

---

## Kunnanhallituksen lausunto asuntojen purkamisesta asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta

KhVi 11.05.2026 § 78  
23/02.05.00/2026

Valmistelija

Isännöitsijä Outi Rahkonen p. 050 389 2153

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) voi hakemuksesta myöntää luvan Ara-asuntojen purkamiseen. Purkuluvan saaminen on mahdollista, jos väestöltään vähenevällä alueella sijaitsevien asuntojen pitkäaikainen ja pysyväksi muuttunut tyhjillään olo on purkamisen edellytys ja jos se on lisäksi perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen.

Osoitteessa Lohitie 1 on kaksi rivitaloa, 8 asuntoa, rakennettu vuonna 1993. Ara-rajoitukset ovat voimassa 6.5.2038 saakka. Kohteen käyttöaste on 50 %. Huoneistot ovat huonokuntoisia ja rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa. Laskennallinen korjausvelka 948 879 €.

Kysyntää edellä mainittuun, purettavaksi suunniteltuun kohteeseen ei ole ollut.

Lohitie 1:n vuokralaisille tarjotaan muista kohteista asuntoja. Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asunnoille jää vuokrauskäyttöön 129 asuntoa. Vuokralaisten siirtyessä muihin kohteisiin, kokonaiskäyttöaste nousisi 85 %:iin.

Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asunnot on teetättänyt FCG:llä talouden tervehdyttämissuunnitelman. Edellä mainitun kohteen suunniteltu purkaminen ja arviot korjausvelan määrästä perustuvat FCG:ltä saatuun raporttiin.

Huoneistot suunnitellaan tyhjennettäväksi vuoden 2026 aikana ja vuokralaisille tarjotaan korvaavat asunnot muista kohteista. Suunnitelman mukaan kiinteistöt jätetään kylmilleen odottamaan purkamista. Kohde suunnitellaan purettavaksi vuonna 2027.

Huomioiden alueen kehitysnäkymät, negatiivisen väkiluvun kehityksen, itärajan sulusta johtuvan työpaikkojen vähenemisen ja alueella olevan kohtuuhintaisen asuntotarjonnan määrän sekä kyseisten kohteiden lämmitysmuodot ja Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asuntojen taloudelliset näkökohdat, on rakennusten purkaminen puollettavissa.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus puoltaa Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asuntojen hakemusta osoitteessa Lohitie 1 sijaitsevien rakennusten purkamiseksi ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kunnanhallitus katsoo, että suunnitellulle purkamiselle esitetyt perusteet täyttävät Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) purkuluvan myöntämisen edellytykset. Kohde sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, ja asuntojen pitkäaikainen sekä pysyväksi muodostunut tyhjillään olo osoittaa, ettei kysyntää kyseisiin huoneistoihin

ole. Kohteen käyttöaste on jäänyt 50 prosenttiin, eikä markkinatilanteen arvioida paranevan lähivuosina.

Rakennukset ovat huonokuntoisia ja edellyttäisivät mittavaa peruskorjausta. FCG:n laatiman talouden tervehdyttämissuunnitelman mukaan kohteen laskennallinen korjausvelka on 948 879 euroa, mikä tekee peruskorjauksesta taloudellisesti erittäin haastavan vaihtoehdon. Suunniteltu purkaminen on näin ollen taloudellisesti perusteltua.

Alueen kehitysnäkymiä heikentävät lisäksi negatiivinen väestökehitys, itärajan sulusta johtuva työpaikkojen väheneminen sekä alueella jo ennestään oleva kohtuuhintaisen asuntotarjonnan määrä. Näillä tekijöillä on ollut suora vaikutus vuokra-asuntojen kysyntään ja käyttöasteisiin.

Kunnanhallitus pitää myönteisenä, että Lohitie 1:n vuokralaisille suunnitellaan korvaavien asuntojen tarjoamista yhtiön muista kohteista. Suunnitellun purkamisen jälkeen Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asunnoille jää edelleen 129 vuokrauskäytössä olevaa asuntoa, ja vuokralaisten siirtyminen muihin kohteisiin nostaisi yhtiön kokonaiskäyttöasteen arviolta 85 prosenttiin.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kunnanhallitus katsoo, että rakennusten suunniteltu purkaminen on tarkoituksenmukaista ja perusteltua sekä alueen asuntomarkkinatilanteen että yhtiön taloudellisen kestävyysnäkökulmasta.

#### **Asian käsittely**

Jussi Lappela ilmoitti olevansa esteellinen kokousasiaan ja poistui kokouksesta kokousasian käsittelyn ajaksi.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.