

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 23.03.2026 § 29

§ 29

## **Kiinteistö Oy Kutojantien Parkki -nimisen pysäköintiyhtiön perustaminen ja osakkeiden merkitseminen (osittain Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1  
yhdessä Pohjola Vakuutus Oy:n ja LähiTapiolan Keskinäisen Henkivakuutusyhtiön kanssa perustaa Kiinteistö Oy Kutojantien Parkki -nimisen osakeyhtiön merkitsemällä 240 pysäköintiyhtiön osaketta merkintähintaan 0 euroa,

2  
hyväksyy liitteenä olevat Kiinteistö Oy Kutojantien Parkin osakassopimus-, perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnokset,

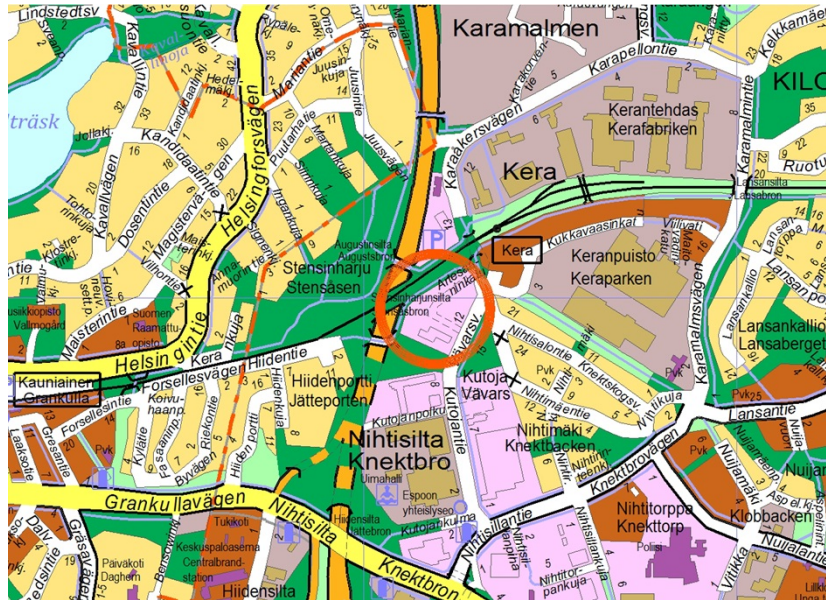
3  
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan yhtiön perustamiseen liittyvät asiakirjat sekä valtuuttaa viimeistelemään ja tekemään em. asiakirjoihin tarvittaessa vähäisiä, teknisluonteisia korjauksia. Lisäksi oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan päättämään muista yhtiön perustamisvaiheessa ilmenevistä käytännön asioista, joihin tarvitaan kaupungin kanta.  
Lisäksi kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää, että kaupunkiympäristön toimialajohtaja määrää kaupungin edustajan Kiinteistö Oy Kutojantien Parkin yhtiökokouksiin ja antaa toimiohjeet yhtiökokousedustajalle, sekä nimeää kaupungin ehdokkaat yhtiön toimielimiin ja tilintarkastajaksi sekä antaa ohjeet kaupunkia hallintoelimissä edustaville kaupungin kannan ottamisesta käsiteltäviin asioihin.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Konserni- ja tilajaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



Espoon kaupungin ("Kaupunki") ja Pohjola Vakuutus Oy:n ("OP") omistaman kiinteistöyhtiö Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12 välillä 4.8.2021 allekirjoitetussa maankäytösopimuksessa on sovittu, että sopimusosapuolten tavoitteena on järjestää kortteleiden 54055-54057 yhteinen pysäköinti asemakaavaehdotuksen mukaisesti ja että yksityiskohdista sovitaan erikseen.

Kaupunki on neuvotellut yhdessä OP:n ja LähiTapiolan Keskinäisen Henkivakuutusyhtiön ("LähiTapiola") kanssa Kiinteistö Oy Kutojantien Parkki -nimisen pysäköintiyhtiön perustamisesta. Pysäköintiyhtiön on tarkoitus toteuttaa Kilossa sijaitsevalle sitovan tonttijaon mukaiselle korttelin 54056 tontille 4 (49-54-56-4) pysäköintilaitos. Pysäköintiyhtiö tulee myös hallitsemaan pysäköintilaitosta sen toteuttamisen jälkeen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 54055–54057 AK-tonttien asemakaavan edellyttämät velvoitepysäköintipaikat. Korttelit 54055–54057 ovat osa Keran asemakaavaa, joka on tullut voimaan 24.11.2021.

Sitovan tonttijaon mukainen LPA-2 -tontti 49-54-56-4 ("LPA-tontti") muodostuu pääosin OP:n hallinnoimasta kiinteistöstä 49-54-4-3 ja pieneltä osin LähiTapiolan hallinnoimasta kiinteistöstä 49-54-4-2.

Kaupunki omistaa AL-1 -korttelin 54055. Kortteli 54055 on lohkottu yhdeksi tontiksi 49-54-55-1. Tontti 49-54-55-1 tullaan myöhemmin luovuttamaan ulkopuoliselle toimijalle toteutettavaksi. Tontilla 49-54-55-1 on rakennusoikeutta yhteensä 10 400 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki on korttelin 54055 omistamisen myötä yksi perustettavan Kiinteistö Oy Kutojantien Parkin osakkaista.

Pysäköintiyhtiön toteuttamaan pysäköintilaitoksen tulee 240 pysäköintipaikkaa. Jokainen osake tuottaa osakaspysäköintimaksua vastaan oikeuden yhden ajoneuvon pysäköimiseen osakenumeroa vastaavalla tavalla numeroidulle ja nimetylle pysäköintipaikalle pysäköintiyhtiön pysäköintilaitoksessa.

Kaupunki merkitsee pysäköintiyhtiöstä 53 osaketta, jotka oikeuttavat 53 nimettyyn pysäköintipaikkaan. Osakkeiden merkitsemishinta on 0 euroa. Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen kerättävä rahoitus tullaan keräämään perustajaosakkailta SVOP-rahastosijoituksena tai muuna oman pääoman

ehtoisena sijoituksena. Perustajaosakkaat tekevät suoria sijoituksia SVOP-rahastoon tai muuna oman pääoman ehtoisena sijoituksena sitä mukaan, kun pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää pääomaa.

Pysäköintiyhtiö tulee hakeutumaan arvonlisäverolliseksi toiminnastaan. Tällöin pysäköintiyhtiön rakentamisvaiheen arvonlisäverot palautetaan verottajalta yhtiölle, mutta pysäköintilaitoksen loppukäyttäjät tulevat suorittamaan yhtiölle pysäköintimaksua, johon lisätään arvonlisävero.

Kaupungin tarkoituksena on rahoittaa omistussuutensa vastaava osuus pysäköintiyhtiön rahoituksesta siten, että rahoitettavat menot ja kulut ilman arvonlisäveroa rahoitetaan oman pääoman ehtoisin sijoituksin (SVOP-rahastosijoituksena) ja arvonlisäveron osuus pysäköintiyhtiölle annettavalla lyhytaikaisella vakuudellisella lainalla. Jotta pysäköintiyhtiö voi saada Kaupungilta lainaa, tulee pysäköintiyhtiön hallituksen tehdä asiasta päätös ja hakea kirjallisesti lainaa Kaupungilta. Lainasta laaditaan erillinen lainasopimus. Pysäköintiyhtiö tulee maksamaan lainaa takaisin Kaupungille sitä mukaa, kun verottaja palauttaa rakentamisvaiheen arvonlisäveroja yhtiölle.

Kaupunki tulee myöhemmin luovuttamaan 53 pysäköintiyhtiön osaketta sille toimijalle, joka tulee toteuttamaan tällä hetkellä Kaupungin omistuksessa olevan tontin 49-54-55-1.

Arvioidun aikataulun mukaan pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan loppuvuodesta 2026. Pysäköintilaitoksen toteuttamiskustannusten arvioidaan alustavasti olevan noin 6,72 miljoonaa euroa, johon lisätään voimassa oleva arvonlisävero, josta Kaupungille omistussuuden perusteella rahoitettavaksi tuleva osuus on noin 1,736 miljoonaa euroa ilman arvonlisäveroa. Perustettava yhtiö, joka toteuttaa pysäköintilaitoksen omistukseensa, rahoittaa väliaikaisesti toteuttamiskustannusten arvonlisäveron kokonaan tai osittain osakkaiden myöntämällä lyhytaikaisilla lainoilla ja tai pääomasijoituksin kunnes saa vähennetyt arvonlisäverot takaisin ja maksaa näillä varoilla takaisin kokonaan osakkailta saadun väliaikaisen rahoituksen. Vuoden 2026 talousarviossa kaupunkiympäristön toimialan esikunnan osakeinvestointien määrärahaa vuosille 2026 ja 2027 on huomioitu Kaupungille omistussuuden perusteella rahoitettavaksi tuleva osuus perustettavan yhtiön investointimenoista.

Pysäköintiyhtiön perustamista varten on laadittu luonnokset osakassopimuksesta, perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä. Kyseiset luonnokset ovat asian liitteenä.

## **Muuta**

Taustatiedoksi todetaan, että pysäköintiyhtiön perustamiselle ehdollisena asiana järjestelyyn liittyy lisäksi erikseen allekirjoitettava velvoitepaikkasopimus Kaupungin, OP:n ja LähiTapiolan välillä. Velvoitepaikkasopimuksella sovitaan osapuolten tai niiden hankeyhtiöiden asuinrakennusten asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien velvoitepaikkojen osoittamisesta ja osoittamisesta maksettavasta korvauksesta LPA-tontin nykyiselle maanomistajalle (pääosin OP).

Alustavasti neuvottelun velvoitepaikkasopimuksen perusteella Kaupunki tulee suorittamaan kertaluonteisena korvauksena 48.240 euroa Kaupungille LPA-tontilta osoitettavista velvoitepaikoista. Korvauksen suorittamisen edellytyksenä on, että korvauksensaaja luovuttaa LPA-tontin

perustettavan pysäköintiyhtiön omistukseen ilman pysäköintiyhtiöltä erikseen veloitettavaa vastiketta.

Velvoitepaikkasopimuksesta päättää Kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §:n mukaan tonttipäällikkö

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Osakassopimusluonnos Kiinteistö Oy Kutojantien Parkki
- 2 Perustamissopimusluonnos Kiinteistö Oy Kutojantien Parkki
- 3 Yhtiöjärjestysluonnos Kiinteistö Oy Kutojantien Parkki

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**