

Lausunto Amplus Kodit Oy / Hemmintie 6 aravarajoitusten vapauttamishakemus

Kunnanhallitus 17.08.2026

522/00.04.02/2026

Hakemus

Amplus Kodit Oy pyytää 29.6.2026 päivätyllä hakemuksella Mäntsälän kunnan lausuntoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (VARKE). Hakemus koskee vapautusta kaikista aravarajoituksista suoraan omistetun vuokratalon osalta osoitteessa Hemmintie 6, Mäntsälä.

Aravarajoitusten vapauttamishakemuksen liitteeksi tulee saada kunnan lausunto. Lausunto koskee Hemmintie 6 Mäntsälä aravarajoituksista vapauttamista.

Hakemuksen perusteena esitetään, että vapautuksista ja mahdollisista kiinteistömyynneistä saatavat varat kohdennetaan Amplus Kodit Oy:n rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin sekä energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin, joka toteutuessaan mahdollistaisi yhtiölle hallittua varautumista tuleviin kunnossapito- ja korjaustarpeisiin. Kiinteistön ja huoneistojen saneeraustarve lisää lähivuosina korotuspainetta omakustannusvuokraan ja siten oletettavasti heikentää näiden asuntojen kysyntää. Vapauttaminen mahdollistaa kohteen kehittämisen markkinaehtoisesti vastaamaan muuttunutta kysyntää. Asukkaiden vuokrasopimukset jatkuisivat vapautuksen jälkeen nykyisin ehdoin ja vuokralaisten asema turvataan. Vapautettavan kohteen poistuminen rajoitusten piiristä ei heikennä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen saatavuutta Mäntsälässä, sillä alueella on riittävästi muiden toimijoiden kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa. Vapautuksella ei siten ole merkittävää vaikutusta alueen kohtuuhintaiseen asuntotarjontaan. Alueen väestökehitys on negatiivinen, mikä heikentää vuokra-asuntojen kysyntää pitkällä aikavälillä. Rajoitusten vapauttamisen jälkeen ensisijainen tavoite on myydä asunnot vuokratyövoimaksi.

Aravarajoituksista vapauttaminen

Ara-rahoitteisten asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18 §:ssä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE) voi myöntää hakemuksesta vapautuksen Ara-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. Kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja sille voidaan asettaa ehtoja. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää valtion asunto- ja tai aravalainan takaisinmaksamista. Hakijan tulee liittää ARAlle osoitettavaan aravarajoituksista vapauttamisen hakemukseen sijaintikunnan lausunto.

Kohde

Hemmintie 6 Mäntsälä kiinteistötunnus on 505-407-5-73. Kohteen alkuperäinen rajoitusaika päättyy 7.12.2045. Talot 2 kpl ovat valmistuneet vuonna 2001. Asuntoja kohteessa on 38 kpl, pinta-ala 2333,0 m². Tämänhetkinen käyttöaste on 94,8 % ja vuoden kesikäyttöaste 94,4 %.

Hakemuksen mukaan kohteen huoneistot ja erityisesti märkätilat ovat saneerauksen tarpeessa, mikä on vaikuttanut asukkaiden viihtyvyyteen ja asukasvaihtuvuuteen. Merkittävät huoneistosaneeraukset tulisivat nostamaan kohteen omakustannusvuokria, mikä oletettavasti heijastuisi kohteen käyttöasteeseen, koska Mäntsälässä on hyvin tarjolla myös vaihtoehtoisia vuokra-asuntoja. Asuntojen vapauttaminen rajoituksista laajentaisi merkittävästi myös potentiaalisten asukkaiden määrää. Mikäli nämä asunnot vapautetaan kaikista aravarajoituksista, nykyisten vuokralaisten asema turvataan. Asukkaiden vuokrasopimukset jatkuisivat mahdollisen vapautuksen jälkeenkin entisin ehdoin.

Varken hakemuslomakkeen mukaan kohteen kunto on normaali ja kohteen PTS:n mukaiset tulevien korjausten kustannukset yhteensä noin 179 000 euroa.

Amplus Kodit Oy:llä on Mäntsälässä yksi kohde, Hemmintie 6.

Lausunto

Rajoituksista vapauttaminen kasvukeskusalueella Ympäristöministeriön ohjauskirjeen (Dnro YM8/601/2015, annettu 17.12.2015) mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueella, johon Mäntsälä kuuluu, erityisistä syistä. Näitä syitä on esimerkiksi kohteen yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistaminen tai jos kohteessa on merkittävää tyhjäkäyntiä. Rajoituksista voi 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 asunnoille riittäisi enää kysyntää alueen asuntomarkkinatilanne huomioiden.

Kohteen keskimääräinen käyttöaste on 94,4 %. Vuoden 2025 VAR-indeksin mukaan Mäntsälän ara-tilanne on tasapainoinen (indeksin ollessa 20-30) eikä alueella ole valtion tukemien asuntojen ylitarjontaa, jota Hemmintie 6 rajoituksista vapauttamisella tasapainotettaisiin. Mäntsälän vuoden 2025 VAR-indeksi on 20,6.

Perusparannusten vaikutusta tuleviin vuokriin Mäntsälän kunta pitää tärkeänä, että valtion tukemia kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisuuteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin.

Mäntsälän kunnan väkiluku ei ole muuttunut merkittävästi viime vuosina ja etenkin asemakaava-alueet (Kirkonkylä ja Hyökännummi) ovat väestönkasvualuetta.

Mäntsälän väkiluku ja muutos vuosina 2020-2025

vuosi	asukasluku	muutos
2020	20 723	+2
2021	20 837	+56
2022	20 912	+75
2023	20957	+ 38
2024	20934	-24
2025	20861	-73

Mäntsälän kunta katsoo, että kasvukeskusalueella sijaitsevan vuonna 2001 rakennetun ara-kohteen osoitteessa Hemmintie 6 Mäntsälä ensisijainen toimenpide ei ole kohteen rajoituksista vapauttaminen tai myyminen.

Ensisijainen tapa olisi ARAn vuokranmääritysoppaan mukaisesti varautua tulevaan perusparannukseen kuukausittain vuokrissa perittävällä varautumisella. 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. Näitä perusteita hakemuksessa ei ole esitetty. Hemmintie 6 kohteen normaali kunto, kohtuulliset PTS-korjausten kustannukset ja kohteen vuokrausaste puoltavat kohteen ylläpitämistä nykyisessä käytössä.

Valmistelija

Asuntotoimenpäällikkö Riikka Rautama, riikka.rautama@mantsala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Mäntsälän kunta ei puolla Amplus Kodit Oy:n hakemusta, joka koskee osoitteessa Hemmintie 6, Mäntsälä sijaitsevan kohteen vapauttamista aravarajoituksista.

Päätös