



Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki

KA/2421/10.02.04.00/2012
J-VN/LM-H/SK/IV/HV/JB

Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1 asemakaavassa nro 230900 on asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen ja palvelutilojen korttelialueiden autopaikat määrätty sijoitettavaksi LPA-tontin 23127/1 pysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus hyväksyi 17.12.2012 § 23 Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1 yhteistoimintasopimuksen, jossa kaupunginhallituksen valitsemien toteuttajien, Rakennustoimisto Pohjola Uusimaa Oy, YIT Rakennus Oy, Avainrakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy ja Lujatalo Oy (jäljempänä Toteuttajat) kanssa mm. sovittiin, että pysäköintilaitoksen rakennuttaisi ja jäisi hallinnoimaan kaupungin perustama Kivistön Pysäköinti Oy -niminen yhtiö. Pysäköintilaitoksen rakennuskustannukset oli tarkoitus kattaa Kivistön Pysäköinti Oy:n ottamalla lainalla sekä liittymismaksuilla. Liittymismaksuksi sovittiin asumiseen liittyvän autopaikan osalta 7 500 €/autopaikka (alv 0 %) ja liiketilojen osalta 4 000 €/autopaikka (alv 0 %). Laina oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksuun sisältyvällä rahoitusosuudella. Yhteistoimintasopimus allekirjoitettiin 19.12.2012.

Asemakaava-alue sisältää korttelit 23125, 23127, 23128 ja 23163. Kaupunki on tehnyt kahta tonttia lukuun ottamatta kaikista em. kortteleiden tonteista varauspäätöksen, myyntipäätöksen tai lopullisen kauppakirjan. Näissä päätöksissä ja kauppakirjoissa on sovittu tonttien pysäköintijärjestelyistä siten, kuin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittiin.

Toteuttajat ovat sittemmin havainneet pysäköintilaitoksen toteuttamismallissa asuntojen markkinointiin ja asukkaiden pysäköintikustannuksiin liittyviä epäkohtia. Arvion mukaan yhden pysäköintioikeuden kuukausimaksu tulisi olemaan noin 150 €/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 arvonnäkövero. Näin ollen pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja käyttämisestä maksettaisiin enemmän veroa kuin ns. perinteisessä autopaikkojen osakeomistukseen perustuvassa pysäköintilaitoksessa. Perinteisessä toteutusmallissa rahoitusvastikkeeseen ei lisätä arvonnäköveroa. Suuri kuukausimaksu aiheuttaa vuokratilojen 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 Ruusuparkki -nimisen kiinteistöyhtiön, joka rakennuttaisi yhteisen noin 450 autopaikan pysäköintilaitoksen ja ylläpitäisi pysäköintilaitosta. Ruusuparkin lopullisiksi osakkaiksi tulevat asunto-osakeyhtiöt ja Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy:n hallintaan tulevat Aurinkokiven koulun autopaikat ja pysäköintitaloon sijoittuva liiketila sekä sen autopaikat. Kivistön Pysäköinti Oy vastaa kahden vielä varaamatta olevien tonttien autopaikoista siihen asti, kunnes kaupunki myy tontit kolmannelle taholle. Tontit autopaikkoineen on tarkoitus myydä ennen pysäköintilaitoksen valmistumista.

Ruusuparkin 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 Ruusuparkille LPA-tontin 23127/1 vastikkeetta, koska asemakaavassa kunkin Ruusuparkin 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 oleviin autopaikkoihin sekä pysäköintilaitokseen sijoittuvaan liiketilaan (noin 550 htm²). Alkuperäisessä mallissa Kivistön Pysäköinti Oy:n oli tarkoitus vastata yksin pysäköintilaitoksesta ja rahoittaa laitoksen rakentaminen ja toiminta asuntoyhtiöiden liittymismaksuilla (7 500 €/ap ja 4 000 €/ap) sekä velalla, joka oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksulla (150 €/ap/kk).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta. Sopimus korvaa kortteleista 23125, 23127, 23128 ja 23163 jo tehtyjen tonttikauppojen kauppakirjojen pysäköintiä koskevan kohdan 8 ja kortteleista 23125, 23127, 23128 ja 23163 myymättömien tonttien luovutusehtoihin kirjataan pysäköintijärjestelyn osalta sopimuksessa sovitun pysäköintimallin mukainen pysäköintijärjestely
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään muutossopimukseen toimeenpanon yhteydessä teknisluontoisia tarkennuksia
- c) lähettää päätös tiedoksi kaupunginhallitukselle
- d) tarkastaa tämä pykälä heti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.4.2014 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginlakimies Kai Ketelimäki ja kaupunginhallituksen jäsen Anitta Orpana poistuivat kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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