

Kellokosken Juhlatalo

Monikäyttöinen tapahtuma- ja
juhlakiinteistö kauniissa
kulttuurimaisemassa

Kohteen perustiedot

Juhla - / majoitus - / tapahtumatila Keravanjoen rannalla

Myynnin kohde on monikäyttöinen rakennus kauniilla sijainnilla Keravanjoen rannalla. Kohde on viimeksi ollut Helsingin Seurakuntayhtymän käytössä kokous – ja juhlatilana sekä leirikeskuksena. Kohde on monipuolinen ja sitä on käytetty useassa eri käyttötarkoituksessa pitkän historiansa aikana. Kohde soveltuu nykyiselläänkin moneen muuhun vaihtoehtoiseen käyttöön.

Kolmikerroksisessa päärakennuksessa (n. 1.200 m²) on mm. juhlasali, majoitustiloja sekä keittiö. Majoitustilaksi sopivia huoneita on 12 kappaletta. Lisäksi tontilla on laaja koristeellinen piha-alue, talousrakennus sekä rantasauna.

Rakennus sijaitsee omalla lähes hehtaarin kokoisella tontilla, jolla on uudisrakennusoikeutta 1.800 m². Rakennusoikeuden hyödyntäminen tontilla on mahdollista YL-5 kaavaa kunnioittaen. Päärakennuksen lisäksi tontilla on myös laaja piha-alue ja poikkeuksellisen hyvällä sijainnilla oleva rantasauna.

Arvonluontimahdollisuus kunnostustoimenpiteillä

Kohteesta on vuoden 2021 loppupuolella tuotettu sisäilma – ja rakennetutkimus, jonka perusteella kohde asetettu käyttökieltoon. Kuntotutkimuksen perusteella kunnan terveydensuojeluviranomainen on asettanut kohteelle vaatimuksia liittyen sen ilmanvaihtoon ja rakenteisiin. Näiden vaatimusten täytyttyä päärakennus on mahdollista ottaa uudelleen käyttöön.

Kohteen kunnostustarve luo uudelle omistajalle erinomaisen mahdollisuuden nostaa kohteen arvoa kunnostustoimenpiteillä, sekä vaikuttaa kohteen tulevaan käyttöön. Päärakennus on suojeltu sr-8 merkinnällä, joten kohteen kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon korjaus – ja muutostöissä, eikä rakennusta saa purkaa.

Lisää tietoa kohteen teknisestä kunnosta ja terveydensuojeluviranomaisen vaatimuksista saatavilla pyydettyäessä, yhteyshenkilö otso.kivimäki@newsec.fi, puh. 044 522 6996.

KOHTEEN PERUSTIEDOT

Osoite	Juhlalontie 4, 04500 Tuusula
Tontti	Oma tontti
Kiinteistötunnus	858-404-3-2138
Tontin pinta-ala	0,911 ha
Asemakaava	YL-5 (julkisten lähipalvelu-rakennusten korttelialue)
Rakennusvuosi	Valmistunut 1870-luvulla, remontoitu nykykäyttöön 1990-luvulla.
Kerrokset	3
Rakennusoikeus	3.000 m ²
Juhlatalon kerrosala*	1.153 m ² , sallittu kerrosala 1.200 m ²
Uudisrakennusoikeus	1.800 m ²
Käyttö	Kokous- ja juhlatilakäytössä, toiminut myös seurakunnan leirikeskuksena
Muuta huomioitavaa	Juhlatalorakennus on suojeltu (sr-8) eikä sitä saa purkaa

*Tontilla sijaitsee myös saunarakennus (42 m²) ja talousrakennus (46 m²)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT Talousarvio 2022

Käyttö ja huolto	13.500 €
Ulkoalueiden hoito	4.000 €
Lämmitys	25.000 €
Vesi ja jätevesi	2.500 €
Sähkö ja kaasut	3.000 €
Vahinkovakuutukset	200 €
Kiinteistövero	4.500 €

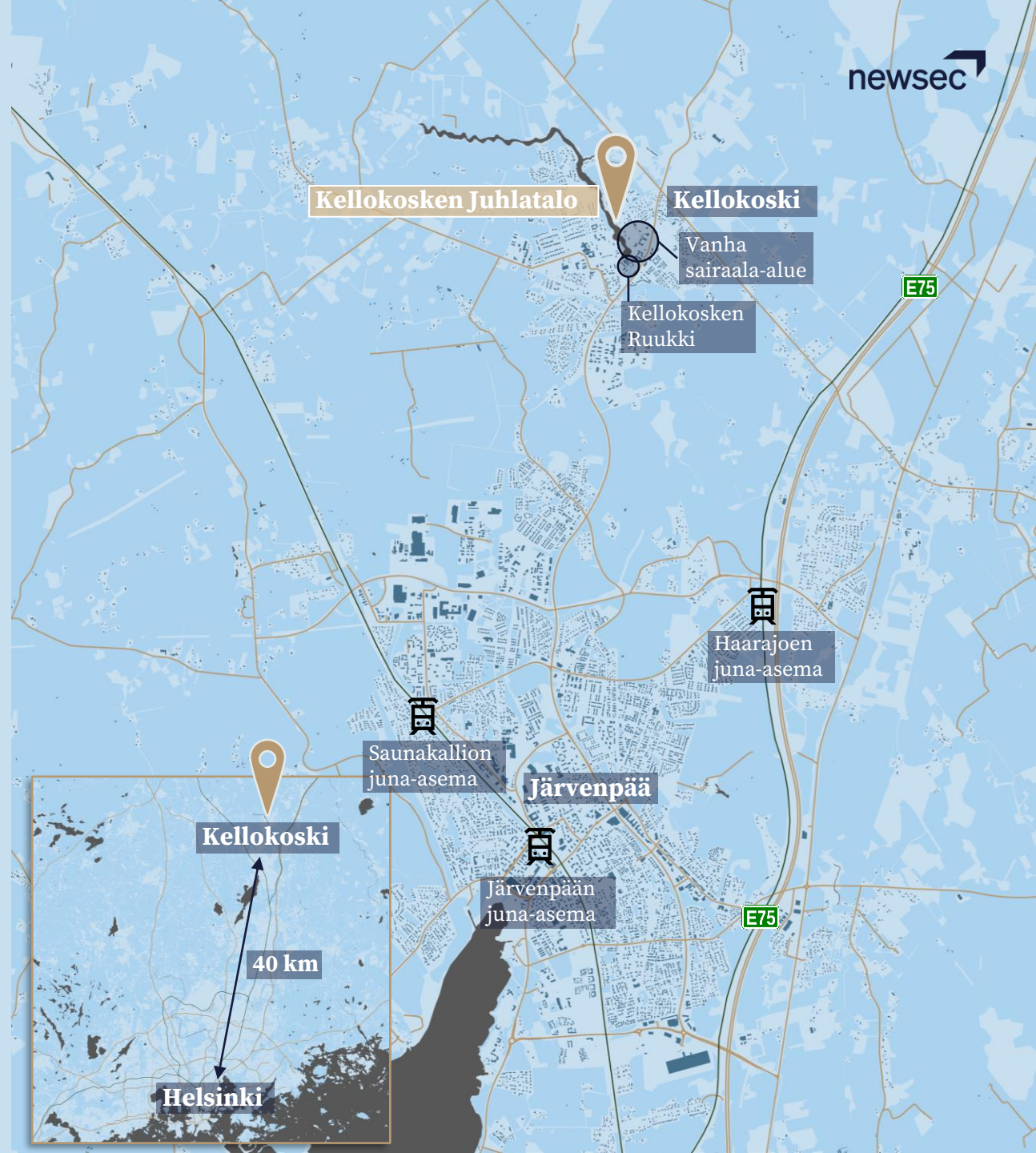
Sijainti

Idyllinen Kellokoski

Kellokoski on n. 4.900 asukkaan asutuskeskus sijaitsee n. 40 kilometriä Helsingistä pohjoiseen, Tuusulan pohjoisosassa. Kellokoski tunnetaan erityisesti tunnelmallisesta ruukin kulttuuriympäristöstä ja Kellokosken entisesti psykiatrisesta sairaalasta. Vanhan teollisuusalueen ympäristö on nykyään suosittu retkipaikka ja alueella on muun muassa kahvila, tehdasmuseo, käsityöläisten pajoja ja myymälöitä. Luonnonläheistä Kellokoskea halkoo Keravanjoki, joka tarjoaa asukkaille ja matkailijoille monenlaisia virkistysmahdollisuuksia. Kellokoskella on tunnetusti myös erittäin vahva paikallisidentiteetti.

Kellokoskelta on hyvät liikenneyhteydet erityisesti autolla, sen sijaitessa 3 km päässä Lahdenväylästä. Järvenpään keskustaan matka taittuu autolla noin 13 minuutissa. Junalla pääsee lähelle Haarajoen asemalle, josta matkaa on n. 6 km Kellokoskelle ja n. 8 km Keravan keskustaan.

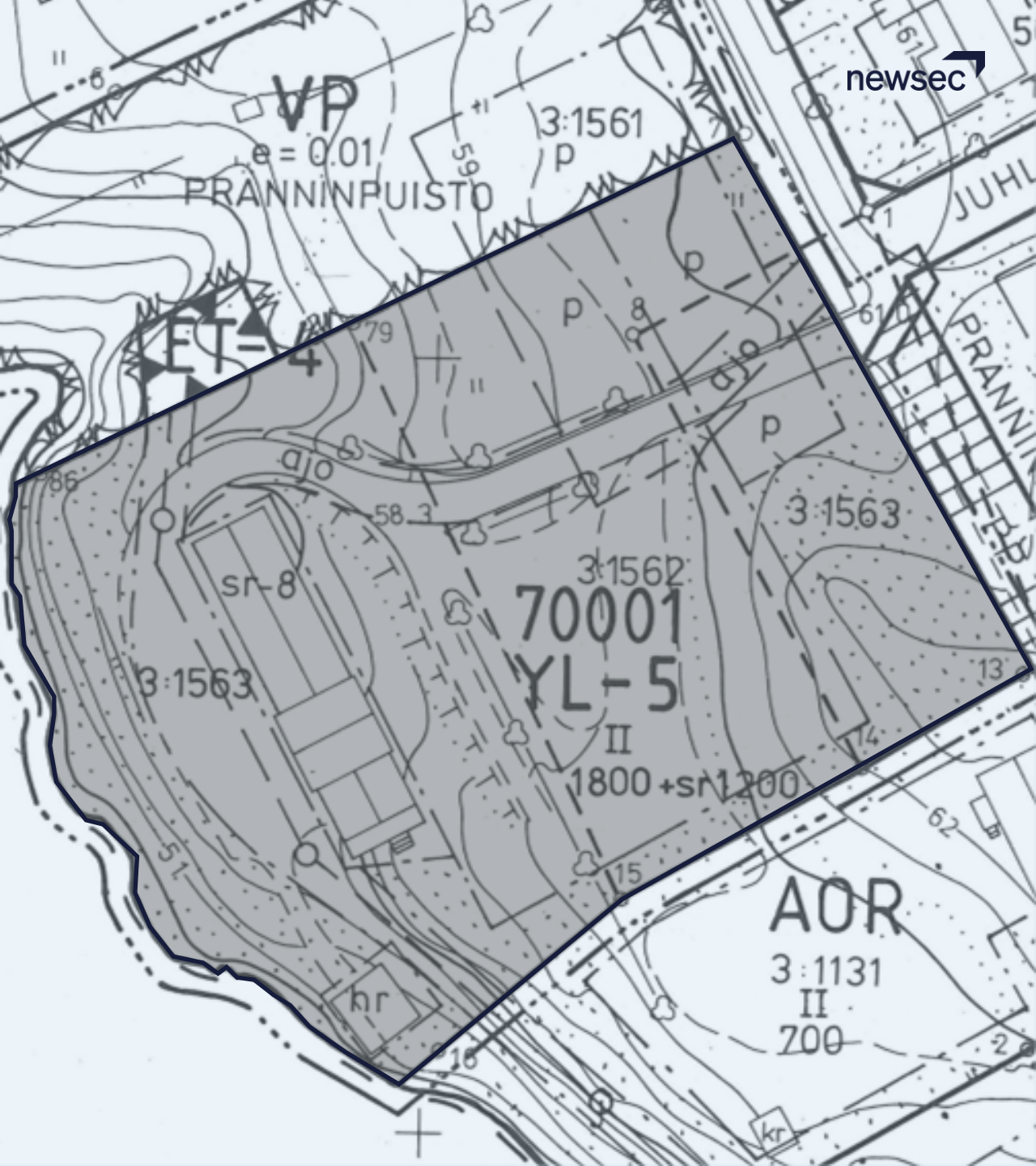
Aivan kohteen vieressä sijaitsee Kellokosken vanha sairaala-alue, jota kehitetään selvittäen alueen ja rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksia ja suojelukysymyksiä. Alueen omistaa edelleen HUS ja siihen kuuluu 13 rakennusta ja kerrosalaa noin 23.000 m². Kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jolla on paljon kehityspotentiaalia.



Kaavoitus ja tekniset tiedot

KAAVATIEDOT	
Kiinteistötunnus	858-404-3-2138
Tontti	Oma
Tontin pinta-ala	0,911 ha
Kaavamerkintä	YL-5 (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue)
Suojelutilanne	Juhlatalorakennus on suojeltu (sr-8) eikä sitä saa purkaa
Rakennusoikeus	3.000 m²
Uudisrakennusoikeus	1.800 m²

TEKNISET TIEDOT	
Valmistumisvuosi	Valmistunut 1870-luvulla, remontoitu nykykäyttöön 1990-luvulla.
Kerrosala	1.153 + 46 + 42 m²
Kerroslukumäärä	3
Alapohjarakenne	Maanvarainen betonilaatta
Lämmitys	Kaukolämpö
Ilmanvaihto	Koneellinen poistoilmanvaihto
Katto	Rivipeltikate
Ulkoseinärakenteet & julkisivupinnoite	Hirsirakenteinen & laudoitus



Kellokosken Juhlatalon historia

Viinaprännistä juhlataloksi

Alunperin viinapränniksi rakennetulla talolla on pitkä ja rikas historia. Kohteen on rakennuttanut Kellokoskelainen kartanonisäntä Robert Björkheim 1870-luvulla, sen jälkeen kun viinan kotipoltto kiellettiin vuonna 1866. Viinaprännin toiminta talossa loppui kuitenkin jo 1914, jonka jälkeen kohde toimit reilut 10 vuotta vain varastona.

Vuonna 1927, tehtaanjohtaja Olof Carlanderin aloitteesta, käynnistettiin työt rakennuksen kunnostamiseksi ruukin juhla- ja kokoushuoneistoksi. Kunnostetussa talossa järjestettiin juhlien ja kokousten lisäksi myös muita erinäisiä tapahtumia, kuten tansseja, poliittisia iltoja, elokuvanäytöksiä, konsertteja, teatteriesityksiä sekä nyrkkeily- ja painiotteluita.

Tämän jälkeen talo on toiminut myös esimerkiksi kapakkana sekä Itämerikeskuksena.

Kohteen kunnostus ja nykykäyttö

1970-luvulla kohteen käyttö väheni ja sen annettiin rapistua huonoon kuntoon. Kohde oli pitkään autiona kunnes kunta luovutti talon Suomen Rauhanliitolle 1990. Talon kunnostus aloitettiin talkoovoimin ja jo seuraavana vuonna talo avattiin kokous- ja majoituskäyttöön.

Kohteen nykyinen omistaja Helsingin Seurakuntayhtymä osti talon vuonna 2010 ja on sittemmin järjestänyt siellä muun muassa seurakunnan leiri- ja kurssitoimintaa.

Kohde on sen pitkän historian aikana ollut siis monessa eri käytössä ja soveltuu edelleenkin useaan eri käyttötarkoitukseen. Ominaisuuksiensa ja sijaintinsa puolesta kohde soveltuu erinomaisesti etenkin juhla-/kokoustilaksi.



Sisäkuvia



Myyntiprosessi ja tarjoukset

Myyntiprosessi ja tarjoukset

Myyntin kohteena on osoitteessa Juhlatalontie 4, 04500 Tuusula sijaitseva n. 0,91 ha kokoinen kiinteistö nro 858-404-3-2138 sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset.

Tarkemmat tiedot kohteen myyntiprosessiin ja tarjousmenettelyyn liittyen löytyy Huutokaupat.com sivustolta.

Lisätietoja saatavilla pyydettäessä otso.kivimaki@newsec.fi, puh. 044 522 6996.

Yhteyshenkilöt

Kaikki yhteydenotot myyntin kohteeseen ja myyntiprosessiin liittyen tulee osoittaa Newsecille.



OTSO KIVIMÄKI
SALES DIRECTOR, LKV, PARTNER

+358 44 522 6996
otso.kivimaki@newsec.fi



TUTTA MÄKINEN
TEAM COORDINATOR, LKV

+358 50 516 0838
tutta.makinen@newsec.fi



OTTO LAHIKAINEN
JUNIOR ANALYST

+358 40 844 2288
otto.lahikainen@newsec.fi



LUOTTAMUKSELLINEN:

Tämä esite on luottamuksellinen eikä sitä saa osaksikaan kopioida tai muuten luovuttaa muille ilman Newsec Advisory Finland Oy:n lupaa. Esitteessä olevat tiedot on saatu yksinomaan toimeksiantajalta sekä julkisista lähteistä. Newsec Advisory Finland Oy tai kukaan sen palveluksessa oleva henkilö ei vastaa siitä, että tiedot kaikilta osin olisivat virheettömiä. Tiedot tulee tarkistaa ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja ainoastaan kauppakirjassa ja siihen mahdollisesti liittyvissä asiakirjoissa olevat tiedot ovat sitovia.