



Kivistön koulun alueen pysäköintilaitoksen rakentaminen / PW

VD/6156/02.01.00.04/2021

PW/GK

Esitetään Kivistön koulun alueen pysäköintilaitoksen vähemmistöosuuden rahoittamiseksi hankkeen lisäämistä vuoden 2021 uudisrakentamisen investointiohjelman. Kaupunki perii investointimenot takaisin jäljellä olevia tontteja myydessään. Tavoitteena on saada alueen rakentaminen käyntiin.

Kivistön koulun alueen asemakaavassa on osoitettu asuinkortteleita 23184 ja 23186 varten rakennettavaksi yhteinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo on osoitettu LPA-tonttina korttelissa 23185.

Tarkoituksena on, että pysäköintitaloa palvelevat asuntotontit rakentavat ja kustantavat pysäköintitalon rakentamisen ja ylläpidon. Kivistön koulun alueen tontit on varattu Fira Oy:lle (tontit 23184/3 ja 23186/1-4) sekä SRV Rakennus Oy:lle (tontit 23184/1-2). Kaupunki omistaa tontit nykyisin.

Kortteleiden 23184 ja 23186 asuntotontit omistavat pysäköintitalon tontin ja pysäköintilaitoksen määräosin. Omistusosuudet määräytyvät pysäköintilaitoksesta kullekin määräosaiselle omistajalle osoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa. Kaupunki luovuttaa kullekin asuntotontille määräosan pysäköintitalon tonttiin asuntotuotantoon luovutettavan tontinluovutuksen yhteydessä.

LPA-tontin määräosaisten omistajien kesken solmitaan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus, jolla osoitetaan pysäköintilaitoksesta kunkin määräosaisten omistajan yksinomaiseen hallintaan tulevat pysäköintipaikat sekä sovitaan LPA-tontin ja pysäköintilaitoksen ajoväylien ja kulkuyhteyksien käytöstä sekä pysäköintilaitoksen elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Hallinnanjakosopimus kirjataan LPA-tonttiin kohdistuvaksi parhaalle etusijalle sen jälkeen, kun kaupunki on ensimmäisen kerran luovuttanut määräosia LPA-tontista kortteleiden 23186 toteuttajille. Kirjaamisesta vastaavat määräosaiset omistajat LPA-tontin omistusosuuksien suhteessa.

Pysäköintilaitoksen rakentaa Fira Oy. Kaupunki ja Fira Oy tekevät pysäköintilaitoksen toteuttamisesta erillisen toteutussopimuksen. Fira Oy toimii pysäköintilaitoksen KVR-urakoitsijana.

Rakentajat ostavat tontit vaiheittain sitä mukaan, kun rakentamishankkeen toteuttamiselle ovat edellytykset olemassa. Omistusasuntokohteissa on oltava riittävä määrä asuntoja varattu ennakkoon, jotta tontti ostetaan ja hankkeen rakentaminen lähtee käyntiin. Asumisoikeus- ja vuokraohteissa tarvitaan myönteinen ARA-päätös, jotta tontti ostetaan ja sopimukset rakentajan ja rakennuttajan kanssa allekirjoitetaan.

SRV Rakennus Oy:llä tontti 23184/1 on ollut kolme kertaa ennakkomarkkinoinnissa ja toistaiseksi ennakkomarkkinoinnissa ei ole tehty riittävästi asuntojen ennakkovarauksia. SRV Rakennus Oy:llä ovat nykyiset tonttivaraukset voimassa 30.6.2022 asti.

Fira Oy:llä on tonttien 23186/2-3 tonttivaraus voimassa 30.12.2021 asti. Toimijat odottavat saavansa tontteihin myönteisen ARA:n rahoituspäätöksen. Tontille 23186/2 on tavoite rakentaa TA-yhtymälle pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontille 23186/3 on tarkoitus rakentaa Asuntosäätiölle asumisoikeusasuntoja.



Fira Oy:llä on tontin 23184/3 tonttivaraus voimassa 30.9.2022 asti. Yhtiöllä on tarkoitus kehittää tontille ryhmärakentamishanke. Tonttien 23186/1 ja 4 tonttivaraukset ovat myöskin voimassa 30.9.2022 asti. Tontille 23186/1 on haettu ARA-avustusta Avaran hankkeelle, mutta rahoituspäätös puuttuu vielä. Tontin 23186/4 suunnitelmat ovat vielä avoinna.

Pysäköintitaloon olisi tulossa yhteensä 260 asemakaavan mukaisia velvoitepaikkaa. Autopaikat jakautuvat tonteittain seuraavasti:

Rakentaja	Tontti	Tonttivarauksen voimassaoloaika	Autopaikat	Rakennusoikeus	Arvioidut maanmyyntitulot
SRV Rakennus Oy	23184/1	30.6.2022	42	4000	3 100 000
SRV Rakennus Oy	23184/2	30.6.2022	43	5000	3 200 000
Fira Oy	23184/3	30.9.2022	29	3700	2 000 000
Fira Oy	23186/1	30.9.2022	74	7500	4 600 000
Fira Oy	23186/2	30.12.2021	32	3700	1 800 000
Fira Oy	23186/3	30.12.2021	29	3700	1 700 000
Fira Oy	23186/4	30.9.2022	11	800	400 000
Yhteensä			260	28400	16 800 000

Fira Oy:llä olisi tarkoitus ostaa heti ARA-päätösten jälkeen tänä vuonna tontit 23186/2 ja 3, ja niiden arvioidut myyntitulot ovat noin 3,5 M€. Fira Oy:llä olisi tarkoitus ostaa myöhemmin ARA-päätöksen jälkeen tontti 23186/1, jonka arvioitu myyntihinta on 4,6 M€. Tällöin Fira Oy:lla olisi hallussaan 135 autopaikkaa eli enemmistö autopaikoista, ja yhtiö omistaa enemmistön tontin määräosista.

Loppujen 125 autopaikkojen vastaavat määräosat pysäköintitalon tontin omistuksesta toimijat saisivat sitä mukaan, kun ne ostavat siihen liittyvän asuintontin. Sitä ennen kaupunki asuntotonttien maanomistajana vastaa näistä autopaikoista ja niistä koituvista taloudellisista seuraamuksista.

Pysäköintitalon rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa heti, kun Fira Oy on ostanut 135 autopaikan edestä tontteja. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2022 alussa ja tehdä tarvittavat urakkasopimukset vielä tämän vuoden lopussa. Mikäli tontin 23186/1 rahoituspäätös viipyy, siirtyy myös pysäköintitalon rakentaminen.

Pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset ovat 5 451 613 € (alv 0 %). Hinta ei pidä sisällään jätehuoneen, muuntamon ja mahdollisten muiden kolmansien osapuolten laitteita ja kalustoa. Kaupungin omistukseen väliaikaisesti jäävien neljän tontin rahoitusosuus on yhteensä 2 620 968 € (alv 0 %). Autopaikan hinnaksi tulee 20967,74 €/ap (alv 0 %) ja 26000 €/ap (alv 24 %).

Kaupungin vähimmäistöosuus 125/260 LPA-tontista ja pysäköintitalosta rakennetaan kaupungin taseeseen. Kaupunki omistaa osuutensa määräosana LPA-tontista pysäköintipaikkojen määrän suhteessa. Kaupunki myydessään jäljellä olevat asuntotontit ja luovuttaessaan määräosan LPA-tontista, kaupunki perii tontinsaajalta tontin osuuden pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista. Kaupungin rahoitusta tarvitaan siten väliaikaisesti. Tavoitteena on, että tontin myyntipäätökset tehtäisiin tontinvarauksen haltijoille myönnettyjen tontinvarausten aikana. Mikäli tontinvarausten haltijat eivät osta määräajassa tontteja, kaupunki voi laittaa tontit yleiseen myyntiin.



Hanke ei ole kaupungin investointiohjelmassa, koska tavoite on ollut, että tonttien varaajat pystyvät ostamaan kaikki asuntotontit ja toteuttamaan pysäköintilaitoksen. Koska tontinmyynti on viivästynyt, tulee hanke lisätä kaupungin investointiohjelmaan. Hanke rahoitetaan uudisrakentamisen määrärahalla. Investointimenot maksetaan uudisrakentamisen menokohdalla ja pysäköintilaitoksien määräosien myynnistä saatavat tulot tilitetään vastaavalle menokohdalle. LPA-määräosia luovutettaessa tulisi pysäköintilaitoksen myynnin tulot kohdistaa hankkeelle. Pysäköintilaitoksen vastikkeista vastaa kiinteistöt ja tilat -palvelualue.

Koska kyseessä on uusien investointimenojen lisääminen talousarvion yhteydessä hyväksyttyyn investointiohjelmaan, on toimivalta asiasta päättämiseen kaupunginvaltuustolla. Talousarvioon tehtävät muutokset on esitettävä kaupunginvaltuustolle talousarviovuoden aikana.

Tekninen lautakunta 16.6.2021 § 6

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Kivistön koulun alueen pysäköintilaitoksen osalta, että

- a) hanke lisätään vuoden 2021 uudisrakentamisen investointiohjelmaan,
- b) kaupungin investointirahoitusosuudeksi hyväksytään enintään 2 620 968 euroa (alv 0 %), ja
- c) pysäköintilaitoksen kustannuksia ei sisällytetä taloussuunnitelmakauden 2022–2025 toimitilarakentamisen investointikehykseen eikä kiinteistöt ja tilat käyttötalouskehykseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1: Ote asemakaavasta
- Liite 2: Tonttikohtaiset pysäköintipaikkojen lukumäärät
- Liite 3: Viitesuunnitelmat
- Liite 4: Rakennustapaselostus
- Liite 5: Maksuerätaulukko

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)