

Försäljning av Pellava, outbrutet område av fastighet 257-496-0001-0267 inklusive byggnader
Kommunstyrelsen 09.06.2025 § 218
474/10.00.02/2025

Beredare	Fastighetschef Mia Nieminen, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar 1 godkänna det bifogade köpebrevet för fastighetsköp som gäller fastigheten Pellava (adr. Volsvägen 76, 02400 Kyrkslätt) 257-496-1-267 inklusive byggnader. Avtalet ska undertecknas inom tre månader från dess lagakraftvunnna beslut om godkännande. 2 godkänna att fastigheten säljs till den köparkandidat (budgivare nummer 3) som lämnat ett köpeanbud på 83 500 € på Huutokaupat.com. 3 berättiga kommundirektören att göra smärre justeringar i köpebrevets villkor och befullmäktigar kommundirektören att underteckna köpebrevet.
Behandling	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
Redogörelse	Kommunstyrelsen har 25.3.2024 (§ 89) godkänt uppdateringen av portföljsättningen av kommunens fastighetsbestånd 2025 samt 17.3.2025 (§ 91) uppdateringen av försäljningsplanen 2025–2035. Fastigheten Pellava 257-496-1-267 hör till de fastigheter i portfölj C som man ska avstå ifrån, den s.k. C1-portföljen med fastigheter som man avstår från genom försäljning. Pellava ligger i Lindal på bara 1,5 km avstånd från Kyrksläotts centrum. Pellava är byggd år 1902 och är en skyddad byggnad som inte får rivas. Underhållskostnaderna för byggnaden är ca 4 000 € per år. Poliskonstapel Johan Gestrin lät bygga Lindahl 1902 och byggnaden har utvidgats på 1920- och 1950-talet. Kyrksläotts kommun köpte fastigheten år 1966. På 2000-talet har familjegruppsdaghemmet Pellava haft sin verksamhet på fastigheten. Senare var byggnaden tillfälligt som paus- och verksamhetslokal för hemvård åren 2007–2012. Efter det har byggnaden stått tom. Ytan har inte kontrollmätts, och den kan därför rentav väsentligt avvika från omfattande ytor enligt nuvarande bestämmelser. I huset finns 187 m² lägenhetsyta, ingen bostadsyta. Vid ingången på nedre våningen finns en glasveranda och ett vindfång. På första våningen finns tre rum, ett badrum, en separat toalett samt ett kök och ett pannrum. Från det stora vardagsrummet finns det en annan utgång. På övre våningen finns två rum och en vestibul samt

garderobutrymme. Rummen på övre våningen är till sin rumshöjd inte officiella, utan är cirka 2 meter höga.

Efter styckningen är tomten 1153 m² stor.

Objektet har beviljats undantagslov för ändring av byggnadens användningsändamål från daghem (195 v-m²) till bostadsbyggnad med en byggnad och utvidgning av den, totalt 250 v-m², samt byggande av en ekonomibyggnad 50 v-m². Bygglov ska sökas senast 4.6.2026. Om bygglovet ska begäras utlåtande av Västra Nylands landskapsmuseum.

Beslutet om undantag ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Byggnadens skick

Byggnadens skick har undersökts flera gånger, senaste gång åren 2024 och 2023. Skicket har i huvudsak varit i klassen nöjaktigt/försvärligt. Det har också gjorts mikrobundersökningar i byggnaden åren 2014 och 2011. Vid undersökningarna har man observerat fukt-, mikrob- och rötskador samt PAH-föreningar.

Objektet kräver omfattande renoveringsåtgärder. Det har rekommenderats att man låter en planerare som är specialist i motsvarande reparationer göra upp reparationsplanen och att man låter vidta korrigerande åtgärder enligt reparationsplanen. Kartläggningen av asbest och skadliga ämnen ska göras före rivningsarbetena. Förbättring av kvaliteten inomhusluften på objektet kräver omfattande byggnadstekniska åtgärder och reparationer.

Konditionsbedömningen och konditionsundersökningen samt mikrobundersökningarna ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Försäljningspris

Fastigheten var offentligt till salu på auktion på Huutokaupat.com 3.4–11.5.2025. Utgångspriset var 30 000 €. Det inkom 12 kontakttaganden om fastigheten, man höll 3 allmänna visningar och en (1) privat visning. Anbudsgivarna var 7. De två budgivare som lämnat det högsta anbudet uteslöts på grund av avslag på lån och alltför höga renoveringskostnader.

Det skriftliga anbudet av den som lämnat det tredje högsta anbudet är 83 500 €. Den som lämnat det tredje högsta anbudet har både ekonomiska och tekniska resurser att köpa och iståndsätta fastigheten. Köparen iståndsätter objektet antingen för ett privat daghem eller för boende.

Köparens kontaktuppgifter ingår som tilläggsmaterial till beslutet (publiceras inte).

Beredningens förslag till försäljning av objektet

Kommunen har inte kännedom om någon lämplig användning för fastigheten Pellava och inte möjlighet att renovera helheten på ändamålsenligt sätt. Med tanke på bevarande och restaurering av byggnaden samt hantering av underhållskostnaderna är det motiverat att sälja den ovan nämnda helheten till köparen, som har ekonomiska och tekniska resurser samt kompetens att i samarbete med museiverket

restaurera byggnaden så att den åter kan användas samt upprätthålla byggnaden på adekvat sätt.

Den köpare som i auktionen lagt bud på objektet (budgivare nummer 3) har ovan nämnda förutsättningar och resurser att istandsätta och upprätthålla byggnaden på adekvat sätt. Beredningen föreslår att fastigheten säljs till köparen till priset 83 500 €.

Bilagor

Köpebrevsutkast Pellava

Tilläggsmaterial till beslutet

Köparnas kontaktuppgifter (publiceras inte)
Försäljningsbroschyr 10.4.2025
Beslut om undantag 23.4.2024
Karta över läget
Konditionsundersökning Raksystems 2024
Konditionsgranskning RS3 Raksystems 2023
inomhuslufts- och byggnadsteknisk undersökning Vahanen 2014
Inomhusluftsrapport Sweco 2014
Inomhusluftsrapport Vahanen 2011