa saadaan kohteet kaavoitettua yhdellä kerralla.
- **Kehitettävät kiinteistöt I kaavassa / kori 1.** on 5 kohdetta: Yli-Jussila, Prijuutti, Kellokosken Ruukin vanhan sauna, Jokelan Kolsan kartanon vanhan huoltorakennus ja Aattola. Kaavatyö alkoi 2018 ja päättyy 2020.
- **Kehitettävät kiinteistöt II kaavaan / kori 2.** on suunniteltu otettavaksi mukaan Fjällbon tontti, Harjula, Mesta, Kievarin päiväkotit, Länsirinne, Rivieera, Pajjalan vanha koulu, Suntiola sekä Mattilan, Mikkolan ja Etelärinteen päiväkodit. Kaavatyö Alkaa 2020,

Suunnittelutarvealueet (ST-alueilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa)

- 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 neljään koriin. **Kori 3;** yksittäisiä asemakaavoja suurimmista (= arvokkaimmista) kohteista, **kori 4;** isot koulut, **kori 5;** muut yksittäin kaavoitettavat kohteet, **kori 6;** projektimaiset kohteet.

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 mahdollisesti sisällytettävät 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	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>1. Yli-Jussila Pähkinämäentie 253 K.tunnus: 001-9903-0000 P-ala: (12 858 m², osa) R.oikeus: 250 k-m².</p>	<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 	<p>Tekninen nykyarvo: 199 157 €. Rakennuksen tasearvo: 13 879 €. Rak. oikeuden arvo 120 000 €. Arvioitu kauppa-arvo rakennuksineen:140 000€.</p>	<p>Asemakaavassa VP-alueella (puistoalue). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Rakennuksena suojeltu. Rakennuskantaselvityksessä. Arvoluokka 1.</p>	<p>Kehitettävät kiinteistöt 1 asemakaavassa. Kaavamuutoksen kautta A-rakennusoikeutta ja myyntiin. Suojelumerkin tä. Kaavaehdotus hyväksytty. Edetään valtuustoon v. 2020 aikana.</p>	<p>Myydään v. 2020 - 2021. Hinta-arvio n. 140 000 €.</p>
<p>2. Ruukin yleinen sauna, versta ja asunto (Männistönpuisto) Saunarannankuja 3. K. -tunnus 404-3-1876 P-ala: 100 537 m² (osa) Ei rakennusoikeutta.</p>	<p>Vuokralainen: Asuntotoimi 1- asunnon talot – Vuonna 1928 rakennettu punatiilitalo Kerrosala: 170 br-m² Kuntoluokka: 2 - Versta 68 m² tyhjillään - Asuinhuoneiston 52 m² vuokra 320 € / kk, Sisäinen vuokra/asunto 416 €/kk - Vuokratuotto 3840 €/v - Ylläpitokulut 7400 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 49 812 €. Rakennuksen tasearvo: ei tasearvoa Rakennuksen tekn. arvo: 106 703 €. Rakennuksen JHA: 195 058 €.</p>	<p>Asemakaavassa VP-puistoalueella. Rakennus erotetaan omaksi käyttötarkutukseksi, joka mahdollisesti tukisi tanssi- ja esityslavaa. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 1.</p>	<p>Kehitettävät kiinteistöt 1-asemakaavassa Kaavamuutoksen kautta A-rakennusoikeutta 200 ke-m², jossa mahdollisuus myös kahvila- ja vastaaviin palvelutiloihin. Neuvotellaan Kellokosken VPK:n kanssa kiinnostuksesta alueen kehittämiseen.</p>	<p>Myydään vuonna 2021. Kauppahinta-arvio 150 000 €.</p>
<p>3. Prijuutti, Muorinkuja 5 Osa kiinteistä: 401-11-6. Pinta-ala: 3200 m² R. oikeus: 640 k-m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ei vuokralaisia, Prijuutti ry tekee teknistä kunnostusta 2018-2020 - Laajuusarvio 200 ke-m² - Historiallinen kaupparakennus - Kuntoluokka :1 - Investointiraha 50 000 €/v 	<p>Rakennuksen tasearvo: 19 893 €. Peruskorjaus saattaa olla kallis riippuen käyttötarkoituksesta. Tekn. arvo 116 657 € JHA 322 487 €</p>	<p>Asemakaavassa Y-alueella. Rakennuksella ei suojelumerkintää. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 1.</p>	<p>Kehitettävät kiinteistöt 1-asema-kaavassa. Asemakaavaehdotus hyväksytty, osoitettu P-merkinnällä palveluille ja suojelumerkintä. Rakennukselle löytyi saneeraaja. Kunta maksaa materiaalin ja talkootyöllä kuntoon.</p>	<p>Arvioidaan kohteen vuokraamista mm. Prijuutti ry:lle .</p>

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<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 	<ul style="list-style-type: none"> - Tasearvo 10/2019 - Tekninen arvo - Jälleenhankinta-arvo 			
<p>4. Kolsan tiilitehtaan ja maatilan vanha talli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osa Uunimiehen Puistoa, osa n. 900 m². - RN:ro 858-409-3-151 - VP:n ro. E=0,01 on 9 ke-m². - Uusi ro.: 240 ke-m², AO. 	<ul style="list-style-type: none"> - Osa puistoa, jonka p-ala yli 8 ha. - Rakennusten kuntoluokka 2-3 - Peruskorjaus/saneeraus tehtävä - Käytöstä ei ole tietoa alakerta n. 150 ke-m², ullakko, ei asuttava - Vuokrattu VRJ-Etelä -Suomi OY:lle. - Ylläpitokustannus 1600 €/v. ja pitävät alueen siistinä. - Ei muita ylläpitokuluja. 	<p>Maan tasearvon osuus on n. 180 €.</p> <p>Tätä tehtävää ja aluetta koskevilla rakennuksilla ei ole tasearvoa.</p>	<p>Nyt puistoa. Nyt VP e=0,01, (9 ke-m²)</p> <p>Kaavaehdotuksessa AO –tontiksi muutettu. RO. 240 ke-m².</p>	<p>Kaava valtuustossa keväällä 2020.</p> <p>Myynti mahdollisesti 2020 (tai 2021).</p> <p>Kehitettävät kiinteistöt 1-asemakaavassa.</p>	<p>Arvioitu rakennusoikeuden arvo 54 000 € ja rakennuksen arvo 20 000€ eli yhteensä 74 000€</p>
<p>5. Aattola</p> <ul style="list-style-type: none"> - 858-405-0004-0198 - Y:n RO: 500 ke-m². - Uusi RO: 115 	<ul style="list-style-type: none"> - tällä hetkellä vuokrattu - rakennuksella kulttuurihistoriallisia arvoja - ranta-alueella luontoarvoja (vesilain suojaamia noroja) 		<p>Nyt Y = yleisten rakennusten korttelialue, rakennusoikeutta 500 ke-m²</p> <p>Kaavaehdotuksessa muutettu AO-tontiksi, jolle mahdollista rakentaa 35 ke-m² talusrakennus pä ä-rakennuksen lisäksi.</p> <p>AO-tontin rajaus tarkastellaan uudelleen ranta-alueen luontoarvojen takia.</p>	<p>Oli mukana Kehitettävät kiinteistöt 1-asemakaavassa. Irrotettiin omaksi kaavakseen ennen hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Kaava ei edellytä myyntiä, mutta mahdollistaa sen esimerkiksi nykyiselle vuokralaiselle. Kaavoitus turvaa rakennuksen sekä alueen luontoarvojen säilymisen.</p>	<p>Kaavaa valmistellaan hyväksyntään syksyllä 2020</p>

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

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>1. Fjällbon tontti ja asuinrakennus</p> <p>Aleksis Kiven kuja 2. K.tunnus: 405-0059-0000 Pinta-ala 2000 m²^{Osa}</p>	<p>Vuokralainen: Asuntopalvelut Yhden asunnon talot/autotalli Laajuusarvio: 182 m² Kuntoluokka: 3 Vuokra 6960 € / v (sisältäen lämmityksen). - Tilakeskus perii sisäistä vuokraa 1 853 € / kk - Ylläpitokulut: 8 700 € /v.</p>	<p>Tekn. nykyarvo: 179 283 €*, JHA 329 068 € Maan tasearvo: 61 227 €* Rakennuksen tasearvo: 2 808 €. Nykyisen rakennuksen arvo maanhinta (n. 2000 m²) mukana noin 230 000 €.</p>	<p>Asemakaavassa: Y/S, Yleisten rakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään. Rannan virkistyskäytön turvaaminen. Nykyinen rakennettu asuinrakennus asuntotontiksi. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa.</p>	<p>Rakennettu alue omaksi tontiksi. Tehdään kaavamuutos. Kehitettävät kiinteistöt 2 -asemakaavaan.</p>	<p>Kunta ei enää korjaa rakennusta. Rakennus puretaan vuokrasuhteen päätyttyä.</p>
<p>2. Riviera - Kellokosken rantasauna</p> <p>Toimelantie K. -tunnus: 404-3-1885 Pinta-ala: 8 000 m² +osa UV-alueesta esim. 8000 m². R. -oikeus: 600 k-m².</p>	<p>Saunarakennus: Kuntoluokka: 2 Vuokralainen : Rivieran omakotitaloyhdistys. Vuokra 1 000 €/v Ylläpitokust. 1 000 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 25 527 €. Rakennuksen tasearvo: 7 708 € Rakennuksen nykyarvo: 5000 €</p>	<p>Asemakaavassa RL-merkinnällä, loma-alue, rakennusalan kokonaiskerrosala neliömetreinä 600, rv merkintä loma-, virkistys- ja kurssitoiminta. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa.</p>	<p>Kellokosken rantasaunan (Toimelantie) osalta, Kehitettävät kiinteistöt 2 –asemakaavaan tai omana kaavanaan: asumisen ja virkistyskäytön alueeksi ja myyntiä sekä hintaa arvioidaan kaavatyön jälkeen. Potentiaalin alue pientalorakentamiseen ml. osa viereisestä UV-alueesta</p>	<p>Myyntiä sekä hintaa arvioidaan kaavatyön jälkeen Rakennusoikeuden määrä on avoin. RO:n määrän harkinta vaatii tarkempaa tutkimista kaavoittajien kanssa. Hinta kaavoitettuna arviolta n. 1 M€. Myynti noin 2023.</p>

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala -Rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo - Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
3. Harjula Kieverantie 15 K.-tunnus: 401-1-514 Pinta-ala: 5 740 m ² R.-oikeus: 2 296 k-m ² . PK: 594 ke-m ² , rv 1990	Rakennus on purettu. Päiväkotirakennus on säilynyt. Selvitetään kaavamuutoksella saatava arvonnousu.	Maan tasearvo: 31 114 € *. Hinta-arvio AK-tonttina: 680 000 € - 1 000 000 € (e = 0,4 – 0,6).	Asemakaavassa Y-10 -merkinnän korttelissa. Osa päiväkodin kokonaisuutta. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Asemakaavaa muutettava (e = 0,4 – 0,6).	Kehitettävät kiinteistöt 2-asema-kaavaan ja myynti 2023-4. Kaavoitettava Harjulan Mesta -nuorisotilan kanssa samassa yhteydessä kaavataloudellisesti edullisimmalla tavalla.	Kaavatyö 2021, voimaan 2022 (valitus: 2023-2024). Myydään n. 2023-2024. Riippuu ro:n määrästä. Karkea hinta-arvio 640 000 -1000 000 €. Tähän kaavaan myös Kieverantie 17 ja 13. Kokonaisarvo n. 1 300 000 €. Kts. 9.
4. Mesta (Harjula) Kieverantie 13 K. tunnus: 401-1-764 Pinta-ala: 1 203 m ² R.oikeus: 481 k-m ² .	Käyttäjä: Teatteri- ja yhteisöotalo Kerrosala: 353 k-m ² Kuntoluokka 4 - Vuosivuokra sisäinen 47.117,88/v € (= 3926,49 €/kk) - Ylläpitokulut: 24 000 € / v. - Vuokra: 12 000 / v	Maan tasearvo: 8418 €*. Rakennuksen tekn. arvo: 462 686 €, JHA 785 632 € Rakennuksen tasearvo: 183 620 €. Hinta-arvio AK-tonttina 220 000 €. (e = 0,6). Purkuarvio 30.000 €. Myyntihinta 190 000 €.	Asemakaavassa Y-10 -alueella. Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Muutetaan kaavaa AK-tontiksi. Tehokkuus e = 0,6 ja ro. 721 ke-m ²	Kehitettävät kiinteistöt 2-asema-kaavaan. Mestän toiminta jatkuu ennallaan. Mestän rakennuksesta tehdään ulkopuolinen arvio ja sitten päätös miten jatketaan.	Kaavatyö 2021, voimaan 2022 (valitus: 2023-2024). Käyttötarvetta arvioidaan. Ro:n määrällä e = 0,6 tontin kauppahinta on n. 190 000 €.
5. Kievarin päiväkot -Kieverantie 13 858-401-1-514 (Harjula) P-ala: 5.740 m ² Koulu ja Pk Rv. 1990, koulu purettu vierestä. Pk olemassa. Yhteiskaavoitus Mestän (P-ala: 1023 m² Kt:858-401-1-764) ja tämän Harjulan ja tyhjän tilan Kt: 858-401-1-770 (p-ala 2044 m²) kanssa. Tässä ei esitetä erillisarvoja.	- Laajuustiedot 594 ke-m ² - sisäinen vuokra 7 200 €/kk - Ylläpitokustannukset 64 000 €/v. - Tonttien yhteispinta-ala: 8987 m², joista arvion mukaan 1000 m² menee kaduksi. Tonttimaata siten 8000m².	Maan tasearvo: 31 114 € Rak. Tasearvo: 125 193 € -Tekninen arvo 735 183 € -JHA 1 327 900 €	Asemakaavassa Y-10, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennuskantaselvityk-sessä ei arvoluokkaa. Asemakaavaa pitää muuttaa. Alueella ja kadun toisella puolen on vireillä kaavamuutos-hakemuksia kerrostalorakentamista varten.	Kehitettävät kiinteistöt 2 asemakaavaan. Mahdollista kaavoittaa asumiseen (AK), rakennusoikeus e = 0,6 – 0,8 yhteiskaavoituksessa.	Tontin hinnoittelu on yhteiskaavoitusprojekti yhdessä Harjulan, Mestän ja tyhjän tilan Kt: 858-401-1-770 kanssa. Arvio, että kokonaisuus kaavoitetaan e=0,6 eli rakennusoikeutta n. 4 800 ke-m². Ke-m²- hinnalla 280 €/ke-m² saadaan arvoksi 1 344 000 €. Myydään 2023 –2024.

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala -Rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
---	---	---	--------------------	--	--

6. Suntiola Lukkarintie 4. K.-tunnus: 405-3-352 Pinta-ala: 1 201m ² R. oikeus: 240 k-m ² .	- Vuokralainen: Tuusulan Montessorikoulun kannatusyhdistys. - Laajuustieto 167 m ² . -Yläkerran asuinhuoneiston kerrosala: 90 m ² - Kuntoluokka 3 - Vuokra 8 760 € / v - Ylläpitokulut 10 200 €/v.	Tekn. nykyarvo: 212 239 € JHA 240 992 € Maan tasearvo: 15 075 €*. Rak. tasearvo: 543 €. Tontin ja rakennuksen yhteisarvo noin 200 000 €.	Asemakaavassa AO-alueella. Ei kaavamuutoksia. Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 2.	Ei myyntiä niin pitkään, kun Montessori-päiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla. Kun vapautuu Montessori pk:n käytöstä, kuntotarkastus, hinta-arvio ja pannaan myyntiin. Tarvittaessa kehitettävät kiinteistöt 2 -asema-kaavaan.	Seurataan tilannetta ja myyntiin, jos rakennus jää pois Montessori -päiväkodin käytöstä. Päivän hinta: 200 000 €.
---	---	--	--	--	--

7. Paijalan vanha koulu -Paijalantie 44 Kt: 858-409-29-1,/tila tontti: (858-409)-34045/1 Pinta-ala: 17.360 m ² 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. sovelluttava ympäristöön. Tontin harjumetsäluonne tulee säilyttää. Krs-ala 614 ke-m ² , kellarin ala 136 br-m ² . Kokonaisala 750 br-m ² . 2 asuntoa yht. 178 hu-m ² . Yht. n. 750 brm ² , josta 205 br –m ² asuintilaa.	Laajuustiedot 614 ke-m ² Kuntoluokka 3 Sisäinen vuokra 4 791 €/kk Hoitokulut 1 650 €/kk.	Maan tasearvo: 102 599 € Rak. Tasearvo: 311 324 € Tekninen arvo 852 380 € JHA 1 299 995 €.	Asemakaavassa YL-4 alueella, s-2 merkintä, jossa uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuskantaselvityksessä vanha koulu arvoluokka 2. Ro. 3472 ke-m ² . Tontilla on myös ns. uusi koulu rv. 2005, kerrosala 2827 ke-m ² , ilmeisesti kellaria 232 br-m ² . Vanhan koulun kunto-luokka 2 – 3.	Kaavamuutoksella mahdollista tutkia aluetta esim. asumiseen. Tontin pienuus ja rakennuksen sijainti vaikeuttavat tontin jakoa. Kehitettävät kiinteistöt 2 kaavaan. Irrotetaan kehitettävien kiinteistöjen kaavasta jos valmisteluissa havaitaan vastustusta.	Myynti vasta kaavamuutoksen jälkeen, kun nähdään onnistuuko kaavamuutos. Vanhan koulun hinta on väliltä 150.000 – 250.000 €. Myynti 2023.
---	--	---	--	---	--

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala -Rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
8. Länsirinne Steinerpäiväkoti Kirkkotie 8. K.tunnus: 402-1-40 Pinta-ala: 3 000 m ² R. oikeus: 200 k-m ² .	<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 	Maan tasearvo: 2 003 €* Rakennuksen tasearvo: 544 262 € Tekn. arvo 582 767 € JHA 833 270 € Tontin ja rakennuksen yhteisarvo noin 350 000 €.	Asemakaavassa Y-alueella, rakennuksella suojelumerkintä (sr). Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka2.	Kaavam muutoksen valmistelu asunnoiksi. Kehitettävät kiinteistöt 2-asema-kaavaan.	Arviohinta tällä hetkellä: Tontti: 150 000 € Tontti ja talo: 350 000 €. Ei myyntiä niin pitkään kun Steiner-päiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla.
9. Etelärinteen päiväkot -Kiekontie 14 - 858-401-0003-0282 - osa tilasta Etelämäki - Osan p-ala: n. 4050 m ² - Y, II, e = 0,40 = n. 1620 ke-m ² . Vaikka tontilla on nyt e = 0,40 tehokkuus Y-ro:tta niin asuntokaavat ovat pääosiltaan 0,15 – 0,25 tehokkuudella. Lähdetään siitä, että tehokkuus olisi e = 0,25 ja otetaan tarkastelua varten ro. on e = 0,40.	<ul style="list-style-type: none"> - Laajuustiedot 490 ke-m² - sisäinen vuokra 5 700 €/kk - ylläpitokustannukset 46 000 €/v 	Maan tasearvo: 69 284 € Rak. Tasearvo: 234 137 € -Tekninen arvo 792 884 € -JHA 1 046 721 €	Asemakaavassa yleistenrakennusten korttelialue Y Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Kehitettävät kiinteistöt 2- asemakaavaan.	Mahdollista kaavoittaa AO- tai AOR-kaavaa tehokkuudella e = 0,2 – 0,25. Lähdetään laskelmassa siitä. E = 0,25 → 1.012 ke-m ² . Vertailuarvo e = 0,40 → 1.620 ke-m ² . Kokeillaan uutta tehokkuutta e = 0,30 → 1.215 ke-m ² . 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 € .	Kohde on jaettavissa 2, 3, tai 4 osaan, mutta 4 osanakin kukin tontti olisi ro:ltaan 300 ke-m ² ja kooltaan 1000 m ² . Kaavalla voi yrittää laajentaa tonttia siten, että sen voisi jakaa 6 osaan. Silloin kunkin tontin koko olisi jonkun verran alle 1000 m ² ja ro n. 200 ke-m ² / tontti ja se mahdollistaisi AO-tuotannon tehokkuudella e=0,20 1 kerrokseen. Se voidaan ottaa nipistämällä kunnan puistosta n. 2000 m ² . Em. tavalla arvio kohteen arvoksi 510 000 €. Myynti 2023. Rakennuksen vuokraus voisi olla yksi vaihtoehto.

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala -Rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
10. Mattilan päiväkot Hirsitie 2 Rakennus puretaan, kaavoitus asumiseen. Kt: 858-405-5-107, P-ala: 3865 m2	- Laajuustiedot 937 k-m eli n. 800 hu-m2 - Purkukust. 90 000 €	Maan tasearvo: 7 033 € Rakennuksen tasearvo: 391 371 €	Asemakaavassa YS: sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Asemakaavaa pitää muuttaaasumiseen.	Mahdollista kaavoittaa asumiseen (AK). Viereisillä alueilla AK kaava rakennusoikeudella e= 0.6	Tontin koko 3865 m2 tehokkuudella e=0.6 rakennusoikeutta kertyisi n. 2300 k-m2. Tontin nettoarvo kunnalle 555 000 €.
11. Mikkolan päiväkot Jussilantie 16, 858-401-0002-0244 P-ala 2905 m2.	- Laajuustiedot 847 k-m2, eli n. 720 hu-m2 - Purkukust. 80 000 € - Ylläpitokustannukset 80 500 €/v	Maan tasearvo: 488 € Rakennuksen tasearvo: 232 090 €	Asemakaavassa Y: yleisten rakennusten korttelialue Rakennuskantaselvityksessä ei arvoluokkaa. Asemakaavaa pitää muuttaa asumiseen.	Mahdollista kaavoittaa asumiseen (AO/AP).	Tontin koko 2905 m2 Rakennusoikeutta esim. 500-600 k-m2 kahdelle erillistalolle. 500 ke-m2:n mukaan tontin nettoarvo kunnalle 130 000 €.



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

Kohde	Kohteen kuvaus	Kohteen nykyarvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimen-piteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
<p>1. Nahkelan vanha koulu Nahkelantie 397 Kt. 858-408-0014-0001 P-ala: 18.867 m² Ei asemakaavaa. Suunnittelutarve- aluetta. RO. Käytetty 1.809 ke- m².</p>	<p>Huoneistoala 222 hu-m2 Bruttoala 271 br-m2 Rakennettu 1905 Vuokrattu ala 69 m² Vuokra 20 €/kk Ylläpitokulut 22 800 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 4 283 € Rak. Tasearvo: taseessa vain uudisrakennus ja koulun piha (pihan arvo 19 845 €) Tekn. arvo 207 274 € JHA 373 573 €</p>	<p>Ei kaavaa. Suunnittelutarve- aluetta, ei arvoluokitusta.</p>	<p>Suunnittelutarveratkai- sulla käyttötarkoituksen muutos asumiseen (1as + sa). Nahkelan uusi koulu saa lämmöt vanhan koulun öljylämmityskeskuksesta.</p> <p>Tarvittaessa voidaan ottaa suunnittelutarveratkaisuun mukaan myös uudempi koulurakennus</p>	<p>Teetetään kuntotarkastus ja pyydetään hinta-arvio ja myyntiin. Hinta asettunee tasolle 150.000 – 200.000 €. Myynti 2022.</p>
<p>2. Rusutjärven vanha koulu ja asunto -Rusutjärventie 258 Kt. 858-413-0001-0293 ja Kt. 858-413-0001- 0280 P – alat: 13.658 m² ja 1.465 m², yht. 15.123 m². Ei asemakaavaa, Suunnittelutarve- aluetta.</p>	<p>Laajuustieto 271 m² Rak.vuosi 1905 Rakennuksen toinen pääty on vuokrattu ulos asunnoiksi 128 m² ja toisessa päädyssä on koulun teknisen työn tilat 132 m². Kellarissa on koko kiinteistön lämpökeskus 32 m². Vuokratuotot 6 120 €/v Ylläpitokulut 21 000 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 9 209 € Rak. tasearvo: 35 545 €, pihan tasearvo 10 664 € Tekn. arvo 306 040 € JHA 454 612 €.</p>	<p>Ei kaavaa. Suunnittelutarve- aluetta. Rakennus- kantaselvityksessä vanha koulu arvoluokka 2. 1 poikkeuslupa koulun laajentamiseksi. N:o 370/2002. Käytetty ro. 872 ke-m².</p>	<p>Suunnittelutarverat- kaisulla käyttötarkoi- tuksen muutos asumiseen. (1as + sa).</p>	<p>Tehdään kuntotarkastus ja ulkopuolinen hinta- arvio ja myyntiin. Hinta asettunee tasolle 100.000 - 150.000 €. Myynti 2022.</p>

<p>Maan y-kohteen nimi ja osoite</p> <p>-Kiinteistötunnus</p> <p>-Pinta-ala</p> <p>- rakennusoikeus</p>	<p>-Kiinteistöala</p> <p>-Kuntoluokka</p> <p>-Korjaustarve</p> <p>-Kohteen nykyinen käyttö</p> <p>-Vuokratiedot</p> <p>-Ylläpitokustannukset</p>	<p>-Tasearvo 10/2019</p> <p>-Tekninen arvo</p> <p>-Jälleenhankinta-arvo</p>		<p>-Pinta-ala</p>	<p>-Käyttötarkoitus ja aikataulu</p>
<p>3. Ruotsinkylän kerhorakennus</p> <p>Rävbäckinkuja 31</p> <p>Kt: 858-411-0009-0037</p> <p>Pinta-ala: 12.700 m²</p> <p>Samalla kiinteistöllä koulun kanssa</p>	<p>Laajuustieto 320 m²</p> <p>Rakennettu 1894</p> <p>Vuokrattu yksityiselle 2031 v. asti.</p> <p>Vuokra 1043,42 €/kk (vuokralainen maksaa sähköt ja veden)</p>	<p>Maan tasearvo: 8 544 €</p> <p>Rak. Tasearvo: 94 616 €</p> <p>pihan tasearvo 19 364 €</p> <p>Tekn.arvo 314 693 €</p> <p>JHA 584 639 €</p>	<p>Ei kaavaa.</p> <p>Suunnittelutarve-aluetta.</p> <p>Rakennuskantaselvityksessä vanha koulu arvoluokka 1.</p> <p>Muutetaan vanha koulu asumiseen.</p> <p>Osayleiskaavassa suojelumerkintä sr(10)</p>	<p>Vanha koulu:</p> <p>suunnittelutarveratkaisu asumiseen tehty.</p> <p>Otettava huomioon: oma s-liittymä, vv-liittymät ja oma lämmitys puuttuvat. Tulee nyt uuden koulun kautta.</p>	<p>Ellei vuokralainen osta kohdetta tai ellei vuokrasopimusta pureta, myyntiin v. 2031.</p> <p>Hinta-arvio 200 – 250 000 €.</p>
<p>4. Ruotsinkylän koulu</p> <p>Rävbäckinkuja 29</p> <p>858-411-0009-0037</p> <p>Pinta-ala: 12.700 m²</p> <p>Samalla kiinteistöllä kerhorakennuksen (=vanha koulu) kanssa.</p>	<p>Laajuustieto 1414 m²</p> <p>Rakennettu 1948.</p> <p>Purkukustannus 140 000 €.</p> <p>Ylläpitokustannus 131 000 €/v</p>		<p>Ei kaavaa.</p> <p>Suunnittelutarve-aluetta.</p> <p>Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 1.</p>	<p>Vaatii suunnittelutarveratkaisun. Enimmillään kolme erillistä tonttia. Niiden arvo 180 000 €.</p>	<p>Vaikea tapaus arvottaa. Ei kaavaa, iso kohde jako vaikea ---> purettava --> arvoa jää 50 000 €.</p>
<p>5. Linjamäen vanha koulu</p> <p>-Linjamäen koulutie 4</p> <p>Kt: 858-404-3-158 ja 858-404-3-285 ja 858-404-3-287</p> <p>Pinta-ala yht: 9333 m².</p>	<p>•Laajuustiedot 667 m²</p> <p>•2 kerrosta.</p> <p>•Rv. 1917</p> <p>- sisäinen vuokra 8 284 €/kk</p> <p>ylläpitokustannukset 2 933 €/kk</p> <p>- nykyisin kunnan käytössä.</p>	<p>Maan tasearvo: 2 157 €</p> <p>Rak. tasearvo: 496 264 €</p> <p>-Tekninen arvo 1 004 197 €</p> <p>-JHA 1 427 157 €.</p>	<p>Ei kaavaa.</p> <p>Suunnittelutarvealuetta.</p> <p>Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 2.</p> <p>Koulutonttien alueelle voi saada enintään 2 rp.</p> <p>Jos yksi maksaa n. 50 - 60. t€, on purkamalla saatavissa 100 – 120.000 €.</p>	<p>Purettavan rakennuksen, n. 800 br-m², purkutyö maksaa 70.000 €, tonteille jää arvoa 30.000 € - 50.000 €.</p>	<p>Koulutontin kehittämistä voi saada arvonnousua n. 40 000 €.</p> <p>Muita alueen omistuksia ei voi ottaa huomioon. Ne voidaan kehittää erikseen ilman koulun tontteja.</p> <p>Myynti sidoksissa opetustoimen jatkoon.</p>

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala - rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimenpiteet ja aikataulu	Arvioitu kauppahinta ja aikataulu
6. Purolan nuorisotalo -Jokelantie 103 Kt: 858-416-1-139 ja 858-416-1-33 Härkäkallio ja -rinne. P-ala yht. 12.300 m ² . Käytetty ro. n. 300 ke-m ² .	-Laajuustiedot 272 m ² -Kuntoluokka 3 -Vuokrattu Purolan nuorisotalo ry:lle, ei maksa vuokraa -Kunnanhallitus maksaa sisäistä vuokraa 1 445 €/kk -Ylläpitokustannukset 980 €/kk	Maan tasearvo: 1 311 € Rak. tasearvo: 0 € (rakennuksen on rakentanut Purolan kylä kunnan omistamalle tontille). Tekninen arvo 211 765 € JHA 472 937 €.	Ei kaavaa. Suunnittelutarvealuetta, ei arvoluokitusta.	Suunnittelutarveratkaisulla käyttötarkoituksen muutos asumiseen. (1as + sa).	Myyntiä arvioidaan syyskuussa 2020. Hinta voi olla 150.000-200.000 €. Myynti 2021 - 2022 suunnittelutarveratkaisun jälkeen.
7. Klemetskogin koulu Maisalantie 267 Maisalantie 273 858-411-0018-0002 Pinta-ala: 12 885 m ²	Laajuustiedot: Kansakoulu: 740 m ² Alakansakoulu: 132 m ² Ylläpitokust. 66 000 €/v		Ei kaavaa Suunnittelutarvealuetta Rakennuskantaselvityksessä kansakoulu rakennuskulttuurikohde luokka 2 Alakansakoulu luokka 1 Suojeltu osayleiskaavassa sr(17)	Suunnittelutarveratkaisulla käyttötarkoituksen muutos asumiseen ellei saada myytyä sellaisenaan. Kunnan palveluverkko-suunnitelmassa arvioidaan koulukiinteistön jatko, jota sivistyksen toimialue ei ruotsinkielisen opetuksen siirtymisen jälkeen enää tarvitse. Etsitään kehittäjäkumppania. Toimeenpanon yhteydessä varmistetaan ruotsinkielisen yhteisön tarpeiden toteutuminen sekä tulevan koulukampanuksen että Ruotsinkylän yhteisön näkökulmista.	Kyläkeskuksessa oleva kohde, jonka myynti on vaikea rakennusten koon takia. Pienempi koulu lienee muutettavissa asumiseen helpommin, mutta kansakoulun rakennus on haastava jaettava. Sen takia kannattaa ensin kokeilla myydä kokonaisuus ja vasta sen jälkeen pilkkoa 2 tontiksi. Toisella tontilla olisi kansakoulu ja toisella alakansakoulu. Rakennuksille ei voi laskea arvoa säilyttämiselvoitteen takia. Kahden tontin yhteisarvo on n. 120 000 €.

**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>	<ul style="list-style-type: none"> - Huoneistoala - Kuntoluokka - Korjaustarve - Kohteen nykyinen käyttö - Vuokratiedot - Ylläpitokustannukset <ul style="list-style-type: none"> - 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, hu-ala 307 hu-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 purkukustannus on 1.166.030 € (95 € / br-m².) 	<p>Maan tasearvo: 372 407 €</p> <p>Rakennuksen tasearvo: 6 209 353 €.</p> <p>Tekninen arvo 14 534 725 €</p> <p>JHA 17 514 304 €</p>	<p>Y-6, yleisten rakennusten alue. Rewellin suunnittelema rakennus merkitty suojelumerkinnällä (sr).</p> <p>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 450 €/ke-m² ja kokonaisarvo 7,5 M€ - 8,5 M€.</p> <p>Kun purkukustannukset vähennetään, arvo on 6,3-7,35 M€ (netto). Oletuksena em. laskelmassa on, että koko koulu puretaan. Purkulupaa ei välttämättä voida myöntää sille osalle, jolla on rakennushistoriallisia arvoja.</p> <p>Oma erillinen kaavamuutos.</p>	<p>Kohteen arvo on edellä esitetyn tiedoin 6,3-7,4 M€.</p> <p>Kompensoisi mahdoll. alaskirjauksen. Myynti 2025.</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, II. Silloin ro = 16 500 ke-m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rakennusvuosi 1960, betoni - Laajuustiedot 10 700 br-m², josta 845 br-m² kellaria - sisäinen vuokra 93 669 €/kk - ylläpitokustannukset 511 300 €/v. 	<p>Maan tasearvo: 321 728 €</p> <p>Rakennuksen tasearvo: 3 782 073 €</p> <p>Tekninen arvo 10 819 770 €</p> <p>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, 400 €/ke-m² 6,6 M€.</p> <p>Tuottoarvo 10v, 10 % =8,0 M€ -olemassa olevan koulu-kiinteistön purkukustannukset 10 700 br-m² x 100€/br-m² = 1,1 M€.</p> <p>Erillinen oma kaavamuutos.</p>	<p>Tontin arvo tyhjänä rakennuksista n. 6,6 -1,1 = 5,5 M€, (netto).</p> <p>Myynti 2025, jos nykyinen toiminta päättyy.</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, Pähkinämäentie253, 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,167m², vuokrattu luottamusmiehille, alakerta, 166 m² vuokrattu järjestötilaksi Sisäiset vuokrat: - yläkerta 1612 €/kk - alakerta 1806 €/kk Ylläpitokust: 21 500 €/v</p>	<p>Maan tasearvo: 95 409 € Rak. tasearvo: 102 151 € Tekninen arvo: 616 659 € JHA 911 250 €</p>	<p>VP-puistoalueella asemakaavassa, suojelumerkintä (sr-11). Maamiesseurantalo Rakennuskantaselvityksessä arvoluokka 1.</p>	<p>Rakennuksella on tällä hetkellä aktiivinen käyttäjäkunta. Mikäli vastaavat tilat voidaan jatkoissa osoittaa muualta, voidaan käytöstä luopua.</p> <p>Kaavamuutoksella mahdollista tutkia täydennysrakentamista palveluun tai asumiseen. Oma kaavamuutos, mikäli tarve.</p>	<p>Kohteella ei ole markkinointia tällä hetkellä (sr. ja puisto). Täytyy saada kaavamuutos ja käyttötarkoituksen muutos. Tarvitaan myös kuntotarkastus. Myynti 2020 - 2021. Hinta-arvio 450 000 € - 550 000 €.</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 .	- Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset - Laajuustiedot 6 712 br-m ² - sisäinen vuokra 54 600 €/kk,ylläpitokustannukset 189 000 €/v. - Rakennus puretaan. Purkukustannus- arvio on 740.000 €.	-Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo Maan tasearvo: 3 187 € Rak. tasearvo: 0 € (kirjattu alas 2019 tilinpäätökseen) - Tekninen arvo - 6 425 011 € - JHA 11 651 890 €, home ja sädesieni-arvo -> negatiivinen arvo.	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-kerrostalokortteliksi. 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 2025-2026.
2. Jokelan tiilitehdas III Nukarintie 5 K.tunnus: 858-405-4-149 Pinta-ala: 69 113 m ² .	Kuntoluokat: • Tiilitehtaan vanha uunirakennus • Asuntorakennus 2/3 • Varastorakennus • Huoltorakennus 1/2 Ulkoiset vuokrat: konttorirakennus : 470 € / kk ja verstaasrakennus 1170 € / kk. Sisäinen vuokra: Konttorirakennus 75 m ² , 362 €/kk ja verstaasrakennus 134m ² , 1250 €/kk Ylläpitokulut: koko tehdasalue 3076 € / kk.	Maan tasearvo: 8776 € *. Tiilitehtaan rakennusten tasearvo, yhteensä: 122.692 €. Tekn. arvo yht. 1 567 679 € JHA yht. 2 502 022 €	KTY / LPA / (AK) Tehdasrakennus on suojeltu rakennus-suojelulailla (srs). Rakennuskantaselvityksessä arvo-luokat: tiiliuuni ja uuninsuojarakennus 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. Ei toistaiseksi veturihanketta. Odotetaan ja etsitään.

Kohde -Tilan / kohteen nimi ja osoite -Kiinteistötunnus -Pinta-ala - rakennusoikeus	Kohteen kuvaus -Huoneistoala -Kuntoluokka -Korjaustarve -Kohteen nykyinen käyttö -Vuokratiedot -Ylläpitokustannukset	Kohteen nykyarvo -Tasearvo 10/2019 -Tekninen arvo -Jälleenhankinta-arvo	Kaavatiedot	Kehittämistoimen-piteet 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 € / m ² / kk.	Maiden tasearvo, kaikki 8 478,78 €. Rakennusten tasearvo kaikki: 3 550 764 €. 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 vanhimman osan arvoluokka 2.	Tuuskodon kaksi virkailija-taloa 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.	Ei myydä n. 3-5 vuoteen. (kunnantalon väistötila) Tavoitteena myynti ja aikatauluarvio v. 2026. Merkittävä tuotto-potentiaali: (3-5 M€).

Yhteenveto kohteista

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Yhteenvedo, arvio myyntituloista

Myytävät/kehitettävät kiinteistöt	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Kori 1.											
1. Yli-Jussila		140 000									
2. Kellokosken sauna, Ruukki		150 000									
3. Prijuutti											
4. Kolsan kartanon huoltorak. ja AT	75 000										
5. Aattola											
Kori 2.											
1. Fjällbon asuintalo ja tontti			250 000								
2. Riviera, Kellok. rantas. +tiivistysrak				1 000 000							
3. Harjula+Mesta+tontti 401-1-770					1 350 000						
4. Mesta					190 000						
5. Kievarin päiväkoti					1 344 000						
6. Suntiola,Lukkarintie 4,Montessori-pk					200 000						
7. Pajjalan vanha koulu				200 000							
8. Steiner-pk, Kirkkotie 8, vuokrattu						350 000					
9. Etelärinteen pk. Kiekont. 14,				500 000							
10. Mattilan päiväkoti			550 000								
11. Mikkolan päiväkoti					130 000						
Kori 3.											
1. Nahkelan vanha koulu ja asunto			150 000								
2. Rusutjärven vanha koulu. Vuokrattu.			150 000								
3. Ruotsinkylän kerhorakennus										200 000	
4. Ruotsinkylän koulu, nettoarvo							50 000				
5. Linjamäen vanha koulu										70 000	
6. Purolan nuorisotalo		150 000									
7. Klemetskogin koulu						120 000					
Kori 4.											
1. Hyökkälän koulu, nettoarvo						6 800 000					
2. Hyrylän koulukeskus, nettoarvo						5 500 000					
Kori 5.											
1. Mäntymäki,Pähkinämäentie 253		450 000									
Kori 6.											
1. Purettavan hallintorak. tontti, Hyryläntie 16						4 900 000					
2. Jokelan tiilitehdas III alue, useita rakennusaloja, vaikea arvioida								3 000 000			
3. Tuusulan kunnantalo (Tuuskoto)							4 000 000				
YHTEENSÄ	31 969 000	75 000	890 000	1 100 000	1 700 000	3 214 000	17 670 000	4 050 000	3 000 000	-	270 000

Yhteenveto, arvio ylläpitokustannuksista														
Myytävät/kehitettävät kiinteistöt		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Vuokratuotto Ylläpitokust.		
Kori 1.	1. Yli-Jussila	4 600	4 600											
	2. Kellokosken sauna, Ruukki	3 560	3 560									3 840	7 400	
	3. Prijuutti, vuokrattu kunnostajille	50 000	50 000	50 000										
	4. Kolsan kartanon huoltorak. ja AT	1 600	1 600											
	5. Aattola													
Kori 2.	1. Fjällbon asuintalo ja tontti	1 740	1 740	1 740	1 740	1 740	1 740	1 740	1 740	1 740	1 740	6 960	8 700	
	2. Riviera, Kellok. rantas. +tiivistysrak	-	-	-								6 000	6 000	
	3. Harjula+Mesta+tontti 401-1-770	-	-	-										
	4. Mesta	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000						12 000	24 000	
	5. Kievarin päiväkoti	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000								
	6. Suntiola,Lukkarintie 4,Montessori-pk	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	8 760	10 200	
	7. Pajjalan vanha koulu	19 800	19 800	19 800	19 800									
	8. Steiner-pk, Kirkkotie 8, vuokrattu	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	- 27 012	39 012	12 000
	9. Etelärinteen pk. Kiekont. 14,	46 000	46 000	46 000	46 000									
	10. Mattilan päiväkoti													
	11. Mikkolan päiväkoti	80 500	80 500	80 500	80 500	80 500								
Kori 3.	1. Nahkelan vanha koulu, osa tonttia ja asunto	22 800	22 800	22 800										
	2. Rusutjärven vanha koulu. Vuokrattu.	14 980	14 980	14 980								6 120	21 100	
	3. Ruotsinkylän kerhorakennus. Vuokrattu 2031 asti.	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	- 12 480	12 480		
	4. Ruotsinkylän koulu	131 000	131 000	131 000	131 000	131 000	131 000	131 000						
	5. Linjamäen vanha koulu	35 196	35 196	35 196	35 196	35 196	35 196	35 196	35 196	35 196	35 196			
	6. Purolan nuorisotalo	11 760	11 760											
	7. Klemetskogin koulu	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000						
Kori 4.	1. Hyökkälän koulu	460 100	460 100	460 100	460 100	460 100	460 100						460 100	
	2. Hyrylän koulukeskus	511 300	511 300	511 300	511 300	511 300	511 300						511 300	
Kori 5.	1. Mäntymäki, Luurikuja 1	21 500	21 500											
Kori 6.	1. Purettava hallintorak., Hyryläntie 16	188 592	188 592	188 592	188 592	188 592	188 592						265858-30%	
	2. Jokelan tiilitehdas III alue	36 912	36 912	36 912	36 912	36 912	36 912	36 912	36 912					
	3. Tuusulan kunnantalo (Tuuskoto)	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000			
YHTEENSÄ		12 018 168	1 945 888	1 945 888	1 902 868	1 815 088	1 749 288	1 592 788	432 796	235 796	198 884	198 884		

Realisointien vauhdittaminen - jatkotoimenpiteet

- **Valtuusto tekee periaatepäätöksen kehittämis- ja myyntitoimenpiteistä pohjautuen oheiseen toimenpide-ehdotukseen.**
 - **Kiinteistöt**
 - Tehdään katselmuksot kohteissa ja valokuvataan kohteet (osittain tehty)
 - Selvitetään, minkä tonttien asemakaavaa voidaan/tulisi/olisi tarkoituksenmukaista muuttaa ennen kauppaa (tehty)
- Seuraavat toimenpiteet tehdään valtuuston päätöksen jälkeen:**
- Haja-asutusalueiden tontit myydään tekemättä postimerkkikaavaa, ellei alueella ole yleisesti asemakaavoitettuja alueita
 - Tehdään mahdolliset lohkomiset, mikäli niillä saadaan lisäarvoa kohteelle, eli myydään vain rakennettu tontinosa, jos rakentamattomalle osalle voi vielä saada rakennusluvan
 - Pyydetään ulkopuoliset arviot kohteista
 - Teetetään ulkopuoliset kuntoarviot kohteista
 - Päätetään kohteille pohjahinnat, jos mahdollista (kunnanhallitus)
 - Tehdään esitteet kohteista
 - Myydään kohteet tarjouskilpailulla sopivissa erissä tai yksittäin sen mukaan, montako kohdetta suunnittelutarvealueilla on myytävänä
 - Kunnanvaltuusto tekee lopulliset myyntipäätökset, ellei hallintosäännöstä muuta johdu tai päätöksentekoa ei ole delegoitu kunnanhallitukselle.

Liitteet

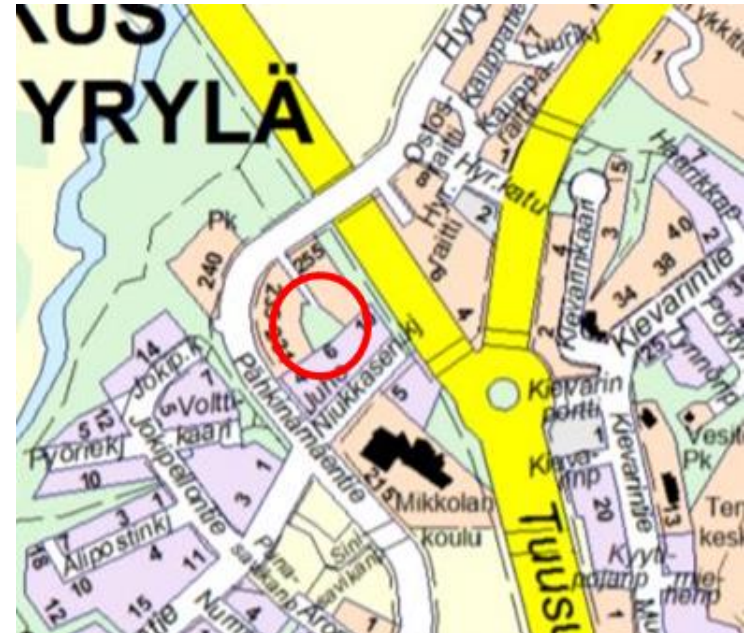
1. Valokuvat ja karttaotteet kustakin kohteesta ja lähinäköymästä, liitteet 1 – 19

Liitteet:

1. Kehitettävät kiinteistöt I – asemakaavan kohteet



Liite 1.1 Yli-Jussila



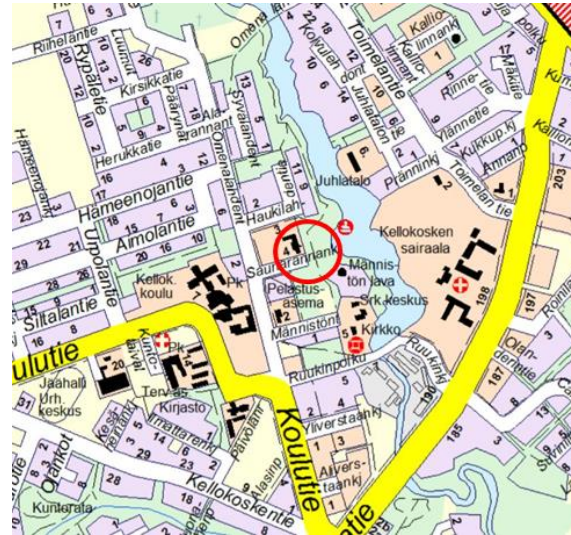
Liite 1.2 Aattola

Liitteet:

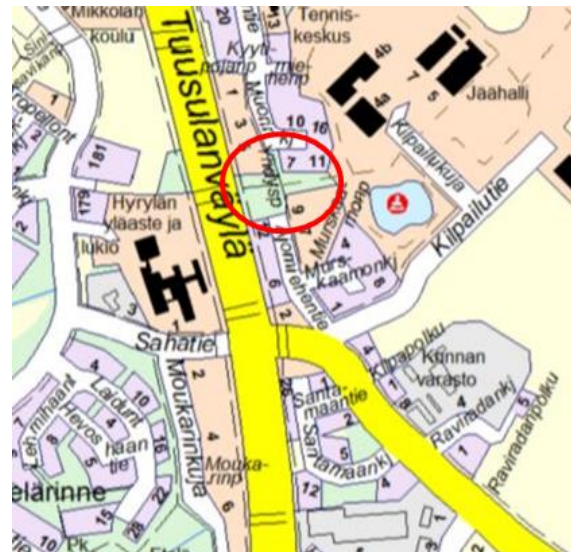
1. Kehitettävät kiinteistöt I – asemakaavan kohteet



Liite 1.3 Ruukin vanha yleinen sauna



Liite 1.4 Prijuutti

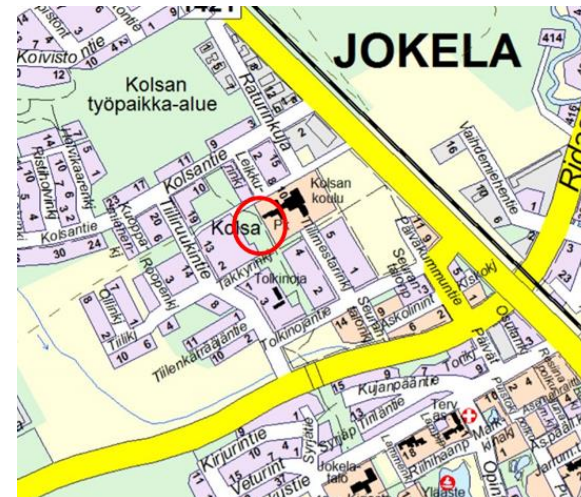


Liitteet:

1. Kehitettävät kiinteistöt I – asemakaavan kohteet



Liite 1.5 Kolsan vanhan maatilan autotallirakennus



Liitteet:

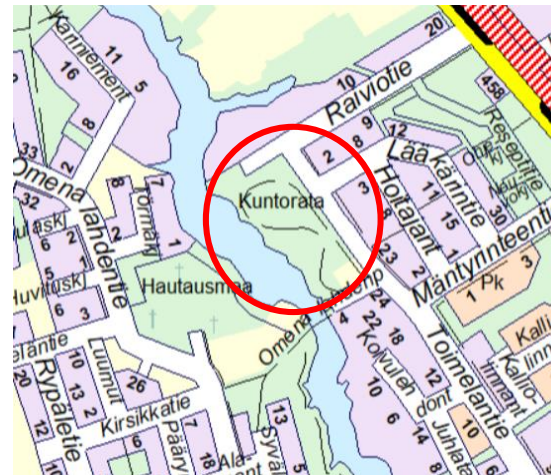
2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



Liite 2.1 Fjällbon asuinrakennus

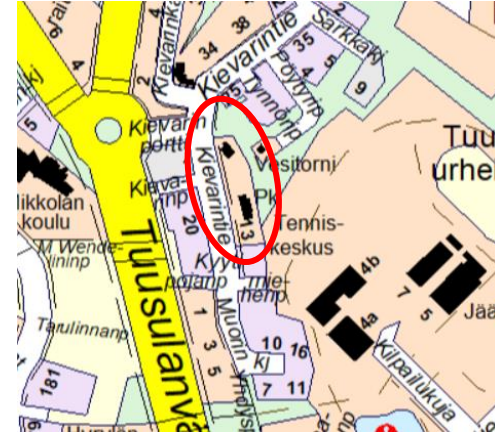


Liite 2.2 Rivieera

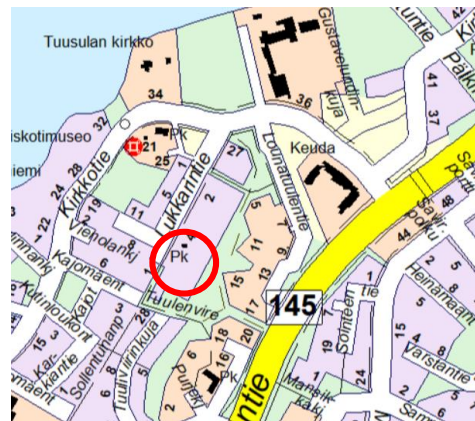


Liitteet:

2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



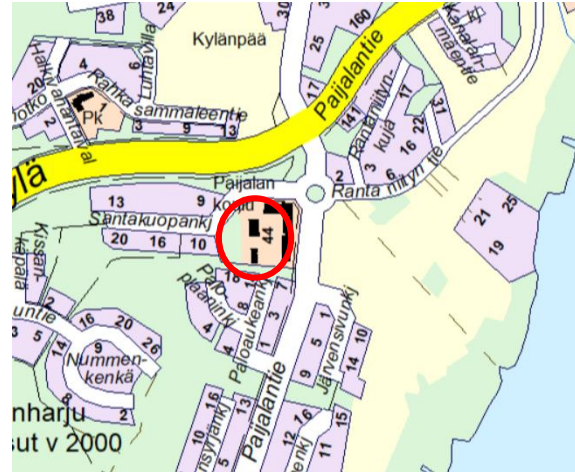
Liitteet 2.3, 2.4 ja 2.5 Kievarin päiväkoti, Harjula ja Mesta



Liite 2.6 Suntiola

Liitteet:

2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



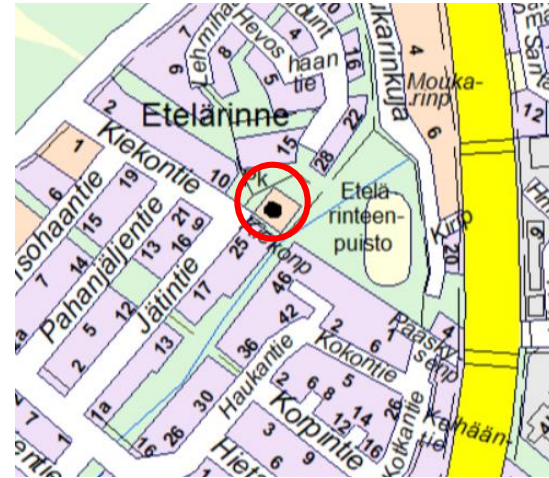
Liite 2.7 Pajalan vanha koulu



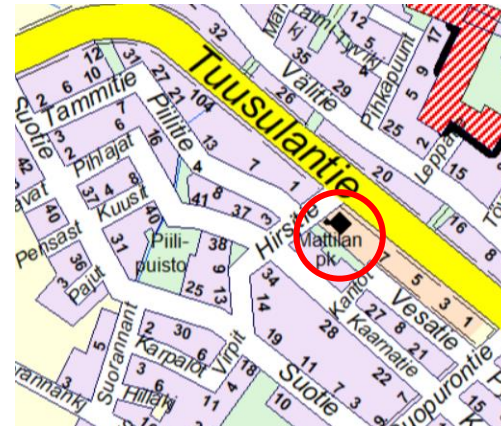
Liite 2.8 Länsirinne, Steiner päiväkoti

Liitteet:

2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



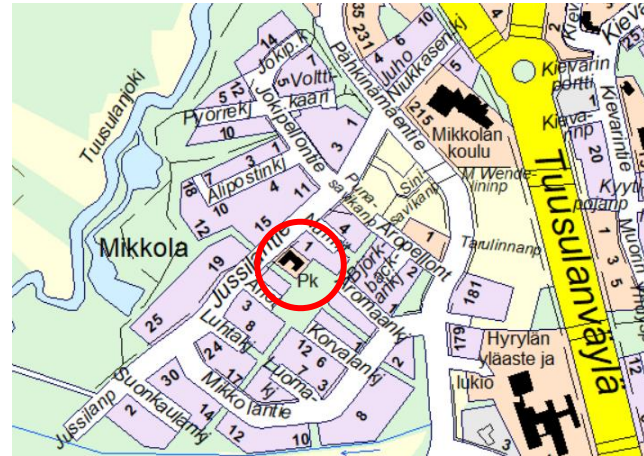
Liite 2.9 Etelärinteen päiväkoti



Liite 2.9 Mattilan päiväkoti

Liitteet:

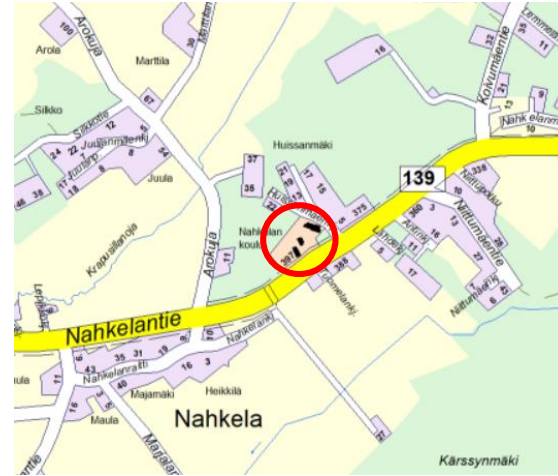
2. Kehitettävät kiinteistöt II – asemakaavan kohteet



Liite 2.10 Mikkolan päiväkoti

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

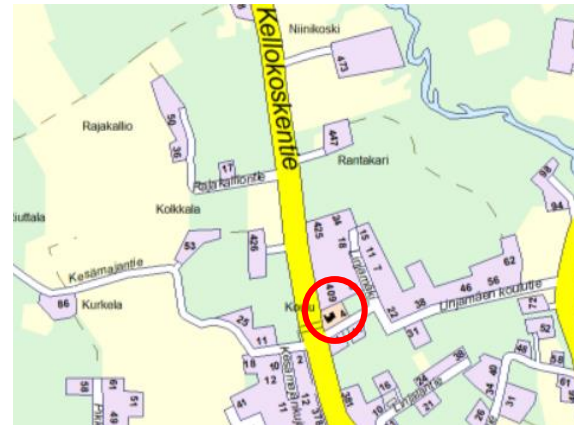


Liitteet:

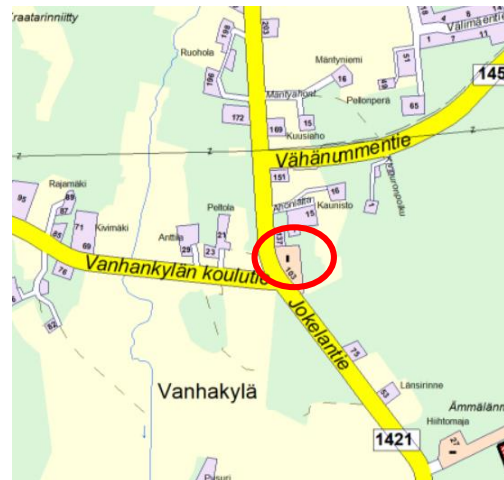
3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet



Liite 3.5 Linjamäen vanha koulu



Liite 3.6 Purolan nuorisotalo

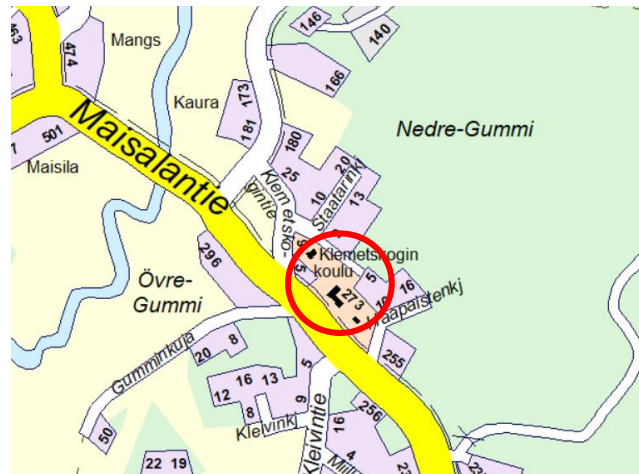


Liitteet:

3. Suunnittelutarveratkaisujen avulla kehitettävät ja myytävät kohteet

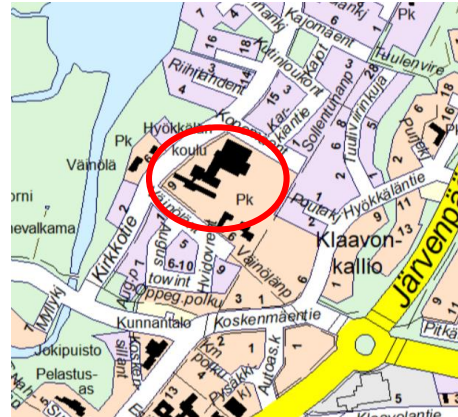


Liite 3.7 Klemetskogin koulu

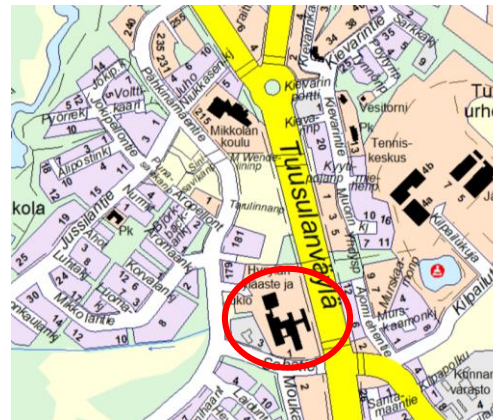


Liitteet:

4. Yksittäin asemakaavoitettavat ja myytävät isot koulukohteet



Liite 4.1 Hyökkälän koulu



Liite 4.2 Hyrylän koulukeskus

Liitteet:

5. Muut yksittäin asemakaavoitettavat ja myytävät kohteet



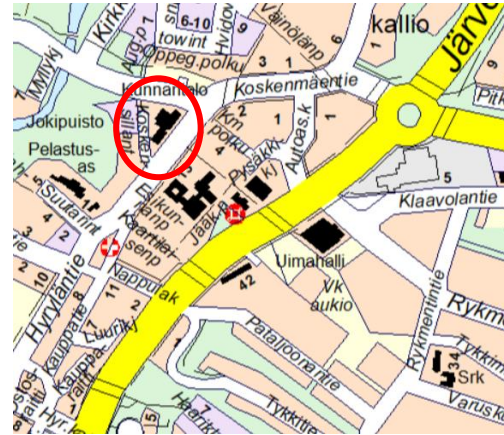
Liite 5.1 Mäntymäki

Liitteet:

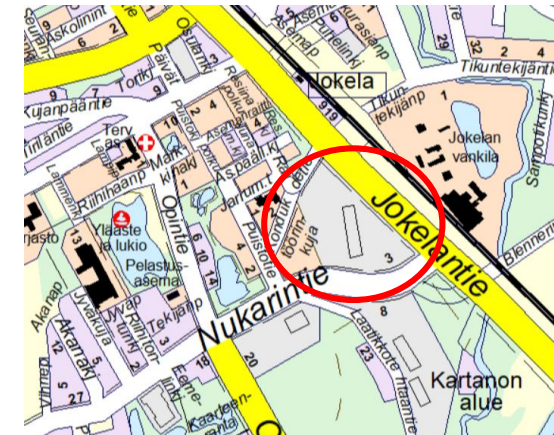
6. Muut yksittäin asemakaavoitettavat projektiluontoiset ja myytävät kohteet



Liite 6.1 Purettava hallintorakennus

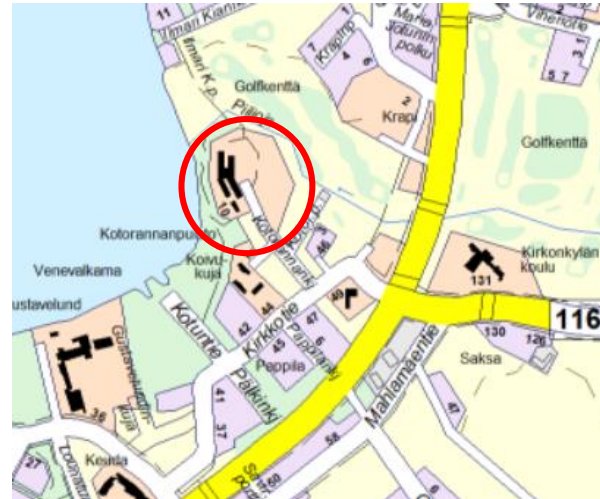


Liite 6.2 Jokelan tiilitehdas



Liitteet:

6. Muut yksittäin asemakaavoitettavat projektiluontoiset ja myytävät kohteet



Liite 6.3 Kunnantalo - Tuuskoto