



25.06.2012

Kaj/4

§ 783

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n perustaminen (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2011-004233 T 00 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:

1

Perustaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab).

2

Hyväksyä liitteenä 1 olevan yhtiöjärjestyksen.

3

Kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta merkitsemään yhtiön ainoan äänioikeudellisen (A-sarjan) osakkeen 2 500 euron merkintähintaan, joka kirjataan yhtiön osakepääomaksi, sekä 200 kappaletta väestönsuojapaikkoihin oikeuttavia yhtiön C-sarjan osakkeita 400 000 euron merkintähintaan (2 000 euroa/osake), joka kirjataan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

4

Myöntää kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttöön vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 22 19 kaupunginhallituksen käytettäväksi arvopapereiden hankintaan osoitetusta määrärahasta Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n edellä kohdassa 3 mainittujen osakkeiden merkitsemiseen.

5

Kehottaa kaupungin oikeuspalvelua hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät toimenpiteet, allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat sekä oikeuttaa tekemään mainittuihin asiakirjoihin sekä yhtiöjärjestykseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä;

6

Todeta, että Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutos nro 11770) rakennettavaan pysäköintilaitokseen sijoittuvan



yhteisväestönsuojan osalta yhteen väestönsuojapaikkaan oikeuttavan osakkeen merkintähintana pidetään 2 000 euroa siihen saakka kunnes väestönsuojapaikkojen todelliset kilpailutettuihin urakkahintoihin perustuvat toteutuskustannukset ovat selvillä, ellei yhtiön yhtiökokous hankkeen kustannusarviossa suunnitteluvaiheen aikana mahdollisesti tapahtuvien muutosten vuoksi erikseen toisin päättä;

7

Oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään pysäköintiyhtiön osakemerkintäsopimusten periaatteet sekä lopulliset osakemerkintämaksut.

8

Kehottaa kiinteistölautakuntaa sisällyttämään liitteinä 4 ja 6 olevista taulukoista ilmenevien tonttien luovutussopimuksiin pysäköintiyhtiöön liittymistä koskevat ehdot, ellei kiinteistölautakunta perustellusta painavasta syystä toisin päättä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestysluonnos Jätkäsaaren pysäköinti Oy
- 2 Sijaintikartta Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitos
- 3 Havainnekuva Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitos
- 4 Taulukko velvoiteautopaikoista
- 5 Kartta velvoiteautopaikoista
- 6 Taulukko vss-paikkojen kohdentumisesta tonteille

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne:

1

Perustaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab).

2

Hyväksyä liitteenä 1 olevan yhtiöjärjestyksen.



3

Kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta merkitsemään yhtiön ainoan äänioikeudellisen (A-sarjan) osakkeen 2 500 euron merkintähintaan, joka kirjataan yhtiön osakepääomaksi, sekä 200 kappaletta väestönsuojapaikkoihin oikeuttavia yhtiön C-sarjan osakkeita 400 000 euron merkintähintaan (2 000 euroa/osake), joka kirjataan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

4

Myöntää kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttöön vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 22 19 kaupunginhallituksen käytettäväksi arvopapereiden hankintaan osoitetusta määrärahasta Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n edellä kohdassa 3 mainittujen osakkeiden merkitsemiseen.

5

Kehottaa kaupungin oikeuspalvelua hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät toimenpiteet, allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat sekä oikeuttaa tekemään mainittuihin asiakirjoihin sekä yhtiöjärjestykseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä;

6

Todeta, että Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutos nro 11770) rakennettavaan pysäköintilaitokseen sijoittuvan yhteisväestönsuojan osalta yhteen väestönsuojapaikkaan oikeuttavan osakkeen merkintähintana pidetään 2 000 euroa siihen saakka kunnes väestönsuojapaikkojen todelliset kilpailutettuihin urakkahintoihin perustuvat toteutuskustannukset ovat selvillä, ellei yhtiön yhtiökokous hankkeen kustannusarviossa suunnitteluvaiheen aikana mahdollisesti tapahtuvien muutosten vuoksi erikseen toisin päättä;

7

Oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään pysäköintiyhtiön osakemerkintäsopimusten periaatteet sekä lopulliset osakemerkintämaksut.

8

Kehottaa kiinteistölautakuntaa sisällyttämään liitteinä 4 ja 6 olevista taulukoista ilmenevien tonttien luovutussopimukseen pysäköintiyhtiöön liittymistä koskevat ehdot, ellei kiinteistölautakunta perustellusta painavasta syystä toisin päättä.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Perustettavan yhtiön tehtävät ja toimintaperiaatteet

Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentaminen on alkanut. Jätkäsaaren aloitusalueelle on suunnitteilla Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitos sen yhteyteen sijoittuvine yhteisväestönsuojineen ja lisäksi mahdollisesti muitakin asemakaavoihin perustuvia pysäköintilaitoksia. Kalliopysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa noin 900 alueen asuntotontteja palvelevaa velvoiteautopaikkaa sekä noin 9000 Jätkäsaaren aloitusalueen kiinteistöjä palvelevaa väestönsuojapaikkaa.

Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 rajaaman alueen yhteispysäköintilaitosten sekä yhteisväestönsuojien rahoitus, rakentaminen, hallinnointi ja omistaminen on tarkoituksenmukaista järjestää yhden yhtiön toimesta. Kaupunginhallitukselle ehdotetaan siksi, että kaupunki perustaisi Jätkäsaaren Pysäköinti Oy -nimisen yhtiön (Busholmens parkering Ab) mainittua tarkoitusta varten.

Yhtiön toteutettavaksi tulevat pysäköintilaitokset palvelevat kahta tai useampaa korttelia eikä yhtiö siten toteuttaisi esimerkiksi asuin- ja toimitilakortteleiden sisäpihoille pihakansien alle tulevia korttelikohtaisia pysäköintilaitoksia.

Yhtiön osakkaiksi liitetään kaikki ne alueen asuin- ja toimitilakiinteistöt, joiden väestönsuoja- ja autopaikat tulee sijoittaa yhtiön toteutettaviin ja hallinnoimiin tiloihin ja tonteille.

Yhtiö suunnittelee sille kuuluvat nykyisissä ja tulevissa asemakaavoissa osoitetut pysäköintilaitokset, huolehtii rakentamisen edellyttämän väliaikaisrahoituksen järjestämisestä sekä rakennuttaa laitokset omistukseensa. Yhtiö huolehtii myös pysäköintilaitosten käytönaikaisen hallinnoinnin ja ylläpidon järjestämisestä.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, eikä sen tarkoituksena ole siten tuottaa voittoa. Mahdolliset ylimääräiset varat yhtiö käyttää oman toimintansa kehittämiseen.

Kaupunki hallinnoi yhtiötä Jätkäsaaren rakentamisen ajan. Yhtiön hallinto luovutetaan alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöille, kun kaikki Jätkäsaareen tulevat yhteispysäköintilaitokset on toteutettu ja kaupunki vapautettu mahdollisista takaus- ja muista vastuistaan.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella ja rahoittaa investoinnit yhtiön tulevilta osakkeenomistajilta perittävillä osakemerkitmaksuilla. Käyttökulut katettaisiin osakkeenomistajilta perittävin vastikkein.

Esittelijä viittaa kiinteistölautakunnan yksityiskohtaisiin perusteluihin ja toteaa, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



Mikäli kaupunginhallitus päättää perustaa yhtiön, konsernijaoston päätettäväksi saatetaan yhtiön perustamiseen liittyvät toimenpiteet.

Yhtiömuoto

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy olisi yhtiömuodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa yhtiön osake tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita nimeämätöntä tai tiettyä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä osaa yhtiön omistamasta pysäköintilaitoksesta tai väestönsuojasta, auto- tai väestönsuojapaikkaa. Näin autopaikkaosakkeita omistavat asuntoyhtiöt voivat itse suoraan vuokrata autopaikkoja osakkailleen ja määritellä autopaikasta perimänsä vuokran, ja vuokrat tuloutuvat suoraan omistajayhtiölle.

Yhtiön hallinnointi ja osakesarjat

Yhtiöjärjestysluonnoksen mukaan yhtiössä on useita eri osakesarjoja, jotka tuottavat osakkeenomistajille erilaisia oikeuksia. Yhtiön toiminnan alkuvaiheessa yhtiössä olisi osakesarjat A-C.

A-sarjan osake tuottaa omistajalleen oikeuden käyttää yhtiön yhtiökokouksessa päätösvaltaa. Äänioikeudeton B-sarjan osake tuottaa oikeuden hallinnoida yhtä Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen autopaikkaa, ja äänioikeudeton C-sarjan osake oikeuden yhteen kalliopysäköintilaitoksen yhteydessä sijaitsevaan väestönsuojapaikkaan.

Yhtiön toiminnan laajentuessa seuraaville alueille yhtiöön muodostetaan uusia osakesarjoja, joiden tuottamat hallintaoikeudet kohdistuvat kulloinkin kyseessä olevaan pysäköintilaitokseen.

Kaupunki merkitsee yhtiön perustamisvaiheessa yhtiön ainoan äänioikeudellisen osakkeen, jonka perusteella käyttää yhtiökokouksessa päätösvaltaa. Tämä on perusteltua, koska yhtiö saattaa investointien etupainotteisuudesta johtuen tarvita eri investointivaiheiden aikana kaupungin omavelkaisen takauksen.

Yhtiön hallituksessa olisi 3 - 5 jäsentä. Kaupunki voi vastaisuudessa nimetä yhtiön hallitukseen myös asukasjäseniä.

Kalliopysäköintilaitos

Yhtiön toiminta laajenee Jätkäsaaren rakentamisen edetessä koskemaan eri kaava-alueille rakennettavia yhteispysäköintilaitoksia. Yhtiön ensimmäisen investointivaiheen muodostaa Jätkäsaarenkallion alueelle rakennettava vajaan 900 autopaikan ja noin 9000 väestönsuojapaikan kalliopysäköintilaitos, jonka sijaintikartta on esityslistan liitteenä 2 ja havainnekuva liitteenä 3.



Liitteenä 4 on taulukko ja liitteenä 5 havainnekartta niistä Jätkäsaaren aloitusalueen tonteista, joiden asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Liitteenä 6 on hankesuunnitelman perusteella laadittu ehdotus tonteista, joiden viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojapaikat tulee sijoittaa pysäköintiluolan yhteyteen rakennettavaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan. Kaupungin yleisiä rakennuksia palvelevia väestönsuojapaikkoja yhteisväestönsuojaan tulisi yhteensä 682 kappaletta.

Jätkäsaaren aloitusalueen suunnittelun ja toteutuksen edetessä saattaa ilmetä tarvetta tehdä muutoksia edellä mainittuihin ehdotuksiin. Auto- ja väestönsuojapaikkoja kalliopysäköintilaitokseen sijoittavista tonteista päättää ehdotuksen mukaan lopullisesti kiinteistölautakunta viimeistään tontinluovutuksen yhteydessä.

Investointikustannukset

Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitoksesta ja kalliotiloihin sijoitettavasta Staran työtukikohdasta laadittu tekninen hankesuunnitelma esiteltiin työtukikohdan osalta 25.4.2012 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hankesuunnitelman mukaan kalliopysäköintilaitoksen kokonaiskustannus ilman ajoyhteyttä on noin 44,4 miljoonaa euroa (alv 0 %), josta väestönsuojavarustelusta johtuvan lisäkustannuksen osuus on 14,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Staran työtukikohtaa ja pysäköintilaitosta yhteisesti palvelevasta ajotunnelista tulee lisäksi pysäköintiluolan osalle arviolta 9,9 miljoonan euron kustannus (alv. 0 %).

Edellä esitetyin perustein laskettuna Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitoksen autopaikan arvonlisäverolliseksi kustannukseksi muodostuu arviolta 55 000 euroa ja väestönsuojapaikan noin 2 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä mahdollisia rahoituskuluja.

Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitoksen rakentamisen suunnitellaan alkavan vuoden 2012 lopulla Staran työtukikohtaa ja pysäköintilaitosta yhteisesti palvelevan ajoyhteyden toteutuksella. Pysäköintilaitoksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2015. Pysäköintilaitoksen joutuisa toteuttaminen on tärkeää, jotta kalliotilan louhinta saadaan saatetuksi loppuun ennen yläpuolisten asuin- ja toimitilakortteleiden nro 20815 - 20820 rakentamista. Louhintatyön arvioidaan valmistuvan viimeistään vuoden 2014 alussa.

Yhtiön toisen investointivaiheen muodostaisi Saukonlaiturin neljää asuinkerrostalokorttelia (yht. noin 620 autopaikkaa) palveleva yhteensä noin 620 autopaikan maanpäällinen pysäköintilaitos. Alustavien



laskelmien mukaan tämän pysäköintilaitoksen arvonlisäverolliseksi autopaikkakustannukseksi muodostuu noin 32 000 - 36 000 euroa. Pysäköintilaitoksen toteutus ajoittunee vuosille 2014 - 2015.

Tiedossa olevien yhteispysäköintilaitoshankkeiden lisäksi Jätkäsaaren tulevien asemakaavojen toteuttaminen saattaa edellyttää edellä mainitun kaltaisten yhteispysäköintilaitosten toteuttamista. Nyt perustettavan yhtiön toiminta laajenisi tällöin koskemaan myös näitä laitoksia.

Pysäköintiyhtiö tekee kaupungin kanssa pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset pysäköintilaitosten toteuttamiseksi tarvittavista tonteista/maanalaisista alueista.

Investointien ja ylläpidon rahoittaminen

Yhtiö rahoittaa pysäköintilaitosten toteuttamisesta johtuvat investoinnit liittyjäkiinteistöiltä perittävillä osakemerkintämaksuilla, jotka määräytyvät investointivaihekohtaisesti pysäköintipaikkojen ja väestönsuojapaikkojen toteuttamisesta aiheutuvien todellisten kustannusten mukaisesti. Ensimmäisen investointivaiheen autopaikkaosakkeen (B-osakesarja) merkintähinnaksi muodostuu arviolta 55 000 euroa ja väestönsuojapaikkaosakkeen (C-osakesarja) arviolta 2 000 euroa. Osakkeiden lopulliset merkintähinnat selviävät kunkin investointivaiheen urakkakilpailujen ratkettua tarkempien rahoituskululaskelmien perusteella.

Investointien etupainotteisuudesta johtuen yhtiö joutuu hoitamaan investointikustannusten muodostumisen ja osakemerkintämaksujen kertymisen välisen rahoitusvajeen lainarahoituksella. Yhtiö käyttää tällöin ensisijaisena vakuutenaan kaupungin ja yhtiön välillä tehtyä maanvuokrasopimusta. Investointien rahoittaminen saattaa myös alkuvaiheessa edellyttää, että kaupunki myöntää yhtiölle omavelkaisen takauksen lainojen vakuudeksi. Kaupungin takauksen tarve selviää, kun osakemerkintämaksujen tuloutumisen aikataulun suhde investointien aikatauluun selviää, sekä lainoittajien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen.

Yhtiö kattaa pysäköintilaitosten hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset osakkeenomistajilta perittävien hoitovastikkein, jotka määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Yhtiön perustaminen, osakkeiden merkitseminen ja perustamisvaiheen rahoitus

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kaupunki yhtiön perustamisesta päättäessään samalla päättää merkitä perustamisvaiheessa yhtiön

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



ainoan äänioikeudellisen osakkeen (A-osakesarja) 2 500 euron merkintähintaan, joka kirjattaisiin yhtiön osakepääomaksi.

Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitoksen suunnittelu on tarkoitus aloittaa viipymättä, kun yhtiö on perustettu. Yhtiöllä tulee siksi olla riittävästi pääomaa yhtiön aloitusvaiheen toiminnan rahoittamiseksi. Koska yhtiöllä ei ole alkuvaiheessa kiinnityskelpoista omaisuutta, jota se voisi käyttää lainanoton vakuutena, olisi yhtiön talouden kannalta tarkoituksenmukaista, että kaupunki sijoittaisi yhtiöön tarvittavan alkupääoman. Menettelyksi tässä ehdotetaan, että kaupunki merkitsee ja maksaa alueelle vastaisuudessa kaupungin omistukseen rakennettavaksi tuleville yleisille rakennuksille tarpeelliset väestönsuojapaikkaosakkeet (C-osakesarja).

Laskennallisesti kaupunki tarvitsee omia julkisten rakennusten hankkeitaan varten noin 680 väestönsuojapaikkaa. Tässä vaiheessa kiinteistöviraston tilakeskus, jonka omistajahallintoon yleiset rakennukset aikanaan tulevat, voisi merkitä yhtiöstä yhteensä 200 väestönsuojapaikkaosaketta tämän hetken arvion mukaiseen merkintähintaan, 2 000 euroa osakkeelta, eli yhteensä 400 000 euroa. Yhtiö käyttäisi tällä tavoin merkintähintana saamiaan varoja yhtiön alkuvaiheen toiminnan rahoittamiseen. Tilakeskukselle tulisikin myöntää tässä yhteydessä määräraha em. osakemerkintöjen suorittamiseksi.

Väestönsuojapaikkaosakkeiden merkintähinnan vahvistaminen

Jätkäsaaren aloitusalueen rakentaminen on alkanut. Tällä hetkellä rakenteilla on kaksi toimitilakiinteistöä ja seitsemän asuinkerrostalotonttia. Lisäksi rakennuslupavaiheessa on useita tontteja. Rakenteilla olevat asuinkerrostalotontit toteutetaan valtion korkotukemana vuokra- tai asumisoikeustuotantona sekä Hitas-omistusasuntotuotantona. Vuoden 2012 aikana on lisäksi tulossa useita tontteja rakennuslupa- ja rakentamisvaiheeseen. Puheena olevien tonttien on tarkoitus sijoittaa väestönsuojapaikkansa Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

Rakentamis- ja rakennuslupavaiheessa olevien sekä vuoden 2012 aikana tähän vaiheeseen tulevien Hitas-tuotantona sekä valtion tukemana tuotantona toteutettavien tonttien kannalta on olennaista pystyä arviomaan hankkeen lopulliset kustannukset mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Kustannuksilla on vaikutusta niin valtion korkotuen hakemiseen kuin Hitas-hankkeiden hankinta-arvon vahvistamiseenkin.

Koska Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitokseen sijoitettavien väestönsuojapaikkojen lopulliset kustannukset selviävät vasta



hankkeen rakentamista koskevien urakkakilpailutusten jälkeen vuoden 2012 lopulla tai 2013 alussa, esitetään Hitas- ja valtion korkotukihankkeiden toteutuksen edistämiseksi, että väestönsuojajapaikkaosakkeen (C-osakesarja) merkintähinnaksi vahvistetaan tässä vaiheessa teknisen hankesuunnitelman kustannusarvion mukaista hintaa 2 000 euroa.

Merkintähintaa tarkistetaan tarvittaessa, kun väestönsuojajapaikkojen toteutuksen lopulliset kustannukset ovat selvillä, tai hankkeen kustannusarviossa tapahtuu suunnitelmien edetessä ja tarkentuessa muutoksia. Tällöinkin osakemerkintämaksu määräytyy aina omakustannuseriaatteen mukaisesti.

Merkintähinnan vahvistaminen jo tässä vaiheessa mahdollistaa myös osakemerkintämaksujen keräämisen ensimmäisiltä kiinteistöiltä jo ensi vuoden alkupuolella, mikä parantaa osaltaan yhtiön taloudellista tilannetta merkittävästi.

Sopimusten ja osakemerkintämaksujen hyväksyminen

Velvoiteautopaikkoja ja väestönsuojajapaikkoja yhtiön omistamista pysäköintilaitoksista tarvitsevat asuin- ja toimitilakiinteistöt tulevat yhtiön osakkaiksi. Osakkeiden merkinnän yhteydessä kiinteistöjen kanssa tehdään merkintäsopimus, jossa määritetään muun ohella merkintähinta, maksuaika sekä muut keskeiset liittymisehdot. Sopimusmallien laadinnasta vastaa perustettava yhtiö. Kaupunginhallitus voisi oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään lopulliset kilpailutettuihin urakkahintoihin perustuvat osakkeiden merkintämaksut.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että uuden Jätkäsaaren asuin- ja toimitila-alueen rakentaminen on alkanut. Jätkäsaaren aloitusalueelle on laadittu Jätkäsaaren maanalaiset tilat -hankesuunnitelma, jossa maanalaisia tiloja on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Hankkeen ohjelmaan kuuluvat tilat noin 900 autopaikan pysäköintilaitokselle, johon sijoitetaan 9 000 hengen väistösuojat sekä Staran Jätkäsaaren työtukikohta.

Jätkäsaaren maanalaiset tilat -hankesuunnitelman kustannusarvio on yhteensä 71,8 milj. euroa (alv 0 %) hintataso 12/2009, kun RI=125,7 (2000=100) ja THI=146,0. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.4.2012 § 97 Staran työtukikohdan hankesuunnitelman, jonka kustannukset kalliotilakokonaisuudesta ovat 17,4 milj. euroa. Suunnitteilla olevan pysäköintiyrityksen kustannettavaksi jää jatkossa siten arviolta 54,4 milj. euron osuus.



Jätkäsaaren alueen (Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 rajaama alue) yhteispysäköintilaitosten sekä yhteisväestönsuojien rahoitus, rakentaminen, hallinnointi ja omistaminen on tarkoituksenmukaista järjestää yhden yhtiön toimesta, jonka perustaminen on nyt tullut ajankohtaiseksi. Omakustannusperiaatteella toimiva Jätkäsaaren Pysäköinti Oy –niminen yhtiö olisi ensi vaiheessa kaupungin kokonaan omistama. Yhtiön hallinto luovutettaisiin osakkeenomistajille, eli liittyjäkiinteistöille, kun kaikki Jätkäsaaren alueelle rakennettavat alueelliset yhteispysäköintilaitokset on rakennettu ja kaupunki on vapautettu mahdollisista takaus- ja muista vastuistaan. Käyttökulut katettaisiin osakkeenomistajilta perittävien vastikkein.

Yhtiöllä tulisi olla jonkin verran pääomia yhtiön aloitusvaiheen toiminnan rahoittamiseksi. Koska yhtiöllä ei ole alkuvaiheessa kiinnityskelpoista omaisuutta, jota se voisi käyttää lainanoton vakuutena, olisi yhtiön talouden kannalta tarkoituksenmukaista, että kaupunki sijoittaisi yhtiöön tarvittavan alkupääoman. Tämä tapahtuisi merkitsemällä väestönsuojapaikkaosakkeita (C-osakesarja) Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaksi tulevien kaupungin yleisten rakennusten osalta.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten tarvittavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö –muotoisen Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab) perustamista.

Lisäksi talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 22 19, Arvopaperit, Khn käytettäväksi on varauduttu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n yhden ainoan äänioikeudellisen merkintähinnaltaan 2 500 euron osakkeen (A-sarjan) sekä suunnitteilla olevien kaupungin yleisten rakennusten tarvitsemien 200 väestönsuojapaikan hallintaan oikeuttavien arvioiduilta merkintähinnaltaan yhteensä 396 060 euron (1 980,30 euroa/osake) osakkeiden (C-sarjan) hankintaan. Osakkeiden hankintaan tarvittava yhteensä 398 560 euron määräraha tulisi myöntää tilakeskuksen käyttöön.

Alustavien kassavirtalaskelmien mukaan, jotka perustuvat Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin aikatauluihin, Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n tulevilta omistajilta kertyvillä väestönsuoja- ja autopaikkamaksuilla ei voida rahoittaa rakennushankkeen etupainotteisia kustannuksia vaan yhtiö joutunee turvautumaan lainarahoitukseen. Yhtiö käyttää ensisijaisesti lainoihin omia vakuuksiaan kuten maanalaisten tilojen tontinvuokraoikeutta. Mikäli yhtiön omat vakuudet eivät riitä, selvitetään myöhemmin alueen toteutumisaikataulujen tarkentuessa mahdollisen kaupungin omavelkaisen takauksen tarve.



Esittelijän kannanotto

Jätkäsaaren asemakaavoituksessa yhdeksi lähtökohdaksi on otettu autopaikkojen sijoittaminen keskitettyihin laitoksiin, joista merkittävin on aloitusalueen tuntumaan sijoittuva ja myös keskitettynä yhteisväestönsuojana toimiva kalliosuoja, jonne myös Staran tukikohta omana hankkeenaan sijoittuu.

Pysäköinnin tehokas järjestely ja hallinto edellyttää yhtiömuotoista organisaatiota. Toimivana ratkaisuna on kaupungin projektialueilla pidetty alueellista pysäköintiyhtiötä. Alueelle rakennettavat asunto- ja kiinteistöyhtiöt liittyvät yhtiöön rakentamisen edetessä ja yhtiö siirretään niiden hallintoon, kun alue valmistuu.

Jätkäsaaren alueen yhteisväestönsuojana ja Staran tukikohtanakin toimivan 9 000 hengen, 900 autopaikan pysäköintiluolan rakentaminen ajoittuu alueen rakentamisen alkuun, jolloin myös kustannukset muodostuvat etupainoisiksi. Alkuvaiheen rahoituksen järjestämiseksi on perusteltua, että kaupunki hankkii jatkossa omia julkisten rakennusten hankkeitaan varten tarvittavia väestönsuojapaikkoja merkitsemälle niihin oikeuttavia osakkeita ja maksamalla niiden arvioidun merkintähinnan, noin 2 000 euroa osakkeelta, 200 osakkeen osalta.

Yhtiö joutunee alueen rakentamisen tahdista riippuen alkuvaiheessa rahoittamaan rakennushankettaan myös lainoin, jolloin vakuutena käytettävien maanvuokrasopimusten lisäksi saattaa tulla harkittavaksi myös kaupungin omavelkainen takaus.

Hanke on nyt ajankohtainen ja yhtiön perustaminen vastaavasti tarpeen, koska kalliosuojan rakentaminen on käynnistymässä ja hanke edellyttää toimivaa tulevia rakennushankkeita edustavaa yhtiötä hoitamaan projektia ja valvomaan asemakaavassa ja rakennusmääräyksissä edellytettyjen väestönsuoja- ja autopaikkojen rakentamista.

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut huolehtii yhtiön perustamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja kaupunginhallituksen konsernijaostolle valmistellaan kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen ehdotus hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajiksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



25.06.2012

Kaj/4

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestysluonnos Jätkäsaaren pysäköinti Oy
- 2 Sijaintikartta Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitos
- 3 Havainnekuva Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitos
- 4 Taulukko velvoiteautopaikoista
- 5 Kartta velvoiteautopaikoista
- 6 Taulukko vss-paikkojen kohdentumisesta tonteille

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Oikeuspalvelut
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 13.6.2012

HEL 2011-004233 T 00 00 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että uuden Jätkäsaaren asuin- ja toimitila-alueen rakentaminen on alkanut. Jätkäsaaren aloitusalueelle on laadittu Jätkäsaaren maanalaiset tilat -hankesuunnitelma, jossa maanalaisia tiloja on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Hankkeen ohjelmaan kuuluvat tilat noin 900 autopaikan pysäköintilaitokselle, johon sijoitetaan 9 000 hengen väistösuojat sekä Staran Jätkäsaaren työtuki-kohta.

Jätkäsaaren maanalaiset tilat -hankesuunnitelman kustannusarvio on yhteensä 71,8 milj. euroa (alv 0 %) hintataso 12/2009, kun RI=125,7 (2000=100) ja THI=146,0. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.4.2012 § 97 Staran työtukikohdan hankesuunnitelman, jonka kustannukset kalliotilakokonaisuudesta ovat 17,4 milj. euroa. Suunnitteilla olevan pysäköinti-yhtiön kustannettavaksi jää jatkossa siten arviolta 54,4 milj. euron osuus.

Jätkäsaaren alueen (Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 rajaama alue) yhteispysäköintilaitosten sekä yhteisväestönsuojien rahoitus-, rakentaminen, hallinnointi ja omistaminen on tarkoituksenmukaista järjestää yhden yhtiön toimesta, jonka perustaminen on nyt tullut ajankohtaiseksi. Omakustannusperiaatteella toimiva Jätkäsaaren Pysäköinti Oy –niminen yhtiö olisi ensi vaiheessa kaupungin kokonaan omistama. Yhtiön hallinto luovutettaisiin osakkeenomistajille, eli liittyjäkiinteistöille, kun kaikki Jätkäsaaren alueelle rakennettavat alueelliset yhteispysäköintilaitokset on rakennettu ja kaupunki on



vapautettu mahdollisista takaus- ja muista vastuistaan. Käyttökulut katettaisiin osakkeenomistajilta perittävien vastikkein.

Yhtiöllä tulisi olla jonkin verran pääomia yhtiön aloitusvaiheen toiminnan rahoittamiseksi. Koska yhtiöllä ei ole alkuvaiheessa kiinnityskelpoista omaisuutta, jota se voisi käyttää lainanoton vakuutena, olisi yhtiön talouden kannalta tarkoituksenmukaista, että kaupunki sijoittaisi yhtiöön tarvittavan alkupääoman. Tämä tapahtuisi merkittävällä väestönsuojapaikkaosakkeita (C-osakesarja) Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaksi tulevien kaupungin yleisten rakennusten osalta.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten tarvittavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö –muotoisen Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab) perustamista.

Lisäksi talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 22 19, Arvopaperit, Khn käytettäväksi on varauduttu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n yhden ainoan äänioikeudellisen merkintähinnaltaan 2 500 euron osakkeen (A-sarjan) euron sekä suunnitteilla olevien kaupungin yleisten rakennusten tarvitsemien 200 väestönsuojapaikan hallintaan oikeuttavien arvioiduilta merkintähinnaltaan yhteensä 396 060 euron (1 980,30 euroa/osake) osakkeiden (C-sarjan) hankintaan. Osakkeiden hankintaan tarvittava yhteensä 398 560 euron määräraha tulisi myöntää tilakeskuksen käyttöön.

Alustavien kassavirtalaskelmien mukaan, jotka perustuvat Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin aikatauluihin, Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n tulevilta omistajilta kertyvillä väestönsuoja- ja autopaikkamaksuilla ei voida rahoittaa rakennushankkeen etupainotteisia kustannuksia vaan yhtiö joutunee turvautumaan lainarahoitukseen. Yhtiö käyttää ensisijaisesti lainoihin omia vakuuksiaan kuten maanalaisten tilojen tontinvuokraoikeutta. Mikäli yhtiön omat vakuudet eivät riitä, selvitetään myöhemmin alueen toteutumisaikataulujen tarkentuessa mahdollisen kaupungin omavelkaisen takauksen tarve.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 438

HEL 2011-004233 T 00 00 00

Länsisatama, Jätkäsaari

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

1

perustaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab);

2

hyväksyä liitteenä nro 1 olevan yhtiöjärjestyksen;

3

kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta merkitsemään yhtiön ainoan äänioikeudellisen (A-sarjan) osakkeen 2 500 euron merkintähintaan, joka kirjataan yhtiön osakepääomaksi, sekä 200 kappaletta väestönsuojapaikkoihin oikeuttavia yhtiön C-sarjan osakkeita 396 060 euron merkintähintaan (1 980,30 euroa/osake), joka kirjataan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon;

4

myöntää kiinteistöviraston tilakeskukselle määrärahan edellä mainittujen osakkeiden merkitsemiseksi;

5

nimetä yhtiön hallitukseen kolmesta viiteen varsinaista jäsentä sekä nimetä yhtiölle tilintarkastajan;

6

kehottaa kaupungin oikeuspalvelua hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät toimenpiteet, allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat sekä oikeuttaa tekemään mainittuihin asiakirjoihin sekä yhtiöjärjestykseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä;

7

todeta, että Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutos nro 11770) rakennettavaan pysäköintilaitokseen sijoittuvan



yhteisväestönsuojan osalta yhteen väestönsuojapaikkaan oikeuttavan osakkeen merkintähintana pidetään 1 980,30 euroa siihen saakka kunnes väestönsuojapaikkojen todelliset kilpailutettuihin urakkahintoihin perustuvat toteutuskustannukset ovat selvillä, ellei yhtiön yhtiökokous hankkeen kustannusarviossa suunnitteluvaiheen aikana mahdollisesti tapahtuvien muutosten vuoksi erikseen toisin päättä;

8

oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään pysäköintiyhtiön osakemerkintäsopimusten periaatteet sekä lopulliset osakemerkintämaksut;

9

kehottaa kiinteistölautakuntaa sisällyttämään liitteinä nrot 4 ja 6 olevista taulukoista ilmenevien tonttien luovutussopimukseen pysäköintiyhtiöön liittymistä koskevat ehdot, ellei kiinteistölautakunta perustellusta painavasta syystä toisin päättä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi