



Kuva: Google Street View

HYRYLÄN LIIKEKESKUSTA KEHITTÄMISVAIHTOEHTOJEN ARVIOINTI

Lähtökohdat ja tavoitteet

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

- Liiketilojen sijoittumiselle Hyrylään on kaksi päävaihtoehtoa:
 1. Liiketilat sijoittuisivat Rykmentinpuiston alueelle
 - Vaihtoehtoja on tutkittu suunnittelukilpailulla
 - Lähtökohdaksi on valittu SRV:n ehdotus
 2. Nykyisen keskustan pohjoisosien kehittämistä on ideoitu suppealla ideakilpailulla
 - Neljä ehdotusta: 1) Hartela, 2) B&M/YIT, 3) Warttinen, 4) Tuusulan oma tarkastelu

- Tämän työn tavoitteet:
 - Selkeyttää keskustan kehittämisen tavoitteita
 - Arvioida nykyisen keskustan ja Rykmentinpuiston suunnitelmia
 - Tunnistaa vaihtoehtojen hyvät ja huonot puolet
 - Tehdä selkeät johtopäätökset ja suositukset valinnoista, joita kunnan tulisi tehdä
- Keskeisiä tarkasteltavia kysymyksiä ovat:
 - Minne uudet liiketilat sijoitetaan, vanhaan keskustaan vai Rykmentinpuistoon?
 - Kuinka paljon liiketilaa voi olla?
 - Mikä suunnitelmista olisi paras?
 - Mikä olisi Hyrylän paras kehittämisen polku?

Suunnitelmien aluerajaus vaihtelee, mutta vanhalla keskustalla tarkoitetaan tässä likimäärin oheista pohjoista keskusta-aluetta.

Rykmentinpuiston osalta tarkastelu rajautuu likimain suunnitellun liikekeskustan alueelle.

Suunnitelmien vaikutukset säteilevät laajemmin.

Vanha keskusta

Rykmentinpuisto

KAUPAN PINTA-ALATARPEEN ARVIOINTI: VÄESTÖ, KULUTUS JA OSTOVOIMA

- Perustan kaupan tulevan pinta-alan tarpeen arvioinnille muodostaa tulevan ostovoiman arviointi: ostovoiman kasvaessa tarvitaan lisää kaupan palveluita
 - Väestö * kaupan kulutusluvut €/asukas = Ostovoima €
- Väestönkasvu on huomioitu Tuusulan rakennemallien "skenaario A:n" mukaan: Hyrylässä ja sen välittömässä lähiympäristössä 34 000 asukasta vuonna 2030 ja 45 000 vuonna 2040
 - Vaikutusalue määritelty kaupallisessa selvityksessä vuonna 2012, ks. kuva seuraavalta sivulta
- Vähittäiskaupan kulutus (€/hlö) on pitkän ajan kuluessa kasvanut, joten usein tulevaisuuden ostovoimaa arviotaessa huomioidaan myös kulutuksen kasvu.
- Tässä selvityksessä kulutuksen ei kuitenkaan arvioitu kasvavan huomioiden kaupan heikko kehitys viime vuosina johtuen yleisestä heikosta talouskehityksestä ja kaupan rakennemuutoksesta (mm. verkkokauppa).
- Ilman kulutuksen kasvun huomioimista saadaan tulokseksi ns. ostovoiman minikasvu: paljonko pelkkä väestönkasvu lisää ostovoimaa ja kaupan pinta-alantarvetta.
 - Oheisia vuoden 2014 kulutuslukuja (lähde: Santasalo Ky) käytettiin siis myös tulevaisuuden ostovoiman arvioimisessa

Väestönkasvu

Skenaariot A1 ja A2	2014	2020	2030	2040
Lähivaikutusalue	17 500	23 000	30 500	41 500
Toissijainen vaikutusalue	3 500	3 500	3 500	3 500
Yhteensä	21 000	26 500	34 000	45 000

*

Kulutus, €/hlö

Kulutusluvut, €/hlö	2014	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa	3 465	3 465	3 465	3 465
Keskustaerikoiskauppa	2 135	2 135	2 135	2 135

=

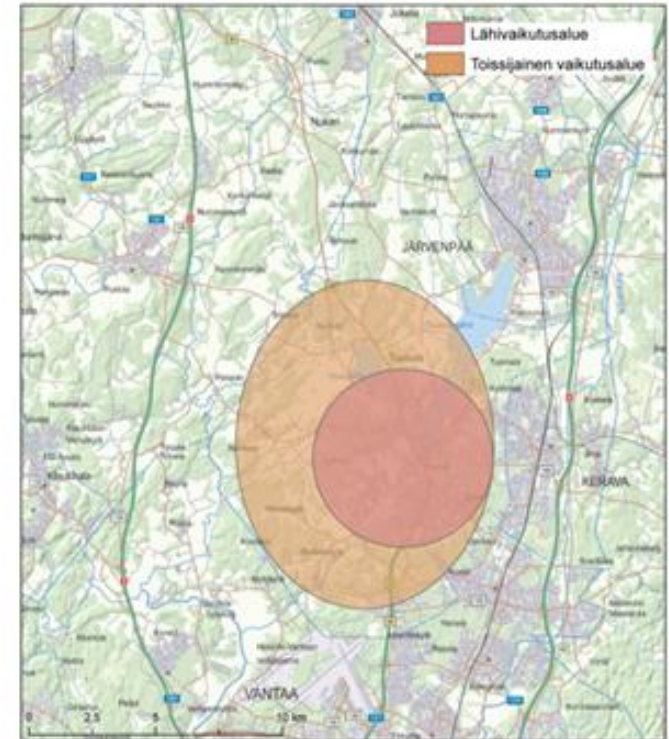
Ostovoima, milj. €

Päivittäistavara	2014	2020	2030	2040
Lähivaikutusalue	61	80	106	144
Toissijainen vaikutusalue	12	12	12	12
Yhteensä	73	92	118	156
Keskustaerikoiskauppa	2014	2020	2030	2040
Lähivaikutusalue	37	49	65	89
Toissijainen vaikutusalue	7	7	7	7
Yhteensä	45	57	73	96

Laskelmissa on huomioitu vain päivittäistavarakauppa ja keskustahakuinen erikoiskauppa. Tilaa vievä kauppa sijoitetaan ydinkeskustan ulkopuolelle.

KAUPAN PINTA-ALATARPEEN ARVIOINTI

- Ostovoimasta voidaan johtaa laskennallinen kaupan pinta-alan tarve jakamalla ostovoima kaupan neliömyyntiteholla
- Tässä selvityksessä käytetyt keskimääräiset kaupan myyntitehot:
 - Päivittäistavarakauppa 7800 €/m²
 - Keskustahakuinen erikoiskauppa 3000 €/m²
- Tulokseksi saatu kaupan myyntipinta-ala muunnettiin kaavoituksessa käytetyiksi kerrosneliömetreiksi kertoimella 1,25
- Usein pinta-alantarvelaskelmissa huomioidaan myös ns. 30 %:n kaavaylimoituskertoimen, jotta kaavoituksella mahdollistetaan useampia sijaintivaihtoehtoja kaupalle. Tässä selvityksessä ko. kerrointa ei huomioitu vaan tavoitteena oli laskea ns. minimi tilantarve: paljonko pelkkä väestönkasvu lisää kaupan pinta-alantarvetta.
- Lisäksi huomioitiin asiointien suuntautuminen: kaikki vaikutusalueen ostovoima ja tilantarve ei suuntaudu Hyrylään.
- Asiointien suuntautuminen tavoitteellinen, vuoden 2012 kaupallisen selvityksen mukainen:
 - Lähivaikutusalueelta Hyrylään 80 % päivittäistavarakaupan ja 60 % erikoistavarakaupan ostovoimasta
 - Toissijaiselta vaikutusalueelta Hyrylään 60 % päivittäistavarakaupan ja 30 % erikoistavarakaupasta ostovoimasta
- Kaupan pinta-alantarpeen arvioinnin ”kaava”:
 - $((\text{Ostovoima } \text{€} / \text{neliömyyntiteho } \text{€}/\text{m}^2) * 1,25)) * \text{Asiointien suuntautuminen}$



Vaikutusalue

KAUPAN PINTA-ALAN TARKISTETTU TARVE

- Vuonna 2012 kaupallisessa selvityksessä Hyrylän kokonaismitoitukseksi vuonna 2030 oli arvioitu jopa 74 000 – 80 000 k-m²
 - Tästä uuden liiketilan nettotarve 51 000 - 57 000 k-m²
- Em. selvityksessä esitettyä kaupan pinta-alan tarvetta on tätä työtä varten päivitetty ja tehty ”minimikasvu-tarkastelu”: paljonko pelkkä väestönkasvu edellyttää uutta kaupan pinta-alaa
 - Tarkastelutapa kuvattu edellisillä sivuilla
- Suunnattu kokonaistilantarve 2030 Hyrylään (päivittäis- ja erikoistavara + palvelut) noin 43 000 k-m² ja vuonna 2040 noin 60 000 k-m²
 - Päivittäistavarakauppa 15 000 k-m² (v. 2030)
 - Erikoistavarakauppa 17 000 k-m² (v. 2030)
 - Palvelut 11 000 k-m² (v. 2030)
 - Palveluiden osuudeksi on laskettu noin 25 % kokonaispinta-alasta
- Vrt. Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksen mukaan Hyrylän nykyinen kaupan pinta-ala noin 23 000 k-m²
 - Josta palveluita 34 %
- Päivittäistavarakaupan nykyinen pinta-ala Hyrylän keskusta-alueella on noin 8 000 k-m²
 - Arvio perustuen Nielsenin myymälärekisteriin vuodelta 2012

→ **Uuden liiketilan nettotarve 2030 mennessä 20 000 k-m² nyt tehdyn minimi-tarkastelun mukaan**

→ **Uuden päivittäistavarakaupan liiketilan nettotarve 3 000 k-m² vuoteen 2020 mennessä ja 7000 k-m² vuoteen 2030 mennessä**

Tilantarve, k-m ²	2014	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa	9 000	11 000	15 000	20 000
Erikoiskauppa	10 000	13 000	17 000	23 000
Palvelut	7 000	8 000	11 000	15 000
Yhteensä	26 000	32 000	43 000	58 000

Laskennallinen kokonaistilantarve, k-m²

Laskelmat on pyöristetty lähimpään tuhanteen ja kyse on suuntaa-antavasti luvuista.

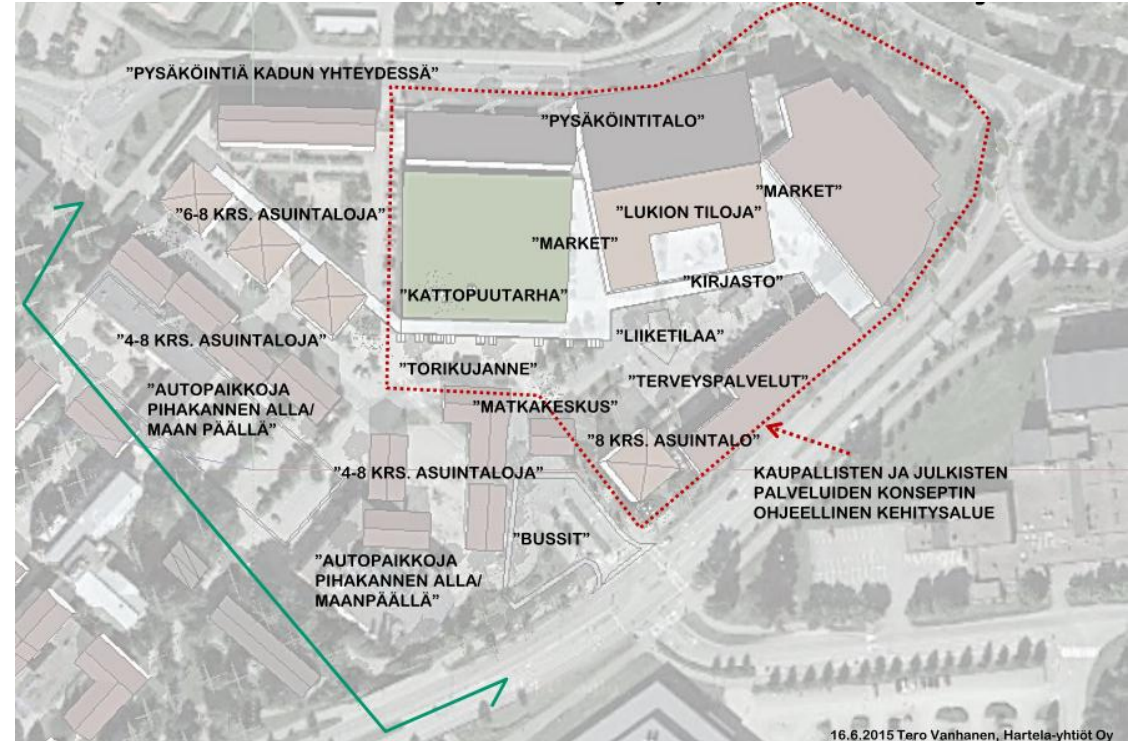
Arvioitavat suunnitelmat

Autoasemama

KESKUSTA/HARTELA

Marketit säilyvät,
pysäköintiä yhteen isoon
laitokseen

- "Alueelle mahtuu uutta liiketilaa esim. 10 000 m², julkisia palveluita esim. 10 000 m² sekä satoja uusia asuntoja. Enemminkin saa"
- "Lähtökohta on, että keskuksen ja asuntojen väliin jää kävelykuja, joka muodostaa myös uuden tyyppisen torin"
- "Alueen kehittämisen peruslähtökohtana on sujuvan yksityisautoilun mahdollistava kehäkatu, joka syöttää kevyen liikenteen ehdoilla suunniteltua ydintä"
- "Torikojut on integroitu kaupparakennuksen eteen, jolloin ne ovat luonteva osa kaupassa asiointia. Torikojut avautuvat tarpeen mukaan liikekeskuksen lasitetulle kujanteelle kassalinjojen viereen tai suoraan ulos torikujanteelle."



KESKUSTA/WARTIAINEN

TIIVISTI RAJATTU KESKUSTA

Selvä kontrasti muulle rakenteelle

- Kaupalliset keskukset ytimen molempiin päihin
- Välialueesta pienimittakaavainen paikkaverkko
- Purkutoimet minimiin
- Joutomaa rakennetaan

JÄRVENPÄÄNTIEN INTEGROINTI

Väylän erottavaa luonnetta lievitetään

- Liikennevirtaa vähennetään
- Hyryläntiestä toinen pääväylä
- Keravanväylään varaudutaan
- Jalankulkijat kulkevat kadun yli
- Keskustarakenne pukamina tiealueelle

RYKMENTINPUISTOSTA ASUMISIDYLLI

Pääkaupunkiseudun halutuin asumispaikka

- Kerrostalovaltaisuus poistetaan
- Yli 80 % maantasoasumista
- Keskustatoimintojen ei jatketa alueelle



KESKUSTA/BM JA YIT



Järvenpääntielle
"aukiomainen alikulku"
ja "aukiomainen
katuyhteys"

Kivijalkaliiketilaa
lukion yhteydessä
(ravintola, kahvilat,
yms.)

Lisärakentamista
keskustakortteleissa
vain tähän pätyyn,
kokoa ei kerrottu.
Marketit säilyviä.

Liiketilaa 2500-5000
m2, kirjasto,
matkakeskus

Pysäköinti
matkakeskus-toriaukio-
lukiovyöhykkeen alle

KESKUSTA/ "MALLI GRIDI"

Pysäköinti korttelikohtaisesti
katuverkossa, tarvittaessa torien alle

Alue pilkottu pienemmiksi kortteleiksi
aukoilla, kaduilla, kevyenliikenteen
väylillä, toreina

Katu- ja korttelirakenne jatkuu
Järvenpääntien yli –
"yhdistelmävaihtoehto" keskustan
kehittämisestä

"Liiketilaa ytimessä mahdollisesti n.
20-25 % kokonaiskerrosalasta,
muualla 8-10 %"

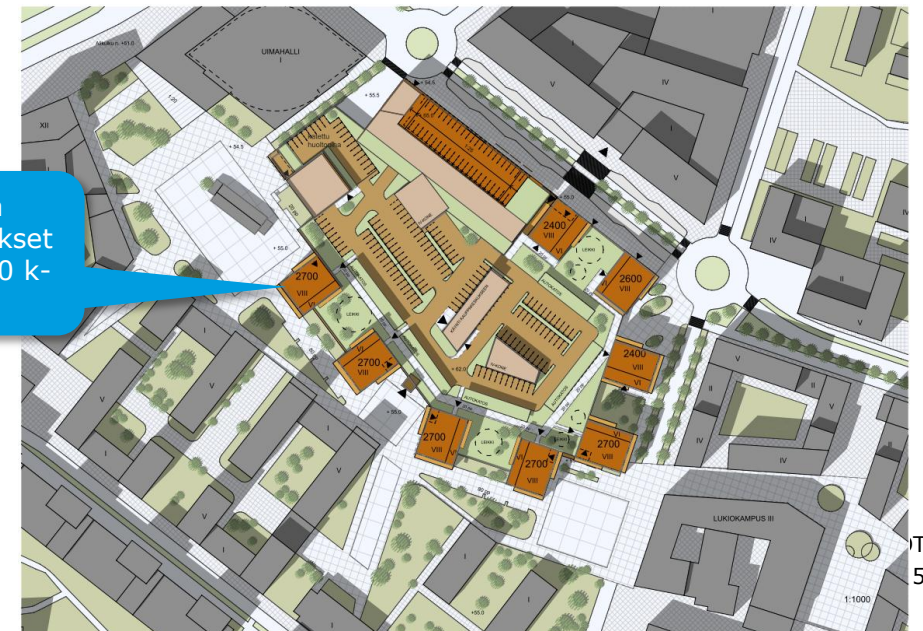


Koillislohkon ottaminen
mukaan kehittämiseen
tarvittaessa mahdollista

Toriaukio katkelmina;
vaiheistaminen
helpompaa

RYKMENTINPUISTO/ SRV

- Kauppakeskuksen bruttoala 13 000 k-m²
 - Pt*2 – 5 000 k-m²
 - Pienliiketilat 230 k-m²
 - Aulat 970 k-m²
 - Kunnan toimitilat (kirjasto) 600 k-m²
- Lisäksi asuintalojen kivijaloissa n. 1 200 k-m²
- Pääosin maanpäällinen pysäköintilaitos 470 ap, kattopysäköinnissä lisäksi 210
 - Pysäköintilaitoksesta varattu 80 ap uimahallin tarpeisiin. Liiketiloille 370 ap, asunnoille 230.
 - Ajo katolle pysäköintilaitoksen kautta
 - Pysäköintilaitokseen mahdollista sijoittaa liiketiloja bussiterminaalin yhteyteen
- Vaiheistus: 1. vaihe liikekeskus pt-kauppoineen, pysäköintilaitos ja kaksi asuinrakennusta. 2. vaihe heti kun prosessi valmis ja tilat pääosin vuokrattu. Loput asunnot kysynnän mukaan.



Suunnitelmien vertailu

KAUPALLISEN KEHITTÄMISEN EDELLYTYKSET 1/2

	Keskusta			Rykmentinpuisto	
	Hartela	Wartiainen	B & M / YIT	Tuusula	SRV
Hyrylän elinvoimaisuus ja kaupallinen vetovoima	Asuminen, lukio ja kirjasto tukevat keskustaa. Nykyisten markettien väliin muodostuu kaupallinen ydin. Kokonaisuutena vaatimaton nykytilanteen päivitys, joka ei lisää Hyrylän kokonaisvetovoimaa.	Liiketilat keskustan etelä- ja pohjoispäihin (liikenneympyrät) – vahva panostus keskustaan, mutta etelä- ja pohjoispäät jäävät osin erillisiksi. Merkittävä liiketilan lisäys kasvattaa vetovoimaa.	Asuminen, lukio, kirjasto ja matkakeskus tukevat keskustaa. Osoitettu yhdistyminen sekä eteläiseen keskustaan että Rykmentinpuistoon, mikä tukee koko Hyrylän vetovoimaa.	Nykyiset liiketilat korvattu asumisella: liiketilatarjonta kokonaisuutena ei kasva. Uudet liiketilat Rykmentinpuiston puolella voivat tuoda uutta tarjontaa ja lisätä vetovoimaa hetkellisesti.	Tuo uutta tarjontaa ja lisää siten Hyrylän kokonaisvetovoimaa. Kahden pt-kaupan vaihtoehto ei merkittävästi lisää kaupallista vetovoimaa.
Vastaavuus kysyntään - kuluttaja- ja tilakysyntä suhteessa tilantarvelaskelmiin	10 000 kem2 kaupallisia palveluita, mutta niiden sijoittumista alueelle ei ole osoitettu. Kysyntää muodostuu suuremmalle kaupan ja palveluiden pinta-alalle, jos väestö kasvaa suunnitellusti. Ei vastaa kysyntään.	Noin 20 000 k-m2 uutta liiketilaa. Lisäksi osoitettu etelässä mahdollisuuksia mittavaankin uudisrakentamiseen. Jos väestö kasvaa suunnitellusti, niin kysyntää on enemmän kuin suunnitelmassa osoitettu määrä. Eniten uutta tilaa kaikista suunnitelmista.	Uutta liiketilaa matkakeskuksen yhteyteen 2 500-5 000 kem2. Muiden kortteleiden rakentamisen laajuuteen ei otettu kantaa. Tilantarve mahdollistaisi laajemman uudisrakentamisen, ei vastaa kysyntään, jos väestö kasvaa suunnitellusti	Vain yksi liikekortteli Rykmentinpuistossa. Kysyntää muodostuu suuremmalle kaupan ja palveluiden pinta-alalle, jos väestö kasvaa suunnitellusti. Ei vastaa kysyntään.	Tuo huomattavan lisän alueen tarjontaan: vastaa lyhyellä tähtäimellä kysyntään. Pitkällä tähtäimellä kysyntä muodostuu suuremmaksi ja edellyttää kaupan palveluja myös muualle kuin Rykmentinpuistoon, jos väestö kasvaa suunnitellusti.
Asukkaiden palvelutaso/palvelu -jen saavutettavuus	Ei muutosta, koska liiketilat sijoittuvat nykyisille paikoilleen tai niiden välittömään lähituntumaan. Päivittäistavarakaupan autosaaeutettavuus heikkenee pysäköintilaitoksen vuoksi.	Rykmentinpuistoon ei keskustatoimintoja → ei palveluja ainakaan suunnitelmassa laajuudessa → Rykmentinpuisto heikommin palveltu. Keskustassa molempien päiden vahvistaminen tukisi kävelysaavutettavuutta.	Nykyinen palvelutaso säilyy tai kohenee hieman pohjoisessa keskustassa. Hyrylän kokonaistarjonnan kasvu riippuu Rykmentinpuiston toteutuksesta. Uusi katuyhteys lukiolta eteläiseen keskustaan kohentaa jalankulkuyhteyksiä.	Rykmentinpuiston tulevien asukkaiden kaupan palvelujen saavutettavuus paranee. Järvenpääntien itäpuolen asukkaiden palvelujen saavutettavuus heikkenee.	Rykmentinpuiston tulevien asukkaiden kaupan palvelujen saavutettavuus paranee. Parantaa erikoistavarakaupan palvelujen saatavuutta koko kunnassa, mikäli kauppakeskusmaisempi vaihtoehto toteutuu. Kahden pt-kaupan vaihtoehto ei merkittävästi lisää palvelujen saavutettavuutta.
Tarjonnan monipuolisuus - Eri tyyppiset liiketilat (suuret, pienet, marketit, kivijalat...) - Tuoko/houkuttaako uusia toimijoita	Vain kivijalkaliiketiloihin ja integroidut torikojut osoitettu suunnitelmassa. Ei tiloja uusille suuremmille erikois- tai päivittäistavarakaupan myymälöille. Torikojuille ei välttämättä pysyvää käyttöä.	Vanhojen tilojen säilyttäminen pitää tarjolla myös pieniä ja halpoja tiloja. Uudisrakenteisiin tilaa uusille suurille toimijoille; modernia liiketilaa.	Nykyinen palvelutaso säilyy tai kohenee hieman pohjoisessa keskustassa. Hyrylän kokonaistarjonnan kasvu riippuu Rykmentinpuiston toteutuksesta.	Nykyisessä keskustassa vain kivijalkaliiketiloihin. Rykmentinpuistossa vain yksi liikekeskus. Liikekeskus voi tarjota tiloja uusille ketjutoimijoille ja monipuolistaa tarjontaa.	Kauppakeskusmaisempi vaihtoehto parempi tarjonnan monipuolisuuden kannalta ja voi houkuttaa uusia toimijoita. Pt-vaihtoehdossa pienliiketiloihin todella vähän. Asuintalojen kivijalkojen liiketilat eivät kaupallisesti toimivia kuin pääsisäänkäynnin yhteydessä, muualla jäävät luultavasti toteutumatta tai vajaakäyttöisiksi.
Oleviin palveluihin tukeutuminen - Mitä palveluita säilyttää ja tukeeko niiden säilymistä nykyisessä käytössä?	Tukeutuu vahvasti nykyiseen rakenteeseen kaupallisten palvelujen osalta. Tukee nykyisiä myymälöitä asuinrakentamisen kautta. Markettien pysäköintijärjestelyt heikentyvät selvästi, pysäköintitalo myös nykyistä selvästi kalliimpi ratkaisu. Pysäköinnin integroiminen marketteihin edellyttää todennäköisesti muutos- ja korjaustöitä marketeissa	Purkaminen minimiin, säilyttää olevat palvelut ja tukee niiden säilymistä nykyisessä käytössä vahvistamalla ydinkeskusta- aluetta. Jos sekä uudisrakentaminen että vanhan kohentaminen toteutuvat → win-win –tilanne.	Säilyttää pääosan nykyisistä liiketiloista, ei osoita niille muutoksia. Tilat säilyvät, mutta niiden vetovoima suhteessa Rykmentinpuistoon toteutuviin uusiin tiloihin todennäköisesti hiippuu, jos ne eivät ollenkaan uudistu.	Siirtää palvelut pääosin Rykmentinpuiston puolelle.	Olemassa olevat palvelut keskustassa pääosin säilyvät, mutta lyhyellä tähtäimellä ainakin toinen nykyisistä pt-kaupoista todennäköisesti siirtyy 15 Rykmentinpuistoon.

KAUPALLISEN KEHITTÄMISEN EDELLYTYKSET 2/2

	Keskusta			Rykmentinpuisto	
	Hartela	Wartiainen	B & M / YIT	Tuusula	SRV
Vaikutus Rykmentinpuistoon/ pohjoiseen keskusta	Muodostuu sisäpiha, joka ei liity ympäröivään rakenteeseen. Liiketilojen lisäys keskustassa vähäinen → ei kilpaile Rykmentinpuiston kanssa. Tukee Rykmentinpuiston kehittymistä kauppakeskusmaisena, koska keskustaan ei toteudu uusia suuria liiketiloja. Rykmentinpuisto ja nykyinen keskusta kehittyvät täysin erillisinä alueina.	Vahvistaa nykyistä pohjoista keskusta-aluetta ja yhdistää Rykmentinpuiston hyvin nykykeskustaan kansiratkaisulla ja uudisrakentamisen avulla. Rykmentinpuisto täysin asuinalueena, keskustatoimintojen alue loppuisi uimahalliin.	Vahvistaa nykyistä pohjoista keskusta-aluetta. Yhdistyy Rykmentinpuistoon nykyisen alikulun kautta, myös matkakeskuksen sijoittuminen lähelle Rykmentinpuistoa tukee yhteyttä siihen suuntaan. Vähän uutta liiketilaa, mikä jättää tilaa Rykmentinpuiston kehittämiseksi.	Liiketilojen osalta kehitys painottuu Rykmentinpuistoon ja vanha keskusta kehittyä asumispainotteisena.	Lyhyellä tähtämellä hidastaa pohjoisen keskustan kehittymistä, mutta pitkällä tähtämellä jättää tilaa kaupan rakentamiselle myös siellä. Todennäköisesti toinen pohjoisen keskustan päivittäistavara-kaupoista muuttuu asumiseen ja toinen kehittyä kauppakeskuksena, hypermarkettina tai vastaavana. Yhdistyisi paremmin keskustaan ja tukisi sen kehitystä, jos pääsisäänkäynti olisi uimahallin sisäänkäynnin ja keskustan puolella, ei korttelin etelälaidan puolella.
Muiden alueiden kehittämisedellytykset	Ei ota kantaa muiden alueiden kehittämiseen. Keskustaan ei osoitettu uusia suurempia liiketiloja, jolloin ne toteutuvat muualla – joko muualla Tuusulassa tai naapurikunnissa. Pohjoisen markettien vetovoima suhteessa autolla helpommin saavutettaviin vaihtoehtoihin heikkenee: tukee esim. eteläistä S-markettia.	Suunnitelmassa säilytetty myös eteläinen palvelukeskittymä, mikä ei ole keskustan yleissuunnitelman tavoitteiden mukaista. Päivittäistavara-kaupan säilyminen etelässä olisi hyvä keskustan yleisilmeen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Pt-kaupan säilyminen todennäköistä, voi supistua nykyisestä muttei poistu kokonaan.	Keskustakortteleita myös etelämpänä nykykeskustassa, uusien asuinkortteleiden keskeltä vain jalankulkuyhteys etelään. Keskustan etelä- ja pohjoisosat jäävät nykyiseen tapaan melko erillisiksi. Suunnitelmalla ei juuri vaikutusta muiden alueiden kehittämisedellytyksiin.	Rykmentinpuistoon ja vanhaan keskustaan ei todennäköisesti ole osoitettu riittävästi liiketiloja, jolloin ne toteutuvat muualla – joko muualla Tuusulassa tai naapurikunnissa.	Ei ota kantaa muiden alueiden kehittämiseen. Eteläinen keskusta todennäköisesti kehittyä asumispainotteisena.
Vaiheistus ja joustavuus	Koskenmäenpolun liiketilat korvataan uusilla, yritysten löydettävä korvaavat liiketilat rakennusajaksi. Lukion ja kirjaston toteuttaminen aiheuttaa haittaa markettien toiminnalle (pysäköinti, ajo-yhteydet) ennen pysäköintilaitoksen valmistumista.	Vaiheistus ja joustava toteutus mahdollisia. Rakentamisaikaisia häiriöitä säilyville toiminnoille.	Vaiheistus ja joustava toteutus mahdollisia, voi rakentua kortteli kerrallaan.		Liikekeskus tehdään kerralla, asumista mahdollista vaiheistaa.

KUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

	Keskusta			Rykmentinpuisto	
	Hartela	Wartiainen	B & M / YIT	Tuusula	SRV
<p>Taloudelliset laskelmat ja arvioinnit sisältävät suunnitelmakohtaiset liikerakentamisen kerrosneliöiden tuotto-odotukset, sekä tulevan infrastruktuurin ja mahdollisesti purettavien kiinteistöjen menot.</p> <p>Infrastruktuurin kustannuksiin sisältyvät kadun, kevyen liikenteen väylän, toriaukion, valaistuksien ja vesihuollon rakentaminen. Kustannustarkastelun ajankohta ja indeksiluku on huhtikuu 2015 MaKu = 110,2 (2010 = 100). MaKu on maarakennuskustannusindeksi. Rakentamisen toteutusympäristö on otettu laskelmissa huomioon.</p>	<p>Taloudellinen toteuttaa, kun tarkastellaan infrastruktuuriin ja purettaviin kiinteistöihin kohdistuvia menoja suhteessa rakennusoikeudesta saataviin tuloihin.</p> <p>Suunnitelma on vanhan keskustan puolella, mikä vaikeuttaa infrastruktuurin rakentamista, nostaa sen kustannuksia. Myös rakennuksien purkukustannukset voivat nousta suhteellisen korkeiksi ympäristön häiriötekijöistä johtuen.</p> <p>Jos palvelurakentaminen, lukio ja kirjasto, otetaan mukaan tarkasteluun, muuttuu tilanne taloudellisuuden osalta negatiiviseksi. Tämä johtuu siitä, että tarkasteltavan alueen ulkopuolelle sen välittömään läheisyyteen suunnitellun asuntorakentamisen tulevat kerrosneliömäärät ja niiden oletettu tuotto eivät ole mukana tarkastelussa.</p>	<p>Taloudellinen toteuttaa, kun tarkastellaan infrastruktuuriin ja purettaviin kiinteistöihin kohdistuvia menoja suhteessa rakennusoikeudesta saataviin tuloihin. Suunnitelman kerrosneliömäärä on huomattavasti suurempi kuin muiden ratkaisuvaihtoehtojen, mikä vaikuttaa mitoitettavaan infraan kasvattaen sen kustannuksia.</p> <p>Suunnitelma on osittain (vaihe1) vanhan keskustan puolella, mikä vaikeuttaa infrastruktuurin rakentamista nostaa sen kustannuksia. Kiinteistöjen purkukustannukset ovat vähäiset. Suunnitelmassa on mahdollisesti sellaisia elementtejä, joiden kustannukset voivat kohdistua tilaajalle ja joita ei ole tarkastelussa otettu huomioon, esim. Järvenpääntien tien integrointi.</p> <p>Vaiheen 2 osalta infrastruktuuri on edullisempaa toteuttaa johtuen vähäisemmistä häiriötekijöistä toteutusympäristössä.</p> <p>Jos palvelurakentaminen, lukio ja kirjasto otetaan mukaan tarkasteluun, muuttuu tilanne taloudellisuuden osalta negatiiviseksi. Tämä johtuu siitä, että tarkasteltavan alueen ulkopuolelle sen välittömään läheisyyteen suunnitellun asuntorakentamisen tulevat kerrosneliömäärät ja niiden oletettu tuotto eivät ole mukana tarkastelussa.</p>	<p>Taloudellisesti negatiivinen toteuttaa, kun tarkastellaan infrastruktuuriin ja purettaviin kiinteistöihin kohdistuvia menoja suhteessa rakennusoikeudesta saataviin tuloihin.</p> <p>Suunnitelma on vanhan keskustan puolella, mikä vaikeuttaa infrastruktuurin rakentamista nostaa sen kustannuksia. Myös rakennuksien purkukustannukset voivat nousta suhteellisen korkeiksi ympäristön häiriötekijöistä johtuen. Tässä suunnitelmassa on tarkasteltavien vaihtoehtojen osalta vähiten kerrosneliöitä.</p> <p>Jos palvelurakentaminen, lukio ja kirjasto otetaan mukaan tarkasteluun negatiivinen tuotto-odotus kasvaa. Tämä johtuu siitä, että tarkasteltavan alueen ulkopuolelle sen välittömään läheisyyteen suunnitellun asuntorakentamisen tulevat kerrosneliömäärät ja niiden oletettu tuotto eivät ole mukana tarkastelussa.</p>	<p>Tuusula</p>	<p>SRV</p> <p>Suunnitelma on taloudellinen toteuttaa, kun tarkastellaan infrastruktuuriin kohdistuvia menoja suhteessa rakennusoikeudesta saataviin tuloihin.</p> <p>Suunnitelma sijoittuu Rykmentinpuiston puolelle jossa kaiken rakentamisen oletetaan olevan uudisrakentamista. Uudisrakentaminen on lähtökohtaisesti edullisempaa rakentaa, koska rakenteiden purku- ja siirtokustannuksia ei muodostu. Myös toteutusympäristö on edullisempi, koska häiriötekijät sekä ympäristössä että maaperässä ovat minimissä.</p> <p>Jos palvelurakentaminen, lukio ja kirjasto otetaan mukaan tarkasteluun, muuttuu tilanne taloudellisuuden osalta negatiiviseksi. Tämä johtuu siitä, että tarkasteltavan alueen ulkopuolelle sen välittömään läheisyyteen suunnitellun asuntorakentamisen tulevat kerrosneliömäärät ja niiden oletettu tuotto eivät ole mukana tarkastelussa.</p>

LIIKENTEELLISET REUNAEDOT JA TOIMIVUUS

	Keskusta			Rykmentinpuisto	
	Hartela	Wartiainen	B & M / YIT	Tuusula	SRV
Kävely ja pyöräily	(+) Olosuhteet paranevat keskustan pohjoisosissa, yhteydet muualle ennallaan	+ täydentää yhteyksiä Järvenpääntien yli, ja myös keskustan eteläosiin	+ täydentää yhteyksiä Järvenpääntien ali	(+) nykyistä verkkoa täydennetään hieman, yhteydet Keravan suuntaan tarpeen	(+) tukeutuu nykyiseen verkkoon, yhteydet Keravan suuntaan tarpeen
Joukkoliikenne	+/- vaikutukset riippuvat terminaalin sijoittamisesta	+/- vaikutukset riippuvat terminaalin sijoittamisesta	+/- vaikutukset riippuvat terminaalin sijoittamisesta	?	+ jos matkakeskus sijoitetaan lähelle Järvenpääntietä ja busseille järjestetään sujuvat yhteydet pohjoiseen ja Keravan suuntaan, niin olosuhteet paranevat
Autoliikenne	- Vain nykyisen keskustan täydentäminen johtaa siihen, että kiertoliittymät ruuhkautuvat, mikä heikentää uusien palveluiden saavutettavuutta autoliikenteellä	- Vain nykyisen keskustan täydentäminen johtaa siihen, että kiertoliittymät ruuhkautuvat, mikä heikentää uusien palveluiden saavutettavuutta autoliikenteellä	- Vain nykyisen keskustan täydentäminen johtaa siihen, että kiertoliittymät ruuhkautuvat, mikä heikentää uusien palveluiden saavutettavuutta autoliikenteellä	+ jakaa liikennettä niin, että kiertoliittymien aiheuttamaa pullonkautaa voidaan lieventää, riippuu Rykmentinpuiston tulevasta katuverkosta ja liittymäjärjestelyistä Kulloontielle ja ohikulkutielle	+ jakaa liikennettä niin, että kiertoliittymien aiheuttamaa pullonkautaa voidaan lieventää, riippuu Rykmentinpuiston tulevasta katuverkosta ja liittymäjärjestelyistä Kulloontielle ja ohikulkutielle

YHDYSKUNTARAKENNE JA SEN TOIMIVUUS 1/2

	Keskusta			Rykmentinpuisto	
	Hartela	Wartiainen	B & M / YIT	Tuusula	SRV
Olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja vahvistaminen	Marketit säilytetään, vanha ostari puretaan, tilalle asumista.	+ Kauppaticien virkeänä pitäminen on kannatettavaa, palveluja ei välttämättä tarvitse hakea kauppakeskuksesta väestön merkittävästi kasvaessa, vaikka eteläpää aiheuttaakin kaksinapaisuutta.	- Olevat markettien korttelit lähes sellaisenaan. Kortteleita voisi tiivistää ja yhdistää muihin, lisätä eri toimintoja.	+ kaupunkimainen korttelirakenne + Painotalon alueen hyödyntäminen -> kytkeytyminen Mahlamäkeen	Vanha keskusta voi rappeutua, toimintoja siirtyy Rykmentinpuistoon.
Paikallisen identiteetin tukeminen, kerroksellisuus	Ks. ylempi Eteläisen keskustan kohtalo, yhteys Kauppaticielle? Ei ota kantaa ympäristön maankäytön kehitykseen.	Ks. ylempi +Purkaminen minimissä, jolloin saavutetaan kerroksellisuutta ja säilytetään alueen luonnetta.	Pyritään tukemaan identiteettiä mm. Tuusulanjokilaakson yhteyksien, torin ja museopuiston muodossa, myös puretaan vanhaa.	+ Uusi katu muodostaa selkeämmän (suoran) yhteyden rantaan myös Rykmentinpuistosta. - Onko tornitalo vain kaupunkikuvallinen elementti vailla sisältöä?	Syntyy uutta rakennetta. Säilyttää vanhan, mutta onko sillä säilymisedellytyksiä? Hyödyntää varuskunta-alueen identiteettiä, mutta jättää muut vetovoimatekijät sivuun (Tuusulanjärven suunta).
Riittävä tehokkuus ja tiiviys väestötavoitteeseen (46 000) nähden	Edellyttää myös Rykmentinpuiston kehittämistä.	Tiivis keskusta, 2. vaiheessa myös itäpuoli. Myös eteläistä keskustaa kehitetään. + joutomaan hyödyntäminen Rykmentinpuiston asuminen pientalopainotteista, pääosin maantasossa, riittääkö ja vastaako tavoitteisiin?	Edellyttää myös Rykmentinpuiston kehittämistä.		+ Asuntojen integroiminen kauppakeskukseen. Liiketilavolyymi ei riitä pitkällä tähtäimellä.
Seudullisesti kilpailukykyinen ja vetovoimainen keskusta	- Ei paranna merkittävästi tilannetta nykyisestä.	Kehittää voimakkaasti rakennetta, ottaa huomioon Rykmentinpuiston potentiaalin. Onko realistinen?	- Ei paranna merkittävästi tilannetta nykyisestä.		Tuo uutta tarjontaa alueelle ja palvelee hyvin Rykmentinpuiston aluetta. Tuskin seudullista vetovoimaa.

YHDYSKUNTARAKENNE JA SEN TOIMIVUUS 2/2

	Keskusta			Rykmentinpuisto	
	Hartela	Wartiainen	B & M / YIT	Tuusula	SRV
Keskustan elinvoimaisuus ja toimintojen keskinäinen sijoittuminen, toimivuus	<p>+ Lukio ja kirjasto keskeisesti liikekeskustassa, pysäköinti maan alle.</p> <p>- Onko ajoyhteysmahdollisuus mm. terveysasemalle, onko busseille tilaa tarpeeksi?</p> <p>- Koskenmäentien puoli jää varjoon/hengettömäksi melko yhtenäisen massan taakse, toisaalta nykyisin markettien väli epähoukuttelevaa tiealuetta.</p>	<p>Keskustatoiminnot vanhalla puolella, kilpailutyössä esitetty Rykmentinpuiston pientalovaltaisuus puoltaa ratkaisua. Yk-tavoitteissa Rykmentinpuistossa 10 000, muualla Hyrylän taajamassa 36 000 asukasta v.2040.</p> <p>+ Markettien pihat täydennysrakentamiseen, pysäköinti maan alle ja katolle.</p>	<p>+ Lukion/keskustakorttelin, torin ja matkakatuksen integroidut ratkaisut, mutta mahtuuko lukio ko. paikkaan?</p> <p>- Voisiko eteläisemmän keskustakorttelin sijaan tai lisäksi olla kivijalkatoimitilaa keskusta-asumisen yhteydessä. Kauppakujan kohtalo?</p> <p>- Miksi julkiset ja kaupalliset toiminnot täytyy erottaa selkeästi?</p>		<p>- Lukion aukio mm. ei vaikuta toimivalta, kokonaisuutta mietittävä.</p>
Keskustan ja Rykmentinpuiston kytkeytyminen	ei kuvattu	Kansirakenne poistaa tien jakavan luonteen, mutta kustannukset suuret.	+ Aukiomainen katuyhteys ja alikulku, mutta onko riittävää. Järvenpääntien jakava vaikutus	+ Torimainen ylitys, toteutustavalla suuri merkitys (korotus, valaistus, toisen puolen houkuttelevuus...).	ei kuvattu
Saavutettavuus kävellen ja pyörällä (alueelle ja alueen sisällä)	+ Ainakin keskustan sisällä paranee.	+ Ainakin keskustan sisällä paranee, tosin pitkä etäisyys eteläisen ja pohjoisen keskustan välillä.	Paranee, paitsi markettien alueella.		- Olisi mahdollisuus suunnitella laadukas polkupyöräreitti.
Vaiheittain toteuttamisen mahdollisuudet, toteuttamisjärjestys	+ Mahdollista toteuttaa vaiheittain.	Eriyisen tärkeää tässä vaihtoehdossa, jossa keskustatoimintoja pohjoisesta etelään, kehittää tasapainoisesti ja suunnitelmallisesti.	+ Mahdollista toteuttaa vaiheittain	+ Mahdollista toteuttaa vaiheittain.	Vanhalla puolella on jo 2 päivittäistavarakauppaa, mm. se täytyy huomioida vaiheistuksessa, samoin muut vanhan puolen toiminnot.

MUITA YHDYSKUNTARAKENTEELLISIA HUOMIOITA

- **Painotalon** alueen hyödyntäminen kannatettavaa, jos vapautuu jossakin vaiheessa, luonnollinen jatke myös Mahlamäen kehittämiseksi
- **Lentoradan** mahdollinen tulevaisuuden asema Rykmentinpuistoon? – siinä tapauksessa ei saa olla liian väljää rakentamista
- **Keravan ja Keravan aseman** ottaminen huomioon suunnittelussa
- **Asumisen painopistealueet nyt ja tulevaisuudessa:** vaiheistuksessa ja Rykmentinpuiston kehittämisessä huomioitava, että vanhaa keskustaa on samalla tuettava. Vuonna 2040 Rykmentinpuistossa asukkaita 10 000, muualla Hyrylän taajamassa 36 000 -> painotus vanhalla puolella.
- **Järvenpääntien ylitys** keskeinen yhdyskuntarakenteellinen ongelma: voisi olla torimainen, korotettu ja valaistuksella korostettu, jossa esim. linja-autopysäkit houkuttelevasti. Helppo ylitys, lyhyt etäisyys ja toinen puoli mahdollisimman houkutteleva (taidettakin?), viereiset rakennukset kiinni tiehen, tiealueen leveyttä "kaventamaan"
- **Identiteettitekijät:** Tuusulanjärven suunta tärkeää huomioida

Johtopäätökset ja suositukset

JOHTOPÄÄTÖKSET KAUPALLISESTA KEHITTÄMISESTÄ 1/2

1) Pelkkä pohjoinen keskusta

- Jos kehitetään vain vanhaa keskustaa, kohentuu nykyisen osin heikkotasaisen keskustan taso. Tällöin Rykmentinpuistoon toteutuu vain lähipalveluja.
- Vaiheistus osin haastavaa, remonttihaitat nykyisille toimijoille, mahdollisesti katkoksia palvelujen saatavuudessa.

2) Pelkkä Rykmentinpuisto

- Jos kaikki tilakysyntä ja -investoinnit kohdistuvat Rykmentinpuistoon ja pohjoinen vanha keskusta ei rakenteellisesti uudistu → vanha keskusta tyhjenee lyhyellä tähtämellä ja palvelutarjonta heikkenee entisestään.
- Rykmentinpuisto voi rakentua omassa tahdissaan ja rakennusaikana keskustan nykyiset palvelut käytettävissä, vaiheistus helppoa.
- Jos palvelut keskitetään vain Rykmentinpuistoon, nyt suunnitteilla oleva SRV:n hanke ei vastaa liiketilakysyntään pitkällä tähtämellä (jos väestönkasvu toteutuu ennakoidusti) ja Rykmentinpuistossa on varauduttava myös toiseen liikerakentamishankkeeseen.

3) Keskusta + Rykmentinpuisto – onko tämä mahdollinen?

- Liiketilojen kysynnän näkökulmasta molempien puolien kehittäminen on mahdollista. Molempien puolien liiketilamitoitus vuonna 2030 noin 20 000 m².
- Rykmentinpuisto todennäköisesti 1. vaiheessa, uuden liiketilan kysyntä vanhan keskustan puolella kypsyy myöhemmin asutuksen kasvaessa. Lyhyellä tähtämellä Rykmentinpuiston hanke voi silti osittain tyhjentää liiketiloja vanhan keskustan puolelta.
- Vetovoimaisempi kokonaisuus, mikäli väliin muodostuu kaupunkimainen kauppakatu ja Järvenpääntien ylitys on helppoa.
- Jos halutaan toteuttaa liikerakentamista sekä keskustaan että Rykmentinpuistoon, niin suunnitelmia vielä muokattava erityisesti Rykmentinpuiston ja vanhan keskustan välillä sekä Järvenpääntien ylityksessä.

JOHTOPÄÄTÖKSET KAUPALLISESTA KEHITTÄMISESTÄ 2/2

- **Pelkillä kivijalkaliiketiloiilla** uutta tarjontaa ei synny ja kivijalkatilat eivät houkuttele uusia erikoiskaupan ketjutoimijoita Hyrylään. Kivijalkaliiketilat vastaavat paikalliseen pienten tilojen kysyntään, mutta eivät suurempien ketjutoimijoiden tarpeisiin.
- **Erikoiskaupan houkuttelemisen** vaatii suuremman liikerakentamishankkeen, jossa ankkurimyymälä. **Pieni hypermarket**, jonka yhteydessä erikoistavarakaupan tiloja, on pieneen keskustaan hyvin soveltuva, toteuttamiskelpoinen ratkaisu.
- **Kysyntä riittää** pitkällä aikavälillä kahdelle tällaiselle yksikölle, eli K1+K3 on mahdollinen. Niiden väliin voi syntyä kivijalkaliiketilaa, jos kävely-ympäristö on mielenkiintoinen ja yhteys riittävän lyhyt (luokkaa 200 m).
- **Kaupan tarjonnan lisääminen** lisää myös kiinnostavuutta asuinpaikkana, tuo alueelle työpaikkoja ja vähentää asiointeja naapurikunnissa.
- **Rykmentinpuiston ja vanhan keskustan kehittäminen** tässä selvityksessä esitetyillä liiketilamäärillä jättää tilaa myös muiden alueiden palveluiden kehittämiseksi
 - Päivittäistavarakaupan osalta vaikutusalueen kokonaistilakysyntä vuonna 2030 n. 15 000 k-m², mikä käytännössä voisi tarkoittaa esimerkiksi kahta hypermarketin päivittäistavarakaupan osastoa, kolmea supermarketia ja useita lähikauppoja vaikutusalueella (ks. vaikutusalueen rajaus edeltä)
 - Näin ollen esimerkiksi eteläisessä liikenneympyrässä sijaitseva supermarket todennäköisesti säilyy edelleen kuten myös esimerkiksi Itäväylän lähellä sijaitsevat kaupalliset palvelut
 - Lisäksi on huomioitava, että vaikutusalueen kaikkea päivittäistavarakaupan kysyntää ei ole mitoitettu (lähivaikutusalueelta 80 % ja toissijaiselta vaikutusalueelta 60 %), joten tämä jättää edelleen lisäkehittymismahdollisuuksia päivittäistavarakaupan lähiverkostolle
 - Keskustahakuinen erikoiskauppa pyritään kuitenkin voimakkaasti keskittämään Hyrylään –muille keskustan ulkopuolisille alueille voi toteutua pääosin vain tilaa vievän kaupan tiloja

JOHTOPÄÄTÖKSET LIIKENTEEN NÄKÖKULMASTA

- **Jos vain nykyistä keskustaa kehitetään**, niin
 - Uusi Rykmentinpuiston bussiterminaali jää irralleen kehittyvästä kaupallisesta keskustasta
 - Kävelen ja pyöräillen etäisyydet Rykmentinpuistosta palveluihin voivat muodostua pitkiksi
 - autoliikenne pussittuu pahasti kiertoliittymien rajaamassa kolmiossa.
- **Jos vain Rykmentinpuistoa kehitetään**, niin
 - Uusi Rykmentinpuiston bussiterminaali jää irralleen vanhasta keskustasta
 - Kävelen ja pyöräillen etäisyydet nykyisestä keskustasta uusiin palveluihin voivat muodostua pitkiksi
 - autoliikennettä tulisi saada ohjattua hyödyntämään Kulloontietä ja itäistä ohikulkutietä.

→ Johtopäätös: molemmat vaihtoehdot edellyttävät kaikkien liikennemuotojen verkkojen kehittämistä, liikenteellisesti olisi edullista aloittaa Rykmentinpuiston puolelta ja edetä vanhan keskustan puolelle kun kysyntä ja liikenneverkon kehittyminen antavat siihen mahdollisuuden.

- Järvenpääntien estevaikutuksen pienentäminen erittäin tärkeää, kävelyn ja pyöräilyn esteettömyys varmistettava
- Sekä vanhan keskustan että Rykmentinpuiston sisäisten yhteyksien tulee tukeutua ensisijaisesti kävelyn ja pyöräilyyn
- Bussien reittien toimivuus ja terminaalin keskeinen sijainti Järvenpääntien välittömässä läheisyydessä on varmistettava
- Sujuva bussiyhteys pohjois-etelä-suunnassa, ei tarpeetonta viivytystä katuverkossa
- Voiko Rykmentinpuistoa liittää suunniteltuakin vahvemmin itäiseen ohikulkutiehen, Kulloontiehen ja Keravan suuntaan (liityntäbussit, pyöräilyn laaturaitit, autoliikenteen liittymät)?
- Ohikulkutien jatke on tarpeen. Nopea toteutus edellytys varsinkin, jos kehittäminen aloitetaan nykyisen keskustan puolelta.
- Pitäisikö nykyisen keskustan puolella kuitenkin jakaa osa palveluista sen eteläosaan ruuhkien välttämiseksi?
- Kiertoliittymien ruuhkautuminen heikentää Hyrylän saavutettavuutta kaikissa vaihtoehdoissa, itäisen ohikulkutien jatkaminen helpottaa tilannetta vähän. Koskenmäenpolun muuttaminen kaduksi tuo vain paikallista lievitystä ruuhkiin.

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET, YHTEENVETO

- Jos vain nykyistä keskustaa kehitetään, niin Rykmentinpuistosta muodostuu lähiö, joka on huonosti kiinni muussa yhdyskuntarakenteessa ja palveluissa
- Jos vain Rykmentinpuistoa kehitetään, niin nykyinen keskusta näivettyy – kuitenkin asumisen painopiste on nykyisen keskustan puolella tulevaisuudessakin

➔ **JOHTOPÄÄTÖS:** molempia tarvitaan, maankäyttöä tulee kehittää sekä nykyisen keskustan puolella että Rykmentinpuistossa

- Otettava huomioon toteutumisen pitkä aikaväli; vaiheistuksen tulee tukea yhdyskuntarakenteen yhtenäisyyttä kaikissa vaiheissa
- Tien eri puolet tulee kytkeä toisiinsa mahdollisimman kiinteästi ja luontevasti ja miettiä hyvä ”työnjako” eri puolien välillä. Onko tie jatkossa pääväylä vai katu? Palveluja on myös suunniteltava integroituina kokonaisuuksina, ei erillisinä rakennuksina.

➔ **SUOSITUS:**

1. Aloitetaan kehittäminen Rykmentinpuistosta – uutta palvelutarjontaa, Rykmentinpuiston asutukselle hyvät palvelut, liikennepalvelujen ja -olosuhteiden paraneminen.
2. Jatketaan kehittämistä vanhan keskustan puolella kun kaupallisten palvelujen kysyntä lisääntyy.

LISÄTIETOJA:

Ramboll Finland Oy

Pasi Rajala
pasi.rajala@ramboll.fi
0400 838 641

Tiina Kuokkanen
tiina.kuokkanen@ramboll.fi
050 543 8788