

Kunnan omaisuuden tehokkaampi käyttö ja realisoitava omaisuus

9.1.2014, MV - HK – VH

Valtuusto 31.3.2014 18:00 § 29:n liitteet

Toimintamalli 17.4.2014

Valtuusto 9.11.2015 § 149, jatkopäätös 31.12.2016 asti

Päivitys 19.12.2016, HK - OH - MV

Tavoite

Konkreettinen suunnitelma, joka sitouttaa kunnan toimijat yhteisiin linjauksiin ja toimenpideohjelmaan pääomien vapauttamiseksi toimitiloista – tavoitteena kunnan talouden tervehtyttäminen ja pääomarakenteen vahvistaminen.

Vuosien 2014-2016 aikana myydyt asunnot ja kiinteistöt

ASUNNOT SEKÄ ASUNTO- JA KIIINTEISTÖYHTIÖT (Ajalla 2016)

- Kiint. Oy Tuusulan Virasto- ja Seurakuntakeskus (purettu), 2184 €
- Kiint. Oy Impilinna (kunnan 50 %:n osuus), 6.6.2016, 100.000 €
- Kiint. Oy Haukkamäki (kunnan 84 %:n osuus), 23.12.2016, 4.357.920 €
- As Oy Kolmostörmä, 8.11.2016, 85.000 €
- As Oy Mattilanpuisto, 9.11.2016, 85.000 €
- Kiint. Oy Tuusulan Silmu, 19.8.2016, 233.500 €

KIIINTEISTÖT JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖT (Ajalla 2014-2016)

- Ns. Ruskelan entinen koulu, 17.10.2014, 153.748 €
- Ns. Kaunolan AO-tontti, Vienolankuja, 24.4.2015, 150.000 €
- Jokelan Peltoranta, (2 liiketonttia), 24.9.2015, 95.000 €
- Ns. Leppärannan rantatontti, 23.6.2016, 422.000 €
- Asunto-osakkeet yhteensä 17 kpl, velattomat hinnat yhteensä 1.441.293 €

Em. myydyt kohteet on poistettu päivitetyltä listalta samoin kuin KH:n aikaisemmissa päätöksissä poistettaviksi valitut kohteet.

Realisoitavissa olevat asunnot ja rakennetut kiinteistöt – linjausehdotukset

1. Tukuki

- Tukee hyvin kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamista
- Pidetään yhtiö kunnan omistuksessa. Asuntokantaa lisätään harkiten kunnan väestönkasvun mukaisessa suhteessa.
- Realisoidaan erillisen harkinnan mukaan yksittäisiä taloja, jotka eivät ole olennaisia yhtiön perustehtävän toteuttamisen näkökulmasta.

2. Muut asunnot

- Myydään pääsääntöisesti sitä mukaa, kun vuokrasopimukset päättyvät
- Isot kohteet (As Oy Tuusulan Haukilahdentie 3 ja As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2). Tavoitteena nopea realisointi, pyritään myymään kokonaisuuksina.

3. Rakennetut kiinteistöt, jotka eivät tue tehokkaasti kunnan palveluiden tuottamista

- Myydään erikseen nimettävät kiinteistöt. Realisoitavissa kohteissa on tyypillisesti alhaiset käyttöasteet, korkeat ylläpitokulut sekä korjausvelkaa.

Tukukin asuntokanta 19.12.2016

- Vuokranmääritysyksiköitä 44 kpl
- Asuntoja 851 kpl, 45248,5 m²
- ARA-kohteita 41 kpl, näistä jatkorajoitusajalla 5 kpl
- Vaparaahoitteisia kohteita 3 kpl, näissä asuntoja 45 kpl
- Keskimääräinen omakustannusvuokra 1.1.2017 alkaen 12,27 €/m²/kk

Kunnan suoraan omistamat huoneistot asunto- osakeyhtiöissä 19.12.2016

- Osakehuoneistoja yhteensä 49 kpl, 2737 m², sijaitsevat 13 yhtiössä
- Keskimääräinen neliövuokra v. 2017 on 11,53 €/m²/kk.
- Huoneistojakauma:

1 h+kk/k	16 kpl	33 %
2 h+kk/k	16 kpl	33 %
3 h+k	14 kpl	28 %
4 h+k	3 kpl	6 %

- Ikäjakauma / valmistumisvuodet:

1964-1969	2 kpl	4 %
1971-1975	46 kpl	94 %
1978	1 kpl	2 %

- Asunnot taajamittain:

Etelä-Tuusula	8 kpl	16 %
Jokela	2 kpl	4 %
Kellokoski	39 kpl	80 %

- Luvut sisältävät tytäryhtiö As Oy Tuusulan Haukilahdentie 3:n 14 asuntoa sekä osakkuusyhtiö As Oy Kalliolinnankuja 2:n 14 asuntoa

KUNTOLUOKITUS

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 sisä- ja ulkopuolelta suoritettuun havainnointiin.

Nro	Kohde	Kohteen kuvaus	Tasearvo 11.2016 ja arvioitu kauppahinta, perustuen tilakeskuksen karkeaan arviomateriaaliin	Jatkotoimenpiteet	Kaavatiedot	Vastuuhenkilö
1.	As Oy Tuusulan Haukilahdentie 3. K.tunnus: 404-3-1161 14 huoneistoa Pinta-ala 3 035 m ² R- oik. 1 924 k-m ² .	- 24 huoneiston kerrostalo Kellokoskella. - Tuusula omistaa 14 huoneistoa (964,5 m ²), muut omistajat HUS 5 ja OPKK 5 huoneistoa. - Ns. raskaat remontit suoritettu. - Koko rakennusoikeus 1924 k-m ² käytetty. -Kuntoluokka: 4.	- Tasearvo 10 091 €. - Arvioitu velaton kauppahinta noin 1 M€.	Asunnot voidaan myydä yhtenä kokonaisuutena mielellään HUS:n ja OPKK:n kanssa yhdessä. Asunnot voidaan myydä myös yksitellen.	Asemakaavassa nro: 3169 (1989). Kaavamerkintä: A1 – asuintalojen korttelialue.	Talousjohtaja
2.	As Oy Tuusulan Kallioliinankuja 2. K.Tunnus: 404-3-1264 Pinta-ala: 5 967 m ² R-oik.:2 500 k-m ² .	- 42 huoneiston luhtitalo. - Tuusula omistaa 14 huoneistoa, 725m ² - Omistajat HUS 66,67 % ja Tuusula 33,33 %. - Kerrosalat 1295 k-m ² ja 1110 k-m ² . -Kuntoluokka: 3.	-Tasearvo 168 € - Arvioitu velaton kauppahinta noin 1 M€.	Myydään yhdessä HUS:n kanssa.	Asemakaavassa Kaavamerkintä: AK. Asuinkerrostalotontti.	Talousjohtaja
3.	As Oy Kallioliinankuja 1 (Vesitorinpuisto). K.Tunnus: 404-0003-1263. Pinta-ala 4 096 m ² . R.oik.: 1 600 k-m ² .	- 10 yksiötä Kellokoskella, - pinta-ala yhteensä 315 m ² . -Rakennuksen kerrosala 1544 m ² . -Kuntoluokka: 3.	-Tasearvo 53 000 € -Velaton kauppahinta n. 0,5 M€.	Asunnot myydään yksitellen	Asemakaavassa Kaavamerkintä: AK & LP	Asuntotoimen päällikkö
4.	Muut asunto-osakkeet:	- 11 asuinhuoneistoa, yhteensä noin 732,5 m ²	- Yhteenlaskettu kauppahinta vajaa 1 M€.	Myydään markkinoille sitä mukaa kun vuokrasopimukset päättyvät.		Asuntotoimen päällikkö

Nr o	Kohde	Kohteen kuvaus	Tasearvo 11.2016 ja arvioitu kauppahinta, perustuen tilakeskuksen karkeaan arviomateriaaliin	Jatkotoimenpiteet	Kaavalliset tiedot	Vastuuhenkilö
5.	Yli-Jussila Pähkinämäentie 253 K.tunnus: 001-9903-0000 Pinta-ala: 13 557 m ² R.oikeus: 250 k-m ² .	- Ei vuokralaista (ei sisäistä vuokraa) Tekn. arvo 199761 ja JHA 284157* Kerrosala 203 m ² Kuntoluokka: 2.	Tekn. nykyarvo: 199 761€*. Rakennuksen tasearvo: 13 879 €. Rak.oikeuden arvo noin 120 000 €. Rakennus arvioitava erikseen.	Kaavamuutoksen kautta A-rakennusoikeutta ja myyntiin. Kaavamuutoksen läpimeno voi olla vaikeata.	Asemakaavassa VP-alueella (puistoalue). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena suojeltu.	Kiinteistökehityspäällikkö
6.	Aattola Kirkkotie 24. K.tunnus: 405-4-198 Pinta-ala: 5 200 m ² R.Oikeus: 500 k-m ² .	Vuokralainen: Inka Kivalo. Taiteilijan työhuone. Kerrosala: 101m ² . Vapaa-ajan asunnot. Kuntoluokka: 1 - Vuokra 303,36 € / kk - Ylläpitokulut 266,67 € / kk (sähkö).	Jälleenh. a. 132 837 €* Rakennuksen tasearvo 0 €. Maan tasearvo 9848 €*. Rak.oikeuden arvo: 350 000 €.	Valmistellaan kaavamuutos laajempaan kokonaisuutena ja myyntiä arvioidaan kaavatyön jälkeen.	Asemakaavassa Y-merkinnällä. (Yleisten rakennusten alue.)	Kiinteistökehityspäällikkö
7.	Fjällbo Aleksis Kiven kuja 2. K.tunnus: 405-0059-0000 Pinta-ala 36 735 m ² R.oikeus: 2 000 k-m ² .	Vuokralainen: Asuntopalvelut Yhdenasunnon talot/autotalli Kerrosala :120 m ² Kuntoluokka: 3 Vuokra 630 € / kk (sisältäen lämmityksen). - Tilakeskus perii sisäistä vuokraa 987,97€ / kk - Ylläpitokulut: 466,67 € / kk.	Tekn. nykyarvo: 194 721 €* Maan tasearvo: 61 227 €* Rak. Tasearvo: 2 808 €. Nykyisen rakennuksen arvo maanhinta (n. 2000 m ²) mukana noin 230 000 €.	Kaavamuutos AO ja A –tonteiksi ja myyntiin. (Koskien rakennettua asuinrakennusta ja osaa puistoalueesta.)	Asemakaavassa: Y/S, Yleisten rakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään. Rannan virkistyskäytön turvaaminen. Tienvarsi asuntotonteiksi.	Kiinteistökehityspäällikkö

Nro	Kohde	Kohteen kuvaus	Tasearvo 11.2016 ja arvioitu kauppahinta, perustuen tilakeskuksen karkeaan arviomateriaaliin	Jatkotoimenpiteet	Kaavalliset tiedot	Vastuhenkilö
8.	Rivieera - Kellokosken rantasauna (2) Toimelantie K.Tunnus: 404-3-1885 Pinta-ala: 8 000 m ² +osa UV-alueesta esim. 8000 m ² . R.oikeus: 600 k-m ² .	Saunarakennus: Kuntoluokka: 2 Vuokralainen : Rivieran omakotitaloyhdistys. Vuokra 1000 €/v + kunnossapitokulut.	Maan tasearvo: 25 527 € .	Kellokosken rantasaunan (Toimelantie) osalta tehdään kaavamuutos asumisen ja virkistyskäytön alueeksi ja myyntiä sekä hintaa arvioidaan kaavatyön jälkeen.	Asemakaavassa RL-merkinnällä, loma-alue. Potentiaalinen alue pientalorakentamiseen mukaan lukien osa viereisestä UV-alueesta.	Kiinteistökehityspäällikkö
9.	Kellokosken yleinen sauna (Ruukki) (3). Saunarannankuja 3. K.Tunnus 404-3-1876 Pinta-ala: 100 537 m ² Ei rak.oikeutta.	Vuokralainen: Asuntopalvelut 1- asunnon talot – Vuonna 1920 rakennettu punatiilitalo Kerrosala: 400 m ² Kuntoluokka: 2 -Asuinhuoneiston 37 m ² vuokra 346 € / kk, Sisäinen vuokra/asunto 357,95 €/kk -Ylläpitokulut: 475 € / kk.	Maan tasearvo: 49 812 €.	Neuvotellaan Kellokosken VPK:n kanssa kiinnostuksesta alueen kehittämiseen.	Asemakaavassa VP-puistoalueella.	Kiinteistökehityspäällikkö
10.	Kellokosken rantasauna (4) Rutalahdentie 107 K.Tunnus: 404-0003-2021 Pinta-ala: 122 295 m ² .	Vuokralainen: Yksityinen Vapaa-ajan asuinrakennukset Kerrosala: 54 m ² Kuntoluokka: 3 / 4. Vuokra 1500 €/v + kunnossapitokulut.	Maan tasearvo: 125 147 €.	Pidetään toistaiseksi. Ei muita toimenpiteitä. Mahd. vuokraus esim. partiolaisille. Vuokrattu yksityiselle. Ei myydä erikseen.	Yleiskaava-alueella: M8- Maa- ja metsätalous rakennusten ja haja-asutuksen alue. Ollut AO-reservialueena.	Kiinteistökehityspäällikkö

Nro	Kohde	Kohteen kuvaus	Tasearvo 11.2016 *(tarkistettava) ja arvioitu kauppahinta perustuen tila- keskuksen karkeaan arviomateriaaliin	Jatkotoimen- piteet	Kaavatiedot	Vastuuhenkilö
11.	Harjula Kievarintie 15 K.tunnus: 401-1-514 Pinta-ala: 5 740 m ² R.oikeus: 2 296 k-m ² .	Koulurakennus on purettu. Päiväkotirakennus on säilynyt. Selvitetään kaavamutoksella saatava arvonnousu. Kaavamutoksella käsitellään naapurin Mesta -nuorisotalo ja mahdollisesti pieni osa viereistä puistoa toiminnallisen kokonaisuuden aikaan saamiseksi.	Maan tasearvo: 31 114 € *. Hinta-arvio AK- tonttina: 640 000 €.	Kaavamuutos (AK) ja myynti. Kaavoitettava Harjulan Mesta -nuorisotilan kanssa samassa yhteydessä kaavataloudellisesti edullisimmalla tavalla.	Asemakaavassa Y-10 -merkinnän korttelissa. Osa päiväkodin kokonaisuutta.	Kiinteistökehityspäällikkö
12.	Mesta (Harjula) Kievarintie 13 K. tunnus: 401-1-764 Pinta-ala: 1 203 m ² R.oikeus: 481 k-m ² .	Käyttäjä: Tyhjä Entinen nuorisotalo Kerrosala :353 m ² Kuntoluokka 4 -Vuosivuokra sisäinen 47.117,88/v € (= 3926,49 € /kk) -Ylläpitokulut: 850 € / kk.	Maan tasearvo: 8418 €*. Rak. Tasearvo: 183 620 €. Hinta-arvio AK- tonttina minimi 220 000 €.	Mestan tontilla tutkitaan kaavamuutos (AK) ja Mestan toiminta jatkuu ennallaan. Mestan rakennuksesta tehdään arvio ja sitten päätös miten jatketaan.	Asemakaavassa Y-10 -alueella.	Kiinteistökehityspäällikkö
13.	Tuuskodon kaksi virkailijataloa ja vanhainkoti, Kotorannankuja 6-8 K.tunnus : 405-2-65-1 ja 405-2-65-2. Tukukin asuinrakennus (AK). Korvaus Tukukille n. 190 000 €.	- Vuokrattu asuntopalveluille 2 kpl asuinrakennuksia kerrosaloiltaan 190 k-m ² -Kunnan vuokra-asuntoja 11 kpl, joista enää neljässä asukkaat -Asuinrakennusten kunto-luokka: 2 - Saunarakennus purkukuntoinen - Sisäinen vuokra 3148,33 € / kk -Ylläpitokulut: 1775 € / kk	-Virkailijatalo 1: Tekn. nykyarvo: 97 294 € *. Jha-arvo: 175 146 €*. -Virkailijatalo 2: tekn nykyarvo: 93 632 €*. Jha -arvo 168 555€*. Todellinen arvo: Molemmat purettava: -20 000 € + -20 000 € = -40.000 €. Rak. Tasearvo kaikki: 4 925 891 €.	Tuuskodon kaksi virkailijataloa puretaan 2017. Koko alueen kaavamuutos on tekeillä. Kiinteistöarvio koko Tuuskodon alue: Nykykäyttö -Uusiokäyttö asumisessa ja purettuna. Selvitys tehty. Arvo riippuu kaavaratkaisusta.	Asemakaavassa keskellä Y-10 aluetta.	Kiinteistökehityspäällikkö

Nro	Kohde	Kohteen kuvaus	Tasearvo 11.2016 (tarkistettava) ja arvioitu kauppahinta perustuen tilakeskuksen karkeaan arviomateriaaliin	Jatkotoimenpiteet	Kaavatiedot	Vastuuhenkilö
14.	Prijuutti, n. 180 m ² Muorinkuja 5 Osa kiinteistöä: 401-11-6. Pinta-ala: 3200 m ² R.oikeus: 640 k-m ² .	<ul style="list-style-type: none"> - Ei vuokralaisia - Historiallinen kaupparakennus - Kuntoluokka :1 - Ylläpitokulut: 125 € / kk (sähkö). 	<p>Rak. Tasearvo: 19 893 €.</p> <p>Jos rakennus on säilytettävä, ei tontilla ja rakennuksella ole mitään arvoa. Saneeraaminen on uudisrakentamista kalliimpaa. Jälleenhankinta-arvo: 297 376 €*.</p>	Rakennusta ei voi siirtää -> puretaan ja kaavamuutoksen valmistelu AK-tontiksi, koska hanketta ei näytä löytyvän.	Asemakaavassa Y-alueella. Rakennuksella ei suojelumerkintää.	Kiinteistökehityspäällikkö
15.	Leppäranta Leppärannankuja 14. K.tunnus: 413-6-23 Pinta-ala: 9784 m ² .	<ul style="list-style-type: none"> - Vuokralainen: Tyhjä - Rusutjärven rantakohde, ei rantaoikeutta. - Kerrosala: 60 m² - Kuntoluokka: 1 - Ylläpitokulut: Max 180,00 € / kk. - (Korjauskustannukset ja muut ylläpitokustannukset 2500 €/kk molemmista rakennuksista, joista toinen on myyty) 	<p>Tekn. nykyarvo: 51 463 €*.</p> <p>JHA 119411*.</p> <p>Maan tasearvo: 18 321 €*.</p> <p>Talonmiehen asuinrakennuksen tasearvo: 0 €.</p>	Suunnittelutarveratkaisua haettu ELY:ltä 400 k-m ² :n rakennusoikeudelle. Ro saatu. Kohde on myytävänä rakennuspaikaksi. Hinta-arvio n. 180 000 €.	Yleiskaavamerkintä MV-2 , suojeltua ranta-aluetta, merkintä SL – 1 (8).	Kiinteistökehityspäällikkö
16.	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"> - Vuokralainen: Tuusulan Steinerpedagoginen kannatusyhdistys ry. - Kerrosala: 185 m² - Kuntoluokka: 3 - Vuokra 2431,86 € / kk - Ylläpitokulut: 678,4 € / kk. Poikkeusvuodet -15 ja -16 kunnossapito, <u>remontit</u> ja ylläpito 7.666,67 €/kk 	<p>Maan tasearvo: 2003 €*.</p> <p>Tontin ja rakennuksen yhteisarvo noin 350 000 €.</p>	Ei myyntiä niin pitkään kun Steinerpäiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla. Kaavamuutoksen valmistelu asunnoiksi.	Asemakaavassa Y-alueella, rakennuksella suojelumerkintä (sr).	Kiinteistökehityspäällikkö

Nro	Kohde	Kohteen kuvaus	Tasearvo 11.2016 (tarkistettava) ja arvioitu kauppahinta, perustuen tilakeskuksen karkeaan arviomateriaaliin	Jatkotoimenpiteet	Kaavatiedot	Vastuuhenkilö
17.	Suntiola Lukkarintie 4. K.tunnus: 405-3-352 Pinta-ala: 1 201m ² R. oikeus: 240 k-m ² .	- Vuokralainen: Tuusulan Montessorikoulun kannatusyhdistys. -Yläkerran asuinhuoneiston kerrosala: 90 m ² - Kuntoluokka 3 - Vuokra 705,65 € / kk - Ylläpitokulut 175 €/kk.	Tekn. nykyarvo: 192 740 €* Maan tasearvo: 15 075 €*. Rak. Tasearvo: 1 773 €. Tontin ja rakennuksen yhteisarvo noin 200 000 €.	Ei myyntiä niin pitkään, kun Montessori-päiväkoti jatkaa toimintaansa paikalla.	Asemakaavassa AO-alueella.	Kiinteistökehityspäällikkö
18.	Jokelan tiilitehdas Nukarintie 5 K.tunnus: 405-4-149 Pinta-ala: 69 113 m ² .	- Käyttäjänä ympäristötekniset palvelut ja asuntopalvelut -Kuntoluokat: Tiilitehtaan vanha uunirakennus 1 & Asuntorakennus 2/3 Varastorakennus & Huoltorakennus 1/2 Ulkoiset vuokrat: konttori-rakennus : 506 € / kk & verstaas-rakennus 1356 € / kk. Sisäinen vuokra : Konttorirakennus 662,48 €/kk ja verstaas rakennus 932,17 €/kk Ylläpitokulut: koko tehdasalue: 1641,67 € / kk.	Maan tasearvo: 8776 €* . Tiilitehtaan rakennusten tasearvo: 122 692 €.	Ei myyntitoimenpiteitä ennen uutta asemakaavaa ja todellista hanketta. Sen jälkeen kaavamuutos koko tehdasalueelle.	KTY / LPA / (AK) Tehdasrakennus suojeltu rakennus-suojelulla (srs). Kartanon kaavaehdotuksessa P1/5- aluetta.	Kiinteistökehityspäällikkö

Yhteenveto

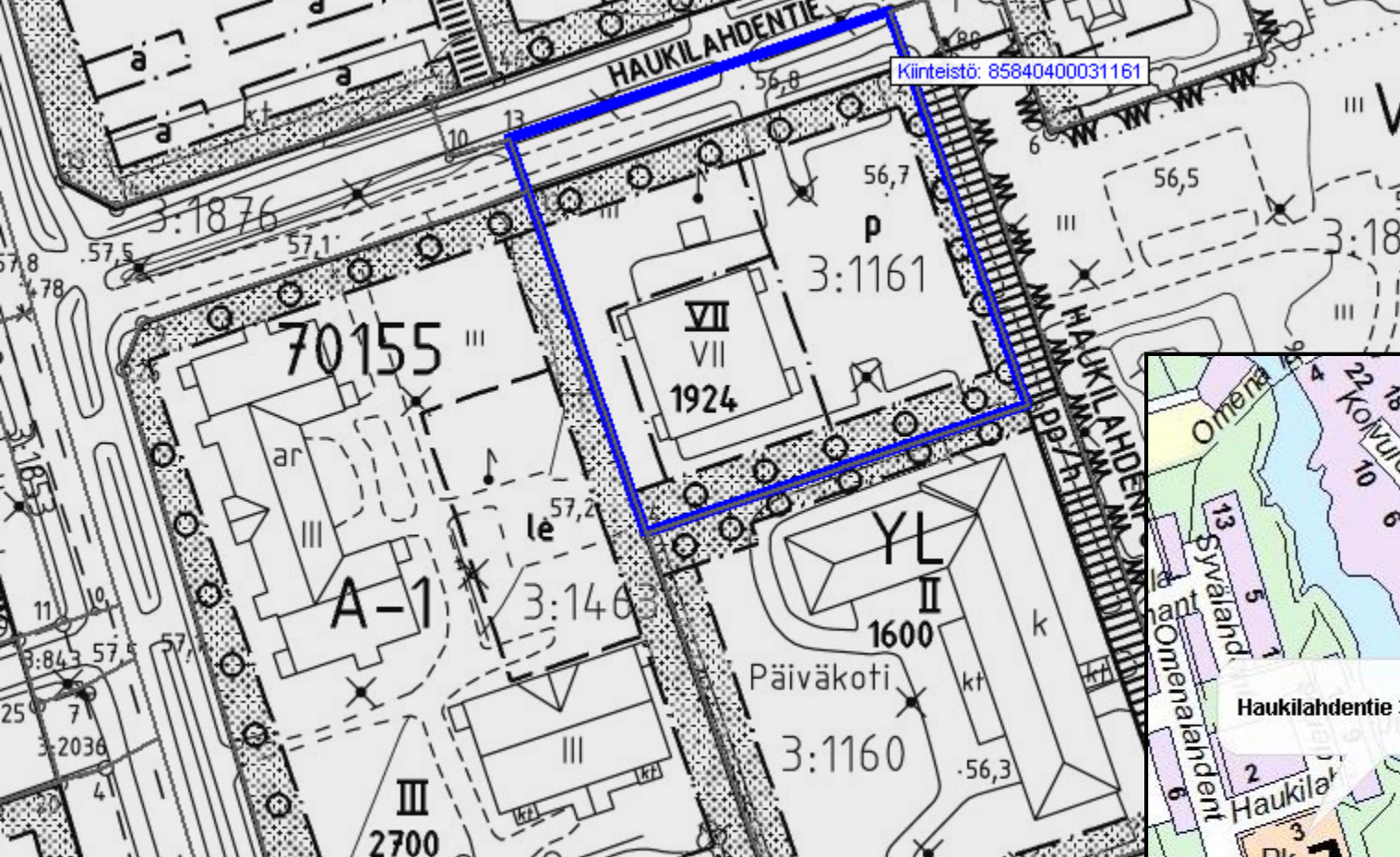
- Kunnalla on merkittävä määrä omaisuutta, jonka realisoinnin jatkaminen on perusteltua sekä kunnan perustehtävään keskittymisen että talouden tervehdyttämisen näkökulmasta.
- Asunnot
 - Tasearvoin omaisuuden määrä on noin 0,1 M€
 - Realisoinneilla pääomaa on irrotettavissa 2,5 - 3 M€, merkittävät myyntivoitot
 - Asuntomassa on pääosin myytävissä kolmen vuoden kuluessa.
- Rakennetut kiinteistöt
 - Paljon rakennettuja kiinteistöjä, joiden omistaminen ei ole perusteltua kunnan perustehtävän näkökulmasta.
 - Kohteissa on tyypillisesti alhaiset käyttöasteet, korkeat ylläpitokulut sekä korjausvelkaa. Rasittavat kunnan käyttötaloutta
 - Lähes kaikki kohteet vaativat kaavoituksellisia tai muita kehitystoimenpiteitä ennen kuin ne saadaan myyntikuntoon, joten valmistelu vie aikaa useita vuosia
 - Useissa kiinteistöissä maa-alueen taloudellinen merkitys (kaavoituspotentialiaali) on huomattavasti suurempi kuin rakennuksen
 - Tasearvoin omaisuuden määrä on noin 1,0 M€. Kehitettyinä arvo on 5 - 7 M€.
 - Arviossa ei ole mukana Tuuskodon aluetta

Omaisuuuden realisointi - jatkotoimenpiteet

- **Kunnanhallitus ja -valtuusto tekevät periaatepäätöksen, mitkä kohteet voidaan myydä liitteenä olevan toimenpide-ehdotuksen mukaisesti.**
- **Asunnot**
 - Viedään kohteiden myyntiä periaatepäätöksen mukaan eteenpäin
 - Kunnanhallitus tekee lopulliset myyntipäätökset kunkin kohteen osalta erikseen
- **Kiinteistöt**
 - Tehdään katselmukset kohteissa ja valokuvataan kohteet (tehty)
 - Selvitetään, minkä tonttien asemakaavaa voidaan/tulisi muuttaa ennen kauppaa (tehty)

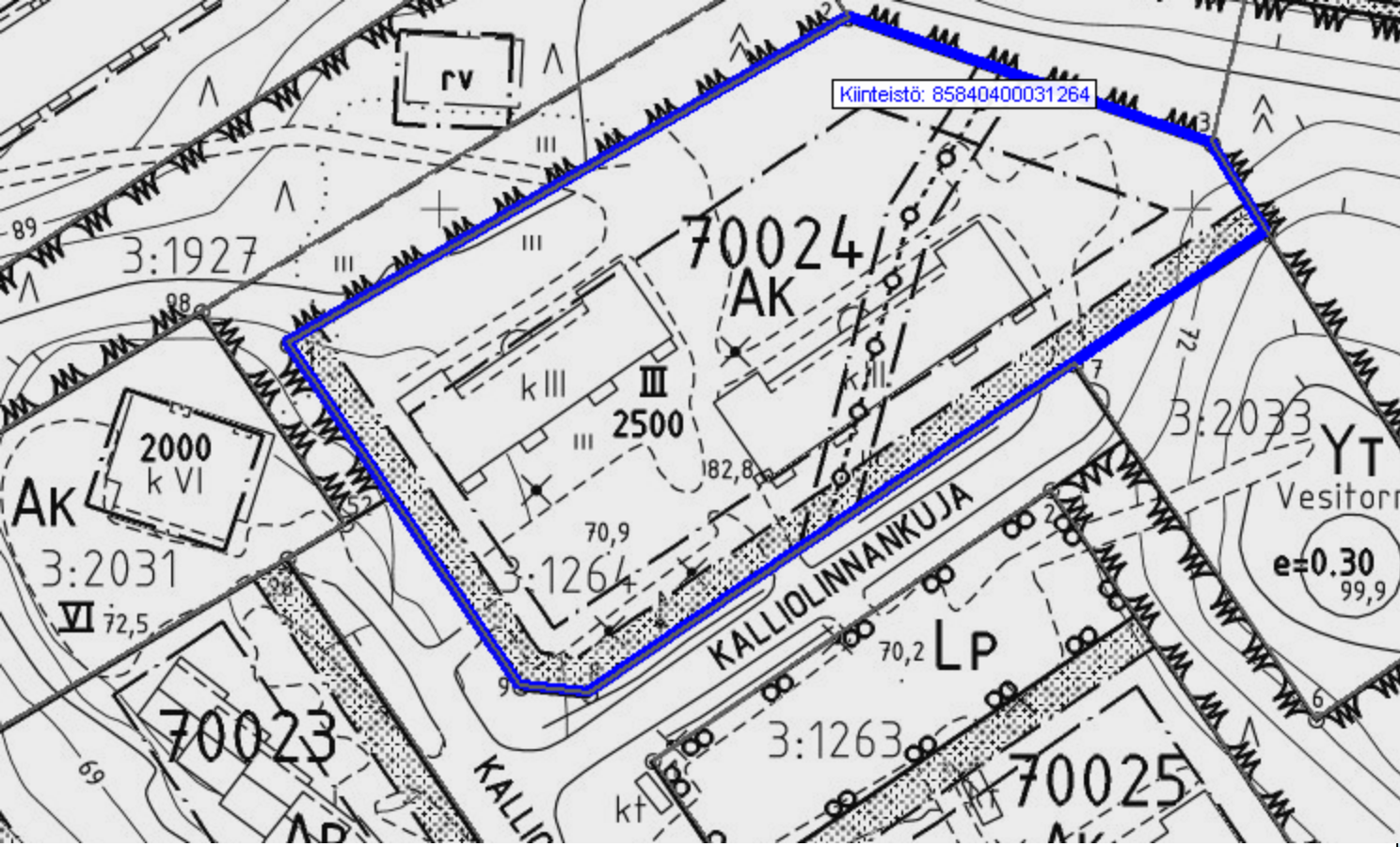
Seuraavat tehtävät odottavat tarvittavia päätöksiä:

 - 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 sen mukaan, montako kohdetta on myytävänä
 - Kunnanvaltuusto tekee lopulliset myyntipäätökset ellei delegoi päätöksentekoa kunnanhallitukselle.



Kohdenro: 1.

As Oy Tuusulan Haukilahdentie 3

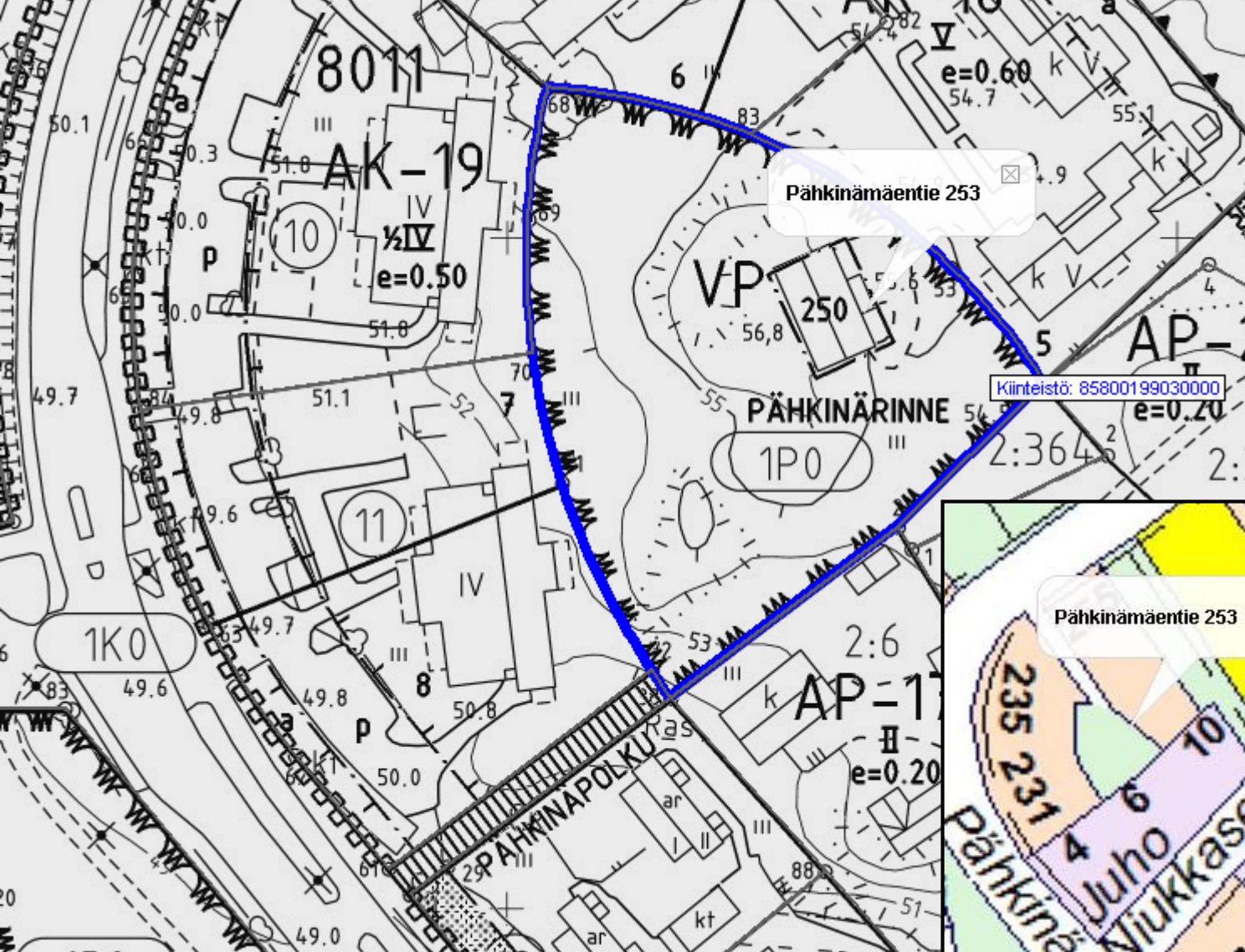


Kohdenro: 2.

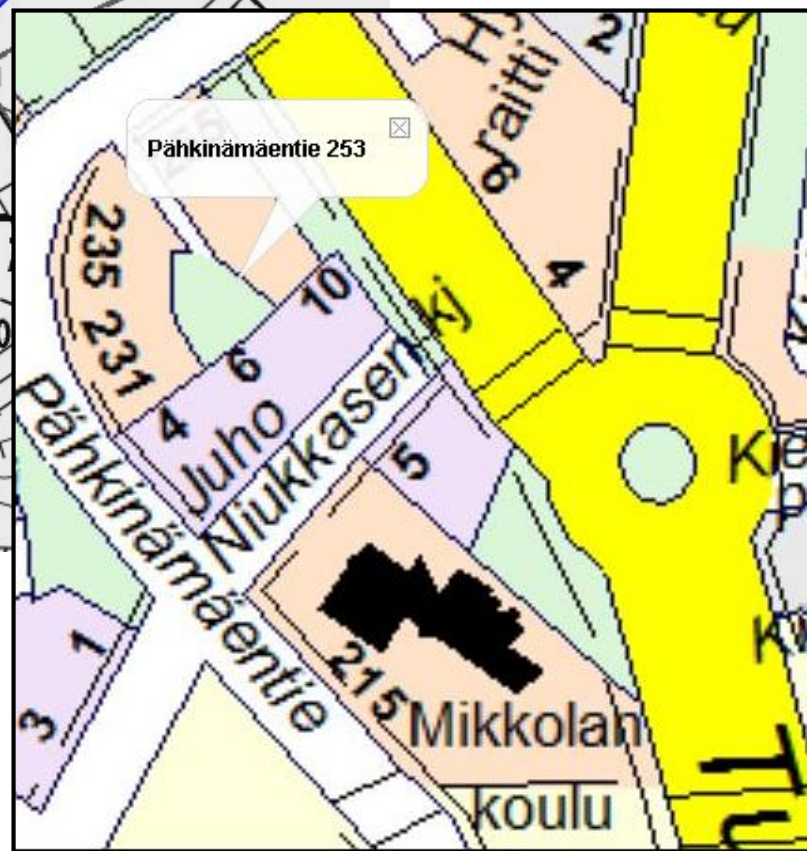
As Oy Tuusulan Kallioliinankuja 2

**KOhteita NROT 4 ei esitellä kohdekohtaisesti kartoilla.
Ne sijaitsevat useissa eri yhtiöissä eikä esityksestä olisi
käytännössä mitään hyötyä.**

KOhteet NROT 4.

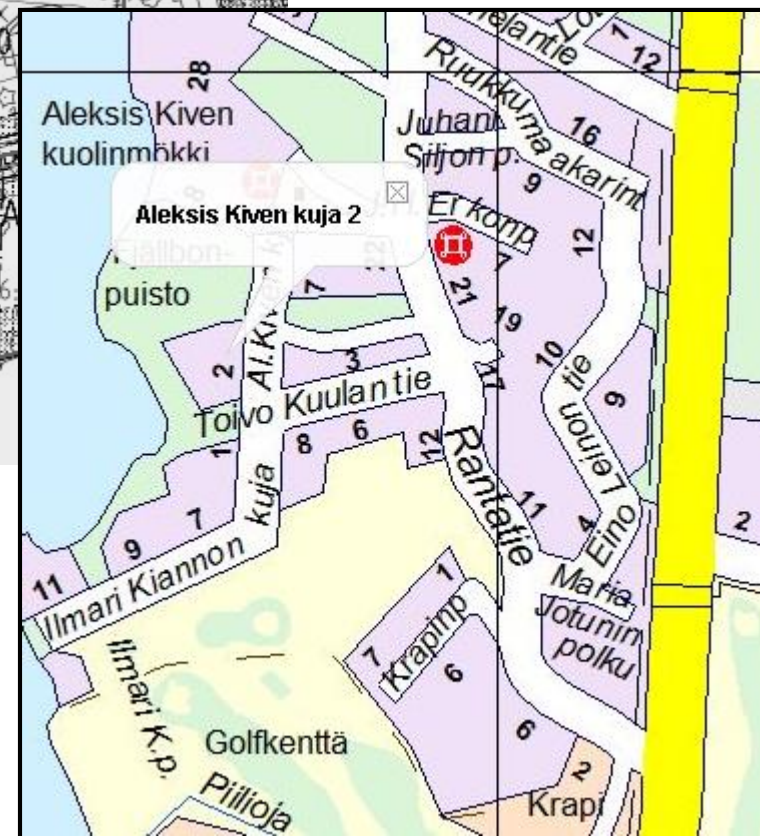
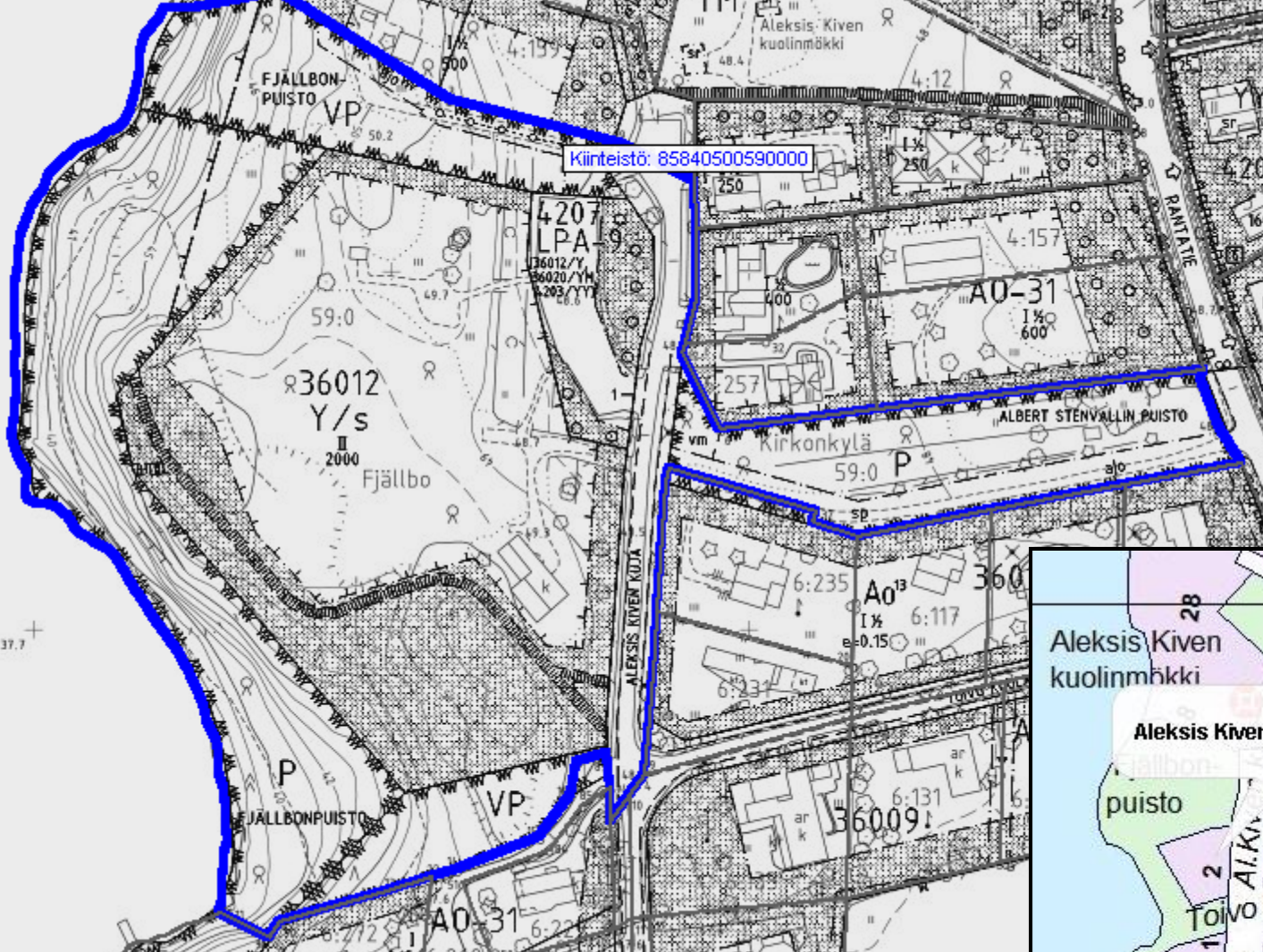


Kiinteistö: 85800199030000

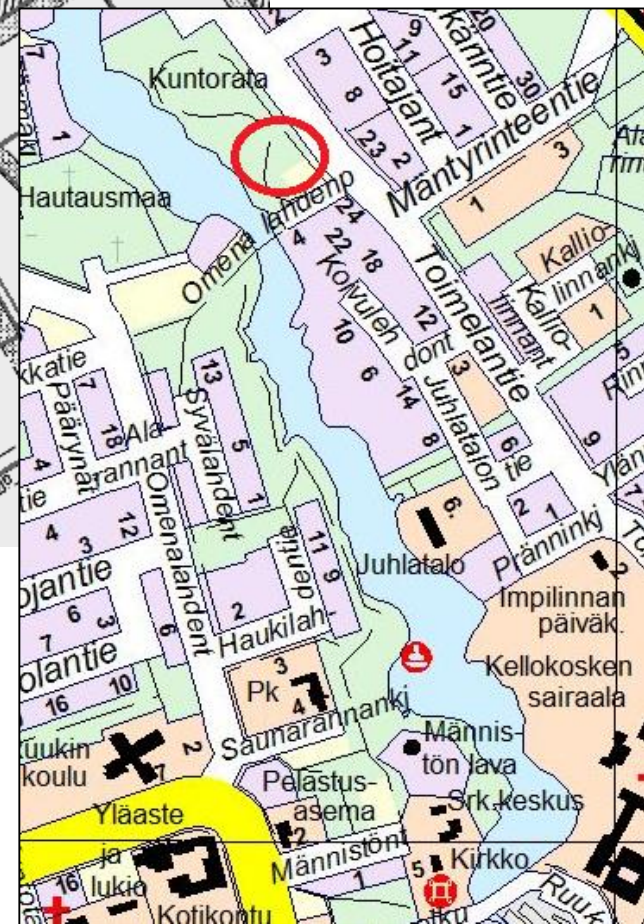


Kohdenro: 5.

Yli-Jussila, Pähkinämäentie
253

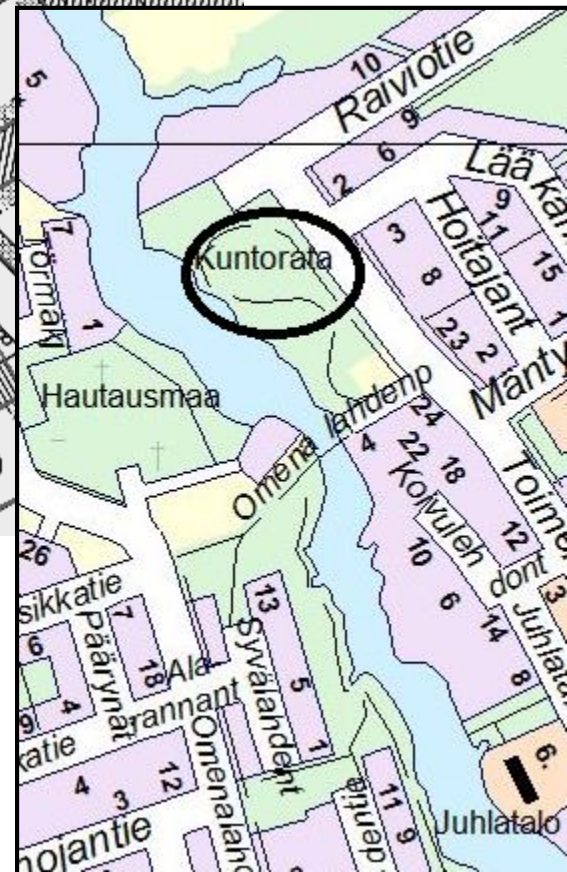


Kohdenro: 7.
Fjällbo, Aleksis Kiven kuja 2

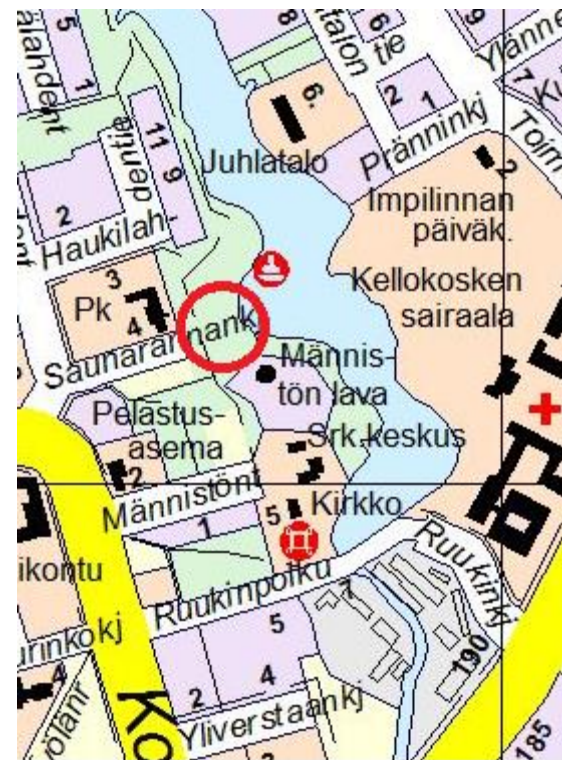
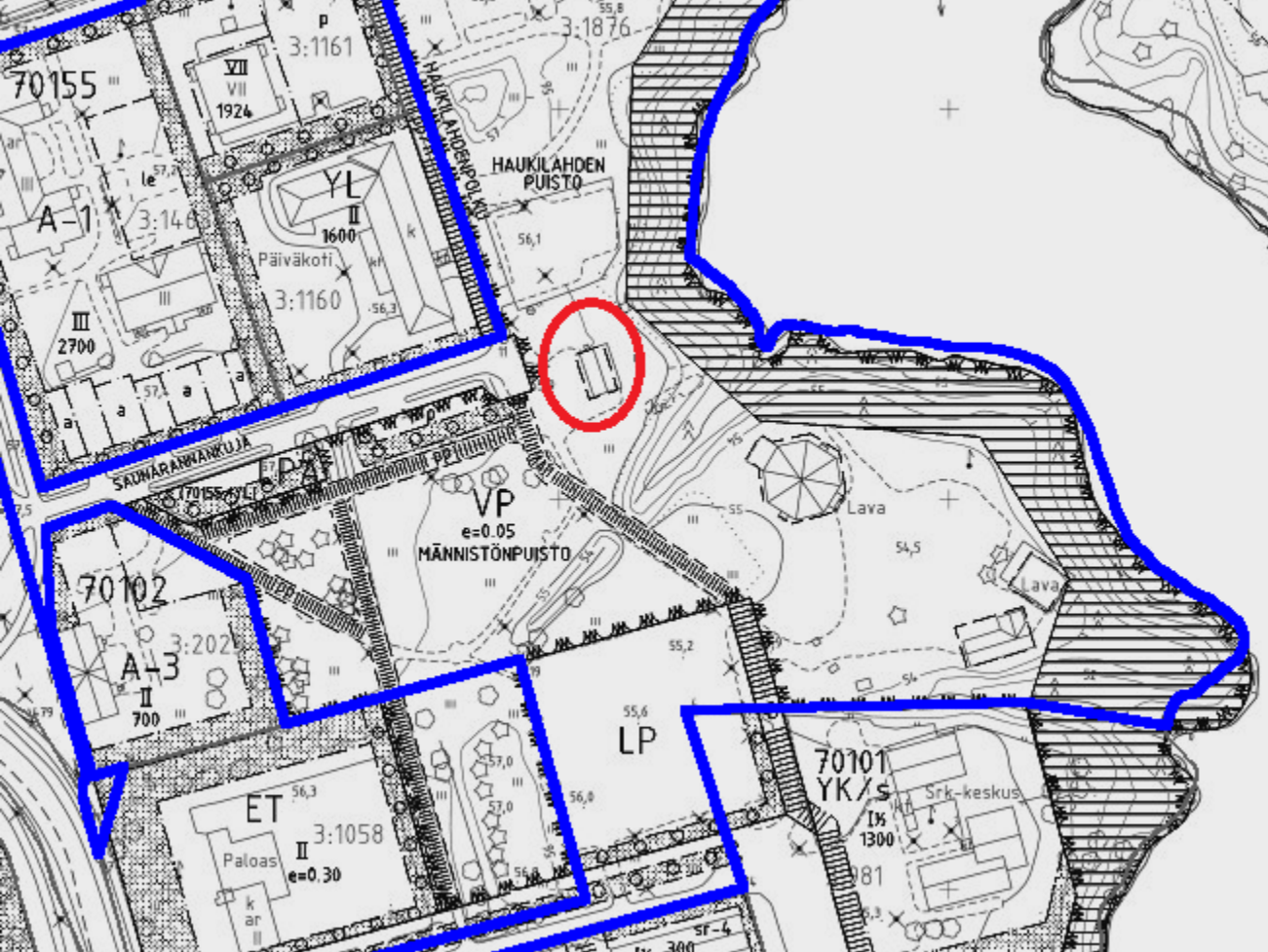


Kohdenro: 8.1.

Riviiera - Kellokosken
rantasauna (2)
rakennuspaikka, Toimelantie
(25)



Kohdenro: 8.2. (jatko-osa)
Rivieera, Toimelantie,
Kellokoski

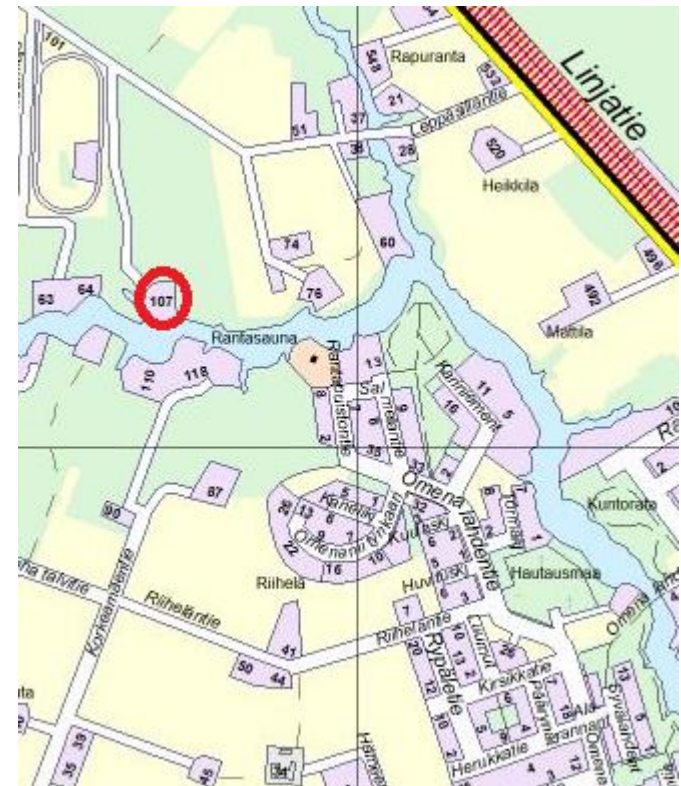


Kohdenro: 9.

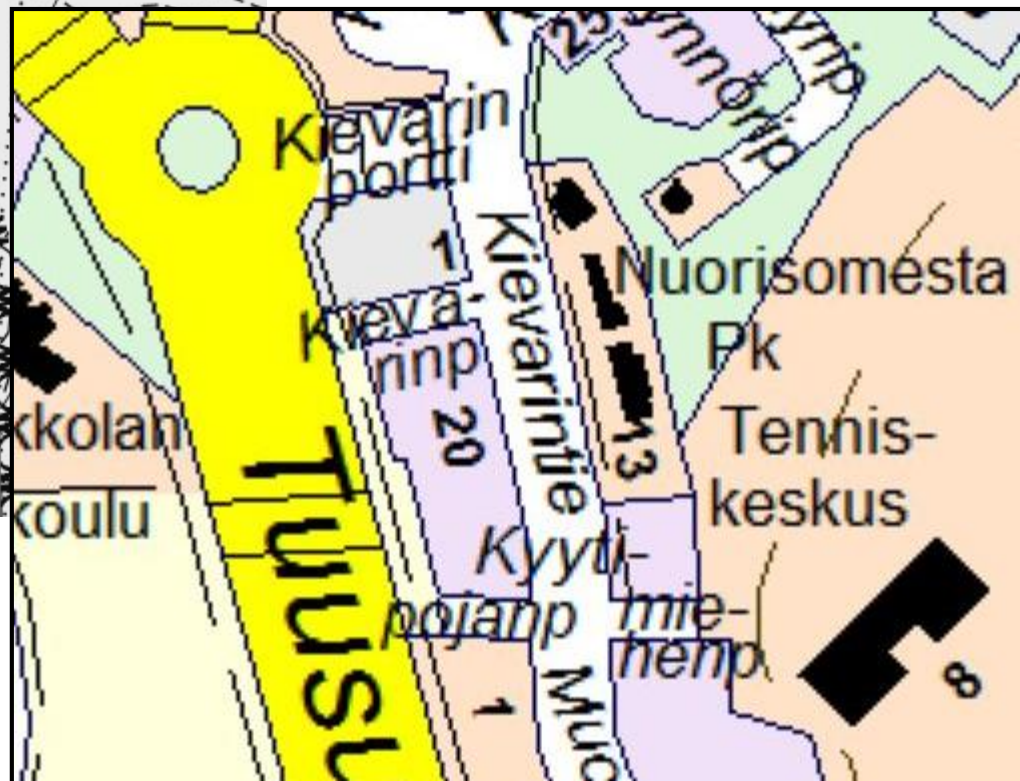
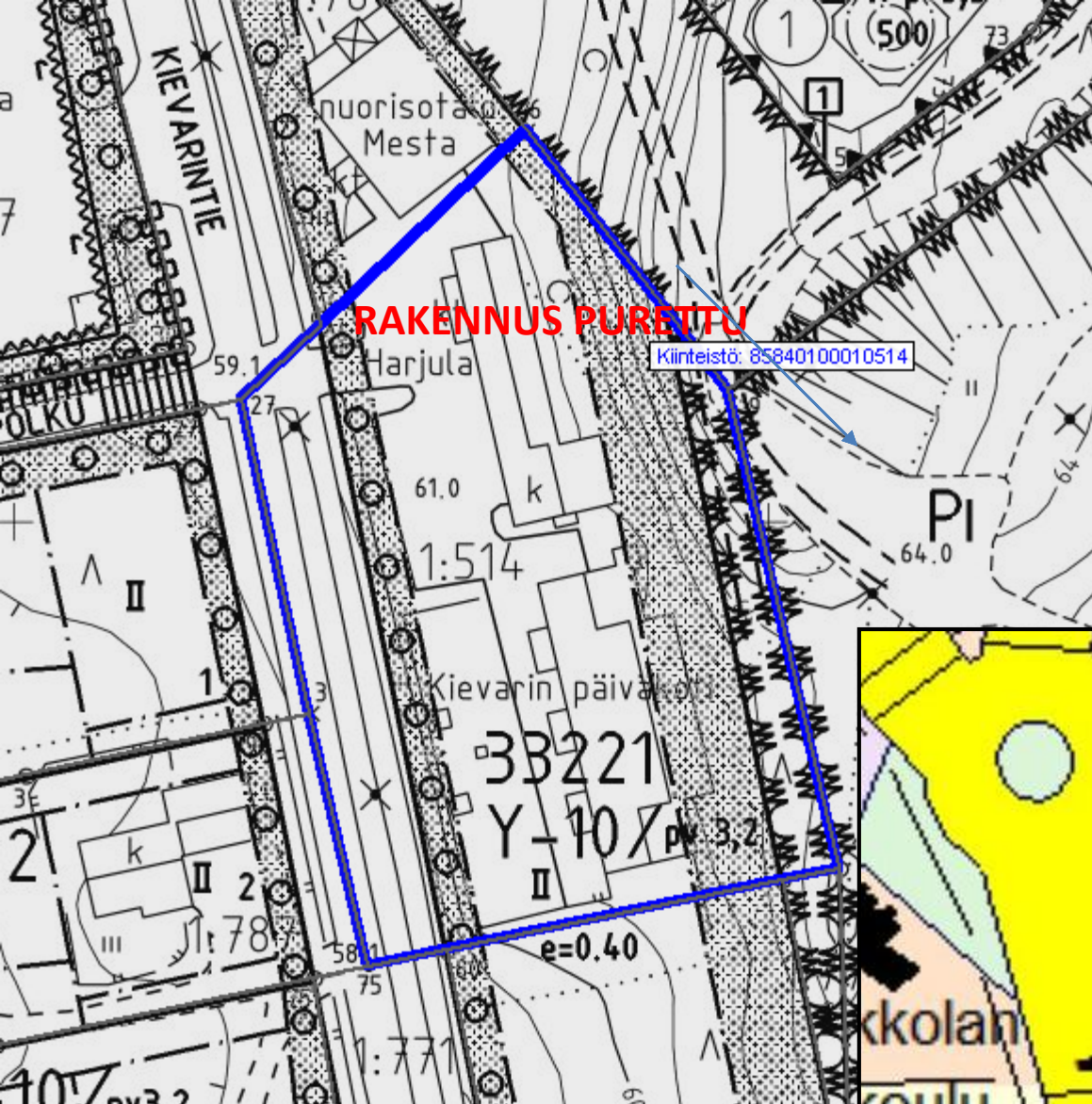
Kellokosken yleinen sauna

(Ruukki) (3)

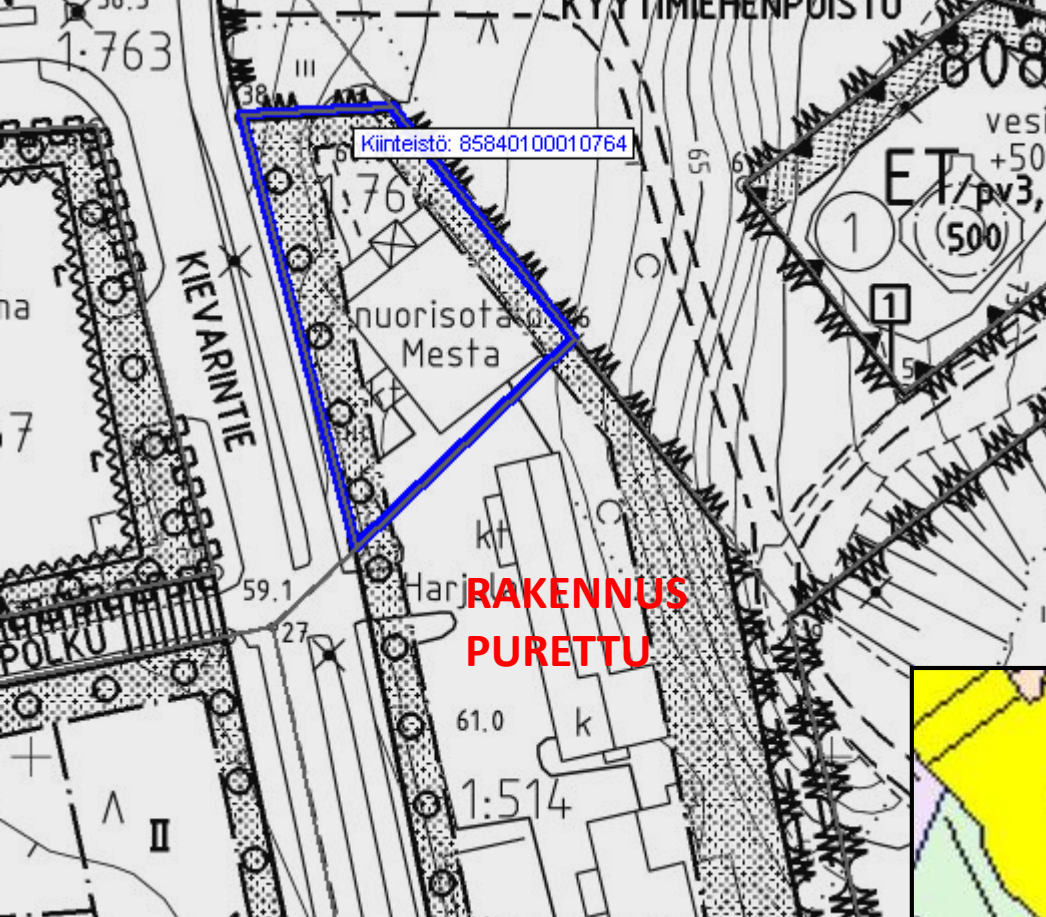
Saunarannankuja 3



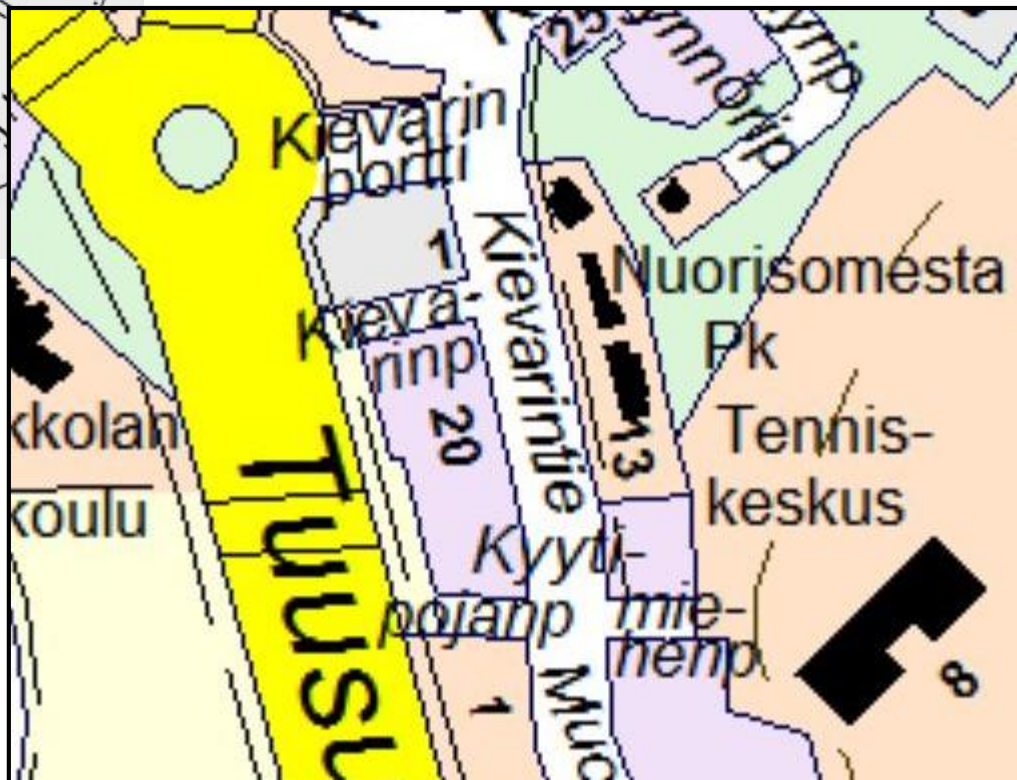
Kohdenro: 10.
Kellokosken rantasauna (4), Rutalahdentie 107



Kohdenro: 11.
Harjula, Kievarintie 15

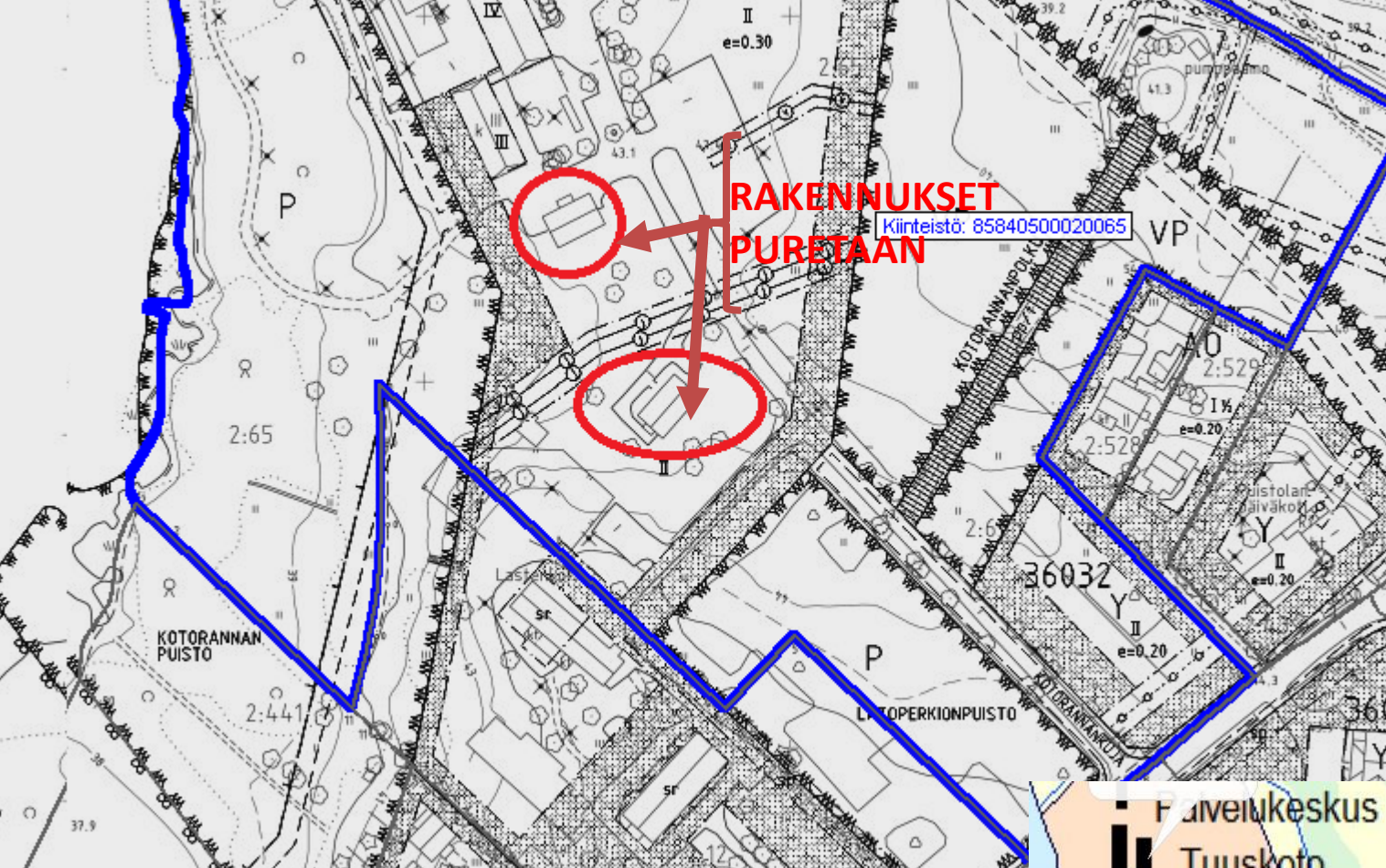


**RAKENNUS
PURETTU**

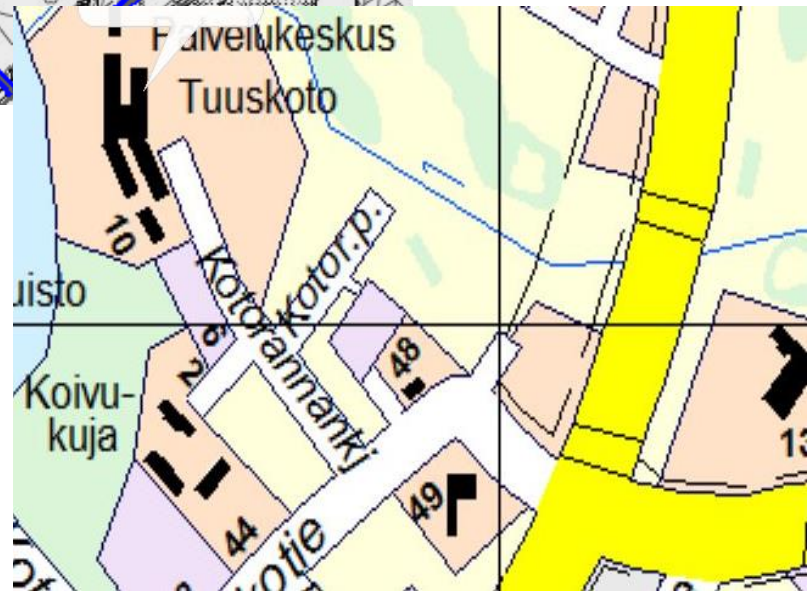


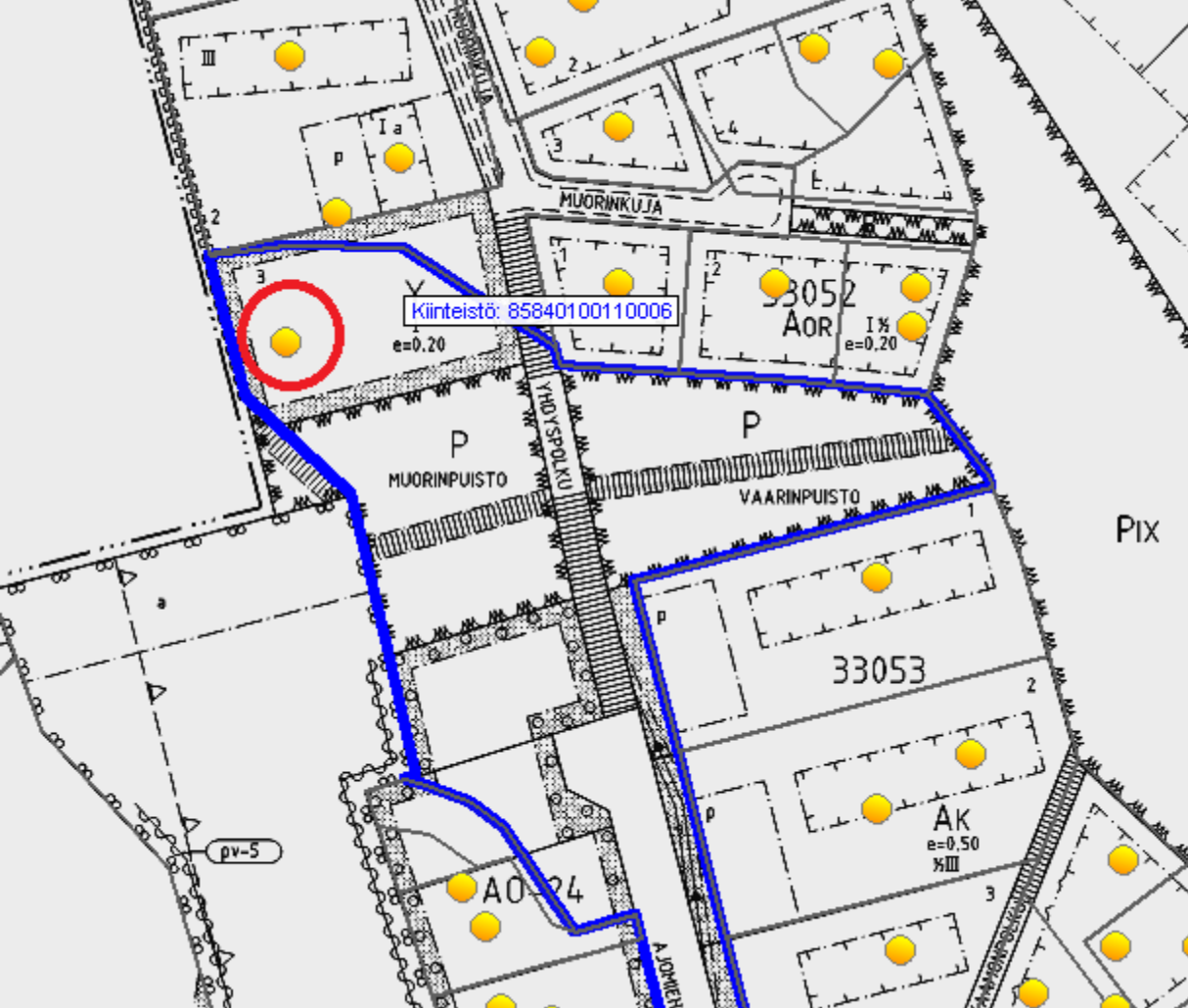
Kohdenro: 12.

Nuorisotalo Mesta - Harjula,
Kievarintie 13



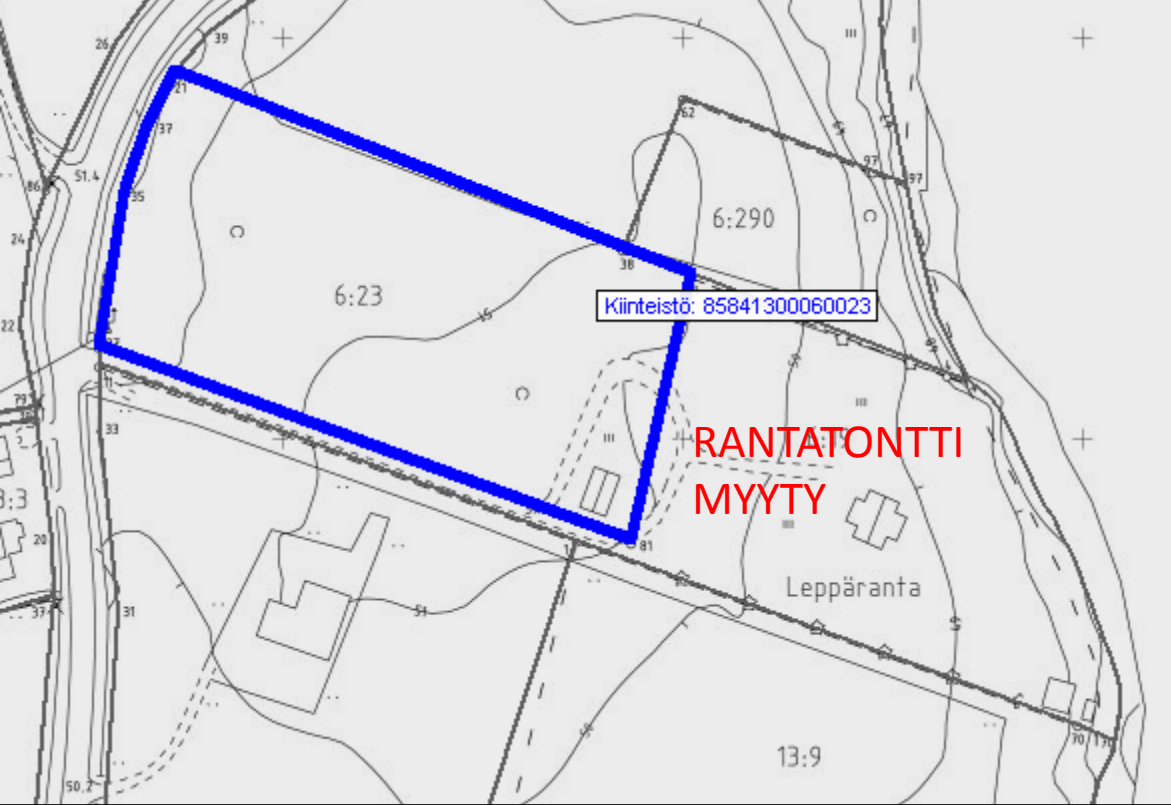
Kohdenro: 13.
Tuuskodon kaksi
virkailejataloa, Kotorannankuja
6-8





Kohdenro: 14.

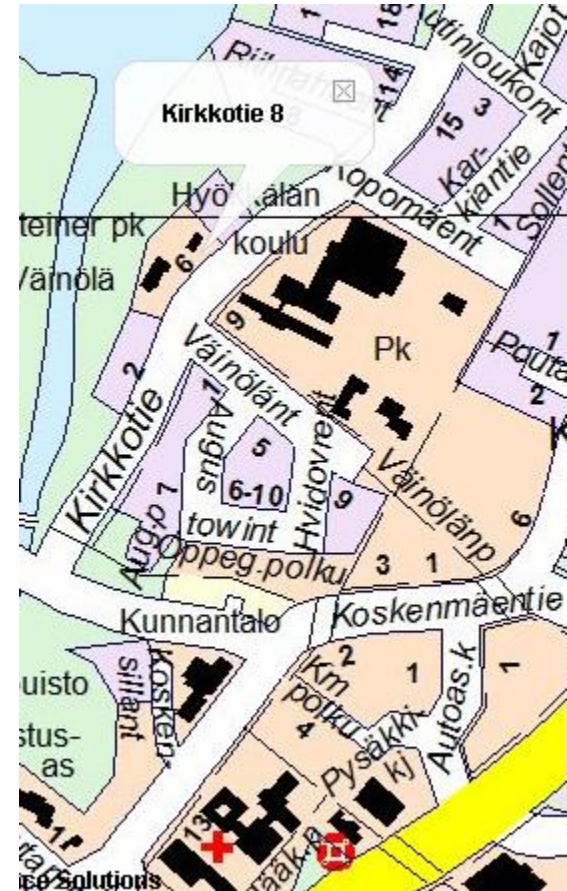
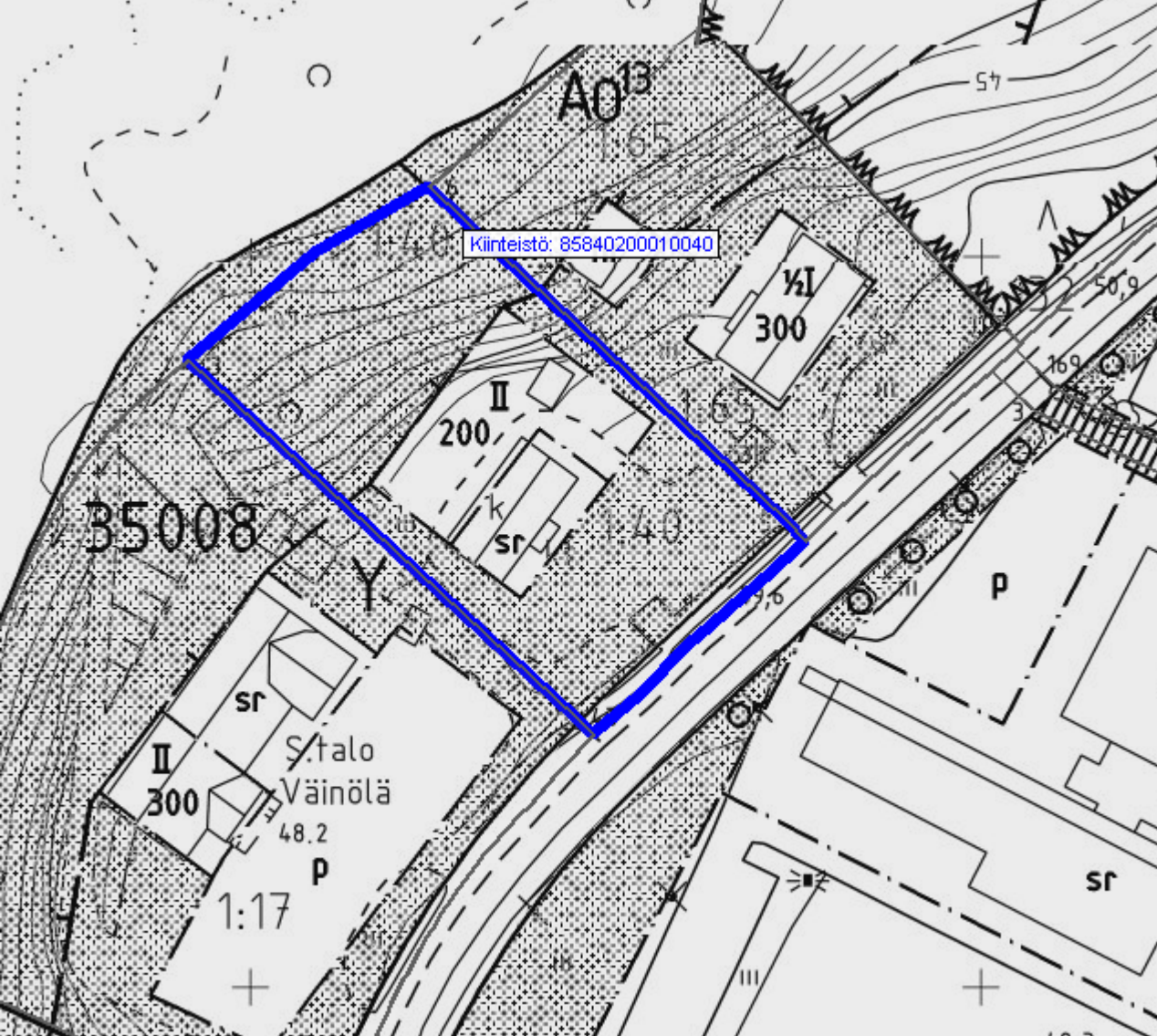
Prijuutti, Muorinkuja 5



Kohdenro: 15.

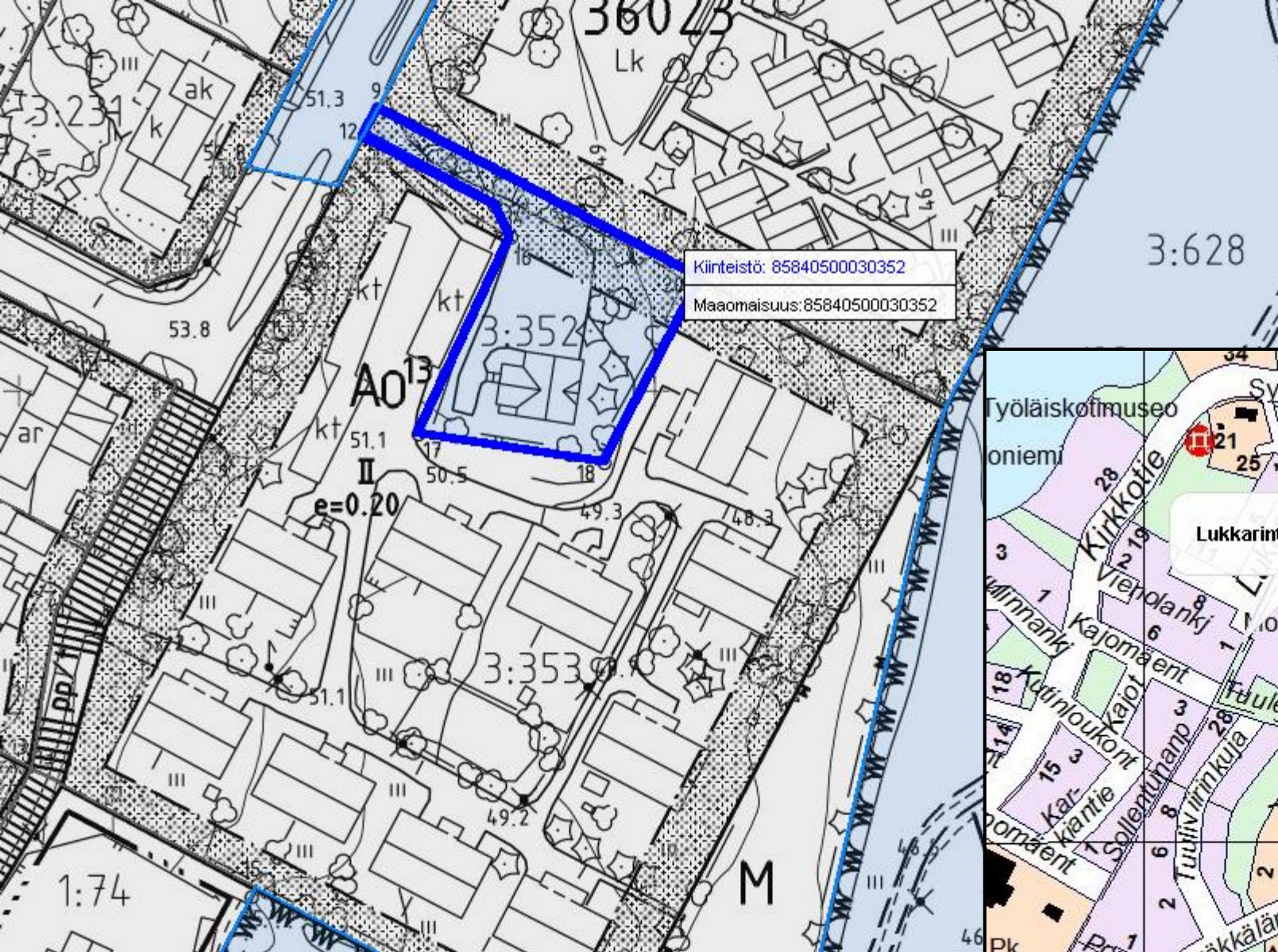
Leppäranta, Leppärannankuja 14



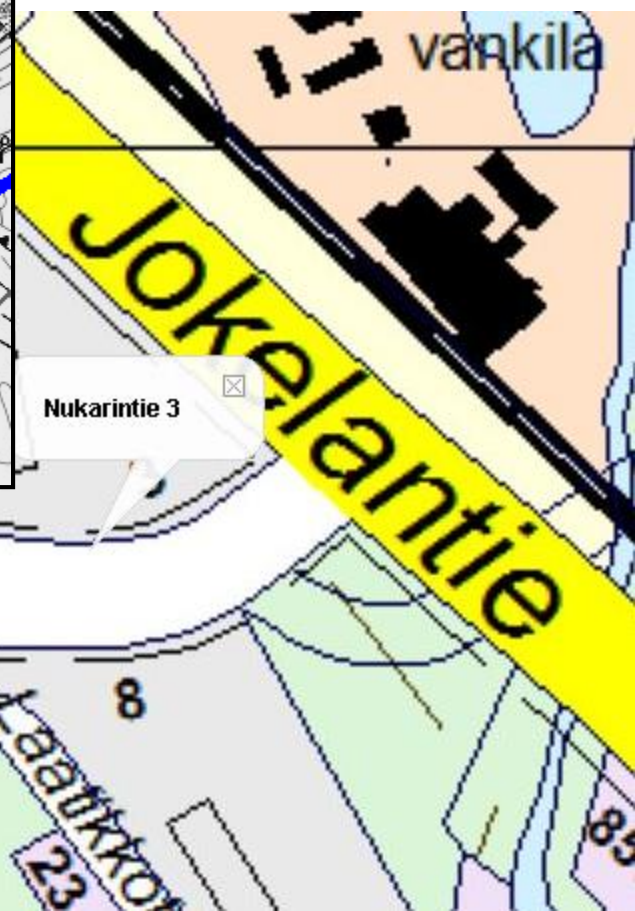
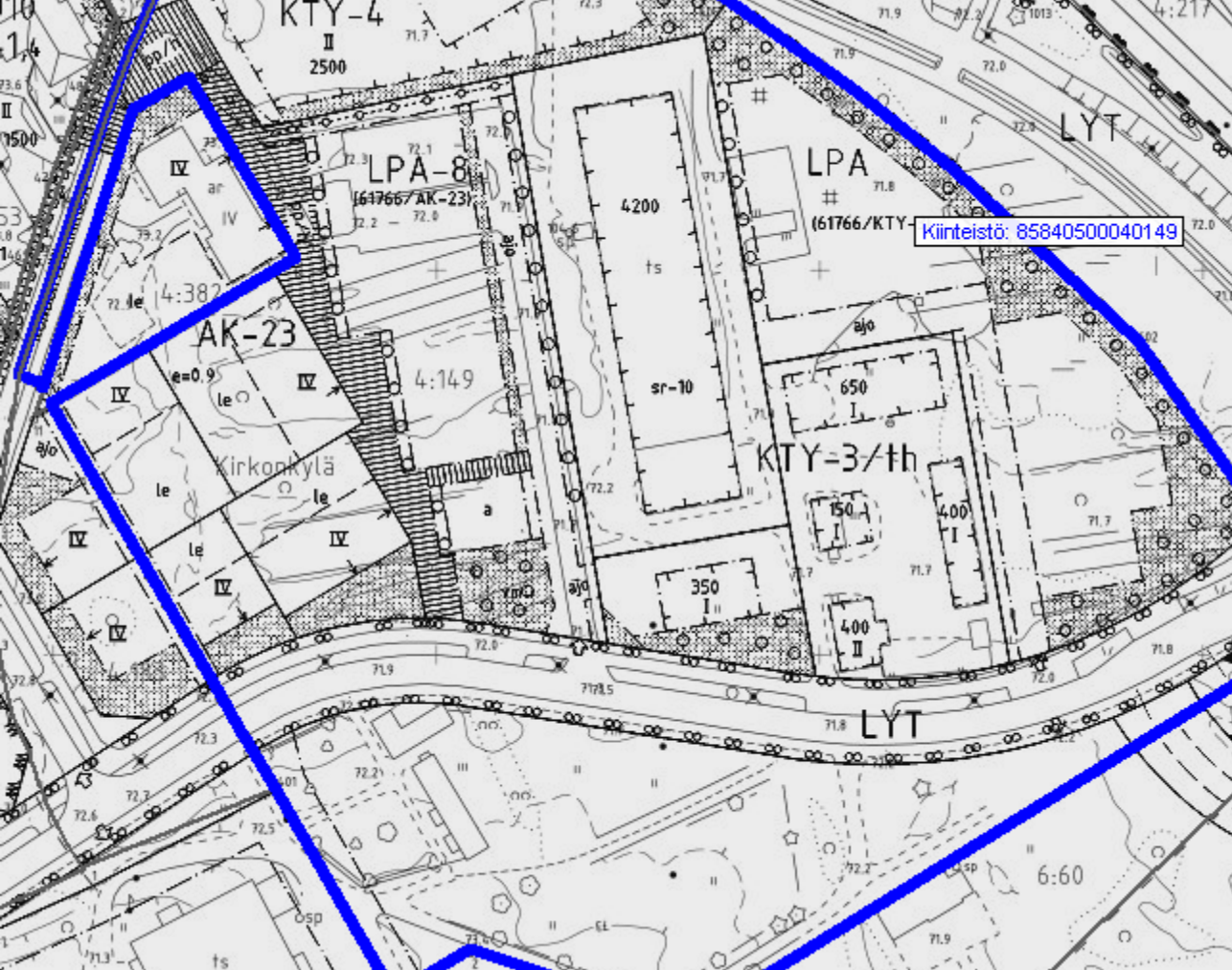


Kohdenro: 16.

Steinerpäiväkoti Pohjantähti – Kirkkotie 8



Kohdenro: 17.
Suntiola, Lukkarintie 4



Kohdenro: 18.
Jokelan tiilitehdas, Nukarintie 3