



Luumäen kunta
Linnalantie 33
54500 TAAVETTI

Omistajanohjauspyyntö kahden vuokratalon purkuhankkeen käynnistämiseksi

Luumäen Asunnot Oy:n hallituksessa on tehty pitkäjänteistä työtä asuntokannan tarkastelussa. Yhtiön käyttöaste on laskenut viime vuosina aiemmasta 96-97 %:sta noin 90 %:iin ollen välillä myös alle sen. Eniten tyhjiä asuntoja on Jurvala-Risulahti-alueella. Haasteellisimmat kohteet kyseisellä alueella ovat Laukuslahdentie 2 suoran sähkölämmityksen vuoksi ja Korkearannantie 16 suurehkon korjaustarpeen vuoksi. Yhtiön hallituksessa on yksimielisesti linjattu, että yhtiön kehityksen kannalta kaikkein järkevintä on purkaa Laukuslahdentie 2:ssa ja Korkearannantie 16:ssa sijaitsevat vuokratalot. Taloissa on yhteensä 22 huoneistoa, joista tällä hetkellä on tyhjänä yhteensä 9 huoneistoa. Kyseisten huoneistojen tyhjääolokausia on tällä hetkellä yhteensä 108 kk.

Kyseisistä taloista on teetetty kuntoarviot, joiden mukaan rakennukset ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta korjaustarvekin tulee olemaan suuri tulevaisuudessa, mikä on toki ymmärrettävää ottaen huomioon rakennusten iät (lähes 40 v.). Purkupäätöstä tehtäessä rakennusten kunnan lisäksi merkittävää on ennen kaikkea asuntojen liian suuri lukumäärä. Luumäen kunnan asukasluku on viimeisen 20 vuoden aikana vähentynyt noin 1000 henkilöllä, ja vuokra-asuntojen määrä puolestaan ei ole vähentynyt käytännössä ollenkaan.

Yhtiön purkusuunnittelun kohteena olevia kiinteistöjä rasittaa yhteensä 305.585,40 euron suuruiset pankkilainat ja yhteensä 75.453,00 euron suuruiset kunnan tertiäärilainat. Mikäli pankkilainat jaetaan jäljelle jäävien talojen vastuulle, olisi vaikutus vuokraan 0,164 e/m²/kk.



Kohteet sijaitsevat Luumäen Asunnot Oy:n omistamilla tonteilla. Laukuslahdentie 2 sijaitsee tontilla 441-411-1-224, pinta-ala 5646 m². Korkearannantie 16 sijaitsee tontilla 441-419-1-246 (pinta-ala 4300 m²).

Purkus suunnittelun kohteina olevat kiinteistöt ovat aravarajoituslain alaisia, joten kohteiden myynti ei käytännössä ole vaihtoehto. Ostajan tulisi olla Aran hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö. Luumäen Asunnot Oy on suorittanut kyselyjä esim. Ekhvan suuntaan, mutta kohteiden sijainti on koettu haasteelliseksi, ja kohteiden käyttö esim. erityisryhmien asumiseen ei ole realistinen vaihtoehto.

Luumäen Asunnot Oy:n hallituksen kokouksessaan 17.1.2025 tekemän päätöksen mukaan Luumäen Asunnot Oy hakee Luumäen kunnalta omistajaohjausta Korkearannantie 16 ja Laukuslahdentie 2 vuokratulojen purkupäätöksen tekemiseen siten, että purkutyö toteutettaisiin aikataulujen salliessa jo v. 2025 aikana. Purettavien kohteiden asukkaille järjestetään uudet asunnot yhtiön asuntokannasta. Luumäen Asunnot Oy hakee Aralta purkuavustusta purkukustannuksiin. Avustusta on mahdollista saada enintään 70 % purkukustannuksista.

Lisäksi Luumäen Asunnot Oy esittää Luumäen kunnalle, että Luumäen kunta antaisi anteeksi kohteisiin kohdistuvat kunnan tertiärrilainat yhteensä 75.453,00 euroa (Laukuslahdentie 2: 57.374,00 e ja Korkearannantie 16: 18.079,00 e). Vastaavasti yhtiö tarjoaa kunnalle omistamiaan kohteiden tontteja liittymiseen. Yhtiössä on todettu, että tulevaisuudessa uudisrakentaminen lienee myös tarpeellista nykyaikaistaen asuntokantaa, mutta uudisrakentamisen paikka olisi muualla kuin näillä tonteilla.

LUUMÄEN ASUNNOT OY

Veera Heikkilä
toimitusjohtaja