

Konsernijohdon omistajaohjaus, Lempäälän Vuokrakodit Oy / Asuinkerrostalon tontin varaus ja uudiskohteen suunnittelu asuntomessualueelle

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 185
436/00.04.02/2023

Valmistelijat kunnanjohtaja Heidi Rämö, johdon erityisavustaja Tuulia Rinne

Lempäälän Vuokrakodit Oy:n (myöh. Vuokrakodit/yhtiö) hallitus pyytää Lempäälän kunnan ennakokantaa asuinkerrostalon varaukseen ja uudiskohteen suunnitteluun asuntomessualueelle. Pyyntö on toimitettu kuntaan 25.5.2023.

Lempäälän kunta ja Suomen Asuntomessut järjestävät Asuntomessut Lempäälässä Saikan alueella vuonna 2026. Lempäälän Vuokrakodit Oy on kiinnostunut varaamaan alueelta asuinkerrostalotontin, jolle rakennuttaisi vuokratalon.

Yhtiön mukaan Saikan alue on rakennuspaikkana kiinnostava, sillä asuntomessualue on hyvien liikenneyhteyksien päässä, alueelle on tulossa uusi koulu ja päiväkotia ja lisäksi Ideaparkin laajat palvelut ovat aivan vieressä. Alueena Saikka sijoittuu nauhataajamassa Moisio ja Kuljun väliin, joilla alueilla yhtiöllä on jo kohteita, joten Saikan kohde täydentäisi hyvin yhtiön kiinteistökantaa. Messualueelle rakentaminen olisi myös mahdollisuus saada positiivista näkyvyyttä yhtiölle.

Uudiskohteen kustannukset, rahoitus ja aikataulu

Asuntomessualueen kaavassa asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2000 m² + at 200 m². Hankkeen rakennuskustannusten arvioidaan olevan n. 8 500 000 euroa.

Messualueen tontit on mahdollista ostaa tai vuokrata. Yhtiö vuokraisi tontin, jolloin tontin hankinnasta ei aiheutuisi investointikuluja. Tonttivuokrat jyvitetäisiin asukkailta perittäviin vuokriin.

Rakennuskustannukset yhtiö kattaisi rahoituslainalla. Lainaannossa tarvittaisiin kunnan takaus, josta yhtiö tekisi erillisen lainatakauspyynnön vuoden 2024 aikana. Ennen varsinaista rakennushanketta muodostuvat suunnittelukustannukset (arvio n. 150 000 euroa) yhtiö pystyy toteuttamaan omarahoitusosuutena yhtiön maksuvalmiudesta.

Suunniteltu aikataulu	
Tontin varaus	kesä 2023
Luonnostason suunnittelu	syksy 2023
Hankkeen toteutusaikataulu	vuoden 2024 aikana
Lainatakauspyyntö, rakentamisen aloitus ja ensimmäiset lainannostot	vuoden 2024 lopussa
Rakentamisen kesto n. 1,5 vuotta	kohde valmis kesäkuussa 2026

Kunnan ennakkokanta

Lempäälän Vuokrakodit Oy pyytää kunnan ennakkokantaa, miten kuntaomistaja suhtautuu siihen, että yhtiö aikoo varata asuntomessualueelta asuinkerrostalotontin ja aloittaa uudiskohteen suunnittelun. Konserniohjeen mukaan tytäryhteisön on kirjallisesti hankittava ennen päätöksentekoa konsernijohdon kirjallinen ennakkokannanotto merkittävässä investoinneissa.

Kuntalain 47 §:n mukaan omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus.

Saikan alueen kaavaan on osoitettu korttelialueita monipuoliselle asuntorakentamiselle. Pohjoisosaan on osoitettu nelikerroksia kerrostaloja, jotka muodostavat meluesteen moottoritien ja piha-alueiden välille. (KV 25.11.2020 § 75, kaavanro 2093). Valtuuston hyväksymässä talousarviossa 2023 (KV 23.11.2022 § 70) on valmistauduttu eri palvelualueilla edistämään Saikan alueen infrarakentamista ja muuta alueen suunnittelua. Talousarvioon on kirjattu Lempäälän Vuokrakotien tahtotila osallistua Lempäälän Asuntomessuille vapaarahoitteisella kerrostalokohteella ja että yhtiö varautuu hankesuunnitteluun vuoden 2023 aikana.

Lempäälän kuntastrategian (KV 25.5.2022 § 27) painopisteiksi lukeutuu kuntakeskuksen, Sääksjärven ja Marjamäen alueiden kehittäminen (ja näin myös Marjamäen vieressä sijaitsevan Saikan alueen kehittäminen). Saikan alueen asumisratkaisut tukevat myös Lempäälän asukasluvun kasvua koskevaa strategiatavoitetta.

Kunnanhallitus on käsitellyt Lempäälän Vuokrakoteja koskevat omistajaohjauslinjaukset 5.6.2023 § 155. Yhtiön suunnitelmat toteuttavat myös konsernijohdon hyväksymää omistajan tahtotilaa, jossa yhtiö mahdollistaa kuntakehittämisen toimenpiteet. Yhtiön on pyrittävä toteutuksessaan siihen, että se pystyy edelleen tuottamaan kohtuuhintaista asumista.

Voidaan todeta, että yhtiön suunnitelmat varata asuinkerrostalon tontti ja aloittaa uudiskohteen suunnittelu asuntomessualueelle ovat Lempäälän kuntakonsernin kokonaisedun ja konsernijohdon omistajaohjauslinjausten mukaisia ja että kunta voi antaa yhtiölle myönteisen ennakkokannan tonttivarauksen ja suunnittelun aloittamiseen. Kunta käsittelee myöhemmin toimitettavan rahoituspyynnön erikseen. Suunniteltu lainantakaus kuuluu kuntalain 14 §:n mukaisesti valtuuston toimivaltaan.

Toimivalta: Hallintosäännön 4. luvun 2 §:n mukaan kunnanhallitus antaa konserniyhtiöille niiden erikseen pyytämän omistajaohjauksen ja kunnanjohtaja antaa kunnan ennakkokannan konserniohjeen edellyttämässä asioissa. Kunnan konserniohjeen mukaan konsernijohdon ennakkokannanoton antaa kunnanjohtaja. Tytäryhteisön päätöksenteko ja sen valmistelu ennakkokannanottoa vaativassa asiassa on järjestettävä niin, että kunnanjohtajalla on ennen ennakkokannanottoa mahdollisuus saattaa asia kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Lisätietoja kunnanjohtaja Heidi Rämö, heidi.ramo@lempaala.fi, 040 133 7803

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää ennakkokantanaan puoltaa yhtiön suunnitelmia varata asuatomessualueelta asuinkerrostalotontti ja aloittaa uudiskohteen suunnittelu.
Käsittely	<p>Keskustelun kuluessa esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti: ”Kunnanhallitus antaa konserniohjeenaan kohteen suunnittelun lähtökohdaksi monimuotoisen perheasumiseen sopivan talon suunnittelemisen ja suunnitelmat toimitetaan kunnanhallitukselle viimeistään lainantakauspäätöksen yhteydessä.”</p> <p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti täydennyksen päätösehdotukseen.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus päättää ennakkokantanaan puoltaa yhtiön suunnitelmia varata asuatomessualueelta asuinkerrostalotontti ja aloittaa uudiskohteen suunnittelu.</p> <p>Kunnanhallitus antaa konserniohjeenaan kohteen suunnittelun lähtökohdaksi monimuotoisen perheasumiseen sopivan talon suunnittelemisen ja suunnitelmat toimitetaan kunnanhallitukselle viimeistään lainantakauspäätöksen yhteydessä.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että johdon erityisavustaja Tuulia Rinne saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 16.53.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimapäällikkö Maria Virtanen ja johdon erityisavustaja Tuulia Rinne poistuivat kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 17.24.</p>
Tiedoksi	Lempäälän Vuokrakodit Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja