

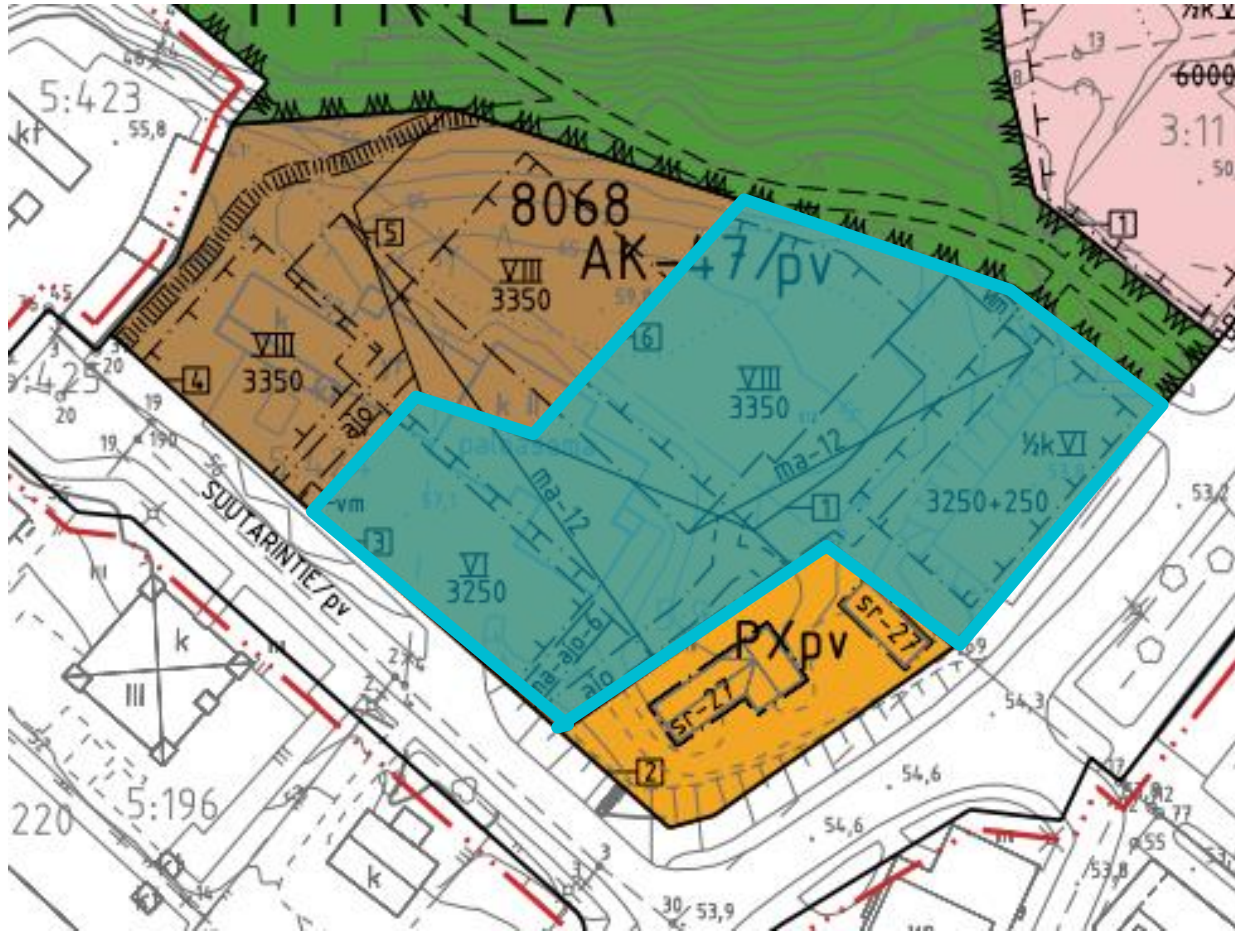
TUUSULA

Suutarintien hanke

**Kiinteistökaupan esisopimus ja
pysäköintipaikkojen toteuttaminen**

kunnanhallitus

§ 218 Avain Yhtiöt Oy, esisopimus ja tonttien myynti, Suutarintie



- Avain Yhtiöille myydään Suutarintien tontit 1, 3 ja 6
- Kauppahinta yhteensä **2,9 M€**
 - Tontti 1 ARA-hinnalla (187,5 €/k-m²)
 - Tontit 3 ja 6 arvioon perustuvalla hinnalla (340 €/k-m²)
- Esisopimus allekirjoitetaan vuoden 2020 aikana
- Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Avain Yhtiöt maksaa 10% kauppahinnasta eli 290.000 €

TUUSULA

Elämisen taidetta.

- Lopullinen kauppa allekirjoitetaan 2 vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoituspäivästä ja loppukauppahinta (2,6 M€) maksetaan 30 vrk kuluessa allekirjoituksesta.
- Yksi tonteista on toteutettava ARA-tuotantona, yksi vapaarahoitteisena myyntituotantona ja yksi vapaarahoitteisena vuokratuotantona, takauslainahankkeena tai 10 vuoden korkotukilainahankkeena.
- Asemakaavan mukaan tonttien autopaikat tulee toteuttaa rakenteellisena
 - Osa paikoista pihakannen alle tontille
 - Loput viereiseen LPY-kortteliin
- Avain Yhtiöille myydään LPY-tontista määräosa lopullisen tonttikaupan yhteydessä
- Avain Yhtiöt osallistuu pysäköintitalon suunnittelu-, rakennuttamis-, rakentamiskustannuksiin eri osapuolille toteutettavien autopaikkojen lukumäärien suhteessa
- Kunta sitoutuu käynnistämään pysäköintitalon suunnittelun ja rakennuttamisen viimeistään lopullisen kaupanteon yhteydessä.

TUUSULA

Suutarintien hanke

Pysäköintipaikkojen toteuttaminen

kunnanhallitus

Alustava autopaikkatarve

Tontti	Talo	Tontilla kpl	p-talossa kpl	Yht kpl	toteuttaja
4	A	17	29	46	? / kunta
5	B	17	29	46	? / kunta
6	C	17	29	46	Avain yhtiöt oy
1	D	18	27	45	Avain yhtiöt oy
3	E	17	28	45	Avain yhtiöt oy
	yht	86	134	228	
	Yleiset ap:t		280		kunta
		noin	414		autopaikkaa pysäköintitaloon



8067

(1)

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Pysäköintitalon taloudelliset hyödyt

- Alustavasti on suunniteltu, että pysäköintitaloon toteutetaan Suutarintien hankkeen asuinkerrostalojen edellyttämien autopaikkojen lisäksi yleisiä pysäköintipaikkoja, jotka myöhemmin voidaan muuttaa muita asuintontteja palveleviksi autopaikoiksi.
- Lähtökohtaisesti pysäköintitaloon voitaisiin toteuttaa purettavan hallintorakennuksen kortteliin ja tämän lähialueille toteutettavien asuinkerrostalojen autopaikkoja.
- Tällä ratkaisulla saadaan tulevat asuinkorttelit tavanomaista tehokkaammiksi ja siten kunnalle taloudellisesti kannattavammiksi.



Pysäköintitalon taloudelliset hyödyt

- Pysäköintitaloon voidaan toteuttaa jopa 280 autopaikkaa yleiseen käyttöön ja myöhemmin asuinkerrostaloyhtiöiden käyttöön siirrettäväksi.
- Esim. hallintorakennuksen purkamisen jälkeen rakennusoikeutta voidaan osoittaa lähikortteleihin jo toteutettujen pysäköintitalon autopaikkojen turvin enemmän noin 22 750 k-m² (n. 280 ap / 0,8 ap/as x 65 k-m² asunnon keskipinta-ala) – tai n. 19 000 k-m² jos keskipinta-ala on huomattavasti pienempi ja asuntokoko yksiöpainotteinen.
- Tontinmyyntitulojen lisäyksenä tämä tarkoittaa suuruusluokkaa 6,8 - 8,0 M€, jos hintataso on 300-350 €/k-m².
- Samalla voidaan myydä pysäköintitaloon toteutettuja autopaikkoja eteenpäin asunto-osakeyhtiöille.

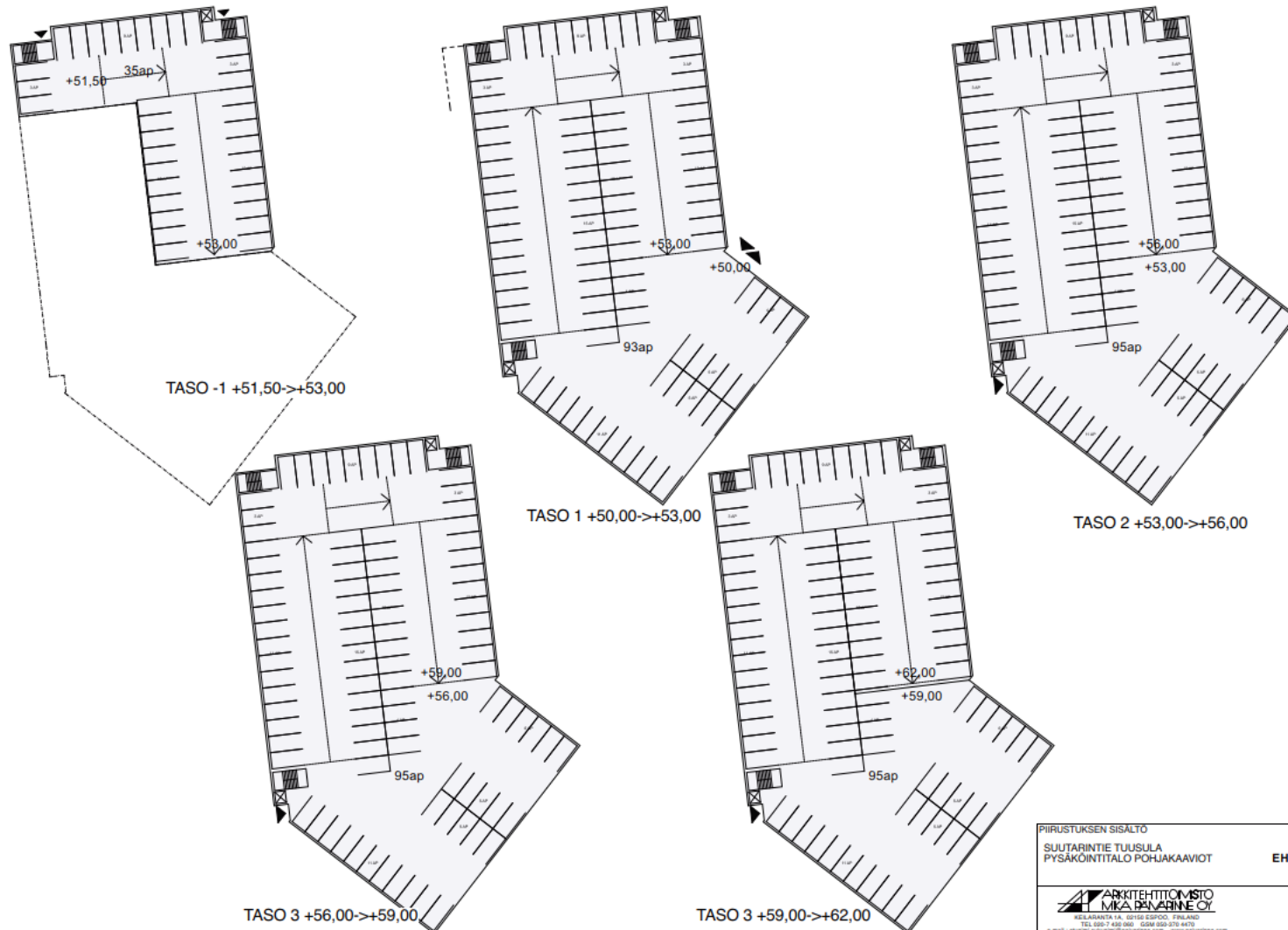


Pysäköintitalon taloudelliset hyödyt

- Viereinen karttarajaus on n. 13 000 m².
- Tavanomainen asuinkerrostalotontin tehokkuus on $e=1,2 - 1,5$, kun pihakannen alle tehdään autopaikat. Rakennusoikeutta syntyisi 15 600 - 19 500 kem².
- Tämän lisäksi voidaan hyödyntää pysäköintitalon autopaikkojen rakennusoikeus: 19 000 - 22 750 kem², jolloin rakentamista mahdollistuisi n. 34 600 - 42 250 kem².
- Rakentamistehokkuus olisi tällöin jopa $e=2,60-3,25$.
 - Suutarintien pysäköintitalon autopaikkoja voidaan jättää myös yleiseen käyttöön, vaikka suuri osa autopaikoista ohjattaisiin lopulta asuinrakennuskäyttöön.
 - Vaihtoehtoisesti pysäköintitalosta voidaan tehdä esim. 1 kerroksen verran matalampi, jos investointia halutaan pienentää eikä tavoitella em. Täysimääräistä taloudellista hyötyä myöhemmin.



Alustava pysäköintitalon pohjakaavio



- 413 ap
- 95 ap / täysi kerros
- Voidaan painaa syvemmälle maan alle

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	PIIR. Nro:
SUUTARINTIE TUUSULA PYSÄKÖINTITALO POHJAKAAVIOT	L1 EHDOTUS
ARKKITEHTITOIMISTO MKA&PARTNER OY	MITTAK. 1:500
KELARANTA 1A, 00180 ESPOO, FINLAND TEL. 050 7400 000, 0504 500 070 4070 e-mail: suutari@suutari.fi, partiner@partiner.com, www.pakaraine.com	9.1.2018

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Pysäköintipaikkojen kustannusarvio

	kustannusarvio €/ap	Yleiset ap:t kpl	Toteuttajattomien AK-tonttien ap:t pysäköintitaloon	yhteensä
		280 kpl	58 kpl	338 kpl
	23 000	6,44 M€	1,33 M€	7,77 M€
	28 000	7,84 M€	1,62 M€	9,46 M€
v.2020	25 %	1,96 M€	0,41 M€	2,37 M€
v.2021	75 %	5,88 M€	1,22 M€	7,10 M€

- Vuosittainen hoitokuluarvio on noin 300-500 €/ap/v. Siten kulut 280:lle autopaikalle vuosittain 84 000 – 140 000 €.

Tuoton realisoituminen pysäköintitalon yleisten pysäköintipaikkojen myymisen myötä

Takaisinmaksuskenaario		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Sidottu pääoma	M€	7,84	8,07	6,92	5,75	4,55	3,33	2,08	0,80	-0,50	-1,82
Korkokulut 1,5 %	M€	0,12	0,12	0,10	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	0,00	0,00
Autopaikkojen ylläpito- ja hoitokulut	n. 400 €/kpl/v	0,11	0,11	0,10	0,10	0,09	0,08	0,07	0,06	0,06	0,05
Tontinmyynti	Kem2	0	0	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
Asuntorakentamista (1 as / 65 kem2)	Kpl	0	0	46	46	46	46	46	46	46	46
Tontinmyyntitulo (kem2 * 325 €/kem2)	M€	0	0	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Jäljellä olevat ap:t (60 % paikoista p-taloon)	kpl	280	280	260	239	219	199	178	158	138	118
Pysäköintitalosta jälleen myytävien autopaikkojen tulo (0,02 M€/kpl)	M€	0,00	0,00	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40

Vuosina 2021-22 myydään Suutarintien kaksi tonttia pysäköintitalopaikkoineen, joita ei ole laskettu mukaan "yleisten paikkojen" hyödyntämisessä

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Milloin pysäköintitalon autopaikkoja saadaan myytyä eteenpäin?

- Asuntomarkkinoiden tilanne erityisesti vapaarahoitteisiin kohteisiin tuo epävarmuutta. ARA:n suhtautuminen puolestaan tuo epävarmuutta tuettujen kohteiden käynnistymiselle.
- Maailmantalouden tilasta huolimatta ainakin kahdella rakennusliikkeellä on tällä hetkellä kiinnostusta tontteja 4 ja 5 kohtaan. Kumpikin yrityksistä on toteuttanut asuntoja Hyrylään hiljattain.
- Purettavan hallintorakennuksen purkuaikataulu vaikuttaa etenemiseen. Arkistojen siirron jälkeen purkaminen on mahdollista.
- Purettavan hallintorakennuksen alueen eli Koskensillantien hankkeen aikataulu
 - 2021 – Vuoden alussa purettavan hallintorakennuksen ja lähialueen asemakaavoitus käynnistyy. Sopimukset yksityisten maanomistajien kanssa Tonttimarkkinointi käynnistetään ja etsitään rakennuttajakumppanit.
 - 2022 – Asemakaava saa lainvoiman. Ensimmäiset tonttivaraukset ja markkinointi. Olevat rakennukset puretaan.
 - 2023 – Infratyöt ja tonttien rakentaminen alkaa. Ensimmäiset tontti- ja autopaikkakaupat.
 - 2024 – Ensimmäiset kerrostalotontit valmiina.

Pysäköintitalo valmistuu vuoden 2022 alussa, jos rahoituspäätös saadaan piakkoin.

Haluaako kunnanhallitus käynnistää Koskensillantien asemakaavanmuutoksen heti? Ajallinen säästö n. 6 kk. [Elämisen taidetta.](#)

Voiko investointia siirtää?

Jos Suutarintien tonttien pysäköintitaloon suunnitellut autopaikat toteutetaan tilapäisjärjestelyin

- Tilapäisen luvan voi saada tietyin edellytyksin enintään 5 vuodeksi
- Purettavan hallintorakennuksen läheisyydestä tarvittavat pintapaikat varataan asuinkerrostaloyhtiöiden käyttöön.
- Palvelukeskuksen rakennuttaminen ajoittuu Suutarintien ja purettavan hallintorakennuksen kortteleiden rakentamisen kanssa samoille vuosille. Palvelukeskuksen toteuttaminen vie keskustan yleisessä pysäköintikäytössä olevat pintapaikat pl. kunnantalon ympäristö. Jos myös kunnantalon paikat korvamerkitään kerrostalojen asukkaille, ei juuri ole yleisiä pysäköintipaikkoja keskustassa.
- Myöhemmin juuri näiden pintapaikkojen kohdalle rakennetaan pysäköintitalo. Tuolloin ei ole noin vuoden kestävän rakentamisen aikaisia tilapäispaikkoja tarjolla as.oy:n asukkaille. Tähän ei ole esittää ratkaisua.
- Aran suhtautuminen tilapäisyyteen on vielä selvittämättä. Avain yhtiöt oy vastasi: " Todennäköisesti tilapäisjärjestelyt ovat ok, mutta asiasta tulee vielä neuvotella ARA:n kanssa. Viiveen pituuteen emme vielä osaa ottaa kantaa."
- Miten varmistetaan autopaikkojen toteutus myöhemmin? Vakuus tai sopimussanktio?

Kiinteistökaupan esisopimuksen ja pysäköintitalon rahoituspäätöksen jälkeen

1. Kunta jatkaa neuvotteluja kahden toteuttajaa vailla olevan tontin toteuttamiseksi.
2. Avain yhtiöt oy järjestää markkinoinnin kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisille tonteille. Avain yhtiöt oy selvittää ARA-rahoituksen.
3. Kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitus onnistuneen markkinoinnin ja myönteisten ARA-päätösten jälkeen ennen vuoden 2020 loppua.
4. Pysäköintitalon rakennuttaminen käynnistetään yhteistyönä.
5. Asuinkerrostalotonttien rakennuttaminen käynnistetään.