

Kerrostalo-hanke

Khall 03.10.2022 § 306

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: Talouspäällikkö Lauri Ämmälä puh. 044 422 4059

Kunnanhallitus antoi kokouksessaan 30.5.2022 §184 Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston tehtäväksi käynnistää Satakunnankadun ja Siltatien kulmaukseen kerrostalohankkeen yksityiskohtaisen suunnittelun, hallinnon ja rahoituksen selvittämisen yhdessä Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy:n kanssa.

Kunnanhallitus nimesi hankkeen suunnittelu- ja rakennustoimikuntaan Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston hallituksen puheenjohtajan Maaret Vainion ja toimitusjohtaja Ilkka Mäkisen sekä kunnan talouspäällikkö Lauri Ämmälän ja rakennuspäällikkö Ari Jyräkosken. Satakunnan YH-Rakennuttajat Oy:tä pyydetään nimeämään toimikuntaan omat edustajansa.

Toimikunta on käynyt läpi YH-Rakennuttaja Oy:n luonnosten pohjalta yksityiskohtaisempaa suunnitellua ja päätyneet esittämään, että pyydetään tarkemmat laskelmat 38 asuntoisesta kerrostalon rakentamisesta, jossa asuntokanta tulisi olemaan 29 kappaletta 2H+kt asuntoja, 5 kappaletta 2H+kk asuntoja ja 4 kappaletta 3H+KT asuntoja. Asuntojen pinta-aloiksi on määritelty 33,5-68,5 m². Lisäksi toimikunta on määritellyt raamit tarkemmille suunnitelmalle mm. lämmityksen, autopaikoituksen, varastojen, yhteistilojen, huoneistojen varustelutason sekä hissien osalta. Lisäksi toimikunta on tutustunut YH-Rakennuttaja Oy:n laatimiin vuokralaskelma esimerkkeihin. Nyt tehtyjen laskelmien perusteella neliövokra asettuisi noin 14 euroon neliöltä

Toimikunta on päättänyt esittää Euran kunnanhallitukselle, että uusi kerrostalo rakennettaisiin Kiinteistöosakeyhtiö Kauttuanpuiston alle perustettavan uuden yhtiön lukuun. Rakennuttamisesta vastaisi Kauttuanpuisto. Toimikunta jatkaa perustettavan yhtiön yhtiömuodon selvittämistä.

Tarkemman kustannusarvion sekä rahoitusmalliesityksen saamiseksi tulisi suunnitelmia tarkentaa. YH-rakentajien kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella toimikunta arvioi jo tehtyjen ja tarkempien suunnitelmien sekä kustannuslaskelmien kustannuksiksi noin 200.000 euroa.

Kustannusarvio valmistumisen jälkeen kunnanhallituksen tulee määrittellä hankkeen toteuttamisajankohta sekä käsitellä toimikunnan ja Kauttuanpuiston esittämä rahoitusmalli.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus valtuuttaa Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston etenemään hankkeen kanssa ja tilaamaan tarkemmat suunnitelmat Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy:ltä sekä toimikunnan teettämään kustannusarvion saatujen suunnitelmien pohjalta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: kunnanhallituksen puheenjohtaja Harri Lehtonen ja kunnanhallituksen jäsen Maaret Vainio ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi. Kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Päivi Kyllönen toimi kokouksen puheenjohtajana.

Khall 19.06.2023 § 198
743/10.03.02.00/2022

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: Talouspäällikkö Lauri Ämmälä puh. 044 422 4059

Hankkeen toteutussuunnitelmat ovat valmistuneet. Pääpiirustukset ovat esityslistan oheismateriaalina.

Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy on hankkinut suunnitelmien perusteella tehdyn kustannusarvion. Perustamiskustannukset ovat arvion mukaan 6 783 000 euroa (sis. alv).

Euran Vuokrakodit Oy on perustanut kerrostalon mahdollista rakentamista varten erillisen yhtiön As. Oy Pronssikartanon, jonka nimiin kerrostalo on suunniteltu rakennettavan.

Euran Vuokrakotien toimitusjohtaja ja kunnan talouspäällikkö ovat käyneet epävirallisia tunnusteluja rahoituksesta pankkien kanssa. Pankit odottavat kunnan vahvaa mukanaoloa hankkeessa. Euran nykyisellä vuokratasolla kerrostalon kassavirta on negatiivinen noin 20 vuoden ajan, hieman lainaratkaisusta riippuen. Euran Vuokrakodit Oy:n laatiman kassaennusteen pohjalta pystyy kompensoimaan syntyvän rahavirtavajeen muusta rahavirrasta.

Merkittävin muuttunut tekijä hankkeen aloituksen jälkeen on noussut lainarahan hinta. Kesäkuun alussa 12 kk euribor on hyvin lähellä rikkoo 4 % rajan. Odotettavissa on että korot nousevat hieman edelleen, ollen mahdollisella lainan nostohetkellä kesäkuun tasoa hieman korkeammalla.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee pääpiirustukset ja kustannusarvion tiedokseen ja toteaa As. Oy Pronssikartanon käynnistäneen kerrostalohankkeen urakkakilpailutuksen laadittujen suunnitelmien perusteella.

Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa yhtiön pyytämään saatujen urakkatarjousten perusteella lainatarjoukset hankkeelle ja varautuu esittämään valtuustolle, että valtuusto myöntäisi rahoitukselle kunnan omavelkaisen takauksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä: Harri Lehtonen, Maaret Vainio ja Lauri Ämmälä ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi.

Juha Majalahti toimi tämän asian käsittelyn ajan pöytäkirjanpitäjänä

Jyri Sarin esitti, että pääpiirustuksia ei hyväksytä, edellyttäen asuntokohtaisia saunoja ainakin osaan asunnoista.

Sarinin esitys ei kannatettu, minkä vuoksi esitys raukesi.

Jyri Sarin jätti asiaan eriävän mielipiteen.