

# MARKKINAEHTOINEN PYSÄKÖINTI

## Määritelmä

Markkinaehtoisella pysäköinnillä tarkoitetaan, että pysäköinti on tavallinen yksityishyödyke, joka maksaa itse itsensä. Pysäköintipalveluiden menot katetaan pysäköintituloilla. Pysäköinti-investoinnit perustuvat taloudelliseen kannattavuuteen. Jos pysäköinti-investointi ei ole kannattava, se ei toteudu. Pysäköinti ei ole subjektiivinen oikeus kuten esimerkiksi terveydenhuolto tai lasten päivähoito. Saatavuus ja hinta vaihtelevat alueiden välillä kustannusten ja kysynnän vaihdellessa. Kysynnän vaihtelu heijastuu hintojen, ei jonottamisen, vaihteluna.

Osittain markkinaehtoisella pysäköinnillä tarkoitetaan, että periaate sisältää markkinatalouden elementtejä, mutta siihen sisältyy myös velvoitteita esimerkiksi paikkojen minimimääristä tai liittymisestä alueelliseen pysäköinti-yhtiöön. Täysin markkinaehtoisessa pysäköinnissä ei ole asemakaavassa minimimääräyksiä eikä velvoitteita liittyä alueelliseen pysäköinti-yhtiöön. Osittain markkinaehtoisia periaatteita voi käyttää tilanteissa, joissa halutaan esimerkiksi varmistaa alueellisen keskitetyn pysäköintilaitoksen toteutuminen.

## Toteutettavuus

Markkinaehtoisen pysäköinnin suunnittelussa on tarkastettu, että laaditut periaatteet ovat toteutettavissa. Tämä tarkoittaa, että periaatteet täyttävät asemakaavoituksen, maankäyttö- ja rakennuslain, kaupungin tontinluovutuksen sekä rakennuslupaprosessin lainsäädännölliset ja käytännön toteutettavuuteen liittyvät vaatimukset. Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteita on laadittu kaupungin eri hallintokuntien yhteistyönä.

Kaupunki valitsee tietyt uudet asuinalueet, joissa kokeillaan asemakaavan pysäköintipaikkamääräyksestä luopumista sekä menetelmää markkinaehtoisesta pysäköinnistä asuntotuotantoprosessissa. Kokeilun kokemusten perusteella päätetään järjestelmän kehittämistä ja mahdollisesta laajentamisesta.

Vaikka asemakaavassa ei olisi pysäköintimääräystä paikkojen lukumäärästä, paikat täytyy kuitenkin kaavassa osoittaa, jos pysäköintipaikkoja halutaan rakentaa. Kaavassa varataan LPA-tontteja pysäköintilaitoksille tai tontti- ja korttelikohtaisia paikkoja vähintään pysäköintipaikkojen laskentaohjeen minimimääräykseen saakka. Lähtökohtaisesti normittomuus koskee kaikkia asuintontteja ja kaikkia tuotantomuotoja, mutta muutkin ratkaisut ovat mahdollisia. Pysäköinnin sijoittelussa keskitetty pysäköinti on hyvä vaihtoehto, koska se täyttää paremmin kaupungin tavoitteet. Näitä ovat keskitetty pysäköinti nimeämättömillä paikoilla sekä mahdollisimman tehokas vuorottaiskäyttö, joka pienentää paikkojen kokonaismäärää. Markkinaehtoisessa pysäköinnissä myös tontti- tai korttelikohtainen pysäköinti sallitaan. Tiettyissä tilanteissa se täyttää paremmin markkinaehtoisuuden tavoitteet.

## Markkinaehtoisen pysäköinnin perusteet

Helsingin kaupunki tilasi Aalto yliopiston taloustieteen laitokselta selvityksen Markkinaehtoisen pysäköinnin perusteista. Selvityksen tavoitteena oli tuottaa taloustieteen osaamista markkinaehtoisen pysäköinnin päätöksenteon tueksi. Selvitys on Aalto yliopiston taloustieteen työryhmän näkemys, miten markkinaehtoisuus voi myönteisellä tavalla näkyä Helsingin kaupungin pysäköintijärjestelmän kehittämisessä.

Selvityksessä esitetään uusille kerrostaloalueille kahta markkinaehtoista mallia pysäköinnin järjestämiseksi. Nämä ovat hajautettu markkinaratkaisu, jossa kukin rakennuttaja päättää tonttikohteisesti,

kuinka monta pysäköintipaikkaa rakentaa sekä joustotonttiratkaisu, jossa rakennetaan keskitetty pysäköintilaitos, mikäli se osoittautuu taloudellisesti kannattavaksi. Joustotonttiratkaisussa voidaan rakentaa myös tonttikohtaisia paikkoja. Markkinaehtoisen pysäköinnin järjestämisen vaihtoehtoista kokonaan markkinaehtoiset vaihtoehdot A ja B on muodostettu Aalto yliopiston selvityksen avulla.

Taloustieteessä kysyntää ohjataan hinnoittelulla eikä käyttäjien määrää rajoiteta sen mukaan, miksi pysäköidään. Tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino, joka tuottaa sopivan korkean käyttöasteen ja käyttäjille hyvän palvelutason. Nykyinen asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä ei perustu markkinatalouteen, vaan hinnat on päätetty vuoteen 2021 saakka, eikä hinnoitteluun vaikuta kysyntä.

Kun markkinaehtoinen alueellinen pysäköintijärjestelmä on päätetty ottaa käyttöön uudella asuinalueella, kaupungin ja myös hankkeisiin ryhtyvien tulee huolehtia, että asunnon ostajat ja vuokraajat tietävät, miten alueella on mahdollista pysäköidä. Heille ei saa jäädä käsitystä, että alueelta saisi myöhemmin ilmaisen tai hinnaltaan subventoidun pysäköintipaikan.

Markkinaehtoisen pysäköinnin toimivuus edellyttää rajoittamattoman pysäköinnin poistamista kaduilta ja muilta yleisiltä alueilta sekä laadukasta pysäköinnin valvontaa. Lisäksi kaupungin tulee huolehtia, että alueelta on saatavilla tietoa pysäköinnin palvelutasosta.

## **Markkinaehtoisen pysäköinnin järjestämisen periaatteet**

### **Täysin markkinaehtoiset vaihtoehdot**

#### **Korttelikohtaiset ratkaisut sekä varaus keskitetyille pysäköintiratkaisulle (vaihtoehto A)**

Tässä vaihtoehdossa jokainen hankkeeseen ryhtyvä päättää, kuinka paljon toteuttaa pysäköintipaikkoja ja lähtökohtaisesti toteuttaa paikat korttelikohtaisesti. Hankkeeseen ryhtyvät voivat halutessaan toteuttaa paikkoja yhteistyössä, mikäli tämä on asemakaavassa mahdollistettu.

Pysäköintivaraukset sijaitsevat lähtökohtaisesti tontti- ja korttelikohtaisesti. Jos kaikki paikat eivät mahdu kortteleihin tai alueelle halutaan toteuttaa mahdollisuus lisätä pysäköintikapasiteettia myöhemmin, kaavassa voidaan osoittaa myös pysäköintitonttivarauksia.

Pysäköintitonttivaraukset toteuttaa yksityinen toimija, jos kysyntä markkinaehtoisella hinnalla on riittävän suurta. Palautteen tai markkinatutkimuksen perusteella kaupungin on mahdollista kilpailuttaa pysäköintitalolle varattu tontti. Todennäköisesti pysäköintitontti toteutuu myöhemmin mahdollisen kysynnän toteutuessa. Jos pysäköintiin varatut tontit eivät toteudu viiden vuoden kuluessa alueen valmistumisesta, ne voidaan muuttaa kaavamuutoksella muuhun käyttötarkoitukseen, esimerkiksi asumiseen tai toimitiloiksi.

Korttelikohtaiset paikat hankkeeseen ryhtyvä myy asukkaille joko pysäköintiosakkeina tai pysäköintioikeuksina. Keskitetyn pysäköintiratkaisun osalta sen omistaja päättää, millaisia pysäköintiratkaisuja myy tai vuokraa.

#### **Keskitetty kilpailutettu pysäköintiratkaisu sekä korttelikohtaiset paikat (Vaihtoehto B)**

Suunnittelualueelle sijoitetaan asemakaavassa pysäköintitonttivaraus. Alueen tontinluovutuksen yhteydessä pysäköintitontti kilpailutetaan. Kilpailutuksen voittaja ilmoittaa alueen asuintonttien hankkeeseen

ryhtyville asuintonttien tontinluovutuksen yhteydessä, mihin hintaan ja millä ehdoilla hankkeeseen ryhtyvät voivat hankkia pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksesta. Hankkeeseen ryhtyvät päättävät, hankkivatko pysäköintipaikkoja ilmoitetuilla hinnoilla ja ehdoilla keskitetystä pysäköintilaitoksesta vai rakentavatko korttelikohtaisia paikkoja. Asuintonttien tontinluovutuksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyviltä pyydetään kaksi tarjousta, joista toisessa pysäköintilaitoksen oletetaan toteutuvan. Jos paikkoja pysäköintilaitoksesta varataan riittävästi, se toteutetaan. Muussa tapauksessa alueelle toteutuu vain korttelikohtaisia paikkoja, jolloin pysäköintitonttivaraus muutetaan muuhun käyttötarkoitukseen asemakaavamuutoksella.

Sekä pysäköintiosakkeet että pysäköintioikeudet ovat mahdollisia korttelikohtaisessa- ja pysäköintilaitosvaihtoehdossa. Jos alueellinen pysäköintilaitos toteutuu, se on lähtötilanteessa tontin kilpailussa voitaneen toimijan omistuksessa. Jos toimija myy pysäköintilaitoksesta pysäköintiosakkeita, pysäköintilaitos siirtyy osakkeen omistajien omistukseen. Osakkeen omistajilla on mahdollisuus palkata pysäköintioperaattori toimintaa pyörittämään. Jos pysäköintilaitoksesta vuokrataan pysäköintioikeuksia, laitos jää sen kilpailussa voitaneen toimijan omistukseen, joka voi myös myydä laitoksen. Tässäkin tilanteessa voidaan palkata pysäköintioperaattori toimintaa pyörittämään. Jos pysäköintilaitosta halutaan esimerkiksi pysäköintikysynnän kasvaessa myöhemmin laajentaa, se edellyttää laitoksen omistajien hyväksyntää. Jos on myyty pysäköintiosakkeita, tämä edellyttää osakkeen omistajien enemmistön hyväksyntää. Pysäköintioikeuksien tapauksessa laitoksen omistaja tekee laajentamispäätöksen.

### **Osittain markkinaehtoiset vaihtoehdot**

**Kaavassa ei ole pysäköintimääräystä paikkojen lukumäärästä, mutta hankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus liittyä alueelliseen pysäköintiyhtiöön, jossa kaupungilla on määräysvalta (Vaihtoehto C)**

Tässä vaihtoehdossa voidaan toteuttaa sekä tontti- ja korttelikohtaista että keskitettyä pysäköintiä. Keskitetyn pysäköinnin toteutuminen on varmistettu siten, että hankkeeseen ryhtyvät velvoitetaan liittymään mukaan alueelliseen pysäköintiyhtiöön, jossa kaupunki on mukana, kunnes alue rakentuu valmiiksi. Hankkeeseen ryhtyvät voivat hankkia pysäköintipaikkoja alueellisesta pysäköintiyhtiöstä tai toteuttaa niitä kortteli- tai tonttikohtaisesti haluamansa lukumäärän.

- Keskitetty pysäköinti
  - Pysäköintilaitokset toteutetaan ensivaiheessa monella alueella jo käytössä olevan nykymallin mukaisena, jossa asunto-osakeyhtiöt ja mahdollisesti rakennuttajat velvoitetaan liittymään osakkeenomistajiksi kaupungin perustamaan yhtiöön.
  - Hankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa pysäköintiyhtiölle toteutettavan pysäköintipaikkamäärän. Paikkojen määrä ja rakennuskustannus määräävät hankkeeseen ryhtyvän investoinnin suuruuden
  - Jos aikaisemmassa vaiheessa toteutuneissa taloyhtiöissä on kysyntää lisäpysäköintipaikoille markkinahinnalla, kaupungin perustama yhtiö voi toteuttaa paikkoja lisää ennen koko alueen valmistumista. Taloyhtiöt tai yksityiset ihmiset voivat ilmoittaa pysäköintiyhtiölle tarpeestaan ostaa tai vuokrata paikkoja.
  - LPA-tonttien pitäminen varattuina markkinaehtoista pysäköintiä varten
    - LPA-tontit pidetään varattuna pysäköinnille viisi vuotta alueen valmistumisen jälkeen

- Alueen valmistuttua yksityinenkin toimija voi toteuttaa pysäköintilaitoksen, jos on kysyntää markkinaehtoiselle pysäköinnille
  - Määräajan umpeuduttua LPA –tontin käyttötarkoitusta voidaan muuttaa asemakaavamuutoksella
- Tontti- tai korttelikohtainen pysäköinti
    - Kaupungin ensisijainen tavoite pysäköintipolitiikan mukaisesti on keskitetty pysäköinti, mutta myös tontti- tai korttelikohtainen pysäköinti sallitaan
    - Hankkeeseen ryhtyvä voi toteuttaa pelkästään tontti- tai korttelikohtaisia paikkoja tai toteuttaa osan tai kaikki paikat alueelliseen pysäköinti-yhtiöön. Kaikki pysäköintipaikat ovat alueen pysäköinti-yhtiön hallinnassa. Paikat voivat kysynnän mukaan olla nimeämättömiä tai nimettyjä.
    - Tontti- tai korttelikohtainen pysäköinti tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä. Tämän jälkeen sen toteuttaminen on ainakin teknisesti todella vaikeaa. Keskitettyjen laitosten paikkoja voi lisätä joko kaupungin perustama pysäköinti-yhtiö tai alueen valmistumisen jälkeen yksityinen.

#### **Kaava velvoittaa autopaikkojen rakentamisen, millä varmistetaan keskitetyn pysäköintilaitoksen toteutuminen (Vaihtoehto D)**

Kaavassa on pysäköintipaikkojen minimimääräys, joka kuitenkin mahdollistaa myös markkinaehtoisesta toteutumisen. Jokainen tontti veloitetaan hankkimaan pysäköinti-yhtiöstä minimimääräyksen mukaisen paikkamäärän.

Keskitetty pysäköinti toteutetaan monella alueella jo käytössä olevan nykymallin mukaisena, jossa asunto-osakeyhtiöt ja mahdollisesti hankkeeseen ryhtyvät veloitetaan liittymään osakkeenomistajiksi kaupungin perustamaan pysäköinti-yhtiöön. Alueen valmistuttua kaupunki ja hankkeeseen ryhtyvät irrottautuvat pysäköinti-yhtiöstä, jonka osakkaiksi jäävät taloyhtiöt.

Kaupungin perustama yhtiö toteuttaa lähtökohtaisesti vain kaavamääräyksen mukaisen paikkamäärän. Kun asemakaavan minimimääräys on täytetty keskitetyssä pysäköinnissä ja hankkeeseen ryhtyvä haluaa tehdä enemmän paikkoja, loput voidaan tehdä tontille rakentamisen yhteydessä tai hankkia niitä lisää pysäköinti-yhtiöstä. Jos lisäpaikkoja hankitaan pysäköinti-yhtiöstä, tieto tarpeesta tulee ilmoittaa kyseisen pysäköintilaitoksen suunnittelun lähtötietona, jotta se voidaan huomioida laitoksen suunnittelussa.

Pysäköinti-yhtiön tehdessä uusia veloitteipaikkoja myös muiden aikisemmin toteutuneiden tonttien yksittäiset asukkaat tai taloyhtiöt voivat hankkia lisää pysäköintipaikkoja, jos niistä nykytilanteessa on pulaa. Nykymallissa pysäköinti-yhtiön osakkaina ovat vain taloyhtiöt. Jos alueen valmistuttua sinne jää toteuttamatta pysäköintitonttivarauksia, ne voi toteuttaa yksityinen toimija, mikäli kysyntä markkinahintaiselle pysäköinnille on riittävän suurta.

#### **Periaatevaihtoehtojen soveltuvuus erilaisille alueille ja tilanteisiin**

Kaikkien neljän periaatteen toteuttamisen edellytyksenä on, että alueilla ei ole vapaata, maksutonta tai aikarajoittamatonta pysäköintiä, koska tällöin markkinaehtoisuus ei toteudu. Maksullinen kadunvarsipysäköinti on paras vaihtoehto markkinaehtoisuuden toteutumiselle.

Markkinaehtoiset vaihtoehdot A ja B sopivat tiiville asuinalueille, joissa on kysyntää laadukkaille ja korkeamman hinnan pysäköintiratkaisuille. Alueelliset keskitetyt pysäköintilaitokset on kannattavinta sijoittaa tonteille, joilla ei ole vaihtoehtoista korkean hyödyn käyttöä, esimerkiksi melualueille tai kalliovarauksina. Keskitetyn pysäköintilaitoksen toteutumisen todennäköisyys kasvaa, jos alueella on muutakin pysäköintikysyntää kuin asukkaiden pysäköinti, esimerkiksi työpaikkapysäköintiä. Vaihtoehto A soveltuu parhaiten kaupungin omalla maalla toteutettaviin hankkeisiin, koska tällöin yksittäisen tontin tuotto-odotus on maltillisempi kokonaisuuteen nähden. Vaihtoehto A on kaupungin kannalta yksinkertaisin toteuttaa.

Vaihtoehto B soveltuu kohteisiin, joissa keskitetyt laitokset tuottavat selkeästi lisäarvoa niin alueen toimivuudelle kuin toteutukselle. Esimerkiksi vaihtoehto soveltuu kohteeseen, jossa on huonot rakentamisolosuhteet kellari- ja kannenalaisille paikoille.

Vaihtoehdossa C keskitetty alueellinen pysäköintilaitos toteutuu todennäköisemmin kuin täysin markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa, koska kaupunki varmistaa sen rakentumisen ja irrottautuu laitoksesta vasta koko alueen valmistuttua. Pysäköintitarjonta on esimerkiksi laadultaan ja hinnaltaan monipuolisempaa kuin täysin markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa. Reagointi pysäköintikysynnän vaihteluihin onnistuu sekä vaihtoehdoissa C että D paremmin kuin täysin markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa, koska alueen toteutuessa vaiheittain myös alueellinen pysäköintilaitos toteutuu vaiheittain. Siten siihen voivat liittyä mukaan myös aikaisempien toteutusvaiheiden hankkeet.

Vaihtoehto D:ssä on minimimääräys pysäköintipaikkojen lukumäärästä, jotta alueellinen keskitetty pysäköintilaitos saadaan toteutettua. Vaihtoehdon D markkinoinnissa on tärkeää korostaa, että siinä oleva pysäköintimääräys ei perustu tilastotietoihin alueen auton omistuksesta.

Täysin markkinaehtoiset vaihtoehdot sopivat parhaiten kantakaupunkimaisille alueille, joissa maankäyttö perustuu pääosin autoriippumattomaan liikkumiseen ja osittain markkinaehtoiset vaihtoehdot esikaupunkimaisille alueille, joissa pysäköinnin markkinat ovat vaillinaiset johtuen olemassa olevista pysäköintiratkaisuista.