

Kesälä, määräala kiinteistöstä 257-476-4-252 rakennuksineen myynti

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 70

152/10.00.02/2025

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä liitteenä olevan kiinteistökaupan kauppakirjan, joka koskee Kesälän (os. Kivisillantie 20, 02400 Kirkkonummi) kiinteistöä 257-476-4-252 rakennuksineen. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa sen lainvoimaisesta hyväksymispäätöksestä. 2 hyväksyä, että kiinteistö myydään myyntihinnalla 212 000€ ostotarjouksen 2 tehneelle ostajaehdokkaalle. 3 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjan ehtoihin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Kunnanhallitus hyväksyi 25.3.2024 (§ 89) kunnan kiinteistökannan salkutuksen päivityksen 2024 sekä myyntisuunnitelman 2025-2035. Kesälän kiinteistö 257-476-4-252 kuuluu luovuttaviin C-salkun kiinteistöihin, nk. C1-salkkuun, jonka kiinteistöistä luovutaan myymällä. Kesälä on 3 000 m ² kokoinen Veklahdella sijaitseva kiinteistö, jolla sijaitsee vuonna 1911 valmistunut suojeltu hirsirakenteinen rakennus. Rakennuksen 1. ja 2. kerroksen huoneistoala on yhteensä 203m ² ja ullakon bruttoala 56m ² . Kesälä on vuosien varrella aikanaan palvellut mm. huvilana, suomalaisten rajavartijoiden käytössä sekä lepokotina ja lastenkotina. Myöhemminä vuosikymmeninä rakennus on toiminut kyläyhdistyksen ja kansalaisopiston käytössä sekä päiväkotina. Viimeiset vuodet rakennus on ollut tyhjillään peruslämmöllä ja vaatii peruskorjausta. Rakennusteknisesti kohde on pääosin tyydyttävässä kunnossa. Kiinteistöllä on kaivovesi ja umpisäiliö jätevedelle sekä suora sähkölämmitys. Rakennuksen ylläpitokulut tyhjänä ovat n. 7 300€/v. Kiinteistöllä ei ole omaa rantaviivaa, ranta on yleisessä käytössä.

Kesälä on aiemmin palvellut julkisessa käytössä nk. y-tontilla, jonka vuoksi kunnan tavoitteena on saada kiinteistölle yritystoimintaa. Tästä syystä vähintään 75 k-m² rakennuksen tiloista tulee olla kokoontumis- tai liiketilaa.

Poikkeamispäätös on päätöksen oheismateriaalina.

Tietoa rakennuksesta:

7h + k + kph + wc + varastoja + eteistiloja + terassi + ullakko
Asuintilojen pinta-ala 203 m²
Muiden tilojen pinta-ala 56 m²
Kokonaispinta-ala 259 m²

Rakennus koostuu kahdesta kerroksesta ja ullakkotilasta:

1. kerros: Tuulikaappi, eteinen, kolme huonetta, keittiö ja kylpyhuone.
 2. kerros: Aulan lisäksi neljä huonetta, wc ja neljä varastotilaa.
- Ullakkotila: Mahdollisuuksia lisätiloille.

Rakennuksen kunto

Rakennuksen kuntoa on tutkittu vuosina 2015, 2020 ja 2025. Kunto on ollut pääosin luokassa tyydyttävä. Uusin kuntotutkimus on tehty 12.2.2025 ja sen tutkimustulokset ovat linjassa aiempien tutkimustulosten kanssa. Rakennukseen on lisäksi tehty mikrobitutkimus 2024.

Rakennuksessa on todettu paikallisia tummumia sekä laho- ja hyönteisvaurioita alapohjan ja ryömintätilan puurakenteissa. Ryömintätiloissa on rakennusjätettä. Rakenteiden tuennat ja viemäreiden kannakoinnit ovat paikoin puutteellisia. Alapohjarakenteen eristetilasta alaja yläkautta otetuissa materiaalinäytteissä ei ole havaittu mikrobikasvua.

Alapohjarakenteen tekninen käyttöikä (50 vuotta) on ylittynyt. Alapohjarakennetta on paikoittain uusittu / korjattu.

Kuntoarviot ja kuntotutkimukset sekä mikrobitutkimus ovat päätöksen oheismateriaalina.

Rakennusluvan ehdot

Kunta on hakenut kohteelle poikkeamisluvan, jonka myötä kohdetta voidaan käyttää yhdistettyyn asumis- ja liiketilakäyttöön. Poikkeamislupa on myönnetty 22.12.2023.

Rakennukseen tulee sijoittaa yritystiloja vähintään 75 k-m² rakennuksen pinta-alasta. Kun rakennuslupa on hyväksytty, käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennukseksi, josta em. vähintään 75 k-m² tulee olla kokoontumis- tai liiketilaa.

Ensimmäinen kerros on jaettavissa eri toimintoihin ja rakennukseen on mahdollisuus järjestää sisäänkäynnit kahdesta eri paikkaa.

Kiinteistölle voi rakentaa myös esim. saunan, kooltaan enintään 30 k-m².

Poikkeamispäätös on päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Rakennuslupa tulee jättää sisään viimeistään 23.1.2026.

Kiinteistöä koskevat oikeudet:

-4 m leveä tieoikeus kiinteistön 257-476-4-7 alueella
-oikeus kaivoon, joka sijaitsee kiinteistölle johtavan tien varressa
Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.

Kiinteistön arvo

Kirkkonummen kunta on tilannut arviolausunnon kuntalain 130 §:n mukaista kiinteistönluovutusta varten kiinteistön 257-476-4-252 määräalasta rakennuksineen, sisältäen lisärakennusoikeuden. Kiinteistöarviolausunnon mukaan kohteen markkina-arvo arvopäivänä 3.5.2024 on 210 000€. Arviolausunto on päätöksen oheismateriaalina.

Kiinteistö on ollut julkisessa myynnissä Etuovessa ja Oikotiellä. Yhteydenottoja kiinteistöstä on tullut 43 kpl, näyttöjä on pidetty 16 kpl. Kunta on saanut ostajaehdokkailta kolme kirjallista tarjousta.

Saadut tarjoukset ja tarjousten ehdot

Tarjous 1

- Kauppahinta 220 000€.
- Tarjous voimassa 15.4.2025 asti.
- Ehtoja useita, ehdot tarjouksessa.
- Tarjous on päätöksen oheismateriaalina.

Tarjous 2

- Kauppahinta 212 000€.
- Tarjouksessa on ollut yksi ehto, joka on täytynyt 4.3.2025.
- Tarjous, liiketoimintasuunnitelma, konsepti ja tiivistelmä ovat päätöksen oheismateriaalina.

Tarjous 3

- Kauppahinta 180 000€.
- Tarjous voimassa 10.3.2025 klo 16.00 asti.
- Ehtoja useita, ehdot tarjouksessa.
- Tarjous ja liiketoimintasuunnitelma ovat päätöksen oheismateriaalina.

Tarjousten sisällöllinen arviointi

Tarjousten sisällöllinen arviointi päätöksen oheismateriaalina.

Valmistelun esitys kohteen myymiseksi

Kunnalla ei ole tiedossa sopivaa käyttöä Kesälän kiinteistölle, eikä mahdollisuutta korjata kokonaisuutta asianmukaisella tavalla. Rakennuksen säilyttämiseksi ja entisöimiseksi sekä ylläpitokulujen hallinnan kannalta on perusteltua myydä em. kokonaisuus ostajalle, jolla on taloudelliset ja tekniset resurssit sekä osaaminen entisöidä rakennus takaisin käyttökuntoiseksi yhteistyössä museoviraston kanssa

poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti sekä ylläpitää rakennusta asianmukaisesti.

Kesälän myyntivalmistelun tavoitteena on ollut, että osa kiinteistöstä muutetaan yritystilaksi, mikä mahdollistaa palvelutarjonnan kehittämisen Kirkkonummen kunnan alueella.

Kaikkien tarjousten tehneiden ostajaehdokkaiden yritystoiminta soveltuu kiinteistölle ja laajentaa kunnan alueella tarjottavia palveluita. Ostajaehdokkaan 2 tarjous tarjoaa monipuolisimman yritystoiminnan ja laajimman palvelutarjonnan kuntalaisille, säilyttää Kesälän luonteeltaan kaikille avoimena paikkana sekä tukee kyläyhteisön tarpeita. Tarjouksissa 1 ja 3 on useita ehtoja, tarjouksessa 2 on ollut ainoastaan yksi ehto, joka on täyttynyt 4.3.2025. Ostajaehdokkaan 2 tarjous on yli pyyntihinnan ja 4.3.2025 alkaen ilman ehtoja suoraan hyväksyttävissä.

Valmistelu esittää, että kiinteistö myydään kiinteistöarviolausunnon mukaisen (kuntalaki 130§) 210 000€:n markkina-arvon ylittävällä summalla päätösehdotuksessa esitetylle ostajalle 2 myyntihintaan 212 000€.

Päätöksen liitteet:

- Liite 1 Kauppakirja

Päätöksen oheismateriaali:

- Oheismateriaali 1 Myyntiesite 13.2.2025
- Oheismateriaali 2 Poikkeamispäätös 12.12.2023
- Oheismateriaali 3 Karttaote 6.2.2025
- Oheismateriaali 4 Sijaintikartta 18.2.2025
- Oheismateriaali 5 Kiinteistöarvio 3.5.2024 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 6 Kuntoarvio Sustera 12.2.2025
- Oheismateriaali 7 Kuntotutkimus Mikrobit Raksystems 13.03.2024
- Oheismateriaali 8 Kuntoarvio RS15 Raksystems, Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät 07.07.2020
- Oheismateriaali 9 Kuntotarkastus RS3 Raksystems, 06.11.2015
- Oheismateriaali 10 Ostotarjous 1 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 11 Ostajien yhteystiedot 1 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 12 Ostotarjous ja ostajien yhteystiedot 2 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 13 Liiketoimintasuunnitelma ostotarjous 2 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 14 Tiivistelmä ostotarjous 2 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 15 Konsepti ostotarjous 2 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 16 Ostotarjous 3 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 17 Liiketoimintasuunnitelma ostotarjous 3 (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 18 Tarjousten vertailu (ei julkaistava)
- Oheismateriaali 19 Ostajaehdokka 2 tarjouksen ehdon täytyminen (ei julkaistava)