

Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalojen lausuntopyyntö aravarajoituksista vapauttamiseksi

Kunnanhallitus 02.02.2026 § 16
29/00.02.01/2026

Julkinen

Valmistelija

Hallintojohtaja Aki Jäppinen

Asian tausta

Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot on hakemassa aravarajoituksista vapautusta koskien seuraavia kohteita:

Ahmovaarantie 34, Juuka

- Rakennusvuosi: 1993
- Huoneistojen määrä: 10 kpl
- Tyyppi: Rivitalo
- Lämmitys: Vesi-ilmalämpöpumppu / öljy
- Rajoitusten päättymispäivä 15.10.2037

Ahmovaarantie 36, Juuka

- Rakennusvuosi: 1986
- Huoneistojen määrä: 5 kpl
- Tyyppi: Rivitalo
- Lämmitys: Sähkölämmitys
- Rajoitusten päättymispäivä 28.1.2031

Vanhatie 37, Juuka

- Rakennusvuosi: 1973
- Huoneistojen määrä: 20
- Tyyppi: Rivitalo
- Lämmitys: Vesikeskuslämmitys, kaukolämpö
- Rajoitusten päättymispäivä 14.10.2038

Koivikonpolku 1, Juuka

- Rakennusvuosi: 1987
- Huoneistojen määrä: 26 kpl
- Tyyppi: Rivitalo
- Lämmitys: Vesikeskuslämmitys, kaukolämpö
- Rajoitusten päättymispäivä 15.12.2031

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE) voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Aravarajoituksista vapauttamishakemukseen on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto.

Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot on esittänyt hakemusluonnoksessaan seuraavat perustelut rajoitusten vapauttamiselle

Perustelut rajoitusten vapauttamiselle

1. Vajaakäyttö ja kysynnän kohdentuminen pieniin asuntoihin

Juuassa kysyntä on siirtynyt pieniin yksioihin ja kaksioihin, eikä edellä mainittujen kohteiden huoneistojakauma vastaa kysyntärakennetta. Suuret ja vanhat asunnot ovat olleet pitkäaikaisesti vajaakäytössä, mikä heikentää yhtiön taloutta. Tämä todetaan myös kunnan talousarviossa vuodelle 2026.

Koivikonpolku 1; Kiinteistön käyttöaste on huono, tyhjiä neliöitä on 27,98 %. Rajoitusten poisto mahdollistaa huoneistotyyppien muutoksen selvittämisen ja tarvittavien toimenpiteiden käynnistämisen. Sekä helpottaa osittaisen sulkemisen mahdollisuutta.

Ahmovaarantie 34; Kiinteistön käyttöaste on toistaiseksi hyvä, tyhjiä neliöitä on 10,73 %. Kiinteistö on kuitenkin samassa pihapiirissä Ahmovaarantie 36 kanssa, mahdollinen toisesta luopuminen aiheuttaa hankaluuksia kiinteistön ylläpidolle jatkossa. Kiinteistöllä on myös öljylämmitys käytössä, joista on tarkoitus luopua kunnassa kokonaan.

Ahmovaarantie 36; Kiinteistön käyttöaste on huono, tyhjiä neliöitä on 82,06 %. Kiinteistön lämmitysmuoto on suorasähkö.

Vanhatie 37; Kiinteistön käyttöaste on huono, tyhjiä neliöitä on 39,24 %. Rakennukset ovat teknisesti huonossa kunnossa. Lämmitysmuotona on kaukolämpö.

2. Kohteiden tekninen ikääntyminen

Osa kohteista on 1970–1980-lukujen rakennuskantaa, jonka peruskorjaustarve on merkittävä suhteessa kysyntään ja niiden nykyiseen arvoon. Rajoitusten poistaminen mahdollistaa tarkoituksenmukaisen realisoinnin tai käytöstä poistamisen sekä mahdollistaa tarvittaessa purkuluvan hakemista ja tontin uudelleen käyttöä.

3. Tyhjistä asunnoista aiheutuvat taloudelliset menetykset

Yhtiöllä on ollut vuosittain kymmeniä tyhjiä asuntoja, ja käyttöaste on ollut riittämätön.

4. ARA:n vapautuksen myöntämisperusteet täyttyvät

Varke voi myöntää vapautuksen, jos se:

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta*
- ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista ja taloudellisia enetyksiä*
- tai vapauttamiseen on muu erityinen syy (Aravarajoituslaki 1190/1993)*

Kaikki edellä esitetyt seikat täyttävät Varken (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) edellytykset.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus puoltaa Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalojen hakemusta aravarajoitusten vapauttamiseksi koskien kohteita Ahmovaarantie 34 ja 36, Vanhatie 37 ja Koivikonpolku 1.

Sovellettavat säädökset

Hallintosääntö 5 luku 2 § kohta 24.

Päätös

Hyväksyttiin.