

**Lausunto aravarajoituksista vapautuminen, YH-Antura Oy, As Oy Salon Piisamipirtti,
Piisaminkatu 1**

Kaupunginhallitus 23.02.2026
5486/10.04.00.00/2025

Valmistelija

hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003,
maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617.

YH-Antura Oy on jättänyt Salon kaupungille hakemuksen aravarajoituksista vapauttamiseksi kohteessa As Oy Salon Piisamipirtti, 734-20-68-9. Asunto-osakeyhtiö hakee kaupungilta puoltavaa lausuntoa ja päätöstä aravarajoituksista vapautumiseksi ennen rajoitusten päättymistä. Vapautumista haetaan osakkeille 1-10 000, jotka vastaavat kohteen huoneistoja A1-A6, B7-B9 sekä C10-C12. Kohteessa on 12 asuntoa, pinta-ala 896m². Hakija on ilmoittanut, että aravarajoitukset ovat voimassa 20.9.2038 saakka eikä kohteella ole jäljellä korkotukilainaa.

Hakija perustelee osakkeiden vapauttamista aravarajoituksista seuraavin perustein:

- Kohteella ei ole jäljellä korkotukilainaa. Kohteen käyttöaste on tällä hetkellä 94%. Alueen vuokrataso ei riitä kattamaan omakustannusperiaatteen mukaisia menoja. Vuokratuotot jäävät olennaisesti jälkeen kiinteistön ylläpidosta ja sen kasvavista kustannuksista. Kiinteistöllä on lisäksi merkittäviä tulevia korjaus- ja perusparannustarpeita, joiden toteuttaminen nykyisellä tulotasolla ei ole taloudellisesti mahdollista. Tämä aiheuttaa pitkäaikaisen riskin kiinteistön taloudelliselle kestävyydelle ja tekniselle kunnolle. Mikäli korjauksia ei pystytä toteuttamaan, asuntojen käyttökelpoisuus ja asuntokannan laatu heikkenevät.
- Rajoituksista vapauttaminen ei johda asukkaiden irtisanomisiin. Huoneistoja myydään vain silloin, kun ne vapautuvat nykyisiltä asukkailta. Näin varmistetaan sekä asumisturva että hallittu eteneminen useamman vuoden aikana.
- Kohteen vapauttaminen aravarajoituksista ei vähennä Salon alueen vuokra-asuntotarjontaa. Alueella on edelleen tarjolla vuokra-asuntoja, eikä kohteen vaiheittainen myynti aiheuta äkillisiä muutoksia markkinoilla tai heikennä asukkaiden mahdollisuuksia löytää vuokra-asuntoja. Myynti tapahtuu tasaisesti useiden vuosien kuluessa.
- Kohteen vaiheittainen myynti vapautuvien asuntojen osalta on linjassa omistajayhteisön pitkä aikavälin strategian kanssa. Tavoitteena on säilyttää yhtiön toiminnan taloudellinen kestävyys ja mahdollistaa investoinnit sekä olemassa olevan kiinteistökannan ylläpitoon että uuteen vuokra-asuntotuotantoon, mikä tukee kunnan asuntopolitiikkaa."

Esityslistan oheismateriaalina on hakemus aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Rakennusvalvonnalta saadun selvityksen mukaan kiinteistöllä 734-20-68-9 on kolme rakennusta. Rakennuksien käyttötarkoitus on rivitalo. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1995. Rakennuksessa 1 on kuusi asuntoa, rakennuksissa 2 ja 3 on kolme asuntoa. Selvityksen mukaan kiinteistöllä ei ole vireillä olevia tai lopputarkastamattomia lupia.

Maankäyttöpalveluista saadun selvityksen mukaan kaavallisesti hakemuksesta ei ole huomioitavaa.

YH-Antura Oy on hakenut myös aiemmin aravarajoituksista vapauttamista, vuosina 2005 sekä 2012. Hakijan perustelut aiemmissa hakemuksissa ovat olleet samankaltaiset mitä nyt käsiteltävässä hakemuksessa. Aiemmin kaupunginhallitus on puoltanut hakijan hakemusta aravarajoitusten purkamisesta, mutta ARA (nykyinen VARKE) on hylännyt hakemukset. ARAn hylkäävät päätökset ovat esityslistan oheismateriaalina.

Vuoden 2005 ARAn perustelut hakemuksen hylkäämiseen ovat seuraavat: Hakijan hakemuksessaan vapautuksella esittämät perustelu sekä hakemuksen kohteena olevista vuokra-asunnoista ja paikkakunnan asuntomarkkinatilanteesta käytettävissä olevat tiedot eivät osoita sellaista asuntomarkkinaongelmaa, jota voitaisiin Valtion asuntorahaston vakiintuneen käytännön mukaan pitää aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin tarkoittamana erityisenä syynä aravarajoituksista vapautumiselle. Päätöstä harkittaessa on otettu huomioon hakijan asema aravalain 15 b §:n mukaisen yleishyödyllisen konsernin osioon kuuluvana yhteisönä, arava-asuntojen alkuperäinen käyttötarkoitus ja asukkaiden asema.

Vuoden 2012 ARAn perustelut hakemuksen hylkäämiseen ovat seuraavat: As. Oy Salon Piisamipirtti -nimisessä yhtiössä on 12 huoneistoa, joiden kaikkien hallintaan oikeuttavat osakkeet hakija omistaa. Hakijan on näin ollen mahdollista hallinnoida ja hoitaa kohdetta kuten muutakin vuokrakantaansa. Myös kohteen käyttöaste on hyvä, 100 prosenttia. Hakijan esittämät perustelut sekä paikkakunnan asuntomarkkinatilanteesta käytettävissä olevat tiedot eivät osoita sellaista asuntomarkkinaongelmaa tai muutakaan erityistä syytä, jota voitaisiin ARAn vakiintuneen käytännön mukaan pitää riittävänä perusteena aravarajoituksista vapautumiselle.

Hakija ilmoittaa hakemuksessaan, aravarajoitusten voimassa olevan 20.9.2038 saakka. ARAn aiempiin päätöksiin rajoitusten voimassaolo on kirjattu vuoteen 2040 saakka sekä 27.3.2040. Rajoitusten voimassaolo määräytyy sen lain ja lakiin tehtyjen muutosten nojalla, jonka mukaan laina on myönnetty. Valtionkonttorilta saadun tiedon mukaan laina on myönnetty 27.3.1995, joten rajoitukset päättyvät siten 27.3.2040.

Kaupunginvaltuustossa 7.10.2019 hyväksytyssä Salon asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 todetun mukaan Salossa kysyntää asunnoista on erityisesti keskustaajaman alueella olevista vuokra-asunnoista.

Suurimmille vuokratoimijoille on suoritettu kysely vuokrakohteiden käyttöasteista. Saatujen vastausten perusteella 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. Hakemuksen mukaan nyt haettavan kohteen käyttöaste on 94%.

Mikäli aravarajoituksien vapauttaminen myönnetään haetulle 12 asunnolle, jää kyseessä olevalle asuinalueelle vielä kohtuuhintaisia vuokrakohteita tarjolle.

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.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa valmistelun mukaisen lausunnon ja puoltaa YH-Antura Oy:n, As Oy Salon Piisamipirtti, vapauttamista aravarajoituksista.

Päätös

Tiedoksianto

YH-Antura Oy