

Försäljning av Kesälä, outbrutet område av fastighet 257-476-4-252 inklusive byggnader

Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 70

152/10.00.02/2025

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 Kesälä (adr. Stenbrovägen 20, 02400 Kyrkslätt) 257-476-4-252 inklusive byggnader. Köpebrevet ska undertecknas inom två månader från dess lagakraftvunna beslut om godkännande. 2 godkänna att fastigheten säljs till köpesumman 212 000 € till den köparkandidat som lämnat köpanbud 2. 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 godkände 25.3.2024 § 89 uppdatering av portföljsättningen av kommunens fastighetsbestånd 2024 samt försäljningsplan 2025–2035. Fastigheten Kesälä 257-476-4-252 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. Kesälä är en fastighet på 3 000 m ² som ligger i Vecklax och där det ligger en skyddad timmerbyggnad som blivit färdig år 1911. Lägenhetsytan på byggnadens första och andra våning är sammanlagt 230 m ² och vindens bruttoyta 56 m ² . Kesälä har under årens lopp bl.a. tjänat som villa, bas för finländska gränsbevakare, vilohem och barnhem. Under senare årtionden har byggnaden använts av en byaförening och medborgarinstitutet samt som daghem. Under de senaste åren har byggnaden stått tom med basvärme och kräver totalrenovering. Byggnadstekniskt är objektet i huvudsak i bra skick. På fastigheten finns brunnsvatten och en sluten tank för avloppsvatten samt direkt elvärme. Då byggnaden står tom är underhållskostnaderna för den ca 7 300 €/år. Bygganden har ingen egen strandlinje, stranden är i allmänt bruk.

Kesälä har tidigare tjänat i offentligt bruk på den s.k. y-tomten, varför kommunen har som mål att få företagsverksamhet på fastigheten. Därför ska minst 75 v-m² av byggnadens lokaler vara samlings- eller affärslokaler.

Beslutet om undantag ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Uppgifter om byggnaden:

7 rum + kök + badrum + wc + förråd + tamburutrymmen + terrass + vind
Bostadsutrymmenas yta 203 m²
Övriga utrymmens yta 5 m²
Total yta 259 m²

Byggnaden består av två våningar och ett vindsutrymme:

Våning 1: Vindfång, tambur, tre rum, kök och badrum.

Våning 2: Utöver entréhallen fyra rum, wc och fyra förrådsutrymmen.

Vindsutrymmet: Möjligheter till extra utrymmen.

Byggnadens skick

Byggnadens skick har undersökts år 2015, 2020 och 2025. Skicket har i huvudsak varit i klassen nöjaktigt. Den senaste konditionsundersökningen har gjorts 12.2.2025, och undersökningsresultaten av den motsvarar tidigare undersökningsresultat. Dessutom har en mikrobundersökning gjorts i byggnaden år 2024.

I byggnaden har det konstaterats mörka fläckar på vissa ställen samt röt- och insektsskador i trästrukturerna i bottenbjälklaget och kryputrymmet. I kryputrymmena finns byggavfall. Stöden för konstruktionerna och avloppen är ställvis bristfälliga. I materialprover som tagits nedre och övre vägen från isoleringsutrymmet i bottenbjälklagskonstruktionen har ingen mikrobväxt upptäckts.

Den tekniska livslängden för bottenbjälklaget (50 år) har överskridits. Bottenbjälklagskonstruktionen har ställvis förnyats / reparerats.

Konditionsbedömningarna och konditionsundersökningarna samt mikrobundersökningen ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Villkor för bygglov

Kommunen har ansökt om undantagslov för objektet, varvid objektet kan användas både som bostad och som affärslokal. Undantagslov har beviljats 22.12.2023.

I byggnaden ska det placeras minst 75 v-m² företagslokaler. När bygglovet är godkänt ändras användningsändamålet till bostadsbyggnad, varav minst 75 v-m² ska vara samlings- eller affärslokaler.

Första våningen kan fördelas mellan olika funktioner, och i byggnaden finns en möjlighet att ordna ingånar på två olika ställen.

På fastigheten kan man också bygga t.ex. en bastu på högst 30 v-m².

Beslutet om undantag ingår som tilläggsmaterial till beslutsförslaget.

Bygglov ska lämnas in senast 23.1.2026.

Rättigheter som gäller fastigheten:

- 4 m bred vägrätt på området för fastighet 257-476-4-7
 - rätt till brunnen, som ligger vid vägen som leder till fastigheten
- Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.

Fastighetens värde

Kyrksläpps kommun har beställt ett värderingsutlåtande för med 130 § i kommunallagen förenlig fastighetsöverlåtelse om fastighetens 257-476-4-252 areal inklusive byggnader, vilket innefattar tilläggsbyggrätt. Enligt utlåtandet om fastighetsvärderingen är objektets marknadsvärde på värderingsdagen 3.5.2024 210 000 €. Värderingsutlåtandet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Fastigheten har offentligt varit till salu på Etuovi och Oikotie. Kommunen har kontaktats 43 kontakter angående fastigheten, och det har hållits 16 visningar. Kommunen har fått tre skriftliga anbud av köparkandidaterna.

Inkomna anbud och villkor för anbuderna

Anbud 1

- Köpesumma 220 000 €.
- Anbudet i kraft till och med 15.4.2025.
- Flera villkor, villkoren i anbudet.
- Anbudet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Anbud 2

- Köpesumma 212 000 €.
- I anbudet har det ingått ett villkor som uppfyllts 4.3.2025.
- Anbudet, affärsverksamhetsplanen, konceptet och sammandraget ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Anbud 3

- Köpesumma 180 000 €.
- Anbudet är i kraft till och med 10.3.2025 kl. 16.00.
- Flera villkor, villkoren i anbudet.
- Anbudet och affärsverksamhetsplanen ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Bedömning av innehållet i anbuderna

Bedömningen av innehållet i anbuderna ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Beredningens förslag till försäljning av objektet

Kommunen har inte kännedom om någon lämplig användning för fastigheten Kesälä 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 i enlighet med villkoret i beslutet om undantag samt upprätthålla byggnaden på adekvat sätt.

Målet med beredningen av försäljningen av Kesälä har varit att fastigheten ändras till företagslokal, vilket möjliggör utveckling av serviceutbudet på Kyrksläpps kommuns område.

Företagsverksamheten hos alla de köparkandidater som lämnat anbud är lämplig för fastigheten och utvidgar den service som erbjuds i kommunens område. Köparkandidat 2:s anbud erbjuder kommuninvånarna den mångsidigaste företagsverksamheten och det bredaste servicebudet, bibehåller Kesälä som en plats som är öppen för alla samt stöder bysamhällets behov. I anbuden 1 och 3 ingår flera villkor, i anbud 2 endast ett villkor, som uppfyllts 4.3.2025. Köparkandidat 2:s anbud är över det begärda priset och kan från och med 4.3.2025 godkännas direkt utan villkor.

Beredningen föreslår att fastigheten säljs till försäljningspriset 212 000 €, som överskrider marknadsvärdet 210 000 € enligt värderingsutlåtandet om fastigheten (kommunallagen 130 §) till köpare 2, som föreslås i beslutsförslaget.

Bilagor till beslutet:

- Bilaga 1 Köpebrev

Tilläggsmaterial till beslutet:

- Tilläggsmaterial 1 Försäljningsbroschyr 13.2.2025
- Tilläggsmaterial 2 Beslut om undantag 12.12.2023
- Tilläggsmaterial 3 Kartutdrag 6.2.2025
- Tilläggsmaterial 4 Karta över läget 18.2.2025
- Tilläggsmaterial 5 Fastighetsvärdering 3.5.2024 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 6 Konditionsbedömning Sustera 12.2.2025
- Tilläggsmaterial 7 Konditionsundersökning Mikrober Raksystems 13.3.2024
- Tilläggsmaterial 8 Konditionsundersökning RS15 Raksystems, Byggnadsteknik, VVS- och elsystem 7.7.2020
- Tilläggsmaterial 9 Konditionsundersökning RS3 Raksystems, 6.11.2015
- Tilläggsmaterial 10 Köpanbud 1 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 11 Köparnas kontaktuppgifter 1 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 12 Köpanbud och köparnas kontaktuppgifter 2 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 13 Affärsverksamhetsplan köpanbud 2 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 14 Sammandrag köpanbud 2 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 15 Koncept köpanbud 2 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 16 Köpanbud 3 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 17 Affärsverksamhetsplan köpanbud 3 (publiceras inte)
- Tilläggsmaterial 18 Anbudsjämförelse (publiceras inte)

- Tilläggsmaterial 19 Uppfyllande av villkoren i köparkandidat 2:s anbud (publiceras inte)