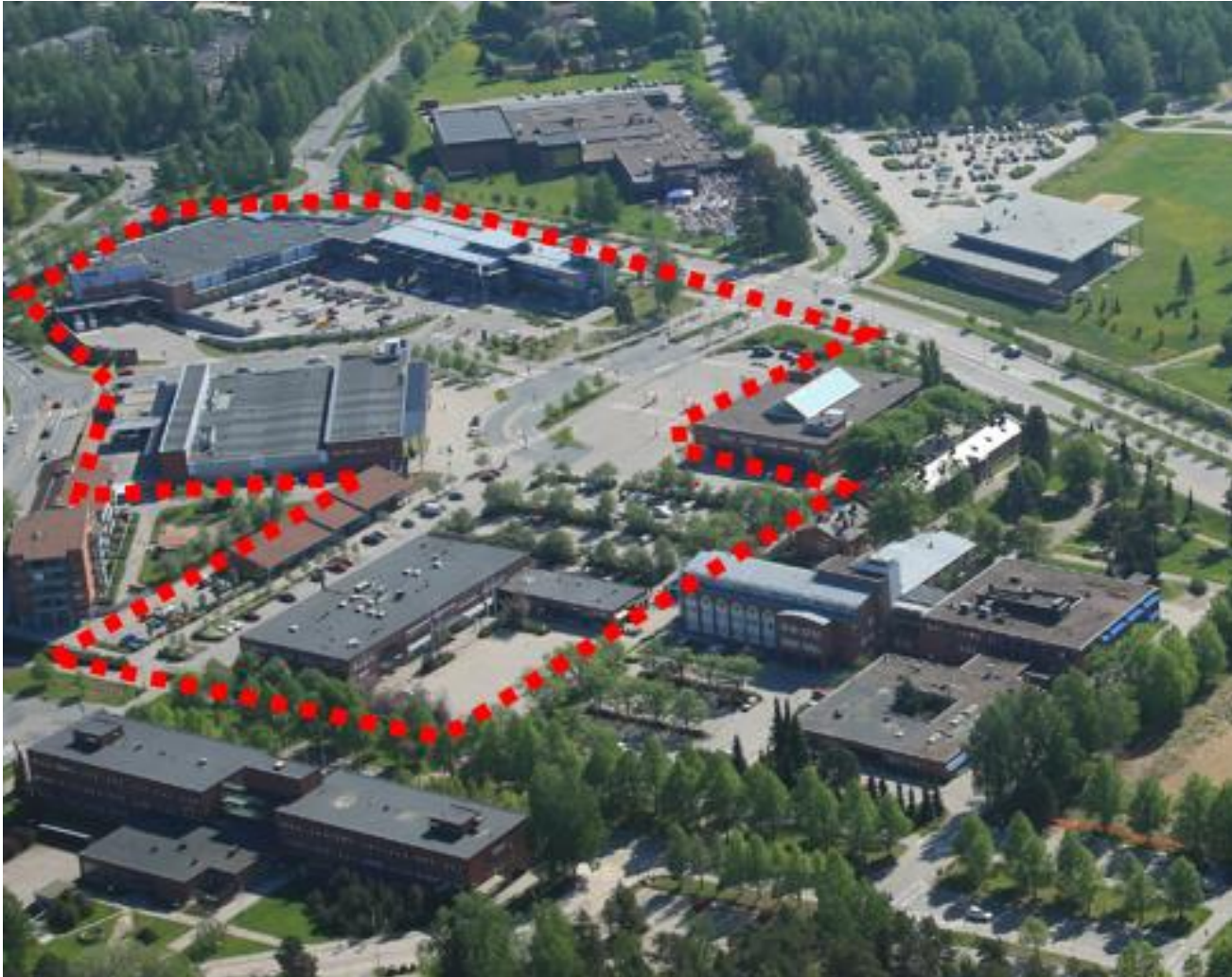


TUUSULA

**Hyrylän palvelukeskushanke
tilannekatsaus**

6.11.2019

Palvelukeskus

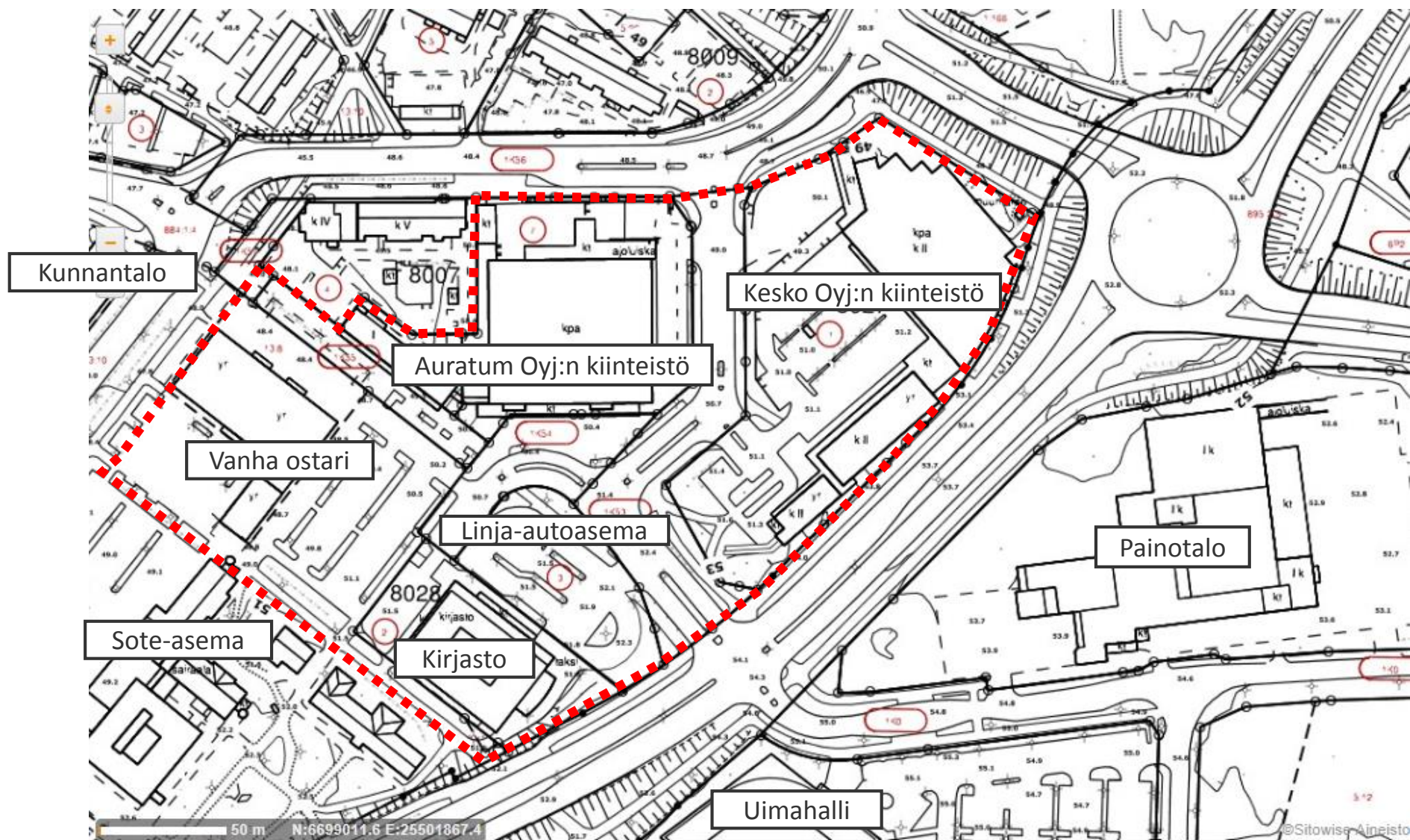


Kyseessä on Tuusulan ja lähiseudun kannalta merkittävä rakennushanke. HOK:n tavoitteena on perustaa uusi Prisma. Keskon tavoitteena on laajentaa olevan supermarketin tiloja. Lisäksi alueelle tavoitellaan erikoistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden tiloja, tehokasta asuinrakentamista sekä näitä kaikkia toimintoja palvelevaa pysäköintilaitosta. Vaiheittain toteuttaminen on välttämätöntä..

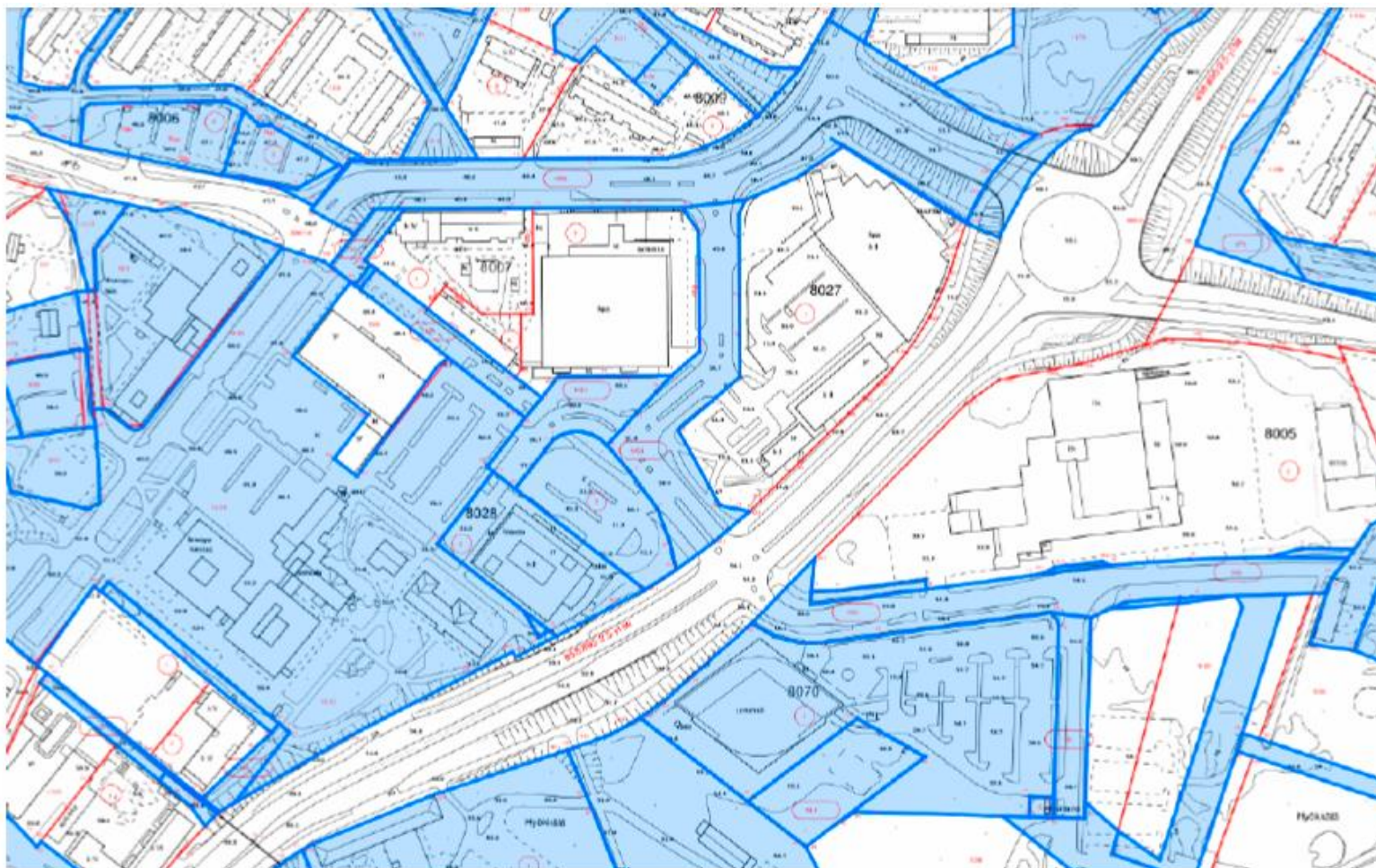
TUUSULA

Elämisen taidetta.

Nykyinen alueenkäyttö



Maanomistus



Kunnan maanomistus osoitettu värillisinä alueina

TUUSULA

Elämisen taidetta.



Keskusliikkeiden ja Auratumin tavoitteet lyhyesti

- **HOK:** tavoitteena on Prisma, kooltaan 8500 m² myymälätilaa, jakautuen noin 50/50 käyttötavaran ja elintarvikkeiden kesken, yhteensä noin 10 000 kem².
- **Kesko**, Laajennustarve n. 1500-2000 m² omaan käyttöön. Lisäksi tavoitteena on saada palveluita ja erikoistavarakauppaa oman yksikön läheisyyteen.
- **Auratum** kehittää ent. S-marketin kiinteistöä ja myy sen eteenpäin.
- **Lidl** etsii toista kauppapaikkaa Hyrylästä, joka perustuu pintapysäköintiin.

Tavoitteet kunnan ja HOK:n aiesopimuksessa 27.5.2019

- Osapuolet ovat neuvotelleet Hyrylän keskustaan tavoiteltavan liike- ja palvelukeskuksen hankkeesta. Tavoitteena on vahvistaa Tuusulan asemaa osana Helsingin seutua, kehittää keskustan palveluita ja mahdollistaa kasvu sekä tiivis yhdyskuntarakenne.
- Osapuolten yhteisenä tavoitteena on, että sopimuksen voimassaoloaikana allekirjoitetaan **sitova yhteistyösopimus** hankkeen toteuttamisesta, jolla sitoudutaan hankkeeseen sijoittajan, rakennusliikkeen tai näiden konsortion kanssa.
- Liike- ja palvelukeskuksen tulee olla saavutettavissa hyvin henkilöauto-, joukko- ja kevyellä liikenteellä.
- Osapuolten yhteisenä tavoitteena on myös HOK-Elannon Tuusulan kunnan alueella omistamien muiden kiinteistöjen kehittämisestä ja omistusjärjestelyistä sopiminen, kun tavoiteltu palvelukeskus on toteutunut. Kyseessä ovat kiinteistöt: 858-1-8017-4, 858-401-4-202, 858-405-3-528, 858-405-3-529, 858-405-5-212, 858-405-3-500

Tavoitteet kunnan ja HOK:n aiesopimuksessa 27.5.2019

Tuusulan kunta

- Alueelle toteutetaan **monipuolinen**, vähintään kahden päivittäistavarakaupan, erikoistavarakaupan, palveluiden ja kunnan tarvitsemien tilojen liike- ja palvelukeskus.
- Alue suunnitellaan kokonaisuutena ja voidaan toteuttaa **vaiheittain**.
- Laadun osalta tulee huomioida riittävä **keskustamaisuus** ja katutason jäsentely
- Toteutettava **pysäköintilaitos yhdistetään vireisten pysäköintilaitosten kanssa**
- Alueen tilankäytön salliessa alueelle suunnitellaan **tehokasta asuinrakentamista** liike- ja palvelukeskuksen hankkeen yhteydessä.
- Kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta.

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Tavoitteet kunnan ja HOK:n aiesopimuksessa 27.5.2019

Tuusulan kunta

- Pysäköintiratkaisun tulee olla teknisten ja taloudellisten realiteettien salliessa **niin rakenteellinen kuin mahdollista**. Vuorottaispysäköinnin edut hyödynnetään.
- Kunnan tarvitsemien tilojen tuottamiseksi Tuusulan kunta valmistelee Hankintalain tarkoittaman kilpailutuksen.
- Kunta laatii hankkeen edellyttämän asemakaavan muutoksen kaavoituksen kärkihankkeena.
- Asemakaavan saatua lainvoiman kunta sitoutuu luovuttamaan omistuksessaan olevat liike- ja palvelukeskuksen toteutuksen edellyttämät tontit käypään hintaan. Käypä hinta perustuu ulkopuolisen kiinteistöarvioijien tekemiin arvioihin tai kilpailutukseen.

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Tavoitteet kunnan ja HOK:n aiesopimuksessa 27.5.2019

1. Hyrylään voidaan avata HOK-Elannon konseptin mukainen Prismamyymälä
 1. 8 500 m² myymälä (kokonaisala yht. noin 10 000 m²)
 2. Prisman tilakustannus mahdollistaa kannattavan liiketoiminnan
 3. Myymälä ja huolto pyritään sijoittamaan samaan tasoon alueen korkeuserot huomioiden. Aluetta suunniteltaessa tutkitaan Prisman tilojen sijoittelua osin kahteen tasoon alueen korkeuserosta johtuen
2. Auratumin kiinteistön hyödyntämistä Prisman osana tutkitaan vaihtoehtona, selvittäen mm. tilojen toimivuutta ja kustannusvaikutuksia
3. Vähintään 600 Prisman yksinomaisessa käytössä olevaa autopaikkaa
 1. Voidaan tutkia isomman liikekeskuksen yksinomaisessa käytössä olevista yhteisistä autopaikoista.
 2. Voidaan osittain neuvotella toimistotilojen yhteiskäyttöisistä vuorottelukäytössä olevista autopaikoista.
 3. Pysäköintipaikoista mahdollisimman paljon pintapysäköintinä,
4. Toimiva saattoliikenne pääovelle
5. Riittävät tilat huoltoliikenteelle

TUUSULA

Hankkeen suunnittelu

Arvio kunnan tilojen koosta

- 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.

Arvio hankkeen koosta

- 12 000 kem2 hypermarket- ja päivittäistavarakauppaa
- 2000-4000 kem2 erikoistavarakauppaa tai palveluita
- Noin 4500-5500 kem2 toimistorakentamista ml. kokoontumistiloja (eli "kunnantalo"). Toimistotilat pyritään sijoittamaan katutasoa ylempiin kerroksiin.
- Pysäköinti, 790-850 autopaikkaa (ei huomioitu vuorottaispysäköintihyötyä)
 - Noin 100 liityntäpysäköintipaikkaa, HSL:n maksuosuudesta neuvoteltava
 - Päivittäistavarakauppa 600 autopaikkaa (1 ap / 20 kem2)
 - Erikoistavarakauppa tai palvelut 40-80 ap (1 ap / 50 kem2)
 - Toimistorakentaminen 90-110 autopaikkaa (1 ap / 50 kem2)
 - Kirjaston edellyttämät paikat 60 ap (1 ap / 80 kem2)
 - Liityntäpysäköinti ja korttelin toimintojen pysäköintiä tutkitaan rakenteellisena, ensisijaisesti maanalaisena ja hyödyntäen vuorottaispysäköinnin tuomaa etua (n. x ap).
- Lisäksi asumista em. rakentamisen ehdoilla niin paljon kuin mahdollista

TUUSULA

Alueen suunnittelu

Alueelle on laadittu useita suunnitelmia

1. **Kunta ja Sitowise Oy** ovat laatineet vaihtoehtoja tutkien alueen mahdollisuuksia ja rajoitteita
2. **Kesko** on suunnitellut kiinteistönsä kehittämistä ja sen liittämistä Auratumin kiinteistöön. Lisäksi on keskusteltu pienemmästä laajennuksesta.
3. **NREP ja HOK** ovat kunnan edustajien kanssa keskustellen suunnitelleet hanketta kirjaston ja nykyisen kunnantalon väliselle alueelle
4. **Skanska, Auratum, HOK ja investori** ovat kunnan edustajien kanssa keskustellen suunnitelleet hanketta tutkien kahta vaihtoehtoa: hyödyntäen Auratumin kiinteistöä tai kirjaston ja nykyisen kunnantalon väliselle alueelle.

TUUSULA

Maankäytöllisen vaihtoehtotarkastelut

SitoWise Oy 9 / 2019

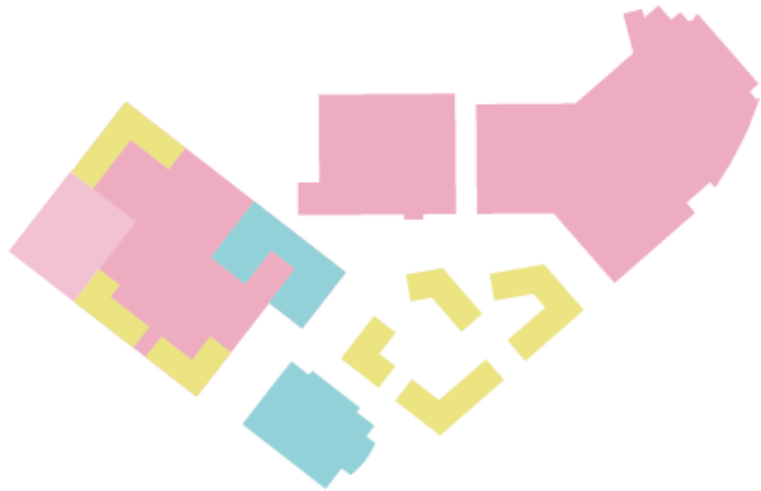
lyhennelmä

3.1 Alustavat luonnosvaihtoehdot

Suunnittelualueesta laadittiin alustavat kolme vaihtoehdoista alueenkäyttöluonnosta.

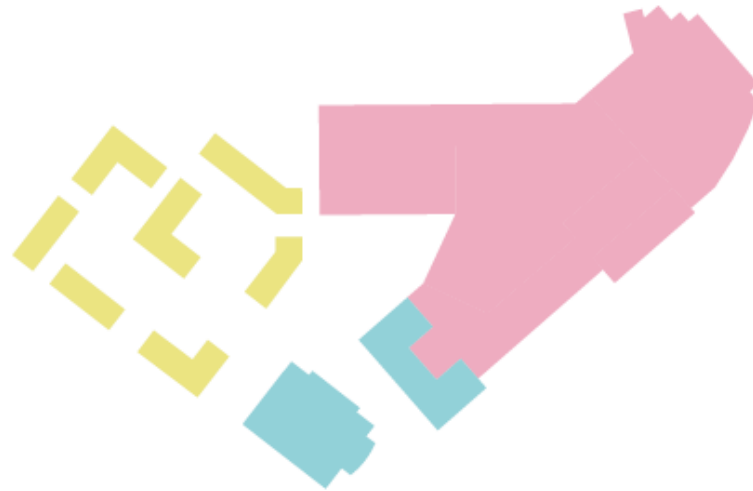
VE 1: Erikseen

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



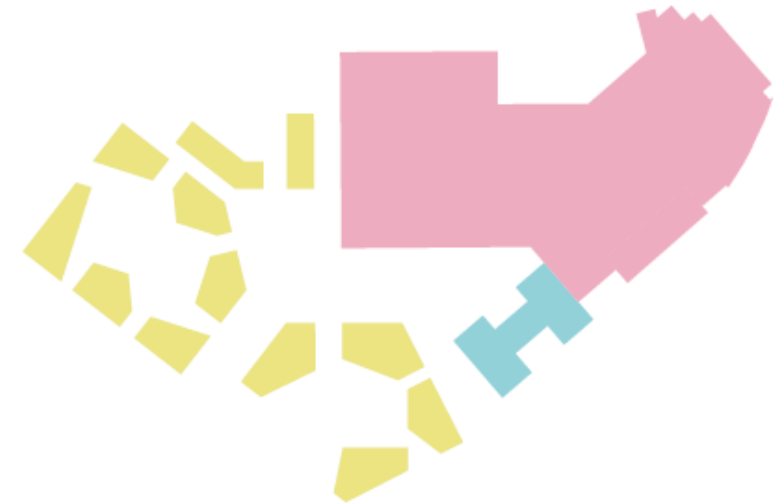
VE2: Yhdessä

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



VE 3: Mitä jos?

- tutkitaan sekä Auratumin kiinteistön että kirjaston purkamisen mahdollistama maankäytön potentiaali



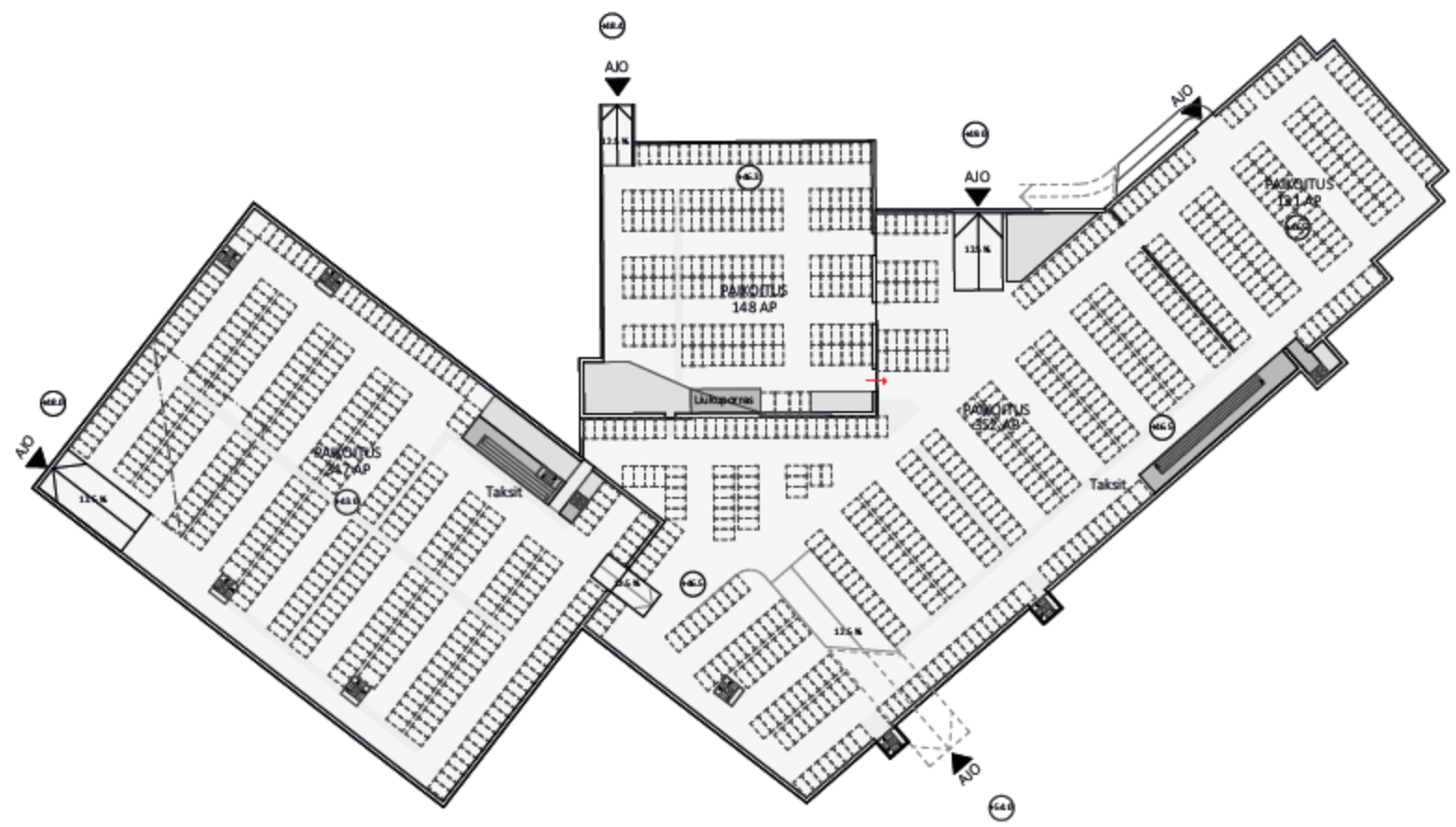
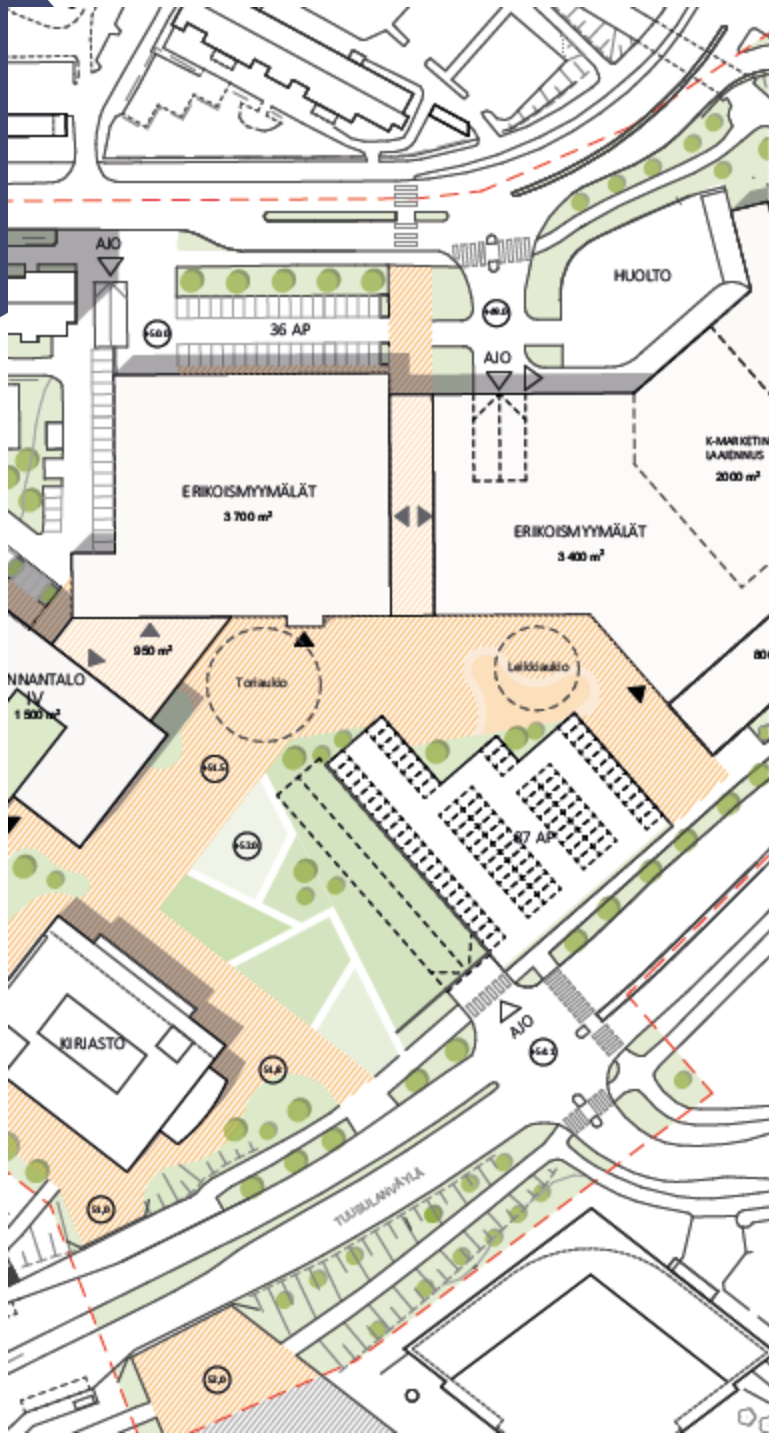
TUUSULA

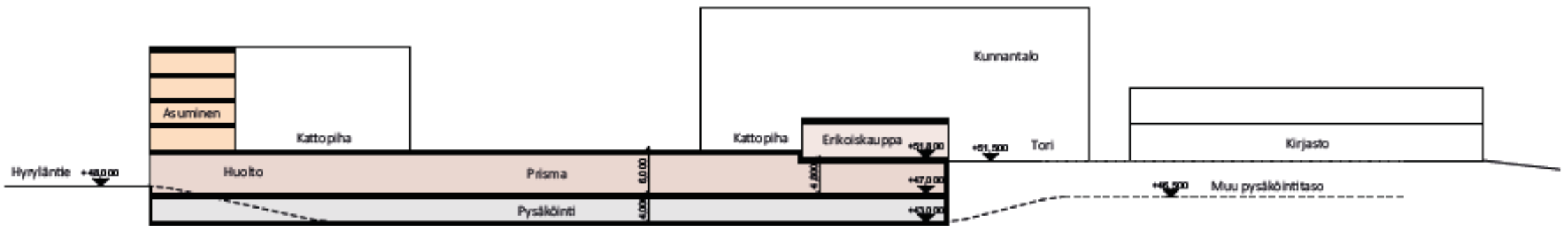
Elämisen taidetta.

Ve 1









TUUSULA

Elämisen taidetta.

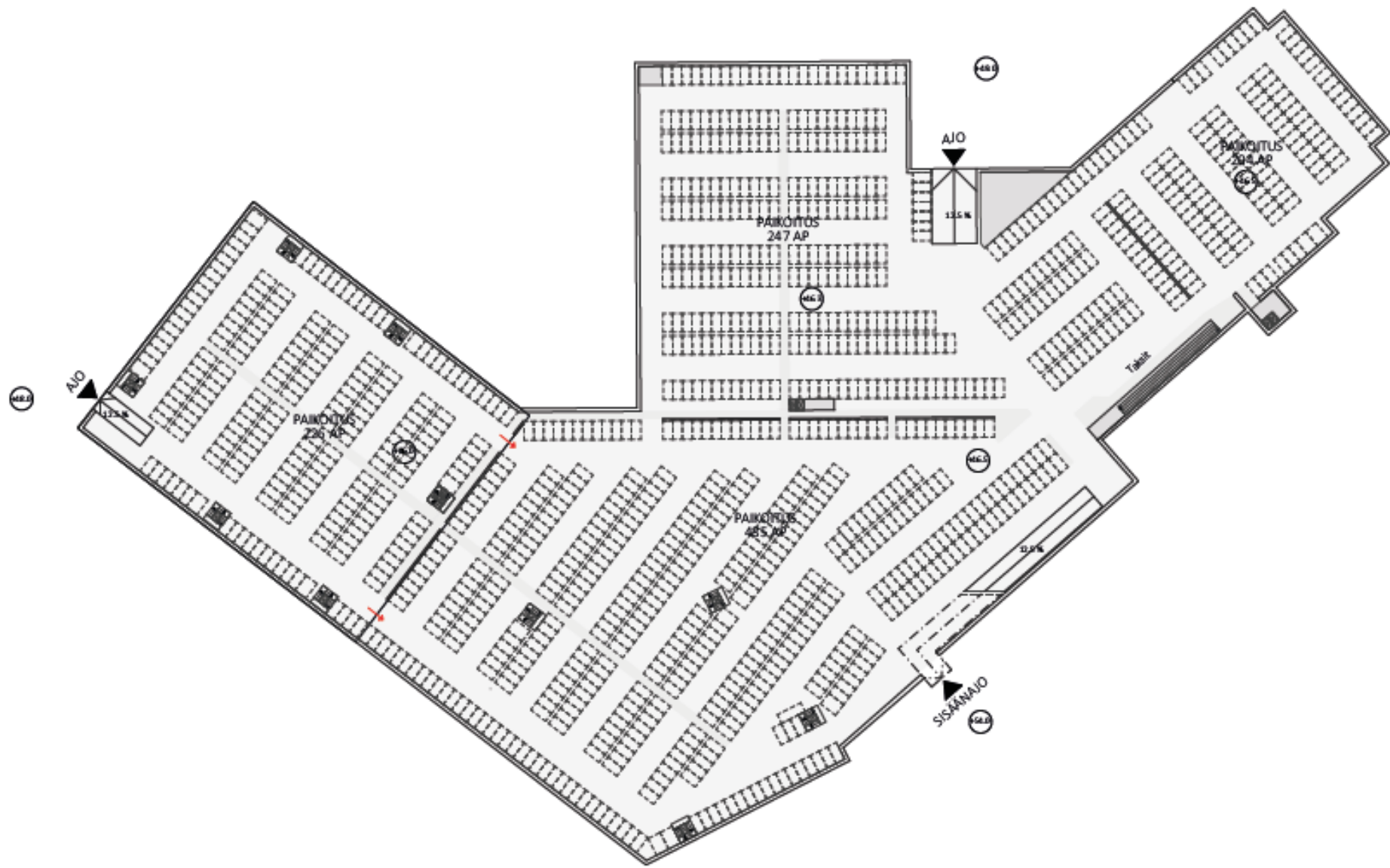
Ve 3





TUUSULA

Elämisen taidetta.



TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

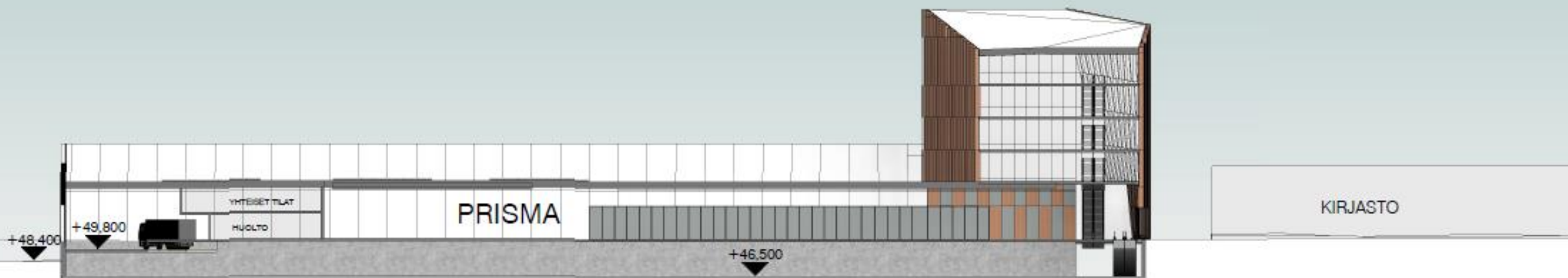
NREP:n suunnitelma

lyhennelmä





NREP



TUUSULA

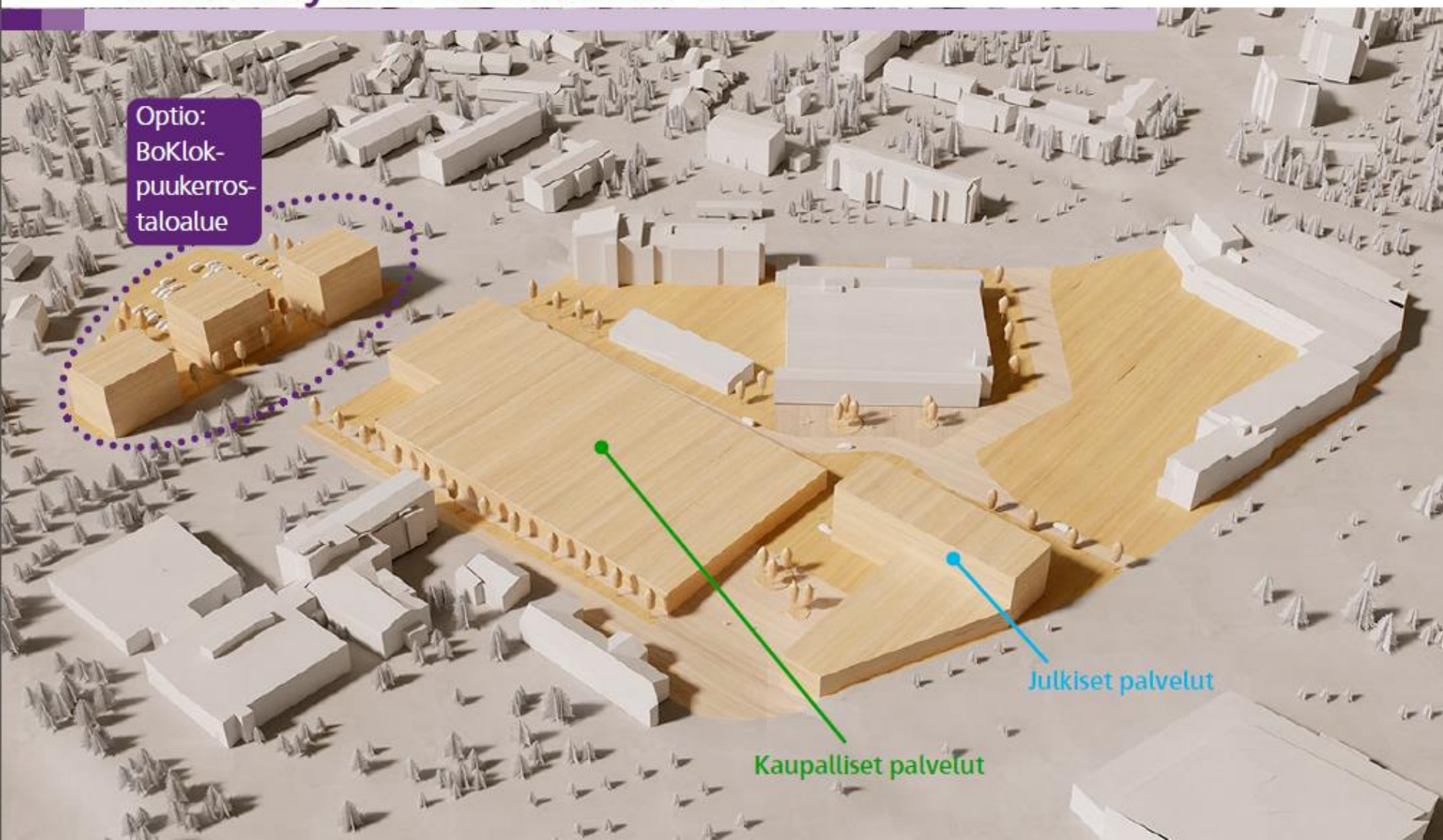
Elämisen taidetta.

TUUSULA

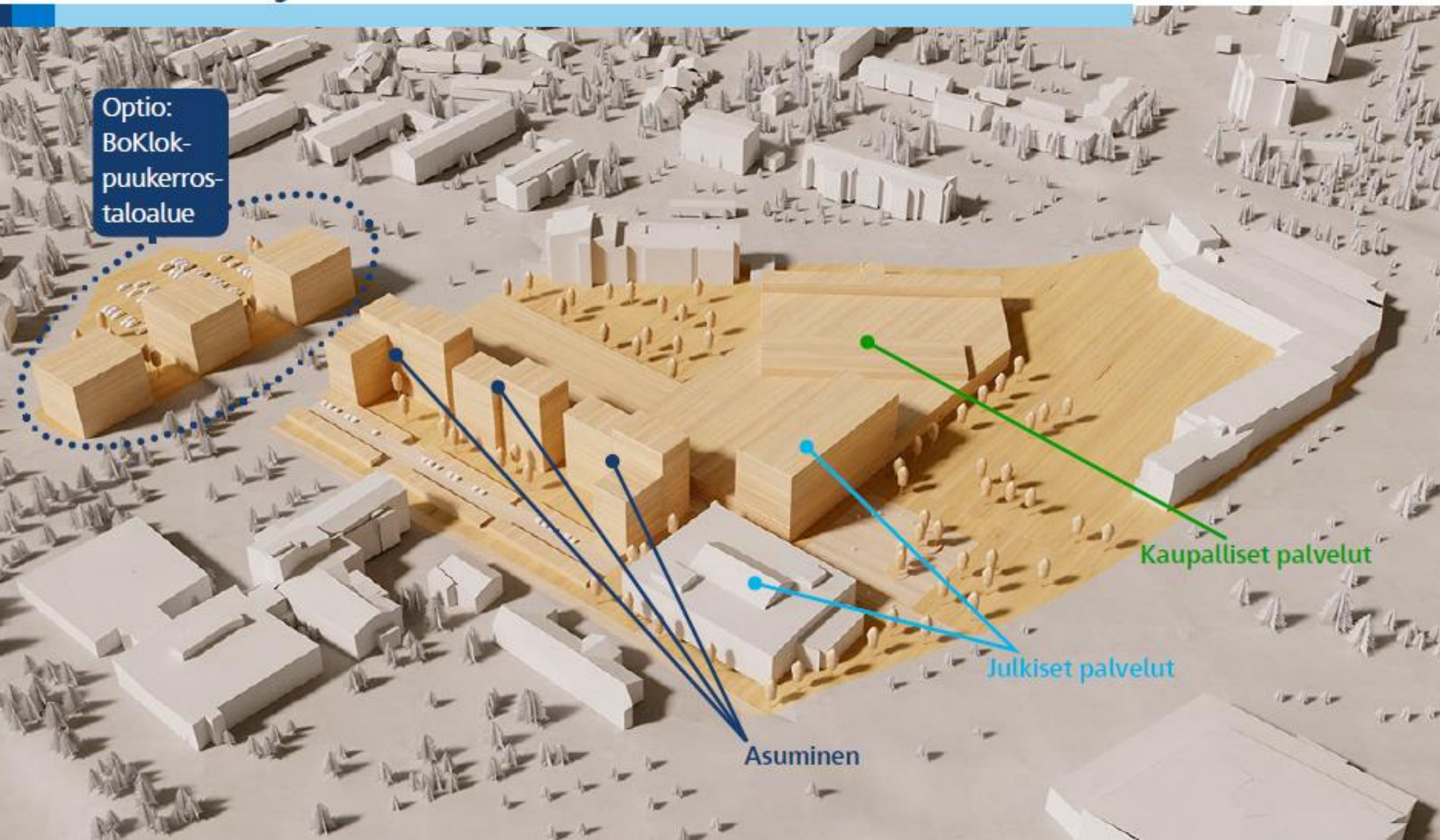
Skanskan suunnitelmat

lyhennelmä

Maankäyttösuunnitelma VE2



Maankäyttösuunnitelma VE1a



Optio:
BoKlok-
puukerros-
taloalue

Asuminen

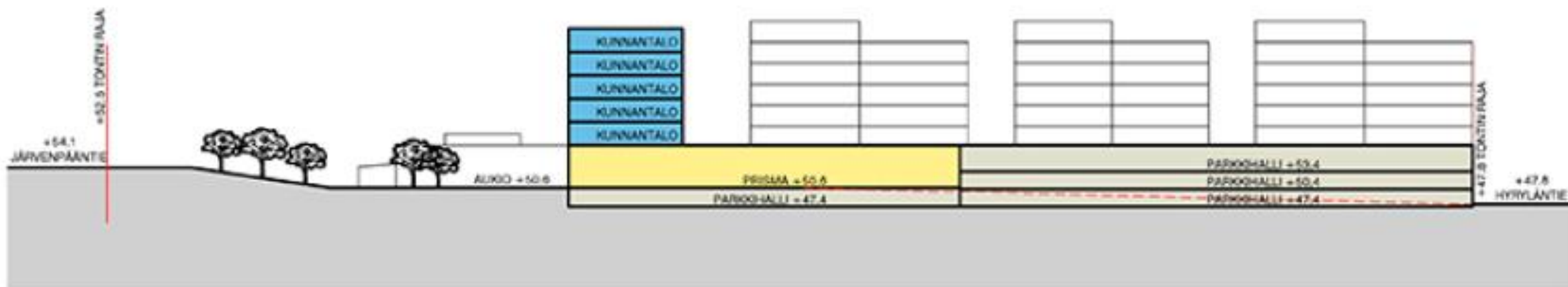
Julkiset palvelut

Kaupalliset palvelut

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Ve 1a, leikkaus



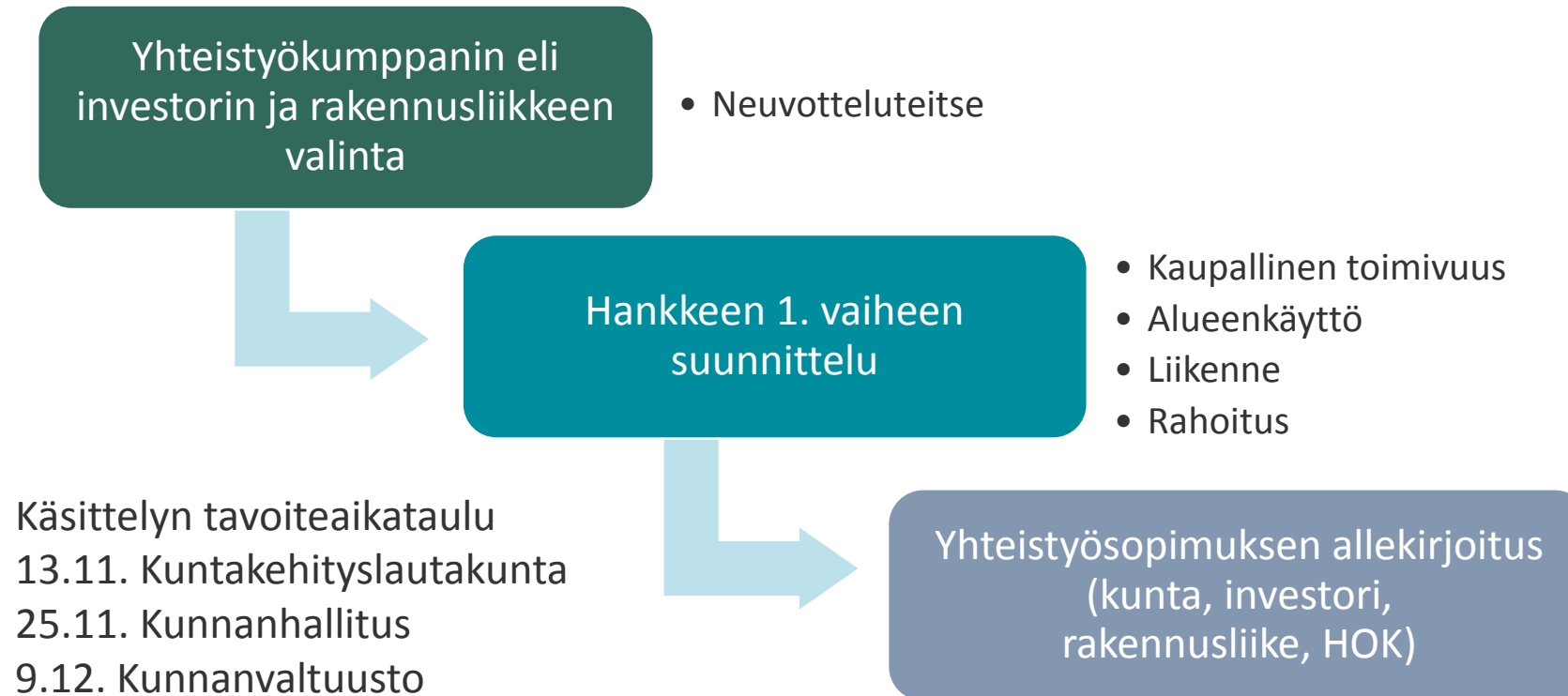
TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

Aikataulu & eteneminen

Eteneminen vuonna 2019



Aikataulu-arvio

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	kevät	syksy	kevät	syksy	kevät	syksy	kevät	syksy	kevät	syksy	kevät	syksy
Aiesopimus	■											
Alueenkäytön suunnitelma valmistuu	■	■										
Yhteistyösopimus		■										
Asemakaavan muutos hyväksytään		■	■	■	valitus	■						
Hankesuunnittelu			■	■								
Kiinteistökauppojen ja vuokrasopimusten esisopimukset				■	■							
Rakennussuunnittelu					■	■						
Yhdyskuntatekniikan muutosten suunnittelu ja urakat				■	■							
Kiinteistökaupat ja vuokrasopimukset						■						
Ensimmäisen vaiheen ja yhdyskuntatekniikan toteutus alkaa							■	■				
Ensimmäisen vaiheen toteutus valmistuu									■			

TUUSULA

Kiitos!