

Amplus Kodit Oy kohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen

KH 31.08.2026 § 272

1215/00.00.01.02.04/2026

Amplus Kodit Oy hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke) kahden kohteen vapauttamista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Hakemusten liitteeksi tarvitaan Joensuun kaupungin lausunto.

Amplus Kodit Oy pyytää 29.6.2026 päivätyllä kirjeellään Joensuun kaupungilta lausuntoa käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseksi kohteista Noljaantie 25 ja Kuhilaskuja 5. Kohteissa on

Kohteessa Noljaantie 25 on 14 asuntoa ja sen tämän hetkinen käyttöaste on 93,8 %. Kohteen huoneistojakauma on seuraava: yksiöitä 21 %, kaksioita 36 %, kolmioita 29 % ja neliöitä 14 %. Kohteessa Kuhilaskuja 5 on 39 asuntoa ja sen tämän hetkinen käyttöaste on 97,7 %. Kohteen huoneistojakauma on seuraava: kaksioita 61 %, kolmioita 29 % ja neliöitä 10 %. Molemmissa kohteissa on yli 2 kk tyhjillään olleita asuntoja hakuhetkellä 0.

Amplus Kodit Oy perustelee molempien kohteiden vapautushakemustaan tulevien vuosien kunnossapito- ja korjauskustannusten määrän lisääntymisellä ja siten omakustannusvuokran korotuspaineen lisääntymisellä, minkä oletetaan heikentävän näiden asuntojen kysyntää. Vapautuvista rajoituksista ja mahdollisista myynneistä vapautuvat varat hakija aikoo kohdentaa yhtiön muiden rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin sekä energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin. Asukkaiden vuokrasopimukset jatkuvat vapautuksen jälkeen nykyisin ehdoin ja vuokralaisten asema turvataan.

Kyseisillä alueilla, joilla käyttörajoituksista vapauttamista haetaan, on Joensuun korkeimpia arava- tai korkotukivuokrattujen asuntojen osuuksia (n. 41 % ja 61 % kaikista asunnoista, Tilastokeskus, 2024). Vapauttamisen myötäkin alueilla säilyy merkittävä osuus tuettua vuokra-asumista. Noljaan alueella on vapaana eri kokoisia kaupungin vuokra-asuntoja, joten asunnonhakijalle jää tarjolle käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevia asuntoja, mikäli Amplus Kodit Oy vapautetaan rajoituksista.

Noljaan alueen asuntojen käyttöaste on korkea (n. 93 %, Tilastokeskus, 2024). Alueen asuntomarkkinatilanne on myös hyvä. Alueella on kuitenkin havaittavissa hieman ylitarjontaa kerrostaloasuntojen osalta. Kun vuosina 2014–2019 Noljaan aktiivisten vuokrakerrostaloasuntojen määrä oli keskimäärin 46 asuntoa, on määrä vuosina 2020–2025 ollut 162 (Aluepuntarin tarjontaraportti, postinumeroalue 80140). Kehitystä selittää ainakin osittain pandemia ja etäopetuksen lisääntyminen, jonka myötä alueen asuntojen käyttö opiskelija-asumiseen on vähentynyt. Alueella on myös Joensuun tilastoalueista kolmanneksi korkein määrä ei vakituksessa asuinkäytössä olevia arava- tai korkotukivuokra-asuntoja (104 kpl, Tilastokeskus, 2024).

Edellä mainitun perusteella hakemuksen mukainen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen voi edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta sopeuttamalla alueen asuntokantaa pienentyneeseen kysyntään nähden. Vapauttaminen voi myös osaltaan monipuolistaa ja täten tarkoituksenmukaisella tavalla kehittää alueen asuntotarjontaa,

sillä on mahdollista, että vapautuneet kiinteistöt siirtyvät myöhemmin tulevaisuudessa markkinaehtoiseen hinnoitteluun.

Amplus Kodit Oy hakemukset ovat oheismateriaalina ja luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: asuntoasiainhoitaja, maankäytön suunnittelija

Kaupuninjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

puoltaa Amplus Kodit Oy:n rajoituksista vapauttamishakemuksia koskien seuraavia kohteita:

- Noljaankatu 25
- Kuhilaskuja 5

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.