

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TUUDno-2022-2602

As Oy Tuusulan Taimi ja Verso (Avain Vuokra-asunnot Oy), Rykmentin Puistotie 36 A ja B, Tuusula, Lausunto uudistustuotannon 20 vuoden takauslainan varaushakemuksesta

As Oy Tuusulan Taimi ja Verso hakee 20-vuotista takauslainaa vuokratalokohteen (Rykmentin Puistotie 36 A ja B) rakentamista varten. Lainanhakijan omistaja on Avain Vuokra-asunnot Oy. Kunta antaa lausunnon hakemuksesta ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) tekee päätöksen takauslainan hyväksymisestä.

Kohde on suunnitteilla Rykmentinpuiston kunnanosaan Puustellinmetsän asemakaava-alueelle kortteliin 5700. Korttelin kaavamääräys on AK asuinkerrostalojen korttelialue. Kiinteistön kiinteistötunnus on 858-15-5700-1 ja pinta-ala noin 12 833 m². Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Taimilla ja asunto-osakeyhtiö Tuusulan Versolla on kiinteistöstä määräosat 2000/13000 ja 2500/13000. Koko tontilla on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 13 000 k-m² + li 650 m² + li 200 m². Kiinteistön asunto-osakeyhtiöt ovat ostaneet tontin Tuusulan kunnalta 13.8.2019.

Kohteeseen tulee yhteensä 81 asuntoa, joista 63 on kaksioita (keskipinta-ala 42,56 m²) ja 18 perheasuntoja (keskipinta-ala 65,83 m²). Hankkeen kokonaisasuinala on 3 866 m² ja bruttoala 4 688 m². Rakennuksen kerrosluku on 4–5.

Hankkeen kustannukset ovat yhteensä 15 044 178 euroa, josta tuettavien kustannusten lainan määrä on 13 539 760 euroa ja omistajan kohteelle antama muu laina on 1 504 418 euroa. Hakijan esittämä toteutusaikataulu on 06/2025–07/2026. Hanke toteutetaan kokonaisurakkana.

Tuusulan kunta puoltaa hakemusta. Lausuntonaan kunta toteaa, että nykyään voimassa olevan asuntopoliittisen ohjelman mukaan Rykmentinpuiston alueelle vaadittaisiin 50 % omistusasuntoja. Yksioita saisi olla enintään 30 % asunnoista, ja kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulisi olla vähintään 30 % asunnoista. Kolmioiden ja niitä isompien asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 70 huoneistoneliömetriä.

Asuntopoliittinen ohjelma ei ole kuitenkaan ollut voimassa, kun kiinteistökaupat on tehty ja hanke toteuttaa tontin kauppakirjassa sovittuja hallintamuotoja. Korttelista on tulossa hallintamuodoiltaan monipuolinen (asumisoikeus-, vapaarahoitteinen vuokra-, omistus- sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja). Korttelin yhteispihat ja -tilat edesauttavat yhteisöllisyyttä. Kyseisessä kohteessa ei ole yksioita ja siinä on myös perheasuntoja. On myös tärkeää, että kortteli rakentuu loppuun asti.

Vuonna 2024 kunta ei päässyt asuntorakentamisessa MAL-tavoitteeseen eikä kuntaan valmistunut yhtään valtion tukemia kohteita. On tärkeää, että asuntorakentamisen hankkeita saadaan käyntiin. Kunnan väkiluvun ennustetaan jatkavan voimakasta kasvuaan ja asuntoja tarvitaan lisää. Ara (nykyinen Varke) on todennut 26.11.2024, että Tuusulassa vuokra-asuntojen tilanne on hyvä (ara-indeksi 28,3 eli tasapainoinen, lähellä melko kireän rajaa).

Lisätiedot: hankekehityspäällikkö Mirka Härkönen, p. 040 314 3040

Päätöksen peruste

Tuusulan kunnan hallintosäntö 9.12.2024 § 15, voimaan 1.1.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Päätän puoltaa asunto-osaakeyhtiölle Tuusulan Taimi ja Verso myönnettävää uudistuotannon 20 vuoden takauslainaa vuokratilokohteen rakentamiseksi Rykmentinpuiston kunnanosaan Puustellinmetsän asemakaava-alueelle kortteliin 5700.

Tiedoksi

Varke (korkotuki.varke@gov.fi), timo.husso@avainyhtiot.fi, hankkeet@avainyhtiot.fi, saija.martin@avainyhtiot.fi, Mirka Härkönen, elinvoimajohtaja, toimialajohtaja, maankäyttö, pormestari, apulaispormestarit

Allekirjoitus

Annaliisa Oksanen, kansliapäällikkö

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 12.5.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto
§ 22

Muutoksenhakukielto

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