



30.1.2017

Ryj/2

2

Laajasalon uuden ostoskeskuksen liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeutta koskevan sopimuksen hyväksyminen

Pöydälle 23.01.2017

HEL 2016-013187 T 08 02 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä esityslistan liitteenä 2 olevan, NCC Property Development Oy:n kanssa tehtävän sopimuksen liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeuden luovuttamisesta Laajasalon uudesta ostoskeskuksesta liikennelaitos -liikelayoksen johtokunnan esityksen mukaisesti siten, että kaupunki maksaa NCC Property Development Oy:lle indeksisidonnaisena korvauksena autopaikoista yhteensä 1 662 265 euroa (alv 0 %)

- oikeuttaa liikennelaitos -liikelayoksen allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

Samalla kaupunginhallitus päättää myöntää liikennelaitos -liikelayokselle vuoden 2017 talousarvion kohdasta 8 22 19, Arvopaperit, Muut kohdet, Khn käytettäväksi 685 000 euroa liityntäpysäköintisopimuksen mukaisessa ensimmäisessä vaiheessa tehtävään 20 autopaikan käyttöoikeuden lunastamiseen 60 vuoden määräajaksi. Lunastushinta 664 906 euroa on sidottu rakennuskustannusindeksiin (RI=101,15; 10/2016). Lopullinen hinta määräytyy edellä mainitun lunastushinnan ja ensimmäisen maksuerähetkellä tiedossa olevan indeksin pisteluvun nousun perusteella.

Esittelijän perustelut

Liikennelaitos -liikelayoksen johtokunnan esitys

Liikennelaitos -liikelayoksen johtokunta esittää 8.12.2016 liityntäpysäköintipaikkoja koskevan sopimuksen hyväksymistä NCC Property Development Oy:n kanssa siten, että

- liityntäpysäköintikäyttöön tulee yhteensä 50 autopaikkaa kahdessa vaiheessa niin, että kaikki paikat ovat liityntäpysäköintikäytössä viimeistään 31.12.2025,

- HKL maksaa NCC:lle indeksisidonnaisena korvauksena autopaikoista yhteensä 1 662 265 euroa (alv 0), ja



30.1.2017

Ryj/2

- autopaikat ovat HKL:n käytössä kuusikymmentä vuotta liityntäpysäköintipaikkojen luovutusajankohdasta lukien, ja muuten tehtävästä sopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Johtokunta esittää samalla, että kaupunginhallitus myöntää HKL:lle kaupunginhallituksen käyttövaroista määrärahan autopaikkojen käyttöoikeudesta maksettavaa lunastushintaa varten.

Johtokunnan esitys on liitteenä 1. Sopimusluonnos on liitteenä 2, karttapiirros liitteenä 3 ja liityntäpysäköintipaikkojen käyttökorvauslaskelma 16.11.2016 liitteenä 4.

Taustaa

Laajasalon Yliskylään on 9.1.2015 vahvistunut asemakaavamuutos nro 11743, joka mahdollistaa uuden ostoskeskuksen rakentamisen korttelin 49034 tonteille nro 2 ja 5. Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2015 aloittanut asemakaavamuutostyöt Laajasalontien muuttamisesta kaupunkibulevardiksi. Kaupunkibulevardisuunnittelussa uuden ostoskeskuksen välittömään läheisyyteen on suunnitteilla merkittävä joukkoliikenteen vaihtopaikka raitiovaunu- ja linja-autopysäkkeineen.

Hankkeen laajuus ja sopimuksen sisältö

NCC Property Development Oy toteuttaa ostoskeskuksen yhteyteen maanalaiseen pysäköintikellarin. NCC Property Development Oy ja HKL ovat neuvotelleet autojen liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisesta ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavaan pysäköintikellariin. Perustettava Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus toteuttaa 50 pysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa HKL:n liityntäpysäköintiä varten ja luovuttaa niiden käyttöoikeuden HKL:lle.

Ensimmäiset 20 autopaikkaa kaupunki lunastaa hintaan 664 906 euroa (alv 0) aluksi bussiliikennettä tukevan liityntäpysäköinnin käyttöön ostoskeskuksen valmistuttua, arviolta vuonna 2018. Loput 30 autopaikkaa kaupunki lunastaa hintaan 997 359 euroa (alv 0) myöhemmin aloittavaa raitioliikennettä tukevan liityntäpysäköinnin käyttöön raitioliikenteen käynnistyessä Laajasalossa, kuitenkin viimeistään 31.12.2025.

Käyttöoikeussopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus luovuttaa liityntäpysäköintipaikat HKL:n käyttöön 60 vuodeksi liityntäpysäköintipaikkojen luovutusajankohdasta lukien.

Sopimuksessa sovitaan myös liityntäpysäköintipaikkojen ylläpitokustannuksista, käyttöoikeuskorvauksen maksamisesta, liityntäpysäköintipaikkojen vuorottaiskäytöstä ja pysäköinnin opasteista.



30.1.2017

Ryj/2

HKL:n liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikat ovat liityntäpysäköinnin käytössä maanantaista perjantaihin kello 05.00 – 17.30 välisenä aikana. Maanantaista perjantaihin ennen klo 5.00 ja klo 17.30 jälkeen sekä lauantaisin ja sunnuntaisin pysäköintipaikat ovat ostoskeskuksen vapaassa asiakaskäytössä. HKL määrittelee liityntäpysäköinnin hinnat ja maksutavat.

Käyttöoikeussopimuksen mukaisesti HKL maksaa NCC:lle korvauksena viidenkymmenen autopaikan osalta yhteensä 1 662 265 euroa (alv 0) eli voimassa olevan arvonlisäveron mukaisesti laskettuna 2 061 208 euroa. Korvaus muodostuu liityntäpysäköinnin rakennuttamis- ja suunnittelukuluista sekä ylläpitokuluista. Korvauksen maksaminen jaetaan kahteen erään liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkojen luovuttamisen mukaisesti. Sopimuksessa on huomioitu myös se, että jos Laajasalon uusi ostoskeskus ei saa rakennuslupaa niin käyttöoikeussopimuskin raukeaa.

Liityntäpysäköintipaikkojen ensimmäinen vaihe (20 autopaikkaa) rahoitetaan vuoden 2017 talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Muut kohteet, Khn käytettäväksi päätösehdotuksen mukaisesti. Sopimuksen toisen vaiheen (30 autopaikkaa) rahoitukseen varaudutaan kaupungin talousarvioon sisällytettävässä investointiohjelmassa niiden lunastusajankohdan täsmentyessä.

Ostoskeskuksen rakennustyöt on tarkoitus aloittaa keväällä 2017. Sopimus on tarkoitus allekirjoittaa heti sen tultua kaupunginhallituksessa hyväksytyksi.

Sopimusluonnosta on tarkistettu pysäköintiaikojen ja virheellisen indeksin osalta, ja tarkistettu sopimus on liitteenä.

Esittelijän kannanotot

Esittelijä toteaa, että hanke on perusteltu Laajasalon kehittyvien liikenneyhteyksien ja alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen näkökulmasta. Liityntäpysäköinti tukee tulevaa Kruunusilltojen ja mahdollisen kaupunkibulevardin myötä rakentuvaa raitioliikennettä sekä joukkoliikenteen vaihtopaikkayhteyksiä ostoskeskuksen edessä. Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän Kruunusillat -hankkeen yleissuunnitelmassa todettiin, että hankkeen yhteydessä ei erikseen toteuteta autoille liityntäpysäköintipaikkoja, vaan että liityntäpysäköintiä voidaan harkita Yliskylän keskukseen ostoskeskuksen yhteyteen.

Käyttöoikeuskorvauksen kustannusta 33 000 euroa/autopaikka voidaan pitää kohtuullisena, sillä vastaavantyyppisten kohteiden toteutuskustannukset ovat olleet keskimäärin 35 000 – 39 000 euroa/autopaikka.



30.1.2017

Ryj/2

Nyt esillä oleva sopimus koskee vain autopaikkoja. Ostoskeskushankkeen yhteydessä ostoskeskuksen varaajat ja NCC Property Development Oy toteuttavat rakennusvalvonnan edellyttämät asiakkaiden ja työntekijöiden pyöräpaikat. Kruunusillat-hankkeen raitiotien yleissuunnitelman mukaisesti Laajasalon alueelle suunnitellaan raitiotiepysäkkien yhteyteen polkupyörien liityntäpysäköintiä. Tavoitemääränä on 25 pyöräpaikkaa merkittävimpien pysäkkien yhteyteen, kuitenkin vähintään 10 paikkaa pysäkkiä kohden.

Lopuksi esittelijä toteaa, että Helsingin kaupunki osallistuu Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän koordinoimaan seudulliseen yhteistyöhön liityntäpysäköinnin kehittämisen osalta ja huomioi omassa toiminnassaan yhteisesti sovitut seudulliset kehittämislinjaukset. HSL on osaltaan ollut mukana Kruunusillat -hankkeen raitiotieyhteyden valmistelussa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liikennelaitos -liikelaitoksen esitys 8.12.2016
- 2 Liityntäpysäköintisopimus
- 3 Liityntäpysäköintipaikkojen sijoittelu
- 4 Kustannuslaskelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

HKL