

# Kommunens utlåtande om Kyrksläotts Hyresbostäder Ab:s ansökan om räntestödslån för ett hyreshus nybyggnadsprojekt, Hindersbyvägen 1

Kommunstyrelsen 16.12.2024 § 410

1193/10.04.00/2022

Beredare	kommungeodet Otso Kärkkäinen <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas  Kommunstyrelsen beslutar  1 förorda Kyrksläotts Hyresbostäder Ab:s (FO-nummer 0990655-4) 28.11.2024 daterade ansökan om räntestödslån för ett hyreshus nybyggnadsprojekt på adressen Hindersbyvägen 1 (fastighetsbeteckning 257-437-1-166). Byggprojektets mervärdesskattebelagda kostnader uppskattas vara 111 665 731 euro (4 499 euro/m <sup>2</sup> ), varav 90 % finansieras med räntestödslån och 10 % med egen finansiering. Projektet lämpar sig för kommunens bostadsmarknadssituation och stöder väldigt bra bostadsbeståndets mångsidighet på området. Projektet främjar genomförandet det nya detaljplaneområdet som stöder sig till servicen i Kyrksläotts kommuncentrum och till kollektivtrafikförbindelserna vid Kyrkslätt station.  2 justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.
Behandling	Kyrksläotts Hyresbostäder Ab:s verkställande direktör Juha Marjamo presenterade ärendet på sammanträdet, kl. 17.08 - 17.11.  Ledamot Ari Harinen anmälde samfundsjäv och avlägsnade sig från sammanträdet under behandlingen av och beslutsfattandet i ärendet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
För kännedom	Kyrksläotts Hyresbostäder Ab
Redogörelse	<b>Tidigare behandling</b>  Kommunstyrelsen har tidigare 7.11.2022 (§ 368) beslutat förorda Kyrksläotts Hyresbostäder Ab:s ansökan om räntestödslån för ett hyreshus nybyggnadsprojekt på adressen Hindersbyvägen 1.  ARA har 6.2.2024 gett ett avslag på byggnadsplanen och kostnaderna (det mervärdesskattebelagda upphandlingsvärdet 12 837 334 €, 5 110,41 €/bst-m <sup>2</sup> ). I avslagsbeslutet har ARA ansett att de planerade bostäderna varken till sina byggnadskostnader eller till sina boendekostnader är skäliga. Dessutom borde den kalkylerade hyran för projektet ligga under medelhyran för fritt finansierade bostäder 16,5 €/m <sup>2</sup> . ARA har också avslagit begäran om omprövning av beslutet.  <b>Uppdaterad ansökan om räntestödslån</b>

Kyrksläotts Hyresbostäder Ab har lämnat in till kommunen en ny ansökan om räntestödslån för ett hyreshus nybyggnadsprojekt gällande ett flervåningshusobjekt på adressen Hindersbyvägen 1. Den nya ansökan är daterad 28.11.2024.

Efter ARA:s avslagsbeslut har Kyrksläotts Hyresbostäder Ab fört förhandlingar med Jatke Uusima Oy och ARA:s personal om projektet i Festberget. Det modulära produktionssättet i CLT-konstruktion har ändrats till en implementation i stomkonstruktion som utnyttjar ett storelementssystem. Dessutom har man gjort kostnadsbesparande preciseringar i de tekniska systemen. Det gemensamma utrymmet för de boende har ändrats till en bostad. Vid planeringen av objektet har man särskilt beaktat seniorbefolkningens boendebehov (tillgängliga gångar, tillräckligt funktionell rymlighet i bostadsutrymmena och badrummen samt beaktande av användning och förvaring av hjälpmedel).

Entreprenören har 17.9.2024 lämnat ett nytt anbud på totalentreprenaden och Kyrksläotts Hyresbostäder Ab på uppfordran av ARA höjt sin självfinansieringsandel till 10 % av de totala kostnaderna. Genom höjningen av självfinansieringsandelen har man sänkt hyran.

Byggprojektets mervärdesskattebelagda kostnader uppskattas vara 111 665 731 euro (4 499 euro/m<sup>2</sup>), varav 90 % finansieras med räntestödslån och 10 % med egen finansiering. Genomförandeformen är förhandlingsentreprenad.

I projektet byggs två bostadsflervåningshus, vilka uppförs med en byggnadsteknik med volymelement av trä. Antalet bostäder är 42 tvårummare och trerummare med en genomsnittlig bostadsyta på 61,74 lgh-m<sup>2</sup>.

Avsikten är att nybyggnadsprojektet tar 21 månader och tidtabellen för genomförandet är 3/2025–10/2026. Projektet har förutsättningar för en snabb start.

Bilagor till föredragningslistan:

- ansökan om räntestödslån, 28.11.2024

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- objektet på kartan
- brev till kommunstyrelsen, 28.11.2024