

**SITOWISE**

# Pihlajiston pysäköintiselvitys

30.6.2023

# Johdanto

Tässä työssä on ollut tarkoituksena saada käsitys Pihlajiston alueen pysäköinnin nykytilasta ja pohtia suunnitteluperiaatteiden laadinnan yhteydessä, onko alueen pysäköintiä mahdollisuus kehittää ja onko täydennysrakentamiseen mahdollisuuksia pysäköinnin järjestämisen näkökulmasta. Alueen julkisen liikenteen kulkuyhteydet paranevat Raide-Jokerin myötä ja oletuksena on, että pysäköintipaikkoja ei tarvita yhtä paljon kuin nykyisin. Raide-Jokerin pysäkki sijoittuu Maaherrantielle Salpausseläntien sillan yhteyteen ja koko tarkastelualueelta pysäkille on alle 500 m matka linnuntietä. Helsingin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaan esikaupunkialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>, kun etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkille on alle 600 m.

Alueen alkuperäinen asemakaava on vuodelta 1970. Silloinen autopaikkanormi on ollut 1 / 70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin 1 autopaikka / asunto. Autopaikkojen rakentamiselle on voinut hakea lykkäystä ja rakentaa niitä lisää tarpeen mukaan. Vuonna 1996 alueelle on laadittu uusi koko tarkastelualueen kattava asemakaava, jossa silloista pysäköintitilannetta on tutkittu ja selvennetty. Tässä nyt voimassa olevassa asemakaavassa koko alueelle on asetettu autopaikkanormiksi asunto-osakeyhtiöille 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> ja vuokra-asuntoyhtiöille 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava perustuu siihen, että pysäköinti on sijoittunut pääosin LPA-alueille. Kullekin LPA-alueelle sijoittuu usean tontin autopaikkoja.

Tässä työssä täydennysrakentamista ja nykyisen rakennuskannan pysäköinnin järjestämistä uudelleen on tutkittu esimerkinomaisesti Salpausseläntien varrelle sijoittuvilla tonteilla.

# Nykytila

Pihlajiston pysäköintiselvitys

## Sisältö

- Pysäköinnin nykytila
- Kadunvarsipysäköinti ja pysäköinnin rajoitukset
- Pysäköinnin käyttöasteet
- Pysäköintipaikat tonteilla
- Nykyiset pysäköintinormit

# Pysäköinnin nykytila

Pihlajiston pysäköinnin nykytilan kuvausta varten selvitettiin kadunvarsien pysäköinnin rajoitukset kaupungin liikenteenohjaussuunnitelmista. Pysäköinti kadun varsilla on ilmaista ja pääosin myös aikarajoittamatonta. Liiketilojen kohdalla on aikarajoitettuja 60 min ja 4 h pysäköintipaikkoja.

Pysäköintipaikkojen käyttöasteet päivällä laskettiin syyskuussa 2022 toteutetuista dronekuvauksista (nähtävillä <https://kunta3d.com/>) ja illan käyttöasteet käsinlaskentana joulukuussa 2022. Kadunvarsien aikarajoittamattomat pysäköintipaikat oli pääosin lähes täynnä sekä päivän että illan laskennoissa. Vapaita autopaikkoja kuitenkin myös löytyi. Tonttien pysäköintipaikkojen käyttöaste oli päivällä pääosin alle 50 %. Illan laskennoissa tonttien pysäköintipaikat olivat lähes täynnä.

Asuintonttien omistamien tai vuokraamien pysäköintipaikkojen toteutuneet määrät ja niiden sijainnit saatiin Helsingin kaupungilta rakennuslupa-aineistosta kerättynä taulukkoaineistona. Pysäköintipaikkojen määrät ja niiden sijoittuminen tarkistettiin rasitesopimuksista ja varmistettiin taloyhtiöiltä. Verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin paikat olivat pääosin toteutuneet.

# Kadunvarren pysäköintipaikat ja pysäköinnin rajoitukset



# Pysäköintipaikkojen käyttöasteet - Päivä



Laskenta perustuen  
dronekuvauksiin ti 27. ja  
ke 28.9.2022 klo 9.15-  
15.15

# Pysäköintipaikkojen käyttöasteet - Ilta



Laskenta käsinlaskentana  
ke 7.12.2022 klo 21-23

# Pysäköintipaikkojen käyttöasteet taulukoituna

| Pysäköintipaikan sijainti                | Kokonaispaikkamäärä | Varatut paikat (päivä) | Käyttöaste (päivä) | Varatut paikat (ilta) | Käyttöaste (ilta) |
|------------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Kadunvarsipysäköinti                     | 130                 | 95                     | 73 %               | 94                    | 73 %              |
| Pysäköintialueet tonteilla               | 1218                | 443                    | 36 %               | -                     | 80 %              |
| <b>Yht.</b>                              | <b>1348</b>         | <b>981</b>             | <b>75 %</b>        |                       | <b>77 %</b>       |
| Pysäköintialueet eriteltyinä tonteittain | Paikkamäärä         | Varatut paikat (päivä) | Käyttöaste (päivä) | Varatut paikat (ilta) | Käyttöaste (ilta) |
| 38301/8                                  | 24                  | 16                     | 67 %               | -                     | 80 %              |
| 38302/3                                  | 231                 | 86                     | 37 %               | -                     | 80 %              |
| 38305/2                                  | 168                 | 41                     | 24 %               | -                     | 80 %              |
| 38305/4                                  | 95                  | 14                     | 15 %               | -                     | 80 %              |
| 38308/3                                  | 66                  | 20                     | 30 %               | -                     | 80 %              |
| 38310/3                                  | 117                 | 20 (ylin kerros)       | 33 %               | -                     | 80 %              |
| 38313/6                                  | 40                  | 9                      | 23 %               | -                     | 80 %              |
| 38314/2                                  | 68                  | 32 (ylin kerros)       | 47 %               | -                     | 80 %              |
| 38316/2                                  | 99                  | 34                     | 34 %               | -                     | 80 %              |
| 38316/3                                  | 90                  | 35                     | 39 %               | -                     | 80 %              |
| Pysäköinti tonteilla                     | 162                 | 71                     | 44 %               | -                     | 80 %              |
| Muut pysäköintialueet                    | 58                  | 32                     | 55 %               | -                     | 80 %              |
| <b>Yht.</b>                              | <b>1218</b>         | <b>443</b>             | <b>36 %</b>        | <b>-</b>              | <b>80 %</b>       |

Illan käyttöaste tonteilla silmämääräisenä arviona, käsinlaskennat tehtiin vain julkisella katualueella.



# Asuintonttien pysäköintipaikkojen sijoittuminen erillisille pysäköintialueille (LPA), tonteille tai kadun varteen



# Pysäköintialueet ja paikkamäärät

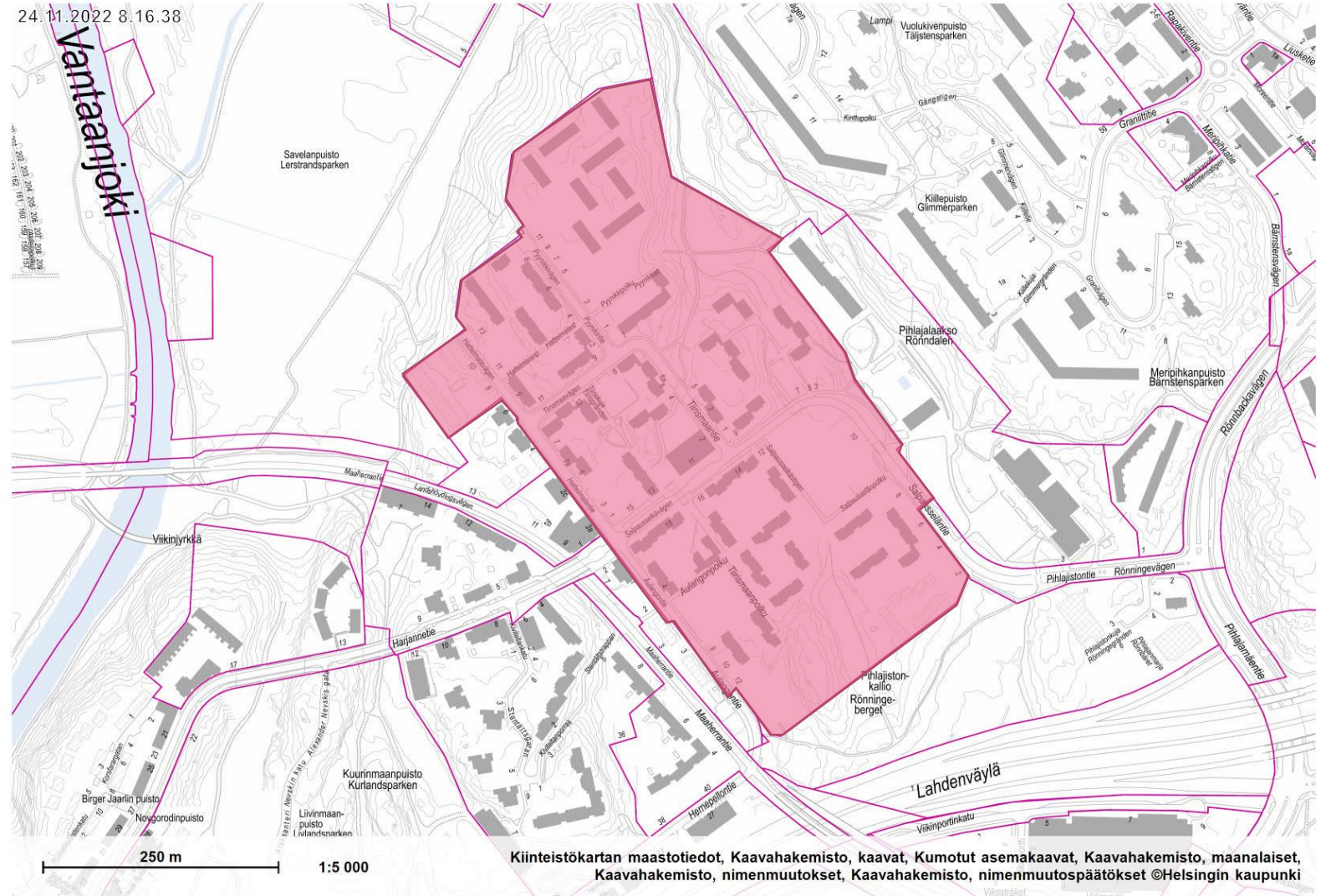
| Pysäköintitapa                   | Paikkamäärä | Osuus kokonaispaikkamäärästä |
|----------------------------------|-------------|------------------------------|
| Kadunvarsipysäköinti             | 130         | 10 %                         |
| Pysäköintialueet (kokonaismäärä) | 1218        | 90 %                         |
| <b>Yht.</b>                      | <b>1347</b> | <b>100 %</b>                 |
| Pysäköintialueet eriteltyinä     | Paikkamäärä | Osuus kokonaispaikkamäärästä |
| 38302/3                          | 231         | 17 %                         |
| 38301/8                          | 24          | 2 %                          |
| 38305/2                          | 168         | 12 %                         |
| 38305/4                          | 95          | 7 %                          |
| 38308/3                          | 66          | 5 %                          |
| 38310/3                          | 117         | 9 %                          |
| 38313/6                          | 40          | 3 %                          |
| 38314/2                          | 68          | 5 %                          |
| 38316/2                          | 99          | 7 %                          |
| 38316/3                          | 90          | 7 %                          |
| Pysäköinti tontilla              | 162         | 12 %                         |
| Muut pysäköintialueet            | 58          | 4 %                          |
| <b>Yht.</b>                      | <b>1218</b> | <b>90 %</b>                  |

# Nykyiset pysäköintinormit 1/4

## Asemakaava 10436 (vuodelta 1996)

### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunto-osakeyhtiöt 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>
- Vuokrakiinteistöt 1 ap/125 k-m<sup>2</sup>
- Asuinpienitalot 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>
- Julkiset lähipalvelutilat 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Myymälätilat 1ap/50 k-m<sup>2</sup>
- Toimistotilat 1ap/60 k-m<sup>2</sup>

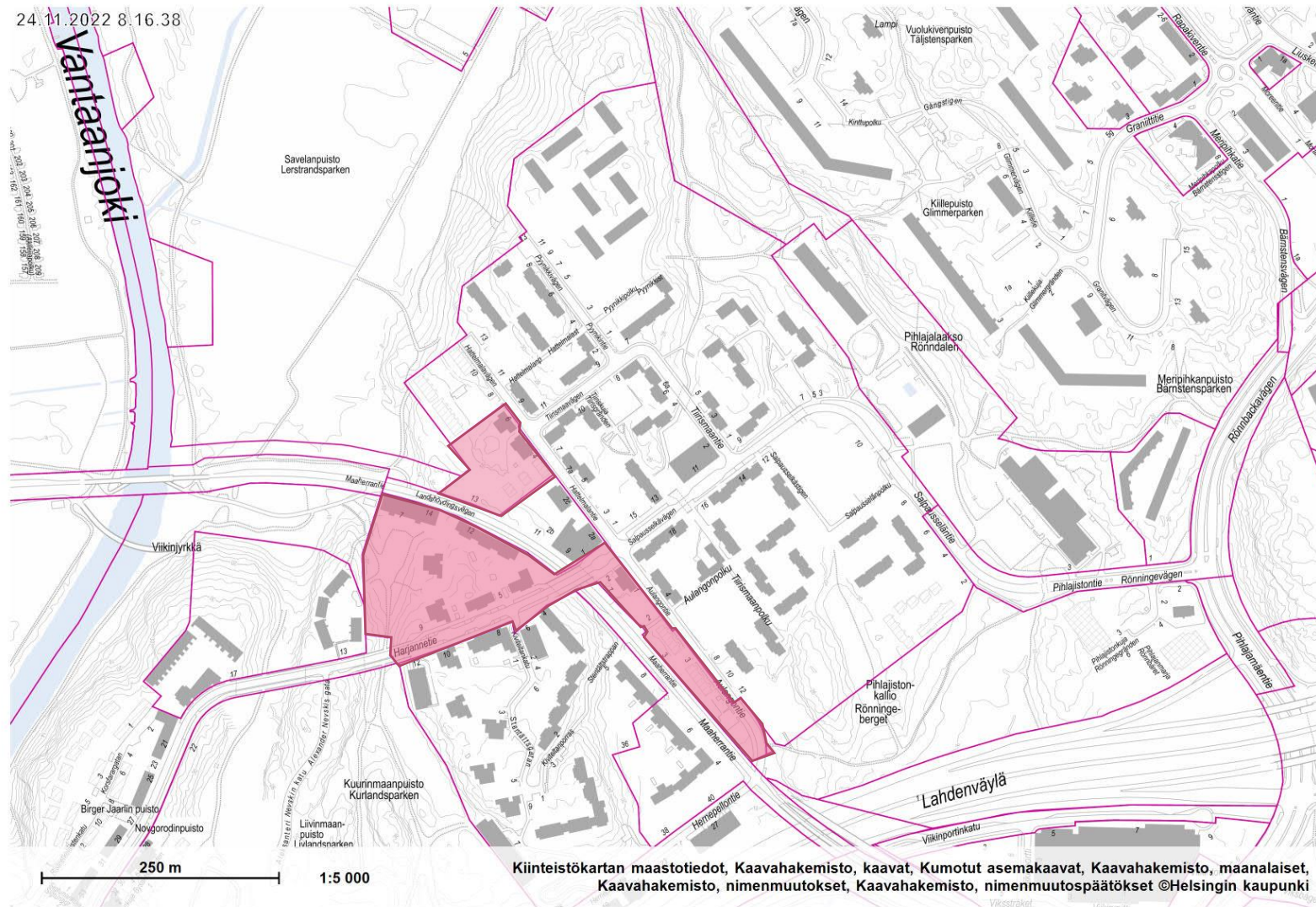


# Nykyiset pysäköintinormit 2/4

## Asemakaava 10330 (vuodelta 1997)

### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asuinkerrostalot 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- Asuinpientalot 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>
- YL-korttelialueilla 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Myymälätilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
- Toimistotilat 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>
- Teollisuushalli 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Varastotilat 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>



# Nykyiset pysäköintinormit 3/4

## Asemakaava 12488 (vuodelta 2019)

### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat ja toimistot 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>
- Asuinkerrostalot 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>
- Erityisasumisen autopaikat  
tapauskohtaisesti erillisen selvityksen  
pohjalta
- Asukkaiden vieraspysäköinti 1 ap/100  
k-m<sup>2</sup>

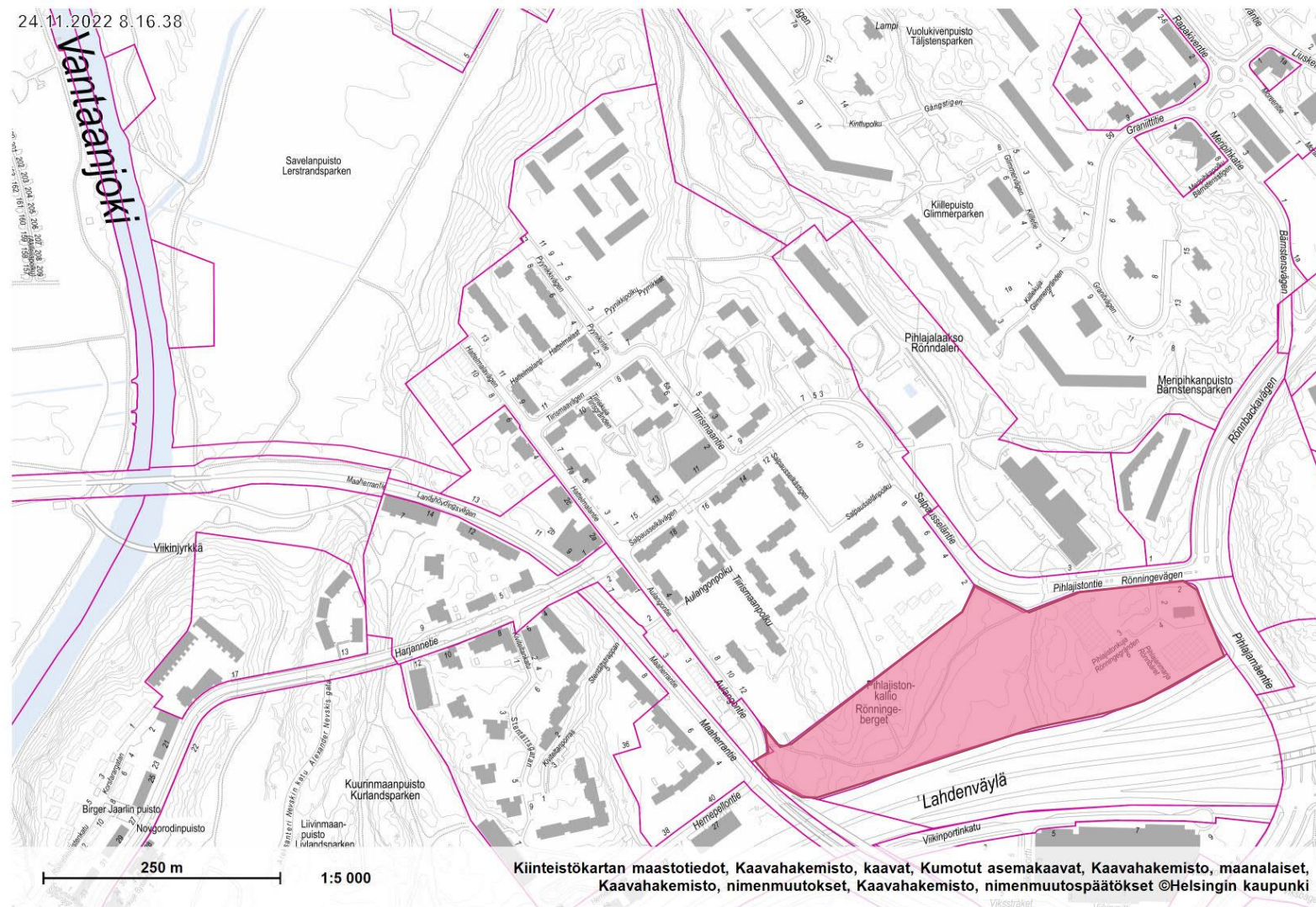


# Nykyiset pysäköintinormit 4/4

Asemakaava 11243 (vuodelta 2004)

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- KTYO-korttelialueella 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- LH-korttelialueella 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>



# Täydennysrakentamisen mahdollisuudet pysäköinnin kannalta kortteleissa 38301, 38302 ja 38303

Pihlajiston pysäköintiselvitys

- Täydennysrakentamisen lähtökohtia pysäköinnin kannalta
- Korttelien 38301, 38302 ja 38303 pysäköinnin nykytila
- Täydennysrakentamisen skenaariot
- Pysäköintilaitosten toteutettavuus
- Pysäköintiskenaarioiden kustannustarkastelu

# Täydennysrakentamisen lähtökohtia pysäköinnin kannalta

Täydennysrakentamista sekä nykyisten autopaikkojen järjestämistä täydennysrakentamistilanteessa on tutkittu esimerkinomaisesti kortteleihin 38301 ja 38302. Täydennysrakentamisen skenaariot ovat kaupungin kaavoittajan luonnosten mukaisia.

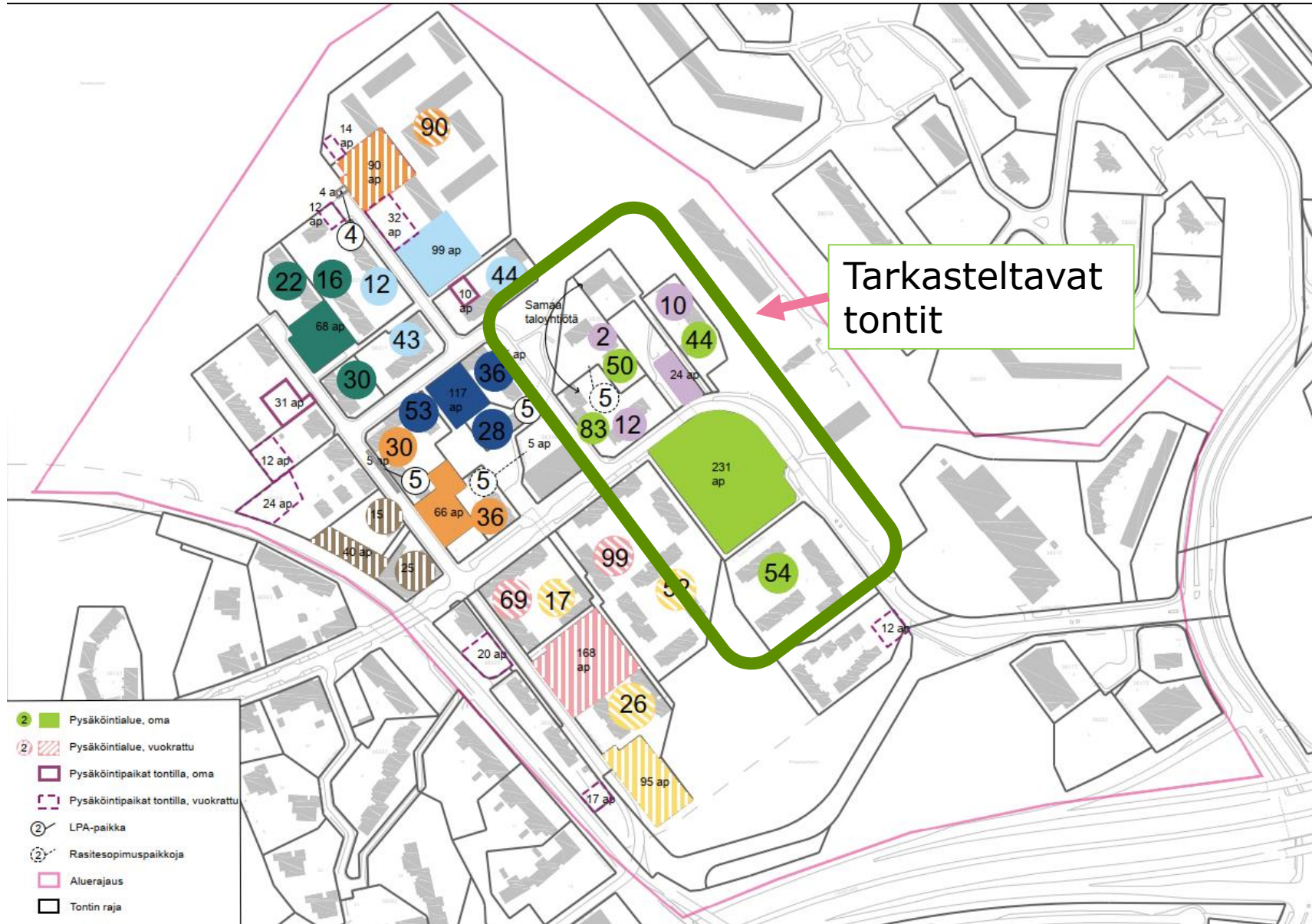
Eri skenaarioissa täydennysrakentamisen tarvitsema pysäköinti toteutettaisiin samalla tontilla rakentamisen kanssa. Nykyisten taloyhtiöiden autopaikat sijoitettaisiin täydennysrakentamisen yhteydessä rakennettavaan pysäköintilaitokseen kortteliin 38302.

Täydennysrakentamisen pysäköintinormina on käytetty asunnoille vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> (*esikaupunkialue: Etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkillä alle 600 m, Helsingin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohje*)

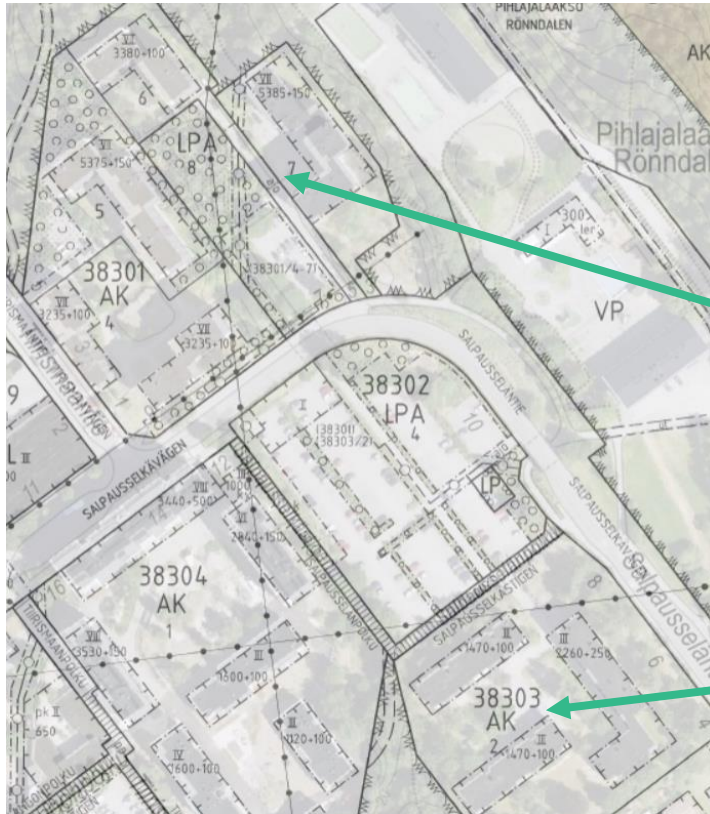
Nykyisten tonttien asemakaavoja muutetaan täydennysrakentamisen kaavoituksen yhteydessä, jolloin myös niiden osalta autopaikkavaatimus päivittyy nykyisen normin mukaiseksi (1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> -> 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>). Nyt tutkituissa skenaarioissa nykyisille taloyhtiöille on kuitenkin osoitettu lähes saman verran autopaikkoja kuin niitä on tälläkin hetkellä. Tällä tavoin täydennysrakentaminen toteutuminen voi olla hieman todennäköisempää, kun osakkaiden ei tarvitse luopua autopaikoistaan. Samalla paikkojen "ylijäämä" mahdollistaa myöhemmän lisärakentamisen tai korottamisen nykyisillä tonteilla, jolloin osa nykyisten asukkaiden paikoista voidaan siinä vaiheessa siirtää uusille asukkaille.



# Pysäköinnin nykytila – Korttelit 38301, 38302, 38303



# Pysäköinnin nykytila – Korttelit 38301 ja 38303



| Nykyisen rakennuskannan autopaikat |                                |                                                                        |                                                      |                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | Toteutetut nykyiset autopaikat | Nykyisen kaavan vaatima minimi autopaikka-määrä (normi 1 ap /110 k-m2) | Teoreettinen autopaikkamäärä normilla 1 ap /130 k-m2 | Nykyisten toteutettujen autopaikkojen ja teoreettisen autopaikka-määrän erotus |
| <b>38301</b>                       |                                |                                                                        |                                                      |                                                                                |
| <b>Salpausseläntie 3</b>           | 54                             | 50                                                                     | 42                                                   | 12                                                                             |
| <b>As Oy Tiirismaantornit</b>      | 95 (+ 5 rasitepaikkaa)         | 91                                                                     | 77                                                   | 18                                                                             |
| <b>As Oy Tornipihlajisto</b>       | 52                             | 49                                                                     | 42                                                   | 10                                                                             |
| <b>38303</b>                       |                                |                                                                        |                                                      |                                                                                |
| <b>As Oy Satopihlaja</b>           | 54                             | 48                                                                     | 41                                                   | 13                                                                             |
| <b>Yht.</b>                        | <b>255</b>                     | <b>238</b>                                                             | <b>202</b>                                           | <b>53</b>                                                                      |

# Täydennysrakentamisen sijoittuminen



Täydennysrakentaminen tontilla 38301/8

- Asumista 2600 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilaa 60 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 21 ap

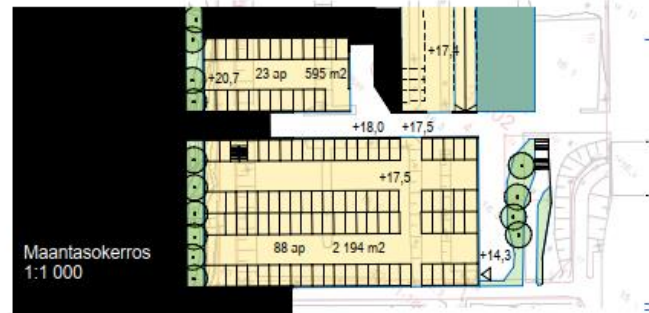
Täydennysrakentaminen uudella muodostettavalla tontilla 38302/1

- Skenaariot 1-3 esitely seuraavilla sivuilla

Pysäköintilaitos uudella muodostettavalla tontilla 38302/2

- Skenaariot 1-3 esitely seuraavilla sivuilla

# Täydennysrakentaminen: Skenaario 1



Tonttien 38301/4-7 ja 38303/2 nykyiset autopaikat

- Voimassa olevan asemakaavan vaatima miniautopaikkamäärä 238 ap
- Toteutetut autopaikat 255 ap

Täydennysrakentaminen tontilla 38302/1

- Asumista 10 210 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 79 ap
- Autopaikkoja tontilla 79 ap

Pysäköintilaitos tontilla 38302/2

- 246 ap
- Kustannusarvio 3 910 000 €

# Autopaikkojen sijoittuminen skenaariossa 1



**Täydennysrakentamisen autopaikkatarve (1/130 normin mukainen)** 100

**Nykyisten rakennusten autopaikkatarve voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (normi 1/110)** 238

**Autopaikkatarve yhteensä** 338

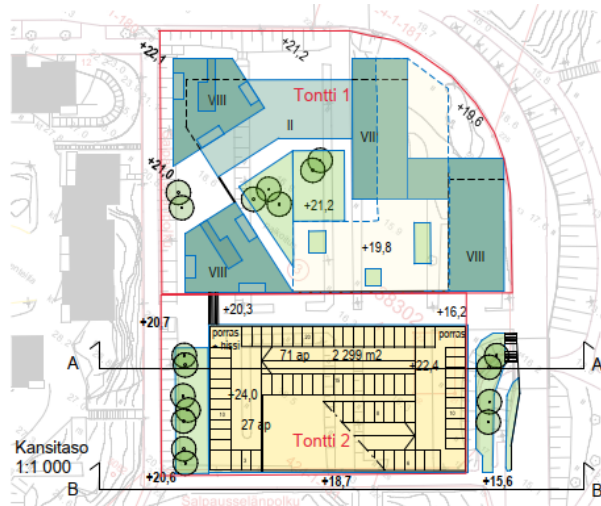
**Autopaikat kansipysäköinnissä** 246

**Autopaikat tonteilla** 100

**Autopaikat yhteensä** 346

\*Autopaikkojen määrät pysäköinnissä ja tonteilla ja täydennysrakentamisen autopaikkatarve määritelty skenaariotarkastelujen perusteella.

# Täydennysrakentaminen: Skenaario 2.1 ja 2.2

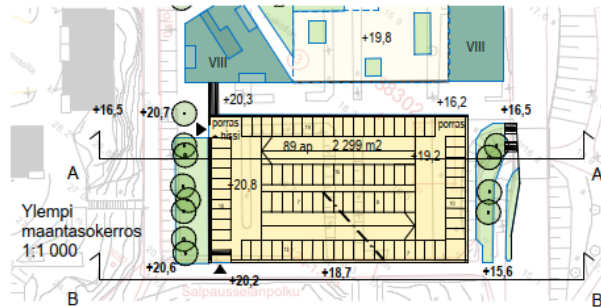


Tonttien 38301/4-7 ja 38303/2 nykyiset autopaikat

- Voimassa olevan asemakaavan vaatima miniautopaikkamäärä 238 ap
- Toteutetut autopaikat 255 ap

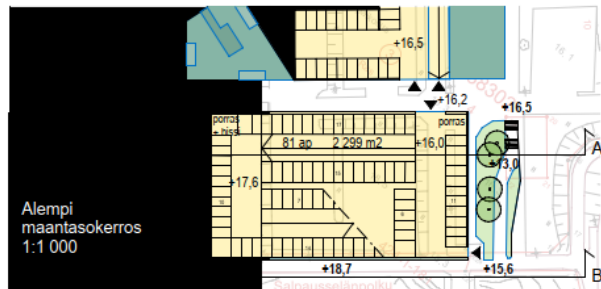
Täydennysrakentaminen tontilla 38302/1

- Asumista 12 460 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 96 ap
- Autopaikkoja tontilla 96 ap

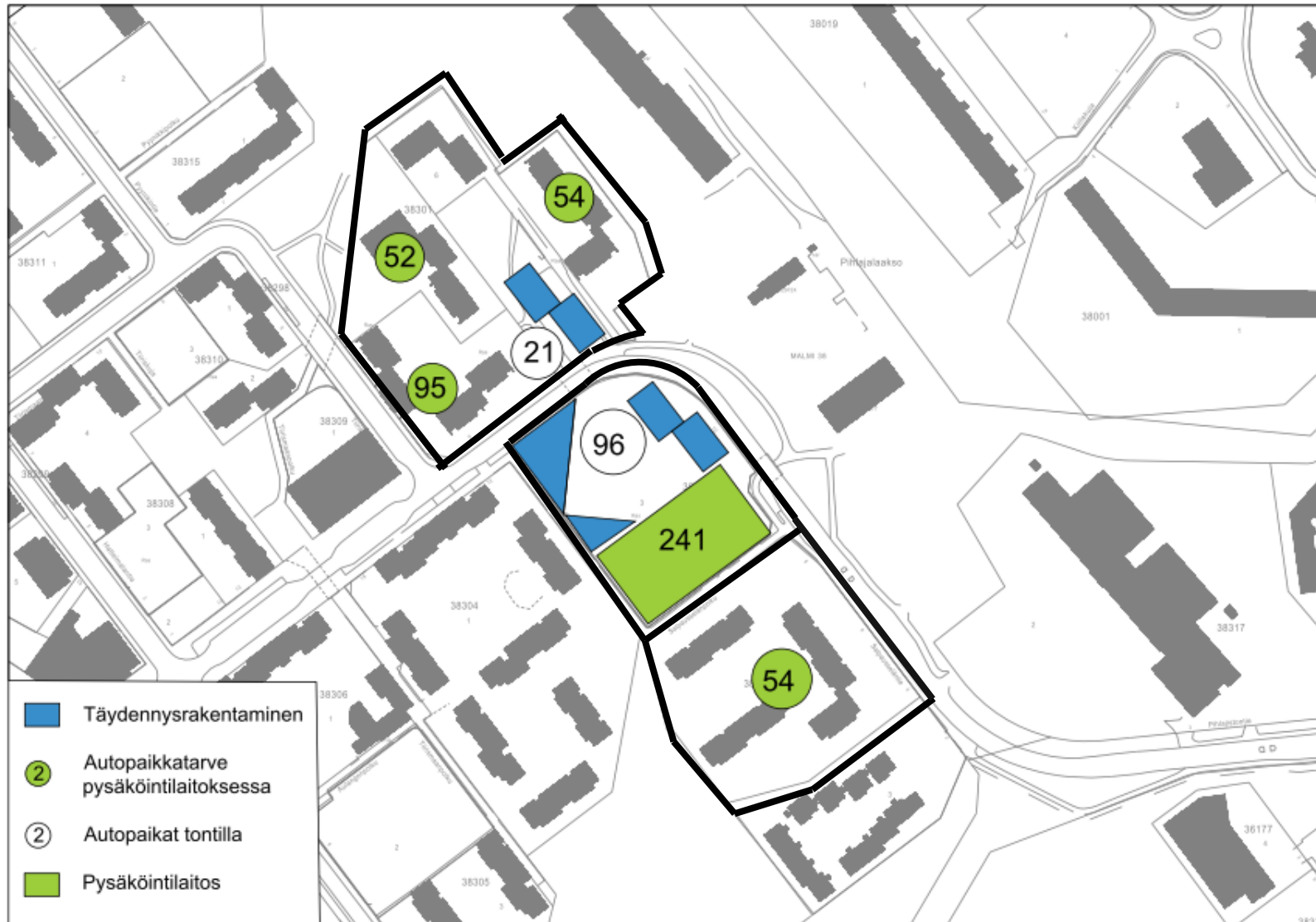


Pysäköintilaitos tontilla 38302/2

- Skenaariossa 2.1 ylin kerros ei ole katettu
- Skenaariossa 2.2 ylin kerros on katettu
- 241 ap / 241 ap
- Kustannusarvio 4 430 000 € / 5 620 000 €



# Täydennysrakentaminen Skenaario 2.1 ja 2.2



**Täydennysrakentamisen autopaikkatarve (1/130 normin mukainen)** 117

**Nykyisten rakennusten autopaikkatarve voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (normi 1/110)** 238

**Autopaikkatarve yhteensä** 355

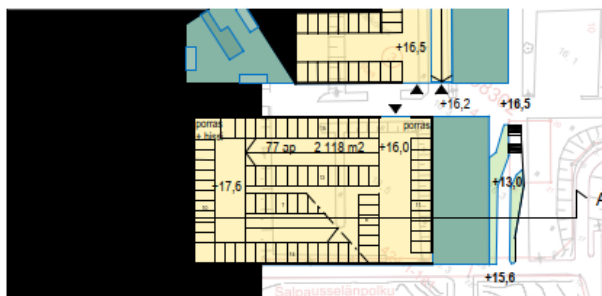
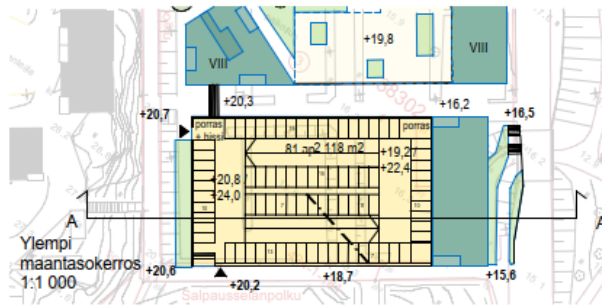
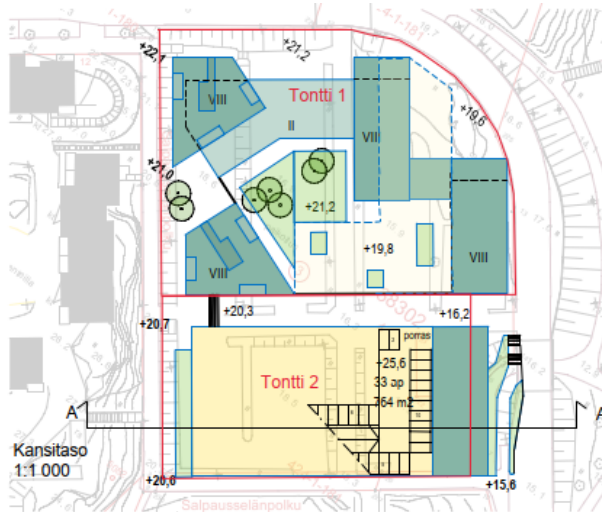
**Autopaikat pysäköintilaitoksessa** 241

**Autopaikat tonteilla** 117

**Autopaikat yhteensä** 358

\*Autopaikkojen määrät pysäköinnissä ja tonteilla ja täydennysrakentamisen autopaikkatarve määritelty skenaariotarkastelujen perusteella.

# Täydennysrakentaminen: Skenaario 3.1



Nykyisten rakennuskannan kaavan vaatima minimiautopaikkatarve

- 238 ap
- Nykyisin autopaikkoja 255 ap

Täydennysrakentaminen tontilla 38302/1

- Asumista 12 460 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 96 ap
- Autopaikkoja tontilla 96 ap

Täydennysrakentaminen tontilla 38302/ 2

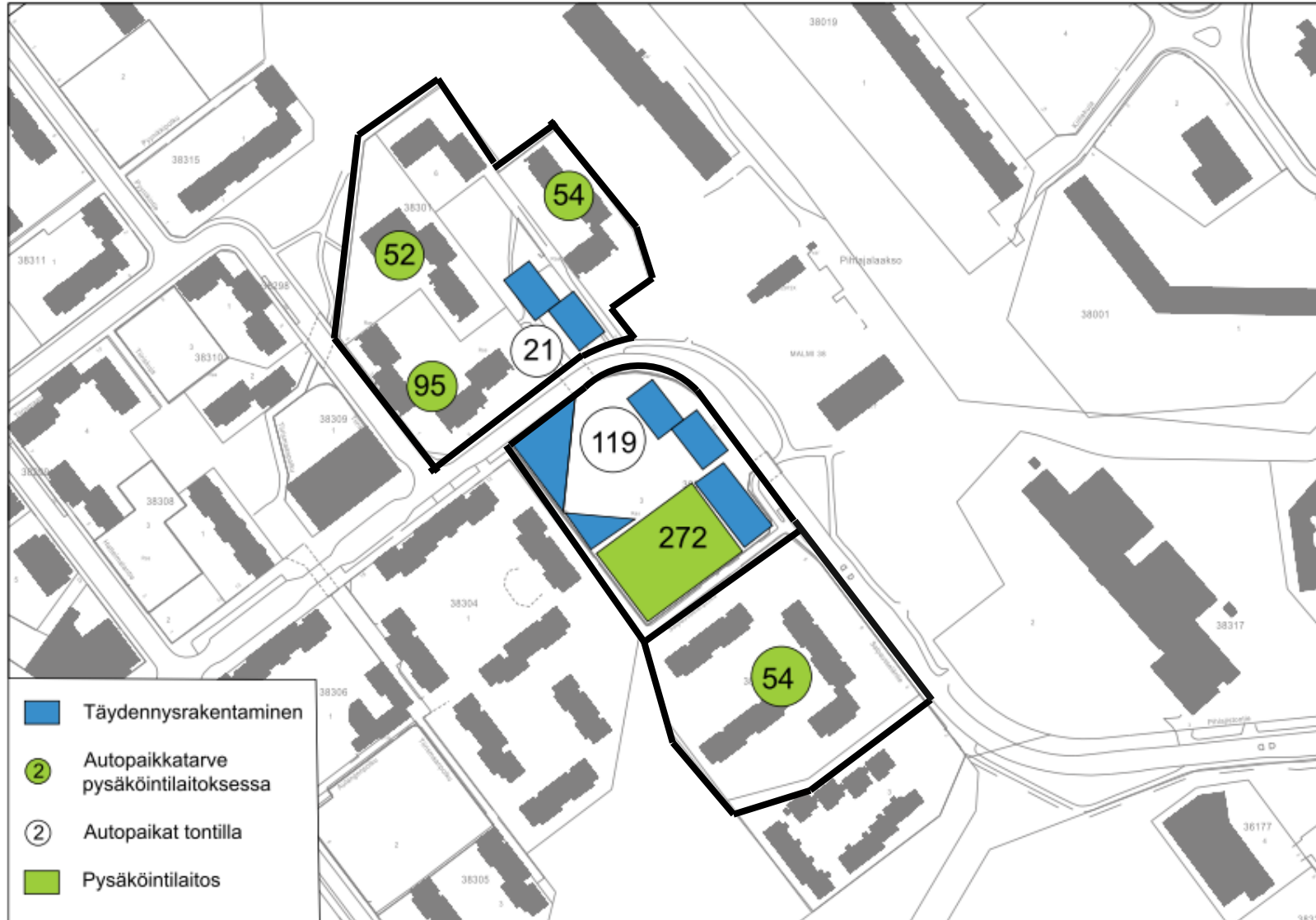
- Asumista 3 000 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 24 ap
- Autopaikat pysäköintilaitoksessa

Pysäköintilaitos

- 272 ap
- Kustannusarvio 5 970 000 €



# Täydennysrakentaminen Skenaario 3.1



**Täydennysrakentamisen autopaikkatarve (1/130 normin mukainen)** 140

**Nykyisten rakennusten autopaikkatarve voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (normi 1/110)** 238

**Autopaikkatarve yhteensä** 378

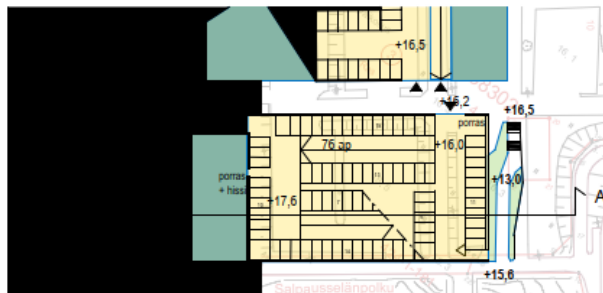
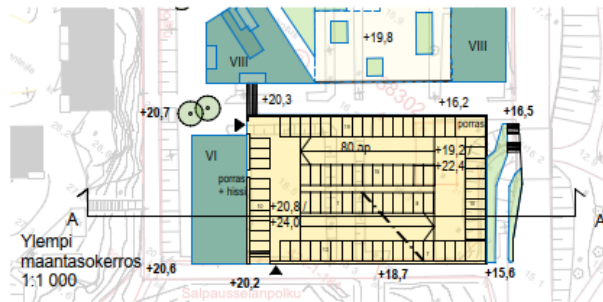
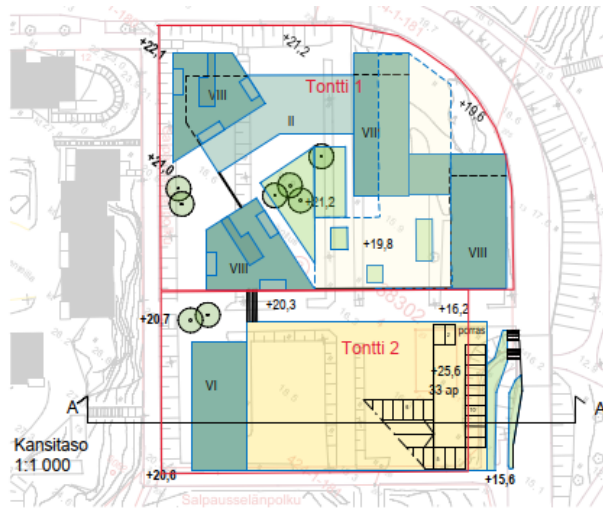
**Autopaikat pysäköintilaitoksessa** 272

**Autopaikat tonteilla** 140

**Autopaikat yhteensä** 412

\*Autopaikkojen määrät pysäköinnissä ja tonteilla ja täydennysrakentamisen autopaikkatarve määritelty skenaariotarkastelujen perusteella.

# Täydennysrakentaminen: Skenaario 3.2



Nykyisten rakennuskannan kaavan vaatima  
minimiautopaikkatarve

- 238 ap
- Nykyisin autopaikkoja 260 ap

Täydennysrakentaminen tontilla 38302 / tontti 1

- Asumista 12 460 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 96 ap
- Autopaikkoja tontilla 96 ap

Täydennysrakentaminen tontilla 38302 / tontti 2

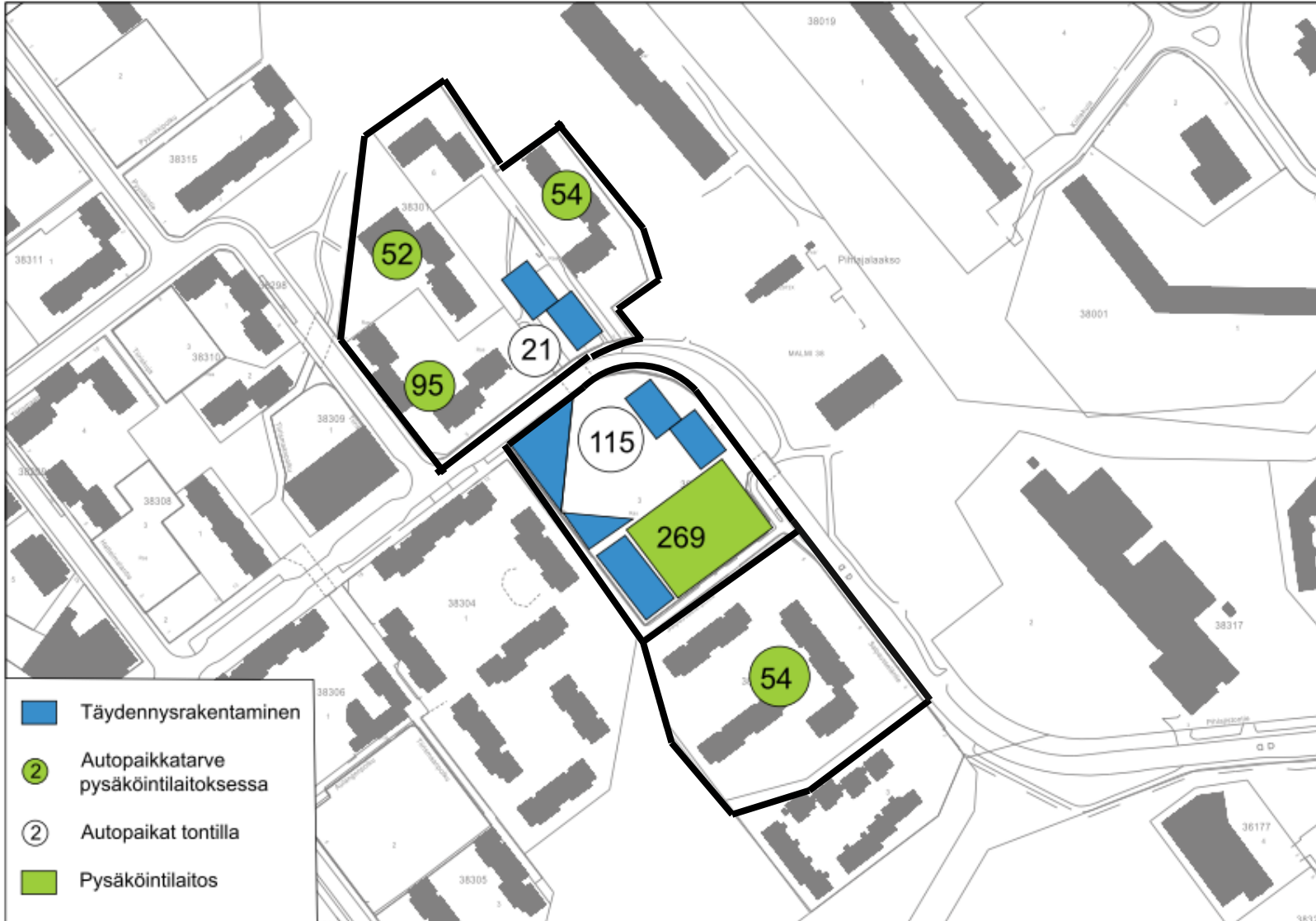
- Asumista 2 450 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve 19 ap
- Autopaikat pysäköintilaitoksessa

Pysäköintilaitos

- 269 ap
- Kustannusarvio 5 970 000 €

\* Liiketilojen  
autopaikkamäärä laskettu  
1/100 normilla **SITOWISE**

# Täydennysrakentaminen Skenaario 3.2



|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Täydennysrakentamisen autopaikkatarve (1/130 normin mukainen)</b> | 136 |
|----------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Nykyisten rakennusten autopaikkatarve voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (normi 1/110)</b> | 238 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>Autopaikkatarve yhteensä</b> | <b>374</b> |
|---------------------------------|------------|

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| <b>Autopaikat pysäköintilaitoksessa</b> | <b>269</b> |
|-----------------------------------------|------------|

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>Autopaikat tonteilla</b> | 136 |
|-----------------------------|-----|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>Autopaikat yhteensä</b> | <b>405</b> |
|----------------------------|------------|

\*Autopaikkojen määrät pysäköinnissä ja tonteilla ja täydennysrakentamisen autopaikkatarve määritelty skenaariotarkastelujen perusteella.

# Pysäköintilaitosten vertailutiedot ja kustannukset

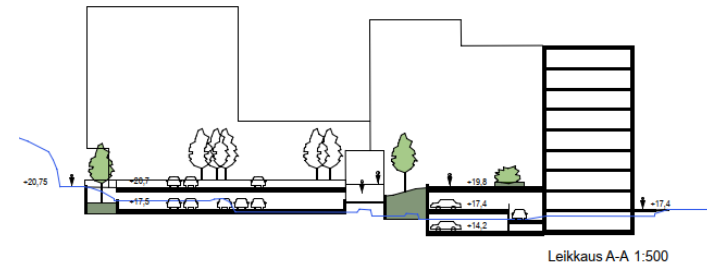
## Laajuustiedot

|               | m <sup>2</sup> | ap  | m <sup>2</sup> /ap |
|---------------|----------------|-----|--------------------|
| Skenaario 1   | 6187           | 246 | 25,2               |
| Skenaario 2.1 | 6897           | 241 | 28,6               |
| Skenaario 2.2 | 6897           | 241 | 28,6               |
| Skenaario 3.1 | 7118           | 272 | 26,2               |
| Skenaario 3.2 | 7118           | 269 | 26,5               |

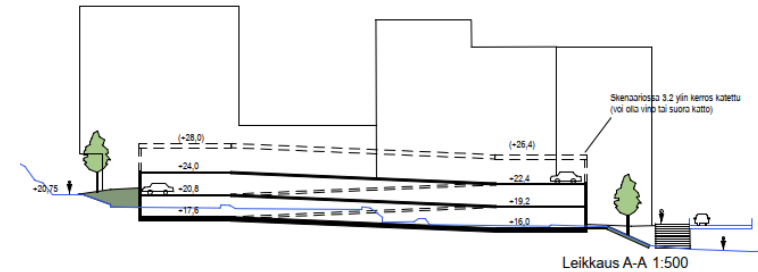
## Kustannukset

Rakennuskustannusten (alv 24 %) arvioimme muodostuvan seuraavasti:

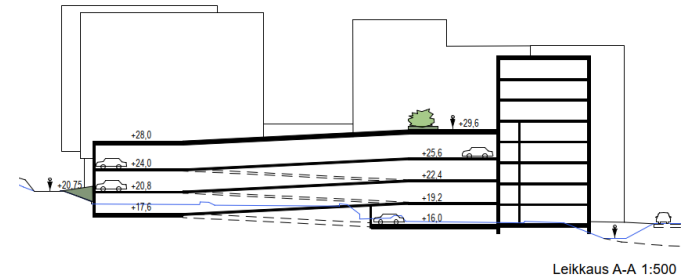
|               | €         | €/m <sup>2</sup> | €/ap.  |
|---------------|-----------|------------------|--------|
| Skenaario 1   | 3.910.000 | 630              | 15.900 |
| Skenaario 2.1 | 4.430.000 | 640              | 18.400 |
| Skenaario 2.2 | 5.620.000 | 820              | 23.300 |
| Skenaario 3.1 | 5.970.000 | 840              | 21.900 |
| Skenaario 3.2 | 5.970.000 | 840              | 22.200 |



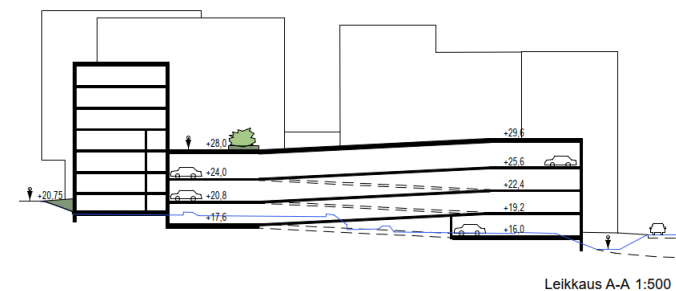
Skenaario 1



Skenaario 2.1  
ylin kerros  
kattamaton,  
Skenaario 2.2  
ylin kerros  
katettu



Skenaario 3.1



Skenaario 3.2

# Kustannukset eri skenaarioissa

| Kustannukset eri skenaarioissa |                                      |                                 |        |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------|
|                                | Täydennysrakentamisen kerrosala k-m2 | Pysäköintilaitoksen kustannus € | € / ap |
| <b>Skenaario 1</b>             | 12 870                               | 3 910 000                       | 15 900 |
| <b>Skenaario 2.1</b>           | 15 120                               | 4 430 000                       | 18 400 |
| <b>Skenaario 2.2</b>           | 15 120                               | 5 620 000                       | 23 300 |
| <b>Skenaario 3.1</b>           | 18 120                               | 5 970 000                       | 21 900 |
| <b>Skenaario 3.2</b>           | 17 570                               | 5 970 000                       | 22 200 |

Kustannusarviot on laadittu Tavoitehinta-menettelyllä. Tavoitehinta on hyväksytyn tilaohjelman, vallitsevien olosuhteiden ja hankkeelle asetettujen vaatimusten pohjalta määritetty rakennuskustannusten puite, johon normaalilla suunnitteluratkaisulla ja urakkahintatasolla on mahdollista päästä.

Lopullisiin rakennuskustannuksiin vaikuttavat oleellisesti mm. urakka-/toteutusmuoto, suunnittelu- ja tuotantotekniset ratkaisut, rakentamisen vaiheistus sekä kulloinkin vallitseva rakentamisen kilpailu- ja suhdannetilanne.

Kustannusarvion laadinnassa on noudatettu "Talonrakennuksen kustannustieto 2023" perusteita ja kustannusarvio on laadittu WinTaku-ohjelmistolla. Kustannukset on arvioitu toukokuun 2023 hintatasoon 115 / 5.2023. Haahtela-kehitys Oy:n hintaennusteen mukaan.

Kustannusarvion laadinnassa oletuksena on normaali maanvaraisperustus, louhintaa/paalutusta ei ole huomioitu. Kustannukset on laskettu avoimena pysäköintitalona, joten niihin ei sisälly ilmanvaihtoa, savunpoistoa eikä lämmitystä. Puuritiä julkisivu on huomioitu. Ylimmän kerroksen kattaminen sisältyy skenaarioihin 2.2, 3.1 ja 3.2. Kustannuksiin ei sisälly toukokuun 2023 ja rakennustöiden aloitusajankohdan välisiä kustannusmuutoksia.

# Skenaarioiden vertailu

- Kaikissa skenaarioissa nykyisten asukkaiden autopaikkamäärä (246-253 ap) on voimassa olevan asemakaavan vaatimusta (1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> -> 238 ap) suurempi, mutta hieman pienempi kuin nykyinen toteutettujen autopaikkojen määrä 260 ap. Koska nykyisten tonttien autopaikkavaatimus päivitetään asemakaavamuutoksen yhteydessä nykyisen normin mukaiseksi (1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> -> 202 ap), jää taloyhtiöille mahdollisuus toteuttaa tonteillaan myöhemmin lisärakentamista tai korotuksia.
- Pysäköintilaitos skenaariossa 1 toimii nimetyillä autopaikoilla. Pysäköintilaitoksessa autopaikat sijaitsevat omissa pysäköintikammoissaan, jotka eivät ole yhteydessä toisiinsa. Skenaariot 2 ja 3 toimivat myös nimeämättömillä autopaikoilla, koska pysäköintikammat ovat läpiajettavia ja tyhjää autopaikkaa on helppo etsiä.
- Skenaariossa 1 toteutuskustannus autopaikkaa kohden jää pienimmäksi, sillä pysäköintilaitos on esitetty toteutettavaksi ilman rampeja maanpinnan korkoeroja hyödyntäen. Siinä myös pysäköinnin järjestämisen kustannus uuteen kerrosalaan verrattuna jää alhaisimmaksi.
- Toisaalta skenaario 1 vie eniten maapinta-alaa, kun sen sijaan skenaario 2 on kompaktimpi ja jättää enemmän tilaa täydennysrakentamiselle ja kasvillisuudelle eikä ole kattamattomana paljon kalliimpi kuin skenaario 1.

# Johtopäätökset -täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisessa pysäköinnin järjestäminen on tärkeässä roolissa. Pihlajistossa nykyiset pysäköintialueet ovat mahdollisia paikkoja täydennysrakentamiselle. Nykyisten asukkaiden pysäköinti voidaan järjestää tehokkaammin pysäköintilaitoksessa ja vapauttaa tilaa asuntorakentamiselle. Hankkeiden on kuitenkin oltava kustannuksiltaan ja järjestelyiltään houkuttelevia asukkaille, jotta taloyhtiöt lähtevät hankkeisiin. Tässä työssä on pyritty helpottamaan taloyhtiöiden päätöksen tekoa tutkimalla, miten ja millä kustannuksilla pysäköinti voidaan ratkaista täydennysrakentamisen yhteydessä.

Tässä työssä on lähdetty siitä, että täydennysrakentamisen tarvitsemat pysäköintipaikat ratkaistaan rakentamiseen osoitetulla tontilla. Nykyisten asukkaiden autopaikoille on osoitettu erillinen tontti, jossa pysäköintipaikat on sijoitettu pysäköintilaitokseen. Toteutustapa voi vaihtoehtoisesti myös olla sellainen, jossa täydennysrakentaminen ja pysäköintilaitos sijoittuvat samalle tontille.

Nykyiset asukkaat hyötyvät täydennysrakentamisesta ja autopaikan sijoittamisesta pysäköintilaitokseen rakennusoikeuden myynnistä saatavilla tuloilla, käyttömukavuudeltaan paremmalla pysäköintipaikalla (autojen sulana pysyminen talvisin), alueen palveluiden paranemisella (lisää asukkaita) sekä alueen yleisen ilmeen kohentumisella. Haittana on se, että joidenkin asukkaiden kävelymatka pysäköintipaikalle pitenee ja rakentaminen voi aiheuttaa häiriöitä asukasmukavuuteen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida nykyisten pysäköintipaikkojen korvaava sijainti rakentamisen aikana.

# Johtopäätökset - kadunvarsipysäköinti

Pysäköinnille on paljon kysyntää Pihlajistossa. Öisin sekä tonttien pysäköintialueet että kadunvarret ovat täynnä. Kadunvarsilla voi olla pitkäaikaista säilytystä, koska tonttien pysäköintialueet tyhjenevät päivällä kadunvarsien pysyessä täysinä. Katujen varsilla pysäköinti on enimmäkseen aikarajoittamatonta.

Pitkäaikainen pysäköinti leviää helposti kadulle, jos pysäköintiä ei ole tontilla tarpeeksi, tai jos kadunvarsipysäköinti on edullisempaa, kuin tontilla tai hallissa pysäköinti. Pitkäaikaisen pysäköinnin leviämistä kadulle voi estää pysäköinnin aikarajoituksilla ja pysäköinnin maksuilla. Esikaupunkialueilla pysäköinti ei ole ollut maksullista vaan sitä on aikarajoitettu. Kadunvarsien pysäköinti olisi hyvä jättää lyhytaikaiseen käyttöön. Silloin Helsingin pysäköintipolitiikan tavoitteiden mukaisesti edistetään elinkeinoelämänkilpailukykyä ja alueiden saavutettavuutta sekä tehostetaan julkisten pysäköintipaikkojen käyttöä. Kadunvarsipysäköinnin aikarajoituksilla huolehditaan siitä, että kadunvarren pysäköinnissä on vaihtuvuutta ja pitkäaikainen pysäköinti sijoittuu tonteille. Tällöin kadunvarren paikat jäävät vieras- ja asiointipysäköintiin, saattoon ja lastaukseen sekä esimerkiksi ruokalähettilien ja muiden kuljetusten käyttöön. Tällöin vältetään väärin pysäköinniltä ja tilanteilta, jossa autoilija etsii pysäköintipaikkaa pitkään. Yöaikaan asukkaille voi jättää edelleen mahdollisuuden pidempiaikaiseen pysäköintiin.



# Lähteet

Pihlajiston pysäköintiselvitys

# Lähdeluettelo

- Pihlajiston dronekuvaukset, 27.9.2022 ja 28.9.2022, Tietoa Finland Oy (nähtävillä <https://kunta3d.com/>)
- Pysäköintipaikkojen määrät excel, 28.11.2022, Helsingin kaupunki
- Taloyhtiöklubin kommentit, sähköposti, 20.1.2023, Helsingin kaupunki
- Pysäköinnin skenaario-luonnokset, 23.4.2023 ja 4.4.2023, Helsingin kaupunki
- Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet, 15.12.2015, Helsingin kaupunki, <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2015-010556>