

25.11.2015

Asuntojen tarjoaminen Kunnallissairaala-alueella asuville

Turun kaupunginhallitus käsitteli asemakaavamuutoksen "Kunnallissairaala-alue 36 - 52" osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 19.10.2015. Kaupunginhallitus päätti, että sille valmistellaan selvitys TVT Asunnot Oy:n mahdollisuudesta tarjota nykyistä vastaavan tasoisia ja hintaisia asuntoja alueen asukkaille uudisrakentamisen tai peruskorjausten yhteydessä.

TVT Asunnot Oy:n selvitys:

Taustaa

Asemakaavamuutosalueella on 13 TVT Asunnot Oy:n omistuksessa olevaa asuintaloa. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja ne tyhjenevät tulevaisuudessa uudisrakentamisen tai peruskorjauksen vuoksi. Jos kumpaankaan ei ryhdytä, asunnot tyhjenevät ennen pitkää asuinkelvottomina.

TVT Asunnot Oy toteuttaa vuosittain asuintalojen peruskorjauksia, joissa kohde tyhjenetään asukkaista. Tätä tällä hetkellä käytössä olevaa toimintamallia voidaan soveltaa myös asemakaavamuutosalueella.

TVT:n toimintamalli

Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995) ei velvoita vuokranantajaa tarjoamaan vuokralaiselle uutta asuntoa, jos tämän asunto poistuu käytöstä. TVT Asunnot Oy on kuitenkin halunnut huolehtia asukkaistaan, joista osalla saattaa olla vaikeuksia löytää uusi asunto itsenäisesti. Asukkaiden edustajat ovat yhtiön yhteistyötoimikunnassa hyväksyneet käytössä olevan toimintamallin.

Kun päätös asuintalokohteen peruskorjauksesta tai purusta on tehty, yhtiö tiedottaa asukkaita asiasta. Vuokrasopimukset irtisanotaan kuusi kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Kun vuokrasopimus on irtisanottu, asukkaalle tarjotaan TVT:n asuntokannasta uutta kotia. Asuntopalvelu huomioi asukkaiden toiveet mahdollisuuksien mukaan. Yhtiö avustaa muutossa, jos asukas päättää muuttaa TVT:n tarjoamaan asuntoon.

Asukkaat

TVT Asunnot Oy:llä on asemakaavamuutosalueella 235 asuinhuoneistoa, joissa asuu 290 asukasta (tilanne 2.11.2015). Vuotuinen asukasvaihtuvuus alueella on noin 15 prosenttia.

Yhtiön näkemyksen mukaan rakentaminen alueella voisi toteutua vaiheittain 10 - 15 vuoden kuluessa. Jos rakennustyöt alueella jakautuvat 10 vuodelle, toimenpiteiden kohteena olisi vuosittain laskennallisesti noin 23 asuntoa. Rakennustöiden vuoksi tarjottavien asuntojen määrä ei muodosta erityistä haastetta, kun huomioidaan, että yhtiö tekee vuosittain noin 2 200 vuokrasopimusta.



pp.11.2015

Tarjottavat asunnot

TVT Asunnot Oy hallinnoi yli 10 000 asuntoa Turussa. Keskustan suuralueella on noin 1 500 asuntoa poislukien Kunnallissairaalantien kohteet. Kaikille asemakaavamuutosalueelta poismuuttaville pystytään tarjoamaan asunto yhtiön asuntokannasta, mutta samanhintaisten ja -tasoisten asuntojen tarjoaminen on vaikeaa.

Rakentaminen vaiheittain mahdollistaa alueen normaalia asukasvaihtuvuuden hyödyntämisen. Kun alueelta kokonaan poismuuttavan asuntoa tarjotaan henkilölle, jonka asunto poistuu käytöstä rakennustöiden vuoksi, asumisen hinta ja laatu pysyvät samalla tasolla.

Kunnallissairaalantien kohteet ovat teknisesti niin heikkokuntoisia, että yhtiö ei pysty tarjoamaan poismuuttaville asukkaille muilta alueilta vastaavaa laatutasoa olevia huoneistoja. Tarjottavat asunnot olisivat ainakin tilojen käytettävyyden ja esteettömyyden näkökulmasta nykyisiä asuntoja parempia.

Myös alueen asuntojakauma vaikeuttaa nykyistä vastaavien asuntojen tarjoamista. Valtaosa alueen asunnoista edustaa yhtiön kaikkein halutuinta asuntotyyppiä: pientä asuntoa keskusta-alueella. Vuonna 2014 kaikista asuntohakemuksista 78 prosenttia kohdistui yksiöihin ja kaksioihin. Koska yhtiön asuntokannassa ei tällä hetkellä ole kysyntää vastaavaa määrää pieniä asuntoja, osalle asukkaista voidaan joutua tarjoamaan nykyistä suurempaa asuntoa tai asuntoa keskusta-alueen ulkopuolelta.

TVT Asunnot Oy:n vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen. Kun poismuuttavalle asukkaalle tarjotaan asuntoa eri vuokranmääritysyksiköstä, perittävä neliövuokra voi olla nykyistä matalampi tai korkeampi.

Jos tuleva asemakaava mahdollistaa uudisrakentamisen, alueen asuntomäärää voidaan kasvattaa. Alueella nykyisin asuvat voivat hakea näitä asuntoja niiden valmistuttua.

Yhteenveto

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta tarjota vuokralaiselle uutta asuntoa, jos tämän nykyinen asunto poistuu käytöstä. TVT Asunnot Oy:llä on kuitenkin toimintamalli, jonka mukaan asukkaille on tarjottu uutta huoneistoa.

Kaikille asemakaavamuutosalueelta poismuuttaville pystytään tarjoamaan asunto yhtiön asuntokannasta, mutta samanhintaisten ja -tasoisten asuntojen tarjoaminen on vaikeaa. Kun rakentaminen alueella toteutetaan vaiheittain, osa asukkaista voi muuttaa alueen sisällä normaalin asukasvaihtuvuuden vuoksi vapautuneisiin asuntoihin. Alueen nykyiset asukkaat voivat hakeutua myös alueelle mahdollisesti rakennettaviin uudiskohteisiin.

Teppo Forss
Toimitusjohtaja
TVT Asunnot Oy

