

Ehtookoto-vuokratalojen uudistamishanke

ELINVJA 26.05.2026 § 35

Asikkalan kunta on teettänyt Vääksyssä, Mikkolantien varressa sijaitsevan omistamansa Ehtookoto -vuokrataloja koskevan hankeselvityksen, jonka tavoitteena on arvioida nykyisten rakennusten peruskorjauksen sekä vaihtoehtoisesti purkamisen ja uudisrakentamisen edellytyksiä. Selvityksen perusteella nykyiset rakennukset ovat laajan ja perusteellisen peruskorjauksen tarpeessa, ja niiden tekninen käyttöikä alkaa olla pääosin saavutettu. Lisäksi nykyinen asuntokanta ei vastaa kysyntää, sillä kohteessa on yhteensä 60 pääosin pientä yksiöasuntoa. Rakennusten kunnosta johtuen asuntojen käyttöaste on tällä hetkellä vain noin 40 %.

Hankeselvityksen mukaan nykyisten rakennusten saneerauskustannukset olisivat noin 3–3,5 miljoonaa euroa, mutta peruskorjaus ei poistaisi rakennusten rakenteellisia riskejä eikä mahdollistaisi asuntokannan muuttamista kysyntää vastaavaksi. Selvityksen perusteella tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtona pidetään nykyisten rakennusten purkamista ja uusien vuokratotalojen rakentamista samalle tontille.

Uudisrakentamisen lähtökohtana olisi toteuttaa nykyiselle tontille kolme uutta rivitaloa, joihin sijoittuisi yhteensä noin 28 asuntoa. Asuntorakenne painottuisi nykyistä enemmän perheasuntoihin sekä esteettömiin asuntoihin. Suunnittelussa huomioitaisiin myös rakennusten energiatehokkuus, yhteiskäyttötilat (sisä- ja ulkotilat), sähköautojen latausmahdollisuudet sekä tontin toiminnallisuus.

Asikkalan kunta vastaisi nykyisten rakennusten omistajana niiden purkamisesta aiheutuvista kustannuksista ja vuokraisi tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asikkalatalot Oy:lle, joka toteuttaisi uudisrakennushankkeen. Asikkalan kunnanvaltuustolle tuotaisiin erikseen syksyllä 2026 esitys hankkeen rahoittamisesta. Kunnanvaltuuston myönteinen rahoituspäätös olisi edellytys sille, että Asikkalatalot Oy voisi aloittaa urakoitsijan kilpailuttamisen.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Tarja Parviainen puh. 044 778 0043, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Parviainen Tarja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää kunnan omistajaohjauksesta vastaavana tahona suhtautua myönteisesti siihen, että Asikkalatalot Oy ryhtyy valmistelevaan uusien vuokratotalojen suunnittelua ja rakennuttamista Asikkalan kunnan omistamalle Ehtookodon tontille hankeselvityksen mukaisesti.
Muutettu päätösehdotus	Esittelijä muutti kokouksessa päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:

1. Elinvoimajaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää kunnan omistajaohjauksesta vastaavana tahona suhtautua myönteisesti siihen, että Asikkalatalot Oy ryhtyy valmistelevaan uusien vuokratervilalojen suunnittelua ja rakennuttamista Asikkalan kunnan omistamalle Ehtookodon tontille hankeselvityksen mukaisesti.

2. Elinvoimajaosto tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

KHALL 01.06.2026 § 132

Valmistelija Elinvoimajohtaja Tarja Parviainen
puh. 044 778 0043, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää omistajaohjauksena suhtautua myönteisesti siihen, että Asikkalatalot Oy ryhtyy valmistelevaan uusien vuokratervilalojen suunnittelua ja rakennuttamista Asikkalan kunnan omistamalle Ehtookodon tontille hankeselvitysten mukaisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Tuomo Riihilahti ja Yrjö Mattila poistuivat yhteisöjääveinä asian käsittelyn ajaksi klo 18.43-18.55.

KHALL 14.09.2026 § 195
283/10.03.02.01/2026

Asikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi huhtikuussa 2026 kunnan strategian, jossa tavoitteena on vuokra-asuntojen määrän lisääminen. Kunnanhallitus päätti kesäkuussa 2026 suhtautua myönteisesti siihen, että Asikkalatalot Oy ryhtyy valmistelevaan uusien vuokratervilalojen suunnittelua ja rakennuttamista Asikkalan kunnan omistamalle Ehtookodon tontille laaditun hankeselvityksen mukaisesti.

Asikkalatalot Oy on Asikkalan kunnan täysin omistama tytäryhtiö, jonka tehtävänä on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista Asikkalassa. Yhtiöllä on 322 vuokra-asuntoa. Yhtiön vuokra-asuntojen käyttöaste on ollut viimeisen viiden vuoden ajan jatkuvasti yli 95 prosenttia. Vajaakäyttö on liittynyt pääosin vuokralaisten vaihtumiseen ja yksittäisten kohteiden peruskorjauksiin. Tammielokuussa 2026 yhtiölle jätettiin 114 asuntohakemusta, joista 80:lle ei voitu tarjota asuntoa. Vuokra-asuntojen kysynnästä on myös tuore paikallinen vertailukohde. Asikkalatalot Oy:n rakennuttama 39 asunnon Vääksyn Helmi valmistui kesällä 2025. Kohde vuokrattiin täyteen valmistumisesta alkaen ja asuntoihin tuli noin kaksinkertainen määrä hakemuksia asuntojen lukumäärään nähden. Kohde on pysynyt täyteen vuokrattuna. Vääksyn Helmen vuoden 2026 vuokratuotoksi on yhtiön talousarviossa arvioitu 281 112

euroa vuodessa ja vuokrattavaksi pinta-alaksi 1 593,5 m², mikä vastaa keskimäärin noin 14,70 euron neliövuokraa kuukaudessa.

Ehtookodon tontin hankesuunnitelman mukaan alueen nykyiset rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa ja nykyinen asuntoprofiili, jossa on runsaasti pieniä yksioita, ei vastaa yhtiölle kohdistuvaa kysyntää. Hankesuunnitelman mukaisessa uudisrakentamisessa toteutettaisiin 28 vuokra-asuntoa. Alustavan vuokratuottolaskelman mukaan vuokrattavaa pinta-alaa olisi yhteensä 1 526 m² ja vuoden 2026 vuokratasossa arvioitu täyden käyttöasteen vuokratuotto varovasti arvioiden 249 645,60 euroa vuodessa. Keskimääräinen neliövuokra olisi noin 13,63 euroa kuukaudessa eli varovaisen arvion perusteella alempi kuin Vääksyn Helmen nykyinen keskimääräinen vuokrataso.

Hankesuunnitelman laskennallinen kokonaiskustannusarvio on noin 6,07 miljoonaa euroa. Laskelmaan sisältyy kuitenkin noin 0,3 miljoonaa euroa sellaisia varautumia, joiden arvioidaan hankkeen toteutustavassa olevan osittain vältettävissä. Hankesuunnitelmassa arvioidaan, että kilpailutuksen kautta toteutuva rakennuskustannus olisi noin 5,4-5,7 miljoonaa euroa. Päätösesityksessä esitetään, että Asikkalan kunta vahvistaisi Asikkalatalot Oy:n tasetta ja rahoitusasemaa sekä mahdollistaisi nyt puheena olevan hankkeen toteuttamisen tekemällä yhtiöön pääomasijoituksen, jonka enimmäismääräksi esitetään 6,0 miljoonaa euroa. Pääomasijoitusta ei maksettaisi yhtiölle kerralla, vaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisissa erissä. Tämänhetkisen aikatauluarvion mukaan maksut ajoittuisivat pääosin vuosille 2027 ja 2028 ja kohde otettaisiin käyttöön 1.1.2029. Asikkalatalot Oy:n kokoisella vuokrataloyhtiöllä ei ole taloudellisia mahdollisuuksia toteuttaa tällaista hanketta omin voimin ilman ulkopuolista pääomaa.

Vääksyn Helmen toteutunut kokonaiskustannus oli 5,45 miljoonaa euroa, mistä rakentamisen ja liittymien toteutuneet kustannukset olivat noin 5,24 miljoonaa euroa. Toteutuma tukee arviota siitä, että Ehtookodon tontin kuuden miljoonan euron määrä on hankkeen enimmäisrahoitustarve eikä tavoiteltu toteutuskustannus.

Ehtookodon tontti jäisi esityksessä Asikkalan kunnan omistukseen ja vuokrattaisiin Asikkalatalot Oy:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tontin pinta-ala on 7 416 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2 960 kem². Tontin vuokraksi on tässä vaiheessa arvioitu 20 000 euroa vuodessa vuoden 2026 hintatasossa. Vuokra perustuu kunnan sisäiseen arvioon muiden kunnan vuokratonttien tason perusteella. Tontinvuokran markkinaehtoisuudesta ei ole käytettävissä erillistä ulkopuolista arviota, mikä on otettava huomioon järjestelyn kokonaisarviointissa.

Pääomasijoituksen markkinaehtoisuuden arviointi

Kunnan tehdessä oman pääoman ehtoisen sijoituksen taloudellista toimintaa harjoittavaan yhtiöön tulee arvioida, sisältyykö toimenpiteeseen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Valtiontuen tunnusmerkit ovat kumulatiivisia. Tässä tapauksessa sijoitus tehdään kunnan varoista ja kohdistuu yksittäiseen yritykseen. Arvioinnin keskeinen kysymys on siten se, saako Asikkalatalot Oy sijoituksesta sellaista taloudellista etua, jota se ei saisi tavanomaisissa markkinaolosuhteissa.

Taloudellisen edun olemassaoloa arvioidaan markkinataloustoimijaperiaatteen (market economy operator, MEO) perusteella. Arvioinnissa tarkastellaan, olisiko vastaavassa tilanteessa oleva yksityinen, taloudellisin perustein toimiva

sijoittaja tehnyt vastaavan sijoituksen samoilla ehdoilla. Arviointi tehdään ennen sijoituspäätöstä päätöshetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella. Kunnan asuntopoliittisia, aluekehitykseen liittyviä tai muita julkisen vallan tavoitteita ei lueta sijoituksen taloudelliseksi tuotoksi. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2015:180 katsottiin, ettei kunnan omistamaan kiinteistöyhtiöön tehtävän pääomasijoituksen markkinaehtoisuutta voitu todeta, kun ennen päätöstä ei ollut arvioitu rakennushankkeen kannattavuutta, vuokraustoiminnan tuottoja eikä pääomasijoituksen tuotto-odotusta. Ehtookodon tontille sijoittuvasta hankkeesta on tämän vuoksi laadittu ennen päätöksentekoa erillinen projektikohtainen kassavirta- ja herkkyysslaskelma.

Asuntosijoitusten markkinatuottojen vertailussa on otettava huomioon kohteiden sijainti- ja riskierot. CBRE:n Q2/2026 markkinakatsauksessa asuinkiinteistöjen prime-tuottovaatimus oli pääkaupunkiseudulla 4,50 prosenttia ja Tampereella sekä Turussa 5,10 prosenttia. Asikkalaa ei voida rinnastaa näihin prime-markkinoihin, joten lukuja käytetään ainoastaan markkinavertailun suuntaa antavina vertailupisteinä, ei Asikkalaa koskevana ulkopuolisena arviolausuntona.

Projektikohtaisessa laskelmassa Ehtookodon tontille suunnitellun kohteen vuoden 2026 vuokra- ja hoitokuluarviot on korotettu 2,5 prosentin vuotuisella nimelliskasvulla vuoden 2029 käyttöönottohetkeen. Perusskenaarion käyttöasteena käytetään 95 prosenttia, vaikka yhtiön uusiin kohde Vääksyn Helmi on toteutuneesti ollut 100-prosenttisesti vuokrattu. Hankekustannusta tarkastellaan hankesuunnitelman odotetulla 5,4-5,7 miljoonan euron vaihteluvälillä sekä erikseen kuuden miljoonan euron enimmäismäärällä. Tarkastelujakso on 30 vuotta. Koska hankekohtaista pitkän aikavälin PTS- tai elinkaari-investointiarviota ei ole käytettävissä, peruslaskelmaan ei ole sisällytetty erillistä elinkaari-investointivarausta, vaan sen vaikutus esitetään herkkyystarkasteluna. Tämä tekee peruslaskelmasta tältä osin hankkeelle suotuisan.

Maanvuokraus liittyy kiinteästi hankkeen toteuttamiseen. Laskelmassa esitetään tämän vuoksi erikseen Asikkalatalot Oy:n projektituotto tontinvuokran jälkeen ja kunnan omistajan kokonaistaloudellinen tuotto, jossa kunnalle hankkeen vuoksi syntyvä tontinvuokrakassavirta otetaan huomioon. Jälkimmäiseen tarkasteluun voidaan nojata vain siltä osin kuin maanvuokraus tapahtuu markkinaehtoisesti.

Taloudellisen laskelman yhteenveto

Kustannus	Käyttöaste	Vertailu-/exit yield	Yhtiön IRR	Omistajan IRR*	Omistajan NPV
5,4 M€	95 %	5,1 %	4,56 %	5,00 %	-91 t€
5,7 M€	95 %	5,1 %	4,27 %	4,71 %	-384 t€
6,0 M€	95 %	5,1 %	4,01 %	4,43 %	-676 t€
5,7 M€	100 %	5,1 %	4,68 %	5,09 %	-5 t€
6,0 M€	100 %	5,1 %	4,41 %	4,81 %	-298 t€

* Omistajan IRR sisältää hankkeen johdosta kunnalle syntyvän tontinvuokran. Tontinvuokran markkinaehtoisuus on erillinen järjestelyn edellytys.

Laskelma osoittaa, että hankkeen taloudellinen markkinaehtoisuus on herkkä erityisesti toteutuvalla rakennuskustannukselle, käyttöasteelle ja sijoitukselle asetettavalle tuottovaatimukselle. Hankesuunnitelman odotetulla 5,4-5,7 miljoonan euron kustannustasolla sekä toteutuneeseen paikalliseen kysyntään perustuvalla korkealla käyttöasteella sijoituksen laskennallinen tuotto asettuu lähelle ammattimaisessa asuinkiinteistösijoittamisessa tällä hetkellä havaittavia tuottotasoja. Kuuden miljoonan euron enimmäiskustannuksella ja

95 prosentin käyttöasteella tuotto jää selvästi heikommaksi. Tämän vuoksi markkinaehtoisuuden kannalta on olennaista, että pääomasijoitus rajataan hankkeen toteutuviin kustannuksiin ja maksetaan yhtiölle vain kustannusten syntymisen mukaisesti.

Kysyntä- ja riskiarvio

Asikkalan väestökehitys on hankkeen keskeisin riski, jota vastaan on kuitenkin päätöshetkellä käytettävissä poikkeuksellisen konkreettista paikallista kysyntänäyttöä: Asikkalatalot Oy:n käyttöaste on ollut pitkään korkea, vuonna 2026 valtaosalle asuntohakijoista ei ole pystytty tarjoamaan asuntoa ja vuonna 2025 valmistunut Vääksyn Helmi täyttyi heti sekä on pysynyt täyteen vuokrattuna. Ehtookodon tontille suunnitellun uudiskohteen vuokraoletus on lisäksi keskimäärin Vääksyn Helmen nykyistä vuokratasoa alempi. Tämä vähentää riskiä siitä, että hankkeen laskennallinen kysyntä perustuisi paikalliseen markkinaan nähden liian korkeaan vuokratasoon. Toisaalta Asikkalan pieni ja epälikvidi vuokra-asuntomarkkina sekä institutionaalisten asuntosijoittajien vähäinen kiinnostus pieniin kuntiin puoltavat korkeampaa riskilisää kuin suurten kasvukeskusten prime-kohteissa.

Asikkalatalot Oy:n taloudellinen asema on vakaa. Vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan yhtiön kiinteistön tuotot olivat noin 2,03 miljoonaa euroa, hoitokate noin 0,60 miljoonaa euroa ja oma pääoma noin 6,24 miljoonaa euroa. Tilinpäätöksessä yhtiön maksuvalmius arvioidaan hyväksi. Yhtiön kirjanpidollisia asuintalovarausten purkuja ei ole luettu Ehtookodon tontille suunnitellun hankkeen pääomasijoituksen tuotoksi.

Valtiontukiarvioinnin johtopäätös

Asikkalan kunta on arvioinut pääomasijoitusta ennen päätöksentekoa samoista taloudellisista lähtökohdista, joita yksityinen sijoittaja käyttäisi: hankkeen toteutuskustannuksen, vuokratuottojen, käyttöasteen, hoitokulujen, sijainti- ja kysyntäriskin, sijoituksen pitkän aikavälin kassavirran sekä vaihtoehtoisten tuottovaatimusten perusteella. Arvioinnissa ei ole luettu kunnan yleisiä asuntopoliittisia tai aluekehityksellisiä tavoitteita sijoituksen tuotoksi. Arviointiin liittyy epävarmuutta erityisesti Asikkalan kaltaisen paikallisen vuokra-asuntomarkkinan tuottovaatimuksesta sekä pitkän aikavälin elinkaari-investoinneista, joista ei ole käytettävissä ulkopuolista hankekohtaista arviota. Toisaalta hankkeen odotettu toteutuskustannus on hankesuunnitelman mukaan kuuden miljoonan euron enimmäismäärää alempi, vuokraoletukset ovat paikalliseen uuteen vertailukohteeseen nähden maltilliset ja päätöshetkellä käytettävissä oleva toteutunut kysyntänäyttö tukee korkeaa käyttöastetta.

Näiden tietojen perusteella Asikkalan kunta katsoo kokonaisarviona toimivansa pääomasijoituksen tehdessään markkinataloudessa toimivan sijoittajan tavoin edellyttäen, että sijoitus maksetaan ainoastaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisesti enintään kuuden miljoonan euron määrään saakka ja että Ehtookodon tontin vuokraus Asikkalatalot Oy:lle toteutetaan markkinaehtoisin ehdoin. Tällä perusteella Asikkalatalot Oy:n ei arvioida saavan pääomasijoituksesta sellaista taloudellista etua, jota se ei voisi saada tavanomaisissa markkinaolosuhteissa. Koska SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtiontuen tunnusmerkit ovat kumulatiivisia ja taloudellista etua koskevan tunnusmerkin ei tämän arvion perusteella katsota täyttyvän, pääomasijoitusta ei arvioida SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuksi valtiontueksi.

Liitteet

Ehtookoto-hankkeen markkinataloussijoittaja-arvio (MEO) ja herkkyysslaskelma 10.9.2026
Ehtookodon vuokratuottolaskelma
Ehtookoto-hankesuunnitelma luonnos 18.5.2026
Asikkalatalot Oy tilinpäätös 2025
Vääksyn Helmen loppulaskelma

Keskeiset lähteet

Euroopan komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01:
[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52016XC0719(05))
KHO 2015:180:
<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1450263167056.html>
CBRE Finland Residential Q2 2026:
<https://www.cbre.fi/insights/figures/figures-finland-residential-q2-2026>
Asikkalatalot Oy / Vääksyn Helmi: <https://asikkalatalot.fi/asunnot/vaaksyn-helmi>

Valmistelija	Talousjohtaja Aapo Pispala puh. 044 778 0220, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Asikkalan kunta tekee Asikkalatalot Oy:hyn yhtiön taseen ja rahoitusaseman vahvistamiseksi sekä Ehtookodon tontille rakennettavien vuokratuottilojen toteuttamiseksi oman pääoman ehtoisen sijoituksen, jonka määrä vastaa rakennushankkeen toteutuneita kustannuksia, kuitenkin enintään 6,0 miljoonaa euroa. Pääomasijoitus maksetaan Asikkalatalot Oy:lle hankkeen toteutuneiden kustannusten ja maksuaikataulun mukaisissa erissä. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että kunnan ja Asikkalatalot Oy:n välinen Ehtookodon tontin maanvuokrasopimus tehdään markkinaehtoisin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.
Asian käsittely kokouksessa	Kunnanhallituksen jäsenet Tuomo Riihilahti ja Yrjö Mattila ilmoittivat olevansa esteellisiä (yhteisöjäävi) ja poistuivat kokoushuoneesta klo 16.52 asian käsittelyn ajaksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.