

Lausunto, aravarajoituksista vapautuminen, YH-Antura Oy, As Oy Halikon Länsituuli, Veistämöntie 5-7

Kaupunginhallitus 23.02.2026
5813/10.04.00.00/2025

Valmistelija

hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003

YH-Antura Oy on jättänyt Salon kaupungille hakemuksen aravarajoituksista vapauttamiseksi kohteessa As Oy Halikon Länsituuli, 734-439-1-194. Asunto-osakeyhtiö hakee kaupungilta puoltavaa lausuntoa ja päätöstä aravarajoituksista vapautumiseksi ennen rajoitusten päättymistä. Vapautumista haetaan osakkeille 1-10 000, jotka vastaavat kohteen huoneistoja A1-A3 sekä B4-B6. Kohteessa on 6 asuntoa, pinta-ala 444 m². Hakija on ilmoittanut, että aravarajoitukset ovat voimassa 28.2.2039 saakka eikä kohteella ole jäljellä korkotukilainaa.

Hakija perustelee osakkeiden vapauttamista aravarajoituksista seuraavin perustein:

- Kohteella ei ole jäljellä korkotukilainaa. Kohteen käyttöaste on tällä hetkellä 89%. 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-asuntoa. Myynti tapahtuu tasaisesti useiden vuosien kuluessa.
- Kohteen vaiheittainen myynti vapautuvien asuntojen osalta on linjassa omistajayhteisön pitkän 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 734-439-1-194 on kaksi rivitalorakennusta. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1993. Molemmissa rakennuksissa kolme asuntoa. Selvityksen mukaan molempiin rakennuksiin on haettu vuonna 2023 toimenpidelupa lämmitysjärjestelmän muutokseen maalämmölle. Tämä lupa on lopputarkastamatta. Muilta osin 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, vuonna 2012. Hakijan perustelut aiemmassa hakemuksessa on ollut samankaltainen mitä nyt käsiteltävässä hakemuksessa. Aiemmin kaupunginhallitus on puoltanut hakijan hakemusta aravarajoitusten purkamisesta, mutta ARA (nykyinen VARKE) on hylännyt hakemuksen. ARAn hylkäävä päätös on esityslistan oheismateriaalina.

Vuoden 2012 ARAn perustelut hakemuksen hylkäämiseen ovat seuraavat: As Oy Halikon Länsituuli -nimisessä yhtiössä on kuusi huoneistoa, joiden kaikkien hallintaan oikeuttavat osakkeet hakija omistaa. Hakijan on näin ollen mahdollista hallinnoida ja hoitaa kohdetta kuten muutakin vuokratantaansa. Myös kohteen käyttöaste on kohtuullinen. 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 28.2.2039 saakka. ARAn aiempaan päätökseen rajoitusten voimassaolo on kirjattu 18.1.2039. Rajoitusten voimassaolo määräytyy sen lain ja lakiin tehtyjen muutosten nojalla, jonka mukaan laina on myönnetty. Valtionkonttorilta saadun tiedon mukaan rajoitukset päättyvät 18.1.2039.

Kaupunginvaltuustossa 7.10.2019 hyväksytyssä Salon asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 todetun mukaan Salossa kysyntää asunnoista on erityisesti keskustaaajaman 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 89%.

Mikäli aravarajoituksien vapauttaminen myönnetään haetulle 6 asunnolle, jää kyseessä olevalle asuinalueelle vielä kohtuuhintaisia vuokrakohteita tarjolle.

Aravarajoituslain 16 §:n mukaan ARA voi myöntää hakemuksesta, antamillaan 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 Halikon Länsituuli, vapauttamista aravarajoituksista.

Päätös

Tiedoksianto

YH-Antura Oy