

Kunnanhallitus  
Kunnanvaltuusto

§ 303  
§ 83

28.10.2021  
04.11.2021

## KUNNAN VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

Khall 28.10.2021 § 303

Kunnanvaltuusto (23.6.2021 § 27) on hyväksynyt 30.4.2021 päivätyn Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n tervehdyttämissuunnitelman, jossa on esitetty Kurkihyppyläntie 14 sijaitsevien rivitalojen purkamista. Kohteessa on 11 asuntoa, 738 m<sup>2</sup> ja se on rakennettu v. 1985. Kartanon korjaustarve lähivuosina olisi mm. katteen uusiminen, käyttövesi- ja viemärisaneeraus, pesuhuoneremontit, keittiöremontit sekä ikkuna- ja oviremontit. Näiden remonttien arvioidut kustannukset, olisivat n. 500 000 euroa vuoteen 2025 mennessä. Perusteluna purkamiselle on mittavan korjaustarpeen lisäksi nykyinen alhainen käyttöaste 55 %, asuntojen koko ei varsinaisesti vastaa vuokra-asuntojen pääasiallista kysyntää ja myytäessä sijoittajille kilpailtaisiin samoista vuokralaisista ja lisäksi tarvetta käyttötarkoituksen muutokselle ei tällä hetkellä ole.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy on hakenut purkulupaa kohteille Kurkihyppyläntie 14a, 14b ja 14c (Kartano).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut 27.9.2021 päivätyn päätöksen, jossa se myöntää luvan yllä yksilöidyn kohteen purkamiseen, koska sen korjaaminen ei ole tarkoituksenmukaista ja koska se sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, osa sen asunnoista on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen on perusteltua alueen asunto-markkinatilanne huomioon ottaen.

Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että

1. valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta.
2. valtio vapautetaan asuntotuotantolain 13 a §:n mukaisesta vastuusta.

ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on mahdollista saada avustusta valtion varoista. Purettava talo voi olla käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen tai myös rajoituksista vapautettu. Avustuksen edellytyksenä on ARA:n myöntämä purkulupa tai vastaavat olosuhteet, jos rajoitukset eivät enää ole voimassa.

Valtiokonttori voi myöntää aravalainan osittaisen anteeksiannon eli

akordin kohteen myynnin tai purkamisen yhteydessä, jos kohteelle on myönnetty rajoituksista vapauttaminen tai purkulupa. Rajoitusakordi ja purkuakordi voidaan myöntää vain, jos niiden arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna tappioriskiin ilman akordia. Rajoitusakordin määrä on enintään 60 ja purkuakordin 70 prosenttia jäljellä olevasta lainapääomasta. Poikkeustapauksissa purkuakordin määrä voi olla enintään 90 prosenttia.

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy hakee sekä purkuavustusta että -akordia, joiden hakemusten erääksi liitteeksi tarvitaan kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma.

Esityslistan liitteenä on ARA:n purkupäätös sekä esitys kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmasta. Suunnitelmassa on tarkasteltu laaja-alaisesti kunnan asuntotilannetta ja sen kehittämistarpeita. Kunnan elinkeinotiimi käsittelee suunnitelmaa kokouksessaan 25.10.2021.

Lisätiedot / valmistelija: Isännöitsijä Asta Ovaska, Sola-isännöinti Oy, p. 050 433 3177  
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää  
'  
1) merkitä tiedoksi elinkeinotiimin 25.10.2021 palautteen  
2) esittää valtuustolle vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman hyväksymistä liitteen mukaisena.

Käsittely: Kunnanjohtaja täydensi esitystään siten, että kunnanhallitus tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös: Merkittiin, että Kati Nenonen jääväsi itsensä ja poistui esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (yhteisöjäävi). Kokouksessa oli läsnä varajäsen Hilikka Orava. Puheenjohtajana pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan toimi Mikael Helistenkangas.

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan esityksen.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi: Valtuuston esityslistalle 4.11.2021

Muutoksenhaku: Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Kvalt 04.11.2021 § 83 ---  
Kvalt 4.11.2021

Kunnanhallituksen esitys:

Valtuusto hyväksyy vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman liitteen mukaisena.

Käsittely:

Kunnanjohtaja esitteli vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman.

Jani Jaakkola esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Pekka Arvola esitti, että suunnitelman kohtaa 5 (s. 10) muutetaan seuraavasti: "Tarkennetaan kunnan asuntojen tarvekartoitusta".  
Markku Kankaanranta kannatti Arvolan esitystä.

Jaakkola veti pois esityksen asian palauttamisesta valmisteluun.

Päätös:

Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanhallituksen esityksen muutoksella, että suunnitelman kohta 5 (s. 10) kirjataan seuraavasti:

Tarkennetaan kunnan asuntojen tarvekartoitusta ja käynnistetään rivitalon hankesuunnittelu Kanervikkokadulle mahdollisimman pian. Kunnalla ja alueen yrittäjillä on käynnissä neuvotteluja sen selvittämiseksi, että mikä taho lähtisi toteuttamaan rivitalon rakentamisen. Rivitaloon on tarkoitus tulla myös päivähoiton yksikkö.

Tiedoksi:

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy/Sola-isännöinti Oy  
Tekniset palvelut  
Elinkeinotiimi

Muutoksenhaku:

Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.