

## Kymsote-Kiinteistöt Oy:n hakemukset aravarajoitusten vapauttamisesta ja purkuluvasta

3164/10.04.06/2022

### Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 327

**Valmistelija:** toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kymsote-Kiinteistöt Oy on jättänyt Sairaalanmäentie 5-7:n osalta kaksi hakemusta eli aravarajoitusten vapauttamisesta ja purkuluvasta.

Kohde sijaitsee osoitteessa Sairaalanmäentie 5-7, Sairaalamäki. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 25.4.2041 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä. Rakennusten lukumäärä on kaksi. Kohteen asuntojen lukumäärä on 57, rakennusten valmistumisvuodet ovat 1973 ja 1975, tämänhetkinen käyttöaste on 50,88 % ja vuoden kesikäyttöaste on 56,14 %. Vapauttamista sekä purkulupaa haetaan kaikille rakennuksille. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on myynti vuokrakäyttöön. Hakemuksen perusteluissa kohde ei vastaa nykyisiä vaatimuksia ja on peruskorjauksen tarpeessa. Jatkossa vuokralaisten nykyinen vuokrasuhde jatkuu.

Kymsote-Kiinteistöt Oy:n hakemusten perustelut aravarajoitusten vapauttamisesta ja purkuluvasta ovat samansisältöiset. Yhtiö perustelee hakemuksiaan sillä, että asuntojen tarve alueella on vähentynyt merkittävästi Pohjois-Kymen sairaalan toimintojen siirryttyä alueelta Kouvolan keskustan läheisyydessä sijaitsevaan Ratamo-keskukseen. Lisäksi asuntojen käyttöaste on alle 60 % eikä tällä hetkellä ole nähtävissä että käyttöaste tulisi nousemaan lähitulevaisuudessa, yhtiön arvion mukaan kohteen merkittävä vajaakäyttö tulee olemaan pysyvää nykyisillä rajoituksilla. Yhtiön mielestä rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntovuokrauksen laajentamisen vapaaseen markkinaan, jolloin käyttöasteen nostaminen olisi nykyistä paremmin mahdollista. Lisäksi matala käyttöaste ei mahdollista tällä hetkellä rakennusten ja asuntojen korjaustöitä, mitkä olisivat välttämättömiä kohteen vetovoimaisuuden lisäämiseksi.

Kymsote-Kiinteistöt Oy:n purkulupahakemuksen liitteenä ei ole kuntoarviota, koska yhtiö laatii sitä parhaillaan. Kuntoarviota vastaavaa selvitystä kohteen kunnosta eikä kunnossapitosuunnitelmaa eli pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS) ei ole.

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) voi myöntää vapautuksen, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.

ARA voi myöntää purkuluvan, jos asunto tai talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Tai jos väestöltään vähenevällä alueella sijaitseva asunto tai suurin osa talon asunnoista on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tai purkamiseen on muu erityisen painava syy.

Kymsote-Kiinteistöt Oy:n ensisijainen tarkoitus on kohteen, Sairaalanmäentie 5-7, Sairaalamäki, myynti ja toissijainen tarkoitus on kohteen purku. Asuntojen tarve alueella on vähentynyt merkittävästi, kohteen tämänhetkinen käyttöaste on 51 %, vuoden kesikäyttöaste 56 % ja vajaakäytön ennakoitaan olevan pysyvää. Matala käyttöaste ei mahdollista tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa olevien rakennusten ja asuntojen korjaustöitä. Näillä perusteilla Kymsote-Kiinteistöt Oy:n hakemuksia voidaan puoltaa.

Lisätietoja: asuntosihteeri Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi ja toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää puoltaa Kymsote-Kiinteistöt Oy:n hakemuksia aravarajoituksista vapauttamisesta ja purkuluvasta.

**Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

---