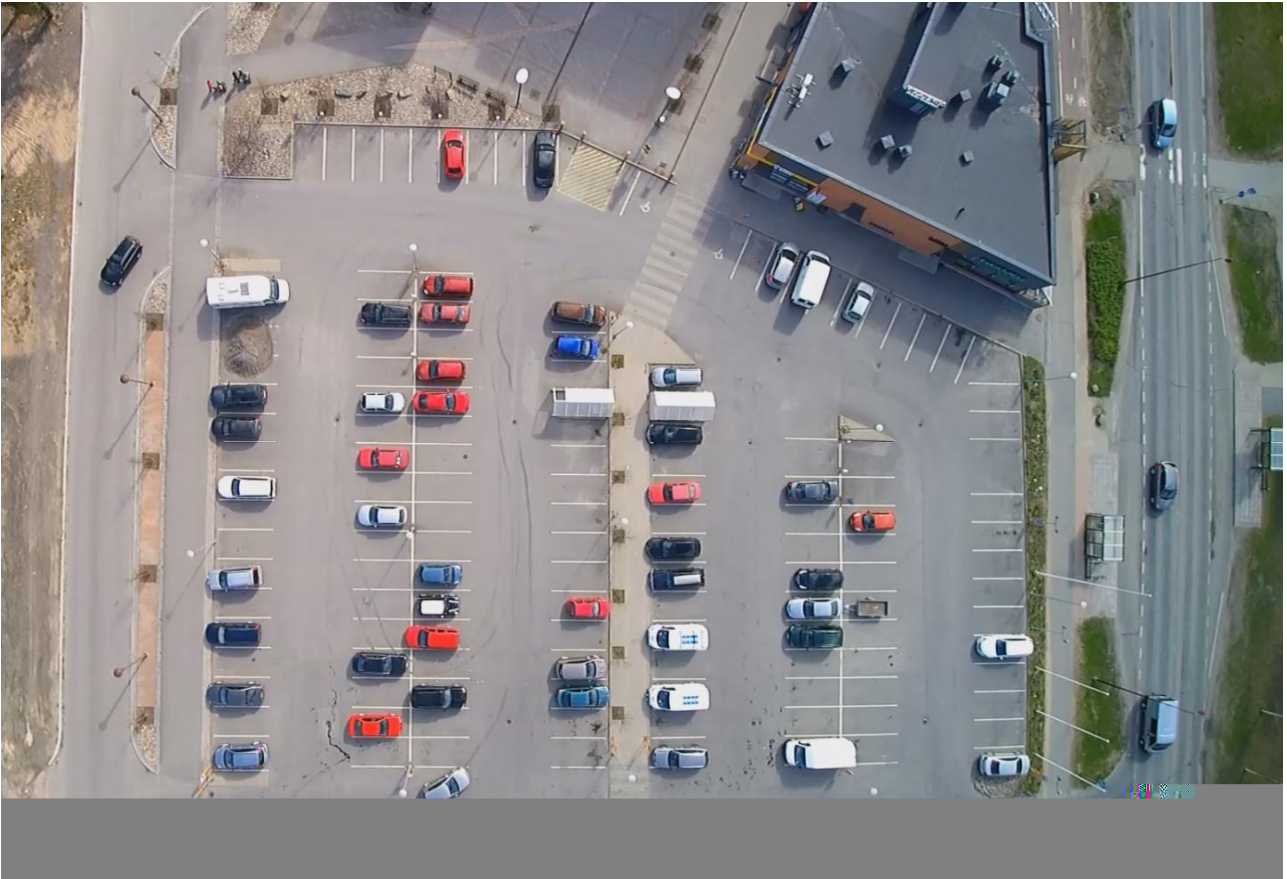


Pysäköintiselvitys

Kempeleen keskustan kaavarunko



Jani Karjalainen
Santeri Haavisto

26.10.2017

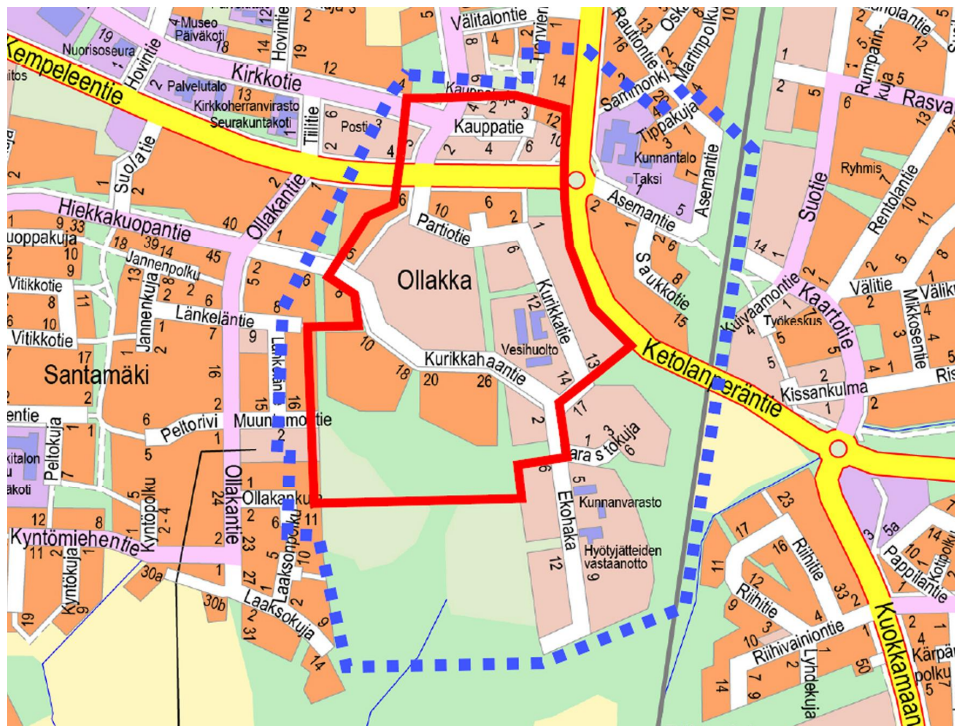
SISÄLTÖ

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 2 | PYSÄKÖINTISELVITYS | 4 |
| 2.1 | Toteutustapa ja –ajankohta..... | 4 |
| 2.2 | Selvitysalueen rajaus ja ominaisuudet | 5 |
| 2.3 | Laskentatulokset | 5 |
| 3 | PYSÄKÖINTINORMIT | 6 |
| 3.1 | Suositus autopaikkanormiksi kaavarunkoalueelle..... | 7 |
| 3.2 | Autopaikkanormin joustomahdollisuudet | 7 |
| 3.3 | Pyöräpaikkanormi | 8 |

Liite 1. Pysäköintilaskennan tulokset tonteittain.

1 Lähtökohdat

Kempeleen kunta on käynnistänyt keväällä 2016 kaavarungon laatimisen Ollakan alueelle. Kaavarunko on luonteeltaan yleispiirteinen maankäyttöä ohjaava suunnitelma, jonka tarkoituksena on ohjata alueen asemakaavoitusta. Kaavarungon tavoitteena on selvittää keskustan rajausta sekä tuoda esille kunnan tavoitella keskustan kehittämiseksi. Suunnittelualue on yksi Kempeleen kunnan strategisista kehittämiskohteista. Kunnan tavoitteena on laajentaa nykyistä liikekeskustaa Kempeleentien eteläpuolelle ja muodostaa Ollakan alueesta vetovoimainen liike- ja asutuskeskittymä.



Kuva 1. Kaavarungon suunnittelualue esitetty punaisella viivalla ja tarkastelualue sinisellä katkoviivalla

Kaavarunkoalueen lähtöaineistoksi ja eräksi mitoitustapojen pohjaksi on laadittu pysäköintiselvitys Kempeleen kuntakeskuksen alueella viime vuosina toteutetuista vastaavatyypisistä kohteista. Pysäköintiselvityksessä lasketaan kaikki alueella käytävissä olevat autojen pysäköintiruudut (yleiset, kadunvarsi ja kiinteistökohtaiset) ja lasketaan kahdella eri maastokäytikerralla arkipäivän käytössä olevat pysäköintiruudut sekä mahdollisesti luvattomille paikoille pysäköidyt ajoneuvot. Pysäköintiselvityksen tarkoituksena on määrittellä uudelle kaava-alueelle sopiva autopaikkanormi. Pyöräpysäköintipaikkojen ja pysäköityjen pyörien laskenta ei sisällynyt tehtävään.

2 Pysäköintiselvitys

2.1 Toteutustapa ja -ajankohta

Autojen pysäköintiselvitys tehtiin maastokäynneillä ja vapaiden paikkojen laskennassa hyödynnettiin kopterikuvausta. Varsinkin isohkojen kauppaliikkeiden pysäköintialueiden laskennassa ilmakuvauksesta oli hyötyä ajansäästö- ja resurssimielessä. Ilmakuvauksen jälkeen pysäköintiruutujen ja pysäköityjen autojen määrät laskettiin kuvatusta aineistosta.

Laskenta-ajankohdat ajoitettiin siten, ettei kalenterissa ole juhlapyhiä, lomakausia tai muita normaalia poikkeavia tapahtumia. Laskentaan soveltuvat päivät ovat ma-to. Päiväajan laskenta ajoittuu klo 9.30-13.00 väliselle ajalle ja yöajan laskenta klo 22.30-00.30 väliselle ajalle.

Laskennat tehtiin tammikuussa 2017 ja ne toistettiin toukokuussa 2017, kun pyöräilykausi on alkanut todennäköisesti vaikuttaa arkiliikkumisen kulkumuotojakaumaan.

2.2 Selvitysalueen rajaus ja ominaisuudet

Autojen pysäköintiselvitys tehtiin suhteellisen suppealle, mutta rakennuskannaltaan mahdollisimman hyvin kaavarunkoaluetta vastaavalle alueelle Kempeleen keskustassa. Alueella sijaitsee päivittäistavara-kauppoja, erikoisliikkeitä, ravintola, toimistoja sekä rivi- ja kerrostalo-asutusta. Asuinkerrostaloasumiselle on Kempeleessä käytetty mitoitusnormia 1ap/85 as-m2 ja vanhemmissa kohteissa myös 1ap/as + 4-5vp. Toimi- ja liiketiloille on käytetty tapauskohtaista autopaikkannormia. Alueen pysäköintiratkaisut ovat maanpäällisiä yhtä osittain rakenteilla olevaa kerrostalokohdetta lukuun ottamatta. Selvitysalueella asuu yhteensä 726 asukasta. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2015 Kempeleen asutokunnista 20 % asui vuokrasunnoissa. Pysäköintiselvityksen aluerajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 2. Autojen pysäköintiselvitykseen sisältyvät kohteet katkoviivoitetun alueen sisällä.

2.3 Laskentatulokset

Laskenta-alueella on asuntojen autopysäköintipaikkoja 429 kpl, joista pysäköintikellarissa 71 kpl. Asuntojen ja samassa kiinteistöissä olevien työpaikkojen pysäköintipaikkoja on 73 kpl. Yritysten käytössä on 75 pysäköintipaikkaa, kadunvarsilla yhteensä 44 pysäköintipaikkaa ja kauppa- ja liikkeen pihalla yhteensä 187 pysäköintipaikkaa. Yhteensä alueella on 808 pysäköintipaikkaa. Asuntorakennusten pysäköintipaikkojen keskimääräinen käyttöaste yöaikana on luokkaa 2/3 täynnä sekä keväällä että talvella. Päiväaikaanakin pysäköintipaikkojen käyttöaste on yli 40 %. Kadunvarsipaikoitus on tasaisessa käytössä vuorokauden ympäri – samoin kuin sellaisten asuntorakennusten, joissa on samassa kiinteistössä myös työpaikkoja.

Taulukko 1. Alueella olevien autojen pysäköintipaikkojen käyttöasteet tammi- ja toukokuun päivä- ja yöaikaan keskimäärin kohdetyypeittäin.

| Kohdetyyppi | Tammikuu yö | Tammikuu päivä | Toukokuu yö | Toukokuu päivä |
|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| asunto | 67 % | 45 % | 65 % | 42 % |
| asunto rakenteellinen pys. | 42 % | 58 % | 41 % | 44 % |
| asunto/työpaikka | 36 % | 36 % | 32 % | 27 % |
| kadunvarsi | 36 % | 27 % | 45 % | 23 % |
| kauppaliike | 4 % | 33 % | 6 % | 39 % |
| työpaikka | 7 % | 69 % | 5 % | 53 % |
| Kaikki yhteensä | 40 % | 44 % | 39 % | 40 % |

Työpaikkojen pysäköintipaikkojen vuorokauden käyttöastevaihtelu on hyvin tyypillinen, joskin päiväaikana yllättävän vajaakäyttöinen. Päivittäistavarakauppojen pysäköintialueet ovat seudulle tyypillisesti ylimitoitettuja, jossa normaalipäivän käyttöaste jää 30-40 %:iin. Iltapäivän aikana käyttöaste voi hetkellisesti nousta tätä hieman suuremmaksi. Yöaikaan kauppaliikkeiden ja työpaikkojen pysäköintialueet ovat lähes tyhjiä. Kempeleen keskustassa on yksi asuntokohde, jossa on myös maanalainen pysäköintiratkaisu. Käyttöasteesta käy hyvin ilmi, että tontilla oleva toinen kerrostalo on vielä rakenteilla eli pysäköintitilat ovat toistaiseksi vielä öisin vajaakäytöllä. Päiväajan käyttöastetta kohteessa nostaa rakennusmiesten pysäköinti.

Tarkemmat tontikohtaiset tulokset on esitetty liitteessä 1. Tarkemmassa tarkastelussa huomataan, että kerrosalaan sidottu autopaikkanormi vastaa käyttöasteeltaan todellista tarvetta paremmin kuin asuntomäärään sidottu autopaikkanormi. Toisaalta täytyy huomioida, että tiukimmin mitoitettulla alueella (Tienvierin kerrostalot) on myös kadunvarren LPA-alueita, joiden käyttöasteet ovat yö- ja päiväaikaan liki samaa luokkaa viereisillä tonteilla olevien pysäköintialueiden kanssa. LPA-alueet ovat kaavassa merkittynä kerrostalotonteille. Väljemmin mitoitetuilla alueilla ei kadunvarsipaikkoja ole.

3 Pysäköintinormit

Autopaikkanormi on miniminormi, jonka perusteella velvoitepaikkoja tulee kohteeseen vähintään toteuttaa. Autopaikkanormi on kaavoituksessa aina mitoituksellinen lähtökohta. Maankäyttö- ja rakennuslain §156 mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

Velvoiteautopaikkojen järjestäminen on kiinteistöjen omistajien velvollisuus. Kunnan tehtävänä on mitoittaa velvoitepaikkojen määrä asemakaavalla. Kunnan tehtävänä on luoda kestävä kehityksen periaatteen mukaisia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja, jotka vähentävät energiankulutusta ja lisäävät turvallisuutta, viihtyisyyttä ja elinvoimaisuutta. Keskustojen kehittäminen on avainasemassa haettaessa sellaista yhdyskunta- ja palvelurakennetta, joka tarjoaisi tavoitettavat ja toimivat palvelut ja samalla minimoisi yleistä liikkumistarvetta.

Kempeleen kunta edellyttää lisäksi toteuttamaan riittävän laadukkaita pyöräpysäköintipaikkoja kiinteistöjen tonteille.

3.1 Suositus autopaikkanormiksi kaavarunkoalueelle

Pysäköintilaskentojen ja alueella voimassa olevien kaavamääräysten perusteella Ollakan kaavarunkoalueella käytetään autopaikkanormina:

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| · kerrostaloissa | 1ap/80 as-m ² |
| · rivitaloissa | 1ap/65 as-m ² |
| · palveluasuminen | 1ap/150 as-m ² |
| · tehostettu palveluasuminen | 1ap/300 k-m ² |
| · liiketiloissa | 1ap/50 k-m ² |
| · toimitiloissa | 1ap/75 k-m ² |

Lyhenteiden selityksiä:

- as-m² = asuntorakennuksen kerrosala, johon ei sisälly T-ala
- k-m² = rakennuksen kerrosala, johon sisältyy T-ala

3.2 Autopaikkanormin joustomahdollisuudet

Velvoitepaikkojen mitoituksen lähtökohdana on aina kunnan määrittelemä autopaikkanormi. Toteutettavan kohteen autopaikkanormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan kuitenkin tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja (ks. alla). Autopaikkoja tulee toteuttaa (tapauskohtaisten joustojen maksimiyhteisvaikutus) tontilla tai korttelissa vähintään 80 % perusnormista.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet asuinkerrostalorakentamisessa (maksimi-%):

- | | |
|---|-------|
| - Vuokratalokohde | -10 % |
| - Laadukas pyöräpysäköinti >75 % paikoista (paikkojen tulee sijaita esteettömässä, lukittavassa ja katetussa tilassa), ks. luku 3.3 | -10 % |
| - Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; 10pp korvaa 1ap (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä, lukittavassa ja katetussa tilassa) | -10 % |
| - Keskitetty P-laitos/halli/alue (vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä): | |
| - Nimikoimattomuus <i>tai</i> | -10 % |
| - Vuorottaispysäköinti | -20 % |
| - Yhteiskäyttöautot, 1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap | -10 % |

Joustomahdollisuudet koskevat lähinnä asuntokerrostalorakentamista, mutta pysäköintipaikkojen nimikoimattomuus tai vuorottaiskäyttö soveltuvat erinomaisesti hybridikorttelien autopaikkamitoituksen lähtökohdaksi, jossa asukkaat voivat jakaa autopaikkansa samassa kiinteistössä tai korttelissa sijaitsevan työpaikan kanssa. Asukkaalla on yleensä pääasiallinen tarve pysäköidä ilta- ja yöaikaan, kun taas työpaikalla tarve on päiväsaikaan. Myös liikerakennusten kanssa on mahdollista sopia pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytöstä. Pysäköintipaikkojen nimikoimattomuudesta tulee esittää asemakaavoitusvaiheessa laskelmat ja arvio siitä, kuinka

iso osa käytössä olevista pysäköintipaikoista on tarkoitus toteuttaa nimikoimattomana tai vuorottaispysäköintiin soveltuvana.

Velvoiteautopaikkojen määrästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti (yhteensä kuitenkin enintään 10 %), jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää kokonaismäärästä. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava.

3.3 Suositus pyöräpaikkanormiksi kaavarunkoalueella

Useissa Suomen kaupungeissa ja kunnissa on alettu määrittämään uusien kaavojen yhteydessä velvoitetta myös pyöräpysäköinnin laadukkaaksi järjestämiseksi. Myös Kempeleen kunta haluaa varmistaa rakennuskohteiden käyttäjystävällisyyden kestävien kulkumuotojen osuuden lisäämiseksi. Tämä tarkoittaa riittävän paikkamäärän varmistamisen lisäksi myös sopivan laatutason määrittämistä, jossa polkupyörien varastointi, käytön sujuvuus ja varkausturvallisuus on huomioitu kalustuksessa, varustuksessa ja tilankäytössä sekä esteettömyydessä. Pyöräpysäköinti ei sisällynyt maastolaskentaan, mutta muiden Suomen kaupunkien ja kuntien käytössä olevien käytäntöjen pohjalta voidaan määrittää myös Kempeleen kunnan kiinteistöjen pyöräpysäköintipolitiikka.

Kempeleen keskustan kaavarunkoalueella esitetään käytettäväksi pyöräpaikkanormina:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • kerrostaloissa | 1pp/40 as-m2 |
| • rivitaloissa | 1pp/40 as-m2 |
| • palveluasumisessa | 1pp/50 as-m2 |
| • tehostettu palveluasuminen | 1pp/4ty |
| • toimi- ja liiketiloissa | 1pp/100 k-m2 |

Lyhenteiden selityksiä:

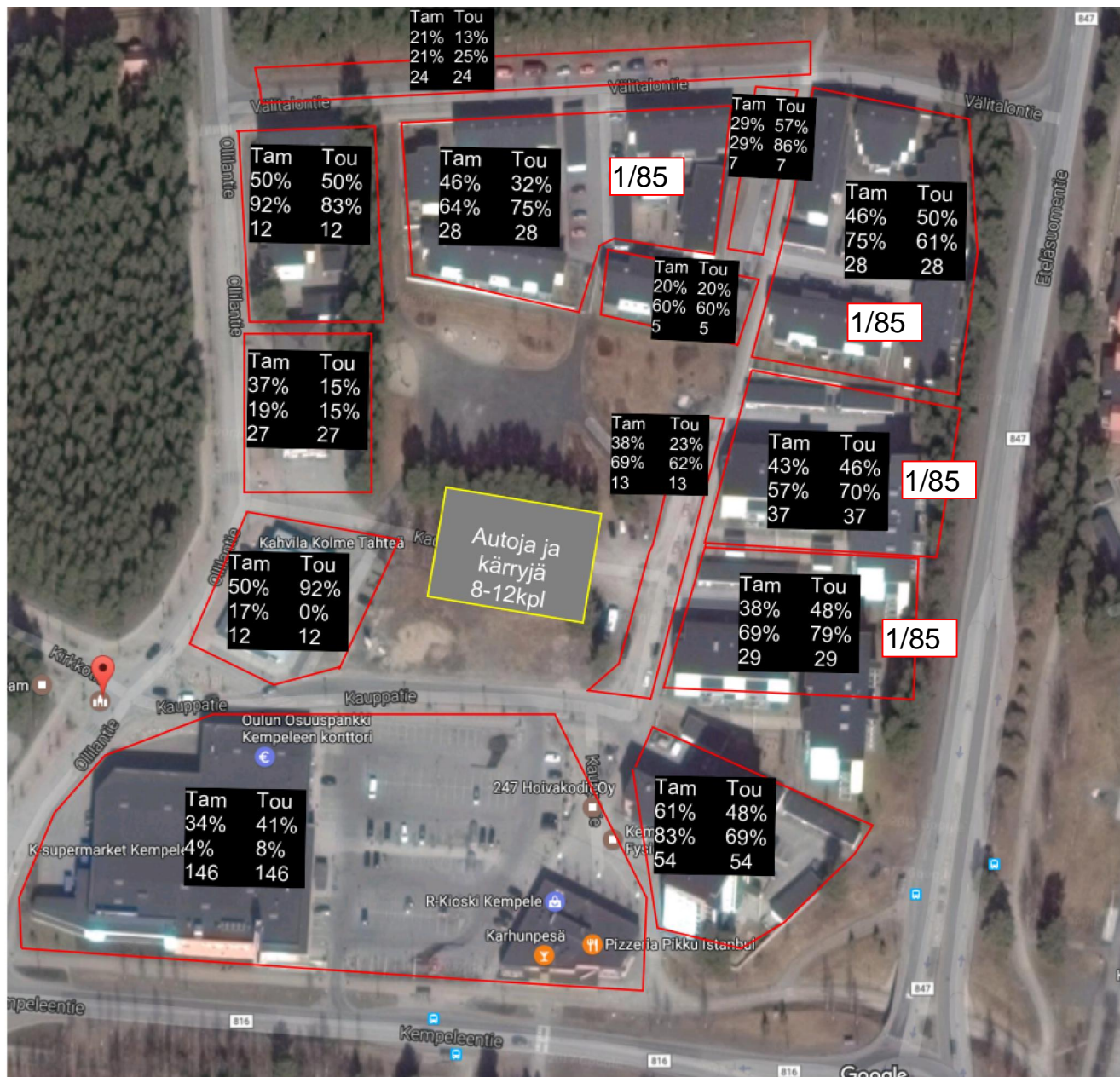
- as-m2 = asuntorakennuksen kerrosala, johon ei sisälly T-ala
- k-m2 = rakennuksen kerrosala, johon sisältyy T-ala
- ty = työntekijä

Pyöräpysäköinnin toteuttamisen laatuvaatimukset kiinteistöissä:

- Asuinkerrostalokohteissa >50 % telineistä tulee olla vähintään esteettömissä, lukittavissa katetuissa tiloissa tai runkolukittavissa. Muut paikat runkolukittavilla telineillä.
- Toimisto-, palvelu- ja liiketilakohteissa >30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun ja esteettömään tilaan, jossa runkolukittavat telineet

Kempeleen keskustan pysäköintilaskennat

Liite 1.



Laskenta-ajat

- 1) 11-12.1.2017 (Tam)
- 2) 30-31.5.2017 (Tou)

Päivälaskennat klo. 9:30-12:00

Yöläskennat klo. 22:30-00:30

Merkintöjen selitykset

38% = Käyttöaste päivällä

69% = Käyttöaste yöllä

29 = Kapasiteetti

1/85 = käytetty autopaikkanormi

