

Kunnan lausunto Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n perusparannuksen korkotukilainahakemuksesta, Kappelintie 2

Kunnanhallitus 20.04.2026 § 114

96/10.04.00/2026

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 puoltaa Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 0990655-4) kohteen Kappelintie 2 (kiinteistötunnus 257-496-1-248) perusparannuksen korkotukilainahakemusta, pvm 30.1.2026. Kohteen korjattavien ja uusittavien rakennusosien ja järjestelmien perusparannus on hakemuksessa annettujen tietojen perusteella aiheellinen. Haettavan korkotukilainan määrä on 6 949 625 euroa (95 % kokonaiskustannuksista). 2 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Käsittely	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli asiaa kokouksessa. Jäsen Jani Kähkönen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Anneli Granström oli läsnä tämän pykälän aikana, klo 19.03 – 19.17. Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana jäsen Kim Åström on tehnyt seuraavan vastaesityksen: Kunta ei puolla korkotukilainahakemusta. Esitetty korjauskustannus on kaksinkertainen aiemman kuntotutkimuksen arvioon nähden, ja korjaamisen laajuus ja ajoittuminen myös selvästi poikkeavat em. tutkimuksen suosituksista. Vuokratulot eivät riitä lainan riittävään lyhentämiseen. Lisäksi tuloja jouduttaisiin tasaamaan muista kohteista silloinkin kun hanke toteutuu suunnitellusti ja vuokrausaste on 100%. KVA:n taloustilanne ei mahdollista jo lähtökohdistaan ilmeisen tappiollisiin hankkeisiin ryhtymistä. Kunnanhallitus evästää KVA:ta uudelleenarvioimaan korjaustarpeet ja korjausten vaiheistamista esim. kuntotutkimuksen suosituksen mukaisiksi osittain kevyemmiksi korjauksiksi. Vastaesitystä kannattivat Ulf Kjerin, Anneli Granström, Viveca Lindgren, Kim Liljequist, Urho Blom ja Martin Valtonen. Puheenjohtajan tiedustellessa Kim Åströmin vastaesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti yksimielisesti</p> <p>1 että kunta ei puolla korkotukilainahakemusta. Esitetty korjauskustannus on kaksinkertainen aiemman kuntotutkimuksen arvioon nähden, ja korjaamisen laajuus ja ajoittuminen myös selvästi poikkeavat em. tutkimuksen suosituksista. Vuokratulot eivät riitä lainan riittävään lyhentämiseen. Lisäksi tuloja jouduttaisiin tasaamaan muista kohteista silloinkin kun hanke toteutuu suunnitellusti ja vuokrausaste on 100%. Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n taloustilanne ei mahdollista jo lähtökohdistaan ilmeisen tappiollisiin hankkeisiin ryhtymistä.</p> <p>Kunnanhallitus evästää Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:tä uudelleenarvioimaan korjaustarpeet ja korjausten vaiheistamista esim. kuntotutkimuksen suosituksen mukaisiksi osittain kevyemmiksi korjauksiksi.</p> <p>2 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.</p>
Päätöshistoria	<p>Kunnanhallitus 16.03.2026 § 57</p>
Valmistelija	<p>kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)</p>
Päätösehdotus	<p>Kunnanjohtaja Sailas Virpi</p> <p>Kunnanhallitus päättää</p> <p>1 puoltaa Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 0990655-4) kohteen Kappelintie 2 (kiinteistötunnus 257-496-1-248) perusparannuksen korkotukilainahakemusta, pvm 30.1.2026. Kohteen korjattavien ja uusittavien rakennusosien ja järjestelmien perusparannus on hakemuksessa annettujen tietojen perusteella aiheellinen. Haettavan korkotukilainan määrä on 6 949 625 euroa (95 % kokonaiskustannuksista).</p> <p>2 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.</p>
Käsittely	<p>Jani Kähkönen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.</p> <p>Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Juha Marjamo esitteli asiaa kokouksessa. Juha Marjamo poistui kokouksesta tämän asian esittelyn jälkeen klo 17.13.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.</p>

Tiedoksi

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asiointipalvelu

Selostus

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy on jättänyt 30.1.2026 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) asiointipalveluun perusparannuksen korkotukilainahakemuksen koskien viittä vuonna 1989 valmistunutta kaksikerroksista pienkerrostaloa ja yhtä huoltorakennusta piha-alueineen Kirkkonummella osoitteessa Kappelintie 2. Asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 2596 k-m² ja huoltorakennuksen kerrosala 88 k-m². Taloissa on yhteensä 39 asuntoa. Huoneistojen asuinpinta-ala on yhteensä 2058,50 m² ja keskipinta-ala 52,78 m² (yksiöitä 10 kpl, kaksioita 19 kpl ja kolmioita 10 kpl).

Kuntoarvion mukaan rakennusosat (rakennustekniikka, lämmitysjärjestelmät, vesi- ja viemärijärjestelmät, ilmanvaihto ja sähköjärjestelmät) ovat kuntoluokissa 2 - 3 (välttävä - tyydyttävä). Julkisivujen puuosat ja parvekkeet ovat huonossa kunnossa ja sisätilojen pintarakenteet osittain huonossa kunnossa.

Korjaustoimenpiteet kohdistuvat maa- ja pohjarakenteisiin, perustuksiin, sokkeleihin ja tukimuureihin, julkisivuihin ja parvekkeisiin, vesikattoon ja vesikaton varusteisiin, sisätiloihin, LVI- ja sähkötekniikkaan ja piha-alueisiin. Toimenpiteet on kuvattu tarkemmin rakennusselostuksessa ja korjausastelaskelmassa.

Varken hakuohjeen 2026 mukaan vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantamiseen tarkoitettu laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 20 vuotta.

Haettavan korkotukilainan määrä on 6 949 625 euroa (95 % kokonaiskustannuksista). Hankkeen toteutuksen aloituspäiväksi on arvioitu 1.12.2026 ja kestoksi 19 kuukautta. Toteutusmuotona on urakkakilpailu.

Esityslistan liitteet:

- Korkotukilainahakemus, 30.1.2026

Esityslistan oheismateriaali:

- Asemapiirustus, 4.9.2025
- Peruskorjauksen rakennusselostus, 4.9.2025
- Kuntoarvio, 20.6.2022
- Korjausastelaskelma
- Energiatodistukset (5 kpl), 4.10.2022
- Kustannusarvio, 16.10.2025
- LVI-kustannusarvion muistio, 4.10.2025
- Sähkötöiden kustannusarvion muistio, 6.10.2025
- Hankkeen tilatiedot (2 kpl), 30.10.2025
- Rasitustodistus, 30.1.2026
- Selvitys kohteen olemassa olevista lainoista ja niiden vakuuksista

