

HYRYLÄN LIIKEKESKUS SIJAINIVAIHTOEHTOJEN ARVIOINTI

TUUSULAN KUNTA





SISÄLTÖ

TAUSTA JA TAVOITE
MARKKINATILANNE
VERSIOIDEN KAUPALLINEN TARKASTELU
KANNATTAVUUSLASKELMAT
JOHTOPÄÄTÖKSET
YHTEYSTIEDOT

TAUSTA

- Tuusulan kunta kartoittaa Hyrylän taajaman liikekeskuksen sijaintia
- Liikekeskukseen tulisi 1-2 päivittäistavarakauppaa
 - Keskolla olemassa oleva K-Supermarket tutkitun alueen pohjoispäässä
 - HOKilla olemassa oleva S-Market tutkitun alueen eteläpäässä
 - Lidlillä ei ole Hyrylän keskusta-alueella kauppaa, lähin n. 3,5 km päässä
- Liikekeskukseen tulee lisäksi erikoiskauppaa
 - Tällä hetkellä erikoiskaupalle ei ole selkeää keskittymää, vaan toiminta on sirpaloitunut päivittäistavarakauppojen yhteyteen ja laajalti kivijalkoihin
- Liikekeskukseen sijoitetaan myös kunnan palveluita
 - Nykyinen kirjasto sijaitsee linja-autoaseman yhteydessä
 - Kunnantalon toimintojen siirto uuteen liikekeskukseen
 - Vanhan kunnantalon alueen kehittäminen asumiselle
 - Palveluiden keskittäminen alueella luo kuluttajille ja kuntalaisille uuden kokoontumis- ja kauppapaikan

TAVOITE

- Sijaintivaihtoehtojen selvityksen tavoitteena on tunnistaa markkinaehtoisesti potentiaalisin sijainti Hyrylään rakennettavalle liikekeskukselle
- Selvitys pitää sisällään
 - Tuusulan ostovoiman tarkastelun
 - väestönkasvun ennusteen
 - liiketila- ja toimistomarkkinoiden tarkastelut
 - versioiden kaupalliset selvitykset
 - versioiden kannattavuuksien tutkimisen

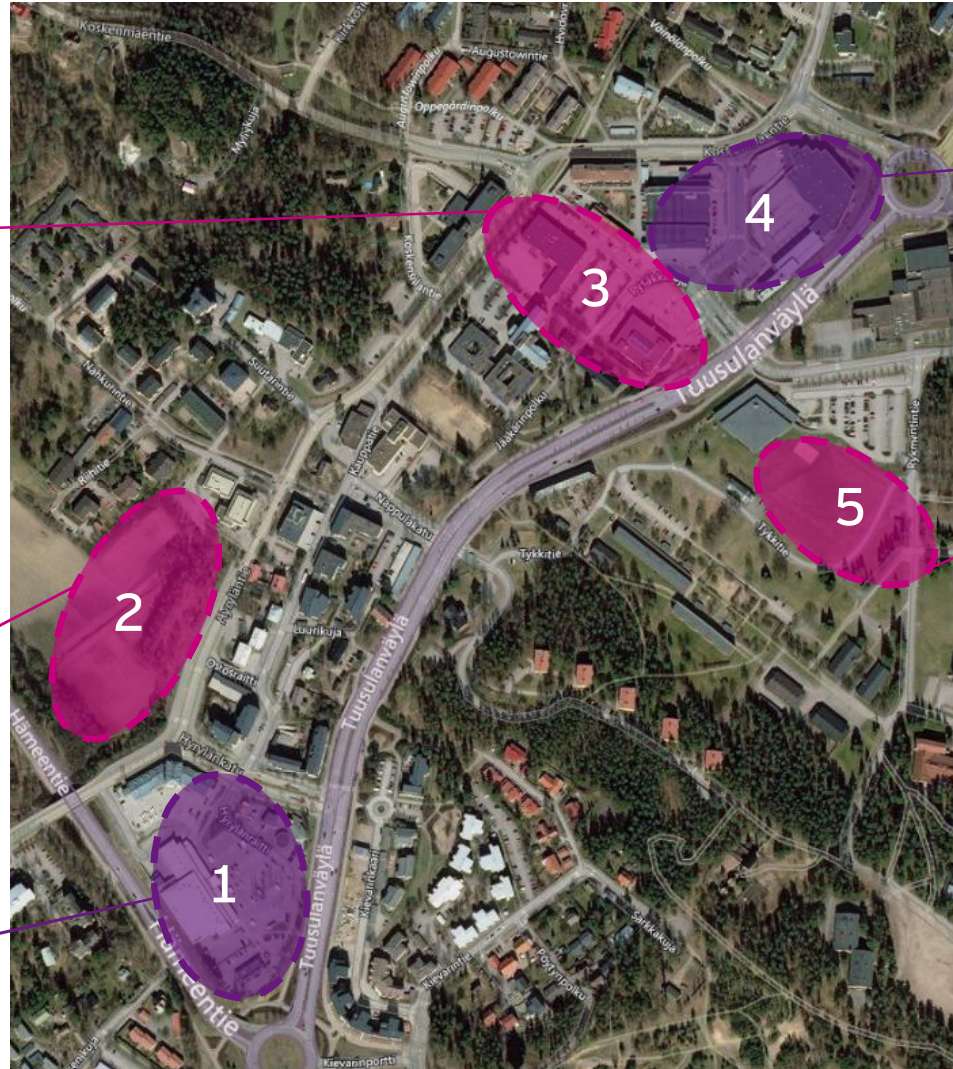


KARTOITETUT SIJAINNIT

Versio 3A ja B: Ostarin ja kirjaston alue:
- Tehottomasti rakennettu alue kirjaston, linja-autoaseman ja kunnantalon kupeessa

Versio 2: Hämeentien pelto:
- Rakentamaton alue Hämeentien ja Hyryläntien välissä

Versio 1: Eteläinen kortteli:
- Olemassa oleva S-Market



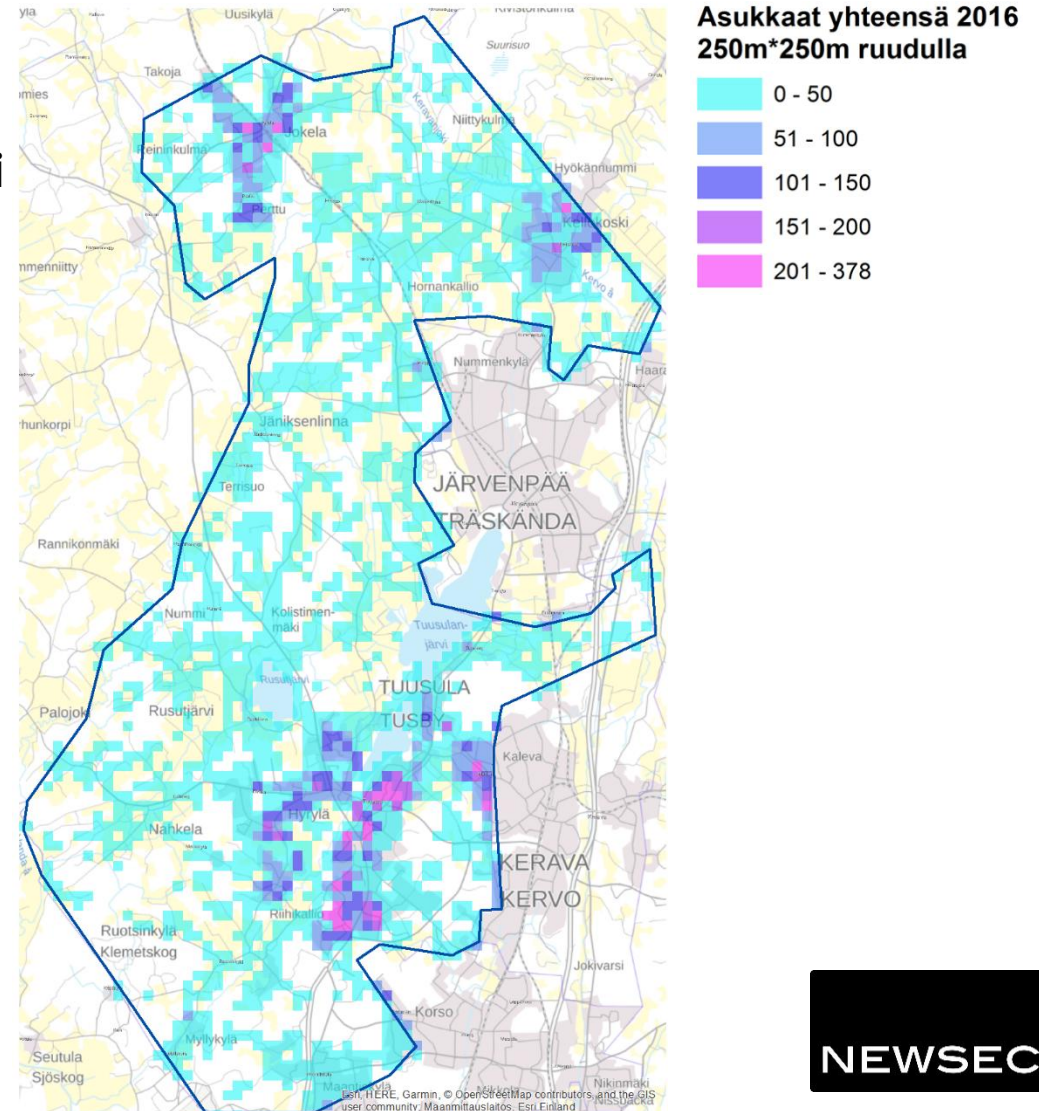
Versio 4: Pohjoinen kortteli:
- Olemassa oleva K-supermarket

Versio 5: Rykmentintien keskus:
- Rakentamaton alue uimahallin takana

ALUEEN VÄESTÖNKASVU

Väestönkasvu

- Tuusulan kunnan väestö on kasvanut 2000 luvulla. Vuonna 2000 asukkaita oli 31 168 ja vuoden 2018 alussa asukasluku oli 38 646.
- Väestönkasvusta suhteellisen suuri osa tulee arviomme mukaan kohdistumaan Hyrylän alueelle.
- Väestöennusteen mukaan kasvu tulee hidastumaan vuoden 2030 jälkeen.
- Hyrylän alueen vetovoimaa tulee kasvattamaan Rykmentinpuiston alueen rakentuminen.



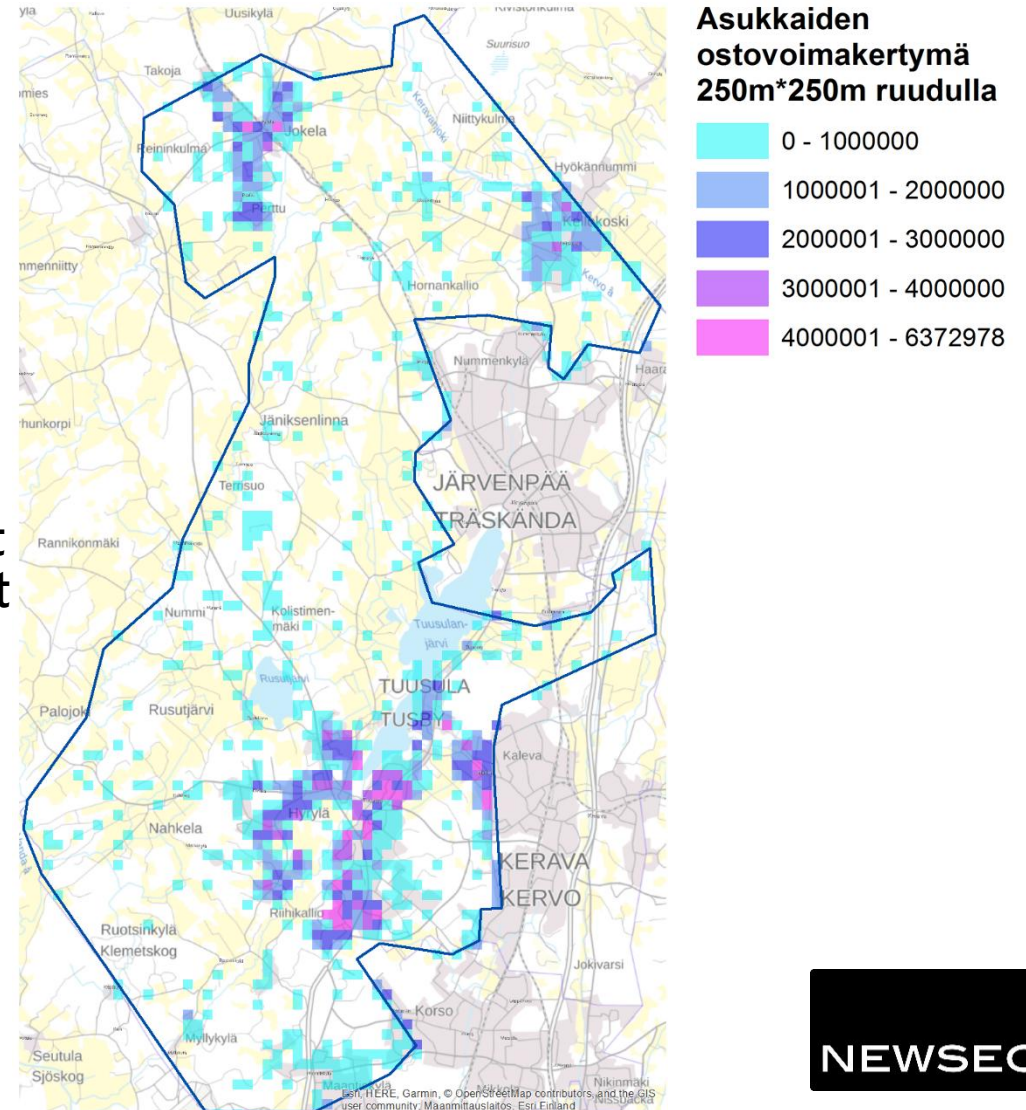
ALUEEN OSTOVOIMA

Tilastokeskuksen julkaiseman tiedon perusteella:

- Tuusulan alueella ostovoima keskittyy Hyrylän alueelle sekä Tuusulan ja Keravan rajaan rajoittuvalle alueelle.
- Hyrylän alueella ostovoima keskittyy Tuusulanväylän ja Järvenpääntien varteen.

Verotulot asukasta kohden ovat kasvaneet 2000 luvun aikana. Vuonna 2004 verotulot olivat 2 800 €/asukas ja vuonna 2015 verotulot olivat 4 458 €/asukas.

Hyrylän alueen ostovoiman arvioidaan pysyvän samalla tasolla tai hieman kasvavan väestön kasvaessa ja asuntoalueiden rakentuessa.





MARKKINATILANNE

Toimistomarkkinat
Liiketilamarkkinat

TOIMISTOVUOKRAT JA MARKKINAT

Toimisto

- Hyrylän alueen toimistomarkkinoilla kysyntä on hyvin rajallinen.
- Suurin toimistotilakäyttäjä on Tuusulan kunta.
 - Arviomme mukaan yli 2 000 m²:n toimistotilan rakentuminen edellyttää kunnan sitoutumista toimistotilan käyttöön noin 7 - 10 vuoden pituisella sopimuksella.
- Vanhojen toimistotilojen bruttovuokrataso on arviomme mukaan suuruusluokkana 7 - 14 €/m²/kk.
- Uuden toimistotilan bruttovuokrataso on arviomme mukaan 16 - 20 €/m²/kk
 - Investoinnin näkökulmasta uudishankkeessa bruttovuokratason tulisi olla yli 17 €/m²/kk.

LIIKETILAVUOKRAT JA MARKKINAT

Liiketilat

- Hyrylän keskustan alueen liiketilamarkkinoilla suurin kysyntä kohdistuu päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tiloihin.
- Vanhojen liiketilojen bruttovuokrataso on arviomme mukaan suuruusluokkana 9 - 15 €/m²/kk.
- Uuden liiketilan bruttovuokrataso on arviomme mukaan 17 - 22 €/m²/kk
 - Investoinnin näkökulmasta bruttovuokratason tulisi olla yli 19 €/m²/kk.



VERSIOIDEN KAUPALLINEN TARKASTELU

VERSIO 1, ETELÄINEN KORTTELI

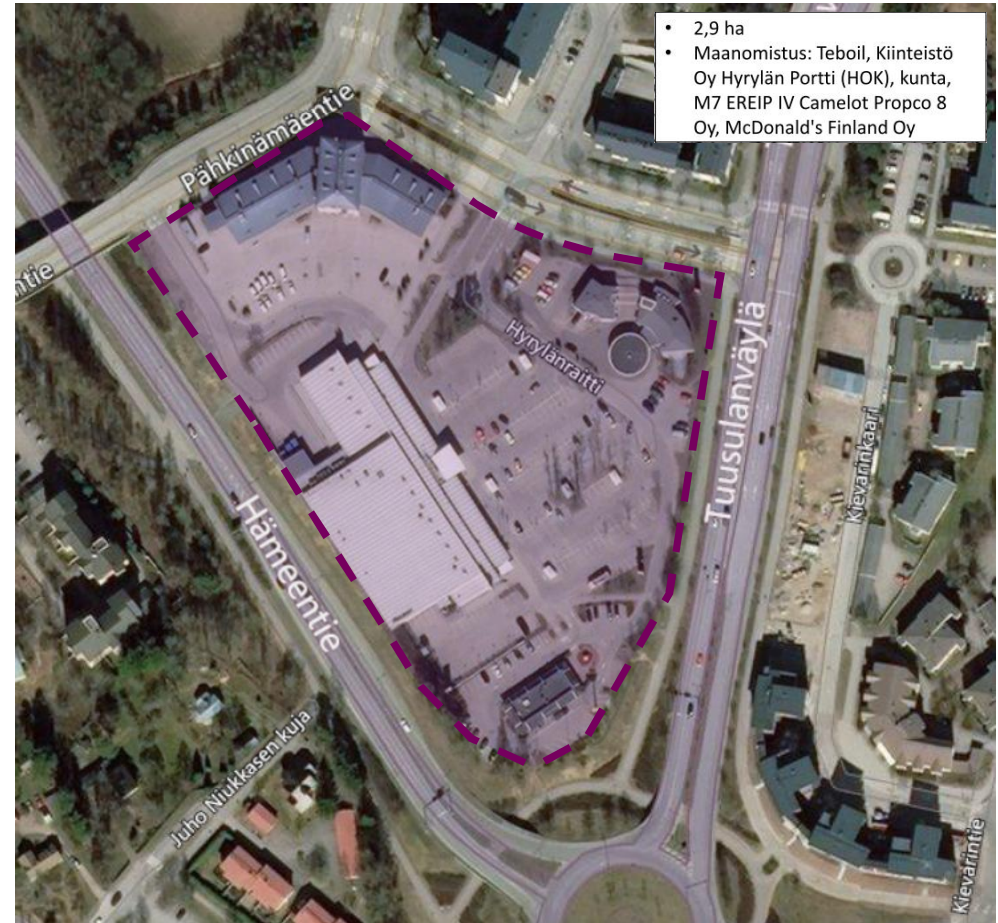
- Eteläinen kortteli sijaitsee Tuusulanväylän ja Hämeentien välissä
- Korttelissa on tällä hetkellä jo kaupallista toimintaa
 - Toimintaan ei haluta katkoksia, olemassa olevat palvelut siirtyisivät suoraan uuteen liikekeskukseen
- Kortteliin ei ole liittymää Hämeentien puolelta
- Tuusulanväylältä tultaessa kortteliin pääsee sujuvasti
- Korttelissa on erinomainen näkyvyys, mutta saavutettavuus on heikko



- Näkyvyys
- Vakiintunut kauppapaikka



- Saavutettavuus
- Ahdas tontti
- Olemassa olevien toimintojen siirto



VERSIO 2, HÄMEENTIEN PELTO

- Alue on rakentamatonta peltoaluetta, joka rajoittuu Hämeentiehen, Pähkinämäentiehen ja Hyryläntiehen
- Kohde on syrjässä ajatellen Hyryläntien ja Tuusulanväylän välissä olevaa kehittyvää, kaupunkikeskusmaista aluetta
- Näkyvyydeltään heikompi kuin versio 1



- Rakentamaton tontti
- Toimintojen sovittaminen
- Pysäköintiratkaisut



- Saavutettavuus
- Sijainti
- Näkyvyys



VERSIO 3A, OSTARIN ALUE

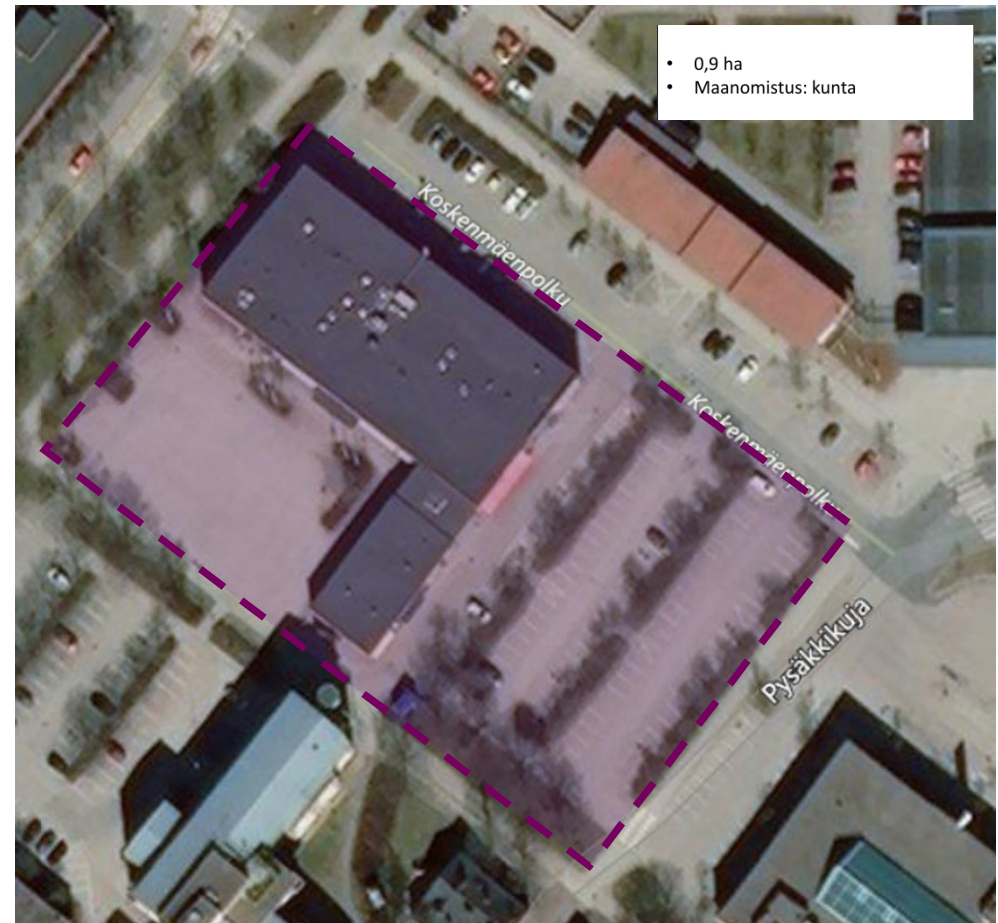
- Kortteli sijaitsee pohjoisemmassa ostarin alueella
- Ostari on tällä hetkellä vajaakäytössä, johtuen vanhan rakennuksen aiheuttamista rajoitteista ja kaupallisen kokonaisuuden puuttumisesta
 - Suurin vuokralainen on kunta
- Tässä vaihtoehdossa potentiaalisinta olisi purkaa vanha ostari ja rakentaa tilalle uusi liikekeskus
 - Olemassa olevat toimijat joutuisivat näin ollen siirtymään toisaalle rakennusaikana
- Linja-autoaseman toiminnot voidaan toteuttaa samassa yhteydessä



- Vakiintunut kauppapaikka
- Saavutettavuus



- Näkyvyys Tuusulänväylälle
- Yksinään kehitettävänä liian pieni alue



VERSIO 3B, OSTARIN JA KIRJASTON ALUE

- Ostarin alueesta on myös laajempi vaihtoehto, jossa kirjaston alue on otettu mukaan
- Versio sijaitsee Tuusulanväylän ja Hyryläntien välissä
- Saavutettavuus versiossa on hyvä, pääosin olemassa oleva infra palvelisi
- Vaiheistaminen onnistuu ja toiminnot saadaan siirrettyä vaiheistuksen edetessä
- Linja-autoaseman toiminnot voidaan toteuttaa uuteen liikekeskukseen
 - Liityntäpysäköinti



- Vakiintunut kauppapaikka
- Saavutettavuus
- Linja-autoaseman ja kirjaston yhdistäminen



- Olemassa olevan K-supermarketin läheisyys/ yhdistäminen
- Pysäköinnin suunnitteluhaaste



VERSIO 4, POHJOINEN KORTTELI

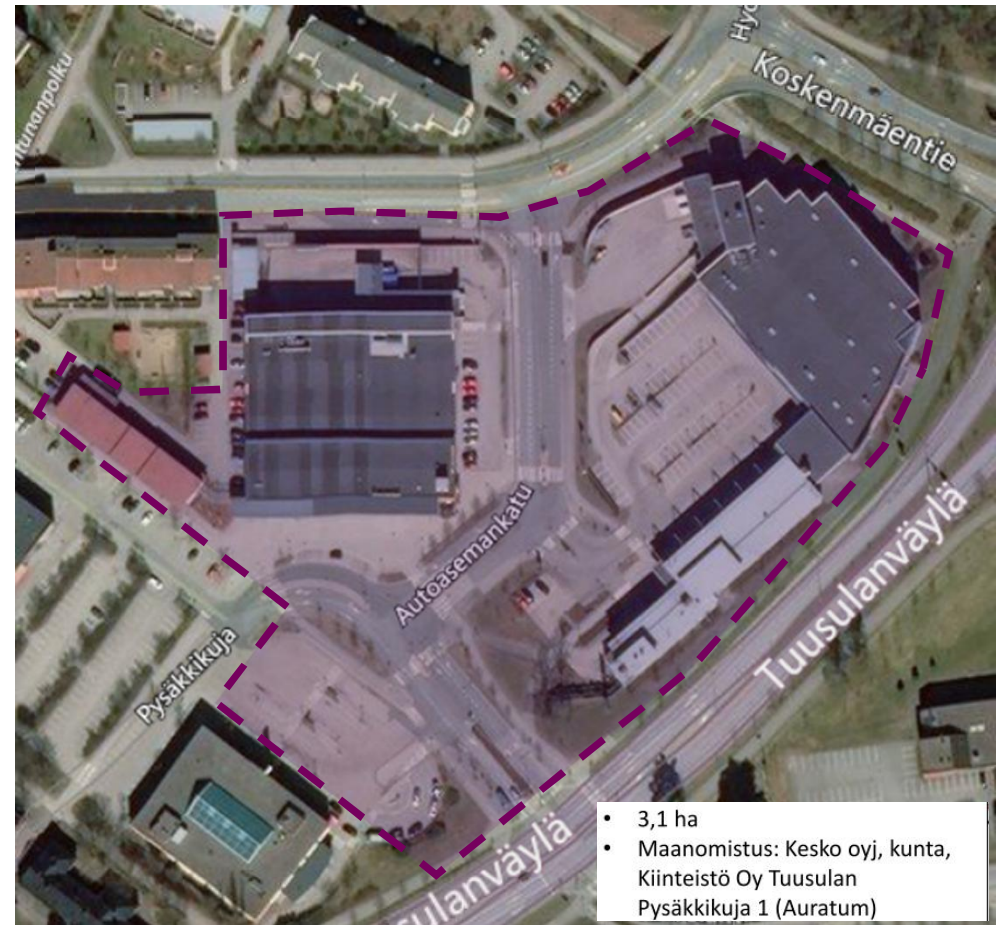
- Tässä vaihtoehdossa on otettu huomioon olemassa olevan K-Supermarketin kehittämisehdot
- Alue rajautuu Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Koskenmäenpolkuun
- Saavutettavuus ja yhteydet ovat hyvät tässä vaihtoehdossa olemassa olevan infran ansiosta
- Version vaiheistus onnistuu ja toiminnot saadaan siirrettyä ilman katkoksia seuraavaan liikekeskukseen



- Vakiintunut kauppapaikka
- Näkyvyys



- Olemassa olevien toimintojen siirto
- Pysäköinnin suunnitteluhaaste



VERSIO 5, RYKMENTIN KESKUS

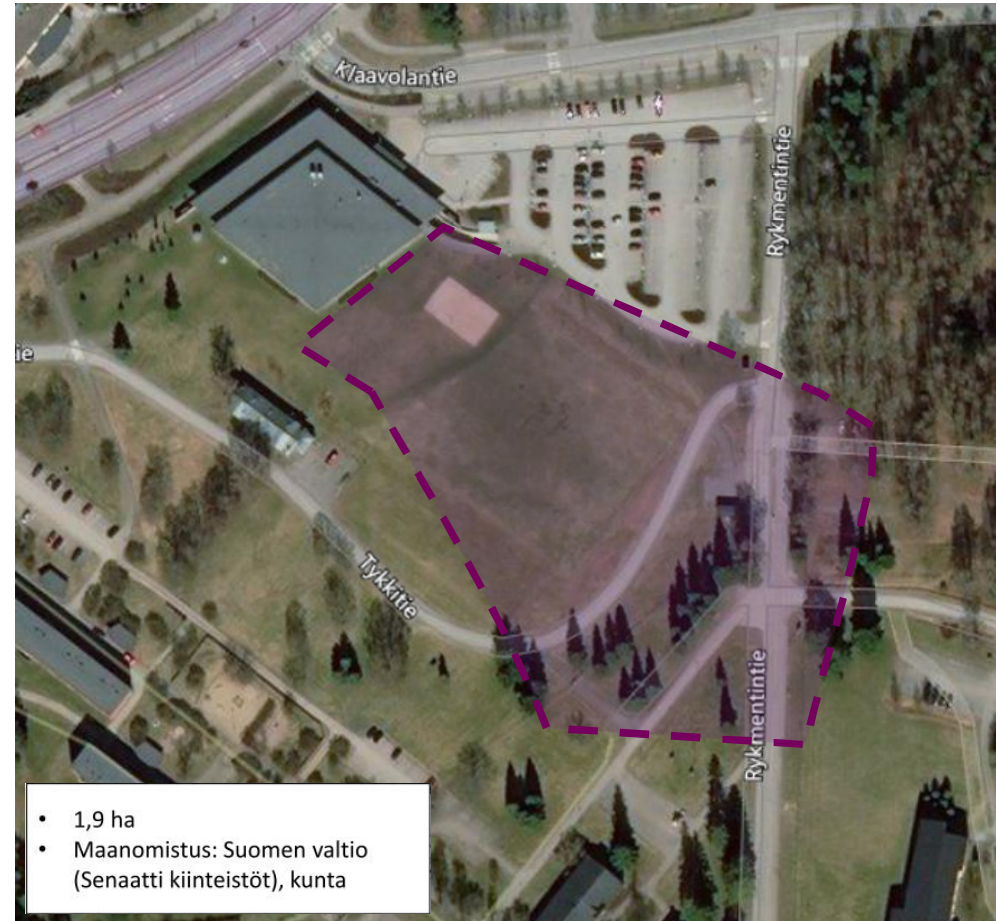
- Versio 5 sijaitsee Klaavolankadun, Rykmentintien ja osittain Tykkien rajaamalla alueella
- Tutkittavan alueen yhteydessä sijaitsee uimahalli ja alue on vielä rakentamaton
- Rykmentintien toiselle puolelle ollaan kehittämässä suurempaa asuinalueita
- Sijainti ja saavutettavuus on hieman haasteellinen ajatellen palveluiden nykyistä keskittymää



- Rakentamaton tontti
- Tuleva Rykmentinpuiston alue



- Näkyvyys
- Saavutettavuus





KANNATTAVUUSLASKELMAT

LÄHTÖTIEDOT

- Laskelmissa ei ole otettu huomioon kaavoitusta, rakennusoikeutta tai maanomistusta
- Laskelmat on tehty alla olevien olettamien mukaan
 - Vuokratasot vaihtelevat riippuen versiosta
- Laskennat eivät pohjaudu aiempiin suunnitelmiin, käyttötarkoitukselaajudet on arvioitu markkinaehtoisesti
- Laskelmissa on otettu huomioon ainoastaan liikekeskuksen toiminnot, ei asuntoja eikä tarvittavia pysäköintejä
 - Pysäköinnin toteutusratkaisu vaikuttaa merkittävästi kustannuksiin
- Laskelmassa on huomioita rakentamisen riskiä 4 % ja katetta 6 %

Käyttötarkoitus	Rakennus- oikeuden hinta, €/k-m ²	Rakentamisen yksikköhinta	Vuokra €/m ² /kk	Hoitokulu €/m ² /kk	Tuottovaade %
PT	250,00	1 700,00	16-20	3,00	7,00 %
Erikoiskauppa	310,00	2 100,00	17-22	4,00	8,00 %
Palvelut (kunta)	250,00	1 900,00	16-20	3,50	7,50 %
Toimisto (kunta)	180,00	1 800,00	16-20	3,00	7,00 %

VERSIO 1, ETELÄINEN KORTTELI

- Kortteli sijaitsee sisääntuloväylällä maamerkinä Hyrylään saavuttaessa
 - Ajatellen näkyvyyttä, tontti vaatii kehittämistä
- Liikekeskusta ajatellen haasteita ovat tontin saavutettavuus ja ahtaus
 - Tontti ja kortteli sopivat näkemyksemme mukaan parhaiten yhdelle päivittäistavarakaupalla, etuliikkeille ja asumiselle

Versio 1	k-m ²	TUOTOT:				KUSTANNUKSET:				Kehityskate	Kehityskate
		Brutto	Kulut	Netto	Tuotto	Rak.oik.	Rakentaminen	Rakentaminen	Kustannukset		
		€/m ² /kk	€/m ² /kk	€/m ² /kk	€		eur/brm ²			€	%
PT	5 000	18,0	3,0	15,0	11 571 429	1 250 000	1 700,00	9 838 920	11 088 920	482 509	
Erikoiskauppa	1 500	18,0	4,0	14,0	2 126 250	465 000	2 100,00	3 646 188	4 111 188	- 1 984 938	
Palvelut	2 000	18,0	3,5	14,5	3 340 800	500 000	1 900,00	4 398 576	4 898 576	- 1 557 776	
Toimisto	5 000	18,0	3,0	15,0	10 928 571	900 000	1 800,00	10 417 680	11 317 680	- 389 109	
	13 500				27 967 050	3 115 000		28 301 364	31 416 364	- 3 449 314	-10,98 %

VERSIO 2, HÄMEENTIEN PELTO

- Kortteli on rakentamaton, mutta saatavuus ja näkyvyys heikko
- Tontti ei sijaitse Hyrylän kaupunkimaisella keskusta-alueella
- Jotta Hyrylän keskusta-alue kehittyy tiiviimmäksi, on tulevan liikekeskuksen sijaittava jo totutulla kauppaa-alueella

Versio 2	k-m ²	TUOTOT:				KUSTANNUKSET:				Kehityskate	Kehityskate
		Brutto	Kulut	Netto	Tuotto	Rak.oik.	Rakentaminen	Rakentaminen	Kustannukset		
		€/m ² /kk	€/m ² /kk	€/m ² /kk	€		eur/brm ²			€	%
PT	5 000	16,0	3,0	13,0	10 028 571	1 250 000	1 700,00	9 838 920	11 088 920	- 1 060 349	
Erikoiskauppa	1 500	17,0	4,0	13,0	2 500 875	465 000	2 100,00	3 646 188	4 111 188	- 1 610 313	
Palvelut	2 000	17,0	3,5	13,5	3 693 600	500 000	1 900,00	4 398 576	4 898 576	- 1 204 976	
Toimisto	5 000	16,0	3,0	13,0	9 471 429	900 000	1 800,00	10 417 680	11 317 680	- 1 846 251	
	13 500				25 694 475	3 115 000		28 301 364	31 416 364	- 5 721 889	-18,21 %

VERSIO 3A JA B, OSTARIN JA KIRJASTON ALUE

- Potentiaalinen ja keskeinen sijainti
- Linja-autoaseman, kirjaston ja kunnantalon toimintojen siirtäminen uuteen liikekeskukseen olisi hyvin luontevaa
 - Saavutettavuus kävellen, pyörällä tai julkisilla liikennevälineillä vaihtoehtoista paras
- Version 3 kehittäminen tukisi Hyrylän keskusta-alueen tiivistymistä ja palveluiden yhdistymistä

Versio 3	k-m ²	TUOTOT:				KUSTANNUKSET:				Kehityskate	Kehityskate
		Brutto	Kulut	Netto	Tuotto	Rak.oik.	Rakentaminen	Rakentaminen	Kustannukset		
		€/m ² /kk	€/m ² /kk	€/m ² /kk	€		eur/brm ²			€	%
PT	5 000	20,0	3,0	17,0	13 114 286	1 250 000	1 700,00	9 838 920	11 088 920	2 025 366	
Erikoiskauppa	1 500	22,0	4,0	18,0	3 462 750	465 000	2 100,00	3 646 188	4 111 188	- 648 438	
Palvelut	2 000	20,0	3,5	16,5	4 514 400	500 000	1 900,00	4 398 576	4 898 576	- 384 176	
Toimisto	5 000	19,0	3,0	16,0	11 657 143	900 000	1 800,00	10 417 680	11 317 680	339 463	
	13 500				32 748 579	3 115 000		28 301 364	31 416 364	1 332 215	4,24 %

VERSIO 4, POHJOINEN KORTTELI

- Potentiaalinen sijainti, josta pystytään vaiheistamalla kehittämään laajempaa aluetta
- Mielestämme pohjoinen kortteli on syytä ottaa huomioon ostarin kehittämisen yhteydessä ja vaiheistuksen avulla kehittää kaupunkimainen asuinkortteli
- Kortteli rajautuu pääosin katutilaan ja näin ollen toteutus tulisi olla kaupunkimaista lamellitaloa

Versio 4	k-m ²	TUOTOT:				KUSTANNUKSET:				Kehityskate	Kehityskate
		Brutto	Kulut	Netto	Tuotto	Rak.oik.	Rakentaminen	Rakentaminen	Kustannukset		
		€/m ² /kk	€/m ² /kk	€/m ² /kk	€		eur/brm ²			€	%
PT	5 000	20,0	3,0	17,0	13 114 286	1 250 000	1 700,00	9 838 920	11 088 920	2 025 366	
Erikoiskauppa	1 500	22,0	4,0	18,0	3 462 750	465 000	2 100,00	3 646 188	4 111 188	- 648 438	
Palvelut	2 000	20,0	3,5	16,5	4 514 400	500 000	1 900,00	4 398 576	4 898 576	- 384 176	
Toimisto	5 000	19,0	3,0	16,0	11 657 143	900 000	1 800,00	10 417 680	11 317 680	339 463	
	13 500				32 748 579	3 115 000		28 301 364	31 416 364	1 332 215	4,24 %

VERSIO 5, RYKMENTIN KESKUS

- Rykmentin puiston kehittyminen parantaa kaupallisesta näkökulmasta sijaintia
- Alue sijaitsee version 2 tavoin ulkopuolella Hyrylän kaupallisesta kaupunkikeskuksesta
- Näkyvyys ja saavutettavuus tässä versiossa ovat heikot

Versio 5	k-m ²	TUOTOT:				KUSTANNUKSET:				Kehityskate	Kehityskate
		Brutto	Kulut	Netto	Tuotto	Rak.oik.	Rakentaminen	Rakentaminen	Kustannukset		
		€/m ² /kk	€/m ² /kk	€/m ² /kk	€		eur/brm ²			€	%
PT	5 000	17,0	3,0	14,0	10 800 000	1 250 000	1 700,00	9 838 920	11 088 920	- 288 920	
Erikoiskauppa	1 500	17,0	4,0	13,0	2 500 875	465 000	2 100,00	3 646 188	4 111 188	- 1 610 313	
Palvelut	2 000	17,0	3,5	13,5	3 693 600	500 000	1 900,00	4 398 576	4 898 576	- 1 204 976	
Toimisto	5 000	16,0	3,0	13,0	9 471 429	900 000	1 800,00	10 417 680	11 317 680	- 1 846 251	
	13 500				26 465 904	3 115 000		28 301 364	31 416 364	- 4 950 460	-15,76 %



JOHTOPÄÄTÖKSET

JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kokonaisuutta ajatellen näkemyksemme on, että liikekeskus tulisi sijoittua version 3 tai 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 volyyymi 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

JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kannattavuuden tarkastelussa tulee ottaa huomioon liikekeskuksen lisäksi asumisen potentiaali ja laajuus
 - Vaikutus koko hankkeen kannattavuudelle
- Liikekeskuksessa sijaitsevien erikoiskauppojen keskikoon tulisi olla +- 100 m² luokkaa
- Viereisessä olevassa taulukossa on verrattu versioiden potentiaalia, päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, toimitilojen ja palveluiden, keskustan kehityksen ja investoinnin näkökulmista.

	Päivittäis-tavarakauppa	Erikoiskauppa	Toimitilat ja palvelut	Keskustan kehitys	Investointi
Versio 1	+++	++	++	++	++
Versio 2	++	+	+	+	+
Versio 3	++++	+++	+++	++++	+++
Versio 4	++++	+++	+++	++++	+++
Versio 5	++	+	++	+++	+

YHTEYSTIEDOT



Raisa Holmroos

Property Development Manager

+358 40 172 2863

raisa.holmroos@newsec.fi

PASSION FOR COLLEAGUES
AND CLIENTS

EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY