

Lohjan kaupungin lausunto Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän hakemukseen kiinteistön vapauttamiseksi arava-rajoituksista osoitteessa Eloniemenkatu 27

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä (y-tunnus 0203167-9), omistaa 100 % sen tytäryhtiön, Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnon (y-tunnus 0549595-4)). Lohjan kaupunki omistaa Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymästä 46,43 % eli on sen pääomistaja.

Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä on pyytänyt 25.5.2026 saapuneella lausuntopyynnöllä Lohjan kaupungin lausuntoa omistamansa, osoitteessa Eloniemenkatu 27 sijaitsevan ja vuonna 1993 valmistuneen aravarajoitteen opiskelija-asumiseen tarkoitetun kerrostalokiinteistön vapauttamiseksi aravarajoituksista. Kerrostalossa on 17 huoneistoa, joista valtaosa on soluasuntoja. Kiinteistön aravalaina on maksettu pois. Kiinteistön huoneistoala on 952 m² ja se sijaistee Lohjan kaupungin omistamalla 2 520 m² suuruisella tontilla, jonka laitostunnus on 427-13-376-1-L1. Tontin vuokraoikeus on voimassa 31.8.2042 asti. Kyseinen kiinteistö on ainoa rakennus, jonka Koy Luksian Opiskelija-asunnot omistaa.

Hakemuksessa arava-rajoituksista vapauttamiseksi todetaan seuraavaa: opiskelija-asuntojen, erityisesti soluhuoneistojen kysyntä on ollut viime vuosina varsin heikkoa, koska opiskelijat eivät pääsääntöisesti halua vuokrata soluasuntoja ja niiden muuttaminen erillisiksi huoneistoiksi on Koy Luksian Opiskelija-asunnot Oy:lle epätarkoituksenmukaista ja taloudellisesti mahdotonta. Viime vuosina ammatillisen koulutuksen reformin myötä monimuoto-opiskelu on kasvanut ja viimeisimpänä opiskelijoiden asumistukeen kohdistuneet leikkaukset ovat laskeneet entisestään opiskelijoiden vuokra-asuntojen kysyntää. Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Eloniemenkadun käyttöaste (vuokrausaste) on ollut viimeisten vuosien aikana laskeva ja kuluvan vuotena se on vaihdellut 48-55 %:n välillä, mikä näkyy yhtiön taloudessa tappiollisena liiketoimintana eikä mahdollista peruskuntoisen kiinteistön ja siinä olevien huoneistojen peruskorjausta. Kiinteistön peruskorjaustarve on suuri, koska kiinteistössä ei ole akuutteja korjauksia lukuun ottamatta pystytty sen elinkaaren aikana tekemään peruskorjauksia ja esimerkiksi lvis-järjestelmissä ja kylpyhuoneissa kiinteistö lähestyy elinkaarensa loppupuolta.

Lausuntopyynnössä todetaan lisäksi, että Eloniemenkadun kiinteistön vapauttaminen arava-rajoituksista helpottaisi olennaisesti sekä Luksian että Koy Luksian Opiskelija-asuntojen kiristynyttä taloudellista tilannetta. Eloniemenkadulla asuville opiskelijoille löytyy tarvittaessa muita asumisen vaihtoehtoja muun muassa Luksian omistamasta asuntolasta, joka sijaitsee Lohjan Toivonkadun kampusalueen yhteydessä.

Lohjan kaupunki toteaa lausuntonaan, että viitaten hakemuksen liitteenä olevaan Eloniemenkatu 27:n kiinteistössä sijaitsevien asuntojen käyttöasteraporttiin, on pääasiassa soluasunnoista koostuvan kiinteistön asuntokannan käyttöaste huomattavan alhainen. Opiskelijat suosivat Lohjalla muunlaisia asumisen vaihtoehtoja, kuin kiinteistön Eloniemenkatu 27 tarjoamia soluasuntoja. Huomioiden lisäksi Länsi-Uudenmaan

koulutuskuntayhtymän taloudellisen tilanteen, ei kiinteistön peruskorjaaminen erillisiksi asunnoiksi ole realistinen vaihtoehto.

Kiinteistön vapauttamisen edellytyksenä arava-rajoituksista on, että vapautuksen tulee edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäistä asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on oltava muu erityinen syy.

Lohjan kaupunki katsoo, että pääasiassa soluasunnoista koostuva asuntokanta kiinteistössä Eloniemenkatu 27 ei parhaalla tavalla vastaa kaupungin alueelle kohdistuvan asuntokysynnän tarpeeseen. Tästä johtuen Eloniemenkatu 27:ssä sijaitsevan kiinteistön vapauttaminen arava-rajoituksista ehkäisisi asuntojen vajaakäyttöä sekä siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Näin ollen Lohjan kaupunki puoltaa Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän hakemusta osoitteessa Eloniemenkatu 27 sijaitsevan kiinteistön vapauttamiseksi arava-rajoituksista.