



Nurmijärven kunnan lausunto Avara Amplus Oy:n Aravarajoituksista vapauttamiselle; Ketunkallio 16

Avara Amplus Oy pyytää 30.6.2026 päivätyssä hakemuksessa Nurmijärven kunnan lausuntoa Valtion tukeman asuntorahaston keskukselle (Varke). Lausunto koskee kohteen Ketunkallio 16 Klaukkala aravarajoituksista vapauttamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke voi myöntää hakemuksesta vapautuksen valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Rajoituksista vapautuminen on mahdollista, jos jokin seuraavista toteutuu:

- vapauttaminen edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta
- vapauttaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä
- vapauttamiseen on jokin muu erityinen syy.

Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia, ja sille voidaan asettaa ehtoja.

Rajoituksista vapauttamisen hakemukseen on lisättävä kunnan lausunto.

Avara Amplus Oy:n hakemus

Avara Amplus Oy hakee Valtion tukeman asuntorahaston keskukselta (Varke) vapautusta kaikista aravarajoituksista suoraan omistetun vuokratalon osalta osoitteessa Ketunkallio 16, Klaukkala. Kohteessa on kaksi rivitaloa, jotka ovat valmistuneet vuonna 2003. Kohde on 23 vuotta vanha ja käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen 17.7.2047 asti. Kohteessa on 16 asuntoa, jotka ovat kooltaan 32,5 m², 52 m² ja 79 m².

Kohteen huoneistot ja erityisesti märkätilat ovat saneerauksen tarpeessa, mikä hakijan mukaan lisää lähivuosina omakustannusvuokrien korotuspaineita ja sen myötä oletettavasti heikentää asuntojen kysyntää.

Hakijan mukaan vapautuksista ja mahdollisista kiinteistömyynneistä saatavat varat kohdennetaan Amplus Kodit Oy:n rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin sekä energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin.

Hakijan mukaan vapautettavan kohteen poistuminen rajoitusten piiristä ei heikennä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen saatavuutta Nurmijärvellä, koska alueella on riittävästi kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa. Alueen vuokra-asuntomarkkinassa esiintyy ARA-ylitarjontaa, mikä heikentää vuokra-asuntokysyntää ja kasvattaa kilpailua. Vapauttaminen mahdollistaa kohteen kehittymisen markkinaehtoisesti vastaamaan muuttunutta kysyntää. Vuokraustoiminnan haasteet näkyvät vapautuneiden asuntojen vuokrauksen hitautena. Asuntojen keskimääräiset tyhjillään oloajat ovat olleet pitkiä, mikä heikentää kassavirtaa ja vuokraustoiminnan ennustettavuutta.

Hakijan mukaan nykyisten asukkaiden asema turvataan, vuokrasopimukset jatkuisivat rajoituksista vapauttamisen jälkeen nykyisin ehdoin.



Rajoituksista vapauttaminen kasvukeskusalueella

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen (Dnro YM8/601/2015, annettu 17.12.2025) mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueella, johon Nurmijärvi kuuluu, erityisistä syistä. Näitä syitä on esimerkiksi kohteen yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistaminen tai kohteen merkittävä tyhjäkäynti. Rajoituksista voidaan myös vapauttaa, jos tällä edistetään alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista myös tilanteessa, jossa huonokuntoisen asunnon tai talon peruskorjauskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnolle riittäisi enää kysyntää alueen asuntomarkkinatilanne huomioiden. Vapauttamisen perusteena mainittu syy voi myös olla vapautuvan pääoman käyttö valtion korkotukemien asuntojen uudistustoimintaan tai peruskorjaamiseen.

Varken linjaukset perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisessa

Varken ohjeistuksen mukaan rajoituksen alaisissa aravalainoitetuissa sekä 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitetuissa korkotukikohteissa voi varautua tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin keräämällä niitä varten varoja vuokrissa. Varautumisen enimmäismäärästä on säädetty laissa. Tuleviin kustannuksiin varautumalla voidaan vaikuttaa siihen, että vuokrien kehitys on tasaista eikä korjaus tai perusparannus toteutuessaan aiheuta äkillistä ja merkittävää vuokran nousua.

Ketunkallio 16 Klaukkala suhteessa annettuihin rajoituksista vapauttamisen määräyksiin sekä ohjeisiin varautumisessa perusparannuksiin

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueilla (Nurmijärvi) erityisistä syistä. Näitä ovat erityisesti asukasrakenteen monipuolistamisen tarpeet sekä kohteen tyhjäkäynti. Lisäksi mainitaan tarve edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Erityisiä syitä ovat myös kalliit peruskorjauskustannukset, jotka nostaisivat vuokrat liian korkeiksi suhteessa asuntomarkkinaan.

Lisäksi Varken ohjeistuksen mukaan tuleviin perusparannushankkeisiin voi varautua keräämällä niitä varten varoja vuokrissa.

Asukasrakenne

Kohteen asukkaiden ikäjakauma on monipuolinen, asukkaiden iät vaihtelevat 8-78 vuoden välillä (tilanne 6.8.2026).

Tyhjäkäynti

Kohteessa ei ole yhtään tyhjää asuntoa (tilanne 6.8.2026). Hakemuksen mukaan kohteen viimeisen 12 kk keskitäyttyöaste on ollut 95,2%.

Asuntomarkkinoiden toimivuus

Asuntomarkkinoiden toimivuuden parantaminen kohteen rajoituksista vapauttamiselle tarkoittaisi valtion tukemien vuokra-asuntojen merkittävää ylitarjontaa alueella. Vuoden 2026 VAR-indeksiin mukaan Nurmijärven valtion tukemassa asuntorakentamisessa on vain lievästi ylitarjontaa. Var-indeksi on kääntynyt hieman vuodesta 2025 kohti tasapainoista tilannetta. Kohteen sijaintialueella,



Haikala/Mäntysalo ei ole myöskään tarvetta paikalliselle valtion tukeman asuntotuotannon tasapainottamiselle.

Kohde sijaitsee kasvukeskusalueella, jossa on kysyntää vuokra-asunnoille, minkä myös asunnon käyttöaste osoittaa. Kohteen sijainti on myös hyvä ja rauhallinen ja rivitaloasunnoissa on omat piha-alueet, mitkä tekevät asunnoista haluttuja. Kyseessä ei myöskään ole elinkaarensa päässä oleva kohde.

Lisäksi kunnan on otettava huomioon valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen väheneminen lähivuosina etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella olevilla kasvukeskusalueilla. Uusien kohteiden rakentuminen on erittäin epävarmaa, joten hyväkuntoisia uudempia kohteita ei ole tarkoituksen mukaista vapauttaa rajoituksista.

Perusparannusten vaikutus tuleviin vuokriin

Nurmijärven kunta pitää tärkeänä, että valtion tukemia kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveyteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin.

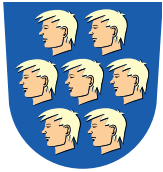
Varken ohjeistuksen mukaan tuleviin perusparannushankkeisiin voi varautua keräämällä niitä varten varoja vuokrissa. Tämä on myös menettely, jota Varke suosittelee.

Varken ohjeiden mukaisesti Nurmijärven kunta katsoo, että kasvukeskusalueella sijaitsevan perusparantamisikään ehtineen valtion tukeman kohteen (Ketunkallio 16 Klaukkala on 23 vuotta vanha) ensisijainen toimenpide ei olisi kohteen rajoituksista vapauttaminen ja myyminen.

Ympäristöministeriön ohjauskirjeessä mainitaan, että rajoituksista vapauttaminen on mahdollista, mikäli kohde on erittäin huonokuntoinen tai perusparantamiskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, että asunnoille ei enää olisi alueen asuntomarkkinoilla kysyntää. Ympäristöministeriön ohjauskirjettä Nurmijärven kunta tulkitsee siten, että taloudellisilla syillä perusteltu rajoituksista vapauttaminen olisi väestöltään vähenevien ja taantuvien asuntomarkkina-alueiden näkökulmia. Toisin sanoen, kohteen perusparantamiseen ei ole varauduttu eikä kohteen perusparantaminen ole myöskään taloudellisesti kannattavaa. Lisäksi ohjauskirjeessä linjataan, että omistaja sitoutuu käyttämään rajoituksista vapautuvien asuntojen vakuusarvon ja myynnistä saatavat varat olemassa olevien valtion tukemien kohteidensa peruskorjaamiseen. Tämä ehto Avaran hakemuksen perusteella toteutuu.

Avaralta saadun tiedon mukaan yhtiö hakee rajoituksista vapauttamista useammista kohteista, jotka ovat luokiteltu potentiaalisesti kiinnostaviksi myyntikohteiksi. Rajoituksista vapautuvien kiinteistöjen myynnistä saadut varat kohdennetaan Amplus Kodit Oy:n rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin sekä energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin.

Hallintojohtaja on päätöksellään § 6 / 2025, 3.6.2025 delegoinut hallintosäännön 34 §:n mukaista ratkaisovaltaansa asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta viranomaistoiminnasta erikoissuunnittelijalle.



Päätös

Nurmijärven kunta esittää lausuntonaan edellä selostuskohdassa esitetyt asiat. Edellä esitetyin perustein Nurmijärven kunta ei puolla Avara Amplus Oy:n hakemusta, joka koskee osoitteessa Ketunkallio 16 Klaukkala sijaitsevan rivitalokohteen vapauttamista aravarajoituksista.

Allekirjoitus

Tarja Kariniemi
Erikoissuunnittelija vs.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätietoja päätöksestä antaa

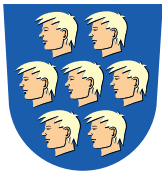
Maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla <pvm>

Jakelu

Hakija



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- Se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- Kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen oikaisuvaatimuskirjelmä on toimitettava Nurmijärven kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kun käytetään tavallista sähköistä tiedoksiantoa, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Nurmijärven kunnan kunnanhallitus.

Kirjaamon yhteystiedot:

Sähköposti: kunta(at)nurmijarvi.fi

Puhelinnumero: 0403172004

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

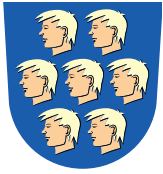
Käyntiosoite: Keskustie 2, 01900 Nurmijärvi

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- Päätös, johon haetaan oikaisua
- Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- Millä perusteella oikaisua vaaditaan



NURMIJÄRVEN KUNTA
Konsernipalvelut

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

813/10.04.03/2026

Erikoissuunnittelija vs.

18.08.2026

§ 2/2026

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

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