

Myyntisuunnitelma 2024-2035

Kirkkonummen kunta
Toimitilapalvelut

Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen
6.3.2024



Myyntipriorisointi

- 1) Myydään ensin tyhjiään olevat kohteet, joille ei enää kunnan omaa käyttöä / joita ei vuokrata ja joista aiheutuu ylläpitokuluja kunnalle.
- 2) Myydään kiinteistöt / asunnot sitä mukaa kun kaavahankkeet alueilla etenevät ja maankäyttö muuttuu, ja vuokratulot kohteista vähenevät asukkaiden vaihtaessa muualle.
- 3) Myydään loput kohteista sitä mukaa, kun vuokralaiset / kunnan käyttötarve poistuvat.

Myydyt 2024

Oitbackan koulu + opettajan asunnot

Myyty. Kauppa tehty 29.1.2024.

Myyntihinta 220 000€.

Myyty puolueettoman kiinteistöarvion perusteella
(Kuntalaki 130 §).



Myyntineuvottelut käynnissä

Siikajärven tontit

- 2kpl myytäviä jäljellä
- Tonteilla arvottomia rakennuksia.
- Ostaja tiedossa, myyntineuvottelut käynnissä.



Myytävät 2024-2026

Kuntoraportti + kiinteistöarvio valmiit 2024

- **Navalan kartanon päärakennus ja punainen huvila, Navalantie 19**
 - Päärakennus tyhjiillään.
 - Rakennukset huonossa kunnossa. Päärakennuksen kuntoarvio 2021, punaisen huvilan kuntoarvio 2019 ja alapohjan lisätutkimus 12/2023. Molemmat rakennukset on Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettu suojeltaviksi.
 - Esitys myynnistä neuvottelumenettelyllä kunnanhallitukseen. Alustavat neuvottelut ja katselmus kohteella ostajaehdokkaan kanssa käyty.
 - Eerikinkartanon asemakaavaluonnos yt 4/2023, kaavaehdotus valmisteilla.
 - Tämänhetkisen suunnittelutilanteen mukaan päärakennukselle, noin 650 k-m², ja huvilalle, noin 150 k-m², muodostetaan asuin- ja liikerakennusten tontti (AL), noin 9 600 m². Vähintään 30% päärakennuksen kerrosalasta tulee olla yrityskäytössä. Lisäksi uutta rakennusoikeutta yrityskäyttöön varattavalle saunalle 90 k-m² sekä talousrakennukselle 120 k-m².
 - Kiinteistöarvion 2/2024 mukaan kohteen arvo pää- ja huvilarakennusten osalta noin 450€/k-m², . Saunan rakennusoikeuden arvo noin 350€/k-m²
 - Odotetaan asemakaavan hyväksymistä, myynti kun kaava saa lainvoiman, hyväksyminen arviolta v. 2025.
 - Esisopimus ennen kauppaa, esisopimus mahdollinen v. 2024.
 - Kartanoteatteri vuokraa punaista rakennusta, korvaavat tilat valmiina Eerikinkartanon punaisessa sivurakennuksessa nro 5.
 - Kiinteistöarvio tarkistetaan, kun päivitetty kaavaluonnos valmis.
 - Ylläpitokulut noin 31 000€ - 38 000€ / v.



Myytävät 2024-2026

Kuntoraportti + kiinteistöarvio valmiit 2024

Kesälä, Kivisillantie 20

Entinen päiväkotikoti, noin 230 k-m². Veklahti-Svartvikin osayleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi.

Kunto tyydyttävä/hyvä.

Kuntoarvio 2020, alapohjan lahovaurioiden lisätutkimusraportti tulossa 3/2024.

Kiinteistöarvio tilataan kun kuntoraportti saapunut.

Poikkeamislupa myönnetty 22.12.2023. Käyttötarkoitus muutettu asuinrakennukseksi, jossa tulee olla vähintään 30 k-m² kokoontumis- tai liiketilaa.

Rakennukselle lohkotaan noin 3 000 m² suuruinen rakennuspaikka. Yhteys rantaan säilytetään kunnan omistuksessa.

Kiinteistöarvio + kunnan nettisivuille ilmoitus myynnistä + Kirkkonummen sanomiin ilmoitus.

Furumo, Evitskogintie 5, Lapinkylän entinen päiväkotikoti

Lapinkylän entinen päiväkotikoti, noin 164 k-m².

Kunto tyydyttävä, kosteusvaurioita, alapohjan kanssa ongelmia. Kuntoarvio 2021.

Poikkeamislupahakemus käyttötarkoituksen muutokseksi asuinkäyttöön sekä 150 k-m² yritystilan rakentamiseksi myönnetty 27.2., muutoksenhakuaika.

Lohkotaan omaksi noin 4250 m² kiinteistöksi. Loppuosalle haetaan toiselle asuinrakennukselle luvat valmiiksi + myynti sen jälkeen.

Kiinteistöarvio + kunnan nettisivuille ilmoitus myynnistä + Kirkkonummen sanomiin ilmoitus.

Kuuluu Lapinkylän vesiosuuskuntaan.



Myytävät 2024-2026

Pellava, Volsintie 112

Kunto huono, mm. kuistit purkukuntoiset, alapohjan suhteen haasteita, lahovaurioita.

Kuntoarvio 8/2023, lisätutkimukset tulossa 3/2024.

Kiinteistöarvio tilataan kun kuntoraportti saapunut.

Asemakaavassa suojeltu rakennus, purkulupaa ei saada.

Entinen päiväkotikoti. Käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi vireillä.

Myynti huutokaupalla Kiertonetin kautta, kun käyttötarkoitus muutettu.

Hirsalantie 728, sivurakennus

Pieni purkukuntoinen asuinrakennus, nk. sivuasunto.

Sijaitsee yleiskaava-alueella, jossa sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhteisen rakennuspaikan.

Nk. pääasunnon omistajalta saatava valtakirja toimenpiteisiin. Neuvottelut pääasunnon omistajan kanssa.

Haetaan suunnittelutarveratkaisu sivuasuinrakennuksen korvaamiseksi uudella. Yhteisen rakennuspaikan toiselta omistajalta saatava suostumus.

Huutokauppamyynti. Myydään kunnan näkökulmasta ”purkukuntoisena”.



Myytävät 2024-2026

Kuntoraportti + kiinteistöarvio valmiit 2024

- **Vols rivitalo, Volsintie 592**
 - Rakennuksen kuntoarvio 2021, kunto tyydyttävä.
 - Viimeinen vuokralainen poistuu 4/2024. Tyhjä 1.5.2024 alkaen.
 - Tilataan kiinteistöarvio 5/2024 + myyntiin 2024 aikana.
 - Asemakaavatontti, asemakaavan mukaan 1 300 kem², arviolta n. 15 asuntoa mahdollinen, max. 30 asukasta.
 - Jäteveden puhdistamon kapasiteetti n. 100-150 hlöä, tarkistetaan ELY-keskukselta ennen kaupantekoa. Kattaa Volskodin, koulun, rivitalon sekä Volsin kartanon (Wohls gård).
- **Vols skola, entinen koulurakennus, Volsintie 609**
 - Osittain vuokralla (yläkerran asunto).
 - Asemakaavatontti (YO) noin 0,93 ha. Rakennuksen pinta-ala (bruttoala) noin 726 m²
 - Neuvoteltu myynnistä Volsin kartanolle (Wohls Gård Ab) maa-alueen myynnin yhteydessä, toistaiseksi ei edennyt.
 - Kiinteistöarvio 11/2020, noin 265 000€.
- **Volskoti päärakennus ja Vols Dementiakoti, Volsintie 596**
 - Vuokralla.
- **Volsin kartanon maa-alueen myynti**
 - Volsin kartanon rakennukset myyty Kirkkonummen Säästöpankkisäätiön omistamalle Wohls Gård Ab:lle 2016. Maa-alue vuokrattu. Wohls Gård Ab on ilmaisuut tahtonsa ostaa kartanoalueen maa-alueet. Esitys myytävästä maa-alueesta kh 25.1.2021, palautettiin valmisteluun. Uudelleen valmistelussa.



Myytävät 2025-2027

Myydään, kun kunnallistekniikka valmis.

- Lönnbacka, Vanha Heikkiläntie 55, 02400 Kirkkonummi.
- Jolkby vanha kunnantalo/kunnantoimisto Vanha sairaalantie 5, 02400 Kirkkonummi.
- Jolkby talonmiehen asunto (asumiskelvoton), Tohtorinpolku 22, 02400 Kirkkonummi.



Myytävät 2025-2027

Nykulla, asuinrakennus, Masalantie 202, 02430 MASALA

Suojeltu kohde.

Rakennuksessa merkittävä korjausvelka.

Kuntoarvio tulossa 3/2024.

Alueella kunnanvaltuustossa hyväksytty Masalan osayleiskaava.

Myytävä maa-alue määriteltävä ennen myyntiä.



Östergård, Östergårdin tilakeskus, Masalantie 160, 02430 MASALA

Suojeltu kohde. Kaksi asuinrakennusta ja lukuisia talousrakennuksia. Hieno vanha pihapiiri.

Merkittävä korjausvelka.

Kuntoarvio tulossa 3/2024.

Alueella kunnanvaltuustossa hyväksytty Masalan osayleiskaava.

Myytävä maa-alue määriteltävä ennen myyntiä.



Myytävät 2028-2030

Karuby skola, Långvikin entinen koulu, Hirsalantie 623

Tyhjillään.

Kuntoarvio 2021.

Vesivahinko katon/hormin alueella, pellitysten kunnostus.

Myynnin edistäminen, kun pellitys valmis ja kosteusvauriot korjattu.

Myytävä maa-alue määriteltävä ennen myyntiä.



Kurkistonranta 23, Ahlbladins talo / Pehtoorintalo / Alhbladins tupa / pehtoorin tupa

Purkukuntoinen.

Hirret kunnan käyttöön, tontti myyntiin.

Asunnot, myynti 2025-2035

Kiinteistötunnus	Nimi		Osoite
257-496-0002-0120	AS.OY KIRKKONUMMEN MATINMÄKI, rivitalo A	LUHTITALOASUNTOJA, RAVALS (ARA-KOHDE)	Ravalsintie 6, 02400 KIRKKONUMMI
257-496-0002-0120	AS.OY KIRKKONUMMEN MATINMÄKI, rivitalo B	LUHTITALOASUNTOJA, RAVALS (ARA-KOHDE)	Ravalsintie 6, 02400 KIRKKONUMMI
257-496-0002-0120	AS.OY KIRKKONUMMEN MATINMÄKI, rivitalo D	LUHTITALOASUNTOJA, RAVALS (ARA-KOHDE)	Ravalsintie 6, 02400 KIRKKONUMMI
257-496-0002-0120	AS.OY KIRKKONUMMEN MATINMÄKI, rivitalo E	LUHTITALOASUNTOJA, RAVALS (ARA-KOHDE)	Ravalsintie 6, 02400 KIRKKONUMMI
257-496-0002-0120	AS.OY KIRKKONUMMEN MATINMÄKI, rivitalo F	LUHTITALOASUNTOJA, RAVALS (ARA-KOHDE)	Ravalsintie 6, 02400 KIRKKONUMMI
257-460-0013-0000	AS.OY KIRKKONUMMEN MASALANHOVI, talo A-B	KERROSTALOASUNTOJA, MASALA (ARA-KOHDE)	Yhdyskuja 4 – 6, 02430 MASALA
257-460-0013-0001	AS.OY KIRKKONUMMEN MASALANHOVI, talo C	KERROSTALOASUNTOJA, MASALA (ARA-KOHDE)	Yhdyskuja 4 - 6 , 02430 MASALA
257-460-0013-0002	AS.OY KIRKKONUMMEN MASALANHOVI, talo D	KERROSTALOASUNTOJA, MASALA (ARA-KOHDE)	Yhdyskuja 4 – 6, 02430 MASALA
257-449-0002-0538	VEIKKOLAN ERITYISRYHMIEN ASUNNOT		Eerikinkartanontie 105, 02880 VEIKKOLA
257-496-0001-0267	LINDALIN ERITYISRYHMIEN ASUNNOT		Volsintie 112, 02400 KIRKKONUMMI
257-460-0004-0128	FURUGÅRD ASUINRAKENNUKSET 1, 2 JA 3		Tinantie 6 B, 02430 MASALA
257-437-0001-0056	JOLKBYN RIVITALO		Vanha Heikkiläntie 19, 02400 KIRKKONUMMI
257-437-0001-0056	JOLKBYN RIVITALO, ASUNTO 6		Vanha Heikkiläntie 19 02400 KIRKKONUMMI

Myytävät 2035-

- Lukkarinmäki 1, Mäkitalo, kansalaisopisto, Lukkarinmäki 1 A, 02400 Kirkkonummi.
- Navala puistolato ja huvimaja, Navalantie 15, 02880 Veikkola.
- Taksiasema Eerikinkartano, Koskentori, 02880 Veikkola. Vuokralla.
- Slotsbacken, Vanha Heikkiläntie 136 B, 02400 Kirkkonummi.
- Viljamakasiini, Munkkulla, Munkinmäki 12, 02400 Kirkkonummi. Tyhjä. Suojeltu.
- Vanha Terveystalo / vanha neuvola, Lapinkylä, Burmaninkuja 2, 02520 Lapinkylä. Tyhjä. Suojeltu. Selvitetään mahdollisuus poikkeuslupa + myyntiin omakotitalotonttina.
- Vuohimäen kartano, Getberg asuintalo, Vuohimäentie 91, 02400 Kirkkonummi. Kuttuurihistoriallisen arvon selvittäminen. Toimenpiteet sen mukaan.
- Junailijankuja 4 A, Junailijan päiväkotitoiminta, 012430 Masala (As. Oy Masalan Tupa). Myynti, kun toiminnalla ei enää tarvetta tiloille.
- Kirkkoharjun koulu rakennus A (lukio) + B + C + D + kirjasto, Kirkkotallintie 6 A, Asematie 8, 02400 Kirkkonummi. Väistötilana. Myydään tonttina 2027-2028 jälkeen, kun GWP ja yhteiskampus valmiita.
- Kirkkoharjun koulu rakennus E+F, Wiikintie 3, 02400 Kirkkonummi. Tyhjiillään. Myydään tonttina 2027-2028 jälkeen, kun GWP ja yhteiskampus valmiita.

Myyntiprosessi

- 1) Kuntokartoitukset, myytävän kohteen kunnan määrittely.
- 2) Kiinteistöarvio tarvittaessa, myytävän kohteen rahallisen arvon määrittely, kun markkina-arvo ei suoraan kunnan määriteltävissä. Kohteet, joissa rahallinen arvo on vähäistä suurempi.
- 3) Tontin lohkomiset, käyttötarkoituksen muutokset, tontille kohdistuvien rasiteoikeuksien selvittely yms. valmistelu.
- 4) Myyntitavan ja -kanavan valinta kohdekohtaisesti. Huutokauppa / tarjouskilpailu / suoramyynti.
- 5) Kunnanhallitus hyväksyy kaupan ehdot (kauppakirjaluonnos)
- 6) Myynti-ilmoitus huutokaupattavissa myyntialustalle esim. Kiertonet, kunnan nettisivut, Kirkkonummen sanomat, markkinointi. Artikkelit myytävistä yhteistyössä viestinnän kanssa.
- 7) Ostajaehdokkaiden näytöt / katselmuksset kohteella.
- 8) Tarjousten vastaanottaminen / myyntineuvottelut.
- 9) Esisopimuksen / kauppakirjan laatiminen.

Huomioitava vastuukysymykset:

Myynti-ilmoituksiin ja kauppakirjoihin selvästi esiin kuntoon ja suojelustatukseen liittyvät seikat. Esim. maininta ”myyjä ei ota (erikseen määritellyistä) rakenteista vastuuta”, ”myydään myyjän arvion mukaan purkukuntoisena, muttei purettavana”. Suojelukohde –termin avaaminen sanallisesti asiakirjoihin, mitä tarkoittaa.

Vastuunrajoitusehtoja on oikeuskäytännössä (KKO:2009:31) arvioitu: ”4. Maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan ostajalle kuuluvaa oikeutta esittää laatuvirheeseen perustuvia vaatimuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Huomioidaan erityisesti purkukuntoisten suojelukohteiden myynnissä, joita ei saa purkaa eikä myydä purettavaksi.

Kiitos!

