

Kunnan lausunto kohteiden Gesterborgintie 1 ja Hopeahaka 2 käyttö- ja luovutusrajoitusten vapautushakemukseen

Kunnanhallitus 10.11.2025

671/10.04.00/2025

Valmistelija kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihte)

Päätösehdotus Kunnanjohtaja Sailas Virpi

Kirkkonummen kunnanhallitus lausuu, että se puoltaa hakijan, Kiinteistö Oy M2-Kodit (y-tunnus 1839043-0), hakemusta vapauttaa kiinteistöllä 257-418-1-103 osoitteissa Gesterborgintie 1 ja Hopeahaka 2 sijaitsevat asuinkerrostalot (VTJ-PRT-tunnukset 100743791P ja 100743792R) valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista hakijan esittämällä perusteluilla.

Käsittely <Aloita käsittelyn kuvaus tästä>

Päätös

Tiedoksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, Kiinteistö Oy M2-Kodit

Selostus

Lausuntopyyntö hakemuksesta

Kiinteistö Oy M2-Kodit on pyytänyt Kirkkonummen kunnalta lausuntoa Gesterbyssä osoitteissa Gesterborgintie 1 ja Hopeahaka 2 sijaitsevien kahden asuinkerrostalon vapauttamiseksi valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Hakija perustelee hakemusta sillä, että kohteen vuokrausaste on ollut jo pitkään todella alhainen, eikä hakija näe mitään merkkejä käyttöasteen paranemisesta lähitulevaisuudessa. Vuoden (viimeisen 12 kk) kesikäyttöasteen on ollut 79,2 %. Rakennukset on rakennettu vuonna 1968 ja asuntojen lukumäärä on yhteensä 90. Hakijan mukaan rakennusten tekninen kunto on heikko vaatien lähivuosina kattavan perusparantamisen. Hakijan arvion mukaan perusparannuksen tekeminen ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää.

Hakijan arvion mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti heikennä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta Kirkkonummella.

Asuntokannan kehittämissuunnitelmat kuntakeskuksessa ja sen läheisyydessä

Kirkkonummen kuntakeskuksessa on vireillä Villa Hagan puisto -niminen asemakaavahanke. Kunnanhallitus päätti 27.10.2025 asettaa Villa Hagan puiston asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Kiinteistö Oy M2-Kodit omistaa kaava-alueen korttelissa nro 102 tontin 2, jossa on kuusi v. 1976-77 valmistunutta kerrostaloa, joissa on yhteensä 106 asuntoa. Mahdollinen asemakaavan toteuttaminen kaavaehdotuksen mukaisena edellyttää näiden kuuden kerrostalon purkamista, jolloin hakijan

ilmoituksen mukaan Kiinteistö Oy M2-Kotien tonteille olisi mahdollista toteuttaa uudistuotantona valtion tukemaa asuntotuotantoa arviolta 110-135 asuntoa.

Kuntakeskuksen läheisyyteen osoitteeseen Heikkiläntie 1 on rakenteilla Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n 41 asunnon kerrostalokohde.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistuksen mukaan rajoituksista vapauttaminen on mahdollista, jos jokin seuraavista toteutuu:

- Vapauttaminen edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta.
- Vapauttaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.
- Vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Ohjeistuksen mukaan kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä. Ohjeistuksen mukaan erityinen syy vapauttamisen myöntämisen perusteena voi olla esimerkiksi se, että vapautuva pääoma käytetään valtion korkotukemien asuntojen uudistuotantoon tai valtion tukeman asuntokannan peruskorjaamiseen.

Esityslistan oheismateriaali:

- Lausuntopyyntö, 31.7.2025
- Hakemus, 31.7.2025
- Pitkä tähtäimen suunnitelma (PTS)
- Kiinteistö Oy M2-Kodit, hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2024
- Kiinteistö Oy M2-Kodit, tilintarkastuskertomus vuodelta 2024
- Karttaote kiinteistöstä 257-418-1-103
- Karttaote kuntakeskuksen korttelin 102 tontista 2