



Tuusula

Hyrylän liikekeskuksen sijaintivaihtoehtojen arviointi

Kuntakehityslautakunta 10.10.2018

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen p. 040 314 2012



Tuusula

**Viimeisimpiä kunnan tekemiä
päätöksiä ja taustaa**

Liikekeskuksen sijaintityön taustaa

- Yleiskaava 2040:aan liittyvä Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys (2018, Ramboll Finland Oy) antaa kaupallisesta vetovoimasta hyvän tilannekuvan ja kuvaa kahta eri kehitysskenaariota
- Yleiskaava 2040:n myötä on tarkoitus päättää Hyrylään keskustaan liittyen mm. liikenneverkosta ja kaupan tavoiteverkosta.
- Valmisteilla on yleiskaava 2040:n ohella Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, jossa tarkennetaan keskustatoimintojen alueen ratkaisuja. Tavoitteena on saada yleissuunnitelma hyväksytyä ja siten ohjaamaan keskustan kehittymistä pian liikekeskuksen sijaintipäätöksen jälkeen.

Aiempiä päätöksiä

Kaupan tavoiteverkkopäätös (valt 19.3.2018 § 25)

Valtuusto päätti, että

- **Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.**
- Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
- Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutus päätös.

Tavoiteverkko

(valt 19.3. § 25)

Tarkennetaan vaiheistusta ja myymälöiden tavoiteltavia kokoluokkia yleiskaava 2040:ssa

Nyt tarkennetaan tätä merkintää

Liikekeskus

Päivittäistavarakaupan verkko

- Ensimmäisen vaiheen sijoittumispaikka
- Toisen vaiheen mahdollisia sijoittumispaikkoja
- Oleva myymälä

0 250 500 1 000 Meters



Maastokarttarasteri MML 2017

Aiempiä päätöksiä

Kunnanhallitus [päättyi 26.2.2018 § 63](#), mm. että

- Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
- **Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun.** Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.



Tuusula

Kaupallisten toimijoiden näkökulma

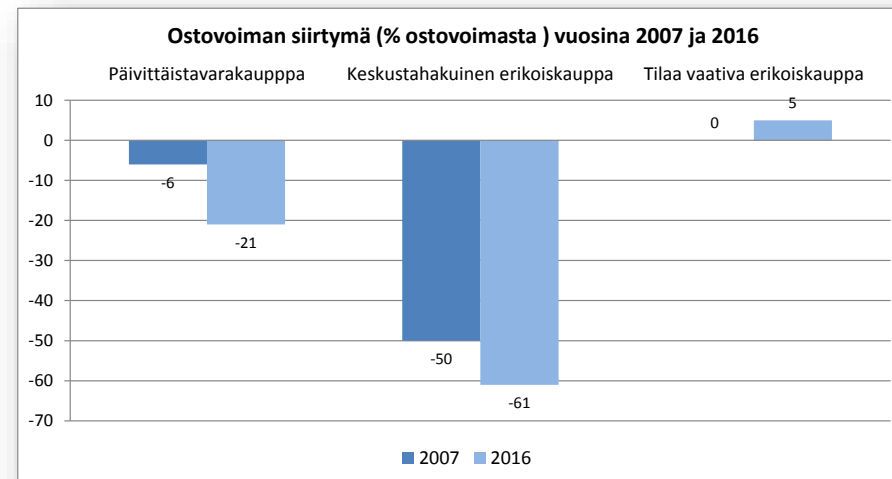


TUUSULAN KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS

Esittely 18.12.2017

OSTOVOIMAN SIIRTYMÄ

- Siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus
- Kun siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta
- Ostovoiman siirtymä Tuusulassa vuonna 2016
 - päivittäistavarakauppa -21 % pt-kauppa
 - keskustahakuinen erikoiskauppa -61 % et-kauppa
 - tilaa vaativa erikoiskauppa +5 % tiva-kauppa
- Ostovoiman siirtymä Tuusulassa vuonna 2007
 - päivittäistavarakauppa -6 %
 - keskustahakuinen erikoiskauppa -50 %
 - tilaa vaativa erikoiskauppa 0 %
- Päivittäistavarakaupan nykyinen euromääräinen siirtymä vastaa liiketilatarpeeksi muutettuna suuruusluokaltaan Hyrylän nykyisiä supermarketteja



Keskusliikkeiden kommentit

- Alkukauden aikana HOK ja Kesko kävivät kunnanhallituksessa kertomassa tavoitteistaan.
- Liikekeskuksen sijaintiin liittyen käytiin vielä neuvottelut alkusyksyllä HOK:n ja Keskon kanssa. Tuolloin käytiin läpi vaihtoehtotarkastelun aineistoa ja keskusteltiin etenemistavoista ja –vaihtoehtoista.

Keskusliikkeiden kommentit



- Lidl oli jo aiemmin ilmoittanut, että heillä on tavoitteena toteuttaa Hyrylän taajamaan päivittäistavarakauppa, mutta edellytyksenä on pintapysäköinti eikä siksi ole oletettu Lidlin olevan tässä liikekeskushankkeessa päätoimija.

Keskusliikkeiden kommentit

KESKO

- Haluaa kehittää nykyistä omistamaansa yksikköä eli Hyrrää. Tavoitteena on kehittää sitä yhdessä Auratumin kiinteistön kanssa.
- Ei ole tarvetta laajentaa päivittäistavarakaupan osuutta merkittävästi eikä pidä todennäköisenä, että syntyisi erityisen suuri erikoistavarakaupan keskittymää, vaan enemmänkin lisää palveluita.
- Nykyinen toiminta ei saa keskeytyä.

Keskusliikkeiden kommentit



- Haluaa kehittää ensisijaisesti ve 1 ja ve 2:ta. Jotta ve 2 voitaisiin toteuttaa, edellytyksenä on, että Hämeentielle saadaan liittymä, mutta ymmärretään, että se ei ole mahdollinen ratkaisu vielä pitkään aikaan.
- Jos uusi päivittäistavarayksikkö on yli 2000 kem², toteutetaan Prisma - ja tuolloin pinta-alan tulisi olla 4000 m² päivittäistavarakauppaa, minkä lisäksi 3000 m² erikoistavarakauppaa.
- Jos liikekeskukseen tulee kaksi toimijaa, kummallekin tulee toteuttaa yhtä suuret yksiköt.
- Voi toteuttaa omana investointina tai olla vuokratiloissa.
- Nykyinen toiminta ei saa keskeytyä.
- Ei näe järkevänä pitää kahta, suurta, omaa yksikköä keskusta-alueella.

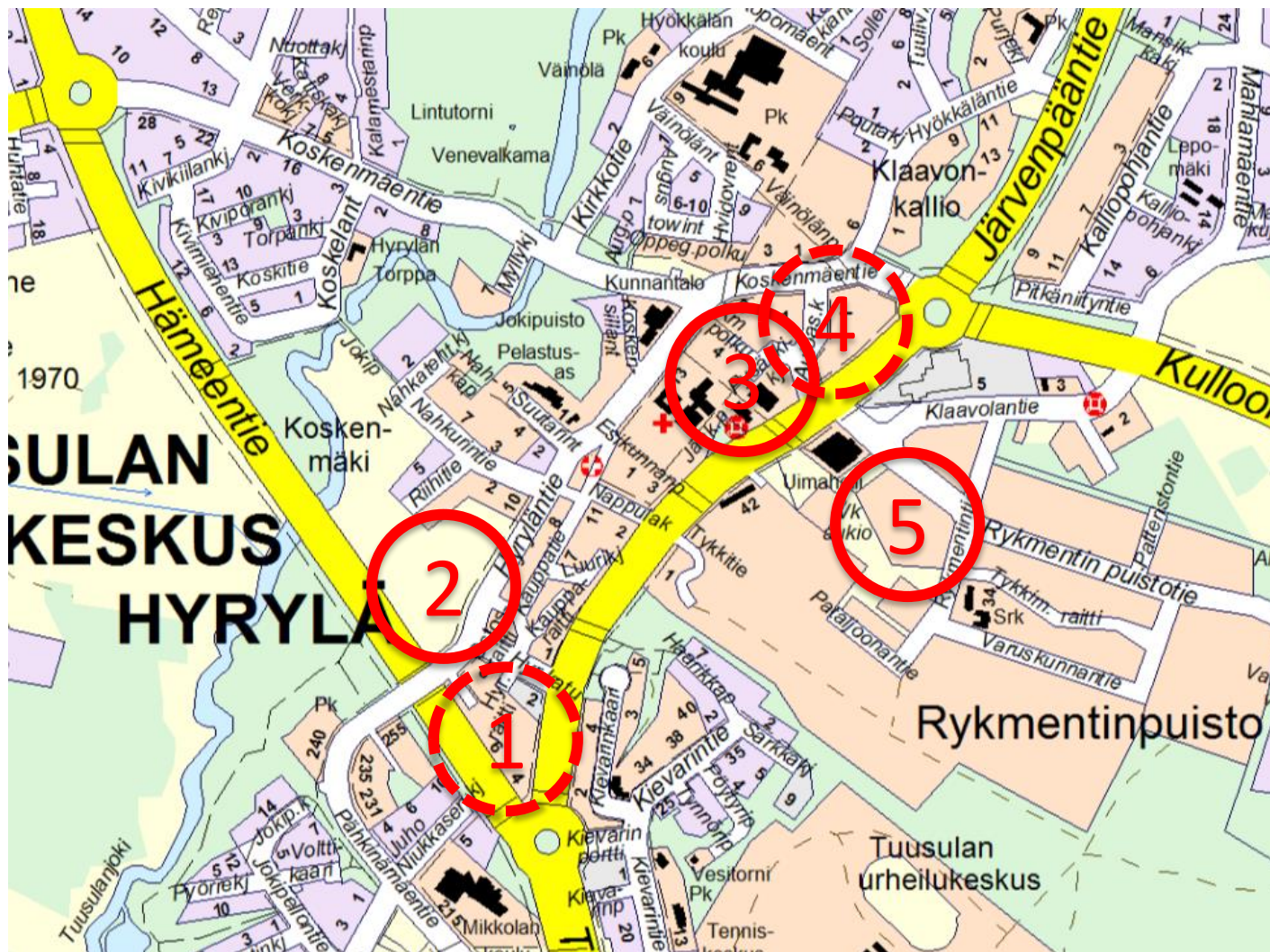


Tuusula

Kohteet

Tutkitut liikekeskuksen sijaintivaihtoehdot

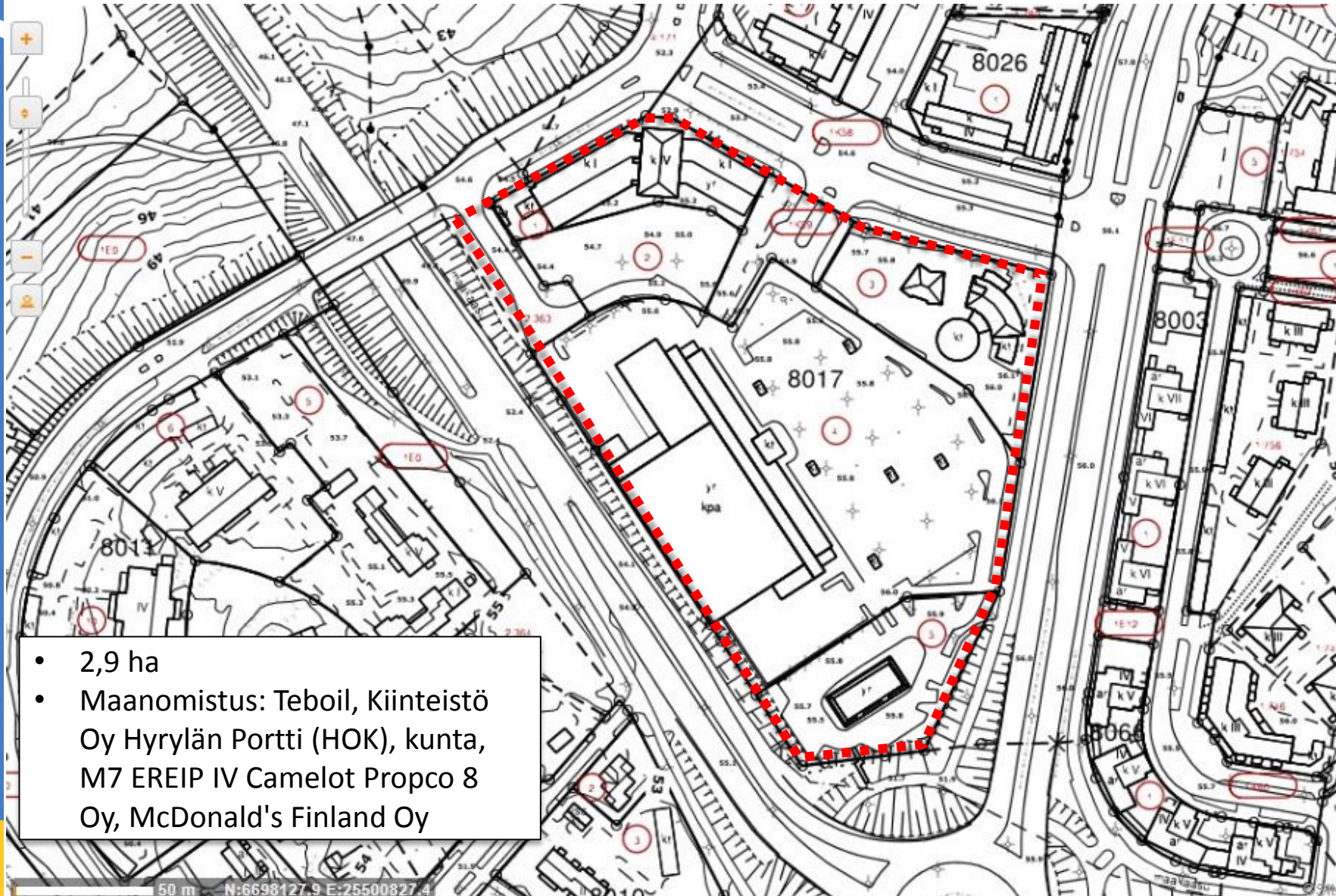
(olevat pt-suuryksiköt on merkitty katkoviivalla)



Kohteiden tarkemmat rajaukset

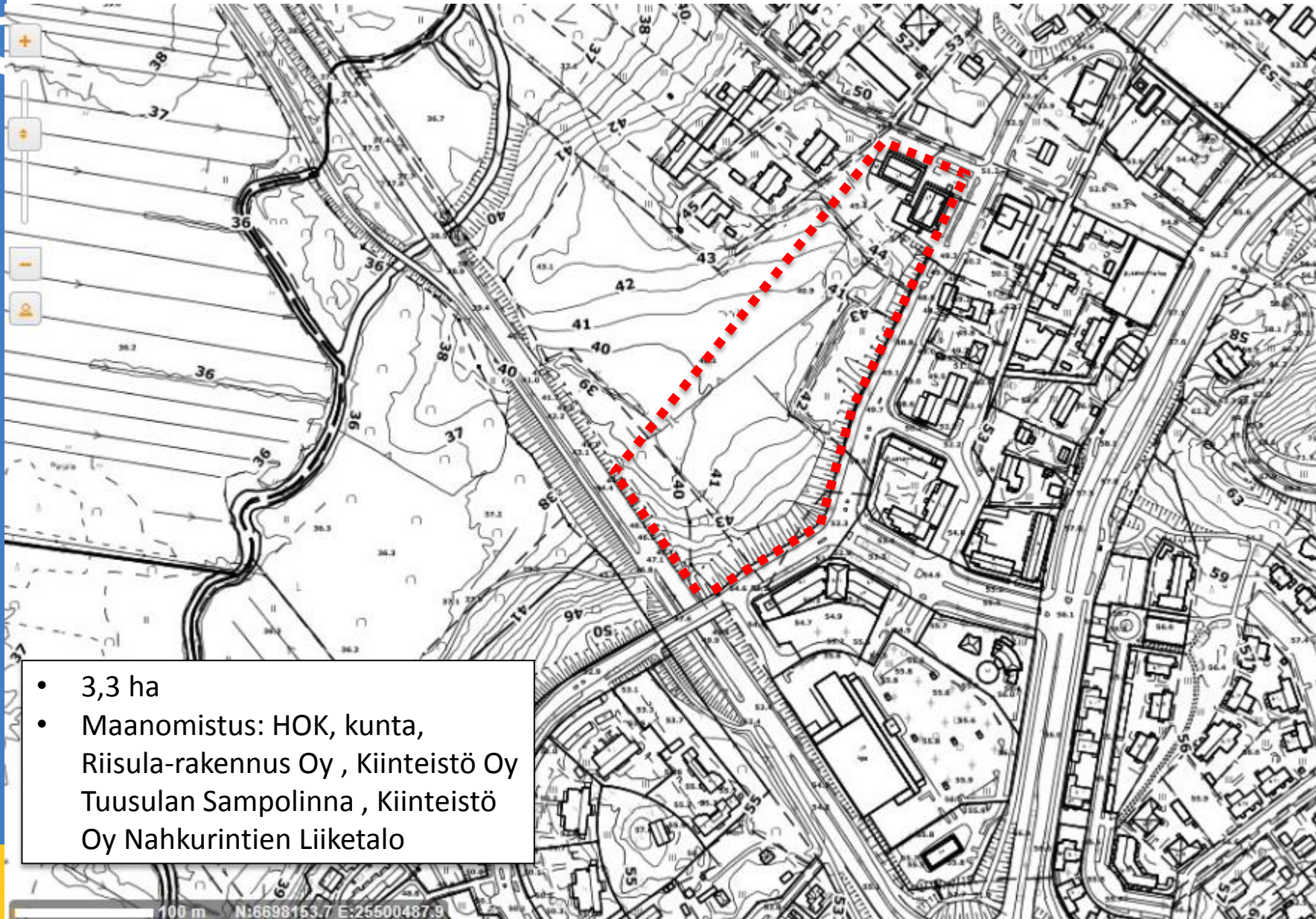
- Seuraavissa dioissa olevat rajaukset ovat viitteellisiä. Todellinen hanke sijaintipäätöksen jälkeen todennäköisesti ainakin osin poikkeaa rajauksesta.
- Rajaukset on tehty olettaen, että mahdollinen liikekeskushanke kaavallisesti tutkittaisiin vähintään esityksen mukaisesti eli samassa yhteydessä tutkittaisiin myös alueen muuta kehittämistä - mutta senkin osalta toki voidaan poiketa.
- Rajausten sisällä olevien kaikkien kiinteistöjen omistajien kanssa ei ole vielä neuvoteltu mahdollisesta hankkeesta.

ve 1, eteläinen kortteli



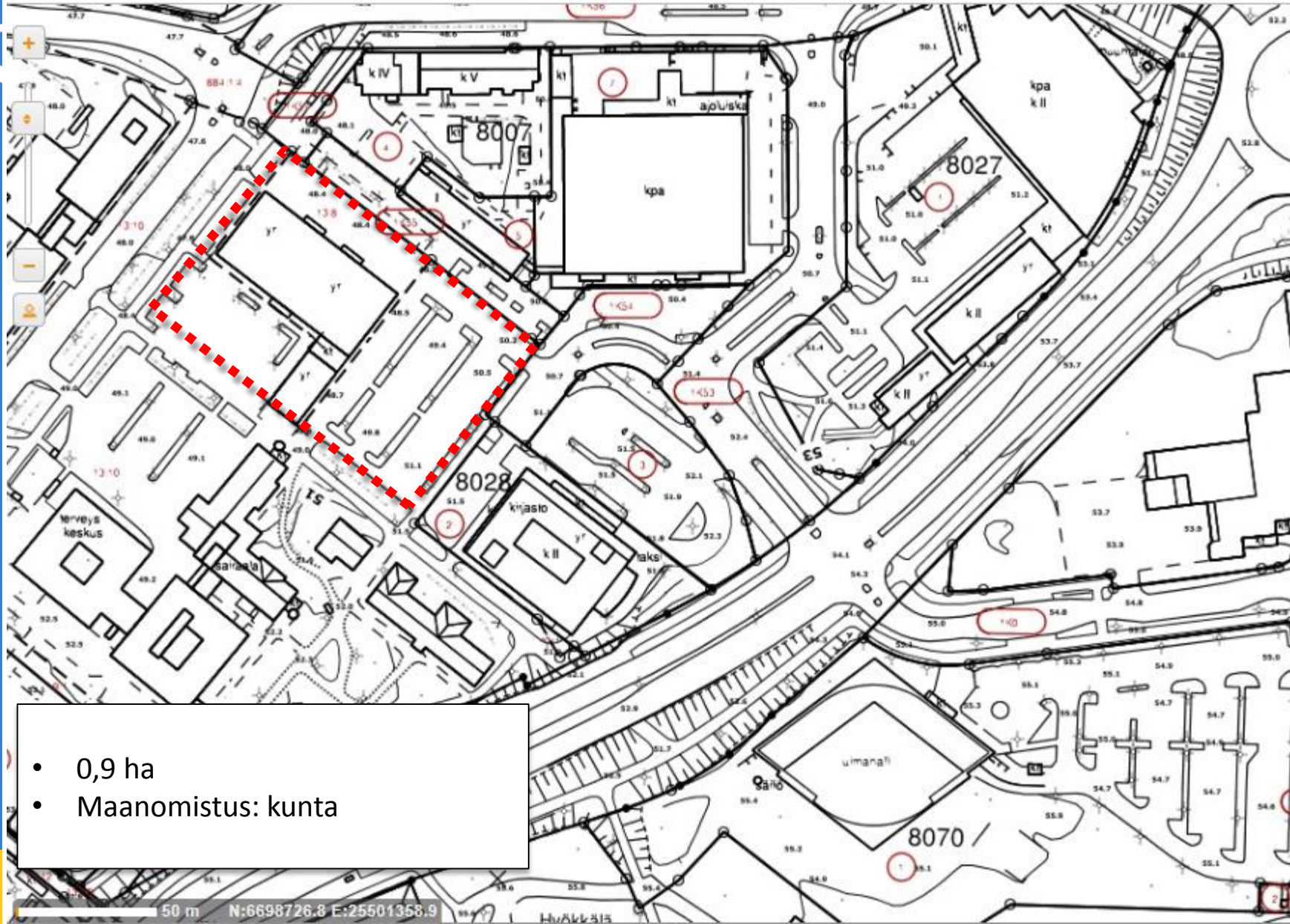
- 2,9 ha
- Maanomistus: Teboil, Kiinteistö Oy Hyrylän Portti (HOK), kunta, M7 EREIP IV Camelot Propco & Oy, McDonald's Finland Oy

Ve 2, Hämeentien pelto

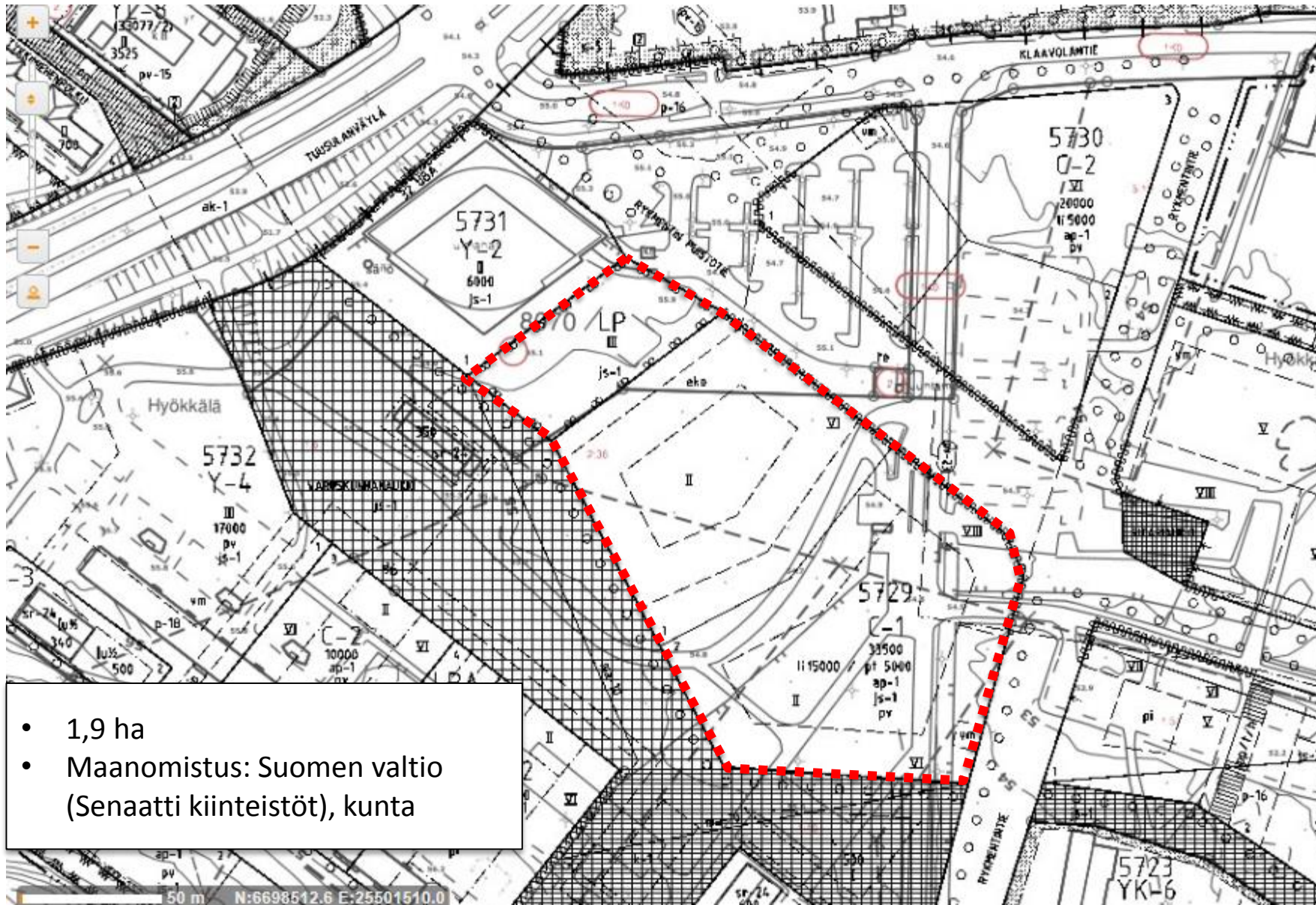


- 3,3 ha
- Maanomistus: HOK, kunta, Riisula-rakennus Oy , Kiinteistö Oy Tuusulan Sampolinna , Kiinteistö Oy Nahkurintien Liiketalo

ve 3a, ostarin alue



Ve 5, Rykmentin keskus



- 1,9 ha
- Maanomistus: Suomen valtio (Senaatti kiinteistöt), kunta



Tuusula

Arvioitu hanke

Tutkittu hankekoko

Hankkeeseen sisältyy

1. Liikerakentamista

- Päivittäistavarakauppaa
- Erikoistavarakauppaa
- Kaupallisia muita palveluita

2. Kunnan käyttöön tiloja

3. Pysäköintilaitos

4. Liityntäpysäköintiä

5. Joukkoliikenneneratkaisu

Tutkittu hankekoko

- Aiemmin käyty keskustelu keskusliikkeiden kanssa indikoi sitä, että liikekeskukseen voidaan saada enintään kaksi suurehkoa päivittäistavaran yksikköä, mutta keskusliikkeiden kannat sijaintiin liittyen, näiden omat kehittämisajatukset ja hankkeiden aikataulut voivat johtaa siihen, että tässä liikekeskushankkeessa voi olla myös vain yksi suurempi päivittäistavarakaupan yksikkö ja ehkä yksi pienempi yksikkö.
- Päivittäistavarakaupan ollessa kaupallinen ankkuri, oheen tavoitellaan runsaasti erikoistavarakauppaa ja palveluita.
- Liikekeskus on keskustan ja arjen matkaketjujen solmukohta. Näin ollen on tavoiteltavaa sijoittaa myös liityntäpysäköintipaikkoja liikekeskuksen yhteyteen.

Tutkittu hankekoko

- Kunnan palveluita pyritään sijoittamaan liikekeskukseen. Tilatarve perustuu karkeaan arvioon. Oletuksena tässä vaiheessa on, että purettavan kunnantalon toiminnot sijoitettaisiin liikekeskukseen.

Mitoitus hlöt	Mit.per. / ohm2	laajuus / ohm	laajuus brm2	kustannustas o/brm2 OTAKSUMA	tavoitehinta ARVIO
180	15	2 700	4 185	2.800,00 €	11,72 M€
200	15	3 300	4 650	2.800,00 €	13,02 M€
kuntalaistilat, kahvio & ravintola	khall, kv, ltk:t, Tuusinfo jne.		1 000		3,0 M€

ohm2 = ohjelmaneliometri = suunnitelmasta ja rakennuksesta mitattuna hym2 eli hyötyneliometri
kustannustaso on otaksuma, pääkaupunkiseudun toimistorakennusten toteutuneet m2-hinnat todennäköisesti ovat korkeammat.

Tilaohjelma kasvaa, jos / kun halutaan esim. lisää valtuusto-, kunnanhallitus-, lautakuntien yms. kokoontumistiloja ja kuntalaisille asiointitiloja. Arviona on esitetty noin + 800 - 1 000 ohm2 lisäys.

Tutkittu hankeko

- Asumista pyritään sijoittamaan samaan kortteliin. Asumisen mahdollinen määrä selviää pitkälti sijaintipäätöksen jälkeen tehtävän jatkosuunnittelun aikana, kun tontinkäyttöä voidaan suunnitella ja todeta mm. miten paljon tilaa jää käytettäväksi, miten autopaikoitus voidaan järjestää ja miten muut toiminnot rajoittavat asumisen toteuttamista.

Tutkittu hankekoko, yhteenveto

- Mitoitus

- 4000-8000 kem2 päivittäistavarakauppaa
 - 4000 kem2 erikoistavarakauppaa tai palveluita
 - Noin 4000-5500 kem2 toimistorakentamista ml. kokoontumistiloja (eli ”kunnantalo”). Toimistotilat pyritään sijoittamaan katutasoa ylempiin kerroksiin.
 - Pysäköinti, 350-450 autopaikka
 - 100 liityntäpysäköintipaikkaa
 - Päivittäistavarakauppa 130-200 autopaikkaa (1 ap / 30 kem2)
 - Erikoistavarakauppa tai palvelut 80 ap (1 ap / 50 kem2)
 - Toimistorakentaminen 80-110 autopaikkaa (1 ap / 50 kem2)
 - Liityntäpysäköinti ja korttelin toimintojen pysäköintiä tutkitaan rakenteellisena, ensisijaisesti maanalaisena ja hyödyntäen vuorottaispysäköinnin tuomaa etua (n. 40 ap).
- } Pyritään sijoittamaan pääosin samaan tasoon



Tuusula

Hyrylän liikekeskuksen sijaintivaihtoehtojen arviointi

Vertailtavia tekijöitä

Vertailtavat vaikutukset

”Kaupan palvelurakenne vaikuttaa usein merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin sekä erityisesti palvelutarjonnan alueellisen kehityksen ja saavutettavuuden kautta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Luonnonoloihin sekä kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan liittyvät arvot on kaavoituksessa aina otettava huomioon sekä sovitettava yhteen kaavan muiden tavoitteiden kanssa.”

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöministeriön ohje

Vertailtavat vaikutukset

- Ministeriön ohjeessa on useita tekijöitä, joita suuryksikköä kaavoittaessa tulee selvittää.
- Koska kaikki tutkittavat vaihtoehdot sijaitsevat samalla keskusta-alueella, osa kaavaa laadittaessa selvitettävistä seikoista eivät tässä vaiheessa ole relevantteja.
- Tarvittaessa myöhemmin asemakaavaa laadittaessa vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksia tutkittaessa käydään vaikutusten arviointi tarkemmin ja laajemmin läpi.
- Seuraaviin dioihin on poimittu sellaisia tekijöitä, joita arvioinnissa on pyritty ottamaan huomioon ja joita tässä vaiheessa hanketta kannattaa painottaa.

Vertailtavat vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen:

- uusien liikenneyhteysien tarve ja liikenneverkon muutokset
- keskusta-alueiden kaupalliset palvelut ja niiden kehitys
- asemakaavassa yksittäisen hankkeen suhde yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen:

- liikenteellinen saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla
- kevyen- ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet
- liikenneväylien välityskyky ja turvallisuus

Vertailtavat vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen:

- liikenneväylien ja muun infrastruktuurin rakentamisesta aiheutuvat kustannukset
- Maanmyyntitulo- ja maankäyttösopimuskorvausarviot

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

- miten merkittävät kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön arvot on otettu huomioon kauppaa koskevilla ratkaisulla

Vertailtavat vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

- kaupallisten palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet
- lähipalveluiden toiminta- ja kehitysmahdollisuudet
- palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta
- asemakaavassa lisäksi elinympäristön viihtyisyys

Vertailtavat vaikutukset

Muita arvioitavia seikkoja

- Yritysvaikutukset
- Suhde muihin keskustan toimintoihin, synergiaedut
- Aikataulu
- Alueen vaihtoehtoinen maankäyttömuoto

Liikenteellinen arviointi

- Nykyisten liikennejärjestelyiden toimivuuden lisäksi toimivuustarkasteluissa määritetään toimivuuden takaamiseksi tarvittavat muutokset mm. katuverkon ja liittymäjärjestelyiden muutokset, kiinteistöjen purkaminen, aikataulullinen kytkeytyminen muihin muutoksiin
- Eri sijaintivaihtoehtojen vahvuudet ja heikkoudet jalankulun ja polkupyöräilyn kannalta
- Vaihtoehtojen saavutettavuus joukkoliikenteellä ja linjaston kehittämisedellytykset



Tuusula

Arviointi

Liiketaloudellinen näkökulma

Kauppapaikka-arvio

- Keskustelussa HOK:n kanssa todettiin 3.9., että tehdyn arviointityön lisäksi kauppapaikka-arvio on tarpeen, jotta keskusliikkeet voivat arvioida sijaintia liiketaloudellisesta näkökulmasta.
- Selvitys tilattiin Newseciltä.
- Liitteenä oleva kauppapaikka-arvio sisältää hankkeen liiketaloudellisen kannattavuuden arvioinnin.



NEWSEC



Kaupapaikka-arvio

JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kokonaisuutta ajatellen näkemyksemme on, että liikekeskus tulisi sijoittua version 4 mukaisesti
- Aluetta tulee tarkastella laajemmin ja ottaa kehityksessä huomioon kirjasto, vanha ostari, linja-autoasema ja kunnantalo
 - Toiminnot siirtyisivät uuteen liikekeskukseen
 - Nämä alueet kehitetään asumiselle asteittain
- Toimitilanäkökulmasta versiot 3 ja 4 ovat potentiaalisimmat
- Näkemyksemme mukaan kunnan toimintojen, kunnantalon ja kirjaston, on siirryttävä uuteen liikekeskukseen. Näin saadaan riittävä volyymi kaupallisessa mielessä ja investoinnille perusteet:
 - Kirjastolle n. 15 vuoden vuokrasopimus
 - Toimistotiloille 7-10 vuoden vuokrasopimus
- Liikekeskuksen sijaintia pohtiessa tulee ottaa huomioon laajemman alueen kehittyminen ja kaupunkikuvallinen toteutus
- Kannattavuuden tarkastelussa tulee ottaa huomioon liikekeskuksen lisäksi asumisen potentiaali ja laajuus
- Liikekeskuksessa sijaitsevien erikoiskauppojen keskikoon tulisi olla +- 100 m² luokkaa



Tuusula

Arviointi

Liikenne

Liikennevaikutusten selvittäminen

- Liikennevaikutuksia on tutkittu kunnan ja SitoWisen asiantuntijoiden yhteistyönä.
- Liikennevaikutustyön lopputuloksena on esitetty liikenneverkon toimivuus eri sijaintivaihtoehtoilla, saavutettavuus ja vaikutukset eri kulkumuodoilla sekä vaihtoehtojen vertailuun perustuva suositus valittavasta sijaintivaihtoehdosta.
- Liitteenä on erillinen raportti liikennevaikutuksista.

Johtopäätökset liikenteen osalta

Yhteenveto ja työryhmän suositus

- Työssä on tarkasteltu Hyrylän uuden kauppakeskuksen eri sijaintivaihtoehtoja autoliikenteen toimivuuden, joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun näkökulmista:
 - Autoliikenteen toimivuuden perusteella parhaita sijaintivaihtoehtoja ovat VE 1 ja VE 4
 - Joukkoliikenteen saavutettavuuden näkökulmasta parhaiksi sijaintivaihtoehtoiksi osoittautuivat VE 3 ja VE 4
 - Jalankulun ja pyöräliikenteen kannalta suositeltavin sijaintivaihtoehto oli VE 4.
- Joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta tehtiin lisätarkasteluja joukkoliikenneterminaalin vaihtoehtoisille sijaintiratkaisuille, joista parhaaksi joukkoliikenteen toimivuuden kannalta osoittautui Järvenpääntien varren sijaintivaihtoehto.
 - Joukkoliikenneterminaalin sijainnin määrittely edellyttää tarkempaa tarkastelua jatkosuunnittelussa.
- Tehtyjen tarkastelujen perusteella kauppakeskuksen sijaintivaihtoehto 4 on osoittautunut optimaalisimmaksi sijainniksi kaikkien kulkumuotojen kannalta.





Tuusula

Arviointi

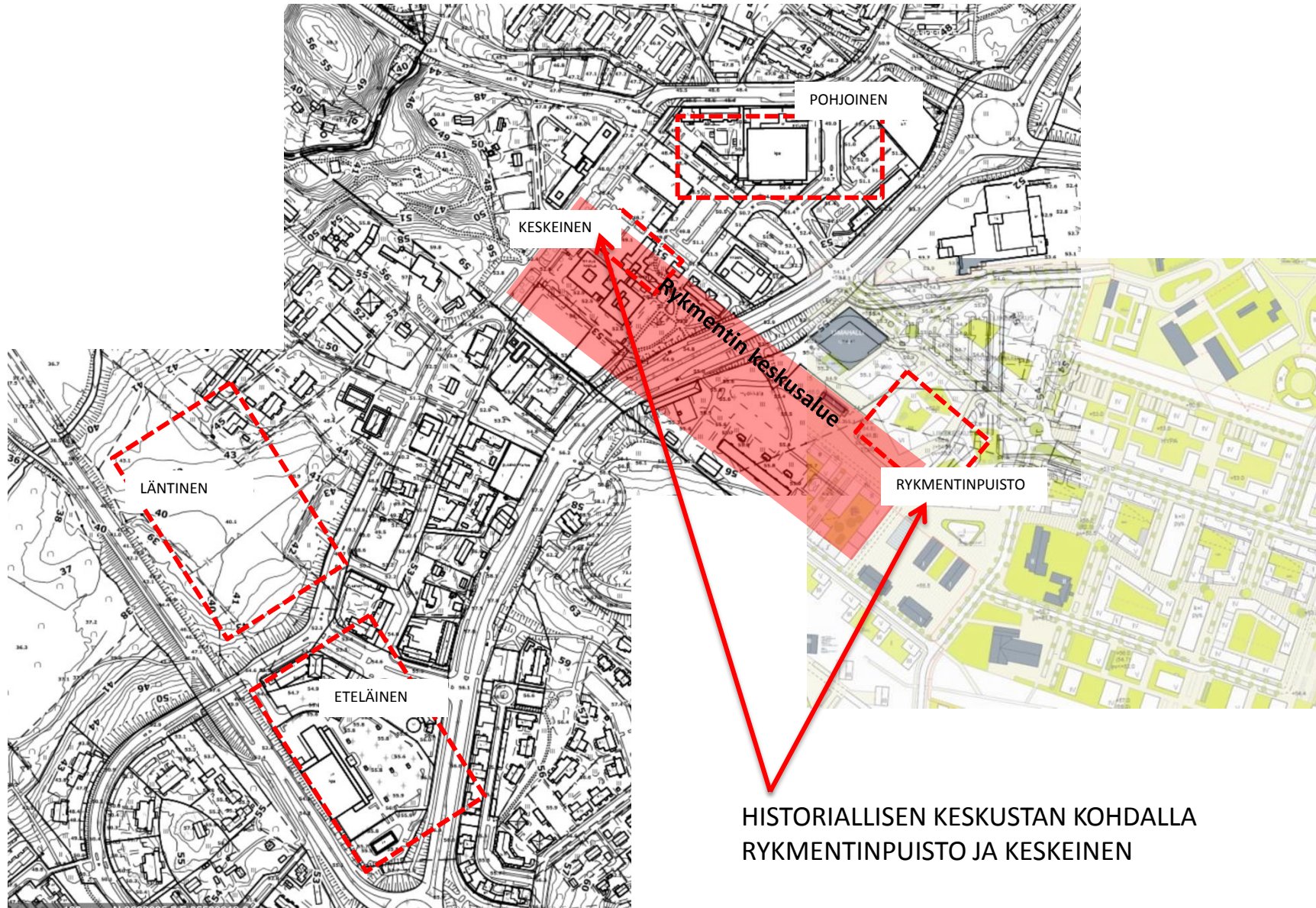
Imago, brändi ja "hyryläläisyys"

HYRYLÄN HISTORIALLINEN KESKUSTA



HYRYLÄ SYNTYI VARUSKUNNAN MYÖTÄ

HYRYLÄN HISTORIALLINEN KESKUSTA



HISTORIALLISEN KESKUSTAN KOHDALLA RYKMENTINPUISTO JA KESKEINEN



Tuusula

Arviointi

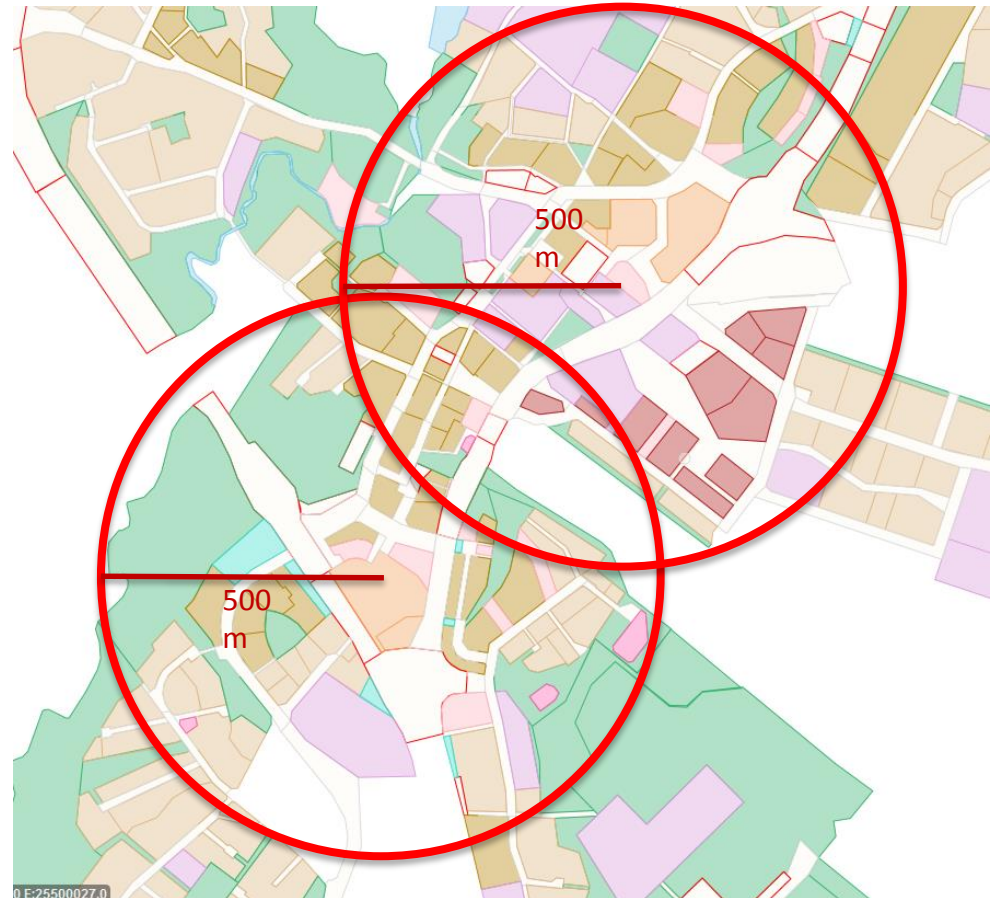
Saavuttettavuus

KESKUSTA EI VOI PERUSTUA SAAVUTETTAVUUTEEN AUTOLLA VAAN
KÄVELTÄVYYTEEN







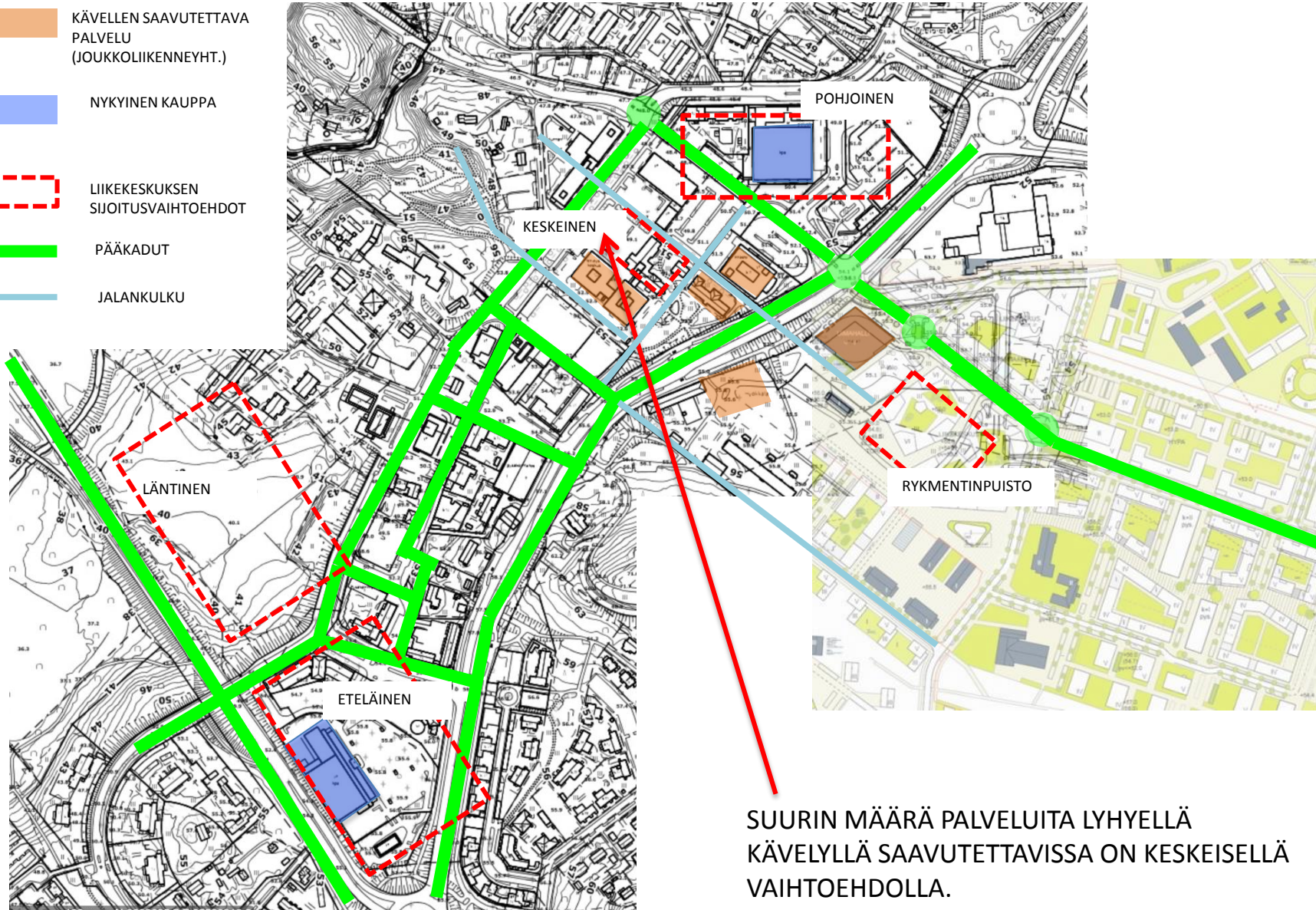
Pohjoisen ja eteläisen keskustan ero kevyen liikenteen ja arvioidun uuden populaation saavutettavuuden kannalta

- Eteläisen (ve 1-2) ja pohjoisen keskustan (ve 3-5) osalta merkittävänä erona on sijainti yhdyskuntarakenteessa. Tässä yhteydessä se tarkoittaa kohteen sijaintia populaatioon nähden, mikä korreloi suoraan mm. saavutettavuuteen kevyellä liikenteellä ja ainakin jossakin määrin keskustaan toivottavan ”pöhinän” kehittymiseen.



KESKUSTAMAISUUS ANALYYSI, JALANKULUN SAAVUTETTAVUUS JA JOUKKOLIIKENNE

-  KÄVELLEN SAAVUTETTAVA PALVELU (JOUKKOLIIKENNEYHT.)
-  NYKYINEN KAUPPA
-  LIIKEKESKUKSEN SUIJITUSVAIHTOEHDOT
-  PÄÄKADUT
-  JALANKULKU



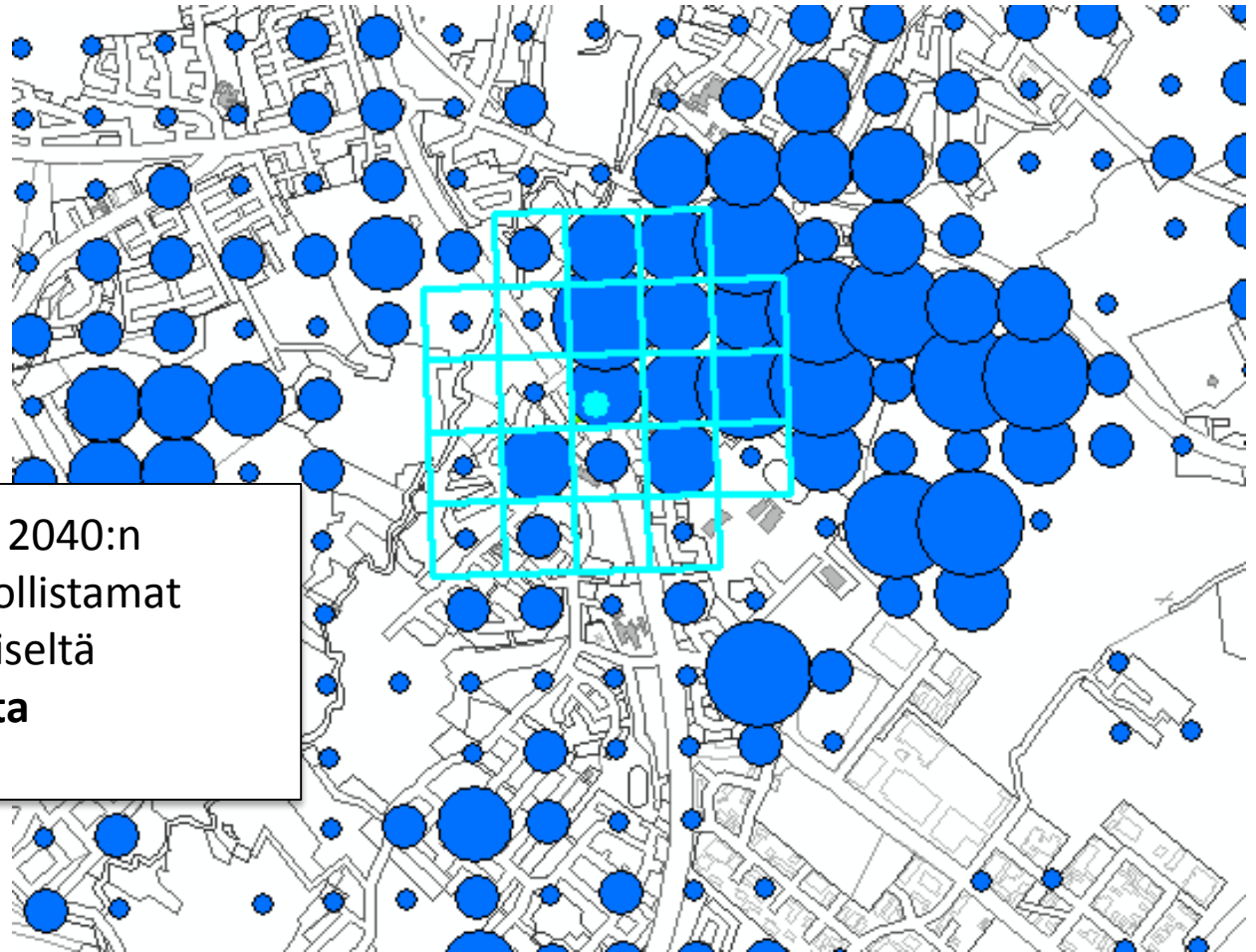
SUURIN MÄÄRÄ PALVELUITA LYHYELLÄ KÄVELYLLÄ SAAVUTETTAVISSA ON KESKEISELLÄ VAIHTOEHDOLLA.

Pohjoisen ja eteläisen keskustan ero kevyen liikenteen ja arvioidun uuden populaation saavutettavuuden kannalta

- Seuraavien sivujen populaatiolaskenta on tehty 500 metrin säteellä kohteesta oleviin ruutuihin. Ruudun koko on 250m x 250 m – eli matkaa asukkaan kotoa kohteeseen voi olla max. 750 m.
- Populaatio on yleiskaava 2040:n ehdotuksen mukainen.
- Ei ole katsottu olevan relevanttia tutkia populaation ja liikekeskuksen sijainnin suhdetta kohdekohtaisesti, koska populaatio on sijoitettu yleiskaava 2040:ssa 250 x 250 m ruutuihin. Eikä siten eroavaisuutta esim. kohteiden 3 ja 5 välillä käytännössä synny.
- Tutkielma osoittaa, että pohjoinen keskusta on tältä kannalta parempi sijainniltaan.

Sijainti populaatioon nähden

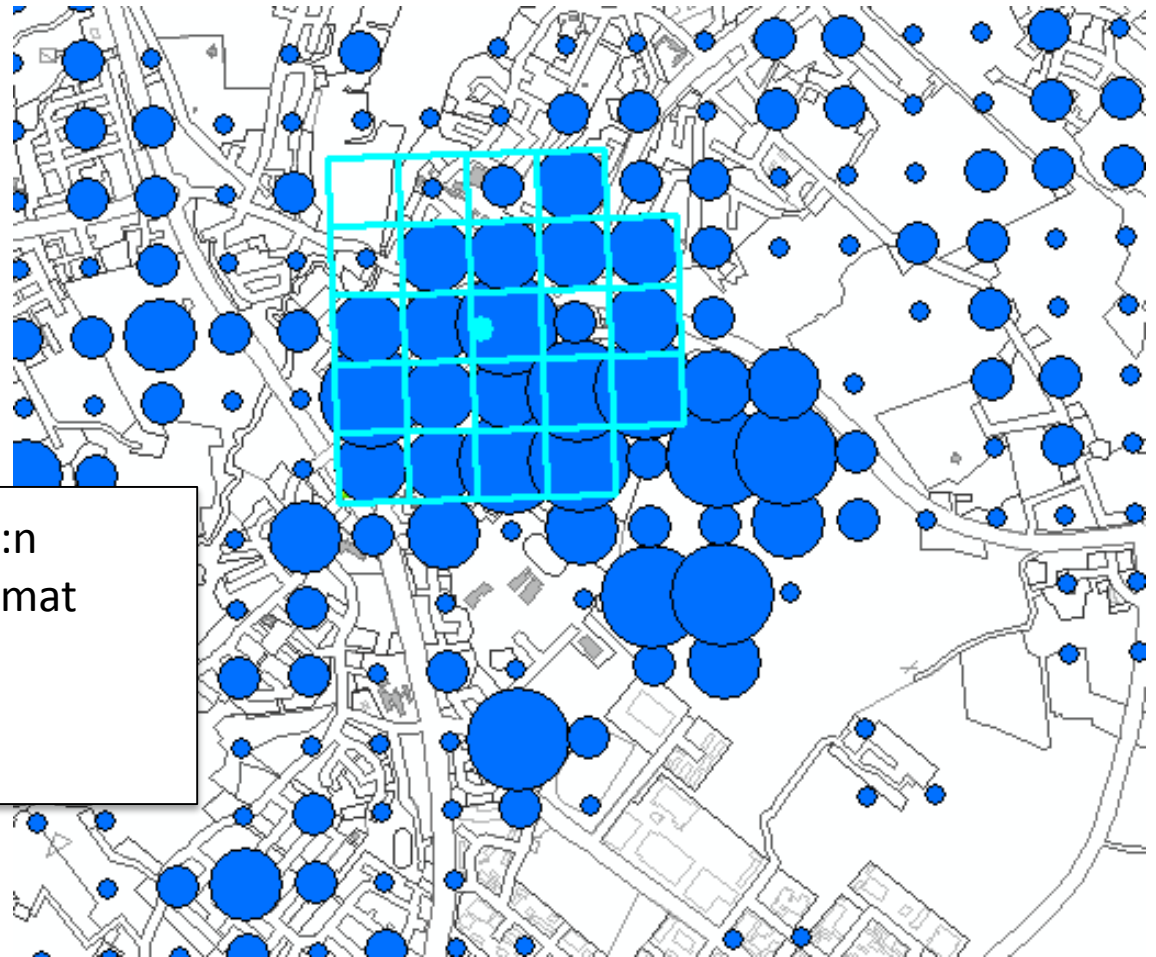
eteläinen keskusta



Olevat ja uudet yleiskaava 2040:n valmisteluaineiston mahdollistamat asukkaat 500 metriä eteläiseltä S-marketilta **4 643 asukasta** (poimittu 250*250 m ruuduista)

Sijainti populaatioon nähden

pohjoinen keskusta



Olevat ja uudet yleiskaava 2040:n valmisteluaineiston mahdollistamat asukkaat 500 metriä kirjastolta
7 801 asukasta
(poimittu 250*250 m ruuduista)



Tuusula

Arviointi

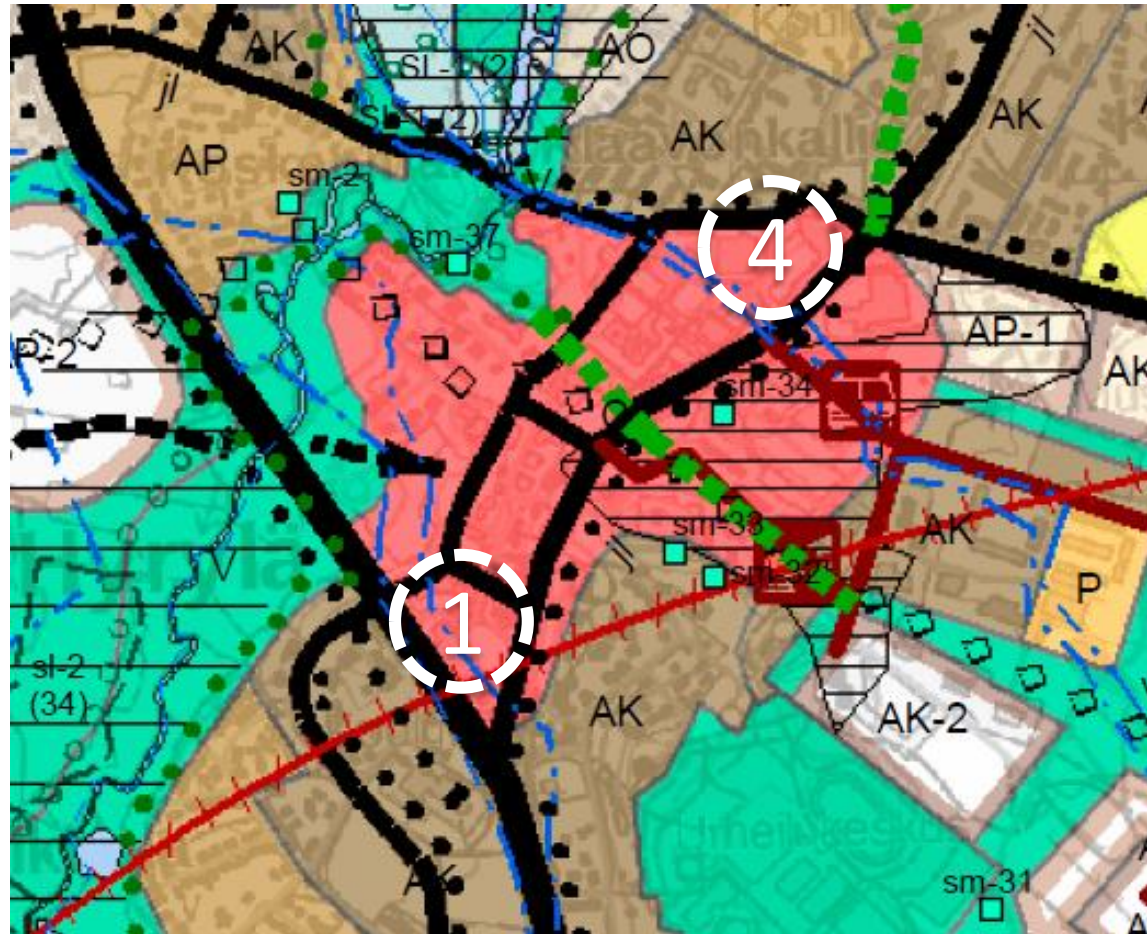
Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan
kaupallinen kehittyminen

Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kaupallinen kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Hyrylän keskustan on nyt kaksinapainen (ve 1 & 4). Näiden yksiköiden välinen etäisyys on 800-900 m eikä siten niiden vaikutuspiiriin muodostu yhtä keskustaa.

Kaupallisen painopisteen sijoittaminen heijastuu muiden kaupallisten palveluiden sijoittumiseen keskusta-alueella. Suuryksikön yhteyteen tai lähialueelle pyrkivät useimmat muut palveluiden tarjoajat.



Yritysvaikutuksia

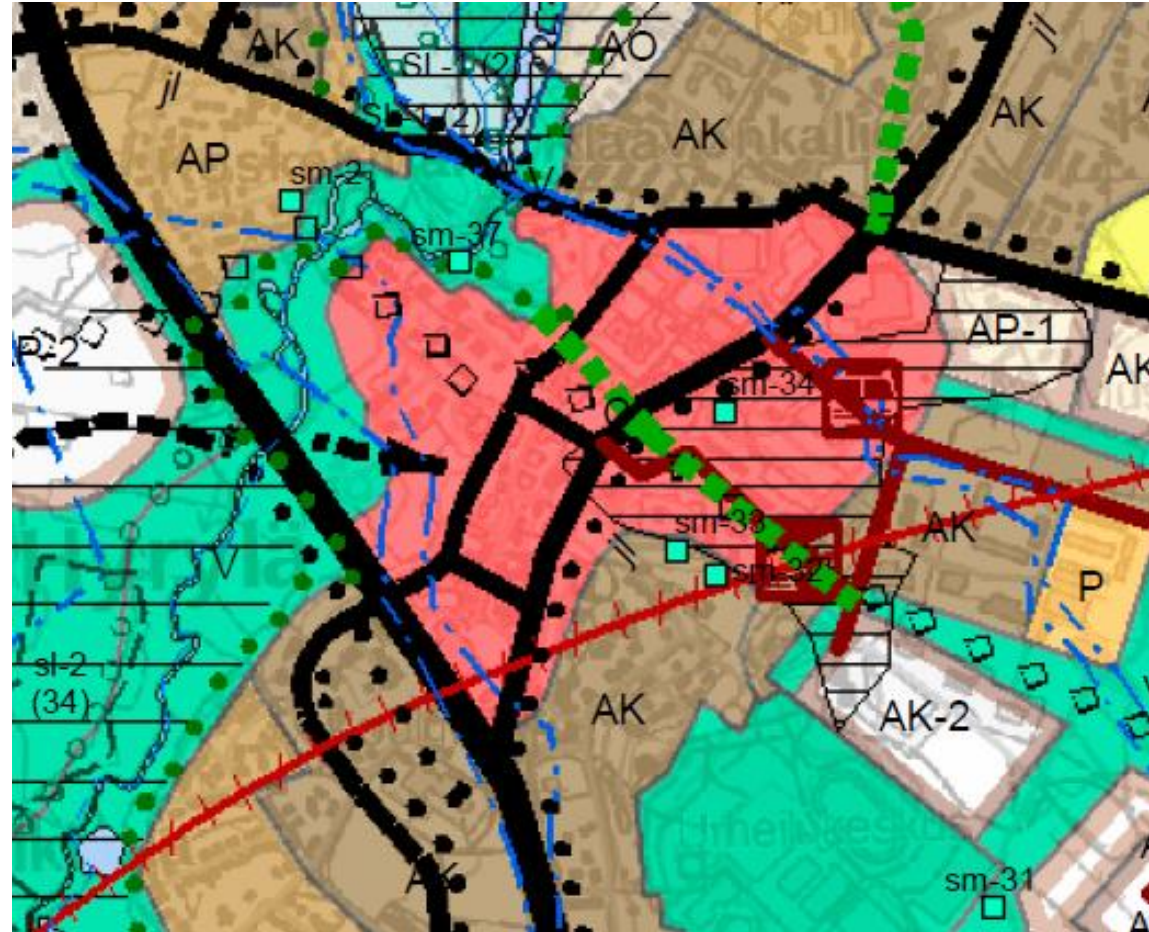
Kaikissa sijaintivaihtoehtoissa on samankaltaisia yritysvaikutuksia:

1. Liikekeskuksen kortteliin on tavanomaisissa ratkaisuissa tuotu keskusliikkeen tai muun ketjun erikoistavaraliikkeitä, joita ei toistaiseksi Hyrylässä ole.
2. Tämän ohella liikekeskukseen pyrkii siirtymään osa nykyisistä liikkeistä tai palveluntarjoajista. Tämä puolestaan on keskustan elinvoiman kannalta osin kielteinen seikka – tai ainakin johtaa lyhytaikaisesti tilaan, jossa osa keskustan toisen pään olevista liiketiloista on vähällä käytöllä. Liikekeskus ”imuroi” osan pienliikkeistä yhteyteensä muualta keskustasta.
3. Toisaalta liiketilojen vapautuminen voi generoida lisää palveluita. Se voi johtaa myös liiketilojen vuokrien alenemiseen parantaen siten pienempikatteisten yritysten mahdollisuuksia vuokrata tiloja.
4. Tietämättä mikä on liikekeskuksen tai nykyisten kivijalkaliiketilojen vuokrataso, ei voida tehdä tarkempia oletuksia tästä.

Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kaupallinen kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Välttämättä kumpaakin päivittäistavarakaupan suuryksikköä ei voida siirtää jompaankumpaan päähän keskusta-alueelta, vaan Hyrylään voi muodostua jatkossakin kaksinapainen keskusta, mutta liikekeskuksen rakentamisen myötä toinen pää keskustasta painottuu selvästi ja muodostuu siten alueeksi, joka mielletään varsinaiseksi keskustaksi.

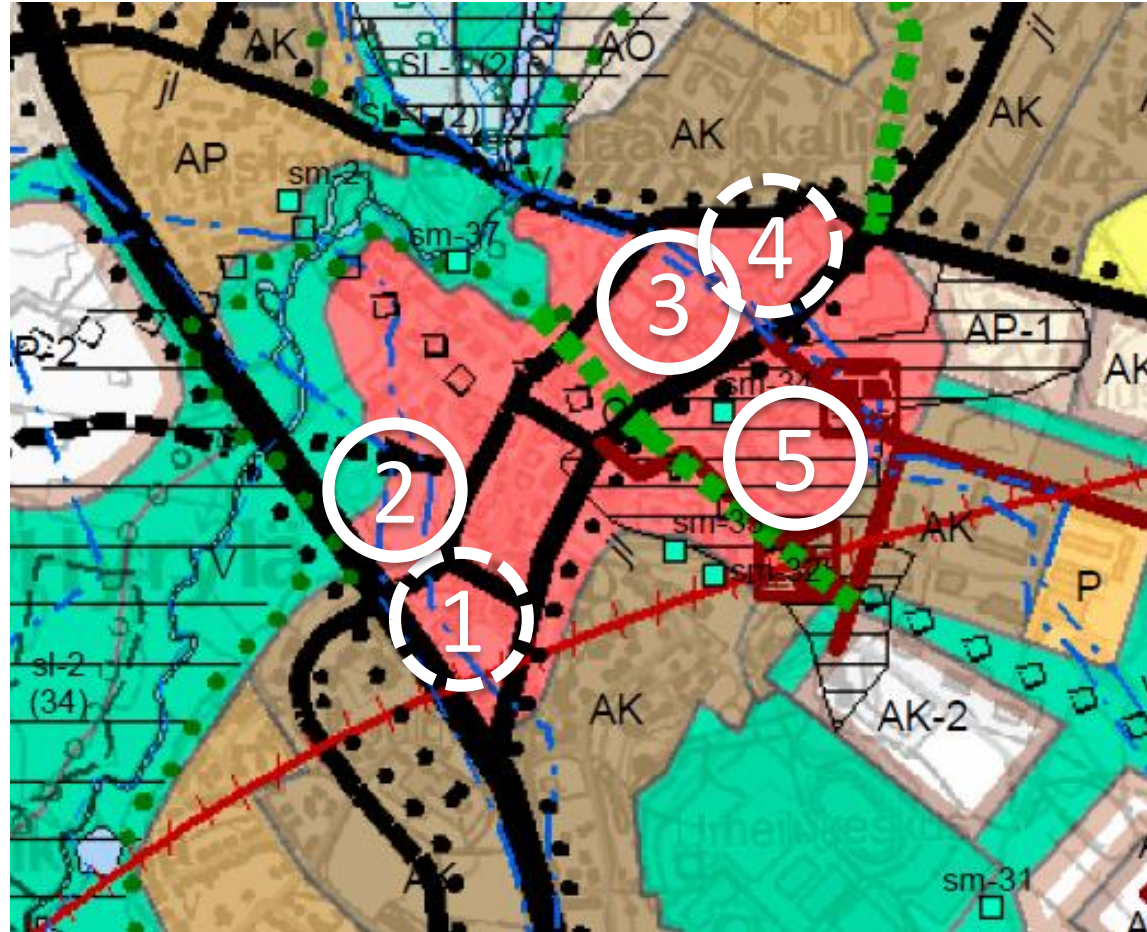


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Valittava keskustan sijainti on myös asuinrakentamisen kannalta merkittävä. Hyvien palveluiden läheisyydessä asuntojen kysynnän ja hintojen on todettu nousevan.

Hyrylän kaltaisessa kehittyvässä keskustassa tämä näkyy myös paineena tuottaa lisää asuinrakentamista rakennettavan liikekeskuksen lähialueella, mikä todennäköisesti näkyy myös maan arvon muutoksena.

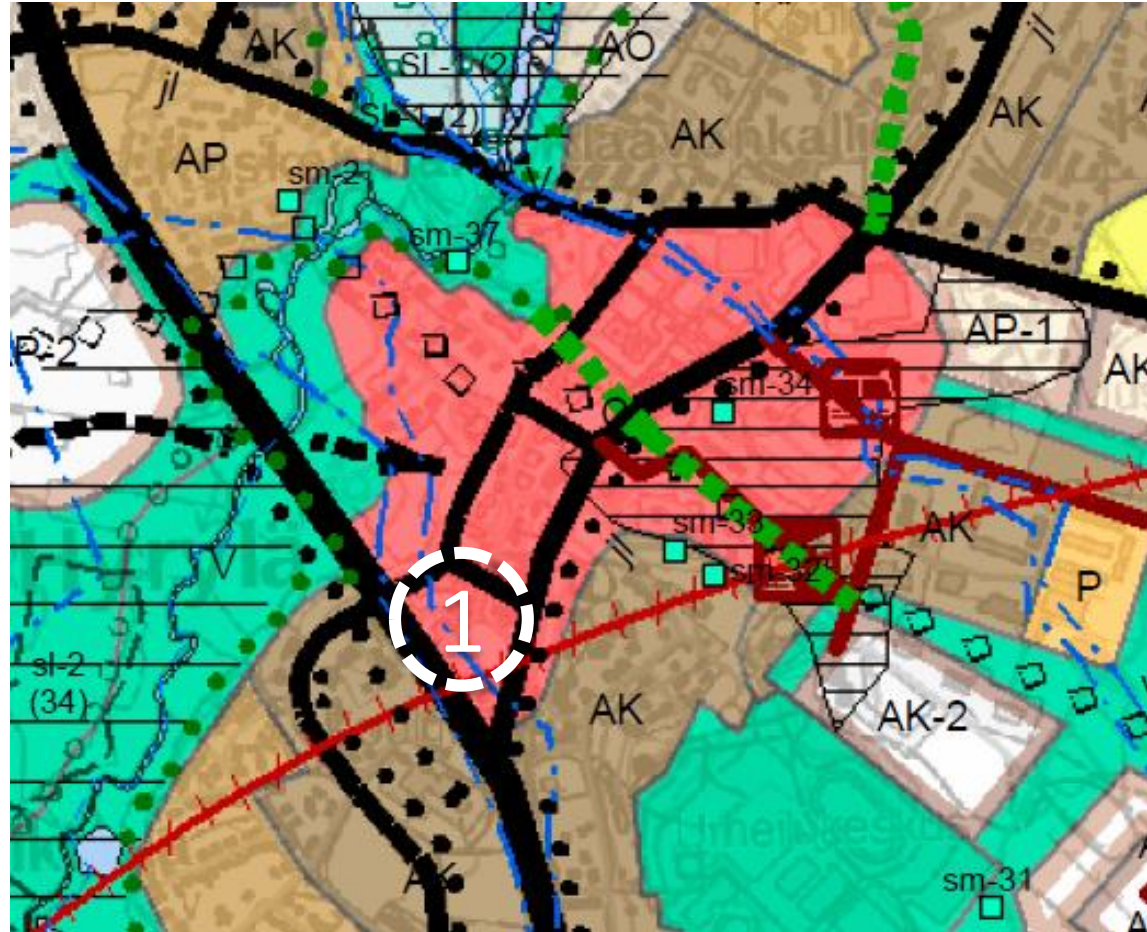


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Ve 1.

- Eteläkärjessä, keskusta- ja kerrostalorakenteen yhteydessä sekä pääväylien pääliittymän vierellä.
- Ympäristö on suurelta osin jo rakentunut eikä laaja kehittäminen Hämeentien peltoaluetta lukuun ottamatta ole mahdollista.
- Kaupallinen mielenkiinto suuntautuisi Hyrylänkadulle ja Hyrylätien sekä Kauppatien eteläpäähän.
- Painopiste olisi liian etelässä.

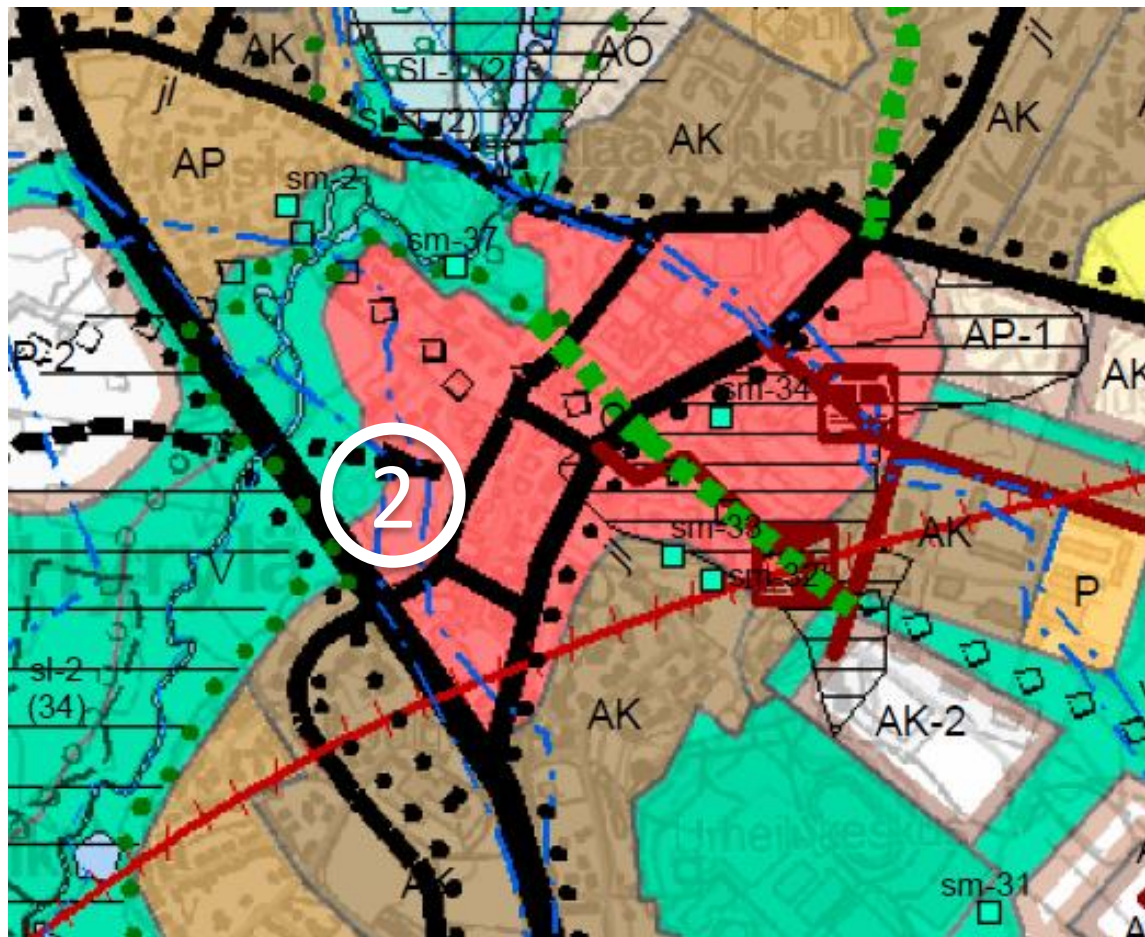


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Ve 2

- Keskustan länsilaidalla, merkittävän virkistysalueen vieressä. Liikekeskus toisi kehittämispainetta ranta-alueelle ja kohteen pohjoispuolella oleviin toteutettuihin asuinkortteleihin.
- Autiorinteen alue olisi tehokkaammin hyödynnettävissä, paine Lahelanorren toteuttamiseksi kasvaa.
- Virkistysalueen potentiaalin hyödyntämiseksi ranta-alue kannattaa hyödyntää asuinkerrostaloalueena

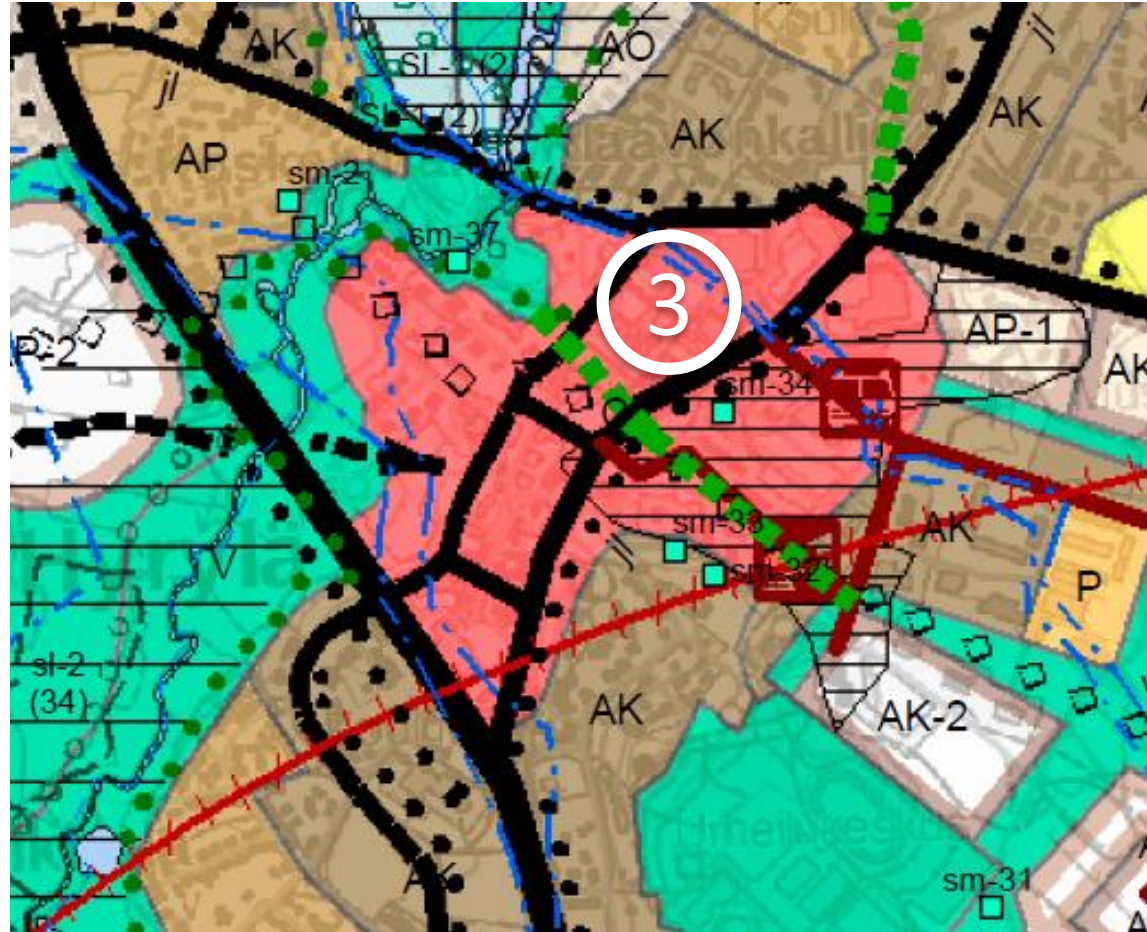


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Ve 3.

- Pohjoisen keskusta-alueen keskellä ja Järvenpääntien varrella.
- Tukee Suutarintien ja nykyisen kunnantalon alueen uudistamista sekä jossakin määrin Rykmentinpuiston rakentamista.
- Monion rakentamalla ja kirjaston säilyttämällä tai uusimalla syntyy selkeä toiminnallinen keskus.
- Tutkituista vaihtoehdoista keskeisin sijainti.

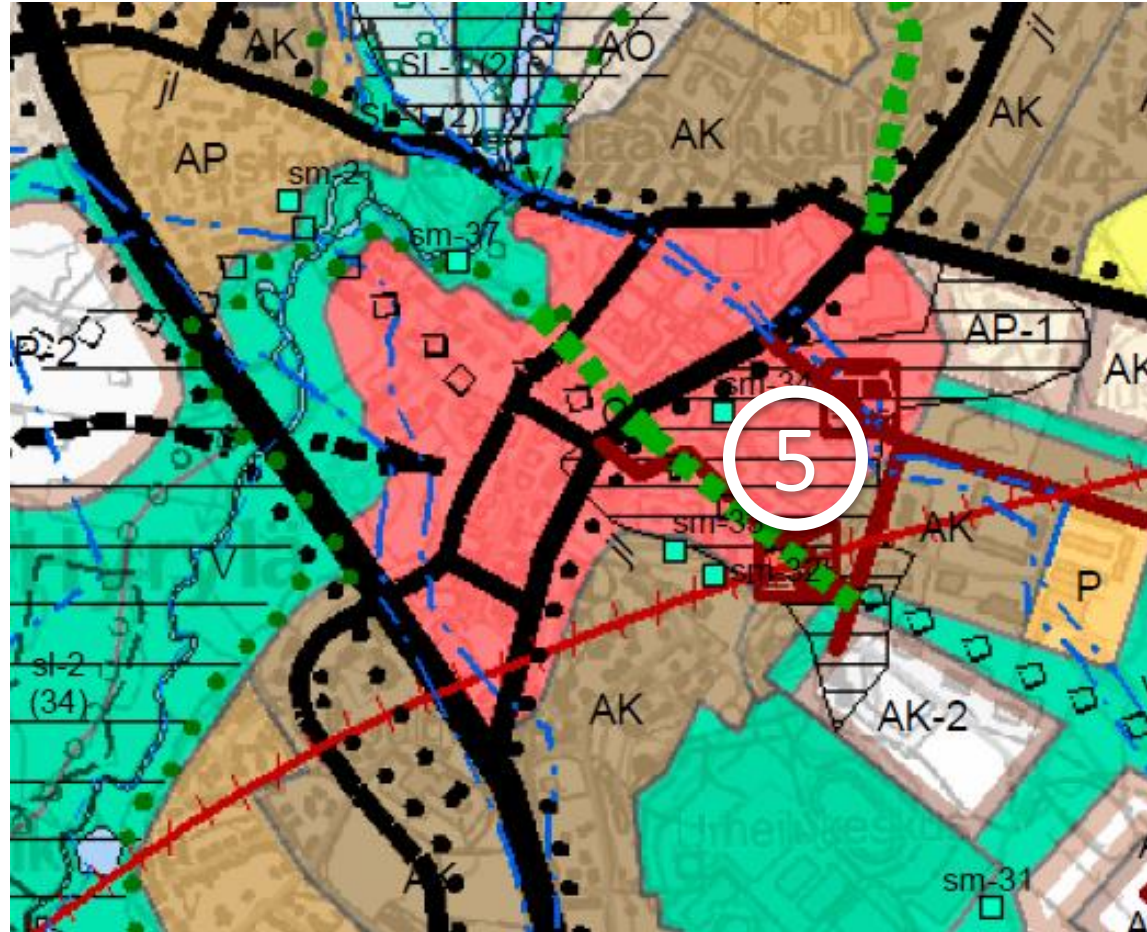


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Ve 5.

- Keskusta- ja kerrostalorakenteen keskellä ja pääaukion laidalla.
- Tukee Rykmentinpuiston kortteleiden rakentumista ja vanhan ostarin, kirjaston alueen uudisrakentamista.
- Monio on suunniteltu pääaukion toiselle puolelle, joka on tämän sijainnin kannalta etu. Kirjaston säilyessä nykyisellä paikallaan ja Monion toteuttamalla syntyy selkeä toiminnallinen keskus.

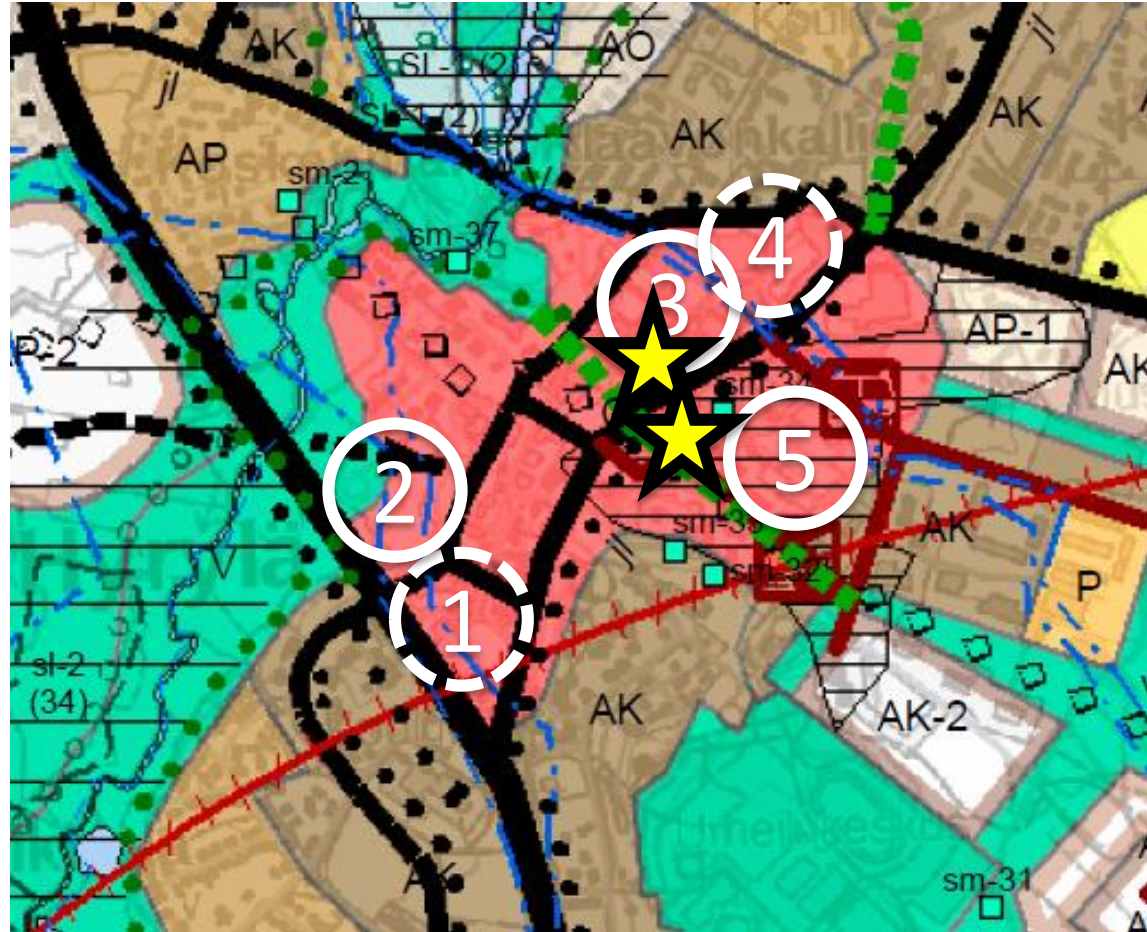


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Synergiaetuja muiden palveluiden sijoittumisen osalta saadaan eniten vaihtoehdoissa 3-5. Näiden osalta vaihtoehdot 3 ja 5 ovat tältä osin parhaat, koska sijaitsevat kirjaston ja Monion (kartan tähdet) välittömässä läheisyydessä.

Keskustan eteläpäässä (ve 1 ja 2) ei ole sellaisia merkittäviä, nykyisiä palveluita, jotka toisivat synergiaetuja liikekeskuksen sijainnin kannalta.

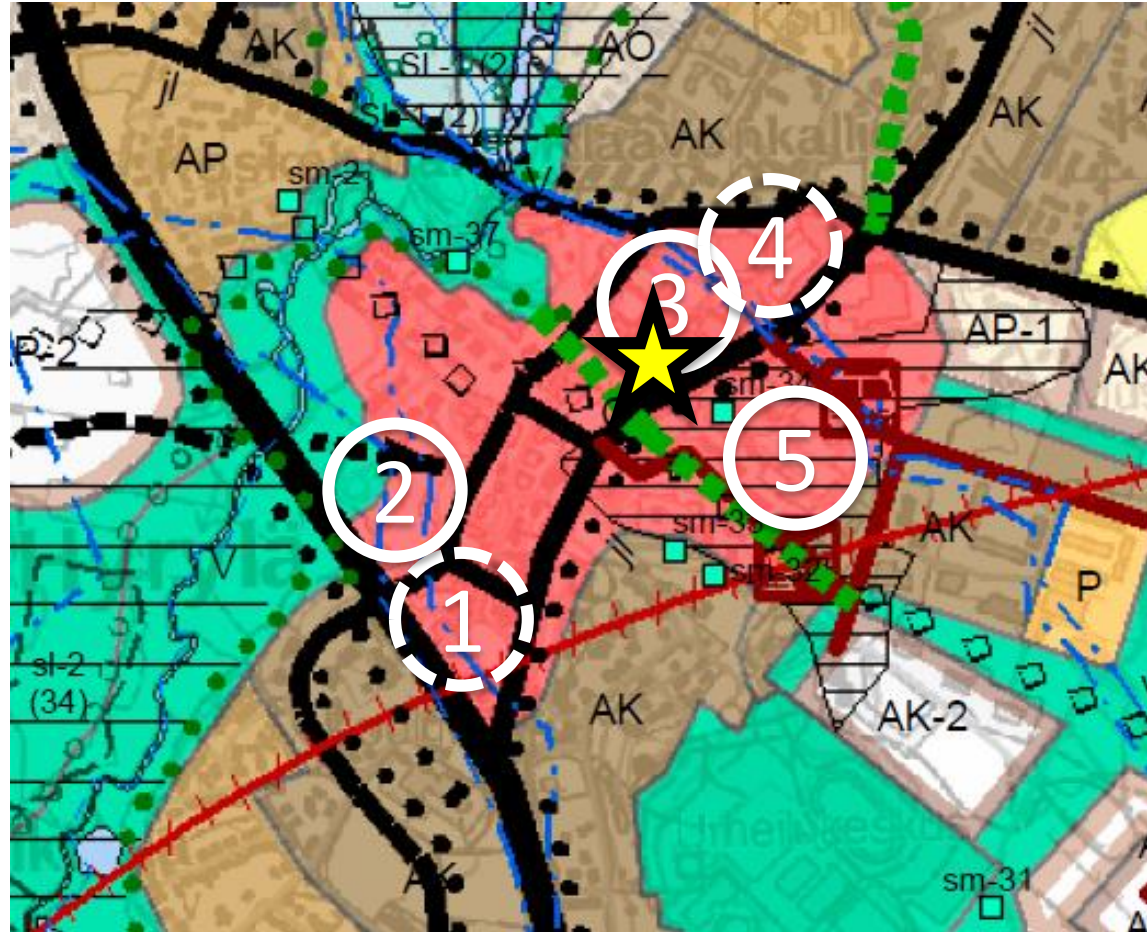


Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja keskustan kehittyminen

(karttaote valmistellusta yleiskaava 2040:n ehdotuksesta)

Toisaalta, kun kiinteistöteknisistä syistä johtuen kirjaston käyttöikä lähestyy loppuaan, on kirjaston sijaintia ja tulevaisuutta hyvä selvittää erikseenkin, mikäli kirjasto ei sisälly tavoiteltavaan liikekeskukseen.

Keskustarakenteen kannalta on suotavaa, että kirjasto sijaitsi tulevaisuudessa myös hyvin saavutettavissa nyt valittavan liikekeskuksen sijainnin läheisyydessä.





Tuusula

Arviointi

Kaupunkikuvallisia sekä tontin
toiminnallisuuteen vaikuttavia asioita

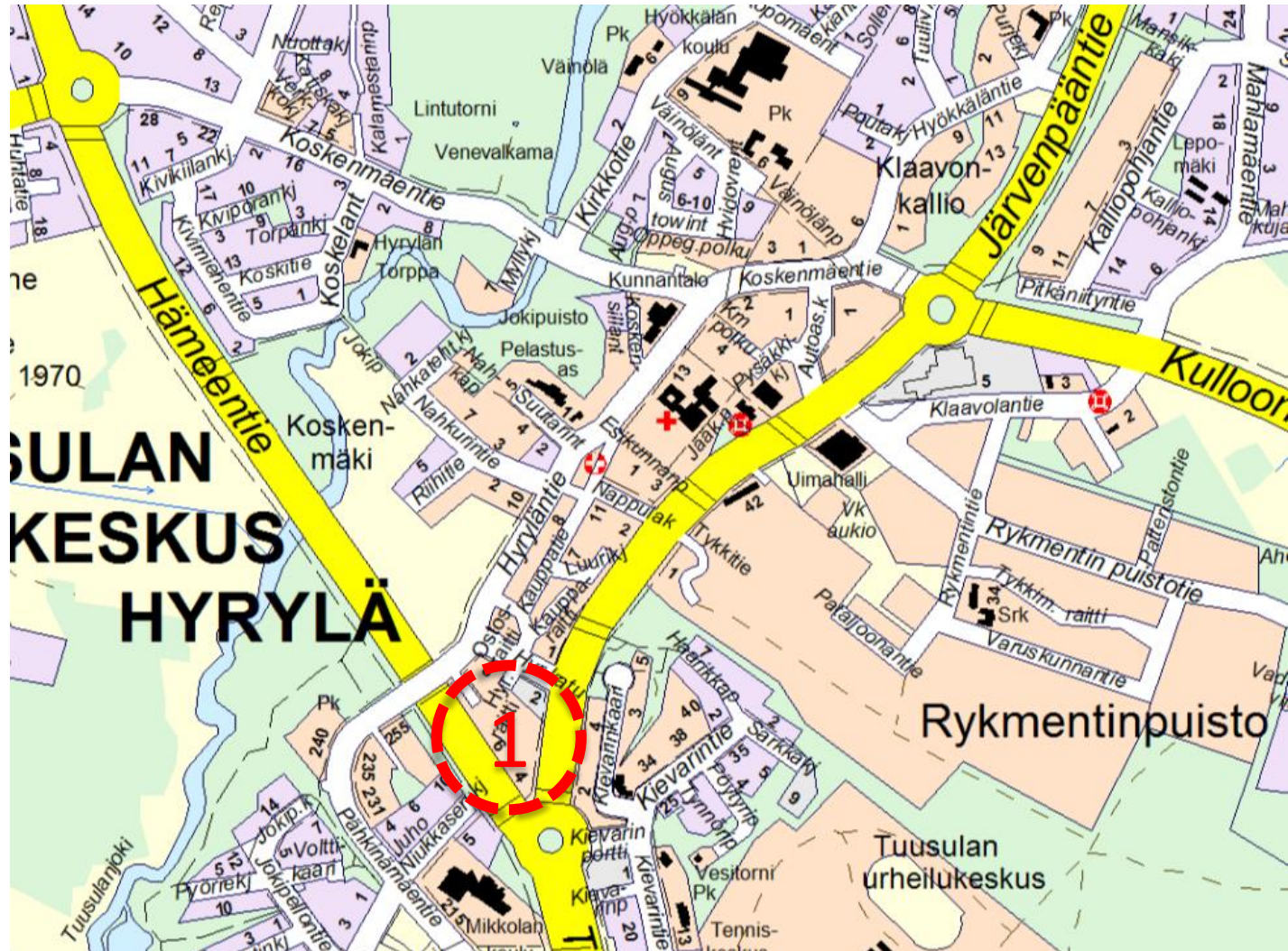
Havainnekuvat

- Arvioinnissa ei ole ollut mahdollista tuottaa viittä eri keskustan yleissuunnitelmaa, joten on hyödynnetty aiemmin laadittuja luonnoksia kohteesta. Luonnoksia on laadittu aiemmin eri vuosina erilaisten hankkeiden ollessa suunniteltavana.
- Koska nyt suunniteltava hanke poikkeaa aiemmista, ei esitettyjä luonnoksia tule tulkita valmiina ratkaisuna. Luonnokset ovat tarkkuudeltaankin hyvin eri tasoisia, mutta näiden avulla saa paremman mielikuvan ko. sijaintivaihtoehdosta.



Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2012. (Kuva: AAR)

Kohde

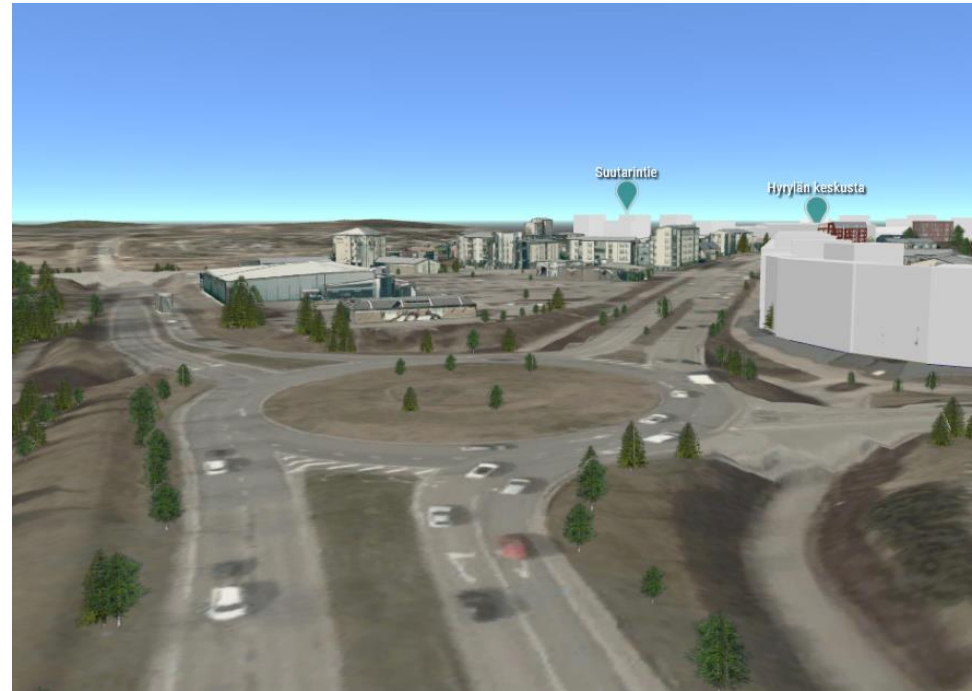


Ilmakuva



Kaupunkikuvallisia seikkoja

- Pääväylän ”pääteenä” on nyt kaupunkikuvallisesti aivan liian vaatimaton kortteli. Tämä on erittäin tärkeä kehittämiskohde, koska nykyinen laatu ei ole välttävä.
- Ympäröiviä kortteleita korkeampikin rakentaminen voi tulla kyseeseen.
- Edellyttää arkkitehtuuriin panostamista. Sijainti keskustan eteläkärkenä ja väylän ”pääteenä” antaa toisaalta myös mahdollisuuden ottaa vapauksia.
- Kaikki korttelin sivut ovat tärkeitä ja avautuvat julkiseen tilaan. Suurehkon liikerakennuksen tavanomaisen julkisivuarkkitehtuuriratkaisun sekä huoltopihan, pysäköintitalon tms. kaupunkikuvallisesti ongelmallisen toiminnon sijoittamisen osalta sijainti on haastava.



- Orientaatio Hyrylänkadun puolella olevaan sisääntuloon on välttävä ja hoidettavissa opastein.

Yleissuunnitelmaluonnoksesta ote v. 2012

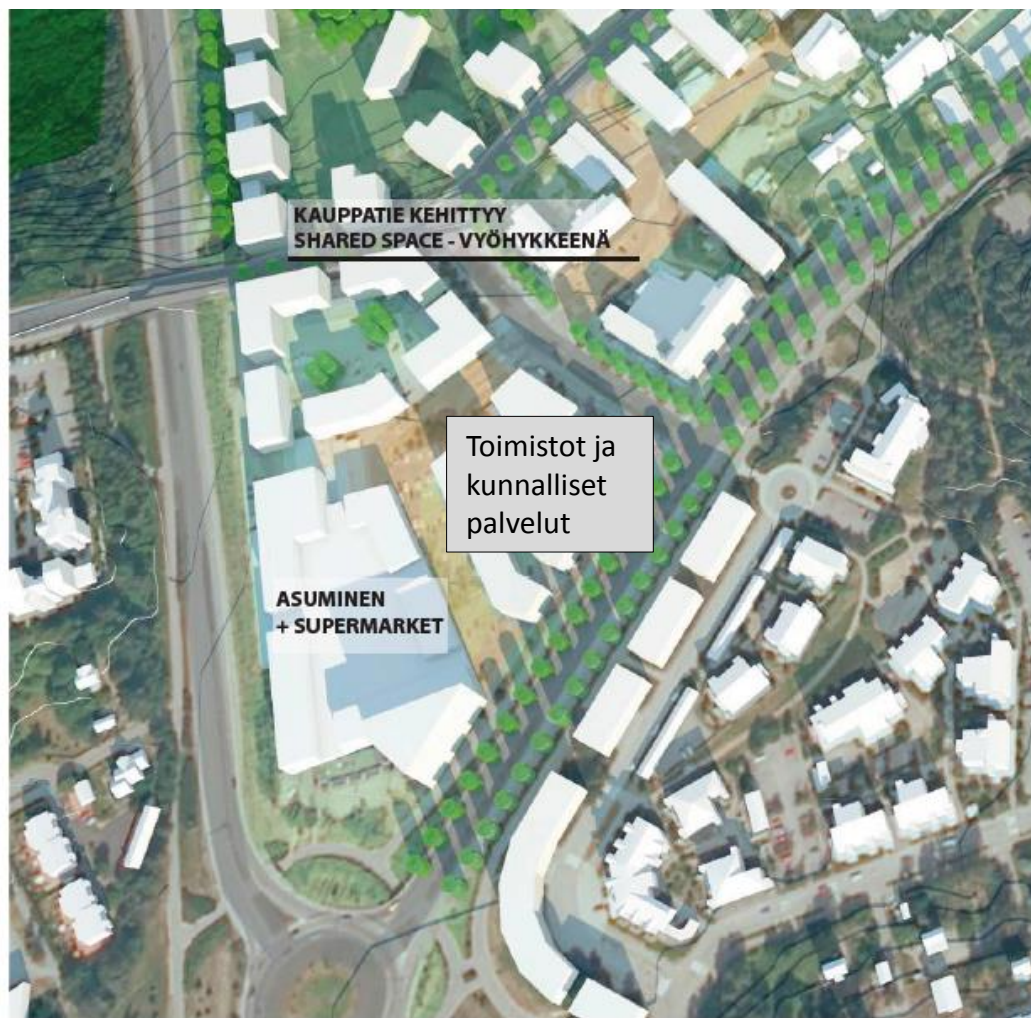
- Tässä luonnoksessa on aiemmin liikekeskusta hahmoteltu korttelin eteläpään, jolloin sijainti on kaupunkikuvallisesti oikea ollen näkyvimmissä kohdassa.
- Tämä edellyttää panostamista ja tehokasta ratkaisua. Samalla tosin sijainti on liikenteellisesti korttelin hankalin.
- Tätä vaihtoehtoa kannattaisi kehittää siten, että liikerakentaminen sijaitsisi enemmän Järvenpääntien varressa ja muu täydentävä rakentaminen korttelin luoteiskulmassa.



Hyrylän keskusn yleissuunnitelma 2012. (Kuva: AAR)

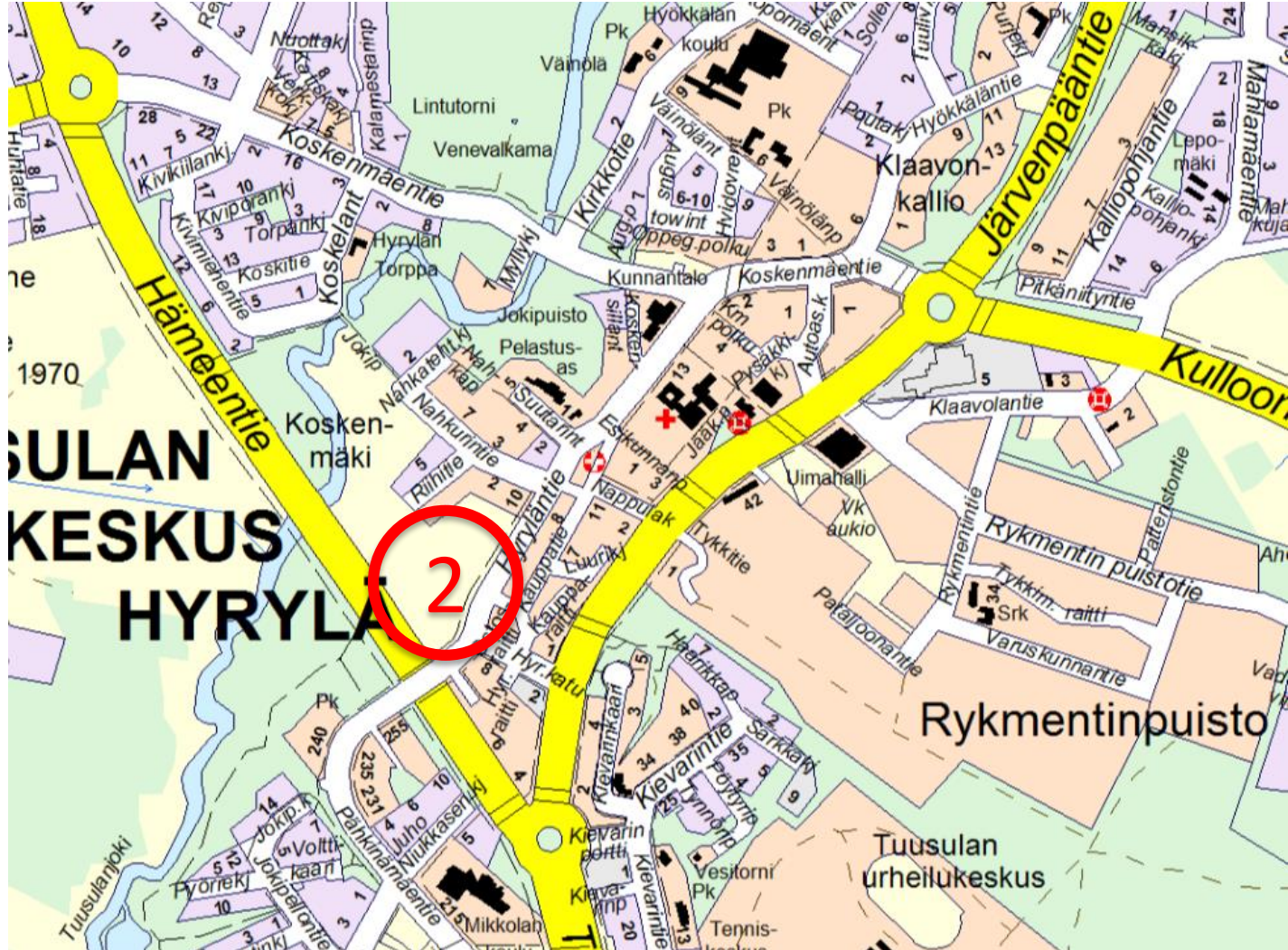
Yleissuunnitelmaluonnoksesta ote v. 2012

- Mikäli kunnallisia palveluita ei voitaisi sijoittaa korttelin eteläkärkeen, vaihtoehtoisesti kunnallisia palveluita ja toimistoja voitaisiin sijoittaa korttelin itäkulmaan.
- Pysäköinnin sijoittaminen kellaritasolle on todennäköisesti mahdollista, mutta tämän toteuttaminen edellyttäisi kaupan toimintojen keskeyttämistä rakentamisen ajaksi, mikä ko. korttelin kehittämisen osalta muutoinkin vaikuttaa olevan suuri ongelma. Ymmärrettävästi toiminnan jatkaminen keskeytyksettä on HOK:lle erittäin tärkeää.



Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2012. (Kuva: AAR)

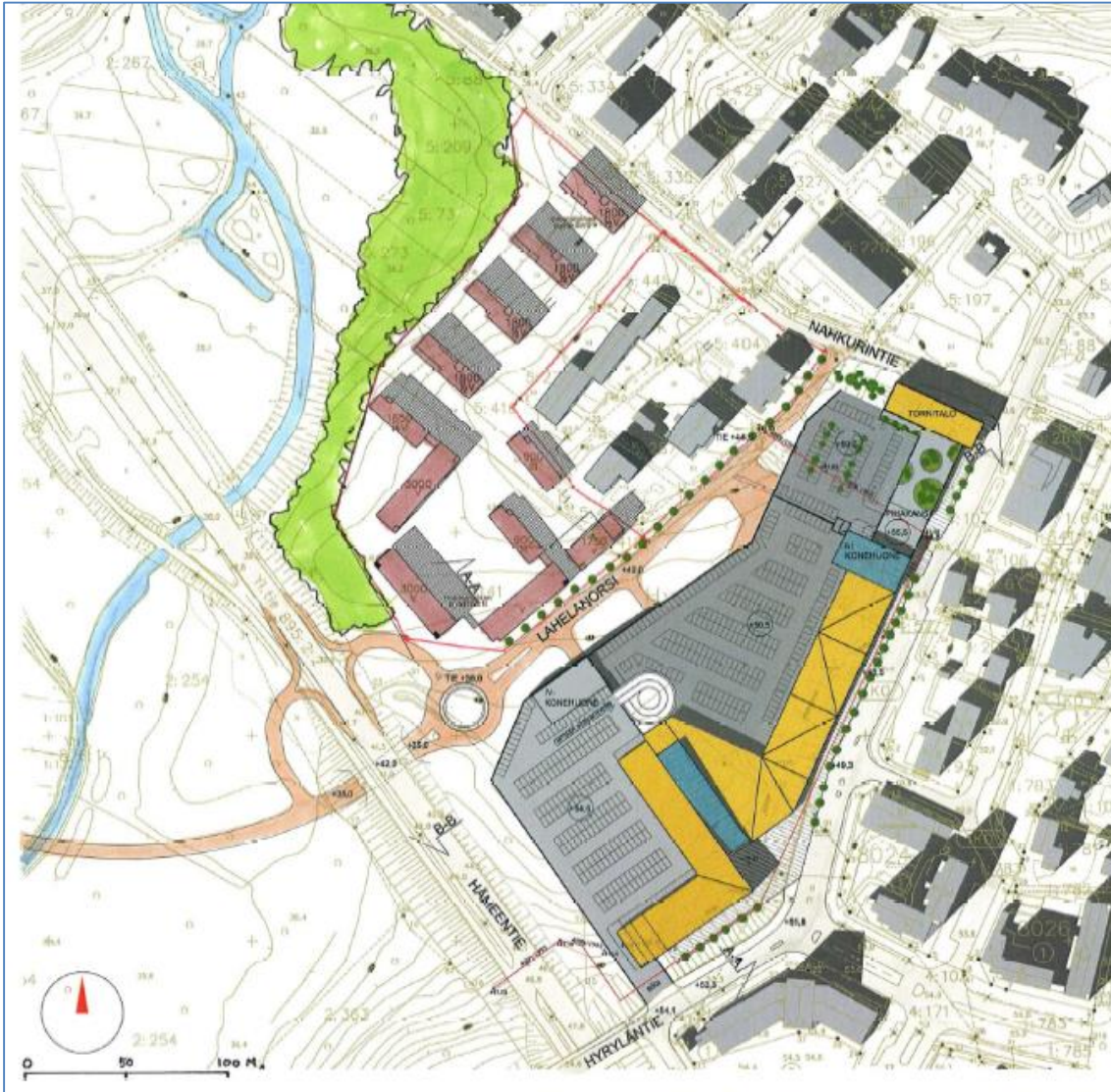
Kohde



Ilmakuva



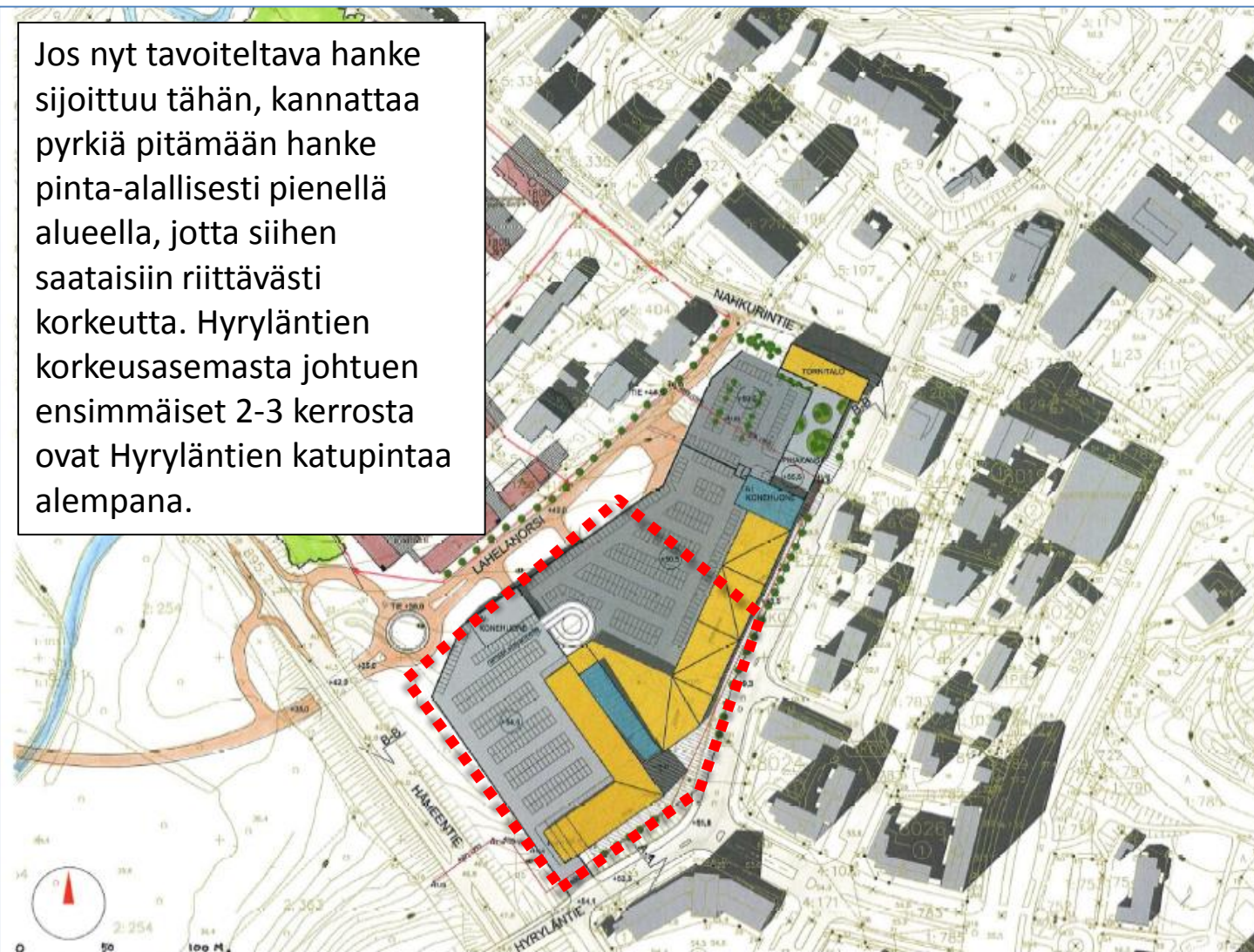
Asemakaava- ja kaavoitusvuonna 2010



- Hankkeen koko v. 2010 oli yli 30 000 kem² ilman asuinrakentamista – sisältäen mm. kaksi hypermarkettia. Nyt tavoiteltava hanke on kooltaan enimmillään noin puolet tästä.
- Aiemmin tutkitun laajan hankkeen ongelmana oli Hyrylöntien ”epäkeskustamaisuus” – vain yksi kerros liiketiloja pääkadun varressa - ja Lahelanorren puolella huoltopihamaisuus.
- Liikerakentamisen väheneminen hankkeesta tarkoittaa sitä, että tämä katukuvallinen ongelma säilyy.

Asemakaava- ja maankäyttösuunnitelma vuodelta 2010

Jos nyt tavoiteltava hanke sijoittuu tähän, kannattaa pyrkiä pitämään hanke pinta-alallisesti pienellä alueella, jotta siihen saataisiin riittävästi korkeutta. Hyrylängtien korkeusasemasta johtuen ensimmäiset 2-3 kerrosta ovat Hyrylängtien katupintaa alempana.



KERROSALASKELMA	
KERROSALA YHTEENSÄ:	32 810 kem ² , JOSTA
-LIIKETILAA:	26 570 kem ²
-AULATILAA:	3 150 kem ²
-TOIMISTOTILAA:	2 110 kem ²
AUTOPAIKAT:	
-KELLARI	656
-KATTO 1	425
-KATTO 2	194
YHTEENSÄ 1275 AP	
VIEREINEN TONTTI	
-LIIKETILAA	1340 kem ²
-ASUNTOJA	2 860 kem ²
-AUTOPAJKKOJA 75	

Asemakaava- ja maastokartoitus vuodelta 2010

Kohteen pohjaveden tasosta ei ole tietoa. Voi olla, että kellarirakentaminen olisi mahdollista.

Autopaikituksen osalta tällä sijainnilla on muitakin mahdollisuuksia topografiasta johtuen. Aiemmin autopaikkoja ei tosin saatu alimpiin kerroksiin kustannussyistä, vaan pysäköintitaloon.

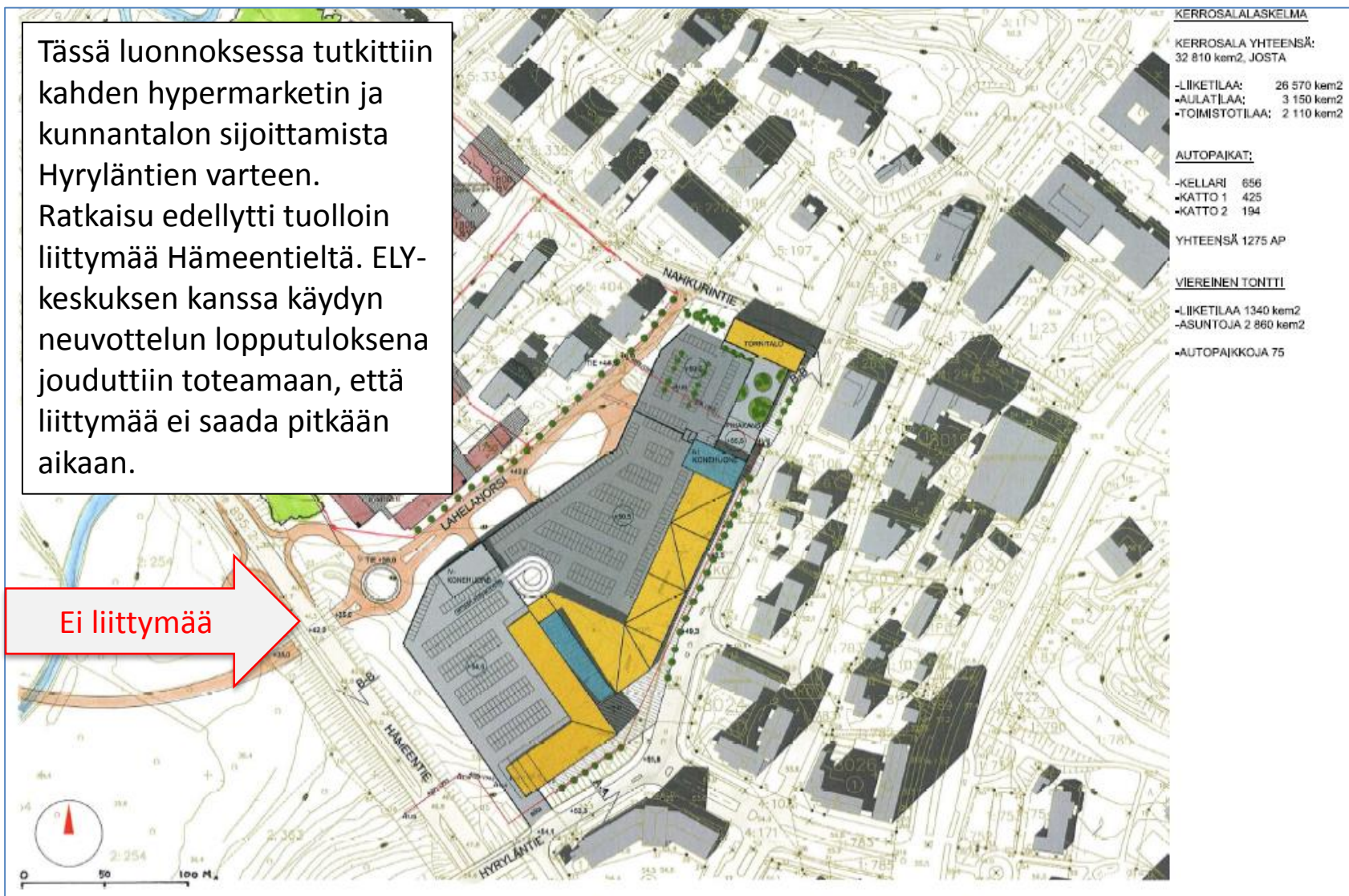


KERROSALASKELMA	
KERROSALA YHTEENSÄ:	32 810 kem ² , JOSTA
-LIIKETILAA:	26 570 kem ²
-AULATILAA:	3 150 kem ²
-TOIMISTOTILAA:	2 110 kem ²
AUTOPAIKAT:	
-KELLARI	656
-KATTO 1	425
-KATTO 2	194
YHTEENSÄ	1275 AP
VIEREINEN TONTTI	
-LIIKETILAA	1340 kem ²
-ASUNTOJA	2 860 kem ²
-AUTOPAIKKOJA	75

Asemakaava- ja kaavoitusluonnos vuodelta 2010

Tässä luonnoksessa tutkittiin kahden hypermarketin ja kunnantalon sijoittamista Hyrylängtien varten. Ratkaisu edellytti tuolloin liittymää Hämeentieltä. ELY-keskuksen kanssa käydyin neuvottelun lopputuloksena jouduttiin toteamaan, että liittymää ei saada pitkään aikaan.

Ei liittymää



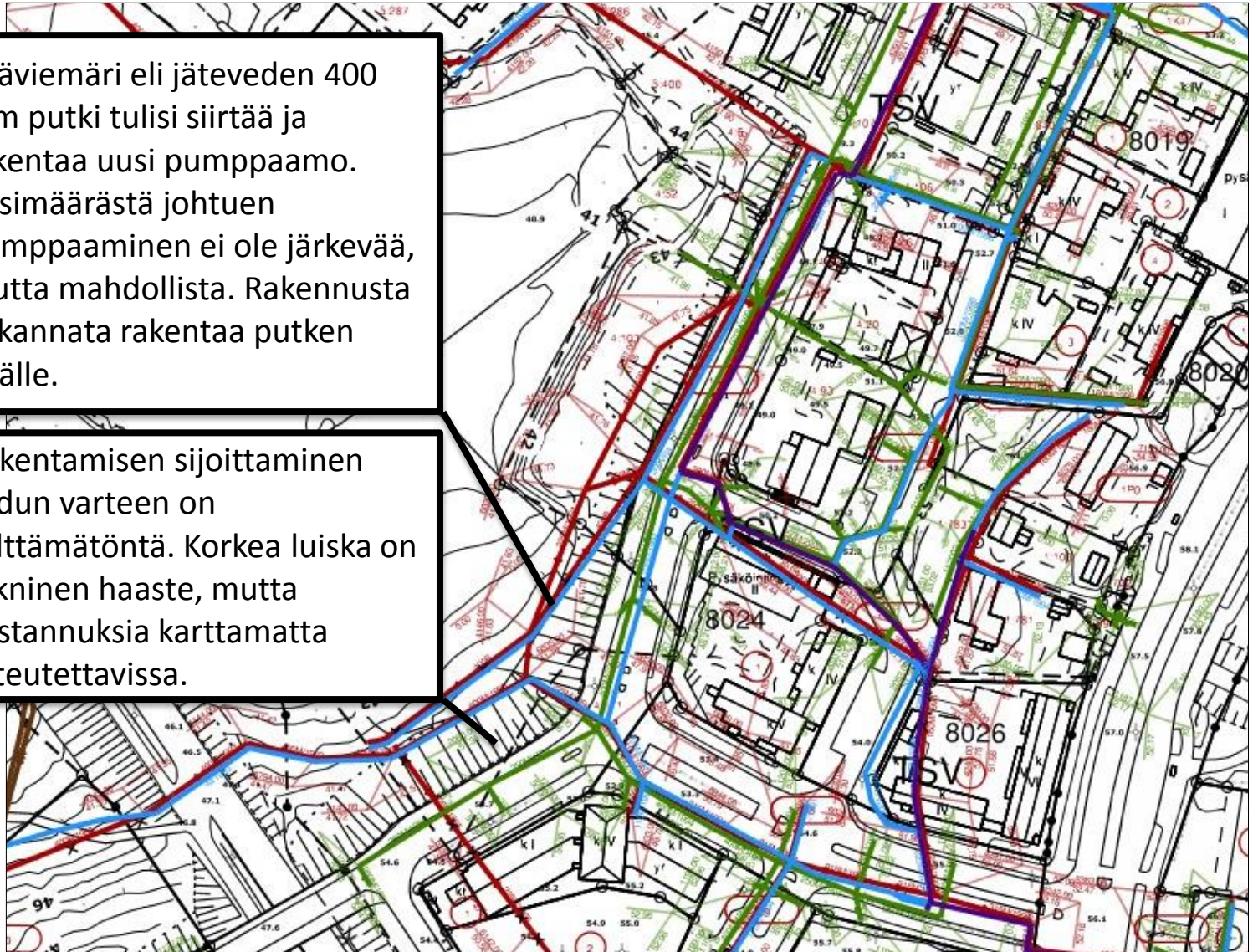
Otteet ELY:n kanssa käydystä neuvottelumuistiosta

- Selvitykset tukevat sitä, että Hyrylän keskustan kehittäminen on tärkeää ja tämän osalta läpiajoliikenteen tarpeista voitaneen joustaa. Ratkaisut myös Hämeentien osalta voivat olla katumaisempia.
- Osin tästä johtuen Lahelanorren liittymä Hämeentielle voi olla mahdollinen tulevaisuudessa ja asiaa on syytä tutkia lisää, jos maankäyttö sitä edellyttää. **Hämeentien kehittäminen katumaisempana väylänä edellyttää ELY-keskuksen mukaan Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien toteutumista.** Tämä tasaisi liikennemääriä Hämeentien ja Järvenpääntien välillä.
- ELY ei tule hyväksymään liittymää, jossa Hämeentieltä olisi vain sisäänajo tai vaihtoehtoisesti ulosajo kauppakeskukseen. Liittymää voidaan kuitenkin tarkastella suuntaisliittymänä, jossa olisi yhteydet vain etelän suuntaan.

Katukuvaan liittyviä haasteita

Pääviemäri eli jäteveden 400 mm putki tulisi siirtää ja rakentaa uusi pumppaamo. Vesimäärästä johtuen pumppaaminen ei ole järkevää, mutta mahdollista. Rakennusta ei kannata rakentaa putken päälle.

Rakentamisen sijoittaminen kadun varteen on välttämätöntä. Korkea luiska on tekninen haaste, mutta kustannuksia karttamatta toteutettavissa.

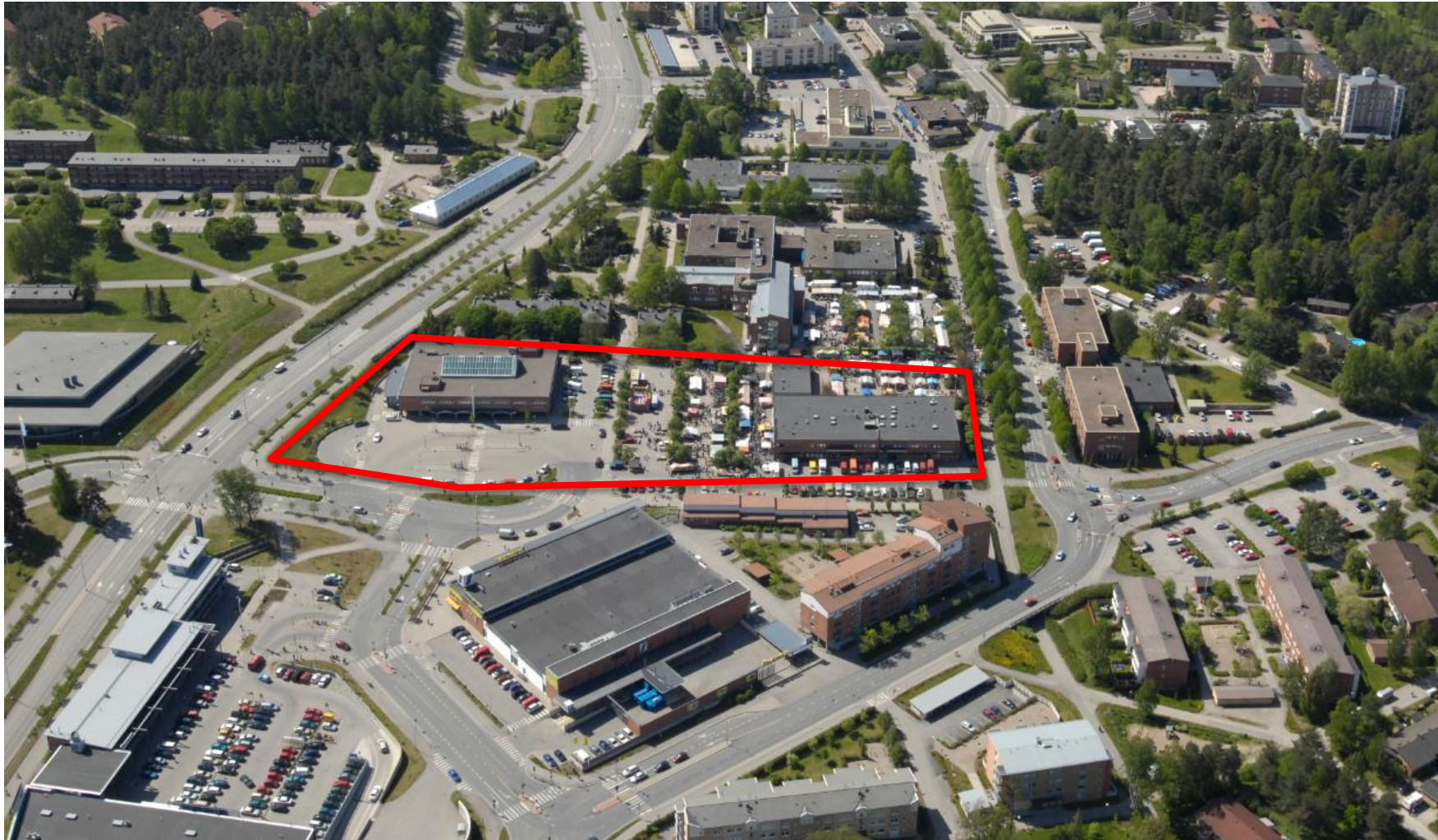


Kaupunkikuvallisia seikkoja

- Kaikki korttelin sivut ovat tärkeitä ja avautuvat julkiseen tilaan. Suurehkon liikerakennuksen tavanomaisen julkisivuarkkitehtuuriratkaisun sekä huoltopihan, pysäköintitalon tms. kaupunkikuvallisesti ongelmallisen toiminnon sijoittamisen osalta sijainti on haastava.
- Toisaalta, jos Hyrylängtien kadun laitaan päästäisiin rakentamaan kiinni, tulisi korttelin länsiosaan Hyrylängtien katutasen alapuolelle pyrkiä sijoittamaan katukuvallisesti ongelmallisimmat toiminnot.
- Orientaatio huono, sijainti on keskustan laidalla, ikään kuin keskustan takapihalla.



Ilmakuva pohjoisesta



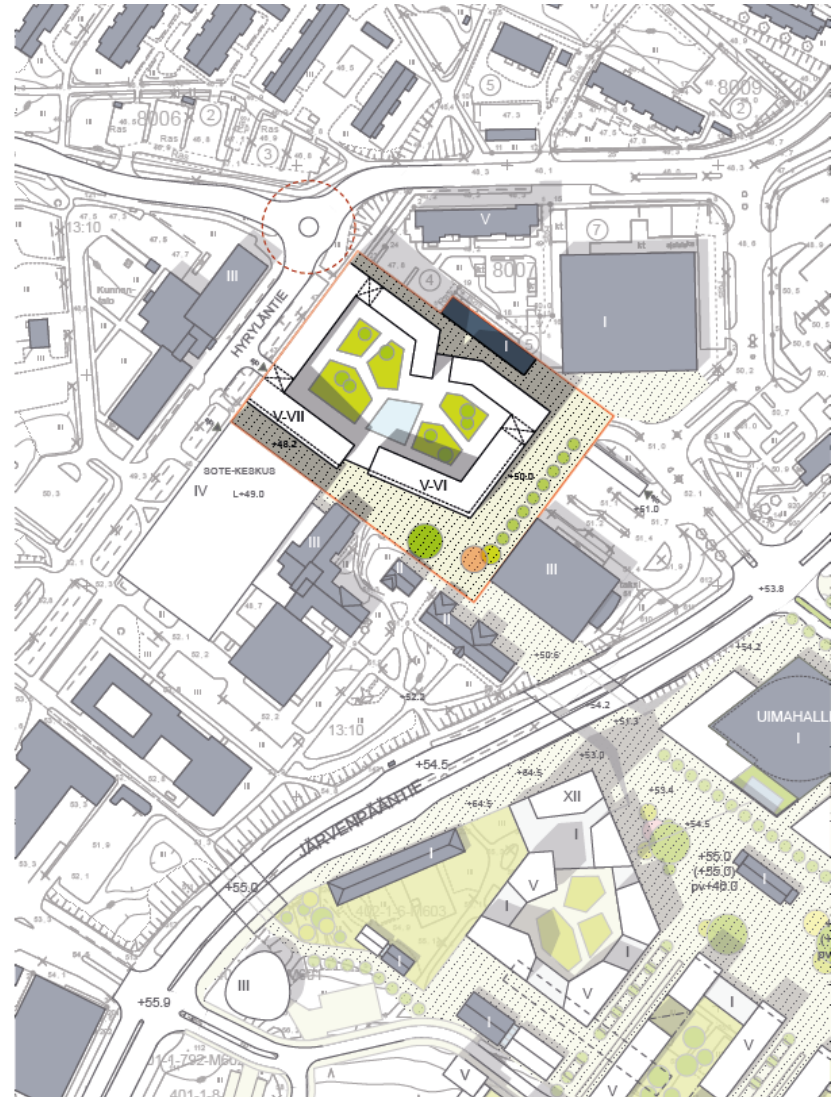
Katukuvallisia huomioita

- Kaikilta sivuiltaan katutilaan rajoittuva alue asettaa vaatimuksia ja haasteita korttelin julkisivulle. Rajoittuen Järvenpääntiehen ja koska aivan vierellä on vain matalaa rakentamista korttelin länsipää on hyvin näkyvällä paikalla.
- Orientaatio Järvenpääntieltä hyvä, suora yhteys.
- Korttelin eteläpuolella olevat vanhat tiilirakennukset antavat mielenkiintoisen lähtökohdan viereisille aukioille tai katutilalle sekä lähtökohdan korttelin arkkitehtuurille.



Vuonna 2014 tehty luonnos

- Luonnoksessa tutkittiin miten liikerakentamista ja asumista saataisiin samaan kortteliin.
- Nyt tutkittavaa hanketta voi verrata tähän siten, että osa kerrostaloista suunniteltaisiin toimistotiloiksi.



Vuonna 2014 tehty luonnos

TOIMINNALLINEN KAAVIO 1/2000



- KAUPPAKESKUS
- HYPERMARKET
- PYSÄKÖINTITALO / PINTAPYSÄKÖINTI
- KULKU KAUPPAKESKUKSEEN
- HUOLTOPIHA

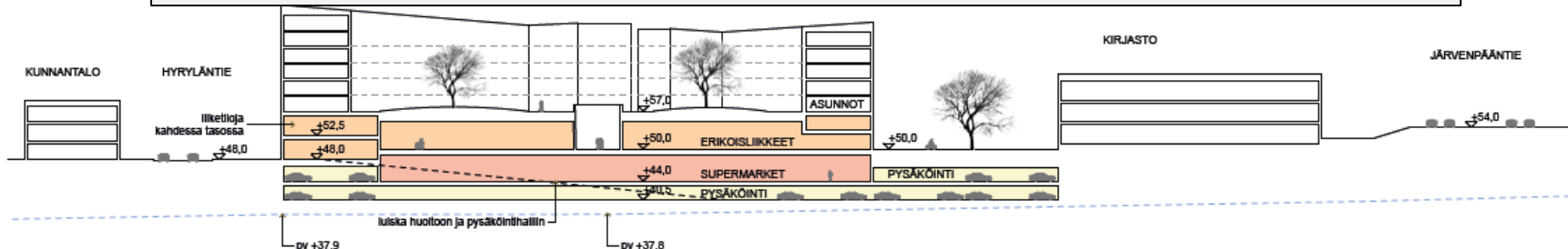
Vuonna 2014 laati arkkitehtitoimisto B&M Oy luonnoksen liikekeskuksen sijoittamisesta ns. vanhan ostarin alueelle. Tarkoituksena oli tutkia olisiko tämä varteenotettava sijaintivaihtoehto. Vuonna 2015 kunta päätti valita liikekeskuksen kilpailutuksen kohteeksi tässä selvityksessä olevan ve 5:n.

Tässä luonnoksessa kokoluokka on samankaltainen kuin nyt tutkittavassa hankkeessa eli n. 15 000 kem². Tämän ohella on esitetty asuinrakentamista toiset 15 000 kem², mikä on autopaikoituksen osalta epärealistisen suuri, mutta tämän luonnoksen myötä voidaan arvioida muutoin toiminnallisuutta ja katukuvallisia seikkoja.

10 000
5 000
15 000
HT 30 000 k-m²
200
100
150
HT 450 AP

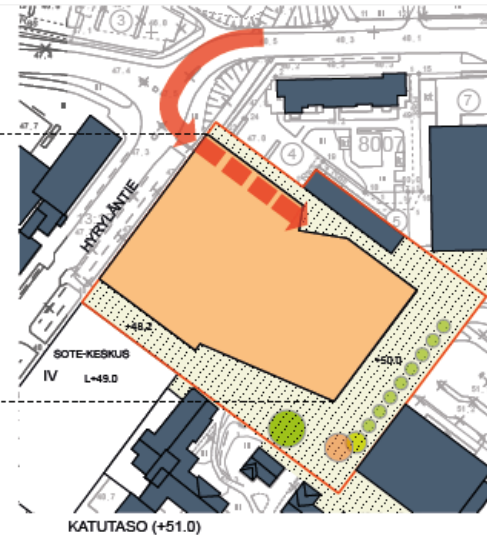
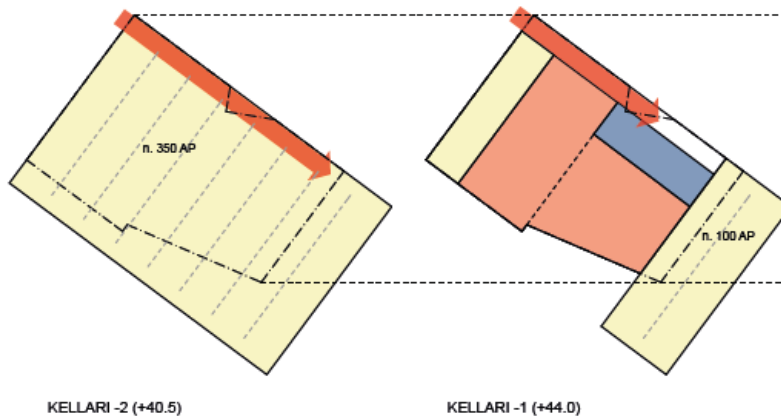
KELLARI -2 (+4)

LEIKKAUS 1:750



Vuonna 2014 tehty luonnos

TOIMINNALLINEN KAAVIO 1/2000

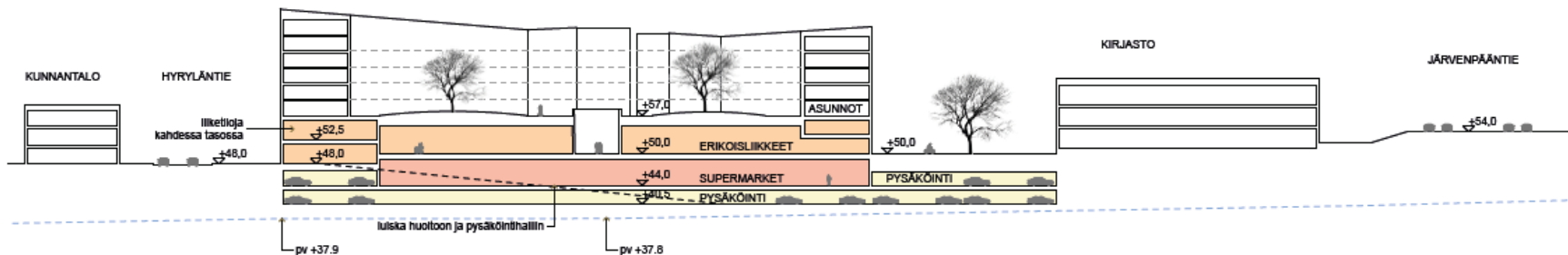


- KAUPPAKESKUS
- HYPERMARKET
- PYSÄKÖINTITALO / PINTAPYSÄKOINTI
- KULKU KAUPPAKESKUKSEEN
- HUOLTOPIHA

LASKELMA

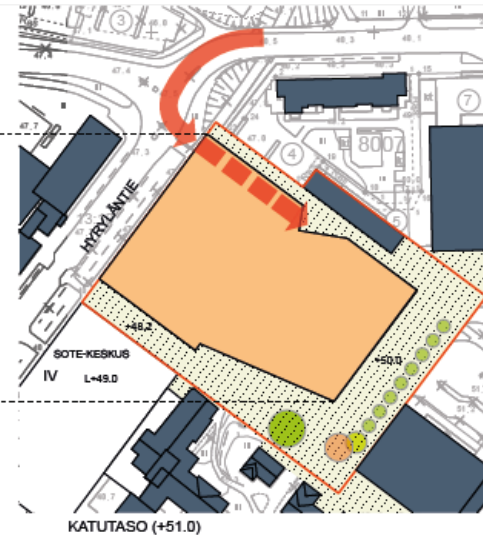
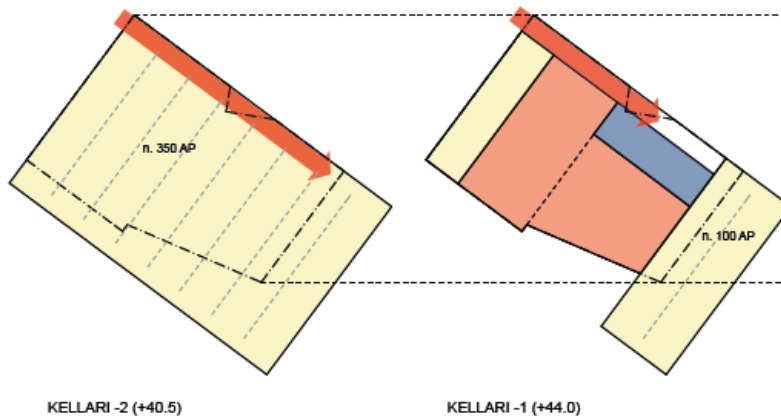
ERIKOISLIIKKEET	10 000
SUPERMARKET	5 000
ASUNNOT	15 000
YHT	30 000 k-m²
PYSÄKOINTI	
ERIKOISLIIKKEET (1ap/50 k-m ²)	200
SUPERMARKET (1ap/50 k-m ²)	100
ASUNNOT (1ap/100 k-m ²)	150
YHT	450 AP

Ajoneuvoliittymä tosin on osoitettu myös Hyrylätien ja Koskenmäen liittymään visioidun kiertoliittymän kautta, mikä lienee toimimaton ratkaisu. Parempi, suora yhteys Järvenpääntieltä on välttämätön. Kahteen kellarikerrokseen sijoittuva autopysäköinti nostaa paikoituksen kustannuksia.



Vuonna 2014 tehty luonnos

TOIMINNALLINEN KAAVIO 1/2000

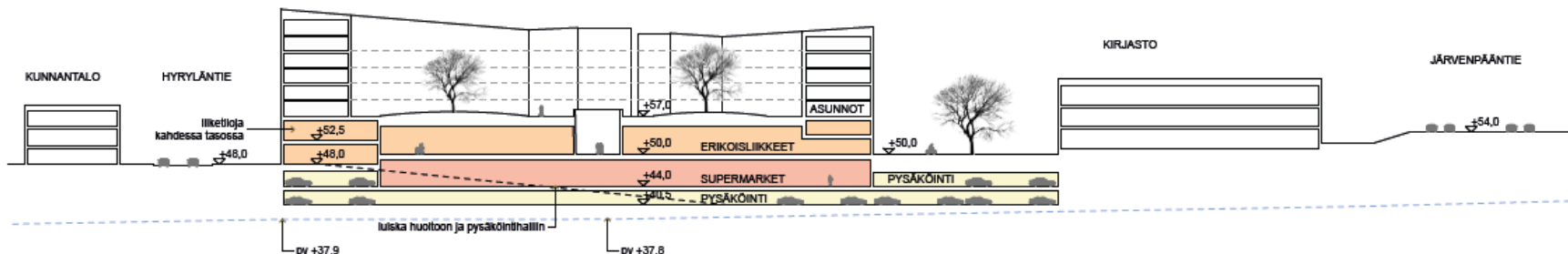


- KAUPPAKESKUS
- HYPERMARKET
- PYSÄKÖINTITALO / PINTAPYSÄKÖINTI
- KULKU KAUPPAKESKUKSEEN
- HUOLTOPIHA

LASKELMA

ERIKOISLIIKKEET	10 000
SUPERMARKET	5 000
ASUNNOT	15 000
YHT	30 000 k-m²
PYSÄKÖINTI	
ERIKOISLIIKKEET (1ap/50 k-m ²)	200
SUPERMARKET (1ap/50 k-m ²)	100
ASUNNOT (1ap/100 k-m ²)	150
YHT	450 AP

Alue on loivassa rinteessä, mikä on etu kuten ve:ssa 2, jolloin on mahdollista sijoittaa katukuvallisesti ongelmallisia toimintoja (mm. pysäköinti, huolto, tekn. tilat) rinteessä katutason alapuolelle, mutta alarinteen puolelta hyvin saavutettavaan kohtaan.



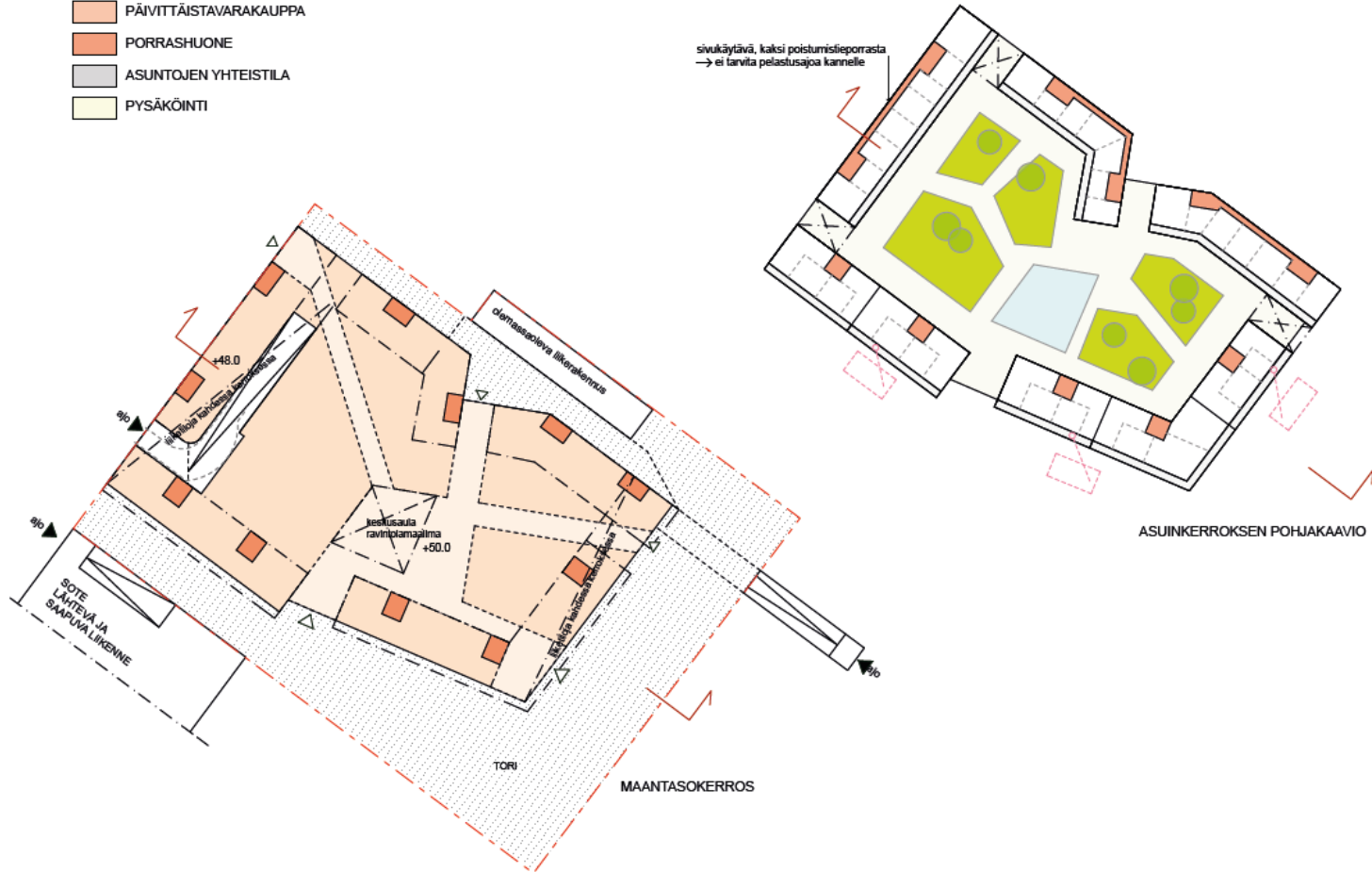
Vuonna 2014 tehty luonnos

- LIIKETILA
- MARKETIN HUOLTOTILA
- PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA
- PORRASHUONE
- ASUNTOJEN YHTEISTILA
- PYSÄKÖINTI



Vuonna 2014 tehty luonnos

- LIIKETILA
- MARKETIN HUOLTOTILA
- PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA
- PORRASHUONE
- ASUNTOJEN YHTEISTILA
- PYSÄKÖINTI



ASUINKERROKSEN POHJAKAAVIO

Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote



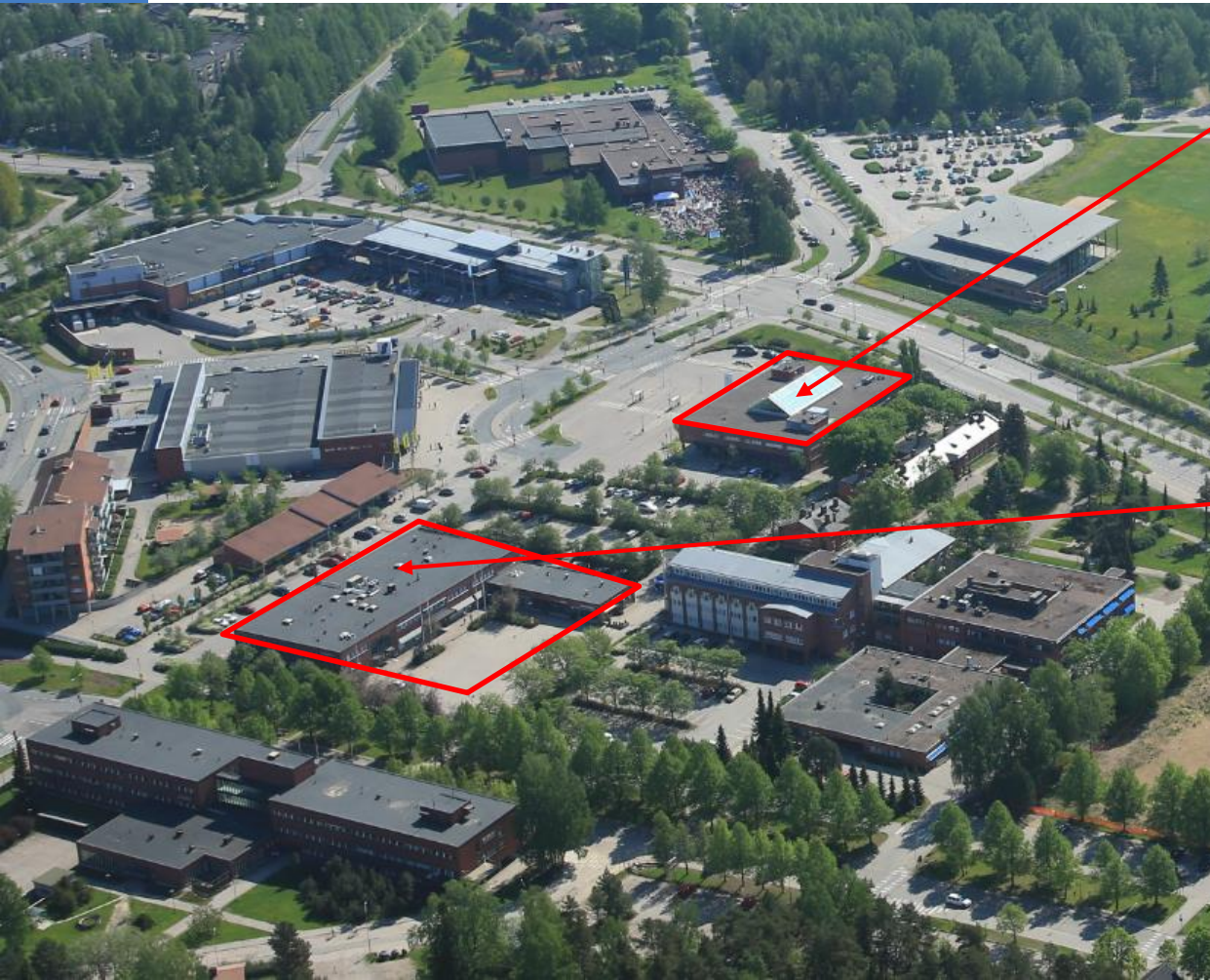
- YIT:lle oli tehty suunnitteluvaraus vanhan ostoskeskuksen alueen kehittämiseksi. Alueen suunnittelu jäi odottamaan kunnantalon toimintojen sijoittamispäätöstä, koska asuntoja ja toimistotiloja tuottaville hankkeille syntyy helposti synergiaetua pysäköinnin järjestämisen osalta. Voidaan toteuttaa enemmän asuntoja pienemmillä pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksilla, koska paikkoja voidaan vuorottaiskäyttää toimistotilojen kanssa ja kuluja jaetaan.
- Sama synergiaetu syntyy riippumatta mikä sijainti liikekeskukselle nyt valitaan, mutta eri hankkeiden kesken.
- YIT:n hanke edennee, kun liikekeskuksen sijaintipäätös on saatu, riippumatta sijaintipäätöksestä.

Korvaavia tiloja tarvitaan, jos puretaan



Ve 3:n haasteena ovat
olevat kunnan
rakennukset ja niissä
olevat toiminnot.

Korvaavia tiloja tarvitaan, jos puretaan



Kirjaston tiloja on nyt yhteensä 4775 kem², joista kunnan käytössä n. 100 % tiloista

Vanhan ostarin tiloja on nyt yhteensä 3718 kem², joista kunnan käytössä n. 80 % tiloista eli n. 2974 kem².

Money makes the world go round

- Kannattaako rakennuksia purkaa pian vai vasta myöhemmin, kun käyttöikä alkaa olla ummessa, on oleellinen kysymys. Kun aika on luopua, tulee myös päättää, mihin siirtyvät korvattavissa tiloissa olevat toiminnot.
- Toisaalta, ennen kun hanke on suunniteltu, mahdollinen asemakaavan muutos valmisteltu, sopimukset solmittu yms. hankkeen edistämiseksi välttämättömiä vaiheita on käyty läpi, ollaan valitettavasti taas lähempänä teknisen käyttöiän loppumista.
- Keskusta-alueen kasvojen kohottaminen maksaa, mutta on eittämättä tarpeen.
- Korvaavien tilojen etsiminen voi olla ongelmallista, mikä vaikuttaa suoraan hankkeen aikatauluun.



Nykyisen kirjaston alueeseen liittyviä kustannuksia

Korvaavat tilat

- Uusien kirjastorakennuksessa olevien tilojen rakentamiskustannukset, jos ne toteutetaan tehokkaammin siten, että tarvitaan vain esim. 75 % nykyisestä pinta-alasta, ovat karkeasti arvioituna noin 10 M€.

Laskennan perusteena käytetyt tiedot:

- Laajuus 3581 kem², nykyinen rakennus 4775 kem² ml. kellari (muutettu 4636 kem²:sta 1,03 kertoimella).
- Nykyisen kirjastorakennuksen korvaavien tilojen kustannusten on tässä vaiheessa arvioitu olevan 2800 €/kem² erillisessä hankkeessa. Arvio on varsin karkea ja tehty vuoden 2017 kustannustasossa. Tulee huomata, että mitä laajempi hanke on, sitä matalammat hankintahinnat ovat lähtökohtaisesti. Esim. tavoitteelliseksi kustannustasoksi Monion hankkeessa kirjaston tilojen osalta olisi alempi. Monion tontille on varattu laajennusvaraus, jota voisi käyttää kirjaston uudistiloihin ja on tuolloin arvioitu olevan n. 2500 brm², jolloin kirjastosiiven kustannusvaikutus Monioon tavoitehintaan olisi n. 5,0 - 5,5 M€.
- Nykyisen kirjaston purkaminen kustantane n. 0,6 M€ (n. 120 €/kem² ja 4775 kem²).

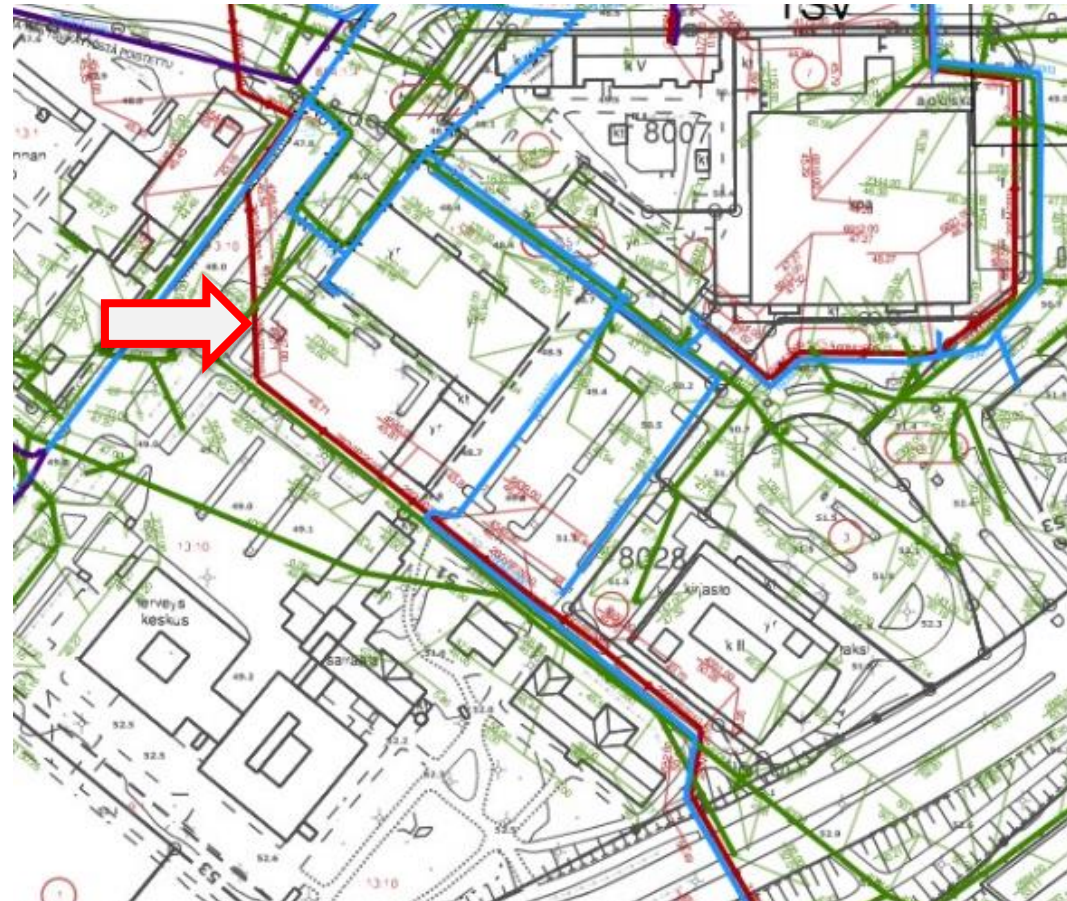
Vanhan ostarin alueeseen liittyviä kustannuksia

Korvaavat tilat

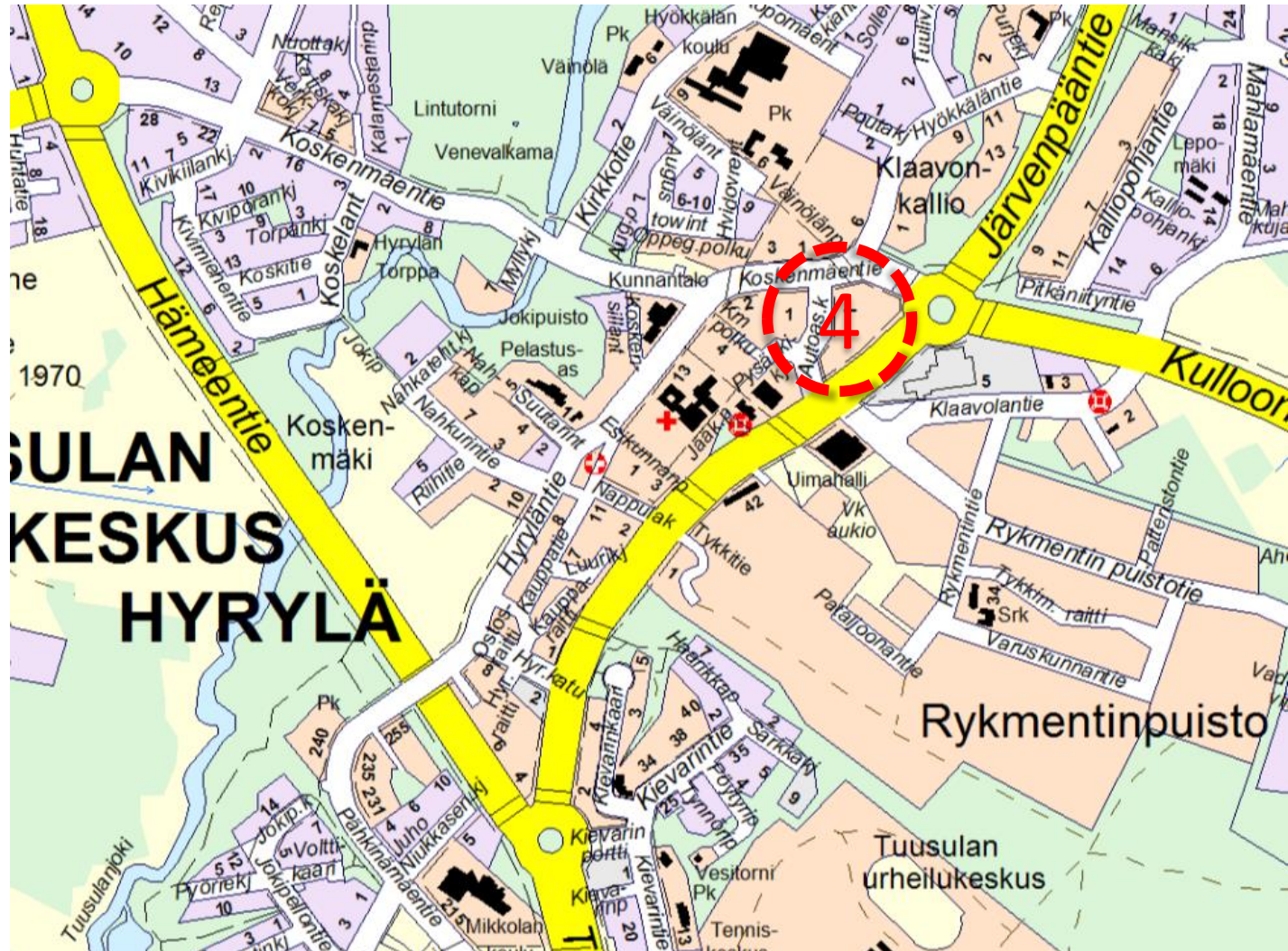
- Uusien kunnan käytössä olevien rakentamiskustannukset, jos ne toteutetaan tehokkaammin siten, että tarvitaan vain esim. 75 % nykyisestä kunnan tarvitsemasta pinta-alasta, ovat karkeasti arvioituna 6-7 M€. Laskennan perusteena käytetyt tiedot:
 - Laajuus 2230 kem², nykyinen rakennus 3718 kem².
 - Korvaavien tilojen kustannusten on tässä vaiheessa arvioitu olevan 2800 €/kem² erillisessä hankkeessa. Arvio on varsin karkea ja tehty vuoden 2017 kustannustasossa.
- Vanhan ostarin purkaminen kustantane n. 0,4 M€ (n. 120 €/kem² ja 3718 kem²).

Johtosiirtoja

- Pieni johtosiirto tehtävissä, ei merkittävä kustannus



Kohde



Ilmakuva pohjoisesta



Kaupunkikuvallisia huomioita

Tämäkin kortteli on kaikilta kanteiltaan katutilaan rajautuvaa ja siinä on tältä osin samanlaisia haasteita kuin ve 3:ssa.

Hankkeeseen sisältyy varsin rajallinen määrä et-kauppaa tai palveluita, joten julkisivupinnan ollessa erittäin pitkä tässäkin vaihtoehdossa johtanee siihen, että katukuvaa tulisi passiivisia osuuksia melko paljon, muutoinkin kuin huoltopihan tms. osalta.



Kaupunkikuvallisia huomioita

Pysäköinnin järjestäminen kellaritasolla on mahdollista. Olevien pysäköintilaitosten yhdistäminen laajentamisen yhteydessä tulisi olla tavoitteena. Tämän vaihtoehdon valittaessa vasta yksityiskohtaisemman suunnittelun myötä selviää voidaanko pysäköintitalo tämän hankkeen osalta kokonaan välttää.



Toiminnan jatkuminen häiriöttä

Mm. Keskon olevan liiketoiminnan jatkaminen keskeytyksettä laajentamisen yhteydessä on tämän kohteen ongelma - siinä missä samanlaisen ongelman kanssa painitaan ve 1:n yhteydessä.



Aiempia suunnitelmia mm. yleissuunnitelman yhteydessä

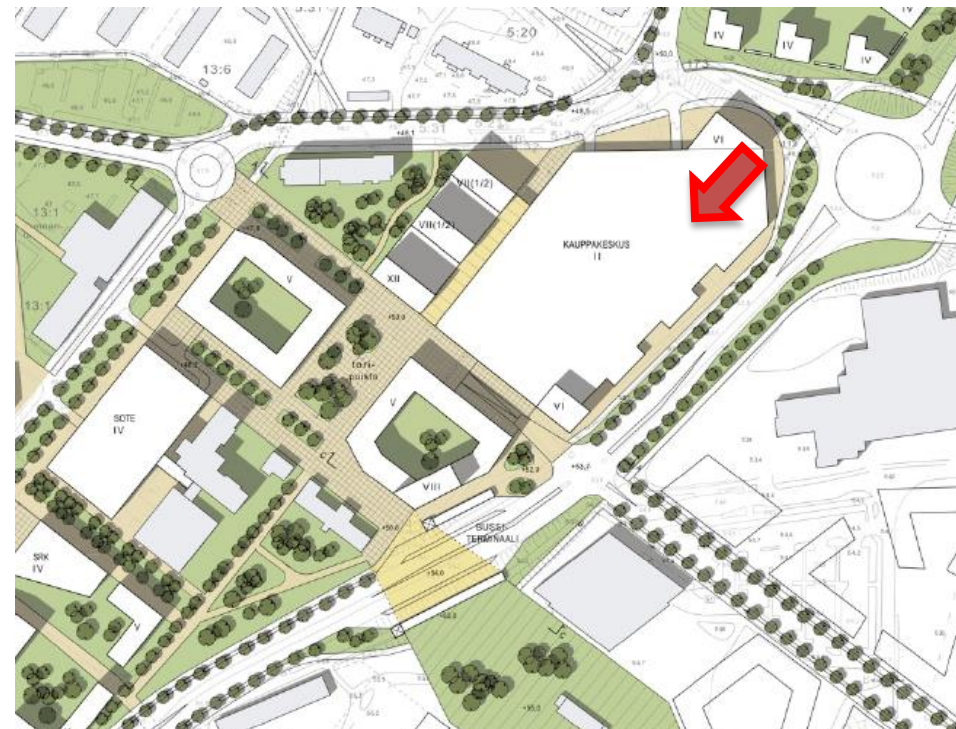
2010-luvun alussa teetettiin kaksi selvitystä: Tuusula – keskustan kaupallinen kehittäminen (Ramboll Oy) ja Tuusulan keskustan yleissuunnitelma (Anttila & Rusanen Oy sekä Ramboll).

Tämän jälkeen alkoi selvitystyö siitä, mihin liikekeskus tulisi alueella sijoittaa. Vuonna 2013 suunniteltiin liikerakentamista tämän ve 4:n alueelle huomattavan suurena yksikkönä, mikä olisi edellyttänyt mm. toiminnan keskeyttämistä. Neuvotteluissa maanomistajien kanssa todettiin, että ensisijaisesti jokin muu ratkaisu tulee löytää.



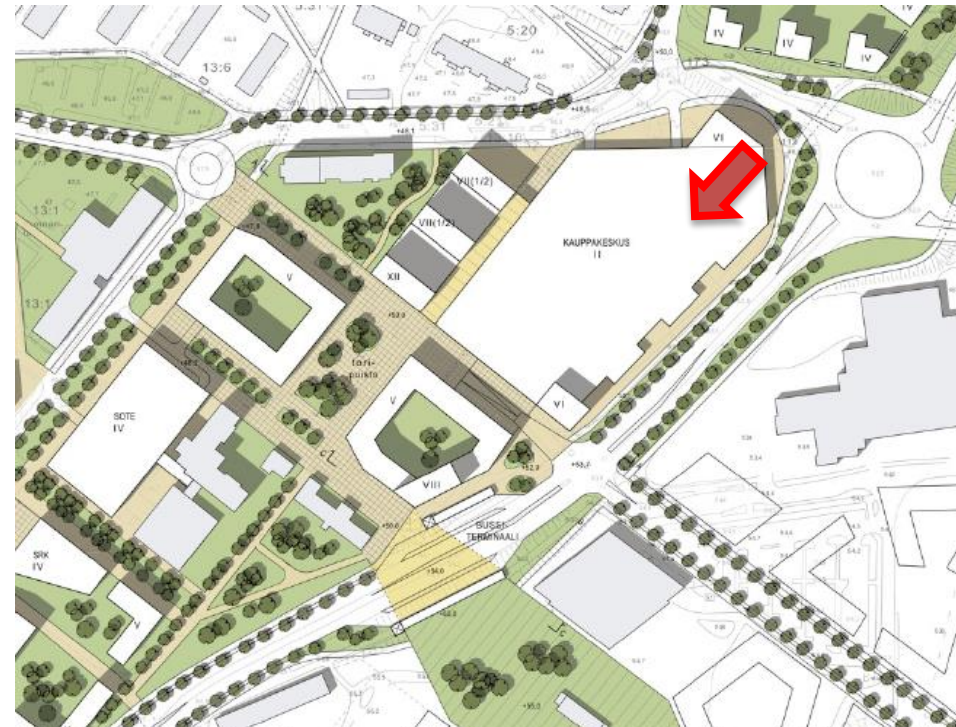
Vuoden 2013 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote

- Liikekeskuksen länsipuolelle piirrettiin kolme kerrostaloa, joka olisi toivottava ratkaisu laajemminkin ko. korttelin liittämiseksi keskustaan – näin välttäen perinteistä hypermarket-massoittelua.
- Tuolloin ei suunniteltu nykyisen kunnantalon korvaamista uusilla tiloilla ja hanke oli siltäkin osin erilainen.



Vuoden 2013 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote

- Liikekeskus suunniteltiin tuolloin varsin laajaksi hypermarket-mallilla eli nykyisen tutkittavan hankekoon kannalta liian suurena.
- Autoasemankatu katkaistaisiin. Mahdollisesti sen nykyisten liittymien kohdalta ajettaisiin huoltopihojen ohella pysäköintilaitokseen.
- Koskenmäentien puolelle jäisi huoltopiha.
- Etelään kävelyalueiden suuntaan muodostuisi aukiosarja. Koko kortteli rajautuu katuihin ja aukioihin.



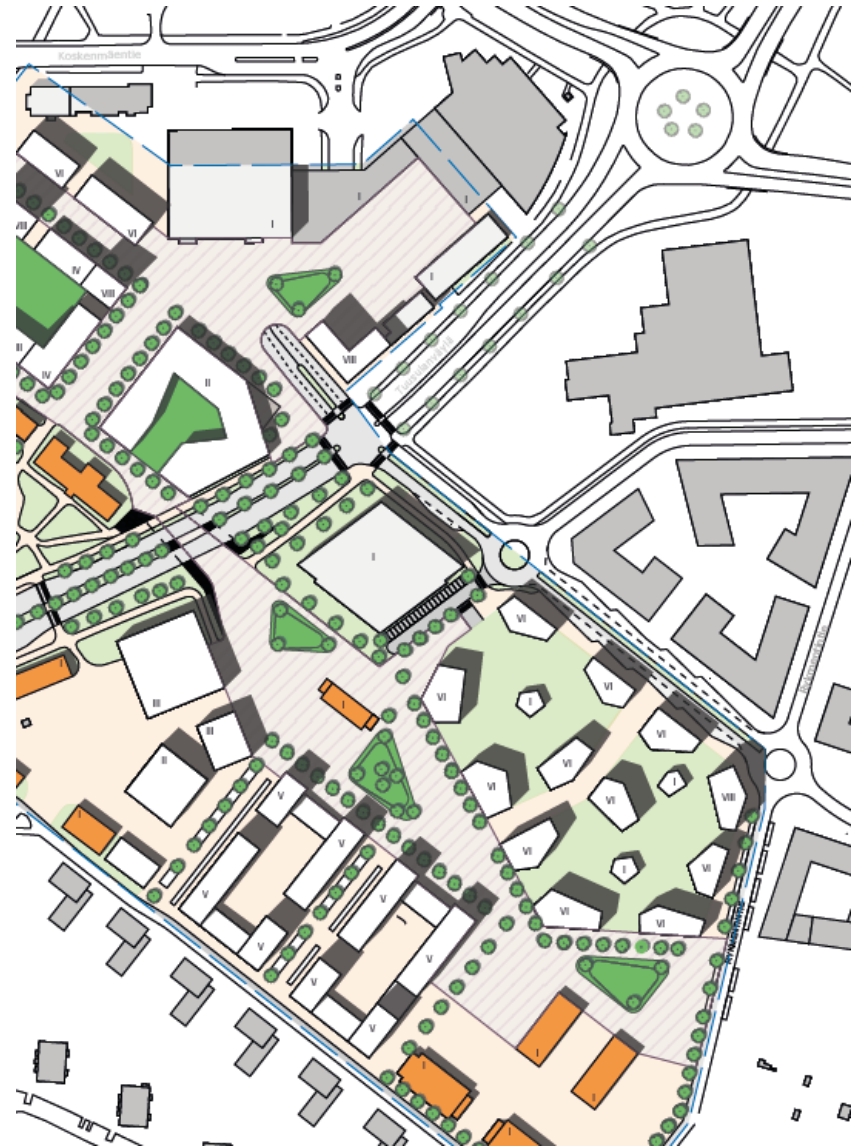
Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote



- Keskustan yleissuunnittelun jatkuessa käytiin vuonna 2017 neuvotteluja Auratumin liikerakennuksen jäätyä tyhjäksi Auratumin ja Keskon kanssa.
- Tuolloin visioitiin liikerakennusten ja niiden pysäköintikellareiden yhdistämistä uudella laajennuksella.
- Jos vuoden 2012 versio oli ylisuuri, tämä ratkaisu puolestaan on niukka, vaikka muodostaakin kahdesta olevasta rakennuksesta kokonaisuuden.

Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote

- Tämä versio on maanomistajien kanssa pisimmälle keskusteltu - ja siten osoittaa olevien kiinteistöjen yhdistämisen ongelmia tai auki jääneitä kysymyksiä:
 - Miten liiketoiminta voi jatkua keskeytyksettä rakentamisen ajan?
 - Miten pínatpysäköintiä voidaan vähentää, kun maanomistajalla on tavoitteena jatkossakin mahdollistaa pintapysäköintiä?
 - Minkälainen toiminta laajennusosassa on riittävän kiinnostavaa asiakkaille, jotta kumpikin pää liikekeskuksesta toimii kaupallisesti?
 - Voiko Auratumin kiinteistön saada esim. erikoistavarakaupan tai palvelujen käyttöön ilman laajennusosaa?



Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote



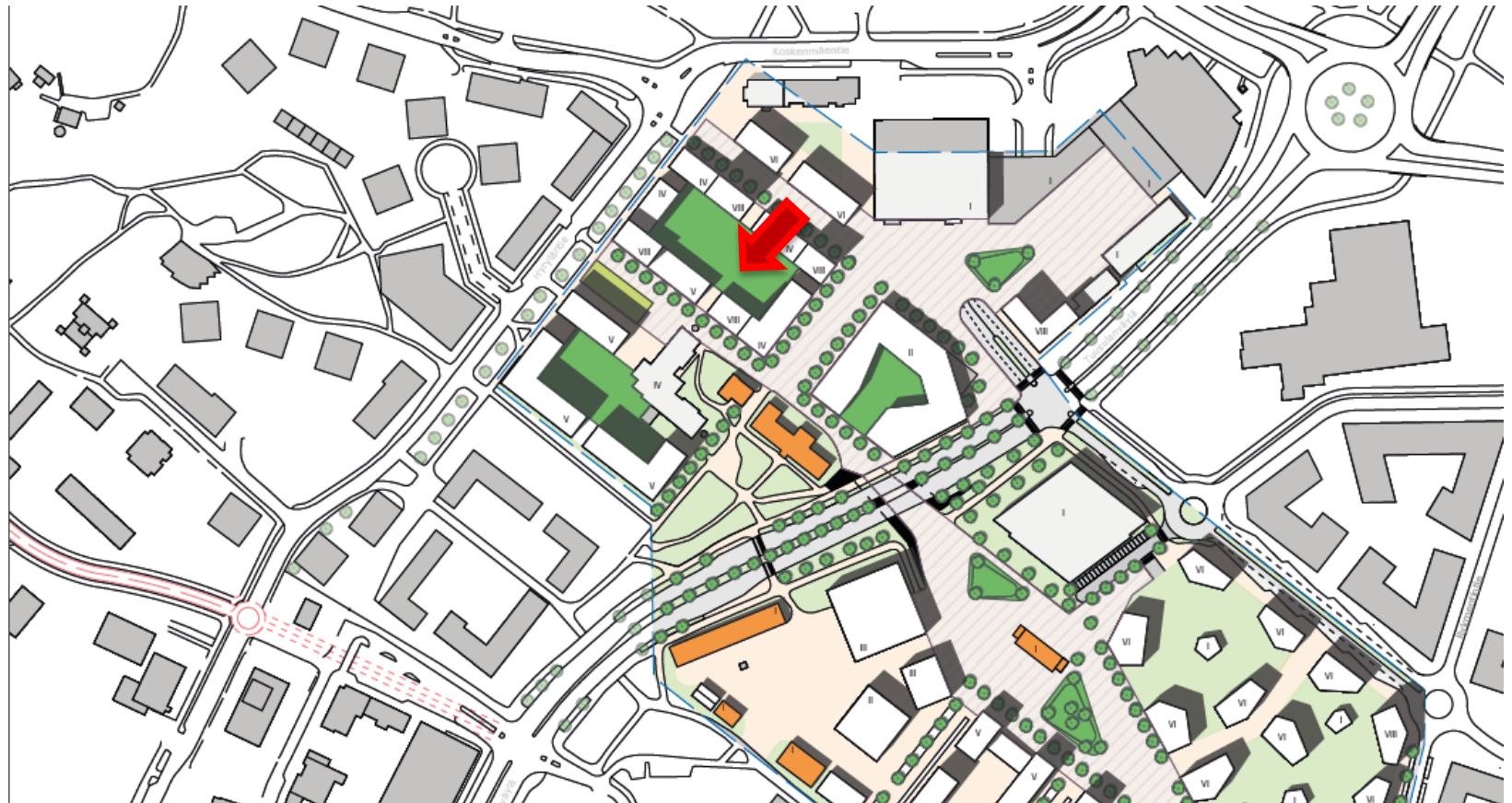
- Keskustelussa oli uusien tilojen toteuttaminen myös, mikäli olevasta kunnantalosta luovuttaisiin.
- Hyrrän toimistosiiven luoteispäähän on piirretty laajennus, mutta nyt kunnan uusien tilatarpeen täsmennyttyä se vaikuttaa liian vähäiseltä.

Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote



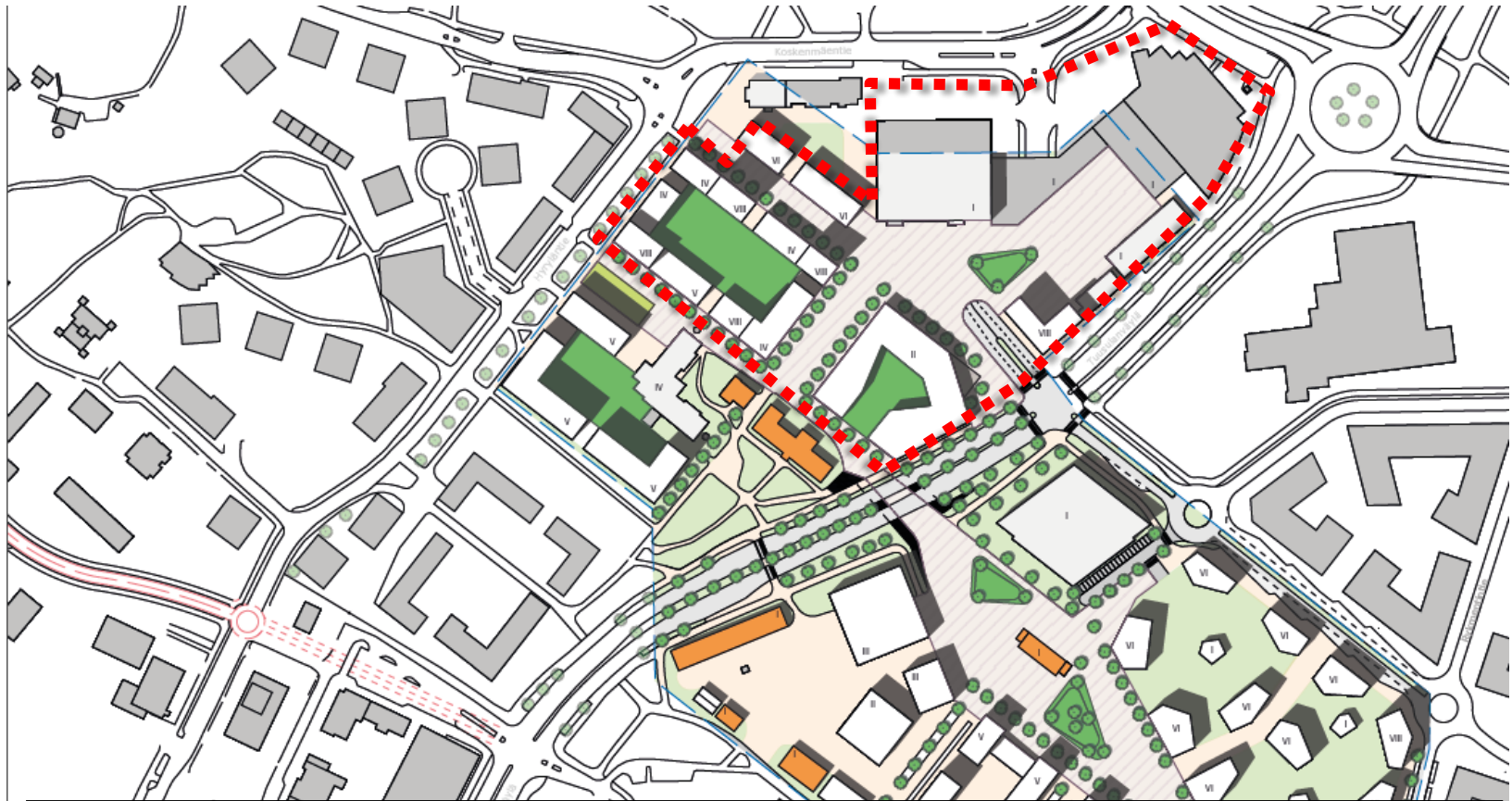
- Tämän ohella varsin skemaattisesti on Järvenpääntien laitaan piirretty uusi liike- ja toimistorakennus, joka kooltaan, sijainniltaan ja osin ympäröivien toimintojen osalta vastaa tarvetta.

Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote



- Korttelista puuttuu tavoiteltu kerrostalorakentaminen. Mikäli tämä sijainti valitaan, kannattaa yrittää saada ko. hankkeen yhteydessä viereiseen kortteliin lisää asuinrakentamista mm. pysäköinnin synergiaedun saamiseksi.

Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote



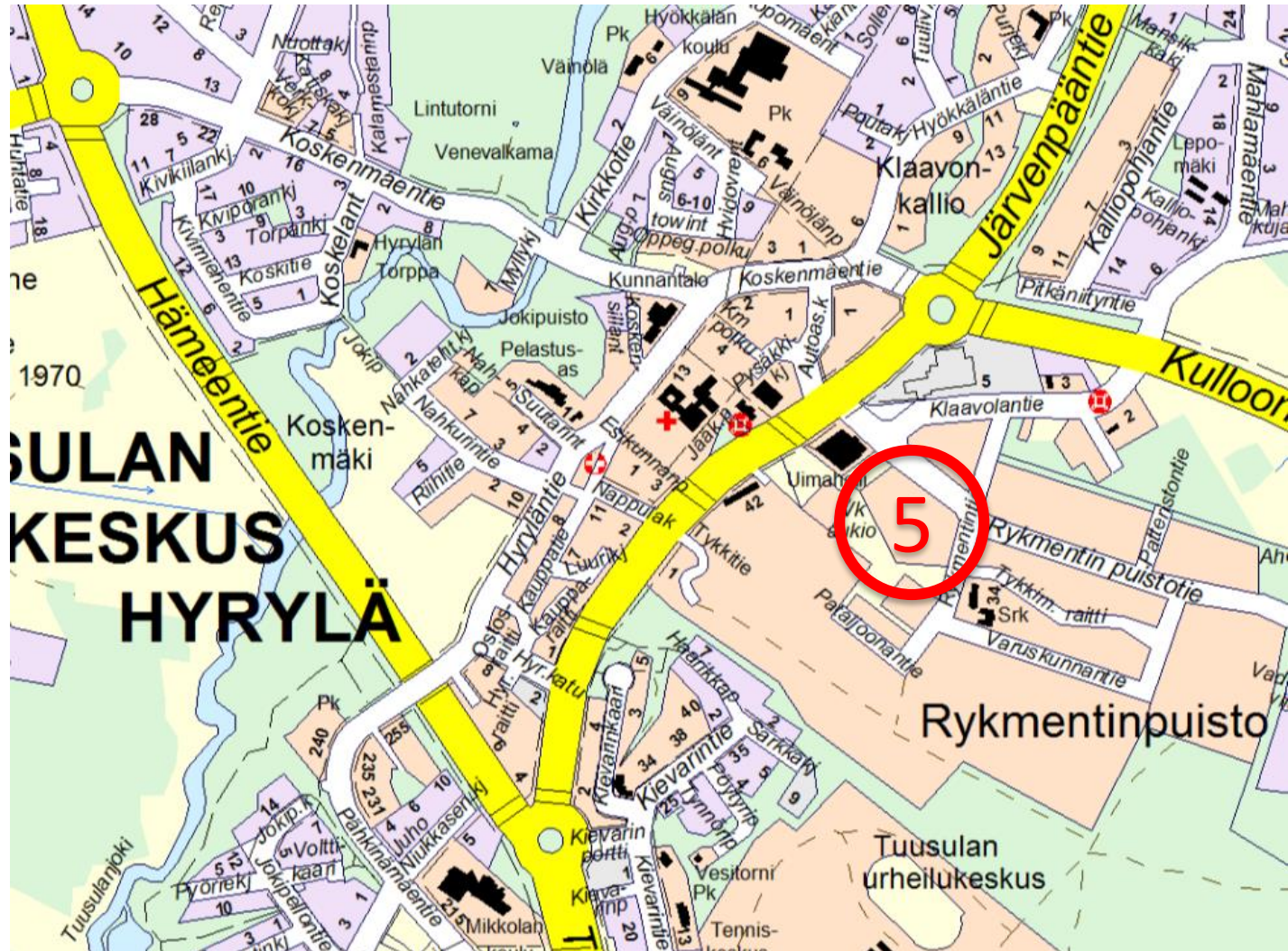
- Yleissuunnitelman tämä versio on toiminnoiltaan suunnilleen se, mitä minimissään tavoitellaan, mutta ei ole sellainen eri toiminnot saman katon alle yhdistävä keskustakortteli eli hybridikortteli, jota keskusteluissa on pidetty tavoiteltavana.

Autoasemankadun katkaisu

- Autoasemankadun katkaisu on suunnitelman onnistumiseksi tarpeen.
- Liikenteellisesti ratkaisu on tehtävissä, lisäksi viereisten katujen liikennemääriä ja –haittoja.
- Johtosiirrot mahdollisia, vesimäärät ovat maltillisia



Kohde



Ilmakuva pohjoisesta



Ve 5, Rykmentin keskus aiempi suunnitelma

Hyrylän liikekeskushanketta on yritetty toteuttaa aiemminkin, viimeksi tämän v. 2015 suunnittelukilpailun voittaneen työn myötä.



Ve 5, Rykmentin keskus aiempi suunnitelma

Tässä hanke on kokoluokaltaan samankaltainen nyt tavoitellun kanssa. Tässä suunnitelmassa tosin on esitetty 10 000 kem² pt-kauppaa, kun nyt tavoitellaan n. 4000-8000 kem²:iä. Toisaalta nyt tavoitellaan enemmän erillisiä erikoistavarakaupan ja palvelujen tiloja sekä toimistorakentamista.



Ve 5, Rykmentin keskus aiempi suunnitelma



Ve 5, Rykmentin keskus aiempi suunnitelma

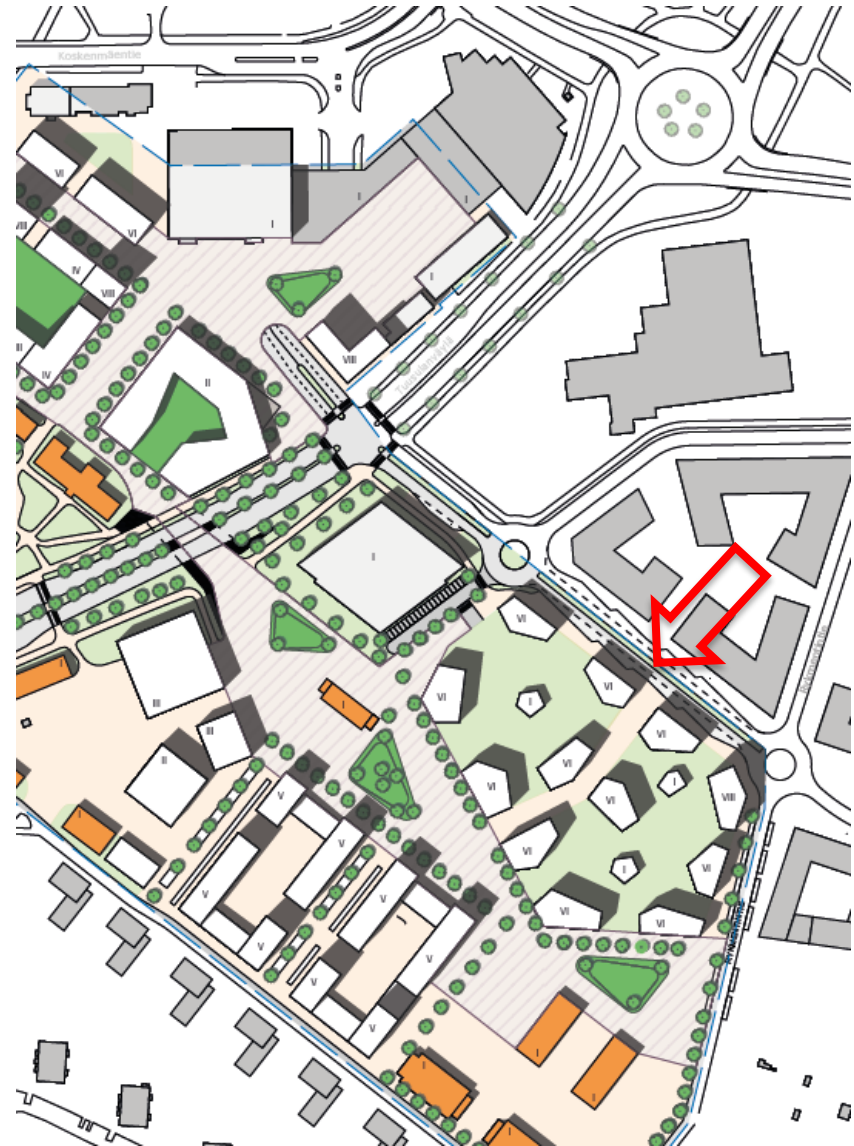


Pysäköinti oli suunniteltu pysäköintitaloon ja katolle, mikä tässä sijaintivaihtoehdossa on todennäköinen ratkaisu pohjaveden korosta johtuen.

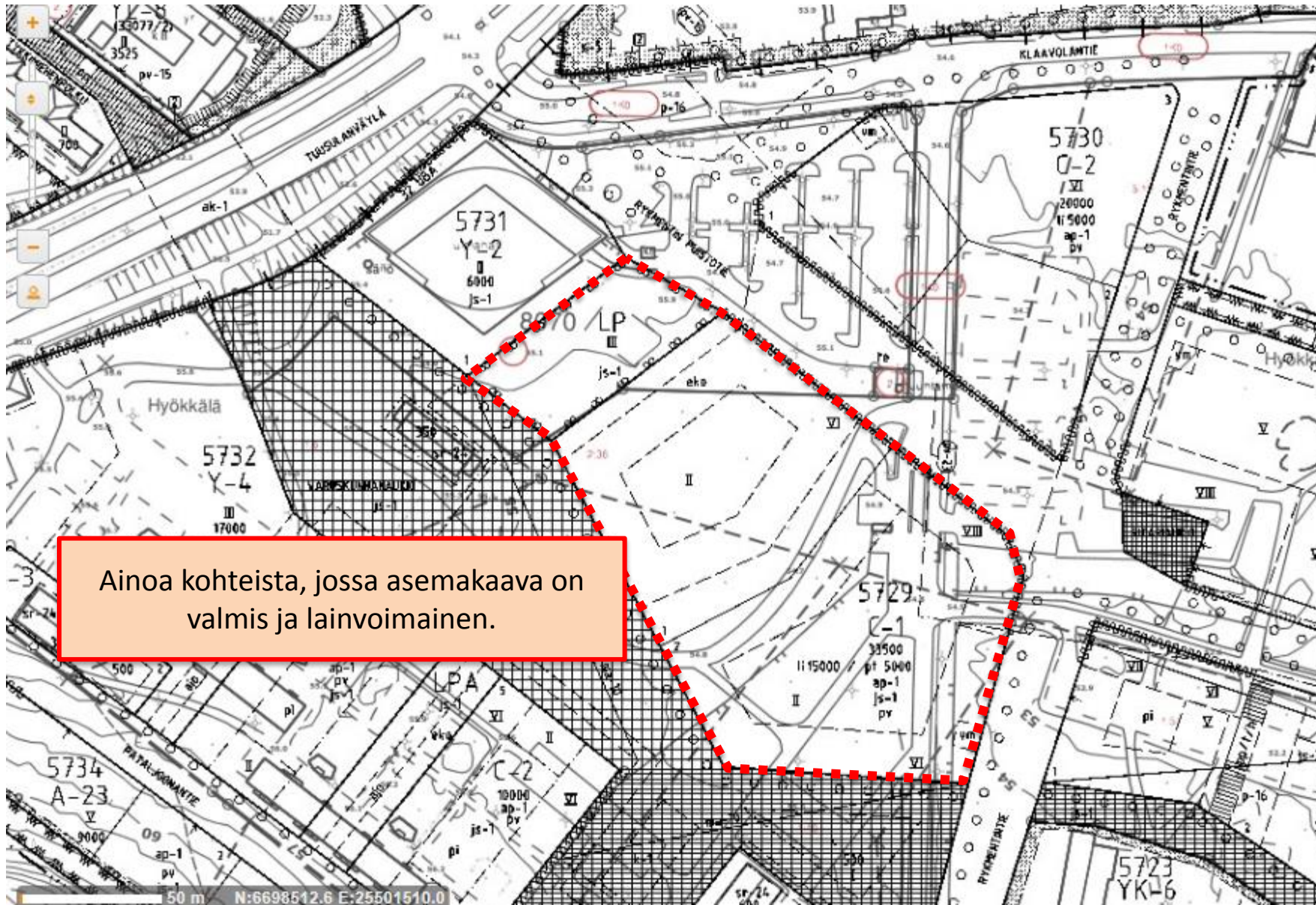
Tässä suunnitelman myötä todettiin, että sekä pysäköintitalon ja huoltopihan sijoittaminen katukuvallisesti ansiokkaasti ei ole mahdollista. Tässäkin vaihtoehdossa on siis samankaltaisia heikkouksia kuin muissa.

Vuoden 2017 yleissuunnitelman havainnekuvasta ote

- Kortteli rajautuu pohjois- ja itäreunaltaan katuun ja eteläreunaltaan Hyrylän pääaukioon.
- Eteläpuolella on viisi vanhaa kasarmikäytössä ollutta suojeltua punatiilistä rakennusta, mikä antaa katukuvallisesti mielenkiintoisen lähtökohdan.
- Pysäköintikellarin rakentaminen ei ole teknistaloudellisesti järkevää.



Ve 5, Rykmentin keskus



Ainoa kohteista, jossa asemakaava on valmis ja lainvoimainen.



Tuusula

Aikataulu

Aikatauluun liittyviä tekijöitä

Hankesuunnittelu

- Liikekeskushankkeen hankesuunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien sopimusten laatimiseen menee vähintään vuosi.

Kaavamuutos ja maankäyttösopimus

- Ve 1-4, asemakaavan laatimiseen menee 1-1,5 vuotta. Ve 5:n osalta asemakaava on lainvoimainen ja mahdollistaa liikekeskuksen toteuttamisen.
- Sopimusneuvottelut kestävät maanomistajien lukumäärästä ja sopimusvalmiudesta riippuen arviolta 0,5-3 vuotta. Ve 5:n osalta sopimukset on jo tehty.

Infrasuunnittelu + toteutus

- Ve 1:n aikatauluarviona on esitetty 0,5+0,5 v, muiden kohteiden osalta 1+1 v
- Kunnallistekniikan ja kaavan suunnittelua tehdään osin samanaikaisesti.
- Ve 5:n osalta infrasuunnittelu on pitkälti tehty ja toteutus alkaa vuonna 2019.

Purkaminen

- Jos hanke edellyttää purkamista, voidaan se tehdä em. aikana. Jos edellytetään korvaavien tilojen hankkimista tätä ennen, riippuu eteneminen täysin tilojen saatavuudesta ja voi olla merkittäväkin hidaste.

Rakennussuunnittelu, kilpailuttaminen ja toteuttaminen

- Riippuen yhteistyökumppaneista ja urakoiden kilpailuttamistarpeesta 1,5-2 vuotta

Valmiusaste

	1, Eteläinen kortteli	2, Hämeentien pelto	3, Vanha ostari ja kirjasto	4, Pohjoinen kortteli	5, Rykmentin keskus
Asemakaavan laatimis- tai muutostarve	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Liikekeskuksen mahdollistava kaava on jo lainvoimainen. Muutostarpeesta ei vielä tiedä.
Maanomistus, sopimustarve	Yksityinen, useita omistajia	Pääosin yksityinen, useita omistajia	Kunnan omistama	Pääosin yksityinen	Noin 20 %, kunta omistaa osan korttelista
Kunnallistekniikka	v. 2020	v. 2021-2022	v. 2021-2022	v. 2021-2022	v. 2019
Purettavaa	Kyllä	Ehkä	Kyllä, uusien tilojen hankkiminen suuri riski aikataulun osalta	Ehkä	Ei
Arvio aikaisimmasta mahdollisesta rakentamisen aloitusvuodesta	v. 2020	v. 2023	v. 2022	v. 2022	v. 2019



Tuusula

Talouskysymyksiä

Taloutta

- Sijaintivaihtoehtojen talousvaikutuksia arvioitaessa on tutkittu kunkin kohteen maanomistusta ja ottaen huomioon vaihtoehtoisen maankäytön laskettu oletettuja tuottoja. Luonnollisesti laskelma tulee ottaa tässä vaiheessa vain suuntaa antavana, koska maanomistajien kanssa ei kaikissa vaihtoehtoissa ole käyty neuvotteluja.
- Kaikissa kohteissa vaihtoehtoisena maankäyttömuotona oletettavasti olisi keskustamainen asuinkerrostalorakentaminen, jonka rakennusoikeuden arvo on n. 300 e/kem². Liikekeskuksen arvo on Newsecin arvion mukaan n. 310 e/kem². Jos oletetaan, että liikekeskuksen kortteli on tehokkuudella e=2,0 ja asuinkerrostalokortteli e=1,5, on liikekeskuksen tontti näillä oletuksilla 1,38 kertaa arvokkaampaa per tonttinieliö.

	1, Eteläinen kortteli	2, Hämeentien pelto	3, Vanha ostari ja kirjasto	4, Pohjoinen kortteli	5, Rykmentin keskus
Oletettu tontinmyynti- tai maankäyttö- sopimustuotto kunnalle	Rakennusoikeuden lisäyksestä 50 %	Rakennusoikeuden lisäyksestä 50 %	100 %, kunta omistaa	Rakennusoikeuden lisäyksestä 50 %	Noin 20 %, kunta omistaa osan korttelista, lisäksi saadaan maankäyttökorvauksena n. 50 %

Taloutta

Liikekeskus- ja asuinkerrostalohankkeen tuoton vertailua

		ve:t				
		1	2	3	4	5
Ve Liikekeskus	oleva kem2	7000	0	0	14450	0
	tuleva kem2	15000	15000	15000	15000	15000
	lisäys kem2	8000	15000	15000	550	15000
	arvo €/kem2	310	310	310	310	310
	arvonlisäys M€	2,5	4,7	4,7	0,2	4,7
	kunnan osuus %	50 %	50 %	100 %	50 %	70 %
	kunnan osuus M€	1,2	2,3	4,7	0,1	3,3
Ve asuinkerrostalo	oleva kem2	7000	0	0	14450	0
	tuleva kem2	10870	10870	10870	10870	10870
	lisäys kem2	3870	10870	10870	-3580	10870
	arvo €/kem2	300	300	300	300	300
	arvonlisäys M€	1,2	3,3	3,3	-1,1	3,3
	kunnan osuus %	50 %	50 %	100 %	50 %	70 %
	kunnan osuus M€	0,6	1,6	3,3	-0,5	2,3

Kunnan tontinmyynti- tai sopimuskorvauksen lisähyöty M€, jos sijainti valitaan

0,7	0,7	1,4	0,6	1,0
-----	-----	-----	-----	-----

Taloutta

	1, Eteläinen kortteli	2, Hämeentien pelto	3, Vanha ostari ja kirjasto	4, Pohjoinen kortteli	5, Rykmentin keskus
Merkittäviä infran lisäkuluja	Liikennevalot Hyrylänkadun-Hyrylänraitin-Ostosraitin risteykseen ja Hyrylänkadun-Hyryläntie-Pähkinämäentien risteykseen	Katu- ja vesihuollon rakentaminen, liittymien parantaminen, liikennevalot	Liittymän parantaminen, liikennevalot, johdonsiirto	Autoasemankadun johtosiirrot. Liittymän parantaminen	Ei lisäkuluja, infra toteutuu alueen muun rakentamisen edellyttämänä.
Purkamis- ja tilojen uudisrakentamiskuluja kunnalle	Ei	Ei	Purkaminen 1 M€. Uudet tilat 15-16M€ - voidaan myös siirtyä vuokratiloihin.	Ei	Ei

Taloutta

Liikekeskuksen sijainnista johtuvien infrakulujen ja tontinmyyntitulojen /maankäyttösopimuskorvausta yhteenveto

	1, Eteläinen kortteli	2, Hämeentien pelto	3, Vanha ostari ja kirjasto	4, Pohjoinen kortteli	5, Rykmentin keskus
Liikekeskushankkeen infran lisäkuluja	-0,2 M€	-0,7 M€	-0,5 M€	-0,5 M€	0 M€
Liikekeskushankkeen lisätuloja	0,7 M€	0,7 M€	1,4 M€	0,6M€	1,0 M€
Yhteensä	0,5 M€	0 M€	0,9 M€	0,1 M€	1,0 M€



Tuusula

Johtopäätelmiä

Summa summarum

	1, Eteläinen kortteli	2, Hämeentien pelto	3, Vanha ostari ja kirjasto	4, Pohjoinen kortteli	5, Rykmentin keskus
Liikenne					
Katuver toimivuus	<p>Tässä taulukossa on esitetty kooste kunkin arvioidun osatekijän osalta. Arvioinnissa on joitakin suureita, joiden osalta voidaan käyttää objektiivista ja laskettavaa suuretta, mutta on myös tekijöitä, joiden osalta näin ei voida tehdä. Lisäksi johtopäätöstä tehdessä on hyvä huomata, että kutakin kriteeriä voi painottaa eri tavalla – toiselle esim. aikataulu tai katukuva ovat erinomaisen tärkeitä seikkoja, toiselle synergia tai yksinomaan liikenteen toimivuus.</p> <p>Arvioitavia tai mitattavia suureita on pyritty tästä huolimatta asettamaan keskenään järjestykseen antamalla yhdestä kolmeen plussaan, jotta tämän sinänsä hankalan ja moniulotteisen ongelman hahmottaminen olisi helpompaa.</p> <p>Kts. Seuraava dia.</p>				++
Joukkoliikenne					++
Jalankulutuspyöräliikenne					++
Saavutettavuus					++
Katukuva					++
Kaavatalous					+++
Synergia					+++
Aikataulu	+++				
Kauppapaikan arvio	+				

Summa summarum

	1, Eteläinen kortteli	2, Hämeentien pelto	3, Vanha ostari ja kirjasto	4, Pohjoinen kortteli	5, Rykmentin keskus
Liikenne					
Katuverkon toimivuus	++	+	++	++	++
Joukkoliikenne	+	+	+++	+++	++
Jalankulku ja pyöräliikenne	++	+	++	+++	++
Saavutettavuus	+	+	++	++	++
Katukuva	++	++	++	++	++
Kaavatalous	++	+	+++	+	+++
Synergia	+	+	+++	++	+++
Aikataulu	++	++	++	++	+++
Kauppapaikka-arvio	+	+	+++	+++	+

Päätöksen tueksi

1. Kesko kehittää vain Hyrrää.
2. HOK:n siirtyminen pohjoiseen on epävarmaa, mutta edellytyksiä kehittää eteläpäätä on vain niukasti, mm. koska
 1. Ve 1, olevaa toimintaa ei haluta keskeyttää
 2. Ve 2, Hämeentieltä ei saada liittymää
3. Jotta kehitystä tapahtuisi, pohjoinen keskustan osa (ve:t 3-5) on perusteltu valinta toteuttaa liikekeskus ja muutoinkin kehittää keskustan ytimenä.
4. Näistä vaihtoehtoista kunnantalon toimintoja ei voida sijoittaa ve 4:n alueelle purkamatta Auratumen kiinteistöä.
5. Kauppapaikka-arvion mukaan vain ve 3 ja 4 ovat potentiaalisia.



Tuusula

Päätösehdotus

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää:

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle.
- KETEK valmistelee liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen liitekartalla osoitetulle alueelle. Kilpailutuksen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit hankkeeseen, jonka myötä toteutetaan monipuolinen liikekeskus ja kunnan käyttöön toimistotiloja sekä mahdollisuuksien mukaan asuinrakentamista. Mikäli maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois.
- Valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan kilpailutöiden arviointiryhmään neljä kunnanhallituksen valitsemaa edustajaa. Kuntakehitysjohdaja valitsee arviointiryhmään neljä viranhaltijaa. Lisäksi arviointiryhmään pyydetään muiden kuin kunnan omistamien kiinteistöjen kiinteistönomistajien edustajat. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii viranhaltija.
- Tilakeskus selvittää alueella olevien kunnan palveluiden tilatarpeen ja mahdollisten korvaavien tilojen saatavuuden.

Sijaintipäätöksen jälkeen

Mm.

- Neuvottelut keskusliikkeiden ja mahdollisten investoreiden kanssa
- Kunnan käyttöön tulevien tilojen osalta tarveselvitys
- Mahdollisesti neuvotteluja maanomistajien kanssa
- Hankesuunnittelu
- Kilpailuttaminen
- Mahdollisesti purettavien rakennusten toimintojen uudelleensijoittelua
- Sopimukset hankkeeseen sitoutumisesta
- Asemakaavamuutos ja mahdollisesti maankäyttösopimuksia
- Infrasuunnittelu ja toteutus
- Rakennussuunnittelu



... ja sen jälkeen

