



Myyntisuunnitelma 2025-2035

Kirkkonummen kunta

Toimitilapalvelut

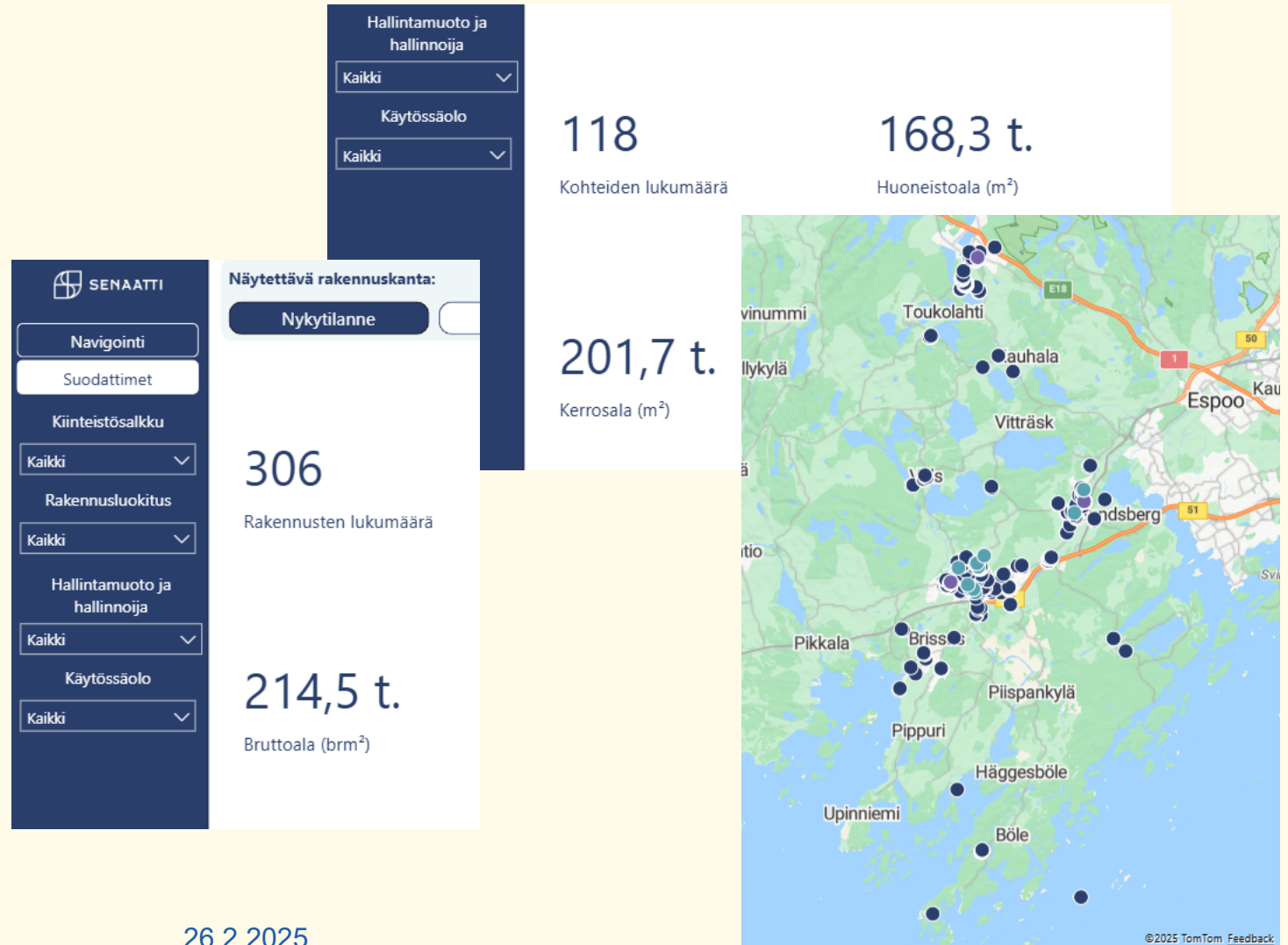
Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen

26.2.2025

Kiinteistösalkun koko 2/2025

Hallinnoitavan kiinteistökannan koko:

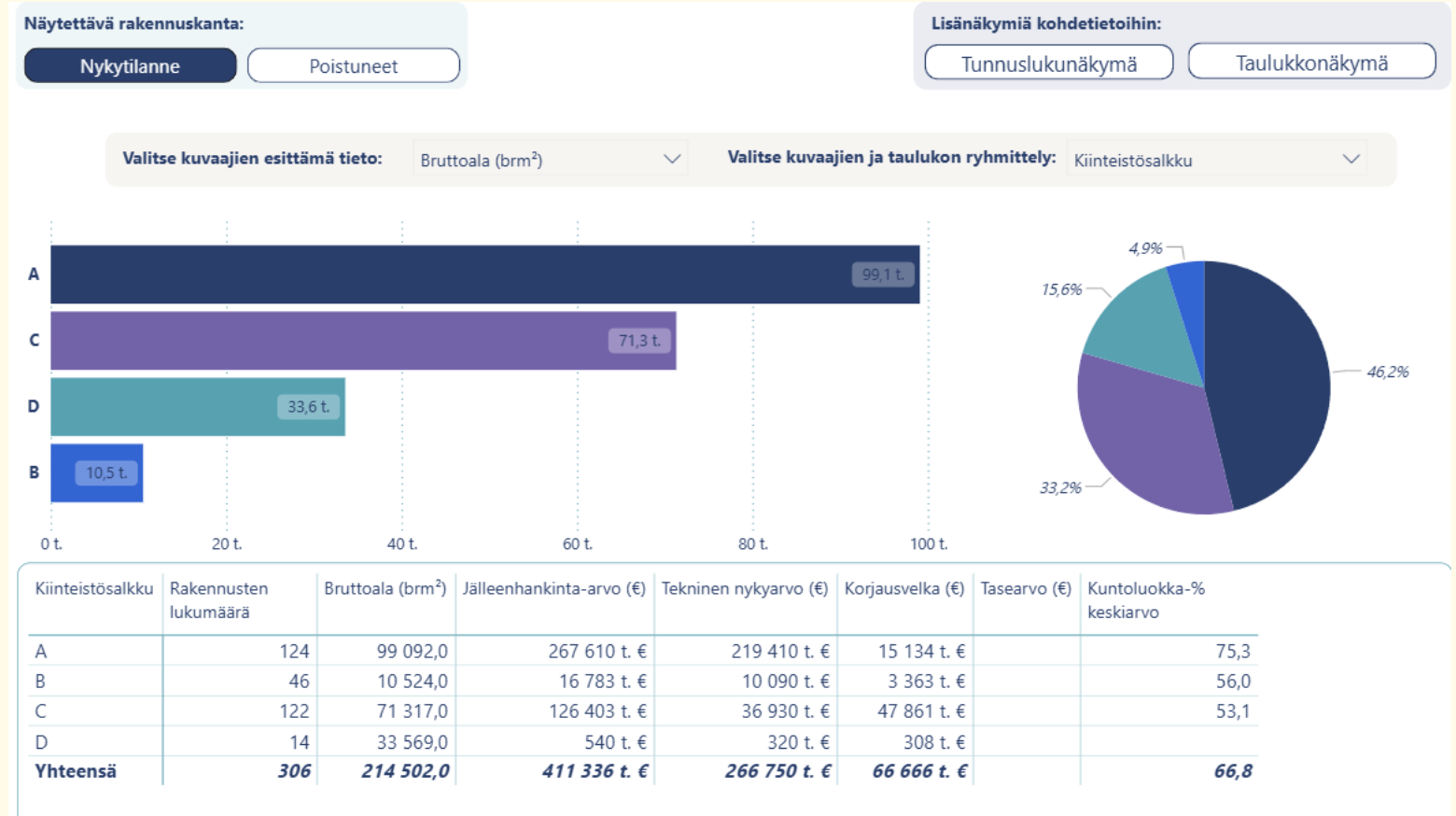
- Bruttopinta-ala 214 500 brm²
- Kerrosala 201 700 m²
- Huoneistoala 168 300 m²
- Kohteiden lukumäärä 118 kpl
- Rakennusten lukumäärä 306 kpl
- Yhden kohteen alla voi olla useampia rakennuksia.



Kiinteistösalkku jaoteltuna kiinteistökehityksen näkökulmasta 2/2025

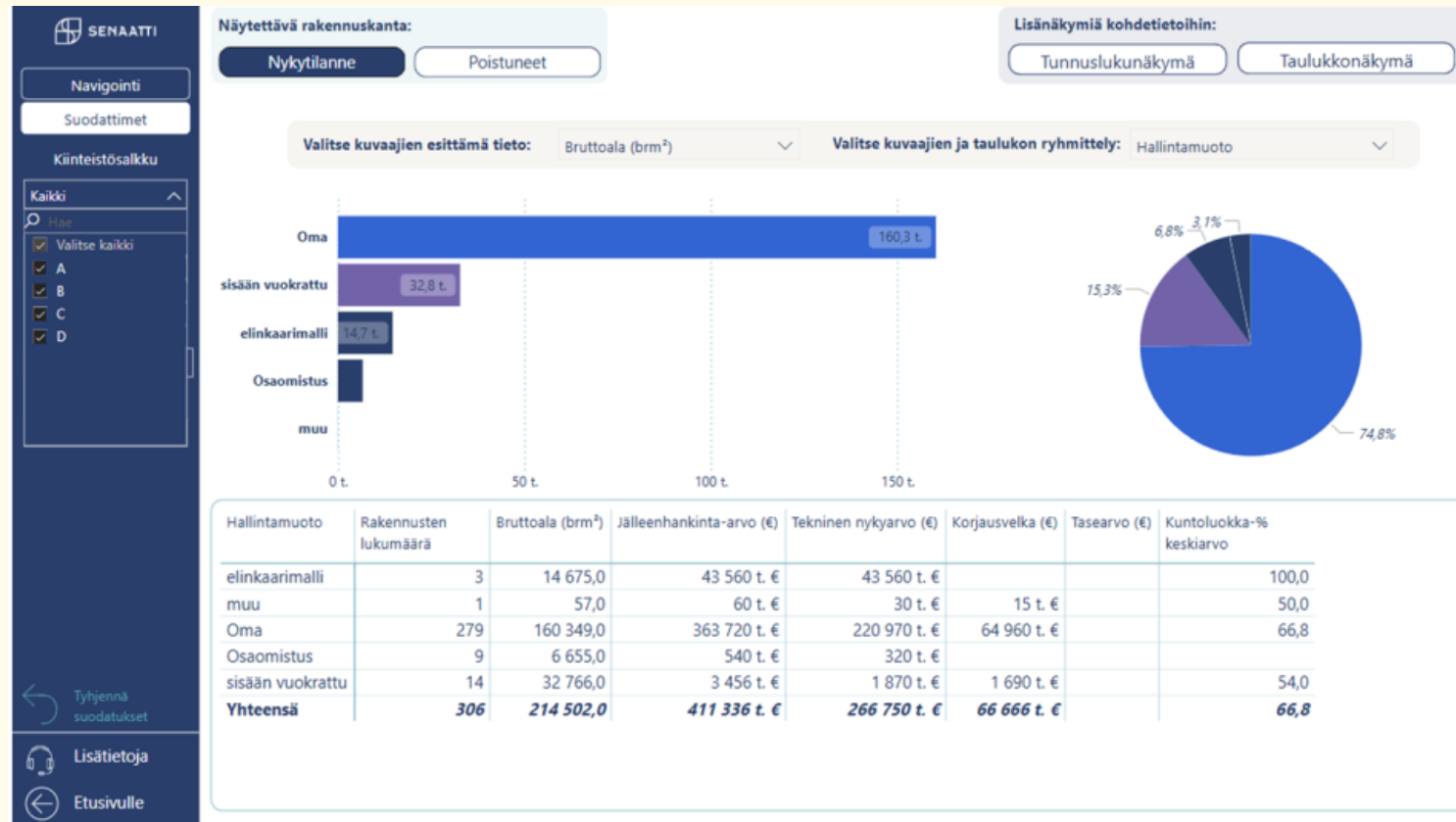
Hallinnoitavasta kiinteistökannasta:

- Säilytettäviä ja kehitettäviä A-salkun rakennuksia 46,2%
- Mahdollisesti säilytettäviä ja kehitettäviä tai C-salkkuun myöhemmin siirrettäviä B-salkun rakennuksia 4,9%
- Luovuttavia eli myytäviä tai purettavia C-salkun rakennuksia 33,2%
- Vuokrattuja D-salkun rakennuksia 15,6%

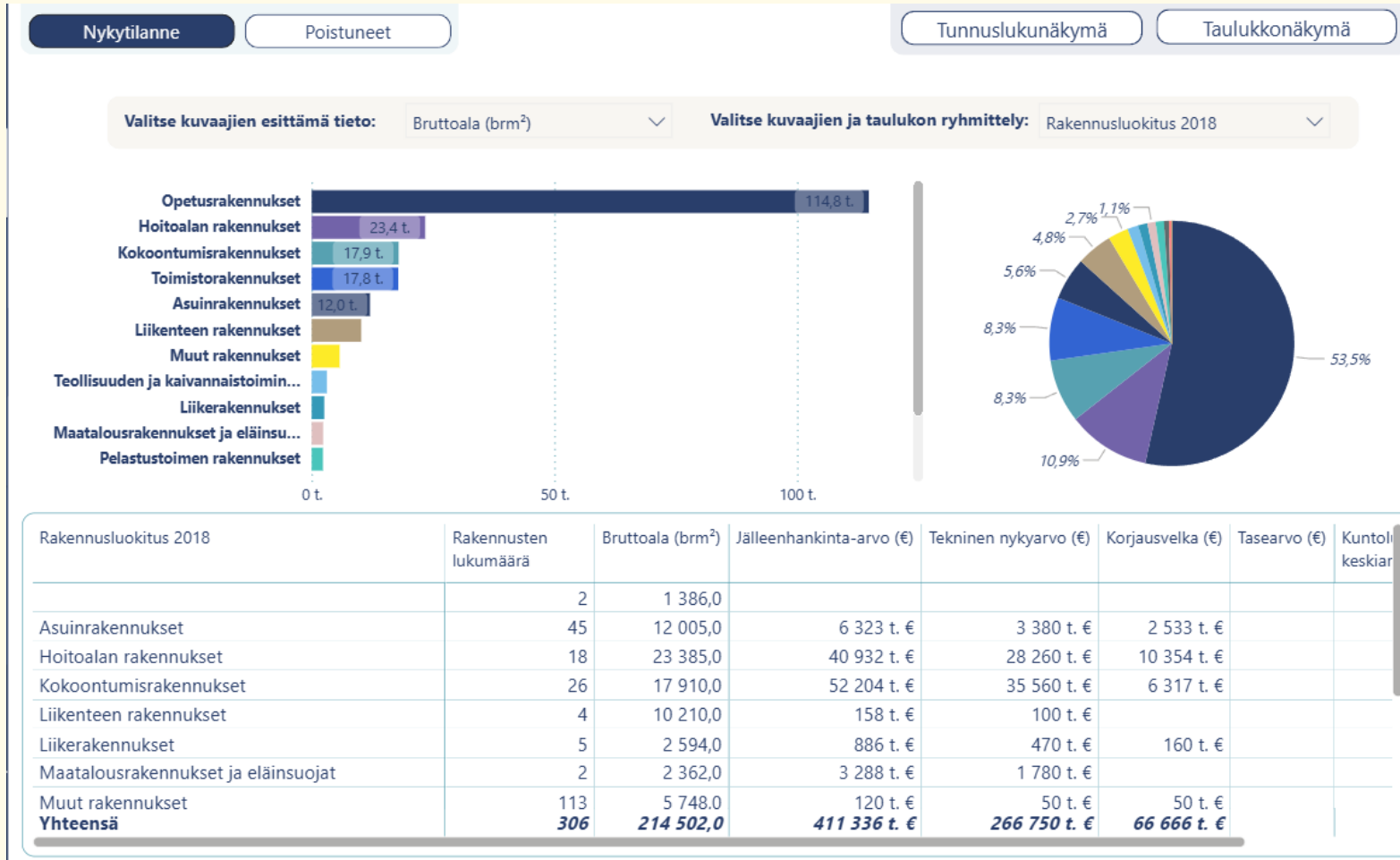


Kiinteistökannan hallintamuodot 2/2025

- 160 349 brm² / 74,8% omassa omistuksessa
- 32 766 brm² / 15,3% vuokrattua tilaa
- 14 675 brm² / 6,8% elinkaarimallilla



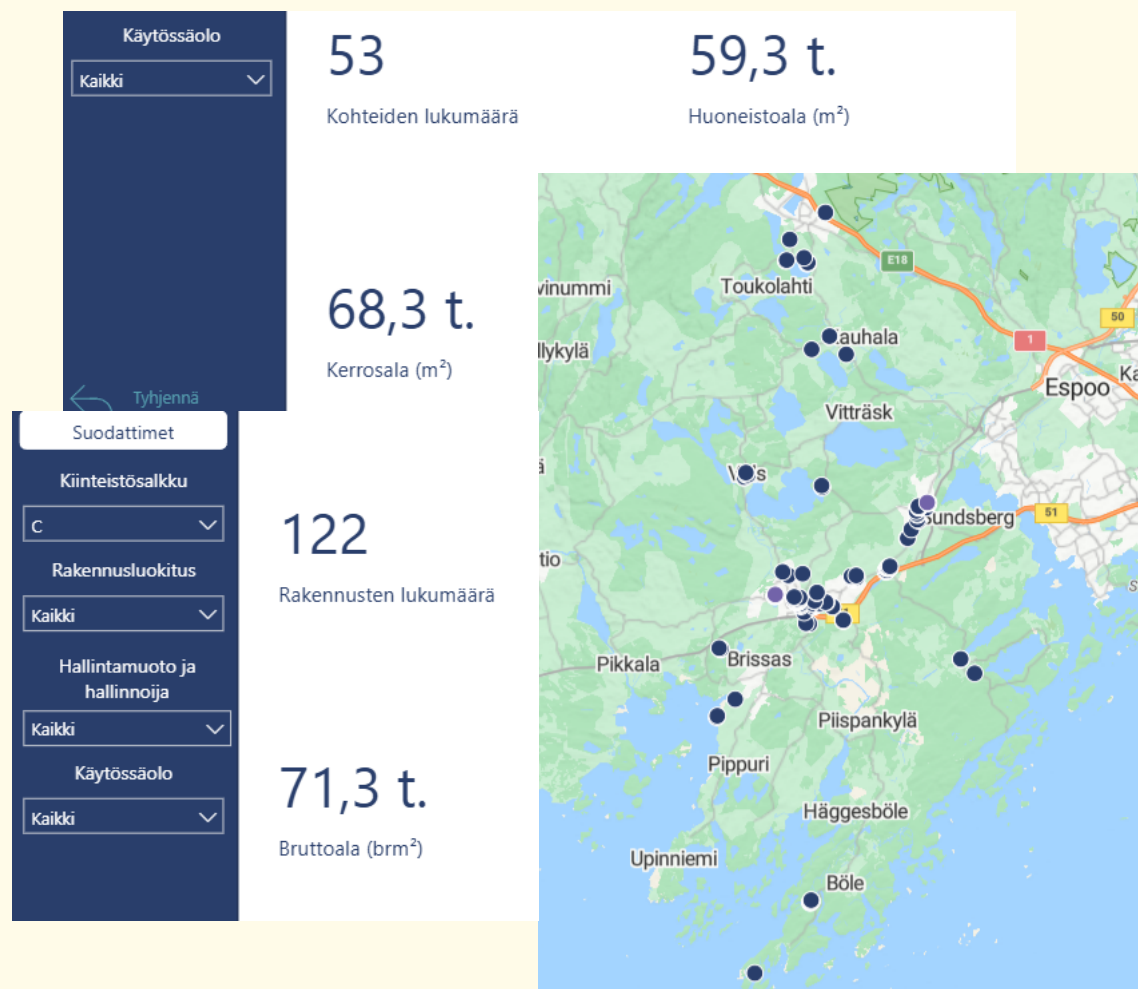
Kiinteistösalkku rakennusluokittain 2/2025



C-salkun luovuttavat kiinteistöt 2/2025

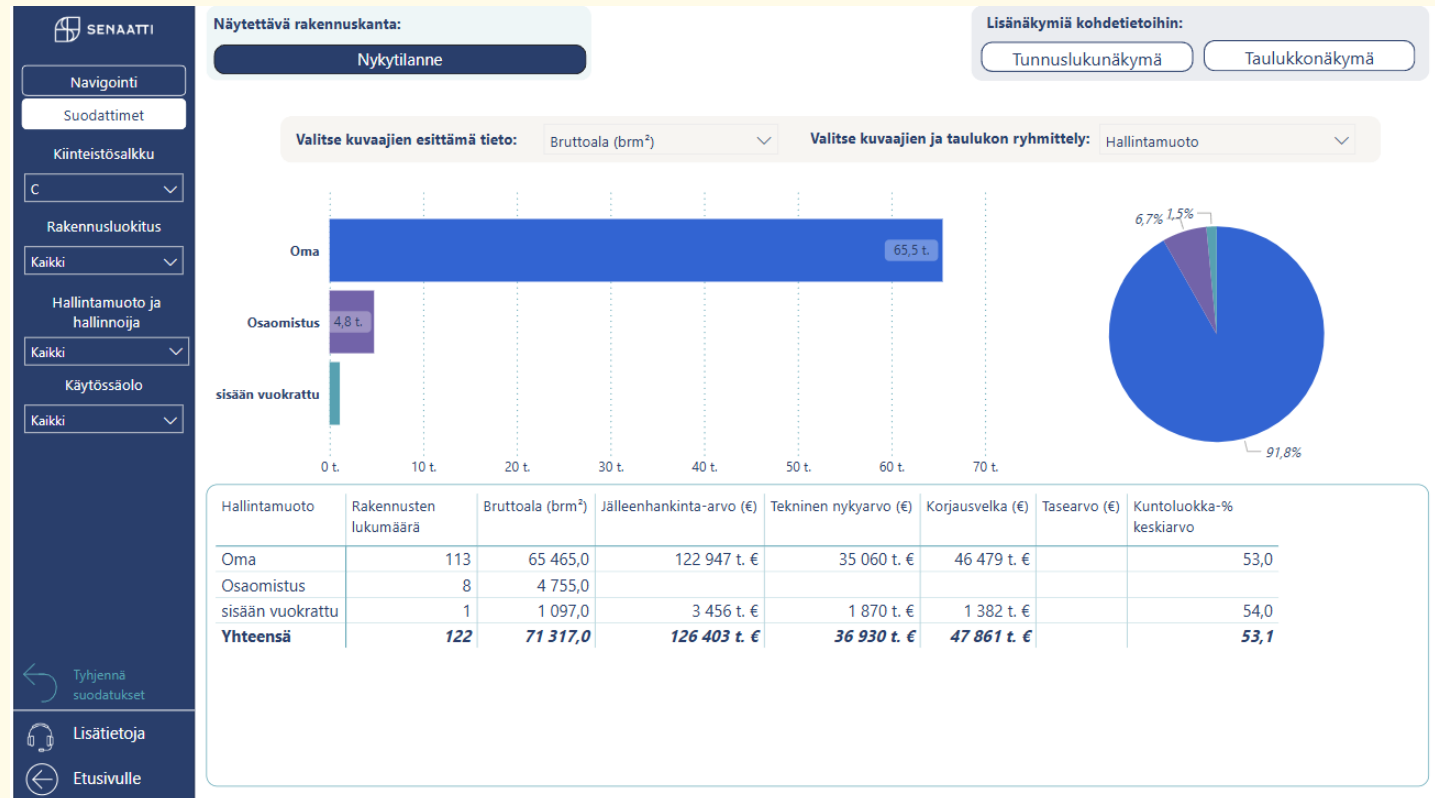
Luovuttavan kiinteistökannan koko:

- Brutto-pinta-ala 71 300 brm²
- Kerrosala 68 300 m²
- Huoneistoala 59 300 m²
- Kohteiden lukumäärä 53 kpl
- Rakennusten lukumäärä 122 kpl
- Yhden kohteen alla voi olla useampia rakennuksia.

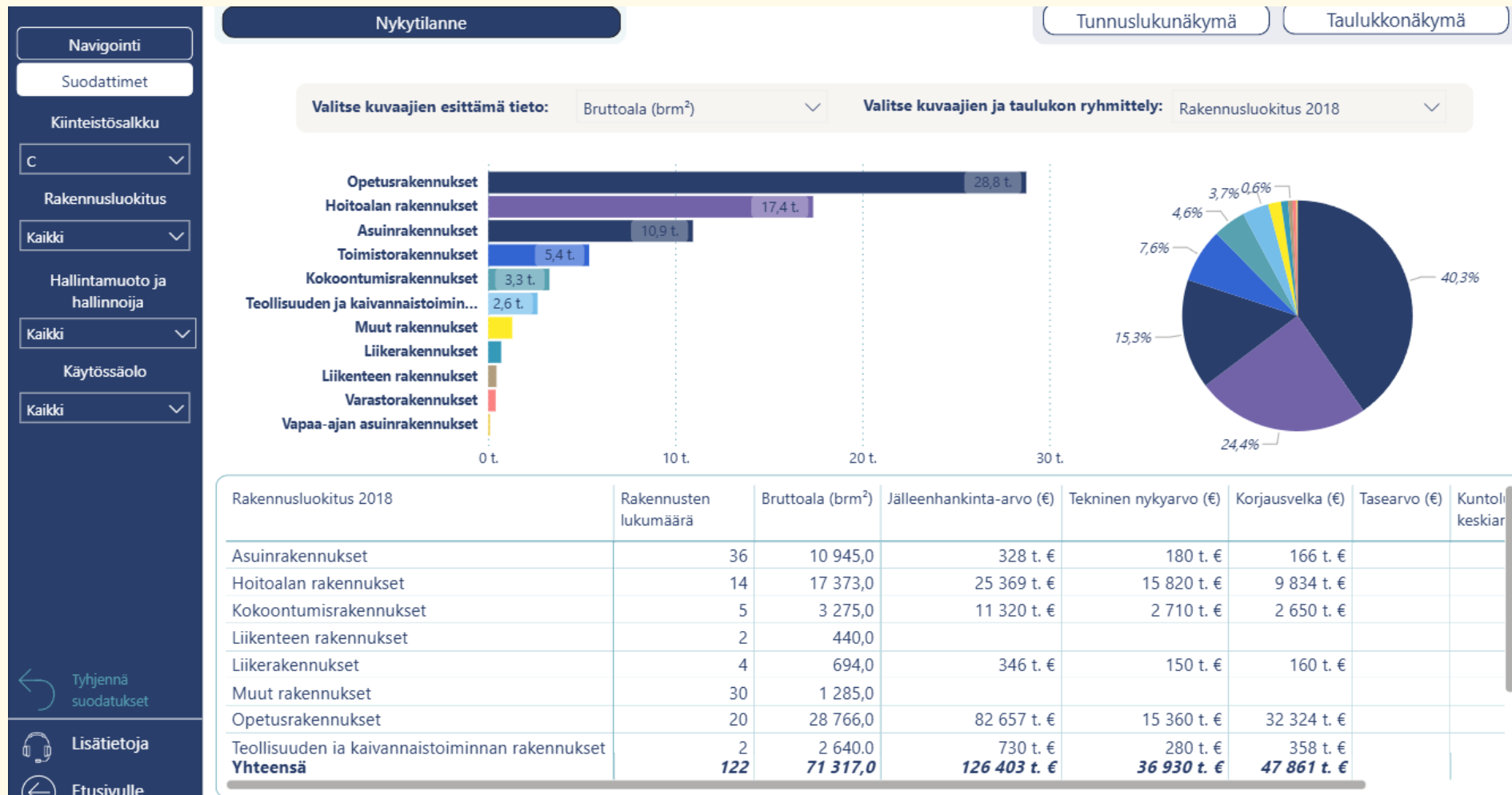


C-salkun kiinteistöjen omistusmuodot 2/2025

- 65 465 brm² / 91,8% omassa omistuksessa
- 1 097 brm² / 1,5% vuokrattua tilaa



C-salkku rakennusluokittain 2/2025



Tyhjennä suodatukset

Lisätietoja

Etusivulle

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, kun vuokralaiset / kunnan käyttötarve poistuvat.



Myynnissä olevat/myyntiin 2025 julkaistavat:

- Navala 472k-m² + 157k-m²
- Furumo 164k-m²
- Kesälä 203k-m² + ullakko 56k-m²
- Pellava 222k-m²
- Lönnbacka 32k-m²
- Jolkby talonmiehen asunto 60k-m²
- Jolkby vanha kunnantoinmisto 1 102k-m²
- Siikajärven tontit 2kpl.

-> **Poistuvia neliöitä 2 468k-m²**

Navala 41 000€

Furumo 3 000€

Kesälä 7 300€

Pellava 4 000€

Lönnbacka 0€

Jolkby talonmiehen asunto 0€

Jolkby vanha kunnantoinmisto 31 744,80€

Siikajärven tontit 2 kpl 0€.

-> **Poistuvia ylläpitokuluja 87 044,80€/v.**

Myynti-ilmoitus julkaistu 12/2024:

Navalan kartano päärakennus ja punainen huvila (Navalantie 19, Veikkola)

- Myynti-ilmoitus julkaistu 15.12.2024 Oikotielle ja Etuoveen.
- Hintapyyntö 438 000€.
- Kunto tyydyttävä/välttävä.
- Ylläpitokulut n. 41 000€/v., josta lämmitys n. 16 000€, sähkö 2 200€.
- 52 yhteydenottoa
- Käyttötarkoituksen muutos haettu asuin- ja liiketilaksi:
 - Päärakennuksen 472 k-m² käyttötarkoituksen muutos asuin- ja liikerakennukseksi sekä laajentaminen +40 k-m², yht. 512 k-m² (1. krs väh. 30% liike- ja palvelutoimintaa, 2. krs asumista)
 - Punaisen tuvan (päiväkoti) käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi 157 m² sekä laajentaminen 43 k-m², yht. 200 k-m²
 - Uutta rakennusoikeutta 120 k-m² yhdistettyä sauna- ja liiketilaa varten sekä 120 k-m² talousrakennusta varten.
- Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeuslupa myönnetty 18.06.2024.
- Ostajan haettava rakennuslupaa 30.07.2026 mennessä.



Myynti-ilmoitus julkaistu 12/2024:

Furumo, ent. Lapinkylän päiväkoti

- Myynti-ilmoitus julkaistu Oikotiellä ja Etuovessa.
- Hintapyyntö 160 000€.
- Kunto tyydyttävä.
- Ylläpitokulut n. 3 000€/v.
- 10 yhteydenottoa
- Käyttötarkoituksen muutos haettu päiväkodista asuinrakennukseksi 164 k-m² sekä pienyritystilan rakentamiseksi 150 k-m².
- Poikkeusluvalla asetettu seuraavat ehdot:
 - 1) Yritystila otettava käyttöön ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.
 - 2) Rakennukset liitettävä alueelliseen vesiosuuskuntaan.
 - 3) Rakennuksen tulee sopeutua ympäristöön koon, muodon ja materiaalin osalta rakennuspaikan muihin rakennuksiin.
 - 4) Toiminnasta ei saa aiheutua pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.
 - 5) Rakennusluvassa otettava huomioon Lapinkylän osayleiskaavan lähiympäristön suunnitteluohje. Siinä suositellaan mm. kerroskorkeudeksi 1 ½-kerrosta, puurakenteisuutta sekä yksinkertaista harjakattoa.
- Ostajan haettava rakennuslupaa 9.4.2026 mennessä.



Myynti-ilmoitus julkaistu 2/2025:

Kesälä, Kivisillantie 20

- Entinen päiväkotiki, 203 k-m² + ullakko 56m².
- Hintapyyntö 210 000€. Saatu tarjous 220 000€.
- Suojeltu.
- Kunto tyydyttävä/hyvä.
- Ylläpitokulut n. 7 300€/v.
- 24 yhteydenottoa
- Poikkeamislupa myönnetty 22.12.2023.
- Rakentamislupa tulee jättää sisään viim. 23.1.2026. Rakennusluvan hakemisen ehdot:
 - 1) Kokoontumistilojen osuuden tulee olla vähintään n. 75 k-m².
 - 2) Rakennusluvasta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
 - 3) Rakennuslupaan liitettävä lyhyt rakennushistoriallinen selvitys.
 - 4) Rakennuksen ja lähialueen suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristötekijöihin ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen.
 - 5) Määräalan itäosaan tulee jättää n. 5,10 m levyinen kaista kunnan omistukseen, jotta tulevaisuudessa mahdollista rakentaa tieyhteys kunnan tilan 4:224 kautta rantaan. Määräalan oltava vähintään 3 000 m².
- Kiinteistölle voi rakentaa myös esim. saunan, kooltaan enintään 30 k-m².
- 4 m leveä tieoikeus kiinteistön 257-476-4-7 alueella. Oikeus kaivoon, joka kiinteistölle johtavan tien varressa.



Myynti-ilmoitus julkaistaan 3-4/2025:

Pellava, Volsintie 112

- Entinen päiväkotia.
- 232brm², 222k-m², huoneistoala 187m²
- Käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ja laajentaminen yht. 250 k-m² sekä talousrakennuksen 50 k-m² rakentaminen myönnetty 4/2024.
- Yläkerran asuinhuoneiden huonekorkeus määräyksiä matalampi.
- Kuntoarvio 2023 ja lisätutkimukset 2024: kunto tyydyttävä/välttävä, kuistilla lahovaurioita, alapohjan suhteen haasteita.
- Ylläpitokulut n. 4 000€/v.
- Asemakaavassa suojeltu rakennus, ei purkulupaa.
- Myynti huutokaupalla.



Myyntiin 6-12/2025:

Lönbacka (asumiskelvoton), Vanha Heikkiläntie 55

- 32brm2, 32k-m2, huoneistoala 28m2
- Tontille saa rakentaa enintään 180 k-m2 asuinrakennuksen + enintään 70 k-m2 talusrakennuksia + enintään 50 k-m2 työ- tai toimistotiloja. Tontin tehokkuusluku max. 0,2
- Tyhjillään, kylmillään.
- Suojelumerkintä asemakaavassa, ei voi purkaa.
- Kuntoarvio 10/2024: kokonaisuutena kohteen kuntoluokka KL1 heikko, uusitaan 1-5 v. kuluessa.
- Ylläpitokuluja ei vakiona, kohde tyhjä ja lämmittämätön.
- Myynti huutokaupalla, myynti-ilmoitus julkaistaan kesällä 2025.



Jolkby talonmiehen asunto (asumiskelvoton), Tohtorinpolku 22

- 60brm2, huoneistoala 60m2 + liiteri 38brm2, 38k-m2, huoneistoala 33m2.
- Tontille saa rakentaa 250 k-m2 olemassa olevan suojellun rakennuksen lisäksi.
- Tyhjillään, kylmillään.
- Suojelumerkintä asemakaavassa, ei voi purkaa.
- Kuntoarvio 10/2024: KL2 välttävä, peruskorjaus 1-5v. kuluessa tai uusiminen 6-10v. kuluessa.
- Ylläpitokuluja ei vakiona, kohde tyhjä ja lämmittämätön.
- Myynti huutokaupalla, myynti-ilmoitus julkaistaan kesällä 2025.



Jolkby ent. kunnantoinimisto, Vanha sairaalantie 5

- Vuokrattuna.
- 1132brm2, 1102 k-m2, huoneistoala 596m2 + varasto 178m2
- Ylläpitokulut 31 744,80€/v. (lämmitys n. 11 200€, sähkö n. 7 200€, vesi n. 330€)



Myyntineuvottelu käynnissä

Siikajärven tontit

- 2kpl myytäviä jäljellä
- Tonteilla arvottomia rakennuksia.
- Ylläpitokuluja ei vakiona, kohde tyhjä ja lämmittämätön.
- Ostaja tiedossa, myyntineuvottelut käynnissä.



Myyntiin 2026 julkaistavat

- Karuby skola 569k-m²,
- Vols rivitalo 590k-m²
- Vols skola 726k-m²
- Volskoti 2294k-m² + Metsäpirtti 205k-m²

-> Poistuvia neliöitä 4 384k-m²

Karuby skola 19 000€

Vols rivitalo 27 790€

Vols skola 6 200€

Volskoti ja metsäpirtti 90 100€

-> Poistuvia ylläpitokuluja 143 090€/v.

Myyntiin 2026

Karuby skola, Långvikin ent. koulu, Hirsalantie 623

- Tyhjillään.
- 618brm2, 569k-m2, huoneistoala 390m2
- Kuntoarvio 2021: pääosin kuntoluokassa 3 tyydyttävä. Kevyt huoltokorjaus 1-5v. kuluessa tai peruskorjaus 6-10 v. kuluessa.
- Vesivahinko katon/hormin alueella.
- Ylläpitokulut n. 19 000€ (lämmitys n. 10 800€, sähkö n. 950€.)
- Myytävä maa-alue määriteltävä ennen myyntiä, lohkominen yms.



Myyntiin 2026

Vols rivitalo, Volsintie 592

Tyhjillään.

590brm², 590k-m², huoneistoala 437m² + autokatos 83m²

Rakennuksen kuntoarvio 2021, kunto tyydyttävä.

Kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon 5/2024 mukaan arvo 260 000€.

Asemakaavatontti, asemakaavan mukaan 1 300 kem², n. 15 asuntoa mahdollinen, max. 30 asukasta.

Ylläpitokulut 27 789,51€, öljy n. 14 500€, Sähkö n. 500€.



Vols skola, entinen koulurakennus, Volsintie 609

Osittain vuokralla (yläkerran asunto).

760brm², 726k-m², huoneistoala 601m²

Asemakaavatontti (YO) noin 0,93 ha. Rakennuksen pinta-ala (bruttoala) noin 726 brm²

Kiinteistöarvio 11/2020, arvo n. 265 000€.

Ylläpitokulut n. 16 200€, josta lämmitys n. 12 200€, sähkö n. 700€, vesi n. 1 100€.



Volskoti päärakennus ja metsäpirtti, Volsintie 596

Vuokrasopimus Volskodissa päättyy 30.6.2024. Metsäpirtti tyhjä.

Volskoti 2294brm², 2294k-m², 2265m² huoneistoala + Metsäpirtti 205brm², 205k-m², 178huoneistoala

Ylläpitokulut n. 90 100€, josta lämmitys n. 31 400€, sähkö n. 6 500€, vesi n. 800€.



Myyntiin 2027-2028

Nykulla, asuinrakennus, Masalantie 202, 02430 MASALA

Suojeltu kohde.

Ylläpitokuluja ei vakiona, kohde tyhjä ja lämmittämätön.

Rakennuksessa merkittävä korjausvelka, palo- ja lahovaurioita.

Kuntoarvio 1/2024: mittavat korjaus- ja kunnostustarpeet sekä ikääntymisen mukanaan tuomat varautumistarpeet, joiden kokonaiskustannukset ovat kohtuuttomia saavutettuun lopputulokseen nähden. Kuntotarkastuksen perusteella kohteen kunnostaminen ei ole kohtuullisin kustannuksin mahdollista tai perusteltua.

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, joissa merkittävä korjausvelka.

Ylläpitokuluja ei vakiona, kohde tyhjä ja lämmittämätön.

Kuntoarvio 1/2024 päärakennus: mittavia korjaus- ja kunnostustarpeita sekä ikääntymisen mukanaan tuomia varautumistarpeita. Kokonaiskustannukset suositellaan selvitettäväksi ennen toimenpiteisiin ryhtymistä, toimenpiteisiin ryhtymisen kannattavuuden arvioimiseksi pidemmällä aikavälillä.

Kuntoarvio 1/2024 sivurakennus: mittavat korjaus- ja kunnostustarpeet sekä ikääntymisen mukanaan tuomat varautumistarpeet, joiden kokonaiskustannukset ovat kohtuuttomia saavutettuun lopputulokseen nähden, kun verrataan korjauskustannuksia uuden vastaavan rakennuksen rakennuskustannuksiin.

Alueella kunnanvaltuustossa hyväksytty Masalan osayleiskaava. Myytävä maa-alue määriteltävä ennen myyntiä.



Myytävät kiinteistöt 2027-2029

- **Kirkkoharjun koulu rakennus A (lukio) + B + C + D + kirjasto, (Kirkkotallintie 6 A, Asematie 8)**
 - Väistötilana.
 - 8595k-m²
 - Myydään tonttina 2027-2028 jälkeen, kun GWP ja yhteiskampus valmiita.
- **Kirkkoharjun koulu rakennus E+F (Wiikintie 3)**
 - Tyhjä.
 - 4 262k-m²
 - Myydään tonttina 2027-2028 jälkeen, kun GWP ja yhteiskampus valmiita.
- **Vanha terveystalo / neuvola (Burmaninkuja 2)**
 - Tyhjä.
 - Suojeltu.
 - 179k-m²
 - Selvitetään mahdollisuus poikkeuslupa + myyntiin omakotitalotonttina.
- **Ahlbladin talo / pehtoorin tupa (Kurkistonranta 23)**
 - Purkukuntoinen.
 - 123k-m² + puuvaja 31m²
 - Hirret kunnan käyttöön, tontti myydään.
- -> Poistuvia neliöitä yht. 13 159k-m² + puuvaja 31m².

Myytävät kiinteistöt 2030 jälkeen

- Vuohimäen kartano, Getberg asuintalo, Vuohimäentie 91
- Junailijan päiväkotia, Junailijankuja 4 A
- Mäkitalo, kansalaisopisto, Lukkarinmäki 1 A
- Slotsbacken, Vanha Heikkiläntie 136 B
- Viljamakasiini, Munkkulla, Munkinmäki 12
- Hirsalantien sivuasunto



Myytävät asunnot 2026-2031

- Puretaan ARA-asuntojen sääntely mahdollisuuksien mukaan ja maksetaan ARA-lainat pois
- Myydään asunnot markkinahinnalla 5v. ajanjaksolla julkisessa myynnissä
- Myytävät asunnot:
- As Oy Kirkkonummen Matinmäki A, B, D, E ja F
 - Ravalsintie 6, 02400 Kirkkonummi
 - asuntoja 7kpl
- As Oy Masalanhovi, A-B , C, D
 - Yhdyskuja 4–6, 02430 Masala
 - asuntoja 9kpl
- Asuntojen koot ja arvioidut myyntituotot kts. erillinen taulukko.

Ara-asuntojen arvioidut myyntihinnat 2026-2031

- Mikäli ARA-sääntely puretaan ja Ara-asunnot myydään 5 v. aikana, potentiaalinen myyntituotto markkina-arvon mukaisella hinnalla n. 379 700€/v.
- Myyntituotto yht. 5v. ajanjaksolta n. 1,9M€
- Laskelma perustuu alueen vastaavan ikäisten ja kuntoisten myytyjen asuntojen toteutuneisiin neliöhintoihin viimeisen kolmen vuoden ajalta (keskiarvo). Vertailu tehty 6.2.2025.
- Toteutuva myyntituotto riippuu osaltaan Valtiokonttorin ja Aran asettamista mahdollisista lisäehdoista.
- Poistuvia neliöitä yht. 914,5m²

As Oy Matinmäki	koko	rv	Neliöt	Neliöhinta keskiarvo	Potentiaalinen myyntihinta
Ravalsintie 6 A 1	2h+kk+s	1993	40,5	2141	86710,5
Ravalsintie 6 B 12	2h+kk+s	1993	41,5	2141	88851,5
Ravalsintie 6 D 19	5h+k+s	1993	106,5	1959	208633,5
Ravalsintie 6 D 22	2h+k+s	1993	59,5	2141	127389,5
Ravalsintie 6 E 23	2h+k+s	1993	59	2141	126319
Ravalsintie 6 E 25	4h+k+s	1993	87,5	1959	171412,5
Ravalsintie 6 F 33	2h+kk+s	1993	40,5	2141	86710,5
As Oy Masalanhovi					
Yhdyskuja 4-6 A 3	1h+k+s	1994	43	2091	89913
Yhdyskuja 4-6 A 4	2h+k+s	1994	62,5	2091	130687,5
Yhdyskuja 4-6 B 11	1h+k+s	1994	43	2091	89913
Yhdyskuja 4-6 B 13	2h+k+s	1994	38	2091	79458
Yhdyskuja 4-6 B 14	2h+k+s	1994	62,5	2091	130687,5
Yhdyskuja 4-6 B 16	1h+k+s	1994	43	2091	89913
Yhdyskuja 4-6 C 21	2h+k+s	1994	62,5	2091	130687,5
Yhdyskuja 4-6 D 26	2h+k+s	1994	62,5	2091	130687,5
Yhdyskuja 4-6 D 27	2h+k+s	1994	62,5	2091	130687,5
				Yht. 5v aikana:	1898661,5
				Tuloa/vuosi	379 732,30€/v.

Myytävät asunnot 2032-2035

Veikkolan asunnot (Eerikinkartanontie 105, 02880 Veikkola)

- 150brm2, 132k-m2, 130m2 huoneistoala
- Ylläpitokulut vuodessa n. 3 600€, josta lämmitys n. 2 700€.

Lindalin asunnot (Volsintie 112, 02400 Kirkkonummi)

- 132brm2, 132k-m2, 115 m2 huoneistoala
- Ylläpitokulut vuodessa n. 4 600€, josta lämmitys n. 2 300€, vesi 1 600€.

Furugård asuinrakennukset 1, 2 ja 3 (Tinantie 6 B, 02430 Masala)

- 430brm2, 430k-m2, 314m2 huoneistoala
- Ylläpitokulut vuodessa n. 27 900€, josta lämmitys n. 13 500€, vesi n. 1 500€.

Jolkby rivitalo (Vanha Heikkiläntie 19, 02400 Kirkkonummi) sis. Asunto 6

- 1 177brm2, 1 137k-m2, 887m2 huoneistoala + autokatos 95k-m2
- Ylläpitokulut vuodessa n. 62 600€, josta lämmitys n. 14 000€, sähkö n. 4 000€, vesi n. 4 800€.

➔ **Poistuvia neliöitä yht. 1 831 k-m2 + autokatos 95m2.**

➔ **Poistuvia ylläpitokuluja 98 700€/v.**

Myyntiprosessi – myyntikohteen valmistelu

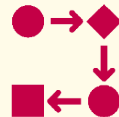
Taustatyönä kunnan sisällä hoidetaan ensin kaavoitukselliset ja maankäytölliset asiat sekä muu tekninen ja hallinnollinen valmistelu:



Tontin lohkominen



Tontille kohdistuvien rasiteoikeuksien selvittäminen (tie- ja vesioikeudet)



Käyttötarkoituksen muutoksen ja lisärakennusoikeuden hakeminen



Mahdolliset museoviraston kanssa selvittävät asiat.



Kohdekäynnit, tontin rajojen merkitseminen yms.



Kohteen avainten/lukoston tarkistus, avainten teettäminen / uudelleen sarjoitus

Myyntiprosessi – myyntikohteen valmistelu ja markkinointi

Ennen myyntiä kartoitetaan myytävän kiinteistön rakennusten kunto, arvioidaan kiinteistön arvo ja valmistellaan kohde markkinointiin:



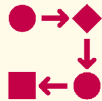
**Kuntokartoitus/
kuntotutkimus
myytävän kohteen
kunnan määrittely**



**Kiinteistöarvio,
myytävän kohteen
arvon määrittely**

-lähtöhinta
huutokauppakohteissa
a kunnalta

-myyntihinta
ulkopuoliselta
kiinteistöarvioitsijalta
kiinteän hinnan
myyntikohteissa



**Myyntitavan ja -
kanavan valinta
kohdekohtaisesti.**

Huutokauppa /
kiinteän hinnan
myynti.



**Kunnanhallituksen
hyväksyntä kaupan
ehdoille mikäli tarve
etukäteen
(kaupakirjaluonnos
)**



**Kohteen tyhjäys,
siivous ja
markkinointivalokuv
aus**



**Myynti-ilmoitus ja
markkinointi**

-huutokaupattavissa
huutokaupat.com /
Kiertonet

-kiinteän hinnan
kohteissa
Etuovi/Oikotie



**Ilmoitus kunnan
nettisivuille**

+ tapauskohtaisesti
lehdistöön, esim.
Kirkkonummen
sanomat

Markkinointi, näytöt ja kaupanteko



Ostajaehdokkaiden näytöt / katselmukset kohteella.



-> Myyntineuvottelut ja tarjousten vastaanottaminen.



-> Esisopimuksen / kauppakirjaluonnoksen laatiminen.



-> Kunnanhallituksen päätös myynnistä.

-> Kauppakirjan allekirjoitus ja kohteen hallinnan (avaimet yms.) luovutus ostajalle.



Kiitos!