

Ylöjärven kaupungin lausunto KAS kodit Oy:n omistaman vuokratilojen aravarajoituksista vapauttamiseksi

Kaupunginhallitus 26.10.2026

427/10.04.00/2026

Valmistelija: hallintojohtaja Antti Pieviläinen

Seloste ja perustelut: KAS asunnot -konserniin kuuluva KAS kodit Oy (yhtiö) hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke) omistamansa, osoitteessa Asemantie 5, Ylöjärvi, sijaitsevan rakennuksen vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Hakemuksen liitteeksi yhtiö pyytää kunnioittavasti Ylöjärven kaupungin lausuntoa.

Varke voi myöntää vapautuksen rajoituksista, jos jokin seuraavista edellytyksistä toteutuu:

- Vapauttaminen edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta.
- Vapauttaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.
- Vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Asemantie 5:n osalta rajoituksista vapauttamista haetaan erityisen syyn perusteella.

Asemantie 5:n rakennus ja siinä sijaitsevat huoneistot ovat peruskorjauksen tarpeessa. Yhtiön tavoitteena on peruskorjata kohde ja säilyttää se vuokrauskäytössä.

Yhtiö on hakenut Varkelta päätöstä peruskorjauksen rahoittamiseksi korkotukilainalla, mutta Varke on tehnyt asiassa kielteisen päätöksen. Rajoituksista vapauttaminen on tarpeen, jotta peruskorjaus voidaan toteuttaa liikepankilta saadulla kiinteistövakuudellisella rahoituksella. Ilman vapautuspäätöstä rajoitukset ovat voimassa 23.9.2038 asti.

KAS asunnot -konsernilla on Ylöjärvellä yhteensä 615 vuokra-asuntoa. Asuntojen syyskuun 2026 keskimääräinen vuokrausaste oli 97,4 %.

Asemantie 5 kohteessa on vuonna 1973 valmistunut, kolmikerroksinen ja hissitön kerrostalo, joka on osittain peruskorjattu vuonna 1993. Talossa on 21 asuntoa. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste on 96 %, joten vapaana on yksi asunto. Kohteessa asuu eri-ikäisiä asukkaita, ja heidän keskimääräinen asumisaikansa on verraten pitkä, liki 6 vuotta. Asunnot ovat kysyttyjä muun muassa kohteen erinomaisen sijainnin vuoksi.

KAS kodit Oy on selvittänyt, että mikäli peruskorjausta ei toteuteta, lähivuosina on edessä se tosiasia, että taloa ei enää voida pitää asumiseen soveltavana. Tällöin vaihtoehtoina käytännössä ovat rakennuksen purkaminen tai myyminen. KAS kodit Oy on näin ollen esittänyt toiveenaan, että yhtiö pääsisi toteuttamaan peruskorjauksen, mikä on vastuullinen ja kestävä ratkaisu sekä asukkaiden että kiinteistön tulevaisuuden kannalta.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: hallintojohtaja Antti Pieviläinen, p. 040 133 1593, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaali: Lausuntopyyntö

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää lausuntonaan Varkelle todeta, että Ylöjärven kaupunki puoltaa tämän pykälän selosteosassa esiin tuoduin perustein lausuntopyynnön alaisen Asemantie 5:n vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Päätös: