



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 28.01.2022, klo 07:30 - 09:15

Paikka Sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 2 Pysäköintiyhtiön perustaminen**
- § 3 Katsaus tilinpäätös 2021 laadintatilanteeseen**
- § 4 Ilmoitusasiat**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Satu Tuominen, puheenjohtaja
Ismo Nöjd, 1. varapuheenjohtaja
Tarja Edry
Tiia Lintula
Willem van Schevikhoven
Mikko Taavitsainen, §:t 1-2, poistui 09:02
Pirjo Komulainen, §:t 1-2, poistui 08:15
Katri Kuusikallio, §:t 1-2, poistui 08:41
Tuija Kuusisto, §:t 1-2, poistui 08:55
Tomi Passi, §:t 1-2, poistui 09:02
Laura Virkkunen, §:t 1-2, poistui 09:02
Tiia Östberg, §:t 1-2, saapui 07:32, poistui 09:02
Petri Graeffe, §:t 1-2, poistui 08:56
Jorma Piisinen, §:t 1-2, poistui 09:02

Muut saapuvilla olleet

Aino-Kaisa Ahponen, hallintosihteeri, sihteeri
Eemeli Peltonen, hallituksen puheenjohtaja
Olli Naukkarinen, §:t 1-2, kaupunginjohtaja, esittelijä, poistui 09:01
Kirsi Rinne, talousjohtaja
Juhana Hiironen, §:t 1-2, Maankäyttöjohtaja, saapui 07:33, poistui 09:02

Poissa

Henry Berg
Hanna Graeffe

Allekirjoitukset

Satu Tuominen
Puheenjohtaja

Aino-Kaisa Ahponen
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 31.1.2022 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Talousjaosto, § 30, 28.10.2021

Talousjaosto, § 2, 28.01.2022

§ 2

Pysäköintiyhtiön perustaminen

JARDno-2021-2113

Talousjaosto, 28.10.2021, § 30

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä

salla.niemela@jarvenpaa.fi

projektipäällikkö

Tausta

Ainolan aluekeskuksen kehittäminen käynnistyi vuonna 2004, kun Järvenpään yleiskaava 2020 hyväksyttiin (kaupunginvaltuusto 9.8.2004 § 64). Koska Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan uusia asemakaavoja laaditaan vain kaupungin omistamalle maalle, jäi hanke odottamaan maanhankinnan edistymistä. Neuvottelut maiden hankkimisesta aloitettiin vuonna 2004, ja kokonaisuudessaan maat saatiin hankittua vuonna 2017 lukuisten prosessien ja päätösten jälkeen.

Vuonna kaupunkikehityslautakunta 21.12.2017 esitti kaupunginhallitukselle vuoden 2018 kaavoitusohjelman hyväksymistä, minkä kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 8.1.2018. Kaavoitusohjelmassa esitetty Ainolan aluekeskuksen suunnittelualue oli kooltaan noin 21 hehtaaria ja rajautuu pohjoisessa Poikkitie (mt 145) tiealueeseen, lännessä päärataan, etelässä asutus- ja peltoalueisiin sekä idässä Lidl:n logistiikkakeskuksen tonttiin ja viheralueisiin.

Kaavasuunnittelun tavoitteena oli luoda edellytykset päärataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävän ja laadukkaan aluekeskuksen rakentumiselle eteläiseen Järvenpäähän. Tavoitteena oli luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Asuminen alueelle suunniteltiin kerrostalovaltaiseksi, mutta myös matalammilla kaupunkitaloilla ja yhtiömuotoisella omakotitaloasumisella on paikkansa alueella. Alueelle tavoiteltiin yhteensä noin 100 000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa.

Asemakaava kuulutettiin 16.5.2018 vireille ja osallistumis-arviointisuunnitelma julkaistiin. Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.10.-6.11.2018. Luonnoksen nähtävillä oloaikana asemakaavahanke kuitenkin pysähtyi odottamaan ratkaisuja Pasila-Riihimäki hankkeen osalta, sillä asemakaava-alueella ei voitu suunnitella irrallisena ratahankkeesta mm. aseman siirron vuoksi. Kun Pasila-Riihimäki rataosuuden rahoitus varmistui syksyllä 2020 ja radan rakentamisaikatauluun ja toteutussuunnitelmiin saatiin selvyys, asemakaavahanke voitiin käynnistää uudelleen ja kumppanihakua aloittaa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelien pysäköinti

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu korttelista 2135 ja neuvottelumenettelyyn perustuva kilpailu korttelista 2134. 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021 kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit alueen toteutukseen. Päätöksen liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa todettiin, että keskuskorttelien autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin 2135 koilliskulmaan ja se tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valittu toimija sitoutui maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja. Tuleva alueen asukas voi ostaa pysäköintilaitoksesta joko autopaikkaosakkeen tai nimeämättömään autopaikkaan oikeuttavan pysäköintioikeuden. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta eli yhteensä 300.000 euroa.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Pysäköintiyhtiö on tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa, sillä kaikille pysäköintipaikoille ei ole kysyntää vielä siinä vaiheessa, kun alueen ensimmäiset kerrostalot nousevat. Alue rakentuu vaiheistetusti. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa 100 nk. liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa 1,125 milj. €. Liipy-paikkojen korvaaminen perustuu MAL-sopimukseen, jossa valtio on sitoutunut osallistumaan 50 %:lla liityntäpysäköinnin rakentamiskustannuksiin tämän hankkeen osalta (Helsingin seudun MAL-sopimus 8.10.2020 § 8, HSL-toimikunta 27.11.2020). Väyläviraston korvausvastuusta ja sitoutumisesta hankkeeseen laaditaan aiesopimus syksyn 2021 aikana. Lisäksi ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan 160 kpl normaaleja, asuinkäyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, joista rakennusliikkeet korvaavat 21.6.2021 valtuuston myyntipäätöksen mukaisesti 10,00t€/ap x 160 ap =1,6 milj. €. Ko. urakka tullaan kilpailuttamaan.

Toisessa vaiheessa toteutetaan 140 kpl pysäköintipaikkaa, jotka rakentaa YIT. YIT ei peri kaupungilta maksua rakentamishankkeesta. YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelän korttelin -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut rakentamaan kaupungille 140 pysäköintipaikkaa, jotka toteutetaan Ainolan pysäköintilaitokseen.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa erillinen, itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintiyhtiötä ja -laitosta.

Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:

- 6/2021-1/2022: yhtiömuodon valinta ja yhtiön perustaminen sekä aiesopimus liipy-paikoista Väyläviraston kanssa
- 1-3/2022: rahoituspäätökset, toteuttamissopimus väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus
- 8-10/2022: rakennusurakan aloittaminen
- 7/2023: pysäköintilaitoksen vaihe 1 käyttöönotettavissa
- 1-12/2025: pysäköintilaitoksen vaihe 2 käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään.

Yhtiömuoto ja yhtiön hallinnointi

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa perustettava kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi. Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön perustamisvaiheessa ja pysäköintilaitoksen rakentamisvaiheessa ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista. Myöhemmässä vaiheessa, kun pysäköintilaitos on valmistunut, kaupungin olisi tarkoitus myydä enintään 50 % pysäköintiyhtiön osakkeista asunto-osakeyhtiöiden osakkaille. Kaupungin on tarkoitus jatkossa omistaa yli 50 % pysäköintiyhtiön osakkeista. Kaupungin omistukseen jää 100 kpl Liipy-paikkoja sekä vähintään 100 kpl pysäköintipaikkoja, joita on tarkoitus vuokrata (vrt. kilpailuohjelma: pysäköintioikeus nimeämättömään paikkaan). Kun kyseessä on osakeyhtiö, on sillä hallitus ja ylintä päätöksentekovaltaa käyttää yhtiökokous. Koska kaupunki haluaa säilyttää itsellään määräysvallan (yksinkertainen ääntenemmistö) yhtiöön, tulee kaupungin omistukseen jäädä yli puolet yhtiön osakkeista.

Pysäköintiyhtiössä suositeltava yhtiörakenne on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa kukin yhtiön osake tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita joko nimeämätöntä tai yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määriteltyä pysäköintipaikkaa yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Yhtiöön sovellettavalla lailla on olennainen merkitys osakkeenomistajien oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta. OYL:ia soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä muun muassa päätöksentekovaatimukset ovat AsOYL:ia joustavammat. Yhtiöön on syytä soveltaa pääasiallisesti osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiön perustaa ensivaiheessa kaupunki yksin, jolloin kaupunki myös määrää yhtiöjärjestyksen sisällön.

Yhtiön toimialana olisi maanvuokraoikeuden perusteella hallita kiinteistöä, jolle pysäköintilaitos rakennetaan sekä omistaa ja hallita kiinteistölle tulevaa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

pysäköintilaitosta. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on mahdollista ottaa useita eri osakesarjoja, jotka tuottavat osakkeenomistajille erilaisia oikeuksia.

Kun kyse on pysäköintiyhtiöstä, jota on tarkoitus tulla omistamaan muun muassa huomattava määrä yksityishenkilöitä, ei ole luontevaa laatia yhtiölle osakassopimusta. Kun osakassopimusta ei ole, yhtiötä ja sen toimintaa sääntelee ainoastaan osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestyksen määräykset.

Tarkoitus on, että kaupunki perustajaosakkaana perustaa yhtiön täysin valmiiksi siten, että jokainen osake syntyy jo perustamisvaiheessa. Tällöin uusien osakkeenomistajien ottaminen mukaan ei tapahtuisi yhtiön suuntaamalla osakeannilla, vaan kaupunki myisi yhtiön osakkeita. Yhtiön osakkeiden myynti toteutettaisiin tavallisena osakekauppana. Kaupunki voi myydä osakkeita ilman, että osakeluovutuksesta syntyy kaupungille tuloveroseuraamuksia.

Yhtiön verotuksellinen tarkastelu on esitetty seikkaperäisesti yhtiön perustamista koskevassa lainopillisessa tarkastelussa. Tältä osin ALV-käsittely ja mahdollisesti varainsiirtoverokäsittely kaipaavat lisäselvityksiä ja mahdollisesti ennakkoratkaisun hakemista.

Tiivistettynä ALV:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioitavaksi:

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonnisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei miltyään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonnisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei miltyään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Siltä osin kuin osakkeet on tarkoitus myydä yksityishenkilöille heidän omaan pysäköintikäyttöön, ei alv tule olemaan vähennyskelpoinen erä. Sen sijaan, jos paikkoja on tarkoitus vuokrata verollisesti (arvion mukaan n. 100 paikkaa, jotka luovutettaisiin Q-parkille tms. ja omana kysymyksenään Liipy-paikat), on alv-vähennys selvittämisen arvoisen.

Kun yleinen arvonnisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonnisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4$ % eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästömahdollisuudesta.

Ennakkoratkaisun avulla saataisiin varmuus vähennysoikeuden olemassaolosta (erityisenä mielenkiinnon kohteena Liipy-paikat) ja muutoinkin toimiohje eri tilanteita varten, koska saman pysäköintiyhtiön omistamassa rakennuksessa tulee olemaan useanlaisella tavalla hallittuja pysäköintipaikkoja, joiden loppukäyttötarkoitus myös eroaa toisistaan.

Varainsiirtoveron osalta on tärkeää voida selvittää, johtaako YIT-sopimuksen mukaisen saatavan (jonka maksaminen on sovittu tapahtuvaksi luontoissuorituksena rakentamispalvelun muodossa) arvon siirtäminen Kaupungilta pysäköintiyhtiölle



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

siihen, että Verohallinnon mielestä kyse on rakennuksen omistusoikeuden vastikkeellisesta luovuttamisesta, jolloin pysäköintiyhtiö joutuu maksamaan rakentamispalvelun arvosta varainsiirtoveroa 4 % (40.000 euroa kutakin 1 M€ kohden). Aikaisempi KHO:n oikeuskäytäntö viittaa verovelvollisuuteen, mutta tilanteet eivät ole täysin vastaavia rakenteeltaan. Virheellinen menettely varainsiirtoveron osalta voi johtaa veronkorotuksiin, jos Verohallinto puuttuu menettelyyn.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa 6,5 M€:n suuruisella lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Jo rakentamisaikana kaupunki saa tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä 3,0 M€. Näillä tuloilla kaupunki voi pääomittaa yhtiötä sijoittamalla ulosostomaksut edelleen yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla voi lyhentää yhtiön rakennusaikaista lainaa. Kun rakennusurakan ensimmäinen vaihe on valmis, maksaa myös väylävirasto MAL-sopimuksen mukaisen maksuosuutensa 1,125 M€ kaupungille, jolla yhtiön rakennusaikaista lainaa voi lyhentää vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa.

Kun asukkaat muuttavat alueelle, ostavat he kaupungilta autopaikkaosakkeita vuosien 2023-2026 aikana vuosittain noin 1,125 m€:n edestä, eli yhteensä 4,5 M€:n arvosta. Kuten edellä on todettu, on osakkeiden myynti kaupungille verovapaata. Osan summasta kaupunki voi käyttää yhtiön rakennusaikaisen lainan lyhentämiseen. Koska tuloja kertyy enemmän kuin mitä pysäköintitalon rakentaminen maksaa, syntyy kaupungille yli 2 m€ voittoa lainan lyhennysten jälkeenkin (oletuksena autopaikan rakennuskustannus 25.000 €/autopaikka ja autopaikan ulosmyyntihinta 22.500 €/autopaikka). Hankkeen menot ovat yhteensä 6,5 M€ ja tulot 8,625 M€. Mikäli autopaikan rakentamiskustannus olisikin 30.000 €/autopaikka, ylittäisivät tulot yhä menot 0,83 M€:lla.

Pysäköintilaitoksen ylläpito tapahtuu hoitovastikkeilla. Käyttötalousmenoja kaupungille syntyy Liipy-paikkojen ylläpidosta noin 20.000 euroa vuodessa, mikä on kuitenkin vähemmän kuin mitä luovutetun Asemanmäen pysäköintilaitoksen ylläpito on maksanut. Ensimmäisinä vuosina kaupungin osuus ylläpidosta voi olla suurempi, mikäli pysäköintilaitoksen käyttöaste jää pysäköintilaitoksen alkuvaiheessa alhaiseksi. Tätä riskiä pienentää oleellisesti se, että laitos rakennetaan kahdessa vaiheessa.

Ehdotus

Esittelijä: Kirsi Rinne, talousjohtaja

Talousjaosto merkitsee Ainolan aluekeskuksen pysäköintijärjestelyn valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valmistelija / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Pysäköintiyhtiö yhtiöjärjestys luonnos
- 2 Pysäköintiyhtiö_perustamissopimus, henkilötiedot poistettu
- 3 Liite 1 Ainolan aluekeskuksen kaavaehdotus

Ainolan aluekeskuksen kehittäminen kokonaisuutena

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Ainolan aluekeskuksen alue osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu taajamatoimintojen lisäksi päärata ja liityntäpysäköintialue. Järvenpään yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Meneillään olevassa asemakaavassa aluekehittämishankkeen tavoitteeksi on mainittu päärataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävän ja laadukkaan aluekeskuksen rakentuminen. Hankkeen tavoitteena on luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti.

Pelkästään aseman itäpuoliselle alueelle tavoitellaan yhteensä noin 107.000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa sekä noin 2.300 uutta asukasta.

Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelien pysäköinti

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kortteleista 2134 ja 2135 (ks. Liite 1 Ainolan aluekeskuksen kaavaehdotus). 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021 kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit alueen toteutukseen.

Päätöksen liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa todettiin, että keskuskorttelien autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, joka asemakaavassa on sijoitettu korttelin 2135 koilliskulmaan. Pysäköintilaitos tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Kilpailussa ja siihen liittyvässä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valitut toimijat sitoutuivat maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa (ALV 0 %) kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta (1 autopaikka/110 k-m²) eli yhteensä 300.000 euroa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön tulevasta pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 100 liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa MAL-sopimukseen ja edelleen kaupunginhallituksen 7.12.2021 § 324 hyväksymään aiesopimukseen perustuen puolet eli noin 1,1 miljoonaa euroa. Lisäksi pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 300 pysäköintipaikkaa tulevien asukkaiden käyttöön.

YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelä -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut rakentamaan Ainolan uuteen pysäköintilaitokseen 138 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta.

Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:

- 6/2021-2/2022: yhtiömuodon valinta ja yhtiön perustaminen sekä aiesopimus liipy-paikoista Väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: rahoituspäätökset (SVOP-sijoitus, lainan takaus, TA-muutokset), toteuttamissopimus Väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus
- 8-10/2022: rakennusurakan aloittaminen
- 7/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022, ja edelleen, rakentamisen kilpailuttamisen, keväällä 2022.

Miksi ja millaisen yhtiö kunta perustaa?

Pysäköintiyhtiön perustamisen ja operoinnin voidaan katsoa kuuluvan kaupungin toimialaan. Ainolan aluekeskuksen kaupunkirakenne on niin tiivis, että pysäköinti on järjestettävä keskitetysti. Korttelikokonaisuutta ei ole kuitenkaan mahdollista toteuttaa yhden toimijan puolesta, sillä tällöin hankekoko muodostuisi liian suureksi rakentamishankkeiden riskien hallinnan näkökulmasta. Kortteliin tuleekin viisi eri rakennuttajaa, jotka kaikki tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Lisäksi pysäköintipaikkoja tarvitaan julkiseen palveluun eli liityntäpysäköintiin. Paikkojen ajallinen tarve ajoittuu pitkälle aikajalalle eikä kaikkia toimijoita vielä tiedetä, sillä vasta kaksi viidestä rakentajasta on valittu korttelin toteuttajiksi. Korttelikokonaisuus olisikin mahdoton toteuttaa, mikäli toimijat veloitettaisiin rakentamaan omat pysäköintipaikkansa tai sopimaan siitä keskenään. Liityntäpysäköinti tuo markkinaehtoisuuden toteuttamisen näkökulmasta uuden haasteensa. Liityntäpysäköintiä ei ole kyetty



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteuttamaan markkinaehtoisesti käytännössä missään päin Suomea. Kaupungin omistus yhtiössä perustuukin kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiivistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintiyhtiöt kuuluvat laajemminkin kaupunkien toimialaan, pelkästään Järvenpään kaupungilla on omistuksia useissa eri pysäköintiyhtiöissä. Tilanne on vastaava myös muissa kaupungeissa.

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa suositeltavaa perustaa kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi (Kaija Pulkkinen/Eversheds). Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista.

Yhtiön toimialana on hallita maanvuokraoikeuden nojalla Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 186-401-47-1) sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa, sen lähialueella sijaitsevia asunto- ja muita tontteja sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa, pysäköintilaitosta sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.

Laitoksen kaikki paikat tulevat olemaan nimeämättömiä autopaikkoja, joita asukkaiden tai vierailijoiden on mahdollista vuokrata joko pitkäaikaiseen tai lyhytaikaiseen käyttöön. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjiä halliin voidaan ottaa sisään enintään 100 autoa kerrallaan.

Yhtiöjärjestysluonnos ja perustamissopimusluonnos ovat päätöksen liitteenä.

Verotuksellinen arviointi

ALV- käsittely kaipaa ennakkoratkaisun hakemista. Ennakkoratkaisujen haku on aloitettu, mutta niiden käsittelyaika on muutamasta kuukaudesta jopa vuoteen.

Tiivistettynä ALV:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioitavaksi:

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonlisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonlisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Oletettavaa on, että koska kaikki autopaikat tulevat verolliseen käyttöön, on rakentamisen alv kokonaisuudessaan vähentämiskelpoinen. Kun yleinen arvonlisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonlisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4$ % eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästämahdollisuudesta.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa noin 5,5 M€ suuruisella lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Takaus tuodaan käsittelyyn erillisenä asiana.

Yhtiön hankintamenoksi kaupungin taseelle muodostuu yhtiöön tehtyjen sijoitusten yhteismäärä. Kaupungin on tarkoitus tehdä sijoituksia yhtiöön, esimerkiksi YIT:n saatavan konvertointi yhtiön omaksi pääomaksi, mikä kasvattaa yhtiön osakkeiden hankintameno-olettamaa. Mikäli kaupunki päättäisi myydä yhtiön osakkeita, on osakekohtainen myyntivoitto sitä pienempi, mitä suurempi hankintameno-olettama on. Koska osakkeiden hankintameno-olettama on olennaisesti pienempi kuin osakkeiden oletettu myyntihinta, on koko pysäköintilaitoksen myynnistä saatavissa voittoa. Tässä vaiheessa tarkoituksena ei ole kuitenkaan myydä yhtiön osakkeita, vaan omistaa yhtiö 100 %:sti. Käytännössä myyntioptio on käytettävissä 10 vuoden kuluttua liittyen tehtäviin ALV-vähennyksiin.

Kaupunki saa jo pysäköintihallin rakentamisaikana tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä noin 3,5 M€. Velvoitepaikkojen myynti näkyy kaupungin tuloksessa käyttöomaisuuden nettomyynneissä. Saaduilla myyntituloilla kaupunki voi tarvittaessa pääomittaa yhtiötä sijoittamalla ulosostomaksuja yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla yhtiö voi lyhentää rakennusaikaista lainaansa. Myös Väyläviraston maksuosuudella on tarkoitus lyhentää lainaa vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa. Mikäli Väylä maksaa avustuksen kaupungille, se sijoitetaan yhtiöön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla ja omistajilta perittäviltä hoitovastikkeilla. Liityntäpysäköintipaikkojen ylläpito maksaa kaupungille noin 30.000 euroa vuodessa. Pysäköintilaitoksen vuokratuotot kompensoivat myös liityntäpysäköinnin kustannuksia. Oletettavaa onkin, että pysäköintiyhtiö saa vuokratuloja vähintään sen verran kuin pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa. Ensimmäisinä vuosina kaupungin ylläpitokustannukset voivat olla suuremmat, mikäli pysäköintilaitoksen käyttöaste jää alkuvaiheessa alhaiseksi.

Hanke edellyttää talousarviomuutoksia, sillä pääomituksen ei ole tehty talousarviovarausta. Rakentamisen valmistelun pääomitus, lainan lyhennykseen tarkoitetut sijoitukset yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja YIT:n saatavan konvertointi ja Väylän rahoitusosuuden sijoitus yhtiön rakennusrahastoon merkitään talousarvion investointiosaan kohtaan osakkeet ja osuudet. Perustamisvaiheen ja rakentamisen valmistelun pääomitusta lukuun ottamatta talousarviomuutokset tuodaan käsittelyyn myöhemmin keväällä, kun kassavirtojen ajoittumisesta (Väylä, YIT, lainojen lyhennysohjelma) on käytettävissä tarkemmat laskelmat. Rakentamisen valmisteluun ja yhtiön käynnistämiseen esitetään 350te sijoitusta ja vastaavaa talousarviomuutosta vuodelle 2022 ja se tuodaan päätöksentekoon osana talousarviomuutost käsittelyä.

Yhteistyökumppanit asiakokonaisuuden valmistelussa

Asiakokonaisuutta on valmisteltu yhteistyössä asianajotoimistojen Everheads (yhtiön perustaminen, verotukselliset seikat) ja BDO (talousnäkökulma) kanssa. Molemmat toimistot ovat antaneet lainopillista näkökulmaa päätöksökokonaisuuden valmisteluun.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asiakokonaisuutta on valmisteltu myös yhteistyössä tulevien rakennuttajien kanssa, jotta kokonaisuudesta saadaan toiminnallisesti toimiva kokonaisuus. Mestariyhtiöt on ollut mukana lähinnä yhtiön operatiivisen toiminnan ja pysäköintilaitoksen rakennuttamisen näkökulmasta.

Toimivalta

Hallintosääntö (voimassa 1.8.2021 alkaen), 9 §.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön perustamisen liitteenä olevan perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti
2. päättää sijoittaa 350.000 euroa yhtiön vapaan pääoman rahastoon yhtiön perustamista sekä rakentamishankkeen suunnittelua ja kilpailusta varten.
3. Päätös on ehdollinen sille, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kyseistä sijoitusta koskevan talousarviomuutoksen.

Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

KH



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 3

Katsaus tilinpäätös 2021 laadintatilanteeseen

JARDno-2022-76

Valmistelija / lisätiedot:

Kimi Alifrosti

kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi

Controller

Liitteet

1 TPE2021

Tilinpäätöksen laadinta on kesken. Alustava ennuste perustuu kirjanpidon tilanteeseen ja palvelualueiden arvioihin vielä kirjaamatta olevista eristä. Keusoten osalta oman toiminnan kuntakohtaiset toteumatiedot saadaan viimeistään viikolla 5 ja HUSin osalta viikolla 4. Keusoten kulujen lisäksi kesken olevat hankejaksotukset ja tilinpäätösvuoden investointien aktivoinnit voivat vielä vaikuttaa laskelmiin. Mahdolliset tarkentuneet tiedot esitellään kokouksessa.

Käyttötalous

Toimintakatteen alijäämäennuste on noin 236,6 miljoonaa euroa, joka on 2,2 miljoonaa euroa muutettua talousarviota parempi.

- Palvelualueiden yhteenlasketut toimintakatteet toteutuvat noin 400 te talousarviota heikompina. Konsernipalvelujen, Tilaomistuksen ja Kaupunkikehityksen toteumaennusteet ovat talousarviota parempia. Ylitystä ennustetaan tulevan erityisesti Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueella, arviolta 2,3 Me muutettuun talousarvioon nähden, mutta myös Hyvinvoinnin palvelualueella ja Pelastustoimessa on muutettu talousarvio ylittyä hieman.
- Järvenpään Vesi -liikelaitos on alittamassa muutetun talousarvion noin 190te.
- Käyttöomaisuuden nettomyynti ja maankäyttökorvaukset ylittävät muutetun talousarvion noin 2,5 Me.
- Keusoten kulut on esitettyssä ennusteessa muutetun talousarvion mukaiset. Lopullisia tietoja kuntien maksuosuuksista ei raportin laadintahetkellä ole vielä saatavilla. Keusotesta kuntayhtymätasolla annettujen alustavien arvioiden perusteella koronakompensaatiot tulevat ylittämään budjetoidun, minkä seurauksena muutetun talousarvion pitäisi alittua.

Vuosikate vuodelta 2020 on alustavan ennusteen perusteella noin 22,1 Me, kun se edellisenä vuonna oli 22,4 Me.

- Verotulot kasvoivat 8,4 % edellisvuotisesta ja ylittivät muutetun talousarvion 4,1 Me.
- Valtionosuudet laskivat yli 10 miljoonaa edellisvuotisesta, koska koronakompensaatioita maksettiin oleellisesti vuotta 2020 vähemmän. Valtionosuudet toteutuivat muutetun talousarvion mukaisina.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Rahoitustuotot ja kulut toteutuvat noin 1 Me muutettua talousarviota parempina saatujen osinkotuottojen vuoksi ja korkokulujen jäädessä maltillisiksi.

Poistojen ja arvonlennusten arvioidaan olevan noin 22,5 Me, mikä on 0,2 Me talousarviota enemmän johtuen budjetoitua suuremmista arvonlennuksista. Poistot tarkentuvat vielä tilinpäätöksen valmistumisen edetessä.

Tilikauden ylijäämäennuste on 7,3 Me muutettua talousarviota parempi ja yhteensä 0,2 miljoonaa euroa alijäämäinen.

Investoinnit

Nettoinvestointien arvioidaan toteutuvan noin 15,8 Me muutettua talousarviota pienempinä ollen noin 37,1 Me. Suurimmat alitukset muutettuun talousarvioon nähden ovat kunnallistekniikassa (4,6 Me) ja talonrakennuksessa (7,5 Me) johtuen hankkeiden venymisestä vuodelle 2022. Kaikki sitovat investointimäärärahat alittivat muutetun talousarvion.

Rahoituslaskelma

Alustavan ennusteen mukaan lainamäärä on vuoden lopussa noin 228,6 Me, mikä tarkoittaa 5056 euroa/asukas. Uutta lainaa ei otettu vuoden aikana, vaan lisärahoitustarve pystyttiin rahoittamaan kassavaroilla. Lainamäärä väheni vuoden aikana noin miljoonalla eurolla.

Kaupungin asukasluku oli ennakkotietojen mukaan marraskuussa 45 206 eli kasvua on kertynyt viime vuodesta 751 asukasta.

Järvenpään kaupungin konsernitilinpäätös ja toimintakertomus käsitellään kaupunginhallituksessa 28.3.2022.

Ehdotus

Esittelijä: Kirsi Rinne, talousjohtaja

Talousjaosto merkitsee tilinpäätöksen laadintatilanteen tiedoksi.

Kokouskäsittely

Talousjohtaja Kirsi Rinne esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

KH



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 4

Ilmoitusasiat

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Ei ilmoitusasioita.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§1, §2, §3, §4

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).