

Seipark Oy:n lainan omavelkainen takaus / SVOP-sijoitus Seipark Oy:n / autopaikkojen järjestämisvelvollisuuden periaatteiden tarkennukset

Kh 19.9.2016, § 288

Seipark Oy On tehnyt Seinäjoen kaupungille esitykset keskustorin pysäköintilaitoksen rakentamiseksi otettavan lainan omavelkaisesta takaamisesta ja sijoitetun vapaan oman pääoman ehtoisen sijoituksen tekemisestä yhtiöön.

”Seipark – hallituksen kokous 6.9.

59 § KESKUSTORIN PYSÄKÖINTILAITOS – RAHOITTAJAN VALINTA

Keskustorin pysäköintilaitoksen rahoittamiseksi on pyydetty lainatarjouksia rahoittajilta. Tarjoukset pyydettiin vaihtuvakorkoisesta lainasta (3 kk euribor) ja marginaalista. Tarjoajille annettiin mahdollisuus tarjota vaihtoehtoisia ehdotuksia. Tarjouksen jättivät Kuntarahoitus Oyj, Nordea Pankki Suomi Oyj sekä Handelsbanken. Tarjousta pyydettiin myös Danske Bankilta, Osuuspankilta sekä Oma Säästöpankilta, mutta he eivät jättäneet tarjouksia.

Tarjouspyynnön mukaisista vaihtuvakorkoisista lainoista parhaimman tarjouksen jätti Kuntarahoitus Oyj marginaalin ollessa 0,55 % ilman hinnoittelukatkoa laina-aikana. Viiden vuoden hinnoittelukatolla Kuntarahoitus tarjoaa marginaaliksi 0,40 %. Handelsbanken tarjoaa marginaalia 0,58 % viiden vuoden hinnoittelukatolla. Nordealla hinnoittelukatko on kolmen vuoden välein ja marginaali 0,89 %.

Vaihtoehtoisina tarjouksina Kuntarahoitus tarjosi 5 vuoden viitekorkoa tasolla 0,55 %. Lainaa voitaisiin nostaa halutuissa erissä. 5-vuoden viitekorko käyttäytyy kiinteäkorkoisten lainojen lailla ylimääräisten lyhennysten osalta; ylimääräinen lyhennys muuna kuin korontarkistushetkenä saattaa muodostaa kustannuksen. Handelsbanken tarjosi 5-v. kiinteää korkoa tasoon 0,42 %, mutta laina tulisi nostaa yhdessä erässä, joka nostaa rakennusaikaisia rakennuskustannuksia eivätkä maksuohjelmasta poikkeavat ylimääräiset lyhennykset ole mahdollisia. Ylimääräisten lyhennysten toteuttaminen maksuttomasti on tämän investoinnin osalta tärkeä ominaisuus, koska lainaa pyritään lyhentämään aina kun velvoitepaikoista saadaan korvauksia kiinteistönomistajilta. Lainan korkosuojaus sopivilta osin voidaan toteuttaa omana toimenpiteenään erikseen, joten nyt ei ole tarpeen sitoa lainaa pitkään korkoon.

Ehdotus: Valitaan Kuntarahoitus Oyj:n tarjoama vaihtoehto 1, vaihtuvakorkoinen laina (3 kk euribor) + marginaali 0,55 %. Näin vältetään marginaalin nousulta laina-aikana (10 v.). Lainalle haetaan Seinäjoen kaupungin takaus. Takauksesta maksetaan kaupungille takausprovisiota 0,75 %. Takaukselle annetaan vastavakuutena vuokraoikeutena n. 7377 m²:n määräalaaan kiinteistöistä 743-1-9901-0 ja 743-1-9902-0 sekä 743-1-28-2 (n.35m²) ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kiinnitetty panttikirja määrältään 10,8 miljoonaa euroa.

Päätös: Päätettiin ehdotuksen mukaisesti.

Seipark – hallituksen kokous 13.9.

69 § KESKUSTORIN PYSÄKÖINTILAITOS – SVOP-SIJOITUS SEINÄJOEN KAUPUNGILTA

Yhtiön omistajan, Seinäjoen kaupungin kanssa, on keskusteltu omistajan 2,2 miljoonan vapaaehtoisen SVOP -sijoituksen tekemisestä Keskustorin pysäköintilaitoksen osarahoittamiseksi. Asiaa on esitelty Seinäjoen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle molempien tulevaisuusseminaareissa.

Seipark Oy on rakennuttamassa Keskustorin alueelle maanalaista pysäköintilaitosta johon tulee noin 190 autopaikkaa. Lisäksi Seipark Oy on neuvotellut Kiinteistö Oy Parkituksen kanssa sen kiinteistön maanalaisten pysäköintitilojen (29 ap) ostamisesta, jolloin ko autopaikat tulisivat samalla tavalla yleiseen käyttöön kuin Keskustorin pysäköintilaitoksen autopaikat ja niistäkin voidaan osoittaa kiinteistöille velvoitepaikkoja korvausta vastaan. Pysäköintilaitos on tärkeässä asemassa Seinäjoen ydinkeskustan kehittymisen kannalta, sillä sen myötä mahdollistuvat keskustan kiinteistöjen uudisrakennus- ja laajennushankkeet sekä Keskustorin toriksi rakentaminen sekä Koulukadun muuttaminen kävelykaduksi. Keskustan kiinteistöjen rakennusoikeuksien lisääminen ei olisi mahdollista ilman koottua pysäköintiratkaisua, sillä rakennettavilla tonteilla ei ole tilaa rakentaa autopaikkoja kustannustehokkaasti, joten jo käynnistyneiden ja tulevien hankkeiden kaavan velvoittamat autopaikat tulisi pystyä osoittamaan yleisistä pysäköintilaitoksista kaavan velvoittamilta osin ja laajemminkin.

Keskustorin pysäköintilaitoksen kustannusarvio on noin 10,8 miljoonaa euroa lisäksi muutostyövarauksineen (perustuu saatuihin rakentamisen kokonaisurakkatarjouksiin) sekä Kiinteistö Oy Parkituksen maanalaisten tilojen osuus noin miljoona euroa, yhteensä 11,8 miljoonaa.

Keskustorin pysäköintilaitos on investointina arvokas johtuen maanalaisuudesta ja ympäristöstään (naapurikiinteistöjen rajaan rakentaminen sekä osaksi pohjavedenpinnan alapuolelle sijoittuminen), mutta Seinäjoen keskustan kehittymiselle välttämätön. Kokonaiskustannus per rakennettava autopaikka on noin 53 tuhatta euroa jos mukana on Kiinteistö Oy Parkituksen maanalaiset autopaikat. Pelkästään Keskustorin pysäköintilaitoksen yhden autopaikan rakennuskustannus on noin 56 tuhatta euroa.

Keskustorin pysäköintilaitos tukee ja vie merkittävästi eteenpäin Seinäjoen kaupungin strategian tärkeää painopistealuetta, ydinkeskustan kehittämistä. Keskustorin pysäköintilaitos myös näin mahdollistaa keskustan kehittämishankkeet, joista taas jokainen tuottaa Seinäjoen kaupungille maankäyttösopimusten (rakennusoikeuden nostaminen) kautta maankäyttökorvauksia. Varsinaisen pysäköintilaitoksen rakennuskustannusten lisäksi kokonaiskustannuksiin sisältyy kunnallistekniikkaan tehtäviä muutoksia noin 700 tuhannella eurolla (kaukolämpöverkoston ja vesi- ja viemärilinjojen muutokset), jotka ovat jo mukana kokonaiskustannusarviossa.

Jotta Keskustorin pysäköintilaitos olisi taloudellisesti toteutettavissa, Seipark Oy esittää Seinäjoen kaupungille, että kaupunki sijoittaa Seipark Oy:öön vapaaehtoisena SVOP -sijoituksena 2,2 miljoonaa euroa (10 tuhatta euroa / autopaikka), joka suoraan kohdistetaan Keskustorin pysäköintilaitosinvestoinnin rahoittamiseen.

Ehdotus: Ehdotetaan edellä mainituin perustein Seinäjoen kaupungille 2.200.000,00 euron vapaaehtoista SVOP -sijoitusta Seipark Oy:n omaan pääomaan.

Päätös: Päätettiin ehdotuksen mukaisesti.”

KAUPUNGIN OMAVELKAINEN TAKAUS

Kuntalain 129 §

Lainan tai takauksen tai muun vakuuden antaminen

”Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (728/1992), museolain (729/1992), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Takauksen ja muun vakuuden antamisen edellytyksistä on kuitenkin voimassa, mitä siitä erikseen säädetään. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Kuntarahoitus Oyj edellyttää, että kunta ottaa takauspäätöksen kirjallisissa perusteluissa kantaa takauksen ja sen kohteen kuulumisesta kunnan toimialaan ja siihen, että taattava toiminta/rahoitettava investointi ei saa vääristää kilpailua.

Valmistelussa on lähdetty siitä, että kaupunki voi taata kokonaan omistamansa yhtiön em. lainan, koska kaupunki voi MRL:n 156 §:n nojalla asemakaavassa osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Ko. aluetta koskevassa asemakaavassa on edellytetty mm., että liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista vähintään 50 % sijoitetaan Keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin siten kuin asemakaavassa on tarkemmin määrätty.

Ko. Keskustorin alueen asemakaavassa näin on tehty ja Seipark Oy toteuttaa yleisen pysäköintilaitoksen myös tätä tarkoitusta varten. Seipark Oy operoi Seinäjoen kaupungin keskustan katualueiden yleistä pysäköintiä ja rakennuttaa ja operoi yleisiä julkiseen käyttöön tarkoitettuja pysäköintilaitoksia kaupungin yleisillä katu- ja torialueilla.

Rakennettava pysäköintilaitos on investointina arvokas. Vastaavia pysäköintilaitoksia ei ole Seinäjoen kaupunkiin pystytty yksityisten tahojen toimesta rakentamaan taloudellisesti kannattavasti. Seinäjoen kaupunki osarahoittaa tätäkin hanketta. Ko. investointi ei vääristä kilpailua alueella.

Esitettyä takauksen vastavakuutta voidaan pitää riittävänä, koska Kuntalain 129 § ei edellytä, että vastavakuuden pitäisi olla taattavan lainan suuruinen vaan riittää, että vastavakuus kattaa kaupungin riskinhallinnan näkökulmasta riittävän osan. Lisäksi on huomioitava, että kaupunki sijoittaa yhtiön SVOP -rahastoon 2,2 milj.€, joka käytetään velkakirjaehtoien mukaiseen lainan lyhentämiseen jo vuonna 2018.

AUTOPAIKKOJEN JÄRJESTÄMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §

”Autopaikkojen järjestäminen

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty 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 maksuperusteiden 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.”

Kaupunginvaltuusto on käsitellyt useita kertoja em. autopaikkojen järjestämisvelvollisuuden ehtoja.

Tällä hetkellä voimassaolevat (kv 16.6.2014 § 69) ehdot ovat kaupungin ydinkeskustan ydinalueella seuraavat:

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, alennuspaikkamääränä 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, liite A 288/Valt A91.

Ja muualla ydinkeskustan alueella seuraavat:

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 paikka-määrästä 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 ennakoratkaisun. 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 pysäköinti-laitoksessa, vaan pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluamallaan tavalla. Pysäköinti-laitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista. Ko. sopimuksen perusteella kiinteistön-omistaja ei ole kuitenkaan velvollinen erikseen osallistumaan pysäköinti-laitoksen käyttö- ja peruskorjauskustannuksiin.

Kartta ydinkeskustasta, liite B 288/Valt B 91.

Koska em. järjestelyyn, jonka mukaan vapaaksiostamissopimukseen perustuvat korvaukset perisi Seipark Oy, on liittynyt yhtiön kannalta verotuksellisia riskejä, joita ei ole voitu tässä vaiheessa kaikilta osin poissulkea.

Valtuusto on 26.10.2015 § 103 päättänyt, 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.”

Valtuuston 25.8.2014 hyväksymässä Keskusta (1) korttelit 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) asemakaavan muutoksessa on autopaikoista todettu mm. seuraavaa:

”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. (Seinäjoen kaupungin valtuuston päätös 16.6.2014). Asuntojen autopaikoista saa 25 %:n alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. (Seinäjoen kaupunginvaltuuston päätös 16.6.2014).”

Asemakaavamääräystä on sovellettu siten, että 25 % alennusta autopaikkamäärästä sovelletaan koko siihen määrään, jonka kiinteistönomistaja sijoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin eikä ainoastaan siihen autopaikkamäärään, jonka kiinteistönomistaja on velvollinen sijoittamaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Perusteena on se, että alennusperuste yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaamasta käytöstä soveltuu myös muihin kuin asemakaavan velvoitteen perusteella yleisiin pysäköintilaitoksiin sijoitettuihin autopaikkoihin.

Nykyisen periaatteen mukaisesti Keskustorin pysäköintilaitoksen velvoitepaikkojen vapaaksiostakorvaus olisi toteutuva rakennuskustannus, eli 53–56 tuhatta euroa per autopaikka. Tämän suuruinen korvaus muodostaisi keskustan kiinteistöjen rakennushankkeiden rakennuskustannuksiin niin suuren lisäyksen, että rakennushankkeilla ei ole taloudellisia edellytyksiä toteutua rakennettavien rakennusten neilöhintojen noustessa liian korkeaksi.

Keskustorin pysäköintilaitos on ympäristöstään johtuen poikkeuksellisen arvokas investointi, jopa neljä kertaa arvokkaampi kuin maanpäälliset pysäköintilaitosratkaisut (esimerkiksi P-Frami, noin 13 tuhatta euroa / autopaikka). Seipark Oy:n seuraavat yleiseen käyttöön tulevat pysäköintilaitosratkaisut tulevat olemaan todennäköisesti maanpäällisiä (esimerkiksi Maakunnankadun LPA-alue tai aseman alue), joissa tultaneen pääsemään selkeästi alle 30 tuhannen euron rakennuskustannuksiin per autopaikka.

Vapaaksiostamiskorvausten määräytyessä rakentamiskustannusten mukaisesti ovat velvoitepaikkojen hinnat aina erilaiset rakennushankekohtaisesti. Kiinteistökehityshankkeiden näkökulmasta rakennusaika ja -sijainti voivat vaikuttaa merkit-

tävästi velvoitepaikkojen hintaan. Mikäli halvimmillaan velvoitepaikkoja voi olla tarjolla 15 tuhannen euron hintaan ja kalleimmillaan yli 50 tuhannella eurolla, asettaa se kiinteistönkehityshankkeet liian epätasa-arvoiseen asemaan. On perusteltua, että Keskustorin haasteelliseen ympäristöön rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen velvoitepaikan hinta on arvokkaampi kuin tulevien edullisempien pysäköintilaitosratkaisujen, koska osaltaan se rakennetaan sijaintinsa nimenomaisesti sen ympäristön kiinteistöjä varten, joita muualle rakennettavat laitokset eivät palvelisi yhtä hyvin. Velvoitepaikkojen hintojen tulee kuitenkin olla sellaisia, että ne edesauttavat keskustan rakennushankkeiden toteutumista pikemmin kuin hidastavat. On myös muistettava, että velvoitepaikka ei tuo erityisoikeutta autopaikan käyttöön vaan tulevat pysäköintilaitoksen käyttäjät maksavat erikseen autopaikkojen käyttämisestä samoin kuin kaikki muutkin mahdolliset käyttäjät.

Seipark Oy:n ja kiinteistönomistajien välisissä neuvotteluissa on selvinnyt, että Keskustorin yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavan autopaikan hinta voi olla enintään 30 000 euroa, mikäli halutaan, että kiinteistönomistajat ostavat niistä myös muita kuin asemakaavan mukaisia ns. velvoitepaikkoja. Keskustorin yleisen pysäköintilaitoksen tehokkaan ja taloudellisen toiminnan varmistamiseksi aikaisemmin vahvistettuja autopaikkojen järjestämisperiaatteita olisi muutettava niin, että yleisiin pysäköintilaitoksiin sijoitettavan autopaikan hinta olisi enintään 30 000 euroa. Korvauksen määrä ei olisi enää sidottu toteutuneisiin rakennuskustannuksiin mikä mahdollistaa sen, että rakennuskustannuksia voidaan jakaa yleisten pysäköintilaitosten välillä ja päästä tasapuolisempaan hinnoitteluun.

Em. perusteiden autopaikkojen järjestämisvelvollisuutta koskevia periaatteita liike-, toimisto- ja asuntokiinteistöjen osalta pitäisi muuttaa niin, että ne olisivat yhtenäiset karttaliitteelle C merkityllä ydinkeskustan alueella ja olisivat seuraavat:

1. Em. alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta vähintään 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisistä pysäköintilaitoksista, josta paikkamäärästä annetaan 25 % alennus perustuen yleisiin pysäköintilaitoksien pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan, mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakentamisvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Em. perusteella vastaavan alennuksen saa uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta muistakin asemakaavassa osoitetuista autopaikoista jotka sijoitetaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Alennus lasketaan kaikkien yleisiin pysäköintilaitoksiin sijoitettavien autopaikkojen yhteismäärästä. Mikäli alennusta laskettaessa saadaan murtoluku, alennuksena paikkamäärässä huomioidaan vain kokonaisluku.
2. Mikäli uusien asuntojen kerrosalojen autopaikkoja sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, autopaikkamäärästä saa 25 %:n alennuksen. Perusteena tältäkin osin on yleisten pysäköintilaitosten tehokkaampi käyttöaste. Alennus lasketaan samoin perustein, kun uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta. Nämäkin autopaikat lasketaan yhteismäärään, josta alennus lasketaan.
3. Kiinteistön omistajilta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvauksen enimmäismäärä on 30 000 euroa/autopaikka sekä niiden autopaikkojen osalta, jotka kiinteistönomistaja on velvollinen sijoittamaan yleisiin pysäköintilaitoksiin että muiden asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Maksuperusteet vahvistetaan erikseen kunkin yleisen pysäköintilaitoksen valmistumisen yhteydessä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.

4. Ns. vapaaksiostamissopimuksen tekemisen, korvausten perimisen ja perittyjen korvausten Seipark Oy:n sijoittamisen osalta noudatetaan valtuuston 26.10.2015 § 103 tekemää päätöstä. Sopimukset pitää olla tehtynä ennen kuin rakennuslupa myönnetään.
5. Autopaikan järjestämisestä vapautumista 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 alue, liite C 288/Valt C 91.

Valmistelija: lakiasian ja omistajaohjauksen johtaja Jari Jokinen

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se

1. Hyväksyy valmistelutekstistä ilmenevillä perusteilla kaupungin omavelkaisen takauksen (sisältää lainan pääoman, koron, mahdolliset viivästyskorot, perimiskulut sekä muut lainan liitännäiskulut) Seipark Oy:n seuraavalle lainalle:

Lainan antaja: Kuntarahoitus Oyj
Lainan määrä: 11,8 miljoonaa euroa
Laina-aika: 10 vuotta
Korko: 3 kk euribor + 0,55 %
Takauksen
vastavakuus: Vuokraoikeuteen n. 7377 m² määräalaan, joka sijaitsee kiinteistöillä 743-1-9901-0 ja 743-1-9902-0 sekä kiinteistöllä 743-1-28-2 (n. 35 m²) ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kiinnitetty panttikirja määrältään 10,8 milj.€.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää periä takauksesta yhtiöltä takausprovisiota 0,75 % vuosittain kunkin vuoden lopussa olevan takauspääoman määrästä.

2. Sitoutuu tekemään vapaaehtoisena 2,2 miljoonan euron sijoituksen Seipark Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon vuonna 2017. Määräraha ko. tarkoitukseen varataan vuoden 2017 talousarvioon, SVOP -sijoitus tulee käyttää Keskustorin pysäköintilaitoksen lainojen lyhennykseen v. 2018.
3. Hyväksyy uudet autopaikkojen lunastusvelvollisuutta / lunastusoikeutta liike-, toimisto- ja asuntokiinteistöjen osalta ydinkeskustan karttaliitteelle merkityllä alueella seuraavasti:
 1. Em. alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta vähintään 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisistä pysäköintilaitoksista, josta paikkamäärästä annetaan 25 % alennus perustuen yleisiin pysäköintilaitoksien pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan, mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakentamistavaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Em. perusteella vastaavan alennuksen saa uusien liike- ja toimistoker-

rosalojen osalta muistakin asemakaavassa osoitetuista autopaikoista jotka sijoitetaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Alennus lasketaan kaikkien yleisiin pysäköintilaitoksiin sijoitettavien autopaikkojen yhteismäärästä. Mikäli alennusta laskettaessa saadaan murtoluku, alennuksena paikkamäärässä huomioidaan vain kokonaisluku.

2. Mikäli uusien asuntojen kerrosalojen autopaikkoja sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, autopaikkamäärästä saa 25 %:n alennuksen. Perusteena tältäkin osin on yleisten pysäköintilaitosten tehokkaampi käyttöaste. Alennus lasketaan samoin perustein, kun uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta. Nämäkin autopaikat lasketaan yhteismäärään, josta alennus lasketaan.
3. Kiinteistön omistajilta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvauksen enimmäismäärä on 30 000 euroa/autopaikka sekä niiden autopaikkojen osalta, jotka kiinteistönomistaja on velvollinen sijoittamaan yleisiin pysäköintilaitoksiin että muiden asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Maksuperusteet vahvistetaan erikseen kunkin yleisen pysäköintilaitoksen valmistumisen yhteydessä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.
4. Ns. vapaaksiostamissopimuksen tekemisen, korvausten perimisen ja perittyjen korvausten Seipark Oy:n sijoittamisen osalta noudatetaan valtuuston 26.10.2015 § 103 tekemää päätöstä. Sopimukset pitää olla tehtynä ennen kuin rakennuslupa myönnetään.
5. Autopaikan järjestämisestä vapautumista 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.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Esteelliset:

Kari Havunen ja Hannu Kantonen, Seipark Oy:n hallituksen varajäsenenä; eivät läsnä.

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

- - -

Valt 26.9.2016, § 91

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Valtuusto

1. Hyväksyy valmistelutekstistä ilmenevillä perusteilla kaupungin omavelkaisen takauksen (sisältää lainan pääoman, koron, mahdolliset viivästyskorot, perimiskulut sekä muut lainan liittämissä Seipark Oy:n seuraavalle lainalle:

Lainan antaja: Kuntarahoitus Oyj
Lainan määrä: 11,8 miljoonaa euroa
Laina-aika: 10 vuotta
Korko: 3 kk euribor + 0,55 %
Takauksen
vastavakuus: Vuokraoikeuteen n. 7377 m² määräalaan, joka sijaitsee kiinteistöillä 743-1-9901-0 ja 743-1-9902-0 sekä kiinteistöllä 743-1-28-2 (n. 35 m²) ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin kiinnitetty panttikirja määrältään 10,8 milj.€.

2. Sitoutuu tekemään vapaaehtoisena 2,2 miljoonan euron sijoituksen Seipark Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon vuonna 2017. Määräraha ko. tarkoitukseen varataan vuoden 2017 talousarvioon, SVOP -sijoitus tulee käyttää Keskustorin pysäköintilaitoksen lainojen lyhennykseen v. 2018.
3. Hyväksyy uudet autopaikkojen lunastusvelvollisuutta / lunastusoikeutta liike-, toimisto- ja asuntokiinteistöjen osalta ydinkeskustan karttaliitteelle merkityllä alueella seuraavasti:

1. Em. alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta vähintään 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisiin pysäköintilaitoksista, josta paikkamäärästä annetaan 25 % alennus perustuen yleisiin pysäköintilaitosten pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan, mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakentamisvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Em. perusteella vastaavan alennuksen saa uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta muistakin asemakaavassa osoitetuista autopaikoista jotka sijoitetaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Alennus lasketaan kaikkien yleisiin pysäköintilaitoksiin sijoitettavien autopaikkojen yhteismäärästä. Mikäli alennusta laskettaessa saadaan murtoluku, alennuksena paikkamäärässä huomioidaan vain kokonaisluku.
2. Mikäli uusien asuntojen kerrosalojen autopaikkoja sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, autopaikkamäärästä saa 25 %:n alennuksen. Perusteena tältäkin osin on yleisten pysäköintilaitosten tehokkaampi käyttöaste. Alennus lasketaan samoin perustein, kun uusien liike- ja toimistokerrosalojen osalta. Nämäkin autopaikat lasketaan yhteismäärään, josta alennus lasketaan.
3. Kiinteistön omistajilta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvauksen enimmäismäärä on 30 000 euroa/autopaikka sekä niiden autopaikkojen osalta, jotka kiinteistönomistaja on velvollinen sijoittamaan yleisiin pysäköintilaitoksiin että muiden asemakaavassa edellytettävien autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Maksuperusteet vahvistetaan erikseen kunkin yleisen pysäköintilaitoksen valmistumisen yhteydessä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.

4. Ns. vapaaksiostamissopimuksen tekemisen, korvausten perimisen ja perittyjen korvausten Seipark Oy:n sijoittamisen osalta noudatetaan valtuuston 26.10.2015 § 103 tekemää päätöstä. Sopimukset pitää olla tehtynä ennen kuin rakennuslupa myönnetään.
5. Autopaikan järjestämisestä vapautumista 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.

Päätös:

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