

Kunnan lausunto Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n vuokratalon uudisrakennushankkeen korkotukilainahakemuksesta, Heikkiläntie 1

Kunnanhallitus 16.12.2024 § 410
1193/10.04.00/2022

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 puoltaa Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 0990655-4) 28.11.2024 päivättyä vuokratalon uudisrakennushankkeen korkotukilainahakemusta kohteessa Heikkiläntie 1 (kiinteistötunnus 257-437-1-166). Rakennushankkeen arvonlisäverollisten kustannusten arvioidaan olevan 11 665 731 euroa (4 499 euroa/m ²), josta rahoitetaan korkotukilainalla 90 % ja omarahoituksella 10 %. Hanke soveltuu kunnan asuntomarkkinatilanteeseen ja tukee erittäin hyvin alueen asuntokannan monipuolisuutta. Hanke edistää Kirkkonummen kuntakeskuksen palveluihin ja Kirkkonummen aseman julkisen liikenteen yhteyksiin tukeutuvan uuden asemakaava-alueen toteutumista. 2 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Käsittely	Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Juha Marjamo esitteli asiaa kokouksessa, klo 17.08 – 17.11. Jäsen Ari Harinen ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	ARA, Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy
Selostus	Aiempi käsittely Kunnanhallitus on aiemmin 7.11.2022 (§ 368) päättänyt puoltaa Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n vuokratalon uudisrakennushankkeen korkotukilainahakemusta kohteeseen Heikkiläntie 1. ARA on antanut 6.2.2024 rakennussuunnitelmasta ja kustannuksista hylkäävän päätöksen (arvonlisäverollinen hankinta-arvo 12 837 334 €, 5 110,41 €/asm ²). Hylkäävässä päätöksessä ARA on katsonut, että suunnitellut asunnot eivät ole rakentamiskustannuksiltaan eivätkä asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Lisäksi hankkeen laskennallisen vuokran tulisi jäädä alle vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokran 16,5 eur/m ² . ARA on myös hylännyt päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Päivitetty korkotukilainahakemus

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy on toimittanut kuntaan vuokratalon uudisrakennushankkeen uuden 28.11.2024 päivätyn korkotukilainahakemuksen koskien asuinkerrostalokohdetta osoitteessa Heikkiläntie 1.

ARA:n hylkäävän päätöksen jälkeen Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy on käynyt neuvotteluja Jatke Uusimaa Oy:n ja ARA:n henkilökunnan kanssa Juhlakallion hankkeesta. CLT-rakenteinen modulaarinen tuotantotapa on muutettu rankarakenteiseksi suurelementtijärjestelmää hyödyntäväksi toteutustavaksi. Lisäksi teknisiin järjestelmiin on tehty kustannuksia säästäviä tarkennuksia. Asukkaiden käyttöön tarkoitettu yhteistila on muutettu asunnoksi. Kohteen suunnittelussa on erityisesti huomioitu senioriväestön asumistarpeet (esteettömät kulkuväylät, riittävä asuintilojen ja kylpyhuoneiden toiminnallinen väljyys sekä apuvälineiden käytön ja varastoinnin huomioiminen).

Urakoitsija on antanut uuden tarjouksen kokonaisurakasta 17.9.2024 ja Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy on ARA:n vaatimuksesta korottanut omarahoitusosuuttaan 10 %:iin kokonaiskustannuksista. Omarahoitusosuuden korotuksella on vuokraa saatu alennettua.

Rakennushankkeen arvonlisäverollisten kustannusten arvioidaan olevan 11 665 731 euroa (4 499 euroa/m²), josta rahoitetaan korkotukilainalla 90 % ja omarahoituksella 10 %. Toteutusmuotona on neuvottelu-urakka.

Hankkeessa rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, jotka toteutetaan puutilaelementtirakentamisen tekniikalla. Asuntojen lukumäärä on 42 kpl kaksioita ja kolmioita, joiden keskipinta-ala 61,74 htm².

Uudisrakennushankkeen aiottu kesto on 21 kk ja toteutusaikataulu 3/2025 – 10/2026. Hankkeella on edellytykset nopealle aloitukselle.

Esityslistan liitteet:

- korkotukilainahakemus, 28.11.2024

Esityslistan oheismateriaali:

- kohde kartalla
- kirje kunnanhallitukselle, 28.11.2024