

6. KESKUSTAN UUDET PYSÄKÖINTILAITOKSET

Keskustassa pysäköinti pyritään keskittämään pysäköintilaitoksiin, jotta paikkoja on riittävästi, alue tehokkaassa käytössä ja katujen varsilta vapautuu tilaa muuhun käyttöön.

Yleiset pysäköintilaitokset mahdollistavat myös yksityisiä täydennysrakennushankkeita keskustassa tarjoamalla velvoiteautopaikkoja.

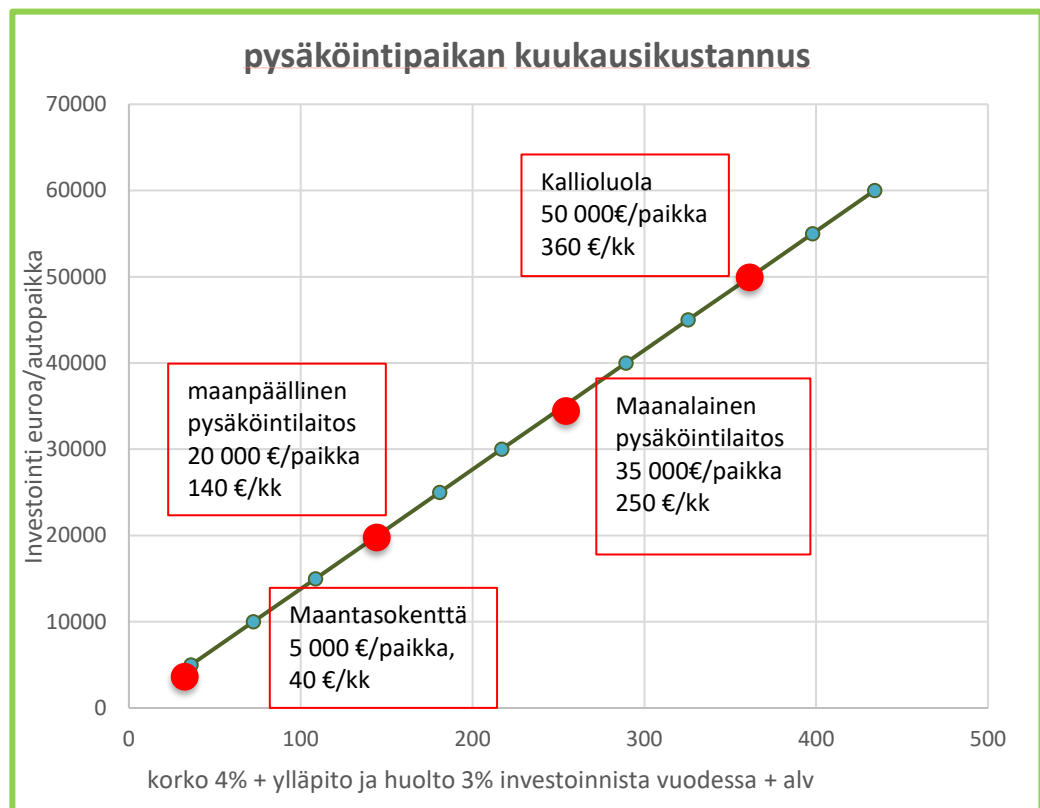
LAHDEN
PYSÄKÖINTI-
POLITIikka
2020
LUKU 6

Muilta osin
hyväksytty
kh 2.3.2020.

6.1 Pysäköintilaitos taloudellisena yksikkönä

Taloudellisesti pysäköintilaitos Lahdessa voi olla kannattava, kun sillä on monipuolista käyttöä eri vuorokaudenaikoina. Laitoksessa tulee olla myös lyhytaikaista asiointipysäköintiä. Pääomakuluihin on hyvä saada eri kiinteistöjä osallistumaan velvoitepaikkojen lunastamisella tai olemalla osakas. Yksinomaan asumisen tarkoituksiin tehty pysäköintilaitos ei Lahdessa ole liiketaloudellisesti kannattava, koska pääoma- ja käyttökulut ylittävät maksukyvyyn ja -halukkuuden.

Maanpäällisessä pysäköintilaitoksessa yhden autopaikan rakentamiskustannus on 20 – 25 000 euroa. Kun mukaan lasketaan sekä pääomakustannukset että ylläpitokustannukset, kuukausimaksun tulisi olla 140 – 200 euroa ja kaikkien paikkojen varattuja vuoden jokaisena kuukautena. Maanalaisessa pysäköintilaitoksessa rakentamiskustannukset ja sen seurauksena myös tuottovaatimukset ovat selvästi korkeampia. Kuukausimaksujen lisäksi tulee saada merkittävästi tuloja myös lyhytaikaisesta pysäköinnistä. Lahdessa hintataso, jolle löytyy käyttäjiä, on noin sata euroa kuukaudessa.



Yhden autopaikan todellinen kuukausikustannus, kun mukaan on laskettu sekä investointikustannus että ylläpito ja huolto.

Velvoiteautopaikat

Velvoiteautopaikkoja on selostettu luvussa 4.4. Lyhyesti tämä tarkoittaa, että osa tai kaikki kiinteistön autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Kiinteistö maksaa paikoista niiden lukumäärää vastaavan pääomakustannusten osuuden ja paikkoja tarvitsevat asukkaat tai työntekijät vuokraavat itselleen kuukausihintaisia paikkoja suoraan pysäköintilaitoksesta.

Velvoiteautopaikkojen hankkimismahdollisuus yleisistä pysäköintilaitoksista on mahdollistanut keskustassa useita täydennysrakennushankkeita. Keskustan tiiviillä alueella lisärakentamisen edellyttämiä autopaikkoja harvoin on mahdollista toteuttaa omalla tontilla.

6.2 Ranta-Kartano

Ranta-Kartanon kaavaratkaisu perustuu autopaikkojen sijoittamiseen kortteleiden kellarikerrokseen ja kansipihojen alle sekä Kartanonkadun varteen rakennettavaan yleiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Kaupunki on velvollinen toteuttamaan autopaikkoja myös Kisapuiston käyttäjiä varten.

Ranta-Kartanoon on osana hotelli-vesiliikuntakeskus-hanketta suunnitteilla noin 500 autopaikan pysäköintilaitos. Suurin osa sen paikoista tulee olemaan nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä. Pysäköintilaitoksen suurimmat käyttäjät ovat kylpylähotelli sekä uimahallin ja Kisapuiston kävijät. Yhteiskäyttöisyydellä saadaan paikat tehokkaaseen kiertoon ja voidaan hyödyntää eri käyttäjäryhmien eri vuodenaikoihin sijoituvia ruuhkahuippuja. Esimerkiksi Kisapuiston ja uimahallin suurimmat käyttäjämäärät sijoittuvat eri vuodenaikoihin. Tehokas käyttö edellyttää paikkojen digitaalisen varausjärjestelmän huolellista suunnittelua.

Pysäköintilaitokseen tulee kaavamääräysten mukaisesti myös osa Kyösti Kallion kadun puolelle rakennettavien asuinkortteleiden autopaikoista siten, että sijoitettavasta paikkamäärästä saa 25 % vähennyksen, kun paikat ovat nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä.

Pysäköintilaitos on suunniteltu yhtiömuotoiseksi, jossa Lahden Pysäköinti on pääosakas ja hotellikiinteistön omistaja toinen osakas. Muille alueen kiinteistöille Lahden Pysäköinti myy velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitokseen on mahdollista sijoittaa myös osa niistä Lahden messukeskuksen rakentamattomista paikoista, jotka nyt on tilapäisesti sijoitettu Ranta-Kartanon kenttäalueelle.

Ranta-Kartanon pysäköintilaitos on suunniteltu rakennettavaksi osana hotelli-vesiliikuntakeskus -hanketta vuosina 2021-2024.

6.3 Siltapuisto ja Pässinparkki

Siltapuiston pysäköintilaitos on rakennettu kahdessa osassa ja vanhempi osa on pikaisen uusimisen tarpeessa. Siltapuistossa on 540 paikkaa ja kaikki velvoitepaikat on myyty. Myös uudempi osa on rakennettu vanhojen standardien mukaan ja esim. kerroskorkeus (alle 2 m) ei täytä nykyisiä vaatimuksia.

Suunnitelmana on Siltapuiston vanhan osan purkaminen ja tontin kaavoittaminen kerrostalo- ja liikerakentamiselle. Autopaikat jäisivät vain korttelin kiinteistöjen omaan käyttöön. Korvaavana paikkana on tutkittu uuden pysäköintilaitoksen, työnimeltään Pässinparkin, sijoittamista kaupunginsairaalan mäelle. Pysäköintilaitos on tarkoitus tehdä yhdessä kansanopiston tontille suunnitellun täydennysrakennushankkeen kanssa.

Kaupunginsairaalan kiinteistöön on vuoden 2021 alusta keskitetty terveyspalveluja, kuten koko Lahden alueen sote-keskukset (poislukien Nastolan alue). Autopaikkoja alueella tarvitsevat sekä asiakkaat että työntekijät.

Pässinparkkia on suunniteltu noin 540 autopaikan maanalaisena pysäköintilaitoksena, joka palvelee yhteiskäyttöisesti niin asukkaiden ja työntekijöiden sopimusautopaikkoina kuin lyhytaikaisina asiointipaikkoinakin.

Siltapuistossa laskennallisesti olevista 460 velvoiteautopaikasta osa siirtyy uuteen Pässinparkkiin ja osa Hansaan tai Toriparkkiin. Pässinparkkiin tulee lisäksi Kansanopiston tontin sekä kaupunginsairaalan kaavavelvoitepaikkoja.

Kaupunginsairaalanmäen asemakaavamuutos on vireillä ja uuden pysäköintilaitoksen alustava suunnittelu on käynnissä keväällä 2021. Suunnitteluhaasteena on ajoyhteydet katuverkosta sekä rakentamisvaiheen liikenne- ja pysäköintiratkaisut.

6.4 Matkakeskuksen liityntäpysäköinti

Liityntäpysäköinnin järjestäminen matkakeskuksen ympäristössä on tärkeää työmatkapedelöinnin sujumiseksi ja kulkumuodosta toiseen vaihtamisen mahdollistamiseksi. Radan pohjoispuolelta on poistunut pääosa maantaso-pysäköinnistä ja uudet pysäköintipaikat tulevat pysäköintilaitoksiin. Radan eteläpuolella pysäköintiä on Radanpään ja Moisionkadun pysäköintialueilla.

Matkakeskuksen alueen kehittämistavoitteiden mukaan alueelle tarvitaan 600 liityntäpysäköintipaikkaa. Paikkojen rahoituksesta neuvotellaan osana MAL-sopimusta ja tavoitteena on saada myös valtio osallistumaan investointi-rahoitukseen.

Liityntäpysäköinnin pysäköintimaksujen tulee olla kohtuullisia ja säännöllisten käyttäjien tulee voida hankkia kuukausikortti osana matkalippua tai erikseen. Pysäköintilaitoksessa tulee olla mahdollisuus myös lyhytaikaiseen, tuntiveloitukseen perustuvaan pysäköintiin sekä satunnaiseen koko päivän kestävään pysäköintiin.

Liityntäpysäköintipaikat eivät voi olla maksuttomia, koska matkakeskus sijaitsee keskellä asunto- ja työpaikka-alueita ja maksuttomat paikat täytyisivät asukkaiden ja lähistön työntekijöiden autoista.

Matkakeskuksen uudet paikat

Kaupungin tavoitteena on saada liityntäpysäköintiä välittömästi matkakeskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Nykyinen kaavaratkaisu, jossa pysäköintilaitos olisi sijoittunut myöhemmin toteutettavien rakennusten alle, osoittautui tarkemmassa suunnittelussa taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvin vaikeaksi toteuttaa.

Kaupunki on hankkimassa omistukseensa koko matkakeskuksen viereisen korttelin nro 165. Korttelin kaavamuutos on vuoden 2021 työohjelmassa. Kaavamuutoksen tavoitteena on, että kortteliin voidaan rakentaa kustannustehokkaasti pysäköintilaitos, joka palvelee sekä liityntäpysäköintiä että korttelin muita kiinteistöjä.

Uusi pysäköintilaitos on suunniteltu rakennettavan vuosien 2022-2023 aikana.

Radan eteläpuolelle Moisionkatu 2 ja 4 tontille tutkitaan pysäköintilaitoksen sijoittamista uudisrakentamisen yhteydessä. Alue on kaupungin omistama ja

kaavoitusohjelmassa. Radanpään pysäköintialueelle on mahdollista rakentaa toinen pysäköintikerros kansiratkaisuna, mutta sen kustannukset ovat huomattavan korkeat saavutettavaan hyötyyn nähden. Nämä ovat myöhemmin tarveharkinnan perusteella toteutettavia hankkeita.

Liityntäpysäköinti muualla kaupungissa

Lahden paikallisbussiliikenteessä on menossa uudistus, joka perustuu runkolinjoihin. Suunnittelun yhteydessä tulee tutkia liityntäpysäköintipaikkojen tarve ja järjestämismahdollisuudet runkolinjan pysäkeille.

6.5 Paavola

Keskustassa pyritään lyhytaikaista asiointipysäköintiä lukuun ottamatta pysäköinti keskittämään pysäköintilaitoksiin ja vapauttamaan katujen varsia muuhun käyttöön.

Laajat avoimet pysäköintikentät eivät kuulu keskustaan. Laaksokadun kenttä kirjaston takana säilyy pysäköintikäytössä, koska naapuriin rakennettava Paavolan koulukampus lisää pysäköintipaikkatarvetta alueella.

Paavola tulee olemaan 2020-luvulla voimakkaasti uudistuva alue. Nykyisiä markettuyppeisiä rakennuksia ja vanhoja teollisuusrakennuksia puretaan ja tilalle rakennetaan asumista, liiketilaa ja palveluita. Alueella myös pysäköinti muuttuu. Alueelle tarvitaan uusi yleinen pysäköintilaitos, johon tulee kaavamuutoksissa osoittaa myös läheisten uudisrakennuskohteiden velvoiteautopaikkoja. Paikkana on kaupungin omistama pysäköintialue Paavolan Citymarketin ja Rustan ym. liikekiinteistöjen välissä. Muualla Paavolassa ei ole kaupungin omistamaa tähän soveltuvaa rakentamatonta aluetta.

Mikäli pysäköintilaitos rakennetaan ennen tai samanaikaisesti uudistuvien kortteleiden kanssa, voidaan osa uusien rakennushankkeiden autopaikoista sijoittaa tänne velvoitepaikkoina. Tällöin ne rakennushankkeet osallistuvat pääomakustannuksiin velvoitepaikkoja hankkimalla.

6.6 Urheilukeskuksen ja messujen alue

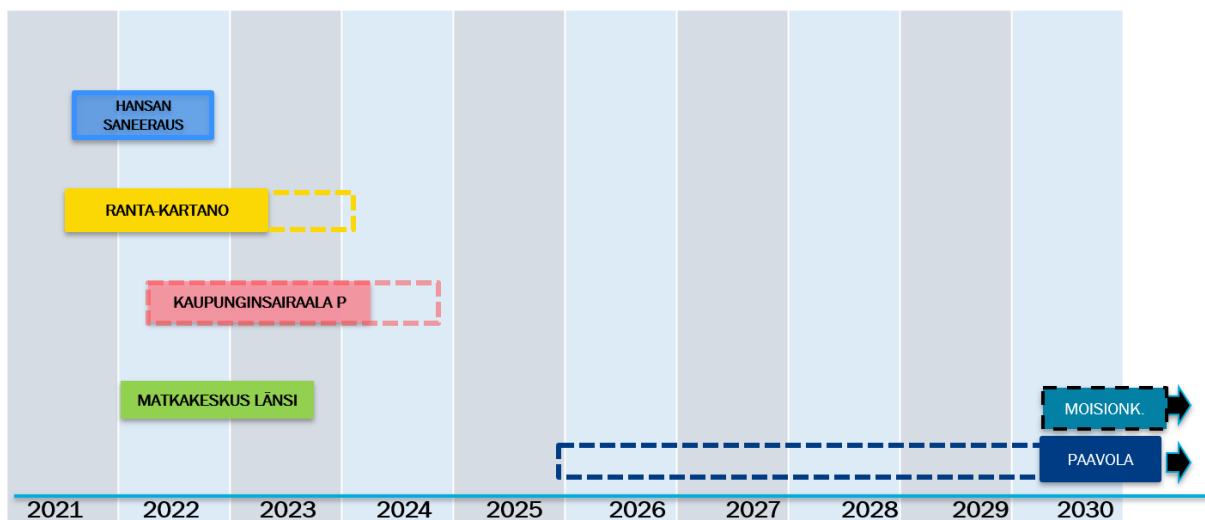
Spatium toimitilat Oy:n asemakaavan edellyttämistä autopaikoista noin sata on sijoitettu tilapäisesti Ranta-Kartanon kentälle. Nämä paikat poistuvat Ranta-Kartanon rakentamisen yhteydessä ja tilanteelle tulee löytää pysyvä ratkaisu.

Rakenteellista pysäköintiä on haastavaa taloudellisesti kannattavasti toteuttaa messujen tai urheilukeskuksen alueelle, koska paikoille ei ole saatavissa riittävän monipuolista ja jatkuvaa ympärivuorokautista käyttöä. Hanke on perusteltava alueen tilojen liiketoiminnan vaatimuksilla ja kannattavuuden lisääntymisenä. Puuttuvat velvoitepaikat on mahdollista myös hankkia Ranta-Kartanon pysäköintitalosta ja/tai Toriparkista. Nämä pysäköintilaitokset myös palvelevat urheilukeskuksessa ja messuilla kävijöitä.

- Nykyiset pysäköintilaitokset** ●
- Toriparkki
 - Siltapuisto (poistuva)
 - Hansa
- Valmistelussa** ●
- Ranta-Kartano
 - Matkakeskus
 - Kaupunginsairaala
- Mahdollisia paikkoja, vaatii jatkoselvityksiä** ○
- Paavola
 - Moisionkatu
 - Urheilukeskus
 - Sibeliustalo



Arvioidut toteutusaikataulut, uudet pysäköintilaitokset ja saneeraukset



Suunnitelmissa olevat uudet pysäköintilaitokset

	paikka	omistus ja rahoitus	toteutus	arvio kustannuksista
Ranta-Kartano	noin 500	kaupunki noin 80%, hotelli n. 20%	hotellihankkeen yhteydessä 2021-2024	10 -12 milj.€ *)
		myydään velvoitepaikkoja alueen kortteleille	Päätös tehty KV kesäkuu 2019: toteutetaan, jos koko hanke toteutuu	
MATKAKESKUS liityntäpysäköinti				
Matkakeskus länsi (kortteli 165)	noin 440	kaupunki	kaavamuutoksen jälkeen 2022-23	10 -11 milj.€ *)
tai Matkakeskus etelä Moisionkatu tai Radanpää (kansi)		kaupunki	<i>jos matkakeskus länsi toteutuu, tämä siirtyy 2030-luvulle</i>	
Kaupunginsairaalan mäki Pässinparkki	noin 540	kaupunki ja Kansanopiston tontin täydennysrakentaja (NCC)	kaavamuutoksen jälkeen 2022-23 Kiire johtuen Siltapuiston huonosta kunnosta	23 milj, josta kaupungin osuus 20-21 milj. *)
Paavola			Tutkitaan osana alueen kaavamuutoksia	*)

Maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentaminen maksaa normaalisti 20- 25 000 euroa per autopaikka. Maanalainen ratkaisu on kalliimpi ja maksaa maaperäolosuhteista riippuen 30 – 60 000 euroa paikkaa kohti.

Tässä arvioitut kustannukset on laskettu siten, että maanpäällisessä pysäköintilaitoksessa yksi autopaikka maksaa 24 000 ja maanalaisessa laitoksessa 37 000 euroa. Ennen tarkempaa suunnittelua myös paikkamäärät ovat arvioita.

***) Pysäköintilaitoksista myydään kaavavelvoitepaikkoja, jolloin muut alueen kiinteistöt osallistuvat investointikustannuksiin. Vuonna 2021 yhden velvoitepaikan hinta on 25 000 euroa.**