

Kommunens utlåtande om Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7:s ansökan om räntestödslån för nybyggnad

Kommunstyrelsen 03.06.2024 § 191
392/10.04.00/2024

Beredare	kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar förorda Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7:s, FO-nummer 3440892-8, ansökan om räntestödslån (ansökningsdatum 19.4.2024) gällande tomterna 1 och 2 i kvarter 457 i Vattentornsbackens detaljplaneområde (fastighetsbeteckningar 2574371156 och 2574371157). Nybyggnadsprojektet är lämplig för bostadsbeståndet i Vattentornsbackens detaljplaneområde och kommuncentrum samt kommunens bostadsmarknadssituation.
Behandling	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen och kommungeodet Otso Kärkkäinen var närvarande under behandlingen av denna paragraf och lämnande sammanträdet efter behandlingen av denna paragraf kl. 16.38.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet.
För kännedom	Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7 c/o Hartela Etelä-Suomi Oy

Redogörelse

Ansökan om räntestödslån

Asunto Oy Kirkkonummen Vesitorninrinne 3-7 c/o Hartela Etelä-Suomi Oy har 19.4.2024 tillstållt kommunen en ansökan om villkorlig reservering för ansökan om räntestödslån för ett nybyggnadsprojekt för ett hyreshus som genomförs med långt räntestöd (40 år) av ARA. Projektet placeras på tomterna 1 och 2 i kvarter 457 i Vattentornsbackens detaljplan, och byggrätten för deras bostadsutrymmen är sammanlagt 3 600 v-m².

I projektet ingår sammanlagt 59 bostäder med följande lägenhetsfördelning

- 10 enrummare, medelyta 35,75 lgh-m²,
- 26 tvårummare, medelyta 45,19 lgh-m² och
- 23 trerummare, medelyta 69,17 lgh-m².

Det momsbelagda målpriset för projektet är sammanlagt 11 781 285 euro, vilket till 95 % skulle finansieras med räntestödslån. Kostnaden för anskaffning av tomten är 6,2 %.

Genomförandeform för projektet är förhandlingsentreprenad och entreprenadformen är TAB-entreprenad. Den preliminära tidtabellen för genomförandet är byggstart i oktober 2024. Byggandet beräknas ta 13 månader.

Genomförande av markanvändningsavtalet för Vattentornsbackens detaljplan

I markanvändningsavtalet för Vattentornsbacken har markägarna förbundit sig att på avtalsområdet uppföra hyres- eller bostadsrättsbostäder på två

bostadsflervåningshustomter i sin ägo (tot. 3600–4000 v-m²) med ARA:s räntestödsfinansiering eller överlåta två bostadsflervåningshustomter för bostadsproduktion som genomförs med ARA:s räntestödsfinansiering. Dessutom har markägarna förbundit sig att på avtalsområdet bygga till ägar- och besittningsstrukturen och bostadsfördelningen mångsidig bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan på marknaden.

Tidigare har ett hyreshus, som blivit färdigt i maj 2022, uppförts med bifallande av kommunen och med kort räntestöd (10 år) av ARA på en tomt på 2000 v-m² väster om Vattentornsbacken.

En projektstorlek på två tomter enligt ansökan bidrar till genomförande av ett ARA-projekt till skäligt pris inom de prisramar för genomförande som ARA förutsätter. Det är nödvändigt med brytning på båda tomterna för att byggnaderna ska kunna anpassas naturligt och för att kunna genomföra en hinderfri passage till dem.

För att minska belastningen på miljön är det bättre att genomföra tomterna som ett byggnadsprojekt och fördela koldioxidavtrycket av byggplatsen och byggplatstransporterna till de två husen. Genomförande av båda husen som ett byggnadsprojekt möjliggör samtidigt förkortning av den störning som orsakas av brytningen, byggandet och logistiken.

Förvaltningsformen för bostadsflervåningshus i Vattentornsbackens detaljplaneområde

Hittills har 8 000 v-m² av byggrätten på 34 000 v-m² i Vattentornsbackens detaljplaneområde blivit färdigt, och dessutom är 8 400 v-m² beviljat med tillstånd. Utifrån aktuella uppgifter beräknas 6000 v-m² av denna med tillstånd beviljade byggrätt genomföras som ägarbostadsproduktion, om förhandsmarknadsföringen av projekten genomförs som planerat. Dessutom är en tomt i kommunens ägo 1 800 v-m² (tills vidare oöverlåten) för närvarande reserverad och överlåts för ägarbostadsproduktion. Av de återstående 12 200 v-m² av byggrätten föreslås att 3600 v-m² reserveras i enlighet med ovan nämnda ansökan för hyresbostadsproduktion med långt räntestöd, och kommunen har tills vidare inte kännedom om vilken förvaltningsform som avses för de återstående 8 600 v-m² av byggrätten.

Presentation av ARA-aktören

A-Kruunu Oy är ett statsägt specialuppdragsbolag som uppför ARA-objekt med långt räntestöd (40 år) i sin ägo.

A-Kruunu Oy:s omsättning var i slutet av år 2023 cirka 28 milj. € och ägde knappt 2900 bostäder. För närvarande bygger A-Kruunu åtta objekt med sammanlagt cirka 400 bostäder. A-Kruunus ekonomiska utnyttjandegrad var 99,57 % för år 2023. A-Kruunus egen personal sköter byggentreprenaderna för och övervakningen av bolagets objekt. Också uthyrningen av bostäder och fastighetsförvaltningen av objekten sköts av bolagets egen personal.

A-Kruunu har under de senaste åren byggt flera objekt i huvudstadsregionens kranskommuner. A-Kruunu har bedömt tomter i Jolkby i Kyrkslätt och konstaterat att projekthelheten med två tomter skulle vara ekonomiskt lönsam och genomförbar för dem. A-Kruunu bedömer också att efterfrågan på de hyresbostäder till skäligt pris som det genomförs även på lång sikt kommer att ligga på god nivå.

Bilaga till föredragningslistan:

- ansökan om räntestödslån, datum 19.4.2024

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- tomterna på detaljplanekartan
- bilaga till ansökan, situationsplan 1:500
- bilaga till ansökan, grundplaner för tomt 457-1
- bilaga till ansökan, grundplaner för tomt 457-2
- bilaga till ansökan, specifikation av upphandlingsvärdet