



JARDno-2023-695

Hakemus aravarajoituksista vapauttamiseen / Avara Amplus Oy

Avara Amplus Oy on jättänyt Järvenpään kaupungille hakemuksen rajoituksista vapauttamisesta koskien kohdetta As. Oy Järvenpään Kirkkopiha. Avara Amplus Oy omistaa osoitteessa Yhteiskouluntie 8, 04400 Järvenpää sijaitsevasta yhtiöstä 17 asuntoa ja hakemus koskee kyseisiä asuntoja, mikä on 24,7 % yhtiön koko osakekannasta. Kunnan on annettava lausunto sille jätetyistä hakemuksista. Hakijan tulee liittää ARA:lle osoitettavaan aravarajoituksista vapauttamisen hakemukseen sijaintikunnan lausunto.

Kyseinen kohde on valmistunut vuonna 2003. Hakemuksen mukaan asuntojen käyttöaste on 86,2 % ja vaihtuvuus 30,7 %. Lähivuosina eteen tulevilla huoneistosaneerauksilla on vaikutusta omakustannusvuokriin ja sitä kautta heijastusta käyttöasteeseen. Hakemuksen mukaisesti nykyisten vuokralaisten asema turvataan ja asuminen jatkuu nykyisin ehdoin. Tyhjänä olevat asunnot menisivät mahdollisesti myyntiin. Vapautuva pääoma käytettäisiin rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin, kuten huoneistokorjauksiin sekä hiilineutraaliuteen pyrkiviin toimenpiteisiin, jolloin rajoitusten alaisia korjauskustannuksia ei tarvitsisi rahoittaa puhtaasti vuokrankorotuksilla.

Ara-rahoitteisten asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista säädellään aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18 §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi myöntää hakemuksesta vapautuksen arakantaa koskevista rajoituksista. Tällöin edellytyksenä on, että se edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on jokin muu erityinen syy.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ohjauskirjeen (Dnro YM8/601/2015) mukaisesti rajoituksista vapauttaminen kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoilla on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä esimerkiksi yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistamiseksi tai jos kohteessa on merkittävää tyhjäkäyttöä tai asunnot olisivat niin huonokuntoisia jolloin niiden peruskorjauskustannukset nousisivat niin suuriksi, että asunnoille ei riittäisi kysyntää asuntomarkkinatilanteen huomioiden. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja sille voidaan asettaa ehtoja. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää valtion asunto- ja tai aravalainan takaisinmaksamista. Rajoituksista voidaan myös vapauttaa, jos tällä edistetään alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta.

Järvenpää sijaitsee kasvukeskusalueella osana kasvavaa metropolialuetta. Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Kaupungin tavoitteena on tuottaa uutta arakantaa mal-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti. Aran tekemän asuntomarkkinakatsauksen (2022/1) mukaan, joka tarkastelee muun muassa arasuntojen kysyntää, Helsingin kehyskunnista lähes kaikki sijoittuivat tasapainoiseen markkinaluokkaan (ara-indeksi 20-29,9). Järvenpää jäi niukasti (ara-indeksi 29,5) melko kireästä markkinaluokasta (ara-indeksi 30-39,9), joten ara-asunnoilla on kysyntää Järvenpäässä. Järvenpään kaupunki katsoo, että vuonna 2003 valmistuneen kohteen ensisijainen toimenpide ei ole rajoituksista vapauttaminen.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätöksen peruste

Kaupunkikehitys lautakunta 3.11.2022 § 86

Päätös

Päätän antaa kielteisen päätöksen selostusosassa olevin perustein.

Tiedoksi

Hakija, kaupunkikehitysjohtaja, kirjaamopalvelut, kaavoitusjohtaja, asiakaspalvelusihteeri, Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA

Allekirjoitus

Erityisasiantuntija Sisältää henkilötietoja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 7.6.2023 alkaen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 6

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupunkikehityslautakunnalle**. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.