



Turun kaupunki
Liikennesuunnittelu
PL 355
20101 Turku

4.10.2019

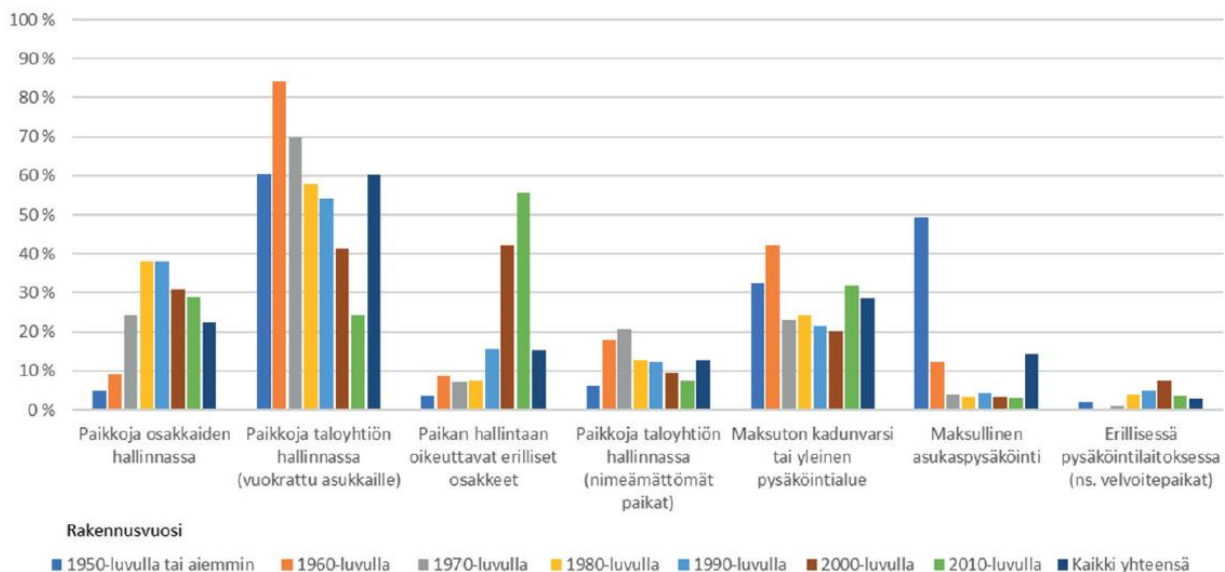
Turun kaupungin pysäköinnin linjaukset

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (91 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokratalo-yhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huolto-yhtiöitä. Jäsenenämme on noin 2.500 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista yli 50 % Turussa. Kiitämme mahdollisuudesta lausua aiheesta ja toteamme kantanamme seuraavaa.

Asunto-osakeyhtiöt (AsOy, taloyhtiö) ovat keskeinen osa liikennejärjestelmää: päätökset koskien esim. ulkoiluvälinevarastoja tai autojen pysäköintiä vaikuttavat oleellisesti asukkaiden liikkumismahdollisuuksiin. Asunto-osakeyhtiölain säädöksistä johtuen uusien liikkumispalveluiden ja jakamistalouden hyödyntäminen taloyhtiössä voi olla haasteellista.

Liikenneaiheet ovat taloyhtiöissä ajankohtaisia. Selvityksemme¹ mukaan jopa 91 %:ssa taloyhtiöistä oli käsitelty tai olisi tarvetta käsitellä vähintään yhtä liikenneaihetta. Autojen pysäköintiä, vieraspysäköintiä ja sähköautojen latausta on käsitelty tai olisi tarvetta käsitellä noin joka toisen taloyhtiön hallituksessa. Pysäköinnin valvontaa ja autopaikkojen hintaa on käsitelty tai olisi tarvetta käsitellä joka kolmannessa taloyhtiössä, kerrostaloissa selvästi useammin kuin rivitaloissa. Pyörien säilytystä oli käsitelty noin joka toisen taloyhtiön hallituksessa. Aihe oli erityisen yleinen kaupunkien keskustoissa ja hieman harvemmin käsitelty rivitaloissa.

Mihin taloyhtiön asukkaat pysäköivät autonsa?

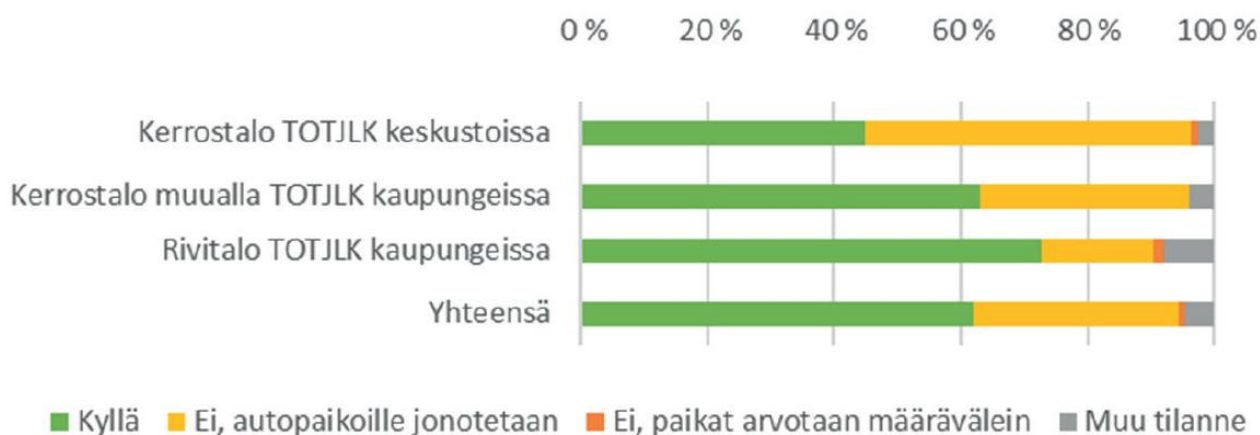


¹ Liikennepalvelut taloyhtiössä 2018, Kiinteistöliitto, Mobinet Oy



2000-luvulta alkaen uudisrakennusten autopaikkojen järjestämistavassa on tapahtunut nopea muutos kohti erillisiä autopaikkaosakkeita. Kun 1960-luvulla rakennetuissa taloissa yli 80 %:ssa autopaikat olivat taloyhtiön hallinnassa, niin 2010-luvulla enää reilussa 20 %:ssa taloyhtiöistä on tällaisia paikkoja. Vastaavasti ns. osakepaikkoja oli 1960-luvulla vain alle 10 %:ssa taloyhtiöistä, mutta 2010-luvulla jo yli 50 %:ssa taloyhtiöistä. Noin joka kolmannessa taloyhtiössä autopaikkoja ei riitä kaikille, joten niitä jonotetaan. Eniten jonoja on keskustan kerrostaloissa, joista yli puolessa taloyhtiöistä autopaikoille on jonoa.

Riittääkö taloyhtiön hallinnossa olevia autopaikkoja kaikille asukkaille?



Yhteiskäyttöautojen potentiaali taloyhtiöissä

Jopa 90 % taloyhtiökyselyn vastaajista ilmoitti tietävänsä, että yhteiskäyttöautoja on tarjolla Suomessa. Kuitenkin vain alle 10 % vastaajista oli käyttänyt tai edes harkinnut yhteiskäyttöauton käyttämistä. Helsingin kantakaupungin kerrostaloissa vastaajista vain 6 % on käyttänyt ja 9 % harkinnut käyttävänsä yhteiskäyttöautoa.

Melko harva taloyhtiökyselyn vastaaja oli sitä mieltä, että yhteiskäyttöauto parantaisi asumisen laatua tai nostaisi asuntojen arvoa. Kerrostaloissa sijainnista riippuen 15-19 % vastaajista näki, että asukkaille tarjolla oleva yhteiskäyttöautopalvelu parantaisi asumisen laatua tai nostaisi asuntojen arvoa. Rivitaloissa 9-12 % vastaajista oli tätä mieltä. Yli kolmannes vastaajista ei osannut sanoa kantaansa ja noin puolet oli eri mieltä väitteen kanssa. Ryhmäkeskusteluissa, joihin on voinut valikoitua yhteiskäyttöautosta kiinnostuneita taloyhtiöitä, vajaa puolet hallituksista näki yhteiskäyttöauton parantavan asumisen laatua tai nostavan asuntojen arvoa. Vain joka kymmenes ryhmäkeskusteluja käyneistä taloyhtiöistä päätyi vastaamaan, että yhteiskäyttöiselle autolle olisi riittävästi kysyntää heidän taloyhtiössään.

Asunto-osakeyhtiön menot katetaan osakkailta kerättävillä yhtiövastikkeilla, joiden käyttöalasta on määräykset Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:ssä. Vastiketta voidaan kerätä esim. yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankintaa varten. Tällöin osakkaiden enemmistö voi yhtiökokouksessa päättää tavanomaisen palvelun hankinnasta (kuten jätehuolto, laajakaista) ja siitä aiheutuvat kulut katetaan osakkailta kerättävillä vastikkeilla.



Yhteiskäyttöautoa ei vielä tällä hetkellä pidetä kiinteistön käyttöön liittyvänä tavanomaisena palveluna, jonka kustannuksia voisi kattaa vastikevaroin. Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiö ei voi osallistua yhteiskäyttöauton kustannuksiin edes yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Lainkohdan tarkoitus on suojata päätöksenteossa vähemmistöön jääviä osakkaita rajaamalla yhtiökokouksen päätösvaltaa vastikkeen käyttöalasta.

Määräysten vastattava kysyntään

Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on rakentamisen normeja poistettava ja vahvistettava markkinaperusteista ohjausta. Esimerkiksi pysäköintipaikkojen ja väestösuojien rakentamisvelvollisuuksia tulee edelleen keventää. Sähköautojen latauspistevaatimusten osalta on pysyttädyttävä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksissa.

Lupapysäköinti

Koska jo nyt ja tulevaisuudessakin on odotettavissa, että erityisesti kaupungin keskustassa pysäköintipaikkojen osalta on tarjolla niukkuutta, on lupapysäköinti olennainen osa keskustan asumisen ja työssäkäynnin vetovoimaa ja viihtyisyyttä. Lupapysäköintiä ei siten tule tarpeettomasti hankaloittaa ja mahdolliset hinnan korotukset tulisi tehdä maltillisesti porrastaen.

Pysäköintilaitokset ja liityntäpysäköinti

Pidämme keskitetyn pysäköintilaitosratkaisun selvittämistä hyvänä asiana. Selvitys tulisi tehdä mahdollisimman laajasti. On hyvä kuitenkin tiedostaa, että taloyhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen käytöstä päättää yhtiö, jonka on kohdeltava osakkeenomistajiaan asunto-osaakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Kehityksessä on tärkeä ottaa huomioon esimerkiksi yksityisten MaaS-tyyppisten palveluiden kysyntää vastaava kehitys. Jotta liikumisen palvelut lähtevät kehittymään tarvitaan riittävän hyvä liikennejärjestelmä ja riittävästi asukkaita tiiviillä alueella. Pidämme tärkeänä, että joukkoliikenteen kehittämisessä tehdään kokonaisuuteen liittyviä ratkaisuja ja investointeja. Yksittäisten linjojen synkronointi muuhun järjestelmään tai muihin järjestelmiin tulee toimia hyvin.

Pyörien säilytys

Lähes kaikissa kerrostaloissa pyöriä säilytetään lämpimässä pyörä- tai ulkoiluvälinevarastossa. Rivitaloissa pyöriä säilytetään tyyppillisesti asuntokohtaisissa varastoissa (noin 60 % taloyhtiöistä). Pyöräkatos on noin joka viidennessä taloyhtiössä. Pyörien säilyttäminen pihalla ilman katosta on selvästi yleisempää kaupunkien keskustoissa (noin 60 % taloyhtiöistä) kuin muilla alueilla (noin 30 % taloyhtiöistä).

Pyörien lukitusta säilytystilasta on taloyhtiöissä pääsääntöisesti pulaa. Säilytystilat riittävät hyvin vain joka neljännessä taloyhtiössä. Eniten tilanpuutetta on keskustassa, mutta myös rivitaloyhtiöissä. Vaikeinta tilan löytäminen pyörille on vanhoissa 1950-luvulla tai aiemmin rakennetuissa taloissa. Huolestuttavaa on kuitenkin se, että vastausten perusteella säilytystilat eivät riitä uusissakaan taloyhtiöissä. Vain noin joka kolmannessa 2000-luvulla rakennetussa taloyhtiössä pyörät mahtuvat varastoihin hyvin. Pahin tilanne on 1980- ja 1990-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä. Vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa taloyhtiöissä ongelmat ovat yhtä yleisiä kuin 1960- ja 1970-lukujen taloyhtiöissä.



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puheenjohtaja

Pertti Satopää

Toiminnanjohtaja

Juuso Kallio