

Konsernijohtoon omistajaohjaus, Lempon Parkkikiinteistöt Oy / Ennakkokanta junaradan länsipuolelle rakennettavan pysäköintitalon suunnittelun aloittamiseen

Kunnanhallitus 14.04.2025 § 117
306/00.04.02/2025

Valmistelijat kunnanjohtaja Noora Pajari, yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, talouspäällikkö Kari Auvinen, johdon erityisavustaja Tuulia Rinne

Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n hallitus pyytää konsernijohtolta ennakkokantaa junaradan länsipuolelle rakennettavan pysäköintitalon suunnittelun aloittamiseen. Pyyntö on toimitettu kuntaan 18.3.2025.

Konsernionheen mukaan kunnan tytäryhtiön on hankittava ennen päätöksentekoa konsernijohtoon kirjallinen ennakkokannanotto liiketoiminnan merkittävään tai poikkeukselliseen laajentamiseen tai merkittävään tai poikkeukselliseen investointiin.

Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n ennakkokantapyyntö

Tausta: Lempäälän kuntakeskus on uudistunut merkittävästi viimeisten vuosien aikana. Autopaikoitus kuntakeskukseen rakennettaville kiinteistöille on tarkoitus järjestää pääosin ns. velvoitepaikkoina pysäköintilaitoksessa.

Nykyisessä pysäköintilaitoksessa on 301 autopaikkaa, jotka palvelevat junaradan itäpuolelle rakennettuja ja rakentuvia kiinteistöjä. Pysäköintitalon kapasiteetti ei riitä junaradan länsipuolelle rakentuvien kiinteistöjen tarpeisiin.

Lempon Parkkikiinteistöt Oy:llä on tavoite rakentaa toinen pysäköintitalo junaradan länsipuolelle palvelemaan länsipuolelle rakennettavien kiinteistöjen pysäköintiä.

Länsipuolen pysäköintitalon kaavataso yleissuunnittelua on jo tehty ja pysäköintitalon kaava on saanut lainvoiman 20.11.2024.

Suunnittelun aloitus: Korot ovat kääntyneet laskuun ja talouden odotetaan elpyvän, mikä saattaa nopeuttaa kuntakeskuksen rakentamista. Nyt on otollinen hetki aloittaa toisen pysäköintitalon suunnittelu, jotta yhtiöllä olisi valmius aloittaa rakentaminen nopeasti.

Koska uuden pysäköintitalon kaava on edennyt nopeasti, väliaikaisen pysäköintialueen rakentaminen ei ehkä olekaan tarpeen ja väliaikaisen pysäköintialueen rakentamiskustannukset n. 100 000 € voidaan säästää ja käyttää uuden pysäköintitalon suunnitteluun.

Pysäköintitalon valmiit suunnitelmat mahdollistavat valmiuden pysäköintitalon nopealle rakentamiselle, mikäli rakentaminen pysähdyksen jälkeen käynnistyy nopeasti.

Taloudelliset vaikutukset: Länsipuolen pysäköintitalon suunnittelukustannukset olisivat n. 400 000 €. Yhtiöllä on suunnitteluun tarvittavat varat.

Uusi pysäköintitalo suunnitellaan ns. vanhan poliisitalon taakse, jossa kunnalla on maaomistusta. Kaavatason suunnittelussa pysäköintitaloon on arvioitu sijoitettavan n. 400 autopaikkaa, mikä vastaa n. seitsemän länsipuolen korttelin autopaikkatarvetta. Hankkeen kustannuksista ja aikataulusta ei ole vielä tarkkaa tietoa, mutta tämän hetken arvio on n. 8-10 milj. € ja hankkeen rakentaminen ajoittuisi vuosille 2027 ja 2028. Suunnittelulla saadaan tarkennettua hankkeen kokonaiskustannusta ja aikataulua.

Uusi pysäköintitalo rahoitettaisiin pääosin rahoituslainalla ja B-osakkeiden maksulla, mutta myös A-osakkeiden omistajan, Lempäälän kunnan, omarahoitusosuutta tarvittaisiin.

Varsinaisen investoinnin liikkeellelähdön ajoittaa radan länsipuolen rakennushankkeiden eteneminen. Pysäköintitalon rakentamisesta ja rahoituksesta tullaan pyytämään myöhemmin erillinen omistajan ennakkokannanotto.

Strateginen vaikutus: Kuntakeskuksen kehittyminen edellyttää tehokasta maankäyttöä. Pysäköinnin keskittäminen ns. velvoitepysäköintinä pysäköintilaitokseen alentaa rakentamisen liikkeellelähdön kynnystä, koska keskitetty pysäköinti on edullisempaa kuin rakenteellinen pysäköinti asuinrakentamisen yhteydessä. Pienempi investointi pysäköintiin palvelee myös asukkaiden etua.

Pysäköintitalo toimii ns. vuorottaispysäköintimenetelmällä, jossa esim. samaa pysäköintipaikkaa käyttävät eri ajoneuvot eri aikoina. Malli mahdollistaa optimaalisen ja tehokkaan maankäytön.

Kunnan ennakkokanta

Konserniohjeen mukaan konsernijohtoon tulee omistajaohjauksen ja muun vuorovaikutuksen keinoin viestiä tytäryhteisöille ne kuntastrategiassa ja talousarviossa asetetut tavoitteet, jotka tytäryhteisön tulee omassa liiketoiminnan suunnittelussaan ottaa huomioon. Kuntalain 47 §:n mukaan omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus.

Lempäälän kunnan konsernijohto antaa tällä päätöksellä ennakkokannan Lempon junaradan länsipuolelle rakennettavan pysäköintitalon suunnittelun aloittamiseen sekä väliaikaisen pysäköintialueen toteuttamatta jättämiseen.

Toisen pysäköintitalon rakentaminen, ja sen vaikutus erityisesti keskustan kerrostalohankkeiden käynnistämisen vauhdittamiseen, on vahvasti kytköksissä kuntastrategian tavoitteisiin. Kuntastrategian tavoitteena on, että Lempäälän väestö kasvaa vuosittain prosentti verran (n. 250 asukasta per vuosi). Tämä mahdollistuu erityisesti tiiviin rakentamisen eli kerrostalohankkeiden myötä. Kahtena viime vuonna Lempäälän väestönkasvu on alittanut strategiatavoitteen (2023: 0,5 %, 2024: 0,6 %), sillä rakentaminen on ollut pysähdyksissä. Pysäköintitalon suunnittelun aloittamista tukee myös kuntastrategiaan valitut painopisteet keskustan kehittämisestä merkittäväksi palvelukeskittymäksi (asukasluvun kasvu vahvistaa kaupallisia palveluja) ja asemanseutujen kasvattamisesta.

Toisaalta kuntastrategian tavoitteena on myös Tampereen kaupunkiseudun kehyskuntien keskitason alittava asukaskohtainen lainamäärä, ja strategian mukaan velkaantumista ja velkankantokykyä seurataan myös konsernitasolla.

Ensimmäisen pysäköintitalon suunnittelun yhteydessä havaittiin yhtiön liiketoiminnan rahoitussuunnittelulla, että investoinnin rahoitusrakenne tulee edellyttämään merkittävää oman pääoman osuutta. Kunnanvaltuusto päätti tuolloin, että omien pääomien osuus kokonaisinvestoinnin rahoituksesta asetetaan 60 %:iin ja loput katetaan pitkäaikaisella lainalla. Yhtiöllä on kunnan takaama 25-vuoden tasalyhenteinen investointilaina, jonka alkuperäinen pääoma oli 4,52 m€ ja jota on tällä hetkellä vielä jäljellä runsaat 3,6, milj. €.

Nyt omistajaohjauksen kohteena olevan toisen pysäköintitalon suunnittelussa tulee samalla tavoin tarkastella ja huolehtia siitä, että uuden investointilainan rahoituskustannukset ja hankkeeseen tarvittavat oman pääoman ehtoiset sijoitukset Lempäälän kunnalta esitetään yhtiön pitkän aikavälin liiketoimintasuunnittelun kannalta realistisella tasolla. Omistajalta pyydettävät uudet oman pääoman ehtoiset sijoitukset tulee taas aikatauluttaa sopeutusohjelmalinjauksella rajoitettuihin tulevien vuosien kunnan vuosi-investointiraameihin.

Konsernijohto tulee tässä tapauksessa tehdä punnintaa kunnan ja kuntakonsernin eri hankkeisiin lähtemisestä, niiden ajoittamisen ohjaamisesta ja siitä, millä rahoitusinstrumenteilla hankkeet toteutetaan. Arviointi tehdään pysäköintitalon suunnitteluvaiheen jälkeen, ennen päätöstä rakennushankkeeseen lähtemisestä.

Pysäköintitalon rakentamisen strategianmukaisuutta on arvioitu myös kunnan asemakaavapäätöksessä (25.9.2024 § 62), jolloin valtuusto päätti länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavamuutoksesta (4050/5025) yksimielisesti. Päätöksen myötä Lempäälän kunta valitsi, että pysäköintitalo on paras ja tehokkain mahdollinen ratkaisu tuottaa kasvavan keskusta-asumisen lakisääteinen pysäköintivelvoite. Näin ollen omistajan ennakkokannan kohteena on lähinnä suunnittelutyön ajoittaminen ja rahoitussuunnittelun ohjaaminen.

Kunta on edistänyt pysäköintitalohanketta asemakaavapäätöksen lisäksi myös talousarviokirjauksilla. Yhdyskuntalautakunnan alaisen maankäytön suunnittelun tehtäväalueen palvelusuunnitelmaan 2025 on kirjattu, että keskustan kehittämisen edellyttämä asemakaavoitus jatkuu radan länsipuolella, ja että pysäköintiä palvelevia ja ratkaisevia asemakaavoja edistetään. Lisäksi keskustan länsipuolen asuinrakentamisen edistämiseen varaudutaan asemakaavoituksella. Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n palvelusuunnitelmassa 2025 todetaan, että yhtiöllä on tavoite aloittaa toisen pysäköintitalon suunnittelu, kun länsipuolen pysäköintitalon kaava on vahvistettu.

Toisen pysäköintitalon rakentaminen liittyy olennaisesti myös Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n tarkoitukseen. Kuntaomistajan keskipitkän aikavälin tahtotila yhtiötä kohtaan on, että yhtiö mahdollistaa kuntakeskuksen kaavan mukaisen kehityksen pysäköinnin osalta ja että yhtiön toiminta tukee kuntakeskuksen kehitystä liikennöinnin kehittämisen ja rakentamisen osalta (sis. myös HINKU-tavoitteet). Toisekseen omistaja odottaa pysäköintilaitoksilta itsekannattavuutta. (KH 6.5.2024 § 100.) Yhtiön tulee esittää itsekannattavuudesta yksityiskohtainen arvio konsernijohdolle ennen rakennushankkeeseen lähtemistä koskevaa päätöksentekoa.

Pysäköintitalon suunnittelulla ei ole kuitenkaan kytköstä valtuuston yhtiölle asettamiin talousarviotavoitteisiin, jotka koskevat nykyisen pysäköintitalon asiakastytyväisyyttä sekä Lempon Parkki Oy:n kykyä maksaa yhtiölle vuokraa.

Junaradan länsipuolelle rakennettavan pysäköintitalon suunnittelun aloittaminen on kuntakonsernin kokonaisedun mukaista, koska pysäköintitalolla on ratkaistu kuntakeskuksen radan länsipuolisten asumisen hankkeiden pysäköinti. Pysäköintitalo mahdollistaa kunnan kerrostalotonttien sekä yksityisten tonttien liikkeellelähdon. Näistä syistä kunnanhallitukselle esitetään puoltavaa näkemystä junaradan länsipuolisen pysäköintitalon suunnittelun käynnistämiseen.

Samalla esitetään, että yhtiöltä ei edellytetä toimia väliaikaisen pysäköintialueen edistämiseen. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiön ei tarvitse toteuttaa kunnan talousarvion ja sen osana olevaan Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n palvelusuunnitelman kirjausta väliaikaisen pysäköintialueen rakentamisesta.

Tämä ennakkokannanotto koskee vain edellämainittuja asioita. Pysäköintitalon varsinaisesta rakentamisesta ja rahoituksesta tehdään myöhemmin erilliset päätökset.

Lempon Parkkikiinteistöt Oy on Lempäälän kunnan 100 %:sti omistama tytäryhtiö. Yhtiön toimialana on omistaa, hallita, vuokrata ja ylläpitää pysäköintilaitoksia ja autopaikkoja tai muita rakennuksia tai tiloja kuten autopesula ja huoltamo sekä niihin liittyviä ajoyhteyksiä ja -luiskia, johtoja, laitteita ja rakenteita, vuokrata tai antaa käyttöoikeuksia autopaikkoihin ja muuhun omistamaansa tai hallitsemaansa omaisuuteen. Yhtiö voi hankkia omistukseensa kiinteistöjä, käyttöoikeuksia, rakennuksia sekä muita toimintaansa varten tarpeellisia tiloja, osakkeita tai muuta omaisuutta. Yhtiö voi harjoittaa kadunvarsipysäköinti- ja pysäköintilaitostoimintaa.

Toimivalta: Hallintosäännön 4. luvun 2 §:n mukaan kunnanhallitus antaa konserniyhtiöille niiden erikseen pyytämän omistajaohjauksen ja kunnanjohtaja antaa kunnan ennakkokannan konserniohjeen edellyttämässä asioissa. Kunnan konserniohjeen mukaan konsernijohtoon ennakkokannanoton antaa kunnanjohtaja. Tytäryhteisön päätöksenteko ja sen valmistelu ennakkokannanottoa vaativassa asiassa on järjestettävä niin, että kunnanjohtajalla on ennen ennakkokannanottoa mahdollisuus saattaa asia kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Konserniohjeen mukaan lopullinen päätösvalta ja vastuu ennakkokannanottoa edellyttävästä asiasta on aina tytäryhteisön omalla päätöksentekoelimellä, vaikka kunnan ennakkokanta päätettävään asiaan on hankittu ennen yhteisön päätöstä.

Lisätietoja kunnanjohtaja Noora Pajari, puh. 040 769 5259

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ennakkokantanaan puoltaa Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n suunnitelmaa aloittaa junaradan länsipuoleisen pysäköintitalon suunnittelu.

Kunnanhallitus päättää todeta, että päätös rakennushankkeeseen lähtemisestä tehdään erikseen, suunnitteluvaiheen jälkeen. Suunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon päätöksen selostusosassa mainitut asiat hankkeen rahoitussuunnitelmasta, itsekannattavuudesta sekä investoinnin ajoituksesta.

Lisäksi kunnanhallitus päättää omistajaohjauksenaan todeta, että yhtiöltä ei edellytetä toimia väliaikaisen pysäköintialueen toteuttamiseen.

Käsittely	Keskustelun kuluessa Kari Virtanen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”1. Kunnanhallitus päättää jättää asian pöydälle 2. Palaa asiaan, kun keskusta-alueen pysäköintiohjelma on valmistunut ja hyväksytty”. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, että voiko kunnanhallitus hyväksyä Kari Virtasen muutosehdotuksen yksimielisesti. Kunnanhallitus hyväksyi Kari Virtanen muutosehdotuksen yksimielisesti ja se tuli kunnanhallituksen päätökseksi.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja palata asiaan, kun keskusta-alueen pysäköintiohjelma on valmistunut ja hyväksytty. Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen puheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult ei osallistunut esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon. Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen 2. varapuheenjohtaja Veijo Niemi toimi tämän kokouksen puheenjohtajana tämän pykälän käsittelyn ajan. Merkittiin pöytäkirjaan, että Juho Palokangas poistui kokouksesta klo 16:18 tämän pykälän päätöksenteon jälkeen. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän pykälän päätöksenteon jälkeen kokouksessa palattiin käsittelemään tämän kokouksen § 116.
Otteet	Lempon Parkkikiinteistöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja
Tiedoksi	yhdyskuntajohtaja, yhdyskuntalautakunta, elinvoimajaosto