



19.10.2022

Keskitetty pysäköinti Hartaanrannassa ja Vaakunakylässä

Taustaa

Kaupunki muovasi Hartaanselänrantaan

- lähes täysin asuntojen autopaikkatarvetta varten luotavaa,
- keskitetyn pysäköinnin markkinaperusteista, yksityiseen investoriin ja operaattoriin pohjaavaa mallia, johon on luontevinta saada mukaan laajalti myös
- älykkään pysäköinnin uusia elementtejä.

Selvitysten ja markkinavuoropuhelun jälkeen tästä mallista oli luovuttava. Asumisen hallitseva osuus autopaikkojen määrässä, noin 85 %, oli lopullinen ratkaiseva tekijä siihen, että mallilla ei ollut saavutettavissa tarvittavassa määrin markkinaehtoista kannattavuutta eikä pysäköinnin hinnoittelun ja muun laitospäristön dynaamisuushyötyjä.

Pysäköintilaitosten toteutus

Pysäköintilaitokset toteutetaan perinteisellä pysäköintiyhtiömallilla, jossa velvoitepaikkakiinteistöt tulevat asuntotonttien rakentamisen myötä pysäköintitalon omistajiksi. Autopaikan hinta pohjautuu pysäköintitalon rakentamiskustannuksiin.

Tonttien luovuttaminen vuokraamalla ja kohtuullisella etukäteisvuokralla keskeisen sijainnin ja korkean profiilin alueella sekä vesistön lähellä edistää asumisen kohtuuhintaisuutta ja asuinalueiden laadukasta toteutusta. Edellisten lisäksi myös velvoitepaikkojen rakentamiskustannuksiin perustuva hinnoittelu luo edellytykset pysäköintiratkaisun onnistumiselle myös asuntotonttien rakentamisen kannalta.

Toisaalta liikkumisen hubin palveluineen, tilojen monikäyttöisyyden ja pysäköinnin dynaamisuuden sekä muiden älykkään pysäköinnin laitoksen tavoitteiden saavuttaminen on haasteellisempaa käyttäjäomistukseen nojaavan pysäköintiyhtiömallin mukaisessa laitoksessa.

Asuntomessuille toteutetaan Vaakunakylän tontin 55-40-2 pysäköintitalo. Tämän pysäköintilaitoksen toteuttaja ratkeaa loppuvuonna 2022. Pysäköintilaitosten kustannuslaskennan ja toteuttamisen aikataulu asetetaan alueen toteutusta tukevaksi.

Hartaanrannan pysäköintitontin 52-120-5 toteuttaja ratkeaa erikseen myöhemmin. Ennen Hartaanrannan pysäköintitalon toteutuksen aikataulun varmentumista alueelle ohjataan rakentamista vain sen verran, että kohteiden autopaikat voidaan rakentaa tilapäisesti rakentamattomille korttelialueille.

Autopaikat on osoitettu asemakaavassa nimeämättöminä. Kaupunki harkitsee loppuvuoden 2022 aikana mahdollisuutta autopaikkojen nimeämisen sallimiseen.



19.10.2022

Kaupunki on tuottanut konkreettista ja luokiteltua älykkään pysäköinnin sisältöä. Älykkään pysäköinnin edistämisen teemat ja niiden esimerkkiehdot luovutetaan kummankin pysäköintilaitoksen toteuttajalle. Sisällön osien toivotaan toteutuvan mahdollisimman laajassa määrin myös alueelle esitettävän perinteisemmän pysäköintiymtiömallin yhteydessä. Useilta osin näin oletettavasti myös tapahtuu, koska moniin älykkään pysäköinnin edistämisen toimiin liittyy kiinteästi laitoksen omistajan taloudellinen hyöty. Tällaisia seikkoja ovat ainakin laitoksen tehokkaan käyttöasteen edistäjinä erilaiset pysäköinnin automaation ja monikäyttöisyyden ratkaisut.

Hartaanrannan pysäköintilaitostontin liikekerrosalan toteuttaa asianomaisen tontin rakentaja.

Toteuttaja, kaupunki ja velvoitepaikkakiinteistöt

Toteuttaja rakentaa pysäköintilaitoksen, perustaa pysäköintilaitosyhtiön sekä järjestää laitokselle toimivan operoinnin siihen saakka, kunnes muut osakkeenomistajat kuin toteuttaja tekevät uuden päätöksen laitoksen operoinnista. Laitoksen omistajien on järjestettävä laitoksen operointi puolen vuoden kuluessa siitä, kun toteuttaja on myynyt viimeiset laitokseen kaavassa osoitetut velvoitepaikkaosakkeet.

Toteuttaja on velvollinen sisällyttämään laitosityhtiön yhtiöjärjestykseen sekä toteuttamaan laitokseen vähintään sen määrän osakkeistettuja autopaikkoja, joka alueen asemakaavassa on määrätty sitovasti toteutettavaksi ao. laitokseen. Osakeomistus sisältää voimassa olevaan asemakaavaan perustuen pysäköintioikeuden laitoksessa tietylle ajoneuvomäärälle ympäri vuorokauden, ei nimettyjä paikkoja laitoksesta. Mikäli nimeämiselle syntyy myöhemmin edellytykset, osakeomistus tuottaa oikeuden nimettyyn autopaikkaan / nimettyihin autopaikkoihin.

Kaupungin asettamia ehtoja noudattava pysäköintilaitosyhtiön yhtiöjärjestys tulee hyväksyttäväksi Oulun kaupungilla. Pysäköintilaitoksen aukioloajoista asiakas- ja muuta yleistä käyttöä varten sovitaan kaupungin ja laitosten kesken yhtiöjärjestyksen hyväksymisen yhteydessä. Toteuttaja on velvollinen pitämään omassa omistuksessaan nämä sitovasti kaavassa asetettuja velvoitepaikkoja vastaavat osakkeet siihen saakka, kunnes kukin näistä asuntotonteista on ne itselleen lunastanut.

Toteuttaja on oikeutettu sopimaan ja toteuttamaan laitokseen myös muiden alueen tonttien velvoitepaikkoja sekä muita kuin velvoitepaikkoja samoilla ehdoilla kuin sitovasti määrättyille velvoitepaikoille. Mikäli yli asemakaavan velvoitepaikkamäärien rakennettuja ja myytyjä paikkoja sitoutuu myöhemmin velvoitepaikoiksi, koskee näitä autopaikkoja näissä ehdoissa myöhemmin mainittu rasiteoikeuksien perustamisvelvollisuus ja siihen liittyvä vastuunjako.

Kaupunki maksaa Vaakunakylän laitokseen pysäköintioikeudet (autopaikat) 20 asiakasautopaikan rakentamista varten turvaten näin Hietasaaren puoleisen rannan yleisen käytön autopaikkatarpeen. Toteuttaja rakentaa nämä paikat laitokseen. Kaupunki ostaa näiden 20 autopaikan pysäköintioikeuksia vastaavat (hallintaoikeuden määräysvallan tuovat) osakkeet samoilla ehdoilla kuin velvoitepaikkakiinteistöt. Näiden pysäköintioikeuksien (autopaikkojen) tuotto ja ylläpitokustannukset jakautuvat kuten laitoksen muidenkin tilojen osalta. Laitoksen on turvattava kyseisten 20 autopaikan käyttö lyhytaikaiseen pysäköintiin alueella asioiville kuntalaisille.



19.10.2022

Tontin vuokralainen, jolla on autopaikkavelvoite, ostaa ennen rakennusluvan myöntämistä kerralla laitoksesta asemakaavassa omalle tontilleen osoitettua koko velvoitepaikkamäärää vastaavan määrän laitosityhtiön osakkeita ja osakkeisiin liitettyjä pysäköintioikeuksia (tai nimettyjä autopaikkoja) sekä liittyy näin pysäköintilaitosityhtiöön. Osakkeista maksettava hinta ei saa ylittää osakkeiden koko osakemäärään suhteutettua osuutta laitoksen toteutuneista rakennuttamisen ja rakentamisen kustannuksista.

Edellä esitettyä osakkeista maksettavaa lunastushintaa korjataan vuosittain kummankin pysäköintitontin tulevassa varauspäätöksessä esitetyllä tavalla. Hartaanrannan laitoksen osalta menettely ei saa poiketa oleellisesti Vaakunakylän laitoksen hinnoitteluehdoista. Mikäli jommankumman pysäköintilaitoksen osakkeiden myynti on kesken kuuden (6) vuoden kuluttua laitoksen käyttöönotosta, toteuttaja ja kaupunki neuvottelevat osakkeiden myyntihintaehdosta ja sen kohtuullisuudesta eri osapuolille.

Velvoitepaikat tulee hyväksyttävä ja perustaa rakennusrasitteiksi kaupungin rakennusvalvonnassa. Rasitteiden perustamisen hakeminen on pysäköintitaloyhtiön vastuulla, rasitteiden perustamisen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja.

Lähtökohta on, että pysäköintilaitoksen rakennuttamisen ja rakentamisen sekä ylläpidon kustannukset jaetaan laitosityhtiön osakeomistuksen suhteessa. Laitosityhtiön omistajilla on oikeus päättää ylläpidon kustannusjaosta ja ylläpitovastikkeesta vapaasti laitoksen valmistumisen jälkeen.

Laitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvät tarkentavat ehdot kirjataan kummankin pysäköintitontin varauspäätökseen. Vaakunakylän pysäköintitontin varauspäätös on aikataulutettu marras-joulukuun vaihteeseen 2022.