

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 13.09.2021 § 65

§ 65

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n ja Tapiolan Keskustavalvomo Oy:n osakkeiden ostaminen Asunto Oy Espoon Itätuulenkuja 10:ltä (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1
päättää, että kaupunki ostaa Asunto Oy Espoon Itätuulenkuja 10:ltä 4 kpl Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeita hintaan yksi (1) euro/A-osake ja 28 kpl Tapiolan Keskustavalvomo Oy:n osakkeita hintaan yksi (1) euro/osake. Osakkeiden kokonaiskauppahinta on 32 euroa ja niistä maksettava varainsiirtovero on yhteensä 0,53 euroa,

2
valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan osakkeiden hankintaa koskevat tavanomaiset ehdot sisältävät kauppakirjat sekä allekirjoittamaan muut osakkeiden hankintaan liittyvät asiakirjat.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuusto hyväksyi Tapiolan keskustassa Merituulentien eteläpuolella sijaitsevan Vesiputoustalon tontin asemakaavanmuutoksen 24.4.2017. Kaava tuli voimaan 21.6.2017. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavanmuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen 10.4.2017. Asemakaavanmuutos mahdollisti Vesiputoustalon toimistorakennuksen purkamisen ja uusien liike/asuinrakennusten rakentamisen tontille.

Maankäyttösopimuksen perusteella Vesiputoustalo (KOy Tapiolan Vesiputoustalo) osti kaupungilta neljä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintipaikkoja koskevaa A-osaketta. Kohteen muut autopaikat sijoitetaan tontin alueelle kellaritiloihin. Osakekauppa tehtiin vuonna 2018.

Maankäyttösopimuksen mukaan Vesiputoustalo osti kaupungilta 28 kpl Tapiolan Keskustavalvomo Oy:n osakkeita. Keskustavalvomoyhtiö on

toteuttanut Tapiolan keskuksen valvomon, joka on vuodesta 2019 lähtien vastannut 24/7 viranomaisten edellyttämistä liikekeskuksen ja bussiterminaalin keskitetyistä valvontatehtävistä. Osakekauppa tehtiin vuonna 2018.

Vesiputoustaalon tontin suunnitelmat ovat sittemmin kehittyneet niin, että tontille ollaan nyt toteuttamassa kolme asuntoyhtiötä ja kellarikerrosten pysäköintitiloja omistava keskinäinen kiinteistöyhtiö. Yhtiöt muodostettiin jakautumalla KOy Tapiolan Vesiputoustaalosta. Kaupunginhallitus hyväksyi 11.1.2021 yhtiöjärjestelyistä johtuvat muutokset maankäyttösopimukseen. Tontin markkinointinimi on Feenix-kortteli. Asuntoyhtiöiden katutasoon tulee pienehköjä liiketiloja. Tapiolan keskuksen kehittämisen edetessä tavoiteltava liiketilojen määrä on pienentynyt. Tapiolan keskuksessa liiketilakokonaisuus on toteutunut ja toteutuu Merituulentien kohdalle ja sen pohjoispuolelle. Merituulentien eteläpuolelle tulee asuinrakennuksia, joiden katutasoon tulee vain ympäristöä elävöittäviä pienehköjä liiketiloja. Feenix-korttelin suunnitelmia kehitettiin lähes kolmen vuoden ajan ja rakennustyöt käynnistyivät vasta vuoden 2020 lopussa.

Vesiputoustaalon tontin omistaja ja kehittäjä on lähettänyt kaupungille 30.6.2021 päivätyn kirjeen, jossa AsOy Espoon Itätuulentienkuja 10 tarjoutuu myymään kaupungille omistamansa neljä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osaketta ja 28 Tapiolan Keskustavalvomo Oy:n osaketta hintaan yksi euro/osake eli yhteensä hintaan 32,00 euroa. Kirjeessä todetaan: ”Osakkeet ovat siirtyneet AsOy Espoon Itätuulentienkuja 10:n omistukseen KOy Tapiolan Vesiputoustaalon jakautumisen yhteydessä 30.6.2021. Jakautumisen jälkeen ei ole tarkoituksenmukaista, että asunto-osakeyhtiö olisi osakkaana Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:ssä tai Tapiolan Keskustavalvomo Oy:ssä.”

Tavoitteena on ohjata Tapiolan keskuksen asiakasliikenne kokonaisuudessaan keskuspysäköintilaitokseen pois häiritsemästä keskuksen elämää, joka painottuu kevyeen liikenteeseen. Pysäköintilaitokseen on kaksi kaupungin rakennuttamaa ajotunnelia: toinen idästä Tapiolanympyrästä ja toinen etelästä Etelätuulentienkuja. Tavoitteena on päästä asiakasliikenteen osalta eroon kiinteistökohtaisista pysäköintikellareista ja erillisistä maanpäällisistä pysäköintilaitoksista ja kaavoittaa pysäköintitalojen paikalle liike/asuinrakennuksia. Feenix-korttelin liiketilat ovat siinä määrin vähäisiä, ettei niiden velvoitepaikkoja ole tarpeen osoittaa keskuspysäköintiin. Ne tulevat toimimaan kyseisten liiketilojen työntekijöiden paikkoina.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:ssä on 2100 A-osaketta, jotka kukin vastaa yhtä pysäköintipaikkaa. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö. Pysäköintilaitos on yleinen eikä siinä ole nimettyjä paikkoja. Pysäköintilaitoksen operoinnista vastaa tällä hetkellä Aimo Park Oy ja laitoksen markkinointinimi on Tapiola Park. Kaupunki omistaa tällä hetkellä 500 yhtiön A-osaketta, Kaupunki on yhtiön osakkaana tavoitteenaan tukea osaltaan Tapiolan keskuksen kehittämistä. Kaupunki myy osakkeitaan kehitettävälle kiinteistöille, kun kaupungin ja kiinteistöjen kesken tehdään asemakaavanmuutoksiin liittyviä maankäyttösopimuksia.

Esityslistan toisessa esityksessä esitetään, että 95 kaupungin keskuspysäköinnissä omistamaa paikkaa osoitetaan pysyvästi Tapiolan koulun ja lukion, Tapionkentän ja Espoon kulttuurikeskuksen velvoiteautopaikoiksi. On todennäköistä, että tämän jälkeen kaupungin omistukseen jäävät 405 keskuspysäköinnin autopaikkaa eivät riitä Tapiolan keskuksen kehittämiseen tulevana vuosina. Neljän A-osakkeen ostaminen

AsOy Itätuulenkujat 10:ltä on perusteltua. Lisäksi on huomioitava, että keskuspysäköintilaitoksesta saatavat vuokratulot ylittävät hoitovastikkeet.

Lähtökohtaisesti Tapiolan keskuksen asuntoyhtiöt eivät ole Tapiolan Keskustalvomo Oy:n osakkaina, vaan asuntoyhtiöt tekevät vain palvelusopimuksen valvomo-yhtiön kanssa. Asuntoyhtiöiden rooli keskustalvomon kannalta on varsin vähäinen verrattuna liikekiinteistöihin ja bussiterminaaliin ja muihin yleisiin alueisiin. Tästä syystä on perusteltua, että kaupunki ostaa AsOy Espoon Itätuulenkujat 10:ltä Tapiolan Keskustalvomo Oy:n 28 osaketta.

Kaupunki omistaa tällä hetkellä Tapiolan Keskustalvomo Oy:stä 126 osaketta. Yhtiössä on yhteensä 634 osaketta. Kaupungin osakkeista 71 osaketta liittyy bussiterminaaliin ja muihin yleisiin alueisiin. Loput kaupungin omistamat 55 osaketta ovat passiivisia osakkeita, joiden osalta kaupunki ei maksa hoitovastiketta. AsOy Espoon Itätuulenkujat 10:ltä ostettavat 28 osaketta ovat myös passiivisia osakkeita, joihin liittyen kaupunki ei maksa hoitovastiketta. Kaupungin omistamia passiivisia osakkeita kaupunki myy myöhemmin kehitettävälle kiinteistölle, kun kaupungin ja kiinteistöjen kesken tehdään asemakaavanmuutoksiin liittyviä maankäyttösopimuksia.

Ostettaviin osakkeisiin ei sisälly mitään erityisiä velvoitteita, maksuja tms.

Päätöshistoria