



Poikkeusluvan jatkaminen Nurmijärven Kodit Oy:lle (asunnon käyttö muuhun tarkoitukseen, Ratakuja 7 A 4, Rajamäki)

Nurmijärven Kodit Oy esittää, että heidän ara-rahoitteisen vuokrasoluasunnon käytön poikkeuslupaa jatkettaisiin toistaiseksi voimassa olevana 1.1.2025 alkaen. Kohde sijaistaa soitteessa Ratakuja 7 A 4, Rajamäki.

Nurmijärven Kodit on vuokrannut soluasunnon määräaikaisilla sopimuksilla kolmelle paikalliselle fysioterapiayrittäjälle 31.12.2024 asti. Edellinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n myöntämä määräaikainen käyttötarkoituksen muutos on myönnetty ajalle 1.1.2022- 31.12.2024. Nurmijärven Kodit sekä vuokralaiset ovat halukkaita jatkamaan vuokrasopimuksia 1.1.2025 alkaen.

Kyseessä oleva asunto on 3h+oh-keittiö soluasunto, jonka pinta-ala 106,5 m². Nurmijärven Kodeilta saatujen tietojen mukaan ilman nykyisiä vuokrasopimuksia huoneisto olisi todennäköisesti ollut kokonaan tyhjiällä. Asuntoon ei soluasuntopohjaratkaisun ja ison pinta-alan vuoksi ole kysyntää eikä asunto vastaa nykypäivän asumistarpeita. Kohteessa on myös tyhjänä samalla huoneistotyyppillä toinen haastavasti vuokrattava asunto, joka on ollut tyhjiällä 1.7.2024 alkaen. Mikäli vuokrasopimuksia ei uusittaisi olisi tällä käyttöstettä heikentävä vaikutus. Vuokra-asuntojen tarjonta on Nurmijärvellä myös lisääntynyt ja Nurmijärven Kotien kohteissa on tyhjäkäyntiä kaikissa taajamissa. Nurmijärven Kodeilta saatujen tietojen mukaan Rajamäellä asuntojen kysyntä on vähäisempää, kuin Klaukkalassa ja Kirkonkylässä. Lisäksi Rajamäellä on edelleen paljon tyhjiä isoja asuntoja vanhoissa kohteissa. Nurmijärven Kotien mukaan kyseessä olevaan asuntoon ei myöskään kohdistu avoimia asuntohakemuksia. Lisäksi kaikki nykyiset vuokralaiset ovat maksaneet luotettavasti vuokransa.

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (291/2005, 2 §) mahdollistaa ara-rahoitteisten asuntojen käytön muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan myöntää, jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:

- Käyttötarkoituksen muuttaminen edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta.
- Käyttötarkoituksen muuttaminen ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.
- Käyttötarkoituksen muuttamiseen on muu erityinen syy.

Lupa asunnon muuhun käyttötarkoitukseen haetaan joko ARAlta (ns. investointiavustuslaki) tai kunnalta (ns. vanha korkotukilaki tai uusi lyhyt korkotukilaki). Kyseinen kohde on alkujaan kohdennettu ikäihmisille, mutta kohteen rahoitusmuotona ei ole käytetty investointiavustusta. Näin ollen luvan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle myöntää kunta.

Nurmijärven Kodeilta saatujen tietojen mukaan poikkeusluvan jatkaminen ehkäisee asunnon tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Huoneistoon ei ole hakijoita ja tiettyjen Rajamäen kohteiden osalta vuokraustilanne on ollut haastava. Luvan myöntäminen ei haittaa edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia.



Ratkaisuvalta

Hallintojohtaja on päätöksellään § 12 / 1.11.2023 delegoinut hallintosäännön 33 §:n mukaista ratkaisuvalltaansa asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta viranomaistoiminnasta erikoissuunnittelijalle.

Päätös

Yllä olevin perustein päätän myöntää Nurmijärven Kodit Oy:lle luvan käyttää edellä mainittua asuntoa muuhun kuin asumiskäyttöön Nurmijärven Kodit Oy:n esittämällä tavalla. Lupa on voimassa toistaiseksi. Mikäli asunnon käyttötarkoitus muuttuu, tulee asunnon poikkeuslupa tarkastella uudelleen.

Allekirjoitus

Katriina Ahokas
Erikoissuunnittelija

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Nurmijärven Kodit Oy



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen haetaan muutosta oikaisuvaatimuksella.

Oikaisuvaatimusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Nurmijärven kunnan kirjaamoon viimeistään valitusajan 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.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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 oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Nurmijärven kunnanhallitukselle
Käyntiosoite: Keskustie 2, 01900 Nurmijärvi
Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Sähköposti: kunta(at)nurmijarvi.fi
Puhelinnumero: 0403172004