

Tampereen kaupunkikehityksen mahdollistavien pysäköintiratkaisujen toteutusmalli

Kaupunginhallitus 13.5.2024

Maanalainen pysäköinti ja ajoyhteys

Kaupunkikehityshankkeet edellyttävät maanalaisia pysäköintilaitoksia keskustaan ja keskitettyjä pysäköintilaitoksia uusille suurille kehitettäville alueille.

Viiden tähden keskusta -kehittämishjelman tavoitteiden mukaan keskustan tulee olla saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

Keskustan suuret maanalaiset vuoropysäköintilaitokset sekä pysäköintiliikenteen ohjaaminen maan alle jo ennen hitaan liikkumisen aluetta mahdollistavat erityisesti keskustan saavutettavuuden palveluiden, kaupan, työpaikkojen sekä tapahtumien osalta henkilöautoilla.

Tavoitteena on samalla kehittää maanpäällistä kaupunkia viihtyisänä ja sujuvana liikkumisen ympäristönä.

Maanalaisten vuoropysäköintilaitosten toteutuessa voidaan maanpäällisten pysäköintilaitosten kiinteistöjä kehittää keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti asumiselle, palveluille, työpaikoille ja virkistykselle eli palvelemaan vetovoimaisempaa keskustaa.

Esitetty toteutusmalli

Keskustan seuraavien maanalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen edellyttää, että on ratkaistava kaupungin kokonaisedun mukainen taloudellinen toteutusmalli (yhtiö-, rahoitus- ja sopimusjärjestely).

Kaupungin tavoitteiden ja etujen toteutumisen varmistamiseksi on eri malleja kartoitettu ja arvioitu huolellisesti. Selvitysten perusteella on päädytty esittämään jatkovalmistelun lähtökohdaksi mallia, jossa kaupunki edistää kaupunkikehityksen edellyttämien pysäköintilaitosten toteuttamista, jos ne eivät markkinaehtoisesti toteudu, käyttäen välineenä konserniyhteisöä (Finnpark).

Toteutusmallissa hyödynnetään kaupunkikonsernin omistuksessa olevien kiinteistöjen potentiaalia, joka ei ole ilman esitettyä järjestelyä käytettävissä maanalaisten pysäköintiratkaisujen edistämiseen.

Kokonaisuutena esitettävä malli on kaupungin kokonaisedun kannalta tarkoituksenmukainen, kun tarkastellaan kaupunkikehityksen kokonaisuutta.

Mallin kautta muodostuu rakenne, jolla kaupunki pystyy toteuttamaan myöhemmin myös muita uusien alueiden toteutumisen ehtona olevia, ei markkinaehtoisesti toteutuvia keskitettyjä asukaspysäköintilaitoksia.

Lähtökohdat jatkovalmisteluun: Yhtiö-, rahoitus- ja sopimusjärjestely

1. Perustetaan FP konserniin tytäryhtiö (Finnpark Parkisto Oy), jolla on yleisen edun mukainen tehtävä ja joka on Tampereen kaupungin ohjauksessa. (Kaupunginhallituksen konsernijaosto antoi 23.4.2024 omistajan ennakkokantana luvan tytäryhtiön perustamiseen).
2. Luovutetaan perustetulle yhtiölle kolme keskustan maanpäällisten pysäköintilaitosten tonttia, joihin Finnpark konsernin yhtiöillä on pitkät vuokrasopimukset.
 - Luovutus rahoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman (svop) avulla, jossa Tampereen kaupunki antaa Finnpark Parkisto Oy:lle tonttien kiinteistöarviota vastaavan svopia rahana.
3. Yhteishankinnan toteutussopimus ja vastaava kaupungin osuus kustannusarviosta (toteutussopimus kaupunginhallitus ja kustannusarvio kaupunginvaltuusto)
 - Finnpark Parkisto Oy ja Tampereen kaupunki hankkivat yhteishankintana Viinikankadun maanalaisen ajoyhteyden ja maanalaisen liikenneympyrän sekä P-Hämpin ensimmäisen laajennuksen, vastaten kumpikin oman osuutensa kustannuksista.
4. Kaupungin 100 % takaus perustettavan yhtiön lainoille koskien ensimmäisessä vaiheessa P-Hämpin ensimmäisen laajennuksen lainoja.

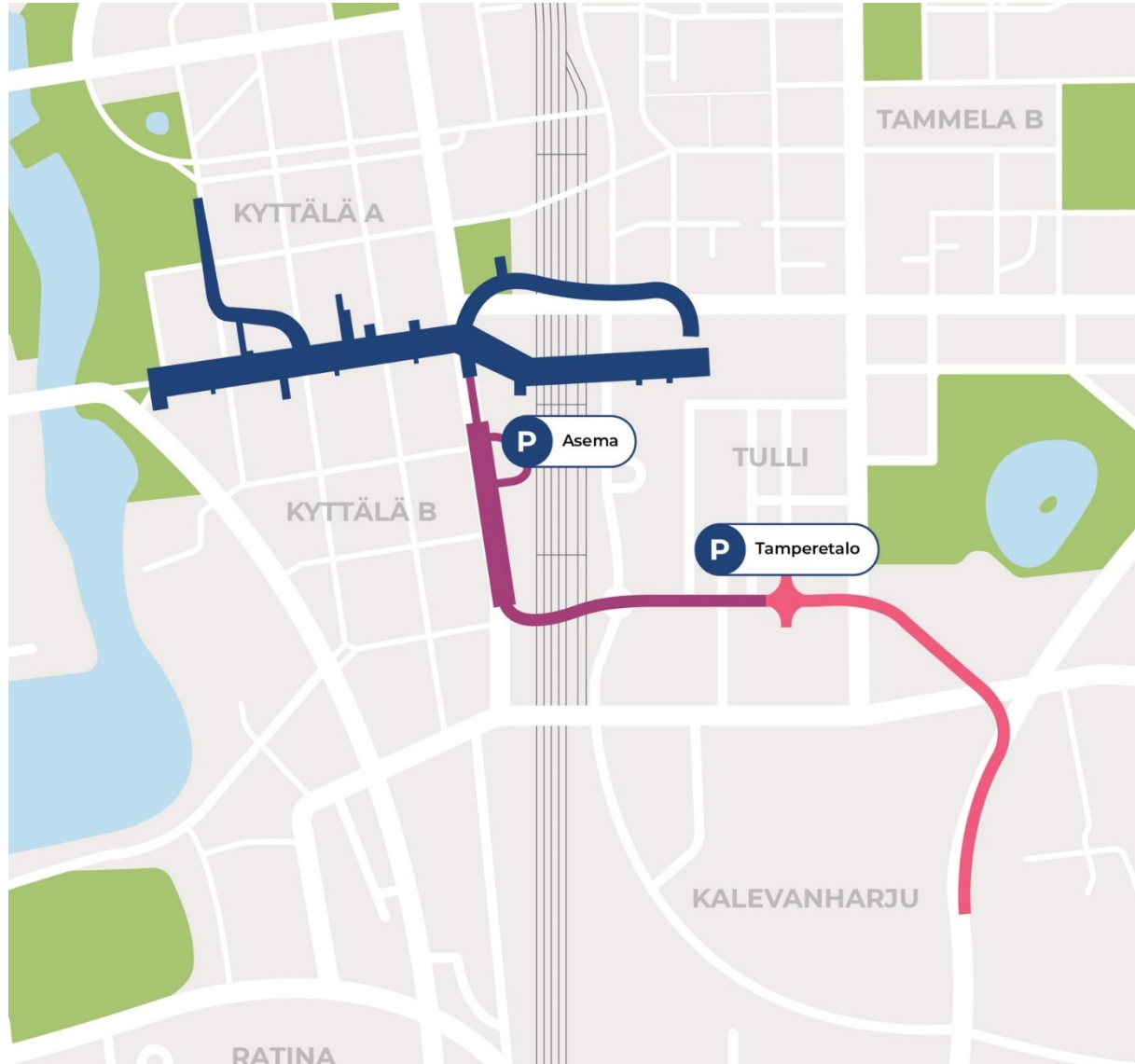
Esitetyn mallin ja toteutuksen riskit

Mallin ja toteutuksen riskit on arvioitu ja niiden euromääräiset arviot esitetään kokouksessa.

- Taloudelliset riskit: Taloudellisissa selvityksissä havaittiin, että kustannusten nousu ja kiinteistökehitystulojen pieneneminen sekä korkojen nousu ovat isoimmat tunnistetut taloudelliset riskit. Arviossa esitetään, kuinka paljon 20 % kustannusten nousu nosti lainatakaustarvetta. Suurimmillaan, useiden tunnistettujen riskien toteutuessa samanaikaisesti, ensivaiheen lisärahoitustarve kaupungilta on tunnistettu. Riskien tunnistamiseksi Inspira on validoinut laskelman.
- Oikeudelliset riskit: yhtiöoikeudellisesti, kilpailuoikeudellisesti ja hankintalainsäädännön kannalta sekä kuntalain näkökulmasta kokonaisuus sisältää seikkoja, jotka edellyttävät huolellista suunnittelua ja valmistelua.
- Toteutukseen liittyvät riskit: Viinikankadun maanalaisen ajoyhteyden alkupään syvä kaivanto ja pohjavedenpinnan alapuolella tehtävä paksu betonivalu sekä vieressä kulkeva liikenne muodostavat kokonaisuutena huolellista suunnittelua ja toteutusta vaativan kokonaisuuden.

Huomion arvoista on, että kaikki toteutusmallit sisältävät erilaisia riskejä. Riskien arviointia jatketaan, ja tehdään tarvittavia toimenpiteitä niiden välttämiseksi, seuraavien vaiheiden yhteydessä.

VAIHE I - Keskustan maanalaisen pysäköinnin verkosto



VALMIIT OSUDET

 P-HÄMPPI

SEURAAVA VAIHE

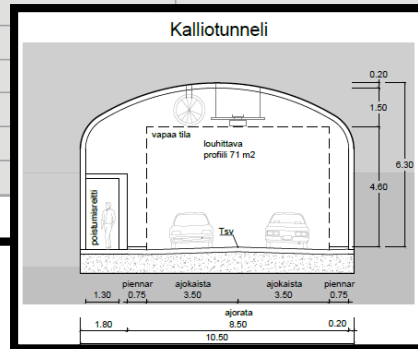
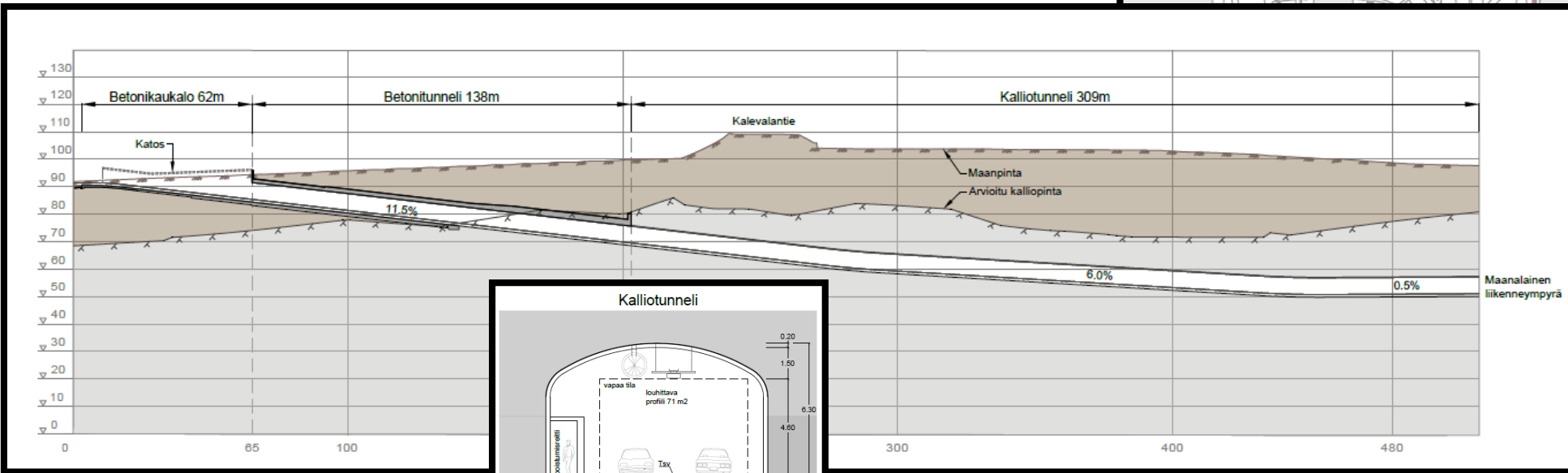
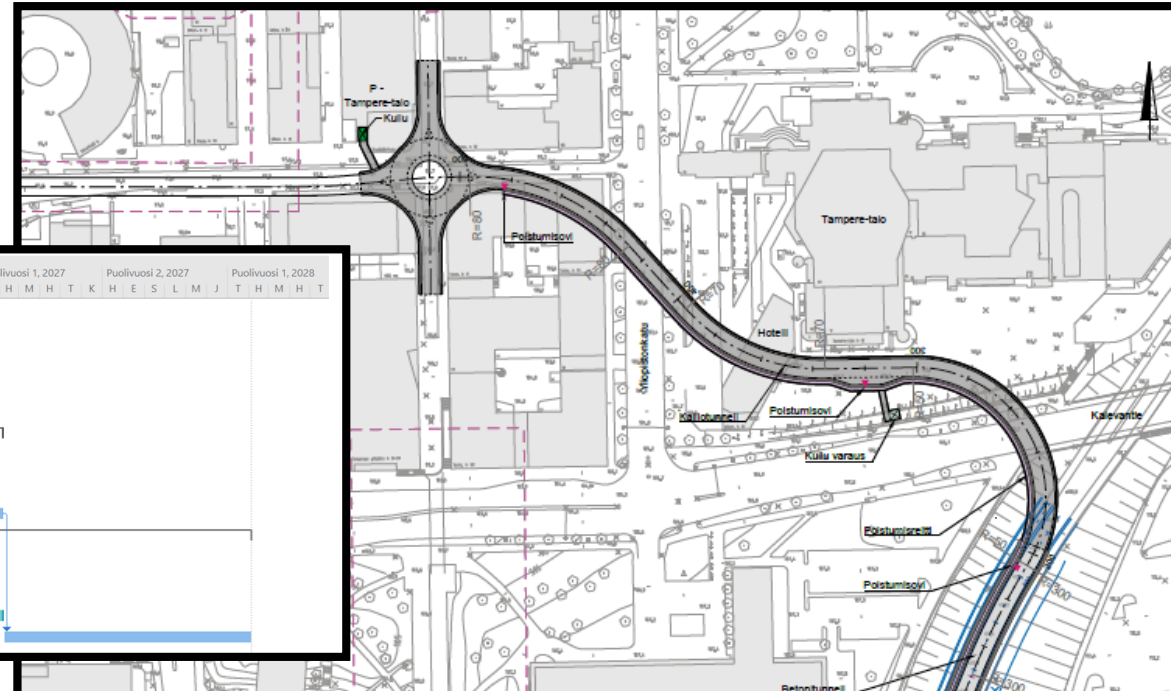
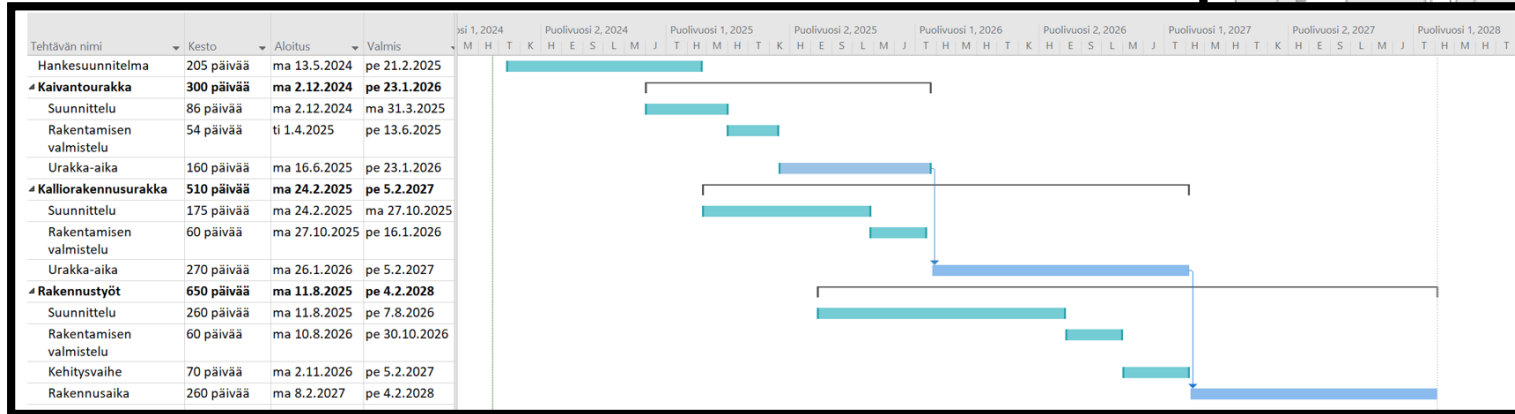
 P-HÄMPPI LAAJENNUS 1. VAIHE

 VIINIKANKADUN MAANALAINEN OSA

KEHITETTÄVÄT NYKYISTEN MAANPÄÄLLISTEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN KIINTEISTÖT

 -ASEMA JA -TAMPERETALO

Suunnittelu etenee, mutta sisältää vielä tutkittavia asioita, mm. kallioperän laatu. Tutkimukset on jo tilattu.



Seuraavat askeleet

Vuoden 2025 kesään mennessä, selvitysten ja myöhempien päätösten niin mahdollistaessa, on tavoitteena suunnitella sekä Viinikankadun maanalainen ajoyhteys ja liikenneympyrä sekä P-Hämpin ensimmäinen laajennus.

Toteutuksesta laaditaan yhteishankinnan toteutussopimus perustettavan yhtiön kanssa. Sopimus hyväksytetään vielä kaupunginhallituksessa ja ja sitä vastaava kaupungin osuus kustannusarviosta kaupunginvaltuustossa sopimuksen ennen allekirjoitusta.

Vuonna 2025, ennen talvea, aloitetaan Viinikankadun maanalaisen ajoyhteyden toteuttaminen, päätösten niin salliessa.