



4

Tapanilan aseman liityntäpysäköinnin kehittäminen, lausunto Fallkullan kiilan pysäköintiyhtiön perustamisesta

HEL 2020-006196 T 08 02 03

Lausuntoehdotus

Liikenneliikelaitoksen johtokunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausunnon, että liikenneliikelaitos (HKL) puoltaa osaltaan Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy (ruotsiksi Fallkullakilens Parkering Ab) -nimisen pysäköintiyhtiön perustamista ja liitteenä olevien yhtiön perustamisasiakirjojen hyväksymistä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessaan 2.6.2020 esittämällä tavalla.

HKL:n johtokunta toteaa, että pysäköintiyhtiön liityntäpaikkojen hallintoihin oikeuttavien osakkeiden merkitsemistä koskeva asia tuodaan erikseen johtokunnan käsiteltäväksi kaupunginhallituksen määrittämien toimivaltarajojen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Tapanilan rautatieaseman lähialuetta kehitetään osana Fallkullan kiilan alueen asuntorakentamista. Osana kaavoitusratkaisua liityntäpysäköintipaikkoja sijoitetaan toiseen kahdesta rakennettavasta pysäköintilaitoksesta. Pysäköinnin järjestämiseksi ja pysäköintilaitosten toteuttamista, omistamista ja niiden hallintaa varten on tarkoitus perustaa kaupunginhallituksen päätöksellä osakeyhtiö Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy (ruotsiksi Fallkullakilens Parkering Ab).

Liittyvät päätökset

Kaupunginhallitus hyväksyi 29.5.2017, 609 §, Fallkullan kiilan asemakaavan ja asemakaavan muuttamisen (nro 12380).

Kaupunginhallitus päätti 21.8.2017, 750 §, liityntäpysäköintialueiden hallinnan siirtämisestä liikenneliikelaitokselle.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 2.6.2020 esitystä kaupunginhallitukselle Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamisesta.

Liityntäpysäköintiratkaisu

Tapanilan aseman itäpuolella sijaitsevan Fallkullan kiilan alueen asemakaavassa (12380) kaava-alueen asuntokortteleiden velvoitepysäköinti sekä liityntäpysäköinti sijoittuvat pysäköintilaitoksiin kahteen autopaikkatonttiin (LPA) 39280/2 (asukaspysäköinti ja liityntäpysäköinti) ja



39282/1 (asukaspysäköinti). Asemakaavan mukaan pysäköintilaitokset on sijoitettu paikoille, joilla radan ja ajoneuvoliikenteen häiriöt aiheuttisivat eniten rajoituksia alueiden muulle käytölle. Kaavaratkaisussa radan lähellä olevaan pysäköintilaitokseen voidaan sijoittaa paikkoja myös liityntäpysäköinnille.

Liityntäpysäköintipaikkojen hallinta Helsingissä keskitettiin kaupunginhallituksen päätöksellä HKL:lle 1.1.2018 lähtien, joten HKL on kaupungin periaatteiden mukaisesti liityntäpysäköinnistä ja sen kehittämisestä vastaava taho. Tähän sisältyy mm. liityntäpysäköintipaikkoja koskevien osakkeiden hankinta sekä liityntäpysäköintipaikkojen hallintaan liittyvien sopimusten tekeminen.

Fallkullan kiilan alueen pysäköintilaitosten (2 kpl) hallinnointiin on tarkoitus perustaa osakeyhtiö, Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy. Kaupunkiympäristön toimiala (KYMP), HKL ja kaupunginkanslia ovat yhteistyössä valmistelleet liityntäpysäköintiratkaisua ja pysäköintilaitosten hallintaan liittyvän yhtiön perustamista.

Asemakaavan ja sittemmin täsmentyneen suunnittelun perusteella LPA-tontille 39280/2 tulevaan pysäköintilaitokseen tulisi 196 kpl pysäköintipaikkoja, joista 96 kpl olisi liityntäpysäköintipaikkoja ja 100 kpl asuinpaikoitusta. Perustettava yhtiö toteuttaa tämän pysäköintilaitoksen.

Tämän lisäksi liityntäpysäköintipaikkoja tulisi pysäköintilaitoksen ulkopuolisille lähialueille 27 kpl. Nyt tehtävä päätös ei koske kyseisiä 27 liityntäpysäköintipaikkaa.

Aikataulu

KYMP:n asuntotuotantopalvelu on jo aloittanut Fallkullan kiilan alueen ensimmäisen asuntotontin rakentamisen. Pysäköintilaitokset rakennetaan vaiheittain alueen rakentamisen edetessä siten, että ensin toteutetaan LPA-tontin 39280/2 pysäköintilaitos, johon liityntäpysäköintipaikat sijoittuvat. Tämän pysäköintilaitoksen rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2020 ja sen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2022.

Toinen, eli LPA-tontin 39282/1 pysäköintilaitos, toteutetaan alueen rakentamisen edettyä niihin asuintontteihin, joita ko. pysäköintilaitos palvelee.

Yhtiön toiminnan ja osakkeiden merkinnän periaatteet

Perustettavan yhtiön toimialana on yhtiöjärjestysluonnoksen mukaan osana Helsingin kaupunkikonsernia toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Tapanilan Fallkullan alueella sijait-



sevia asuntontteja ja liityntäpysäköintiä palvelevia pysäköintilaitoksia ja –alueita ja niiden autopaikkoja sekä tuottaa näihin perustuvia omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen. Toiminnassaan osakkaisiinsa nähden yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto käytetään yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Yhtiön toiminta jakaantuu kahteen sopimusalueeseen, joilla molemmilla on oma pysäköintilaitoksensa. Sopimusalue 1:n asuntonttien ja liityntäpysäköinnin autopaikoitus toteutetaan LPA-tontille 39280/2 rakennettavalla pysäköintilaitoksella, ja sopimusalue 2:n asuntonttien autopaikoitus toteutetaan LPA-tontille 39282/1 rakennettavalla pysäköintilaitoksella.

Perustettavassa yhtiössä voi yhtiöjärjestysluonnoksen mukaan olla A-, B1-, B2- ja C1-osakkeita. B1- ja B2-osakkeita merkitään asuntontteille toteutettavien asuntojen autopaikkojen osalta ja C1-osakkeita liityntäpysäköinnin autopaikkojen osalta. Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi pysäköintiyhtiön B1-, B2- tai C1-osake, ellei yhtiön hallitus muuta päättä. A-osakkeen merkitsee Helsingin kaupunki.

Tarkoituksena on, että HKL merkitsee tontille 39280/2 rakennettavan pysäköintilaitoksen liityntäpysäköintipaikkojen hallintaan oikeuttavat C1-sarjan osakkeet perustettavasta yhtiöstä. HKL:n hallintaan C1-osakkeiden merkinnän perusteella tulevat liityntäpysäköintipaikat (96 kpl) sijaitsevat sopimusalueen 1 pysäköintilaitoksessa yhdessä asuntonttien autopaikoituksen (100 kpl) kanssa.

Helsingin kaupungin merkitsemä A-osake on yhtiön rakentamisaikaisen yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnon luovutukseen saakka yhtiön ainoa äänivaltainen osake. Helsingin kaupunki luovuttaa yhtiön hallinnon viipymättä B1, B2- ja C1-osakkeiden omistajille, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt yhtiön molemmat pysäköintilaitokset ja asuntontteille rakennutetut rakennukset käyttöön otetuiksi. Yhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla sen äänivallattomat osakelajit äänivaltaisiksi siten, että kukin osake tuottaa yhden äänen ja poistamalla A-osakkeen mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä. Yhtiöjärjestyksestä muutetaan myös tällöin siten, että sopimusalueen 1 autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon voivat osallistua ainoastaan B1- ja C1-osakkeiden omistajat ja sopimusalueen 2 autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon ainoastaan B2-osakkeiden omistajat. A-osake luovutetaan hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta yhtiölle ja se mitätöidään tai A-osakkeen mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.



Autopaikkojen rahoittaminen ja osakkeiden merkintähinnat

Autopaikkojen rakentamisesta aiheutuvat investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2- ja C1- osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Ensimmäisenä rakennettavaan, sopimusalueen 1 pysäköintilaitokseen liittyvien B1- ja C1-osakkeiden merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon, joka on alustavan laskelman mukaan hieman alle 37.000 euroa (sis. alv 24 %) autopaikkaa kohden (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 3/2020, ind. 104,4). Omarahoitusosuus vastaa yhden autopaikan osuutta ko. pysäköintilaitoksen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista, ellei yhtiön hallitus muuta päättä. Pysäköintilaitoksen arvioidut kokonaishankintakustannukset perustuvat 25.5.2020 saatuihin urakkatarjouksiin. Omarahoitusosuuden tarkistamisen periaatteet ilmenevät tarkemmin liitteenä olevan merkintä- ja käyttösopimusmallin kohdasta 5.3.1.

Omarahoitusosuuden alustavan laskelman perusteella HKL:n merkittäväksi tulevien C1-osakkeiden merkitseminen maksaisi noin 3,55 milj. euroa (96 x 37.000 eur, sis. alv 24 %). Perustettavan yhtiön hallitus vahvistaa erikseen C-osakkeen lopullisen merkintähinnan, sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen autopaikkojen hallintaan oikeuttavan merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoittamista. HKL on varautunut osakkeiden merkintään vuoden 2020 tulosbudjetissa.

Merkintähinnan lisäksi osakkeenomistajilta peritään erillisiä investointimaksuja ja käyttömaksuja. Näiden lisäksi osakkeenomistajilta ei peritä muita maksuja. A-osakkeisiin ei kohdistu maksuvelvoitetta.

Investointimaksuilla katetaan yhtiön investointikustannukset sopimusalueittain siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla. Kukin osakelaji vastaa ainoastaan oman sopimusalueensa pysäköintilaitoksen investointikustannuksista. Yhtiön investointikustannuksilla tarkoitetaan rakentamisesta aiheutuvien kustannusten lisäksi korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvia kustannuksia.

Sopimusalue 1:n B1- ja C1-osakesarjan merkintähinnat ja investointimaksut määräytyvät asukaspysäköintipaikkojen (100 kpl) ja liityntäpysäköintipaikkojen (96 kpl) toteuttamiskustannusten suhteessa.



04.06.2020

Asia/4

Käyttömaksuilla katetaan yhtiön käyttökustannukset, joilla tarkoitetaan yhtiön kunnossapito-, puhtaanapito- ja ylläpitokustannuksia, tontinvuokria, vuokria, vakuutuksia ja vastikkeita sekä yhtiön hallintokuluja. Käyttökustannukset ovat pysäköintilaitosten yhteisiä ja niiden perusteet ja yksikköhinnat vahvistaa yhtiökokous.

Asian jatko

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksen ja HKL:n lausunnon antamisen jälkeen kaupunginhallitus käsittelee yhtiön perustamista koskevan asian ja konsernijaosto päättää hallituksen jäsenistä. Alustava aikataulu kaupunginhallituksen ja konsernijaoston käsittelyille on kesäkuussa 2020.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 mom. 3 kohdan mukaan, ellei toimivalta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallitus päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan muu toimielin tai viranhaltija päättää osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta.

Kaupunginhallitus siirsi 4.12.2017, 1098 §, em. mukaista toimivaltaa HKL:n johtokunnalle niin, että HKL:n johtokunta päättää autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden, osuuksien ja käyttöoikeuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta, kun sopimuksen ennakoitu veroton kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

yksikön johtaja
Artturi Lähdetie

Lisätiedot

Miika Tetri, lakimies, puhelin: 310 26873
miika.tetri(a)hel.fi
Reino Aittomäki, palveluasiantuntija, puhelin: 310 35550
reino.aittomaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Perustamissopimus
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Merkintä- ja käyttö sopimusmalli liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano