

Försäljning av Navala gård med sidobyggnad, så kallade röda stugan

Kommunstyrelsen 22.04.2024 § 117

328/02.07.00/2024

Beredare	Fastighetschef Mia Nieminen, markanvändningsingenjör Aija Aunio fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar att 1 kommunen ansöker om undantagslov för att ändra användningsändamålet för Navalas huvudbyggnad och sidobyggnad från daghem till bostads- och affärsbyggnader samt för att i samma gårdsområde bygga sidobyggnader enligt förslaget i bilaga 2. 2 om undantagslov beviljas kan arealen för fastigheten 257-449-2-671, cirka 10 500 m ² , säljas enligt det i fastighetsvärderingen 4.4.2024 fastställda värdet enligt förhandlat förfarande utan anbudstävling till köpesumman 438 000 €. 3 kommundirektören ges rätt att göra mindre ändringar i innehållet i ansökan om undantagslov eller i andra grunder för fastighetsköpet man förhandlar om.
Behandling	Markanvändningsingenjör Aija Aunio presenterade ärendet vid sammanträdet. Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen var närvarande under behandlingen av denna paragraf. Ledamot Saara Huhmarniemi och ersättare Kim Männikkö anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet under tiden för behandlingen av och beslutsfattandet i detta ärende. Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att ledamot Matti Kaurila under diskussionens gång hade gett följande förslag till anvisning: Kommunstyrelsen ger som anvisning att man i samband med detaljplaneläggningen undersöker alternativet där gatuförbindelsen som byggs till Navala gård genomförs enligt den nuvarande förbindelsen via Kapakkatie. Förslaget till anvisning understöddes av Anna Sahiluoma, Timo Haapaniemi, Piia Aallonharja, Anneli Granström och Markus Myllyniemi. Förslaget till anvisning godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det. Markanvändningsingenjör Aija Aunio lämnade sammanträdet efter behandlingen av ärendet kl. 17.11.

Beslut Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt beslutsförslaget med följande anvisning: Kommunstyrelsen ger som anvisning att man i samband med detaljplaneläggningen undersöker alternativet där gatuförbindelsen som byggs till Navala gård genomförs enligt den nuvarande förbindelsen via Kapakattie.

Redogörelse Kommunstyrelsen godkände 25.3.2024 § 89 uppdatering av portföljsättningen av kommunens fastighetsbestånd 2024 samt försäljningsplan 2024-2035. De på Haapajärvis strand belägna Navala gård med sidobyggnad hör till de fastigheter som ska säljas, den så kallade C-portföljen. Båda byggnaderna har varit i daghemsbruk. Sedan daghemsverksamheten upphörde 2015 har huvudbyggnaden i huvudsak stått tom. Sidobyggnaden har efter att daghemsverksamheten upphört använts sedan 2019 av Veikkolan Kartanonteatteri enligt muntligt avtal.

På området gäller Kyrksläotts generalplan 2020, där båda byggnaderna anvisats som byggnader som ska skyddas. Haapajärvi är naturskyddsområde.

Byggnaderna med gårdsområden ingår i det anhängiga området för Eriksgårds detaljplan. Planutkastet (beredningsmaterialet) var framlagt hösten 2023. I planutkastet har man på gårdsområdet som bildas av byggnader som ska skyddas (sr) anvisat en tomt där man tillåter bostads- och affärsbyggande, och där miljön ska bevaras (AL/s). Intill AL/s-tomten har man föreslagit en egnahemshustomt (AO). Stranden har anvisats som rekreationsområde som blir i allmänt bruk (VL), se bilaga 1.

Man beräknar att planförslaget läggs fram på hösten (2024) och detaljplanen beräknas bli färdig för behandling för godkännande tidigast hösten 2025. Godkännande av planen förutsätter markanvändningsavtal.

Eftersom helheten som utgörs av Eriksgård och Navala gård är viktig med tanke på kulturen och rekreationsanvändningen, är kommunens mål att till området få företagsverksamhet som lämpar sig för den nuvarande, delvis offentliga karaktären. Då planområdet framskrider har planbeteckningen för objektet preciserats så att den bättre betjänar företagsverksamhet. Enligt utkastet till planförslaget 17.4.2024, se bilaga 2, har AL/s-tomten utvidgats och är nu 10 500 m² stor. Av Navala gårds huvudbyggnads yta (680 v-m²) kommer 30 % (alltså 204 v-m²) att vara affärsutrymme. Ny byggrätt anvisas om 120 v-m² för ett kombinerat bastu- och affärsutrymme och 120 v-m² för en ekonomibygnad.

Uppgifter om byggnaderna

Herrgårdens huvud- och sidobyggnad är byggd 1870. Byggnaderna är i två våningar med timmerstomme och oljeuppvärmning. På basis av underhållsbesiktning av konstruktionstekniken samt VVS- och elsystemen 2021 är byggnaderna enligt helhetsbedömning i regel i nöjaktigt skick. I samband med undersökningen beräknades reparationskostnaderna för åtgärderna som vidtas åren 2021-30 för huvudbyggnadens del uppgå till 225 000 € och sidobyggnadens del till 91 000 €, totalt 316 000 €. Ovan nämnda reparationer har inte gjorts, vilket innebär att den kända reparationsskulden för objektet vid bedömningstidpunkten är 316 000 €. Den faktiska reparationsskulden är större än det här.

I byggnaderna har man förutom skicket och konstruktionerna undersökt inneluften. I huvudbyggnadens flygel har man konstaterat skador i bottenbjälklaget och ytterväggen samt fukt i bottenbjälklagets isoleringsutrymme. Enligt underhållsbesiktningen måste åtminstone den

första våningens bottenbjälklag förnyas, dess lufttäthet förbättras och fönstren bytas ut. Det förekommer utmaningar med kvaliteten på inneluften i hela byggnaden. I mätningsrapporten 2016-2017 har man konstaterat förhöjda mikrobhalter. I undersökningarna har man också observerat strålsvamp och kreosot. I undersökningen av sidobyggnaden har man observerat rötskador i bottenbjälklagets träkonstruktioner och de nedre timren i timmerstommen.

Objektets underhållskostnader har under de senaste åren uppgått till 31 000 € - 38 000 €/år.

Beredningens förslag till försäljning av objektet

Kommunen har inte kännedom om någon lämplig användning för helheten ovan och inte möjlighet att renovera helheten på ändamålsenligt sätt. Med tanke på bevarandet och restaureringen av byggnaderna samt hanteringen av underhållskostnaderna är det motiverat att sälja helheten ovan till marknadspris till en köpare med ekonomiska och tekniska resurser att restaurera byggnaderna tillbaka till användbart skick.

Kyrksläotts kommun har beställt ett värderingsutlåtande för med 130 § i kommunallagen förenlig fastighetsöverlåtelse om fastighetens 257-449-2-671 areal inklusive byggnader, vilket innefattar tilläggsbyggrätt enligt den senaste planen. Enligt utlåtandet om fastighetsvärderingen är objektets marknadsvärde på värderingsdagen 4.4.2024 438 000 €. Värderingsutlåtandet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Beredningen föreslår att försäljningen förs framåt före planläggningen blir färdig, så att kommunen ansöker om undantagslov för att ändra användningsändamålet från daghem till bostads- och affärsbruk samt för ovan beskrivna bastu- och affärsutrymme samt ekonomibyggnad. Om undantagslovet beviljas och vinner laga kraft, kan objektet säljas genom förhandlat förfarande enligt priset i den opartiska värderarens utvärderingsutlåtande (kommunallagen 130 §). Det egentliga fastighetsköpet föreläggs kommunstyrelsen för godkännande som ett separat ärende.

Bilagor:

- Bilaga 1. 14.8-15.9.2023 framlagda utkastet till detaljplan för Eriksgård
- Bilaga 2. 17.4.2024 daterade planen för Eriksgård (utkastet till planförslag)
- Bilaga 3. Situationsplan

Tilläggsmaterial:

- Värderingsutlåtande 4.4.2024, Welado Oy
- Underhållsbesiktning Navala gårds huvudbyggnad 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Konstruktions- och fuktteknisk underhållsbesiktning av huvudbyggnaden 2017, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Inneluftsmätningar i huvudbyggnaden 2016, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Expertutlåtande om röda stugan 2023, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Underhållsbesiktning Navala gårds röda stuga 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy