

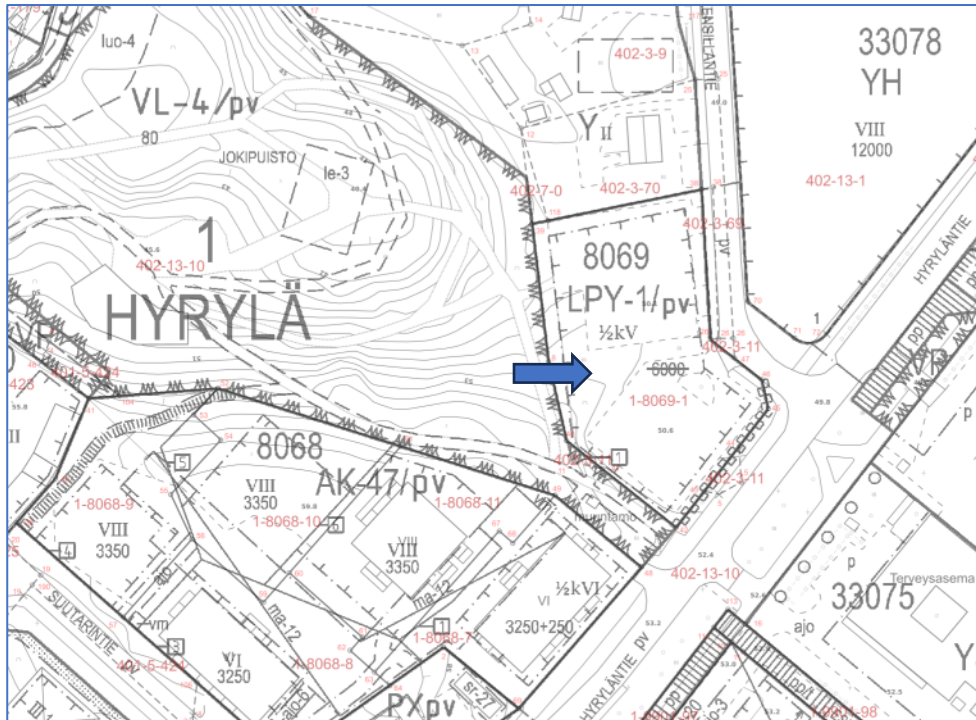


Koskensillantien pysäköintilaitos

Hankesuunnitelma
16.1.2024 TL



Kuva 1 Sijainti Hyrylän keskustassa



Kuva 2 Ote ajantasa-asemakavasta. Pysäköintilaitoksen tontti on osoitettu nuolella.

Yhteenveto

Hankkeen nimi ja osoite Koskensillantien pysäköintilaitos Koskensillantie 2, 04300 TUUSULA					Diaarinumero TUUDno-2021-2805
Kylä, kortteli, tontti Hyökkälä, 8069, 1					Kiinteistötunnus 858-1-8069-1
Käyttäjä/toiminta Tuusulan kunta					Pysäköintipaikat 414
Rakennuksen kustannukset (alv. 0%) n. 10 500 000 €.					Tontin koko 3478 m ²
	brm²	htm²	hym²	hum²	Kust.arvio
uudisrakennus	n.12 300	-	-	-	10 500 000 €
yhteensä	n. 12 300				10 500 000 €
Hankkeen kuvaus ja perustelut Hyrylän keskusta on tarvitaan pysäköintipaikkoja olevien ja suunniteltujen rakennushankkeiden tarpeisiin: <ol style="list-style-type: none">Kirjastokiinteistön ja tämän vieressä olevien kasarmirakennusten ja palvelukeskuksen kunnan tilojen pitkäaikaispysäköintipaikkoja ei ole palvelukeskuksen rakentamisen alettua käytettävissä.Suutarintien asuinrakennushanke edellyttää pysäköintipaikkoja erillisestä pysäköintilaitoksesta. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta on sovittu Avain yhtiöt oy:n kanssa ja Suutarintien asemakaavan muutos edellyttää pysäköintitalon toteuttamista..Koskensillantien sekä Esikunnanpolun asuinrakennushankkeiden tehostamiseksi autopaikkoja kannattaa toteuttaa asuinkerrostalotonteille tulevien paikkojen lisäksi erillisessä pysäköintilaitoksessa. Kustannustehokkain vaihtoehto on toteuttaa ne pysäköintitaloon.					
Käyttökustannukset alkuvaiheessa n. 150 000 €/v, autopaikkojen vähe- tessä kulut laskevat	Ensikertainen kalustaminen (alv 0%) -		€/brm² (alv 0%) n. 850 €/brm ²		
Hankkeen toteutusaikataulu (kk/vuosi)					
Toteutussuunnitelmat 01/2024 – 06/2024	Rakennusaika 07/2024 – 12/2026		Käyttöönotto viimeistään 1.3.2027		
Tilapäisratkaisut Entiselle kunnantalon tontille on toteutettu Suutarintien asuinkerrostalohankkeiden käyttöön tilapäisiä autopaikkoja, joiden käyttö päättyy kun pysäköintilaitos otetaan käyttöön.					
Hankkeen toteutustapa (oma hanke, osto, vuokraus, allianssi) Oma hanke - yhteishanke as.oy:den ja perustettavan kunnan omistaman koy:n kesken					
Rahoitus talousarviossa osakepääoma lisättävä v. 2024 talousarvioon					
Lisätiedot Asko Honkanen asko.honkaneni(at)tuusula.fi, p. 040 314 2012					

Sisällysluettelo

1.	<i>Hankkeen perustiedot</i>	5
2.	<i>Pysäköintipaikkojen tarve</i>	5
2.1.	<i>Rakenteellinen pysäköintiratkaisu kuuluu keskustaan</i>	5
2.2.	<i>Pysäköintipaikkojen tarpeen tausta</i>	6
2.3.	<i>Pysäköintipaikkatarpeen laskelmasta</i>	6
2.4.	<i>Erilaiset pysäköintitarpeet</i>	7
2.5.	<i>Paikkatarvelaskelman yhteenveto</i>	9
3.	<i>Toteutuksen ajoittaminen</i>	10
3.1.	<i>Ajoitus sopimustaustaan liittyen</i>	10
3.2.	<i>Ajoitus kunnan kiinteistöjen tarpeeseen liittyen</i>	11
3.3.	<i>Ajoitus tuleviin asuinkerrostalohankkeisiin liittyen</i>	11
4.	<i>Selvitettyjä vaihtoehtoisia ratkaisumalleja</i>	11
5.	<i>Kohteen erityisvaatimukset</i>	12
6.	<i>Hankkeen ympäristötavoitteet</i>	12
6.1.	<i>Kaupunkikuva</i>	12
6.2.	<i>Energiatehokkuus</i>	12
6.3.	<i>Jätehuolto</i>	13
7.	<i>Pysäköintilaitoksen hallinnointi ja operointi</i>	13
7.1.	<i>Hallinnointi, ylläpito ja huolto</i>	13
7.2.	<i>Operointi</i>	13
8.	<i>Vaikutusten arviointi</i>	13
8.1.	<i>Yleisesti</i>	13
8.2.	<i>Taloudelliset vaikutukset</i>	14
8.2.1.	<i>Rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset</i>	14
8.2.2.	<i>Rahoituskustannukset</i>	14
8.2.3.	<i>Käyttökustannukset</i>	15
8.3.	<i>Tulonmuodostumislogiikka ja vaikutukset asuinrakentamiseen</i>	15
9.	<i>Hankkeen riskit ja niiden hallintakeinot</i>	16

10.	<i>Selvitys rakennuspaikasta</i>	17
10.1.	<i>Sijaintivaihtoehdot</i>	17
10.2.	<i>Asemakaava</i>	17
10.3.	<i>Rakennuslupa-asiat</i>	17
10.4.	<i>Kunnallistekniikka</i>	17
10.5.	<i>Perustamisolosuhteet</i>	17
11.	<i>Tekniset järjestelmät ja rakennustekniikka</i>	17
12.	<i>Hankkeen aikataulu</i>	18
13.	<i>Tilapäisjärjestelyt</i>	19

Liitteet

- Liite 1 Viitesuunnitelma
- Liite 2 Rakennustapaselostus
- Liite 3 Sopimukset pysäköinnin toteuttamisesta (kunta ja Avain yhtiöt oy)
- Liite 4 Pysäköintipaikkojen tarvelaskelma, ve a ja b
- Liite 5 Koskensillantien pysäköintilaitoksen taloudellinen tarkastelu, skenaariot "normikasvu" ja "hidas kasvu"

1. Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Koskensillantien pysäköintilaitos
Osoite:	Koskensillantie 2, 04300 Tuusula
Hanketyyppi	Uudisrakennus
Käyttäjä	Tuusulan kunta, asunto-osakeyhtiöt, kuntalaiset
Toteutusvastuu	Tuusulan kunnan hanketta varten perustettava kiinteistöosa- keyhtiö ja Avain yhtiöt Oy:n toteuttamat as.o.y:t.
Huolto- ja ylläpitovastuu	Tuusulan kunnan hanketta varten perustettava kiinteistöosa- keyhtiö ja keskusta-alueelle toteutuvat asunto-osakeyhtiöt

Pysäköintilaitos korvaa nykyisen keskusta-alueen uuden rakentamisen johdosta poistuvia pintapysäköintikenttien pysäköintipaikkoja ja kattamaan osin tulevan rakentamisen (palvelukeskukseen sijoittuvat kunnan vuokraamat tilat, asuinkerrostalohankkeet) tarvitsemia pysäköintipaikkoja.

Hanke perustuu Tuusulan kunnan valtuuston 8.10.2018 §108 mukaiseen päätökseen Suutarintien asemakaavan muutoksesta ja 8.6.2020 §67 valtuuston hyväksymään kiinteistökaupan esisopimukseen. Täytäntöön pannun esisopimuksen mukaan asuinkerrostalon toteuttamiseksi edellytetyt autopaikat voidaan osoittaa asuinkerrostalon tontilta tai kortteliin 806g toteutettavasta pysäköintitalosta. Pysäköintitalon rakennuttamisesta vastaa kunta. Kunta oli sitoutunut käynnistämään pysäköintitalon suunnittelun ja rakennuttamisen viimeistään lopullisen kauppakirjan yhteydessä.

Rakennuttaminen käynnistettiin ja tuotettiin tämän hankesuunnitelman liitteenä oleva viitesuunnitelma, mutta hankinta keskeytettiin kunnan ja Avain yhtiöt Oy:n tehtyä uuden sopimuksen pysäköintitalon toteuttamisen viivästyttämisestä "Sopimus pysäköinnin toteuttamisesta 28.1.2022", joka on niin ikään liitteenä. Jotta em. viivästyttämissopimuksen asettamissa aikarajoissa pysytään, tulee pysäköintitalon hankinta jälleen käynnistää.

2. Pysäköintipaikkojen tarve

2.1. Rakenteellinen pysäköintiratkaisu kuuluu keskusta

Pysäköintipaikkojen toteuttaminen rakenteellisena on välttämätöntä, jotta keskusta-alueesta voidaan rakentaa viihtyisä ja tehokas.

Rakenteellisia pysäköintipaikkoja toteutetaan kullekin uudisrakennettavalle korttelialueelle. Pysäköintipaikat ovat tällöin rakennusten ja pihakannen alla tai maanalaisina. Myös pysäköintitalo on rakenteellista pysäköintiä.

2.2. Pysäköintipaikkojen tarpeen tausta

Nykyisiä pintapysäköintipaikkoja poistuu merkittävä määrä

Hyrylän keskusta-alueella on käynnistymässä palvelukeskuksen rakentaminen. Palvelukeskuksen toteuttamisen myötä poistuu keskusta-alueelta laaja pintapysäköintikenttä, joka on ollut lähikiinteistöjen, yleisessä että liityntäpysäköintikäytössä. Autopaikkoja poistuu käytöstä:

Vanhan ostarin ja kirjaston välineen p-alue, 102 ap

Koskenmäenpolun varren paikat, 27 ap

Entisen ostarin kiinteistön alue, 16 ap

Kirjaston kiinteistön paikat, 17 ap

yhteensä poistuu käytöstä 162 ap

Asemakaavojen edellyttämät autopaikkavaatimukset täyttyvät palvelukeskuksen, kirjasto-kiinteistön sekä kasarmirakennusten osalta palvelukeskuksen toteuttamisen jälkeenkin - autopaikkojen pysäköintilaitokseen toteuttaminen näiden kiinteistöjen tarpeisiin ei siten ole kaavan toteuttamisen kannalta välttämätöntä, mutta *käytännössä*, mikäli niitä ei toteuteta, syntyy ongelmia pitkäaikaispysäköintipaikkoja tarvitsevien autoilijoiden etsiessä paikkoja keskusta-alueelta, minkä lisäksi pääasiassa kunnan käytössä olevien kiinteistöjen osalta vetovoima laskee työpaikkoina. Työntekijöille ei olisi tarpeeksi pysäköintipaikkoja.

Lisärakentaminen edellyttää autopaikkoja

Sekä palvelukeskuksen rakentamisen, että muun rakentamisen myötä Hyrylän keskusta on tehostumassa, minkä johdosta tarvitaan enemmän pysäköintipaikkoja. Kunkin tontin tai korttelin toteuttajat lähtökohtaisesti toteuttavat autopaikkoja tontille tai kortteliin - kunnan ei välttämättä tarvitse toteuttaa autopaikkoja näitä hankkeita varten etukäteen ympäristöön toteutettaville asuinkerrostaloyhtiöille, mutta se on taloudellisesti houkutteleva ajatus ja johtaa tehokkaaseen rakentamiseen, mikä puolestaan parantaa keskustan elinvoimaa.

2.3. Pysäköintipaikkatarpeen laskelmasta

Liitteenä 4 on laskelma pysäköintipaikkatarpeen muodostumisesta kahdessa eri vaihtoehdoisessa tarkastelussa. Laskelma kattaa Tuusulanväylän itä- ja länsipuolen, vaikka tässä hankesuunnitelmassa käsitellään vain Koskensillantien pysäköintilaitosta. Tuusulanväylän itäpuolen tarkastelu on mukana tässä vaiheessa bruttotarpeena vain siksi, että on käyty keskustelua mahdollisuudesta siirtää kirjastotoiminta väylän itäpuolelle. Tällä on pienehkö vaikutus autopaikkatarpeeseen. Liitteessä 4 oleva ensimmäinen laskelma osoittaa, paljonko pysäköintipaikkoja tarvitaan, mikäli kirjastotoiminta jatkaa nykyisessä korttelissa ja toinen laskelma osoittaa, paljonko pysäköintipaikkoja tarvitaan, mikäli kirjastotoiminta siirtyy esim. tulevan hyvinvointikeskuksen kortteliin.

Liitteenä olevassa autopaikkojen tarpeen laskentataulukossa joudutaan tekemään oletuksia toteutuvasta asuntokannasta. Laskelmassa on käytetty hyväksytyyn asuntopolitiikan mukaista asuntojen huonekokojakaumaa ja referenssikohteiden huoneistojen laajuustietoja seuraavasti:

huoneluku	suht. ka. Hum2	ka. Hum2	osuus	ap/asunto	
Yksiöt	8,0	40	20 %	0,6	0,12
Kaksiot	27,5	55	50 %	0,8	0,4
Kolmiot ja suuremmat	21,0	70	30 %	0,8	0,24
	56,5	hum2/asunto			0,76
	64,975	kem2/asunto			

Kuva 3 Laskennassa käytetyt oletamat asuntojen laajuudesta

Laskelmassa lähtökohtana on ollut, että Koskensäillantien pysäköintilaitos toteutetaan 414 autopaikan suuruisena (kts. viitesuunnitelma liitteestä 1).

2.4. Erilaiset pysäköintitarpeet

Tässä hankesuunnitelmassa esitetään ratkaisua henkilöautopysäköintiin. Muiden ajoneuvojen pysäköintiratkaisua kehitetään keskusta-alueella kiinteistöjen kehittämisen yhteydessä sekä erillisissä hankkeissa (esim. kaupunkipyöräkokeilu).

Pysäköintitarve jakautuu asukaspysäköintiin sekä muuhun keskustaan kohdistuvaan lyhyt- ja pitkäaikaiseen pysäköintiin. Lyhytaikainen pysäköinti on yleisesti asiointipysäköintiä mi- hin tahansa liike- tai palvelukiinteistöön tai toimintoon liittyen. Pitkäaikaisella pysäköinnillä tarkoitetaan tässä hankesuunnitelmassa työntekijöiden pysäköintiä ja liityntäpysäköintiä, jotka kummatkin ovat tavanomaisesti 8-10 tuntia ja painottuvat arkipäiville.

Asiointi- eli lyhytaikainen pysäköinti

Asiointipysäköintitarve katetaan asiointipaikan kiinteistöllä tai niiden läheisyydessä muutoin sovituin järjestelyin. Lähtökohtaisesti liike- ja toimistotilojen asiointipaikat on toteutettu kul- lakin kiinteistöllä. Tästä poiketen mm. pääkirjaston rakennuksen, Aunelan ja tämän vieressä olevan tiilikasarmen osalta on asemakaavassa määritelty, että pysäköinti sijoitetaan kortte- lin 8028 LPA-20 -korttelialueelle eli ns. palvelukeskuksen pintapysäköintialueelle, ellei muuta ole yhteisjärjestelysopimuksin tai rasitesopimuksin sovittu.

Asiointi palvelukeskuksen ympäristössä käytännössä järjestyy, koska palvelukeskukseen on tulossa merkittävä määrä asiointipysäköintiin soveltuvia autopaikkoja. Kellaritasojen py- säköintiäika rajattaneen kolmeen tuntiin, pintapysäköintipaikkojen aikarajoitus on 1-2 tuntia nopeamman kierron aikaansaamiseksi.

Asukaspysäköinti

Koskensäillantien pysäköintitaloa aikaisemmissa vaiheissa suunniteltaessa on tutkittu myös sen taloudellisia vaikutuksia, mikäli toteutetaan autopaikkoja samaan laitokseen asukas- pysäköintiä varten. Liitteenä 5 oleva laskelma osoittaa, että tämä on kunnan ollessa kehi- tettävien kiinteistöjen omistajana taloudellisesti järkevä tapa tehostaa lähiympäristöön ase- makaavoitettavia asuinkerrostalokortteleita. Rakentamalla autopaikkoja luodaan mahdolli- suus asemakaavoittaa tehokkaita asuinrakennuskortteleita pääosin Tuusulan kunnan omis- tamalle alueelle. Koskensäillantien ja Esikunnanpolun asemakaavamuutosprojektiin alussa laadittiin ensimmäiset vaihtoehtoiset suunnitelmat, joissa oli tutkittu, minkälaista ympäris- töä näin toimittaessa syntyi.

Ratkaisussa on em. mukaisesti selviä taloudellisia hyötyjä, mutta myös tunnistettu heik- kous. Koska asuinkerrostalot ja autopaikkatarve ei toteudu kerralla vaan vuosien kuluessa, tulee olla taho, joka voi investoida pysäköintipaikkoihin ennen niiden varsinaisen tarpeen

syntymistä. Ulkopuolisen rahoitusmahdollisuudet selvitettiin markkinakartoituksessa marraskuussa 2023. Valitettavasti tuolloin ei ulkopuolista rahoittajaa löytynyt ja kartoitus osoitti, että tässä tilanteessa vain kunta tai kunnan kiinteistöyhtiö voi olla tällainen toimija. Tämä on normaali toimintatapa keskustan kehittämishankkeissa.

Taloudellisessa laskelmassa (liite 5) on esitetty, miten autopaikkojen etukäteen toteuttaminen vaikuttaisi kunnan näkökulmasta tuloihin ja menoihin.

Asukaspysäköintipaikkojen toteuttaminen on järkevää taloudellisesti, mikäli Koskensillan tien ja Esikunnanpolun alueiden halutaan toteutuvan tehokkaina. On kunnan valittavissa, miten paljon autopaikkoja näiden kortteleiden asunto-osakeyhtiöille toteutetaan. Laskelmassa on esitetty määrät, jotka Koskensillan tien ja Esikunnanpolun alustavissa luonnoksissa edellyttämä asuinrakentaminen edellyttää. Laskelmassa on luonnollisesti muuttuvia tekijöitä, mutta perustuu asuntopoliittisen ohjelman mukaisiin reunaehtoihin asuntotyypin jakaumista, toteutuneiden kohteiden laajuustietoihin ja oletukseen, että alueiden rakentamisvauhti on vähintään kohtuullinen (~4000 kem² / vuosi).

Samankaltaiseen rakentamiseen tehokkuuteen voi päästä myös toteuttamalla asuinkeho- talohankkeiden yhteydessä kunkin asuinkeho- talohankkeen yhteydessä kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen asuinkeho- talohankkeen aikataulussa ja kustannuksella, mutta tällaisia ratkaisuja ei ole yksikään rakennusliike ollut valmis tuottamaan Hyrylän keskustaan. Kaksikerroksisen maanlaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen ei mitään ilmeisimmin ole sijoittajien ja rakennusliikkeiden kannalta taloudellisesti mahdollista.

Pitkäaikainen pysäköinti

Oletuksena on, että liityntäpysäköintipaikkoja toteutetaan tarpeen mukaan Rykmentin puistotien länsipäähän suunniteltavan hyvinvointikeskuksen pysäköintilaitokseen. Tarve on noin 100 ap, joista 70 ap on tässä vaiheessa suunniteltu hyvinvointikeskuksen p-taloon ja loput 30 ap taajaman keskustan ulkopuolelle sijoitettavalle pysäköintikentälle (esim. Riikallion eteläpuolelle).

Palvelukeskushankkeen sopimuksissa sovittu, että kunnan käyttöön tulee palvelukeskuksen K2-kellaritasolta 65 autopaikkaa käytettäväksi arkisin klo 8-16, mutta ei pintapysäköintipaikkoja pitkäaikaispysäköintiä varten.

Keskusta-alueella ei ole kuin muutamia pitkäaikaisen pysäköinnin paikkoja sote-kiinteistön ja Koskensillan tien pysäköintitalon tontin lisäksi, kun palvelukeskus toteutetaan.

Palvelukeskuksen kunnan tilojen työntekijöiden pysäköintipaikkatarve on noin 130 ap. Tästä tarpeesta puolet katetaan palvelukeskuksen K2-kellaritasolla. Toiset 65 ap tulee sijoittaa johonkin lähialueelle.

Pääkirjaston pitkäaikainen pysäköintitarve

Pääkirjaston kiinteistöissä työskenteleville ei ole osoitettavia pitkäaikaisia pysäköintipaikkoja. Ilman paikkojen osoittamista, tämän osalta pysäköinti hajautuu keskusta-alueen katujen varsiin tai liityntäpysäköintikäyttöön tarkoitetuille paikoille Rykmentin puistotien varren pysäköintikentälle.

Muiden kunnan käytössä olevien kiinteistöjen pitkäaikainen pysäköintitarve

Esikunnanpuiston pohjoislaidalla on kaksi vanhaa kasarmirakennusta "Aunela" ja "Taidekasarmi". Näiden rakennusten tuottamaa pitkäaikaista pysäköintitarvetta varten ei ole osoitettua pysäköintipaikkoja.

Vuorottaispysäköinti

Koska palvelukeskuksen työntekijöiden autopaikkatarve ja lähialueen asuntojen autopaikkatarve suurelta osin ajoittuu vuorokausirytmissä eri ajoille, voidaan luontevasti vuorottaiskäyttää osaa autopaikoista ja näin saada kustannussäästöä. Vuorottaispysäköinnin määrä voi periaatteessa olla suurikin, mutta asuinkerrostalohankkeiden ollessa pääasiassa vapaa-rahoitteisia, vuorottaispysäköintimahdollisuudet ovat varsin rajalliset - omistusasumishankkeissa asukkaat pääasiassa haluavat nimetyn paikan autolleen, vaikka sen kustannus voi erillisenä hankintana olla esim. 20 000 - 25 000 €. Tästä johtuen arvioidaan, että vuorottaispysäköintipaikkoja voisi käyttää vain puolet mahdollisesta ARA-tuetuista kohteista. Asuntopolitiikkaan viitaten oletetaan, että ARA-kohteita rakentuu 20 % rakennusoikeudesta - joten 10 % kokonaisautopaikkamäärästä voisi tällä oletuksella toteutua vuorottaiskäyttöisinä, mutta jos jo toteutuksessa olevan Suutarintien ARA-kohteen lisäksi ei tavoitella lähialueille ARA-kohteita, ei vuorottaispysäköintihyötyä ole perusteltua ottaa huomioon laskelmassa.

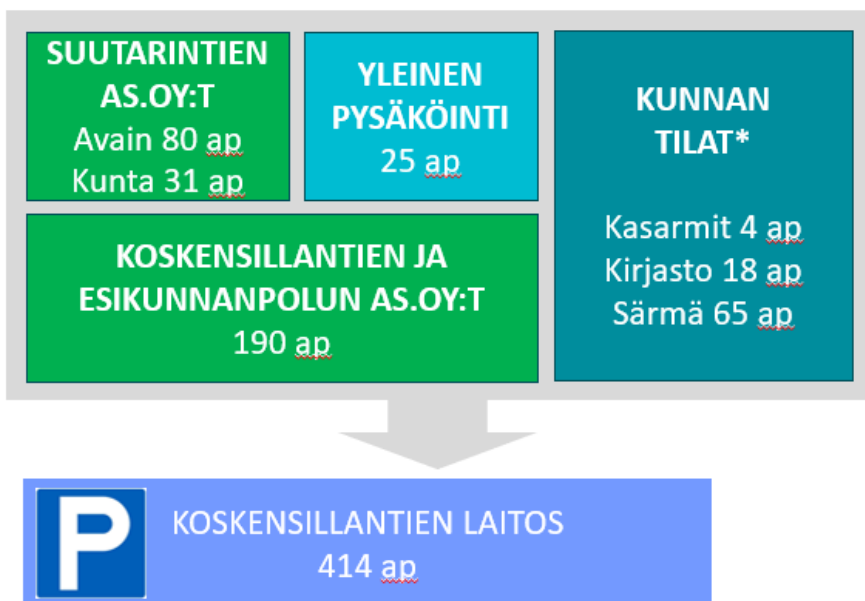
Satunnainen yleinen pysäköinti

Yleiset pysäköintipaikat liitteenä olevassa taulukossa kattavat keskusta-alueen tapahtumien tuottamaa pysäköintipaikkatarvetta, vieraspaikkoina ja toimii niin haluttaessa puskurina, mikäli jokin keskusta-alueen hanke edellyttää lisäpaikkoja. Yleisinä pysäköintipaikkoina nämä paikat voivat olla lyhyt- tai pitkäaikaiseen käyttöön.

2.5. Paikkatarvelaskelman yhteenveto

Liitteenä 4 on laskentataulukko, jossa on esitetty eri kiinteistöjen ja kaavahankkeiden arvioituja autopaikkatarpeita. Pysäköintipaikkoja tarvitaan asiointia-, pitkäaikaispysäköintiä- sekä asukaspysäköintiä varten. Nämä eri pysäköintityypit ovat suurelta osin erillisiä tarpeita.

Kaavio 1 Pysäköintitaloon suunnitellut pysäköintipaikkojen määrät eri pysäköintitarpeisiin jaettuna



* Kunnan tilojen pitkäaikainen eli pääosin työntekijöiden pysäköintitarve

Autopaikkamäärän osalta on valinnanvaraa, josko Suutarintien hankkeiden osalta tarvittava autopaikkamäärä tulee toteuttaa valmistuvien asukkaiden tarpeen kattamiseksi. Koskensillantie ja Esikunnanpolun korttelien osalta harkinnanvaraa on enemmän - mitoituksen loogiikka on avattu lisää kohdassa 8.3 talouden ja rakentamistehokkuuden näkökulmasta.

3. Toteutuksen ajoittaminen

3.1. Ajoitus sopimustaan liittyen

Pysäköintilaitoksen tulee olla käyttöönotettavissa Avain yhtiöt Oy:n kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti viimeistään 1.3.2027. Urakoinnin on arvioitu kestävän noin vuoden, joten toteutuksen tulee käynnistyä viimeistään vuoden 2026 alussa, jotta kunnan sopimusvelvoitteesta voidaan pitää kiinni.

Pysäköintilaitoksen hankkimisesta tehdään hankintapäätös, mikä voi pisimmän aikatauluskenaarion mukaan joutua markkinaoikeuden käsiteltäväksi esim. vuodeksi. Näin ollen on hankintapäätös saatava pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi ripeällä aikataululla, alkuvuodesta 2024, jotta voidaan melko hyvin varmistaa, että kunnalle ei tule maksettavaksi 30 000 €/vko sopimussakkoa (kts. liite 3, kohta 3.5.2).

Mikäli hankintapäätös saadaan lainvoimaiseksi ilman markkinaoikeuskäsittelyä, voi toteutus jäädä vielä odottamaan, mikäli urakoitsijan kanssa näin sovitaan ja tämä pysäköintitalon kilpailutuksessa otetaan huomioon. Toteutusta viivästyttämällä voidaan säästää hieman rahoitus- ja ylläpitokuluissa.

3.2. Ajoitus kunnan kiinteistöjen tarpeeseen liittyen

Pysäköintitalon toteutus kannattaa ajoittaa siten, että se on käyttöönotettavissa viimeistään, kun pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen tarve keskusta-alueella ylittää tarjonnan. Näin käy viimeistään, kun palvelukeskus otetaan käyttöön. Palvelukeskuksen käyttöönotto on aikatauluarvion mukaan vuoden 2026 lopussa. Palvelukeskuksen urakoinnin on arvioitu alkavan elokuussa 2024, jolloin nykyiset pintapysäköintikentät hankkeen alueelta poistuvat käytöstä. Pääkirjaston kiinteistön osalta tämä johtaa hankalaan tilanteeseen jo urakointivaiheessa, mitä voidaan helpottaa pysäköintitalon toteutuksen käynnistämällä.

Pääkirjaston ja tämän viereisten kasarmirakennusten edellyttämä pitkäaikainen pysäköintitarve on ratkaisematta palvelukeskus Särmän toteutuksen ajan. Lisäksi sote-aseman toiminta selvästi aiheuttaa pysäköintitarvetta enemmän kuin sote-aseman tontilla on. Pysäköintipaikkoja.

Tämän huomioon ottaen pysäköintilaitoksen toteuttaminen on ajankohtaista välittömästi.

3.3. Ajoitus tuleviin asuinkerrostalohankkeisiin liittyen

Jos kunta toteuttaa pysäköintipaikkoja jälleenmyytäväksi pysäköintilaitoksen lähiympäristöön toteutettavilla asunto-osakeyhtiöille Suutarintien viiden asuinkerrostalon tarpeen lisäksi, on tärkeää ajoittaa investointi siten, että siitä on mahdollisimman vähän taloudellista rasitetta. Toisaalta panostaminen autopaikkoihin etukäteen mahdollistaa merkittävien lisätulojen saamisen tontinmyynnin kautta. Tämän taloudelliset vaikutukset on kuvattu jäljempänä kohdassa 8.2 ja liitteessä 5.

4. Selvitetyjä vaihtoehtoisia ratkaisumalleja

Hyvinvointikeskuksen pysäköintilaitos

Rykmentin puistotien varteen rakentunee hyvinvointikeskuksen yhteyteen pysäköintilaitos. Tämän pysäköintilaitoksen ei voi olettaa auttavan keskustan läntisempien osien pysäköintiongelmassa, koska etäisyys on sen verran suuri ja siksi, että hyvinvointikeskuksen pysäköintilaitos on arvioitujen pysäköintipaikkamäärien perusteella jo sen verran suuri, että sen kasvattaminen entisestään vaikeuttaa jo käytettävyyttä. Tällä hetkellä hyvinvointikeskuksen korttelin pysäköintitalon autopaikkatarve on bruttona n. 800 ap. Lukua koetetaan luonnollisesti vielä pienentää vuorottaishyötyjä etsien.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaiheittain

Pysäköintilaitoksen toteuttamista vaiheittain on selvitetty mahdollisen yhteistyökumppanin toimesta. Tällaisessa toteutusmallissa ideana on toteuttaa ensivaiheessa osa pysäköintipaikoista ja rakentaa tarpeen mukaan lisäkerroksia toisessa vaiheessa - kun lähiympäristöön toteutetaan asuinkerrostaloja ja siten autopaikkojen kysyntä kasvaa. Ratkaisumallissa hyötynä on pitää autopaikkojen kysyntä ja tarjonta paremmin toisiaan vastaavana. Näin toimiessa autopaikkojen käyttöaste on parempi ja siten autopaikkakohtaiset rahoitus- sekä ylläpitokulut ovat kohtuullisemmat. Vaiheittain toteuttamisesta tulee puolestaan merkittäviä lisäkustannuksia, kun työmaa perustetaan kahteen kertaan ja vesikattorakenne puretaan ja rakennetaan uudestaan.

Markkinakartoituksen yhteydessä haastatellut toimijat arvioivat, että vaiheittain rakentaminen nostaa rakennettavien autopaikkojen kustannuksia vähintään 20 %. Toisaalta, koska ainakin yks mahdollinen toteuttaja pitää tätä vartenotettavana vaihtoehtona, kannattaa

hanke kilpailuttaa siten, että vaiheittain toteutettava malli olisi myös mahdollinen, mikäli osoittautuu riittävän kustannustehokkaaksi.

Hankitaan kiinteistösjoiutusyhtiö rahoittamaan hanke ja hankitaan paikat vuokralle
Asiaa selvitettiin markkinakartoituksella, mutta sijoittajien tuottovaatimukset ovat tämän kaltaisten kohteiden osalta merkittävästi suuremmat kuin omarahoitteisena, joten sijoittajavetoisesti toteutettaessa kunnan kulut olisivat suuremmat.

Annetaan toteutusvastuu Avain yhtiöt oy:lle

Liitteenä 3 olevan sopimuksen kohdan 3.5.3 mukaan kunta voi antaa pysäköintitalon toteuttamisvastuun Avain yhtiöt oy:lle ja edelleen saada käyttöönsä tästä autopaiikkoja.

Näin toimiessa pysäköintipaikkojen kustannustaso ei ole kunnan hallinnassa ja urakoitsijaa eli merkittävää kustannuserää ei kilpailuteta ja urakoitsijan kate on sidottu sopimuksessa 12 %:iin. Kustannusriski on merkittävä, eikä tätä etenemistapaa voi siksi suositella.

5. Kohteen erityisvaatimukset

Hankkeesta on laadittu viitesuunnitelma (liite 1). Avain yhtiöt oy:n kanssa solmitussa sopimuksessa on sovittu, että laatua ei saa heikentää aiemmassa kilpailutuksessa edellytetystä laatutasosta.

Kohde on esteetön Suomen rakennusmääräyskokoelman edellytysten mukaisesti.

6. Hankkeen ympäristötavoitteet

6.1. Kaupunkikuva

Hankkeen sijainnista keskustan pääkadun ja keskustatoimintojen korttelin yhteydessä asettaa kaupunkikuvan riittävän korkealle tasolle vaatimuksia. Arkkitehtuurin tulee toisaalta olla funktionaalista ja rakennuksen tulee näyttää pysäköintilaitokselta, mutta toisaalta arkkitehtuurin tulee olla sopia Hyrylän keskustaan. Viitesuunnitelma laadittiin tämä tavoitteena siten, että Hyrylän suuntaan olevassa rakennuksen päädyssä käytettiin leimallista punatiiltä ja pienipiiretistä aukotusta sekä porraskäytävää rakennuksen muusta massasta hieman erottavana osana.

Lisätekijänä kiinnitetään huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut Hyrylän tielle ja Joki-puistoon johtavan reitin suuntaan ovat hyviä taiteen sijoittamispaikkoja ja pysäköintitalo siinä on Hyrylän taideohjelmassa tunnistettu taiteen sijoituspaikaksi.

6.2. Energiatehokkuus

Tuusulan kunta on sitoutunut Kuntien energiatehokkuussopimukseen (KETS), jonka tavoitteena on vähentää kunnan energiankäyttöä 10,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2014 tasosta. Yhtenä sopimuksen tavoitteena on ohjata suunnittelua energiatehokkuusnäkökulmasta.

Pysäköintilaitosta ei ole suunniteltu lämmitettäväksi pl. porrashuoneen ja tekn. tilojen osuudet.

Uusiutuvat energiatuottomahdollisuudet tutkitaan kohdekohtaisesti. Lähtökohtaisesti hankkeessa hyödynnetään aurinkosähköä, joka mitoitetaan kiinteistön oletetun kesäaikaisen pohjakuorman mukaan. Jatkosuunnittelussa on tutkittava mahdollisuutta sijoittaa aurinkopaneeleja katolle.

6.3. Jätehuolto

Järjestetään kiinteistöhuollon yhteydessä. Ei erityistarpeita.

7. Pysäköintilaitoksen hallinnointi ja operointi

7.1. Hallinnointi, ylläpito ja huolto

Avain yhtiöt oy:n kanssa valmistellussa sopimusmallissa kukin autopaikkoja tarvitseva as.oy omistaa määräosuuden pysäköintilaitoksen kiinteistöstä. On tarkoituksenmukaista, että kunta perustaa osakeyhtiö hallinnoimaan omaa omistustaan. Suurelta osin autopaikkojen omistaminen ja hallinnointi on tilapäinen ratkaisu.

Eri yhtiöt puolestaan tarvitsevat yhteisen ylläpidosta ja huollosta vastaavan isännöintipalvelun, mikä kustannetaan autopaikkojen omistusten suhteessa.

7.2. Operointi

Pysäköintipaikkojen operointi järjestetään erikseen kilpailutettavan operaattorin toimesta. Lähtökohtana on, että operaattori järjestää pysäköintilaitokseen tarvittavan laitteiston. Operaattorin tehtävänä on kerätä pysäköintilaitoksen käyttäjiltä käyttömaksu ja tulouttaa kunnan yhtiön omistuksessa olevien pysäköintipaikkojen pysäköintimaksujen tuotot pysäköintilaitoksen kunnan osuuden omistavalle kiinteistöosakeyhtiölle. Jos pysäköinti halutaan maksulliseksi määritellä, maksujen suuruus voidaan määritellä erikseen.

Kahden operaattorin kanssa käytyjen keskustelujen osalta voidaan todeta, että operaattorin palveluihin ei kannata sisällyttää ylläpito- tai huoltotehtäviä, vaan ne kannattaa hankkia tähän erikoistuneelta palveluntarjoajalta, mikäli halutaan toimia taloudellisesti järkevästi. Operaattorien kautta näitä palveluita hankittaessa maksettaisiin operaattorin kate varsinaisen palvelun hankkimisen lisäksi.

8. Vaikutusten arviointi

8.1. Yleisesti

- Pitkäaikaisia pysäköintipaikkoja on käytettävissä. Yleisiä pysäköintipaikkoja on käytettävissä.
- Asuinrakentamishankkeisiin liittyen
 - Suutarintien asuinkerrostalojen as.oy:t saavat hankittua näiltä edellytetyt autopaikat käyttöönsä
 - Koskensillantien ja Esikunnanpolun hankkeiden asemakaavoittaminen tehokkaasti on mahdollista ilman kaksikerroksista kerrostalotonteille tarvittavaa pysäköintilaitosta. Tämä parantaa huomattavasti hankkeiden toteuttamisedellytyksiä - yksikään rakennusliike ei ole ollut tähän mennessä valmis toteuttamaan pihakannen alaista kaksikerroksista pysäköintilaitosta.

- Asuntojen hintapaine ei kasva pysäköinnin kustannuksista johtuen.
- Kunta saa enemmän tontinmyyntituloja ja mahdollisesti maankäytösopimuskorvauksia, mikäli Koskensillantien ja Esikunnanpolun korttelit toteutuvat tehokkaasti.
- Asuinkerrostalohankkeiden pysäköintiratkaisut voidaan vaiheistaa helpommin

8.2. Taloudelliset vaikutukset

Hankesuunnitelman liitteenä 5 on taulukko, jossa on esitetty hankkeen taloudellisten vaikutusten arvioinnin laskenta. Huomattava seikka taloudellisten vaikutusten kannalta on, että pysäköintipaikkoja toteuttamalla luodaan mahdollisuus tuottaa tuloja kunnalle enemmän, kuin autopaikkojen toteuttaminen maksaa, mikäli toteutetaan asuinkerrostalojen edellyttämiä autopaikkoja ja asuinkerrostalohankkeet pysäköintitalon ympäristöön toteutuvat vähintään kohtuullista vauhtia.

8.2.1. Rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset

Viitesuunnitelmin mukaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen olisi maksanut vuonna 2021 järjestetyssä kilpailutuksessa noin 10,5 M€ (alv 0%) sisältäen 414 autopaikkaa. Kunnan osuus kustannuksista olisi ollut 8,3 M€.

Rakennuskustannusindeksin muutoksen huomioon ottaen toteuttamiskustannuksen voi arvioida olevan +10 %. Kunnan osuus tällä olettamalla olisi 9,1 M€. Tämän lisäksi Tuusulan kunta joutuu maksamaan Avain yhtiöt Oy:n toteuttamien asunto-osakeyhtiöiden autopaikkojen kustannusnousun osuuden liitteenä 3 olevan sopimuksen mukaisesti. Tämä osuus on em. oletuksella noin 220 000 €. Toisaalta tämänhetkinen rakennusalan alho saattaa olla kustannusmielessä eduksi, jos toteutus käynnistetään nyt - urakoitsijat ottavat hanakasti uusia hankkeita muun rakentamisen vähennytyä merkittävästi. Rakennuttamisen ja urakoinnin kustannukset on em. johdosta arvioitu talouslaskelmassa aiemmalle tasolle.

8.2.2. Rahoituskustannukset

Hanke toteutetaan kiinteistön omistajien kesken siten, että kustannuksista vastataan toteutettavien autopaikkojen lukumäärien suhteessa - eli kukin taho maksaa omat autopaikkansa. Kunnan osuus siirretään kunnan omistamalle yhtiölle, joka rahoittaa rakennuttamisen kustannusosuutensa 300 000 €:n omalla pääomallaan ja lainalla.

Ulkopuolisen rahoitusratkaisun löytämiseksi järjestettiin marraskuussa 2023 markkinakartoitus. Kolme hankkeesta kiinnostunutta taho ilmoittautui ja haastateltiin. Kiinteistösijoittajien markkinakartoitus marraskuussa ei tuonut toivottua tulosta ja vaikuttaa vahvasti siltä, että hankkeelle ei ole saatavilla rahoitusta siten, että rahoituskustannukset olisivat Tuusulan kunnalle suotuisimmat, kuin omarahoitteisesti toteutettaessa. Markkinakartoituksessa indikaatiivisesti kerrotut rahoituskulut tasolla 7-8%, kun kunnan omarahoitteisesti toteutettaessa rahoituskulut ovat nyt arvioitu 3,75 %:n tasolle.

Rahoituskulujen vaikutus on merkittävä. Nopeammassakin skenaariossa kustannusero omarahoitteisen ja ulkopuolisella rahoituksella toteutetun pysäköintilaitoksen välillä asettuu välille 1,5-2,0 M€. Hitaammassa skenaariossa kunnalle kohdistuvat kustannukset ovat suuremmat.

Markkinakartoituksen myötä tuli esille mahdollisuus selvittää myöhemmin kiinteistösijoittajien halukkuutta ostaa toteutettu osuus kunnan kiinteistöosakeyhtiöltä. Näin menetellessä sijoittajien halukkuus on kartoituksen mukaan suurempi, koska hankkeen toteuttamisvaiheen epävarmuuksia ei enää ole ja hankkeen taloudellisuus on paremmin arvioitavissa. Näin toimittaessa rahoituskustannus voi olla alhaisempi kuin edellä kuvattu. Toisaalta sen ei voi olettaa olevan kuitenkaan samaa tasoa kuin omarahoitteisena edettäessä rahoituskulut ovat.

8.2.3. Käyttökustannukset

Isännöinti-, huolto- ja ylläpitokustannukset

Laitoksen isännöinti-, huolto- ja ylläpitopalveluiden kustannukset ovat noin 400 €/kk/autopaikka. Jos kunnalla on käyttöönottovaiheessa 328 autopaikkaa, vuosikustannukset ovat tuolloin n. 130 000 €/v.

Operaattorin kustannukset

Operaattorien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta arvioidaan, että n. 400 autopaikan operointi maksaa noin 2000 - 3000 €/kk. Jos kunnalla on käyttöönottovaiheessa 328 autopaikkaa, vuosikustannukset ovat tuolloin n. 24 000 €/v.

Pysäköinninvalvonnan kustannukset

Ei lisäkustannuksia pysäköinninvalvonnan osalta muutoin keskusta-alueella käytössä olevan pysäköinninvalvonnan ohella.

8.3. Tulonmuodostumislogiikka ja vaikutukset asuinrakentamiseen

Tuusulan kunnan talousnäkökulmasta nykyistä tarvetta suuremman pysäköintipaikkamäärän toteuttaminen aiheuttaa merkittäviä kustannuksia, mutta samalla se mahdollistaa lähiympäristön kortteleiden kehittämisen tukeutuen myös pysäköintilaitoksen autopaikkoihin. Tämä voi niin asemakaavamuutoksin (mm. Koskensillantien ja Esikunnanpolun asemakaavamuutokset) mahdollistettaessa parantaa kortteleiden tehokkuutta ja siten lisätä tontinmyyntituloja. Em. alueista suurin osa on Tuusulan kunnan omistuksessa. Yksi autopaikka tuottaa tietyn oletuksen noin 30 000 €:n edestä asuinkerrostalon rakennusoikeutta, joka muutoin todennäköisesti jäisi muodostumatta.

Koskensillantien pysäköintilaitoksen autopaikkojen kohdentaminen johonkin tai kaikkiin lähialueen kortteleihin on mahdollista.

Asuinkerrostalohankkeet Hyrylässä käytössä olevilla autopaikkojen vähimmäisnormeilla ja autopaikkojen sijoittamisella pääosin pihakannen alle on tuottanut tonttitehokkuuksia n. $e(t)=1,3-1,5$. Pysäköintilaitoksen toteuttamalla päästään suurempiin tonttitehokkuuksiin - mitä enemmän pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa, sitä enemmän voi olla asukkaita ja siten asuinrakentamista. Esitetyn laisen 414 autopaikan pysäköintilaitoksen toteuttamalla lähialueen kortteleihin (kts. Koskensillantien ja Esikunnanpolun asemakaavan muutoksen

oas -aineisto) syntyy potentiaalia asemakaavoittaa tonttitehokkuudella $e(t)=2,0$. Tehokkuuden osalta $e=0,1:n$ suuruinen muutos korttelitehokkuudessa tarkoittaa Koskenmäentien kortteleissa 1250 kem²:iä, 20 asuntoa, 15 autopaikkaa. Esikunnanpolun korttelissa $0,1:n$ tehomuutos tarkoittaa noin 1000 kem²:iä, 15 asuntoa ja 12 autopaikkaa.

Em. laskennan mukaisesti pysäköintilaitoksen toteuttaminen voi tuottaa lähiympäristöön noin 400 asuntoa (301 ap -> 396 asuntoa -> rakennusoikeutena 25000 - 26000 kem²) keskustaan muutoin rakentuvien asuntojen lisäksi. Pelkästään tämän lasketun **lisä**rakennusoikeuden arvo viimeisimmän hinnoittelutiedon (350 €/kem²) mukaan on 8,8 - 9,1 M€.

Pysäköintilaitoksen mahdollistaman tehokkaan asemakaavoituksen tuottaman maanarvon nousun lisäksi kukin autopaikat on tarkoitus vuokrata tai myydä eteenpäin autopaikkoja tarvitseville asunto-osakeyhtiöille. Hankkeen talouslaskelmassa on lähtökohtana ollut, että myyntihinta on sama kuin hankintahinta.

Yhteenvetona voi todeta, että toteuttamalla pysäköintitalon ja siihen as.oy:den myöhemmin tarvitsemia autopaikkoja, Tuusulan kunta saa käyttöön pitkäaikaisen pysäköinnin edellyttämät pysäköintipaikat, luo mahdollisuuden rakentaa tehokkaita asuin-kerrostalokortteleita keskustaan ja nettoaa siinä samalla.

9. Hankkeen riskit ja niiden hallintakeinot

Riski: Liian vähäinen autopaikkamäärä pysäköintilaitoksessa. Näin käydessä asuinrakentamiskohteiden tehokkuus ja tontinmyyntitulo jää alhaisemmaksi.

Hallintakeino: Lisätään lähiympäristöön toteutettavien asuin-kerrostalojen autopaikkamäärää asuin-kerrostalojen tonteilla sijoittaen niitä useampaan kerrokseen tai rakennusten alle, mikä lisää asuin-kerrostalohankkeiden toteutuksen käynnistymisen osalta riskejä. Vaihtoehtoisesti voidaan tavoitella tehottomampia asuin-kerrostalojen kortteleita, asukasmäärää ja tontinmyyntituloja.

Riski: Liian suuri autopaikkamäärä pysäköintilaitoksessa. Pysäköintipaikkoja voi jäädä vajaa-käytölle eikä investointia täysin siten hyödynnetä. Kustannukset kunnalle jäisivät korkeammiksi pysyvästi.

Hallintakeinot: Lisätään yleisen pysäköinnin määrää. Vähennetään lähiympäristöön toteutettavien asuin-kerrostalohankkeiden autopaikkojen toteuttamismäärää asuin-kerrostalojen tonteilla.

Riski: Liian hidas autopaikkojen jälleenmyyntivauhti. Tämä nostaa pysäköintipaikkojen juoksevia kustannuksia arvioidusta. Toisaalta yleisiä pysäköintipaikkoja on runsaasti käytettävissä pidemmän aikaa. Samalla riskin yhteydessä voidaan myönteisenä seikkana mainita, että mikäli autopaikkojen edelleenmyynti viivästyy, arvonalisäveron osuus pienenee.

Hallintakeino: Vuokrataan autopaikkoja tarvitseville. Käytetään vapaana olevia autopaikkoja liityntäpysäköintipaikkoina.

Riski: Liian alhainen autopaikkojen jälleenmyyntiarvo. Kunta ei saisi investointiaan takaisin autopaikkoja eteenpäin myydessä.

Hallintakeino: Edellytetään autopaikkojen hankkimista pysäköintitalosta tontinmyynnin yhteydessä joko tontin luovutuksen yhteydessä tai asemakaavamääräyksin. Sidotaan jälleenyntiarvon taso hankintahintaan.

Riski: Liian suuret toteuttamiskustannukset.

Hallintakeino: Toteutetaan KVR-hankkeena, jolloin rakennuksen toteuttava taho pyrkii tuottamaan rakennuksen huokeasti. Pyritään myymään kunnan omistuksessa oleva kiinteistön osuus kiinteistösijoittajalle käyttöönoton jälkeen.

10. Selvitys rakennuspaikasta

10.1. Sijaintivaihtoehdot

Hankesuunnitelman yhteydessä ei ole tutkittu enää uusia sijaintivaihtoehtoja. Suutarintien asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitettiin keskusta-alueella eri sijaintivaihtoehtoja ja lainvoiman saaneen asemakaavan mukainen tontti on tällä hetkellä ainoa, joka soveltuu pysäköintitalon toteuttamiseksi keskustan alueella Tuusulanväylän länsipuolella.

10.2. Asemakaava

Pysäköintilaitoksen tontti on lainvoimaisessa Suutarintien asemakaavan muutoksessa.

10.3. Rakennuslupa-asiat

Hankkeen toteutus edellyttää rakennuslupaa. Lupavaiheessa pyydetään lausunnot mm. kaavoitusyksiköstä, Keski-Uudenmaan Ympäristökeskukselta sekä Keski-Uudenmaan pelustuslaitokselta.

10.4. Kunnallistekniikka

Pysäköintilaitos liitetään vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoon sekä sähkö- että tarvittaessa kaapeliverkkoon.

10.5. Perustamisolosuhteet

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee likimäärin välillä +49,9 - 51,0 välillä. Pohjaveden korkeutta on mitattu lähimmässä pisteessä ent. torin pohjavesiputkessa (001). Korkeus on vaihdellut vuosina 2021-2023 +37,6...+38,0 välillä.

Viereisten rakennusten perustamisolosuhteet ovat olleet hyvät. Perustamisolosuhteista lisää tietoa viitesuunnitelman liitteissä.

Tontilla ei ole tehty maaperän haitta-aineselvitystä. Tontilla ei tiettävästi ole ollut autojen pysäköinnin lisäksi sellaista toimintaa, josta olisi voinut aiheutua haitta-aineita maaperään.

11. Tekniset järjestelmät ja rakennustekniikka

Rakenteet ja tekniset järjestelmät on alustavasti määritelty rakennustapaselityksessä. Rakennustapaselityksessä on kuvattu tavanomaisen teräsbetonirungon mukainen rakenneratkaisu tuulettuvalla julkisivulla. Rakenteet ja talotekniikan tilavaraukset tarkentuvat jatko-suunnittelussa. Kilpailutusvaiheessa toteuttajille jätetään mahdollisuus esittää runkoratkaisultaan poikkeavia ratkaisuja.

Rakennuksen toteutetaan kylmänä pl. lämmitystä tarvittavat tekniset tilat ja porraskäytävät.

Rakennus varustetaan tarvittaessa kuivasprinklausjärjestelmällä.

Asemakaava edellyttää viherkaton rakentamista, mutta tämän osalta jätetään poikkeamislupahakemus, jotta hulevesien käsittelyn osalta kustannustehokkaampi ja yhtä toimiva ratkaisu on mahdollinen. Poikkeamislupamenettelyn avulla halutaan selvittää, voidaanko hulevedet katolta ohjata maaperään imeytysrakenteeseen ilman viivyttämistä katolla.

Rakennus voidaan varustaa vesikatolle tai rakenteisiin integroiduilla aurinkopaneeleilla, mikäli asemakaavan viherkattovelvoitteesta voidaan myöntää poikkeamislupa.

Valaistus toteutetaan LED-valaisimin.

Operaattorien edellyttämä tekniikka sisällytetään suunnitelmaan jatkosuunnitteluvaiheessa. Rakennukseen tehdään varaukset pysäköintioperaattorin laitteiden asentamista varten.

Rakennus varustetaan kameravalvonnalla sekä liitetään osoitteelliseen paloilmoitinjärjestelmään.

Sähköautojen latausasemia toteutetaan 1 kpl / 2 autopaikkaa. Latausasemien teho 1x22 kW tai 2x11 kW. Kaikkiin autopaikkoihin tehdään varaukset, jotta latausasemia voidaan lisätä tarvittaessa.

12. Hankkeen aikataulu

11 / .2023	Hankesuunnittelu ja markkinakartoitus investorien osalta
11-12 / 2023	Hankesuunnitelman valmistelu
16.1.2024	Hankesuunnitelman käsittely, tl
22.1.2024	Hankesuunnitelman käsittely, kh
5.2.2024	Hankesuunnitelman käsittely, valt.
1.3.2024	Tuusulan kunta ilmoittaa viimeistään Avain yhtiöt oy:lle kirjallisesti ryhtyvänsä hankkeeseen
1-2 / 2024	Hankinta-asiakirjojen valmistelu
3 / 2024	Hankinta-asiakirjojen julkaisu
6 / 2024	Hankintapäätös
6-10 / 2024	Jatkosuunnittelu
11 / 2024	Rakennusluvan käsittely
3 / 2025 - 12/2026	Rakentamisen aikaikkuna, kesto n. 1 vuosi
1.3.2027	Pysäköintitalon käyttöönotto <u>viimeistään</u> . Aikataulu on laadittu siten, että toteutus onnistuu sovitussa aikataulussa myös, mikäli hankinta-asia menisi markkinaoikeuteen käsiteltäväksi n. vuodeksi. Koska tällainen riski on olemassa, tulee hankintaa edistää kiireellisenä.

Hankkeen käynnistämisenä on kiire, jotta mahdollinen hankintaan liittyvä markkinaoikeuskäsittely ei johda pysäköintitalon käyttöönoton siirtymiseen tuonnemmaksi ja sopimus-sanktioita kunnalle.

Toteuttamisen aikataulutuksessa on huomioitava, että hankinta ylittää EU-kynnysarvot.

13. Tilapäisjärjestelyt

Kortteliin 33078 (entisen kunnantalon tontti) on toteutettu vuoden 2023 lopussa tilapäinen pysäköintikenttä Avain yhtiöt oy:n kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti, jotta Suutarintien asemakaavan muutoksen toteutuneilla ja rakenteilla olevien asuinkerrostalojen asukkailla on tarvittavat pysäköintipaikat ennen tämän pysäköintitalon toteuttamista.