

Kokkolan Vuokra Asuntojen kiinteistökohteen kehittäminen, Tervaholmantie 2

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 11.03.2024 § 48
226/00.01.07/2024

Valmistelija

Controller Jenni Sinkkonen

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy on Kokkolan kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö. Yhtiön tavoitteena on tarjota hyväkuntoisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Kokkolan alueella.

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy omistaa asuinkiinteistökohteen osoitteessa Tervaholmantie 2 (Ventuksentie 43), 67700 Kokkola. Kyseessä on Kokkolan kaupungin vuonna 2017 luovuttama kohde, missä toimi aikaisemmin Tervarannan vanhusten koti. Rakennukset sijoittuvat kahdelle tontille 404-28-108 (2 896 m²) ja 404-28-109 (2 452 m²) ja ovat virallisesti kahdella osoitteella. Kohde sijaitsee Kirkonmäen kaupunginosassa, tonteilla on yhteensä 5 rakennusta ja 21 asuntoa. Rakennusvuosi 1970.

Kohde on rakennusteknisesti jo huonokuntoinen ja vaatisi lähitulevaisuudessa merkittäviä investointeja, joita ei nähdä taloudellisesti kannattavina. Lisäksi kohde on energiatehokkuudeltaan heikko. Vuokrausaste on ollut vielä kohtuullisen hyvä, mutta vapautuneiden asuntojen vuokraus on haastavaa huonon kunnon vuoksi. Kohteen sijainti on kuitenkin hyvä lähellä kouluja ja lähiliikuntapaikkoja ja soveltuisi hyvin perheasunnoiksi.

Yhtiön hallitus on vuoden 2023 aikana päättänyt kiinteistökohteiden salkuttamisesta ottaen huomioon kiinteistöjen kannattavuuden, korjaustarpeen, asuntoalueen houkuttelevuuden ja käyttöasteen. Salkutuksen avulla yhtiö pyrkii toteuttamaan kaupungin tilanteeseen ja väestökehitykseen nähden järkeviä kiinteistökehittämisen toimenpiteitä. Toimilla voidaan luoda kysyntään ja tarpeeseen vastaavaa asuntokantaa sekä vaikuttaa kaupungin vetovoimaan. Tervaholmantie 2 kiinteistökohde on sijoitettu salkkuun ”kehitettävät”.

Kiinteistökohteen kunto ja houkuttelevuus huomioiden Kokkolan Vuokra Asunnot on todennut, että kohdetta pystytään kehittämään parhaiten uudisrakentamisen muodossa. Uudisrakentamisen avulla voitaisiin suunnitella halutulle Kirkonmäen asuinalueelle pieniä perheasuntoja, joille on kysyntää. Samalla voitaisiin pitää asuntojen vuokrataso kohtuullisena. Tällä hetkellä useissa yhtiön kiinteistökohteissa asuntokoot ovat nykyiseen kysyntään nähden liian suuria.

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy pyytää konserni- ja kaupunkikehitysjaostolta ennakkokäsitystä Tervaholmantien 2

asuinkiinteistökohteen nykyisten rakennusten purkamisesta, kohteen suunnittelusta ja uudisrakentamisesta lähinnä perheasunnoiksi. Kohteen nykyiset vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan 6 kk irtisanomisajalla ja nykyisille pääasiassa seniori-ikäisille asukkaille pyritään tarjoamaan uutta asuntoa yhtiön muista asuntokohteista. Hankkeen alustavan toteutusaikataulun mukaan rakennukset voitaisiin purkaa syksyllä ja rakentaminen aloittaa loppuvuodesta 2024. Alustavien suunnitelmien mukaan kohteen rahoitus toteutettaisiin ns. vapaarahoitteisena ja vakuutena käytettäisiin vapaana olevia kiinteistökiinnityksiä.

Jotta kohteen kiinteistöt olisivat parhaiten hyödynnettävissä tulevaisuudessa uudisrakennuskohteena, on yhtiö käynnistänyt toimenpiteet tonttien yhdistämiseksi, jotta tonttien välisestä rajasta ei tule rasitetta suunnittelulle. Uuden tontin pinta-alaksi tulisi näin 5 348 m². Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1967 ja kaava sallii yhdistettävälle tonteille yhteensä vain 10 asunnon rakentamisen. Kaikkien olemassa olevien rakennusten kerrosala on 1 015 m², mikä on 19 % kiinteistön pinta-alasta. Saman kaavan alueella on kiinteistöjen tehokkuus yleisesti 25 % ja yhtiö tulee tämän perusteella hakemaan poikkeuslupaa, jotta uudisrakentaminen voidaan tehdä minimissään nykyisen rakennetun määrän mukaisena. Kaupungin maankäyttötiimi on linjannut 12.4.2023, että hankkeen on mahdollista edetä ilman kaavamuutosta.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto puoltaa kiinteistökohteen kehittämistä esitetyllä tavalla.
Käsittely	Käsittelyn aikana kaupunkiympäristöjohtaja Kujala ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi).
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.