

## Lausunto aravarajoituksista vapauttaminen, Y-säätiö

Konsernijaosto 21.03.2022 § 19

Valmistelija	Sisäinen tarkastaja, Sari Laakso, sari.m.laakso@salo.fi, p. 02 778 2012  Y-säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 Kodit on jättänyt syksyllä 2021 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle vapautushakemuksen kiinteistöjen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vapautushakemus on koskenut kolmea eri kiinteistöä osoitteissa Isotuvankatu 1, Isotuvankatu 5 ja Hämeenojankatu 2. Kiinteistöissä on yhteensä 114 asuntoa. Liitteenä ovat tarkemmat tiedot vapautuksen kohteena olevista kiinteistöistä ja lausuntopyyntö.  Kaupunginhallitus antaa asiasta pyydetyn lausunnon.  Lausuntopyyntö tuodaan konsernijaostolle tiedoksi kiinteistöjen merkittävän asuntomäärän vuoksi. Konsernijaosto käy vuokra-asuntokantaan liittyvän keskustelun.  Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa lausuntopyynnön käsittelyn aikataulusta johtuen.
Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Konsernijaosto merkitsee lausuntopyynnön tiedoksi.  Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.
Päätös	Konsernijaosto merkitsi lausuntopyynnön tiedoksi. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.
Tiedoksianto	

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 118

Valmistelija	hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003  Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 Kodit on jättänyt Salon kaupungille 14.2.2022 päivätyn lausuntopyynnön liittyen kiinteistöjen 734-6-54-1, 734-6-53-2 sekä 734-6-53-3 käyttö- ja luovutusrajoitusten vapauttamista.  Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 on jättänyt syksyllä 2021 kiinteistöjä koskevan vapautushakemuksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ARA:lle, jossa on pyydetty ko. kiinteistöjen osalta vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista. ARA on kehottanut hakijaa ennen päätöksentekemistä hankkimaan kiinteistöjen sijaintikunnan lausunnon.  Esityslistan liitteenä ovat lausuntopyyntö sekä kiinteistöjen hakemukset aravarajoitusten vapauttamisesta.  Hämeenojankatu 2, 734-6-54-1, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti yksi kerrostalo, jossa on 30 asuntoa. Rakennus on valmistunut 1974. Hakemuksen mukaisesti
--------------	--

vuoden kesikäyttöaste on 95%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 25.4.2041 saakka.

Isotuvankatu 1, 734-6-53-1, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti yksi kerrostalo, jossa on 30 asuntoa. Rakennus on valmistunut 1974. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 91%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 20.5.2042 saakka.

Isotuvankatu 5, 734-6-53-3, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti kaksi kerrostaloa. Molemmissa kerrostaloissa on 27 asuntoa, eli yhteensä 54 asuntoa. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Isotuvankatu 5a on valmistunut 1976 ja Isotuvankatu 5b on valmistunut 1975. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 92%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa molemmissa rakennuksissa 22.6.2043 saakka.

M2 Kodit perustelevat hakemuksiaan seuraavasti:

”M2 Kodit omistaa Salossa yhteensä 114 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja Y-Säätiön sr. omistaa Salossa 35 erityisryhmille tarkoitettua hajasijoitettua asunto-osaketta.

Vuokra-asuntojen kysyntätilanne Salossa on jatkunut pitkään haastavana ja kohteen sijainti ja rajoitukset vaikeuttavat vuokraamista. Salossa on hyvin tarjolla vuokra-asuntoja keskustan alueella ja lähiöissä keskustan ulkopuolella sijaitsevat kohteet ovat vaikeammin vuokrattavana.

Kohteeseen ei ole tehty aikaisemmin omistajan toimesta sen elinkaaren aikana laajempaa peruskorjausta ja peruskorjauksentarve on ilmeinen ihan lähivuosina.

M2 Kotien arvion mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti heikennä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta Salossa.”

Aravarajoituslain 16 §:n mukaan ARA voi myöntää hakemuksesta, antamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta ja ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin.

Y-Säätiö sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 Kodit perusteluista johtuen voidaan puoltaa Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vuokratalokohteiden vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Asuntojen mahdollinen myynti ei heikennä vuokra-asuntojen saantia kaupungissa.

Esittelijä

Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa valmistelun mukaisen lausunnon ja puoltaa Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 omistamien vuokratalokohteiden Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö ja luovutusrajoituksista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Selvitettävä:

- vaikutus vuokra-asuntojen saatavuuteen Salon keskusta-alueella
- hakemuksessa mainitut ristiriitaisuudet.

Tiedoksianto

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunginhallitus 27.06.2022 § 252  
966/10.04.00.00/2022

Valmistelija

hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003, kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, puh. 02 778 5001, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, [tarja.pennanen@salo.fi](mailto:tarja.pennanen@salo.fi), 02 778 5101.

Kaupunginhallitus palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteluun 28.3.2022 § 118 käsittelystä siten, että valmistelussa pitää selvittää:  
- vaikutus vuokra-asuntojen saatavuuteen Salon keskusta-alueella  
- hakemuksessa mainitut ristiriitaisuudet.

Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 Kodilta pyydettiin lausunto, jossa pyydettiin tarkennusta ko. kohteiden vuokraus- ja käyttöasteista sekä huoneistojen kunnosta ja remontti- ja korjaustarpeista. Kiinteistö Oy M2 Kodit antoi 8.4.2022 päivätyn lausunnon.

Lausunnon mukaan käyttöaste on keskimäärin ollut noin 90%, mutta tällä hetkellä käyttöasteet on saatu nostettua hetkellisesti jopa yli 97%:iin. Lausunnossaan M2 Kodit kertoo, ettei heillä ole kattavia tietoja edellisten omistajien tekemistä korjaustoimenpiteistä. Kohteet on rakennettu 1970-luvulla ja aiemman omistajan toimesta 1990-luvulla toteuttamat korkotukilainoilla toteutetut toimenpiteet eivät ole olleet kattavia. Ainakin rakennusten julkisivut vaativat korjaamista sekä LVI-tekniikka uusimista. Myös märkätilat sekä keittiöt ja pinnat tulisi tulevaisuudessa uusia. Lausunto on esityslistan oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnasta saatujen selvitysten mukaan kohteille on haettu alla olevat rakentamisen luvat. Lupatietojen mukaisesti viimeisimmät rakentamisen lupaa vaativat toimenpiteet on suoritettu kohteille vuosina 1996-1998.

734-6-54-1:

28.8.1973 § 338; uudisrakennus kerrostalo

22.1.1974 § 16; sisä- ja julkisivumuutoksia

1981-241; 1. kerroksen parvekkeiden kaiteet

1996-13; sisä- ja julkisivumuutoksia, piha-alueiden uudelleenjärjestelyt, katokset ja aidat

734-6-53-1:

28.8.1973 § 337; uudisrakennus kerrostalo

22.1.1974 § 16; sisä- ja julkisivumuutoksia

1994-195; kattilahuoneen muutos

1997-13; kerrostalon muutostyöt ja piha-alueiden uudistaminen, uusia parvekkeita, aitoja, katoksia

734-6-53-3:

8.10.1974 § 356; uudisrakennus kerrostalo

15.7.1975 § 299; uudisrakennus kerrostalo

30.4.1998 § 134; asuinkerrostalojen muutostyöt

1998-47; kerrostalon muutostyöt

Suurimmille vuokratoimijoille suoritettiin kysely, johon kerättiin Salon sekä Halikon keskustan vuokrakohteet, joihin liittyy ARA-rajoituksia ja kysyttiin käyttöastetta vuodelta 2021 sekä alkuvuoden 2022 osalta. Vastaukset kyselyyn piti toimittaa 3.5.2022 mennessä. Näin ollen vuoden 2022 osalta vastaukset ovat sen hetkisen tilanteen mukaiset.

Saatujen kyselytietojen mukaan osassa vuokrakohteissa on korkeat käyttöasteet, jopa 100%:a. Tietyillä alueilla käyttöasteet ovat matalammat 75-90%:a, kuten Ollikkala, Pahkavuori sekä Tupuri. Alueella on tällä hetkellä jonkin verran vapaata vuokra-asuntotarjontaa.

Hakija ilmoittaa aravarajoitushakemuksessaan, että asuntojen ensisijainen käyttö jatkossa on myynti vuokrakäyttöön sekä myynti muuhun tarkoitukseen. Myytäessä kohteet toimijalle, joka kunnostaa asunnot ja vuokraa niitä, on mahdollista, että toiminta parantaa Salon laadullista vuokra-asunto tarjontaa, joka myös johtaa vuokratason nousuun.

Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää todeta lausuntonaan seuraavaa: Kaupunginhallitus ei puolla Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 omistamien vuokratalokohteiden Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö ja luovutusrajoituksista. Kaupunginhallitus toteaa, että vapautettavien asuntojen määrä olisi suuri sekä vuokra-asuntojen kysyntä vaihtelee ajoittain eri tilanteiden mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Y-Säätiö, M2 Kodit Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA