



Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle

Dno

OUKA/12303/08.00.00/2024

Tiivistelmä

Pysäköintinormilla tarkoitetaan kaavoituksessa määrättävää auto- ja pyöräpaikkavelvoitetta, jonka mukainen paikkamäärä tulee vähintään toteuttaa tai järjestää muualta. Määrä perustuu tontin rakennettavaan kerrosalaan tai asuntojen määrään. Velvoitepaikka tarkoittaa niitä auto- ja pyöräpaikkoja, jotka velvoitetaan rakentamaan asemakaavoitetulle tontille pysäköintinormin mukaisesti ja/tai pysäköintipaikkoja, jotka osoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen tai kaavamerkinnän tarkoittamalle pysäköintialueelle.

Kaupungin tehtävänä on mitoittaa velvoitepaikkojen määrä asemakaavalla. Niiden järjestäminen ja rakentaminen ovat kiinteistöjen omistajien velvollisuuksia.

Pysäköintinormin päivitys on ollut nähtävillä 31.1.2025 –10.3.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana on saapunut yksi lausunto ja kolme muistutusta.

Yhdyskuntalautakunta teki aloitteen pysäköintinormin päivityksestä vuonna 2023.

Päätösesitys

Kaupunginhallitus

- hyväksyy vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- hyväksyy pysäköintinormit

Päätös

Esittelyteksti

Pysäköintinormin päivitys on ollut nähtävillä 31.1.2025 –10.3.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana on saapunut yksi lausunto ja kolme muistutusta.

Lausunto (Rakennusteollisuus ry Talonrakennusteollisuuden Pohjois-Suomen piiri ry):

Rakennusteollisuus ry Talonrakennusteollisuuden Pohjois-Suomen piiri ry (myöhemmin RT) toteaa lausunnossaan, että elinkeinoelämä pitää tärkeänä, että viranomaisohjauksessa otetaan huomioon aina myös markkinaehtoisuus ja tällä esityksellä vähennetään entisestään sen huomioimista.



RT toteaa, että kiristyvät normit lisäävät kustannuksia ja hankaloittavat hankkeiden käynnistymistä.

RT huomauttaa, että mahdollisten tulevien muutosten pohjaksi tarvitaan lisää käytännön kokemuksia normin toimivuudesta ja mahdollisista kehittämistarpeista markkinat huomioiden.

RT katsoo, että edellä mainittujen perusteluilla ja taustaselvityksen perusteella esitysmuutos on tarpeeton.

Vastaus: Selvityksen perusteella voidaan todeta, että Oulussa ydinkeskustan kerrostaloasumisessa tulee rakentaa vähemmän autopaikkoja kuin verrokkikaupungeissa. Toimistorakentamisessa Oulun ydinkeskustassa tulee rakentaa enemmän autopaikkoja kuin verrokkikaupungeissa. Liiketilojen ja toimistojen osalta Oulun ydinkeskustassa tulee rakentaa autopaikkoja enemmän kuin verrokkikaupungeissa.

Yhdyskuntalautakunnan esityksen mukaisessa normissa pysäköintinormia kasvatetaan asuinrakentamisen osalla lukuun ottamatta Pikisaaren aluetta ja vähennetään liiketilojen ja toimistojen rakentamisen osalta. Esitys pysäköintinormiksi tasaa em. eroja ja tekee liiketilojen ja toimistojen toteuttamisen suhteessa asuinrakentamiseen houkuttelevammaksi, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Muistutus 1 (Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry): Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n (myöhemmin SLL Oulu) mielestä Oulussa tulee suunnata kohti markkinaehtoista pysäköintiä. SLL Oulu esittää, että markkinaehtoista pysäköintiä testataan rajoitetulla alueella, jotta saadaan käsitys rakentajien ja rakennuttajien toiminnasta tilanteessa, jossa pysäköintirakentamisen säätelystä luovuttaisiin laajemmin. Kun huomioidaan pysäköinnille varattujen maa-alueiden koko ja hinta (maa-alueella ja varoilla voisi muuten rakentaa asuntoja, palveluita, puistoja, tukea kestävän liikkumisen muotoja jne.) tulee Oulussa myös tosissaan arvioida alueellisesti siirtymistä pysäköinnin maksiminormiin. SLL Oulu toteaa, että yhdyskuntalautakunnan esittämä miniminormin tiukentaminen on askel täysin väärään suuntaan ja siksi siitä tulee luopua.



Vastaus: Selvityksen perusteella voidaan todeta, että Oulussa ydinkeskustan kerrostaloasumisessa tulee rakentaa vähemmän autopaikkoja kuin verrokkikaupungeissa. Toimistorakentamisessa Oulun ydinkeskustassa tulee rakentaa enemmän autopaikkoja kuin verrokkikaupungeissa. Liiketilojen ja toimistojen osalta Oulun ydinkeskustassa tulee rakentaa autopaikkoja enemmän kuin verrokkikaupungeissa.

Yhdyskuntalautakunnan esityksen mukaisessa normissa pysäköintinormia kasvatetaan asuinrakentamisen osalla lukuun ottamatta Pikisaaren aluetta ja vähennetään liiketilojen ja toimistojen rakentamisen osalta. Esitys pysäköintinormiksi tasaa em. eroja ja tekee liiketilojen ja toimistojen toteuttamisen suhteessa asuinrakentamiseen houkuttelevammaksi, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Muistutus 2 (Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö): Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö (myöhemmin PSOAS) ehdottaa, että opiskelija-asumisen autopaikkojen velvoiteautopaikkamääriä ei nosteta millään vyöhykkeellä ja mahdollistetaan myös autottomia kohteita.

PSOAS ehdottaa, että opiskelija-asumisen pyöräpaikkojen vähimmäisvelvoitemäärä on kaikilla vyöhykkeillä 1/asukaspaikka.

Vastaus: Yleensä käytetään k-m² tai asuntokohtaista velvoitepaikkamäärää. Asukkaiden määrä vaihtelee eikä sitä määritetä asemakaavassa tai rakennusluvassa.

Yhdyskuntalautakunnan esityksen mukaisessa normissa pysäköintinormia kasvatetaan asuinrakentamisen osalla lukuun ottamatta Pikisaaren aluetta ja vähennetään liiketilojen ja toimistojen rakentamisen osalta. Esitys pysäköintinormiksi tasaa em. eroja ja tekee liiketilojen ja toimistojen toteuttamisen suhteessa asuinrakentamiseen houkuttelevammaksi, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Muistutus 3 (Oulun yliopiston ylioppilaskunta): Oulun yliopiston ylioppilaskunta (myöhemmin OYY) ehdottaa, että opiskelija-asumisen autopaikkojen velvoiteautopaikkamääriä ei nosteta ja erityisesti ydinkeskustan alueella autopaikattomat kohteet ovat mahdollisia.



OYY esittää, että opiskelija-asumisen pyöräpaikkojen vähimmäisvelvoite perustuu kohteen arvioituun asukasmäärään.

Vastaus: Yleensä käytetään k-m² tai asuntokohtaista velvoitepaikkamäärää. Asukkaiden määrä vaihtelee eikä sitä määritetä asemakaavassa tai rakennusluvassa.

Yhdyskuntalautakunnan esityksen mukaisessa normissa pysäköintinormia kasvatetaan asuinrakentamisen osalla lukuun ottamatta Pikisaaren aluetta ja vähennetään liiketilojen ja toimistojen rakentamisen osalta. Esitys pysäköintinormiksi tasaa em. eroja ja tekee liiketilojen ja toimistojen toteuttamisen suhteessa asuinrakentamiseen houkuttelevammaksi, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Selvitystyö

Selvitystyön tavoitteena oli selvittää, miten käytössä oleva pysäköintinormin on toiminut eri toimijoiden näkökulmista tarkasteltuna. Työssä selvitettiin mitä kehitystarpeita auto- ja pyöräpysäköintinormeissa havaitaan ja onko pysäköintinormiin tarpeen tehdä tarkennuksia. Selvityksessä keskityttiin keskustaan ja pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeeseen.

Selvityksessä vertailtiin Oulun pysäköintinormeja Jyväskylän, Turun ja Tampereen normeihin ydinkeskustan ja ydinkeskustasta seuraavalla vyöhykkeellä. Oulussa ydinkeskustasta seuraava vyöhyke on pysäköintinormin tiivistämisvyöhyke.

Vuosien 2018–2023 välillä Oulussa on vuosittain toteutunut kerrostaloasuntoja noin 1200–2000 kpl. Vuonna 2018 käyttöön otetun pysäköintinormin mukaisesti ei kuitenkaan ole vielä toteutunut yhtään kokonaista korttelia ja yksittäisiä kohteitakin varsin rajallinen määrä, joten normin toimivuudesta on rajallisesti kokemuksia.

Selvityksen perusteella voidaan todeta, että Oulussa ydinkeskustan kerrostaloasumisessa tulee rakentaa vähemmän autopaikkoja kuin verrokkikaupungeissa. Toimistorakentamisessa Oulun ydinkeskustassa tulee rakentaa enemmän autopaikkoja kuin verrokkikaupungeissa. Liiketilojen osalta Oulun ydinkeskustassa tulee rakentaa autopaikkoja enemmän kuin verrokkikaupungeissa.



Oulussa pyöräpysäköintipaikkoja velvoitetaan rakentamaan yleisesti ottaen hieman enemmän kuin vertailukaupungeissa.

Selvitystyön yhteydessä haastateltiin rakennusliikkeiden, kaupan keskusliikkeiden, vuokra- ja opiskelija-asumisyhtiöiden sekä paikallisten yritysten ja keskustan kehittämisen edustajia. Haastatteluja toteutettiin yhteensä 12 kappaletta.

Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 2025
Korvataan vuonna 2018 hyväksytyssä pysäköintinormissa oleva taulukko 1 Velvoiteautopaikkojen määrän laskentaperusteet käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan alla olevalla taulukolla.

Käyttötarkoitus	Ydinkeskusta (palveluiden keskusta, torialue ja asemakeskus)	Pysäköinti- normin tiivistämis- vyöhyke	Ydinkeskusta (asumisen keskusta, Myllytulli, Pikisaari) ja Linnanmaan kampusalue	Toppila, Hiukkavaaran, Kaakkurin, Kiimingin, Oulunsalon ja Haukiputaan keskukset ⁴⁾	Muut alueet
Asuminen	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto
Kerrostalo	1/180	1/150 ¹⁾	1/180	1/140 ¹⁾	1/100 ¹⁾
Rivitalo ja kytketty pientalo	1	1 ¹⁾	1	1,3 ¹⁾	1,5 ¹⁾
Erillispientalo	1	1	1	2	2
Opiskelija-asuminen	1/400	1/300	1/300	1/220 ¹⁾	1/220 ¹⁾
Tehostettu palveluasuminen	1/450	1/400	1/400	1/350	1/300
Palveluasuminen	1/250	1/230	1/230	1/150	1/140
Vuokratalot ³⁾	-30 %	-20 %	-30 %	-15 %	-15 %
Toimistot	ap / k-m ²	ap / k-m ²	ap / k-m ²	ap / k-m ²	ap / k-m ²
	1/100 (1/120) ²⁾	1/100	1/100 (1/120) ²⁾	1/50	1/50
Liiketilat	ap / k-m ²	ap / k-m ²	ap / k-m ²	ap / k-m ²	ap / k-m ²
Lähikauppa	1/100 (1/120) ²⁾	1/85	1/100 (1/120) ²⁾	1/50	1/50
Muu päivittäistavarakauppa	1/70 (1/100) ²⁾	1/50	1/50	1/50	1/50
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/100 (1/120) ²⁾	1/50	1/100 (1/120) ²⁾	1/50	1/50
Muu erikoiskauppa	1/100 (1/120) ²⁾	1/85	1/100 (1/120) ²⁾	1/50	1/25
Hotelli	1/200	1/200	1/200	1/200	1/200



Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 28.1.2025 taulukkoon tehtiin esitykseen seuraavat muutokset:

- Pikisaari liitetään pysäköintinormissa keskustavyöhykkeeseen
- Toimistojen pysäköintinormi Toppilan, Hiukkavaaran, Kaakkurin, Kiimingin, Oulunsalon ja Haukiputaan keskustat -hyödykkeellä muutetaan 1/50 ap / k-m²

Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 6.5.2025 taulukkoon tehtiin seuraavat muutokset:

Opiskelija-asuminen

- Ydinkeskusta palveluiden keskusta, torialueet ja asemakeskus:
- 1/400
- Pysäköintinormin tiivistämisvyöhyke: 1/300
- Ydinkeskusta asumisen keskusta, Myllytulli ja Linnanmaan
- kampusalue: 1/300
- Toppila, Hiukkavaara, Kaakkuri, Kiiminki, Oulunsalon ja
- Haukiputaan keskusta: 1/220
- Muut alueet: 1/220.

Asuntotorakentamisen autopaikkannormia tiukennetaan. Esitetty normi sijoittuu nyt käytössä olevan normin ja vuonna 2018 tehdyn viranhaltijaesityksen puoleen väliin. Autopaikkoja tulee rakentaa nykyistä normia enemmän.

Liiketilojen ja toimistojen osalta pysäköintinormia on ydinkeskustan ja pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeen osalta muutettu siten, että velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa nykyistä normia vähemmän.

Taulukkoon on lisätty velvoiteautopaikkamäärä hotellille.

Lisäksi taloyhtiömuotoisessa asumisessa osoitetaan 1 autopaikka kotihoidon työntekijöille velvoiteauto-, vieras- ja LE-autopaikkojen lisäksi ydinkeskustan ulkopuolella.

Opetus- ja hyvinvointirakentamisessa noudatetaan RT-korttien mitoitusohjetta minimipaikkamäärän osalta.



Korvataan vuonna 2018 hyväksytyssä pysäköintinormissa oleva taulukko 3 Velvoitepyöräpaikkojen määrän laskentaperusteet käyttötarkoituksen mukaisesti alla olevalla taulukolla.

Käyttötarkoitus	Ydinkeskusta	Pysäköintinormin tiivistämisvyöhyke	Muut alueet
Asuminen	pp / k-m²	pp / k-m² tai asunto	pp / k-m² tai asunto
Kerrostalo	1/30	1/30	1/40
Rivitalo ja kytketty pientalo	1/30	3	3
Erillispientalo	1/30	4	4
Opiskelija-asuminen	pp / asukaspaikka	pp / asukaspaikka	pp / asukaspaikka
	1	1	1
Toimistot ja julkiset palvelut	pp / k-m²	pp / k-m²	pp / k-m²
	1/50	1/50	1/50
Liiketilat	pp / k-m²	pp / k-m²	pp / k-m²
Lähikauppa	1/30	1/40	1/40
Muu päivittäistavarakauppa	1/40	1/50	1/100
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/150	1/150	1/150
Muu erikoiskauppa	1/40	1/40	1/50

Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 6.5.2025 taulukkoon tehtiin seuraavat muutokset:

- opiskelija-asumisen pyöräpaikkanormiksi määritetään 1/asukaspaikka.

Palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen velvoitepyöräpaikat mitoitetaan 1 pp/0,25 työntekijä mukaisesti.

Täydennetään pysäköintinormia yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 § 507 päätöksen mukaisesti kappaleen 1.7 kohdan Laatu osalta alla olevalla tekstillä.

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %.

Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.



Erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille (esimerkiksi taakkapyörät, peräkärryt, kolmipyörät) varataan tilat pysäköintinormin mukaisesti.

Helposti saavutettavan tilan tulee täyttää seuraavat kriteerit:

- lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan
- ovien mitoituksessa (ulkoa pyöräpaikalle) ja helposti avattavuudessa on huomioitava, että pyörä voidaan taluttaa renkaillaan pysäköintipaikalle
- reitti on kynnyksetön ulkoa pyöräpaikalle, (kynnyksen max. korkeus 20 mm)
- sijainti lähellä ulko-ovea.

Pyöräpysäköinti voi sijaita myös muussa kuin 1. kerroksessa (maantaso), jos rakennuksessa on hissi, johon pyörä mahtuu pyöriin (pyörä 1800 x 600) luiska, jonka max. kaltevuus on 8 % (Kävelyn ja pyöräilyn suunnitteluohje).

Uusi normi otetaan käyttöön niissä hankkeissa, joiden OAS tulee yhdyskuntalautakuntaan uuden normin voimaantulon jälkeen.

Toimivallan peruste: Oulun kaupungin hallintosäätö, 6.1. §
Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 1

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 10.10.2017 § 534, nähtäville
Yhdyskuntalautakunta 27.2.2018 § 116, asia jäi pöydälle
Yhdyskuntalautakunta 13.3.2018 § 130
Kaupunginhallitus 26.03.2018 § 82
Yhdyskuntalautakunta 16.6.2020, asia poistettiin esityslistalta
Yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 507
Yhdyskuntalautakunta 14.1.2025 § 8, asia jätettiin pöydälle
Yhdyskuntalautakunta 28.1.2025 §25 Muutettu päätösesitys hyväksyttiin
Yhdyskuntalautakunta 28.4.2025 §209, asia jätettiin pöydälle viikoksi
Yhdyskuntalautakunta 6.5.2025 § 224, kaupunginhallituksen käsiteltäväksi



Liitteet	Selvitys Oulun pysäköintinormin vaikutuksista Lausunto ja muistutukset
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Ari Alatossava
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Kadut ja liikenne, kaupungininsinööri Eelis Rankka p. 040 662 3262
Täytäntöönpano- tiedot	Ei muutoksenhakuoikeutta.