



Kittilän kunta

# Laaksotorin pysäköintihallin operointiselvitys

8.12.2023

Laaksotorin pysäköintihallin operointiselvityksen tilaajana on toiminut kiinteistöpäällikkö Esa Summanen Kittilän kunnasta. Työn on toteuttanut FCG Finnish Consulting Group Oy. Projektipäällikkönä on toiminut projektijohtaja Taneli Heikkilä (Arkkitehti SAFA, KTM), lisäksi työryhmässä ovat olleet johtava asiantuntija Kari Sainio (DI, KTM) sekä johtava asiantuntija Jari Laitakari (YTM). Työ on toteutettu 10-12/2023 välisenä aikana.

# Sisältö

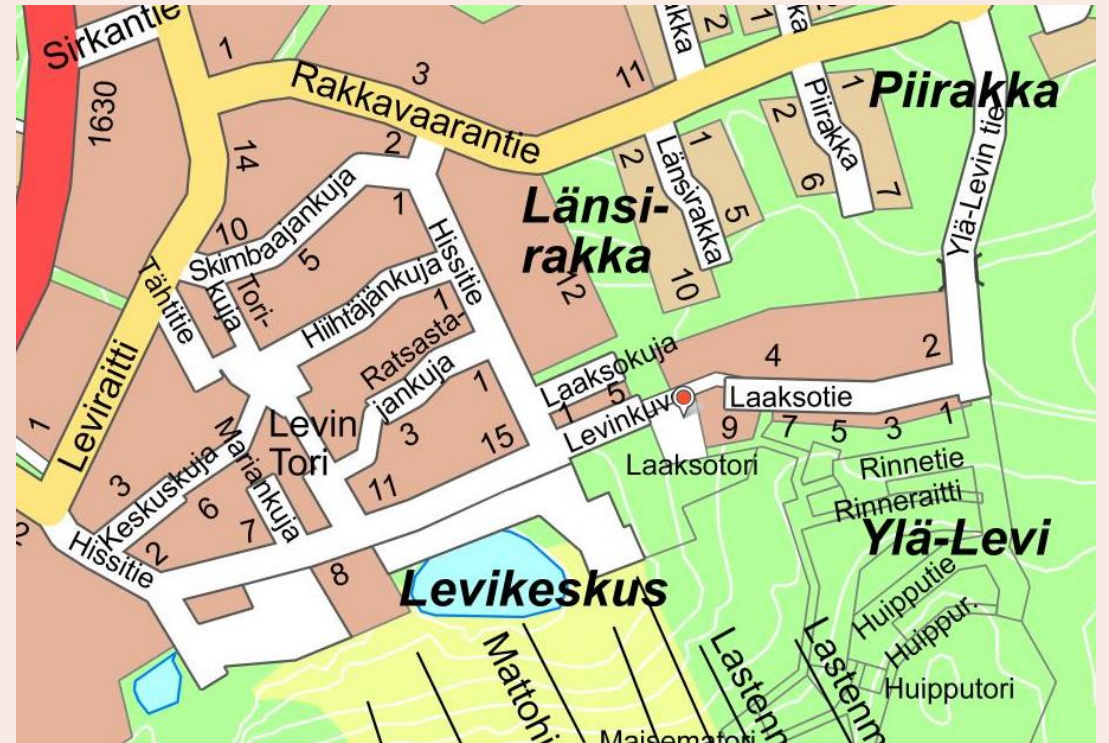
1. Tavoitteet ja rajaukset
2. Pysäköintihallista yleisesti
3. Vaihtoehtojen kuvaus
4. Vertailu ja johtopäätökset

# FCG.

## 1. Tavoitteet ja rajaukset

# Lähtökohdat ja tavoitteet

- Kittilän kunta on suunnittelemassa pysäköintihallia Leville. Pysäköintihalli sijaitsee Laaksotorin alla Levin eturinteiden juurella.
- Halli on yhdessä tasossa torikannen alla ja rajoittuu viereisiin kiinteistöihin. Pysäköintihallin on suunniteltu noin 59 autopaikkaa. Hallin päälle on tulossa Laaksotori.
- Työn tavoitteena on selvittää Laaksotorin pysäköintilaitokseen liittyen eri vaihtoehtoiset operointimallit sekä niistä syntyvät kustannukset ja mahdolliset vaikutukset viereisten kiinteistöjen rakentamiseen ja liikenneyhteyksiin. Työssä selvitetään onko KOy:n perustaminen järkevää.
- Selvitystä käytetään päätöksenteon tukena.



Kuva: Kittilän karttapalvelu

# Tutkittavat vaihtoehdot

## Kunta investoi itse

## Muu kuin kunta investoi

### VE1 Kunta myy

- pysäköintihallissa velvoitepaikkoja
- halliin omistus velvoitepaikkojen haltijoilla

### VE2 Kunta omistaa, Velvoitepaikkojen vuokraus

- velvoitepaikkojen vuokraus
- hallin omistus kunnalla

### VE3 Kunta omistaa, Velvoitepaikkojen vapaaksiosto

- velvoitepaikkojen vapaaksiosto
- hallin omistus kunnalla

### VE4 Kunta omistaa, Ei velvoitepaikkoja

- yleisessä pysäköintikäytössä, ei velvoitepaikkoja
- hallin omistus kunnalla

### VE5 Ulkopuolinen toteuttaa ja operoi

- omistus velvoitepaikkojen haltijoilla tai ulkopuolisella sijoittajalla

Lisäksi selvitetään yhtiöittämisen tarve/hyödyt ja haitat.

# Tietoperusta ja työn rajaukset

## Tietoperusta

- Lähtötiedoiksi on tilaajalta saatu pysäköintihallin alustavat suunnitelmat sekä kustannusarvio.
- Työssä haastateltiin seuraavat tahot: Levin Toriparkki, Rukan pysäköintihalli sekä Aimo Park. Kittilän kunnasta työtä ohjasivat ja tietoa antoivat kiinteistöpäällikkö Esa Summanen, maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen ja tekninen johtaja Roni Jänkälä.

## Rajaukset

- Torin osalta lähtöoletuksena on, että kunta rakentaa, omistaa ja hallinnoi tämän itse. Vastuurajana pysäköintihallin ja torin välillä on vesieriste (vastaa Levin Toriparkin vastuunjako). Pysäköintihallin ja torikannen kustannukset on eritelty.
- Ylläpitokustannuksia on arvioitu pysäköintihallin osalta, mutta ei torikannen osalta.
- Elinkaarikustannuksia ei ole huomioitu laskelmissa (kunnossapito ja peruskorjaukset).

FCG.

## 2. Pysäköintihallista yleisesti



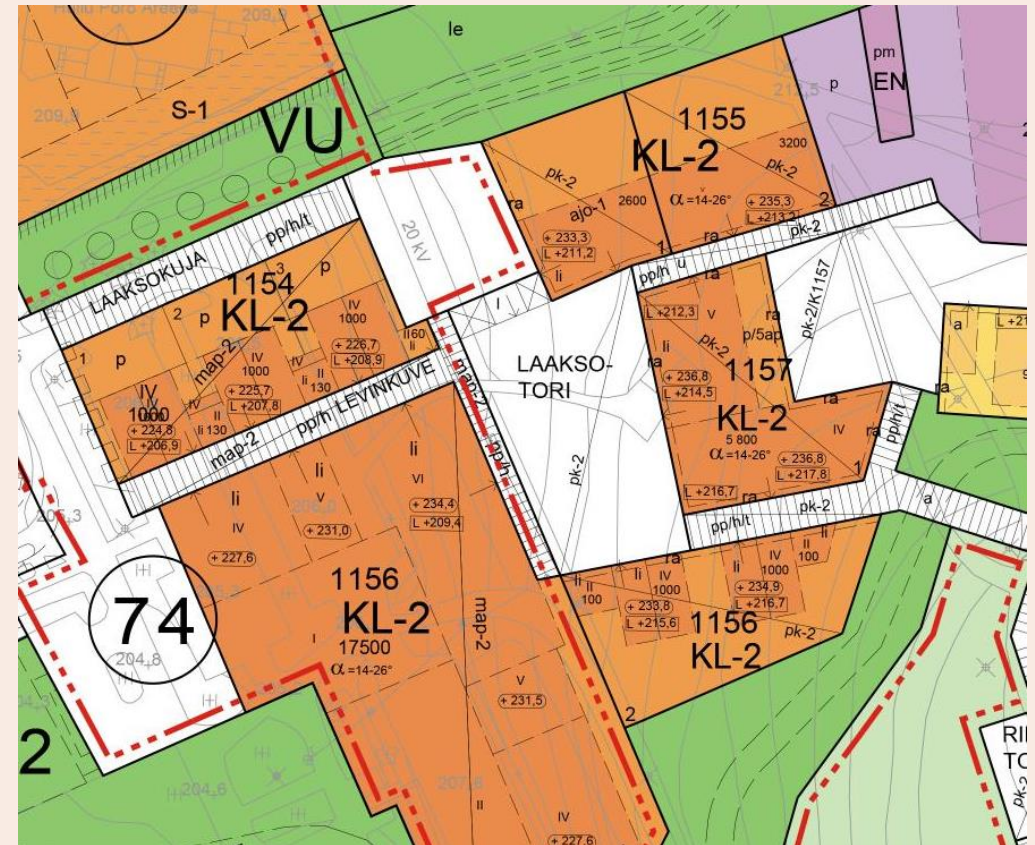
# Pysäköinti Levillä

- Levillä on paljon matkailusta johtuvaa autopaikkatarvetta. Sesonkiaikoina kaikki autopaikat ovat käytössä.
- Pysäköintihalleja on yksi (Levin Toriparkki) Levin Torin alla. Toriparkissa on 170 autopaikkaa. Autopaikat ovat maksullisia ja kaikkien käytettävissä. Levin Toriparkki on kiinteistöosakeyhtiö, jonka omistavat viereiset kiinteistöyhtiöt.
- Lisäksi on kaksi ilmaista parkkipaikkaa Zero Point parkkipaikka (Hissitie 8) ja Ylä-Levin parkkipaikka (Laaksotie).

[www.levi.fi/info/yleista/parkkipaikat](http://www.levi.fi/info/yleista/parkkipaikat)

# Pysäköintihalli ja asemakaava

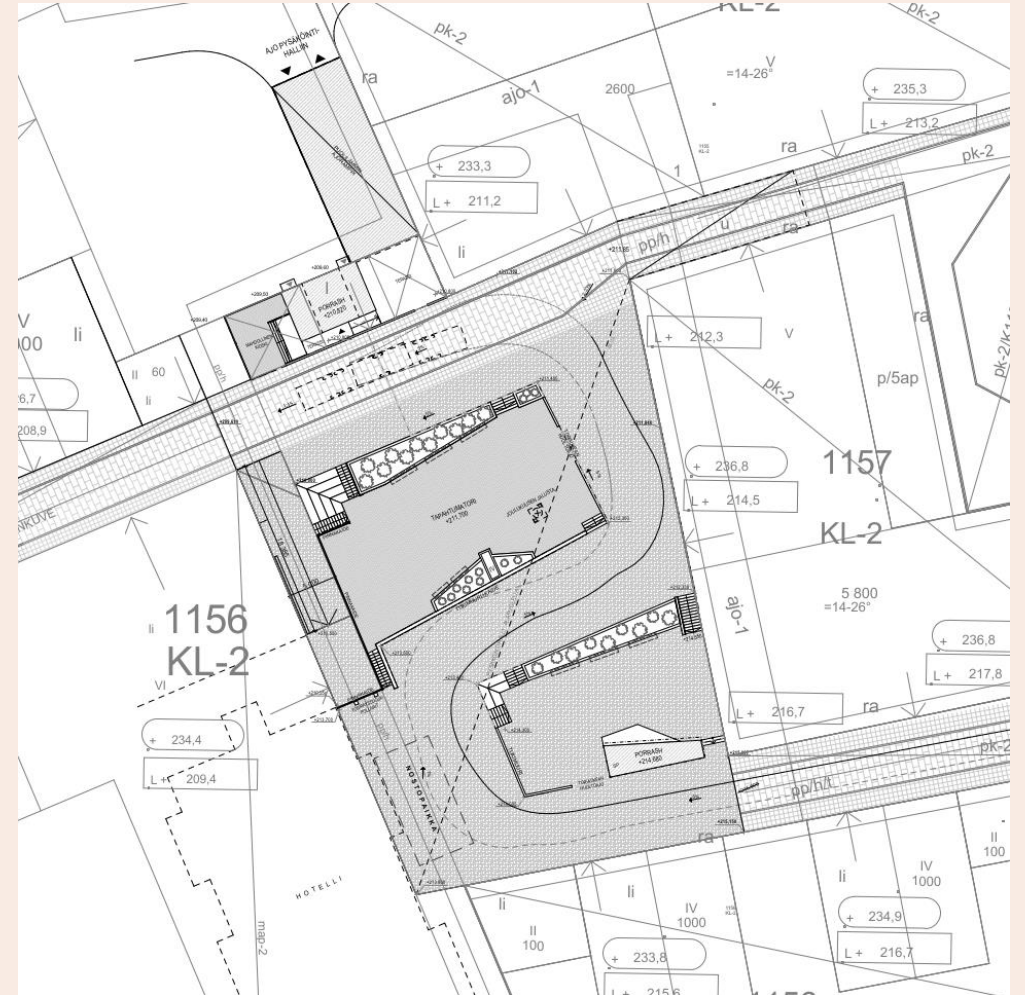
- Viereisten tonttien käyttötarkoitus on Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös asuin- ja majoitustiloja.
- Tontin 1156-1 ensimmäinen vaihe on rakenteilla. Tontit 1156-2, 1157-1, 1155-1 ja 1155-2 ovat rakentamattomia. Kunta omistaa tontit 1155-1 ja 1156-2.
- Edellä mainittujen neljän rakentamattoman tontin rakennusoikeus on yhteensä 13 800 k-m<sup>2</sup>. Kaava mukainen autopaikkavelvoite on 1 ap / 80 liike- ja asuinkerrosala-m<sup>2</sup>, sekä 0,5 ap / hotellin vierashuone.
- Tonttien velvoitepaikkamäärä on yhteensä noin 150 kpl toteutuksesta riippuen. Rakentamattomia velvoitepaikkoja viereisillä tonteilla on vähintään kaksinkertainen määrä suhteessa Laaksotorin pysäköintihallin kapasiteettiin (59 ap).
- Viereiset kiinteistöt joutuvat joka tapauksessa toteuttamaan osan paikoista omilla tonteillaan. Jos autopaikat toteutetaan tontilla, niin kaavaratkaisun takia ne on toteutettava ainakin osittain rakenteellisena ja maanalaisena.
- Selvityksessä oletetaan, että viereiset kiinteistöt voisivat olla kiinnostuneita sijoittamaan velvoitepaikkansa Laaksotorin pysäköintihalliin ja maksamaan niistä toteutuneiden kustannusten mukaisesti.



Kuva: Kittilän karttapalvelu

# Laaksotorin pysäköintihalli

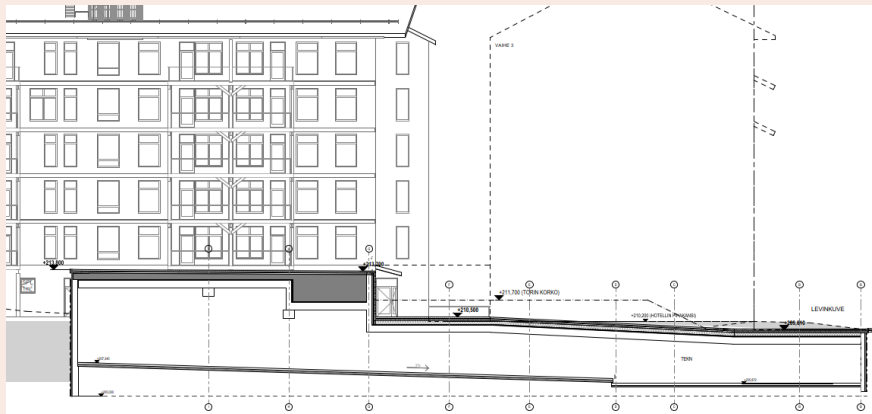
- Laaksotori ja sen alle sijoittuva pysäköintihalli rajautuu tiiviisti viereisiin kiinteistöihin. Pysäköintihalliin ajetaan Laaksokujalta.
- Kulkuyhteydet viereisten kiinteistöjen pysäköintikerrokseen on tarkoitus järjestää Laaksotorin pysäköintihallin kautta.
- Laaksotorille on suunniteltu tapahtumatoria. Torin läpi mutkittelee kulkureitti. Torikansi laskeutuu kohti pohjoista, korkeusero on noin 5 metriä
- Laaksotorin kantta käytetään pelastustienä.



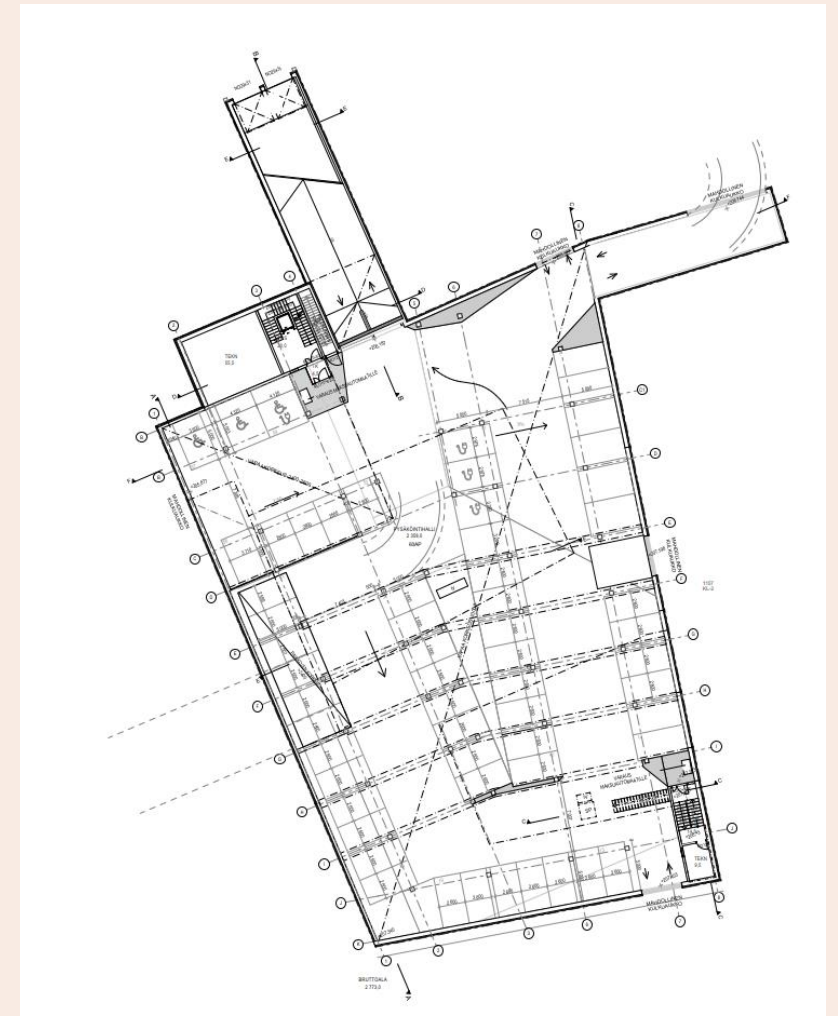
Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy, 13.4.2023

# Pysäköintikerros

- Pysäköintikerroksessa on suunnitelman mukaan on 59 autopaikkaa.
- Suunnitelmassa on huomioitu kulkuyhteydet viereisten kiinteistöjen pysäköintitiloihin.



Pysäköintihallin leikkaus A-A, Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy, 13.4.2023



Pysäköintihallin pohjapiirustus, Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy, 13.4.2023

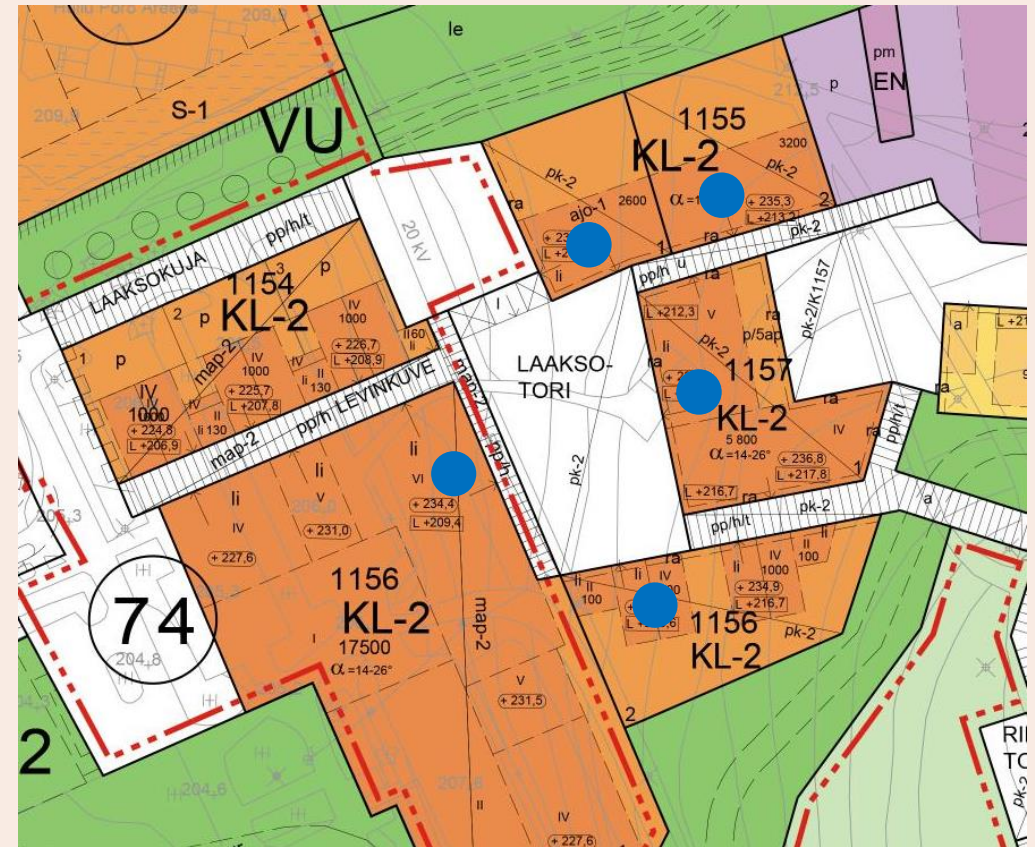
# Pysäköintihalli ja kiinteistöosakeyhtiö

- Pysäköintihalli on lähtökohtaisesti toteutettava kiinteistöyhtiömuodossa, koska se toimii vapailla markkinoilla (kilpailutilanne Levin Toriparkin kanssa).
- Jos pysäköintihallilla on useampia omistajia (muuta kuin kunta), niin tämä edellyttää yhtiömuotoista hallintaa.
- Jos pysäköintihalli on oma yhtiönsä, niin sen taloudellinen seuranta (kulut ja tuotot) on helpompaa ja luotettavampaa.



# Kulkurasitteet

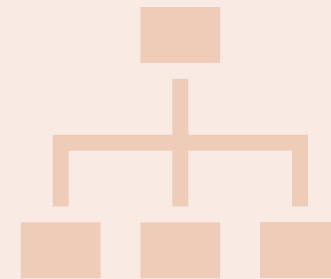
- Pysäköintihallin kautta mahdollistetaan kulku viereisten tonttien kellarikerrokseen (siniset täpät).
- Kulkuoikeuksia varten perustetaan rasiitteiksi.
- Kulkuoikeudesta aiheutuvista kustannuksista sovitaan pysäköintihalliyhtiön ja tontin omistajan välillä.
- Kulun järjestäminen pysäköintihallin kautta poistaa luiskan tarpeen tonteilta ja täten helpottaa merkittävästi tonttien rakentamista. Kunta voi halutessaan huomioida tämän kulkuoikeuden korvauksen määrittämisessä.



Kuva: Kittilän karttapalvelu

# Pysäköintihallin operointi

- Pysäköintihallin toiminnasta vastaa kiinteistöosakeyhtiö (KOY).
- Pysäköintihallin ylläpito on ulkoistettu.
- Pysäköintioperointi ulkoistettu, Operaattori tulouttaa pysäköinnin tulot KOY:lle, ja veloittaa itse pysäköijältä palvelumaksun. Selvityksen laskelmissa käytetään tätä mallia.
- Vaihtoehtoisesti pysäköintihalli voidaan vuokrata kokonaan operaattorille, jolloin operaattori maksaa KOY:lle kiinteän vuokratulo hallista ja pysäköintitulot tulevat operaattorille. Ylläpito voi kuulua sopimuksen mukaan operaattorille tai KOY:lle. Tätä operointimallia ei ole kuvattu vaihtoehtoissa.



# Velvoitepaikoista

- **Velvoitepaikka** = Autopaikka, joka velvoitetaan rakentamaan asemakaavoitetulle tontille pysäköintinormin mukaisesti ja / tai pysäköintipaikat, jotka osoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen tai kaavamerkinnän tarkoittamalle pysäköintialueelle.
- **Velvoitepaikan omistaminen (VE1, osittain VE5)** = Tontin omistaja omistaa velvoitepaikat joko omalla tontilla tai pysäköintihallissa. Pysäköintihallin omistus on jaettu velvoitepaikkojen haltijoiden kesken paikkojen suhteessa. Osuus pysäköintihalliyhtiöstä ostetaan tontin rakennushankkeen toteutuksen yhteydessä. Velvoitepaikkojen käyttö voidaan rajoittaa vain niiden omistajille, tai sitten pysäköinti voi olla kaikille mahdollinen pysäköintimaksulla (vastaava käytäntö kuin Levin Toriparkissa).
- **Velvoitepaikan vuokraus (VE2):** Asemakaavoitetun tontin toteuttaja vuokraa velvoitepaikkansa viereisestä pysäköintihallista. Vuokrasopimuksella velvoitepaikat sijoitetaan pysäköintihalliin. Velvoitepaikkojen vuokraus ei oikeuta pysäköintiin, vaan pysäköintihalliin voi pysäköidä kuka tahansa maksamalla pysäköintimaksun. VE2 vastaa Rukan Parkkihallin toimintamallia.
- **Velvoitepaikan vapaaksiosto (VE3)** = Asemakaavoitetun tontin toteuttaja vapaaksiostaa velvoitepaikkansa maksamalla ennalta sovitun summan pysäköintihallin omistajalle. Vapaaksiostolla velvoitepaikat sijoitetaan pysäköintihalliin. Pysäköintihallin omistus ja hallinta säilyvät edelleen pysäköintihallin omistajalla. Vapaaksiosto ei oikeuta pysäköintiin, vaan pysäköintihalliin voi pysäköidä kuka tahansa maksamalla pysäköintimaksun.

## Yleisiä huomioita

- Lunastetut autopaikat voivat olla tietyt, nimetyt paikat tai ne voivat olla kelluvia eli nimeämättömiä.
- Velvoitepaikkoja on periaatteessa mahdollista ”ylitarjota” vuorottaispysäköinnin ja kelluvien paikkojen perusteella. Käytännössä pysäköintihallin paikkamäärä on niin pieni, että velvoitepaikkoja ei ole järkevää tarjota enempää kuin todellinen paikkamäärä on.



# Pysäköintihallin investointi sekä tuotot ja kulut

## Investoinnin kulut ja tuotot

- Pysäköintihallin ja torikannen yhteenlaskettua investointikustannusta voidaan arvioida autopaikkakohtaisella kustannuksella. Yksittäisen autopaikan investointikustannus on noin 60 t€. Kustannusarvio pysäköintihallille ja torikannelle on **yhteensä noin 3,6 M€** (alv 0 %).
- Torikannen kustannusarvio on noin 1,3 M€ (noin 22 000 €/ap), ja pysäköintihallin osuus on noin 2,3 M€ (noin 39 000 €/ap).
- Pysäköintihallin investointikuluja voidaan kattaa tarjoamalla velvoitepaikkojen vapaaksiostoa tai lunastamista. Laskelmissa on oletettu, että kaikki autopaikat otetaan velvoitepaikkakäyttöön (lukuun ottamatta vaihtoehtoa VE4).

## Toiminnan aikaiset kulut ja tuotot

- **Pysäköintihallin ylläpitokulut** voisivat olla noin 80 - 100 € /ap/kk alv 0 %, eli noin **70 000 €/v.** Arvio perustuu Rukan parkkihallin toteutuneisiin kuluihin vuonna 2022 sekä Levin Toriparkin talouslukuihin.
- **Tuotto** pysäköinnistä voisi olla noin 130 – 150 €/ap/kk alv 0 % eli noin **100 000 €/v.** Luku perustuu Levin Toriparkin ja Rukan parkkihallin taloustietoihin sekä arvioihin käyttöasteesta.

**Tiivistäen: Velvoitepaikoilla katetaan investointikustannukset, ja pysäköintituloilla ylläpitokustannukset.**

FCG.

# 3. Vaihtoehtojen kuvaus

# VE 1 Kunta investoi ja myy

- **Omistus:** KOY, josta kunta omistaa aluksi 100 %. Viereiset kiinteistöt ostavat osuuden pysäköintihalliyhtiöstä (paikkojen suhteessa) rakennushankkeen toteuttamisen yhteydessä. Viereisten tonttien rakentuessa kunta voi halutessaan luopua kokonaan KOY:n omistuksesta.
- **Operointi:** KOY. Ylläpito ulkoistettu. Pysäköintioperointi ulkoistettu, jolloin omistajalle tulot yksittäisistä pysäköinneistä ja operaattorille palvelumaksu.
- **Huomiot:** Tulot velvoitepaikoista ajoittuvat rakennushankkeiden toteutumisen mukaan. Tuotoissa on oletettu, että kaikki paikat myydään velvoitepaikoiksi.

Kulut ja tuotot kunnan näkökulmasta		
	Kertaluonteiset	Vuotuiset
<b>Kulut</b>	Pysäköintihalli 2,3 M€ + Torikansi 1,3 M€ = 3,6 M€	Ylläpitokulut 70 000 €/v  (kunnan osuus 0 – 100 % yhtiön omistusosuuden mukaan)
<b>Tuotot</b>	Pysäköintihallin myynti 2,3 M€ (myydään vaiheittain hankkeiden rakentamisen yhteydessä)	Pitkäaikainen sopimus pysäköinti + Lyhytaikainen pysäköinti = 100 000 €/v  (kunnan osuus 0 – 100 % yhtiön omistusosuuden mukaan)

# VE 2 Kunta omistaa, velvoitepaikkojen vuokraus

- **Omistus:** KOY, josta kunta omistaa 100 %.
- **Operointi:** KOY. Ylläpito ulkoistettu. Pysäköintioperointi ulkoistettu, jolloin omistajalle tulot yksittäisistä pysäköinneistä ja operaattorille palvelumaksu.
- **Huomiot:** Vuokratulot velvoitepaikoista alkavat rakennushankkeiden toteutumisen mukaan. Tuotoissa on oletettu, että kaikki paikat vuokrataan velvoitepaikoiksi. Tuottovaatimukseksi oletetaan 5 %. Rukan parkkihallia vastaava toteutus.

Kulut ja tuotot kunnan näkökulmasta		
	Kertaluonteiset	Vuotuiset
<b>Kulut</b>	Pysäköintihalli 2,3 M€ + Torikansi 1,3 M€ = 3,6 M€	Ylläpitokulut 70 000 €/v
<b>Tuotot</b>	Vuokratuotto 115 000 €/v  (Kun kaikki velvoitepaikat vuokrattu. Autopaikan kustannus noin 39 000 €, jolloin autopaikkakohtainen vuosivuokra 1950 €/v.)	Pitkäaikainen sopimuspysäköinti + Lyhytaikainen pysäköinti = 100 000 €/v

# VE 3 Kunta omistaa, velvoitepaikkojen vapaaksiosto

- **Omistus:** KOY, josta kunta omistaa 100 %.
- **Operointi:** KOY. Ylläpito ulkoistettu. Pysäköintioperointi ulkoistettu, jolloin omistajalle tulot yksittäisistä pysäköinneistä ja operaattorille palvelumaksu.
- **Huomiot:** Tulot velvoitepaikoista ajoittuvat rakennushankkeiden toteutumisen mukaan. Tuotoissa on oletettu, että kaikki paikat myydään velvoitepaikoiksi.

Kulut ja tuotot kunnan näkökulmasta		
	Kertaluonteiset	Vuotuiset
<b>Kulut</b>	Pysäköintihalli 2,3 M€ + Torikansi 1,3 M€ = 3,6 M€	Ylläpitokulut 70 000 €/v
<b>Tuotot</b>	Velvoitepaikkojen myynti 2,3 M€ (hankkeiden rakentamisen yhteydessä)	Pitkäaikainen sopimuspysäköinti + Lyhytaikainen pysäköinti = 100 000 €/v

# VE 4 Kunta omistaa, ei velvoitepaikkoja

- **Omistus:** KOY, josta kunta omistaa 100 %.
- **Operointi:** KOY. Ylläpito ulkoistettu. Pysäköintioperointi ulkoistettu, jolloin omistajalle tulot yksittäisistä pysäköinneistä ja operaattorille palvelumaksu.
- **Huomiot:** Ei velvoitepaikkojen luovutuksesta syntyviä tuloja. Pysäköintihallia voidaan käyttää lyhytaikaiseen tai pitkäaikaiseen pysäköintiin, kustannus aikaperusteinen.

Kulut ja tuotot kunnan näkökulmasta		
	Kertaluonteiset	Vuotuiset
<b>Kulut</b>	Pysäköintihalli 2,3 M€ + Torikansi 1,3 M€ = 3,6 M€	Ylläpitokulut 70 000 €/v
<b>Tuotot</b>	-	Pitkäaikainen sopimuspysäköinti + Lyhytaikainen pysäköinti = 100 000 €/v

# VE 5 Ulkopuolinen omistaa, toteuttaa ja operoi

- **Omistus:** KOY, omistajana viereiset taloyhtiöt (velvoitepaikkojen haltijat) tai ulkopuolinen sijoittaja. Kunta myy maa-alueen perustettavalle yhtiölle tai vaihtoehtoisesti perustaa yhtiön ja myy sen.
- **Operointi:** KOY. Ylläpito ulkoistettu. Pysäköintioperointi ulkoistettu, jolloin omistajalle tulot yksittäisistä pysäköinneistä ja operaattorille palvelumaksu.
- **Huomiot:** Vaihtoehto vastaa Levin Toriparkkia. Maanmyynti- tai vuokratulot ei arvioida olevan perustuen Levin Toriparkin maanvuokrasopimukseen (100 € / 100 v).

Kulut ja tuotot kunnan näkökulmasta		
	Kertaluonteiset	Vuotuiset
<b>Kulut</b>	-	-
<b>Tuotot</b>	-	-

# FCG.

## 4. Vertailu ja johtopäätökset



# Vaihtoehtojen vertailu kunnan näkökulmasta

	VE1 Kunta investoi ja myy	VE2 Kunta omistaa, velvoitepaikkojen vuokraus	VE3 Kunta omistaa, velvoitepaikkojen vapaaksiosto	VE4 Kunta omistaa, ei velvoitepaikkoja	VE5 Ulkopuolinen toteuttaa ja omistaa
<b>Plussat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pysäköintihallin ja Laaksotorin nopea rakentuminen</li> <li>- Pysäköintihallin investoinnit saadaan katettua</li> <li>- Ei omistamisen vastuita ja riskejä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pysäköintihallin ja Laaksotorin nopea rakentuminen</li> <li>- Pysäköintihallin investoinnit saadaan katettua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pysäköintihallin ja Laaksotorin nopea rakentuminen</li> <li>- Pysäköintihallin investoinnit saadaan katettua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pysäköintihallin ja Laaksotorin nopea rakentuminen</li> <li>- Mahdollistaa parhaiten yleisen pysäköinnin, kun viereisten kiinteistöjen velvoitepaikat toteutetaan tonteille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ei sido kunnan pääomaa</li> </ul>
<b>Miinukset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitoo kunnan pääomaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitoo kunnan pääomaa</li> <li>- Investoinnin pitkä takaisinmaksuaika</li> <li>- Omistamisen vastuut ja riskit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitoo kunnan pääomaa</li> <li>- Omistamisen vastuut ja riskit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitoo kunnan pääomaa</li> <li>- Investoinnille ei järkevää takaisinmaksuaikaa</li> <li>- Saattaa hidastaa viereisten tonttien rakentamista, koska autopaikat tulee rakentaa omalle tontille</li> <li>- Omistamisen vastuut ja riskit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pysäköintihallin ja Laaksotorin toteutusaikataulu ei kunnan käsissä</li> </ul>
<b>Huomiot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Myynnin toteutuminen kokonaan kestää vuosia, aikataulu epävarma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Velvoitepaikkojen vuokraus kokonaan kestää vuosia, aikataulu epävarma</li> <li>- <b>Vastaa Rukan parkkihallia</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Velvoitepaikkojen lunastus kokonaan kestää vuosia, aikataulu epävarma</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pieni hankekoko vähentää kiinnostusta ulkopuoliselle sijoittajalle</li> <li>- <b>Vastaa Levin Toriparkkia</b></li> </ul>

Kaikki vaihtoehdot: Torikannen omistus ja ylläpito (=kiinteistönhoito ja kunnossapito) kunnalla.

# Riskit

Rakennushankkeen riskit voidaan jakaa aikataulu-, kustannus-, laatu- ja hallintoriskeihin. Seuraavia riskejä tunnistettiin selvitystyön aikana:

- Toteutuskustannuksiin liittyvät riskit, esimerkiksi rakentaminen kiinni viereisiin kiinteistöihin, teknisesti haastava torikansi, pelastustie kannen päällä.
- Laadulliset riskit, esimerkiksi suunnitelmien yhteensovittaminen viereisten kiinteistöjen kanssa.
- Investoinnin takaisinmaksuun liittyvä riski. Asemakaava ei velvoita viereisiä tontteja lunastamaan velvoitepaikkoja pysäköintihallista, joten velvoitepaikkatulot varmistuvat vasta sopimuksella. Viereisten hankkeiden toteutuminen voi kestää vuosia ja on epävarmaa.

# Johtopäätökset

## Yhteenveto

- Taloudellisesti kestävä perusta vaatii velvoitepaikkojen myymisen -> VE4 ei ole realistinen. Velvoitepaikkojen kysyntä ja todellinen tarve/investointihalukkuus on oleellinen taustatieto koko pysäköintihallihankkeen kannalta.
- Kunta voi halutessaan investoida itse halliin ja kattaa investointikulut joko vuokraamalla tai myymällä velvoitepaikat (VE1, VE2 ja VE3). Etuna se, että pysäköintihallin ja Laaksotorin toteuttaminen on kunnan käsissä. Näiden vaihtoehtojen haittapuolena on se, että ne sitovat kunnan pääomaa.
- Hallin voi antaa myös yksityisen toteuttavaksi (VE5). Tämän vaihtoehdon etuna on, että kunnan ei tarvitse investoida pysäköintihalliin. Mahdollisena haittapuolena on, että hallin ja torin toteuttamisaikataulu ei ole kunnan päätettävissä.
- -> **Vaihtoehdot VE1, VE2, VE3 ja VE5 ovat kaikki mahdollisia. Niiden keskinäinen paremmuus riippuu kunnan prioriteeteista.**

## Jatkossa selvittettäviä asioita

- Velvoitepaikkojen kysynnän selvittäminen. Tämä on keskeistä hankkeen toteutettavuuden kannalta. Jos kysyntää on enemmän kuin tarjontaa, kunnan on päätettävä millä kriteereillä paikat luovutetaan.
- Arvonlisäverovelvollisuuden selvittäminen. Jos pysäköintihalli katsotaan arvonlisäverovelvolliseksi, se voi vähentää rakentamiskustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron.
- Kiinteistöosakeyhtiömuodon selvittäminen (tavallinen vai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö). Yhtiömuodolla on merkitystä pysäköintipaikkojen hallinnan kannalta.

FCG.