

Limingan Asunnot Oy:n vuokra-asunnot 2026 hankkeen käynnistäminen

KH 08.09.2025 § 212
580/10.03.02/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Jaana Valjus, p. 044 497 3701, jaana.valjus@liminka.fi,
talousjohtaja Lasse Siekkinen, p. 050 911 5647, lasse.siekkinen@liminka.fi

Limingan kunnan strategisia tavoitteita ovat kunnan positiivinen muuttotase ja kuntakeskuksen vetovoiman kasvaminen 40 henkilöllä vuodessa. Asuntopolitiikasta on pidetty useita valtuustoseminaareja ja tarve vuokra-asunnoille on ilmeinen ja valtuuston linjauksen mukainen.

Tutkimusten ja tilastojen perusteella kolme merkittävintä tekijää, joiden perusteella ihmiset valitsevat asuinpaikkansa ovat:

- työpaikkojen ja opiskelumahdollisuuksien läheisyys alueilla, missä on hyvät työllistymismahdollisuudet tai sijaitsee haluttu oppilaitos,
- asuinympäristön laatu ja viihtyisyys, missä painottuvat turvallisuus, rauhallisuus, luonto ja viheralueet, palvelujen saatavuus sekä alueen yleinen maine,
- asumisen kustannukset ja hintataso, mitkä sisältävät vuokrien, asuntojen hintojen ja elinkustannusten kohtuullisuuden, jotka vaikuttavat merkittävästi siihen, mihin ihmiset voivat käytännössä muuttaa.

Huomioiden Limingan kunnan alueen lisäksi seudulliset työpaikka- ja opiskelumahdollisuudet, edellä kuvatut asuinpaikan valintaan vaikuttavat tekijät täytyvät Limingassa hyvin.

Limingan kunnan omistama yhtiö Limingan Asunnot Oy vuokraa asuntoja kaiken ikäisille. Asunnot sijaitsevat Limingan keskustassa ja Tupoksessa. Asunnot ovat pääasiassa rivitalo- ja luhtitalohuoneistoja sekä muutama kerrostalohuoneisto. Osa vuokra-asunnoista on valtionlainoittamia asuntoja, joissa noudatetaan tulo- ja varallisuusrajoja.

Limingan Asunnot Oy:n 168 vuokrahuoneistoista 69 % (116 huoneistoa) on peruskorjauskuntoisia ja näistä huoneistoista noin 80 kpl on elinkaarensa siinä vaiheessa, ettei kohteiden peruskorjaus ole taloudellisesti perusteltua.

Edellä kuvattujen strategisten tavoitteiden, asuntojen hakijamäärän sekä asuinrakennusten kunnon perusteella on tarkoituksenmukaista käynnistää vuokra-asuntojen rakentamisen hanke välittömästi.

Limingan kunnassa on selvitetty potentiaalisia tontteja uusille vuokra-asunnoille. Arvioitaessa tonttien soveltuvuutta rakentamiselle kustannusten, aikataulun ja asukaskierron sekä tonttikohaisten tekijöiden perusteella, soveltuvimmaksi tontiksi on valikoitunut Jussilantie 1 tontti. Tontin rakennusoikeus on mahdollista rakentaa useammassa vaiheessa. Tontin omistaa kunta.

Viihtyisien ja muuntojoustavien sekä kokonaistaloudellisesti edullisten vuokrahuoneistojen rakentamiseksi hankkeelle on asetettu seuraavat alustavat tavoitteet:

Rakennusten ja huoneistojen tulee olla:

- muuntojoustavia, mahdollistaen tilaratkaisujen kehittämisen ja muuttamisen asukkaiden vanhenemisesta ja mahdollisesta vammautumisesta aiheutuvia tilatarpeita vastaaviksi
- kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen elämäntavan mahdollistavia
- tiloiltaan ja lähiympäristöltään turvallisia, terveellisiä ja esteettömiä
- pitkäikäistä toiminnallisesti sekä esteettisesti ja teknisesti kestäviä
- kuntakuvallisesti ympäristöönsä soveltuvia
- energiatehokkaita
- ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia tai sijaintialueellaan kilpailukykyistä.

Lisäksi valittujen ratkaisujen tulee täyttää asuntotuotannolle yleisesti asetettavat vaatimukset. Rakennukset on suunniteltava elinkaartiloudellisuus huomioiden siten, että ne ovat helposti huollettavia ja materiaaleiltaan pitkäikäisiä.

Rakennushankkeen laajuuden tulee olla kerrosalaltaan alle 1200 m² ja huoneistojakauman tulee vastata olemassa olevaan keskimääräistä kysyntään. Suunnitteluratkaisun tulee olla skaalautuva Limingan Asunnot Oy:n tulevaisuuden vuokra-asuntojen hanketarpeisiin.

Rakennusten laskennallinen käyttöikä mitoitetaan jopa 100 vuodeksi. Kannattavuuslaskenta ja vuokratuottojen tuottovaatimus tarkastellaan pitkällä aikavälillä tasapainoiseksi suhteessa pitkän aikavälin ennustettuun peruskorjaustarpeeseen yhteistyössä konsernihallinnon ja omistajaohjauksen kanssa. Konsernihallinto on yhtiön tukena rakennuttamisessa ja rahoitustarpeiden järjestelyssä.

Vuokra-asuntojen rakentamisen tavoiteaikataulu on, että rakentaminen aloitetaan viimeistään vuoden kuluessa.

Hankesuunnitelma esitellään tarkemmin kokouksessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rajala Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus:

1. Merkitsee tiedoksi Limingan Asunnot Oy:n vuokra-asunnot 2026 hanke-esittelyn.
2. Hyväksyy hankkeen alustavat tavoitteet.
3. Osoittaa Limingan Asunnot Oy:lle vuokra-asuntojen rakentamiseen Jussilantie 1 tontin.
4. Antaa Limingan Asunnot Oy:n hallitukselle tehtäväksi käynnistää kerrosalaltaan noin 1200 m² vuokra-asuntojen rakentamisen.

Muutettu päätösehdotusKunnanhallitus:

1. Merkitsee tiedoksi Limingan Asunnot Oy:n vuokra-asunnot 2026 hanke-esittelyn.
2. Hyväksyy hankkeen alustavat tavoitteet.
3. Osoittaa Limingan Asunnot Oy:lle vuokra-asuntojen rakentamiseen Jussilantie 1 tontin.
4. Antaa Limingan Asunnot Oy:n hallitukselle tehtäväksi käynnistää kerrosalaltaan noin 1200 m² vuokra-asuntojen rakentamisen.
5. Nimeää hankkeelle projektityöryhmän.

Päätös

Talousjohtaja Lasse Siekkinen oli kokouksessa läsnä asiantuntijana klo 16.19-16.59 ja tekninen johtaja Jaana Valjus klo 16.19-17.22. Siekkinen ja Valjus poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa.

Kunnanhallitus kuuli asiantuntijoina Limingan Asunnot Oy:n hallituksen jäseninä toimivia Tiina Hintikkaa ja Jani Junesta. Kuulemisen jälkeen Hintikka ja Junes jääväsivät itsensä ja poistuivat kokouksesta klo 17.04.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen kohdat 1-2.

3. kohdan käsittelyssä Kristian Ruotsalainen esitti, että kunnanhallitus osoittaa Limingan Asunnot Oy:lle vuokra-asuntojen rakentamiseen Kirkkotie 8 tontin. Yli-Tokola kannatti Ruotsalaisen esitystä. Puheenjohtaja totesi, että on tullut pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, tulee asiasta äänestää. Äänestystavaksi sovittiin kädennostoäänestys. Äänestyksessä pohjaesityksen kannalla olivat Pietilä, Pakaslahti, Porkka ja Kovaniemi. Ruotsalaisen esitystä kannattivat Ruotsalainen ja Yli-Tokola. Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus päätti äänin 4-2 esittää rakentamiseen Jussilantie 1 tontin.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen kohdan 4.

5. Kunnanhallitus nimesi hankkeen projektityöryhmään talousjohtajan, teknisen johtajan, kiinteistöpäällikön, Limingan Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtajan (Leena Rantasuomela), Limingan Asunnot Oy:n toimitusjohtajan (Jukka Pietiläisen) sekä Limingan Asunnot Oy:n hallituksen jäsenen Jani Juneksen.

Hintikka ja Junes palasivat kokoukseen asian käsittelyn jälkeen klo 17.36.