Kouvolan Asunnot Oy:n Kirkkosuora 3 purkulupahakemus

1955/10.04.06/2026

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 24.11.2026

Valmistelija: tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan Asunnot Oy on jättänyt purkulupahakemuksen Kirkkosuora 3:n osalta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) purkulupahakemukseen on aina esitettävä sijaintikunnan lausunto.

Elinvoima- ja työllisyysjaostolle esitetään hakemuksen puoltamista selostusosassa esitetyin perusteluin.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kouvolan Asunnot Oy on jättänyt purkulupahakemuksen Kirkkosuora 3:n osalta.

Kohde sijaitsee osoitteessa Kirkkosuora 3, Inkeroinen. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 12.2.2041 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä. Kohteen rakennusten lukumäärä on yksi ja asuntojen lukumäärä on 24. Kohteen valmistumisvuosi on 1973 ja peruskorjausvuosi 1996. Kohteen tämänhetkinen käyttöaste on 0 %. Purkulupaa haetaan kaikille rakennuksille. Rakennus on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään, huonossa kunnossa ja peruskorjauksen tarpeessa. Kaikki asukkaat ovat muuttaneet kohteesta pois. Asuntomarkkinatilanteessa kohde on väestöltään vähenevällä alueella ja vuokra-asunnoista on ylitarjontaa.

Kouvolan Asunnot Oy:n purkulupahakemuksen perusteluissa on, että kohteen tekninen kunto olisi vaatinut laajaa kunnostusta, esimerkiksi osa parvekkeista jouduttiin poistamaan käytöstä turvallisuussyistä. Kohteessa on yhdeksän 76–96-neliöistä asuntoa ja kohteen keskipinta-ala 64,4 m2. Perheasuntojen kysyntä on laskenut. Kohteen käyttöaste on pitkään ollut alhainen (78 % v. 2024; 43 % v. 2025). Eteläisen Kouvolan alueella on edellisistä purkamisista huolimatta asuntojen ylitarjontaa väestön keskittyessä kaupungin keskustaajamiin. Lisäksi edellä mainituista syistä johtuen Kouvolan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategiassa on päätetty kohteen purkamisesta. Kohde on tyhjennetty lopuista asukkaista ja ajettu kustannuksiltaan ”koipussiin”. Purkamiseen tullaan hakemaan VARKE:n purkuavustusta, jotta purkamiskustannukset eivät jäisi täysimääräisinä muiden kohteiden maksettavaksi. Lisäksi tontin vuokrasopimus Kouvolan kaupungin kanssa päätetään purkamisen jälkeen.

Kouvolan Asunnot Oy:n Kirkkosuora 3:n purkulupahakemuksen liitteenä ei ole kuntoarviota tai sitä vastaavaa selvitystä kohteen kunnosta eikä kunnossapitosuunnitelmaa eli pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS).

Hallintosäännön 22 § 6. kohdan mukaan elinvoima- ja työllisyysjaosto vastaa aravalain, aravarajoituslain ja omaksi lunastamisesta annetun lain sekä korkotukia ja muita arava- ja korkotukia koskevien säännösten mukaan kaupungille kuuluvista tehtävistä.

Kunnan lausunto asiassa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (VARKE)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (VARKE) jätettävään purkulupahakemukseen on aina liitettävä rakennuksen sijaintikunnan lausunto.

VARKE voi myöntää purkuluvan, jos asunto tai rakennus on niin huonokuntoinen, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Purkulupa voidaan myöntää myös silloin, kun asunto tai rakennuksen asunnot sijaitsevat väestöltään vähenevällä alueella ja ovat olleet pitkäaikaisesti tyhjillään siten, että tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää. Lisäksi purkamisen tulee olla perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tai purkamiselle tulee olla muu erityisen painava syy.

Kouvolan Asunnot Oy hakee purkulupaa kohteelle Kirkkosuora 3, Inkeroinen. Kohteen tekninen kunto olisi vaatinut laajaa kunnostusta. Kohteessa on yhdeksän 76–96-neliöistä asuntoa ja kohteen keskipinta-ala 64,4 m2. Perheasuntojen kysyntä on laskenut. Kohteen käyttöaste on pitkään ollut alhainen (78 % v. 2024; 43 % v. 2025). Eteläisen Kouvolan alueella on edellisistä purkamisista huolimatta asuntojen ylitarjontaa väestön keskittyessä kaupungin keskustaajamiin. Lisäksi edellä mainituista syistä johtuen Kouvolan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategiassa on päätetty kohteen purkamisesta. Kohde on tyhjennetty lopuista asukkaista ja ajettu kustannuksiltaan ”koipussiin”.

Näillä perusteilla Kouvolan Asunnot Oy:n Kirkkosuora 3:n purkulupahakemusta voidaan puoltaa.

Lisätietoja: tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi ja toimitilajohtaja Anneli Vartiainen, puh. 020 615 7117, anneli.vartiainen(at)kouvola.fi

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää puoltaa Kouvolan Asunnot Oy:n Kirkkosuora 3, Inkeroinen purkulupahakemusta.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös: