

Navalan kartanon ja punaisen sivurakennuksen kiinteistön 257-449-2-671 myynti

Kunnanhallitus 30.03.2026 § 80

328/02.07.00/2024

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 myydä Navalan kartanon (os. Navalantie 19, 02880 Kirkkonummi) kiinteistön 257-449-2-671 määräalan rakennuksineen ensisijaisesti tarjouksen 1 tehneelle tarjoajalle liitteenä olevan kauppakirjan ehoilla 185 200 € myyntihinnalla, 2 myydä Navalan kartanon kiinteistön 257-449-2-671 määräalan rakennuksineen toissijaisesti tarjouksen 2 tehneelle tarjoajalle 185 000 € myyntihinnalla, mikäli päätöskohdan 1 mukainen kauppa ei toteudu, 3 myydä Navalan kartanon kiinteistön 257-449-2-671 määräalan rakennuksineen tarjouksen 5 tehneelle tarjoajalle 180 000 € myyntihinnalla, mikäli päätöskohtien 1 ja 2 mukaiset kaupat eivät toteudu, 4 että kaupan ehtojen tulee täytyä ja kauppakirja allekirjoittaa 2kk sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta, 5 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjan ehtoihin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa. Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana on tehty muutosehdotus ja evästysehdotus seuraavasti: Kim Åströmin muutosehdotus: Poistetaan päätöskohdat 2 ja 3. Perustelu: Ei ole tarkoituksenmukaista määrittää tässä kohtaa etusijajärjestystä muille kuin hyväksyttävälle tarjoukselle, huomioiden, että tilanteet ja tarjousten voimassaolo voivat muuttua ennen kuin toisen tarjouksen hyväksyminen saattaisi ajankohtaistua. Muutosehdotusta kannattivat Anna Sahiluoma, Sari Haapasaari ja Urho Blom. Puheenjohtajan tiedustellessa, Kim Åströmin muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Anna Sahiluoman evästysehdotus:

Kunnanhallitus evästää, että kauppakirjaan lisättäisiin ehto, että ostajan tarkoituksena on korjata rakennus kauppakirjan mukaiseen käyttötarkoitukseen, viranomaisten antamien päätösten ja ohjeiden mukaisesti.

Evästysehdotusta kannattivat Sari Haapasaari, Viveca Lindgren, Kim Åström, Urho Blom ja Jani Kähkönen.

Puheenjohtajan tiedustellessa, evästysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti

1

myydä Navalan kartanon (os. Navalantie 19, 02880 Kirkkonummi) kiinteistön 257-449-2-671 määräalan rakennuksineen ensisijaisesti tarjouksen 1 tehneelle tarjoajalle liitteenä olevan kauppakirjan ehdoilla 185 200 € myyntihinnalla,

2

että kaupan ehtojen tulee täytyä ja kauppakirja allekirjoittaa 2kk sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta,

3

oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjan ehtoihin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Lisäksi kunnanhallitus päätti evästää, että kauppakirjaan lisätään ehto, että ostajan tarkoituksena on korjata rakennus kauppakirjan mukaiseen käyttötarkoitukseen, viranomaisten antamien päätösten ja ohjeiden mukaisesti.

Selostus

Kunnanhallitus on hyväksynyt 09.02.2026 (§ 31) kunnan kiinteistökannan salkutuksen 2026 sekä myyntisuunnitelman 2026-2035. Navalan kiinteistö 257-449-2-671 kuuluu luovuttaviin C-salkun kiinteistöihin, nk. C1-salkkuun, jonka kiinteistöistä luovutaan myymällä.

Kunnanhallitus on 13.10.2025 § 318 päättänyt myydä Navalan kartanon kiinteistön 180 000 € myyntihintaan. Ostaja ilmoitti tammikuussa 2026 joutuvansa perumaan kaupan, jonka myötä kiinteistö palautui takaisin myyntiin.

Myytävä kokonaisuus julkaistiin uudelleen myyntiin Etuoveen ja Oikotielle 4.2.2026. Myyntijaksolla Oikotiellä kävijöitä oli 6 433 kpl ja Etuovella kävijöitä 4 540 kpl. Yhteydenottoja tuli 70 kpl ja esittelyitä pidettiin 18 kpl. Ostotarjouksia tuli 5 kpl.

Saadut tarjoukset

Tarjous 1

- Kauppahinta 185 200 €.
- Ehtona lainan saati 30.4.2026 mennessä.
- Käyttötarkoitus ensisijaisesti asuinkäyttö, myös yritystoimintaa sekä tilojen vuokraamista juhlaikäyttöön sekä Punaisen tuvan mahdollista vuokraamista majoituskäyttöön.

Tarjous 2

- Kauppahinta 185 000€.
- Ei ehtoja.
- Rakennukset ensisijaisesti asuinkäyttöön, Punaisessa tuvassa pienimuotoista Bed & Breakfast -toimintaa.

Tarjous 3

- Kauppahinta 165 000€
- Ehtona lainan saanti 1.7.2026 mennessä ja uusi kuntotarkastus.
- Käyttötarkoitus pelkästään asumiseen.

Tarjous 4

- Kauppahinta 108 000€
- Ei ehtoja.
- Käyttötarkoituksena virkistys-, kulttuuri- ja juhlatapahtumat sekä kahvila-, catering-, ja antiikkimyymälätoiminta yksityis- ja yritysasiakkaille. Mahdollisesti myöhemmin asuinkäyttöön.

Tarjous 5

- Kauppahinta 180 000€
- Ei ehtoja.
- Käyttötarkoitus ensisijaisesti omaan asuinkäyttöön, päärakennuksessa myös sivutoimista liiketoimintaa, kuten koulutuksia, johtoryhmäpäiviä ja pienimuotoisia tilaisuuksia. Kulttuuriin ja historiaan liittyvää toimintaa, kuten lukupiirejä, taide- ja keskustelutilaisuuksia. Kesäkaudella pihapiiriin pop up -kahvilaa, puistojoogaa, kirpputoritapahtumia tai pienpanimoiden pop up-tapahtumia. Punainen tupa majoituskäyttöön.

Tarjousten yhteenveto sekä korjaussuunnitelmat ovat päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Myytävä alue, rakennuslupa ja kaupan ehdot

Myytävä alue on noin 1,073 ha.

Kunta on hakenut kohteelle 9.12.2025 poikkeamisluvan. Rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan 9.12.2025 § 122, joka on lainvoimainen 23.1.2026 ja voimassa 23.1.2028 saakka. Ostajan tulee hakea rakentamislupaa poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana 23.1.2028 mennessä. Poikkeamispäätös on päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Mikäli rakennuksen tuleva käyttötarkoitus poikkeaa 9.12.2025 myönnetystä poikkeamisluvasta, tulee ostajan hakea uusi poikkeamislupa.

Mikäli ostaja ei tarvitse yritystilaa tai ostajan ei ole mahdollista harjoittaa rakennuksissa yritystoimintaa, rakentamislupa voidaan myöntää ainoastaan asuinkäyttöön.

Kiinteistön arvo

Kirkkonummen kunta on tilannut arviolausunnon kuntalain 130 §:n mukaista kiinteistönluovutusta varten kiinteistön 257-449-2-671 määräalasta rakennuksineen. Kiinteistöarviolausunnon mukaan kohteen markkina-arvo arvopäivänä 29.8.2025 on 215 000 € +/- 20% eli 172 000 € – 258 000 €. Arviolausunto on päätöksen oheisaineistossa.

Valmistelun esitys kohteen myymiseksi

Kunnalla ei ole tiedossa sopivaa käyttöä em. kokonaisuudelle eikä mahdollisuutta korjata kokonaisuutta asianmukaisella tavalla. Rakennusten säilyttämiseksi ja niiden entisöimiseksi sekä ylläpitokulujen hallinnan kannalta on perusteltua myydä em. kokonaisuus ostajalle, jolla on resurssit entisöidä rakennus takaisin käyttökuntoiseksi sekä ylläpitää rakennusta asianmukaisesti.

Valmistelu esittää, että kiinteistö myydään kiinteistöarviolausunnon mukaisen (kuntalaki 130§) markkina-arvon mukaisella summalla ensisijaisesti tarjouksen 1 tehneelle 185 200€ myyntihinnalla sekä toissijaisesti tarjouksen 2 tehneelle myyntihinnalla 185 000€, mikäli ensisijaisen ostajan kaupan ehdot eivät täyty, sekä kolmantena tarjouksen 5 tehneelle myyntihinnalla 180 000€, mikäli edellä mainittujen ostajien kaupat jäisivät toteutumatta.

Tarjousten tarkempi vertailu on esitetty tarjousten yhteenveto-oheisaineistossa.

Liitteet:

- Kauppakirja
- Kauppakirjan liitekartta

Oheisaineisto:

- Myyntiesite 9.2.2026
- Poikkeamispäätös 9.12.2025
- Tarjousten yhteenveto (ei julkinen)
- Tarjous 1 kunnostus- ja käyttötarkoitussuunnitelma (ei julkinen)
- Tarjous 4 kunnostussuunnitelma (ei julkinen)
- Tarjous 5 kunnostussuunnitelma (ei julkinen)
- Kiinteistöarvio 29.8.2025, Welado Oy (ei julkinen)
- FCG PIMA (pilaantuneen maan) toimenpideraportti 2026
- FCG PIMA (pilaantuneen maan) tutkimusraportti 2025
- Kuntotarkastus 31.7.2025 Insinööri-toimisto Hirvilampi Oy
- Asiantuntijalausunto Punainen tupa 2023, Raksystems Insinööri-toimisto Oy
- Kuntoarvio Navalán kartanon päärakennus 2021, Raksystems Insinööri-toimisto Oy
- Kuntoarvio Navalán kartanon Punainen tupa 2021, Raksystems Insinööri-toimisto Oy
- Kuntoarvio Navalán kartanon päärakennus 2019, Raksystems Insinööri-toimisto Oy
- Kuntoarvio Navalán kartano Punainen tupa 2019, Raksystems Insinööri-toimisto Oy
- Päärakennuksen rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 2017, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Päärakennuksen sisäilmamittaukset 2016, Vahanen Rakennusfysiikka Oy