

Navalan kartanon ja sivurakennuksen, nk. punaisen tuvan myynti

Kunnanhallitus 22.04.2024 § 117

328/02.07.00/2024

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen, maankäyttöinsinööri Aija Aunio etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	<p>Kunnanjohtaja Sailas Virpi</p> <p>Kunnanhallitus päättää, että</p> <p>1 kunta hakee poikkeamisluvan Navalan päärakennuksen ja sivurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodista asuin- ja liikerakennuksiksi sekä samaan pihapiiriin sijoittuvien lisärakennusten rakentamiseksi liitteessä 2 esitetyn mukaisesti.</p> <p>2 mikäli poikkeamislupa myönnetään, kiinteistön 257-449-2-671 määräala, noin 10 500 m², voidaan myydä kiinteistöarviossa 4.4.2024 määritetyn arvon mukaan neuvottelumenettelyllä ilman tarjouskilpailua hintaan 438 000€.</p> <p>3 kunnanjohtajalle annetaan oikeus tehdä vähäisiä muutoksia poikkeamislupahakemuksen sisältöön tai muihin neuvoteltavan kiinteistökaupan perusteisiin.</p>
Käsittely	<p>Maankäyttöinsinööri Aija Aunio esitteli asian kokouksessa. Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen oli läsnä tämän pykälän aikana.</p> <p>Jäsen Saara Huhmarniemi ja varajäsen Kim Männikkö poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.</p> <p>Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi että keskustelun aikana jäsen Matti Kaurila on jättänyt seuraavan evästysehdotuksen:</p> <p>Kunnanhallitus evästää tutkimaan asemakaavoituksessa vaihtoehtoa, jossa Navalan kartanolle rakennettava katuyhteys toteutetaan myös nykyisen yhteyden mukaisesti Kapakkatien kautta.</p> <p>Evästysehdotusta kannattivat Anna Sahiluoma, Timo Haapaniemi, Piia Aallonharja, Anneli Granström ja Markus Myllyniemi.</p> <p>Puheenjohtaja tiedustellessa evästysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Maankäyttöinsinööri Aija Aunio poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 17.11.</p>
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti seuraavalla evästyksellä: Kunnanhallitus evästää tutkimaan asemakaavoituksessa vaihtoehtoa, jossa Navalan kartanolle rakennettava katuyhteys toteutetaan myös nykyisen yhteyden mukaisesti Kapakkatien kautta.

Selostus

Kunnanhallitus hyväksyi 25.3.2024 § 89 kunnan kiinteistökanan salkutuksen päivityksen 2024 sekä myyntisuunnitelman 2024-2035. Haapajärven rannalla sijaitsevat Navalan kartano ja sivurakennus kuuluvat myytäviin kiinteistöihin, nk. C-salkkuun. Molemmat rakennukset ovat olleet päiväkotikäytössä. Päiväkotitoiminnan päätyttyä vuonna 2015 päärakennus on ollut pääosin tyhjillään. Sivurakennus on ollut päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen vuodesta 2019 Veikkolan Kartanoteatterin käytössä suullisella sopimuksella.

Alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, jossa molemmat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Haapajärvi on luonnonsuojelualuetta.

Rakennukset pihapiireineen sisältyvät vieillä olevan Eerikinkartanon asemakaavan alueeseen. Kaavaluonnos (valmisteluaineisto) oli nähtävillä syksyllä 2023. Kaavaluonnoksessa sujeltavien rakennusten (sr) muodostamalle pihapiirille on osoitettu tontti, jossa sallitaan asuin- ja liikerakentaminen, ja jossa ympäristö tulee säilyttää (AL/s). AL/s-tontin kylkeen on esitetty yksi omakotitontti (AO). Ranta on osoitettu yleiseen käyttöön jääväksi virkistysalueeksi (VL), ks. liite 1.

Kaavaehdotuksen arvioidaan tulevan nähtävillä syksyllä (2024) ja asemakaavan arvioidaan olevan valmis hyväksymiskäsittelyyn aikaisintaan syksyllä 2025. Kaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttö sopimuksia.

Koska Eerikinkartanon ja Navalan kartanon muodostama kokonaisuus on kulttuurin ja virkistyskäytön kannalta tärkeä, on kunnan tavoitteena saada alueelle yritystoimintaa, joka soveltuu sen nykyiseen, osin julkiseen luonteeseen. Kaavatyön edetessä kohteen kaavamerkintää onkin täsmennetty paremmin yritystoimintaa palvelevaksi. Kaavaehdotuksen luonnoksen 17.4.2024 mukaan, ks. liite 2, AL/s-tonttia on laajennettu ja on nyt kooltaan 10 500 m². Navalan kartanon päärakennuksen (680 k-m²), pinta-alasta 30 % (eli 204 k-m²) tulee olla liiketilaa. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 120 k-m² yhdistettyä sauna- ja liiketilaa varten sekä 120 k-m² talousrakennusta varten.

Tietoa rakennuksista

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. Tutkimuksen yhteydessä korjauskustannuksiksi vuosina 2021-30 tehtävien toimenpiteiden osalta arvioitiin päärakennuksen osalta 225 000 € ja sivurakennuksen osalta 91 000 €, yhteensä 316 000€. Em. korjauksia ei ole tehty, mikä tarkoittaa, että kohteen tiedossa oleva korjausvelka arviointihetkellä on 316 000€. Todellinen korjausvelka on tätä suurempi.

Rakennuksiin on tehty kunto-, rakennetutkimusten lisäksi sisäilmatutkimuksia. Päärakennuksen siipiosassa on todettu alapohjan ja ulkoseinän vaurio, sekä kosteutta alapohjan eristetilassa. Kuntoarvion mukaan vähintään ensimmäisen kerroksen alapohjarakenne on uusittava, sen ilmatiiveyttä parannettava ja ikkunat vaihdettava. Sisäilman laadussa on haasteita koko rakennuksessa. 2016-2017 mittausraporteissa on todettu kohonneita mikrobimääriä. Tutkimuksissa on havaittu myös sädesientä ja kreosoottia. Sivurakennuksen tutkimuksessa on havaittu lahovaurioita alapohjan puurakenteissa ja hirsirungon alemmissa hirsissä.

Kohteen ylläpitokulut viimeisten vuosien aikana ovat olleet 31 000€ - 38 000€ /vuosi.

Valmistelun esitys kohteen myymiseksi

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 markkinahinnalla ostajalle, jolla on taloudelliset ja tekniset resurssit entisöidä rakennukset takaisin käyttökuntoisiksi.

Kirkkonummen kunta on tilannut arviolausunnon kuntalain 130 §:n mukaista kiinteistönluovutusta varten kiinteistön 257-449-2-671 määräalasta rakennuksineen, sisältäen viimeisimmän kavasuunnitelman mukaisen lisärakennusoikeuden. Kiinteistöarviolausunnon mukaan kohteen markkina-arvo arvopäivänä 4.4.2024 on 438 000€. Arviolausunto on päätöksen oheisaineistossa.

Valmistelu esittää, että myyntiä edistetään ennen kaavoituksen valmistumista siten, että kunta hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodista asuin- ja liikekäyttöön sekä edellä kuvatuille sauna- ja liiketilalle sekä talousrakennukselle. Mikäli poikkeamislupa myönnetään ja saa lainvoiman, kohde voidaan myydä neuvottelumenettelyllä puolueettoman arvioitsijan antaman arviolausunnon mukaisella hinnalla (kuntalaki 130§). Varsinainen kiinteistökauppa tuodaan kunnanhallitukseen hyväksyttäväksi erillisenä asiana.

Liitteet:

- Liite 1. 14.8.-15.9.2023 nähtävillä ollut Eerikinkartano asemakaavaluonnos
- Liite 2. 17.4.2024 päivätty Eerikinkartanon kavasuunnitelma (kaavaehdotuksen luonnos)
- Liite 3. Asemapiirros

Oheisaineisto:

- Arviolausunto 4.4.2024, Welado Oy
- Kuntoarvio Navalan kartanon päärakennus 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Päärakennuksen rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 2017, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Päärakennuksen sisäilmamittaukset 2016, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Asiantuntijalausunto punaisesta tuvasta 2023, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Kuntoarvio Navalan kartanon punainen tupa 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy