

Försäljning av Navala gård och den röda sidobostaden, fastighet 257-449-2-671

Kommunstyrelsen 13.10.2025 § 318

328/02.07.00/2024

Beredare	Fastighetschef Mia Nieminen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar 1 sälja ett outbrutet område inklusive byggnader av fastigheten Navala gård (adress Navalavägen 19, 02880 Kyrkslätt) 257-449-2-671 till den kandidat som lämnat köpanbud 2 på de villkor som ingår i det bifogade köpebrevet. Köpvillkoren ska uppfyllas och köpebrevet undertecknas senast 28.02.2026. 2 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 beslutsförslaget.
Redogörelse	Kommunstyrelsen har 25.3.2024 (§ 89) godkänt uppdateringen av portföljsättningen av kommunens fastighetsbestånd samt 17.3.2025 (§ 91) uppdateringen av försäljningsplanen 2025–2035. Fastigheten Navala 257-449-2-671 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. Navala gård och sidobyggnaden, som ligger vid Haapajärvi strand, har använts som daghem. Sedan daghemsverksamheten upphörde 2015 har huvudbyggnaden i huvudsak stått tom. Sidobyggnaden har efter att daghemsverksamheten upphört använts åren 2019–2024 av Veikkolan Kartanonteatteri enligt muntligt avtal. Sedan hösten 2024 står byggnaderna tomma.

Byggnadernas skick

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/försvärligt skick.

I byggnaderna har man förutom skicket och konstruktionerna undersökt inneluften. I huvudbyggnaden 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, och i mätningsrapporten har det konstaterats förhöjda

mikrobmängder. På objektet förekommer såväl fukt-, mögel- och mikroskador. 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.

Planläggning av området och byggnadernas skyddsstatus

På området gäller Kyrkslätts generalplan 2020, där båda byggnaderna anvisats som byggnader som ska skyddas. Byggnaderna får inte rivas. I reparations- och ändringsarbeten ska man bevara byggnadernas kulturhistoriska värden och särdrag. Dessutom ska man be ett utlåtande av museimyndigheten.

Byggnaderna med gårdsområden ingår i det anhängiga området för Eriksgårds detaljplan. I planutkastet har en AO/s-tomt anvisats på det gårdsområde som bildats av de byggnader som ska skyddas (sr). Stranden har anvisats som rekreationsområde som blir i allmänt bruk (VL). Enligt planbestämmelsen är området ett landskapsmässigt värdefullt område som ska bevaras öppet och som inte får inhägnas.

Den del av område på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad forn lämning har utmärkts på området. Utgrävning, täckning och ändring av området eller andra ingrepp är förbjudna med stöd av lagen om fornminnen. Man begära ett utlåtande av museimyndigheten om åtgärder och planer som gäller området.

Haapajärvi är naturskyddsområde.

Erhållna anbud

Anbud 1

- Köpesumma 0 €.
- Anbudet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Anbud 2

- Köpesumma 180 000€.
- Anbudet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Bedömningen av innehållet i anbuden ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Området till salu, bygglov och köpvillkor

Området till salu är cirka 1,073 ha.

Kommunen har ansökt om undantagslov för objektet 18.6.2024. Undantagslovet fordrar att den nya ägaren har företagsverksamhet på första våningen i huvudbyggnaden (minst 30 % affärs- och serviceverksamhet) och på andra våningen i huvudbyggnaden boende och i sidobostäderna boende. I undantagslovet ingår också tilläggsbyggrätt och parkeringsplatser. Köparen ska söka bygglov senast 30.7.2026.

Om köparen inte behöver företagsutrymmet eller köparen inte har möjlighet att driva företagsverksamhet i byggnaderna kan man från och med 9.6.2025 avvika från beslutet så att byggnaderna kan tas i bostadsbruk.

I helheten till salu enligt anbud 2, som kommunen fått, ingår de nuvarande byggnaderna inklusive jordgrunden samt bygg rätt till en bastubyggnad. Den omfattande tilläggsbygg rätten eller stora parkeringsområden enligt det tidigare undantagslovet behövs inte.

Villkoret i anbud 2 är att kommunen beviljar nytt undantagslov för bostadsbruk av huvudbyggnaden samt bostads- och företagsbruk av sidobyggnaden. Sidobyggnadens företagsbruk är avsett för kortvarig uthyrning och caféverksamhet. Kommunen söker och beviljar köparen ett nytt undantagslov före affären.

Fastighetens värde

Kyrksläotts kommun har beställt ett värderingsutlåtande för med 130 § i kommunallagen förenlig fastighetsöverlåtelse om fastighetens 257-449-2-671 areal inklusive byggnader. Enligt utlåtandet om fastighetsvärderingen är objektets marknadsvärde på värderingsdagen 29.8.2025 215 000 € +/- 20%, det vill säga 172 000 € – 258 000 €. Värderingsutlåtandet ingår som tilläggs material till beslutet.

Beredningens förslag till försäljning av objektet

106 har varit intresserade av helheten i Navala och 32 av dem har sett på objektet. Ingen företagare har varit beredd att köpa fastighetens huvudbyggnad för företagsbruk. Huvudbyggnaden lämpar sig inte för företagsverksamhet eftersom företag inte får lån för en byggnad i det skick som den är och eftersom företagsverksamheten inte klarar av att producera tillräckligt med inkomster i huvudbyggnaden för att täcka utgifterna. Däremot har det förekommit intresse för bostadsbruk av huvudbyggnaden.

Kommunen har av ovan nämnda skäl 9.6.2025 beslutat öppna för möjligheten vid försäljningsförhandlingarna till enbart bostadsbruk för att hitta en ny ägare till objektet. Detta har lett till två anbud.

Kommunen har inte kännedom om någon lämplig användning för helheten ovan och inte möjlighet att renovera helheten på ändamålsenligt sätt. Med tanke på bevarande och restaurering av byggnaderna samt hantering av underhållskostnaderna är det motiverat att sälja den ovan nämnda helheten till den köpare som har resurser att restaurera byggnaden så att den åter kan användas samt upprätthålla byggnaden på adekvat sätt.

Beredningen föreslår att fastigheten säljs till summan 180 000 € som stämmer överens med marknadsvärdet enligt värderingsutlåtandet om fastigheten (kommunallagen 130 §) till köpare 2.

I enlighet med stadgan för von Wahlbergs fond, som godkänts av kommunfullmäktige 30.10.2023 § 83, kan högst 20 % av försäljningsinkomsterna från detaljplanerade tomter genom separat beslut av kommunstyrelsen styras till fondens kapital, men detta gäller inte byggnader till salu.

Bilagor:

- Köpebrev
- Kartbilaga till köpebrev

Kompletterande material:

- Försäljningsbroschyr 21.7.2025

- Beslut om undantag 18.6.2024
- Fastighetsutlåtande 29.8.2025, Welado Oy (publiceras inte)
- Köpanbud 1 (publiceras inte)
- Kontaktuppgifter till köpare 1 (publiceras inte)
- Köpanbud 2 (publiceras inte)
- Kontaktuppgifter till köpare 2 (publiceras inte)
- Anbudsjämförelse (publiceras inte)
- PIMA undersökningsrapport FCG 2025
- Konditionsgranskning 31.7.2025 Insinööritoimisto Hirvilampi Oy
- Expertutlåtande röda stugan 2023, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Underhållsbesiktning Navala gårds huvudbyggnad 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Underhållsbesiktning Navala gårds röda stuga 2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Konstruktions- och fuktteknisk underhållsbesiktning av huvudbyggnaden 2017, Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Inneluftsmätningar i huvudbyggnaden 2016, Vahanen Rakennusfysiikka Oy

Beslutshistoria

Kommunstyrelsen 22.4.2024 § 117