



# Hyrylän liikekeskus ja kunnantalo

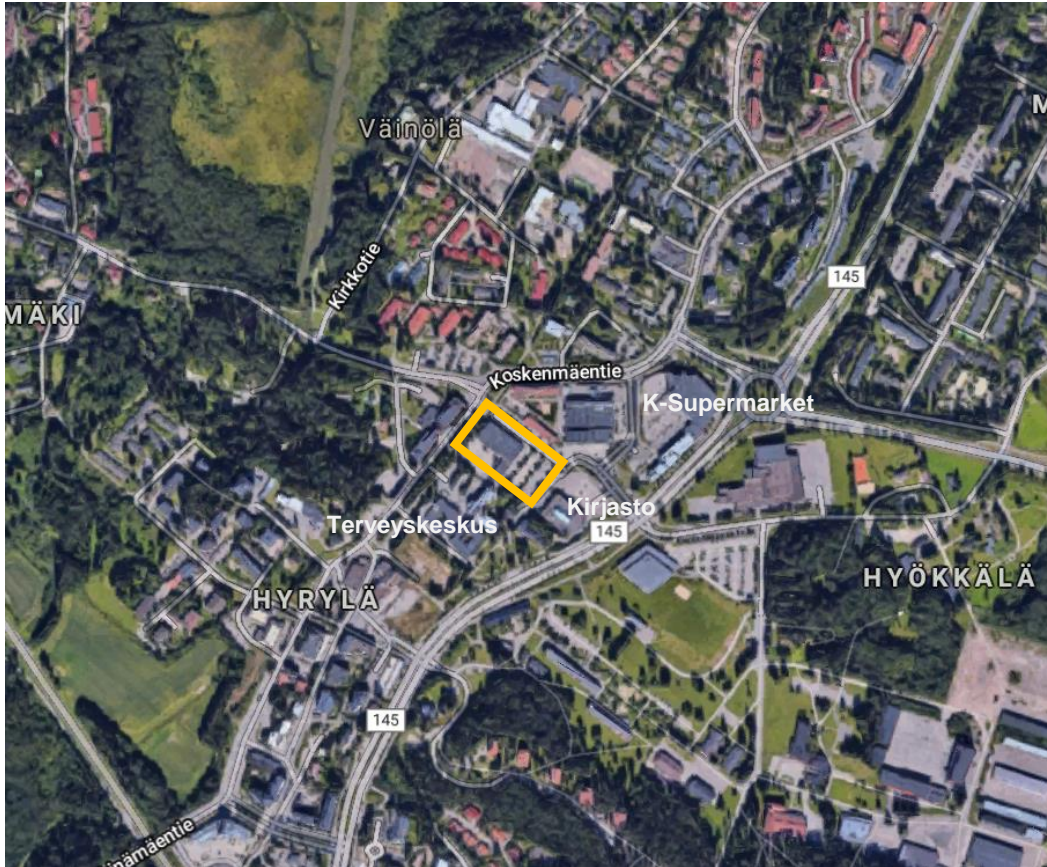
NREP

Tuusula 23.10.2019



# Projekti elävöittää Hyrylän keskustan ja luo sille uuden vahvan kaupallisen ja sosiaalisen keskittymän, jonka yhteydessä kunnantalo ja kunnan palvelut toimivat

## Sijainti ja alue



## Suunnitelma

### Hyrylän keskustasta kehitetään selkeä palveluryhmittymä mihin kunnan sekä kaupalliset palvelut keskitetään

- Uusi kunnantalo ja Prisma sekä sen edustalla oleva tori luovat kuntalaisille viihtyisän kohtaamispaikan ja kaupallisen keskustan
- Liikekeskuksen yhteyteen rakennetaan päivittäistä asiointia tukevia palveluita, joiden painopiste keskittyy ravintolapalveluihin ja erikoiskauppaan
- Torille suunnitellaan terassialue kahviloille ja ravintoloille torin elävöittämistä varten
- Prismän tuoma asiakasvirta luo alueelle vahvat kaupalliset edellytykset myös jatkokehittämiselle ja luo perustan uudelle keskusta-alueelle. Tämä tukee myös naapuritonttien kehittämistä ja keskustan vahvistumista entisestään

HYRYLÄN LIIKEKESKUS JA KUNNANTALO  
**Havainnekuvat**









HYRYLÄN LIIKEKESKUS JA KUNNANTALO  
**Havainnekuvat**







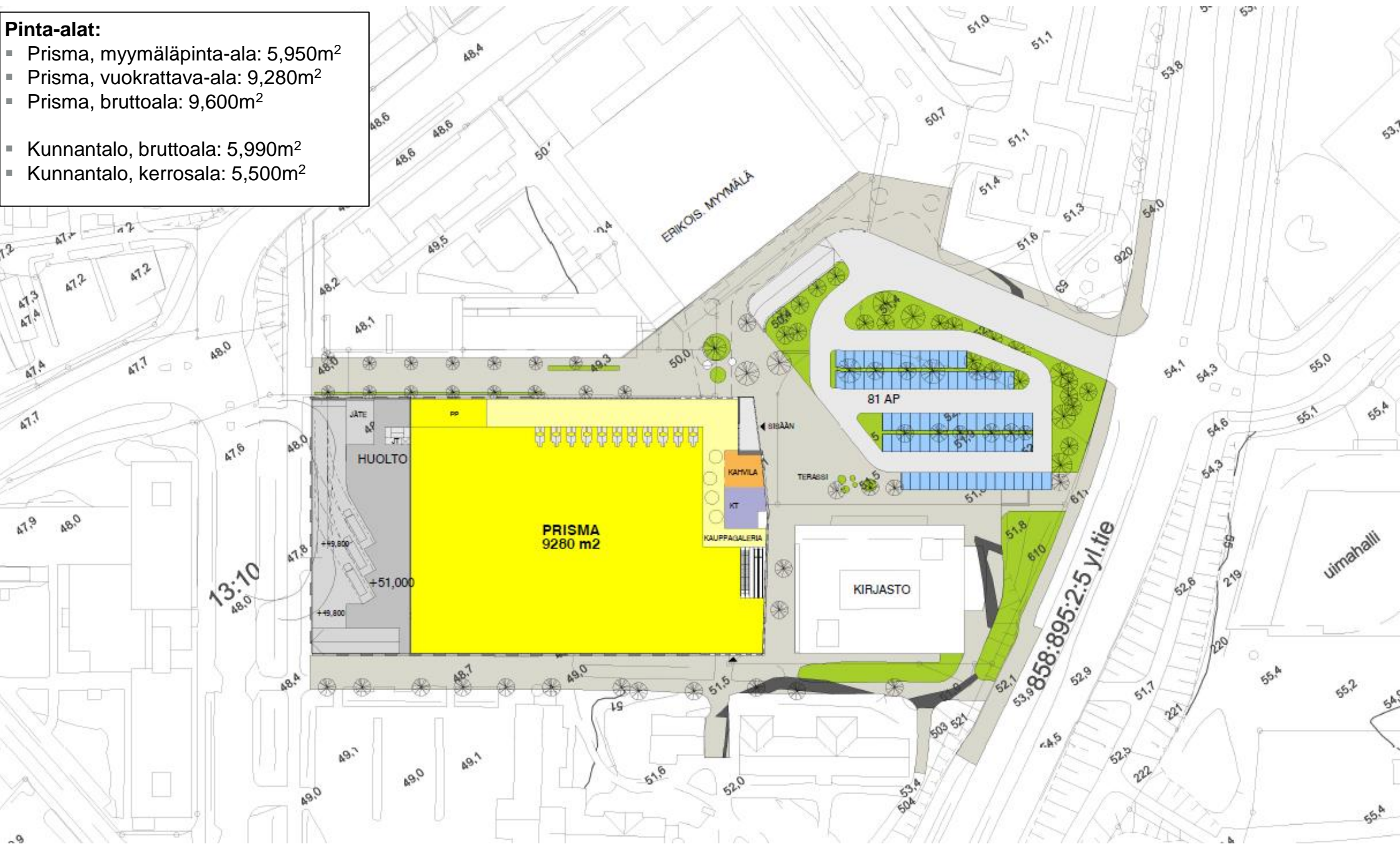
HYRYLÄN LIIKEKESKUS JA KUNNANTALO  
**Havainnekuvat**



## Alustava tontinkäyttösuunnitelma (1/3)

### Pinta-alat:

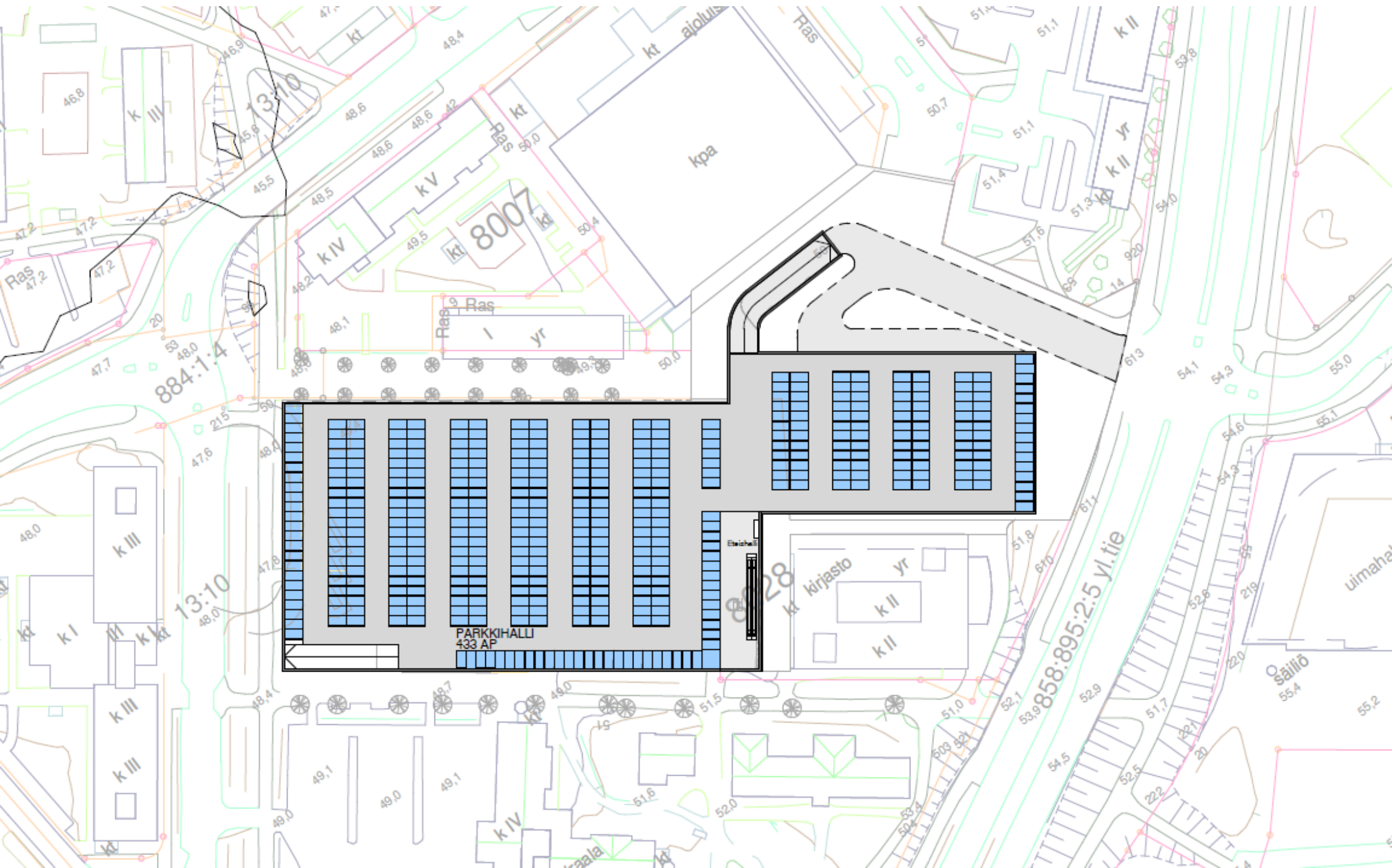
- Prisma, myymäläpinta-ala: 5,950m<sup>2</sup>
- Prisma, vuokrattava-ala: 9,280m<sup>2</sup>
- Prisma, bruttoala: 9,600m<sup>2</sup>
- Kunnantalo, bruttoala: 5,990m<sup>2</sup>
- Kunnantalo, kerrosala: 5,500m<sup>2</sup>



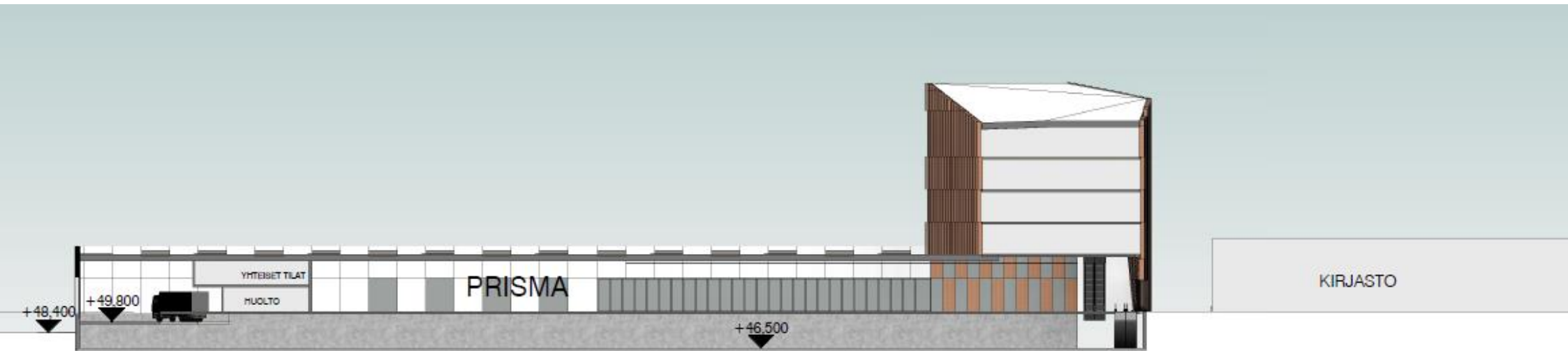
# Alustava tontinkäyttösuunnitelma (2/3)



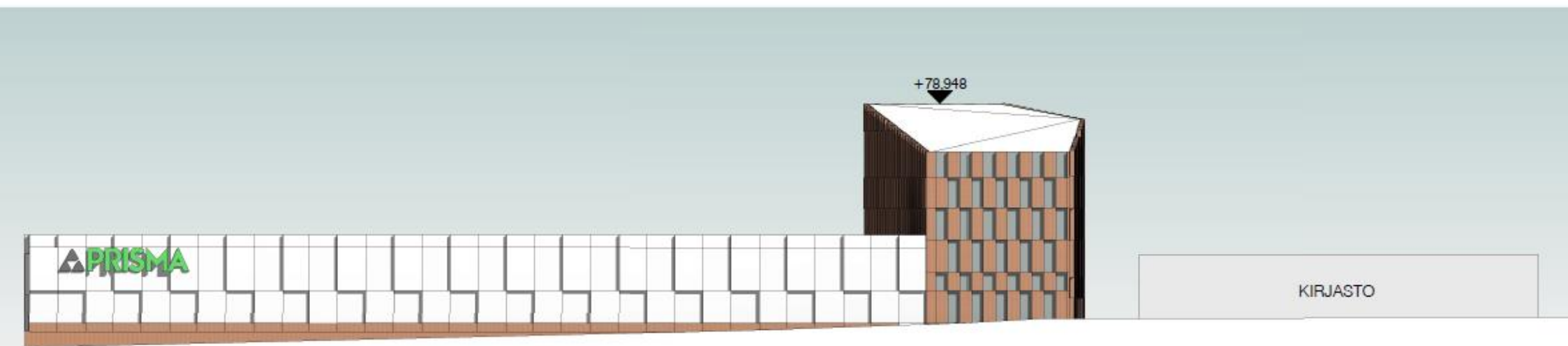
# Alustava tontinkäyttösuunnitelma (3/3)



# Leikkaus ja korkeudet



# Korkeudet



## Alustava aikataulu

2019

- Päätös suunnitteluvarauksesta
- Asemakaavan pohjaksi laadittavan suunnittelun käynnistys
- Hanke suunnittelun käynnistys

2020

- Kaavoitusprosessi ja kaavan vahvistuminen vuoden 2020 aikana (olettaen että ei valituksia)
  - Kaavasuunnittelu ja selvitykset
  - Kaavan nähtävillä olo
  - Kaavan hyväksyminen
- Rakennuslupasuunnitelmien laatiminen ja rakennuslupaprosessin käynnistys
- Prisman ja kunnantalon vuokrasopimusten allekirjoitus
- Urakkasopimuksen allekirjoitus

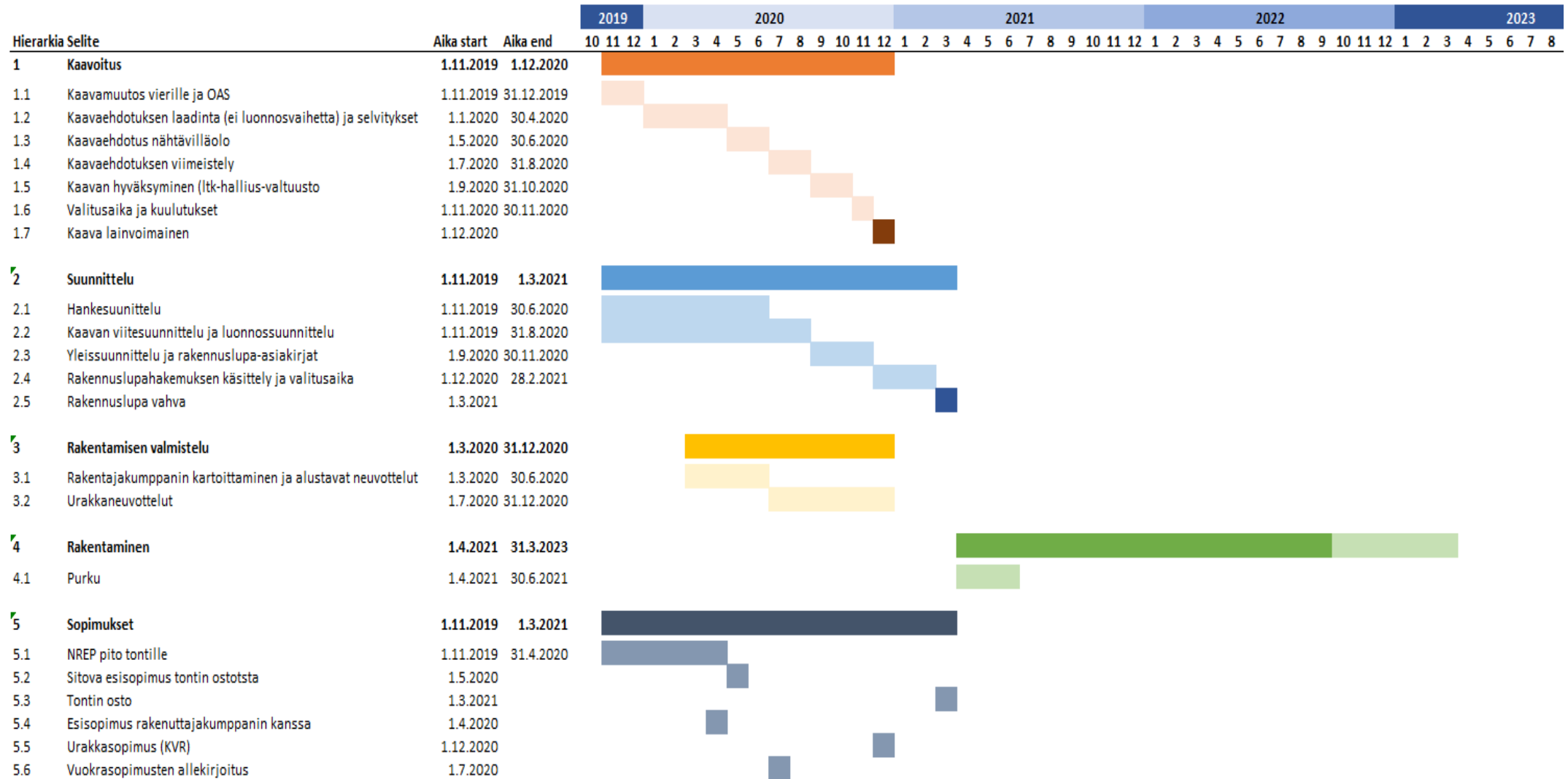
2021

- Rakennuslupaprosessi
  - Rakennuslupa käsittely Q1 2021
  - Rakennusluvan hyväksyminen Q1 2021
  - Rakennuslupa lainvoimainen Q1-Q2 2021
- NREP ostaa tontin Q1-Q2 2021
- Rakentaminen alkaa Q1-Q2 2021

2022-2023

- Rakennus valmistuu Q4 2022-Q1 2023
- Kiinteistön käyttöönotto (Prisma aukeaa kuluttajille ja Kunnantalo otetaan käyttöön)

# Back-up: Alustava aikataulu





# Esitys kunnantalon vuokrasopimuksen pääehdoista sekä tontin rakennusoikeuden hinnasta

## Vuokrasopimuksen pääehdot

- Kunnantalon kerrosala alustavasti noin 5,000 m<sup>2</sup>. Kunnantalon koko suunnitellaan seuraavassa vaiheessa kunnan tilatarpeita vastaavaksi
- Vuokra-aika 25 vuotta
- Rakennus toteutetaan normaalin modernin toimistotilan laatutason mukaisesti. Tilajako kunnan ohjeistuksen mukaan
- Pääomavuokra **17-19 EUR/m<sup>2</sup>/kk** (riippuen tilan laatutasosta)
- Ylläpitovuokra arviolta noin **4 EUR/m<sup>2</sup>/kk**
  - → Näin ollen pääomavuokra yhteensä n. 1,020,000-1,140,000 EUR per vuosi
- Tämän lisäksi vuokralainen maksaa vuokraamistaan autopaikoista 80 EUR/autopaikka/kk (pysäköintipaikat vuorottaiskäytössä Prisman asiakkaiden kanssa, jotka käyttävät paikkoja pääosin iltaisin virka-aikojen jälkeen)
- Vuokrasopimus olisi muutoin tavanomaisten vuokrausehtojen mukainen
- Yllämainitut vuokrahinnat ovat ALV 0%

## Esitys rakennusoikeuden hinnasta

- NREP tarjoaa rakennusoikeudesta **300 EUR / k-m<sup>2</sup>** sekä liikekeskuksen että kunnantalon rakennusoikeuden osalta

