

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

Kommunstyrelsen 30.03.2026 § 80

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 i första hand till den anbudsgivare som lämnat köpanbud 1 på de villkor som ingår i det bifogade köpebrevet till köpesumman 185 200 €, 2. sälja det outbrutna område inklusive byggnader av fastigheten Navala gård 257-449-2-671 i andra hand till den anbudsgivare som lämnat köpanbud 2 till köpesumman 185 000 € ifall köpet enligt beslutspunkt 1 inte förverkligas, 3. sälja det outbrutna område inklusive byggnader av fastigheten Navala gård 257-449-2-671 till den anbudsgivare som lämnat köpanbud 5 till köpesumman 180 000 € ifall köpet enligt beslutspunkt 1 och 2 inte förverkligas, 4. att köpvillkoren ska uppfyllas och att köpebrevet ska undertecknas inom 2 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft 5. berättiga kommundirektören att göra smärre justeringar i köpebrevets villkor och befullmäktiga kommundirektören att underteckna köpebrevet.
Behandling	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen redogjorde för ärendet vid sammanträdet. Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att det under diskussionen hade getts ändrings- och anvisningsförslag enligt följande: Ändringsförslag (Kim Åström): Beslutspunkterna 2 och 3 stryks. Motivering: Det är inte ändamålsenligt att i detta skede fastställa en prioritetsordning för andra än det anbud som godkänns, med beaktande av att situationen och anbudens giltighet kan förändras innan ett eventuellt godkännande av ett annat anbud blir aktuellt. Ändringsförslaget understöddes av Anna Sahiluoma, Sari Haapasaari och Urho Blom. Kim Åströms ändringsförslag godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Anvisningsförslag (Anna Sahiluoma):

Kommunstyrelsen ger som anvisning att det i köpebrevet ska införas ett villkor om att köparens avsikt är att renovera byggnaden för det användningsändamål som anges i köpebrevet, i enlighet med de beslut och anvisningar som utfärdas av myndigheterna.

Anvisningsförslaget understöddes av Sari Haapasaari, Viveca Lindgren, Kim Åström, Urho Blom och Jani Kähkönen.

Förslaget till anvisning godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt

1

sälja ett outbrutet område inklusive byggnader av fastigheten Navala gård (adress Navalavägen 19, 02880 Kyrkslätt) 257-449-2-671 i första hand till den anbudsgivare som lämnat köpeanbud 1 på de villkor som ingår i det bifogade köpebrevet till köpesumman 185 200 €,

2

att köpevillkoren ska uppfyllas och att köpebrevet ska undertecknas inom 2 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft

3

berättiga kommundirektören att göra smärre justeringar i köpebrevets villkor och befullmäktiga kommundirektören att underteckna köpebrevet.

Därtill beslutade kommunstyrelsen ge som anvisning att det i köpebrevet ska införas ett villkor om att köparens avsikt är att renovera byggnaden för det användningsändamål som anges i köpebrevet, i enlighet med de beslut och anvisningar som utfärdas av myndigheterna.

Redogörelse

Kommunstyrelsen godkände 9.2.2026 (§ 31) portföljsättningen av kommunens fastighetsbestånd 2026 samt försäljningsplan 2026–2035. 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.

Kommunstyrelsen beslutade 13.10.2025 § 318 sälja fastigheten Navala gård till summan 180 000 €. Köparen meddelade i januari 2026 att hen blir tvungen att häva köpet, varmed fastigheten åter lades ut till försäljning.

Helheten som var till salu publicerades på nytt i Etuovi och Oikotie 4.2.2026. Under försäljningsperioden fick objektet 6 433 besökare i Oikotie och 4 540 besökare i Etuovi. 70 personer tog kontakt och 18 visningar hölls. Den lämnades in 6 st. köpanbud.

Erhållna anbud

Anbud 1

- Köpesumma 185 200 €.

- Villkor är att lån beviljas senast 30.4.2026.

- Användningsändamålet är i första hand bostadsbruk, men även företagsverksamhet och uthyrning av lokalerna för festbruk samt eventuell uthyrning av röda stugan för inkvartering.

Anbud 2

- Köpesumma 185 000 €.
- Inga villkor.
- Byggnaderna i första hand för bostadsbruk, småskalig Bed & Breakfast-verksamhet i röda stugan.

Anbud 3

- Köpesumma 165 000 €.
- Villkor är att lån beviljas senast 1.7.2026 och en ny granskning av byggnadernas skick.
- Användningsändamål enbart boende.

Anbud 4

- Köpesumma 108 000 €.
- Inga villkor.
- Användningsändamålet är rekreations-, kultur- och festarrangemang samt café-, catering- och antikbutiksverksamhet för privata och företagskunder. Möjligtvis senare för bostadsbruk.

Anbud 5

- Köpesumma 180 000 €.
 - Inga villkor.
- Användningsändamålet är i första hand eget boende, och i huvudbyggnaden även bisysslebaserad affärsverksamhet såsom utbildningar, ledningsgruppsdagar och småskaliga evenemang. Verksamhet med anknytning till kultur och historia, såsom läsecirklar, konst- och samtalstillfällen. Under sommarsäsongen kan gårdsområdet användas för pop up-café, park-yoga, loppmarknader eller småbryggeriers pop up-evenemang. Röda stugan för inkvarteringsbruk.

Sammandrag av anbuden och reparationsplaner ingår som tilläggsmaterial till beslutsförslaget.

Området till salu, bygglov och köpvillkor

Området till salu är cirka 1,073 ha.

Kommunen har ansökt om undantagslov för objektet 9.12.2025. Byggnads- och miljönämnden beviljade undantagslov 9.12.2025 § 122, vilket har vunnit laga kraft 23.1.2026 och är i kraft till och med 23.1.2028. Köparen ska ansöka om bygglov medan beslutet om undantag är i kraft, dvs. senast 23.1.2028. Beslutet om undantag ingår som tilläggsmaterial till beslutsförslaget.

Om den framtida användningen av byggnaden avviker från det undantag som beviljades 9.12.2025, ska köparen ansöka om ett nytt undantagslov.

Om köparen inte behöver en företagslokal eller om det inte är möjligt för köparen att bedriva företagsverksamhet i byggnaderna, kan bygglov beviljas endast för bostadsändamål.

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 tilläggsmaterial till beslutet.

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 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 för ett belopp som motsvarar marknadsvärdet enligt fastighetsvärderingsutlåtandet (kommunallagen 130 §), i första hand till den som lämnat anbud 1 för ett försäljningspris om 185 200 €, och i andra hand till den som lämnat anbud 2 för ett försäljningspris om 180 000 €, om villkoren för affären med den primära köparen inte uppfylls. Som tredje alternativ föreslås försäljning till den som lämnat anbud 5 för ett försäljningspris om 180 000 €, om affärerna med de ovan nämnda köparna inte skulle genomföras.

Närmare jämförelse av anbuden framgår ur sammandraget av anbuden, som ingår som tilläggsmaterial.

Bilagor:

- Köpebrev
- Kartbilaga till köpebrev

Kompletterande material:

- Försäljningsbroschyr 9.2.2026
- Beslut om undantag 9.12.2025
- Sammandrag av anbuden (inte offentligt)
- Anbud 1 iståndsättningsplan och plan över användningsändamålet (inte offentligt)
- Anbud 4 iståndsättningsplan (inte offentligt)
- Anbud 5 iståndsättningsplan (inte offentligt)
- Fastighetsvärdering 29.8.2025, Welado Oy (inte offentligt)
- Konditionsgranskning 31.7.2025 Insinööritoimisto Hirvilammi 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