

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemukset aravarajoituksista vapauttamiseksi

6288/10.04.06/2023

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 318

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kouvolan Asunnot Oy on jättänyt neljä hakemusta eli Utunmäentie 1 I, Utunmäentie 1 II, Utunmäentie 3 I ja Utunmäentie 3 II osalta aravarajoitusten vapauttamiseksi.

Kohteiden aravarajoitukset ovat voimassa 2025-2031 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä enää missään kohteessa. Kyseessä on neljä kerrostaloa, jotka ovat valmistuneet 1980-1987. Asuntojen lukumäärä on yhteensä 118. Kohteiden vuoden kesikäyttöasteet ovat välillä 54,6 %-79,7 %. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on joko säilyä omistajan vuokra-asuntoina tai purku. Hakemusten perusteluissa on, että kohteet eivät vastaa asumisen nykyisiä vaatimuksia. Kohteet ovat huonossa kunnossa, jatkossa vuokralaisten nykyinen vuokrasuhde jatkuu tai asuntoa tarjotaan muista kohteista.

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemusten perustelut aravarajoituksista vapauttamiseksi ovat samansisältöiset. Yhtiön kiinteistöstrategian mukaan näistä kohteista ollaan luopumassa lyhyehköllä aikavälillä. Kohteet ovat lähestymässä elinkaarensa loppua ja kohteet ovat olleet pitkään alhaisella käyttöasteella teknisen kuntosensa johdosta. Tällä hetkellä kohteiden käyttöasteita parantaa SPR:n kautta ukrainalaisille vuokratut asunnot. Lisäksi kohteiden tontit eivät vastaa nykyistä kaupunkisuunnittelua. Kohteet ovat alkuaan rakennettu omistustontille, mutta tulevaisuutta ajatellen yhtiö toteutti Kouvolan kaupungin kanssa tonttivaihdokset ja solmi tontinvuokrasopimukset. Toteutettujen tonttikauppojen johdosta yhtiö sai ohjeet hakea vapautusta aravarajoituksista. Kohde Utunmäentie 1 I sijaitsee samalla tontilla kuin kohde Utunmäentie 1 II ja kohde Utunmäentie 3 I sijaitsee samalla tontilla kuin kohde Utunmäentie 3 II.

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.

Kouvolan Asunnot Oy hakee vapautusta neljälle kohteelle eli Utunmäentie 1 I, Utunmäentie 1 II, Utunmäentie 3 I ja Utunmäentie 3 II. Yhtiö toteutti Kouvolan kaupungin kanssa tonttivaihdokset ja solmi näiden neljän kohteen osalta tontinvuokrasopimukset. Tontteja on kaksi,

mutta erillisiä kohteita on neljä. ARA on jälkikäteen kehottanut yhtiötä hakemaan aravarajoituksista vapauttamista, koska tonttien vaihtamista ei voi enää perua. Näillä perusteilla Kouvolan Asunnot Oy:n hakemuksia voidaan puoltaa.

Lisätietoja: tilavuokrausasiantuntija 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 Kouvolan Asunnot Oy:n hakemuksia aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
