

**TUUSULAN KUNTA ja HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO**  
**Hyrylän liike- ja palvelukeskus**

**HANKESOPIMUS**

**27.10.2021**

**LIIKESALAISUUS PEITETTY MUSTALLA**

## Sisällys

1	Määritelmät .....	3
2	Hankesopimuksen Osapuolet.....	4
3	Sopimuksen tarkoitus ja sisältö .....	4
4	Kohteen sisältö ja laajuus .....	4
5	Tilaajan ja Toteuttajan yhteistyö .....	5
5.1	Yhteistyön periaatteet .....	5
5.2	Johtoryhmä .....	5
6	Kehitysvaihe .....	5
6.1	Kehitysvaiheen sisältö ja kesto .....	5
6.2	Kehitysvaiheen päätyminen ja siirtyminen Toteutusvaiheeseen .....	5
6.3	Kehitysvaiheen kustannuksien raportointi .....	6
6.4	Tilaajan Exit-oikeus.....	6
6.5	Hankkeen peruuntuminen.....	6
7	Toteutusvaihe .....	7
7.1	Toteutusvaiheen käynnistyminen .....	7
7.2	Vuokrasopimukset ja Tontin kauppa .....	7
7.3	Toteutusvaiheen sisältö .....	7
8	Muutosten hallinta.....	7
8.1	Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutokset.....	7
8.2	Vuokran muutoksen laskentaperusteet Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutoksissa .....	7
8.3	Muut vuokran muutokset .....	8
9	Kaavoitus .....	8
10	Rakennuslupa .....	8
11	Tontin kauppa .....	8
12	Tontin muuttaminen rakentamiskelpoiseksi.....	9
13	Pintapysäköintialueen vuokraus .....	9
14	Aikataulu .....	9
15	Sovellettava laki .....	9
16	Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	9
17	Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo.....	9
18	Liitteet .....	10
19	Allekirjoitukset.....	10

## 1 Määritelmät

Termi	Sisältö
<i>Hanke</i>	Kohteen suunnittelu, rakentaminen ja vuokraaminen.
<i>Investori</i>	Kohteen ostava tai omistava ja vuokralle antava taho.
<i>Kehitysvaihe</i>	Hankintapäätöksen ja Toteutusvaiheen välinen ajanjakso, jolloin Toteuttaja suorittaa Kehitysvaiheen tehtävät, joihin kuuluvat mm. Hankkeen suunnittelu, kaavoitukseen ja rakennuslupamenettelyyn liittyvät tehtävät, Tontin kaupasta sopiminen.
<i>Johtoryhmä</i>	Hankkeen ohjauksesta ja sopimukseen liittyvästä päätöksenteosta vastaava elin. Osapuolet nimeävät kukin Johtoryhmään yhden varsinaisen jäsenen sekä varajäsenen.
<i>Kehitysvaiheen projektisuunnitelma</i>	Suunnitelma, jossa kuvataan mm. Kehitysvaiheen läpivienti, tavoitteet, tulokset, resurssit ja yksityiskohtainen aikataulu.
<i>Kohde</i>	Hyrylän liike- ja palvelukeskus.
<i>Osapuolet</i>	Tilaaaja ja Toteuttaja yhdessä.
<i>Tilaaaja</i>	Tuusulan kunta ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (myöh. HOK-Elanto) yhdessä.
<i>Tontti</i>	Nykyisistä tonteista 8007 ja 8095 pääosin muodostettava hankealue
<i>Toteuttaja</i>	Kohteen suunnittelevat ja toteuttavat yritykset.
<i>Toteutussuunnitelma</i>	Kehitysvaiheessa laadittava, Osapuolten yhdessä vahvistama Kohteen ja Hankkeen toteuttamisen kuvaava suunnitelma, jonka Tilaaaja hyväksyy päättäessään siirtymisestä Toteutusvaiheeseen.
<i>Toteutusvaihe</i>	Hankkeen toinen vaihe, jonka aikana Osapuolet toteuttavat Hankkeen Kehitysvaiheessa laaditun Toteutussuunnitelman mukaisesti. Toteutusvaihe käsittää rakentamisen ja käyttöönoton
<i>Vuokrasopimus</i>	<p>Kohteen vuokraamista Tilaajalle koskeva sopimus. Tuusulan kunnalle ja HOK-Elannolle tulee omat vuokrasopimukset. HOK-Elannon vuokrasopimus voidaan solmia sen kokonaan omistaman tytäryhtiön HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n lukuun.</p> <p>Vuokrasopimukset solmitaan ehdollisena Kehitysvaiheen aikana, jolloin ehdollisuus liittyy myöhempää asemakaavamuutoksen voimaantuloon ja lainvoimaiseen rakennuslupaan</p>



## 2 Hankesopimuksen Osapuolet

### Tilaaaja:

**Tuusulan kunta**  
Y-tunnus 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

**Helsingin Osuuskauppa Elanto (myöh. HOK-Elanto)**  
Y-tunnus 1837954-9  
Firdonkatu 2 T 111  
00520 Helsinki

### Toteuttaja:

#### Investori

NREP Oy (hallinnoimaansa rahastoon myöhemmin perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun)  
Y-tunnus 2110745-6  
PL 66  
00131 Helsinki

#### Urakoitsija

Lehto Tilat Oy  
Y-tunnus 2034041-6  
Voimatie 6 B  
90440 Kempele

#### Pääsuunnittelija

Parviainen Arkkitehdit Oy  
Y-tunnus 0602097-7  
Porkkalankatu 11  
00180 Helsinki

## 3 Sopimuksen tarkoitus ja sisältö

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Kohteen suunnittelun ja toteuttamisen periaatteista ja ehdoista.

Tällä sopimuksella sovitaan Hankkeen Kehitys- ja Toteutusvaiheen ajan tehtävistä ja päätöksenteosta em. vaiheiden aikana.

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa Kohteen tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Tuusulan kunnan omistamalle Tontille. Investori hankkii ennen Kohteen toteuttamista Tontin omistukseensa jäljempänä Sopimuksen kohdan 6. mukaisesti.

Hankintapäätöksen jälkeen käynnistyy Kehitysvaihe, minkä aikana Kohde suunnitellaan, laaditaan Kohteen rakentamista koskeva Toteutusvaiheen suunnitelma sekä laaditaan ja allekirjoitetaan Vuokrasopimukset. Kehitysvaiheen sisältö on määritelty sopimuksen liitteenä 3 olevassa Kehitysvaiheen projekti-suunnitelmassa. Kehitysvaihetta seuraa Toteutusvaihe, minkä aikana Kohde toteutetaan ja luovutetaan Tilaajan käyttöön.

Toteutusvaiheen sisältö määritetään Kehitysvaiheen aikana laadittavassa ja sopimukseen liitettävässä Toteutussuunnitelmassa (liite 5).

## 4 Kohteen sisältö ja laajuus

Kohde toteutetaan tässä sopimuksessa ja sen liitteissä kuvatussa laajuudessa. Kohteen laajuus ja sisältö perustuvat sopimuksen liitteenä 4 olevan 24.5.2021 päivättyyn Toteuttajan luonnossuunnitelmaan sisältyviin suunnitelmiin ja siinä esitettyyn tilatehokkuuteen. Jatkosuunnittelun ja toteutuksen tason tulee vastata suunnitelmassa esitettyä tasoa. Suunnitelmassa esitettyä tasoa ei saa heikentää eikä huonontaa jatkosuunnittelussa eikä toteutuksessa.

Sopimus sisältää Kehitys- ja Toteutusvaiheeseen liittyvät menettelytavat ja ehdot.



## **5 Tilaajan ja Toteuttajan yhteistyö**

### **5.1 Yhteistyön periaatteet**

Kehitys- ja Toteutusvaiheen tehtävien toteuttaminen edellyttää Osapuolten välistä yhteistyötä. Tilaajan tehtävänä on Kehitysvaiheessa tukea Toteuttajan työtä antamalla Toteuttajan käyttöön suunnittelun pohjaksi tarvittavat lähtötiedot viipymättä sekä tarjota omista organisaatioistaan hankkeen parhaaksi katsomansa riittävän päätäntävällän omaavat resurssit. Tilaajalla on myös oikeus halutessaan kommentoida Toteuttajan tuottamaa aineistoa.

Tilaajalla on oikeus asettaa rakennustyölle valvoja omaan lukuunsa. Valvojilla on oikeus päästä rakennustyömaalle ja rakennustyömaata koskeviin kokouksiin ja katselmuksiin. Tilaajan valvojilla on oikeus esittää huomioita Investorille, mutta ei pääurakoitsijalle suoraan.

### **5.2 Johtoryhmä**

Osapuolet perustavat Hankkeelle Johtoryhmän, jonka tehtävänä on kehitysvaiheen tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi:

- vahvistaa rakentamisen lähtötiedot;
- valmistella investointipäätöksen tekemiseksi tarvittavat tiedot;
- käyttää kehitysvaiheen aikana sopimukseen liittyvissä asioissa ylintä päätäntävaltaa, mikäli päätösvaltaa ei ole määrätty kenellekään muulle sopimuksessa tai Kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa;
- ratkaista kehitysvaiheen tavoitteisiin liittyvät erimielisyydet; ja
- hyväksyä Hankkeelle nimettävät tai vaihdettavat avainhenkilöt

Johtoryhmä päättää kokousten aikataulun ja kokouksiin liittyvät menettelytavat.

Johtoryhmä voi tehdä päätöksiä vain yksimielisenä, kun jokainen kokouksessa läsnä oleva Johtoryhmän jäsen hyväksyy päätöksen.

Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa, jota pitää Johtoryhmälle nimettävä sihteeri.

## **6 Kehitysvaihe**

### **6.1 Kehitysvaiheen sisältö ja kesto**

Kehitysvaihe sisältää mm. ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheen rakennuslupatehtävineen, kaavoitukseen liittyvät tehtävät sekä toteutussuunnitteluvaiheen tehtäviä.

Osapuolten yhdessä päivittämä Kehitysvaiheen projektisuunnitelma ja aikataulu esitetään tämän sopimuksen liitteessä 3 Kehitysvaiheen projektisuunnitelma.

Toteuttaja vastaa Kehitysvaiheen suunnittelusta ja rakennuslupatehtävistä ja päättää siitä, kuinka pitkälle suunnittelu ja rakennuslupaprosessi on tarpeellista viedä Kehitysvaiheessa, jotta edellytykset Vuokrasopimuksen solmimiseksi täyttyvät.

Toteuttaja laatii Kohteen Toteutussuunnitelman, joka sisältää Kohteen lopullisen vuokratason (kokonaisvuokra / vuosi) ja Osapuolet viimeistelevät vuokraehdot siten, että Tilaaja voi päättää niiden hyväksymisestä ja siirtymisestä Toteutusvaiheeseen kohdan 6.2 mukaisesti tai sopimuksen purkamisesta kohdan 6.4 mukaisesti.

Tuusulan kunta vastaa alueen kaavoittamisesta, johon Toteuttaja myötävaikuttaa.

### **6.2 Kehitysvaiheen päätyminen ja siirtyminen Toteutusvaiheeseen**

Kun Kehitysvaiheen suunnittelu on Toteuttajan arvion mukaan saavuttanut tason, jonka perusteella Investori voi sitoutua lopulliseen Vuokrasopimukseen ja sen mukaiseen kokonaisvuokraan, Toteuttaja toimittaa Kehitysvaiheen aikana kehitetyn Toteutussuunnitelman Tilaajalle hyväksyttäväksi.



Tilaaaja vahvistaa tämän jälkeen Toteutussuunnitelman ja tekevät päätöksen Toteutusvaiheeseen siirtymisestä ja Vuokrasopimuksen solmimisesta, mikäli Toteutussuunnitelma on sisällöltään Tilaaajan hyväksyttävissä.

Tilaaaja tekee päätöksen Toteutusvaiheeseen siirtymisestä kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun Toteuttaja on toimittanut Toteutussuunnitelman Tilaaajalle hyväksyttäväksi huomioiden Tilaaajan normaalit päätöksentekoprosessit ja niiden vaatiman ajan. Tällöin Kehitysvaiheessa syntyneet Kohteen suunnittelukustannukset sisällytetään Vuokrasopimuksen mukaiseen kokonaisvuokraan, eikä niitä veloiteta Tilaaajalta erikseen.

Tilaaajan päätöksen edellytyksenä on lisäksi se, että Investori ja Tuusulan kunta ovat sopineet sopimuksen kohdan 7. mukaisesti Tontin kaupan lopullisista ehdoista siten, että Tontin kauppaa koskeva kauppakirja on Investorin puolesta valmis allekirjoitettavaksi viipymättä Tontin asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

### **6.3 Kehitysvaiheen kustannuksien raportointi**

Toteuttaja sitoutuu pitämään kirjaa ja raportoimaan Kehitysvaiheen toteutuneista kustannuksista Tilaaajalle siten, että Tilaaajan käyttäessä Exit-oikeuttaan toteutuneiden kustannusten määrä voidaan riidattomasti todentaa. Tilaaajalla on halutessaan oikeus nimittää riippumaton KHT-tilintarkastusyhteisö todentamaan kustannusten määrä.

### **6.4 Tilaaajan Exit-oikeus**

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus Kehitysvaiheen aikana aina siihen asti, kunnes kiinteistökaupan esisopimus ja ehdollinen vuokrasopimus on tehty (jäljempänä "Exit-oikeus").

Tilaaaja on Exit-oikeutta käyttäessään velvollisia korvaamaan Toteuttajalle Kehitysvaiheen tehtävistä syntyneitä kustannuksia yhteensä 750 000 euron (alv. 0 %) enimmäismäärään saakka Exit-oikeuden käyttämiseen mennessä toteutuneiden kulujen mukaisesti. Kustannuksista korvataan enimmäismäärään asti Kehitysvaiheen tehtävien toteuttamiselle tarpeelliset alihankinnat (ilman laskutuslisää) sekä Toteuttajan oman työn kustannukset open book -periaatteella.

Toteuttajan oman työn kustannusten määrittämisen periaatteet esitetään tämän sopimuksen liitteessä 3.

Mikäli vain toinen tilaaajista haluaa käyttää Exit-oikeuttaan, vastaa kyseinen Exit-oikeutta käyttävä tilaaaja yksin Kehitysvaiheen tehtävistä syntyneiden kustannusten korvaamisesta Toteuttajalle, toteuman mukaisesti aina 750 000 euron (alv 0 %) enimmäismäärään asti edeltävien kappaleiden periaatteiden mukaisesti.

Tilaaaja ilmoittaa mahdollisesta Exit-oikeuden käyttämisestä Toteuttajalle kirjallisesti ja Toteuttajan tulee päättää kaikki Kehitysvaiheen työt Tilaaajan kanssa sovittavalla tavalla.

Tilaaajan käyttäessä Exit-oikeuttaan Toteuttaja sitoutuu luovuttamaan Tilaaajalle kaiken Kehitysvaiheessa tuotetun suunnitelma-aineiston kaikkine luovutettavissa olevine immateriaalioikeuksineen. Tilaaajan maksama korvaus Kehitysvaiheen suunnittelutyöstä on yksinomainen korvaus Toteuttajalle tehdystä työstä ja oikeuksien luovuttamisesta suunnitelmiin, eikä Toteuttajalla ole oikeutta esittää Tilaaajaa kohtaan muita vaatimuksia.

Mikäli Toteuttaja purkaa sopimuksen, Tilaaaja saa Kehitysvaiheessa syntyneen aineiston (suunnitelmat yms. muu materiaali) vastikkeetta.

Toteuttajan purkaessa sopimuksen, Tilaaaja ei maksa korvausta Kehitysvaiheen tehtävistä syntyneistä kustannuksista.

### **6.5 Hankkeen peruuntuminen**

Mikäli Hankkeelle ei saada lainvoimaista kaavaa ja Hanke peruuntuu kokonaan, on Osapuolilla oikeus purkaa sopimus. Tilaaaja on tällöin velvollinen korvaamaan puolet Kehitys- ja Toteutusvaiheessa syntyneitä kustannuksia yhteensä 750 000 euron enimmäismäärään saakka toteutuneiden kulujen mukaisesti kohdan 6.4 periaatteiden mukaisesti (oma työ ja alihankinnat).



## **7 Toteutusvaihe**

### **7.1 Toteutusvaiheen käynnistyminen**

Toteutusvaihe alkaa välittömästi Tilaajan päätöksestä siirtyä Toteutusvaiheeseen.

### **7.2 Vuokrasopimukset ja Tontin kauppa**

Ennen Toteutusvaiheen käynnistymistä Investori solmii kummankin tilaajan kanssa Vuokrasopimuksen, joka on ehdollinen Kohteen lainvoimaiselle asemakaavalle ja rakennusluvalle.

Vuokrasopimuksen sisältö määritetään tarkemmin Kehitysvaiheen aikana laadittavassa ja sopimukseen liitettävässä Vuokrasopimuksessa (liite 2).

Lisäksi ennen Toteutusvaiheen käynnistymistä Investori ja Tuusulan kunta solmivat Tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa sovitaan lopullisen kaupan ehdot ja jossa lopullinen kiinteistökauppa on ehdollinen asemakaavan lainvoimaisuudelle.

Toteuttaja ei maksa mahdollisista työmaa-alueista vuokraa Tuusulan kunnalle.

### **7.3 Toteutusvaiheen sisältö**

Toteutusvaiheessa Tontin asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja Kohteen rakennusluvan saatua lainvoiman (tai Toteuttajan saatua luvan aloittaa rakentaminen vakuutta vastaan) Toteuttaja toteuttaa Kohteen Toteutussuunnitelman mukaisesti.

Toteutusvaihe päättyy Kohteen valmistumiseen, kun Toteuttaja on luovuttanut Kohteen Tilaajalle ja Vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden käynnistyttyä.

## **8 Muutosten hallinta**

### **8.1 Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutokset**

Mikäli Tilaaja edellyttää Kehitysvaiheessa suunniteltavaksi muutoksia, joita ei ole esitetty lopullisen tarjouspyynnön hankinta-asiakirjoissa ja muutosta ei ole mahdollista toteuttaa Hanketta kehittämälläkään ilman, että se vaikuttaa Toteuttajan tarjoaman vuokran määrään, on kyseessä Kehitysvaiheen muutos. Kehitysvaiheen muutoksia voidaan toteuttaa Kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa kuvatun hyväksymisprosessin ja aikataulun mukaisesti.

Mikäli Tilaaja edellyttää Toteutusvaiheessa tehtäväksi vuokrien määrään vaikuttavia Toteutussuunnitelman muutoksia, vuokria muutetaan muutoksen vaikutuksia vastaavasti.

Edellä mainittu Toteutusvaiheen muutos on kyseessä silloin, jos muutosta ei ole mahdollista toteuttaa Hanketta kehittämälläkään ilman, että se vaikuttaa Toteuttajan tarjoaman vuokran määrään.

Toteuttaja ei toteuta Kehitys- tai Toteutusvaiheen muutosta ennen kuin Osapuolet ovat sopineet Kehitys- tai Toteutusvaiheen muutoksen sisällöstä ja vaikutuksesta vuokraan kohdassa 8.2 mainitulla perusteilla.

### **8.2 Vuokran muutoksen laskentaperusteet Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutoksissa**

Kehitys- ja Toteutusvaiheen vuokrasopimustasoon vaikuttavien muutosten laskentaperusteet ovat seuraavat:

Kehitys- ja toteutusvaiheen aikana mahdolliset vuokrasopimustasoa muuttavat yhteisesti sovitut lisä- ja muutostyöt voidaan niiden Hankkeen kustannuksiin vaikuttavaa nettokustannusvaikutusta vastaavilta osin lisätä vuokraan kuolettamalla ne 15 vuoden vuokrasopimusaikana käyttäen 6 %:n korkoa tai vähentää vuokran suuruudesta samalla laskentaperiaatteella. Edellä mainittujen lisä- ja muutostöiden nettokustannusvaikutus voi kuitenkin olla yhteensä enintään 1 miljoonaa euroa (alv 0 %), jonka ylittävältä osalta vuokralainen maksaa lisä- ja muutostyöt suoraan vuokranantajalle erillistä laskutusta vastaan.

Edellä tässä kohdassa kuvattuja vuokran määrää vähentäviä vuokrasopimustasoa alentavia lisä- ja muutostöitä voi tulla vain vuokralaisten (Tuusulan kunta ja HOK-Elanto) esityksestä. Lisäksi todetaan, että vuokrasopimustason muutos voi johtua myös toimivaltaisen viranomaisen esittämästä vaatimuksesta.



### 8.3 Muut vuokran muutokset

Vuokria voidaan tarkistaa vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokra sidotaan tarjouksen jättämisen ajankohdan 5/2021 elinkustannusindeksiin ja sen määrää tarkistetaan vuokrakauden alkaessa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokrat eivät kuitenkaan voi alentua indeksimuutoksen seurauksena.

Kohteen rakennusurakkaan sisältyvät ja Tilaajan erikseen kustantamat tilaukset, hankinnat, koneet ja laitteet on lueteltu vuokrasopimuksen liitteessä olevassa hankintarajaliitteessä. Tilaajan kustantamien tilausten hankinnasta ja asennuksesta sovitaan erikseen osapuolten kesken Toteutusvaiheen aikana.

## 9 Kaavoitus

Tuusulan kunta sitoutuu myötävaikuttamaan Kohteen tarpeiden edellyttämään asemakaavan muuttamiseen siltä osin, kuin se on kunnan toimihenkilöiden osalta heidän virkatehtävinään mahdollista.

Toteuttajan tulee osaltaan myötävaikuttaa kaavaprosessiin ja sen onnistumiseen 24.5.2021 päivättyyn Toteuttajan luonnossuunnitelmaan sisältyviin suunnitelmiin ja tilatehokkuuteen perustuen tai tämän jälkeen Kehittämisyksikössä sovittujen muutosten mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

## 10 Rakennuslupa

Toteuttajan tulee hakea rakennuslupaa olennaisilta osin liitteessä 4 esitettävän 24.5.2021 päivätyn Toteuttajan luonnossuunnitelman mukaiselle toteutukselle ja aktiivisesti toimittaa rakennuslupaviranomaisen edellyttämät lisäselvitykset yms., jotta rakennuslupahakemus voidaan käsitellä. Mikäli Toteuttaja päättää hakea Kohteelle rakennuslupaa ennen Tontin kauppaa, Tuusulan kunta antaa valtakirjan, jonka nojalla Toteuttaja voi hakea rakennuslupaa ennen Tontin kaupan toteuttamista.

Rakennuslupahakemus on mahdollista laittaa vireille, vaikka hyväksytyt asemakaava ei olisi vielä lainvoimainen.

Rakennuslupaprosessista ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa kaikissa tilanteissa Toteuttaja.

Mikäli Kohteelle ei saada liitteeseen 4 (Luonnossuunnitelma), perustuvaa lainvoimaista rakennuslupaa ilman Tilaajasta johtuvaa syytä ja sopimus on mahdollista irtisanoa kohdan 17 mukaisesti, jäävät Kehitysvaiheen ja rakennusluvan valmisteleminen ja hakemisesta aiheutuneet kustannukset Toteuttajan vahingoksi.

Tilaaja sitoutuu kohtuullisin käytettävissään olevin keinoin myötävaikuttamaan rakennusluvan saamiseen ja siihen liittyvään prosessiin.

## 11 Tontin kauppa

Tuusulan kunta ja Investori neuvottelevat yhdessä Tontin kaupasta ja sen ehdoista Kehitysvaiheen aikana. Osapuolten yhteinen tavoite on saada Tontin kaupan ehdot sovituksi Tuusulan kunnan kanssa siten, että kiinteistökaupan esisopimus ja vuokrasopimukset solmitaan saman aikaisesti. Lopullisen Tontin kaupan ehtona on, että Kohteen edellyttämä asemakaavamuuotos tulee voimaan.

Tonttikaupan ehdot on kuvattu kiinteistökaupan esisopimuksessa. Tontin kaupan lopullisista ehdoista sovitetaan Kehitysvaiheessa käytävissä neuvotteluissa.

Kiinteistökaupan esisopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan sisällytetään purkava ehto, jonka mukaan kiinteistökauppa purkautuu, mikäli Kohteelle ei saada kohdan 10 mukaista lainvoimaista rakennuslupaa.

## 12 Tontin muuttaminen rakentamiskelpoiseksi

Tuusulan kunta vastaa kustannuksellaan tontilla olevien rakennusten purkamisesta, sellaisten tontilla mahdollisesti olevien haitta-aineiden poistamisesta sekä mahdollisten kunnallisteknisten tai muiden järjestelmien, kaapelointien, putkistojen jne. siirroista, joita ei voida Kohteen rakennustöissä hyödyntää. Tuusulan kunnan tulee hoitaa em. tehtävät siten, että tehtävät eivät vaikuta hankkeen toteutusaikatauluun.

Toteuttaja vastaa kolmansien osapuolien johtosiirtojen järjestämisestä ja Tuusulan kunta korvaa johtosiirroista aiheutuvat kustannukset.

## 13 Pintapysäköintialueen vuokraus

Tuusulan kunta antaa Investorille 15 vuodeksi vastikkeetta vuokralle pintapysäköintiin tarvittavan maa-alueen korttelista 8028, tontti 5.

## 14 Aikataulu

Osapuolet sitoutuvat Kehitysvaiheen aikatauluun sisältäen ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheen rakennuslupatehtävineen sekä toteutussuunnitteluvaiheen Vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen asti. Toteuttajan tulee informoida Tilaajaa kaikista olennaisista poikkeamista aikatauluun viipymättä, kun riski poikkeamasta on tullut Toteuttajan tietoon.

Mikäli Toteutusvaiheeseen siirtyminen viivästyy Osapuolista riippumattomista syistä, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä hengessä Hankkeen aikataulun muuttamisesta huomioiden kuitenkin sen, että Tilaajan on saatava tieto Kohteen valmistumisesta aina viimeistään kaksitoista (12) kuukautta etukäteen. HOK-Elannon myymälän asiakasavaus voi olla aikavälillä [REDACTED]

Mikäli Kohteen vastaanottaminen Tilaajan käyttöön viivästyy Toteuttajan vastuulle kuuluvasta syystä Toteutussuunnitelmassa sovitusta, tulee Toteuttajan maksaa Tilaajalle viivästyssakkoa 10 000 euroa kultakin viivästyneeltä täydeltä vuorokaudelta. Viivästyssakkoa peritään kuitenkin enintään 60 vuorokaudelta.

## 15 Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

## 16 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyytensä ensisijaisesti keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Osapuolen esittämästä neuvottelupyynnöstä, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 17 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kaikkien Osapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään kolmenkymmenen (30) päivän irtisanomisajalla, jos toinen Osapuoli rikkoo sopimusta olennaisella tavalla, eikä korjaa rikkomustaan neljäntoista (14) päivän kuluessa loukatun Osapuolen kirjallisesta huomautuksesta. Kaikilla Osapuolilla on lisäksi oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään neljäntoista (14) päivän kuluessa kirjallisen irtisanomisilmoituksen toimittamisesta, jos Toteutusvaihe ei ole alkanut viimeistään 1.8.2022 tai Kohteelle ei ole myönnetty lainvoimaista rakennuslupaa viimeistään 1.6.2023.

Mikäli asemakaavasta tai rakennusluvasta valitetaan, siirretään rakennuslupaan liittyvää määräpäivää vastaavasti eteenpäin.



Mikäli Toteutusvaihe ei ole alkanut viimeistään 1.8.2022 sen johdosta, että Tilaaja ei ole tehnyt päätöstä siirtymisestä Toteutusvaiheeseen, vaikka Toteuttaja on täyttänyt Hankesopimuksen mukaiset velvoitteensa, siirretään määräpäivää (1.8.2022) vastaavasti eteenpäin.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy ilman eri irtisanomista, kun Toteuttaja luovuttaa Kohteen Tilaajalle ja Vuokrasopimuksen mukainen ensimmäinen vuokrauskausi alkaa. Tämä sopimus päättyy automaattisesti myös Osapuolien käyttäessä Exit-oikeuttaan.

## 18 Liitteet

1. Vuokrasopimusten keskeiset ehdot 7.5.2021
2. Vuokrasopimus (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen aikana, korvaa liitteen 1)
3. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma (päivitetään kehitysvaiheen alussa)
4. Luonnossuunnitelma 24.5.2021
5. Toteutussuunnitelma (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen aikana)

Mikäli tämän sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti Vuokrasopimusta, sen jälkeen tätä sopimusta ja viimeksi sen muita liitteitä nousevassa numerojärjestyksessä. Mikäli liitteiden välillä on ristiriitaa, ratkaistaan ristiriidat ensisijaisesti Hankintapäätöksen mukaisesti.

## 19 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu viisi (5) samanasaisena kappaleena, joista yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Tuusulassa 27.10.2021

### Tilaaja:

#### Tuusulan kunta

  
Petri Juhola (Oct 2, 2021 14:41 GMT+2)

Petri Juhola  
Kuntakehitysjohtajan sijainen

#### Helsingin Osuuskauppa Elanto

  
Jyrki Karjalainen (Oct 25, 2021 12:41 GMT+3)

Jyrki Karjalainen  
Kiinteistöjohtaja

  
Juha Eronen (Oct 26, 2021 14:00 GMT+3)

Juha Eronen  
Johtava liikepaikkapäällikkö

### Toteuttaja:

#### NREP Oy



Joonas Lemström  
Johtaja, valtakirjalla

  
Juha-Matti Varjonen (Oct 26, 2021 13:23 GMT+3)

Juha-Matti Varjonen  
Development Professional, valtakirjalla

#### Lehto Tilat Oy

  
Heikki Schemeikka (Oct 25, 2021 14:23 GMT+3)

Heikki Schemeikka  
Aluejohtaja, valtakirjalla

#### Parviainen Arkkitehdit Oy

  
Jani Ristimäki (Oct 26, 2021 14:39 GMT+3)

Jani Ristimäki  
Arkkitehti, pääsuunnittelija, valtakirjalla



**TUUSULAN KUNTA ja HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO**  
**Hyrylän liike- ja palvelukeskus**

Liite 1.

**VUOKRASOPIMUSTEN KESKEISET EHDOT**  
**7.5.2020**

# Vuokrasopimusten keskeiset ehdot

## 1 Asiakirjan tausta ja tarkoitus

Tässä asiakirjassa esitetään tilaajien vuokrasopimukseen liittyvät keskeiset ehdot.

Hankinnan aikana tarjoajat voivat esittää omia sopimusehtojaan, joissa tulee huomioida tässä asiakirjassa esitetyt keskeiset ehdot. Tarjoajan ehdot eivät voi olla kunkin vaiheen tarjousta jätettäessä olla ristiriidassa tilaajien keskeisten ehtojen kanssa.

Tilaajat voivat täsmentää hankintamenettelyn aikana tässä asiakirjassa kuvattuja keskeisiä ehtoja. Tilaajien lopullinen kanta vuokrasopimusten keskeisiin ehtoihin ilmoitetaan viimeistään lopullisessa tarjouspyynnössä.

## 2 Vuokra ja vuokra-aika

Tarjoajat tarjoavat hintatarjouksena kokonaisvuokraa (tässä tapauksessa kokonaisvuokran määrä yhteensä), mikä sisältää kummankin tilaajan vuokran.

Tilaajat sopivat keskenään tarjotun kokonaisvuokran jakamisesta tilaajien kesken ennen hankintapäätöksen tekemistä. Tilaajat vuokraavat rakennuksen kaikki tilat.

Kokonaisvuokra sisältää kiinteistön pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset, kiinteistöosa-kyhtiö(i)lle vastikkeina kiinteistön tarvitsemasta huollosta, sähkönkulutuksesta, lämmityksestä, jäähdytyksestä, vedenkulutuksesta sekä jätehuollosta aiheutuvat kulut, sekä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut, pysäköintipaikkojen kulut sekä muut vastaavat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisten yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sähkönkulutuksesta, jäähdytyksestä, vedenkulutuksesta sekä jätehuollosta ja siivouksesta aiheutuvia kuluja.

Hankintamenettelyn aikana voidaan neuvotella kiinteistön ylläpitoon liittyvistä rajanvedoista.

Vuokra-aika on 15 vuotta. Tilaajat varaavat kuitenkin oikeuden jatkaa vuokrasopimusta edellä mainitun lisäksi yhdessä tai useammassa erässä. Kunta ja HOK-Elanto tekevät kumpikin oman sopimuksensa. HOK-Elannon vuokrasopimus voidaan solmia sen 100 % omistaman tytäryhtiön HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n lukuun.

## 3 Indeksien käyttö

Vuokrat tullaan sitomaan elinkustannusindeksiin, missä perusindeksinä käytetään tarjousten jättämishetkellä viimeksi vahvistettu indeksilukua (toukokuu 2021). Vertailuindeksinä käytetään kunkin vuoden toukokuun indeksilukua.

## 4 Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkoja tulee olla yhteensä alustavasti vähintään 600 kappaletta, joista noin 80 pinta-pysäköintipaikkaa kunnan tontille. Pysäköintipaikkojen vuokra-aika on 15 vuotta. Tilaajat vuokraavat kaikki pysäköintipaikat.

Asiakkaiden ajoneuvoliikenteelle tulee olla kaksi sisäänkäyntiä ja kaksi ulosajoa.

## 5 Tilojen käyttötarkoitus ja pinta-ala

Tuusulan kunnan tarvitsemien tilojen laajuus ilmoitetaan tässä vaiheessa vaihteluvälillä 4000-4500 m<sup>2</sup>. Tilojen laajuus täsmennetään viimeistään lopulliseen tarjouspyyntöön.

Tuusulan kunta tulee käyttämään tiloja:

- toimistokäyttöön
- kokoontumistiloina

- kunnan asiakaspalvelutiloina

HOK-Elannon tarvitsemien tilojen laajuus ilmoitetaan tässä vaiheessa vaihteluvälillä 8000-10 000 kem<sup>2</sup>. Tilojen laajuus täsmennetään viimeistään lopulliseen tarjouspyyntöön.

HOK-Elanto tulee käyttämään tiloja:

- myymäläkäyttöön
- alivuokrauksena myymälä-, kahvila- tai ravintolakäyttöön sekä muuhun mahdolliseen palvelukäyttöön

Tilojen tulee soveltua yllä mainittuihin käyttötarkoituksiin.

## **6 Tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset**

Tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset tullaan esittämään siten, että tarjousvaiheessa tarjoajille toimitetaan HOK-Elannon myymälätiloja koskevat vaatimukset. Tuusulan kunnan käyttämiä tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset esitetään tarjoajille kaikilta osin viimeistään lopullisessa tarjouspyynnössä.

## **7 Vuokrakauden aikaiset muutokset vuokrattuihin tiloihin**

Vuokralainen ei saa tehdä rakennuksen rakenteisiin tai järjestelmiin muutoksia ilman vuokranantajan lupaa ja vuokranantaja ei saa kieltäytyä vuokralaiselle tarpeellisista muutoksista ilman perusteltua syytä.



**TUUSULAN KUNTA ja HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO**  
**Hyrylän liike- ja palvelukeskus**

9.9.2021

# **KEHITYSVAIHEEN PROJEKTISUUNNITELMA**

<b>Palveluntuottajat</b>
NREP Oy, Lehto Tilat Oy, Parviainen Arkkitehdit Oy

## Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen kehitysvaiheen projektisuunnitelma

### KEHITYSVAIHEEN PROJEKTISUUNNITELMAN TARKOITUS

Projektisuunnitelman tarkoituksena on kuvata Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen kehitysvaiheen läpiviennin resurssoinnin, organisoinnin, aikataulun, budjetin ja päätöksenteon näkökulmasta.

Projektisuunnitelma on hankkeen osapuolten yhteinen näkemys siitä, miten kehitysvaihe voidaan viedä mahdollisimman sujuvasti läpi huomioiden eri osapuolten intressit hankkeen kokonaisedun mukaisesti. Tässä projektisuunnitelmassa käsitellään edellä mainittujen asioiden lisäksi mm. hankkeen tavoitteet, riskienhallinta, tiedottaminen ja viestintä sekä sidosryhmäyhteistyö, toimintatavat ja suunnittelun ohjaus. Tarjousvaiheen projektisuunnitelman versio 24.5.2021 toimii pohjana tämän lopullisen kehitysvaiheen projektisuunnitelman laadinnassa.

#### 1. Kehitysvaiheen päätehtävät (organisointi, resurssointi, aikataulu, budjetti ja päätöksenteko)

##### Organisaatio, resurssit ja varahenkilöt

Hyrylän projektin onnistuneen läpiviennin kannalta on erityisen tärkeää määritellä projektiorganisaatio, sen rakenne sekä päätöksentekoprosessit. Projektiorganisaatio ja tehtäväkuvaukset on kuvattu tarkemmin Liitteessä 1 ja pienryhmän jäsenet, niiden vetäjät ja sihteerit sekä yhteystiedot kuvataan tarkemmin liitteessä 4 ja päätöksentekoprosessi myöhemmin kohdassa 3 sekä myös kunnan sisäiseen politiikkaan liittyen liitteessä 5.

Tarjoaja koostuu kolmesta yrityksestä, joilla on kyky suunnitella, toteuttaa ja rahoittaa hanke sekä toimia vuokranantajana Tilaajille. Tarjoaja on varannut omasta henkilöstöstään motivoituneet ja sitoutuneet resurssit, joilla on tarvittava osaaminen ja asiantuntemus toteuttaa projekti hyvässä yhteistyössä Tilaajien kanssa. Tarjoaja on nimennyt avainhenkilöille varahenkilöt, jotka on esitetty Liitteessä 3.

Tilaaja koostuu 2 tahosta (Tuusulan kunta & HOK Elanto), jotka tulevat toimimaan hankkeen pitkäaikaisina vuokralaisina. Tilaajatahot ovat nimenneet hankkeeseen omista organisaatioistaan riittävän päätäntävällän sekä ammattitaidon omaavat henkilöt vastaamaan hankkeeseen liittyvästä jouhevasta päätöksenteosta sekä tarvittavien lähtötietojen toimittamisesta yhteisesti sovitun mukaisesti.

##### Aikataulu:

Kehitysvaiheen aikataulu on n. 4 kuukautta, syyskuun alusta joulukuun loppuun 2021. Kehitysvaiheen jälkeen siirrytään toteutusvaiheeseen (2022–2024), joka käsittää myös rakennuslupasuunnittelun. Projektin osapuolten intressissä on mahdollisimman sujuva kehitysvaihe ja rakentamisen aloittaminen ja tämän myötä kohteen valmistuminen niin aikaisin kuin mahdollista. Hankkeen osapuolet ovat yhteisesti sitoutuneet tavoittelemaan uuden liike- ja palvelukeskuksen rakennustöiden aloittamista elokuussa 2022, jolloin kohde olisi mahdollista saada valmiiksi elokuussa 2024.

Kokonaisaikataulussa pysymisen kannalta kriittisimmät vaiheet ovat:

1. Kaavoitustyön loppuun saattaminen ja kaavan eteenpäin vieminen
2. Rakennuslupasuunnittelu ja rakennusluvan sisäänjätö
3. Kiinteistökaupan esisopimuksen ja vuokrasopimusten neuvottelut sekä allekirjoitukset
4. Mahdollisten kaavavalitusten käsittely ja lainvoimaisen asemakaavan saaminen
5. Kehitysvaiheen ajalle jaksotetut päätökset suunnitelmiin liittyen: laajuus ja pohjat, runkorakenteet, talotekniikan pääreitit ja tilaajien mahdollisista erillishankinnoista aiheutuvien lähtötietojen toimittaminen oikea-aikaisesti. (Täydentävien rakenteiden osalta tilaajien päätökset



voidaan huomioida vielä hieman myöhemmässä vaiheessa, joiden lähtötietojen lukitseminen ajoittuu keväälle 2022.)

6. Toteutusvaiheen projektisuunnitelman laatiminen ja hyväksyttäminen Tilajilla → siirtyminen Toteutusvaiheeseen
7. Lainvoimainen rakennuslupa kesäkuussa 2022.

Kaavoitustyötä jatketaan sujuvassa yhteistyössä tarjoajan luonnossuunnitelman pohjalta. Tarjoaja laatii kaavaluonnoksen tueksi suunnitteluaineiston syksyllä 2021, minkä pohjalta kunta vastaa kaavan eteenpäin viemisestä. Kaavaehdotussuunnittelu toteutetaan loppuvuodesta 2021, minkä jälkeen lopullinen kaava viedään hyväksyttämiskierrokselle. Mikäli kaavasta valitetaan, jatketaan projektin suunnittelua alkuperäisen aikataulun mukaisesti ja pyritään viemään valitusprosessi nopealla aikataululla eteenpäin.

Rakennuslupasuunnittelu on tarkoitus aloittaa heti kaavaehdotussuunnitelman jälkeen alkuvuodesta 2022. Tavoitteena on jättää rakennuslupa sisään maaliskuussa 2022 ja saada lainvoimainen rakennuslupa kesäkuussa 2022, jolloin rakentaminen voidaan aloittaa elokuussa 2022. Mikäli kaavasta valitetaan, voidaan rakennuslupakäsittely toteuttaa rinnan kaavavalituksen kanssa ja lupa on ehdollinen lainvoimaiselle asemakaavalle.

Osapuolet neuvottelevat ja allekirjoittavat kiinteistökaupan esisopimuksen ja vuokrasopimukset ennen rakennuslupan sisäänjättöä. Sopimusten valmistumisen arvioitu ajankohta on vuodenvaihe 2021–2022, jolloin suunnitelmat ovat riittävän pitkällä. Sopimukset tehdään ehdollisina lainvoimaiselle asemakaavalle.

Rakennuslupasuunnittelun jälkeen siirrytään toteutussuunnitteluun, jonka lopputulemana laaditaan Toteutusvaiheen projektisuunnitelma. Tällä varmistetaan Toteutusvaiheen sujuva läpivienti. Suunnitelma toimitetaan Tilajille hyväksyttäväksi Toteutusvaiheeseen siirtymistä varten viimeistään alkukesästä 2022. Kokonaisaikataulu on kuvattu tarkemmin Liitteessä 2.

#### Budjetti ja kehitysvaiheessa tehtävien muutosten hallinta

Hankkeen kokonaisbudjetti määräytyy tarjouksen perusteella ja se perustuu Tarjoajan luonnossuunnitelmaan. Kehitysvaiheen aikana saattaa tulla esiin uusia asioita, jotka vaikuttavat kokonaisbudjettiin. Tällaisia muutoksia voi syntyä Tilajan edellyttäessä esimerkiksi laajuuksien tai laatutason muutoksia. Muutostarpeen syntyessä, ensisijaisena keinona suunnitteluryhmä pyrkii kehittämään suunnitelmaa niin, ettei se vaikuta kokonaisvuokran määrään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, Tarjoaja laskee kustannusvaikutuksen, joka hankesopimuksen mukaisesti käsitellään joko vuokrankorotuksena tai erillislaskutuksena. Vuokrankorotuksista ja erillislaskutuksesta vastaa Tarjoajalla käyttäjälähtöisten muutosten koordinaattori. Muutokset hyväksytetään joko projektiryhmässä tai johtoryhmässä riippuen muutoksen suuruudesta. Johtoryhmä antaa projektiryhmälle valtuudet operoida ja tehdä yksimielisiä päätöksiä siten, että hankkeen tavoitebudjetti (vuokrataso) ei ylitä 5% -yksikön suuruusluokkaa.

#### 2. Kehitysvaiheen tuotokset (tuloksena syntyvä dokumentaatio)

Kehitysvaiheen yhteistyön tuloksena syntyy dokumentaatiota sopimusten, lupien ja toteutusvaiheen suunnitelmien osalta. Kehitysvaiheen sopimukset pitävät sisällään hankesopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä vuokrasopimukset, jotka neuvotellaan yhteistyössä Osapuolten kesken. Projektille vaadittavat luvat käsittävät asemakaavan, rakennuslupan sekä olemassa olevan rakennuksen purkuluvan (ja näihin liittyvät suunnitteluaineistot). Selvennyksen vuoksi kunta vastaa olemassa olevan rakennuksen purkuun vaadittavasta lupa-, suunnittelu- ja hankintaprosessista sekä olemassa olevan rakennuksen, sen rakenteiden sekä mahdollisten maanalaisten johto-, putki-, kaapeleiden purku- taikka siirtotöistä kustannuksellaan, jos nämä eivät johdonomistajan kustannusvastuulla. Toteutusvaiheen projektisuunnitelma, joka hyväksytetään Tilajilla, kattaa muun muassa



Toteutusvaiheen läpiviennin tavoitteet, organisaation, johtamisjärjestelmän, aikataulut (esimerkiksi yleis-, hankinta-, suunnittelu- ja käyttöönottoaikataulut), viestintäsuunnitelman, riskianalyysin ja kosteudenhallintasuunnitelman.

### 3. Menettelytavat (prosessit ja keinot), joilla varmistetaan tilaajien tavoitteiden toteutuminen ja kehitysvaiheen onnistunut läpivienti

Tilaajan tavoitteiden toteutumisen ja kehitysvaiheen onnistuneen läpiviennin tärkeimpiä kulmakiviä ovat yhteisesti sovitut prosessit, toimintatavat ja aikataulu, josta on kerrottu tarkemmin kohdassa 1. Yhdessä sovitun prosessin kuvataan tässä kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa, jossa sovitaan yhteiset toimintatavat ja niihin sitoutuminen. Tilaajan tavoitteiden toteutumisen kannalta tärkeimpiä nostoja prosessista ja toimintatavoista ovat päätäntävaltaisten henkilöiden osallistuminen hankkeen yhteistyöpäiville, selkeä päätöksentekoprosessi sekä muutosten hallinta kehitysvaiheen aikana. Muutosten hallinta kehitysvaiheen aikana on kuvattu tarkemmin kohdassa 1.

Hankkeen yhteistyöpäivä ja siihen liittyvä pienryhmätyöskentely ovat olennaisia osia teknisessä ja Tilaajien tavoitteista lähtevässä suunnittelussa. Kyseiset toimintatavat tukevat projektin avainhenkilöiden ja Tilaajien osaamisen poikkiteollista hyödyntämistä ja uusien ideoiden sekä innovaatioiden kehittämistä kehitysvaiheen aikana. Prosessin tavoitteena on suunnitella yhteistyössä ratkaisut ja niiden toteuttaminen siten, että varmistetaan paras mahdollinen arvontuotto Tilaajille; arvoa asiakkaalle, ei vain kustannuksia. Prosessin ideana on ymmärtää kaikki eri osat alueet, jolloin voidaan toteuttaa rakennus, joka täyttää käyttäjän tarpeet sekä toiminnallisuuden että taloudellisuuden osalta ja jonka ylläpitokustannukset ovat mahdollisimman edulliset.

Kehitysvaiheen edistyminen aikataulun mukaisesti ja Tilaajan asettamiin tavoitteisiin vastaaminen taataan yhdessä sovitun päätöksentekoprosessin avulla. Päätöksentekoprosessin kulmakiviä ovat Tilaajien omat päätöksentekoprosessit, joiden lopputulemaan palveluntuottajien pitää pystyä luottamaan, päätösten valmistelu projektin pienryhmissä, projektin sisäinen päätös aiheista ja päätösehdotuksen vienti hyväksyttäväksi. Tehokkaan prosessin varmistamiseksi esittämässämme prosessissa projektiryhmälle annetaan yhdessä sovitut selkeät valtuudet päätöksentekoon, jolloin jokaista päätöstä ei tarvitse viedä johtoryhmälle. Näin nopeutetaan ja tehostetaan prosessin kulkua.

Tehokkaan päätöksentekoprosessin kannalta on erittäin tärkeää, ettei projektille tuoda uusia muutospyyntöjä ennen kuin Tilaajat omien organisaatioidensa kesken ovat sisäisesti antaneet niille lopullisen ja yhtenäisen hyväksynnän. Näin varmistetaan, ettei projektia kuormiteta ja hidasteta turhaan. Päätöksentekoprosessi alkaa päätöstarpeen tunnistamisesta ja sen analysoinnista sekä vaikutusten selvittämisestä, mistä vastaavat suunnitteluryhmien vetäjät. Kun tarpeelliset tiedot on tunnistettu, valmistellaan päätösesitys, joka viimeistellään ja arvioidaan peilaten sitä hankkeen tavoitteisiin sekä kustannus- ja aikatauluvaikutuksiin. Päätöksen valmistelu ja sen vienti projektiryhmälle on käyttäjälähtöisistä muutoksista vastaavan koordinaattorin tai projektipäällikön vastuulla, riippuen päätöksen sisällöstä. Esityksen mukaisesti projektiryhmä tekee joko valtuuksiinsa mahtuvan päätöksen, vie ehdotuksensa johtoryhmälle tai palauttaa esityksen takaisin valmisteluun. Projektin ylittä päätösvaltaa käyttää hankkeen johtoryhmä, jonne projektiryhmä tuo ainoastaan ne esitykset, joiden päättämiseen heillä ei ole riittäviä valtuuksia. Liitteessä 3 on kuvattu päätöksentekoprosessi, jonka kaikki hankkeen osapuolet ovat hyväksyneet kehitysvaiheen toimintatavaksi.

Yhteisesti sovittua selkeää päätöksentekoprosessia täydentää kehitysvaiheen aikataulu, jossa yhteisesti sovitut jaksotetut päätökset ja lähtötiedot on lukittu, ja jonka perusteella määräytyvät myös tarvittavat aikaraamit päätöksentekoprosesseille. Tämä on kuvattu tarkemmin kohdassa 1.

Päätösten osalta pidetään myös päätöslokia/palaverimuistiota hankkeen yhteistyöpäivästä, johon kirjataan kaikki päätökset sekä niihin liittyvät selvitykset. Tällä varmistetaan kaikkien Osapuolten olevan tietoisia tehdyistä päätöksistä.



Yhteisesti sovitulla selkeällä päätöksentekoprosessilla ja toimintatavoilla taataan päätösten oikea-aikaisuus, päätöksille tarvittava aika sekä varmistetaan päätöksissä Tilaajien tavoitteiden toteutuminen.

#### 4. Kehitysvaiheen tavoitteet

##### *Teknilliset tavoitteet*

- Suunnitella kokonaisuus, joka palvelee tilaajia sekä heidän liiketoimintaa taikka päivittäistä työskentelyä ja viranhoitoa modernin ja nykyaikaisen maailman edellyttämien olosuhteiden ja tilaajan tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen tai tämän jälkeen tarkentuneiden lähtötietojen mukaisesti.

##### *Taloudelliset tavoitteet*

- Suunnitella kokonaisuus, jonka tarjousvaiheessa esitetty tavoitebudjetti (vuokrataso) ei ylitä sille varattua €-summaa.

##### *Aikataulutavoitteet*

- Suunnitella kokonaisuus, joka on mahdollista toteuttaa sille varatussa aikatauluraamissa huomioiden asemakaavaan ja lainvoimaiseen rakennuslupaan liittyvä aikatauluriski. Tavoitteena aloittaa rakennuslupasuunnittelu tammikuussa 2022 ja rakennuslupa jätetään sisään maaliskuussa 2022.

##### *Laatutavoitteet*

- Suunnitella kokonaisuus, joka täyttää tilaajien tarjouspyynnössä ja kehitysvaiheen aikana yhteisesti sovitut laatutavoitteet, ja jota on turvallista käyttää koko sen elinkaaren ajan sekä mahdollistaa uudenlaisen työskentelyn ja muuntojoustavuuden ajattelumalli etenkin kunnan tiloissa.

##### *Riskiarviointi*

- Asemakaavan ja rakennusluvan lainvoimaisuus viivästyy syystä taikka toisesta ja siten aiheuttaa aikatauluhaasteita hankkeen toteuttamiselle tavoitellun aikaraamin puitteissa
- Suunniteltu kokonaisuus ylittää hankkeelle varatun tavoitebudjetin (vuokrataso) ja hanke joudutaan palauttamaan uudelleen kunnalliseen päätöksentekoprosessiin, mikä aiheuttaa merkittävän aikatauluhaasteen toteuttaa hanke tavoitellussa aikataulussa
- Puutteellinen viestintä aiheuttaa informaatiokatkoksia, jotka voivat aiheuttaa aikataulu- ja kustannushaasteita hankkeelle sekä vaikuttaa negatiivisesti kunnalliseen päätöksentekoon ja hankkeen investointipäätökseen
- Kehitysvaiheen aikainen päätöksenteko on heikkoa ja tarvittavien lähtötietojen toimittaminen viivästyy yhteisesti sovitusta aikatauluraameista ja näin ollen aiheuttaa hankkeelle merkittäviä kustannus- ja/tai aikatauluhaasteita
- Erillinen hankkeen riskianalyysi laaditaan myöhemmin hankkeen toteutustuvaihetta varten.

## 5. Tiedottaminen ja viestintä sekä sidosryhmäyhteistyö

### *Tiedottaminen ja viestintä*

Kehitysvaiheen aikana tapahtuva sekä hankkeen sisäinen että ulkoinen viestintä on erittäin tärkeää hoitaa ja järjestää yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti, jolloin voidaan välttää esimerkiksi sekaannuksia taikka mahdollisia hankkeeseen ulkopäin tulevia selvitys-, erimielisyys- taikka valituspostia. Kaikki hankkeeseen liittyvä ja etenkin julkisuuteen päätyvä kommentointi tulee hoitaa viestintätiimin kautta tai ainakin vähintään hyväksyttävä asia viestintätiimillä ennen virallisten lausuntojen antamista julkisuuteen. Lisäksi hankkeeseen liittyvien osapuolten keskinäisen viestinnän tulee olla avointa, aukotonta sekä mahdollisimman reaaliaikaista, jotta voidaan edistää hankkeen etenemistä tavoitellun aikataulu- ja kustannusraamien puitteissa.

Kehitysvaiheeseen tullaan nimeämään erillinen pienryhmä, viestintätiimi, joka voi tarvittaessa koostua sekä palveluntuottajien että tilaajien organisaatioiden viestinnän ammattilaisista. Kyseisen tiimin strategia ja osallistujat tarkentuvat kehitysvaiheen alussa hankkeen yhteistyöpäivien aikana.

### *Sidosryhmäyhteistyö*

Kehitysvaiheeseen liittyy useita sidosryhmiä ja käyttäjiä, jotka voidaan jakaa sisäisiin ja ulkoiisiin sidosryhmiin:

- Sisäiset sidosryhmät
  - HOK Elannon liiketilojen vuokralaiset
  - Tuusulan kunnan uusien tilojen mahdolliset vuokralaiset
  - Tuusulan kunnan työntekijät ja virkamiehet
  - Tuusulan kunnan taiteen ohajusryhmä
  - Tuusulan kunnan palkkaamat konsultit, esim. WorkSpace.
- Ulkoiset sidosryhmät
  - Tuusulan kuntalaiset
  - Tuusulan kunnan rakennusvalvontavirasto
  - Tuusulan palo- ja pelastusviranomaiset
  - Ympäröivät naapurit rakennettavan tontin välittömässä läheisyydessä.

Yhteistyötä sidosryhmien kanssa pyritään tekemään tarvittaessa tarpeen mukaan. Lähtökohtaisesti tilaajien organisaatiot vastaavat omalla tahollaan siitä, että projektia ei kuormiteta kaikkien sidosryhmien osalta suoraan projektin suuntaan, koska se voi aiheuttaa liikaa hämmennystä ja näin vaikuttaa negatiivisesti hankkeen edistämiseen yhteisesti sovittujen aikataulu- ja kustannusraamien puitteissa.



## 6. Suunnittelun ohjaus ja kokouskäytännöt

### *Suunnittelun ohjaus*

Palveluntuottajien ryhmittymään kuuluva KVR-Urakoitsija (Lehto Tilat Oy) johtaa ja ohjaa suunnittelua yhteisesti sovittujen toiminnallisten, laadullisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti. Hankkeen tilaajat toimittavat suunnitteluun tarvittavat lähtötiedot yhdessä sovittujen aikataulujen mukaisesti ja myötävaikuttavat osaltaan tarvittaviin päätöksiin, jotta edellytykset tavoitteiden mukaiselle suunnittelulle ovat olemassa. Hankkeen tilaajat hyväksyvät kehitysvaiheen lopulla asemakaavan viiteaineistoksi liitettävän suunnitelma-aineiston.

### *Kokouskäytännöt*

Kehitysvaiheessa pidettävien kokousten, palaverien ja työpajojen tarkoitus on varmistaa hankkeeseen osallistuvien välillä riittävän tehokas tiedonkulku sekä selkeä päätöksenteko. Näin pyritään varmistamaan, että kehitysvaiheelle asetetut tavoitteet saavutetaan. Kokouksia varten tehdään aina asialista ja kokousten jälkeen tehdään pieni muistio käsitellyistä sekä sovituista asioista.

### *Johtoryhmän kokoukset*

Johtoryhmän kokouksia pidetään arviolta kerran kuukaudessa.

### *Projektiryhmän kokoukset*

Projektiryhmän kokouksia pidetään arviolta 3-4 viikon välein.

### *Hankkeen yhteistyöpäivät*

Kehitysvaiheen aikana hankkeen yhteistyöpäiviä pidetään kerran viikossa. Yhteisesti on sovittu, että ajankohtana on torstai iltapäivä (kalenterivaraus klo. 12-16). Lähtökohtaisesti yhteistyöpäivä järjestetään Parviaisen arkkitehtitoimistolla Helsingin Ruoholahdessa osoitteessa Porkkalankatu 11, 00180 Helsinki. Hankkeen yhteistyöpäiviin voi sisältyä myös erikseen sovittavia "teemapäiviä" ja pienryhmätyöskentelyä erillisen toimitettavan agendan mukaan. Yhteistyöpäivälle osallistuminen mahdollistetaan aina tarvittaessa myös hybridimallina. Pienryhmien osallistujat esitetään tarkemmin liitteessä 4.

### *Suunnittelupalaverit/-työpajat*

Suunnittelupalaverit ja/tai -työpajat ovat palveluntarjoajan ryhmittymään kuuluvan KVR-Urakoitsijan (Lehto Tilat Oy) järjestämä sisäinen hankkeen suunnittelun ohjaukseen ja johtamiseen liittyvä tapahtuma. Kyseisiä palaveria järjestetään KVR-Urakoitsijan näkemyksen mukaisesti ja koordinoimana aina tarpeen mukaisesti. Lähtökohtaisesti näitä varten on varattu kalenterivaraukset viikkotasolla.

Dokumenttien hallinta ja tiedonsiirto tapahtuu Sokopro:n projektipankissa, jonka perustamisesta ja ylläpitämisestä vastaa palveluntuottajiin kuuluva KVR-Urakoitsija.

## 7. Siirtyminen toteutusvaiheeseen

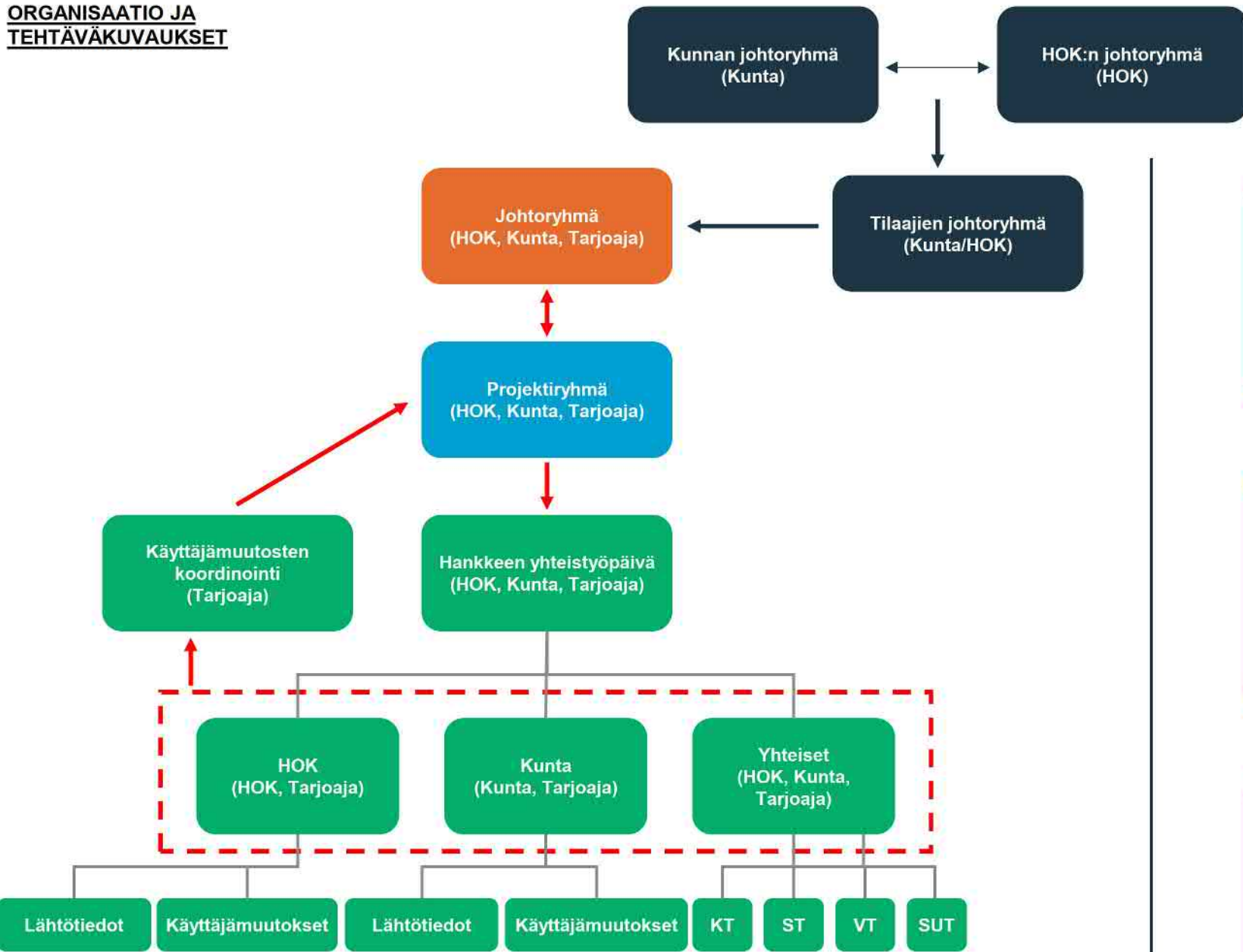


Kun kaikki kehitysvaiheen tehtävät ja tuotokset on saatu valmiiksi, Tilaajat päättävät erikseen siirtymisestä Toteutusvaiheeseen (investointipäätös). Investointipäätöksen lisäksi täytyy tontin asemakaavamuutoksen tulla voimaan ja rakennuslupa saada lainvoimaiseksi, jotta voidaan siirtyä toteutusvaiheeseen.

LIITTEET:

1. Organisaatio ja tehtäväkuvaukset
2. Kehitysvaiheen aikataulu
3. Päätöksentekoprosessi ja resurssit
4. Yhteystietoluettelo vastualueineen
5. Tuusulan kunnan sisäisen valmistelun ja päätöksenteon periaatteet

**ORGANISAATIO JA TEHTÄVÄKUVAUKSET**



**JOHTORYHMÄ**

Johtoryhmä käyttää ylintä päätösvaltaa sekä vastaa hankkeen yleisestä hallinnosta. Johtoryhmä laatii yhdessä projektipäällikön kanssa hankkeen johtamisjärjestelmän sekä vastaa tavoitteiden täytymisestä.

**PROJEKTIRYHMÄ**

Projektiryhmä koostuu projektipäällikön lisäksi tarvittavista avainhenkilöistä. Projektiryhmä johtaa ja hallinnoi hankkeen operatiivista toimintaa sekä toimeenpanee hankkeen tehtävät asetetun aikataulun mukaisesti ja raportoi tehtävistään projektipäällikölle.

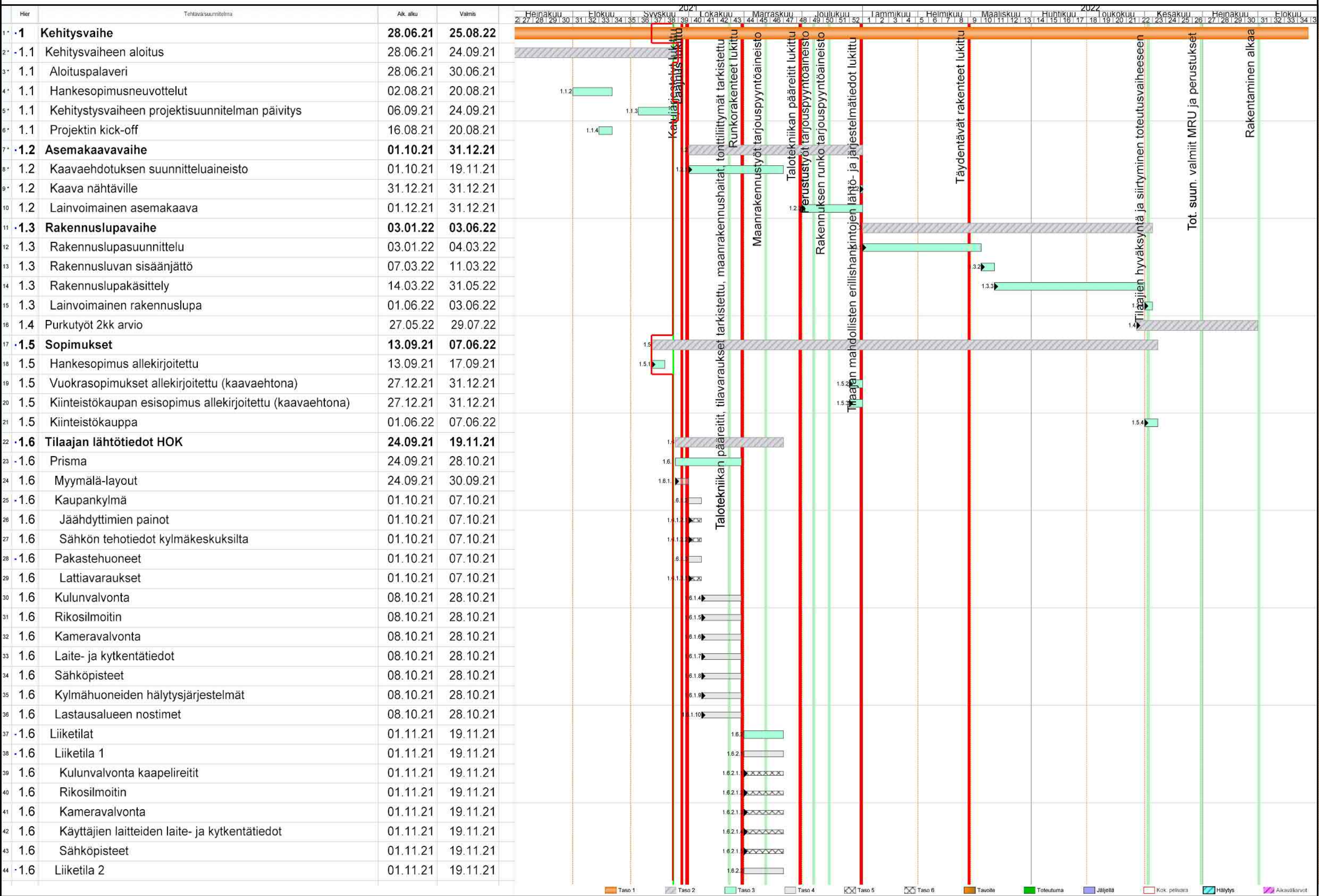
**PROJEKTIOGANISAATIO**

Projektiorganisaatio koostuu oman alansa ammattilaisista, jotka täydentävät toisiaan tuoden oman osaamisensa sekä näkemyksensä ja ideansa hankkeen käyttöön.

KT = Kaavatiimi    ST = Sopimustiimi    VT = Viestintätiimi    SUT = Suunnittelutiimi

← Antaa valtuuden kunnan edustajalle  
 ← Vuokraan vaikuttavien muutosten käsittely



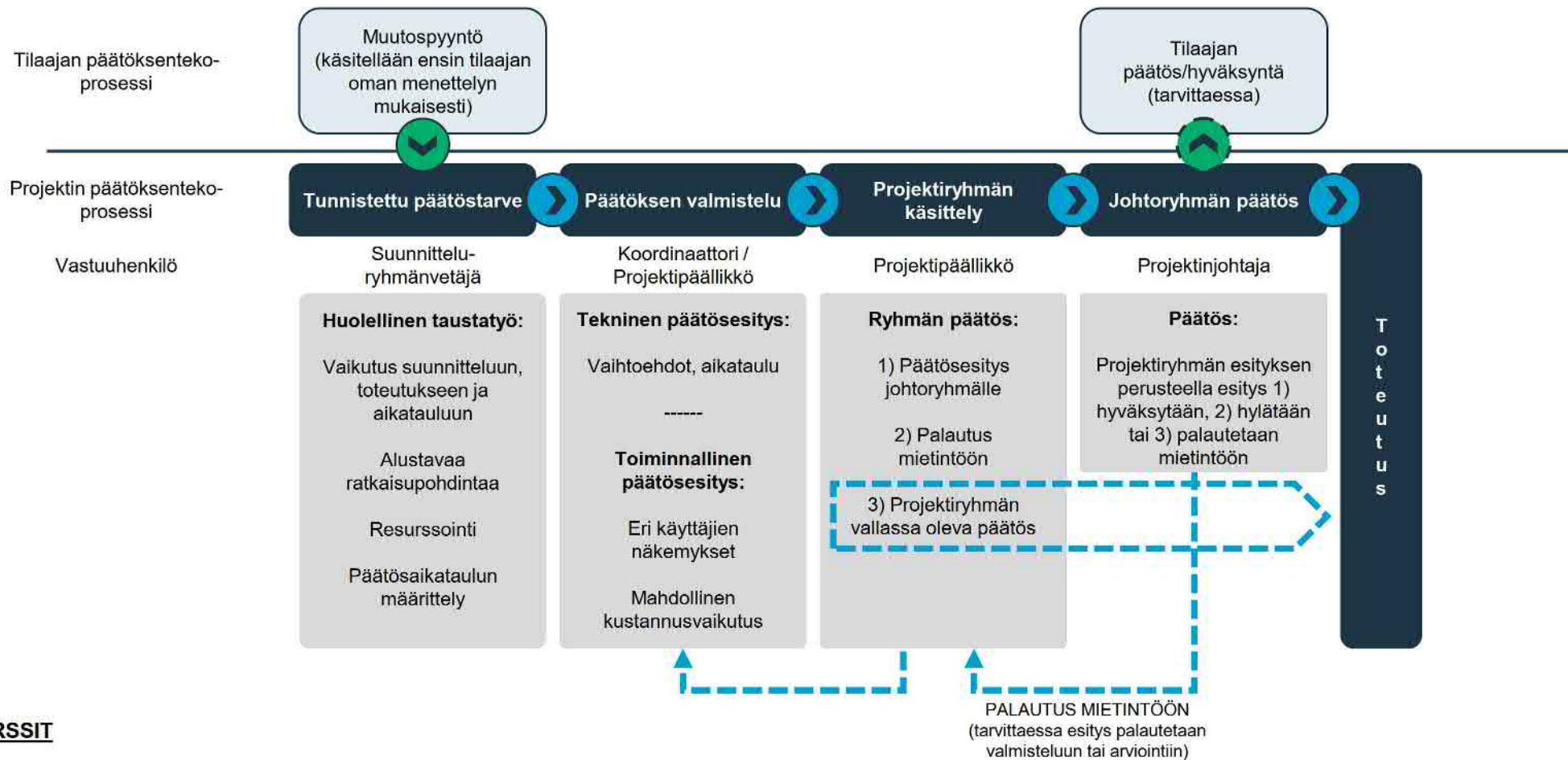








## PÄÄTÖKSENTEKOPROSESSI



## RESURSSIT

Vastuuhenkilöt	Varahenkilö	Johtoryhmä	Projektiryhmä	Projektipäällikkö
Juha-Matti Varjonen – NREP (kiinteistökehitys ja projektin johto)	Joonas Lemström - NREP	X		
Joonas Lemström - NREP (rahoitus)	Juha-Matti Varjonen - NREP	X		
Anu Hulkkonen - NREP (vuokraus, kehitys ja käyttäjämuutokset)	Elena Öhman - NREP		X	
Henri Hynynen - NREP (tuotannonjohto)	N.N		X	
Heikki Malaska – Lehto (KVR-urakoitsijan projektin johto)	Heikki Schmeikka - Lehto		X	X
Jani Ristimäki – Parviainen Arkkitehdit (pääsuunnittelija)	Jaakko Berg – Parviainen Arkkitehdit			





# Hyrylän liike- ja palvelukeskus

24.5.2021

**parviainen**  
ARKKITEHDIT



**LEHTO**

## Sisällysluettelo

Luonnossuunnitelma Hyrylän keskustan  
kehittämisestä & liike- ja palvelukeskuksesta

24.5.2021

- Perspektiivikuvat rakennuksesta
- Asemapiirustukset
- Laajuuslaskelmat
- Pohjapiirustukset, kellarit ja kerrokset 1–2
- Kunnantalon pohjapiirustukset
- Julkisivut
- Suunnitelman selostus & tilaohjelma
- Liikennetutkielmat & pysäköinti







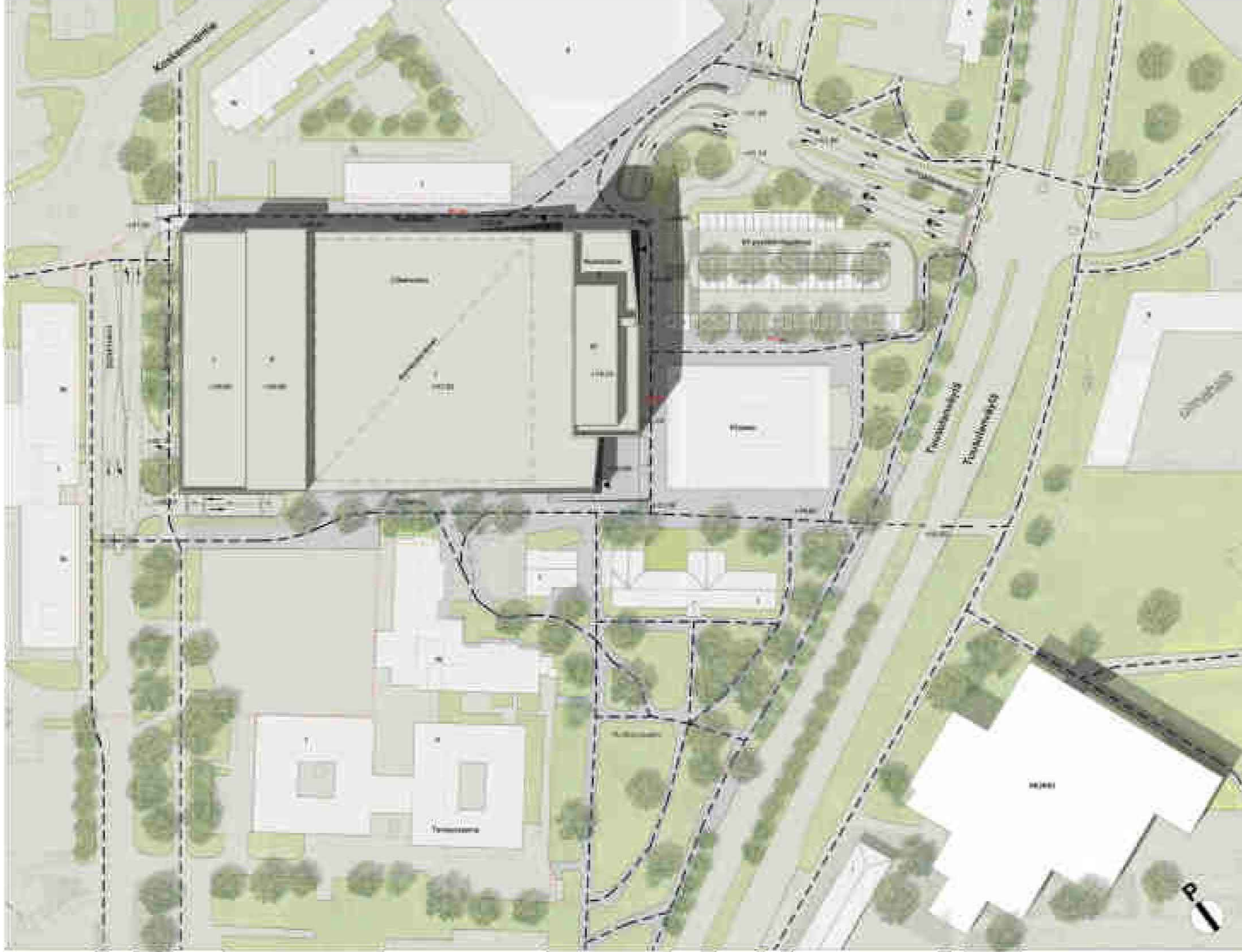




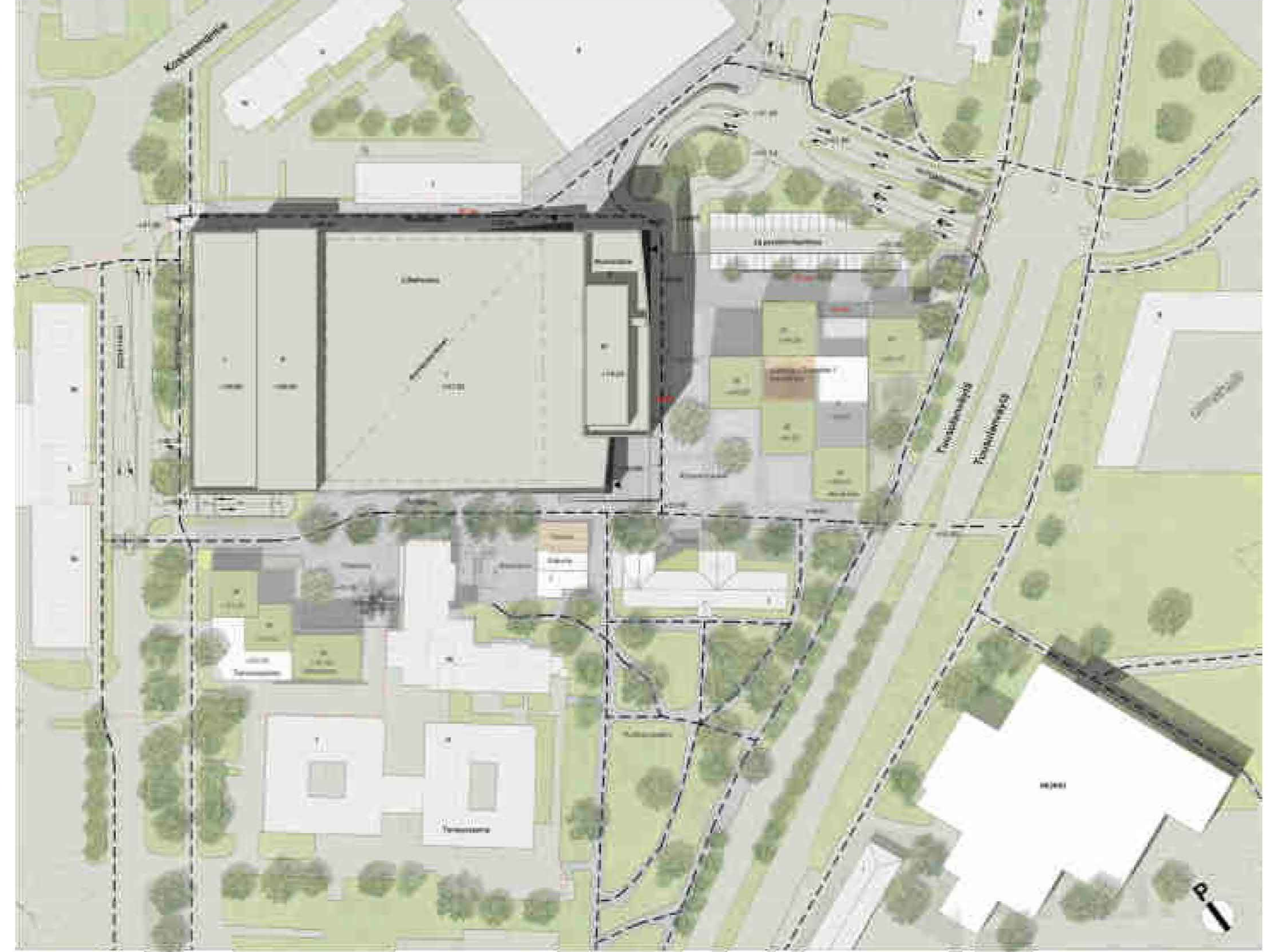




## Asemapiirustukset



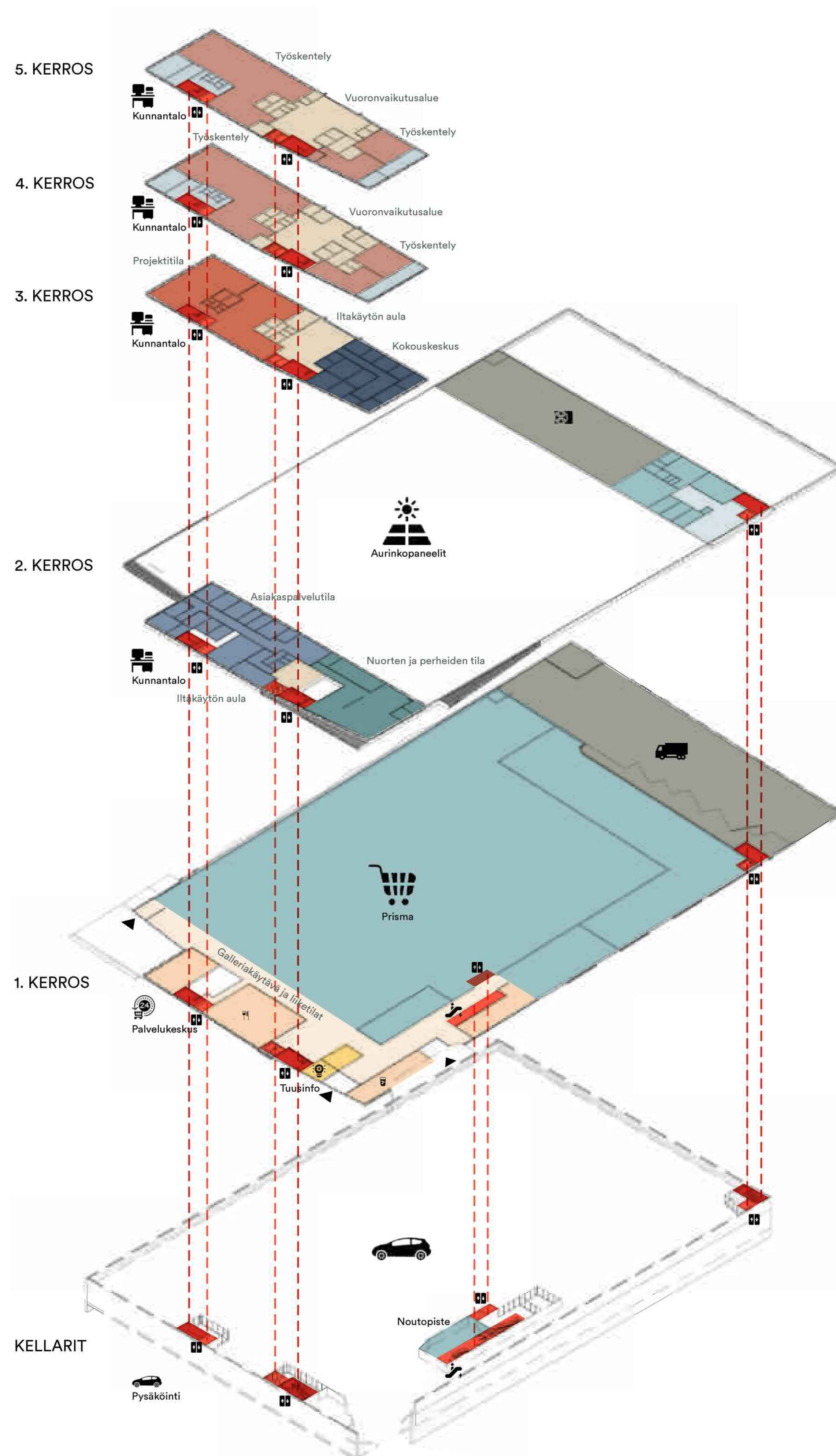
Ehdotussuunnitelma palvelukeskuksen rakentamisen jälkeen  
1:1000



Ehdotussuunnitelma kirjaston purkamisen jälkeen  
1:1000



## Laajuuslaskelmat



## Pinta-alat ja autopaikkalaskelmat

### Bruttoala ja kerrosala toiminnoittain

<b>Kunnan tilat, bruttoala</b>	<b>5437 brm<sup>2</sup></b>
	211 krs-m <sup>2</sup> 1. kerros
	1133 krs-m <sup>2</sup> 2. kerros
	1175 krs-m <sup>2</sup> 3. kerros
	1175 krs-m <sup>2</sup> 4. kerros
	1175 krs-m <sup>2</sup> 5. kerros

**Kerrosala yhteensä 4869 krs-m<sup>2</sup>**  
+ 568 brm<sup>2</sup> IV-konehuone

<b>Kaupan tilat, bruttoala</b>	<b>11 545 brm<sup>2</sup></b>
	8399 krs-m <sup>2</sup> 1. krs
	505 krs-m <sup>2</sup> sos.tilat 2. krs

**Kerrosala yhteensä 8904 krs-m<sup>2</sup>**  
+ 1740 brm<sup>2</sup> huoltopiha  
+ 900 brm<sup>2</sup> IV-konehuone

<b>Pysäköintikellarit</b>	<b>18 103 brm<sup>2</sup></b>
	9024 brm <sup>2</sup> K2 kellari, ilman ajoluiskia
	9079 brm <sup>2</sup> K1 kellari, ilman ajoluiskia

<b>Bruttoala yhteensä</b>	<b>35 084 brm<sup>2</sup></b>
---------------------------	-------------------------------

<b>Pysäköintipaikat</b>	<b>621 ap</b>
	263 ap K2 kellari
	278 ap K1 kellari
	80 ap pintapysäköinti

<b>Polkupyörapaikat</b>	<b>200 pp</b>
	38 pp K2 kellari, lukittava sisätila
	162 pp pihatelineet

<b>Tilavuus</b>	<b>171 500 m<sup>3</sup></b>
-----------------	------------------------------

### Huoneistoalat toiminnoittain

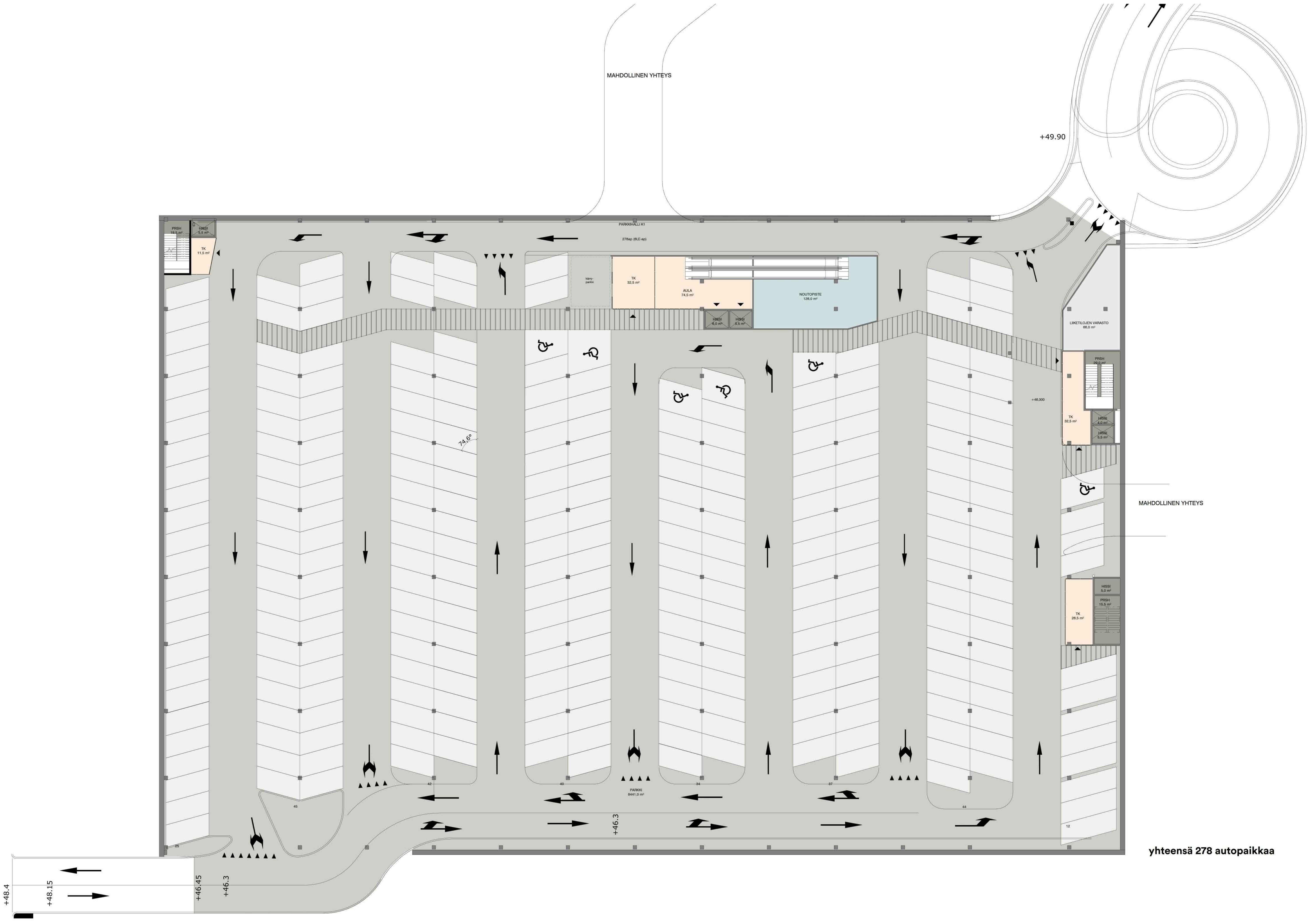
<b>Kunnan tilat</b>	<b>4648 htm<sup>2</sup></b>
	3970 htm <sup>2</sup> , kerrokset 2.-5.
	161 htm <sup>2</sup> Tuusinfo ja kunnan aula 1.krs (Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat yhteensä 4131 htm <sup>2</sup> )

282 htm<sup>2</sup> varastot kellarissa  
74 htm<sup>2</sup> pp varasto kellarissa  
161 htm<sup>2</sup> sos.tilat kellarissa

<b>Kaupan tilat</b>	<b>8782 htm<sup>2</sup></b>
	6870 htm <sup>2</sup> Prisma-myymäälä 1. krs
	762 htm <sup>2</sup> kauppagalleria 1. krs
	514 htm <sup>2</sup> liiketilat 1. krs
	442 htm <sup>2</sup> sos. tilat 2. krs
	66 htm <sup>2</sup> liiketilöiden varastot kellarissa
	128 htm <sup>2</sup> noutopiste kellarissa

<b>Liike- ja palvelukeskus yhteensä</b>	<b>13 430 htm<sup>2</sup></b>
---	-------------------------------





MAHDOLLINEN YHTEYS

+49.90

PARKKIHALLIKKI  
278ap (9LE-ap)

käy-  
paikka

TK  
32,5 m²

AULA  
74,5 m²

NOUTOPISTE  
126,0 m²

LIKETOILOEN VARASTO  
66,0 m²

PRESH  
16,5 m²

TK  
32,5 m²

HESU  
5,0 m²

HESU  
5,0 m²

MAHDOLLINEN YHTEYS

HESU  
5,0 m²

PRESH  
16,5 m²

TK  
26,5 m²

PARKKI  
844,0 m²

yhteensä 278 autopaikkaa

+48.4

+48.15

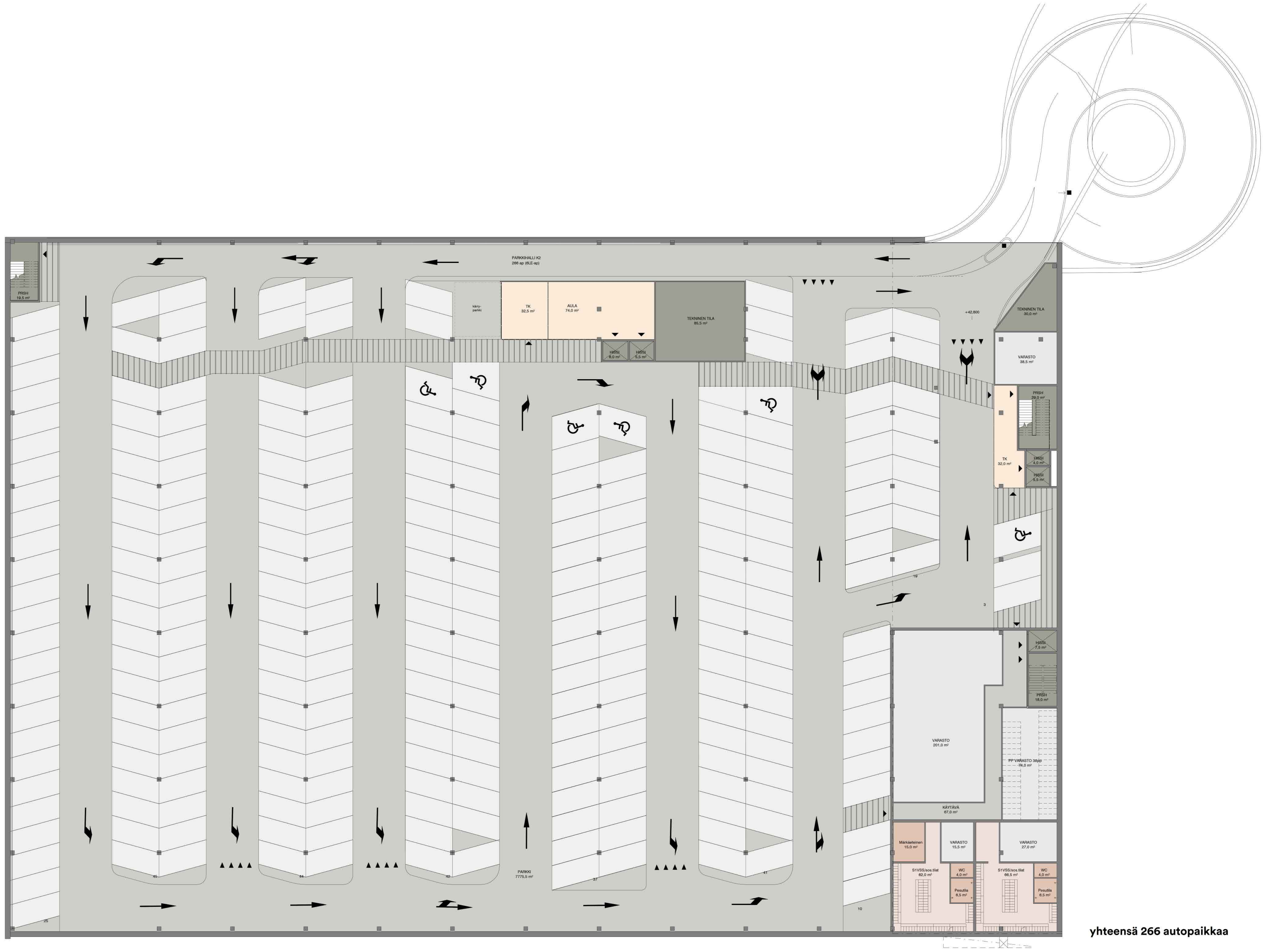
+46.45

+46.3

+46.3

12



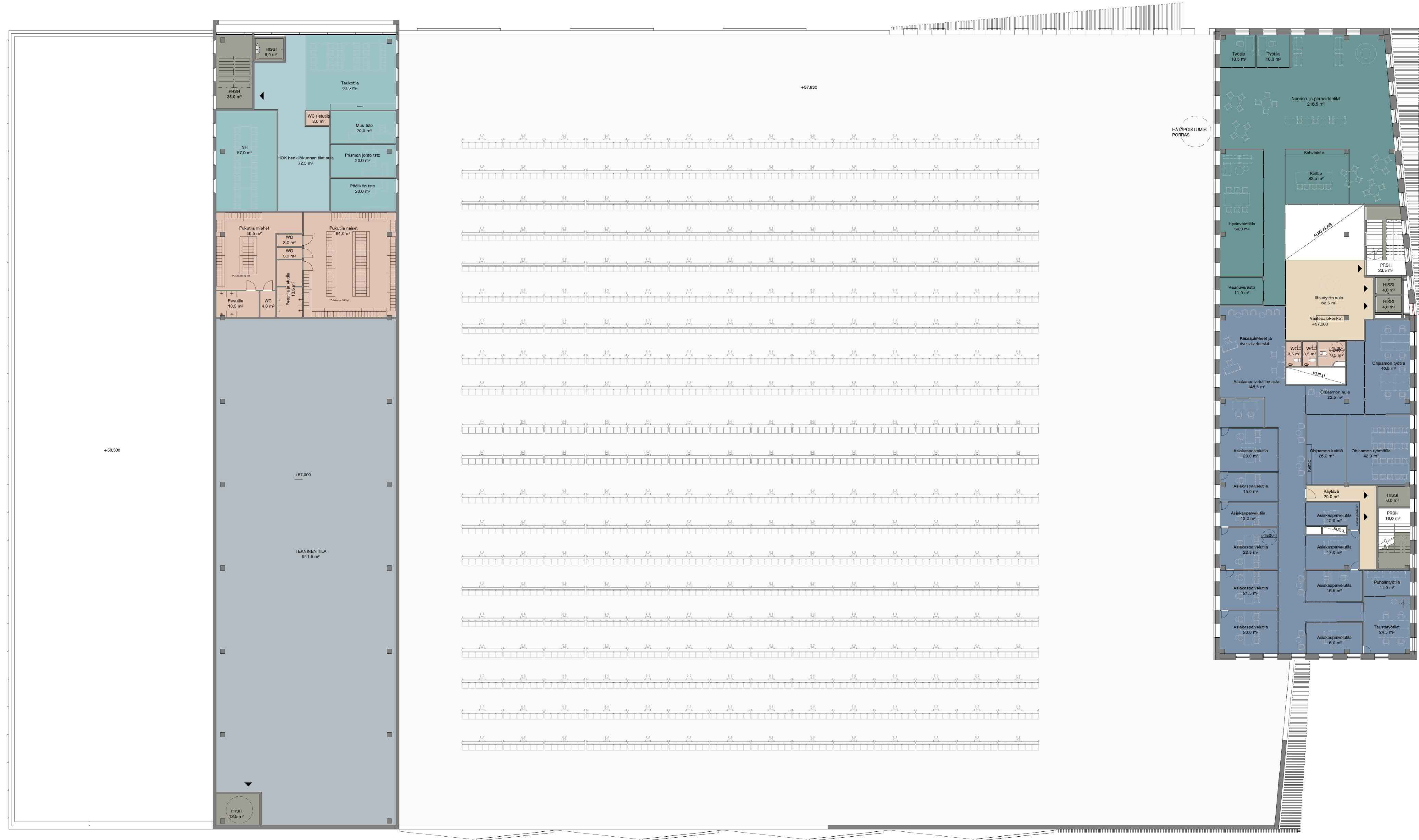


yhteensä 266 autopaikkaa







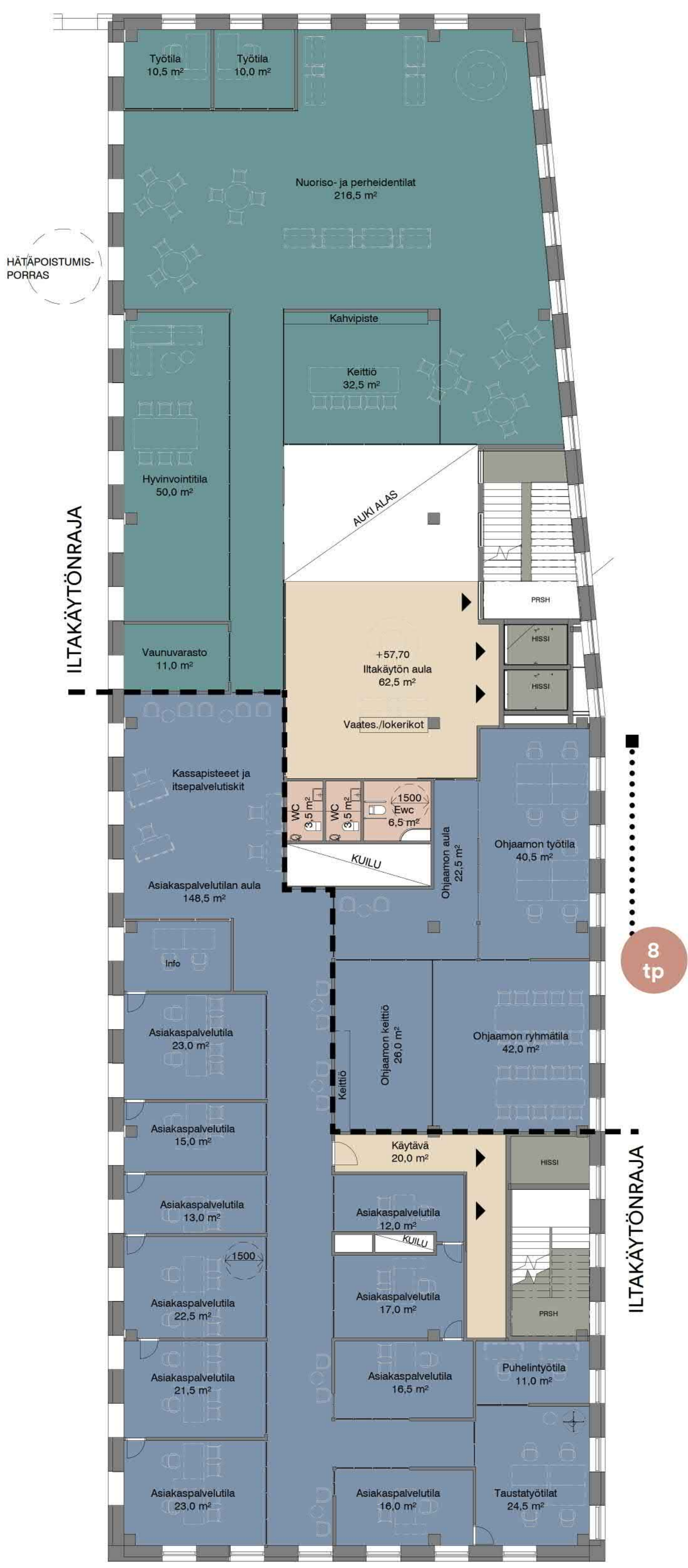




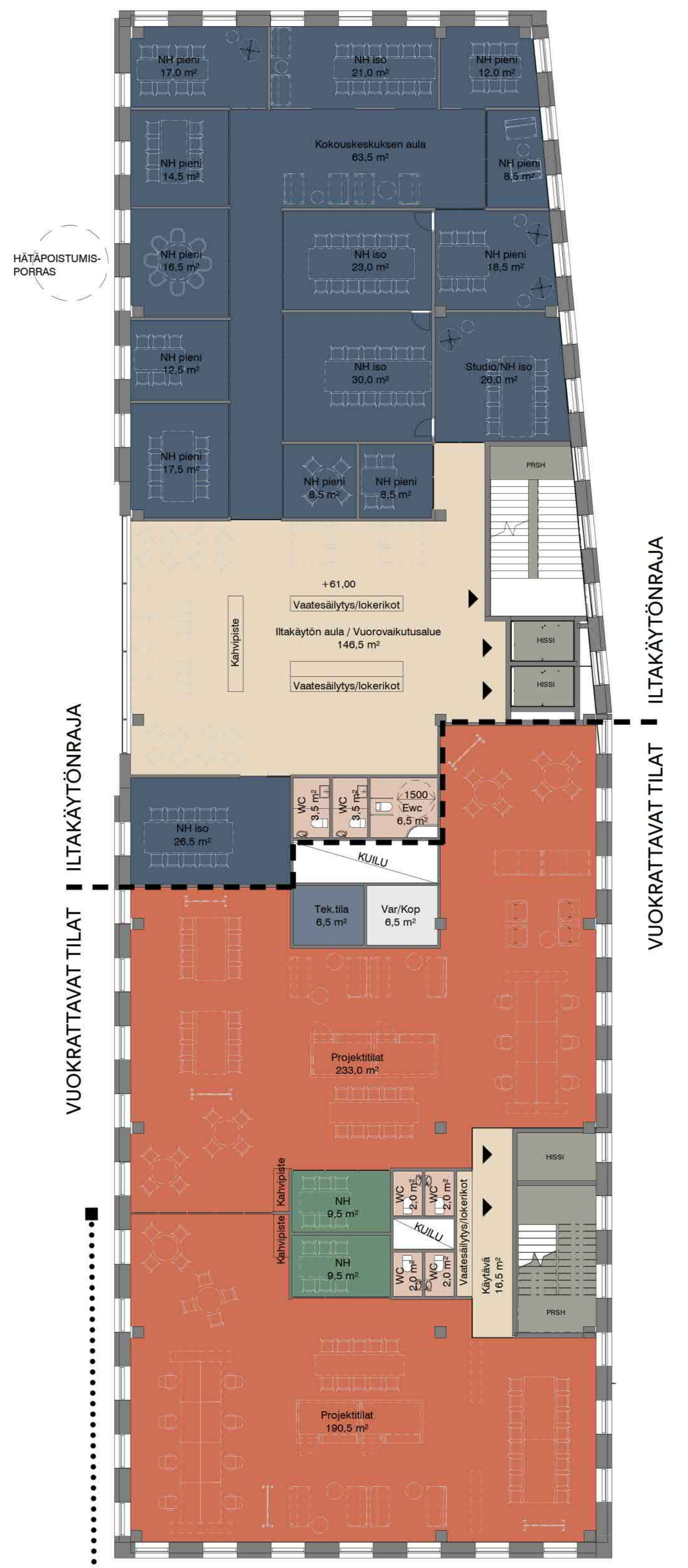
# Kunnan tilat kerrokset 2-5

- NUORISO- JA PERHEIDEN TILAT
- WC-TILAT JA SOS.TILAT
- KOKOUSKESKUS
- VARASTO JA MONISTUS
- TYÖSKENTELYALUEET
- AULATILAT JA VUOROVAIKUTUSALUE
- ASIAKASPALVELUTILAT JA OHJAAAMOPALVELUT
- TEKNINEN TILA
- HILJAISET TYÖTILAT
- PROJEKTI TILA
- SISÄISET NEUVOTTELUTILAT

- 121 työpistettä työskentelytiloissa
- 25 hiljaisista työpistettä
- 37 työpistettä erityistyötiloissa
- 183 työpisteitä yhteensä

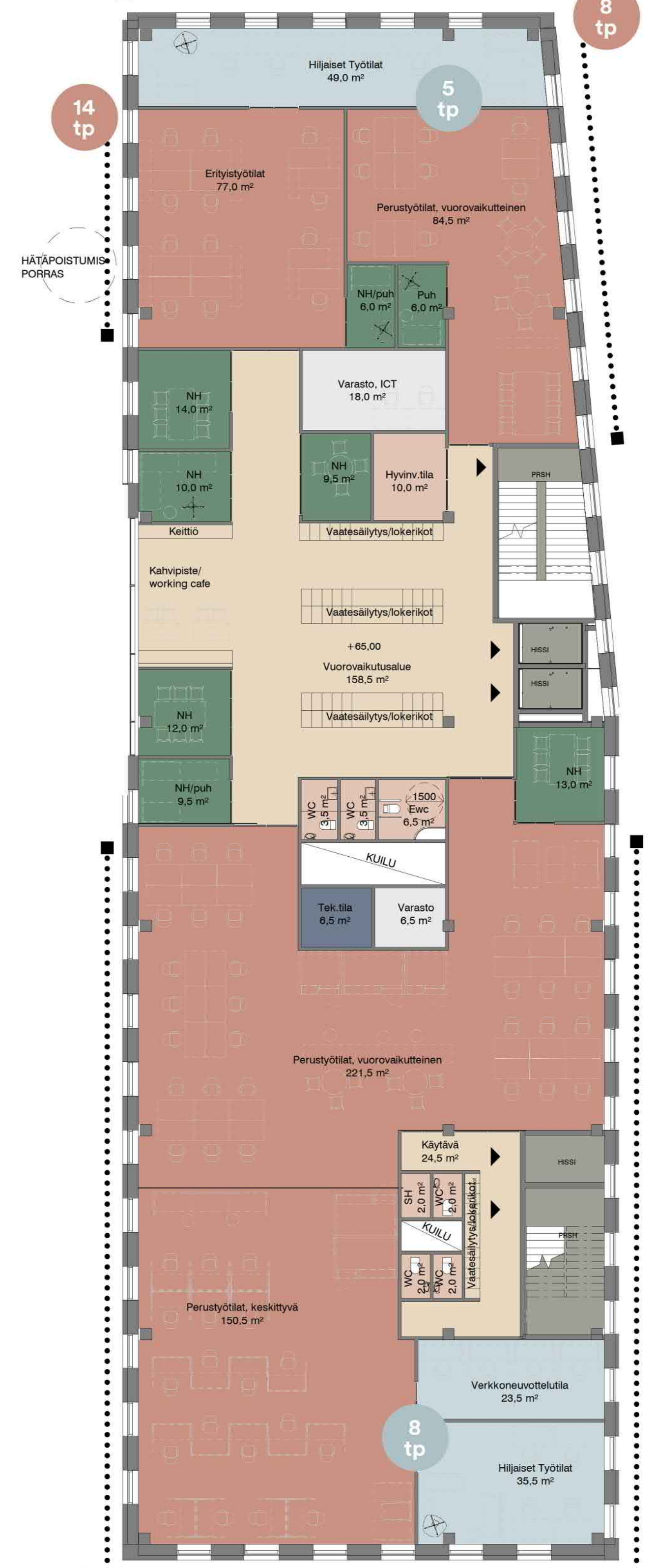


2. krs



3. krs

\*projektitiilan työpisteistä 20 lukeutuu työskentelypisteiden kokonaismäärään



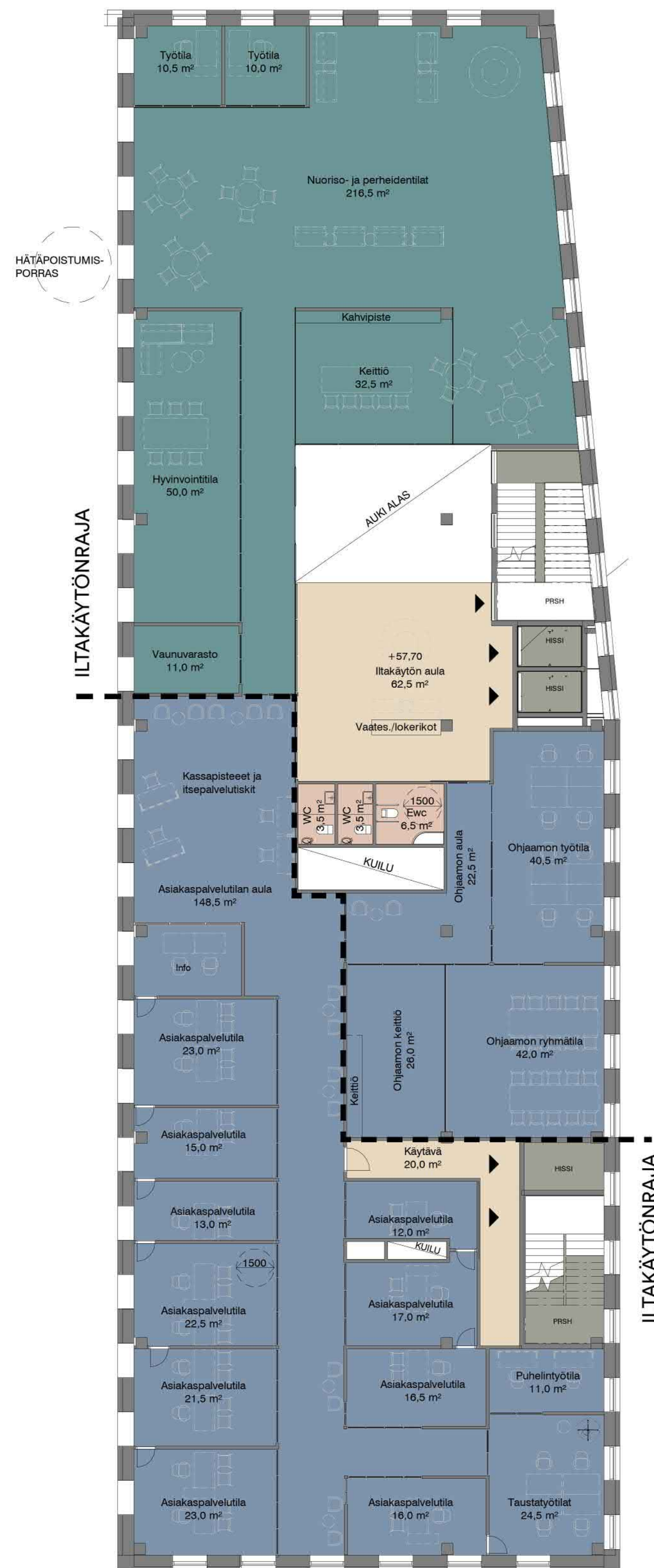
4. krs



5. krs



## Tilaohjelma 2. kerros



Tilat sijoitetaan niin, että ne muuttuvat loogisesti julkisesta yksityisemmäksi

### NUORTEN JA PERHEIDEN TILAT 330 m<sup>2</sup>

- Käynti nuorten ja perheiden tiloihin iltakäytön aulan kautta, jolloin käyttö mahdollista myös kunnantalon aukioloaikojen ulkopuolella
- Toimistohuoneita 2 kpl
- Keittiö, tila tarvittaessa rajattavissa muusta tilasta esim. lasisiirtoseinän
- Hyvinvointitila, monipuolisesti kalustettu tila mahdollistaa erilaiset tapaamiset, käynti tilaan suoraan iltakäytön aulasta
- Vaunuvarasto 8–10 vaunulle

### AULATILA 82,5 m<sup>2</sup>

- 1. kerroksen kunnan aulatilaa aukeaa 2. kerrokseen luoden yhteyden tilojen välillä. 1. kerrokseen sijoitettu Tuusinfo opastaa asiakkaat kunnantalon tiloihin ja toimii kunnantalon maamerkinä rakennukseen tultaessa
- Vuorovaikutusalue toimii iltakäytön aulatilassa, josta kulku ohjautuu nuoriso- ja perheidentilaan sekä asiakas- ja ohjaamopalveluiden tiloihin, jolloin kulkua muihin tiloihin voidaan rajata aukioloaikojen mukaan
- Lukollinen vaate- ja lokerosäilytys aulatilojen yhteydessä

### ASIAKASPALVELUTILAT 367 m<sup>2</sup>

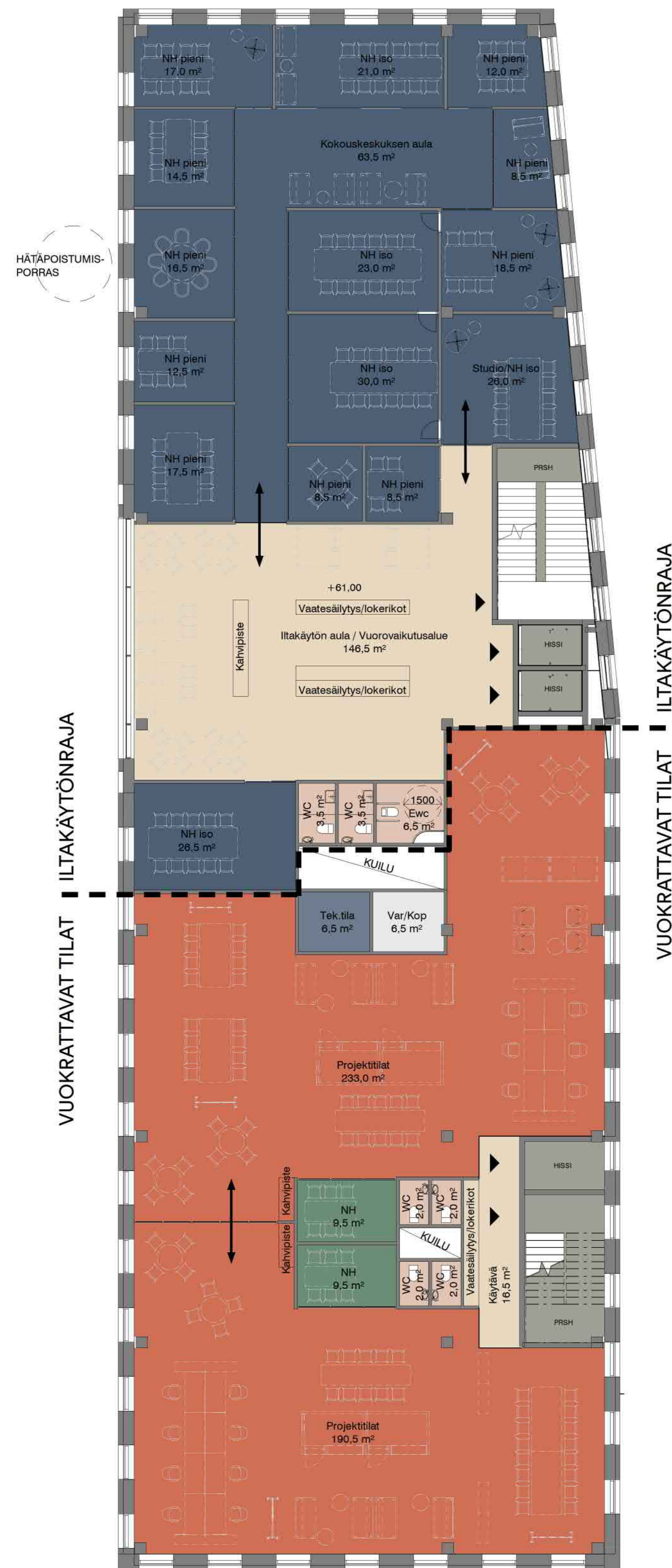
- Asiakaspalvelutilat hyvin saavutettavissa ja hahmotettavissa aulatilasta, käynti tiloihin iltakäytön aulan kautta asiakaspalvelun omaan aulatilassa, joka toimii vuorovaikutuksessa iltakäytön aulatilassa
- Asiakaspalvelun aulatilassa toimii myös harrastajataiteen esittelytilana
- Yhden ja kahden hengen asiakaspalvelutiloja yhteensä 10 kpl. Tiloissa huomioitu mahdolliset kriisitilanteet, poistuminen toiseen tilaan tai porrashuoneeseen
- Lisäksi asiakaspalvelutilat ovat suljettavissa asiakaspalvelun odotustilasta
- Asiakaspalvelutyöntekijöiden taustatyöpisteet 4 kpl ja erillinen puhelintyötila, jossa kaksi työpistettä

### OHJAAMOPALVELUT 131 m<sup>2</sup>

- Ohjaamopalveluihin käynti iltakäytön aulan kautta ohjaamopalveluiden omaa aulatilassa
- Ohjaamon aulatilassa toimii myös vuorovaikutuksessa asiakaspalvelutilan kanssa, aulatilojen välillä kulku-yhteys, mutta tila on tarvittaessa suljettavissa omaksi aulatilaksi aukioloaikojen puitteissa
- Ohjaamon aulatilasta käynti ryhmätilaan ja keittiöön sekä ohjaamon työtilaan, tilojen välillä näköyhteys
- Ohjaamon työntekijöille asiakaspalveluhuoneet tapaamisia varten helposti saavutettavissa



## Tilaohjelma 3. kerros



Tilat sijoitetaan niin, että ne muuttuvat loogisesti julkisesta yksityisemmäksi

### KOKOUSKESKUS 324,5 m<sup>2</sup>

- Iso kokouskeskus sijaitsee 3. kerroksessa pääportaiden läheisyydessä, käynti tilaan iltakäytön aulan kautta, jolloin käyttö mahdollista myös Kunnantalon aukioloaikojen ulkopuolella
- Iltakäytön aulatilassa mahdollisuus järjestää kokouskeskuksen kahvituksia sekä tila toimii odotustilana kokouskeskukseen mentäessä
- 5 kpl isoa ja 8 kpl pientä neuvottelutilaa. Neuvotteluhuoneet mitoitettu 2–20 hlöille. Isoimmat neuvottelutilat sijoitettu niin, että niistä purkautuva liikenne on sujuvaa
- Keskeillä olevia neuvottelutiloja yhdistämällä voidaan muodostaa kaksi suurempaa tilaa, jolloin tilat ovat monipuolisesti käytössä erilaisiin tilaisuuksiin
- Lisäksi yksi neuvottelutila mahdollista toteuttaa studiotilana

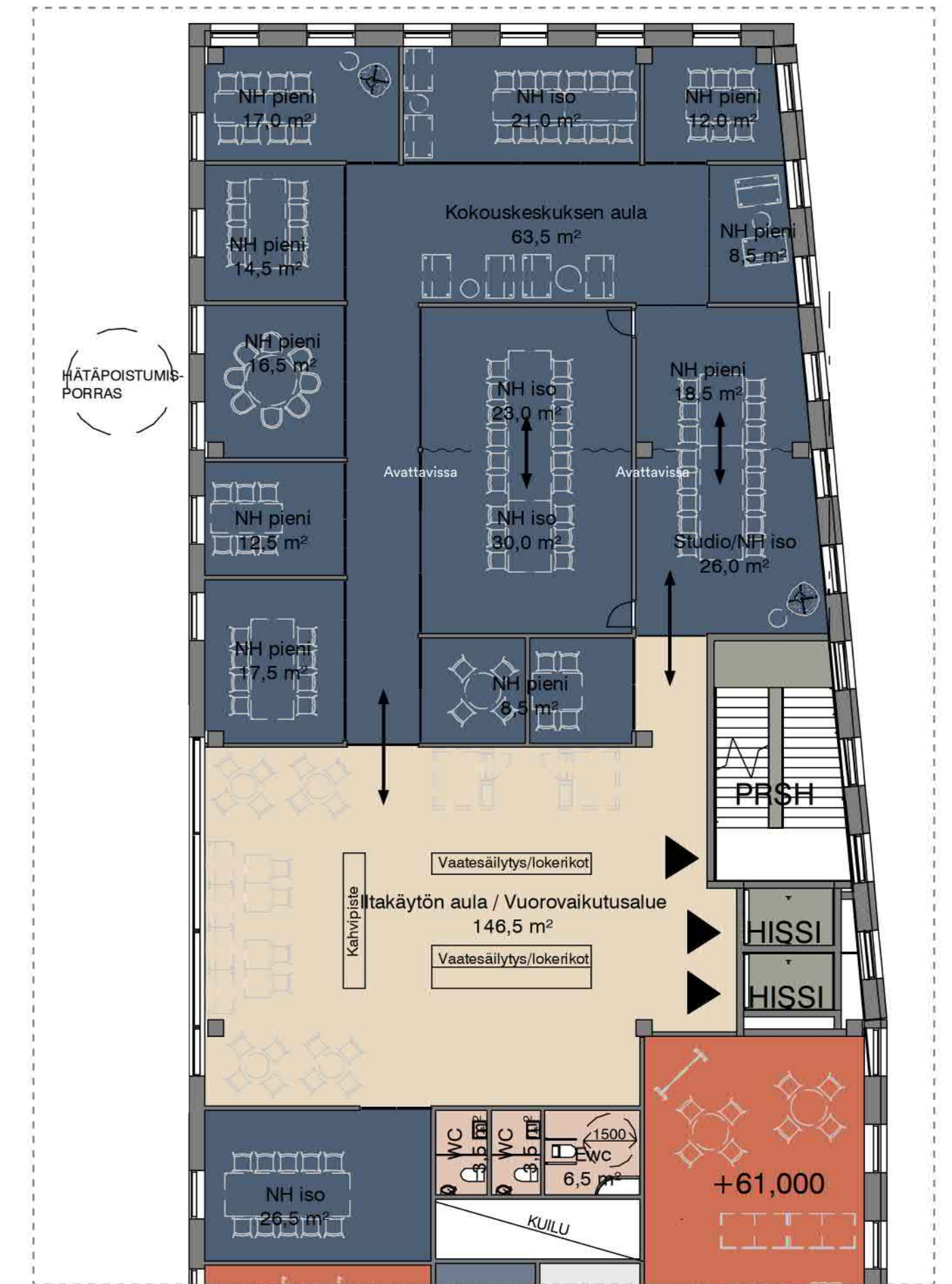
### VUOROVAIKUTUSALUE 163 m<sup>2</sup>

- Iltakäytön aula toimii vuorovaikutteisesti kokouskeskuksen kanssa, aulatilassa mahdollista järjestää esim. kokouskeskuksen kahvituksia tai pieniä tilaisuuksia
- Aulatilasta avautuu näkyvä Tuusulanjärven suuntaan
- Vaate- ja lokerosäilytys aulatilojen yhteydessä

### PROJEKTITILA 423,5 m<sup>2</sup>

- Projektitiloihin kulku oman porrashuoneen kautta, ei käyntiä kunnan tilojen kautta
- Tilat tarvittaessa jaettavissa kahdeksi tai useammaksi tilaksi sekä vuokrattavissa ulos
- Tilojen yhteydessä kahvipiste sekä neuvotteluhuone
- Erilaisilla kalustekokonaisuuksilla ja puoli kiinteillä ratkaisulla projektitiloihin voidaan luoda eri tyyppisiä tilakokonaisuuksia eri työskentelytarpeiden mukaan, esim. big room - tai scrum-työskentely
- Tilan työpisteistä 20 työpistettä lukeutuu työskentelypisteiden kokonaismäärään

↑ = Yhteys tilojen välillä. Tilat on suunniteltu niin, että ne muodostavat keskenään tarvittaessa vuorovaikutteisen tilan.

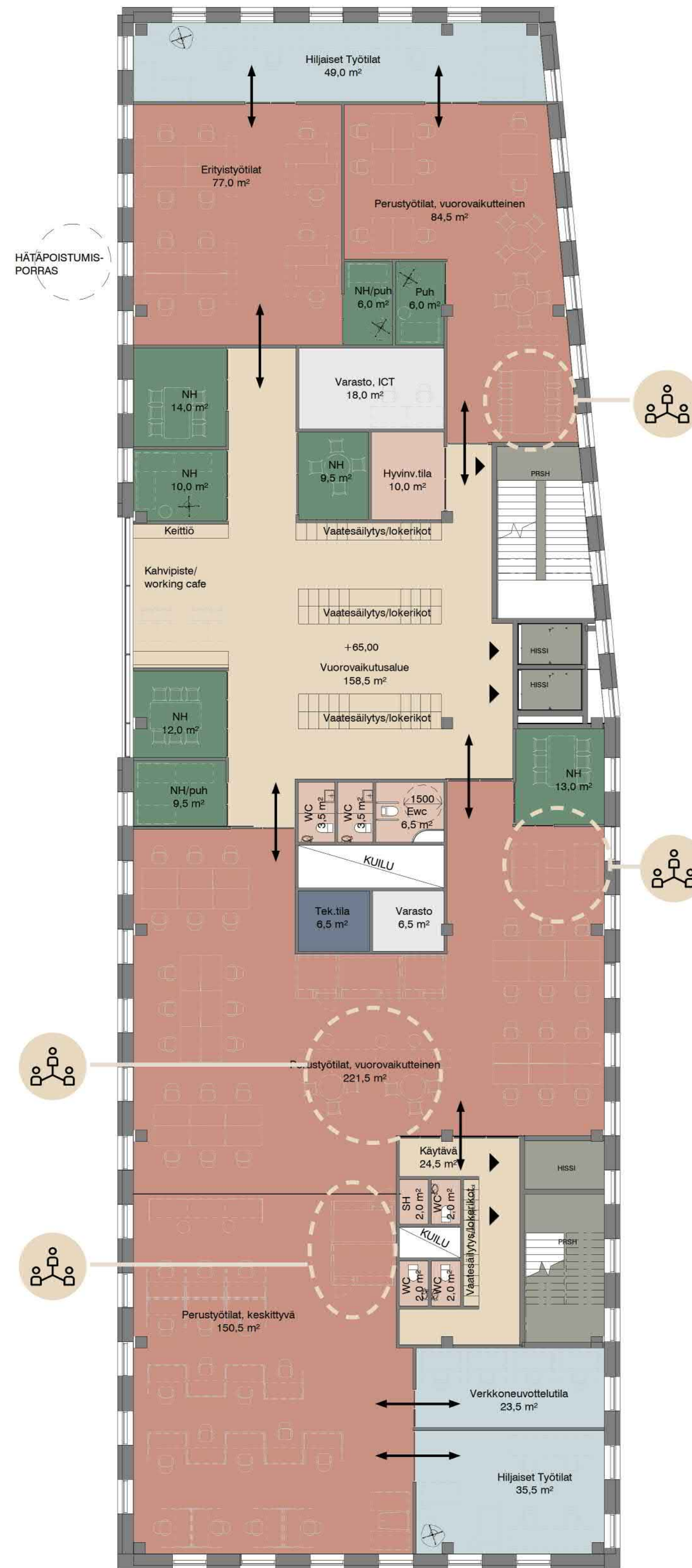


Pohjapiirustusote kokouskeskus, 3. kerros, ei mittakaavassa.

Piirustuksessa esitetty tilojen avtavuus esim. isoksi yhtenäiseksi tilaksi, avatussa tilassa mahdollista pitää erilaisia ja erikoisia kokous- ja seminaaritilaisuuksia



4. krs



Tilat sijoitetaan niin, että ne muuttuvat loogisesti julkisesta yksityisemmäksi

**VUOROVAIKUTUSALUE 389,5 m<sup>2</sup>**

- Vuorovaikutusalue sijaitsee aulatilan yhteydessä, helposti saavutettavissa muista tiloista. Vuorovaikutusalue tarjoaa tilan spontaaneille kohtaamisille. Osa tilasta voidaan jakaa erilleen työyhteisön sisäisten tilaisuuksien ajaksi
- Vuorovaikutusalue jakaa työtilat kahteen isompaan työskentelyalueeseen rakennuksen kumpaankin pätyyn
- Neuvottelutilat sijaitsevat vuorovaikutusalueen ympärillä, jolloin ne ovat helposti saavutettavissa eikä niiden käytöstä aiheudu meluhaittaa työskentelyalueille

**NEUVOTTELUTILAT 152 m<sup>2</sup>**

- Aulatilan ympärille sijoitettu erikokoisia neuvottelu- ja puhelintiloja, jotka ovat helposti saavutettavissa työskentelyalueilta

**PERUSTYÖTILAT VUOROVAIKUTTEINEN TYÖ 526,5 m<sup>2</sup>**

- n. 40% työpisteistä vuorovaikutteisen työn alueella
- Työtilojen välittömässä läheisyydessä erikokoisia neuvottelutiloja, neuvottelutilat jakautuvat molempiin kerroksiin, yht. 15 kpl
- Työtilat rajattavissa kalusteilla 8–12 työpisteen vyöhykkeisiin

**PERUSTYÖTILAT KESKITTYVÄ TYÖ 296,5 m<sup>2</sup>**

- n. 40% keskittyvän työn työpistettä sijoitettuna työskentelytilan takaosaan, työpistealueen läheisyydessä hiljaisen työskentelyn tila

**ERITYISTYÖTILAT 256,5 m<sup>2</sup>**

- Erityistyötilat sijoituvat 4. ja 5. kerrokseen. Tiloissa yhteensä 37 työpistettä, työpisteet rajattu äänieristetyistä muista työtiloista
- Johto, 7 työpistettä + pieni kokoustila ”akvaario”
- Henkilöstöpalvelut, 8 työpistettä ja käsiarkisto

**HILJAISET TYÖTILAT 206m<sup>2</sup>**

- Noin 10 % hiljaisista työpisteistä ja noin 10 % puhelinneuvottelutyöpisteistä on sijoitettuna työskentelykerroksiin työtilojen perälle, kauemmaksi vilkkaammasta vuorovaikutusalueesta

- 4. kerroksen vuorovaikutusalueelle sijoittuu suurin osa vaate- ja lokerosäilytyksestä, pieni määrä säilytyskalusteita myös sijoitettu 5. kerrokseen, yhteensä 280 lokeroa ja 18,3 jm. naulakkoa
- 5. kerroksen vuorovaikutusalueelle sijoittuu isompi ja kaikkia yhdistävä taukokeittiö sekä working cafe. Lisäksi 4. kerrokseen sijoitettu pienempi working cafe kahvipisteineen
- Yksi hyvinvointitila sijoitettuna molempiin työskentelykerroksiin

- Yhteensä 15 kpl erikokoisia neuvottelu ja puhelintiloja
- Osa neuvotteluhuoneiden kalustuksesta suunniteltu niin, että niissä on mahdollisuus levolle

- Työtilojen sisällä monikäyttöisiä kalusteilla muunneltavia vuorovaikutusalueita sekä kohtaamispisteitä. Kalustuksessa huomioitu mm. pikapalaverit ja erilaiset työskentelytavat (esim. smartboxit ja sohvaryhymät)

- Työtila koostuu 8–12 työpisteen kalusteryhmistä, joita ryhmitetään jakelementeini

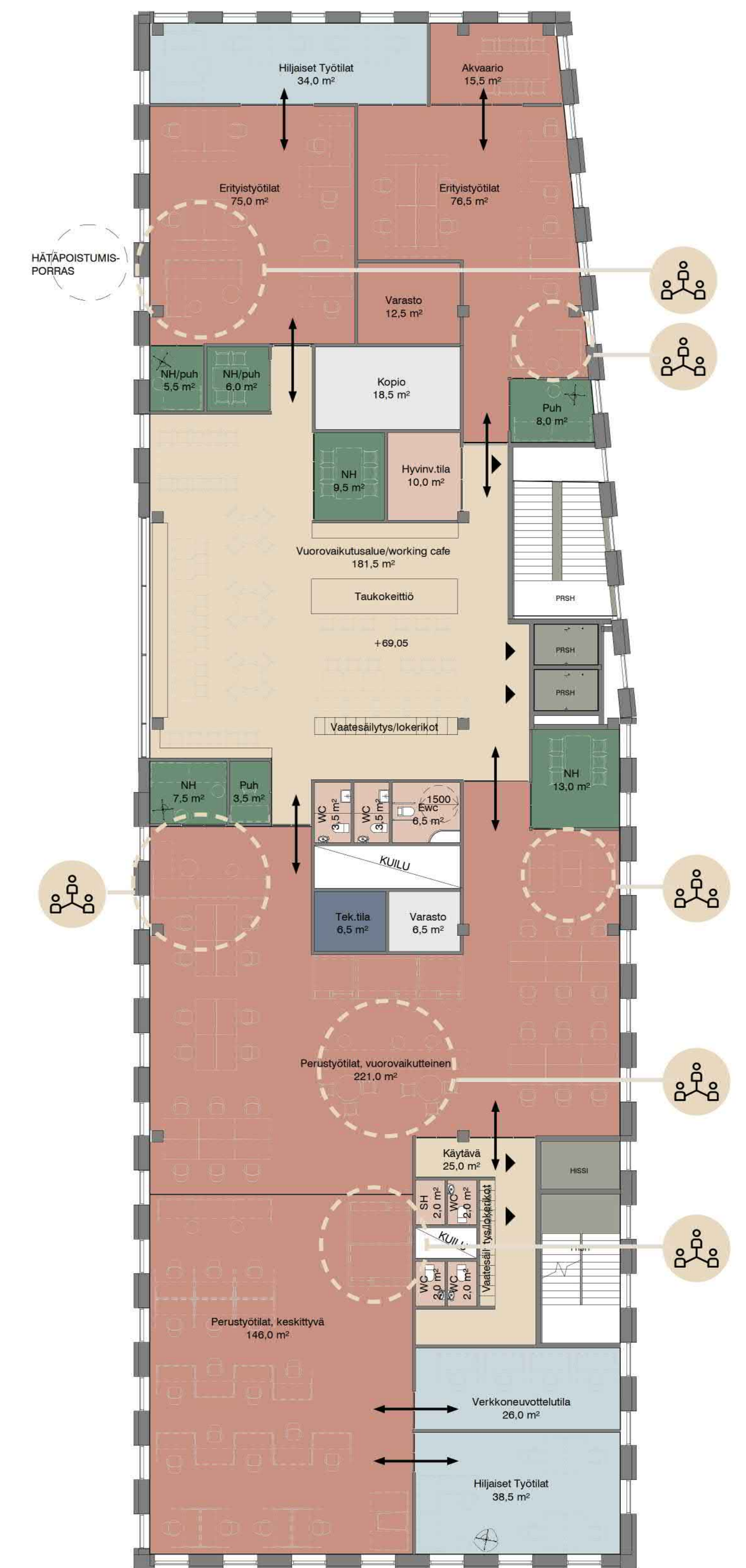
- Edunvalvonta, 12 työpistettä ja käsiarkisto erillisessä tilassa
- Ohjaamopalvelut, 8 työpistettä, jotka sijoituvat 2. kerrokseen
- ICT, 2 työpistettä varastotilassa
- Erityistyötiloissa mahdollisuus hiljaiseen työskentelyyn

- Hiljaisen työn alueet ovat kalustukseltaan muuntojoustavia, jolloin ne voidaan helposti muuttaa tilatarpeen muuttuessa esim. verkkoneuvottelutilaksi

↑ = Yhteys tilojen välillä. Tilat on suunniteltu niin, että ne muodostavat keskenään tarvittaessa vuorovaikutteisen tilan.

👤 = vuorovaikutteinen tila työskentelyalueella

5. krs





- 1 tiili
- 2 lasi
- 3 metalli
- 4 puu
- 5 ritilä + köynnös



Julkisivu länteen 1:200



Julkisivu etelään 1:200



- 1 tiili
- 2 lasi
- 3 metalli
- 4 puu
- 5 ritilä + köynnös



Julkisivu itään 1:200



Julkisivu pohjoiseen 1:200







## Hyrylän Prisman pysäköintitarve

Pysäköintitarve on arvioitu arkivuorokaudelle tunneittain perustuen Ympäristöministeriön julkaisuun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”. Julkaisun avulla on arvioitu kävijämäärät, kulkutapaosuudet ja käyntien ajallinen vaihtelu. Pysäköintitarvetta on arvioitu myös kaupan ohjeistuksen ja pysäköintinormin perusteella.

**Huom! Käyntimäärien vaihteluvälit ovat suuret ja pysäköinnin kestoarvot epävarmoja.**

### Lähtötiedot: kem<sup>2</sup>, kävijämäärät ja kulkutapaosuudet

PRISMAN LIIKETILAT	
Myynti-kem <sup>2</sup>	6950
Käyntiä / 100 kem (vrk)	100 Keskiarvo 101, vaihteluväli 70–150 <b>Herkkyystarkastelu arvolla 120</b>
Autoilun kulkutapaosuus	80 % Joukkoliikennevyöhyke: 80 %, Jalankulkuvyöhyke: 41 %
Ha henkilöluku	1.60
Oletus viipymästä	1 h (Viipymä klo 9-14 45 min)

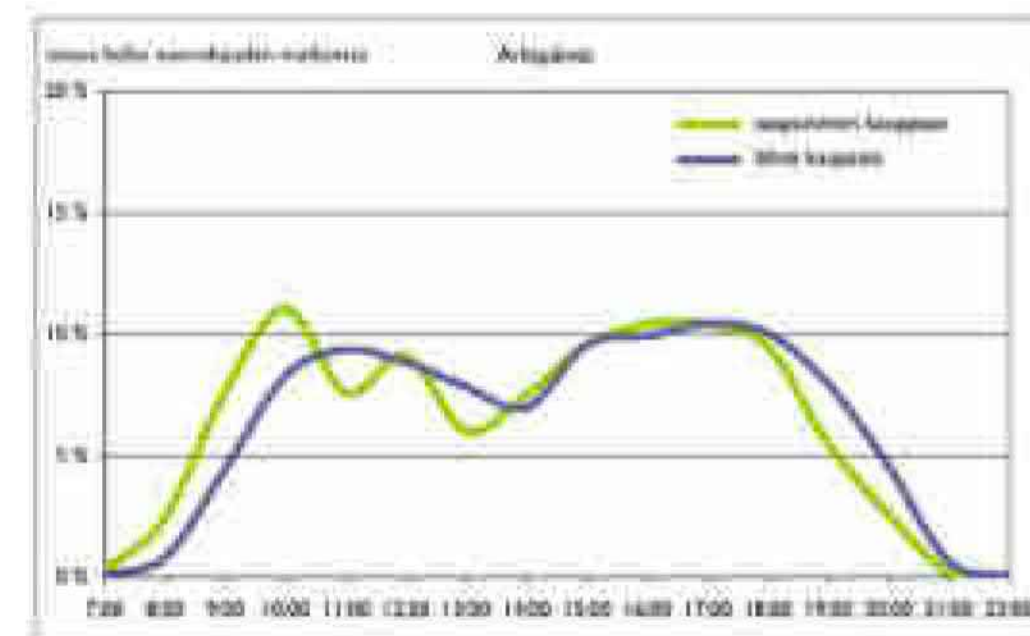
KUNNANTALO (TOIMISTOT)	
Kem <sup>2</sup>	4869 (= 185 työpaikkaa)
Työpaikkaväljyys (kem / tp)	26
Käyntiä / työpaikka	1.2 0.9 = ”toimistotyöpaikka-alue, vähän asiointiliikennettä”
Autoilun kulkutapaosuus	76 % Keskimäärin 20 00 – 45 000 asukkaan kaupunkiseuduilla 76 %
Ha henkilöluku	1.13

MUUT LIIKETILAT	
Myynti-kem <sup>2</sup>	530
Käyntiä / 100 kem (vrk)	100 alkoholioliikkeit 60–80 apteekki 180–210 kukkakauppa 60–115
Autoilun kulkutapaosuus	80 %
Ha henkilöluku	1.64
Oletus viipymästä	1 h (Viipymä klo 9-14 45 min)

KIRJASTO	
Kem <sup>2</sup>	3200
Käyntiä / 100 kem (vrk)	30 (1060 kävijää / vrk) Tuusulan kirjastoissa (1 pääkirjasto, 2 sivukirjasto) on tehty yhteensä 320 000 käyntiä vuonna 2019
Autoilun kulkutapaosuus	66 % Keskuskaupungin taajama 56 %, muun kunnan keskustaajama 70 %
Ha henkilöluku	1.9
Oletus viipymästä	0.5 h

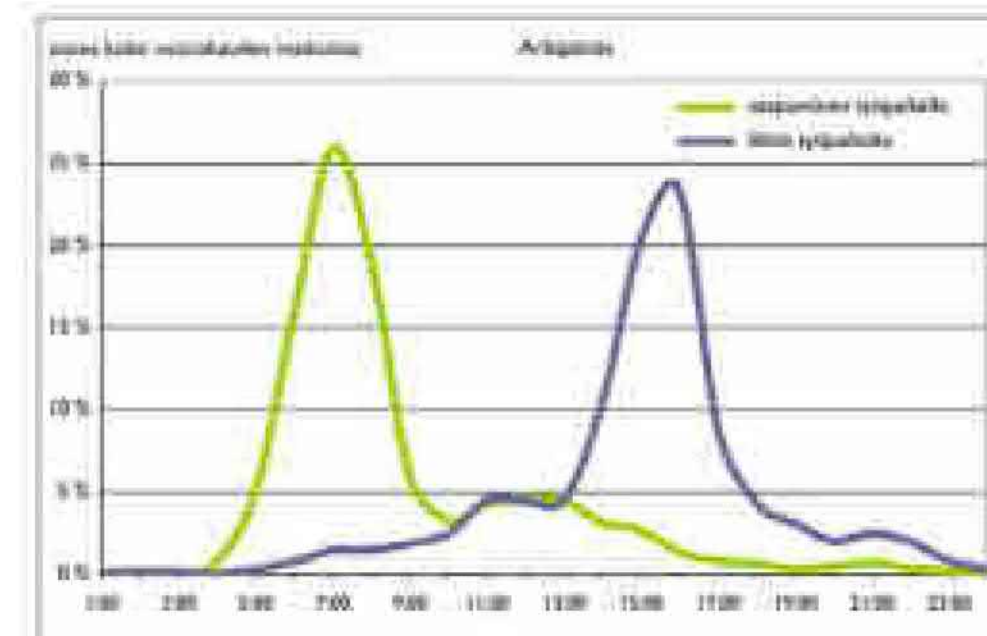
## Käyntien aikajakaumat

### Päivittäistavarakauppa ja muut liiketilat



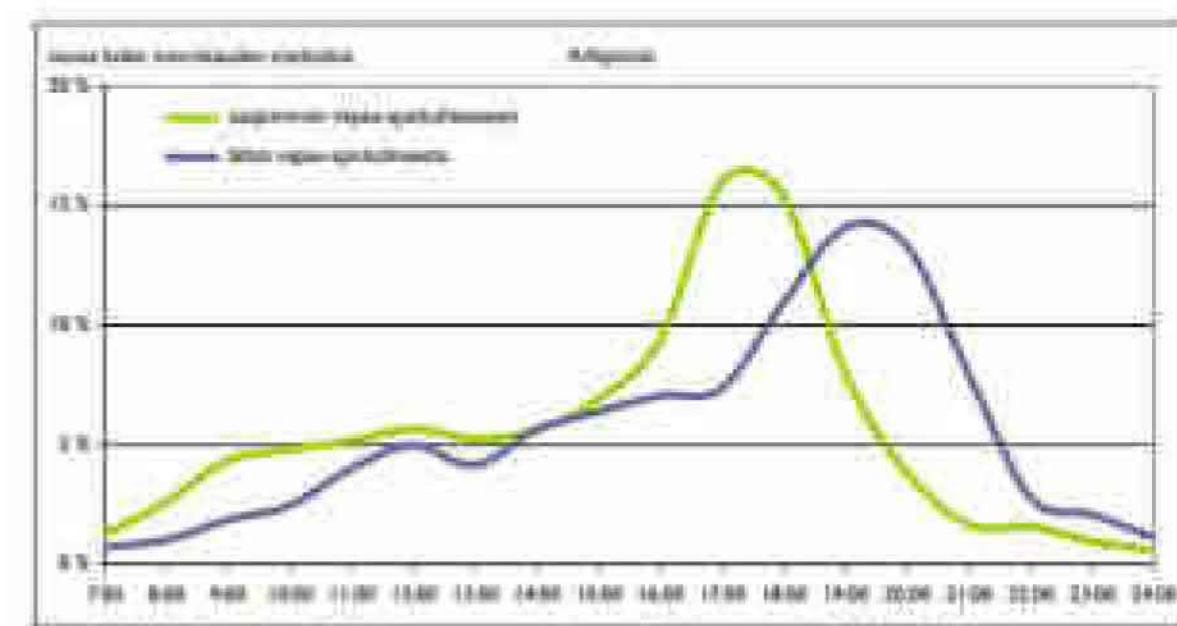
Kuva 4.5. Päivittäistavarakauppaan suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arksin. (HLT 2004–2005)

### Toimistot



Kuva 4.4. Työpaikalle suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arksin. (HLT 2004–2005)

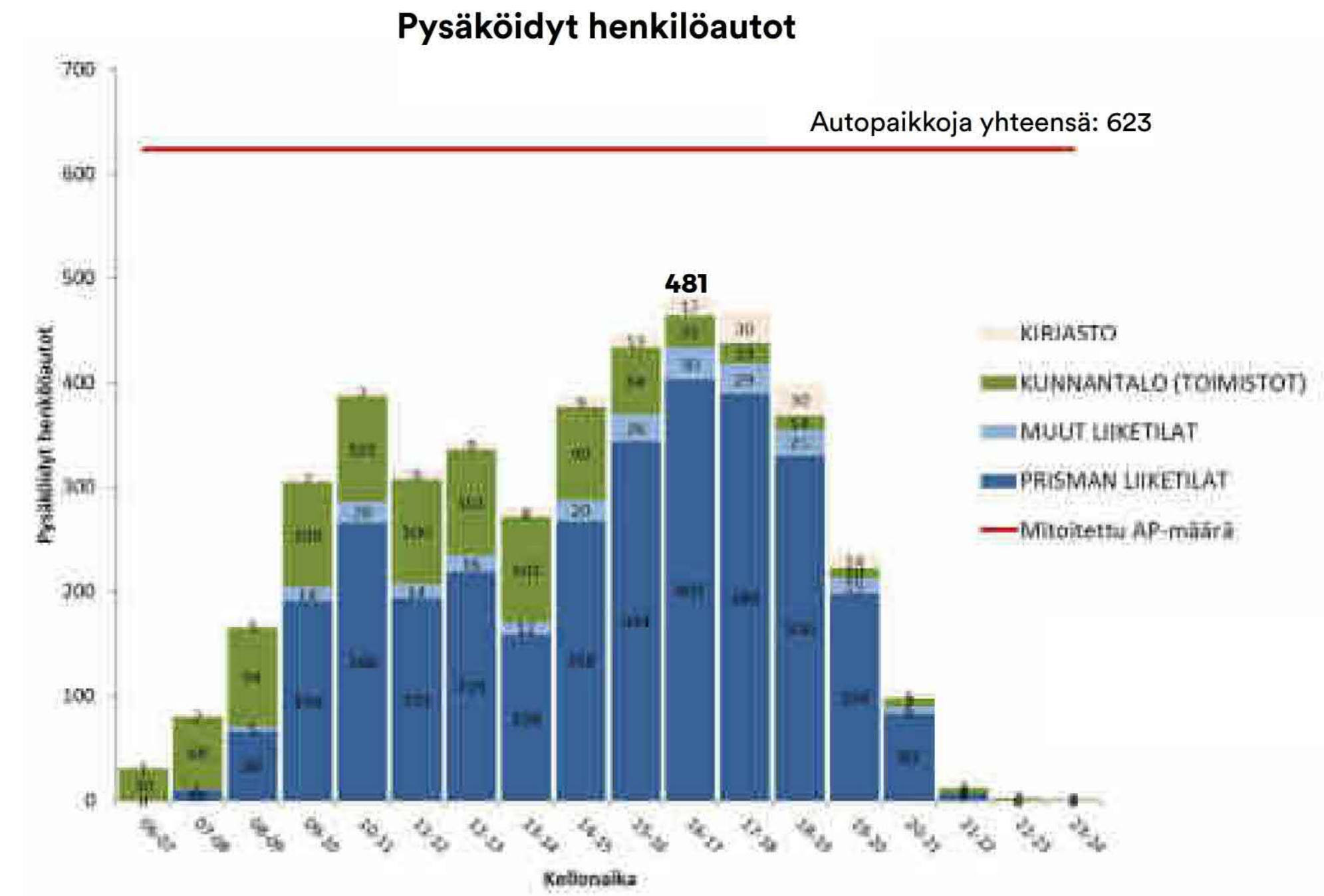
### Vapaa-ajan kohteet (kirjasto)



Kuva 4.3. Vapaa-aikakohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arksin. (HLT 2004–2005)

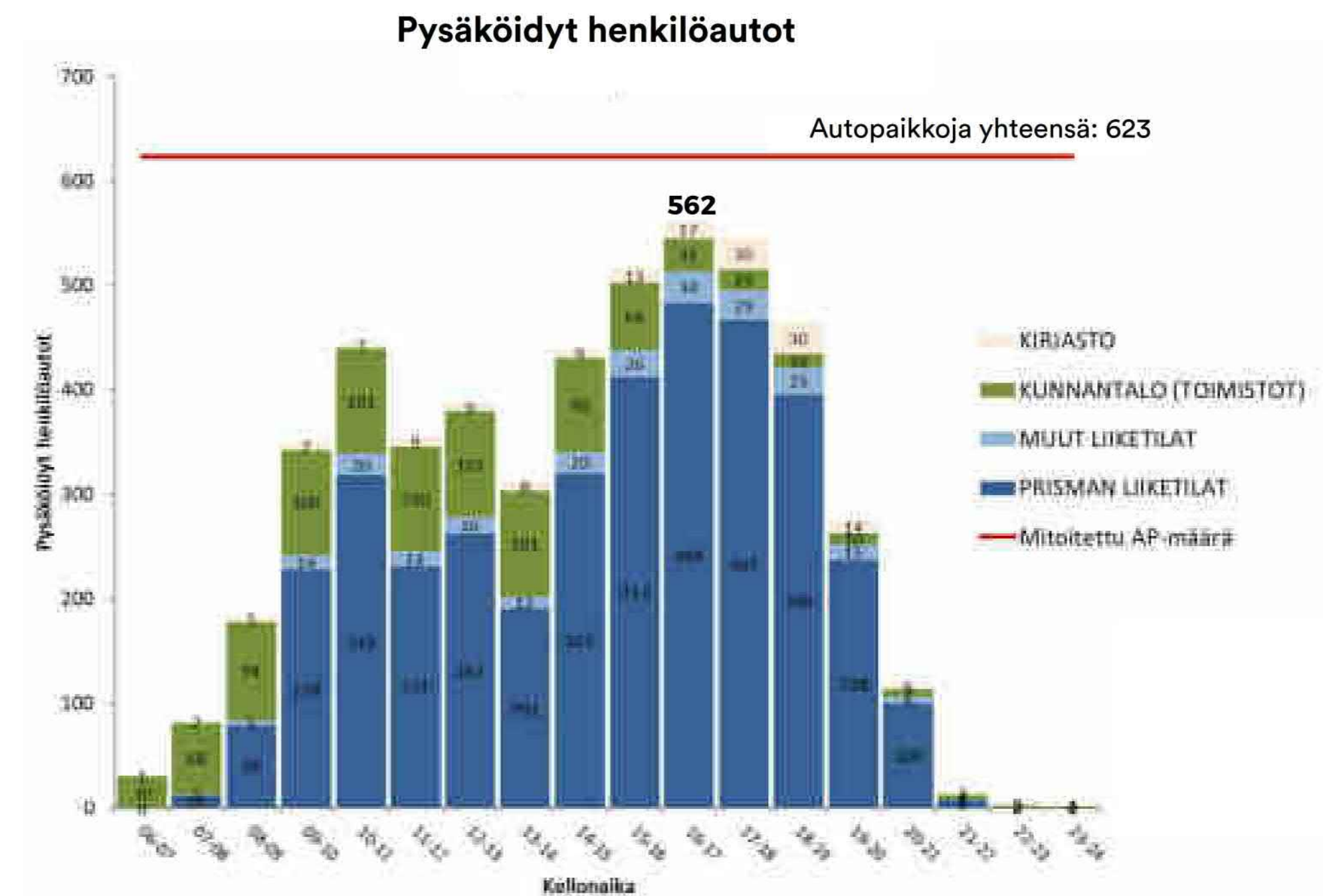
Kaupan ja kirjaston osalta on huomioitu vain saapumisajat ja asiointin kesto on arvioitu vakioittaisena.

## Pysäköinnin kysyntä keskimäärin arkivuorokaudessa



Pylväskuvaaja kuvaa vuoden keskimääräisen arkivuorokauden pysäköintimääriä.

## Herkkyystarkastelu: pysäköinnin kysyntä vuoden vilkkaimpina arkipäivinä



Kuvaaja vastaa syyskuun perjantain tilannetta, jolloin pysäköintimäärät ovat kaupalla noin 20% suuremmat kuin vuoden keskimääräisenä arkipäivänä (ympäristöministeriön julkaisu, s. 44).



