



Kiinteistön 92-15-672-12 pysäköintilaitosrakennuksen osan ostaminen sekä asemakaavamuutokseen nro 002317 maankäyttösopimuksen päivittäminen / JM Suomi Oy / AK

VD/4973/10.00.01.05/2018

AK/PW/SW

Esitetään että Vantaan kaupunki ostaa osan kiinteistön 92-15-673-12 pysäköintilaitosrakennuksesta yleisen pysäköinnin järjestämiseksi. Kaupan kokonaishinta on enintään 2 700 000 miljoonaa euroa, josta kiinteän kauppahinnan osuus on 2 097 285 euroa. Kauppahintaan kuuluu lisäksi arvonalisäveron osuus, jonka suuruus tarkentuu rakennuksen valmistuttua.

Tausta

Asemakaavamuutos 002317 velvoittaa keskitettyyn rakenteelliseen pysäköintiin LPA-tontilla 15673-12 , osoitteessa Myyrmäentie 2h (Liite 1.). Pysäköintilaitosrakennus palvelee Myyrmäen keskustassa korttelin 15673 uusia asuinkerrostaloja ja liiketiloja sekä muuta asiointipysäköintiä, mm. Myyrmäen urheilutalossa.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen perustuu kaupunginhallituksen 1.11.2018 hyväksymään maankäyttösopimukseen, jossa vastuu toteutuksesta on Koy Myyrinhalmeella (y-tunnus 3249810-6) ja JM Suomi Oy:lla (1974161-8). Maankäyttösopimuksen mukaan JM Suomi Oy rakentaa pysäköintilaitoksen kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen omakustannushintaan (YSE 47 §).

Viisikerroksisessa rakennuksessa on 302 pysäköintipaikkaa, joista 70 on osoitettu kaavassa kaupungin yleiseen pysäköintiin ja loput 232 korttelin muita toimintoja palveleviksi veloitapaikoiksi. Pysäköintilaitosrakennuksessa sijaitsee lisäksi asuinkerrostalojen ulkoliikuntavälinevarasto sekä Vantaan Energian muuntamo.

Kaupan kohde ja hinnoittelu

Kaupunki ostaa pysäköintilaitosrakennuksesta yleisten pysäköintipaikkojen osuuden JM Suomi Oy:lta, joka omistaa kiinteistöön 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitosrakennuksen yhdessä Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy:n (y-tunnus 3144483-5) kanssa. Kaupan jälkeen pysäköintilaitosrakennuksen toiseksi omistajaksi jää kaupungin ohella vain Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy, joka vastaa pysäköintilaitoksen veloitapaikoista (liite 2).

Kaupan kokonaishinta on enintään 2 700 000 euroa. Tästä kiinteän kauppahinnan osuus on 2 097 285 euroa. Kauppahinnan perusteet ja pysäköintilaitoksen toteutus määrittävät maankäyttösopimuksessa, jonka mukaan JM Suomi Oy rakentaa pysäköintilaitoksen omakustannushintaan (YSE 47 §). JM Suomi Oy:n on antanut kaupungille selvityksen rakennuskustannuksista. Kustannusten oikeellisuus on tarkistettu ulkopuolisella asiantuntijalla, Sweco Oy:llä.

Kiinteän kauppahinnan lisäksi kaupunki maksaa JM Suomi Oy:lle rakentamiskustannuksiin sidotun oman käytön arvonalisäveron osuuden. JM Suomi Oy sitoutuu kauppakirjassa oman käytön arvonalisäveron selvittämiseen ja kauppahinnan tarkistamiseen. Vantaan kaupunki puolestaan aikoo toteuttaa tiloissa maksullista pysäköintiä, joka on arvonalisäverovelvoitteista toimintaa. Tällöin Vantaan kaupunki on



oikeutettu saamaan pysäköintilaitosrakennuksen osasta maksetun arvonlisäveron takaisin verohallinnolta. Kaupan kokonaishinta määrittyy näin ollen verohallinnon päätöksen myötä.

Kauppa koskee vain kiinteistöön kuuluvaa rakennusta. Kaupunki omistaa entuudestaan kiinteistön maapohjasta 121/337 suuruisen osuuden. Maapohjan toinen omistaja on Koy Myyrinhalmeen pysäköinti, jonka osuus on 216/337 kiinteistön maapohjasta.

Maankäyttösopimuksen päivittäminen

Pysäköintilaitosrakennuksen käyttöönotto edellyttää Vantaan Kaupungin ja Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen välisen maankäyttösopimuksen päivittämistä (liite 3), koska korttelin rakentuminen ei ole toteutunut odotetussa aikataulussa kaupungin omistaman Tontin 15673-11 osalta. Tontti on ollut tarkoitus luovuttaa VAV:lle, mutta korkeiden rakennuskustannusten takia ARA ei ole myöntänyt rahoitusta asuinkerrostalon rakentamiseen.

Jotta asuinkerrostalo voidaan rakentaa myöhemmin, tontille 11 osoitettu pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymä ja ajoväylä tulee siirtää viereiselle tontille. Ajoyhteys palvelee myös korttelin sisäpihan pelastus- ja huoltoreittinä. Päivitetyssä maankäyttösopimuksessa osoitetaan tilapäinen ajoliittymä ja -yhteys tontin 15673-10 kautta, jonka omistaa Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy. Tilapäinen ajoyhteys pysyy tontilla 10 31.12.2026 saakka, joten maankäyttösopimuksella siirretään eteenpäin myös tontin 10 rakentamisvelvoitetta. Tonttia 11 koskeva rakennusvelvoitteeseen liittyvä korvausvaade alkaa vasta 31.12.2028 jälkeen.

Päivitettyä maankäyttösopimusta täydentää korttelipihan ja pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimus, jolla määritetään mm. pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymien rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyvät vastuut korttelin kaikkien kiinteistöjen omistajien kesken. Lisäksi solmitaan maakaaren 14.luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus, jolla osoitetaan kunkin määräosaisen omistajan yksinomaiseen hallintaan tulevat pysäköintipaikat sekä sovitaan tontin ja pysäköintilaitoksen ajoväylistä, kulkuyhteyksien käytöstä sekä pysäköintilaitoksen elinkaaren aikaisesta ylläpidosta. Pysäköintilaitoksen rakenteiden ja tilojen kunnossapito järjestetään yhteistyössä velvoitepysäköinnistä vastaavan Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy:n kanssa. Tällöin kustannukset jaetaan pysäköintipaikkamäärän osoittamassa suhteessa.

Kaupungin sisällä pysäköintilaitosrakennuksen osan ylläpito- ja kunnossapitovastuu siirtyy Kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle. Yleisen pysäköinnin järjestäminen ja valvontavastuu kuuluu Vantaan kaupungin Kadut ja puistot -palvelualueelle. Päätökset yhteisjärjestelysopimuksen ja hallinnanjakosopimuksen hyväksymisestä tehdään erikseen Vantaan kaupungin hallintosäännössä annettujen määräysten mukaisesti.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 33 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 1 500 000 euroa ja enintään 3 000 000 euroa. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista.

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa osan kiinteistön 92-15-673-12 pysäköintilaitosrakennuksesta enintään 2,7 miljoonan euron kokonaiskustannuksilla,
- b) kaupan ehtona on, että kaupunginvaltuusto myöntää kaupan tekemiseen tarvittavan määrärahan,
- c) hyväksytään Vantaan kaupungin ja korttelin 15673 kiinteistöjen omistajien välinen maankäyttösopimuksen päivitys,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja sekä päivitetty maankäyttösopimus ja tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään mahdolliset sopimusvelvoitteiden siirrot kolmansille osapuolille, ja
- f) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Kartta asemakaava-alueesta
- Liite 2. Kauppakirjaluonnos
- Liite 3. Päivitetty maankäyttösopimus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja, Sirkku Wallin, puh. 043 636 1813
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)