

## Hyrylän liike- ja palvelukeskus, kilpailullinen neuvottelumenettely Tilaajien tavoitteet

Tässä asiakirjassa kuvataan Tilaajan tavoitteita koskien Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen sekä sen lähialueen suunnittelua ja toteutusta. Tavoitteiden luettelo muokataan ja täydennetään kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana. Tavoitteet on lueteltu kilpailutuksessa käytettävien arviointikriteerien otsikoiden alle.

1. Miten hyvin suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä, arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus
  - a. Suunnitellaan palvelukeskus keskustamaiseksi arkkitehtuuriltaan ja tähän liittyviltä yleisiltä alueiltaan.
  - b. Lähiympäristön laatu
    - i. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöille varatut alueet ovat mitoitukseltaan ja määrällisesti riittäviä ja niiden laatu (monikäyttöisyys, omaleimaisuus, virikkeellisyys) on korkea.
    - ii. Palvelukeskuksen korttelin ympärillä on kevyelle liikenteelle katkeamaton, esteetön ja turvallinen verkko.
    - iii. Verkon lisäksi on varattu tilaa oleskelua ja kaupunkikulttuuria varten. Tällaisia kohtaamisen ja toiminnan paikkoja tai toimintoja voivat olla esim.: ulkomyyntiä, leikkipaikkoja, pelipaikkoja, kahvilan terassin tms. Tavoitteena on, että palvelukeskuksen korttelin vierellä on vähintään 1500 m<sup>2</sup>:n suuruinen, aktiivinen ja hyvän mikroilmaston omaava aukio, joka toimii kevyen liikenteen solmukohtana.
    - iv. Tykkimiehenpolku ja Lotanpolku ovat korttelia rajaavista kevyen liikenteen reiteistä tärkeimmät, minkä tulee näkyä alueen ja korttelin suunnittelussa. Pääsisäänkäynti tulee olla näiden suuntaan

tai suuntiin. Jalankulkuympäristön kannalta on suotavaa, että sisäänkäyntejä olisi enemmän kuin yksi.

- v. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien erikoistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden määrä on runsas ja niiden näkyvyys sekä saavutettavuus ulkoa on hyvä. Tavoitteena on, että erikoistavarakaupan tai kaupallisten palveluiden tiloihin pääsee myös suoraan kadulta.
- vi. Katutila on selkeästi rajattu ja mitoitus on ihmismittakaavainen
- vii. Huoltoalueiden näkyvyys katutilaan on estetty.
- viii. Lähiympäristöön on mahdollista sijoittaa taidetta. Aukioiden, alikulkujen tms. rakenteiden osalta on taide esillä vahvana teemana esim. ympäristötaiteena.
- ix. Viherrakentamista tulee sijoittaa yleisille alueille ja pysäköintikentälle. Kaupunkivihreää käytetään myös korttelin arkkitehtuurissa.

c. Palvelukeskuksen arkkitehtuuri

- i. Arkkitehtuuri on modernia ja siinä on viitteitä alueen historiasta. Arkkitehtuuri rikastuttaa Hyrylän keskustakuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaaleina käytetään punatiiltä ja puuta, joiden käyttö on taidokasta ja monipuolista.
- ii. Palvelukeskus on jaoteltu julkisivujen tai massan osalta tuottaen ihmismittakaavaista ympäristöä. Julkisivut ovat monipuolisesti käsiteltyjä, ottaen huomioon korttelin koon. Aukotus, materiaalien käyttö ja sommittelu tekevät jalankulkualueiden katukuvasta osaltaan mielenkiintoisen. Ikkunapintaa tai muita julkisivun sommittelun keinoja on käytetty taidokkaasti eri puolilla rakennusta. Myös huoltopihan rajaavat julkisivut noudattavat muun korttelin arkkitehtuuria.
- iii. Rakennukseen integroidaan taidetta osaksi julkisivua ja keskeistä tilaa (aula tms.) tarjoajan kustannuksella ja sopivista taideteoksista neuvotellaan Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmän kanssa.
- iv. Kevyen liikenteen väylien mahdollisesti passiivisemmilla osuuksilla rakennuksen julkisivuja hyödynnetään kiinteän tai vaihtuvan taiteen

TUUSULA

**Elämisen  
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylääntie 16, Tuusula  
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072  
[www.tuusula.fi](http://www.tuusula.fi)

paikkoina. Vaihtuvan taiteen osalta myös kunta tai kolmas osapuoli voi olla taiteen tuottajana ja näytteille asettajana.

- v. Julkisivuvalaistus on suunniteltu osana katualueiden viihtyvyyttä. Valaistuksella tuodaan esiin rakennuksen ja lähiympäristön huippukohdat.
  - vi. Kiinteät mainokset ja logot on suunniteltu osana arkkitehtuuria ja ne on sijoitettu suppeahkolle alueelle.
- d. Tavoitteena on, että tämä keskeinen keskustan alue on tehokas ja kortteliin toteutetaan runsaasti tiloja. Tiloja voi esittää toteutettavaksi tämän hankinnan ulkopuolisina enemmän kuin kunnan ja HOK-Elannon tavoitteena on, muiden tilojen käyttäjien tarpeisiin. On myös mahdollista esittää asuinrakentamista kortteliin.
- e. Katto- ja muiden kuin ajopintojen hulevesiä imeytetään niin paljon kuin mahdollista. Yleisten alueiden käyttämisestä imeyttämisalueina hyödynnetään.

## 2. Miten hyvin suunnitelmassa on huomioitu ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt

- a. Palvelukeskuksen pysäköintikellariin on kaksisuuntaiset ajoyhteydet Tuusulanväylältä ja Hyryläntieltä. Tuusulanväylän puolen ajoluiska on Pysäkkikujalla. Hyryläntien puolen liittymä sijaitsee niin etäällä Hyryläntie-Koskenmäentie -liittymästä kuin mahdollista.
- b. Suunnitelmassa varaudutaan yhdistämään pysäköintikellari viereisen kiinteistön 8007-7 (ent. S-market) pysäköintikellarin kanssa.
- c. Kevyen liikenteen reitit ovat turvallisia ja pääsisäänkäynnin orientoitavuus on hyvä.
- d. Pyöräily on huomioitu omana liikkumismuotonaan sekä väylien että pysäköinnin osalta.
- e. Linja-autolla matkustavien yhteydet Esikunnanpuiston pysäkeiltä ja uudelta linja-autoasemalta Rykmentin puistotien varrelta on otettu hyvin huomion jalankulkuverkkoa suunniteltaessa.
- f. Yhteydet viereisten kortteleiden liikerakennusten sisäänkäynteihin ovat selkeitä.

- g. Huoltopiha on hyvin saavutettavissa ja risteämät kevyen liikenteen kanssa turvalliset (tai liikenteellisesti turvallinen). Huoltopihan tila on riittävä.
  - h. Toimiva saattoliikenne pääoven läheisyyteen
  - i. Suunnitelmassa esitetään ensimmäisessä vaiheessa tai myöhemmin toteutettavaa yhteyttä maantasossa kiinteistölle 8007-7 (ent. S-market).
3. Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat tilaajan tavoitteita
- a. Tilaajan edustaja osallistuu suunnittelun ohjaukseen ja rakentamisen valvontaan.
  - b. Tilaohjelma on tehokas
  - c. Tilat ovat muuntojoustavia
  - d. Palvelukeskuksen 1. kerroksen aulan läpikulku on mahdollista.
  - e. Kunnan käyttöön tulevat tilat
    - i. Kunnan käyttöön on varattu tiloja erillisen esisuunnitelman kuvauksen mukaisesti. Esisuunnitelmassa esitetyt tarpeet ja laatutasot tulee suunnitteluratkaisuissa täyttää. Saa esittää poikkeavia, mutta vähintään yhtä laadukkaita ratkaisuja. Tilaohjelma on viitteellinen. Esitetystä tilaohjelmaan voi esittää muutoksia siten, että tilaohjelmassa esitettyjä toimintoja voi sijoittaa samoihin tiloihin vuorottaiskäytön myötä. Lopullisen tilaohjelman toimisto- ja kokoontumistilojen osalta arvioidaan olevan välillä 2800 - 3500 m<sup>2</sup>.
    - ii. Kokoontumistilat ja kunnan asiakaspalvelupisteen eli Tuusinfon tila on hyvin saavutettavissa.
    - iii. Kokoontumistilat ja toimistotilat on erotettavissa toisistaan toimistotilojen käyttöajan ulkopuolella.
    - iv. Projekti- ja hubitilan sekä muitakin tiloja voi toteuttaa myös osana kaupallisia tiloja.
    - v. Johtokeskuksen tilat tulee suunnitella määräysten mukaisesti esim. väestönsuojatiloihin. Johtokeskuksen tilat tulee voida hyödyntää muussa käytössä esim. kokoontumistiloina kriisiajan ulkopuolella.

- f. HOK-Elannon tavoitteet koskien hypermarketia
- i. Sujuva asiakaspolku myymälään sekä pysäköintikellarista että pintapysäköinnistä ja jalankulkualueilta.
  - ii. Sopimusalueelle avataan HOK-Elannon konseptin mukainen Prisma-myymä, joka on laajuudeltaan noin 8 500 m<sup>2</sup>:n suuruinen myymälä (kokonaisala aputiloineen ja etuliikkeineen yht. noin 10 000 m<sup>2</sup>).
  - iii. Liiketilojen tilakustannus mahdollistaa kannattavan liiketoiminnan ja kunnan käyttöön tulevien tilakustannus on maltillinen.
  - iv. Myymälä ja huolto pyritään sijoittamaan samaan tasoon alueen korkeuserot huomioiden
  - v. Prisman tilojen hallintaan tarvitaan vähintään 15 vuoden pitoaika.
  - vi. Liiketilojen tilakustannuksen tulee olla kestävällä tasolla siten, että se mahdollistaa kannattavan liiketoiminnan harjoittamisen. Tavoitteena on, että Prisman tilakustannus ylläpitokuluineen (Kirjanpitoasetuksen 1:4 § kiinteistökaavan mukaiset kulut) asettuu 17,50 - 21,00 €/m<sup>2</sup>/kk (alv 0) tasolle. Kestävä, hyväksyttävä vuokrataso on riippuvainen liiketilojen kaupallisesta vetovoimasta, johon vaikuttavat mm. toteutettavat pysäköinti- ja liikenneratkaisut.
  - vii. HOK-Elanto on tilojen vuokrauksen ohella valmis neuvottelemaan liiketilojen ostosta.
- g. Muut mahdolliset liike- tai kaupallisten palveluiden tilat
- i. Erikoistavarakaupan ja kaupallisten palvelujen tilojen määrä on runsas.
  - ii. Liiketilojen ja kaupallisten palveluiden saavutettavuus on hyvä pääaulasta sekä suoraan kadulta.
- h. Rakenteellisia pysäköintipaikkoja toteutetaan vähintään 500 ap. Pysäköintipaikkoja toteutetaan kahteen kellarikerrokseen - oletuksena on, että rakenteellisia pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa noin 600 kpl. Vuorottaispysäköinnin mahdollisuus hyödynnetään ja pysäköintipaikkojen vuorottaispysäköinnin laskentaperuste esitetään suunnitelmissa.
- i. Kirjaston pohjoispuoliselle alueelle suunnitellaan noin 80 kpl pintapysäköintipaikkoja palvelukeskuksen, kirjastorakennuksen toimintojen, taidekasarmin ja Aunelan käyttöön. Pintapaikkojen

suunnittelussa otetaan huomioon tarve päästä kirjastoautolla talliin sekä taksien pysäköintitarve.

- j. Asiakkaiden pyöräpysäköintipaikkoja on sisäänkäyntien yhteydessä. Työntekijöiden pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan sos.tilojen sisäänkäyntien yhteyteen. Pysäköintipaikat varustetaan runkolukitusmahdollisuudella. Pyöräpaikkoja toteutetaan vähintään 1 pp/90 kem2 liiketilojen osalta ja 1 pp/50 kem2 toimisto- ja kokoontumistilojen osalta.
  - k. Teknisiä tavoitteita
    - i. Noudatetaan Kuivaketju10:a tai vastaavaa luokiteltua terveen rakentamisen järjestelmää.
    - ii. E-lukutavoite on vähintään 15 % pienempi kuin voimassa olevien asetusten E-luvun raja-arvo
    - iii. Rakennuksen suunnitteluvaiheessa tehdään hiilijalanjälkilaskenta Ympäristöministeriön laskentamenetelmällä. Laskennan tuloksia käytetään ohjaavana keinona suunnittelun ja rakentamisen aikana. Tavoitteena on suosia vähähiilisiä ratkaisuja ja pyrkiä mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen.
4. Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt ratkaisut edistävät toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain
- a. Kirjaston ja sen edustalle jäävän tilapäisen pysäköintikentän alue on uudisrakennettavissa keskustaa tehostavana, erillisenä hankkeena.
  - b. Tämän toisessa vaiheessa toteutettavan alueen pysäköintikellarin tasolle toteutetaan ajoyhteys palvelukeskuksen kellarista.
  - c. Kirjaston purkamisen jälkeen esim. uusi kirjasto ja muita kunnan toimintoja on mahdollista toteuttaa palvelukeskuksen laajenuksena.
  - d. Suunnitelma toimii, ja on katutilojen osalta virikkeellinen, turvallinen ja houkuttelee käyttämään katutilaa jalankulkuun, vaikka 2. eli kirjaston alueen uudelleenrakentamisen vaihe toteutuu myöhemmin.
  - e. Palvelukeskuksen suunnitelma ei edellytä erityisen kalliita rakenteita tai infrainvestointeja.