

Lausunto Master Yhtiöt Oy:n hakemuksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle valtion tukemaan asuntotuotantohankkeeseen

KH 22.01.2024 § 20
56/00.01.06/2024

Asuntotoimi 15.1.2024

Asunto-olojen parantamiseen liittyviä korkotukilainoja haetaan sähköisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA). Lyhytaikaisen uudisrakentamisen korkotukilaina on 26.10.2023 alkaen jatkuvasti haettavana. Digitalisaation myötä ARA-yhteisöjen korkotukilainahakemukset välitetään ARA:n verkkoasiointin kautta hankkeen sijaintikunnalle ja kuntia pyydetään tallentamaan lausunto verkkoasiointiin. Sijaintikunnan on otettava lausunnossaan kantaa hankkeen soveltuvuuteen suhteessa kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen sekä kunnan omistamien tonttien osalta arvioitava tontin markkinahintainen arvo.

Master Kodit Oy on jättänyt ARA:n järjestelmään hakemuksen, jolla se hakee lyhytaikaista korkotukilainaa uudisrakentamiskohteeseen perustettavalle yhtiölle. ARA pyytää kunnan lausuntoa korkotukilainakohteelle, joka sijaitsee osoitteessa Nolvakankaari 1, 80140 Joensuu. Korkotukilainalla on tarkoitus rakentaa 8/2025 mennessä uusi vuokrakerrostalo, jossa on kahdeksan kerrosta ja yhteensä 70 huoneistoa, joiden koko vaihtelee 22,5–49,5 m².

Kohde sijaitsee kaupungin vuokratontilla, joten kaupungin tulee lausunnossaan arvioida tontin markkinahintainen arvo.

Kohde sijaitsee Nolvakan alueella, jossa kohteen vieressä on kerrostaloasutusta, kauppaliike, päiväkodit, alakoulu, muita palveluja sekä toimivat bussiyhteydet kaupungin keskustaan. Pieniä ja edullisia asuntoja ei ole vapaana.

Uuden rakennettavan kohteen huoneisto-/tilajakaumasta on suunniteltu olevan noin kolmasosa (27 kpl, 39 %) kooltaan 22,5–26 m²:n yksiöitä. Yksiöiden koon osalta on todettava, että suhteessa Joensuun kaupungin omistamien asuiseen yhtiöiden uusimpiin kohteisiin, Master Yhtiöt Oy:n esittämät yksiöiden koot ovat pieniä. Esimerkiksi Joensuun Kodit Oy:n uusimmista kohteista Penttilän alueella sijaitsevan Kutterikuja 6:n yksiöt ovat 32–48,5 m². Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin viime vuosina rakentamien keskipinta-ala on ollut keskimäärin 29 m². Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin kokemusten perusteella opiskelijat etsivät pääasiassa yli 30 m² yksiöitä ja kaksioissa suosituimpia ovat noin 43–45 m² kokoluokkaa.

Kaupungingeodeetin mukaan kaupungin omistaman vuokratontin arvo on 512 490 euroa.

Master Kodit Oy on hakenut vuonna 2023 lyhytaikaista korkotukilainaa samaan uudisrakennuskohteeseen perustettavalle yhtiölle. Joensuun kaupunginhallitus on lausunut ARA:lle jo aikaisemmin kyseisestä kohteesta kokouksessaan 20.02.2023 § 65. Nyt käsiteltävänä olevassa hakemuksessa ei ole tapahtunut muutosta asuntojen koossa verrattuna 20.02.2023 § 65 kaupunginhallituksessa käsiteltyyn hakemukseen. Tästä johtuen kaupunginjohtajan päätösehdotus on saman kuin kokouksessa 20.02.2023 § 65.

Hankeasiakirjat ovat luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: Asuntoasiainhoitaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:
Kaupunginhallitus päättää

puoltaa hankkeen lainoittamista hakemuksen mukaisesti, mutta toivoo, että kohteen huoneisto-/tilajakaumassa huomioitaisiin yksiöiden suurempi keskikoko.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.