

Lausunto Männikkökatu 2A ja 2B talojen rajoitteiden vapauttamisesta

79/00.04.02/2024

Khall 03.06.2024 § 99

Selostus

Kiinteistö Oy Kummun Kodit on kärsinyt sekä Outokummun kaupungin alueella vauhdilla vähentyvästä väestöstä (ikä rakenne, matala syntyvyys) että suuresta velkataakasta jo vuosikymmeniä. Viimeisinä vuosina ukrainalaiset tilapäisen suojelun asiakkaat ovat tuoneet käyttösteeseen kasvua, mutta samalla yhtiöllä ovat nousseet Ukrainan sodan ja energiakriisin takia vauhdikkaasti yhtiön lainojen korot ja kaukolämmön kustannukset (vuonna 2023 em. kustannukset kasvoivat pelkästään n. 380 000 € vuositasolla vrt. vuonna 2022 koko Kummun Kotien kokonaisuudesta). Keskivuokrat ovat kaupungin hankalasta väestörakenteesta johtuen alhaiset niin yksityisillä kuin julkisilla (ARA-yhteisöt) vuokranantajilla eikä yhtiö pysty riittävästi siirtämään kasvaneita kustannuksiaan asunnoista perittyihin vuokriin. Alueen asuntomarkkinat eivät ole olleet toimivat hyvin pitkään aikaan väestön vähenemisen takia. Ainoat tahot, jotka ovat purkaneet asuntokantaansa ovat olleet kaupungin tytäryhtiöitä. Kuten esimerkiksi jo aiemmin KOy Vaskikumpu Mikonkatu 7-9 kerrostalot (selvitystilan kautta lakannut olemasta) sekä KOy Kummun Kodit rivitalojen ja kerrostalojensa osalta.

Kyseisessä vapautettavaksi anottavassa kohteessa oli tulipalo vuoden 2024 maaliskuussa ja kohteen A-talosta jopa yli puolet tuhoutui asuinkelvottomaan kuntoon tulipalon seurauksena. Vakuutusyhtiö on pohtimassa hakemuksen kirjoittamishetkellä korvauspäätöstä palaneen talon osalta, mutta samassa katsotaan tarpeelliseksi myös toisen rivitalonpätkän purkamista, joka on kärsinyt aiemmin home- ja kosteuvaurioista johtuen kaukolämmön runkoputken halkeamisesta ja on tällä hetkellä asuinkelvottomassa kunnossa. Kohteen A ja B-talot on ajateltu purkaa ensin vuonna 2024 ja myöhemmin vuosina 2025 tai 2026 on suunniteltu lisäksi myös C ja D-talojen purkamista.

Outokummun kaupunki (omistajayhteisö 100 %) on lähdössä mukaan yhtiön pääomarakenteen parantamiseen antamalla merkittävän pääomallainan vuoden 2024 lopulla, jolla mahdollistetaan rakenteellisia toimenpiteitä mm. useamman talokohteen purkutoimia ja kannan tiivistämistä asuntojen tyhjänä olemisen pienentämiseksi. Tähän liittyy suunnitelmallinen ja isompi kiinteistökannan vähentämisen kokonaisuus, johon tullaan hakemaan myös ARAn purkuavustuksia. Tästä asuntokannan kehittämisestä ollaan ARAn yhteydessä vielä erikseen purkuavustushakemusten myötä. Tällä hetkellä akuutein asia on Männikkökatu 2:n kohtalo. Koska se on rajoitteiden alainen kohde – halutaan nyt kerralla hakea rajoitteista vapauttamista koko kohteelle, vaikka sen purkaminen etenee vaiheittain 50 % koko kannasta vuonna 2024 ja toinen 50 % myöhemmin seuraavina vuosina.

Jotta Männikkökatu 2 A ja B-talojen purkamisen kanssa voidaan edetä, täytyy ARA:lta anoa ensiksi sen rajoitteista vapauttamista (nyt kohde rajoitteiden alla aina kesään 2041 saakka). Vapautusanomukseen tarvitaan liitteeksi aina sijaintikunnan lausunto.

Vaikutusarviointi

ei

Valmistelija

vs. hallinto- ja talousjohtaja

Lisätietoja	vs. hallinto- ja talousjohtaja Pasi Lamminluoto, 044 755 9515, pasi.lamminluoto@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää edellä esitetyn selvityksen perusteella lausuntonaan esittää, että Outokummun kaupungin mielestä on ehdottoman tärkeää, että ARA suostuu Männikkökatu 2A ja 2B rakennusten rajoitteista vapauttamiseen Kiinteistö Oy Kummun Kotien hakemuksen mukaisesti.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
