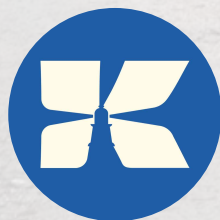


# Navalantie 19

# 180 000 €

02880 Kirkkonummi

Veikkola



**Heli Kokkola**

Myyntikoordinaattori / Kiinteistönvälittäjä  
Kirkkonummen kunta / Toimitilapalvelut

[heli.kokkola@kirkkonummi.fi](mailto:heli.kokkola@kirkkonummi.fi)

0403554163

## NAVALAN KARTANO PALAUTUI MYYNTIIN

Navalan kartano on Kirkkonummen kunnan omistuksessa oleva erityistä arkkitehtonista arvoa edustava suojelukohde ja se sijaitsee Haapajärven välittömässä läheisyydessä luonnonkauniissa ympäristössä. Kartanolla on pitkä historia. Nykyinen päärakennus on valmistunut noin vuonna 1870 edellisen rakennuksen tuhouduttua. Punainen tupa (Röda Villan) on vanhempi, rakennettu luultavimmin 1800-luvun alussa. Kartano on toiminut mm. yksityiskotina, karjanhoitaja- ja emäntäkouluna, olutpanimona ja viimeksi päiväkotina vuoteen 2015 asti. Päärakennus edustaa empiretyyliä.

Rakennukset ovat kaksikerroksisia, hirsirunkoisia ja öljylämmitteisiä. Rakennetekniikan, sekä LVI- ja sähköjärjestelmien vuoden 2021 kuntoarvioiden perusteella rakennukset ovat pääosin kuntoluokassa tyydyttävä. Tutkimuksissa on havaittu sisäilmaongelmia ja mikrobivaurioita mm. alapohjissa. Vaurioiden korjaaminen edellyttää mittavia kunnostuksia ja ostajan kannattaa tehdä haitta-ainetutkimus. Kuntokartoitus ym. tutkimuksia on tehty ja raportit saat välittäjältä.

## Kartanorakennus

1. kerros: aula, 7 huonetta, 2 x kph, 2 x wc, sauna, veranta, kuisti ja terassialue
2. kerros: aula, 3 huonetta, wc, pieni khh-tila, ullakko ja lämmönjakohuone

## Punainen tupa

1. kerros: veranta, aula, 3 huonetta, keittiö, khh, wc ja kuisti
2. kerros: 1 huone ja ullakko

Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä arvokiinteistö ja se sijaitsee noin puolen tunnin ajomatkan päässä Helsingin keskustasta. Lähistöllä on upea Haapajärven puukirkko ja hienot ulkoilumaastot. Kartanon alue muodostuu suuresta tontista, päärakennuksesta monipuolisine sisätiloineen ja Punaisesta tuvasta. Pihalla on myös kylmä ulkovarasto ja jätekatos.

HUOM! Myyntihintaa päivitetty helmikuussa 2026. Poikkeamislupaa päivitetty syksyllä 2025. Kyseessä on Navalan kartanon päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi, Punaisen tuvan laajentaminen sekä päiväkotikäytön muutos yhdistetyksi sivuasunnoksi ja liiketilaksi. Lisäksi hakemuksessa on talous- ja saunarakennuksen sekä paikoitusalueen rakentaminen.

Tila sopii erinomaisesti juhla- ja/tai majoitustiloiksi, hoitola-, kahvila- tai esim. catering-toimintaan. Kohteelle on haettu suunnittelutarveratkaisu ja poikkeuslupa rakennusten käyttötarkoituksille sekä lisärakentamiselle. Lisätietoja asiasta löytyy kohdasta: lisätietoja rakennusoikeudesta.

Rakennukset vaativat korjaamista ja avustuksia tähän voi hakea esim. Museovirastolta ja ELY-keskukselta. Avustukset kohdennetaan ensisijaisesti seuraaviin kohteisiin:

- rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tai rakennussuojelulain nojalla suojellut kohteet
- restauroinnin tai konservoinnin erityisosaamista vaativat kohteet,
- muinaisjäännösalueet
- tai kulttuurimaiseman rakennetut kohteet.

Navalan kartano sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Veikkolan keskustasta, jossa on kauppoja, koulu, päiväkoti, joukkoliikenteen pysäkit sekä muita palveluita.

Tervetuloa tutustumaan lähemmin tähän ainutlaatuiseen kokonaisuuteen!

Sovi esittelystä, ole yhteydessä (ma-pe):

Heli Kokkola

Myyntikoordinaattori / Kiinteistönvälittäjä

040 355 4163

heli.kokkola@kirkkonummi.fi

## Kohteen perustiedot

Lähiosoite	Navalantie 19, 02880 Kirkkonummi
Kunta	Kirkkonummi
Kaupunginosa/kylä	Veikkola
Maakunta	Uusimaa
Kohteen tyyppi	Omakotitalo
Huoneluku	14
Kerros	2 / 2
Tietoa pinta-alan tarkistusmittauksesta	Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu ja todellinen pinta-ala voi olla suurempi tai pienempi, kuin ilmoitettu.
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (rekisteröity ennen 1.1.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Rakennuksista ei ole piirustuksia enää jäljellä. Kauppa ei ole pinta-alaperusteinen vaan hinta muodostuu kiinteistön ja rakennusten kokonaisuudesta.
Rakennusvuosi (alkanut)	1870
Valmistumisvuosi	1870
Lisätietoja rakennusvuodesta	Päärakennus saattaa olla rakennettu jo 1860-luvun alkupuolella. Punainen tupa rakennettu luultavasti jo 1800-luvun alussa.
Määräalan pinta-ala	1,073

## Kohteen lisätiedot

Kunto	Välttävä
Lisätietoja kunnosta	Osin välttävä, osin tyydyttävä
Kohde myydään vuokrattuna	Ei
Vapautuminen	Kunnan lainvoimaisen myyntipäätöksen jälkeen
Kohde myydään kalustettuna	Ei
Terassi	Kyllä
Takkatiedot	Päärakennuksessa 2 kakluunia, Punaisessa tuvassa 3 pönttöuunia (pystyuuneja) ja yläkerrassa kamiina.
Toimeksiantaja epäilee tai tietää, että kohteessa on sattunut	Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Home- / mikrobivaurio: Kyllä Home- / mikrobivaurio on tapahtunut: Vahingon syy: Tutkimusraporteissa kartoitettu syitä vaurioihin. Saat raportteja välittäjältä.

## Hinta ja kustannukset

Myyntihinta	180 000 €
Kauppatapa	Perinteinen

<b>Lisätietoja maksuista</b>	Kohteen öljynkulutus on ollut vuoden 2025 aikana noin 9 000 ltr/v. Rakennukset ovat nyt olleet peruslämmöllä. Omistaja osallistuu tienhoitomaksuihin, kunnes alue saa asemakaavan. Tiekunta määrittää hoitomaksun suuruuden. Puhtaanapito- ja vesimaksut käytön mukaan. Ostaja maksaa lohkomiskustannukset ja varainsiirtoveron sekä muut kaupankäyntikulut, mm. lainhuudatuskulut ja rakentamisluvan kulun.
<b>Varainsiirtovero</b>	Ostaja maksaa varainsiirtoveron 3 % kauppahinnasta.

## Kohteen tilat ja materiaalit

<b>Keittiön kuvaus</b>	Tiloissa on ollut päiväkotijäsenistö ja keittiössä on jakelukeittiön koneita, mm. Metoksen kupumallinen astianpesukone ja Metoksen jää- ja pakastinkaappi. Keraaminen liesi ja useita lavuaareja ja laskutasoja. Varusteet: Jääkaappi, erillinen pakastin, liesi ja astianpesukone Seinämaterialit: Maali Lattiamaterialit: Lauta ja muovimatto Liesi: Keraaminen liesi
<b>Pesutilat</b>	Varusteet: WC-istuin (Useita aikuisten ja lasten wc-istuimia ja lavuaareja) ja suihku
<b>Sauna</b>	Sauna: Kyllä Varusteet: Sähkökiuas Seinämaterialit: Kaakeli ja paneeli Lattiamaterialit: Laatta
<b>Erillinen WC</b>	Päärakennuksessa useita wc-tiloja, Punaisessa tuvassa yksi kph, jossa kaksi wc-istuinta. Seinämaterialit: Kaakeli Lattiamaterialit: Laatta
<b>Säilytystilat</b>	Kohteen säilytystilat: Kylmä ulkovarasto, kaapistot, ullakko ja maakellari
<b>Muut tilat</b>	Rakennuksen tulisijat eivät ole olleet käytössä. Tulisijojen tarkempi kunto ei ole tiedossa.
<b>Pintamaterialit</b>	Seinämaterialien kuvaus ja lisätiedot: Seinät maalattuja tai tapetoituja. Lattiamaterialien kuvaus ja lisätiedot: Lattiat lankkua, joissakin tiloissa muovimattoa. Märkätiloissa laattaa ja kaakelia.
<b>Muutostyöt</b>	Toimeksiantaja on tehnyt kohteessa muutostöitä: Kyllä Kohteessa on tehty kuntotutkimus: Kyllä

## Kiinteistön tiedot

<b>Kiinteistön tyyppi</b>	Tila
<b>Tontin myyntityyppi</b>	Määräala
<b>Kaavatilanne</b>	Yleiskaava, asemakaava vireillä, <a href="https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/">https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/</a>
<b>Kaavoitustiedot</b>	Kirkkonummen kunta, puh. 09 29671 Kaavoitusarkkitehti Maria Pudas, puh. 040 126 9256 <a href="https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/">https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/</a>
<b>Kiinteistön nimi</b>	Koskis-Navala
<b>Kiinteistötunnus</b>	257-449-2-671
<b>Tontin omistus</b>	Oma

<b>Lisätietoja tontista</b> .....	<p>Kyseessä määräala isosta Koskis-Navalan alueesta. Koko alue on 88 hehtaaria ja siitä myydään nyt 1,073 ha:n alue (10 730m<sup>2</sup>). Kunta jättää rantakaistaleen itselleen.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, kaavamerkintä SR. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Navalan–Eerikinkartanon alue on suojeltu Kirkkonummen yleiskaavassa. Jos alueella tehdään esim. kaivuutöitä, niin tärkeää varmistaa asia ensin Länsi-Uudenmaan museon yhteyshenkilöltä Jaakko Ervastilta, jaakko.ervasti (at)raseborg.fi, 019 289 2509.</p> <p>Ely-keskus on myöntänyt luvan uimalaiturille. Kevytrakenteisen ja maltillisen kokoisen laiturin asennusta suunnitellaan kohtaan, jossa rantakasvillisuusvyöhyke on melko kapea. Tämän vuoksi mahdollista kasvillisuuden poistoa on tarve tehdä vain pienellä alueella.</p>
<b>Kirjattu hallinnanjakosopimus</b> .....	Ei
<b>Rakennus- ja pintamateriaalit</b> .....	Hirsi, puu ja kivi
<b>Lämmitysjärjestelmä</b> .....	Öljy ja puu
<b>Ilmanvaihto</b> .....	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä
<b>Kattotyyppi</b> .....	Harjakatto
<b>Katemateriaali</b> .....	Pelti
<b>Vesijohto</b> .....	Kunnan
<b>Viemärointi</b> .....	Kunnan
<b>Perustus</b> .....	<p><b>PÄÄRAKENNUS:</b> Rakennus on perustettu kiviladontojen varaan. Sokkelit ovat pääosin luonnonkiviä. Alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuolella on tuulettuvaa alapohjatilaa. Rakennuksen rungot ovat hirsirakenteisia. Ulkoseinät ovat puurunkoisia. Julkisivupinnoiltaan ulkoseinät ovat pääosin lautaverhoiltuja.</p> <p><b>PUNAINEN TUPA:</b> Alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuolella on tuulettuvaa alapohjatilaa. Rakennus on hirsirunkoinen. Katemateriaalina on rivipeltikate. Julkisivut ovat lautaa.</p>
<b>Tie perille</b> .....	Kyllä
<b>Sähköliittymä siirtyy</b> .....	Kyllä
<b>Muita siirtyviä liittymiä</b> .....	Vesi- ja viemäri liittymät. Kiinteistöllä on yksi sähköliittymä.
<b>Energiatodistus</b> .....	Kohteella ei energiatodistustilain nojalla tarvitse olla energiatodistusta
<b>Lisätietoja rakennusoikeudesta</b> .....	<p><b>ASUMIS- JA YRITYSKÄYTTÖ</b></p> <p>Päärakennuksen, entisen päiväkotirakennuksen, käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön omakotitaloksi, 472 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Punaisen tuvan, entisen päiväkotirakennuksen, käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja yritystilaksi (kahvila ja lyhytaikainen majoitustoiminta) 157 m<sup>2</sup>, sekä sen laajentaminen 43 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>.</p>

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 120 k-m<sup>2</sup> talousrakennusta varten ja saunan 30 k-m<sup>2</sup> varten. Pysäköintialueen rakentaminen, yht. 11 autopaikkaa.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeuslupa myönnetty 9.12.2025. Ostajan tulee hakea rakentamislupaa 22.1.2028 mennessä. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen käyttötarkoituksen muutos aktivoituu. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sijoituksensa, ulkoasunsa ja mittasuhteidensa osalta huolella sopeuttaa arvokkaaseen miljööseen.

**Lisätietoja tutkimuksista** ..... Kuntoarvioraportit saatavana välittäjältä, mm. alla olevat:

- Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy, Lausunto sisäilman laadusta 18.11.1998
- Vahanan, sisäilmalausunto 2016
- Vahanan, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 30.3.2017
- Raksystems kuntoarvio, rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät 8.8.2019 ja 16.8.2021
- Insinööritoimisto Mikko Hirvilampi, kuntoarvio, 10.7.2025

**Asbestikartoitus** ..... Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty.

**Tietoliikenneyhteydet** ..... Pitääkö asukkaan tehdä oma sopimus palveluntarjoajan kanssa: Kyllä

**Kiinteistöön kuuluu** ..... Punainen tupa (Röda Villan) ja piharakennus. Portin ulkopuolella parkkialue ja jätekatos.

**Muut kauppaan kuuluvat rakennukset** ..... Punainen tupa, kylmä piharakennus ja jätekatos

**Lisätietoja muista kauppaan kuuluvista rakennuksista** ..... PÄÄRAKENNUS  
 1. kerros: veranta, aulatila, keittiö, apukeittiö, wc-tiloja, 5 huonetta. Laajennusosassa sauna, pukuhuone- ja kuivaustila sekä 2 huonetta.  
 2. kerros: 3 huonetta, wc, ullakkotilaa sekä teknistä- ja varastotilaa.  
 Kellarissa on kattilahuone ja teknistä tilaa. Ilmanvaihto on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto  
 Maakellari talon oikeassa päädyssä.

#### PUNAINEN TUPA

1. kerros: veranta, aula, keittiö, khh, wc-tila, 3 huonetta.
2. kerros: huone ja ullakkotilaa.

Ilmanvaihto on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Rakennuksen lämmitys tulee kartanorakennuksen kautta.

Kylmä pihavarasto.

## Muut tiedot

**Paikallistiedot** ..... Navalan kartano sijaitsee n. 2 km:n etäisyydellä Veikkolan keskustasta, jossa on kauppoja, koulu päiväkot, joukkoliikenteen pysäkit ym. palveluita.

**Liikenneyhteydet** ..... Bussipysäkki lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla

**Piha** ..... Kartano sijaitsee Haapajärven itärannalla järveen loivasti työntyvällä niemellä. Haapajärven ranta on nykyisin puustoinen kartanon kohdalta.

Kartanoa ympäröineistä pelloista pihapiirin pohjoispuolinen pelto on muutettu jo 1800-luvulla osaksi kartanon puistoa. Pellon läpi kulkee kartanon pitkä puukujanne pellon pohjoispuolella olevalle pienelle metsäiselle selänteelle, joka oli myös osa puistoa.

Puukujanteen itäpuolella oleva pelto toimii urheilukenttänä ja sen päädyssä on koirien koulutusalue. Lapinkyläntieltä haarautuu suoraan Navalan päärakennusta kohti johtava pihatie. Päärakennuksen edustalla kasvaa symmetrisesti kookkaita lehtipuita. Rannan puolella päärakennuksen edustalla piha on heinittynyt.

Päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä on kartanon Röda Villan -nimisenä tunnettu entinen asuinrakennus. Myytävä määräala on merkitty maastoon puupaaluilla. Kartanolle johtavan pihatien varressa lähempänä Lapinkyläntietä on Navalassa toimineen karjanhoitajakoulun entinen oppilasarunko, jossa nykyisin toimii tullilaitoksen koirakoulu.

## Remontit

### Tehdyt korjaukset

#### PÄÄRAKENNUS:

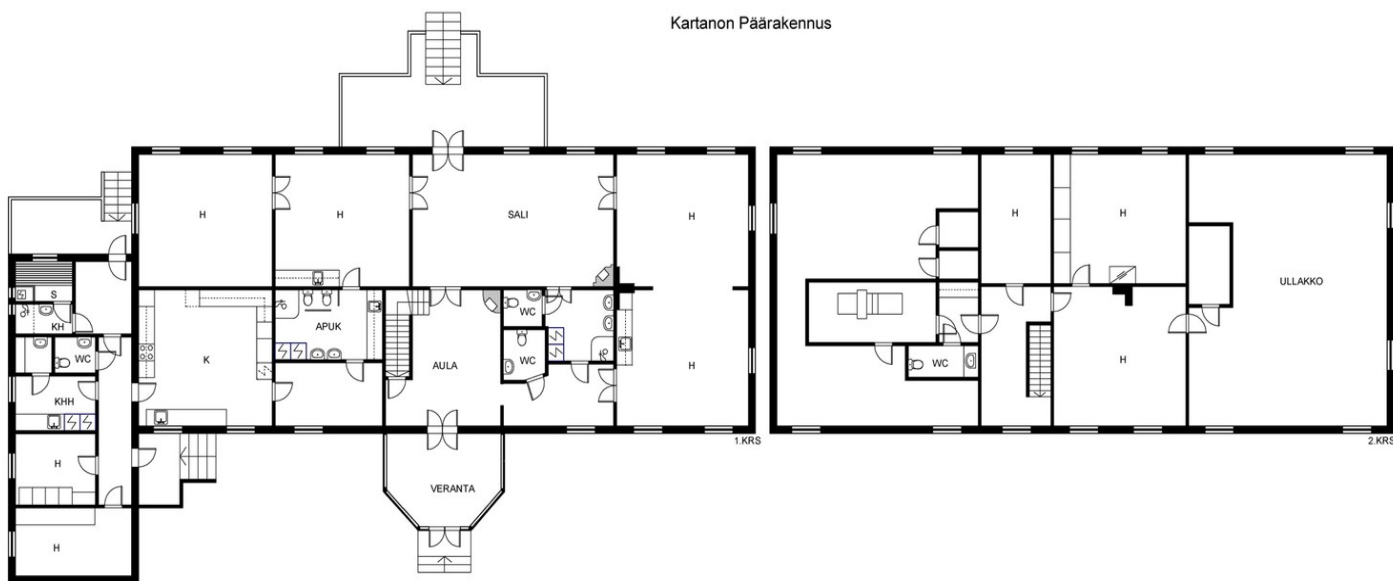
- Konesaumattu peltikatto maalattiin kokonaisuudessaan 1990-luvulla
- Sähköjärjestelmät on kokonaisuudessaan saneerattu vuonna 1995
- Märkätilat on remontoitu vuonna 1995
- Ilmanvaihtojärjestelmä on kokonaisuudessaan saneerausvuodelta 1996
- Öljykattila on uusittu 2016 ja sen asentamisen yhteydessä uusittu koko patteriverkosto.
- Takapihan sokkelirakenteita ja terassien perustuksia on korjattu osittain. Etupihan osittaiset salaoja- ja sadevesijärjestelmät asennettiin vuonna 2018
- Poistoilmakanavien nuohous 2023
- IV- koneen puhdistus suodatin vaihto, hihnojen vaihto 2023
- Tulokanavien puhdistus 2023
- Öljykattila nuohotaan 1 krt/kk
- IV-koneen suodattimien vaihto säännöllisesti
- PIMA-korjaus tehty 01/2026 (pintamaata vaihdettu molempien rakennusten ympäriltä)

#### PUNAINEN TUPA

- Poistot ja IV- kone puhdistus/ suodattimien vaihto säännöllisesti
- Tulokanavien puhdistus 2023



Kartanon Päärakennus

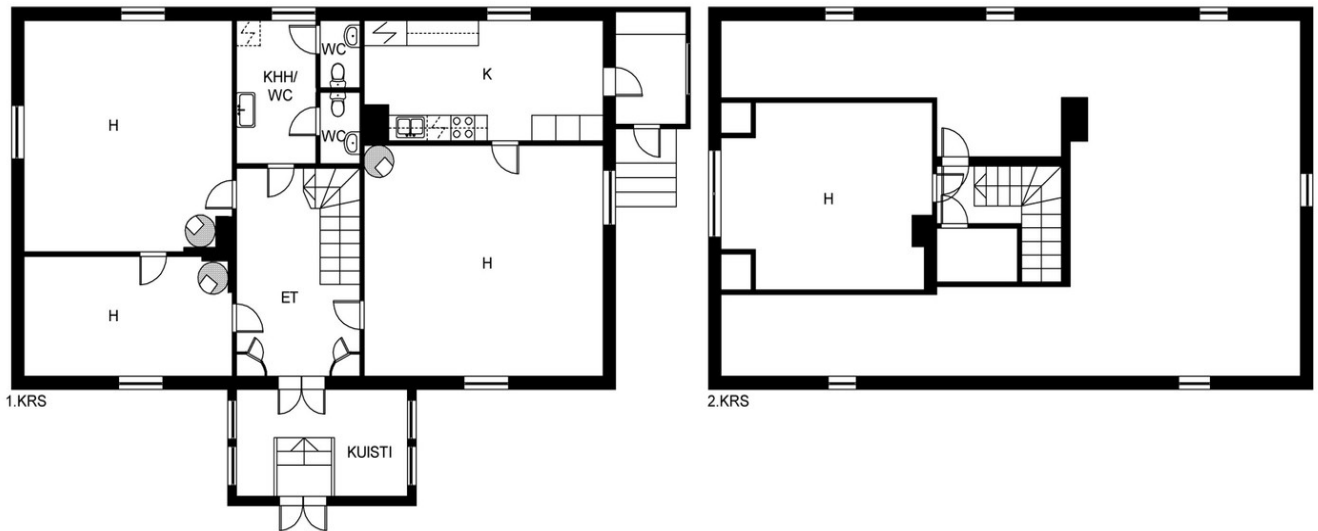


kuva ei ole mittatarkka

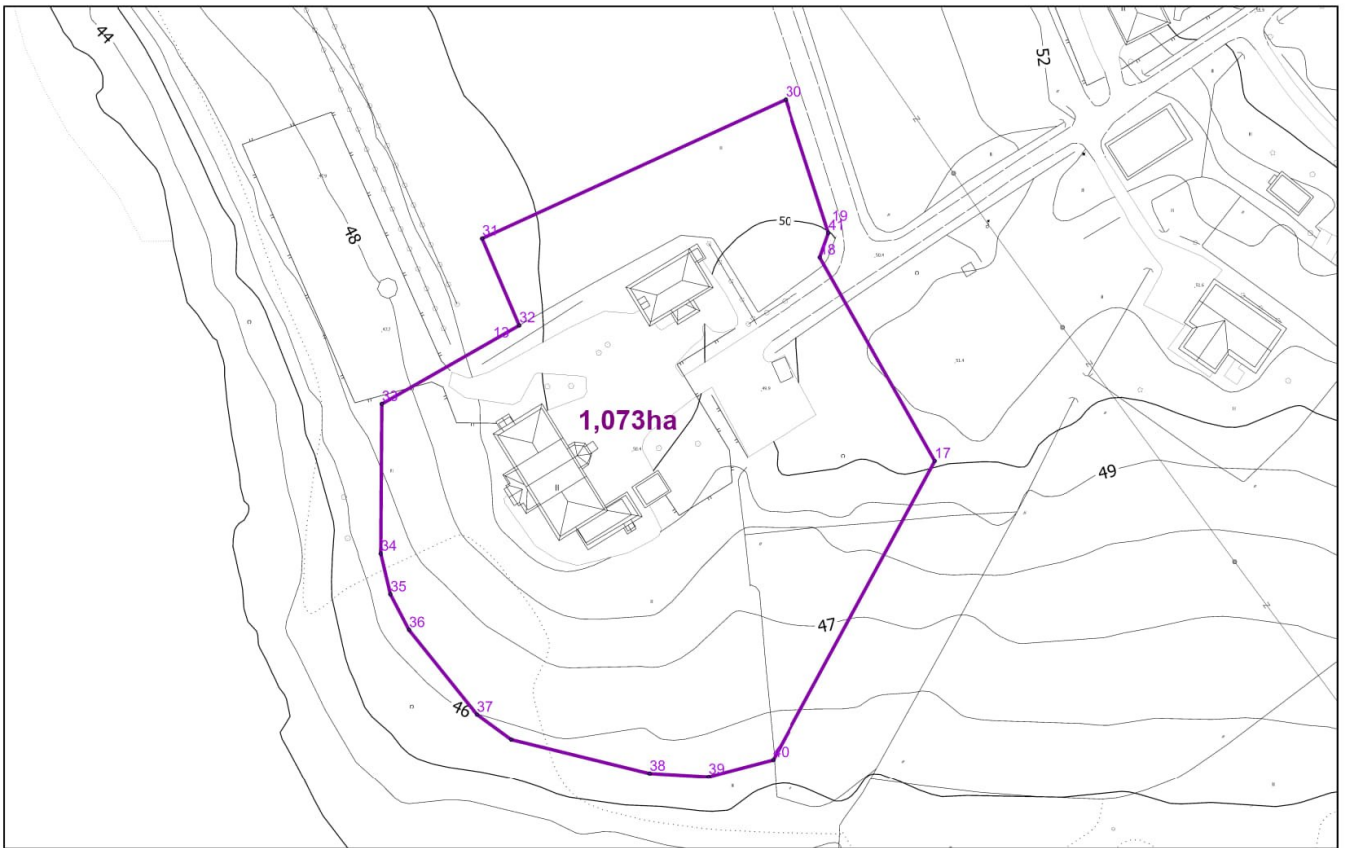




Röda Villan



kuva ei ole mittatarkka



# Navalantie 19

Kirkkonummi, Veikkola

180 000 €



**Heli Kokkola**

Myyntikoordinaattori /

Kiinteistönvälittäjä

Kirkkonummen kunta / Toimitilapalvelut

[heli.kokkola@kirkkonummi.fi](mailto:heli.kokkola@kirkkonummi.fi)

0403554163