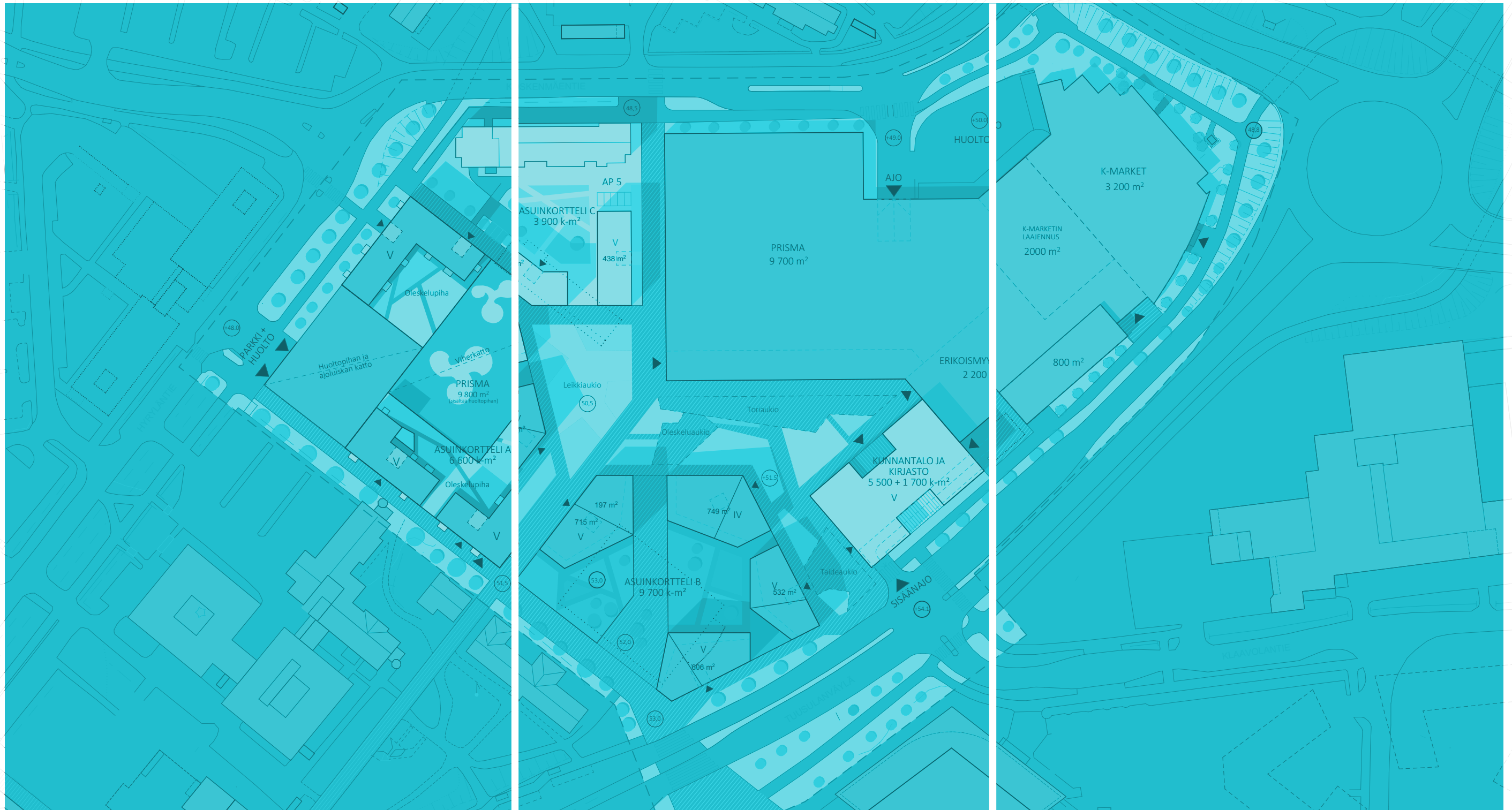


# HYRYLÄN LIIKEKESKUS – maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut | 2019



SITOWISE

TUUSULA

# SISÄLTÖ

<b>1 TEHTÄVÄN SISÄLTÖ JA TAVOITTEET</b>	<b>3</b>
<b>2 REFERENSSEJÄ</b>	<b>4</b>
<b>3 SUUNNITELMAT</b>	<b>5</b>
3.1 Alustavat luonnosvaihtoehdot	5
VE1: Erikseen	
VE2: Yhdessä	
VE3: Mitä jos?	
3.2 VE1: ERIKSEEN	5
3.2.1 Liikeskus ja kunnantalo	
3.2.2 Asuinkorttelit	
3.2.3 Kirjasto	
3.2.4 Julkiset tilat	
3.2.5 Liikenne	
3.2.6 Huolto	
3.3 VE3: MITÄ JOS?	14
3.3.1 Liikeskus ja kunnantalo	
3.3.2 Asuinkorttelit	
3.3.3 Julkiset tilat	
3.3.4 Liikenne	
3.3.5 Huolto	
<b>4 MITOITUS</b>	<b>21</b>
<b>5 VAIHTOEHTOJEN VERTAILU</b>	<b>22</b>
<b>6 KUVIEN LÄHDELUETTELO</b>	<b>23</b>

Tuusulan kunta | 21.8.2019



# 1. TEHTÄVÄN SISÄLTÖ JA TAVOITTEET

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, joka yhdistäisi jo alueella olevat liiketilat, näiden laajenukset, mahdolliset uudet liiketilat sekä vanhan kunnantalon korvaavat tilat yhdeksi eläväksi ja laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Alueelle, liikekeskuksen yhteyteen, on tarkoitus sijoittaa myös mahdollisuuksien mukaan asuinrakentamista.

Tämän työn tavoitteena oli tutkia Hyrylän liikekeskuksen alueen maankäyttöä ja laatia vaihtoehtoisia alueenkäyttöluonnoksia. Vaihtoehtoluonnosten avulla on tarkoitus havainnollistaa liikekeskuksen erilaisia muodostumisvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia lähiympäristöön. Alueenkäyttöluonnosvaihtoehdot luovat suuntaviivat alueesta mahdollisesti järjestettävälle tontinluovutuskilpailulle tai muulle jatkosuunnittelun ohjaamiselle: työn pohjalta tilaaja voi määrittää paremmin alueelliset tavoitteet ja saada yhtenäiset lähtötiedot alueen eri toimijoille.

Keskeisiä luonnoksilla tutkittavia kysymyksiä ovat mm.

- miten eri osat voidaan yhdistää toisiinsa toiminnallisesti ja tilallisesti synnyttäen hyvää ja laadukasta kaupunkia
- millaiset kunnan uudet tilat voisivat olla ja kuinka ne sijoittuisivat osaksi liikekeskusta
- millainen katu ympäristö korttelin sisälle muodostuu
- liikenteelliset ratkaisut ja tarvittava mitoitus (esim. huolto ja pysäköinti)
- kuinka kokonaisuudesta saadaan helposti vaiheistettava

Alueenkäyttöluonnosten laatimisessa on käytetty pohjana jo alueesta laadittuja analyysejä ja Hyrylän liikekeskushankkeesta laadittuja alustavia selvityksiä. Tilaajan määrittämät tavoitteet olivat seuraavat:

Hyrylän liikekeskushankkeen kokoarvio:

- 8 000 – 10 000 kem<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa
- 2 000 kem<sup>2</sup> erikoistavarakauppaa tai palveluja
- noin 4 500 – 5 500 kem<sup>2</sup> toimistorakentamista ml. kokoontumistiloja (eli "kunnantalo")
- pysäköintiä 690-820 autopaikkaa (ei huomioitu vuorottaispysäköinti-hyötyä)
- lisäksi asumista em. rakentamisen ehtoilla niin paljon kuin mahdollista

Lisäksi kaupallisten toimijat ovat esittäneet päätavoitteinaan seuraavat:

- HOK: Prisma eli 4000 m<sup>2</sup> elintarvikkeita ja 4000 m<sup>2</sup> käyttötavaraa, yhteensä 8000 m<sup>2</sup>
- Kesko: vähäisesti lisää päivittäistavarakauppaa ja erikoistavarakauppaa, painotus palveluissa, laajennustarve n. 1500-2000 m<sup>2</sup>
- Auratum: kehittää entisen S-marketin kiinteistöä ja myydä eteenpäin

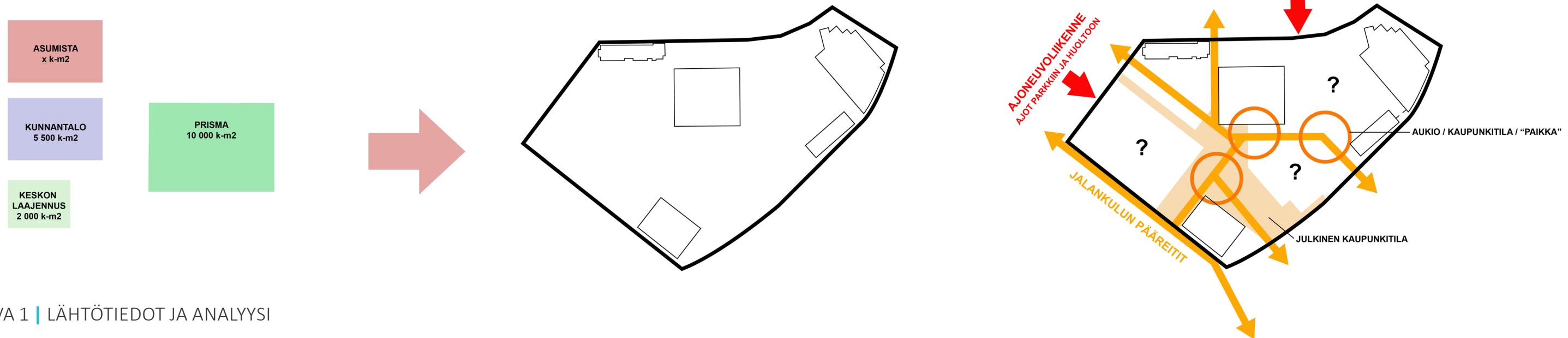
Tämä konsulttityö laadittiin kevään 2019 aikana.

Konsultin työryhmän muodostivat seuraavat avainhenkilöt:

- Ulla Kuitunen, arkkitehti SAFA, YKS 623, projektipäällikkö
- Olga Airaksinen, arkkitehti SAFA
- Heikki Väänänen, vanhempi suunnittelija (liikenne)
- Antti Mikola, Tam, arkkit.yo
- Merete Kempainen, arkkit.yo
- Silja Nokso-Koivisto, maisema-arkkitehti

Ohjausryhmän muodostivat:

- Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, Tuusulan kunta
- Hannu Kantola, kiinteistökehityspäällikkö, Tuusulan kunta
- Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri, Tuusulan kunta
- Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, Tuusulan kunta



KUVA 1 | LÄHTÖTIEDOT JA ANALYYSI



## 2. REFERENSSEJÄ



KUVA 2 | KERAVAN KÄVELYKESKUSTA



KUVA 3 | KERAVAN KÄVELYKESKUSTA



KUVA 4 | MYYRMÄEN KESKUSTA  
kuva: Innovarch arkkitehdit Oy / Yrjö ja Hanna –säätio



KUVA 5 | MARTINLAAKSON KESKUSTA  
kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



KUVA 6 | RAUMAN KANALINRANNAN KESKUS  
kuva: Oopea



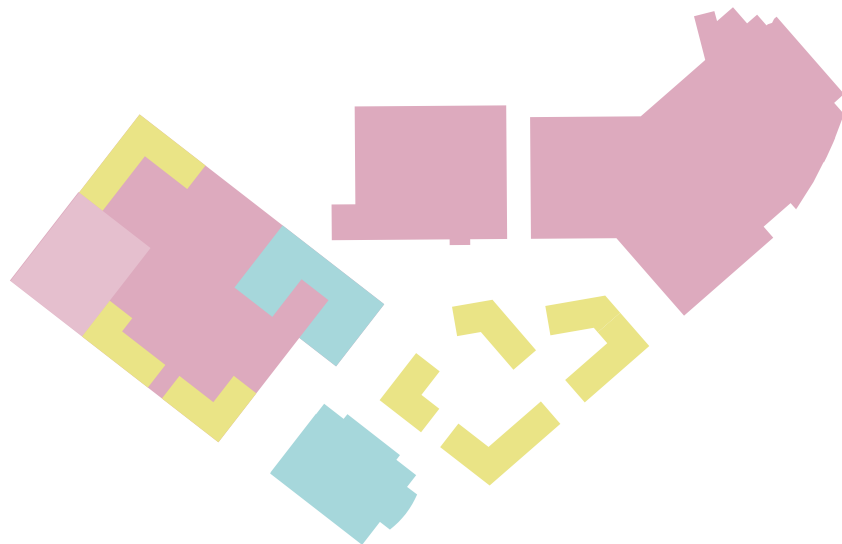
# 3. SUUNNITELMAT

## 3.1 Alustavat luonnosvaihtoehdot

Suunnittelualueesta laadittiin alustavat kolme vaihtoehtoista alueenkäyttöluonnosta.

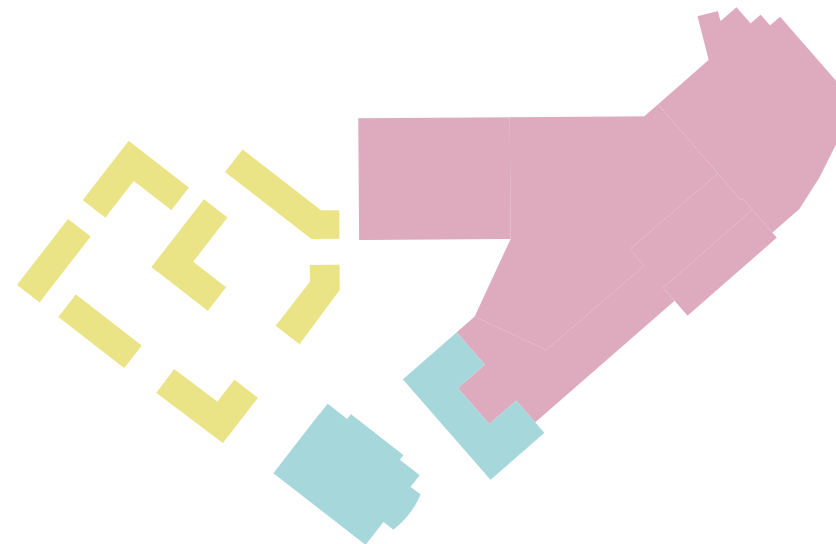
### VE 1: Erikseen

- Prisman, kunnantalon ja asumisen hybridi Hyryläntien varrelle
- nykyinen K-market laajenee ja siihen liittyy n. 2000 m2 erikoistavara-kauppaa
- Auratumin kiinteistöön erikoistavara-kauppaa
- Uusi asuinkortteli Tuusulanväylän varrelle



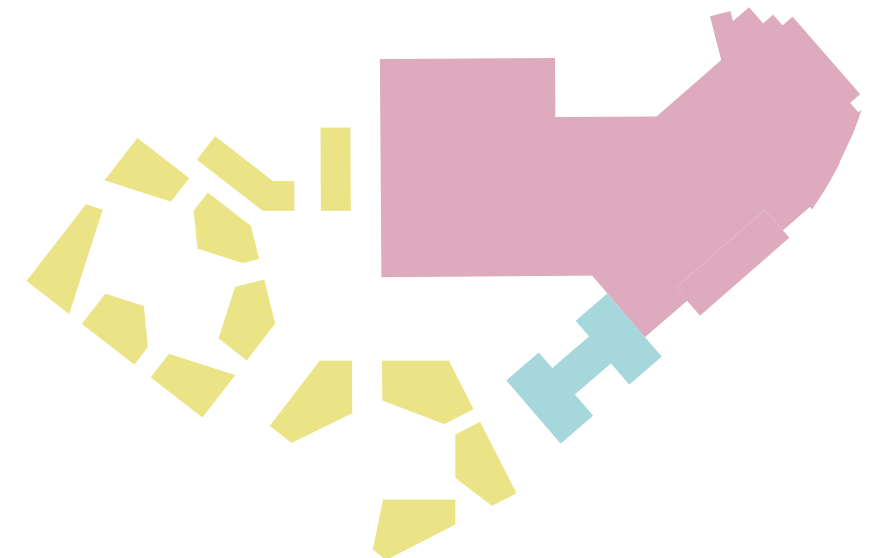
### VE2: Yhdessä

- Prisma ja K-market muodostavat yhtenäisen liikekeskuksen, johon liitetään uusi kunnantalo
- Auratumin kiinteistöön tilaa vaativaa erikoistavara-kauppaa
- Uusi asuinkortteli Hyryläntien varrelle



### VE 3: Mitä jos?

- tutkitaan sekä Auratumin kiinteistön että kirjaston purkamisen mahdollistama maankäytön potentiaali



KUVA 7 | LUONNOSVAIHTOEHTOKAAVIOT

Näistä jatkotyöstettäviksi vaihtoehdoiksi valittiin VE1 ja VE3. Todettiin, että oli järkevää tutkia pidemmälle tulevaisuuteen sijoittuvaa ratkaisua, koska oletuksena on, että vaikka nyt kirjastoa ei purettaisikaan, myöhemmin näin tehtäen.

# VE1 – ERIKSEEN

## 3.2 VE 1: ERIKSEEN

Korttelikokonaisuus muodostuu Hyryläntieltä Järveenpääntielle saakka ulottuvasta liike- ja palvelurakennusten sarjasta, erillisestä asuinkorttelista sekä kirjastosta. Lisäksi Prisman katolle on osoitettu asuinrakentamista. Tuomalla kortteliin erilaisia toimintoja ja mittakaavaltaan vaihtelevia elementtejä liikekeskuksesta ei synny tarpeettoman dominoivaa kaupunkikuvallista aihetta vaan sen mittakaava saadaan sovitettua paremmin osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta.

Korttelin sisälle syntyy uutta julkista tilaa ja sen läpi muodostuu luontevia jalankulkuyhteyksiä, jotka liittyvät aluetta ympäröivään jalankulkuverkoston. Asunnot muodostavat yhdessä liikekeskuksen ja julkisten ulkotilojen kanssa omaleimaisen keskuskorttelin, jossa on elämää ympäri vuorokauden. Kortteli täydentää alueen kaupunkikuvallisesti uudistuvaa ilmettä ja korostaa alueen luonnetta Tuusulan paikalliskeskusena.

Suunnitelmassa on purettu Auratumin pieni liikerakennus Koskenmäenpolun varrelta sekä osa Tuusulanväylän varrella sijaitsevasta Keskon liikerakennuksen Tuusulanväylän suuntaisesta siivestä. Purkaminen vaikuttaa tarpeelliselta, jos tavoitteena olevasta rakentamisen laajuudesta ei voida joustaa.

### 3.2.1 Liikekeskus ja kunnantalo

Hyrylän liikekeskuksesta syntyy erilaisia kaupallisia ja julkisia palveluita toisiinsa yhdistävä korttelikokonaisuus. Kolmen eri liikerakennuksen (Prisma, Auratumin kiinteistö, Keskon kiinteistö) muodostaman rakennusten sarjan liittää toisiinsa aulamainen yhdyskäytävä, josta on avauksia myös korttelin sisäisille aukioille. Lisäksi kullekin kaupalliselle toimijalle voidaan osoittaa aukion kautta oma sisäänkäynti.

Prisman kiinteistö sijoittuu korttelin länsireunaan omana kokonaisuutenaan. Päivittäis- ja käyttötavarakauppa sijoittuu kerroksen alemmaksi (tasolle +47) kuin korttelin sisäiset ulkotilat (+51.5). Jalan kauppaan saapuvien asiakkaiden kulku on aulan kautta sekä liukutasoilla että hisseillä. Pysäköintitasolta on vastaavat yhteydet. Aulan yhteyteen on mahdollista sijoittaa erikoistavara-kaupan tiloja n. 300 m<sup>2</sup>. Kaupan huolto sijoittuu Hyryläntien varrelle samaan tasoon kaupan tilojen kanssa. Kaupan koko on yhteensä 8000 m<sup>2</sup>.

Kunnantalo sijoittuu keskelle korttelia ottaen paikkansa osana kokonaisuutta. Se liittyy liikekeskukseen katutaso aulatilojen kautta ja muodostaa nykyisen kirjastorakennuksen kanssa julkisten palveluiden keskittymän, joita

yhdistää niiden välinen kulttuurialue. Kunnantalon alakertaan on mahdollista sijoittaa myös nuorisotiloja. Sekä nuorisotilat että osa kunnantalon asiakastiloista ja esim. ruokala ja näyttely- ja infotilat voidaan yhdistää liiketilojen aulatiloihin: näin kunnantalon palvelut liittyvät paremmin osaksi liikekorttelia ja ovat helposti kaikkien tuusulalaisten saavutettavissa. Kunnantalon varsinaiset toimistotilat sijoittuvat ylempiin kerroksiin, joihin ei ole avointa pääsyä.

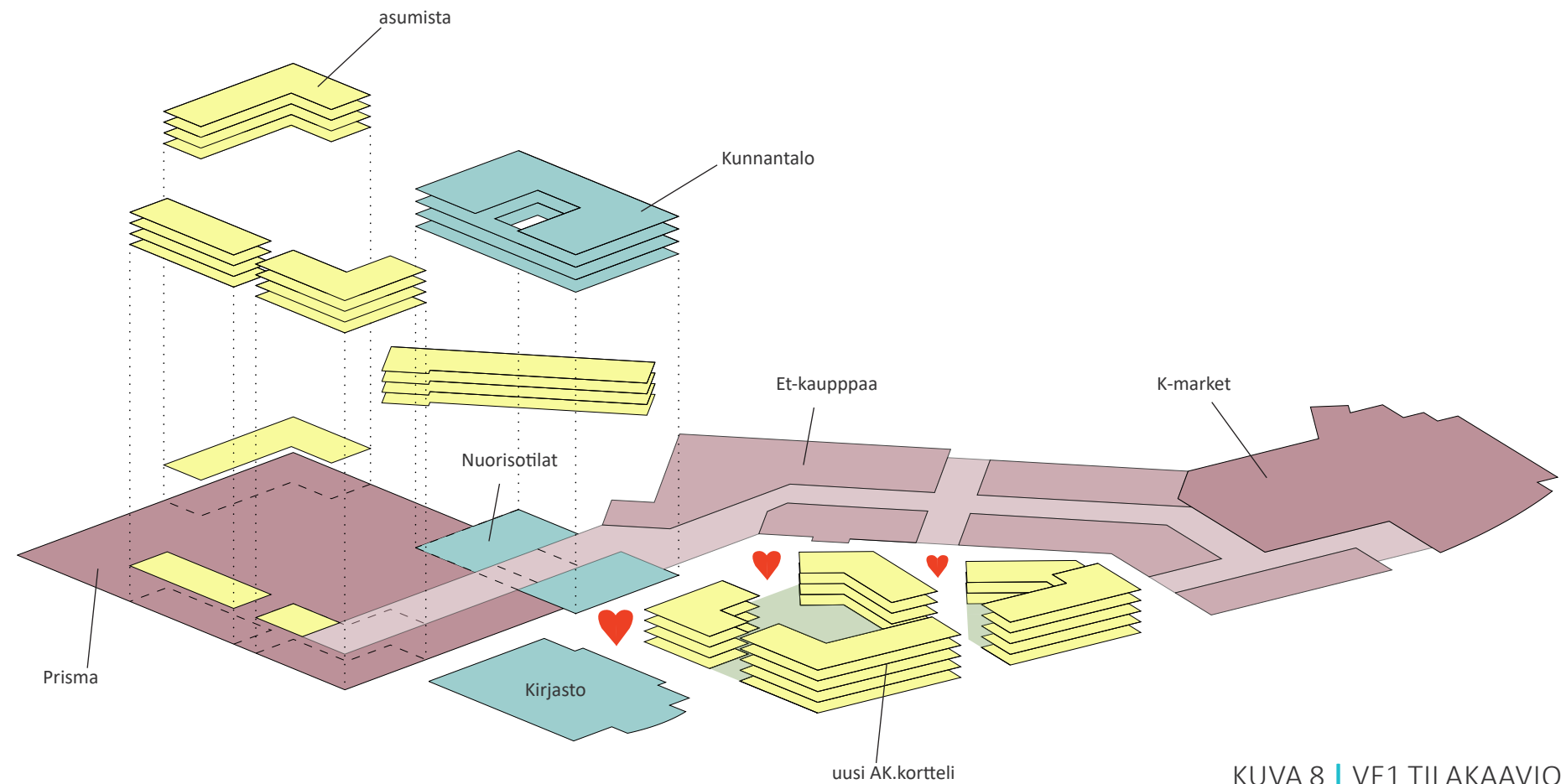
### 3.2.2 Asuinkorttelit

Prisman kortteli on hybridikortteli, joka muodostuu jalustaosan liiketiloista (Prisma + et-kauppa), siihen liittyvästä kunnantalosta ja jalustaosan päällä sijaitsevista asuinkerrostaloista.

Käynti katolla sijaitseviin asuinkerrostaloihin on katutasosta (porrashuoneet

on piilotettu osaksi Prismaa) ja ensimmäinen asutokerros on kattotasolla. Asuntojen oleskelupihat ovat Prisman katolla. Katosta osa on viherkattoa. Alapuolisen liiketilan vaatimat tekniset laitteet tulee suunnitella osaksi kokonaisuutta ja mahdollisuuksien mukaan integroida osaksi viherkattoa.

Tuusulanväylän varrelle suunniteltu uusi asuinkortteli rajaa katutilaa ja antaa mittakaavaa korttelin sisämaailmaan. Asuinkorttelin läpi on julkinen reitti, joka johtaa aukiolle ja edelleen palveluita kohden. Pysäköintilaitokseen on osoitettu Tuusulanväylältä korttelin kautta uusi ajoramppi, joka on integroitu osaksi korttelirakennetta. Asuinkortteli tullaan todennäköisesti rakentamaan vasta kun korttelin muut hankkeet on jo rakennettu: korttelille on siten osoitettu ensimmäisen vaiheen vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa ajorampin rakenteet ja katos integroidaan osaksi aukiota. Kortteliin voidaan osoittaa myös väliaikaista maantasopysäköintiä yhteensä 87 autopaikkaa.



KUVA 8 | VE1 TILAKAAVIO



### 3.2.3 Kirjasto

Kirjastorakennuksen säilyttäminen on tämän korttelitutkielman laatimisen aikana todettu valinnaksi, joka Prismen kokotavoitteen kanssa on vaikeasti yhteensovitettavissa. Jatkosuunnittelun aikana on syytä ennakoida kirjaston purkamista tai vähintään korttelin tehostamista.

Kirjastoauton varikko on saavutettavissa Tuusulanväylän liittymästä tilanteessa, jossa väylän varteen ei ole vielä toteutettu uutta asuinkerrostalokorttelia.

### 3.2.4 Julkiset tilat

Korttelin sisälle syntyy erilaisten aukoiden sarja, joka mahdollistaa julkisen tilan eriluonteisen käsittelyn.

- Kulttuuriauquio: yhdistää toimintoja, kirjastoa ja länsipuolen Taidekeskusta
- Toriauquio: Toritoimintojen ja oleskelun paikka
- Leikkiauquio Yhdistää leikkiä ja oleilua



KUVA 9 | KULTTUURIAUKIO  
yhdistää toimintoja, kirjastoa ja länsipuolen Taidekeskusta

Aukioiden mitoituksessa on pitäydytty hyväksi todetussa, keskustan kävelyalueen mittakaavassa eikä suurta aukiota ole katsottu tarpeelliseksi, koska Varuskunnanauquio on kooltaan jo riittävä esim. suurten tilaisuuksien järjestämisalueena.

Liikekeskuksen yhdyskäytävä tulee käsitellä julkisen tilan tavoin ja sen aukiolo voidaan määritellä / velvoittaa tarkemmin esim. asemakaavassa.

### 3.2.5 Liikenne

Korttelin sisäinen maailma on vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille: ajoneuvoliikenne kiertää korttelia katuverkossa ja ajoyhteydet tonteille ja pysäköintialueisiin on osoitettu harkiten.

Kaikki korttelin autopaikat on sijoitettu rakennusten kellariin ja osittain uusien aukoiden alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on huomioitu nykyiset pysäköintikellarit, niiden korkotasot ja ajoyhteydet. Koko pysäköintilaitos on mahdollista toteuttaa yhtenäisenä tai osissa. Uusia ajoyhteyksiä laitoksiin on osoitettu Hyryläntieltä (Prisman huolto-



KUVA 10 | TORIAUKIO  
Toritoimintojen ja oleskelun paikka

ajo + ajo pysäköintiin) sekä Tuusulanväylältä Klaavolantien jatkeena.

Kirjaston huoltoliikenne on osoitettu Tuusulanväylältä. Jalankulkuysteys uimahallin suunnasta on osoitettu Tuusulanväylän alikulkuna.

Pitkänmatkan linja-autopysäkit on siirretty Tuusulanväylän varrelle Esikunnanpuiston kohdalle.

Taksiliikenne liikekeskukseen on pysäköintilaitoksen kautta.

Autopaikkoja pysäköintilaitoksessa on yhteensä 944 kpl.

### 3.2.6 Huolto

Prisman huolto sijoittuu Hyryläntien varrelle. Huolto on tasossa n. +47,0. Huololle varattu tila voidaan toteuttaa joko kylmänä rakennusmassan sisään suunniteltuna katettuna huoltopihana tai lämpimänä tilana. K-marketin huolto on nykyisellä paikallaan. Erikoiskaupan liiketilat on huollettavissa joko Prismen ja Keskon huoltotiloja hyödyntäen.

Kunnantalo voidaan huoltaa kellarin kautta.



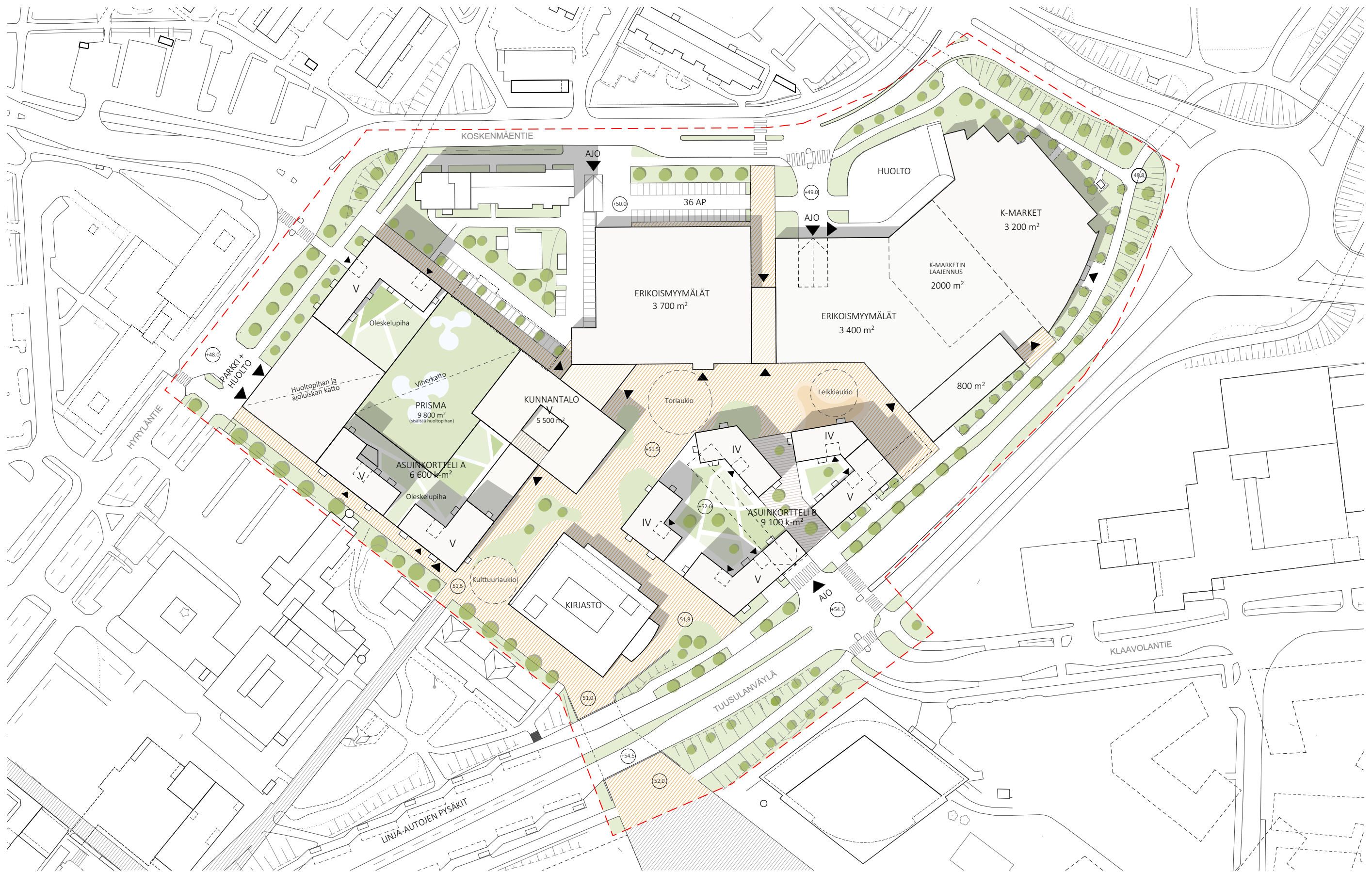
KUVA 11 | LEIKKIAUKIO  
Yhdistää leikkiä ja oleilua



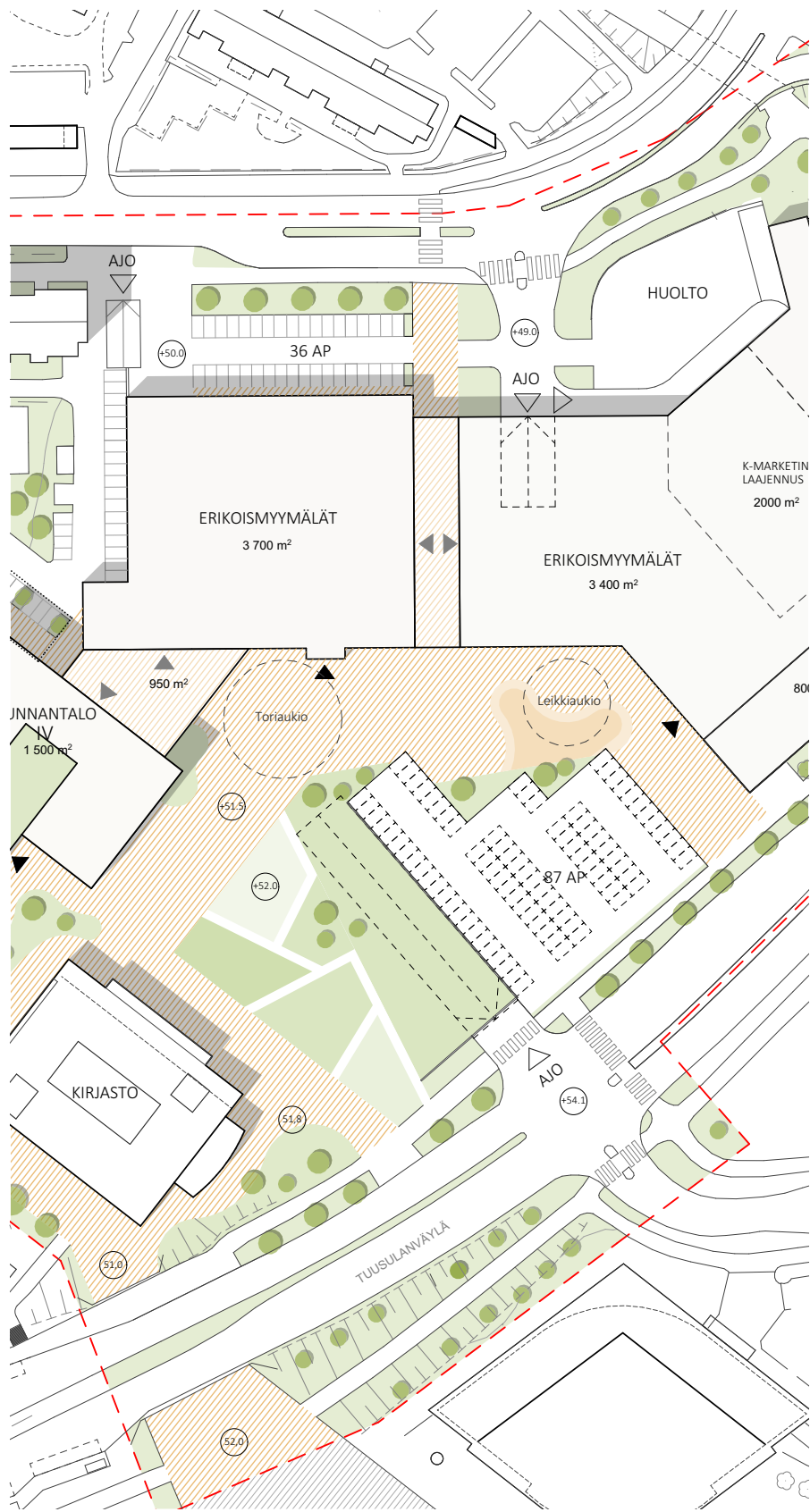


KUVA 12 | VE1 ILMAKUVASOVITE

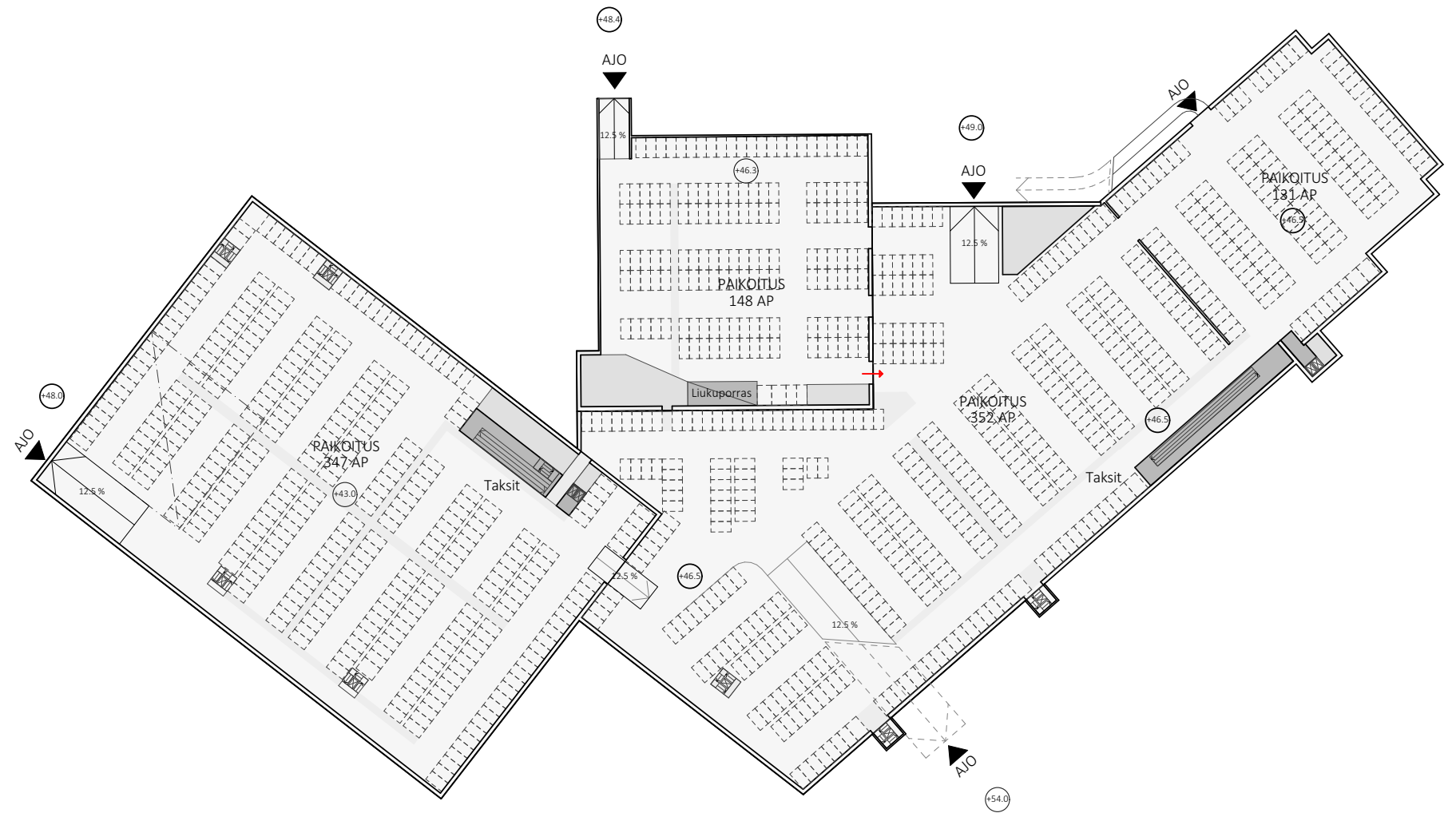




KUVA 13 | VE1 HAVAINNEKUVA 1:1500.

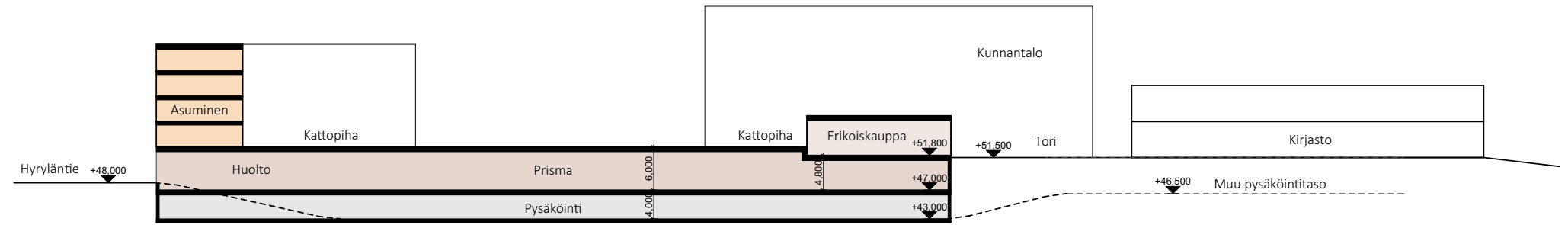


KUVA 14 | VE1: VAIHE 1, MAANTASOPYSÄKÖNTI 1:1500.

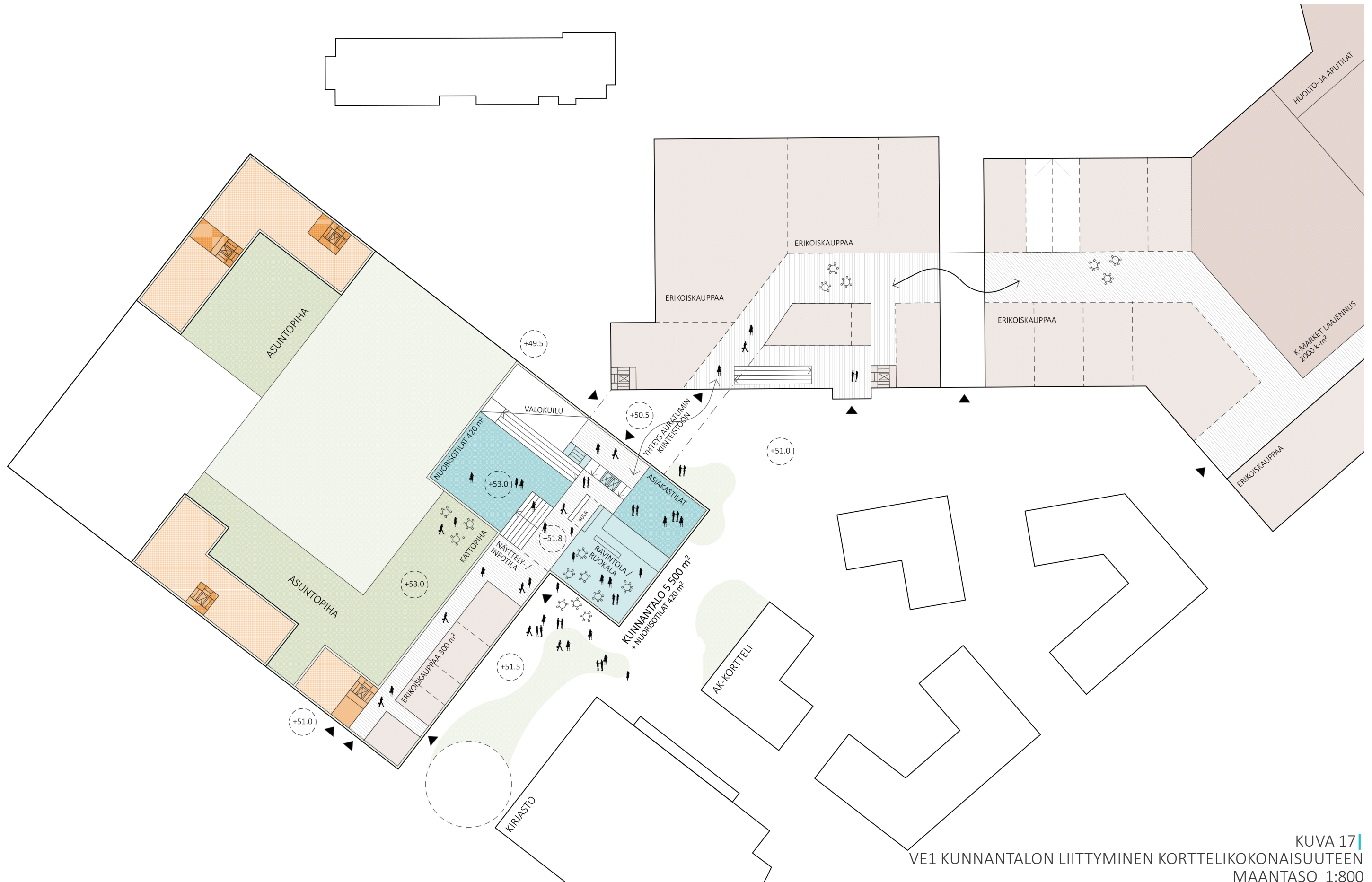


KUVA 15 | VE1 PYSÄKÖINTI 1:1500.





KUVA 16 |  
VE1 KUNNANTALON LIITTYMINEN KORTTELIKOKONAISUUTEEN  
TASO +47 ELI NS. PRISMATASO JA LEIKKAUS 1:800



KUVA 17 |  
VE1 KUNNANTALON LIITTYMINEN KORTTELIKOKONAISUUTEEN  
MAANTASO 1:800





KUVA 18 |  
VE1 KUNNANTALON LIITTYMINEN KORTTELIKOKONAISUUTEEN  
KERROKSET 1:800

# VE3 – MITÄ JOS?

## 3.3 VE 3: MITÄ JOS?

Vaihtoehdossa on tutkittu vapaammin alueen kehityspotentiaalia. Ve 1:ssä huomatu ongelmat kirjaston ja Auratumin kiinteistön osalta on ohitettu olettaen, että rakennukset kuitenkin purettaisiin, vaikka taloudelliset reunaehdot tätä eivät ehkä mahdollistakaan. Kirjaston ja Auratumin kiinteistön purkaminen mahdollistaa alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen. Liikekeskuksesta muodostuu mittakaavallisesti kompakti ja toimiva kokonaisuus, jolle on helppo luoda selkeä ja tunnistettava identiteetti. Purkaminen mahdollistaa tehokkaamman alueen rakentamisen.

Asuinkorttelit sijoittuvat kaupunkirakenteellisesti luonteille paikoille ja rajaava kaupunkitilaa siten, että korttelin läpi syntyy luontevat reitistöt. Rakennukset rajaavat korttelin sisälle mittakaavaltaan miellyttävän keskusaukion, joka sitoo eri toiminnot yhteen ja muodostaa uuden paikalliskeskuksen sydämen. Liikekeskus, sen lähiympäristön laadukkaat ulkotilat ja reitit sekä korttelin runsas asuntojen määrä muodostavat omaleimaisen paikalliskeskuksen, jossa on elämää ympäri vuorokauden.

Auratumin ja kirjaston lisäksi suunnitelmassa on purettu Auratumin pieni liikerakennus Koskenmäenpolun varrelta sekä osa Tuusulänväylän varrella sijaitsevasta Keskon liikerakennuksen täydennyksestä.

### 3.3.1 Liikekeskus ja kunnantalo

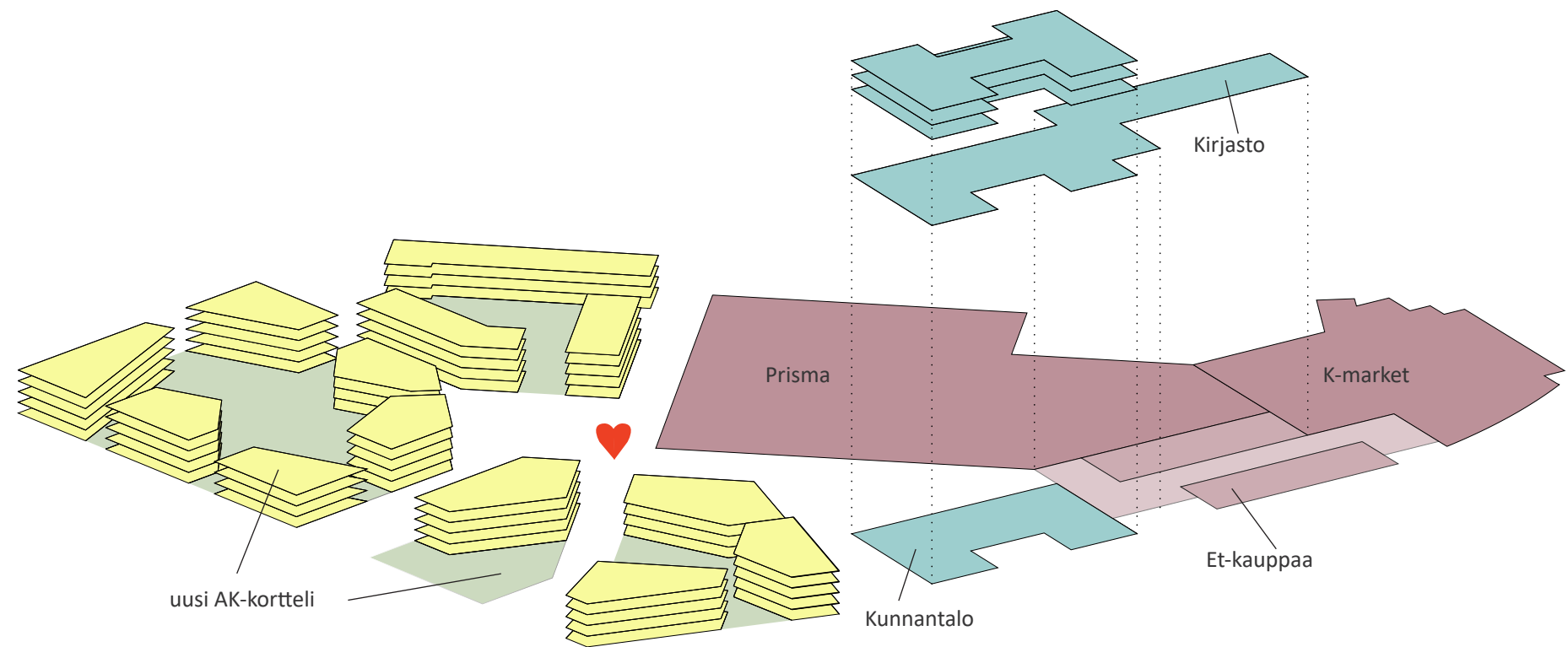
Hyrylän liikekeskuksesta syntyy erilaisia kaupallisia ja julkisia palveluita toisiinsa yhdistävä kompakti paikalliskeskus. Isot päivittäistavarakaupat sijoittuvat luontevasti toistensa rinnalle ja niiden väliin syntyy erikoismyymälöiden keskittymä. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti, kaupallisesti ja asiakkaan kannalta toimivampi.

Kunnantalo ja sen yhteyteen rakennettavat uudet kirjastotilat sijoittuvat keskelle korttelia ottaen paikkansa osana kokonaisuutta. Julkiset palvelutilat liittyvät liikekeskukseen katutaso aulatilojen kautta. Osa kunnantalon asiakastiloista, kirjasto sekä esim. ruokala ja näyttely- ja infotilat voidaan yhdistää liiketilöiden aulatiloihin: näin kunnantalon palvelut liittyvät paremmin osaksi liikekeskusta ja ovat helposti kaikkien tuusulalaisten saavutettavissa. Kunnantalon varsinaiset toimistotilat sijoittuvat ylempiin kerroksiin, joihin ei ole avointa pääsyä.

### 3.3.2 Asuinkorttelit

Asuinkorttelit sijoittuvat alueen länsi- ja eteläreunaan ja täydentävät ympäröivää kaupunkirakennetta niin mittakaavallisesti kuin toiminnallisestikin. Riittävä asuntorakentamisen määrä korttelialueella lisää alueen viihtyisyyttä ja muuttaa keskeisen korttelialueen osaksi Hyrylän keskustaa. Kaupunkikorttelit muodostavat yhdessä liikekeskuksen ja julkisten ulkotilojen kanssa omaleimaisen paikalliskeskuksen, jossa on elämää ympäri vuorokauden.

Asuinkorttelien suunnitelma mahdollistaa laadukkaita asuntoja, jotka ovat valoisia ja joista on näkymiä eri suuntiin. Isot korttelipihat mahdollistavat hyvät ulkotilat ja tuovat tarvittaessa suojaa myös yksityisyydelle. Maantasokerroksiin on mahdollista sijoittaa toimivia liiketiloja erityisesti liikekeskuksen läheisyydessä.



KUVA 19 | VE3 TILAKAAVIO



### 3.3.3 Julkiset tilat

Korttelin sisälle syntyy keskeisaukio, joka on istuksin ja maisema-arkkitehtuurin keinoin jaettavissa eriluonteisiin osiin. Kaupallisten tilojen edustalla on toriaukio, jolle liiketilat voivat laajentua esim. erilaisilla kausimyymälöillä ja terasseilla. Asuinkorttelien läheisyyteen voidaan osoittaa leikkipuisto ja oleskelua. Kunnantalon viereinen sisäänkäyntiaukio käsitellään taideaukiona, johon voidaan sijoittaa esimerkiksi tilataidetta.

### 3.3.4 Liikenne

Korttelin sisäinen maailma on vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille: ajoneuvoliikenne kiertää korttelia katuverkossa ja ajoyhteydet tonteille ja pysäköintialueisiin on osoitettu harkiten.

Kaikki korttelin autopaikat on sijoitettu rakennusten ja aukoiden alle

sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on huomioitu nykyiset pysäköintikellarit, niiden korkotaso ja ajoyhteydet. Koko pysäköintilaitos on mahdollista toteuttaa yhtenäisenä tai osissa. Vanhat ajoyhteydet Koskenmäentieltä kootaan yhteen selkeäksi pääajoyhteydeksi uuteen liikekeskukseen. Lisäksi uusia ajoyhteyksiä laitoksiin on osoitettu Hyryläntieltä sekä Tuusulanväylältä Klaavolantien jatkeena (vain sisäänajo).

Eteläisen asutokorttelin läpi on johdettu uimahallin ja Monion suunnasta julkinen jalankulkyhteys. Tuusulanväylän alikulku on poistettu ja korvattu aukiomaisena suojatieylityksenä.

Pitkänmatkan linja-autopysäkit on siirretty Tuusulanväylän varrelle Esikunnanpuiston kohdalle.

Taksiliikenne liikekeskukseen on pysäköintilaitoksen kautta. Taksien jättöpaikka on osoitettu myös liikekeskuksen viereen Tuusulanväylän laitaan.

Autopaikkoja pysäköintilaitoksessa on yhteensä 1162 kpl.

### 3.3.5 Huolto

Koko liikekeskuksen huolto keskitetään K-marketin olemassa olevan huoltopihan yhteyteen. Prismalle ja erikoismyymälöille on osoitettu rakennusrungon sisältä huolto- ja varastotiloja. Kunnantalo voidaan huoltaa kellarin kautta.



KUVA 20 | TORIAUKIO  
Toritoimintojen ja oleskelun paikka



KUVA 21 | LEIKKIAUKIO  
Yhdistää leikkiä ja oilelua



KUVA 22 | OLESKELUAUKIO  
Puolijulkinen oleskelun paikka



KUVA 23 | TAIDEAUKIO  
Esimerkiksi koululaisten tekemää tilataidetta



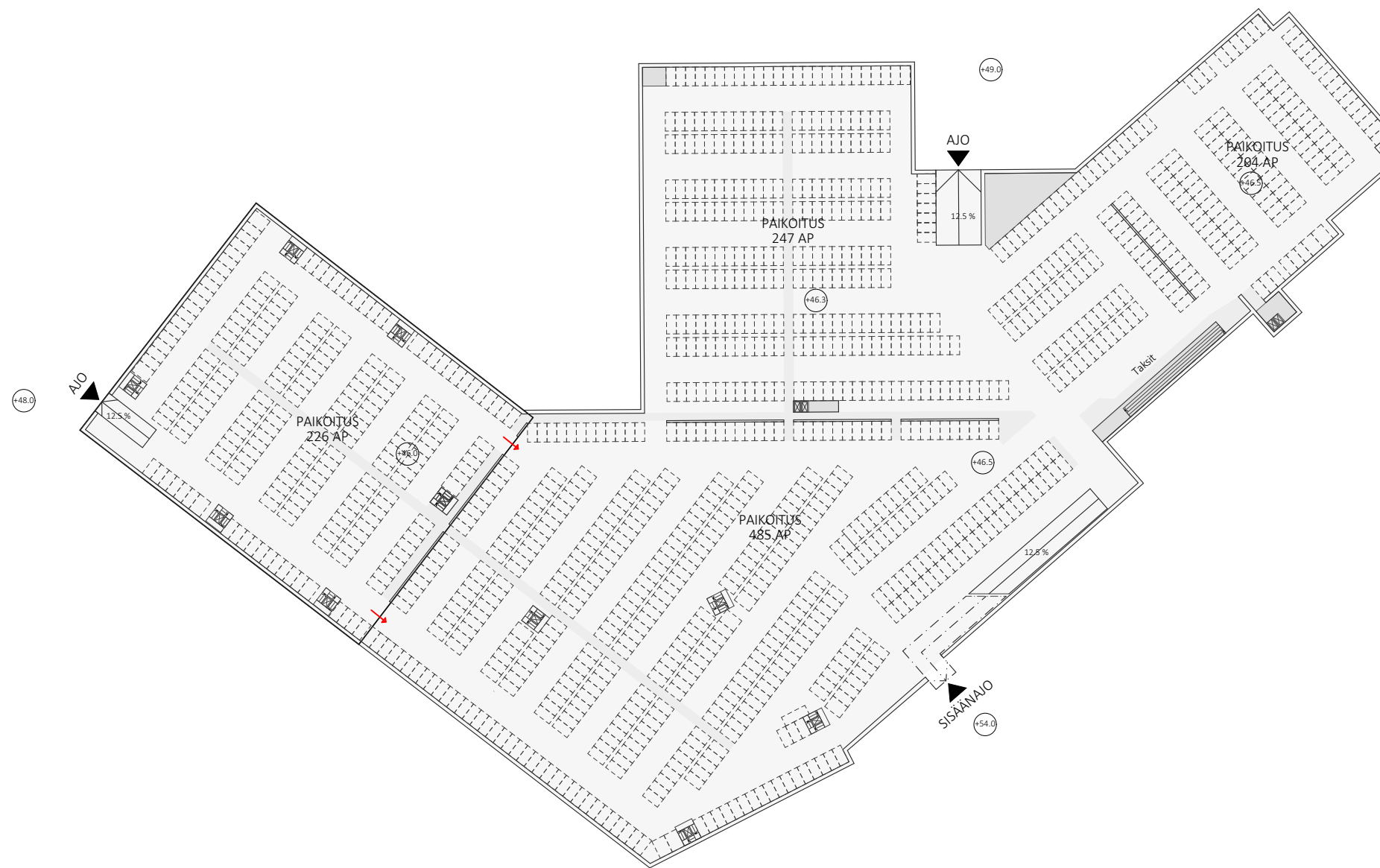


KUVA 24 | VE3 ILMAKUVASOVITE.



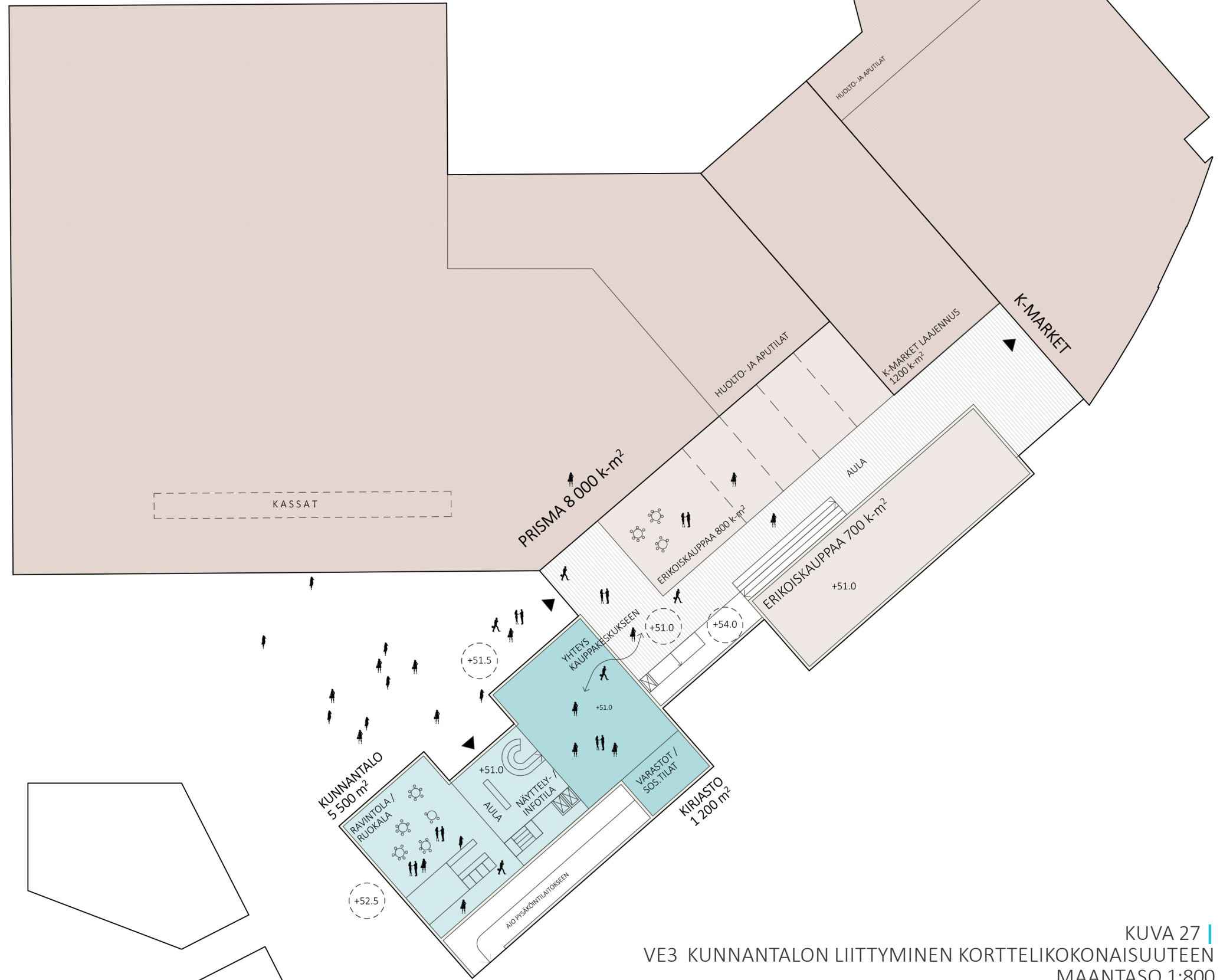
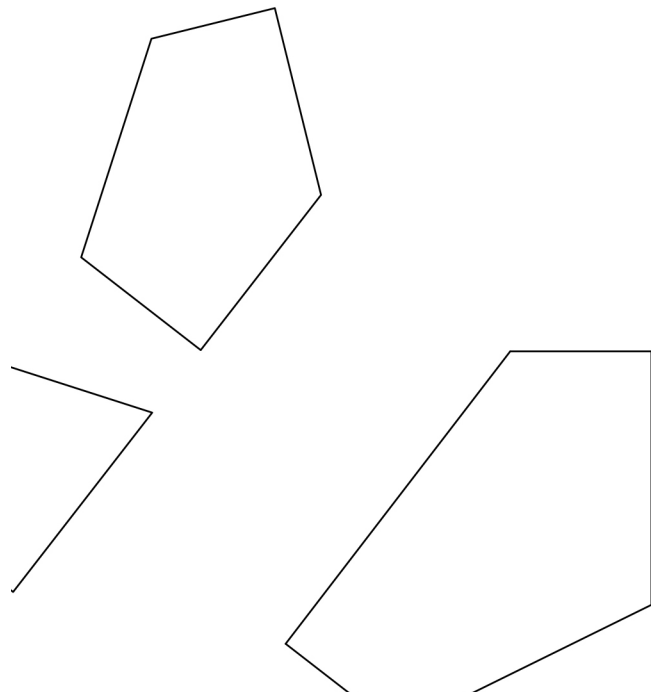
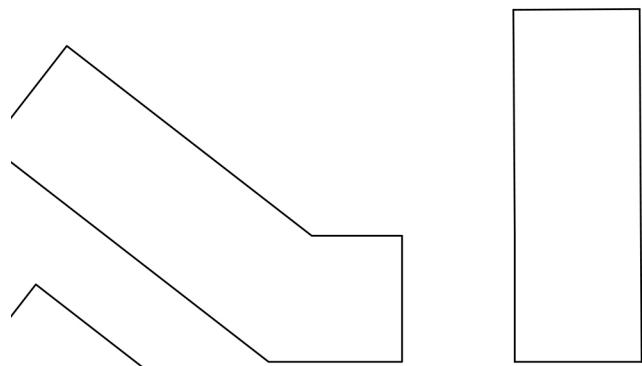
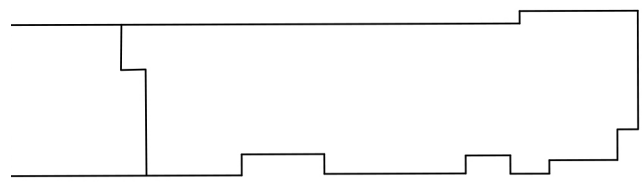


KUVA 25 | VE3 HAVAINNEKUVA 1:1500.



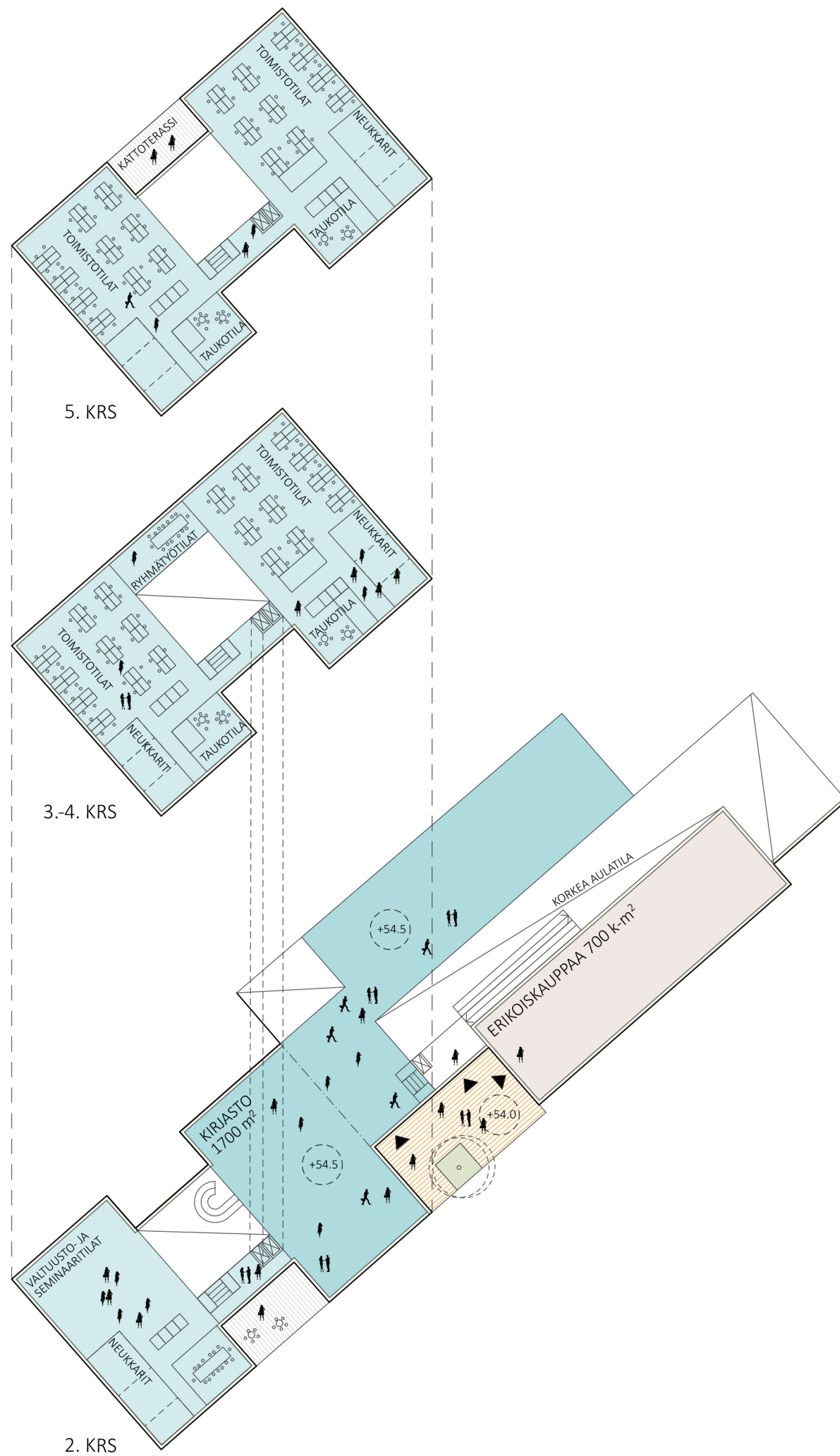
KUVA 26 | VE3 PYSÄKÖINTI 1:1500.





KUVA 27 |  
VE3 KUNNANTALON LIITTYMINEN KORTTELIKOKONAISUUTEEN  
MAANTASO 1:800





KUVA 28 |  
 VE3 KUNNANTALON LIITTYMINEN KORTTELIKOKONAISUUTEEN  
 KERROKSET 1:800



# 4 MITOITUS

## VE 1

Toiminto	Rak.oikeus
<b>Asuinrakentaminen</b>	
asuinkortteli A	3200
	1700
	1700
asuinkortteli B	1400
	1600
	2800
	3300
<b>Yhteensä</b>	<b>15700</b>
<b>Liiketilat</b>	
Prisma	8000
Kesko	4400
et-kauppa	2900
	3100
	1360
<b>Yhteensä</b>	<b>19760</b>

<b>Palvelut</b>	
Kunnantalo	5800
Nuorisotilat	420
Kirjasto (vanha)	3000
Liityntäpysäköinti	100 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>8800</b>

<b>Kaikki rakentaminen yhteensä</b>	<b>44260</b>
-------------------------------------	--------------

Toiminto	AP määrä
asuinkortteli A	46 0,8 ap / asunto
	25
	25
<b>Yhteensä</b>	<b>96</b>
asuinkortteli B	20
	23
	40
	48
<b>Yhteensä</b>	<b>131</b>
pt-kauppa	413 1 ap /30 k-m <sup>2</sup>
et-kauppa	147 1 ap /50 k-m <sup>2</sup>
palvelut	176 1 ap /50 k-m <sup>2</sup>
liityntäpys	100
<b>Yhteensä</b>	<b>837</b>

<b>Autopaikkatarve yhteensä</b>	<b>1064</b>
<b>Autopaikkoja suunnitelmassa</b>	<b>978</b>

erotus/vaje	-86	-63	48	133
-------------	-----	-----	----	-----

**ap määrä lievennyksellä**  
nimeämättömyys vuorottaispysäköinti asumisessa vuorottaisvähennys kaupan paikoissa (asiakas käy useammassa kaupassa) -15%

86,4	60		
118	83		
		50	351
			125
		50	

## VE 3

Toiminto	Rak.oikeus
<b>Asuinrakentaminen</b>	
asuinkortteli A	1900
	1600
	2000
	1500
	2000
	2500
asuinkortteli B	2800
	2400
	2100
	2400
asuinkortteli C	2200
	1700
<b>Yhteensä</b>	<b>25100</b>

<b>Liiketilat</b>	
Prisma	8500
Kesko	3300
et-kauppa	2300
<b>Yhteensä</b>	<b>14100</b>

<b>Palvelut</b>	
Kunnantalo	5000
Nuorisotila	440
Kirjasto	1700
Liityntäpysäköinti	100 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>7140</b>

<b>Kaikki rakentaminen yhteensä</b>	<b>46340</b>
-------------------------------------	--------------

Toiminto	AP määrä
asuinkortteli A	28 0,8 ap / asunto
	23
	29
	22
	29
	36
<b>Yhteensä</b>	<b>167</b>
asuinkortteli B	40
	35
	31
	35
<b>Yhteensä</b>	<b>141</b>
asuinkortteli C	32
	25
<b>Yhteensä</b>	<b>57</b>

pt-kauppa	393 1 ap /30 k-m <sup>2</sup>
et-kauppa	46 1 ap /50 k-m <sup>2</sup>
palvelut	142,8 1 ap /50 k-m <sup>2</sup>
liityntäpysäköinti	100
<b>Yhteensä</b>	<b>682</b>

<b>Autopaikkatarve yhteensä</b>	<b>1047</b>
<b>Autopaikkoja suunnitelmassa</b>	<b>1162</b>

erotus/vaje	115	151	300	366
-------------	-----	-----	-----	-----

**ap määrä lievennyksellä**  
nimeämättömyys vuorottaispysäköinti

150	105		
127	89		
51	36		
		50	334
			39
		50	

# 5 VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

	VE1 "Erikseen"	VE3 "Mitä jos?"
<b>Kaupunkikuva</b>	Kortteliin muodostuu miellyttävä aukiosarja.  Prisman yhteyteen rakennettavat asuinkerrostalot Prismassa kyljessä liittävät suuren liikerakennusmassan paremmin ympäristöönsä.	Kortteliin muodostuu miellyttävä aukiosarja.  Asuinkorttelit ja niiden katutaso liiketilat luovat viihtyisää jalankulkijan ympäristöä. Liiketiltojen kokoaminen yhteen minimoi mykän kaupakekkuksen julkisivun määrän.
<b>Kaupallisten palvelujen houkuttelevuus ja toimivuus</b>	Kaupalliset palvelut sijaitsevat omissa rakennusmassoissaan, mutta kuitenkin lähellä toisiaan ja ne voidaan kytkeä yhteen yhteyskäytävän avulla ja esim. katoksin.	Kaupalliset palvelut muodostavat yhtenäisen ka kompaktin kokonaisuuden.
<b>Liiketoimijoiden tarpeiden täyttyminen</b>	Kesko pystyy laajenemaan toivotusti (2000 m2).  Prisman koko ei täytä kokonaan toimijan toiveita (6000 m2 + huoltopiha). Huoltopihan vaatima tila tekee pohjasta epäedullisen. Asumisen liittäminen osaksi yhtenäistä kortteliä Prismassa kanssa saattaa olla haastavaa.  Erikoismyymälöiden tilaa mahdollisesti yli tarpeen.	Keskon laajennus ei riittävä (1200 m2).  Prisman tila täyttää koon puolesta toimijan toiveet. Prismassa muoto ei täysin toiveiden mukainen. Huollon sijainti voi olla haastava.  Erikoismyymälöiden tilamäärä kohtuullinen.
<b>Olevan rakennuskannan säilyminen</b>	Kirjasto voidaan säilyttää. Haluttaessa kirjaston paikka voidaan myöhemmin täydentää uudella rakentamisella.  Auratumin kiinteistö säilyy.  Pienempiä liikerakennuksia on purettu.	Kirjasto ja Auratumen kiinteistö puretaan.  Pienempiä liikerakennuksia on purettu.
<b>Topografia / korkeuserot</b>	Alueen korkeuseroja voidaan hyödyntää rakentamalla Prismassa parkkikerros lähelle Hyrylän tien tasoa, liiketilat tulevat luontevasti torin tasoon.	Alueen korkeuseroja voidaan hyödyntää rakentamalla asuinkortteli A:n parkkikerros lähelle Hyrylän tien tasoa, liiketilat tulevat luontevasti torin tasoon.
<b>Maanomistus</b>	Prisma ja kunnantalo sijoittuvat kokonaan kunnan maalle.	Prisma ja kunnantalo sijoittuvat osittain Keskon tontille.
<b>Autoliikenne ja saavutettavuus</b>	Autoasemankatu poistuu ja kortteli muuttuu ulkosityöiseksi.  Maanalaiseen parkkihalliin sisään- ja ulosajo sekä Tuusulanväylältä että korttelin pohjoispuolelta Koskenmäentieltä ja lännestä Hyrylän tieltä.  Kirjastoautolle järjestetään ajo pihakadun kautta.	Autoasemankatu poistuu ja kortteli muuttuu ulkosityöiseksi.  Maanalaiseen parkkihalliin sisään- ja ulosajo sekä korttelin pohjoispuolelta Koskenmäentieltä ja lännestä Hyrylän tieltä, sisäänajo myös Tuusulanväylältä.  Kirjastoautolle järjestetään ajo parkkihallin kautta.
<b>Joukkoliikenne (linja-autoasema)</b>	Linja-autopysäkit siirtyvät Tuusulanväylän varteen Esikunnanpuiston kohdalle.	Linja-autopysäkit siirtyvät Tuusulanväylän varteen Esikunnanpuiston kohdalle.

	VE1 "Erikseen"	VE3 "Mitä jos?"
<b>Pyöräily ja kävely</b>	Korttelista muodostuu miellyttävää kävely-ympäristöä.  Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sujuvuus johtuu osittain liikekeskuksen eri palikoiden liitoskohtien toteutuksesta (katos/sisätila).	Korttelista muodostuu miellyttävää kävely-ympäristöä.  Korttelin läpi on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pohjois-etelä ja itä-länsi suunnassa.
<b>Palveluiden läheisyys</b>	Kunnalliset palvelut sijoittuvat keskeisesti ja lähelle toisiaan.	Kunnalliset palvelut sijoittuvat keskeisesti. Kirjasto osana kunnantaloa: palvelut saavutettavissa helposti ja yhteinen synergiaetu parempi.
<b>Virkistys</b>	Alueelle syntyy miellyttävää jalankulku-ympäristöä sekä uusi leikkipaikka.  Aukioiden sarja mahdollistaa erilaisia virkistymisen paikkoja.	Alueelle syntyy miellyttävää jalankulku-ympäristöä sekä uusi leikkipaikka.  Hyvät jalankulun yhteydet korttelin läpi kaikkialle Hyrylään.
<b>Vihertehokkuus</b>	Aukiopinnot ja korttelipiha kannen päällä: imeyttäviin pintoihin ja istutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.  Prisma kattopinta iso elementti: tulisi toteuttaa ainakin osittain viherkattona	Aukiopinnot ja korttelipiha kannen päällä: imeyttäviin pintoihin ja istutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.
<b>Paikoitus</b>	Korttelin alle muodostuu suuri yhtenäinen kellariparkki, joka mahdollistaa vuorottaispysäköinnin edut.  Pysäköintilaitos mahdollista toteuttaa yhtenäisenä tai osissa.  Autopaikkoja yhteensä: 987	Korttelin alle muodostuu suuri yhtenäinen kellariparkki, joka mahdollistaa vuorottaispysäköinnin edut. Pysäköintilaitos mahdollista toteuttaa yhtenäisenä tai osissa.  Kun kirjasto puretaan, voidaan pysäköintilaitos toteuttaa koko korttelin kokoisena ja täten autopaikkojen määrä on suurempi.  Autopaikkoja yhteensä: 1162
<b>Ympäristöhäiriöt</b>	Tuusulanväylä aiheuttaa alueelle melua ja estevaikutuksen Rykmentinpuiston suuntaan. Väylän varteen rakennettava asuinkortteli rajaa uusia suojaisia aukiotiloja korttelin keskelle.	Tuusulanväylä aiheuttaa alueelle melua ja estevaikutuksen Rykmentinpuiston suuntaan. Väylän varteen rakennettava kunnantalo ja asuinrakennuskortteli rajaavat uusia suojaisia aukiotiloja korttelin keskelle.
<b>Kynnysinvestoinnit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkkilaitos ja -kansi</li> <li>Linja-autoasema/ pysäkit</li> <li>Tuusulanväylän alikulun leventäminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkkilaitos ja -kansi</li> <li>Linja-autoasema/pysäkit</li> <li>Tuusulanväylän alikulun poistaminen ja uusi aukiomainen suojatie</li> <li>Kirjaston purku ja uuden rakentaminen</li> </ul>
<b>Rakennusoikeus</b>	<b>43 000 kem<sup>2</sup></b>	<b>46 000 kem<sup>2</sup></b>
<b>Riskit/haasteet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asuinrakennusten aikataulut ja rakentaminen Prismassa kanssa yhtä aikaa.</li> <li>Parkkihallin yhteisrakentaminen</li> <li>Tuusulanväylän varren asutuskorttelin rakentaminen ja väliaikainen ajoramppi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prisma osittain Keskon tontilla</li> <li>Parkkihallin yhteisrakentaminen</li> <li>Auratumin kiinteistön omistus ja purkaminen</li> <li>Uuden kirjaston rakentaminen (investointi)</li> </ul>



# 6 KUVIEN LÄHDELUETTELO

- Kuva 1 Sitowise Oy
- Kuva 2 <https://yle.fi/uutiset/3-10206547>, kuva: Katriina Laine / Yle
- Kuva 3 [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Kerava\\_keskusta.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Kerava_keskusta.jpg)
- Kuva 4 [https://www.vantaa.fi/myyrmaen\\_keskusta](https://www.vantaa.fi/myyrmaen_keskusta), kuva: Innovarch arkkitehdit Oy / Yrjö ja Hanna –säätö
- Kuva 5 <https://www.vantaa.fi/martinlaakso>, kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Kuva 6 <https://www.rauma.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto>, kuva: Oopeaa
- Kuva 7 Sitowise Oy
- Kuva 8 Sitowise Oy
- Kuva 9 <https://www.suvilahti.fi/sv/flow-festival>, kuva: Flow Festival
- Kuva 10, 20 <https://craftlakecity.com/10-thoughts-consider-picking-outdoor-market-participate>, kuva: Angela Brown
- Kuva 11 <https://restoration.centralparknyc.org/projects/east-72-playground>, kuva: Central Park Conservancy
- Kuva 12 OlaDesign Oy
- Kuva 13 Sitowise Oy
- Kuva 14 Sitowise Oy
- Kuva 15 Sitowise Oy
- Kuva 16 Sitowise Oy
- Kuva 17 Sitowise Oy
- Kuva 18 Sitowise Oy
- Kuva 19 Sitowise Oy
- Kuva 21 <http://www.centralparknyc.org/things-to-see-and-do/attractions/ancient-playground.html>,  
kuva: I love Hong Kong
- Kuva 22 <https://ilovehongkong.org/city-art-square-hong-kong/>
- Kuva 23 <https://www.yatzer.com/street-paintings-lang-baumann>, kuva: Robert Hofer.
- Kuva 24 OlaDesign Oy
- Kuva 25 Sitowise Oy
- Kuva 26 Sitowise Oy
- Kuva 27 Sitowise Oy
- Kuva 28 Sitowise Oy

TUUSULA