

Navalan kartanon ja punaisen sivurakennuksen kiinteistön 257-449-2-671 myynti

Kunnanhallitus 13.10.2025

328/02.07.00/2024

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 myydä Navalan kartanon (os. Navalantie 19, 02880 Kirkkonummi) kiinteistön 257-449-2-671 määräalan rakennuksineen ostotarjouksen 2 tehneelle ehdokkaalle liitteenä olevan kauppakirjan ehdoilla. Kaupan ehtojen tulee täyttyä ja kauppakirja allekirjoittaa 28.2.2026 mennessä. 2 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjan ehtoihin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Käsittely	<Aloita käsittelyn kuvaus tästä>
Päätös	
Tiedoksi	
Selostus	Kunnanhallitus on hyväksynyt 25.3.2024 (§ 89) kunnan kiinteistökannan salkutuksen päivityksen sekä 17.03.2025 (§ 91) myyntisuunnitelman 2025-2035 päivityksen. Navalan kiinteistö 257-449-2-671 kuuluu luovuttaviin C-salkun kiinteistöihin, nk. C1-salkkuun, jonka kiinteistöistä luovutaan myymällä. Haapajärven rannalla sijaitsevat Navalan kartano ja sivurakennus ovat olleet päiväkotikäytössä. Päiväkotitoiminnan päätyttyä vuonna 2015 päärakennus on ollut pääosin tyhjillään. Sivurakennus on ollut päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen vuodesta 2019 vuoteen 2024 Veikkolan Kartanoteatterin käytössä suullisella sopimuksella. Syksystä 2024 alkaen rakennukset ovat olleet tyhjillään.

Rakennusten kunto

Kartanon pää- ja sivurakennus on rakennettu vuonna 1870. Rakennukset ovat kaksikerroksisia, hirsirunkoisia ja öljylämmitteisiä. Rakennetekniikan, sekä LVI- ja sähköjärjestelmien kuntoarvioiden 2021 perusteella rakennukset ovat kokonaisarviona pääosin kuntoluokassa tyydyttävä/välttävä.

Rakennuksiin on tehty kunto-, ja rakennetutkimusten lisäksi sisäilmatutkimuksia. Päärakennuksessa on todettu alapohjan ja ulkoseinän vaurio, sekä kosteutta alapohjan eristetilassa. Kuntoarvion mukaan vähintään ensimmäisen kerroksen alapohjarakenne on uusittava, sen ilmatiiveyttä on parannettava ja ikkunat vaihdettava. Sisäilman laadussa on

haasteita koko rakennuksessa ja mittausraporteissa on todettu kohonneita mikrobimääriä. Kohteessa on sekä kosteus- että home- ja mikrobivaurioita. Tutkimuksissa on havaittu myös sädesientä ja kreosoottia. Sivurakennuksen tutkimuksessa on havaittu lahovaurioita alapohjan puurakenteissa ja hirsirungon alemmissa hirsissä.

Alueen kaavoitus ja rakennusten suojelustatukset

Alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, jossa molemmat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Rakennuksia ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Rakennukset pihapiireineen sisältyvät vireillä olevan Eerikinkartanon asemakaavan alueeseen. Kaavaluonnoksessa suojeltavien rakennusten (sr) muodostamalle pihapiirille on osoitettu AO/s, tontti. Ranta on osoitettu yleiseen käyttöön jääväksi virkistysalueeksi (VL). Kaavamääräyksen mukaisesti alue on maisemallisesti arvokas alue, joka on säilytettävä avoimena, eikä sitä saa aidata.

Alueelle on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Haapajärvi on luonnonsuojelualuetta.

Saadut tarjoukset

Tarjous 1

- Kauppahinta 0 €.
- Tarjous on päätöksen oheismateriaalina.

Tarjous 2

- Kauppahinta 180 000€.
- Tarjous on päätöksen oheismateriaalina.

Tarjousten sisällöllinen arviointi on päätöksen oheismateriaalina.

Myytävä alue, rakennuslupa ja kaupan ehdot

Myytävä alue on noin 1,073 ha.

Kunta on hakenut kohteelle 18.6.2024 poikkeamisluvan, joka edellyttää, että uudella omistajalla on oltava päärakennuksessa yritystoimintaa 1. krs (min. 30% liike- ja palvelutoimintaa) ja 2. krs asumista sekä sivurakennuksessa asumista. Poikkeamisluvassa on myös lisärakennusoikeutta ja parkkipaikkoja. Ostajan tulee hakea rakennuslupaa 30.7.2026 mennessä.

Mikäli ostaja ei tarvitse yritystilaa tai ostajan ei ole mahdollista harjoittaa rakennuksissa yritystoimintaa, päätöksestä voidaan 9.6.2025 alkaen poiketa siten, että rakennukset voidaan ottaa asuinkäyttöön.

Kunnan saaman tarjouksen 2 mukainen myytävä kokonaisuus sisältää nykyiset rakennukset maapohjiineen sekä saunarakennuksen rakennusoikeuden. Aiemman poikkeusluvan mukaista laajaa lisärakennusoikeutta tai suuria parkkialueita ei tarvita.

Tarjouksen 2 ehtona on, että kunta myöntää uuden poikkeamisluvan päärakennuksen asuinkäyttöön sekä sivurakennuksen yhdistettyyn asuin- ja yrityskäyttöön. Sivurakennuksen yrityskäyttönä on lyhytaikainen vuokraus ja kahvilatoiminta. Kunta hakee ja myöntää ostajaa varten uuden poikkeamisluvan valmiiksi ennen kaupantekoa.

Kiinteistön arvo

Kirkkonummen kunta on tilannut arviolausunnon kuntalain 130 §:n mukaista kiinteistönluovutusta varten kiinteistön 257-449-2-671 määräalasta rakennuksineen. Kiinteistöarviolausunnon mukaan kohteen markkina-arvo arvopäivänä 29.8.2025 on 215 000 € +/- 20% eli 172 000 € – 258 000 €. Arviolausunto on päätöksen oheisaineistossa.

Valmistelun esitys kohteen myymiseksi

Navalan kokonaisuudesta on ollut 106 kiinnostunutta ja 32 heistä on käynyt näytöllä. Yksikään yrittäjä ei ole ollut valmis ostamaan kiinteistön päärakennusta yrityskäyttöön. Päärakennus ei sovellu yritystoimintaan sen vuoksi, että yritykset eivät saa tämän kuntoiseen rakennukseen lainaa, eikä yritystoiminta pysty tuottamaan päärakennuksessa tarpeeksi tuloja kattaakseen kulut. Sen sijaan päärakennuksen asumiskäyttöön on ollut kiinnostusta.

Kunta on em. syistä 9.6.2025 alkaen avannut mahdollisuuden myyntineuvotteluissa myös pelkkään asumiskäyttöön, jotta kohteelle löytyisi uusi omistaja. Tämä on tuottanut tuloksena kaksi tarjousta.

Kunnalla ei ole tiedossa sopivaa käyttöä em. kokonaisuudelle eikä mahdollisuutta korjata kokonaisuutta asianmukaisella tavalla. Rakennusten säilyttämiseksi ja niiden entisöimiseksi sekä ylläpitokulujen hallinnan kannalta on perusteltua myydä em. kokonaisuus ostajalle, jolla on resurssit entisöidä rakennus takaisin käyttökuntoiseksi sekä ylläpitää rakennusta asianmukaisesti.

Valmistelu esittää, että kiinteistö myydään kiinteistöarviolausunnon mukaisen (kuntalaki 130§) markkina-arvon mukaisella summalla ostajalle 2 myyntihintaan 180 000 €.

Kunnanvaltuuston 30.10.2023 § 83 hyväksymien von Wahlbergin rahaston sääntöjen mukaisesti asemakaavoitettujen tonttien myyntituloista voidaan siirtää kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä enintään 20 % osuus rahaston pääomaan, mutta tämä ei koske myytäviä rakennuksia.

Liitteet:

- Kauppakirja
- Kauppakirjan liitekartta

Oheisaineisto:

- Myyntiesite 21.7.2025
- Poikkeamispäätös 18.6.2024

- Kiinteistöarvio 29.8.2025, Welado Oy (ei julkaistava)
- Ostotarjous 1 (ei julkaistava)
- Ostajien 1 yhteystiedot (ei julkaistava)
- Ostotarjous 2 (ei julkaistava)
- Ostajien 2 yhteystiedot (ei julkaistava)
- Tarjousten vertailu (ei julkaistava)
- PIMA tutkimusraportti FCG 2025
- Kuntotarkastus 31.7.2025 Insinööritoimisto Hirvilammi Oy
- Asiantuntijalausunto punainen tupa 2023, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Kuntoarvio Navalan kartanon päärakennus 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Kuntoarvio Navalan kartanon punainen tupa 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Päärakennuksen rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 2017, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Päärakennuksen sisäilmamittaukset 2016, Vahanen Rakennusfysiikka Oy

Päätöshistoria

Kunnanhallitus 22.04.2024 § 117