

Pellava, määräala kiinteistöstä 257-496-0001-0267 rakennuksineen myynti

Kunnanhallitus 09.06.2025 § 218

474/10.00.02/2025

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä liitteenä olevan kiinteistökaupan kauppakirjan, joka koskee Pellava (os. Volsintie 76, 02400 Kirkkonummi) kiinteistöä 257-496-1-267 rakennuksineen. Sopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa sen lainvoimaisesta hyväksymispäätöksestä. 2 hyväksyä, että kiinteistö myydään Huutokaupat.comissa tarjotulla 83 500€ myyntihinnalla ostotarjouksen tehneelle ostajaehdokkaalle (huutaja numero 3). 3 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjan ehtoihin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Kunnanhallitus on hyväksynyt 25.3.2024 (§ 89) kunnan kiinteistökannan salkutuksen päivityksen 2025 sekä 17.03.2025 (§ 91) myyntisuunnitelman 2025-2035 päivityksen. Pellavan kiinteistö 257-496-1-267 kuuluu luovuttaviin C-salkun kiinteistöihin, nk. C1-salkkuun, jonka kiinteistöistä luovutaan myymällä. Pellava sijaitsee Lindalissa 1,5 km:n etäisyydellä Kirkkonummen keskustasta. Pellava on rakennettu 1902 ja se on suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ylläpitokulut ovat n. 4 000€ vuodessa. Poliisikonstaapeli Johan Gestrin rakennutti Lindahlin 1902 ja rakennusta on laajennettu 1920- ja 1950-luvuilla. Kirkkonummen kunta osti kiinteistön vuonna 1966. 2000-luvulla kiinteistössä on toiminut ryhmäperhepäiväkoti nimeltä Pellava. Sittemmin rakennus oli tilapäisesti kodinhoidon tauko- ja toimitilana vuosina 2007-2012. Rakennus on sen jälkeen ollut tyhjillään. Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, joten se saattaa poiketa olennaisestikin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-aloista. Talossa on 187m² huoneistoalaa, ei asuinpinta-alaa. Alakerran sisääntulossa on lasiveranta ja tuulikaappi. Ensimmäisessä kerroksessa on kolme huonetta, kylpyhuone, erillinen wc sekä keittiö ja pannuhuone. Isosta olohuoneesta on toinen käynti ulos. Yläkerrassa on

kaksi huonetta ja aula sekä komerotilaa. Yläkerran huoneet eivät ole virallisia huonekorkeudeltaan vaan ne ovat noin 2 metriä korkeita.

Lohkomisen jälkeen tontti on kooltaan 1153 m².

Kohteeseen on myönnetty poikkeamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseksi päiväkodista (195 k-m²) yhden asunnon asuinrakennukseksi ja sen laajentamiseksi, yhteensä 250 k-m² sekä talousrakennuksen 50 k-m² rakentamiseksi. Rakennuslupa tulee hakea 4.6.2026 mennessä. Rakennusluvasta on pyydettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Poikkeamispäätös on päätöksen oheismateriaalina.

Rakennuksen kunto

Rakennuksen kuntoa on tutkittu useaan otteeseen, viimeksi vuosina 2024 ja 2023. Kunto on pääosin luokassa tyydyttävä/välttävä. Rakennukseen on tehty myös mikrobitutkimuksia vuosina 2014 ja 2011. Tutkimuksissa on havaittu kosteus- mikrobi- ja lahovaurioita sekä PAH-yhdisteitä.

Kohde vaatii mittavia korjaustoimenpiteitä. Korjaussuunnitelma on suositeltu teetetäväksi vastaaviin korjauksiin erikoistuneella suunnittelijalla ja korjaavat toimenpiteet teetetäväksi korjaussuunnitelman mukaisesti. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus tulee tehdä ennen purkutöihin ryhtymistä. Kohteen sisäilman laadun parantaminen vaatii mittavia rakennusteknisiä toimenpiteitä ja korjauksia.

Kuntoarvio ja kuntotutkimus sekä mikrobitutkimukset ovat päätöksen oheismateriaalina.

Myyntihinta

Kiinteistö oli Huutokaupat.comissa julkisessa myynnissä huutokaupalla 3.4.-11.5.2025. Lähtöhinta oli 30.000€. Yhteydenottoja kiinteistöstä tuli 12 kpl, yleisnäyttöjä pidettiin 3 kpl ja yksityisnäyttöjä 1 kpl. Tarjoajia oli 7 kpl. Kaksi korkeimman tarjouksen tehnyttä huutajaa karsiutuivat pois kielteisen lainapäätöksen ja liian korkeiden korjauskustannusten vuoksi.

Kolmanneksi korkeimman tarjouksen tehneen kirjallinen tarjous on 83 500€. Kolmanneksi korkeimman tarjouksen tehneellä on sekä taloudelliset että tekniset resurssit kiinteistön ostamiseen ja kunnostukseen. Ostaja kunnostaa kohteen joko yksityisen päiväkodin käyttöön tai asumiskäyttöön.

Ostajien yhteystiedot ovat päätöksen oheismateriaalina (ei julkaistava).

Valmistelun esitys kohteen myymiseksi

Kunnalla ei ole tiedossa sopivaa käyttöä Pellavan 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 sekä ylläpitää rakennusta asianmukaisesti.

Huutokaupassa kohteen huutaneella ostajalla (huutaja numero 3) on edellä mainitut edellytykset ja resurssit kunnostaa sekä ylläpitää rakennusta asianmukaisesti. Valmistelu esittää kiinteistöä myytäväksi ostajalle hinnalla 83 500€.

Päätöksen liitteet

Kauppakirjaluonnos Pellava

Päätöksen oheismateriaali

Ostajien yhteystiedot (ei julkaistava)

Myyntiesite 10.04.2025

Poikkeamispäätös 23.4.2024

Sijaintikartta

Kuntotutkimus Raksystems 2024

Kuntotarkastus RS3 Raksystems 2023

Sisäilma- ja rakennetekninen tutkimus Vahanen 2014

Sisäilmatutkimusraportti Sweco 2014

Sisäilmatutkimusraportti Vahanen 2011