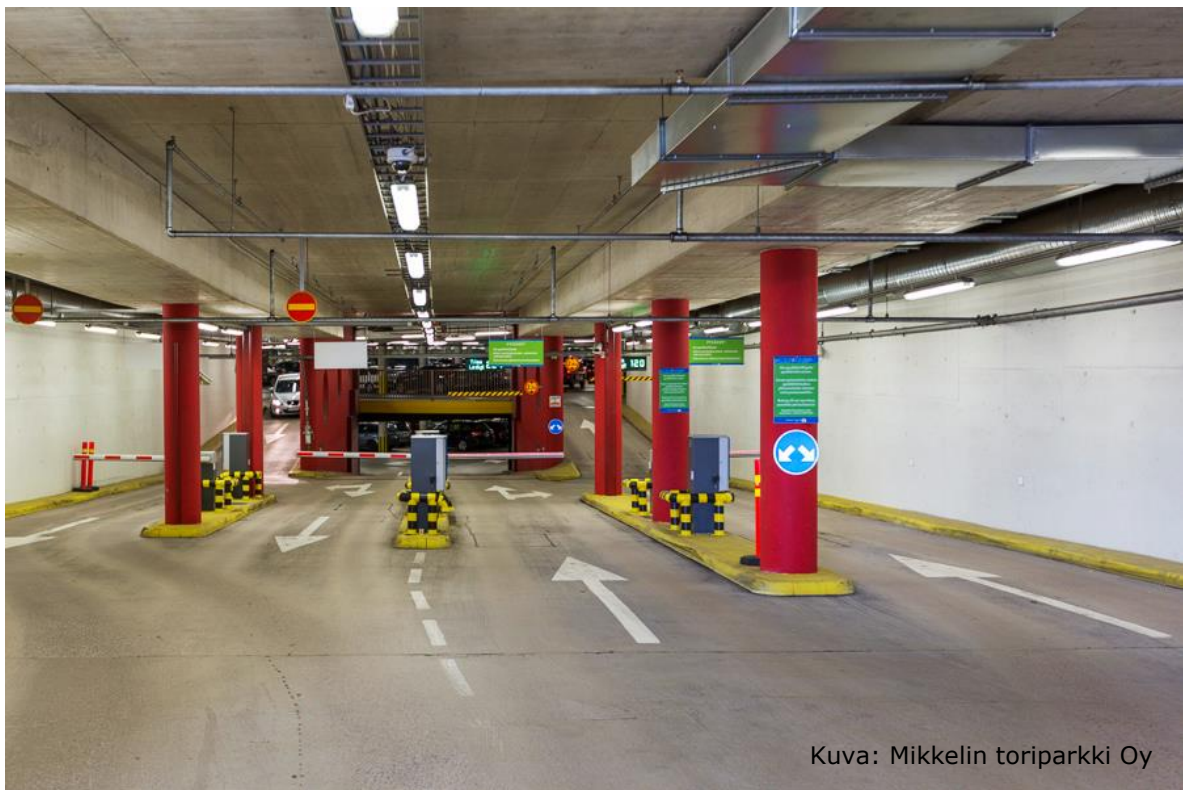


Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
23.10.2019

SUOMEN TORIPARKIT

NYKYTILASELVITYS



Kuva: Mikkelin toriparkki Oy

SUOMEN TORIPARKIT NYKYTILASELVITYS

Projekti **Suomen toriparkkien nykytilaselvitys**
Vastaanottaja **Tarja Majuri, Hämeenlinnan kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Raportti**
Versio **2**
Päivämäärä **23.10.2019**
Laatija **Tiina Sainio ja Jouni Lehtomaa**
Tarkastaja **Jouni Lehtomaa**

Ramboll
PL 718
Pakkahuoneenaukio 2
33101 TAMPERE

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

1. YLEISTÄ

Tämä selvitys täydentää Hämeenlinnan Toriparkista laadittua hankesuunnitelmaa. Selvitys antaa taustatietoa Toriparkin päätöksenteon käsittelyyn. Selvityksessä on tarkasteltu Suomen nykyisiä ja suunnitteilla/rakenteilla olevia toriparkkeja ja keskustan pysäköintilaitoksia keskustakehityksen ja rahoituksen näkökulmista. Pysäköintilaitosten tiedot hankittiin yleisistä tietolähteistä sekä kaupunkien ja kuntien edustajien haastatteluilla.

Toriparkeilla on mahdollisesti keskeinen vaikutus kaupungin ydinkeskustan kehittämiseen sekä kiinteistöjen osalta että julkisen tilan ja erityisesti katutilan osalta. Tätä merkitystä on selvitetty haastatteluin erityisesti kehittämisestä vastuutettujen kanssa sekä kokeneiden suunnittelijoiden asiantuntija-arvioina.

Keskustakehityksen arvioinnin perusteet:

Jokaisen toriparkin kohdalla on tehty sekä sanallinen arviointi että annettu vertailuluku laitoksen vaikutuksesta ydinkeskustan kokonaisvaltaiseen kehitykseen. Arviointi on määritetty kokeneiden keskustasuunnittelijoiden toimesta perustaen arvoinnit tapahtuneeseen kehitykseen ja haastatteluihin.

1	ei vaikutusta
2	vähäinen vaikutus
3	kohtalainen vaikutus
4	suuri vaikutus
5	merkittävän suuri vaikutus

Rakentamisen kustannuksia on vertailtu muuttamalla kustannustasot samaan rakennuskustannusindeksitasoon. Kustannusten osalta kuitenkin tarkastelu on suuntaa antava, sillä kustannusten muodostumisesta ja kustannusten jakautumisesta ei ole täysin tarkkoja ja samankaltaisia tietoja.

Muutamia tässä selvityksessä esiintyviä lyhyenteitä ja käsitteitä:

ap =autopaikka

Vapaaksi osto

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 § 2 mom:n mukainen menettely, jossa kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Velvoitepaikka

Asemakaavassa kerrosneliömetrien tai asuntojen mukaan määrätty yhden autopaikan rakentamisvelvoite, sisältää myös velvoitteeseen kuuluvat vieraspaikat. Tässä raportissa velvoitepaikalla tarkoitetaan toriparkkiin tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen sijoitettua velvoitepaikkaa.

2. NYKYISET KESKUSTAN JA ETENKIN TORIEN PYSÄKÖINTILAITOKSET

Nykyisten maanalaisten pysäköintilaitosten osalta tarkasteluun valittiin seuraavien kaupunkien toriparkit / toriparkkiin rinnastettavissa olevat p-laitokset:

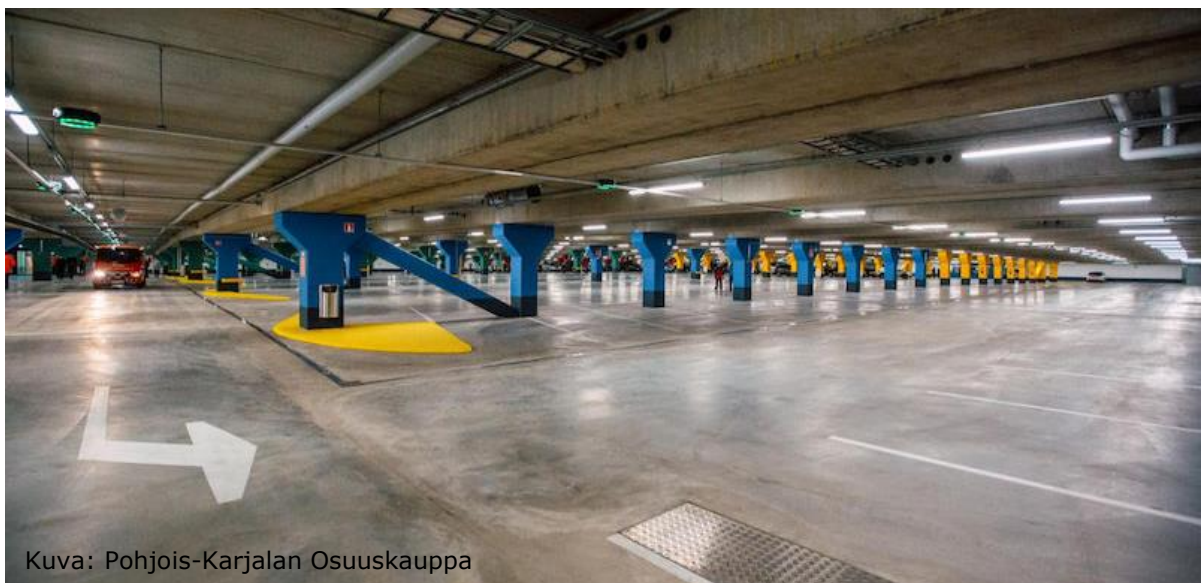
- Mikkeli
- Kuopio
- Lahti
- Kotka
- Vaasa
- Seinäjoki
- Oulu



Kuva: Karjalainen.fi

Joensuun toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoitepaikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskustakehitys*
2018	393	1	0	13,5 M€, 34 000 €/ap	13,5 M€, 34 000 €/ap	4
Omistus Toriparkin rakennutti ja sen omistaa kokonaisuudessaan Pohjois-Karjalan Osuuskauppa. Laitos ei näin ollen kuulu Joensuun pysäköinti Oy:n operoimiin laitoksiin vaan sillä on oma operaattori. Rahoitus - Toriparkin rahoitus tulee yksityiseltä taholta - Kaupunki tarjosi toteuttamisen edellytykset, maksamalla ainoastaan torin pinnoituksen, mikä olisi pitänyt tehdä joka tapauksessa toriparkista riippumatta Keskustakehitys - Toriparkin valmistumisen myötä on voitu käynnistää Kauppahallin / 2-kerroksisen liikerakennuksen suunnittelu torin reunalle. Lisäksi torin läheisyyteen kaavaillaan mahdollisesti kauppakeskusta. - Asemakaavassa on varattu toriparkista maanalaisia yhteyksiä ympäröiviin kiinteistöihin (mm. Osuuskaupan Pikku Myy -kauppakeskukseen). Yhteyksiä ei kuitenkaan toteutettu oletettavasti kustannusten suuruuden takia. - Toriparkin lyhytaikaisen käytön vuoksi pidemmän aikavälin keskustakehitystä ei voida tarkkaan arvioida. Kuitenkin toriparkin toteuttaminen on käynnistänyt kehityshankkeita vaikutusalueellaan. - Velvoitepaikkoja ei ole tällä hetkellä sijoitettu toriparkkiin. Kaupunki on miettimässä, miten toriparkkiin mahdollisesti voidaan sijoittaa velvoitepaikkoja.						



Kuva: Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

Haastattelut: arkkitehti Simo Vaskonen, Joensuun kaupunki ja kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

Mikkelin toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoitepaikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskusta-kehitys*
2011	620	2	270	12,5 M€, 20 000 €/ap	14 M€, 22 000 €/ap	5
Omistus - Toriparkin rakennutti ja omistaa Mikkelin Toriparkki Oy. - Mikkelin Toriparkki Oy:n osakkaita ovat Kiinteistö Oy Mikkelin Maaherrankatu eli Osuuskauppa Suur-Savo, Mikkelin kaupunki, Kauppakeskus Akselin kautta Kiinteistö Oy Jamankulma ja Kiinteistö Oy Maaherrankatu 20, Suur-Savon Osuuspankki ja Senaatti Kiinteistöt.						
Rahoitus - Mikkelin toriparkin kokonaiskustannukseen (12,5 M€) sisältyi pysäköintiyhtiön osuus keskustaremontin kokonaiskuluista. - Keskustaremontin yhdyskuntatekninen julkinen rakentaminen toreineen ja katuineen maksoi 5,4 miljoonaa euroa. Mikkelin kaupungin osuus oli 4,2 miljoonaa euroa, Mikkelin Toriparkki Oy:n osuus noin 773 000 euroa ja valtionosuutta noin 281 000 euroa. - Keskustan kiinteistöt osallistuivat katulämmityksen kustannuksiin 141 000 eurolla. - Toriparkin rakentamiskustannusten edullisuus johtui edullisista pohjaolosuhteista. Kiinteistöt toteuttivat kustannuksellaan yhdyskäytävät (2 kpl) toriparkista kiinteistöihinsä. - Toriparkin liikevaihto on noin 800 000 euroa vuodessa. Taloudellinen tila on hyvä. Yhtiö on pystynyt maksamaan rakentamiseen liittyvät lainat aikataulussa ja lyhentänyt osakkaiden antamia pääomalainoja ennenaikaisesti yli 700 000 eurolla. Yhtiön kaikki tilivuodet ovat olleet voitollisia. - Vuoden 2018 alussa kuukausipaikkoja oli myytynä noin 370. Tuota enempää ei ole voitu tarjota, koska toriparkin alkuperäinen tarkoitus on vastata kaupalliseen lyhytaikaispysäköintiin.						
Keskustakehitys - Keskustaan on 2000-luvulla toteutettu toriparkin lisäksi liikekeskukset Akseli ja Stella, sekä Hallitustorin uudistus ja matkakeskus. Uudistukset toivat Mikkeliin vuoden kaupunkikeskustapalkinnon vuonna 2012. - Kahden suuren liikekeskuksen sijoittaminen viereisiin kortteleihin, Hallitustorin läheisyyteen, tukeutui kävelykeskustan laajentamiseen Hallituskadulla sekä toriparkin rakentamiseen Hallitustorin alle. - Stella-liikekeskuksen pysäköinti on osoitettu kokonaisuudessaan toriparkkiin ja myös Akselin pysäköinti tukeutuu toriparkkiin, vaikka Akselin kattoparkissa on tilaa sadan autopaikan verran. - Hallitustorin ympäristöstä alkaneen keskustauudistuksen voidaan nähdä laajentuvan itään kohti Saimaan rantaa, kun täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksiltaan uudistuvat alueet laajentavat olemassa olevaa keskustaa. - Keskustaan nähdään tarvittavan tulevaisuudessa toinenkin pysäköintilaitos, sillä keskustan jälleenrakentamisessa ja uudisrakentamisessa on edelleen pysäköintipaikkavelvoitteita hoitamatta ja lisää on tulossa.						

Kuopion toriparkin laajennus

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoite - paikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskusta-kehitys*	Muuta
2014	580	3	300 kpl koko laitos	38 M€, 65 000 €/ap	41 M€, 70 000 €/ap	3	Koko laitoksen paikkamäärä (sis. uusi ja vanha osa) 1280 ap

Omistus

Toriparkin omistaa Kuopion Pysäköinti Oy, joka on Kuopion kaupungin omistama kiinteistöyhtiö.

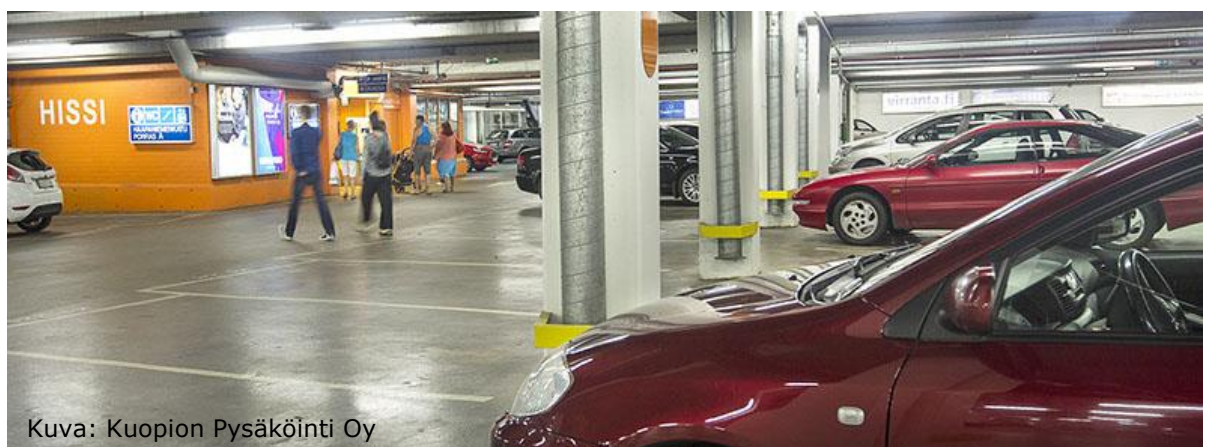
Rahoitus

- Toriparkin laajennus (580 autopaikkaa) valmistui vuonna 2014.
- Alkuperäinen budjetti oli 29 miljoonaa euroa, mutta esimerkiksi vanhan kalahallin tukeminen valitusten vuoksi maksoi 7 miljoonaa euroa ylimääräistä.
- Rahoitus hoidetaan lainoituksilla sekä velvoitepaikoista saatavilla maksuilla (26 000 €/ap).
- Hankkeen toteuttamiseksi Kuopion kaupunki myönsi Kuopion pysäköinti Oy:lle 10 M€ takauksen laajennuksen toteuttamiseksi.
- Kaupunki vastasi Kauppatorin ja ympäröivien katujen pintojen, valaistuksen ja istutusten uusimisesta (noin 5 M€) sekä liikennejärjestelymuutoksista (noin 0,2 M€)
- Kuopion kaupunki käyttää hankkeeseen vapaaksi ostojen kautta tullutta rahoitusta ja sijoittaa niiden edellyttämät velvoiteautopaikat Alatoriin.

Keskustakehitys

Toriparkki on vapauttanut torin pinnan muuhun kuin pysäköintikäyttöön. Kesä- ja talviajan tapahtumat torilla ovat pysäköintilaitoksen myötä lisääntyneet.

Toriparkin ja keskustauudistuksen vaikutuksia on tutkittu tarkemmin Johanna Savolaisen Pro Gradu-tutkielmassa (2016): http://epublications.uef.fi/pub/urn_nbn_fi_uef-20160469/urn_nbn_fi_uef-20160469.pdf



Kuva: Kuopion Pysäköinti Oy

Lahden toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoite-paikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskusta-kehitys*
2015	600	2	170	17,6 M€, 30 000 €/ap	18,2 M€, 30 000 €/ap	5
Omistus Laitoksen omistaa ja operoi Lahden Pysäköinti Oy, joka on kaupungin omistama yhtiö Rahoitus ja taloudellinen kehitys - Rakentamista varten on 15 M€ lainaa, jota lyhennetään 1,2 M€ vuodessa. - Taloudellinen kehitys suunniteltua parempaa. Toriparkin talous lähenteli vuonna 2018 jo nollatulosta (budjetoitu muutaman vuoden päähän). - Kävijämäärät ovat nousseet joka kuukausi verrattuna edellisen vuoden samaan kuukauteen. Hinnoittelussa kadunvarsipaikat ovat kalliimpia kuin P-torin paikat.						
Keskustakehitys - Toriparkki mahdollisti kadunvarsikehittämisen (pysäköinti toriparkkiin ja kadunvarren p-paikat muuhun käyttöön) - lisäsi torin elävyyttä varsinkin, kun toriparkista ei ole suoria yhteyksiä ympäröiviin kiinteistöihin. Kaikki pysäköijät kulkevat torin kautta. - Päätös toriparkista vei kehitystä eteenpäin. Ennen päätöstä velvoitepaikkoja voitiin kaavassa osoittaa olemassa oleviin laitoksiin (500 metrin säteellä). Päätös mahdollisti niiden osoittamisen toriparkkiin ja siten edistyi keskustahankkeiden käynnistymistä. Paikkahuojennus 25 %. - ennen päätöstä toriparkin rakentamisesta oli pattitilanne. Tonteilla ei ollut mahdollista toteuttaa autopaikkavaadetta. - Kun päätös rakentamisesta tehtiin, niin kiinteistöjen kehittämiset käynnistyivät. Tämä kehitys jatkuu koko ajan ja niin voimakkaasti, että ei ehditä kaikkia käynnistää (kaavamuutokset) - tuhansia uusia asukkaita keskustaan. - liiketoimintatilat osin profiloituvat uudelleen tai kehittävät toimintojaan - torikauppiat ovat tyytyväisiä - pysäköijät tulevat maan päälle katutilaan ja siten lisää kaupunkitalan eläväisyyttä - Toriparkin valmistumisen myötä kuudessa vanhassa kiinteistössä tehty muutostöitä ja uusia kiinteistöjä tullut 2 kpl. - suunnitteilla on kahden isomman kiinteistön uudisrakentaminen, joissa kummankaan omat p-paikat eivät riitä/ovat liian kalliita rakentaa.						

Haastattelut:

Lahden kaupunki / Riitta Niskanen ja Anne Karvinen, Lahden pysäköinti Oy / Sari Alen

Vaasan toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerrok- sia	Velvoite- paikat	Laajennusosan kustannus	Kustannus indeksikorjauk- sella ¹	Keskusta- kehitys*
1995/ 2003	laajennusosa 368 ap, koko laitos 836 ap	2	?	12,7 M€, 34 500 €/ap	16,3 M€, 44 300 €/ap	5
Omistus Pysäköintilaitoksen omistaa Vaasan Toripysäköinti Oy, jonka pääosakkaina ovat Vaasan kauppatorin ympäristön merkittävimmät kiinteistöyhtiöt ja liikelaitokset sekä Vaasan kaupunki. Rahoitus Kaupunki omistaa Toriparkista 110 osaketta (110 paikkaa). vuonna 2018 toriparkista oli luovutettuna 33 vapaaksi ostopaikkaa. Keskustakehitys - Kauppatorin ympärillä olevat kaksi kauppakeskusta, kauppahalli ja muut liikkeet ovat pystyneet entistä paremmin palvelemaan asiakkaitaan toimivan pysäköinnin ansiosta. - Pysäköintilaitoksesta on suora käynti kauppatorille ja kauppakeskuksiin. Tämä on helpottanut asiointia ja vapauttanut torin ympäristön yksityisautoilulta. Toria ympäröiviltä kaduilta on vapautunut tilaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden käyttöön. - Vaasan Toripysäköinti Oy:llä on tavoitteena rakentaa noin 800 uutta pysäköintipaikkaa torin eteläreunassa sijaitsevan Vaasanpuistikon alle avolouhosmenetelmällä. Kaupunginhallitus hyväksyi 21.3.2016 aiesopimuksen Vaasan Toripysäköinti Oy:n kanssa asemakaavan muuttamiseksi Vaasanpuistikolla. Aiesopimus on voimassa vuoden 2020 loppuun saakka ja kaavatyö alkaa vuoden 2019 aikana.						



Kuva: Vaasan Toripysäköinti Oy

Kotkan toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoitepaikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskustakehitys*
2006	500	2	0	8,7 M€, 17 400 € /ap	11 M€, 22 000 €/ap	3

Omistus

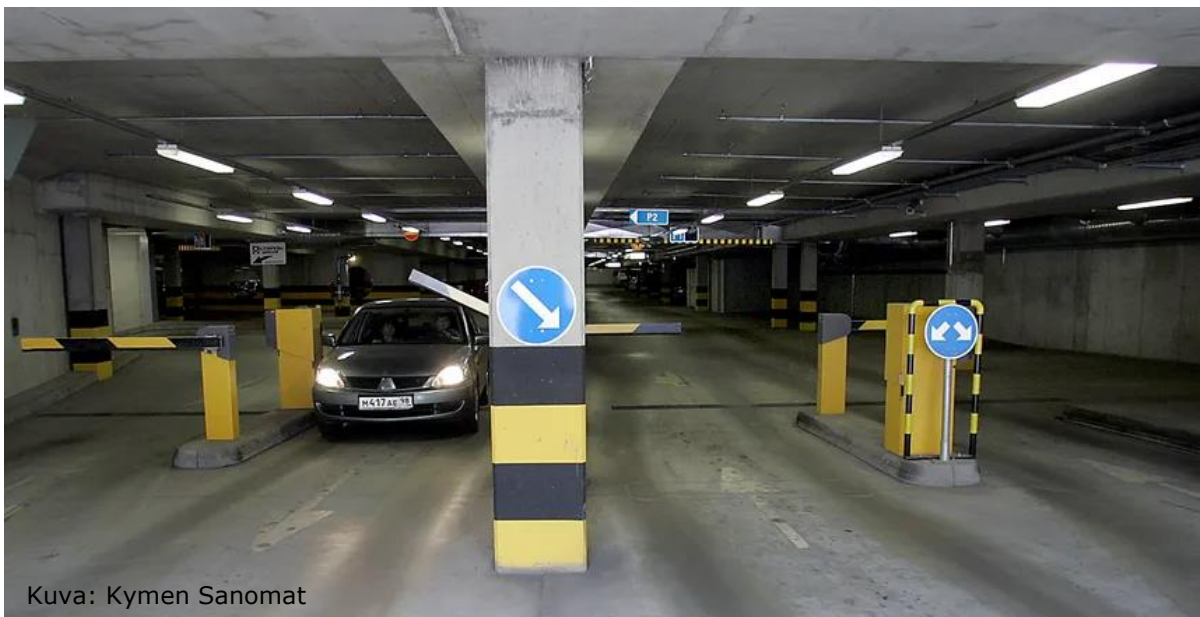
Aluksi kaupunki omisti yhtiön → teki tappiota → myytiin Kauppakeskuskiinteistöille FEA Ky:lle (v. 2017).

Rahoitus

- Kaupungin rahoitus 2 M€, laina 4,5 M€ (koroton 16 vuotta), kaupungin takaama laina 2,9 M€
- 3-5 vuotta alussa tappiollinen, 12 vuotta =- tulos.
- Tuloksen oletettiin muuttuvan positiiviseksi, kun pankkilaina 2,9 M€ olisi maksettu
- Toriparkki myytiin Kauppakeskuskiinteistöille FEA KY:lle hintaan 7 M€
- Nykyisin 1. pysäköintitunti ilmainen, toriparkkia ympäröivät yritykset maksavat tästä pysäköintiyhtiölle

Keskustakehitys

- Toriparkin ensisijainen tehtävä on vahvistaa keskustayritysten kaupallista toimintaa ja siten paikat on tarkoitettu ensisijaisesti asiakaspysäköintiin.
- Pysäköintilaitoksessa ei ole kiinteistöjen velvoitepaikkoja. Siten pysäköintilaitoksella ei ole merkittävää osuutta keskustan kiinteistöjen laajentamiseen velvoitepaikkojen suhteen.
- Asiakaspysäköinnin tarjonta on sitä vastoin merkittävässä roolissa keskustan kaupalliseen yritystoimintaan ja sen toimintaedellytyksiin.



Kuva: Kymen Sanomat

Seinäjoen toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoite - paikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskusta-kehitys*
2018	235	1	80	13 M€, 55 000 € / ap	13 M€, 55 000 € / ap	5
Omistus Toriparkkia hallinnoiva pysäköintiyhtiö Seipark Oy on Seinäjoen kaupungin perustama ja kokonaan omistama. Rahoitus - Seinäjoen kaupunki maksoi reilut kaksi miljoonaa euroa toriparkista. - Taloyhtiöiden on laskettu maksavan toriparkista ajan mittaan seitsemän miljoonaa euroa. Seinäjoen toriparkin rahoituksen loppuosa tulee pysäköintituloista. - Velvoitepaikan hinta 30 000 €. Keskustakehitys - Pysäköintilaitoksen toteuttaminen mahdollisti maankäytön tehokkaamman kehittämisen. Keskustaan on rakenteilla esim. 8-kerroksinen kerrostalo. - Merkittävä vaikutus myös kaupunkikuvan ja katutilan kehittämiseen						



Kuva: Seinäjoen Sanomat

Haastattelut:

Kaupungininsinööri Kari Havunen / Seinäjoen kaupunki, Mika Mäntykoski Seipark Oy

Oulu (Kivisydän – kallioparkki)

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksi a	Velvoite - paikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauksella ¹	Keskusta-kehitys*	Muuta
2015	900	1	180	68 M€, 76 000 € / ap	70 M€, 78 000 €/ap	5	Kallio-parkki. Sis. väestön-suojatilat 3000 hengelle

Omistus

Pysäköintilaitoksen omistaa ja operoi Oulun kaupungin omistama Oulun Pysäköinti Oy.

Rahoitus

- Kaupunki keräsi ennakoon autopaikka- ja väestösuoja maksuilla 44,5 M€
- Kaupunki rahoitti 0.6 M€ (suunnittelukustannus)
- Ennusteiden mukaan tappiollinen 12 vuotta aluksi, sitten tulos muuttuu positiiviseksi. Ennustettujen tappiovuosien ajan Oulun kaupunki lainaa yhtiön käyttötalouteen kolme miljoonaa euroa.

Keskustakehitys

- Pysäköintilaitoksen toteuttaminen mahdollisti maankäytön tehokkaan kehittämisen. Keskustaan rakenteilla esim. 8-kerroksinen kerrostalo.
- Mahdollisti ison kauppakeskuksen laajennukset ydinkeskustaan
- Kallioparkilla myös merkittävä vaikutus kaupunkikuvan kehittämiseen, kun kadunvarsipysäköintipaikkoja muutetaan muuhun käyttöön.



Kuva: Oulun Pysäköinti Oy

3. RAKENTEILLA TAI SUUNNITTEILLA OLEVAT KESKUSTAN PYSÄKÖINTILAITOKSET

- Turun toriparkki
- Helsingin Hakaniemen toriparkki
- Kangasalan pysäköintilaitos
- Lempäälän keskustan pysäköintilaitos

Turun toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoite-paikat	Arvioitu kustannus	Keskustakehitys*
2021	617	2	?	40 M€, 65 000 €/ap	4
Omistus Pysäköintilaitoksen omistaa Turun toriparkki Oy, joka on yksityinen yhtiö Rahoitus • 40 M€ kokonaiskustannus sisältää rakennusaikaisen rahoituksen ja riskivaruksen • Investointihanke rahoitetaan Turun Toriparkki Oy:n omalla pääomalla, Turun Toriparkki Oy:n liikkeeseen laskemalla Taaleri Oyj:n järjestämällä omapäämaehtoisella juniorivelkakirjalainalla ja liikepankin järjestämällä projektirahoituksella. • Kaupunki vastaa toripinnan ja katujen uusimisen kustannuksista sekä toripaviljongista. Keskustakehitys • Merkitys keskustakehittämiselle tulee olemaan suuri, sillä toriparkin kolmella sivustalla on kiinteistökehitys käynnissä • Kadulta poistuu toriparkin myötä noin 180 autopaikkaa, mikä vapauttaa tilaa kadunvarsilta muuhun käyttöön • Pysäköintilaitokseen tulee useita suoria yhteyksiä kiinteistöihin.					



Kuva: Schauman Architects

Helsinki / Hakaniemen toriparkki

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoitepaikat	Arvioitu kustannus
Ei tiedossa, hankesuunnitelma tehty 2013	n. 400	2	?	20 M€
Rahoitus Suunnitteluvaraus on myönnetty Eläkeyhtiöiden omistamalle kiinteistösijoitusyhtiö Antilooppi Ky:lle ja varaus on voimassa vuoden 2020 loppuun. Toriparkki toteutettaisiin yksityisellä rahalla. Kaupungille kuluja koituisi torialueen muutostöistä sekä kauppahallin huoltopihan muutoksista.				
Keskustakehitys - Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen valmistuttua vuonna 2021. - Kaavan mukaan pysäköintilaitokseen on mahdollista rakentaa 700 autopaikkaa kahteen kerrokseen.				



Kangasala, rakenteilla oleva keskustan maanpäällinen pysäköintilaitos

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoite-paikat	Arvioitu kustannus	Keskustakehitys*	Muuta
2019	325	4	n.80	8 M€, 25 000 €/ap	5	Maanpäällinen p-talo
Omistus Pysäköintilaitoksen omistaa Kangasalan Parkki Oy, joka on kaupungin 100 % omistama yhtiö. Rahoitus Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kangasalan Parkki Oy, kunta takaa lainat. Keskustakehitys - P-talo palvelee keskustassa uimahallin, hotellin ja muiden keskustassa asioivien pysäköintitarpeita. Lisäksi laitokseen sijoittuu uusien asuinrakennusten pysäköintitarpeet. - rakenteilla oleva toriparkki mahdollistaa keskustan kehittämisen tehokkaasti, kun kaikkia velvoitepaikkoja ei tarvitse sijoittaa rakennettavaan kiinteistöön. - uusien kiinteistöjen velvoitepaikat ohjattiin p-laitokseen, kun päätös rakentamisesta oli tehty (hotellihanke ja kiinteistöhankeet) - P-laitoksessa on mukana prosenttitaide – periaate						

Haastattelut: Jarkko Teuho Kangasalan Parkki Oy



Lempäälän kunta / rakenteilla oleva keskustan maanpäällinen pysäköintilaitos

Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoitepaikat	Arvioitu kustannus	Keskustakehitys*	Muuta
2020	300	2	32.000 €/paikka	10 M€, 32 000 €/ap	5	Maanpäällinen ja osittain rakennuksen alla oleva p-talo

Omistus

Pysäköintilaitoksen omistaa Lempon Parkki Oy. Laitos on kuntakonserniyhtiön investointihanke

Rahoitus

- Pysäköintilaitoskokonaisuus rakentuu kolmesta osasta, joista yksi on rakenteilla olevan Lempäälä-talon alla, yksi Lempäälä-talon pohjoispuolella ja yksi eteläpuolella.
- Lempäälän kunta maksaa pysäköintilaitosinvestoinnin 60-prosenttisesti omalla pääomalla. Vuosina 2018 ja 2019 hankkeeseen on jo tehty 3,7 M€ pääomasijoitukset, ja vuodelle 2020 on varauksena 2,7 M€ suuruinen pääomasijoitus. Kunnan oman sijoituksen suuruus hankkeeseen on siten yhteensä 6,4 M€.
- Loppuosa eli 40 prosenttia investoinnista rahoitetaan investointilainalla. Lempäälän kunnanvaltuusto on myöntänyt takauksen Lempon Parkki Oy:lle enintään 4,5 M€ investointilainalle

Keskustakehitys

- Rakenteilla olevan Lempäälä-talon (kunnanvirasto, kirjasto...) velvoitepaikat on osoitettu rakenteilla olevaan laitokseen.
- Kun uudet asuinkerrostalot valmistuvat, asukaspysäköinti osoitetaan parkkihallista.
- Pysäköintilaitosrakennuksella torjutaan junaradan meluhaittoja sekä mahdollistetaan nykyistä tiiviimpi ja viihtyisämpi ydinkeskustan rakentuminen.
- Kunnan omalla investoinnilla varmistetaan, että mm. asumisen hankkeet käynnistyvät rakennusliikkeiden toimesta.
- ilman p-laitoksen toteuttamista keskustaa olisi pitänyt kehittää ja tehostaa huomattavasti maltillisemmin
- uusien kiinteistöjen autopaikkoja on osoitettu p-laitokseen velvoitepaikkoina
- Pysäköintilaitoksen taloudelliset laskelmat osoittavat, että laitoksen taloudellinen tulos tulee alkuvaiheessa olemaan taloudeltaan tiukkaa.

Haastattelut: Lempäälän kunta / Timo Nevala



Kuva: A-Insinöörit

4. TORIPARKKIEN VERTAILU

Nykyiset keskustan ja etenkin torien pysäköintilaitokset

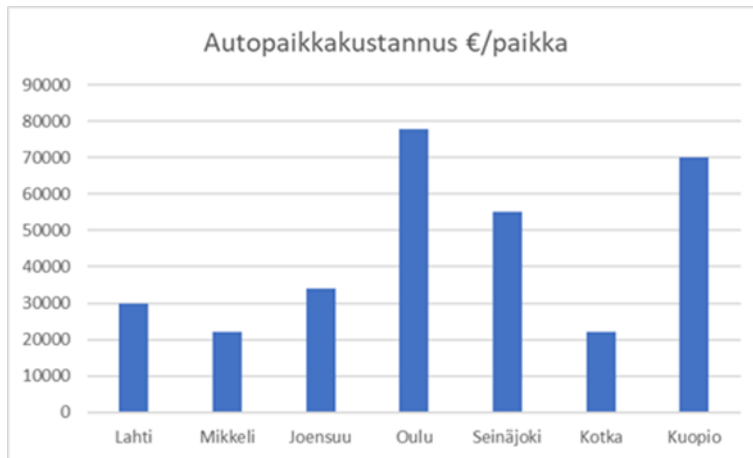
Kaupunki	Valm. vuosi	Paikkamäärä	Kerrok- sia	Velvoit e- paikat	Kustannus	Kustannus indeksikorjauk- sella ¹	Keskusta- kehitys*	Muuta
Lahti	2015	600	2	170	17,6 M€, 30 000 €/ap	18,2 M€, 30 000 €/ap	5	
Mikkeli	2011	620	2	270	12,5 M€, 20 000 €/ap	14 M€, 22 000 €/ap	5	
Joensuu	2018	393	1	ei	13,5 M€, 34 000 €/ap	13,5 M€, 34 000 €/ap	4	
Oulu	2015	900	1	180	68 M€, 76 000 € / ap	70 M€, 78 000 €/ap	5	Kallioparkki Sis. väestön- suoja
Seinäjoki	2018	235	1	80	13 M€, 55 000 € / ap	13 M€, 55 000 € / ap	5	
Kotka	2006	500	2	ei	8,7 M€, 17 400 € /ap	11 M€, 22 000 €/ap	3	Paikat vain kaupalli- seen toimintaan
Kuopio, toriparkin laajennus	2014	580	3	300 kpl koko laitos	38 M€, 65 000 €/ap	41 M€, 70 000 €/ap	3	Koko laitoksen paikkamäärä (sis. uusi ja vanha osa) 1280 ap
Vaasa	1995/ 2003	laajen- nusosa 368 ap, koko laitos 836 ap	2	?	12,7 M€, 34 500 €/ap	16,3 M€, 44 300 €/ap	5	

¹ Rakennuskustannusindeksi: v. 2000=100, v.2019=144 (Lähde: Tilastokeskus)

Rakennuskustannustarkastelu

- kaikkien pysäköintilaitostenlaitosten keskinäinen vertailu voidaan tehdä vain likimääräisesti
- kustannusjaot erilaisia p-yhtiön, muiden toimijoiden ja kaupungin kesken
- maaperä ja pohjaveden hallinta vaikuttavat suuresti määrin kustannuksiin
- maanpäälliset pysäköintilaitokset ovat noin 30 – 50 % halvempia kuin maanalaiset
- syvät kallioon tehdyt p-laitokset (Oulu, Tampere) ovat noin 30-50 % kalliimpia kuin toriparkit yleensä

Taulukko 1. Nykyisten keskustan pysäköintilaitosten autopaikkakohtaiset kustannukset indeksikorjauksella.



Yhteenveto nykyisten keskustan pysäköintilaitosten vaikutuksista keskustan kehittämiseen

Kehityshankkeiden liikkeellelähtö	Lähes kaikissa tapauksissa kiinteistökehittäminen lähti liikkeelle vasta siinä vaiheessa, kun päätös pysäköintilaitoksen toteuttamisesta oli sitovasti tehty.
Katutilan muutokset	Kadunvarsipysäköinnin vähentämistä voidaan tehdä rajallisesti ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista.
Entä jos pysäköintilaitosta ei olisi toteutettu	Kiinteistökehittäminen olisi jäänyt pois tai niiden laajuus olisi ollut vaatimattomampi. Tonttitehokkuudet olisivat olleet pienemmät, sillä mm. autopaikkojen sijoittaminen tonteille rajaisi tonttitehokkuutta.
Keskusta-asuminen	Keskusta-asumista on voitu lisätä, joissakin tapauksissa merkittävässä määrin, kun veloittepaikkoja on voitu hankkia pysäköintilaitoksesta
Rahoitus	Lähes kaikki laitokset on toteutettu yhtiöiden toimesta. Osa yhtiöistä kaupungin omistamina, osa yksityisiä. Rahoitukset yleensä lainoina. Kaupungit lainatakaajina omille yhtiöilleen.
Liiketoiminnan tulos	Alkuvaiheessa tähdätään lievästi positiiviseen tulokseen. Osassa taloudellinen tulos ollut odotettua parempi.

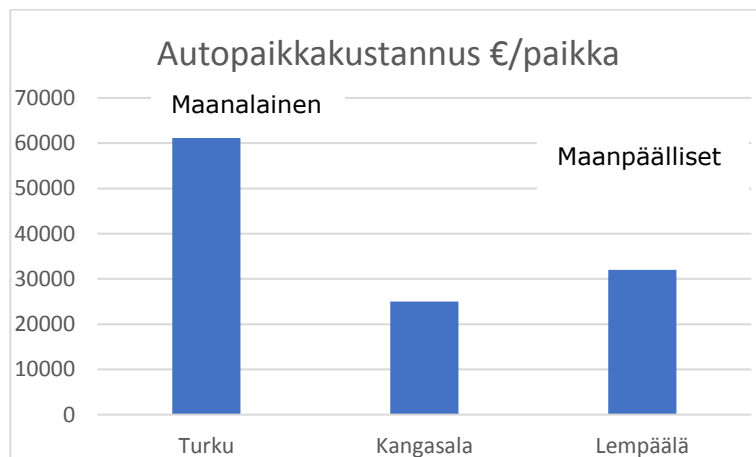
Rakenteilla tai suunnitteilla olevat keskustan pysäköintilaitokset

Kaupunki	Valm. vuosi	Paikka määrä	Kerroksia	Velvoite-paikat	Arvioitu kustannus	Keskustakehitys*	Muuta
Turku	2021	617	2	?	40 M€, 65 000 €/ap	4	
Kangasala	2019	325	4	80	8 M€, 25 000 €/ap	5	Maanpäällinen p-talo
Lempäälä	2020	300	2	?	10 M€, 32 000 €/ap	5	Maanpäällinen ja osittain rakennuksen alla oleva p-talo

Vaikutus keskustakehittämiseen

- Kangasala ja Lempäälä on laatinut samanaikaisesti keskustan kehittämissuunnitelmat, joiden ratkaisut perustuvat p-laitoksen toteuttamiseen
- ilman p-laitosta ko. suunnitelmia ei voisi toteuttaa tarpeeksi tehokkaina
- Kangasala ja Lempäälä lisäävät merkittävästi sekä asukkaita että työpaikkoja keskustaan.
- samalla on myös tarkasteltu joukkoliikenteen ja pyöräilyn hyvää saavutettavuutta
- Turussa uusitaan sekä tori että ympäröivät kadut
- Turun torin kolmella sivulla kiinteistökehitys meneillään, toriparkki vauhditti kehitystä

Taulukko 2. Rakenteilla/suunnitteilla olevien toriparkkien autopaikkakohtaiset kustannukset indeksikorjauksella



5. LÄHTEET

Autopaikoitus- ja pysäköintiratkaisut kunnissa, Kuntaliitto, 2012, Kuntaliiton verkkojulkaisu

Uutinen toriparkeista, 2015, Yle Uutiset, verkkojulkaisu

<https://yle.fi/uutiset/3-7918243>

Uutinen Mikkelin toriparkista, 2018, Länsi-Savo, verkkojulkaisu

<https://lansi-savo.fi/uutiset/lahella/bf77d630-1471-4a6f-ab69-44df227e07a8>

Mikkelin toriparkki, internetsivut

<http://www.mikkelimtoriparkki.fi/>

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Liite 7; Rakennetun ympäristön kehitys, 2017, Mikkelin kaupunki, verkkojulkaisu

https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2017/05/KANTA_OYK_LIITE_7_Rakennetun_ympariston_kehitys-n%C3%A4ht%C3%A4vill%C3%A4-23.2.-24.4.2017.pdf

Mielipidekirjoitus Vaasan toriparkista, 26.4.2012, Jaana Heikkonen, Vaasan Toripysäköinti Oy, verkkojulkaisu

<https://www.ts.fi/mielipiteet/lukijoilta/338814/Toriparkki+ratkaisu+ydinkeskustan+pysakointiongelmiiin>

Uutinen Joensuun toriparkista, 2016, Karjalainen, verkkojulkaisu

<https://www.karjalainen.fi/uutiset/uutis-alueet/maakunta/item/98529>

Uutinen Joensuun toriparkista, 2018, Karjalan Heili, verkkojulkaisu

<https://www.heili.fi/uutiset/item/5859-kuvagalleria-talta-nayttaa-tanaan-avattu-toriparkki>

Uutinen Joensuun toriparkista, 2018, Yle Uutiset, verkkojulkaisu

<https://yle.fi/uutiset/3-10431802>

<https://yle.fi/uutiset/3-10310285>

Vaasan pysäköintipolitiikka, 2018, verkkojulkaisu

https://www.vaasa.fi/sites/default/files/atom/pysakointipolitiikka_2018.pdf

Uutinen Vaasan toriparkista, Vaasan kaupunki, verkkojulkaisu,

<https://www.vaasa.fi/tietoa-vaasasta-ja-seudusta/kehittyva-ja-kansainvalinen-vaasa/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/toriparkin-laajennus-ak1071/>

Uutinen Kotkan toriparkista, Kymenlaakson liitto, verkkojulkaisu

<https://www.kymenlaakso.fi/maakunnan-uutisia/655Kotka%20neuvottelee%20Toriparkin%20myynnist%C3%A4>

Uutinen Kotkan toriparkista, 2017, Kymensanomat, verkkojulkaisu

<https://kymensanomat.fi/uutiset/lahella/bff053f3-1e1b-4e1f-ac37-f5d51699247d>

Uutinen Seinäjoen toriparkista, 2019, Yle Uutiset, verkkojulkaisu

<https://yle.fi/uutiset/3-10600352>

Seipark Oy internetsivut

<http://www.seipark.fi/toriparkki/>

Uutinen Oulun toriparkista, Projektituutiset, verkkojulkaisu

<https://www.projektituutiset.fi/kivisydan/>

Uutinen Oulun toriparkista, Yle uutiset, verkkojulkaisu

<https://www.projektituutiset.fi/kivisydan/>

Uutisia Lempäälän pysäköintitalosta, Lempäälän-Vesilahden sanomat, 2019. <https://lvs.fi/>

Vaasan kaupungin pysäköintipoliittika, 19.3.2018, Vaasan kaupunki, verkkojulkaisu

<https://www.vaasa.fi/uploads/2019/09/df915565-vaasan-kaupungin-pysakointipoliikka-2018.pdf>

Yrittäjät osana Kuopion kaupunkikeskustan uudistamista, 2016, Johanna Savolainen, pro gradu -tutkielma, verkkojulkaisu

http://epublications.uef.fi/pub/urn_nbn_fi_uef-20160469/urn_nbn_fi_uef-20160469.pdf