



Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen

VD/7653/10.00.02.02/2020

HP/AK/The/MH/JL/LS

Asuntorakentamista palveleville maanalaisille alueille ja pysäköintitonteille (mm. LPA- ja AH-tontit) on laadittu erilliset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka olisivat toistaiseksi voimassa. Esitetään, että asuntorakentamista palvelevat pysäköintitontit (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaiset alueet luovutetaan pääasiallisesti vuokraamalla, jolloin pysäköinnin hallinta sekä pysäköintialueiden pitkän tähtäimen kehittäminen pysäköintitarpeiden muuttuessa pysyy kaupungin ohjauksessa nykyistä paremmin. Lisäksi tonteista saadaan kaupungille tasaista ja hyvin ennustettavissa olevaa lisätuloa.

Asuintonttien pysäköinnin velvoiteautopaikat voivat sijaita yhtiön hallitsemalla tontilla tai pysäköintilaitoksessa maan päällä tai maan alla. Vantaalla on tullut tarve määrittää pysäköintitonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot liittyen uusiin asemakaavoihin erityisesti keskusta-alueilla, koska Vantaalla uudisrakentamisessa kohteiden pysäköinti on keskittynyt ja tulee keskittymään entistä enemmän yhteisille pysäköintitonteille tai kortteleiden yhteisiin maanalaisiin tai maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin.

Tekninen lautakunnassa 4.11.2020 § 5 on käsitelty pysäköinnin kehittämisestä Vantaalla vuosina 2020-2025. Esityksessä oli käsitelty yleisellä tasolla autojen pysäköinnin mitoitusohjetta, yleisen pysäköinnin periaatteita, maksullista pysäköintiä, pysäköinnin valvontaa, yhteiskäyttöautojen ja sähköautojen pysäköintiä, autojen liityntäpysäköintiä, huolto- ja jakeluliikenteen sekä raskaan liikenteen pysäköintiä, kaupungin omistamaa pysäköintiyhtiötä, pyöräpysäköintiä ja pysäköinnin tulevaisuudesta Vantaalla. Esitys päätettiin yksimielisesti palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Edellä mainittu esitys ei liity nyt esitettävään esitykseen. Tässä esityksessä käsitellään asuintonttien pysäköinnin velvoiteautopaikkojen pysäköintitontteja.

Aiemmin asuintonttien pysäköinnin velvoiteautopaikat sijoituivat monesti yhtiön hallitsemalle tontille, mutta kaupungin tiivistyessä ja tonttitehokkuuksien kasvaessa tonttikohtaista pysäköintiratkaisua ei ole usein mahdollista asemakaavassa suunnitella. Suunnitteluun on täytynyt lähteä hakemaan ratkaisua korttelin tai kortteleiden yhteisiltä pysäköintitonteilta (LPA-alueet), kadunvarsilta, muilta tonteilta tai korttelin yhteisistä pysäköintilaitoksista.

Vantaan kaupunki on viime vuosina luovuttanut asuntotontteihin liittyvät pysäköintitontit pääsääntöisesti korvauksetta rakennuttajille asuntotonttien luovutuksen yhteydessä. Pysäköintitontin arvon on ajateltu sisältyvän asuintonttien hintaan. Menettelyä on syytä selkeyttää ja jatkossa pysäköintitontit on tarkoituksena vuokrata käypään hintaan. Tämän tueksi Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö teetti pysäköintitonttien hinnoittelukäytännöistä kyselyn Espoon, Helsingin, Jyväskylän, Tampereen ja Turun kaupungeille. Kyselyn tarkoituksena oli saada selville eri kaupunkien käytännöt. Kyselystä kävi selkeästi ilmi, että pysäköintiin liittyvät maa-alueet luovutetaan vuokraamalla ja vuokra-aika on pääsääntöisesti sama kuin asuntotonteilla. Maanvuokran suuruus oli kaikissa kaupungeissa määritelty vuokrattavilla alueilla euroina neliometriä kohden. Jossain kaupungeissa oli jo mietitty myös rakennusoikeuden määrään (kerrosneliometri) pohjautuvaa hinnoittelua, jos asemakaavassa on määritelty pysäköintilaitoksen rakennusoikeus. Pääsääntöisesti vuokran suuruuteen vaikutti vuokrattavan alueen pinta-ala. Joissain kaupungeissa oli jo otettu hinnoittelussa huomioon myös sijainti yhdyskuntarakenteessa (vyöhykehinnoittelu). Lisäksi Kiinteistöhallinta ja asuminen on tilannut



ulkopuolisen arvioinnin erityyppisten pysäköintialueiden käyvästä arvosta Vantaan asemakaavoitetuilla alueilla. Kuntalain 130 §:n mukaan kaupunki voi luovuttaa kiinteistöjä yrityksille ainoastaan tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että asuntorakentamista palveleville pysäköintitonteille (mm. LPA- ja AH-tontit) sekä maanalaisille alueille tehdään liitteenä olevat luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka olisivat toistaiseksi voimassa. Samalla esitetään, että asuntorakentamista palvelevat pysäköintitontit (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaiset alueet luovutetaan pääasiallisesti vuokraamalla. Eriyistapauksissa voidaan maanpäällinen alue myös myydä. Tontinluovutustavaksi valitaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta paras vaihtoehto.

Pysäköintitonteista saatavat vuokra- tai myyntitulot ovat korvausta siitä, että maapohja on poissa muusta maankäytöstä. Vuokraamalla pysäköintitonteista saadaan kaupungille tasaista ja hyvin ennustettavissa olevaa tuloa ja rakentajien ei tarvitse sitoa pääomaa tontteihin. Johdonmukaisella vuokraamisella vuosittaisista vuokratuotoista on saatavissa tasaisesti kasvava tulolähde, joka ohittaa maanmyyntitulojen määrän. Vuokraamalla kaupunki myös varmistaa, että tontin käyttö vastaa vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta ja kaupunki maanomistajana pystyy vaikuttamaan ja hyötymään tontin mahdollisesta kehittämisestä pidemmänkin ajan päästä. Yksityisautoilu, pysäköintitarve ja pysäköinnin suunnitteluratkaisut voivat vuosikymmenten aikana muuttua paljon, jolloin pysäköintitontteja voi olla mahdollista ottaa myös muuhun käyttöön.

Asuntorakentamista palvelevat pysäköintitontit ja maanalaiset alueet t (mm. LPA- ja AH-tontit) esitetään luovutettavan vuokraamalla käypään hintaan ja vuokra-ajaksi esitetään pääsääntöisesti 40 vuotta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolessa välissä vuokratuottoa. Säänneltyyn tuotantoon tarkoitetut pysäköintitontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntorakentamista palvelevia pysäköintitontteja ja maanalaisia alueita (mm. LPA- ja AH-tontit), noudatetaan liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että asia jätetään pöydälle. Jäsen Stefan Åstrand ja varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannattivat esitystä.

Päätös:

Päätettiin jättää asia yksimielisesti pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntorakentamista palvelevia pysäköintitontteja ja maanalaisia alueita (mm. LPA- ja AH-tontit), noudatetaan liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän asiaa palautettavaksi. Vantaan kilpailukyvyn kannalta on haastavaa toimia suunnannäyttäjänä koko pääkaupunkiseudulle pysäköintitonttien muuttamiseksi kokonaan vuokratonteiksi. Uskon, että se saattaisi olla Vantaan kiinnostavuuden kannalta huono ratkaisu. Siksi esitän palautusta ohjeistuksella, että pakottava määräys, että tontit aina vuokrataan ja vain poikkeustapauksissa myydään, muutettaisiin siten, että molemmat ovat mahdollisia. Lisäksi esitän, että vuokraustilanteessa annetaan optio 10 vuoden vuokrasopimuksen jatkamiseksi ilman kaupungin mahdollisuutta yllättäen purkaa sopimus.” Varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Hanna Valtanen kannattivat asian käsittelyn jatkamista.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Romppainen, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 7 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Pajula, Åstrand). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että luovutettaessa asuntorakentamista palvelevia pysäköintitontteja ja maanalaisia alueita (mm. LPA- ja AH-tontit), noudatetaan liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Vantaa

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi