KOy Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeiden myynti

Kunnanhallitus 23.11.2026
2115/10.03.02.00/2023

Valmistelija Honkanen Asko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tausta

Koskensillantien pysäköintilaitos on osa Hyrylän keskustan kehittämistä ja alueen uudisrakentamisen edellyttämää pysäköintiratkaisua. Pysäköintilaitoksella korvataan keskustan rakentamisen seurauksena poistuvia pintapysäköintipaikkoja ja järjestetään pysäköintiä alueen asuinkerrostalohankkeille, kunnan toiminnoille sekä yleiseen pysäköintiin. Hankkeen tausta ulottuu Suutarintien asemakaavan muutokseen sekä alueen tontinluovutusta ja rakentamista koskeviin sopimuksiin. Asemakaavan ja tehtyjen sopimusten perusteella asuinkerrostalojen tarvitsemia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa keskitetysti Koskensillantien pysäköintilaitokseen silloin, kun kaikkia asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei toteuteta asuinkerrostalojen omille tonteille. Kunnanhallitus päätti 16.12.2024 § 451 perustaa Kiinteistö Oy Koskensillantien pysäköintilaitoksen. Yhtiö rekisteröitiin kaupparekisteriin 17.4.2025. Yhtiön tehtävänä on omistaa ja hallita pysäköintilaitosta sekä harjoittaa siihen liittyvää pysäköintitoimintaa.

Pysäköintilaitoksen tarkoitus ja toteutusperiaate

Tuusulan kunta omistaa KOy Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeet. Pysäköintilaitoksen tarkoituksena on palvella:

- Hyrylän keskustan yleistä pysäköintiä,
- kunnan ja muiden alueella toimivien tahojen pysäköintitarpeita,
- alueelle jo toteutettujen asuinkerrostalojen velvoitepysäköintiä sekä
- myöhemmin rakennettavien asuinkerrostalojen pysäköintitarpeita.

Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa Hyrylän keskustassa tehokkaamman maankäytön, koska kaikkia asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei tarvitse toteuttaa erikseen asuinkerrostalotonteille. Pysäköintilaitoksen toteutus perustuu siten siihen, että laitoksen osakkeiden omistus ja pysäköintilaitoksen kustannusvastuu siirtyvät vaiheittain pysäköintipaikkoja tarvitseville tahoille.

Osakekaupan ajankohtaisuus

Koskensillantien pysäköintilaitos on valmistunut käyttökuntoon lokakuussa 2026. Asuinkerrostalojen asukkaiden pysäköintitarve on siten toteutunut ja laitoksen käyttö velvoitepysäköintiin voidaan aloittaa. Samalla pysäköintilaitoksesta aiheutuu käyttö-, ylläpito- ja rahoituskustannuksia.

Osakkeiden luovuttaminen tässä vaiheessa toteuttaa aikaisemmin tehtyjen sopimusten tarkoitusta ja siirtää pysäköintipaikkoja vastaavan omistuksen sekä siihen liittyvän vastike- ja rahoitusvastuun pysäköintipaikkojen käyttäjätahoille.

Tämän vuoksi osakekauppojen toteuttaminen on tarkoituksenmukaista tehdä samassa yhteydessä pysäköintilaitoksen käyttöönoton kanssa.

Myytävät osakkeet

Ensimmäisessä vaiheessa esitetään myytäväksi pysäköintipaikkoihin oikeuttavat osakkeet seuraavasti:

Avain Yhtiöt Oy:n hankkeisiin liittyvät asunto-osakeyhtiöt
- yhteensä 80 autopaikkaan oikeuttavat osakkeet sopimusten ja lopullisten kauppakirjojen mukaisesti.

YIT Housing Oy:n tontin 8068-10 hankkeeseen liittyvä asunto-osakeyhtiö
- yhteensä 17 autopaikkaan oikeuttavat osakkeet.

Näin ensimmäisessä vaiheessa luovutettavia pysäköintipaikkoja olisi lähtökohtaisesti yhteensä 97 kappaletta, mikäli kaikki Avain Yhtiöt Oy:n 80 paikkaan liittyvät osakekaupat toteutetaan samassa yhteydessä. Tonttiin 8068-9 liittyvät 17 pysäköintipaikkaa eivät kuulu tähän kauppaan, jos tonttikauppaa ei ole kaupantekohetkellä toteutettu.

Lopulliset ostajat, osakenumerot, pysäköintipaikkojen sijainti sekä mahdollinen osakkeiden jakautuminen eri asunto-osakeyhtiöiden kesken yksilöidään osakekauppakirjoissa.

Myyntihinnan määrittely

Osakkeiden myyntihinnan lähtökohtana on toteutuneisiin kustannuksiin perustuva yhden pysäköintipaikan hankintakustannus. Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen liittyvät hyväksyttävät hankintamenot ovat yhteensä 7 782 489,03 euroa alv 0%, ja ilman sähkölatauslaitteita (eTolppa), ovat yhteensä 7 643 889,03 euroa alv 0%.

Osa pysäköintilaitoksen autopaikoista on varustettu eTolppa-lataus- ja lämmityssähköpistokkeella. Kun myytävään osakkeeseen liittyvä autopaikka on varustettu kyseisellä laitteistolla, osakkeen kauppahintaan lisätään laitteen hankinnasta ja asentamisesta aiheutunut kustannus. Laitteen hankinta- ja asennuskustannus on 1 155,00 euroa, alv 0 %, autopaikkaa kohden, joka on jo mukana

Pysäköintilaitokseen on toteutettu yhteensä 414 autopaikkaa. Myyntihinnan laskennan perusteena oleva kustannus on siten: (hyväksyttävät rakentamis- ja hankintamenot + myyntihintaan sisällytettävät rakentamisajan rahoitus- ja muut välittömät kulut) / 414 autopaikkaa.

Tällä perusteella yhden pysäköintipaikkaan oikeuttavan osakkeen myyntihinnaksi muodostuu

Osakekaupan kauppahinnan määritys 7 643 889,03 euroa, josta
-hinta per osake ilman latauslaitteita on 18 463,50 euroa
-hinta per osake sisältäen latauslaitteen on 19 618,50 euroa

Laitososan kauppahinnan määrityksessä ei ole tonttihintaa mukana, koska tuleva ostaja omistaa määräosan tontista, jolloin hankintamenot ovat 7 638 490,61 euroa, josta
-hinta per laitososan paikka ilman latauslaitetta on 18 450,46 euroa
-hinta per laitososan paikka, sisältäen latauslaitteen on 19 605,46 euroa

Myyntihinnan laskelma liitetään valmisteluaineistoon siten, että hinnan muodostuminen on yksiselitteisesti todennettavissa.

Osakekaupan ja yhtiön rahoituksen välinen suhde

Osakkeiden kauppahinta ja pysäköintiyhtiölle maksettavat vastikkeet muodostavat kaksi toisistaan erotettavaa kokonaisuutta.
Osakkeiden kauppahinta maksetaan Tuusulan kunnalle osakkeiden myyjänä. Osakekaupan seurauksena kunnan omistusosuus pysäköintiyhtiössä pienenee ja vastaava kustannus- ja rahoitusvastuu siirtyy vaiheittain uusille osakkeenomistajille.

Rahoitusrakenne on suunniteltu siten, että osakemyynnin jälkeen Tuusulan kunta pääomittaa osakkeiden kauppahinnalla Koy:tä, joka lyhentää lainaansa. Näin toimittaessa myytävien autopaikkojen osakkeet saadaan osuudeltaan pääomalainattomiksi ja laina kohdistuu vain niille osakkeille, joiden osuutta ei ole maksettu vielä takaisin.
Jotta hallinnollista käsittelyä saadaan lyhennettyä tähän liittyen, ehdotetaan, että kunnanvaltuuston päätösvalta pääomittaa Koy Koskensillantien pysäköintilaitosta delegoitaisiin kunnanhallitukselle tilanteessa, jossa kiinteistöosakeyhtiön osakkeita myydään.

Osakekaupan taloudelliset vaikutukset

Osakkeiden myynnistä syntyy Tuusulan kunnalle myyntituloa.
Samalla kunnan vastuulla oleva osuus pysäköintiyhtiön käyttö- ja rahoituskustannuksista pienenee sitä mukaa kuin osakkeita siirtyy pysäköintipaikkoja tarvitseville asunto-osakeyhtiöille ja muille osakkaille. Järjestely toteuttaa pysäköintilaitokselle alun perin määriteltyä toimintamallia, jossa kunta toimii laitoksen alkuvaiheen omistajana ja pysäköintipaikkoihin liittyvä omistus ja kustannusvastuu siirtyvät vaiheittain alueen toteutuessa lopullisille pysäköintipaikkojen omistajille.

Toimivalta

Osakkeet ovat Tuusulan kunnan omaisuutta. Hallintosäännön mukaan kunnanvaltuusto päättää yli 3 M€:n suuruisten osakekauppojen periaatteista, muutoin osakkeiden myynnin osalta päätösvalta on kunnanhallituksella. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Koskensillantien pysäköintilaitoksen hankesuunnitelmassa ja kunnan omistajapolitiikassa (valt. 9.2.2026) periaatteen, että Koskensillantien p-laitoksen autopaikkojen käyttöön oikeuttavia osakkeita voidaan myydä lähiympäristöön toteutettavien asuinkerrostalojen asunto-osakeyhtiöille.

Osakekauppojen toteuttamisessa noudatetaan Tuusulan kunnan hallintosääntöä sekä omaisuuden luovuttamista ja konserniohjausta koskevia määräyksiä. Kauppakirjoissa yksilöidään vähintään:

1. ostaja,
2. luovutettavat osakkeet ja osakenumerot,
3. osakkeiden perusteella hallittavat pysäköintipaikat,
4. kauppahinta ja sen määräytymisperuste,
5. mahdolliset lataus- ja lämmityslaitteisiin liittyvät lisähinnat,
6. osakkeisiin liittyvä vastike- ja rahoitusvastuu,
7. omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisajankohta sekä
8. muut osakekaupan toteuttamisen kannalta olennaiset ehdot.

Strategian toteuttaminen
Ehdotus toteuttaa seuraavia strategian kulmakiviä:
☐ Elämänlaatua ja yhteisöllisyyttä
☒ Elinvoiman edelläkävijä

Perustelut: Keskustaan toteutuneiden asuinkerrostalojen asukkaat saavat käyttöönsä laadukkaat pysäköintipaikat.

Kunnan EVA-menettelytapaohjeen mukaisesti:
Päätökseen liittyen on toteutettu vaikutusten ennakkoarviointi Suutarintien asemakaavavaiheesa

Lisätiedot: kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä KOy Koskensillantien pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkoihin oikeuttavien osakkeiden myynnin edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti;

2. hyväksyä yhden pysäköintipaikkaan oikeuttavan osakkeen myyntihinnaksi seuraavat:

Osakekaupan kauppahinta

- hinta per osake ilman latauslaitteita on 18 463,50 euroa

- hinta per osake sisältäen latauslaitteen on 19 618,50 euroa

Laitososan kauppahinta

- hinta per laitososan paikka ilman latauslaitetta on 18 450,46 euroa

- hinta per laitososan paikka, sisältäen latauslaitteen on 19 605,46 euroa

3. että tulevissa myyntihinnan määrityksissä huomioidaan siihen asti kertyneet rahoituskulut;

4. valtuuttaa kansliapäällikön ja hallintojohtajan hyväksymään ja allekirjoittamaan osakekauppakirjat sekä tekemään kauppakirjoihin sellaiset vähäiset tekniset ja sopimustekniset tarkistukset, jotka eivät muuta kunnanhallituksen hyväksymiä osakekaupan keskeisiä ehtoja tai taloudellista sisältöä.

Päätös