



Byggnad av en parkeringsanläggning i området Kivistön koulu

VD/6156/02.01.00.04/2021

PW/GK/LS/KW

Det föreslås att projektet med en parkeringsanläggning i området Kivistön koulu läggs till investeringsprogrammet för nybyggnad år 2021 för finansieringen av parkeringsanläggningens minoritetsandel. Staden inkasserar investeringsutgifterna vid försäljningen av de tomter som finns kvar. Syftet är att få igång byggandet i området.

I detaljplanen för området Kivistön koulu har det anvisats att det ska byggas ett gemensamt parkeringshus för bostadskvarteren 23184 och 23186. Parkeringshuset har anvisats som LPA-tomt i kvarteret 23185.

Det är meningen att de bostadstomter som har nytta av parkeringshuset ska ansvara för byggandet samt finansieringen av byggandet och underhållet av parkeringshuset. Tomterna i området Kivistön koulu har reserverats för Fira Oy (tomterna 23184/3 och 23186/1–4) och SRV Rakennus Oy (tomterna 23184/1–2). För närvarande är det staden som äger tomterna.

Bostadstomterna i kvarteren 23184 och 23186 äger parkeringshusets tomt och parkeringsanläggningen i kvotdelar. Ägarandelarna i parkeringsanläggningen bestäms i förhållande till de antal parkeringsplatser som anvisats för varje ägare av en kvotdel. Staden överlåter en kvotdel till varje bostadstomt på parkeringsanläggningens tomt i samband med den tomtöverlåtelse som sker vid bostadsproduktionen.

Ett avtal om delning av besittningen enligt 14 kap. 3 § i jordabalken ingås mellan ägarna av kvotdelar på LPA-tomten, genom vilket de parkeringsplatser som respektive ägare av en kvotdel besitter ensamrätten till i parkeringsanläggningen anvisas och det överenskomms om användningen av LPA-tomtens och parkeringsanläggningens körleder och förbindelser samt om parkeringsanläggningens underhåll, ombyggnad och förnyande under dess livscykel. Avtalet om delning av besittningen inskrivs så att det gäller främsta företrädare till LPA-tomten, efter att staden för första gången har överlåtit kvotandelar på LPA-tomten till dem som bygger kvarteren 23186. För inskrivningen svarar de som äger kvotandelar i förhållande till ägarandelarna i LPA-tomten.

Parkeringsanläggningen byggs av Fira Oy. Staden och Fira Oy ingår ett separat verkställighetsavtal om förverkligandet av parkeringsanläggningen. Fira Oy är KVR-entreprenör för parkeringsanläggningen.

Byggarna köper tomterna stegvis vart eftersom det finns förutsättningar för att förverkliga ett byggnadsprojekt. Inom ägarbostadsprojekten ska det finnas ett tillräckligt antal bostäder reserverade i förskott, för att tomten ska köpas och byggandet av projektet komma igång. Inom bostadsrätts- och hyresprojekt krävs ett positivt ARA-beslut, för att tomten ska köpas och avtalen med byggaren och byggherren undertecknas.

Tomt 23184/1 har förhandsmarknadsförts tre gånger hos SRV Rakennus Oy och tills vidare har det inte gjorts tillräckligt med förhandsreserveringar av bostäder vid förhandsmarknadsföringen. De nuvarande tomtreserveringarna hos SRV Rakennus Oy gäller till och med 30.6.2022.

Hos Fira Oy gäller tomtreserveringen för tomterna 23186/2–3 till och med 30.12.2021. Aktörerna förväntar sig att de ska få ett positivt finansieringsbeslut från ARA för tomterna. På tomt 23186/2 är



målsättningen att bygga hyresbostäder med långt räntestöd till koncernen TA-yhtymä. På tomt 23186/3 har man för avsikt att bygga bostadsrättsbostäder till Asuntosäätö.

Hos Fira Oy gäller tomtreserveringen för tomt 23184/3 till och med 30.9.2022. Bolaget tänker utveckla ett gruppbyggnadsprojekt på tomten. Tomtreserveringarna för tomterna 23186/1 och 4 gäller också till och med 30.9.2022. För tomt 23186/1 har det ansökts om understöd från ARA för projektet Avara men beslut om finansiering saknas ännu. Planerna för tomt 23186/4 är ännu öppna.

Parkeringshuset skulle få sammanlagt 260 plikt-parkeringsplatser enligt detaljplanen. Bilplatserna fördelar sig tomtvis enligt följande:

Byggare	Tomt	Tomtreserveringarnas giltighetstid	Bilplatser	Bygg rätt	Uppskattade markförsäljningsinkomster
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
Sammanlagt			260	28400	16 800 000

Fira Oy har för avsikt att köpa tomterna 23186/2 och 3 i år genast efter besluten från ARA och dessa beräknas ge 3,5 M€ i försäljningsinkomster. Fira Oy har för avsikt att senare efter beslutet från ARA, köpa tomt 23186/1, vars försäljningspris uppskattas till 4,6 M€. I detta fall skulle Fira Oy förfoga över 135 bilplatser, dvs. majoriteten av bilplatserna, och bolaget äga majoriteten av tomtens kvotdelar.

De motsvarande kvotdelarna för de 125 bilplatser som återstår av dem som ägs av parkeringshustomten skulle aktörerna få vart eftersom de köper en bostadstomt i anslutning till tomten. Före det svarar staden som markägare till bostadstomterna för dessa bilplatser och de ekonomiska konsekvenser som detta medför.

Det är meningen att byggandet av parkeringshuset ska inledas genast, då Fira Oy har köpt tomter för 135 bilplatser. Målsättningen är att byggandet ska inledas i början av år 2022 och alla nödvändiga entreprenadavtal ingås ännu i slutet av detta år. Om finansieringsbeslutet för tomt 23186/1 dröjer, kommer också byggandet av parkeringshuset att flyttas framåt.

Byggnadskostnaderna för parkeringsanläggningen uppgår till 5 451 613 € (moms 0 %). I priset ingår inte soprum, transformator och annan utrustning från någon eventuell tredje part. Finansieringsandelen för de fyra tomter som tillfälligt blir kvar i stadens ägo uppgår till sammanlagt 2 620 968 € (moms. 0 %). Priset för en bilplats blir 20967,74 €/bp (moms 0 %) och 26000 €/bp (moms 24 %).

Stadens minoritetsandel 125/260 av LPA-tomten och parkeringshuset tas med i stadens balansräkning. Staden äger sin andel som en kvotdel av LPA-tomten i förhållande till antalet parkeringsplatser. När staden säljer de återstående bostadstomterna och överläter kvotdelen av LPA-tomten tar staden ut



byggnadskostnaderna för tomtens andel av parkeringsanläggningen av den som får tomten. Det behövs sålunda tillfällig finansiering av staden. Målsättningen är att de försäljningsbeslut som gäller tomten ska fattas under den tid som tomtreserveringarna beviljats dem som innehar en tomtreservering. Om de som innehar tomtreserveringar inte köper tomterna inom utsatt tid, kan staden lägga ut tomterna till allmän försäljning.

Projektet ingår inte i stadens investeringsprogram, eftersom målsättningen har varit att de som reserverat tomterna kan köpa alla bostadstomter och bygga parkeringsanläggningen. Eftersom tomtförsäljningen har fördröjts, måste projektet läggas till stadens investeringsprogram. Projektet finansieras med anslag för nybyggande. Investeringsutgifterna betalas från utgiftsmomentet för nybyggande och de inkomster som fås in genom försäljningen av parkeringsanläggningarnas kvotdelar redovisas i motsvarande utgiftsmoment. Då LPA-kvotdelar överlåts ska inkomsterna för parkeringsanläggningens försäljning riktas till projektet. Serviceområdet för fastigheter och lokaler svarar för hyrorna i parkeringsanläggningen.

Eftersom det är fråga om att lägga till nya investeringsutgifter i det investeringsprogram som godkänts i samband med budgeten är det stadsfullmäktige som har befogenhet att fatta beslut om saken. Ändringar i budgeten ska föreläggas fullmäktige under budgetåret.

Tekniska nämnden 16.6.2021 § 6

Förslag framlagt av direktören för fastighetscentralen:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige när det gäller parkeringsanläggningen i området Kivistön koulu att

- a) projektet läggs till i investeringsprogrammet för nybyggande år 2021,
- b) högst 2 620 968 euro (moms 0 %) godkänns som stadens investeringsfinansieringsdel, och att
- c) kostnaderna för parkeringsanläggningen inte inbegrips i investeringsramen för byggandet av verksamhetslokaler under ekonomiplaneperioden 2022–2025 eller i driftsekonomiramen för fastigheter och lokaler.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 9.8.2021 § 46

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige när det gäller parkeringsanläggningen i området Kivistön koulu att

- a) projektet läggs till i investeringsprogrammet för nybyggande år 2021,
- b) högst 2 620 968 euro (moms 0 %) godkänns som stadens investeringsfinansieringsdel, och att
- c) kostnaderna för parkeringsanläggningen inte inbegrips i investeringsramen för byggandet av verksamhetslokaler under ekonomiplaneperioden 2022–2025 eller i driftsekonomiramen för fastigheter och lokaler.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 23.8.2021 § 28

**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att när det gäller parkeringsanläggningen i området Kivistön koulu godkänna att

- a) projektet läggs till i investeringsprogrammet för nybyggande år 2021,
- b) högst 2 620 968 euro (moms 0 %) godkänns som stadens investeringsfinansieringsdel, och att
- c) kostnaderna för parkeringsanläggningen inte inbegrips i investeringsramen för byggandet av verksamhetslokaler under ekonomiplaneperioden 2022–2025 eller i driftsekonomiramen för fastigheter och lokaler.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Bilaga 1: Utdrag ur detaljplanen
- Bilaga 2: Antalet parkeringsplatser per tomt
- Bilaga 3: Referensplaner
- Bilaga 4: Redogörelse för byggnadssätt
- Bilaga 5: Tabell över betalningsposter

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Gilbert Koskela, projektledare, tfn 050 312 1915, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)