



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JARDno-2025-1083

Lausuntopyyntö hakemukseen aravarajoitusasiassa / NAL Asunnot Oy / Välskärinkatu 21 / 23.5.2025

NAL Asunnot Oy on jättänyt Järvenpään kaupungille puoltolausuntohakemuksen koskien rajoituksista vapauttamista. Kyseinen kohde sijaitsee osoitteessa Välskärinkatu 21, 04410 Järvenpää. Kohde käsittää yhteensä 40 asuntoa. Kyseinen kohde on valmistunut vuonna 2003 ja sen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa vuoteen 2048. Kunnan on annettava lausunto rajoitusajalla olevista kohteista.

Kohde on tarkoitettu nuorten asumiseen ja sen asuntoihin voi pääsääntöisesti hakea alle 30 vuotiaat aikuiset. Hakemuksen mukaisesti isohkot huoneistokoot huomioiden kohderyhmän yhdessä viime vuosien nousseen inflaation ja rahoituskulujen kanssa ovat nostaneet omakustannusvuokraa tasolle, jolla on vaikutuksia kohteen käyttöasteeseen. Tämä tekee vuokraustilanteesta haastavan. Tyhjäkäynnin lisääntyminen nostaa painetta korottaa vuokria ja lisäpainetta tuo tulevien vuosien korjaustarve.

Valtion tukemien asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista säädellään aravarajoituslain (1190/1193) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18:ssä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke voi myöntää vapautuksen rajoituksista. Tällöin edellytyksenä on, että se edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on joku muu erityinen syy.

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen VAR-indeksi (entinen Ara-indeksi) kuvaa valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinatilannetta ja Asuntomarkkinakatsauksen 1/2024 mukaan Järvenpää sijoittuu tasapainoiseen markkinaluokkaan indeksillä 26,7.

Kohde on vuonna 2003 valmistunut, jolloin kyseessä ei ole elinkaarensa päässä oleva kohde. Järvenpään kaupunki sijaitsee osana kasvavaa metropolialuetta. Kaupunki voi osaltaan puoltaa kohderyhmän laajentamista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) asukasvalintasäännösten mukaisesti muiden ikäluokkien käyttöön erikseen sovituksi määrääjäksi, joka laajentaisi hakijakuntaa.

Yllä olevin perustein Järvenpään kaupunki katsoo, että ensisijainen toimenpide ei ole rajoituksista vapauttaminen.

Päätöksen peruste

Kaupunkikehityksen palvelualueen toimintasääntö § 15 (Kaupunkikehityslautakunta 13.6.2024 § 38, Kaupunginhallitus 26.8.2024 § 191)

Päätös

Päätän antaa lausunnon selostusosan mukaisesti.

Tiedoksi

hakija, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, kaupunkikehitysjohtaja, kaavoitusjohtaja, lakimies, hallintojohtaja, kirjaamopalvelut



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Allekirjoitus

Mari Karsio, erityisasiantuntija

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 06.06.2025 alkaen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 2

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.

Poikkeavat aukioloajat kesällä:

- 2.-19.6.2025: ma-to klo 9-15, pe klo 9-13
- 23.6.-1.8.2025: ma-pe klo 9-15 Palvelutorin tiloissa 5. krs

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 oikaisuvaatuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

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