

**Pysäköintiyhtiön (Seipark Oy) perustamisen valmistelu/ Pysäköintitoiminnan järjestämiseen liittyvät muut toimenpiteet / Tarkennukset autopaikkojen järjestämisvelvoitteeseen ym.**

**Kh 22.6.2009, § 416**

Seinäjoella pysäköintiasioita on mietitty kysynnän ja tarjonnan epätasapainon sekä kasvavan tarpeen vuoksi lähinnä kolmella osaalueella: ydinkeskustassa, Framin alueella sekä keskussairaalan alueella.

Keväällä 2007 tilattiin ja valmistui liiketoimintasuunnitelma pysäköinnin järjestämisestä kyseisillä Framin, keskustan ja sairaalan alueilla. Suunnitelman laati Tampereen pysäköintitalo Oy, alikonsulttinaan toteutusmallien ja rahoituksen osalta Konsultointi V. laakso & Co Oy. Suunnitelmassa selvitettiin eri osa-alueiden pysäköintijärjestelyjen toteutusvaihtoehtoja sekä toiminnallisten ratkaisujen että hallinnon ja rahoituksen osalta. Yhtenä vaihtoehtona hallinnolliseksi ratkaisuksi tutkittiin yhteistä perustettavaa osakeyhtiötä.

Suunnitelmassa selvitettiin pysäköinnin nykytilanne (nykyinen tarjonta), pysäköinnin ongelmat ja ennustettu pysäköinnin tarve eri osa-alueilla. Osoittautui, että selvityksen kohteena olevat alueet eroavat toisistaan monessa suhteessa. Sekä alueiden erilaiset ominaisuudet että niiden toteuttamisen ajallinen eriytyminen johtaa siihen, että toteutus yhden yhtiön toimesta ei ole toimiva ratkaisu.

Ydinkeskusta

Seinäjoen ydinkeskustassa on maanpäällisiä julkisia pysäköintipaikkoja katujen varsilla ja erillisillä pysäköintialueilla yhteensä noin 1500 autopaikkaa. Julkisia maanalaisia paikkoja on noin 350 autopaikkaa ja yksityisiä noin 650 autopaikkaa. Maanalaiset paikat sijaitsevat ripoteltuina pieninä yksikköinä ympäri ydinkeskustaa. Ajoluiskia on paljon ja ne sijaitsevat osin epätarkoituksenmukaisilla paikoilla kuten esimerkiksi Puistopolulla.

Uusien pysäköintipaikkojen tarve kasvaa jatkossa, kun nykyisiä pysäköintipaikkoja menetetään muutettaessa katuja kävelykaduiksi tai kävelypainotteisiksi kaduiksi. Edelleen kasvava tarve tulevaisuudessa johtuu keskustan tiivistämistarpeesta ja tätä kautta rakennusoikeuksien lisäämisestä.

Keskustan kehittämisen eri suunnitelmissa ja työryhmissä on keskustorin alle suunniteltu rakennettavaksi hieman alta 200 autopaikkainen P –laitos. Lisäselvitykset ovat osoittaneet, että ilman kohtuuttomia kustannuksia keskustorin pysäköintilaitos voidaan toteuttaa kahteen tasoon, jolloin on mahdollista rakentaa noin 350 autopaikkaa torin alle. Laitos toimisi sekä yleisenä P –laitoksena että ympäristön kiinteistöjen velvoitepaikkalaitoksena. Ainakin osa kaupungille syntyvästä rahoituksesta olisi tarkoitus kerätä ”korvamerkittynä” maankäytön kehittämismaksuina. Keskustorin alle rakennettava laitos tulisi toteuttaa mahdollisimman nopeasti ennen muita keskustan merkittäviä kehittämishankkeita, ettei tehtäisi hukkainvestointeja mm. kävelypainotteisten katujen rakentamisessa. Keskustan alueella on menossa myös muita maanalaisen pysäköinnin hankkeita. Eps –torin hanke on valmistunut ja Maakunta-aukion hanke lähdössä matkaan.

Parhaillaan on käynnissä Keskustan rakennemallityö, jonka lopputuloksena selviää mm. Keskustan rakentamistehokkuus ja sitä kautta tarvittavat autopaikat. Myös autopaikkojen sijainti pyritään selvittämään.

## Framin alue

Vuonna 2007 laaditussa selvityksessä todettiin, että autopaikkatarvetarve on 750 autopaikalle, käytössä on 700 autopaikkaa johon lukuun sisältyy 150 Areenan P –alueelta vuokrattua paikkaa. Framin alueella pysäköinti on todellinen ongelma jo tällä hetkellä. Liian vähäisten paikkojen lisäksi opiskelijat pysäköivät sääntöjen vastaisesti. Nykyiset pysäköintipaikat on ”otettu haltuun” puomittamalla sisäpihan P-alue ja myymällä kulkuoikeuksia alueelle. Lyhytaikaista pysäköintiä (2h kiekolla) on talon päädyssä ja alueella on pysäköintivalvonta.

Siton vuonna 2006 laatimassa liikennettä ja pysäköintiä koskevassa selvityksessä 1 –vaiheen pysäköintilaitos, noin 350 autopaikkaa, esitettiin Framin nykyisen pysäköintialueen kohtaan. Painopiste alueella lienee siirtynyt hieman etelän suuntaan, joten nykyisin Framin aluetta tulisi tarkastella laajemmin kytkien yhteen Teknologiakeskuksen, ammattikorkeakoulun, Areenan ja Epecin pysäköintitarpeet.

## Keskussairaalan alue

Keskussairaalan alueella on tällä hetkellä 1391 autopaikkaa. Keskussairaalan alueelle syntyy mittava pysäköintialueiden tarve, kun Y –rakennus otetaan käyttöön vuonna 2012. Vuonna 2010 rakennetaan 284 uutta autopaikkaa ja vuonna 2012 autopaikkoja valmistuu 351. Yhteensä autopaikkoja on tällöin 2026 kappaletta. Kaikki ovat maanpäällisiä paikkoja.

Kaavallisesti pysäköintilaitoksen rakentamiseen on varauduttu voimassa olevan asemakaavan salliessa rakentaa kerros nykyisen P –alueen päälle. Myös Y –rakennuksen lähetyville Koskenalantien toiselle puolelle on mahdollisuus rakentaa pysäköintilaitos, mutta ratkaisu vaatisi muutoksia omistusjärjestelyissä.

## Tampereen ja Jyväskylän mallit

Framin kehittämistoimikunta teki tammikuussa pysäköintiaisoiden tiimoilta excursion Tampereelle ja Jyväskylään.

Tampereella tutustuttiin Finpark Oy:öön, mikä on 100 %:sti Tampereen kaupungin omistama pysäköintiyhtiö. Yhtiö omistaa ja operoi pysäköintiä niin laitoksissa kuin katutasossa Tampereen keskustassa. Operoijana yhtiö voi olla muuallakin kuten esim. Tampereen TAUS:ssa ja Seinäjoen Torikeskuksessa.

Tampereella tutustuttiin myös TTY(Tampereen Teknillinen Yliopisto) –parkkiin. Kampusalueella on 1500 autopaikkaa, joista 450 on pysäköintitalossa. Pysäköintitalon rakennuttajana ja omistajana on Senaatti –kiinteistöt. Rakennuskustannukset olivat vuonna 2001 2,3 miljoonaa euroa eli 5000 euroa autopaikkaa kohti.

Jyväskylässä tutustuttiin kaupungin 100 %:sti omistamaan Jyvä-Parkki Oy:öön. Yhtiö on perustettu vuonna 1984. Yhtiö omistaa ja operoi pysäköintiä Jyväskylän keskustassa niin katutasossa kun pysäköintilaitoksissakin.

”Jyväskylän mallissa” kaavojen autopaikkamääräys vaatii, että on rakennettava 1 autopaikka liike- ja toimistotilan 70 k-m2 kohti. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava yleiseen pysäköintilaitokseen. Tästä paikkamäärästä saa 30 %:n alennuksen. Autopaikkasopimus tehdään rakennusluvan yhteydessä. Yleensä

pysäköintilaitos on jo valmiina. Kiinteistö siis ostaa itsensä vapaaksi pysäköintipaikkojen järjestämisvelvollisuudesta, mutta ei omista eikä saa mitään erityisoikeutta pysäköintilaitoksen paikkoihin. Laitoksen pysäköintipaikkoja voivat kaikki käyttää samoin ehdoin. Autopaikan hinta muodostuu siten, että kiinteistö maksaa laitospaikoista toteutuneet rakennuskustannukset.

Yhteenvedona tutustumisvierailusta voidaan todeta, että sekä Tampereella että Jyväskylässä kaupunkien 100 %:sti omistavat pysäköintiyhtiöt operoivat kokonaisvaltaisesti ja omistavat veloittepaikkoihin ja yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintilaitoksia KAUPALLISESSA KESKUKSESSA. Muualla pysäköintiyhtiöiden toimesta toiminta rajoittuu vain laitosten operointiin.

Pysäköintiyhtiön perustamiseksi Seinäjoelle on käyty keskusteluja Jyvä-Parkki Oy:n toimitusjohtajan kanssa, joka on lupautunut pyydyttäessä toimimaan myös konsulttina pysäköintiyhtiömme jatkovalmistelussa.

Valmistelija: toimialajohtaja Markku Kujanpää

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää asiakohdassa todetun perusteella käynnistää valmistelun pysäköintiyhtiön ( Seipark Oy) perustamiseksi ja todeta, että valmistelun ohjausryhmänä toimii kaupunkikeskusten kehittämistoimikunta ja osaltaan Framin alueen kehittämissuunnitelma. Virkamiehistä valmisteluun nimetään myös rahoitusjohtaja Aaro Honkola ja kaupunginlakimies Jari Jokinen.

Valmistelutyössä oikeutetaan asiantuntijana käyttämään konsulttia/konsultteja. Valmistelussa selvitetään:

- yhtiön toiminnan laajuus ( ydinkeskustan pysäköinti, Teknologiakeskuksen/Areenan alueen pysäköinti, kaupungin nykyinen maksullinen pysäköinti jne.)
- yhtiön osakaspohja
- alustavat laitosratkaisut ja niiden määrä
- toteutettavien pysäköintilaitosten rahoitusrakenne
- liiketoimintasuunnitelma
- yhtiön perustamisen edellyttämät asiakirjat

Valmistelutyön määräaika 30.11.2009 mennessä.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: kaupungininsinööri Kari Havunen, p. 06 416 6339,  
kari.havunen@seinajoki.fi

- - -

#### **Kh 7.12.2009, § 705**

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan valmistelutyötä on tehty seuraavalla kokouksella:

Aaro Honkola, puheenjohtaja  
Markku Kujanpää  
Kari Havunen  
Jari Jokinen  
Hannu Kantonen  
Sami Mäntymäki, sihteeri

Selvityössä asiantuntijana on toiminut Jyvä-Parkki Oy:n toimitusjohtaja Seppo Muhonen Jyväskylästä.

Oheisena liitteenä on valmistelutyöryhmän raportti **Seipark – pysäköintiyhtiön perustaminen.**

Liite A 705

Raportin keskeisiä asiakokonaisuuksia ovat Yhtiön perustaminen ja omistaminen, Yhtiön toiminnan laajuus ja rahoituslogiikka, Kadunvarsipysäköinnin organisointi ja vastuuttaminen, Autopaikkojen lunastusvelvoite ja Asiaan liittyvä päätöksentekoprosessi.

Raportin liitteenä on Seipark Oy:n perustamiseen liittyvät asikirjat, Osakeyhtiön perustamissopimus ja Seipark Oy:n yhtiöjärjestys.

Liite B 705

Jatkovalmisteluun liittyy seuraavanlainen päätöksentekoprosessi:

Valtuusto:

- Yhtiön perustaminen
- Kadunvarsipysäköinnin siirtäminen yhtiölle ja päätös selvittää Torikeskuksen ja SPR:n talon pysäköintitilojen mahdollinen luovuttaminen apporttina yhtiölle
- Autopaikkojen lunastusveloitteen asettaminen toimisto- ja liikekiinteistöille

Tekninen lautakunta:

- Kadunvarsipysäköinnin maksullisen alueen laajennus

Valmistelun aikatauluun liittyen esitetään, että

- kaupunginhallitus tekee periaatepäätöksen kokouksessaan 7.12.2009
- valtuusto tekee yhtiön perustamiseen liittyvät päätökset viimeistään helmikuun 2010 kokouksessaan.

Valmistelija: rahoitusjohtaja Aaro Honkola

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi pysäköintiyhtiön (Seipark Oy) valmisteluun liittyvän asiakokonaisuuden sekä

päättää hyväksyä asiaselostuksen mukaisen raportin asian jatkovalmistelun pohjaksi.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: rahoitusjohtaja Aaro Honkola, p. 06 416 2130,  
aaro.honkola@seinajoki.fi

- - -

**Kh 15.2.2010, § 96**

Kaupunginhallituksen asettama työryhmä on jatkanut pysäköintiyhtiön perustamiseen liittyvien asioiden valmistelua. Työryhmä on päättänyt esittää

kaupunginhallitukselle ja valtuustolle, että pysäköintiyhtiön perustamiseen ja pysäköintitoiminnan järjestämiseen liittyen päätettäisiin seuraavaa:

## 1. Pysäköintiyhtiön perustaminen

Seinäjoen kaupunki perustaa SeiPark Oy:n oheisen osakeyhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Osakepääomana maksetaan 100.000 euroa.

Osakeyhtiön perustamissopimus liite A 96/Valt. A 37.

Yhtiöjärjestys liite B 96/Valt. B 37.

Vuoden 2010 talousarviota muutetaan osakepääoman maksamista varten.

## 2. Autopaikkojen lunastusvelvollisuus liike- ja toimistokiinteistöt

Autopaikkojen järjestämistä koskeva lainsäädännöllinen tausta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §

*”Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.*

*Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien perusteiden mukaan.*

*Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.”*

Ko.lainkohta mahdollistaa pysäköinnin keskitetyn järjestämisen tietyn suppean alueen puitteissa siten, että kunta rakentaa tarvittavat pysäköinnin vaatimat tilat, käytännössä pysäköintilaitoksen, joka kaavamääräysten mukaan palvelee kiinteistöä ja tyydyttää kiinteistön autopaikkatarpeen. Kaavamääräyksessä kunta voi sitoutua luovuttamaan tarvittavat autopaikat kiinteistön käytettäväksi.

Kunnan osoittaessa ja luovuttaessa kaavamääräysten mukaisesti kiinteistön tarvitsemat autopaikat, on kunnalla oikeus periä luovuttamistaan autopaikoista kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan korvaus, joka vastaa autopaikkojen järjestämisestä vapautumista. Kunnan järjestettävistä autopaikoista perittävän korvauksen tulee vastata hyötyä, jonka kiinteistö saa vapautuessaan autopaikkojen järjestämisestä. Tämä ns. vapaaksiosto-oikeus on käytettävissä vain rakentamisen yhteydessä.

Em. perusteella työryhmä esittää:

- A. Kaupungin ydinkeskustan alueella, joka määritellään erikseen kartalla, asemakaavojen valmisteluperiaatteeksi hyväksytään se, että alueella sovelletaan autopaikkojen lunastusvelvollisuutta siten, että liike- ja toimistokiinteistöjen omistajat velvoitetaan lunastamaan/ ostamaan 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikkamäärästä annetaan 25%:n alennus perustuen yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen.

Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä.

- B. Kiinteistönomistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaisesti. Lähtökohtana on, että korvaus määräytyy ko. autopaikkojen rakentamiskustannusten mukaisesti siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksin mukaan. Sopimuksen kiinteistönomistajien kanssa tekee kaupunki, joka perii myös korvaukset. Näin kertyneet varat kaupunki siirtää ensisijaisesti osakepääoman korotuksena yhtiölle sen pääomarakenteen vahvistamiseksi. Myöhemmässä vaiheessa arvioidaan mahdollisuus siirtää sopimusten tekemisoikeus ja korvausten perimisoikeus yhtiölle. Sopimukset tehdään ennen rakennusluvan hakemista.

### **3. Kadunvarsipysäköinnin siirtäminen pysäköintiyhtiölle**

Seinäjoen ydinkeskustassa on maanpäällisiä julkisia pysäköintipaikkoja katujen varsilla ja erillisillä pysäköintialueilla yhteensä n. 1500 autopaikkaa. Autopaikoista osa on maksuttomia ilman aikarajoitusta, osa maksuttomia aikarajoituksella ja osa maksullisia autopaikkoja. Keskustan yleiset autopaikat on esitetty liitteessä C 96/Valt. C 37. Vuoden 2010 budjetissa pysäköintimaksuja on budjetoitu 365 000 euroa, pysäköintivirhemaksuja 215 000 euroa sekä pysäköinninvalvontakuluja 117 600 euroa. Pysäköinninvalvonta ja siihen liittyvät tulot ja kulut jäävät kaupungille.

Työryhmä esittää kadunvarsipysäköinnin siirtämistä erillisellä sopimuksella pysäköintiyhtiölle siten, että maanpäällisen pysäköinnin operointiin tarvittavat laitteet kuten esim. pysäköintimittarit siirretään yhtiölle, jolloin myös niiden huolto- ja kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle. Pysäköintiä ohjaavat liikennemerkkit ja muut vastaavat liikenteenohjauslaitteet jäävät kaupungille. Erillisellä sopimuksella sovitaan myös kaupungin ja yhtiön välisestä työnjaosta ja kustannuksista pysäköintipaikkojen ja –alueiden kunnossapidon suhteen. Sopimukset tehdään kevään 2010 aikana siinä vaiheessa kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja yhtiön toiminta on käynnistynyt.

### **4. Kadunvarsipysäköinnin maksullisen alueen laajentaminen**

Kadunvarsipysäköinnin maksullisia alueita laajennetaan jatkossa teknisen lautakunnan päätöksellä.

### **5. Torikeskuksen ja SPR:n talon pysäköintitilat**

Jatkossa selvitetään mahdollisuus siirtää ko. kohteissa olevat kaupungin pysäköintipaikat yhtiölle.

- -

Perustettavan yhtiön kannattavuuteen ja kaupungin vastuisiin yhtiön omistajana vaikuttaa merkittävästi se kuinka suuri osa yleisen pysäköintilaitoksen autopaikoista osoitetaan käytettäväksi korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.

Valmistelija : kaupunginlakimies Jari Jokinen

### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

## 1. Pysäköintiyhtiön perustaminen

Seinäjoen kaupunki perustaa Seipark Oy:n työryhmän valmisteleman osakeyhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Vuoden 2010 talousarvioita muutetaan yhtiön perustamiseksi tarvittavan osakepääoman maksamiseksi seuraavasti:

Investointiosa, osakkeet ja osuudet + 100 000 euroa

## 2. Autopaikkojen lunastusvelvollisuus liike- ja toimistokiinteistöt

Kaupungin ydinkeskustan alueella, joka ilmenee oheisesta kartasta liite D 96/Valt. D 37

asemakaavojen valmisteluperiaatteeksi hyväksytään se, että alueella sovelletaan autopaikkojen lunastusvelvollisuutta siten, että liike- ja toimistokiinteistöjen omistajat veloitetaan lunastamaan/ostamaan 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikkamäärästä annetaan 25 % alennus perustuen yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä.

Kiinteistön omistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan. Korvausperusteeksi hyväksytään ko. autopaikkojen rakentamiskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksillä. Sopimuksen kiinteistön omistajien kanssa tekee kaupunki, joka perii myös korvaukset. Näin kertyneet varat kaupunki siirtää ensisijaisesti osakepääoman korotuksena yhtiölle sen pääomarakenteen vahvistamiseksi. Myöhemmässä vaiheessa arvioidaan mahdollisuus siirtää sopimusten tekemisoikeus ja korvausten perimisoikeus yhtiölle. Sopimukset tehdään rakennusluvan yhteydessä.

## 3. Kadunvarsipysäköintitoiminnan siirtäminen pysäköintiyhtiölle

Kadunvarsipysäköintitoiminta siirretään erillisellä sopimuksella pysäköintiyhtiölle siten, että maanpäällisen pysäköinnin operointiin tarvittavat laitteet kuten esim. pysäköintimittarit siirretään yhtiölle., jolloin myös niiden kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle. Pysäköintiä ohjaavat liikennemerkkit ja liikenteenohjauslaitteet jäävät kaupungille. Erillisellä sopimuksella sovitaan myös kaupungin ja yhtiön välisestä työnjaosta ja kustannuksista pysäköintipaikkojen ja kunnossapidon suhteen. Sopimukset tehdään v. 2010 kevään aikana, siinä vaiheessa kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja yhtiön toiminta on käynnistynyt.

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään em. sopimukset kaupungin ja yhtiön välillä.

## 4. Kadunvarsipysäköinnin maksullisen alueen laajentaminen

Kadunvarsipysäköinnin maksullisia alueita laajennetaan jatkossa teknisen lautakunnan päätöksellä.

## 5. Torikeskuksen ja SPR:n talon pysäköintitilat

Jatkossa selvitetään mahdollisuus siirtää ko. kohteissa olevat kaupungin pysäköintipaikat yhtiölle.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Jari Jokinen, p. (06) 416 2117,  
jari.jokinen@seinajoki.fi

- - -

**Valt. 22.2.2010, § 37**

**Kaupunginhallituksen ehdotus:**

Valtuusto päättää

1. Pysäköintiyhtiön perustaminen

Seinäjoen kaupunki perustaa Seipark Oy:n työryhmän valmisteleman osakeyhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Vuoden 2010 talousarvioita muutetaan yhtiön perustamiseksi tarvittavan osakepääoman maksamiseksi seuraavasti:

Investointiosa, osakkeet ja osuudet + 100 000 euroa

2. Autopaikkojen lunastusvelvollisuus liike- ja toimistokiinteistöt

Kaupungin ydinkeskustan alueella, joka ilmenee oheisesta kartasta asemakaavojen valmisteluperiaatteeksi hyväksytään se, että alueella sovelletaan autopaikkojen lunastusvelvollisuutta siten, että liike- ja toimistokiinteistöjen omistajat velvoitetaan lunastamaan/ostamaan 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikkamäärästä annetaan 25 % alennus perustuen yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä.

Kiinteistön omistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan. Korvausperusteeksi hyväksytään ko. autopaikkojen rakentamiskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksillä. Sopimuksen kiinteistön omistajien kanssa tekee kaupunki, joka perii myös korvaukset. Näin kertyneet varat kaupunki siirtää ensisijaisesti osakepääoman korotuksena yhtiölle sen pääomarakenteen vahvistamiseksi. Myöhemmässä vaiheessa arvioidaan mahdollisuus siirtää sopimusten tekemisoikeus ja korvausten perimisoikeus yhtiölle. Sopimukset tehdään rakennusluvan yhteydessä.

3. Kadunvarsipysäköintitoiminnan siirtäminen pysäköintiyhtiölle

Kadunvarsipysäköintitoiminta siirretään erillisellä sopimuksella pysäköintiyhtiölle siten, että maanpäällisen pysäköinnin operointiin tarvittavat laitteet kuten esim. pysäköintimittarit siirretään yhtiölle, jolloin myös niiden kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle. Pysäköintiä ohjaavat liikennemerkkit ja liikenteenohjauslaitteet jäävät kaupungille. Erillisellä sopimuksella sovitaan myös kaupungin ja yhtiön välisestä työnjaosta ja kustannuksista pysäköintipaikkojen ja kunnossapidon suhteen. Sopimukset tehdään v. 2010



kevään aikana , siinä vaiheessa kun yhtiö on merkity kaupparekisteriin ja yhtiön toiminta on käynnistynyt.

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään em. sopimukset kaupungin ja yhtiön välillä.

#### 4. Kadunvarsipysäköinnin maksullisen alueen laajentaminen

Kadunvarsipysäköinnin maksullisia alueita laajennetaan jatkossa teknisen lautakunnan päätöksellä.

#### 5. Torikeskuksen ja SPR:n talon pysäköintitilat

Jatkossa selvitetään mahdollisuus siirtää ko. kohteissa olevat kaupungin pysäköintipaikat yhtiölle.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Jari Jokinen, p. (06) 416 2117,  
jari.jokinen(at)seinajoki.fi

---

### **Kh 10.4.2012, § 128**

Valtuusto on 22.2.2010, § 37, päättänyt autopaikkojen lunastusvelvollisuudesta liike- ja toimistokiinteistöjen osalta seuraavaa:

*"Kaupungin ydinkeskustan alueella, joka ilmenee oheisesta kartasta, liite 128/Valt 51*

*asemakaavojen valmisteluperiaatteeksi hyväksytään se, että alueella sovelletaan autopaikkojen lunastusvelvollisuutta siten, että liike- ja toimistokiinteistöjen omistajat velvoitetaan lunastamaan/ostamaan 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikkamäärästä annetaan 25 % alennus perustuen yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä.*

*Kiinteistönomistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan.*

*Korvausperusteeksi hyväksytään ko. autopaikkojen rakentamiskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksillä. Sopimuksen kiinteistönomistajien kanssa tekee kaupunki, joka perii myös korvaukset. Näin kertyneet varat kaupunki siirtää ensisijaisesti osakepääoman korotuksena yhtiölle sen pääomarakenteen vahvistamiseksi. Myöhemmässä vaiheessa arvioidaan mahdollisuus siirtää sopimusten tekemisoikeus ja korvausten perimisoikeus yhtiölle. Sopimukset tehdään rakennusluvan yhteydessä."*

Kyseisestä päätöksestä ilmeneviä päätöksen soveltamisperiaatteita on syytä muuttaa ja tarkentaa seuraavasti:

1. Valtuuston päätöksessä 22.2.2010 § 37, määritellyllä kaupungin ydinkeskustan alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella liike- ja toimistokiinteistöjen osalta 50 % asemakaavassa

edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikkamäärästä annetaan 25 %:n alennus perustuen yleisen pysäköinti-laitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Edellä mainittu alennus koskee ainoastaan yleisestä pysäköintilaitoksesta asemakaavamääräyksen perusteella osoitettuja pysäköintipaikkoja. Mikäli näin laskien saadaan murtoluku, alennuspaikkamääränä huomioidaan vain kokonaisluku.

2. Mikäli yhtiö ja kaupunki/Seipark Oy sopivat autopaikkojen sijoittamisesta yleiseen pysäköintilaitokseen yli edellä mainitun määrän, on kiinteistön omistaja velvollinen maksamaan jokaisesta osoitetusta edellä mainitun määrän yli menevästä autopaikkamäärästä kaupungin/Seipark Oy:n määrittämän hinnan.
3. Kiinteistön omistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvausperusteeksi hyväksytään ko. uusien autopaikkojen toteutuneet rakennuskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksillä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.
4. Aikaisemmin päätetystä poiketen sopimuksen kiinteistönomistajan kanssa tekee Seipark Oy, joka perii myös korvaukset. Sopimuksen pitää olla olemassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään. Sopimuksen arvonlisäverokäsittelystä Seipark Oy hankkii verottajalta ennakkoratkaisun. Em. poiketen sopimuksen aikaisemmin vahvistettuun asemakaavaan perustuen K. Oy Mandinkulman kanssa tekee kaupunki ja perii myös korvaukset kaupungille.
5. Pysäköintipaikan vapaaksiostamista koskeva sopimus ei oikeuta kiinteistönomistajaa tiettyyn pysäköintipaikkaan yleisessä pysäköintilaitoksessa, vaan pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluamallaan tavalla. Pysäköintilaitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista. Ko. sopimuksen perusteella kiinteistönomistaja ei ole kuitenkaan velvollinen erikseen osallistumaan pysäköintilaitoksen käyttö- ja peruskorjauskustannuksiin.

Valmistelija: kaupunginlakimies Jari Jokinen

#### **Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se muuttaa /tarkentaa 22.2.2010 § 37 hyväksymiään periaatteita autopaikkojen lunastusvelvollisuudesta liike- ja toimistokiinteistöjen osalta valmistelutekstistä ilmenevällä tavalla.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Jari Jokinen, p. (06) 416 2117,  
jari.jokinen(at)seinajoki.fi

- - -

**Valt 16.4.2012, § 51**

**Kaupunginhallituksen ehdotus:**

Valtuusto päättää muuttaa/tarkentaa 22.2.2010 § 37 hyväksymiään periaatteita autopaikkojen lunastusvelvollisuudesta liike- ja toimistokiinteistöjen osalta valmistelutekstistä ilmenevällä tavalla.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esteellinen:**

Esteellinen Markku Kujanpää ja Juha Luukko Seipark Oy:n hallituksen jäsenenä ja varajäsenenä; eivät läsnä.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Jari Jokinen, p. (06) 416 2117,  
jari.jokinen(at)seinajoki.fi

---

**Kh 9.6.2014, § 196**

Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteleita 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä niihin liittyviä tori-, katu- ja kevyen liikenteen alueita koskevassa asemakaavan muutoksessa on tarkoitus sisällyttää asemakaavamääräyksiin autopaikkojen osalta seuraavat määräykset:

*"Autopaikat on sijoitettava korttelialueelle, katujen alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista tulee vähintään 50 % sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.. Autopaikoista saa 25 %:n alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.*

*Asuntojen pysäköintipaikoista saa 25 %:n alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin,"*

Em. määräys poikkeaa kaupunginvaltuuston 16.4.2012 § 51 hyväksymistä periaatteista seuraavasti:

Liike- ja toimistokerrosalan osalta edellytetään vähintään 50 % sijoitettavaksi keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin eli tämän ylimeneväkin määrä on mahdollista ja myös ylimenevältä pysäköintipaikkaosuudelta on mahdollista saada 25 %:n alennus.

Aikaisemmin hyväksytyihin periaatteisiin ei ole sisältynyt määräyksiä asuntojen autopaikkojen sijoittamisesta keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin eikä siten myöskään alennuksista.

Em. muutokset (alennuksineen) ohjaisivat kiinteistöjä hankkimaan autopaikat keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista. Tavoitteena on mahdollisimman tehokas autopaikkojen kierrätys (vuoropysäköinti) ja samalla helpottaa isojen rakennushankkeiden pysäköintipaikkojen rakentamisesta aiheutuvaa kustannuspainetta.

Tarkoitus on, että em. periaatteita noudatettaisiin ydinkeskustan ydinalueella.

Em. muutokset huomioon ottaen uudet autopaikkojen lunastusvelvollisuutta/ lunastusoikeutta liike-, toimisto- ja asuntokiinteistöjen osalta olisivat seuraavat oheisen kartan osoittamalla ydinkeskustan ydinalueella, joka on merkitty karttaliitteelle punaisella rasteroinnilla; em. alueen ulkopuolelle karttaliitteeseen merkitylle alueelle jäävät voimaan aikaisemmin hyväksytyt periaatteet:

1. Em. alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella liike- ja toimistokiinteistöjen osalta vähintään 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikkamäärästä annetaan 25 %:n alennus perustuen yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Edellä mainittu alennus koskee ainoastaan yleisestä pysäköintilaitoksesta asemakaavamääräyksen perusteella osoitettuja pysäköintipaikkoja. Mikäli näin laskien saadaan murtoluku, alennuspaikka-määränä huomioidaan vain kokonaisluku.
2. Mikäli asuntojen autopaikkoja lunastetaan keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista, autopaikkamäärästä saa 25 %:n alennuksen. Alennus lasketaan samoin kuin liike- ja toimistokiinteistöjen osalta.
3. Kiinteistön omistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvausperusteeksi hyväksytään ko. uusien autopaikkojen toteutuneet rakennuskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksillä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.
4. Sopimuksen kiinteistönomistajan kanssa tekee Seipark Oy, joka perii myös korvaukset. Sopimuksen pitää olla olemassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään. Sopimuksen arvonlisäverokäsittelystä Seipark Oy hankkii verottajalta ennakkoratkaisun. Em. poiketen sopimuksen aikaisemmin vahvistettuun asemakaavaan perustuen K. Oy Mandinkulman kanssa tekee kaupunki ja perii myös korvaukset kaupungille.
5. Pysäköintipaikan vapaaksiostamista koskeva sopimus ei oikeuta kiinteistönomistajaa tiettyyn pysäköintipaikkaan yleisessä pysäköintilaitoksessa, vaan pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluamallaan tavalla. Pysäköintilaitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista. Ko. sopimuksen perusteella kiinteistönomistaja ei ole kuitenkaan velvollinen erikseen osallistumaan pysäköintilaitoksen käyttö- ja peruskorjauskustannuksiin.

Kartta ydinkeskustan ydinalueesta, [liite196/ Valt 69](#).

Valmistelija: kaupunginlakimies Jari Jokinen

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy uudet periaatteet autopaikkojen lunastusvelvollisuutta / lunastusoikeutta liike-, toimisto- ja asutokiinteistöjen osalta edellä kartasta ilmenevällä ydinkeskustan ydinalueella.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Jari Jokinen, p. (06) 416 2117,  
jari.jokinen(at)seinajoki.fi

- - -

**Kaupunginhallituksen ehdotus:**

Valtuusto päättää hyväksyä uudet periaatteet autopaikkojen lunastusvelvollisuutta / lunastusoikeutta liike-, toimisto- ja asuntokiinteistöjen osalta edellä kartasta ilmenevällä ydinkeskustan ydinalueella.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Jari Jokinen, p. (06) 416 2117,  
jari.jokinen(at)seinajoki.fi

---

**Kh 5.10.2015, § 313**

Valtuusto on 16.6.2014 § 69 käsitellyt autopaikkojen lunastusvelvollisuuden periaatteita ydinkeskustan ydinalueella. Näissä valtuuston hyväksymissä periaatteissa on todettu, että ns. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista koskevan sopimuksen kiinteistönomistajan kanssa tekee Seipark Oy, joka myös perii sopimukseen perustuvat korvaukset. Em. päätöksissä on todettu, että sopimuksen arvonlisäverokäsittelystä Seipark Oy hankkii verottajalta ennakkoratkaisun.

Vastaavanlainen päätös on voimassa myös ydinkeskustan ulkopuolisilla alueilla, joihin valtuusto on päättänyt sovellettavaksi ns. autopaikkojen vapauttamista koskevaa sopimusmenettelyä.

Arvonlisäveroasia on tullut ajankohtaiseksi ns. toriparkkihankkeen vuoksi. Seipark Oy on tehnyt verottajalle arvonlisäverotusta koskevan ennakkoratkaisupyynnön, josta hanketta ja vapaaksiostamissopimuksien vaihtoehtoisia menettelytapoja on kuvattu seuraavasti:

***”Toriparkki -hankkeesta ja pysäköintioikeuksien luovutuksesta***

*Seinäjoen kaupunki on jo pitkään suunnitellut ns. toriparkin rakentamista Seinäjoelle. Hanke on nytkähtänyt eteenpäin vuonna 2010, jolloin Seinäjoen kaupungissa on hyväksytty periaatteet kaupungin ydinkeskustan alueella tapahtuvaan pysäköintiin. Kaavamuutos on laitettu vireille vuonna 2011 ja kaavaehdotus on hyväksytty elokuussa 2014. Kaava on kuulutettu voimaan tulleeeksi.*

*Seinäjoen ydinkeskustan pysäköinti on päätetty osittain järjestää yleisessä pysäköintilaitoksessa. Tarkoitus on rakentaa Seinäjoella keskustorille kaksikerroksinen maanalainen pysäköintilaitos. Tähän Keskustorin alle tulevaan pysäköintilaitokseen tulisi pysäköintitila vähintään noin 300 autolle.*

*Seinäjoen ”toriparkki” -pysäköintilaitoksen rakennuttaisi omistukseensa hakija. Hakija toimisi myös operaattorina eli harjoittaisi itse kyseisessä pysäköintilaitoksessa pysäköintitoimintaa. Rooli olisi luonteva hakijalle, joka on perustettukin nimenomaan harjoittamaan pysäköintitoimintaa Seinäjoella.*

*Hakija tulisi myymään ”toriparkkiin” pysäköintioikeuksia. Pysäköintioikeus ei milloinkaan oikeuttaisi pysäköintiin tietyllä määrättyllä paikalla pysäköintihallissa vaan ainoastaan pysäköintiin määrittämättömälle vapaana olevalle pysäköinti-paikalle.*

*Pysäköintioikeuden voisi ostaa ensinnäkin lyhytaikaiseen pysäköintiin. Näin pysäköintioikeuden voisi ostaa alle tunniksi tai muutamaksi tunniksi jopa*

vuorokaudeksi esimerkiksi asioitaessa Seinäjoen ydinkeskustassa. Hinta perustuisi pysäköinti-aikaan (tuntihinta). Pääasiassa pysäköintihallin käyttö olisi lyhytaikaista pysäköintitoimintaa. Lisäksi hakija myisi jatkuvasti tai rajoitettuna aikana voimassa olevia pysäköintioikeuksia.

Pysäköintioikeuksia voitaisiin myydä enemmän kuin mitä "toriparkissa" olisi pysäköintipaikkoja, sillä pysäköintihallissa hyödynnettäisiin vuoropysäköintiä.

### **Vapaaksiostosopimuksista**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 156 §:n mukaan kunta voi kaavamääräysten mukaisesti osoittaa ja luovuttaa kiinteistön tarvitsemat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavaa korvausta vastaan. Tämä maksu on kaavoitukseen liittyvä viranomaismaksu.

Seinäjoen Keskustan kaupunginosan kortteleita 21, 23, 24 ja 25 koskevien kaavamääräysten mukaan liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Seinäjoen kaupunki tarjoaa ydinkeskustan kaava-alueen kiinteistön omistajille mahdollisuuden täyttää kaavamääräyksen ns. vapaaksiostosopimuksen tekemällä. Sopimuksen tekeminen olisi edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle ko. kortteleissa. Tarkoitus Seinäjoen kaupungilla on, että vapaaksiostamista koskevilla korvauksilla rahoitettaisiin toriparkin rakentamista (tulot olisivat samassa paikassa kuin kulut). Seinäjoella on kaksi eri toimintavaihtoehtoa näiden ns. vapaaksiostamista koskevien korvausten osalta.

Ensimmäinen vaihtoehto eli **toimintamalli 1** on, että vapaaksiostosopimukset kiinteistöjen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kanssa tekisi Seinäjoen kaupunki. Tällöin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt maksaisivat viranomaismaksun (vapaaksi ostamista koskevat korvaukset) kaupungille. Kun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöllä on osoittaa täyttävänsä ko. kaavamääräyksen, Seinäjoen kaupunki voisi myöntää muiden edellytysten täytyessä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle rakennusluvan.

Vapaaksiostosopimus ei takaisi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle lainkaan oikeutta pysäköintipaikkoihin vaan pysäköintioikeus yhtiöiden tai niiden osakkaiden tai muiden kiinteistön käyttäjien on ostettava erikseen hakijalta vastaavin ehdoin kuin muutkin pysäköintilaitoksen asiakkaat tekevät.

Tässä toimintamallissa Seinäjoen kaupunki myöntäisi rahoituksen hakijalle toriparkin rakentamiseen. Seinäjoen kaupunki sijoittaisi sille kertyneet vapaaksiostamista koskevat korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina hakijaan.

Toinen vaihtoehto eli **toimintamalli 2** on, että Seinäjoen kaupunki oikeuttaisi hakijan tekemään suoraan sopimuksen vapaaksiostamisesta kiinteistöjen kanssa kaupungin sijaan ja että tämän oikeutuksen johdosta hakija perisi kyseiset korvaukset kaupungin sijaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiltä. Seinäjoen kaupungin luovutettua tämän oikeuden hakijalle ei hakijalta olisi velvollisuutta tilittää varoja edelleen Seinäjoen kaupungille, vaan varat olisivat hakijan omaisuutta. Tässä toimintamallissa hakija ei tarvitsisi välttämättä lainkaan kaupungin rahoitusta rakennusurakkaan, vaan rakentaminen rahoitettaisiin pitkälti näillä hakijalle kertyvillä vapaaksiostamista koskevilla korvauksilla. Loppujen lopuksi tämä malli rinnastuisi hyvin paljon toimintamalliin 1 eli siihen, että kaupunki itse perisi nämä maksut ja rahoittaisi sen jälkeen tytäryhtiötään hakijaa oman pääoman ehtoisin sijoituksin.

*Vaikka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö tekisi vapaaksiostoa koskevan sopimuksen hakijan kanssa ja maksaisi viranomaismaksun luonteisen maksun hakijalle eli täyttäisi tällä perusteella kaavamääräyksen, kiinteistön omistaja ei tässäkään toimintamallissa saisi pysäköintioikeutta hakijan pysäköintihalliin, vaan pysäköintioikeuden haluavan kiinteistön käyttäjän, osakkaan tai sen vuokralaisen olisi tehtävä erikseen sopimus pysäköintioikeuksien ostosta hakijan kanssa halutessaan käyttää pysäköintiin hakijan pysäköintihallia. Ehdot pysäköintioikeuden ostamisesta olisivat vastaavat kuin muilla pysäköintioikeuksien ostajilta. Vapaaksiostosopimuksen perusteella ei myöskään saisi optiota tiettyyn määrään pysäköintioikeuksia, vaan sillä saisi täytettyä vain kaavan asettamat määräykset. Esimerkiksi liiketilojen työntekijät, asiakkaat tai liiketilat itse voisivat ostaa pysäköintioikeuksia, jos niitä olisi vapaana pysäköintihallissa. Hintaa pysäköintioikeudelle olisi sama kaikille ja vaihtelisi pysäköinnin keston mukaan.”*

Seipark Oy on pyytänyt arvonlisäverotuksesta ennakkoratkaisua Verohallinnolta seuraaviin kysymyksiin;

1. Katsotaanko Seipark Oy:n harjoittavan Seinäjoelle mahdollisesti torin alle rakennettavassa pysäköintihallissa ALVL:n 29 §:n 5 kohdassa tarkoitettua arvonlisäverollista pysäköintitoimintaa kummassakin hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa ?
2. Voiko Seipark Oy vähentää arvonlisäverolain 102 §:n nojalla kyseisen rakennushankkeen arvonlisäverot täysimääräisesti kummassakin hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa?
3. Tuleeko Seipark Oy:n suorittaa arvonlisäveroa toimintamallissa 2 kiinteistön omistajilta ns. vapaaksiostamisesta perittävistä korvauksista?

Ennakkoratkaisu on annettu ajalle 26.6.2015–31.12.2017.

Uudenmaan yritysverotoimisto on 26.6.2015 antamallaan ennakkoratkaisulla;

1. Katsonut hakijan harjoittavan kyseisessä pysäköintihallista ALVL:n 29 § 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua arvonlisäverollista pysäköintitoimintaa kummassakin kuvatussa toimintamallissa.
2. Hyväksynyt, että hakijalla on oikeus vähentää kyseisen rakennushankkeen arvonlisäverot täysimääräisesti kummassakin kuvatussa toimintamallissa.
3. Hakijan ei tule suorittaa arvonlisäveroa toimintamallissa 2 kiinteistön omistajalta ns. vapaaksiostamisesta perittävistä korvauksista.

Ennakkoratkaisu vastaa kaupungin ja yhtiön näkemystä arvonlisäverojen käsittelystä.

Uudenmaan yritysverotoimiston ennakkoratkaisu 26.6.2015, [liite A 313/Valt A 103](#).

Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö on valittanut em. päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle, joten se ei ole lainvoimainen.

Em. hankkeeseen liittyen Seipark Oy on tehnyt verottajalle myös tuloverotusta koskevan ennakkoratkaisupyynnön, jossa em. hanketta ja toimintamalleja on kuvattu seuraavasti;

*”Seinäjoen ydinkeskustan pysäköinti on päätetty osittain järjestää yleisessä pysäköintilaitoksessa. Tarkoitus on rakentaa Seinäjoella keskustorille*

kaksikerroksinen maanalainen pysäköintilaitos. Tähän Keskustorin alle tulevaan pysäköintilaitokseen tulisi pysäköintitila vähintään noin 300 autolle.

Seinäjoen "toriparkki" -pysäköintilaitoksen rakennuttaisi omistukseensa Seipark Oy. Yhtiö toimisi myös operaattorina eli harjoittaisi itse kyseisessä pysäköintilaitoksessa pysäköintitoimintaa. Rooli olisi luonteva Seipark Oy:lle, joka on perustettukin nimenomaan harjoittamaan pysäköintitoimintaa Seinäjoella.

Seipark Oy tulisi myymään "toriparkkiin" pysäköintioikeuksia. Pysäköintioikeus ei milloinkaan oikeuttaisi pysäköintiin tietyllä määrättyllä paikalla pysäköintihallissa vaan ainoastaan pysäköintiin määrittämättömälle vapaana olevalle pysäköintipaikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (13211999) 156 §:n mukaan kunta voi kaavamääräysten mukaisesti osoittaa ja luovuttaa kiinteistön tarvitsemat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä, autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavaa korvausta vastaan. Tämä maksu on kaavoitukseen liittyvä viranomaismaksu.

Seinäjoen keskustan kaupunginosan kortteleita 21, 23, 24 ja 25 koskevien kaavamääräysten mukaan liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Seinäjoen kaupunki tarjoaa ydinkeskustan kaava-alueen kiinteistön omistajille mahdollisuuden täyttää kaavamääräyksen ns. vapaaksiostosopimuksen tekemällä. Sopimuksen tekeminen olisi edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle ko. kortteleissa. Tarkoitus Seinäjoen kaupungilla on, että vapaaksiostamista koskevilla korvauksilla rahoitettaisiin toriparkin rakentamista (tulot olisivat samassa paikassa kuin kulut). Seinäjoella on kaksi eri toimintavaihtoehtoa näiden ns. vapaaksiostamista koskevien korvausten osalta.

Ensimmäinen vaihtoehto eli **toimintamalli 1** on, että vapaaksiostosopimukset kiinteistöjen asunto- ja kiinteistöyhtiöt kanssa tekisi Seinäjoen kaupunki. Tällöin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt maksaisivat viranomaismaksun (vapaaksi ostamista koskevat korvaukset) kaupungille. Kun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöllä on osoittaa täyttävänsä ko. kaavamääräyksen, Seinäjoen kaupunki voisi myöntää muiden edellytysten täytyessä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle rakennusluvan.

Vapaaksiostosopimus ei takaisi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle lainkaan oikeutta pysäköintipaikkoihin vaan pysäköintioikeus yhtiöiden tai niiden osakkaiden tai muiden kiinteistön käyttäjien on ostettava erikseen Seipark Oy:ltä vastaavin ehdoin kuin muutkin pysäköintilaitoksen asiakkaat tekevät. Tässä toimintamallissa Seinäjoen kaupunki myöntäisi rahoituksen Seipark Oy:lle toriparkin rakentamiseen. Seinäjoen kaupunki sijoittaisi sille kertyneet vapaaksiostamista koskevat korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina Seipark Oy:öön.

Toinen vaihtoehto eli **toimintamalli 2** on, että Seinäjoen kaupunki oikeuttaisi Seipark Oy:n tekemään suoraan sopimuksen vapaaksiostamisesta kiinteistöjen kanssa kaupungin sijaan ja että tämän oikeutuksen johdosta Seipark Oy perisi kyseiset korvaukset kaupungin sijaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiltä. Seinäjoen kaupungin luovutettua tämän oikeuden Seipark Oy:lle, ei Seipark Oy:llä olisi velvollisuutta tilittää varoja edelleen Seinäjoen kaupungille, vaan varat olisivat Seipark Oy:n omaisuutta. Tässä toimintamallissa Seipark Oy ei tarvitsisi välttämättä lainkaan kaupungin rahoitusta rakennusurakkaan, vaan rakentaminen rahoitettaisiin pitkälti näillä Seipark Oy:lle kertyvillä vapaaksiostamista koskevilla korvauksilla.



*Vaikka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö tekisi vapaaksiosta koskevan sopimuksen Seipark Oy:n kanssa ja maksaisi viranomaismaksun luonteisen maksun Seipark Oy:lle eli täyttäisi tällä perusteella kaavamääräyksen, kiinteistön omistaja ei tässäkään toimintamallissa saisi pysäköintioikeutta Seiparkin pysäköintihalliin, vaan pysäköintioikeuden haluavan kiinteistön käyttäjän, osakkaan tai sen vuokralaisen olisi tehtävä erikseen sopimus pysäköintioikeuksien ostosta Seipark Oy:n kanssa halutessaan käyttää pysäköintiin Seipark Oy:n pysäköintihallia. Ehdot pysäköintioikeuden ostamisesta olisivat vastaavat kuin muilla pysäköintioikeuksien ostajille.”*

Seipark Oy on pyytänyt Verohallinnolta ennakkoratkaisua tuloverotuksesta seuraaviin kysymyksiin;

- 1) Katsotaanko vapaaksiostamista koskevista korvauksista Seipark Oy:öön kertyvä pääoma yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa 1?
- 2) Jos Seinäjoen kaupunki luovuttaa Seipark Oy:lle oikeuden vapaaksiostamista koskeviin korvauksiin toimintamallin 2 mukaisesti, onko tämän luovutetun oikeuden arvo Seipark Oy:n veronalainen tulo?
- 3) Katsotaanko vapaaksiostamista koskevista korvauksista Seipark Oy:öön kertyvä pääoma yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa 2?
- 4) Jos toimintamallissa 2 Seipark Oy:öön kertyvää pääomaa vapaaksiostamista koskevista korvauksista ei katsota yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi vaan yhtiön veronalaiseksi tuloksi, voiko Seipark Oy jaksottaa kunkin saamansa korvauksen tuloksi kymmenelle verovuodelle?
- 5) Jos toimintamallissa 2 Seipark Oy:öön kertyvä pääoma vapaaksiostamista koskevista korvauksista katsotaan yhtiön veronalaiseksi tuloksi, muodostuuko Seipark Oy:lle korvauksia vastaava vähennyskelpoinen oikeuden hankintameno, kun Seinäjoen kaupunki luovuttaa sille oikeuden kyseisiin korvauksiin? Jos muodostuu, vähennetäänkö tätä hankintamenoa ns. euro eurosta veronalaisiksi tuloksi katsotuista vapaaksiostamista koskevista korvauksista?

Sisä-Suomen yritysverotoimisto on 30.4.2015 antanut ennakkoratkaisun, jossa se on hyväksynyt, että vapaaksiostamista koskevista korvauksista Seipark Oy:öön kertyvä pääoma voidaan katsoa yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa 1.

Verohallinto ei ole antanut ennakkoratkaisua toimintamallin 2 osalta.

Sisä-Suomen yritysverotoimiston ennakkoratkaisupäätös 30.4.2015, [liite B 313/Valt B 103](#).

Ennakkoratkaisu on yhtiön näkemyksen mukainen.

Ennakkoratkaisu on annettu noudatettavaksi verovuosilta 2015–2016 toimitettavissa tuloverotuksissa.

Seipark Oy on tehnyt verottajalle uuden tuloverotuksen ennakkoratkaisupyynnön vuosille 2015 ja 2016 edellä kuvatussa asiassa. Ennakkoratkaisua on pyydetty seuraaviin kysymyksiin:

1. Katsotaanko hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa vapaaksiostamisesta suoritetuista korvauksista Seipark Oy:öön kertyvä pääoma yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi?
2. Jos vapaaksiostamisesta suoritetuista korvauksista Seipark Oy:öön kertyvää pääomaa ei katsota yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi vaan yhtiön veronalaiseksi tuloksi, voiko Seipark Oy jaksottaa kunkin saamansa korvauksen tuloksi kymmenelle verovuodelle?

Hakemuksessa kuvattu toimintamalli on edellä kuvattu 2. toimintamalli

Uudenmaan yritysverotoimisto on 17.9.2015 antamallaan ennakkoratkaisulle hyväksynyt, että

- 1) Hakemuksessa kuvatussa toimintamallissa vapaaksiostamisesta suoritetuissa korvauksista Seipark Oy:n kertyvä pääoma katsotaan yhtiöön tehdyksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi
- 2) Koska vapaaksiostamisesta suoritettavat korvaukset eivät ole ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymykseen annetun päätöksen mukaan veronalaisia ei ennakkoratkaisua tulon jaksotusta koskevaan kysymykseen anneta.

Uudenmaan yritysverotoimiston ennakkoratkaisu 17.9.2015, liite C 313/Valt C 103.

Veronsaajien oikeudenvallontayksiköllä on mahdollisuus valittaa päätöksestä 30 päivän ajan päätöksen tekemisestä (17.9.2015) alkaen.

Seinäjoen kaupunki on pyytänyt verottajalta arvonlisäverotusta koskevaa ennakkoratkaisua seuraavasti:

1. Tuleeko Seinäjoen kaupungin suorittaa arvonlisäveroa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 156 §:n mukaisesta ns. vapaaksi ostamisesta kiinteistön omistajilta perittävistä korvauksista?
2. Vaikuttaako kyseisen korvauksen arvonlisäverollisuuteen se, että Seinäjoen kaupunki sijoittaisi sille vapaaksi ostamisesta kertyneet korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina Seinäjoen kaupungin kokonaan omistamaan Seipark Oy:hyn, joka rakennuttaa omistukseensa jäljempänä mainitun pysäköintihallin ja harjoittaa myös operatiivista pysäköintitoimintaa pysäköintihallissa?

Savo-Karjalan yritysverotoimisto on 16.4.2015 antanut ennakkoratkaisun;

1. Seinäjoen kaupungin ei tule suorittaa arvonlisäveroa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 156 §:n mukaisesta ns. vapaaksi ostamisesta kiinteistön omistajilta perittävistä korvauksista.
2. Kyseisen korvauksen arvonlisäverollisuuteen ei ole vaikutusta sillä, että Seinäjoen kaupunki sijoittaisi sille vapaaksi ostamisesta kertyneet korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina Seinäjoen kaupungin kokonaan omistamaan Seipark Oy:hyn, joka rakennuttaa omistukseensa jäljempänä mainitun pysäköintihallin ja harjoittaa myös operatiivista pysäköintitoimintaa pysäköintihallissa.

Savo-Karjalan yritysverotoimiston ennakkoratkaisu 16.4.2015, liite D 313/Valt D 103.

Ennakkoratkaisu on annettu ajalle 16.4.2015–31.12.2016.

Tämän hetkisen tiedon mukaan Keskustorin maanalainen pysäköintilaitos on edennyt suunnitteluvaiheeseen. Pääsuunnittelija on valittu kesällä 2015. Tällä hetkellä valmistellaan muiden suunnittelijoiden valintaa. Rakennusurakoitsija on tarkoitus valita keväällä 2016 ja rakennustyöt aloittaa kesän 2016 jälkeen. Mahdollista on, että ennen kesää 2016 aloitetaan jo Keskustorin rampin ja laitoksen pohjoispään rakennustyöt. Keskustorissa kiinni olevassa korttelissa 21. aloitetaan ensimmäinen rakennushanke syksyllä 2015. Tähän hankkeeseen liittyen ollaan jo valmistelemassa em. autopaikkojen järjestämisestä vapaaksiostamista koskevia asemakaavan mukaisia sopimuksia, joissa autopaikat sijoitetaan Keskustorin pysäköintilaitokseen.

On mahdollista, että em. sopimuksia, joihin liittyy merkittäviä taloudellisia vaikutuksia joudutaan tekemään jo ennen kuin em. ennakkoratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi. Tästä syystä on turvallisinta menetellä niin, että Seinäjoen kaupunki tekee ns. vapaaksiostamissopimukset ja perii niiden perusteella maksettavat korvaukset kaupungille sekä sijoittaa sille kertyneet korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina Seipark Oy:hyn siihen saakka kunnes ko. Seipark Oy:tä koskevat ennakkoratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kun ko. ennakkoratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi, siirrytään takaisin järjestelmään, jossa ns. vapaaksiostamissopimukset tekee Seipark Oy, joka myös perii niihin perustuvat korvaukset, jotka myös jäävät yhtiölle. Ennen ko. menettelyyn siirtymistä kaupungin ja yhtiön välillä tehdään em. oikeuden luovuttamista ja siihen liittyviä ehtoja koskeva luovutussopimus, jonka kaupungin puolelta hyväksyy kaupunginhallitus.

Valmistelija: lakiasiain ja omistajaohjauksen johtaja Jari Jokinen

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki tekee ns. vapaaksiostamissopimukset ja perii niiden perusteella maksettavat korvaukset kaupungille sekä sijoittaa sille kertyneet korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina Seipark Oy:hyn siihen saakka kunnes edellä mainitut Seipark Oy:tä koskevat ennakkoratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi. Kun em. ennakkoratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi siirrytään järjestelmään, jossa ns. vapaaksiostamissopimukset tekee Seipark Oy, joka myös perii niihin perustuvat korvaukset, jotka myös jäävät yhtiölle. Ennen ko. menettelyyn siirtymistä kaupungin ja yhtiön välillä tehdään em. oikeuden luovuttamista ja siihen liittyviä ehtoja koskeva luovutussopimus, jonka kaupungin puolelta hyväksyy kaupunginhallitus.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

#### **Esteellinen:**

Markku Kujanpää Seipark Oy:n hallituksen jäsenenä; ei läsnä.

Lisätietoja: lakiasiain ja omistajaohjauksen johtaja Jari Jokinen,  
p. (06) 416 2117, jari.jokinen(at)seinajoki.fi

- - -

**Valt 26.10.2015, § 103**

**Kaupunginhallituksen ehdotus:**

Valtuusto päättää, että kaupunki tekee ns. vapaaksi-ostamissopimukset ja perii niiden perusteella maksettavat korvaukset kaupungille sekä sijoittaa sille kertyneet korvaukset oman pääoman ehtoisina sijoituksina Seipark Oy:hyn siihen saakka kunnes edellä mainitut Seipark Oy:tä koskevat ennakkoratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi. Kun em. ennakko-ratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi siirrytään järjestelmään, jossa ns. vapaaksiostamissopimukset tekee Seipark Oy, joka myös perii niihin perustuvat korvaukset, jotka myös jäävät yhtiölle. Ennen ko. menettelyyn siirtymistä kaupungin ja yhtiön välillä tehdään em. oikeuden luovuttamista ja siihen liittyviä ehtoja koskeva luovutussopimus, jonka kaupungin puolelta hyväksyy kaupunginhallitus.

**Päätös:**

Lisätietoja: lakiasiain ja omistajaohjauksen johtaja Jari Jokinen,  
p. (06) 416 2117, jari.jokinen(at)seinajoki.fi