



731/10.00.00/2025

**Lausuntopyyntö NAL Asunnot Oy:n hakemukseen aravarajoitusasiassa osoitteessa
Löötinkuja 2 sijaitseviin asuntoihin**

Perustelu / Motivering

NAL Asunnot Oy on jättänyt 23.5.2025 Sipoon kunnalle lausuntohakemuksen koskien omistamiensa asuntojen rajoituksista vapauttamista. Kyseinen kohde sijaitsee osoitteessa Löötinkuja 2, 04130 Sipoo. Kohde käsittää yhteensä 24 asuntoa. Kyseinen kohde valmistui vuonna 2011 ja rajoitukset ovat voimassa 4.5.2050 saakka.

Löötinkujan kohde on tarkoitettu nuorten asumiseen ja sen asuntoihin voivat pääsääntöisesti hakea nuoret, alle 30-vuotiaille aikuiset. NAL Asunnot Oy:n hakemuksen mukaan kohteen vuokrausaste on hyvä, mutta kohteen vuokratuotto ei riitä kattamaan sen hoito- ja rahoituskuluja. Edellä mainitut yhdessä viime vuosien nousseen inflaation kanssa ovat nostaneet omakustannusvuokraa tasolle, johon suurimmalla osalla potentiaalisia hakijoista ei pian ole varaa.

Valtion tukemien asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista säädellään aravarajoituslain (1190/1193) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18:ssä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke voi myöntää vapautuksen rajoituksista. Tällöin edellytyksenä on, että se edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on joku muu erityinen syy.

Löötinkujan kohde sijaitsee keskeisellä paikalla lähellä Nikkilän keskustaa ja sen palveluja. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen VAR-indeksi kuvaa valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinatilannetta. Asuntomarkkinakatsauksen 1/2024 mukaan Sipoo sijoittuu tasapainoiseen markkinaluokkaan indeksillä 20,4.

Kohde on valmistunut vuonna 2011, jolloin kyseessä ei ole elinkaarensa päässä oleva kohde. Sipoo sijaitsee osana kasvavaa Helsingin seutua ja tarve, sekä kysyntä erityyppisille asumismuodoille on olemassa. Kunta voi osaltaan puoltaa kohderyhmän laajentamista Varke:n asukasvalintasäännösten mukaisesti muiden ikäluokkien käyttöön erikseen sovittavaksi määräajaksi, joka voisi laajentaa hakijakuntaa.

Yllä olevin perustein Sipoon kunta katsoo, ettei ensisijainen toimenpide ole rajoituksista vapauttaminen, eikä puolla näin NAL Asunto Oy:n hakemusta rajoitusten purkamisesta.



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Viranhaltijapäätös
Tjänsteinnehavarbeslut

Tonttipäällikkö / Tomtchef

24.06.2025

§ 64/2025

Toimivalta / Befogenhet

Sipoon kunnan hallintosääntö 18 §, Sipoon kunnan yhdyskunta ja ympäristöpalvelualueen toimintasääntö.

Päätös / Beslut

Päätän antaa lausunnon selostusosan mukaisesti

Lankinen Juhani

Tonttipäällikkö / Tomtchef

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.
Dokumentet har undertecknats elektroniskt.

Lisätietoja /
Tilläggsuppgifter

Juhani Lankinen, juhani.lankinen@sipoo.fi

Nähtävillöolo /
Framläggande

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.06.2025.
Detta beslut publicerades i det allmänna datanätet 24.06.2025.



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Lukkarinmäentie 2
PL 7, 04131 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua otteen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi

- vaatimuksen tekijän nimi ja postiosoite
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaista
- oikaisuvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä tarkoituksenmukaisuus- että laillisuusperusteella.



ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt.

Omprövningsmyndighet

Klockarbackavägen 2
PB7, 04131 Sibbo
registrering@sibbo.fi

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning.

En *part* anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att brevet avsändes, om inte något annat visas. Då beslutet delges elektroniskt anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter det att meddelandet avsändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet finns tillgänglig i det allmänna datanätet.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), och
- kommunmedlemmar.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- namnet på samt postadress för den som har begärt omprövning
- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

Man kan begära omprövning på både laglighetsgrund och ändamålsenlighetsgrund.