

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TUUDno-2022-2602

Avain Vuokra-asunnot Oy, Asunto Oy Tuusulan Verso, korkotukilainahakemuksen puoltaminen, Tuusulan kunnan lausunto

Asunto Oy Tuusulan Verso hakee korkotukilainaa Asunto Oy Tuusulan Verso -nimisen asumisoikeustalon uudisrakentamishankkeelle. Lainanhakijayhtiön perustaja ja omistaja on Avain Vuokra-asunnot Oy (jatkossa Avain Asumisoikeus Oy). Rakennuttamisesta vastaa Avain Rakennuttaja Oy. Asumisoikeustalo rakennetaan Rykmentinpuiston Puustellinmetsään osoitteeseen Rykmentin Puistotie 36 A, määräosalle kiinteistöä 858-15-5700-1. Kunnalta pyydetään lausuntoa hankkeesta ARAlle toimitetun korkotukilainahakemuksen liitteeksi.

Avain Yhtiöt on aiemmin hakenut As Oy Tuusulan Versolle sekä lyhyttä korkotukilainaa että pitkää korkotukilainaa. ARA on antanut hakemuksiin hylkäävät päätökset 22.8.2023. Tuusulan kunta ei puoltanut Avaimen jättämää pitkän korkotukilainan hakemusta, koska Rykmentinpuistoon on valmistunut useampia pitkän korkotuen kohteita.

Asuntomarkkinatilanne on muuttunut merkittävästi ARAn antamien päätösten jälkeen. Tuusulan kunnan rakennusvalvonta ei ole myöntänyt vuoden 2023 aikana rakennuslupia kerrostalohankkeille. Samaan aikaan kaupungistuminen on voimistunut ja väestönkasvu on vahvaa Helsingin seudulla. Tuusulan kuntaan suuntautunut muuttoliike on ollut voimakasta viime vuosina ja sitä on vauhdittanut vilkas asuntotuotanto. Viime vuosina tasaisesti kasvanutta kuntaa uhkaa lähitulevaisuudessa pula asunnoista.

Kunnan tavoitteena on toteuttaa sosiaalisesti kestävää yhdyskuntarakennetta, huomioiden muun muassa MAL-velvoitteet. Tavoitteen ohjaaminen tapahtuu mm. tontinluovutuksen ja ARAlle annettavien lausuntojen kautta. Asumisoikeustuotannolla on ollut sekä suhdanteita että eriytymiskehitystä tasapainottava rooli, mikä on korostunut markkinaehtoisen tuotannon hidastuttua. Asumisoikeusasunnot tuovat asuinalueille omistajuutta ja pysyvyyttä, koska asumisoikeusasunnoissa asutaan pitkäaikaisemmin.

Viime vuosien aikana Rykmentinpuistoon on rakentunut erityisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja uudet asumisoikeusasunnot tasapainottaisivat alueen tilannetta. Vuoden 2020 asuntomessualueella sijaitsee pääasiassa omistusasuntoja eri asuntotyypeissä. Kortteliin on valmistunut joulukuussa 2023 asumisoikeusasuntoja ja parhaillaan on rakenteilla vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tavoitteena on luoda asuinalueelle sekoittunutta hallintamuotorakennetta, jota tämänkin hanke osaltaan edustaa.

Asumisoikeusasunnot tarjoavat kuntalaisille ja kuntaan muuttaville vaihtoehdon omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Asumisoikeusasunto sopii ensiasunnoksi nuorille perheille, joilla ei ole vielä mahdollisuuksia hankkia vapaarahoitteista omistusasuntoa. Kehyskuntiin muuttaa runsaasti nuoria lapsiperheitä. Asumisoikeusasumisella myös tärkeä merkitys ikääntyville, jotka haluavat luopua pientalosta ja käyttää varallisuuttaan palveluihin. Tuusulassa kuten muissakin Helsingin seudun kehyskunnissa ikääntyvien määrä kasvaa lähivuosina voimakkaasti ja alueelle tarvitaan lisää ikäystävällisiä asumisen ratkaisuja. Asumisoikeusasuminen on ollut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ikäntyville sopiva välimuoto omistusasumisen ja vuokra-asumisen välillä. Lisäksi Rykmentinpuiston itäosaan on rakentumassa merkittävä työpaikka-alue, ja asuntoja tarvitaan myös uusille työntekijöille. Vaikka Etelä-Tuusulaan on viime vuosien aikana valmistunut asumisoikeusasuntoja, pitää kunta asumisoikeusasuntojen kysyntää ja myyntitilannetta hyvänä.

Tuusulan Verso -asumisoikeuskerrostalon myötä saataisiin vaihtelevan kokoisia asuntoja Puustellinmetsän asuinalueelle keskustan palvelujen tuntumaan ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alueelle on parhaillaan rakenteilla Rykmentinpuiston kampus, johon tulee koulu ja päiväkotit. Rykmentinpuiston kampuseseen rakennetaan tilat yhteensä noin 1 000 ala- ja yläkoulun oppilaalle. Päiväkotiin tulee tilaa noin 170 lapselle. Kampus valmistuu elokuussa 2025. Lisäksi As Oy Tuusulan Verso sijaitsee lähivuosina nopeasti kehittyvän keskustan tuntumassa ja HSL:n linja-autoyhteyden varrella. Keravan asemalle on matkaa 4,7 kilometriä.

Tuusulan kunta pitää tärkeänä, että kortteli rakentuisi valmiiksi myös alueella asuvien asukkaiden näkökulmasta. Kortteliin on jo valmistunut asukkaita palvelevia yhteistiloja ja pysäköintitalo. Mikäli ARA tekisi myönteisen päätöksen, pääsisi Asunto Oy Tuusulan Verson rakentaminen nopeasti liikkeelle.

Asemakaavamerkintä on tehokas asuinrakennusten korttelialue, joka on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (A-1). Kortteliin on valmistunut Avain Yhtiöiden toimesta 33 asumisoikeusasuntoa As Oy Tuusulan Freesiaan ja 27 asuntoa As Oy Tuusulan Pioniin. Lisäksi parhaillaan on rakenteilla 54 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa As Oy Tuusulan Saraan.

Hanke käsittää 46 kerrostaloasuntoa. Asunnot ovat kaksioita 36 kpl, huoneistojen keskipinta-ala 39,58 m² ja perheasuntoja 10 kpl, keskipinta-ala 58,30 m². Asuntoala on yhteensä 2 008 m² ja keskipinta-ala on 43,65 m². As Oy Tuusulan Verson asuntojen kokoja on suurennettu alkuperäisistä suunnitelmista poistamalla yksiöt huoneistojakaumasta. Kohteen hankinta-arvo lainahakemuksen mukaan on 8 159 968 euroa ja korkotukilainaa haetaan 6 935 972,80 euroa. Loppuosa hankkeen kustannuksista eli 1 223 995 euroa katetaan asumisoikeusmaksuilla. Toteutusmuodoksi on esitetty urakkakilpailua. Alustavaksi toteutusaikatauluksi on esitetty 4/2024 – 8/2025.

Lausuntonaan Tuusulan kunta toteaa, että asumisoikeusasunnoille on kunnassa merkittävää kysyntää. Asuntotuotanto on heikentynyt kunnassa merkittävästi, mutta samaan aikaan alueen väestö- ja ikääntymiskehitys on voimakasta ja kuntaa uhkaa lähivuosina pula asunnoista. Asunto Oy Verson asumisoikeusasunnot sijaitsevat kehittyvien palvelujen tuntumassa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Tuusulan kunta on asettanut tavoitteeksi monipuolisen uudisrakentamisen toteuttamisen kaikissa kuntakeskuksissa. Monimuotoisuus näkyy talotyypeissä, hallinta- ja rahoitusmuodoissa. Asumisoikeusasunnoilla edistetään Tuusulan kaltaisissa kasvukunnissa asuvien ja niihin muuttavien asuntokuntien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden sopivia asumisen ratkaisuja.

Liitteet:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

1 22.12.2023 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, lausuntopyyntö, Rykmentin Puistotie 36 a

Päätöksen peruste

Tuusulan kunnan hallintosääntö 1.1.2019 § 15

Päätös

Päätän puoltaa Avain Vuokra-asunnot Oy:n / Asunto Oy Tuusulan Verso -nimiselle hankkeelle myönnettävää korkotukilainaa asumisoikeusasuntojen rakentamista varten Tuusulan Rykmentinpuistoon, Puustellinmetsään, kiinteistötunnus 858-15-5700-1.

Tiedoksi

ARA, Avain Vuokra-asunnot Oy (mauri.puljujarvi@avainyhtiot.fi, tarja.junes@avainyhtiot.fi, hankkeet@avainyhtiot.fi), asuntopalvelut, maankäyttö, projektipäällikkö/Rykmentinpuisto, elinvoimajohtaja, kuntakehitysjohtaja, apulaispormestari / kasvu ja ympäristö, pormestari, kunnanhallitus

Allekirjoitus

Markku Vehmas, kansliapäällikkö

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 3.1.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§ 1

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.