

1680/00.04.01/2026

Lausunto, Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy / Tuumakodit, Ahdekuja 1 ja 3, hakemus rajoituksista vapauttamiseksi**Selostus**

Tuusulan kunnan vuokrataloyhtiö Tuumakodit hakee rajoituksista vapauttamista kohteissa Ahdekuja 1 ja Ahdekuja 3 Tuusulassa. Kohteiden luovutusrajoitukset ovat voimassa 14.6.2035 saakka ja niiden vuokranmäärityksrajoitukset ovat päättyneet 9.1.2021. Kohteissa on aravalainaa jäljellä (Ahdekuja 1:ssä 174 389 € ja Ahdekuja 3:ssa 251 399 €). Tuumakotien tarkoituksena on myydä asunnot omistus- tai vuokra-asunnoiksi. Tuumakodit on pyytänyt Tuusulan kunnalta lausuntoa Varkelle toimitettavan hakemuksen liitteeksi.

Kyseessä on viisi vuonna 1991 valmistunutta kaksikerroksista luhtitaloa osoitteissa Ahdekuja 1 ja 3. Kohteet sijaitsevat Pohjois-Tuusulassa Jokelan kunnan osassa. Tontit ovat omistustontteja. Kohteissa on yhteensä 36 asuntoa, jotka ovat kaksioita, kolmioita ja neliöitä. Kohteista on noin 500–1000 metriä palveluihin ja Jokelan keskustaan.

Tuumakotien perusteena hakemukselle on, että Jokelan alueella on tarjolla yhtiön uudempaa tuotantoa ja luopumalla kohteista kysyntä ja tarjonta saataisiin tasapainoon. Lisäksi Ahdekujan kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa eivätkä vastaa nykyisiä vaatimuksia. Peruskorjauksen kustannukset nousisivat korkeiksi ja aiheuttaisivat liikaa vuokrannostopaineita tasausryhmälle.

Lausuntonaan Tuusulan kunta toteaa, että Jokelan vuokra-asuntotarjonta on melko hyvä ja alueella on sekä tuettuja että vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asuntoja on tarjolla esimerkiksi Jokelan keskustassa ja alueelta löytyy melko uusia vuokrataloja. Kyseiset Ahdekujan asunnot ovat isoja (esimerkiksi kaksiot noin 56 m² ja kolmiot noin 77 m²), mikä vaikuttaa kokonaisvuokraan. Kelan asumistukien rajoja on kiristetty eikä tukea saa, jos vuokra ylittää tukirajat. Ahdekujan kohteissa on joitakin tyhjiä asuntoja, joihin ei Tuumakotien mukaan ole hakijoita. Tuumakodeista todetaan, että mahdollisessa kohteiden myynnissä asukkaat voisivat jäädä asuntoihin, mikä turvattaisiin kauppakirjassa voimassa olevan vuokralain nojalla. He voisivat myös halutessaan muuttaa Jokelassa Tuuman muihin kohteisiin. Tuusulan kunta toteaa, että rajoitusten poistaminen nähdään edellä mainituista syistä perustelluksi.

Päätöksen peruste

Tuusulan kunnan hallintosääntö 1.1.2026 Toimivaltataulukko 3: Kasvu ja ympäristö

Päätös Päätän puoltaa Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy / Tuumakodit hakemusta kohteiden Ahdekuja 1 ja Ahdekuja 3 rajoituksista vapauttamiseksi.

Andersson Albert
kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksi

YM, Valtion tukeman asuntotuotannon keskus, asianhallinta
Auvo Viiru, Tuumakodit
Elinvoimajohtaja
Maankäyttöposti
Pormestari
Apulaispormestari/Kasvu ja ympäristö
Kansliapäällikkö