



# **Kirkkonummen ja Masalan keskusta-alueiden pysäköintiselvitys 2017**

**Kiinteistöjen pysäköintipaikkojen riittävyys**

## 1. Selvityksen taustaa

Helsingin seudun kunnissa on viime vuosien aikana uudistettu keskusta-alueiden sekä muutoin hyvän saavutettavuuden alueilla asukaspysäköintimitoituksia. Kirkkonummella on perinteisesti ollut seudun lievin asukaspysäköintimitoitus esimerkiksi kerrostalojen osalta. Kirkkonummi kuuluu kuntajäsenenä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymään (HSL) ja kunnan joukkoliikenneviranomaisena toimii HSL. Kunta on panostanut merkittävästi joukkoliikenteeseen ja on kunnan edun mukaista saada asukkaat käyttämään joukkoliikennettä. Kirkkonummen joukkoliikenteen palvelutaso lienee pääkaupunkiseudun kehyskunnista paras ja sen edut myös saatava käyttöön. Asukaspysäköinnin uudistaminen keskusta-alueilla on myös nähtävä toimenpiteenä vahvistaa kestävästä kehitystä ja vähähiilisen yhteiskunnan tavoitetta.

Laadittu selvitys koskee asukaspysäköinnin nykytilaa hyvän joukkoliikenteen palvelutason taajama-alueilla Kirkkonummen ja Masalan keskustoissa. Tarkastelu on rajattu tämän selvityksen kartoille, joissa on osoitettu Kirkkonummen keskustassa uudistettavan autopaikkamitoituksen pysäköintivyöhykkeet I - III sekä Masalan keskustassa vyöhykkeet II - III. Tarkastelu koskee em. rajausten alueilla olevia rivi- ja kerrostalojen kiinteistöjä. Ehdotetun pysäköintinormin kolmella vyöhykkeellä on selvitetty asukaspysäköintipaikkojen määrä, niiden käyttöaste sekä rekisteröityjen autojen määrä.

Selvitys on tehty kyselytutkimuksena isännöitsijöille ja kiinteistönomistajille loppuvuonna 2016. Tietoja on täydennetty rekisteritiedoilla sekä laskentakäynneillä. Yksi selvityksen keskeisistä lähtömateriaaleista on Trafín (Liikenteen turvallisuusvirasto) ajoneuvoliikenne-rekisteri, jossa on linkitetty autojen lukumäärä kuhunkin katuosoitteeseen. Rekisteritiedot kattavat kaikki henkilöauto- ja pakettiautot.

Selvityksessä esitetyt asukasmäärät ja muut luvut perustuvat vuoden 2016 joulukuun tilanteeseen.

## 2. Tulokset

Asukaspysäköinnin selvitysalueella asuu 8680 asukasta 4936 asunnossa.

Autopaikkamäärä selvitysalueen kiinteistöissä on yhteensä 4680. Autoja alueelle on rekisteröity 3422 kappaletta eli keskimäärin koko alueella 0,69 autoa / asunto. Kirkkonummen keskustassa pysäköintivyöhykkeen I-alueella automäärä on 0,50 autoa / asunto. Kirkkonummen keskustan II-alueella autoja on 0,60 / asunto ja Masalan II-alueella autoja on 0,80 / asunto.

Asukaspysäköintialueiden keskimääräinen käyttöaste oli selvityksen perusteella koko selvitysalueella kaikissa rivi- ja kerrostaloissa keskimäärin 73 %. Tämä tarkoittaa, että keskimäärin peräti neljännes kiinteistöjen laskennallisista autopaikoista on käyttämättä. Toisaalta osa asukkaista saattaa pysäköidä autonsa kaduille tai yleisille pysäköintialueille, jolloin välttyy maksamasta kiinteistölle korvausta tarvitsemastaan autopaikasta.

Tarkasteltaessa pelkästään kerrostalokortteleiden autopaikkojen käyttöastetta on käyttöaste vyöhykkeittäin tarkasteltuna Kirkkonummen keskustassa 54 – 87 % ja Masalassa 59 – 94 %. Selvityksessä on huomioitu AK-, ja AKR-korttelit (kerrostalot) sekä A-korttelit (asuinrakennukset). Masalassa on moni A-kortteli toteutettu rivitalona, joissa on yleisesti ottaen korkeampi ajoneuvomäärä suhteessa kiinteistön laskennalliseen autopaikkojen määrään. Edellä kuvattu selittää Masalassa muutamilla tarkastelualueilla kuten esimerkiksi juna-aseman läheisyydessä olevan alueen tavanomaista korkeamman pysäköinnin käyttöasteen.

## Tarkastelualueen kaikki kerrostalo- ja rivitalokiinteistöt

Tarkastelu- alue	Kerrosala	Asuntojen määrä	Asukkaita	kem/ap	Auto- paikkoja	Ajoneuvo- määrä	Käyttöaste
---------------------	-----------	--------------------	-----------	--------	-------------------	--------------------	------------

### KESKUSTA

1	28 544	383	599	80	357	281	79 %
2	72 703	1 053	1 571	87	838	655	78 %
3	11 601	124	281	87	134	135	101 %
4	22 472	308	453	70	319	171	54 %
5	15 776	177	375	82	193	158	82 %
6	19 842	247	380	78	253	147	58 %
7	19 775	276	416	77	258	174	67 %
8	27 086	377	643	74	366	218	60 %
9	37 471	532	763	97	388	242	62 %

KESKUSTA YHTEENSÄ	255 270	3 477	5 481	731	3 106	2 181	70 %
----------------------	---------	-------	-------	-----	-------	-------	------

### MASALA

1	27 929	332	766	67	416	262	63 %
2	13 616	182	330	68	199	143	72 %
3	7 018	87	123	77	91	84	92 %
4	19 876	218	528	80	250	221	88 %
5	13 143	178	331	88	150	114	76 %
6	14 380	184	280	85	170	132	78 %
7	24 475	278	604	82	298	285	96 %

MASALA YHTEENSÄ	120 437	1 459	2 962	547	1 574	1 241	79 %
--------------------	---------	-------	-------	-----	-------	-------	------

KAIKKI YHTEENSÄ	375 707	4 936	8 443	1 278	4 680	3 422	73 %
--------------------	---------	-------	-------	-------	-------	-------	------

## Tarkastelualueen AK, AKR ja A-korttelien kiinteistöt

Tarkastelu- alue	Kerrosala	Asuntojen määrä	Asukkaita	kem/ap	Auto- paikkoja	Ajoneuvo- määrä	Käyttöaste
---------------------	-----------	--------------------	-----------	--------	-------------------	--------------------	------------

### KESKUSTA

1	26 042	356	550	79	330	254	77 %
2	72 703	1 053	1 571	87	838	655	78 %
3	2 256	24	65	75	30	26	87 %
4	22 472	308	453	70	319	171	54 %
5	15 776	177	375	82	193	158	82 %
6	19 842	247	380	78	253	147	58 %
7	19 775	276	416	77	258	174	67 %
8	27 086	377	643	74	366	218	60 %
9	39 617	508	718	115	344	225	65 %

KESKUSTA YHTEENSÄ	245 569	3 326	5 171	737	2 931	2 028	69 %
----------------------	---------	-------	-------	-----	-------	-------	------

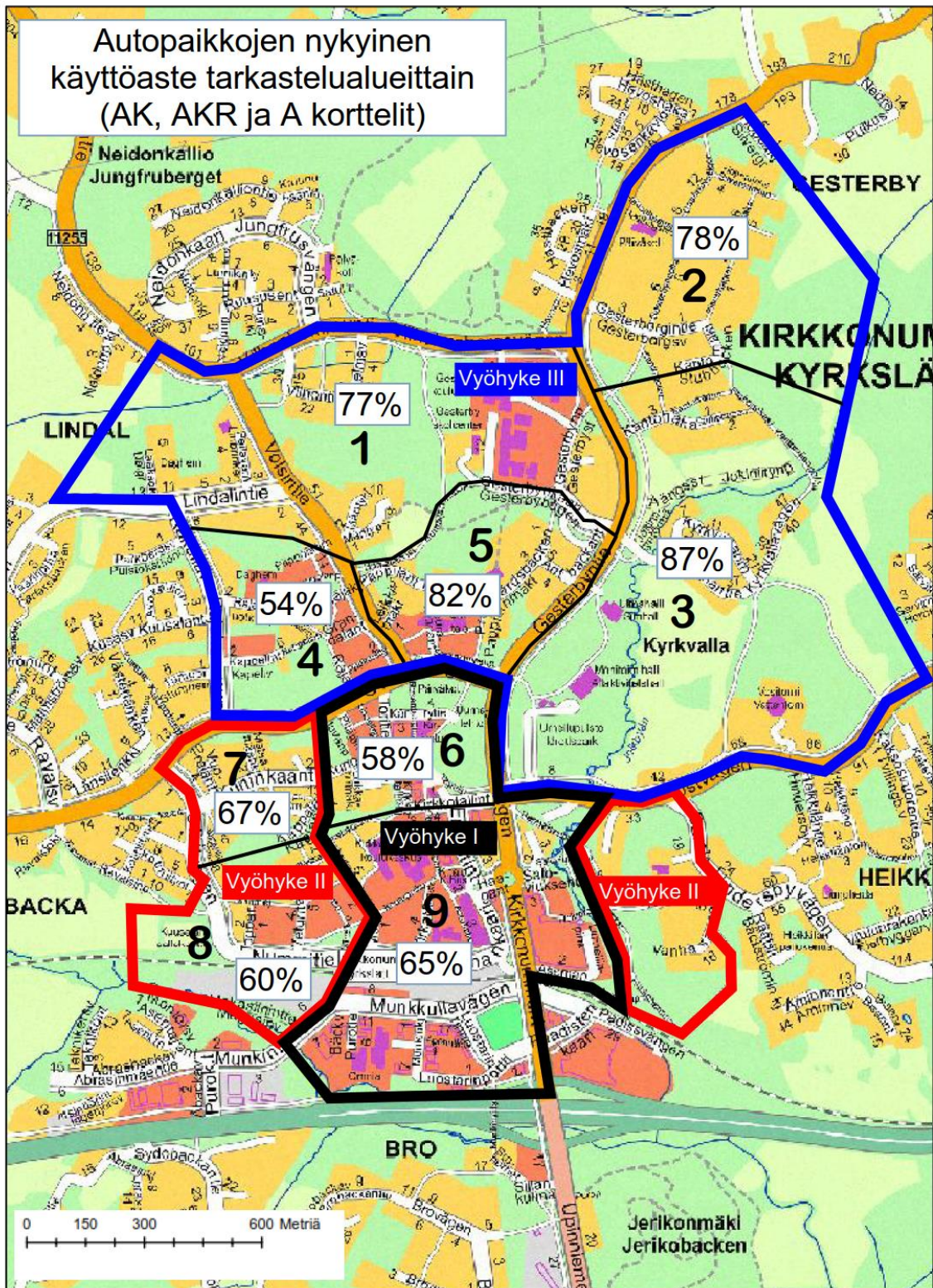
### MASALA

1	23 442	285	634	66	355	210	59 %
2	13 616	182	330	68	199	143	72 %
3	7 018	87	123	77	91	84	92 %
4	19 876	218	528	80	250	221	88 %
5	13 143	178	331	88	150	114	76 %
6	12 996	168	246	94	138	112	81 %
7	19 804	227	493	85	234	221	94 %

MASALA YHTEENSÄ	109 895	1 345	2 685	558	1 417	1 105	78 %
--------------------	---------	-------	-------	-----	-------	-------	------

KAIKKI YHTEENSÄ	355 464	4 671	7 856	1 295	4 348	3 133	72 %
--------------------	---------	-------	-------	-------	-------	-------	------

## Kirkkonummen keskusta

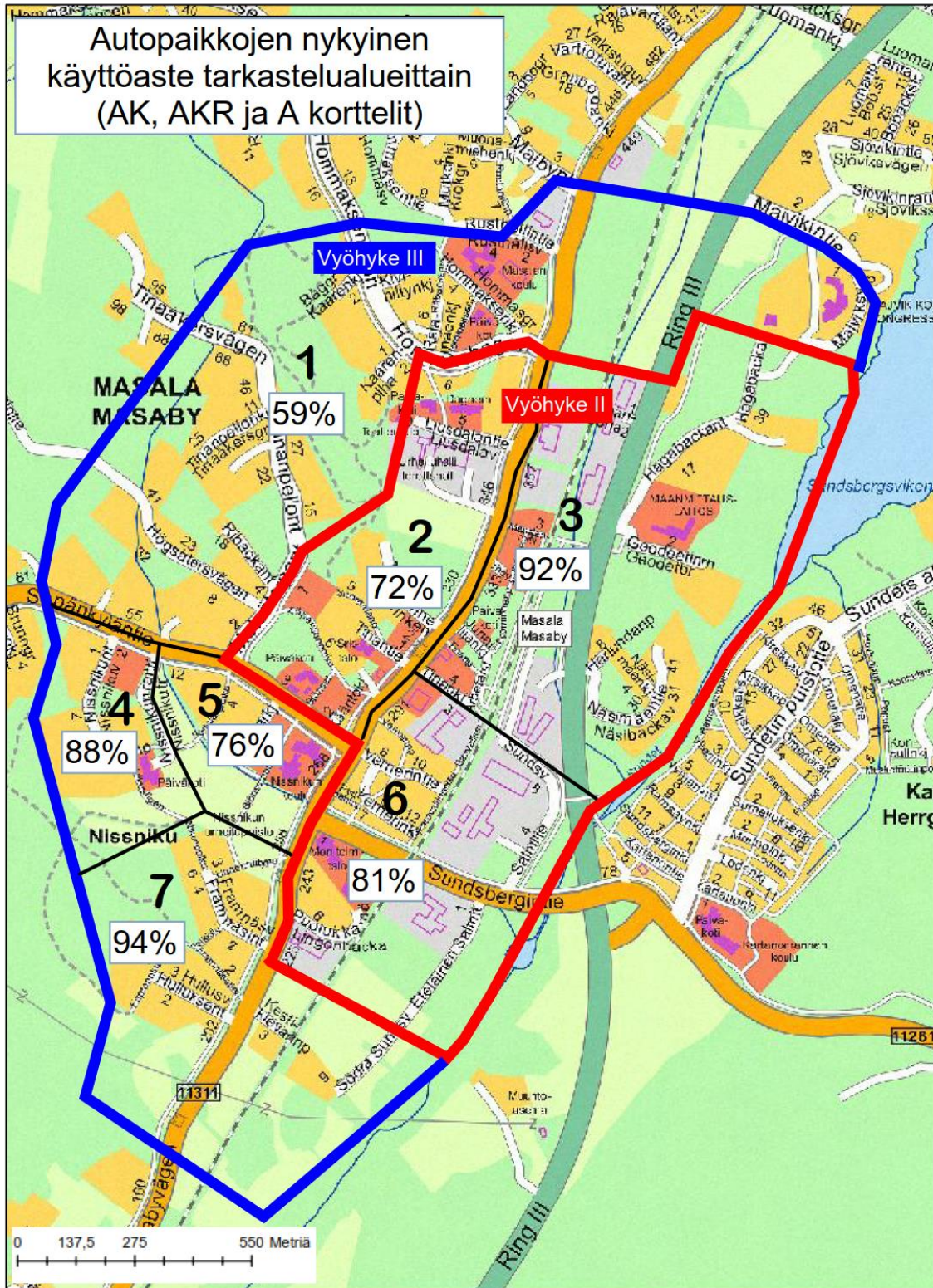


**Vyöhyke I**  
1ap/120k-m<sup>2</sup>, väh 0,5 ap/asunto

**Vyöhyke II**  
1ap/100k-m<sup>2</sup>, väh 0,6 ap/asunto

**Vyöhyke III**  
1ap/90k-m<sup>2</sup>, väh 0,8 ap/asunto

# Masala



**Vyöhyke II**  
1ap/100k-m<sup>2</sup>, väh 0,6 ap/asunto

**Vyöhyke III**  
1ap/90k-m<sup>2</sup>, väh 0,8 ap/asunto

Selvitykseen kuuluneiden kiinteistöjen asukkaiden omistuksessa olevia ajoneuvomääriä suhteessa taloyhtiön järjestämiin autopaikkamääriin on tutkittu tarkistelemalla miten uusi, ehdotettu autopaikkamitoitus muuttaisi laskennallista käyttöastetta, jos kiinteistöjen autopaikat toteutettaisiin ehdotetun pysäköintimitoituksen mukaisesti. Tarkastelu on tehty siis Kirkkonummen ja Masalan keskusta-alueiden AK-, AKR- ja A-kortteleissa. Laskennallinen, uusien mitoituservojen mukainen autopaikkamäärä on laskettu ensisijaisesti asemakaavoissa osoitettuun kerrosalaan perustuvan mitoituksen mukaisesti, mutta tarvittaessa myös asuntokohtainen autopaikkamitoitus on laskennassa otettu huomioon.

Ehdotettu mitoitus toimii asuntotyyppijakaumaa mitoittavana tekijänä, koska toteutettavien autopaikkojen vähimmäismäärä asuntoa kohtaa sisältyy ehdotukseen. Tässä yhteydessä on merkityksellistä nostaa esille, että esimerkiksi Kirkkonummen liikekeskustan alueella kaikki uusien asuinkerrostalojen autopaikoista on tarkoitus toteuttaa rakenteellisena vuonna 2016 laaditun Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen -hankkeen mukaisesti. Odotusarvona on, että Kirkkonummellakin keskustojen ydinalueille ja asemanseuduille toteutuu merkittävä määrä pienasuntoja. Silti em. mitoittava tekijä asuinrakennuskohteessa tarkoittaa myös keskusta-alueilla sitä, että liian yksipuolisen asuntokannan muodostuminen estetään ja nimenomaan liian voimakas pienasuntopainotteisuus rakennuskohteessa vältetään. Asia on yhteiskunnallisesti tärkeä keskusta-alueiden moniarvoisen asukasrakenteen ja asuntotyyppijakauman näkökulmasta.

Saatujen tietojen pohjalta voidaan muodostaa johtopäätös, jonka mukaan selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen laskennallisesta autopaikkojen käyttöasteesta voidaan muodostaa kokonaiskuvan siitä miten uudet mitoituservot toimisivat nykyisellä rakennuskannalla ja nykyisellä ajoneuvomäärällä. Autopaikkamäärää joko lisättäisiin tai vähennettäisiin käyttöastelaskelmaan nykyisestä riippuen siitä miten uusi mitoitus muuttaisi autopaikkojen määrää.

Selvityksen mukaan kiinteistöjen laskennallinen autopaikkojen käyttöaste nousisi kaikilla alueilla lukuun ottamatta Kirkkonummen keskusta-alueella sijaitsevalla Gesterbyn kerrostalovaltaisella alueella. Tosin alueen nykyisten kiinteistöjen asemakaavan pohjalta toteutetut autopaikkamäärät vaihtelevat taloyhtiöittäinen ja alueella tehty kiinteistöjen kesken erinäisiä autopaikkasopimuksia. Tämä tarkoittaa että ainakin joihinkin Gesterbyn kiinteistöihin on rakennettava ehdotetun autopaikkamitoituksen seurauksena lisää autopaikkoja nykytilanteeseen verrattuna.

Masalan keskusta-alueella uuden autopaikkojen mitoitustarkastelun tulos tuottaa yli 100 %:n käyttöasteita juna-aseman lähialueilla, mutta se koskee vain muutamaa kiinteistöä, jotka ovat pääsääntöisesti rivitaloyhtiöitä (asemakaavassa A-kortteleita). Näiden kiinteistöjen korkeaan autopaikkojen käyttöasteeseen vaikuttaa juuri rivitaloasunnot, joiden asuntokohtaiset autopaikkamäärät ovat tavanomaista kerrostalokohdetta huomattavasti suuremmat. Mikäli Masalan keskusta-alueen uusi rakennuskanta toteutettaisiin ensisijaisesti rivitaloina, ehdotettu normi ei olisi riittävä. Kuitenkin myös Masalan keskusta-alueilla uudet asuntorakentamiskohteet toteutunevat – ainakin ydinalueella – toteutumaanolemaan kerrostalovaltaisina. Tämän johdosta pysäköintimitoituksen uudistaminen ehdotetun mukaisena on perusteltua.

## Uuden, ehdotetun normin tarkastelu

Tarkastelu- alue	Kerrosala	Asuntojen määrä	Ehdotettu uusi normi (kem/ap)	Ehdotettu uusi normi (ap/as)	Autopaikka määrä uudella normilla	Ajoneuvo- määrä	Käyttöaste
---------------------	-----------	--------------------	-------------------------------------	------------------------------------	--	--------------------	------------

### KESKUSTA

1	26 042	356	90	0,8	294	254	<b>86 %</b>
2	72 703	1 053	90	0,8	864	655	<b>76 %</b>
3	2 256	24	90	0,8	25	26	<b>104 %</b>
4	22 472	308	90	0,8	262	171	<b>65 %</b>
5	15 776	177	90	0,8	178	158	<b>89 %</b>
6	19 842	247	120	0,5	171	147	<b>86 %</b>
7	19 775	276	100	0,6	198	174	<b>88 %</b>
8	27 086	377	100	0,6	273	218	<b>80 %</b>
9	39 617	508	120	0,5	369	225	<b>61 %</b>

KESKUSTA YHTEENSÄ	245 569	3 326			2 633	2 028	<b>77 %</b>
----------------------	---------	-------	--	--	-------	-------	-------------

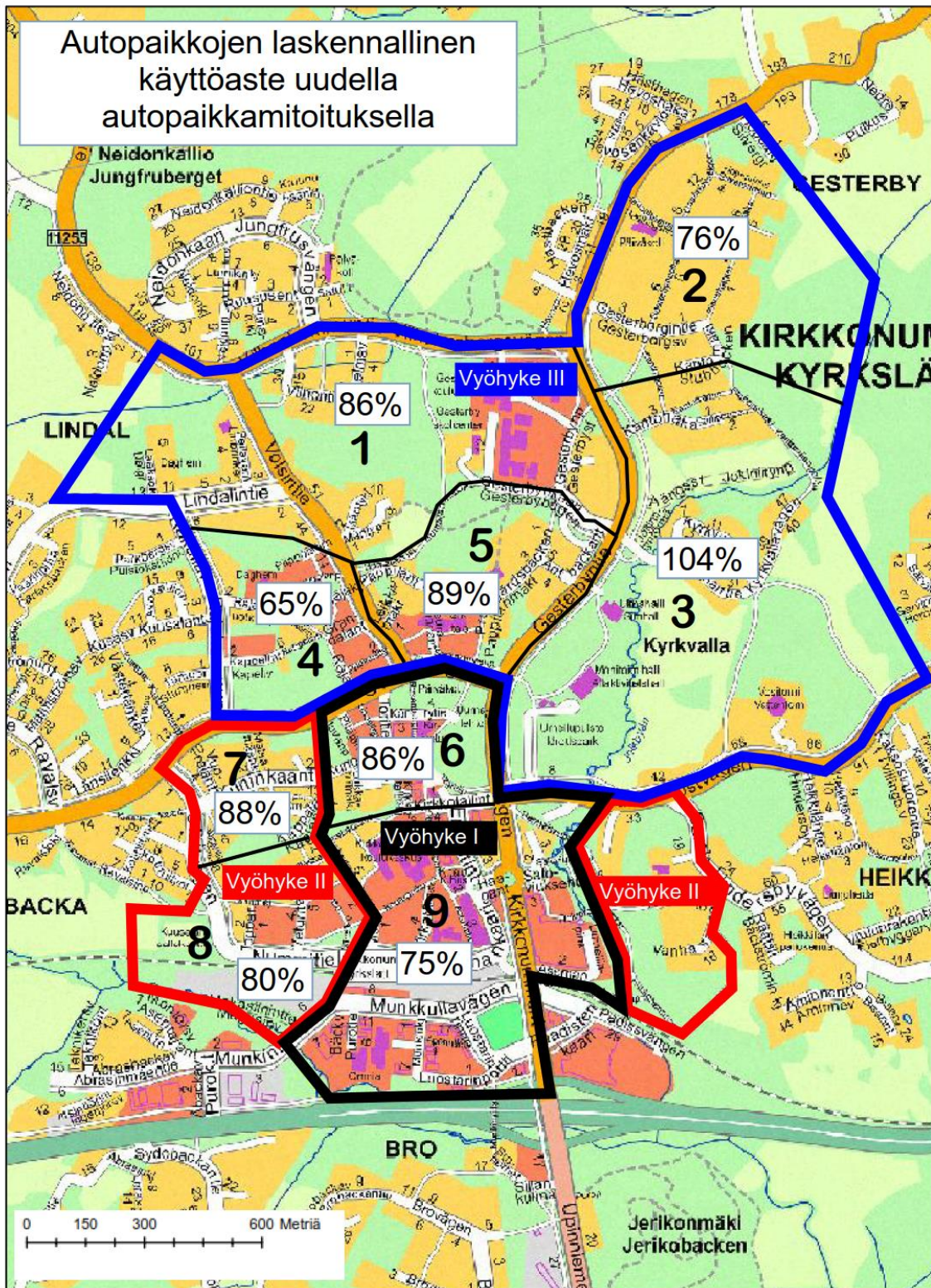
### MASALA

1	23 442	285	90	0,8	260	210	<b>81 %</b>
2	13 616	182	100	0,6	140	143	<b>102 %</b>
3	7 018	87	100	0,6	70	84	<b>120 %</b>
4	19 876	218	90	0,8	221	221	<b>100 %</b>
5	13 143	178	90	0,8	146	114	<b>78 %</b>
6	12 996	168	100	0,6	130	112	<b>86 %</b>
7	19 804	227	90	0,8	220	221	<b>100 %</b>

MASALA YHTEENSÄ	109 895	1 345			1 188	1 105	<b>93 %</b>
--------------------	---------	-------	--	--	-------	-------	-------------

KAIKKI YHTEENSÄ	355 464	4 671			3 821	3 133	<b>82 %</b>
--------------------	---------	-------	--	--	-------	-------	-------------

## Kirkkonummen keskusta



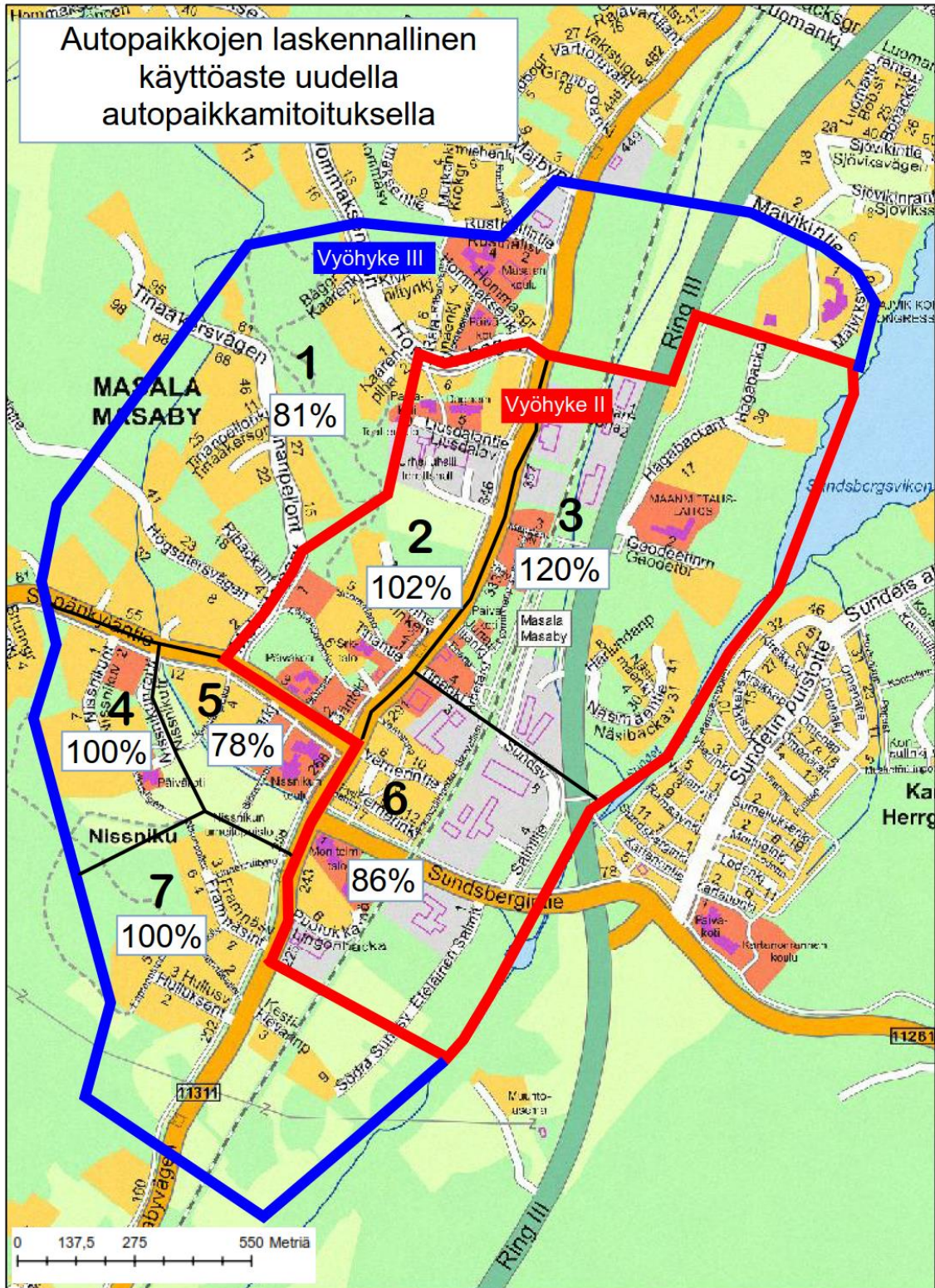
**Vyöhyke I**  
1ap/120k-m<sup>2</sup>, väh 0,5 ap/asunto

**Vyöhyke II**  
1ap/100k-m<sup>2</sup>, väh 0,6 ap/asunto

**Vyöhyke III**  
1ap/90k-m<sup>2</sup>, väh 0,8 ap/asunto



# Masala



**Vyöhyke II**  
1ap/100k-m<sup>2</sup>, väh 0,6 ap/asunto

**Vyöhyke III**  
1ap/90k-m<sup>2</sup>, väh 0,8 ap/asunto

### 3. Johtopäätökset

Selvityksen tuloksista voidaan päätellä, että keskusta-alueiden kiinteistöissä asukaspysäköinnin autopaikkamäärä on tämän hetken tarpeeseen nähden riittävä, paikoittain jopa runsas. Pienimmillään Kirkkonummen keskusta-alueella kiinteistöjen autopaikkojen käyttöaste on 55 - 60 %. Vastaavasti Masalan keskusta-alueella käyttöaste on pienemmillään noin 65 %.

Selvityksen yhteydessä ilmeni, että mitä todennäköisimmin keskusta-alueille toteutetut yleiset pysäköintipaikat ja kadunvarsipysäköinti vähentävät asuinkiinteistöjen toteuttamien autopaikkojen käyttöastetta. Vaikka esimerkiksi kadunvarsien autopaikat ovat aikarajoitteisia, vaikuttaa siltä, että niitä käytetään usein myös asukaspysäköintiin, vaikka niiden tulisi ensisijaisesti palvella joustavasti mm. keskuksissa asioivia. Kirkkonummen kunnalla ei ole järjestettyä pysäköinninvalvontaa, joten tämänkaltainen väärinkäyttö on mahdollista ilman tuntuvia seuraamuksia auton omistajalle. Pysäköintimitoituksen uudistamiseen olisi syytä kytkeä kunnan ylläpitämän pysäköinninvalvonnan perustaminen. Niinpä kun keskustojen rakentaminen on saatu hyvin käyntiin, tulee kunnassa tehdä pikimmiten päätökset kunnan järjestämästä pysäköinninvalvonnasta.

Keskusta-alueilla asukaspysäköintimitoituksen uudistaminen nykykäytännön mukaista velvoiteautopaikkamäärää vähentämällä suhteessa asuinrakennusoikeuteen on syytä lyhentää, jotta kiinteistöjen autopaikkojen käyttöaste nousisi ja jotta rakennushankkeet saadaan vireille Kirkkonummen keskeisimmillä alueilla. Näin asia voidaan nähdä myös Kirkkonummen keskusta-alueiden kilpailukykyä parantavana. Autopaikkojen käyttöasteen nosto varsinkin keskusta-alueilla (tämän selvityksen karttojen pysäköintimitoituksen vyöhykkeet I ja II) lisää uusien rakenteellisten autopaikkojen tehokasta hyödyntämistä mahdollistaen mm. uusien pysäköintilaitosten ja myös vuoroittaispysäköinnin toteutumisen rakennushankkeiden yhteydessä.

Helsingin seudun kehyskunnissa on tapahtunut merkittävä muutos asuntotuotannossa, sillä 2010-luvulla on rakennettu huomattava määrä pientaloita kerrostaloihin. Niin on tapahtunut myös Kirkkonummella ja viime vuosien aikana reilusti yli puolet uusista asunnoista on ollut kerrostaloissa. Jotta välttyttäisiin kerrostalojen asuntotyypijakauman liialliselta yksipuolistumisesta esimerkiksi tilanteesta, jossa kerrostaloon tulee vain pieniä huoneistoja, on perusteltu kytkeä autopaikkamitoitus myös kiinteistön asuntojen määrään. Keskusta-alueilla pientalojen määrä tulee olemaan jo lähitulevaisuudessa huomattava, varsinkin kun yksinasumisen ennustetaan lisääntyvän merkittävästi. Lisäksi ikäihmiset hakeutuvat palvelujen ja hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueille. Sama koskee nuoria aikuisia, joiden viihtymiseen kunnassa tulisi lähitulevaisuudessa panostaa nykyistä enemmän. Kirkkonummen on tarjottava em. ikäryhmille houkuttelevia asuinpaikkoja sekä kohtuuhintaista asumista, mutta kiinteistöjen asuntokannan liiallinen yksipuolistuminen on vältettävä ja niinpä asukaspysäköinnin autopaikkojen määrän sitominen asuntojen lukumäärään on perusteltua.