

Furumo, määräala kiinteistöstä 257-454-4-41 rakennuksineen myynti

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 254

675/02.07.00/2025

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 myydä Furumon (os. Evitskogintie 5, 02520 Kirkkonummi) kiinteistön 257-454-4-41 määräalan rakennuksineen 95 000€ myyntihinnalla ehdollisen ostotarjouksen tehneelle taholle liitteenä olevan kauppakirjan ehdoilla. Kaupan ehtojen tulee täytyä ja kauppakirja allekirjoittaa 31.12.2025 mennessä. 2 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjan ehtoihin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Kunnanhallitus on hyväksynyt 25.3.2024 (§ 89) kunnan kiinteistökannan salkutuksen päivityksen sekä 17.03.2025 (§ 91) myyntisuunnitelman 2025-2035 päivityksen. Furumon kiinteistö 257-454-4-41 kuuluu luovuttaviin C-salkun kiinteistöihin, nk. C1-salkkuun, jonka kiinteistöistä luovutaan myymällä. Lapinjärvellä sijaitseva vuonna 1935 rakennettu 164 k-m² omakotitalo Furumo on toiminut vuoteen 1971 asti asuinrakennuksena ja tämän jälkeen Lapinkylän päiväkotina vuoteen 2020 asti. Pihalla on 36k-m² talousrakennus ja grillikatos. Myytävä määräala on 4 250 m². Vuoden 2020 jälkeen rakennus on ollut tyhjiillään peruslämmöllä ja vaatii peruskorjausta. Rakennusteknisesti kohde on pääosin tyydyttävässä kunnossa. Rakennus on sähkölämmitteinen. Rakennuksen ylläpitokulut tyhjänä ovat n. 4 500 €/v. Furumo on ollut myynnissä Etuoven ja Oikotien kautta. Kohteesta on tullut 36 yhteydenottoa ja näyttöjä on pidetty 11 katsojalle. Furumosta on tullut yksi ehdollinen tarjous.

Tietoa rakennuksesta:

Rakennus on 1,5-kerroksinen

- 1. krs tuulikaappi, aulatila, kolme huonetta (kahden huoneen välissä ei ovea), eteistila, keittiö ja kaksi wc:tä
- 2. krs kaksi huonetta, aulatila, ullakkotilaa ja kaksi wc-tilaa, jossa toisen yhteydessä suihkukaappi
- Rakennukseen rakennettu varapoistumisporras.

- Sisääntulossa invaluiska.

Saatu tarjous ja ehdot:

- Kauppahinta 95 000 €.
- Ehdot tarjouksessa.
- Tarjous päätöksen oheismateriaalina.

Rakennuksen kunto

Rakennuksen kuntoa on tutkittu vuosina 2025, 2021, 2014, 2007 ja 2004. Viimeisimmän 6.3.2025 laaditun kuntotutkimuksen perusteella kohde on kokonaisuutena kuntoluokassa tyydyttävä. Rakennuksessa on home- ja mikrobivaurio, paikallinen vesivahinko sekä puutteellinen tuuletus. Tuulettuvassa alapohjassa on todettu kosteusvaurio.

Rakennusluvan ehdot

Kunta on hakenut kohteelle 27.2.2024 poikkeamisluvan, joka edellyttää että uudella omistajalla on yritystoimintaa kiinteistöllä. Poikkeusluvassa talon käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennukseksi ja asemapiirroksessa on varattu yritystilaa 150 k-m².

Poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti yritystila tulee rakentaa ja ottaa käyttöön ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa. Ostajan tulee hakea rakennuslupaa 9.4.2026 mennessä.

Mikäli ostaja ei tarvitse erillistä yritystilaa, päätöksestä voidaan poiketa niin, että sekä yritystila, että asuminen sijoitetaan päärakennukseen. Kunta tekee tällöin uuden poikkeamisluvan.

Kunnan saaman ehdollisen tarjouksen yksi ehdoista on, että 27.2.2024 myönnetyn poikkeamisluvan vaatimus erillisen yritystilan rakentamisesta poistetaan. Kunta hakee ja myöntää ostajaa varten uuden poikkeamisluvan valmiiksi ennen kaupantekoa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ilmoittanut, että yritystoiminta on mahdollista sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen.

Poikkeamispäätös 27.2.2024 on päätöksen oheismateriaalina.

Kiinteistön arvo

Kirkkonummen kunta on tilannut arviolausunnon kuntalain 130 §:n mukaista kiinteistönluovutusta varten kiinteistön 257-454-4-41 määräalasta rakennuksineen, sisältäen viimeisimmän kaavasuunnitelman mukaisen lisärakennusoikeuden. Kiinteistöarviolausunnon mukaan kohteen markkina-arvo arvopäivänä 21.5.2025 on 98 000 € (+/-15%). Arviolausunto on päätöksen oheisaineistossa.

Valmistelun esitys kohteen myymiseksi

Kunnalla ei ole tiedossa sopivaa käyttöä em. kokonaisuudelle eikä mahdollisuutta korjata kokonaisuutta asianmukaisella tavalla. Rakennuksen säilyttämiseksi ja entisöimiseksi sekä ylläpitokulujen hallinnan kannalta on perusteltua myydä em. kokonaisuus ostajalle, joka entisöi rakennuksen takaisin käyttökuntoiseksi sekä ylläpitää rakennusta asianmukaisesti.

Valmistelu esittää, että kiinteistö myydään kiinteistöarviolausunnon mukaisen (kuntalaki 130§) markkina-arvon mukaisella hinnalla päätösehdotuksessa esitetylle ostajalle myyntihintaan 95 000€.

Liitteet:

- Kauppakirja

Oheisaineisto:

- Myyntiesite 16.6.2025
- Poikkeamispäätös 27.2.2024
Karttaote 7.8.2025
- Sijaintikartta 7.8.2025
- Kiinteistöarvio 21.5.2025, Welado Oy (ei julkaistava)
- Ostotarjous ja ostajien yhteystiedot (ei julkaistava)
- Liiketoimintasuunnitelma (ei julkaistava)
- Insinööritoimisto Capri Oy, kuntotutkimus 06.03.2025
- Raksystems, kuntoarvio RS15, Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät 2021
- Raksystems, RS15 kuntoarvio 11.12.2014
- Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy, Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus 4.6.2007