

§ 54 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen
hyväksyminen, Ainolan hyväksyminen

§ 55 Ainolan pysäköintiyhtiön perustaminen

§ 56 Ainolan pysäköintiyhtiön lainan takaaminen

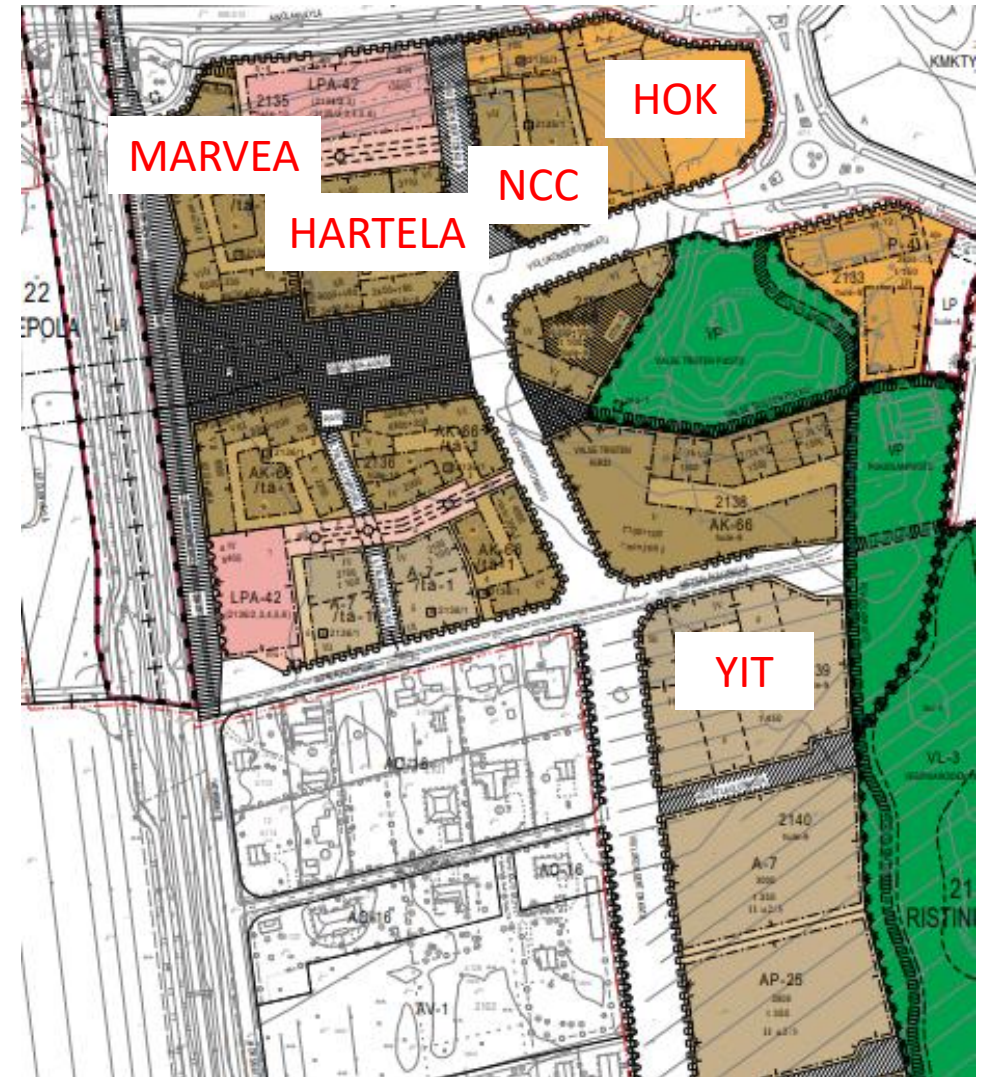
KH 7.3.2022, KVALT 21.3.2022

Juhana Hiironen



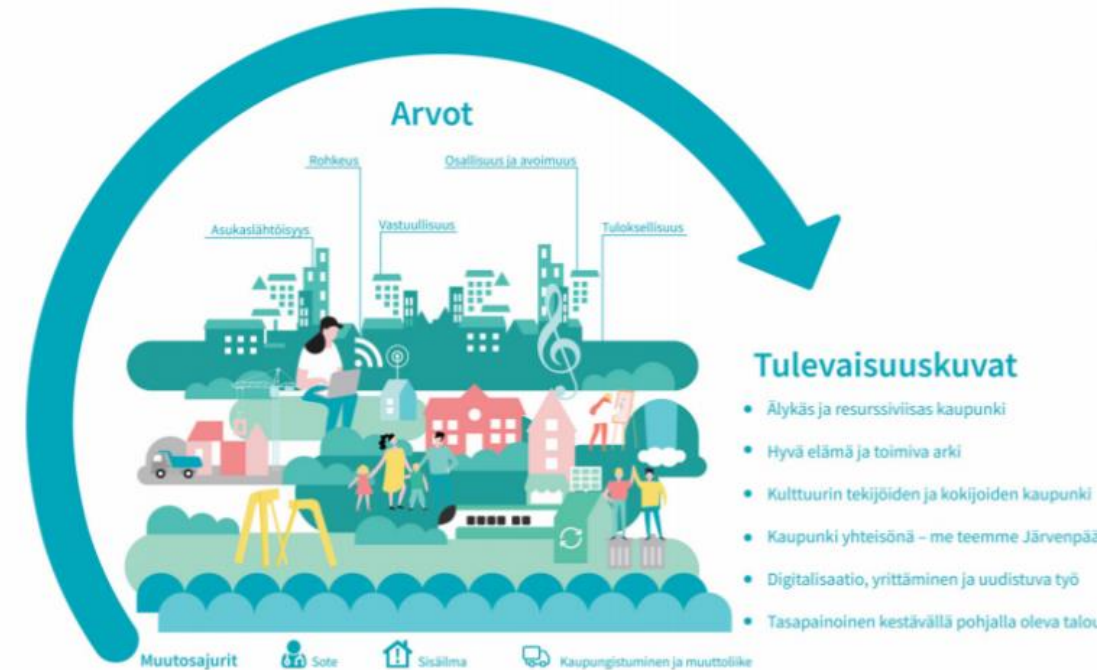
Ainolan aluekeskuksen kehittäminen prosessina

- Kaupunginvaltuusto 9.8.2004 § 64: Järvenpään yleiskaava 2020 hyväksytään
 - Koska 1. asemakaava laaditaan vain kunnan omistamalle maalle, jää hanke odottamaan maanhankintaa. Neuvottelut maiden hankkimisesta aloitettiin vuonna 2004, ja kokonaisuudessaan maat saatiin hankittua vuonna 2017
- Kaupunkikehityslautakunta 21.12.2017 esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2018 kaavoitusohjelman hyväksymistä. Kaupunginhallitus 8.1.2018 hyväksyy vuoden 2018 kaavoitusohjelman
- 16.5.2018 Kaava kuulutetaan vireille, osallistumis-arviointisuunnitelma julkaistaan, 17.10.-6.11.2018 kaavaluonnos asetetaan nähtäville
 - Hanke pysähtyy odottamaan ratkaisuja Pasila-Riihimäki hankkeen osalta. Pasila-Riihimäki rahoitus varmistuu syksyllä 2020 ja radan rakentamisaikatauluun saadaan selvyys (Helsingin seudun MAL-sopimus hyväksytään kaupunginvaltuustossa 8.10.2020 § 8)
- 5/2021-2/2022: Rakennuttajien valinta ja tonttien myynti (YIT, NCC, Hartela, HOK, Marvea)
- 17.2.2022 kaupunkikehityslautakunta: Asemakaava hyväksytään
- 7.3.2022 KH → 21.3.2022 KValt Asemakaavan hyväksyminen
- Kesä 2022: aluekeskuksen rakentaminen käynnistyy



Ainolan aluekeskushankkeen strategisuus

- Noin 30 % Järvenpään uusista asukkaista tulee sijoittumaan Ristinummen alueelle eteläiseen Järvenpään vuosien 2022-2040 aikana.
- Ainolan aluekeskus on ensimmäinen Ristinummen alueen kaavakehityshanke ja samalla kaupungin merkittävin hanke.
- Noin 30 % vuosien 2022-2031 maanmyyntituloista tulee Ristinummen alueelta, ja niistä valtaosa Ainolan aluekeskuksen alueelta.
- Ainolan aluekeskuksen kunnallistekniikan investoinnit ovat 11,4 M€ ja maanmyyntitulojen ennuste on 25,3 M€.



Ainolan aluekeskuksen tavoitteet

- Hankkeen tavoitteena on luoda edellytykset päärataan ja Ainolan juna-asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävän ja laadukkaan aluekeskuksen rakentumiselle. Tavoitteena on luoda aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut ja kestävä liikennejärjestelmä.
 - Alueelle tavoitellaan 2300 uutta asukasta ja 170 uutta työpaikkaa.
 - Tavoitetta vastaava rakennusoikeuden määrä on 100.000 k-m² asuinrakennusoikeutta ja 7.000 k-m² liike-, palvelu-, työpaikkarakennusoikeutta.



Vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.5.2018

- Erillinen yleisötilaisuus lähtökohdista ja tavoitteista 30.5.2018 Ristinummen Kallio-Kuninkalassa
- Osallistamis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Kaavaluonnos nähtävillä 17.10.-6.11.2018 (13 lausuntoa, 2 mielipidettä)

- Maptionnaire-karttakysely, 18.10-11.11.2018 (62 kommenttia)
- Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus 24.10.2018

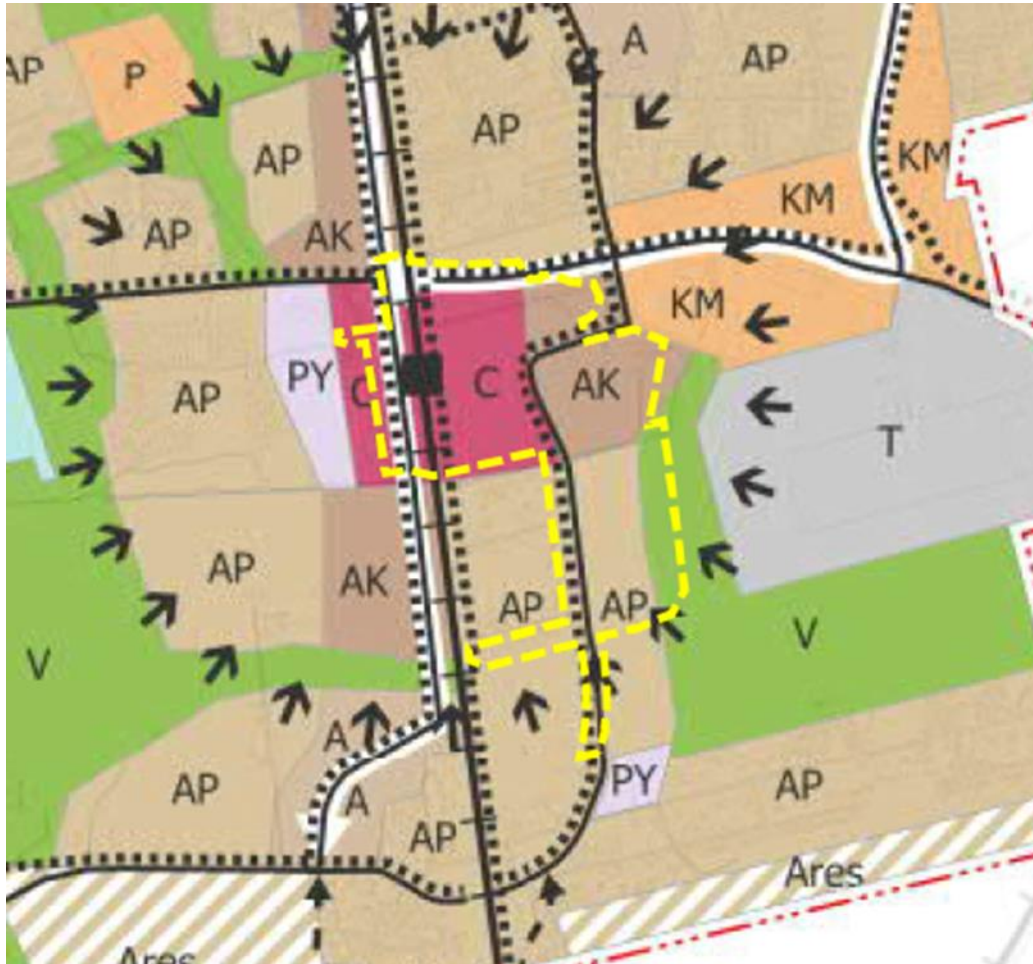
Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.-16.12.2021 (10 lausuntoa, 7 mielipidettä)

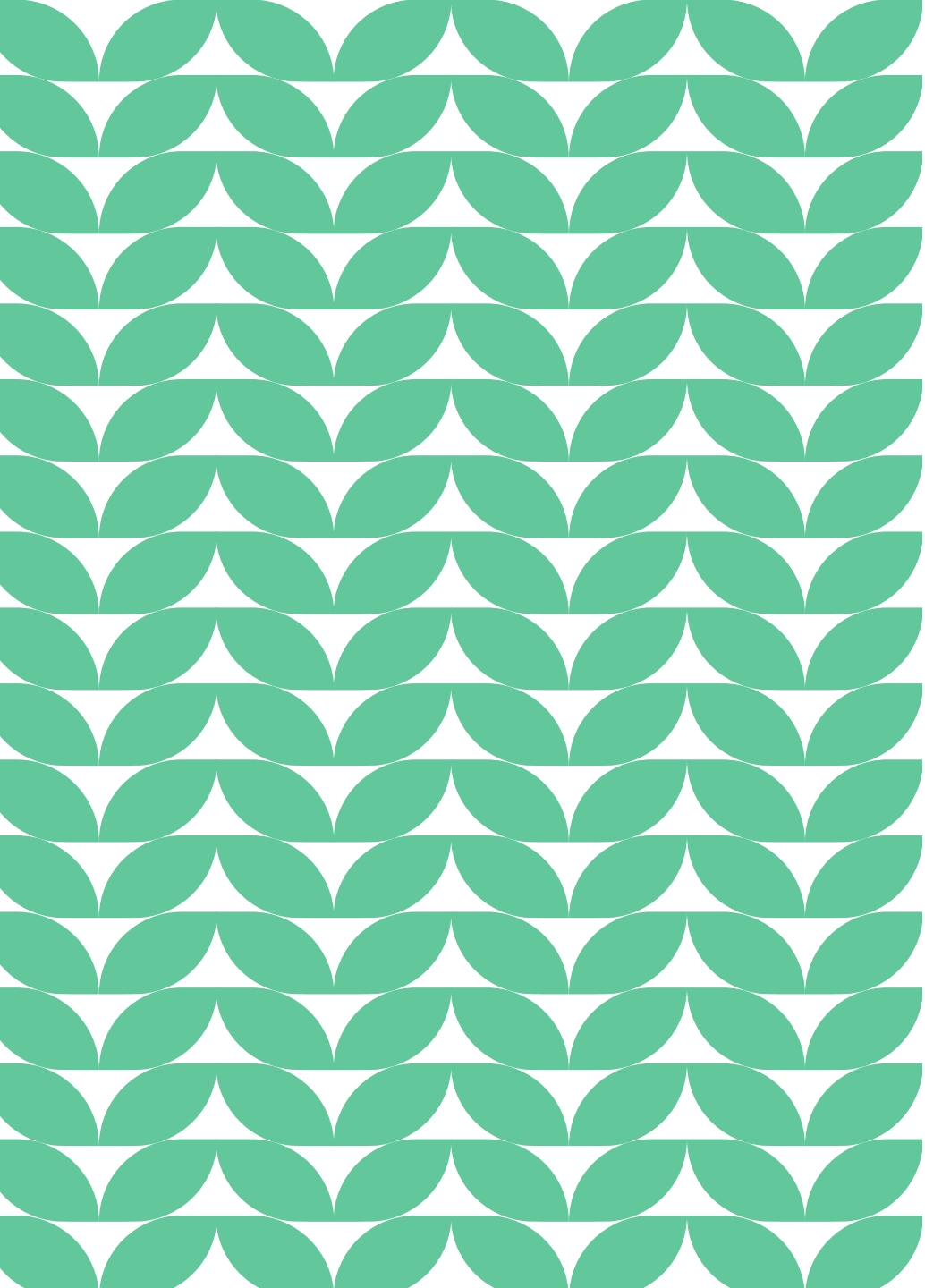
- Yleisötilaisuus (sähköinen + läsnä) 1.12.2021

Tarkennukset kaavaehdotusvaiheen palautteen johdosta

- Rautatiealueeksi varattavan alueen tarkentaminen Väyläviraston toimittaman esityksen mukaisesti
- Muokkauksia Jokamiehenraitin pp ja pp/h merkintöihin
- Sanallisten kaavamääräysten täydentämistä ja korjaamista korttelialueilla A-7, AK-66, P-4 ja LPA-42
- Viulukonsertonkujan muuttaminen katualueeksi (ts. pihakatumerkinnän poistaminen)
- K2138 pistetalojen rakennusalojen leventäminen joustavan rakennussuunnittelun takaamiseksi
- K2139 rakennusaloja tarkennettu ja rakennustehokkuutta laskettu $e=0,6 \rightarrow e=0,47$
- K2135 luoteiskulman pp/h-yhteys pysäköintitaloon muutettu Ainolanväylän katualueeksi
- K2135 lisätty ohjeellinen ajo ja johtorasite sekä muutettu ohjeellinen pp-merkintä pp/h-merkinnäksi, jolla sallitaan huoltoajo pohjoisen suunnasta
- K2133 poistettu ohjeellinen ajo ja lämpökeskuksen sijaintivaraus
- K2137 pihakansimerkintää muokattu
- Tarkentuneen meluselvityksen pohjalta lisätty K2134 pienemmälle liikerakennuksen rakennusosalalle tarkentava melumääräys (me-6) ja poistettu likimääräiset meluestemerkinnot tarpeettomina
- poistettu kortteleista 2139-2141 rakennusten sijoittamista määräävät nuolimerkinnot rakennusaloilta Viulukonsertonkadun varrelta
- korjattu katu- ja puistoalueiden rakennesuunnittelun aikana selvinneitä lisätilarpeita: Sinfonia-aukio, Valse Tristen puisto, Pohjolanpuisto ja P-Korttelialue. Myös tarkistettu riittävien näkemäalueiden toteutuminen rakennusaloihin.
- Pohjolanpuistoon lisätty ohjeellisella sijainnilla uusi puistomuuntamo

Asemakaava on hyväksytyn yleiskaavan mukainen

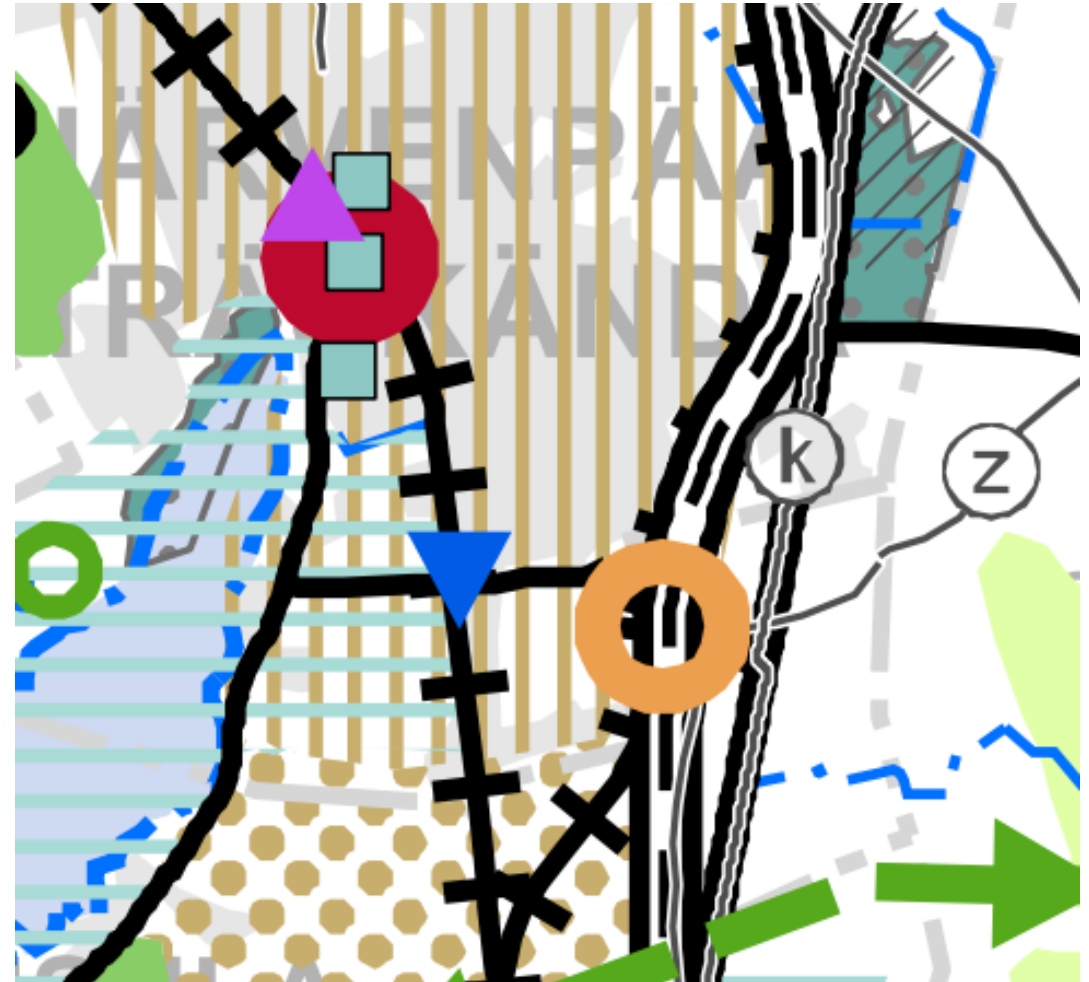




Pysäköintiyhtiö

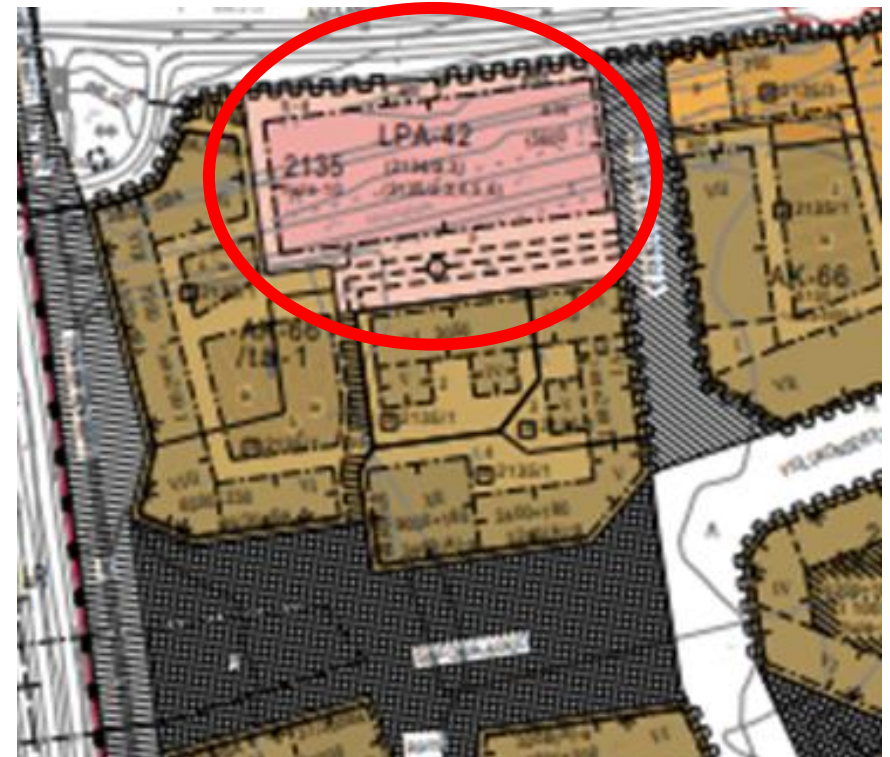
Maakuntakaava: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, maakunnallisesti merkittävä liityntäpysäköinnin alue

- Ainolan keskuskortteleihin, 2134 ja 2135, tulee viisi eri rakennuttajaa
- Kaupunkirakenne tiivis → ei mahdollista tontilla pysäköintiä → vaatii keskitetyn pysäköintiratkaisun
- Pysäköintitalo toteutettava kunnan toimesta, koska..
 - Liityntäpysäköinti vaikea toteuttaa markkinaehtoisesti
 - Usean eri toimijan kesken rakennettava pysäköintitalo vaikea toteuttaa sopimuksellisesti



Pysäköintitalon tavoiteltu rakentamisaikataulu

- Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:
 - 6-12/2021: aiesopimus väylä kanssa, velvoitepaikkojen ulosostosopimukset rakennuttajien kanssa
 - 1-3/2022: eri yhtiömuotojen vertailu ja talousvaikutusten arviointi
 - 3-6/2022: yhtiön perustaminen ja rakentamislainan takaaminen
 - 2-6/2022: suunnittelu, kilpailutus, ja urakoitsijan valinta
 - 6-8/2022: toteutussopimus Väylän kanssa
 - 8-12/2022: rakennusluvan hakeminen ja maatoiden aloittaminen
 - 1/2023: varsinaisen rakentamisen aloitus
 - 10/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa



Pysäköintilaitoksen tavoiteltu rakentamisaikataulu

← Elementtien tilauksesta kuluu min 6 kk toimitukseen →

Omistajapoliittinen
ohjaus: hankintapäätös
KH 30.5.2022

Urakkasopimus
allekirjoitettavissa
1.7.2022

Maatyöt
käynnistyvät
9/2022

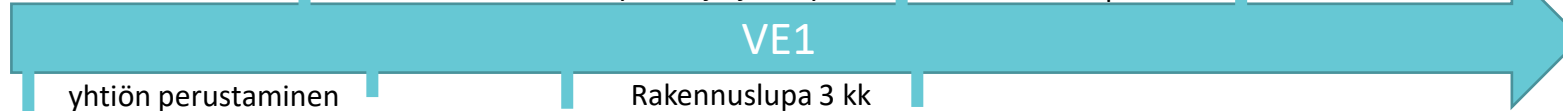
Varsinainen rakentaminen
voi alkaa 1.1.2023

Parkkihalli otetaan käyttöön
10/2023

rakennusurakan
kilpailutus 8 viikkoa

Suunnittelu &
työmaajärjestelyt 3kk

Rakennuslupa 3 kk



yhtiön perustaminen
lainaneuvottelut

Rakennuslupa 3 kk

Asuinrakentamishankkeet
valmistuvat 10/2023

Kiinteistökaupat
toimijoiden kanssa
27.6.2022 alkaen
(1 kk asemakaavan
lainvoimaistumisesta)

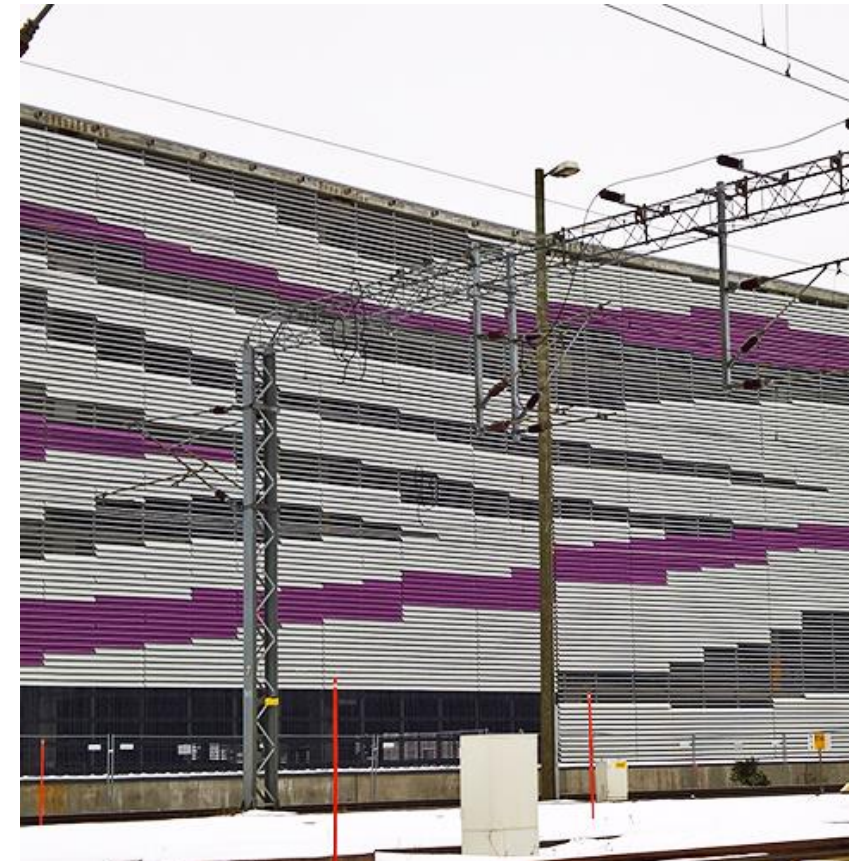
Asuinrakentamishankkeet
käynnistyvät 10/2022

KVALT 21.3 (7.3 KH)
asemakaavan hyväksyminen
yhtiön perustaminen
lainan takaaminen
(päätös lainvoimainen 26.5.2022)

Yhtiökokous
päättää hankinnasta
(valitusaika 14+7 päivää)

Pysäköintiyhtiön rahoituslähteet

- MAL-sopimus (KValt 24.9.2020, § 60): uusi asema edellyttää liityntäpysäköintiä ("Liipy") radan molemmille puolille, mistä johtuen
 - valtio osallistuu rakenteellisen pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiin **1,1 miljoonalla eurolla**
- Kumppaneiden valintapäätös (KValt 21.6.2021, § 49-50):
 - Kaupunki toteuttaa pysäköintilaitoksen, jonne sijoitetaan Liipyn lisäksi kortteleiden 2134 ja 2135 autopaikat
 - Toimijat sitoutuvat maksamaan 10.000 euroa jokaista asemakaavan mukaista autopaikkaa kohden, jota he eivät joudu toteuttamaan. Tulot yht noin **3,6 miljoonaa euroa**
- YIT/Perhelä KValt 11.11.2019, § 79 ja KH 26.4.2021, § 102)
 - kaupunki luovutti YIT:lle Perhelän korttelin kehittämistä varten autopaikkoja Asemanmäen pysäköintilaitoksesta
 - vastineeksi YIT rakentaa kaupungille korvauksetta uuden pysäköintilaitoksen (138 autopaikkaa)

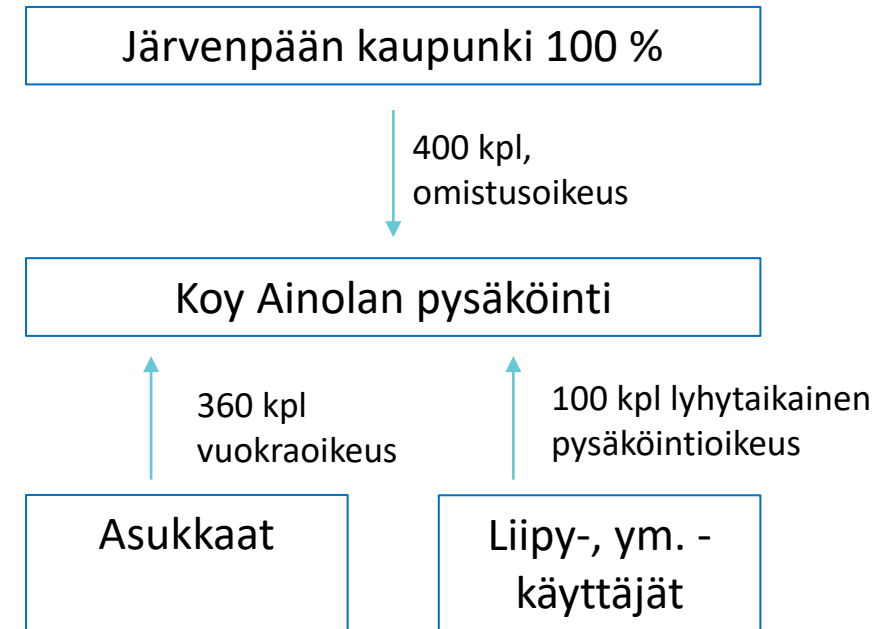


Kannattavuuslaskelma pähkinän kuoressa

- Parkkihallin rakentamiskustannus todennäköisesti 8.000.000 €
 - YIT osuus 138/400
 - Kaupungin osuus 262/400 → 5.240.000 €
 - Kaupunki saa velvoitepaikkojen ulosostomenettelystä rakentajilta 3.600.000 €
 - Kaupunki saa Väylältä liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiseen avustusta 1.100.000 €
 - Kaupungin lopulliseksi osuudeksi jää 540.000 €, joka katetaan vuokratuloilla
- Pysäköintihalli mahdollistaa 13.300.000 € maanmyyntitulot kortteleista 2134 ja 2135

Yhtiö rakenne ja operointi

- Pysäköintitalon kaikki paikat ovat nimeämättömiä
 - Yhtiö vuokraa pysäköintioikeuksia asukkaille (65 €/kk)
 - Yhtiö vuokraa liityntäpysäköintiä liipyn käyttäjille, max 100 paikka (esim. 1€/krt, voimassa klo 7-18)
 - Yhtiö vuokraa lyhytaikaista pysäköintiä satunnaisille käyttäjille, vieraille, yms. (esim. 1€/2h)
 - Yhtiö vuokraa pitkäaikaista pysäköintiä satunnaisille käyttäjille (esim. 5 €/vrk)



Pysäköintilaitoksen talous

- Yhtiö tuottaa positiivista kassavirtaa noin 110 t€/vuosi, kun se on saavuttanut oletetun käyttöasteensa
 - vuodet 2023 ja 2024 kassavirta on negatiivinen (n. 60 t€/vuosi)
- Kerätyt velvoitepaikkamaksut sijoitetaan takaisin yhtiöön osa SVOP-sijoituksina ja osa hoitovastikkeina
 - sijoitusten suhde on säädetty siten, ettei yhtiölle synny verotettavaa tuloa



Tuloslaskelma

	1-12/2022	1-12/2023	1-12/2024	1-12/2025	1-12/2026	1-12/2027	1-12/2028	1-12/2029	1-12/2030
KIINTEISTÖN TUOTOT									
Vuokratuotot, t€	0,0	30,5	134,1	208,9	225,3	242,3	259,9	265,1	270,4
Hoitovastikkeet, t€	0,0	8,3	253,7	170,5	145,7	120,4	94,6	81,2	78,5
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT.	0,0	38,8	387,8	379,4	371,0	362,8	354,5	346,4	348,9
KIINTEISTÖN HOITOKULUT									
Hallinto	-10,0	-4,4	-18,0	-18,3	-18,7	-19,0	-19,4	-19,8	-20,2
Käyttö- ja huolto		-12,5	-50,8	-51,8	-52,9	-53,9	-55,0	-56,1	-57,2
Ulkoalueiden hoito		-7,1	-29,1	-29,7	-30,2	-30,9	-31,5	-32,1	-32,7
Siivous		-1,4	-5,9	-6,0	-6,1	-6,2	-6,4	-6,5	-6,6
Sähkö		-5,4	-22,1	-22,6	-23,0	-23,5	-24,0	-24,4	-24,9
Vakuutukset		-1,4	-5,6	-5,7	-5,8	-5,9	-6,0	-6,1	-6,3
Kiinteistövero		-3,3	-13,4	-13,7	-14,0	-14,2	-14,5	-14,8	-15,1
Korjaukset		-0,5	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,3	-2,3
Tontin vuokra									
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT.	-10,0	-36,0	-146,9	-149,8	-152,8	-155,9	-159,0	-162,2	-165,4
KÄYTTÄKATE/HOITOKATE	-10,0	2,8	240,9	229,6	218,2	206,9	195,5	184,2	183,5
POISTOT JA ARVONALENTUMISET									
Asfaltointi, salaojat (tasapoisto 10 v)			-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Rakennuksesta (suunnitelman mukainen poisto 50 v)			-164,0	-164,0	-164,0	-164,0	-164,0	-164,0	-164,0
POISTOT YHT.	0,0	0,0	-174,0	-174,0	-174,0	-174,0	-174,0	-174,0	-174,0
RAHOITUSTUOTO JA- KULUT									
Pääomavastikkeet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Siirto lainanlyhennysrahastoon	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkokulut	-32,6	-78,2	-66,9	-55,6	-44,2	-32,9	-21,5	-10,2	-9,5
RAHOITUSTUOTO JA- KULUT YHT.	-32,6	-78,2	-66,9	-55,6	-44,2	-32,9	-21,5	-10,2	-9,5
VOITTO(TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ									
SATUNNAISIA ERIÄ	-42,6	-75,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA V	-42,6	-75,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

”Poikkeuksesta kirjanpitolain 5 luvun 5 §:ssä olevaan pääsääntöön velvoitteesta suunnitelman mukaisten poistojen tekemiseen on säädetty kirjanpitolain 5 luvun 12 §:ssä, jonka mukaan sellainen kirjanpitovelvollinen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, saa poistaa pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen hankintameno sen vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa edellyttäen, että poistamisessa noudatetaan jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta. Tämä poikkeus koskee kuitenkin vain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiöitä. Poikkeus ei ulotu tavallisiin kiinteistöyhtiöihin, joita ei ole vapautettu suunnitelman mukaisten poistojen tekemisestä. Tavallisen kiinteistöyhtiön on siis tehtävä suunnitelman mukaiset poistot pääsäännön mukaisesti.” – Kaija Pulkkinen / Eversheds, Antti Suulamo / BDO

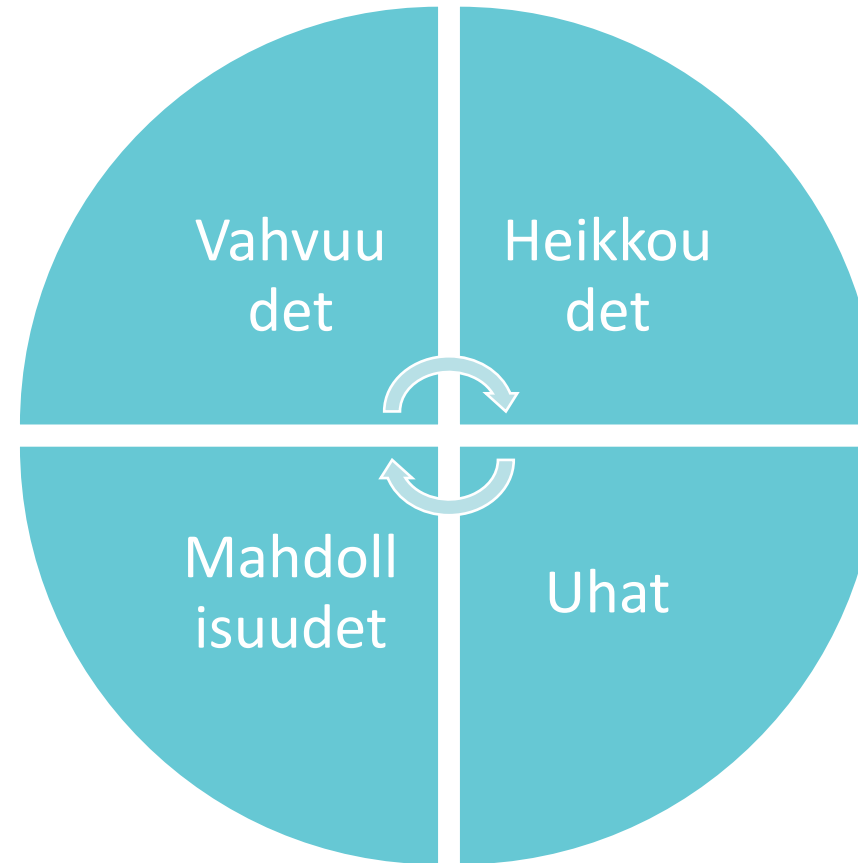
Kassavirtalaskelma

Rakentamisaikainen Kassavirtalaskelma		8-12 / 2022	7-12 / 2023	1-12 / 2024	1-12 / 2025	1-12 / 2026	1-12 / 2027	1-12/2028	1-12/2029	1-12/2030
Rakennuskustannus % /v		42 %	58 %							
Rahoitustarve 400 AP:n osalta		-3 333 333	-4 666 667							
Yhtiön perustaminen (kilpailutus, suunnittelu)		-200 000	aktivoidaan taseeseen							
Kaupungin SVOP sijoitus yhtiöön, alkupääoma	3 233 824	350 000		371 325	454 503	479 281	504 572	530 392	543 751	
Väylä maksaa LIIPY-osuus 100AP		458 333	641 667							
YIT saatava		1 150 000	1 610 000							
Lainan nosto		1 725 000	2 415 000							
Tuotot										
Tuotot vuokraosakkeista 65€/kk/AP (sis ALV)			16 984	106 020	180 234	196 095	212 518	229 519	234 110	238 792
Tuotot liipy osakkeista, 1 €/pv/AP (sis ALV)			13 500	28 091	28 653	29 226	29 810	30 406	31 015	31 635
Vastikkeet, hoito		0	8 333	253 675	170 496	145 719	120 428	94 608	81 249	78 431
Vastikkeet, pääoma		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuotot € Yhteensä	3 683 333	3 683 333	4 705 484	759 111	833 886	850 320	867 328	884 926	890 124	348858
Kulut										
Hoitokulut €/AP/kk (2% indeksitark/vuosi)		-10 000	-36 000	-146 880	-149 818	-152 814	-155 870	-158 988	-162167	-165411
Lainan lyhennys				-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-38 626
Korkokulut	1,5 %	-25 013	-60 030	-51 330	-42 630	-33 930	-25 230	-16 530	-7 830	-7 250
Takausprovisio	0,55 %	-7 590	-18 216	-15 576	-12 936	-10 296	-7 656	-5 016	-2 376	-2 206
Kulut € yhteensä		-3 575 936	-4 780 913	-813 786	-805 384	-797 040	-788 756	-780 534	-772 373	-213 493
Kassaanmaksut yht.		3 683 333	4 705 484	759 111	833 886	850 320	867 328	884 926	890 124	348 858
Kassastamaksut yht.		-3 575 936	-4 780 913	-813 786	-805 384	-797 040	-788 756	-780 534	-772 373	-213 493
Nettokassavirta €		107 398	-75 429	-54 675	28 502	53 281	78 572	104 392	117 751	135 365
Kumulatiivinen kassavirta €		107 398	31 968	-22 707	5 796	59 076	137 648	242 040	359 790	495 155

SWOT-analyysi pysäköintiyhtiötä koskien

1. Selkeä omistusrakenne
2. Lukuisia rahoituslähteitä (velvoitepaikkamaksut, YIT saatava, Väylä-osuus)
3. Elinkelpoinen talous
4. Asuinrakentajat kiinnostuneet alueesta
5. Asuinrakentamishankkeet lähdössä vauhdilla eteenpäin

1. Urakasta syntyy paljon kilpailua ja toteutuksesta tulee suunniteltua edullisempi
2. Mahdollisuus laajentaa toimintaa myös viereiseen kortteliin
3. Syntyy pysyvää käyttötaloustuloa

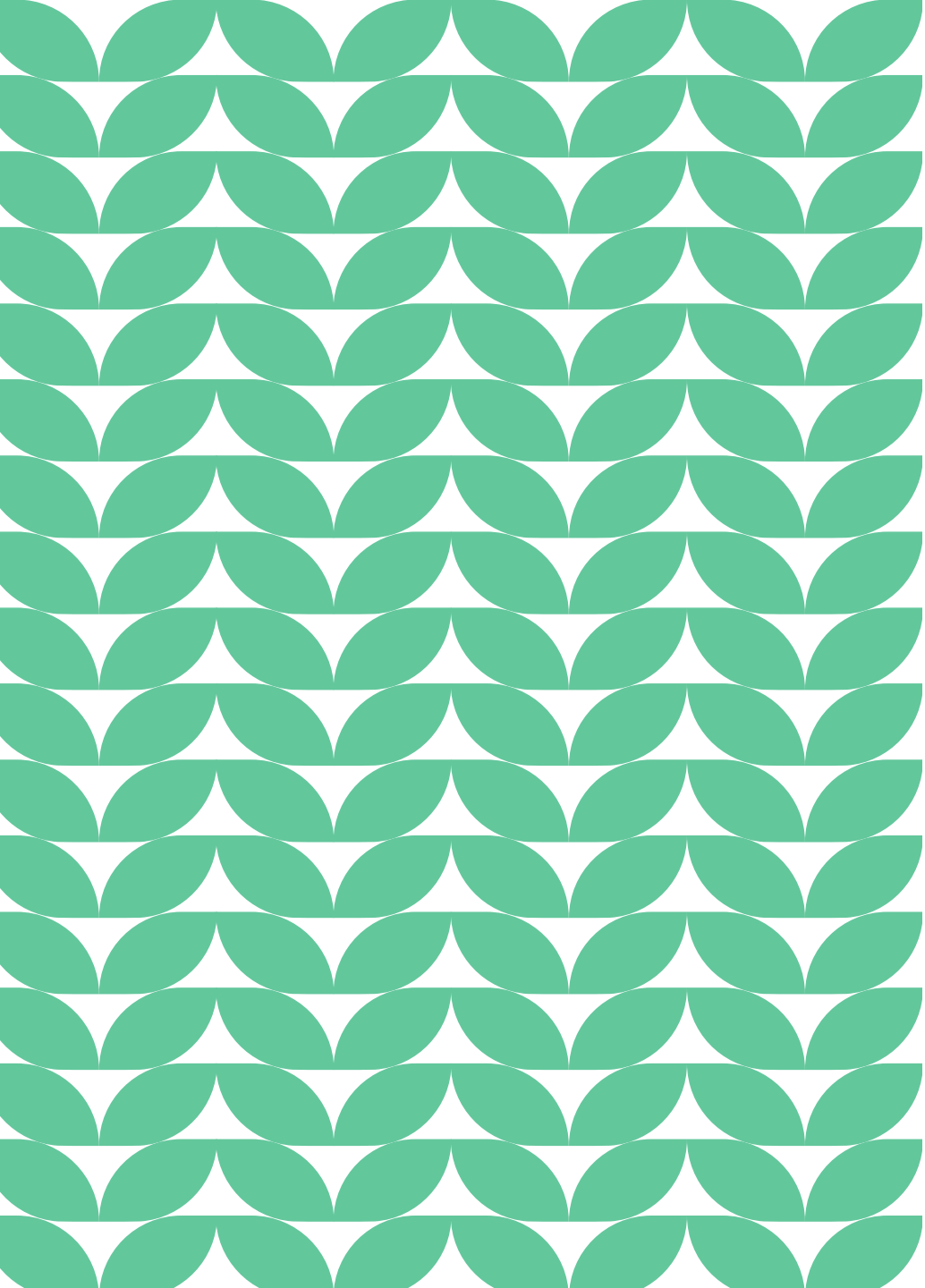


1. Ensimmäisinä vuosina käyttöaste alhainen
2. Aikataulu kytkettävä asuinrakentamisen aikatauluihin
3. Talousnäkökulmasta liityntäpysäköinti heikentää yhtiön kannattavuutta

1. Kilpailutuksesta valitetaan ja asukkaille ei saada pysäköintipaikkoja ajoissa
2. Kustannukset ylittyvät
3. Rakennuskustannusten nousu hidastaa asuinrakentamishankkeiden liikkeellelähtöä
4. ALV ei vähennettävissä

Kannattavuuteen liittyvät riskit lukuina (tarkasteluvuosi 2030)

Riskianalyysi - miten käy yhtiön tuloksen eri skenaarioissa?		
Yhtiön tulos v 2030, jos käyttöaste 100%?	30000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos käyttöaste 90 %?	0	€
Yhtiön tulos v 2030, jos käyttöaste 75%?	-45000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos pysäköintipaikan rakentamiskustannus 17500?	12000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos pysäköintipaikan rakentamiskustannus 20000?	0	€
Yhtiön tulos v 2030, jos pysäköintipaikan rakentamiskustannus 22500?	-13000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos hoitokulut +20 % suuremmat?	-32000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos hoitokulut -20 % pienemmät?	33000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos hoitokulut samat kuin Asemanmäen pysäköintitalossa?	93000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos hoitokulut + 20 % suuremmat, käyttöaste 75 % ja rakentamiskustannus 22500?	-90000	€
Yhtiön tulos v 2030, jos hoitokulut - 20 % pienemmät, käyttöaste 100 % ja rakentamiskustannus 17500?	75000	€



Päätökset

Päätöksen sisältö: asemakaavan hyväksyminen

- Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä kiinteistöjä 186-402-3-73 ja 186-402-4-116 sekä osia kiinteistöistä 186-21-9901-0, 186-22-9901-0, 186-22-9904-1, 186-401-1-441, 186-401-44-1, 186-401-47-1, 186-402-4-118, 186-402-5-69, 186-871-1-4 ja 186-895-2-13, katualuetta 21. eli Ristinummen kaupunginosassa sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueutta sekä katualuetta 22. eli Lepolan kaupunginosassa koskevan Ainolan aluekeskuksen tarkennetun asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta päivätty 18.10.2021/tarkennettu 7.2.2022, asemakaavan selostus ja liitteet päivätty 18.10.2021/tarkennettu 7.2.2022), rakentamistapaohje (Liite 2), Ainolan aluekeskuksen taideohjelma (Liite 3) ja tonttikorkokartta (Liite 4).



Päätöksen sisältö: yhtiön perustaminen

- Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön perustamisen liitteenä olevan perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.



Päätöksen sisältö: lainan takaaminen

- Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle,
 - että kaupunginvaltuusto päättää myöntää omavelkaisen takauksen KOy Ainolan Pysäköinnille enintään 5.900.000 euron 20 vuoden pankkilainalle.
 - että, takauksen suuruus on enintään 80% lainan vuotuisesta jäännöspääomasta.
 - että, lainasta peritään 0,55 % takausprovisiota vuosittain lainan jäljellä olevalle pääomalle.
 - hyväksyä takauksen vastavakuudeksi yhtiön panttikirjat.
 - valtuuttaa kaupunginhallituksen yksilöimään lainan, johon takauspätös kohdistuu, ja takauksen vakuudeksi annetun vastavakuuden.

