

Navalantie 19

370 000 €

02880 Kirkkonummi
Veikkola



Heli Kokkola

Myyntikoordinaattori / Kiinteistönvälittäjä

Kirkkonummen kunta / Toimitilapalvelut

heli.kokkola@kirkkonummi.fi

0403554163

NAVALAN KARTANO on Kirkkonummen kunnan omistuksessa oleva erityistä arkkitehtonista arvoa edustava suojelukohde ja se sijaitsee Haapajärven välittömässä läheisyydessä luonnonkauniissa ympäristössä. Kartanolla on pitkä historia. Nykyinen päärakennus on valmistunut vuonna 1870 edellisen rakennuksen tuhouduttua.

Kartano on toiminut mm. yksityiskotina, karjanhoitaja- ja emäntäkouluna, olutpanimona ja viimeksi päiväkotina. Rakennus edustaa empiretyyliä. Päärakennuksen lisäksi pihapiirissä on Punainen tupa, Röda Villan, joka on myös ollut päiväkotikäytössä. Punainen tupa on nähtävästi rakennettu 1800-luvun alkupuolella.

Rakennukset ovat kaksikerroksisia, hirsirunkoisia ja öljylämmitteisiä. Rakennetekniikan, sekä LVI- ja sähköjärjestelmien vuoden 2021 kuntoarvioiden perusteella rakennukset ovat pääosin kuntoluokassa tyydyttävä. Tutkimuksissa on havaittu sisäilmaongelmia ja mikrobivaurioita mm. alapohjissa. Vaurioiden korjaaminen edellyttää mittavia kunnostuksia. Kuntokartoitus ym. tutkimuksia on tehty ja raportit saat välittäjältä.

Kartanorakennus

1. kerros: aula, 7 huonetta, 2 x kph, 2 x wc, sauna, veranta, kuisti ja terassialue
2. kerros: aula, 3 huonetta, wc, pieni khh-tila, ullakko ja lämmönjakuhuone

Punainen tupa

1. kerros: veranta, aula, 3 huonetta, keittiö, khh, wc ja kuisti
2. kerros: 1 huone ja ullakko

Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä arvokiinteistö ja se sijaitsee vain noin puolen tunnin ajomatkan päässä Helsingin keskustasta. Lähistöllä on upea Haapajärven puukirkko ja hienot ulkoilumaastot.

Kartanon alue muodostuu suuresta tontista, päärakennuksesta monipuolisine sisätiloineen ja Punaisesta tuvasta. Pihalla on myös kylmä ulkovarasto ja jätekatos.

HUOM! Myyntihintaa päivitetty 7.7.25. Kaupan edellytyksenä on ollut, että uudella omistajalla on yritystoimintaa rakennuksessa. Poikkeamislupaa ollaan päivittämässä, kiinteistön voi ostaa pelkästään yksityiskodiksi, yritystila ei ole välttämätön, mutta tilat sopivat erinomaisesti myös juhla- ja/tai majoitustiloiksi, hoitola-, kahvila- tai esim. catering-toimintaan. Kohteelle on haettu suunnittelutarveratkaisu ja poikkeuslupa rakennusten käyttötarkoituksille sekä lisärakentamiselle. Lisätietoja asiasta löytyy kohdasta: lisätietoja rakennusoikeudesta.

Rakennukset vaativat korjaamista ja avustuksia tähän voi hakea esim. Museovirastolta ja ELY-keskukselta. Avustukset kohdennetaan ensisijaisesti seuraaviin kohteisiin:

- rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tai rakennussuojelulain nojalla suojellut kohteet
- restauroinnin tai konservoinnin erityisosaamista vaativat kohteet,
- muinaisjäännösalueet
- tai kulttuurimaiseman rakennetut kohteet.

Navalan kartano sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Veikkolan keskustasta, jossa on kauppoja, koulu, päiväkot, joukkoliikenteen pysäkit sekä muita palveluita.

Tervetuloa tutustumaan lähemmin tähän ainutlaatuiseen kokonaisuuteen!

Sovi yksityisesittely, ole yhteydessä (ma-pe):

Heli Kokkola

Myyntikoordinaattori / Kiinteistönvälittäjä

040 355 4163

heli.kokkola@kirkkonummi.fi

Kohteen perustiedot

Lähiosoite	Navalantie 19, 02880 Kirkkonummi
Kunta	Kirkkonummi
Kaupunginosa/kylä	Veikkola
Maakunta	Uusimaa
Kohteen tyyppi	Omakotitalo
Huoneluku	14
Kerros	2 / 2
Tietoa pinta-alan tarkistusmittauksesta	Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu ja todellinen pinta-ala voi olla suurempi tai pienempi, kuin ilmoitettu.
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (rekisteröity ennen 1.1.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Rakennuksista ei ole piirustuksia enää jäljellä. Kauppa ei ole pinta-alaperusteinen vaan hinta muodostuu kiinteistön ja rakennusten kokonaisuudesta.
Rakennusvuosi (alkanut)	1870
Valmistumisvuosi	1870
Lisätietoja rakennusvuodesta	Päärakennus saattaa olla rakennettu jo 1860-luvun alkupuolella. Punainen tupa rakennettu 1800-luvun alussa.
Määräalan pinta-ala	1,073

Kohteen lisätiedot

Kunto	Välttävä
Lisätietoja kunnosta	Osin välttävä, osin tyydyttävä
Kohde myydään vuokrattuna	Ei
Vapautuminen	Kunnan lainvoimaisen myyntipäätöksen jälkeen
Kohde myydään kalustettuna	Ei
Terassi	Kyllä
Takkatiedot	Päärakennuksessa 2 kakluunia, Punaisessa tuvassa 3 pönttöuunia (pystyuuneja) ja yläkerrassa kamiina.
Toimeksiantaja epäilee tai tietää, että kohteessa on sattunut	Kosteusvaurio: Kyllä Home- / mikrobivaurio: Kyllä Vahingon syy: Tutkimusraporteissa kartoitettu syitä vaurioihin. Saat raportteja välittäjältä. Vahingon laajuus:

Hinta ja kustannukset

Myyntihinta	370 000 €
Kauppatapa	Perinteinen
Lisätietoja maksuista	Kohteen öljynkulutus on ollut 2022-2024 aikana keskimäärin tasolla noin 15 000

ltr/v. Rakennukset ovat nyt olleet peruslämmöllä.
Omistaja osallistuu tienhoitomaksuihin, kunnes alue saa asemakaavan. Tiekunta määrittää hoitomaksun suuruuden.
Puhtaanapito- ja vesimaksut käytön mukaan.
Ostaja maksaa lohkomiskustannukset ja varainsiirtoveron sekä muut kaupankäyntikulut, mm. lainhuudatuskulut.

Varainsiirtovero Ostaja maksaa varainsiirtoveron 3 % kauppahinnasta.

Kohteen tilat ja materiaalit

Keittiön kuvaus Tiloissa on ollut päiväkotitiloja ja keittiössä on jakelukeittiön koneita, mm. Metoksen kupumallinen astianpesukone ja Metoksen jää- ja pakastinkaappi. Keraaminen liesi ja useita lavuaareja ja laskutasoja.
Varusteet: Jääkaappi, erillinen pakastin, liesi ja astianpesukone
Seinämateriaalit: Maali
Lattiamateriaalit: Lauta ja muovimatto
Liesi: Keraaminen liesi

Pesutilat Varusteet: WC-istuin (Useita aikuisten ja lasten wc-istuimia ja lavuaareja) ja suihku

Sauna Sauna: Kyllä
Varusteet: Sähkökuu

Säilytystilat Kohteen säilytystilat: Kylmä ulkovarasto, maakellari, kaapistot ja ullakko

Muut tilat Rakennuksen tulisijat eivät ole olleet käytössä. Tulisijojen tarkempi kunto ei ole tiedossa.

Pintamateriaalit Seinämateriaalien kuvaus ja lisätiedot: Seinät maalattuja tai tapetoituja.
Lattiamateriaalien kuvaus ja lisätiedot: Lattiat lankkua, joissakin tiloissa muovimattoja. Märkätiloissa laattaa ja kaakelia.

Muutostyöt Toimeksiantaja on tehnyt kohteessa muutostöitä: Kyllä
Kohteessa on tehty kuntotutkimus: Kyllä

Kiinteistön tiedot

Kiinteistön tyyppi Tila

Tontin myyntityyppi Määräala

Kaavatilanne Yleiskaava, asemakaava vireillä, <https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/>

Kaavoitustiedot Kirkkonummen kunta, puh. 09 29671
Kaavoitusarkkitehti Maria Pudas, puh. 040 126 9256
<https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/>

Kiinteistön nimi Koskis-Navala

Kiinteistötunnus 257-449-2-671

Tontin omistus Oma

Lisätietoja tontista Kyseessä määräala isosta Koskis-Navalan alueesta. Koko alue on 88 hehtaaria ja siitä on nyt erotettu 1,073 ha:n alue (10 730m²) myytäväksi. Kunta jättää myös rantakaistaleen itselleen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, kaavamerkintä SR. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Rakennuksen korjaus- ja

muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.
Navalan–Eerikinkartanon alue on suojeltu Kirkkonummen yleiskaavassa ja Navala on kiinteä muinaisjäännös. Jos alueella tehdään esim. kaivuutöitä, niin tärkeää varmistaa asia ensin arkeologi Tanja Rannalta. tanja.ranta (at)raseborg.fi.

Kirjattu hallinnanjakosopimus	Ei
Rakennus- ja pintamateriaalit	Hirsi ja puu
Lämmitysjärjestelmä	Öljy ja puu
Ilmanvaihto	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä
Kattotyyppi	Harjakatto
Katemateriaali	Pelti
Vesijohto	Kunnan
Viemärointi	Kunnan
Perustus	PÄÄRAKENNUS: Rakennus on perustettu kiviladontojen varaan. Sokkelit ovat pääosin luonnonkiviä. Alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuolella on tuulettuvaa alapohjatilaa. Rakennuksen rungot ovat hirsirakenteisia. Ulkoseinät ovat puurunkoisia. Julkisivupinnoiltaan ulkoseinät ovat pääosin lautaverhoiltuja. PUNAINEN TUPA: Alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuolella on tuulettuvaa alapohjatilaa. Rakennus on hirsirunkoinen. Katemateriaalina on rivipeltikate. Julkisivut ovat lautaa.
Tie perille	Kyllä
Sähköliittymä siirtyy	Kyllä
Muita siirtyviä liittymiä	Vesi- ja viemäriliittymät. Kiinteistöllä on yksi sähköliittymä.
Energiatodistus	Kohteella ei energiatodistustain nojalla tarvitse olla energiatodistusta
Lisätietoja rakennusoikeudesta	1. YRITYS- JA ASUMISKÄYTTÖÖN: Päärakennuksen 472 k-m2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja liikerakennukseksi sekä sen laajentaminen +40 k-m2, yhteensä 512 k-m2 (1. krs väh. 30% liike- ja palvelutoimintaa, 2. krs asumista) Punaisen tuvan (päiväkot) käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi 157 m2 sekä sen laajentaminen 43 k-m2, yhteensä 200 k-m2 Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 120 k-m2 yhdistettyä sauna- ja liiketilaa varten sekä 120 k-m2 talousrakennusta varten. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeuslupa myönnetty 18.06.2024. Ostajan tulee hakea rakennuslupaa 30.07.2026 mennessä. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sijoituksensa, ulkoasunsa ja mittasuhteidensa osalta huolella sopeuttaa arvokkaaseen miljööseen. 2. VAIN ASUMISKÄYTTÖÖN (AO/s):

Uutta rakennusoikeutta osoitettu 30 k-m2 saunaa sekä 120 k-m2 talousrakennusta varten.

Kartanon rakennusoikeus nykyisen mukainen 480 k-m2, ei laajennusvaraa.

Punaisen tuvan osalta sama kuin kohdassa 1, siinä on mukana laajennusvara.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeuslupa myönnetty 18.06.2024. Ostajan tulee hakea rakennuslupaa 30.07.2026 mennessä. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sijoituksensa, ulkoasunsa ja mittasuhteidensa osalta huolella sopeuttaa arvokkaaseen miljööseen.

Lisätietoja tutkimuksista Kuntoarvioraportit saatavana välittäjältä:
-Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy, Lausunto sisäilman laadusta 18.11.1998
-Raksystems, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 30.3.2017
-Raksystems kuntoarvio, rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät 8.8.2019 ja 16.8.2021
-Insinööritoimisto Mikko Hirvilampi, kuntoarvio, 10.7.2025
Ym. tutkimuksia

Asbestikartoitus Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty.

Tietoliikenneyhteydet Pitääkö asukkaan tehdä oma sopimus palveluntarjoajan kanssa: Kyllä

Kiinteistöön kuuluu Punainen tupa (Röda Villan) ja piharakennus. Portin ulkopuolella parkkialue ja jätekatos.

Muut kauppaan kuuluvat rakennukset Punainen tupa, kylmä piharakennus ja jätekatos

Lisätietoja muista kauppaan kuuluvista rakennuksista PÄÄRAKENNUS
1. kerros: veranta, aulatila, keittiö, apukeittiö, wc-tiloja, 5 huonetta.
Laajennusosassa sauna, pukuhuone- ja kuivaustila sekä 2 huonetta.
2. kerros: 3 huonetta, wc, ullakkotilaa sekä teknistä- ja varastotilaa.
Kellarissa on kattilahuone ja teknistä tilaa.
Maakellari talon oikeassa päädyssä.

PUNAINEN TUPA

1. kerros: veranta, aula, keittiö, khh, wc-tila, 3 huonetta.

2. kerros: huone ja ullakkotilaa.

Ilmanvaihto on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Rakennuksen lämmitys tulee kartanorakennuksen kautta.

Kylmä pihavarasto.

Muut tiedot

Paikallistiedot Navalan kartano sijaitsee n. 2 km:n etäisyydellä Veikkolan keskustasta, jossa on kauppoja, koulu päiväkoti, joukkoliikenteen pysäkit ym. palveluita. Länsirata-hanke suunnitteilla:

Helsingin päärautatieaseman ja Turun rautatieaseman välinen junamatka lyhenisi lähes kahdesta tunnista nopeimmillaan 78 minuuttiin. Uusia asemia ja pysähdyspaikkoja tulisi Espoon Histaan, Kirkkonummen Veikkolaan, Vihdin Nummelaan ja Lohjalle.

Liikenneyhteydet Bussipysäkki lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla

Piha Kartano sijaitsee Haapajärven itärannalla järveen loivasti työntyvällä niemellä.

Haapajärven

ranta on nykyisin puustoinen kartanon kohdalta, eikä kartanolta aukea kovin selvää järvinäkymää.

Kartanoa ympäröineistä pelloista pihapiirin pohjoispuolinen pelto on muutettu jo 1800-luvulla

osaksi kartanon puistoa. Pellon läpi kulkee kartanon pitkä puukujanne pellon pohjoispuolella olevalle pienelle metsäiselle selänteelle, joka oli myös osa puistoa.

Puukujanteen itäpuolella entinen pelto on muutettu koirien koulutuskentäksi.

Kartanon pihapiirin

eteläpuolinen pelto on nykyisin reunoiltaan pusikoituvaa heinäpeltoa tai niittyä.

Lapinkyläntieltä haarautuu suoraan Navalan päärakennusta kohti johtava pihatie.

Päärakennus on tien päätteenä. Päärakennuksen edustalla kasvaa symmetrisesti kookkaita lehtipuita. Rannan puolella päärakennuksen edustalla piha on heinittynyt.

Päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä on kartanon Röda Villan -nimisenä tunnettu entinen

asuinrakennus. Sekä päärakennus että Röda Villan on aidattu metalliaidalla.

Kartanolle

johtavan pihatien varressa lähempänä Lapinkyläntietä on Navalassa toimineen karjanhoitajakoulun entinen oppilasasuntola, jossa nykyisin toimii tullilaitoksen koirakoulu.

Remontit

Tehdyt korjaukset

PÄÄRAKENNUS:

-Konesaumattu peltikatto maalattiin kokonaisuudessaan 1990-luvulla

-Sähköjärjestelmät on kokonaisuudessaan saneerattu vuonna 1995

-Märkätilat on remontoitu vuonna 1995

-Ilmanvaihtojärjestelmä on kokonaisuudessaan saneerausvuodelta 1996

-Öljykattila on uusittu 2016 ja sen asentamisen yhteydessä uusittu koko patteriverkosto.

-Takapihan sokkelirakenteita ja terassien perustuksia on korjattu osittain. Etupihan osittaiset salaoja- ja sadevesijärjestelmät asennettiin vuonna 2018

-Poistoilmakanavien nuohous 2023

-IV- koneen puhdistus suodatin vaihto, hihnojen vaihto 2023

-Tulokanavat puhdistus 2023

-Öljykattilat huollettu maaliskuussa 2024

-IV-koneen suodattimien vaihto syyskuu 2024

PUNAINEN TUPA

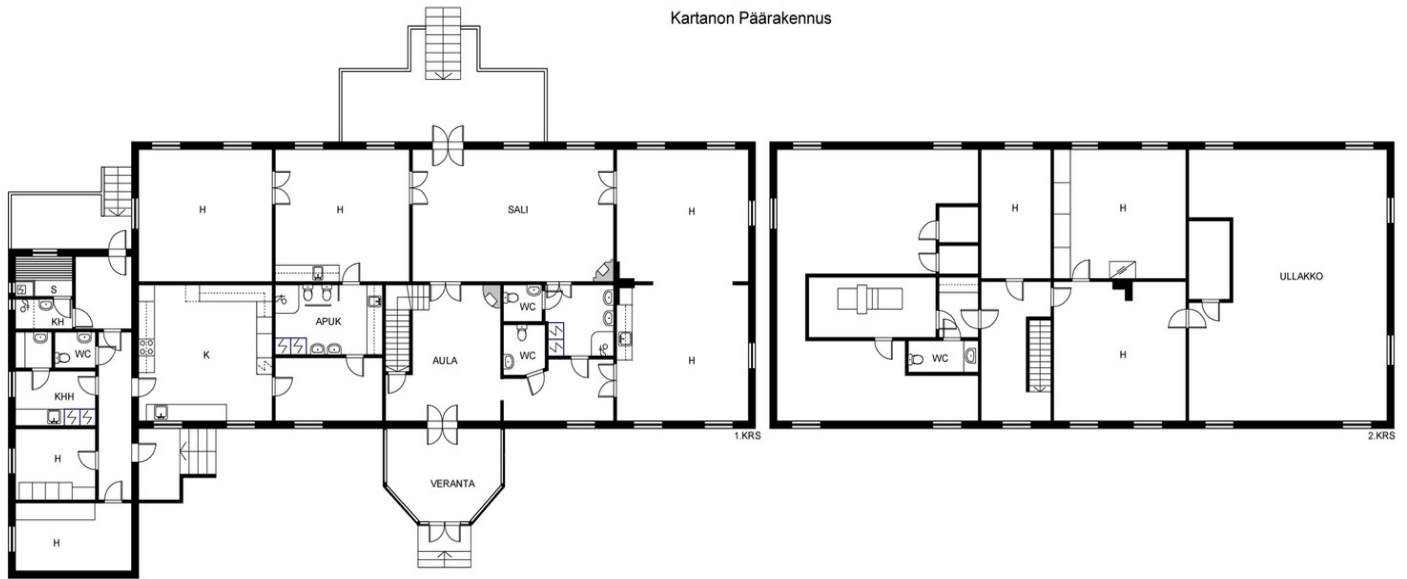
-Poistot ja IV- kone puhdistus/ suodatin, vaihto 2023

-Tulokanavien puhdistus 2023

-Poistot ja IV- kone puhdistus/ suodatin, vaihto 2024



Kartanon Päärakennus

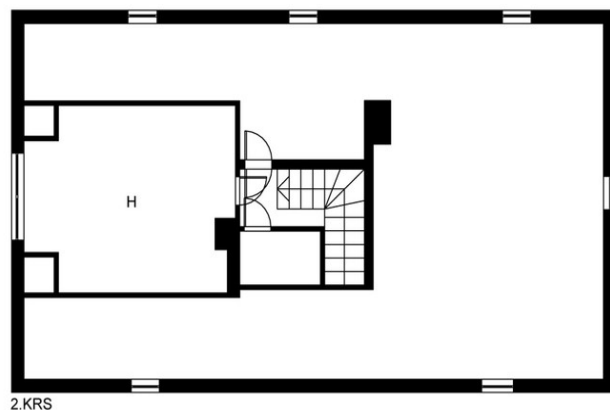
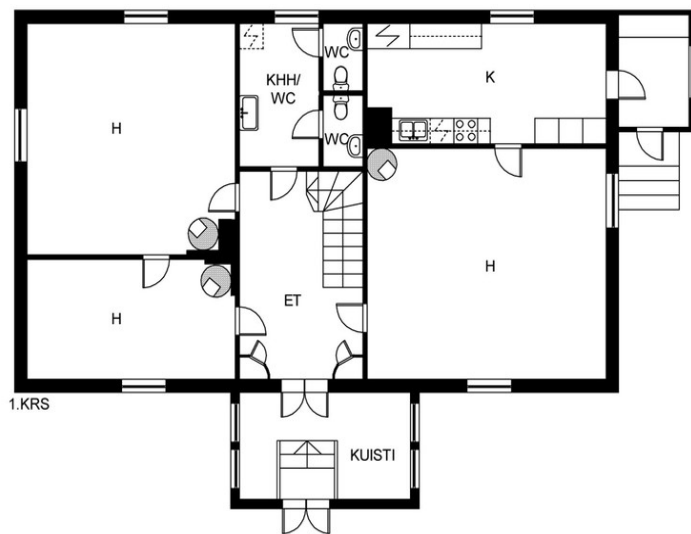


kuva ei ole mittatarkka

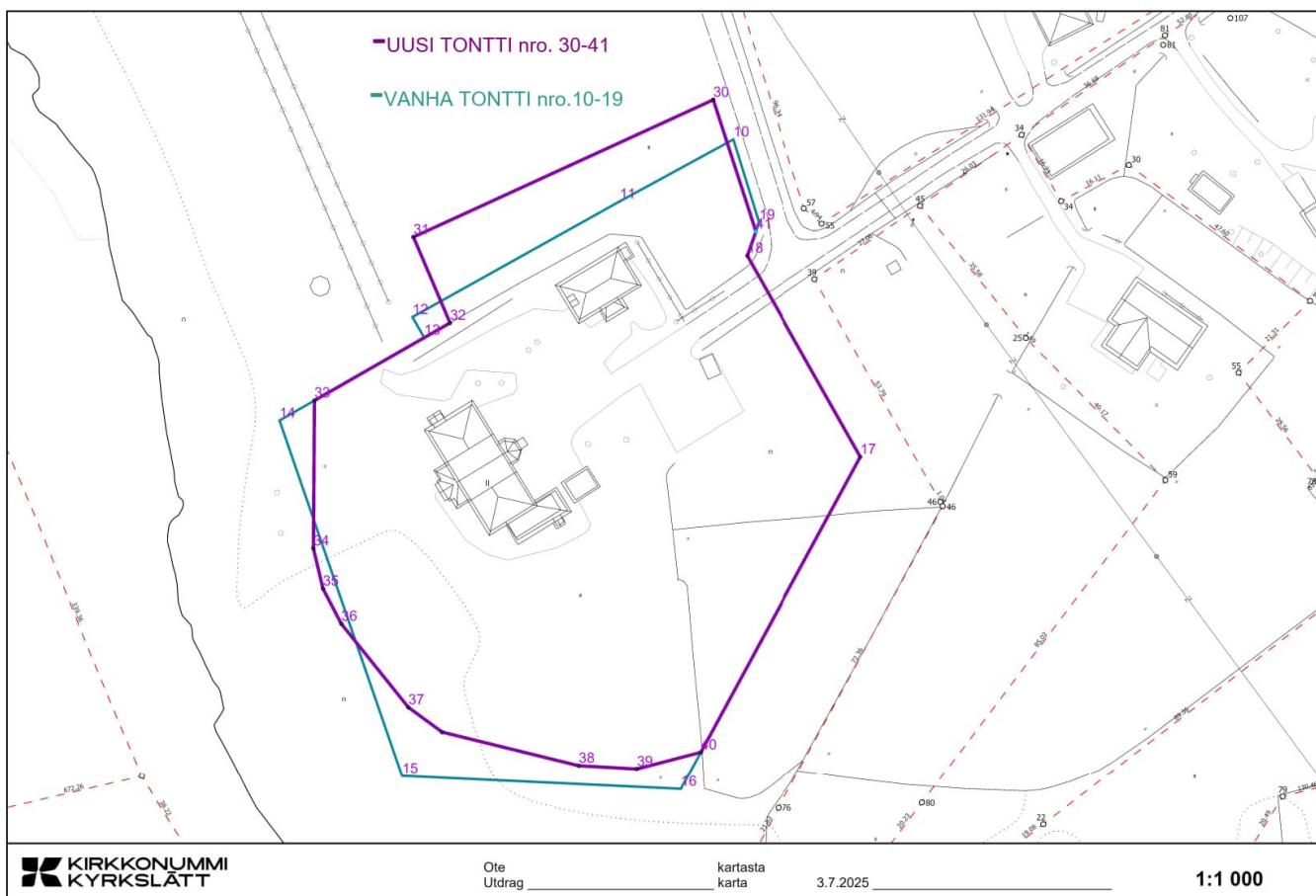




Röda Villan



kuva ei ole mittatarkka



Navalantie 19

Kirkkonummi, Veikkola

370 000 €



Heli Kokkola

Myyntikoordinaattori /

Kiinteistönvälittäjä

Kirkkonummen kunta / Toimitilapalvelut

heli.kokkola@kirkkonummi.fi

0403554163