

# § XX Ainolan pysäköintiyhtiön perustaminen

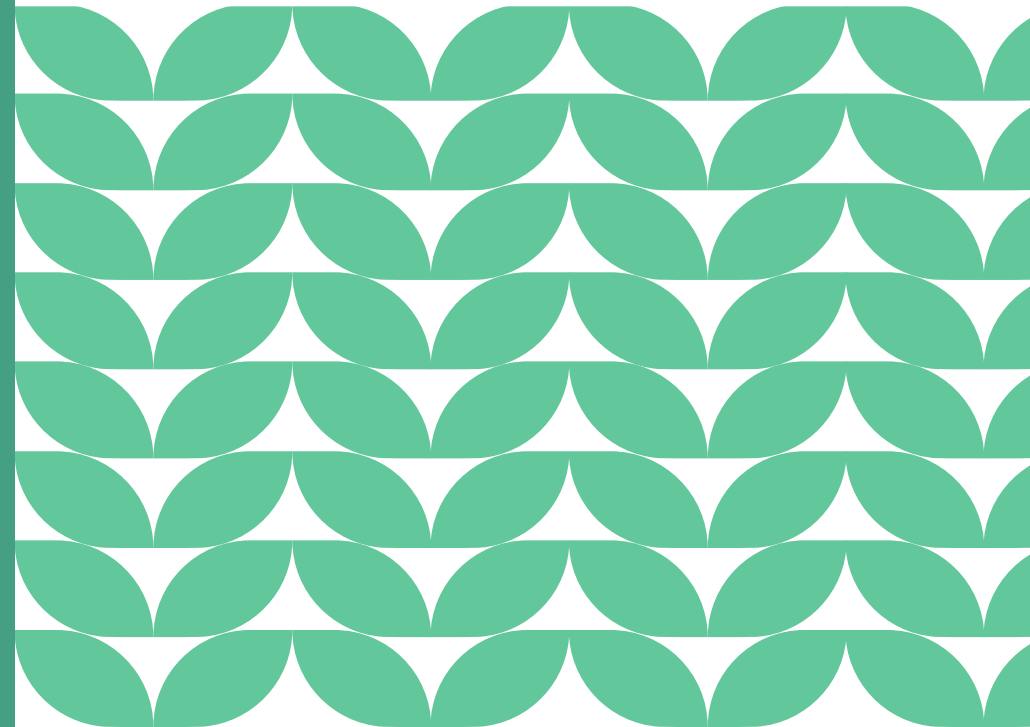
Kaupunginhallitus, iltakoulu

24.1.2022

Juhana Hiironen



**Järvenpää**



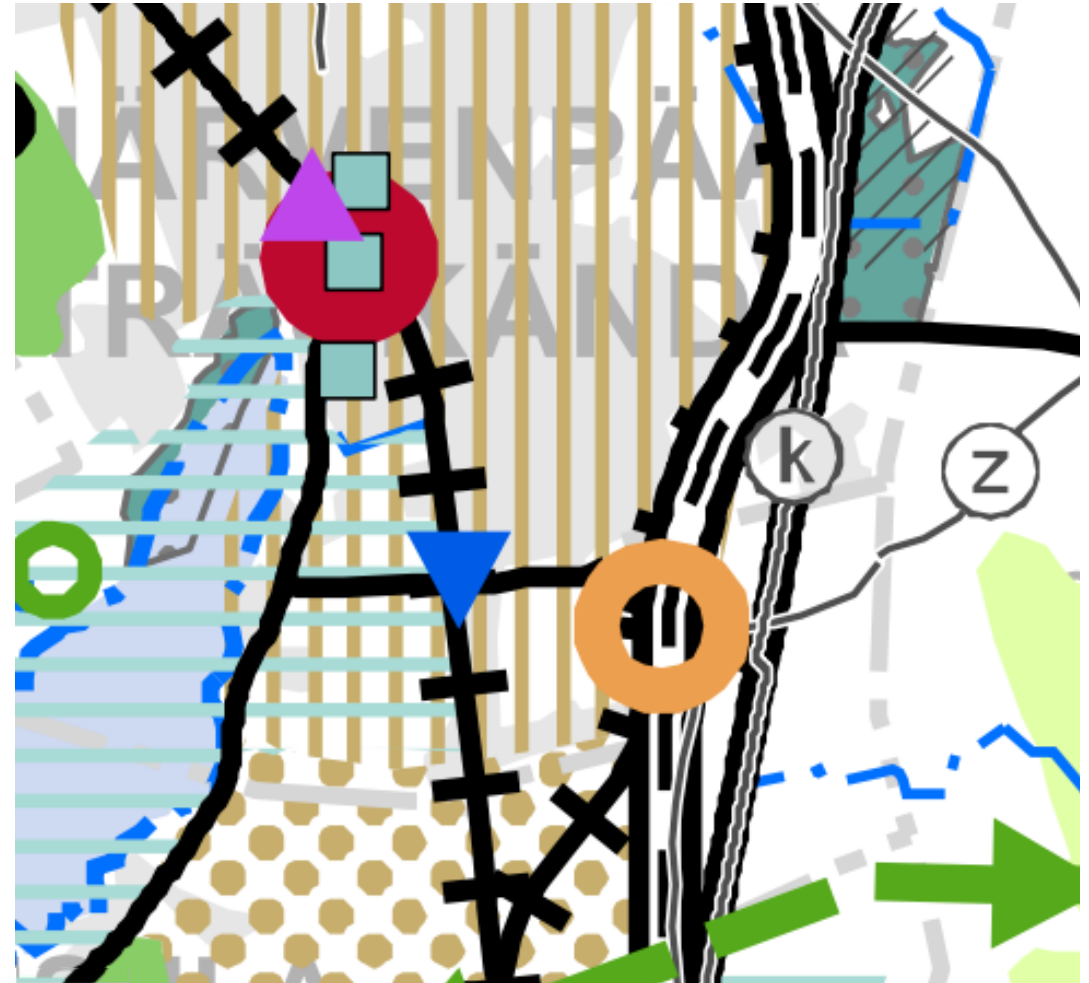
# Ainolan aluekeskuksen kehittäminen prosessina

- 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)
- Kevät 2021: Suunnittelu- ja toteutuskilpailu kortteliin 2135 ja neuvottelumenettelyyn perustuva kilpailu kortteliin 2134
- 20.5.2021 Kaupunkikehitys lautakunta, 31.5.2021 Kaupunginhallitus ja 20.6.2021 Kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit kortteleihin 2134 ja 2135
- 28.10.2021 kaupunkikehityslautakunta: Kaavaehdotuksen hyväksyminen
- 2/2022: Kaavan hyväksyminen KaukeLTK → KH → KValt



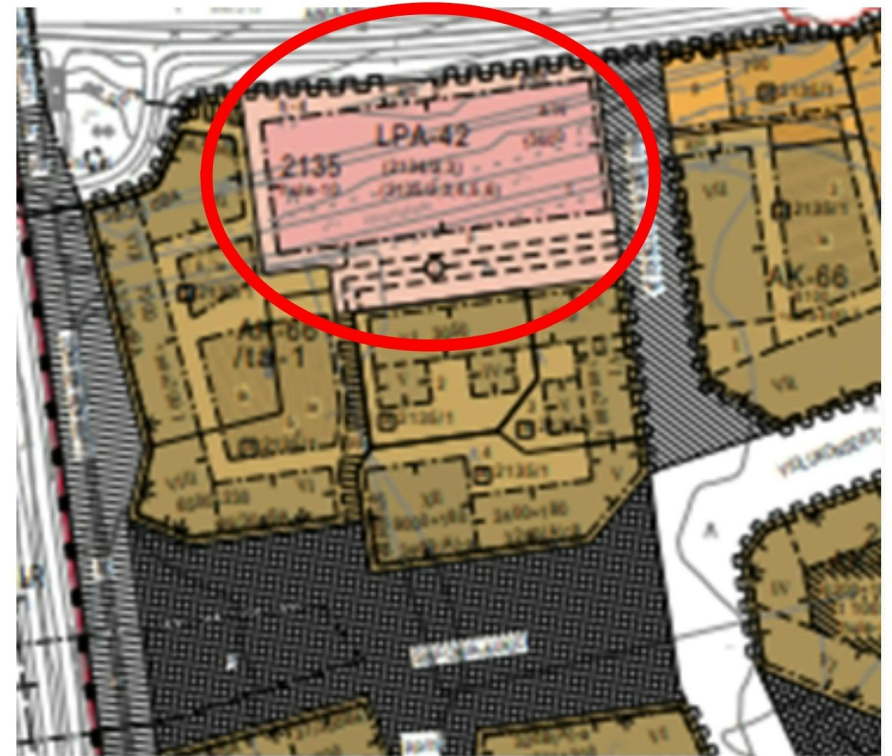
# Maakuntakaava: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, maakunnallisesti merkittävä liityntäpysäköinnin alue

- 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



# Pysäköintiyhtiön rakentaminen

- Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:
  - 6/2021-2/2022: yhtiömuodon valinta ja yhtiön perustaminen sekä aiesopimus liipy-paikoista Väyläviraston kanssa
  - 1-5/2022: rahoituspäätökset (takauslaina, TA-muutokset, SVOP-sijoitukset), toteuttamissopimus väyläviraston kanssa
  - 1-5/2022: kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus
  - 8-10/2022: rakennusurakan aloittaminen
  - 7/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa





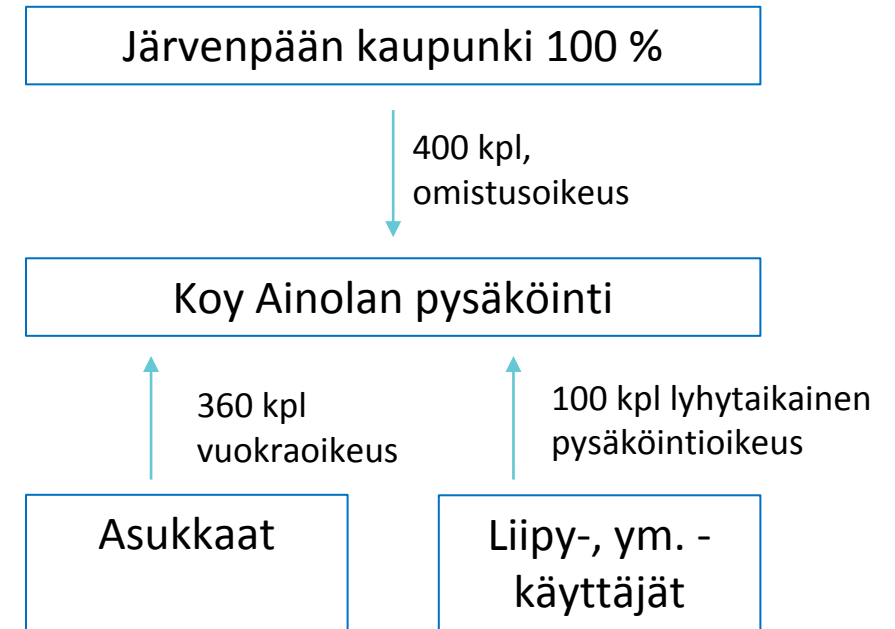
# Pysäköintiyhtiön rahoitus

- 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 **3,5 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), sopimuksen arvo **1,5 miljoonaa euroa**



# Kiinteistöosakeyhtiö kaupungin tytäryhtiöksi

- Pysäköintitalon kaikki paikat ovat nimeämättömiä
  - Yhtiö vuokraa pysäköintioikeuksia asunto-osakeyhtiöiden osakkaille (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. (1€/2h)
  - Yhtiö vuokraa pitkäaikaista pysäköintiä satunnaisille käyttäjille (esim. 5 €/vrk)



# Pysäköintilaitoksen talous

- Pysyvä käyttötalousvaikutus kaupungille noin 0-90.000 euroa vuodessa
  - ensimmäiset 2 vuotta negatiivinen (n. 50.000 euroa vuodessa)
- Kertaluontoinen voitto 3,5 miljoonaa euroa velvoitepaikkamaksuista (2022-2025)
- Optio (arvo 2,8 miljoonaa euroa) myydä osakkeet 10 v kuluttua



# Päätöksen sisältö

---

- Perustetaan KOy Ainolan Pysäköinti
- Investoidaan yhtiöön alkupääoma (350.000 €) suunnittelu ja kilpailutuskustannuksia varten
- Valitaan hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja yhtiöön
- Valtuutetaan mestarit perustamaan yhtiö

