



Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta/Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki

KA/1611/10.00.02.01/2013

J-VN/LM-H/SK/IV/HV

Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3 asemakaavassa nro 231400 (asuntomessualue) on asuinrakennusten, asuinpienalojen ja keskustatoimintojen korttelialueiden autopaikat määrätty sijoitettavaksi LPA-tontin 23171/4 pysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus hyväksyi 15.4.2013 § 33 Kivistön asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. Alueen pysäköintijärjestelyjen osalta kaupunginhallitus päätti, että LPA-tontille 23171/4 rakennettavan pysäköintilaitoksen hallinnointia varten kaupunki perustaa erillisen yhtiön, Kivistön Pysäköinti Oy:n, joka rakennuttaa ja hallinnoi Kivistön asukaspysäköintiä. Pysäköintilaitoksen rakennuskustannukset oli tarkoitus kattaa Kivistön Pysäköinti Oy:n ottamalla lainalla sekä liittymismaksuilla. Liittymismaksun suuruus oli asumiseen liittyvän autopaikan osalta 7500 €/autopaikka (alv 0%). Laina oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksuun sisältyvällä rahoitusosuudella.

Asemakaava nro 231400 sisältää korttelit 23170, 23171, 23175 ja 23176. Toteuttajina alueella toimivat NCC Rakennus Oy, VAV Asunnot Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Suomen Vuokrakodit Oy (jäljempänä Toteuttajat). Kaupunki on tehnyt kahta tonttia lukuun ottamatta em. kortteleiden tonteista varauspäätöksen, myyntipäätöksen tai lopullisen kauppakirjan. Näissä päätöksissä ja kauppakirjoissa on sovittu tonttien pysäköintijärjestelystä siten, kuin kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 § 33.

Toteuttajat ovat sittemmin havainneet pysäköintilaitoksen toteuttamismallissa asuntojen markkinointiin ja asukkaiden pysäköintikustannuksiin liittyviä epäkohtia. Arvion mukaan yhden pysäköintioikeuden kuukausimaksu tulisi olemaan noin 150 eur/kk, josta 2/3 on pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoituskustannusta. Toteuttajien mielestä asukkaat kokevat näin suuren kuukausimaksun liian suureksi ja se tulee olemaan asuntojen sekä autopaikkaoikeuksien myynnin este. Kuukausimaksua korottaa vielä se, että maksuun sisältyvästä rahoituskustannuksesta maksetaan arvonnalisävero. Näin ollen pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja käyttämisestä maksettaisiin enemmän veroa kuin ns. perinteisessä autopaikkojen osakeomistukseen perustuvassa pysäköintilaitoksessa. Perinteisessä toteutusmallissa rahoitusvastikkeeseen ei lisätä arvonnalisäveroa. Suuri kuukausimaksu aiheuttaa vuokralaisten omistajille riskin, että asukkaat eivät käytä autopaikkoja, jolloin saamatta jäävät kuukausimaksut joudutaan jyvittämään kaikilta vuokralaisilta perittävään vuokraan.

Edellä esitettyjen syiden vuoksi Toteuttajat ovat esittäneet kaupungille, että Toteuttajat ja kaupungin omistama Kivistön Pysäköinti Oy perustaisivat yhdessä Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki – nimisen kiinteistöyhtiön, joka rakennuttaisi yhteisen noin 220 autopaikan pysäköintilaitoksen ja ylläpitäisi pysäköintilaitosta. Rubiiniparkin lopullisiksi osakkaiksi tulevat asunto-osakeyhtiöt, VAV Asunnot Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy:n hallintaan tulevat pysäköintilaitokseen sijoittuva nettikahvila sekä sen yksi autopaikka. Kivistön Pysäköinti Oy vastaa kahden vielä varaamatta olevien tonttien autopaikoista siihen asti, kunnes kaupunki myy tontit kolmannelle taholle. Tontit autopaikkoineen on tarkoitus myydä asuntomessujen jälkeen.

Rubiiniparkin osakkaat rahoittaisivat rakentamisen täysimääräisesti kunkin osakkaan hallintaan tulevien autopaikkojen suhteessa. Samalla tavalla jakautuisivat ylläpito- ja peruskorjauskustannukset. Asuntoyhtiöiden autopaikat saadaan myydä käyttäjille. Autopaikkanaormina on mahdollista käyttää kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 § 23 hyväksymän kokeilupäätöksen mukaista normia tai asemakaavan mukaista normia.

Kaupunki luovuttaa Rubiiniparkille LPA-tontin 23127/4 vastikkeetta, koska asemakaavassa kunkin Rubiiniparkin osakkaan asuntotonttien autopaikoitus on osoitettu ko. pysäköintilaitokseen ja osakkaiden ostamien asuntotonttien hintaan (€/kem2) sisältyy asemakaavassa osoitettu pysäköintimahdollisuus LPA-tontilla.

Toteuttajat ja niiden perustamien asunto-osakeyhtiöiden edustajat ovat sitoutuneet esitettyyn pysäköintimalliin allekirjoittamalla päätettävänä olevan sopimuksen.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala kannattaa esitettyä muutosta pysäköintilaitoksen toteuttamismalliksi. Edellä esitettyjen seikkojen lisäksi toimiala toteaa, että ehdotetulla menettelyllä kaupungin omistaman Kivistön Pysäköinti Oy:n rooli ja vastuu rajautuvat vain sen hallinnassa olevaan nettikahvilaan (noin 150 htm²) sekä yhteen autopaikkaan. Alkuperäisessä mallissa Kivistön Pysäköinti Oy:n oli tarkoitus vastata yksin pysäköintilaitoksesta ja rahoittaa laitoksen rakentaminen ja toiminta asuntoyhtiöiden liittymismaksuilla (7500 €/ap) sekä velalla, joka oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksulla (150 €/ap/kk).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta.
Sopimus korvaa kortteleista 23170, 23171, 23175 ja 23176 jo tehtyjen tonttikauppojen kauppakirjojen pysäköintiä koskevan kohdan 8 ja kortteleista 23170, 23171, 23175 ja 23176 myymättömien tonttien luovutusehtoihin kirjataan pysäköintijärjestelyn osalta sopimuksessa sovitun pysäköintimallin mukainen pysäköintijärjestely
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään teknisluontoisia tarkennuksia muutossopimuksen toimeenpanon yhteydessä
- c) lähettää päätös tiedoksi kaupunginhallitukselle
- d) tarkastaa tämä pykälä heti.

Käsittely: Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén työsuhdejäävinä poisti kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liite

Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja muutoksenhakukielto

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto, puh. 09 8392 8269, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi