

Kunnan lausunto Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7:n uudistuotannon korkotukilainahakemuksesta

Kunnanhallitus 03.06.2024 § 191
392/10.04.00/2024

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää puoltaa Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7:n, y-tunnus 3440892-8, korkotukilainahakemusta (hakemuspm 19.4.2024) koskien Vesitorninmäen asemakaava-alueen korttelin 457 tontteja 1 ja 2 (kiinteistötunnukset 257-437-1-156 ja 257-437-1-157). Uudisrakennushanke soveltuu Vesitorninmäen asemakaava-alueen ja kuntakeskuksen asuntokantaan ja kunnan asuntomarkkinatilanteeseen.
Käsittely	Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen olivat läsnä tämän pykälän aikana ja poistuivat kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 16.38.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.
Tiedoksi	Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7 c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Selostus	

Korkotukilainahakemus

Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7 c/o Hartela Etelä-Suomi Oy on jättänyt 19.4.2024 kuntaan korkotukilainahakemuksen ehdollisen varauksen saamiseksi ARA:n pitkällä korkotuella (40-v.) toteutettavalle vuokratalon uudisrakennushankkeelle. Hanke sijoittuu Vesitorninmäen asemakaavan korttelin 457 tonteille 1 ja 2, joiden asuintilojen rakennusoikeus on yhteensä 3 600 k-m².

Hankkeessa on yhteensä 59 asuntoa seuraavanlaisella huoneistojakaumalla:

- 10 kpl yksiöitä, keskipinta-ala 35,75 as.m²,
- 26 kpl kaksioita, keskipinta-ala 45,19 as.m², ja
- 23 kpl kolmioita ja neliöitä, keskipinta-ala 69,17 as.m².

Hankkeen arvonlisäverollinen tavoitehintaa on 11 781 285 euroa, josta rahoitettaisiin 95 % korkotukilainalla. Tontin hankintakustannuksen osuus on 6,2 %.

Hankkeen toteutusmuotona on neuvottelu-urakka ja urakkamuotona KVR-urakka. Alustavana toteutusaikatauluna on rakentamisen aloitus lokakuussa 2024. Rakentamisen kestoksi on arvioitu 13 kuukautta.

Vesitorninmäen asemakaavan maankäyttösopimuksen toteuttaminen

Vesitorninmäen asemakaavan maankäyttösopimuksessa ovat maanomistajat ovat sitoutuneet toteuttamaan sopimusalueella

omistuksessaan olevalle kahdelle asuinkerrostalotontille (yht. 3600-4000 k-m²) vuokra- tai asumisoikeusasuntoja ARA:n korkotukirahoituksella tai luovuttamaan kaksi asuinkerrostalotonttia ARA:n korkotukirahoituksella toteutettavaa asuntotuotantoa varten. Lisäksi maanomistajat ovat sitoutuneet toteuttamaan sopimusalueelle omistus- ja hallintarakenteeltaan sekä asuntojakaumaltaan monipuolista, markkinakysyntää vastaavaa asuntotuotantoa.

Aiemmin Vesitorninmäen länsipuolelle on kunnan puoltamana toteutettu 2000 k-m²:n tontille yksi ARA:n lyhyen korkotuen (10-v.) vuokratalo, joka on valmistunut toukokuussa 2022.

Hakemuksen mukainen kahden tontin hankekoko edesauttaa kohtuuhintaisen ARA-hankkeen toteutuksen ARA:n edellyttämässä hintaraameissa. Louhinta molemmilla tonteilla on tarpeen, jotta rakennukset saadaan sovitettua luontevasti ja niihin kulku toteutettua esteettömäksi.

Ympäristön kuormituksen vähentämiseksi on parempi toteuttaa tontit yhtenä rakennushankkeena jakaen työmaan ja työmaakuljetusten hiilijalanjälki kahdelle talolle. Molempien talojen toteutus yhtenä rakennushankkeena mahdollistaa samalla louhinnan, rakentamisen ja logistiikan aiheuttaman häiriön keston lyhentämisen.

Asuinkerrostalojen hallintamuoto Vesitorninmäen asemakaava-alueella

Tähän mennessä Vesitorninmäen asemakaava-alueen 30 400 k-m²:n asuinrakennusoikeudesta on valmistunut 8 000 k-m², jonka lisäksi luvitettuna on 8 400 k-m². Tästä luvitettua rakennusoikeudesta 6000 k-m² arvioidaan tämänhetkisen tiedon pohjalta toteutuvan omistusasuntotuotantona, mikäli hankkeiden ennakkomarkkinointi toteutuu suunnitellusti. Lisäksi kunnan omistama tontti 1 800 k-m² (toistaiseksi luvittamaton) on tällä hetkellä varattuna ja luovutetaan omistusasuntotuotantoon. Jäljelle jäävästä 12 200 k-m²:n rakennusoikeudesta 3 600 k-m² esitetään varattavaksi em. hakemuksen mukaisesti pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannolle ja lopun 8 600 k-m²:n rakennusoikeuden aiotusta hallintamuodosta ei kunnalla toistaiseksi ole tietoa.

ARA-toimijan esittely

A-Kruunu Oy on valtion omistama erityistehtäväyhtiö, joka toteuttaa pitkän (40-v.) korkotuen ARA-kohteita omaan omistukseensa. A-Kruunu Oy:n liikevaihto oli vuoden 2023 lopussa noin 28 milj. € ja sen omistuksessa oli vajaat 2900 asuntoa. Tällä hetkellä A-Kruunulla on rakenteilla yhteensä kahdeksan kohdetta, joissa on yhteensä noin 400 asuntoa. A-Kruunun taloudellinen käyttöaste oli vuoden 2023 osalta 99,57 %. A-Kruunu hoitaa kohteidensa rakennuttamisen sekä valvonnan oman henkilökuntansa toimesta. Myös asuntojen vuokraaminen ja kohteiden isännöinti toteutetaan sen omalla henkilöstöllä.

A-Kruunu on viime vuosina toteuttanut pääkaupunkiseudun kehyskuntiin useita kohteita. A-Kruunu on arvioinut Kirkkonummen Jolkbyssä sijaitsevia tontteja ja todennut, että niille toteutettava kahden tontin hankekokonaisuus olisi heille taloudellisesti kannattava ja toteuttamiskelpoinen. A-Kruunu arvioi myös toteuttamiensa kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen kysynnän olevan alueella hyvällä tasolla myös pitkällä aikavälillä.

Esityslistan liite:

- korkotukilainahakemus, pvm 19.4.2024

Esityslistan oheismateriaali:

- tontit asemakaavakartalla
- hakemuksen liite, asemapiirros 1:500
- hakemuksen liite, tontin 457-1 pohjakaaviot
- hakemuksen liite, tontin 457-2 pohjakaaviot
- hakemuksen liite, hankinta-arvoerittely

Päätöshistoria