

HYRYLÄN KESKUSTAN IDEAKILPAILU KUMPPANUUSPERIAATTEELLA

ohjelma

8.4.2015



Yleistä

Hyrylän keskusta on nykyisellään hajautunut eikä siinä ole selkeää Hyrylää kokoavaa ydintä. Keskusta on hajaantunut pitkään etelä-pohjoissuuntaiseen akseliin. Keskusta-alueen palvelut ovat levittäytyneet laajalle, pitkänomaiselle alueelle. Kaupalliset palvelut keskittyvät pohjoisen ja eteläisen kiertoliittymän läheisyyteen.

Tämä on tapahtunut vuosikymmenten aikana paikkakohtaisen suunnittelun ja hankkeiden myötä. Vuosikymmenten aikana tehdyt useat suunnitelmat eivät ole tuottaneet konkreettista parannusta Hyrylän keskusta. Rakentaminen on tapahtunut hankekohtaisen suunnittelun ja toteutuksen myötä.

Keskustan yleisilme on nuhjuinen. Kaupunkitilat ovat heikosti jäsenyviä ja julkisesta viihtyisästä tilasta on puute. Keskustaa leimaavat laajat pysäköintialueet ja alisteinen jalankulkuympäristö.

Hyrylän keskustan tila on jatkuva julkisen keskustelun aihe. Kuntalaiset kritisoivat Hyrylän tilaa ja toivovat siihen pikaista parannusta konkreettisten toimien myötä.

Toiveena on vetovoimaisen, uudenlaisen kaupunkikeskustan rakentamisen aloittaminen konkreettisen hankkeen voimin. Tärkeää on laadukas suunnitelma. Tätä on täydennettävä konkreettisella hankkeella, jota toteuttavat yhdessä yksityinen ja julkinen puoli ja jossa yhdistyvät julkiset ja yksityiset tilat. Yhtenä mahdollisuutena on nähty asumisen sekä julkisten ja yksityisten palveluiden tilat yhdistävä ns. hybridiratkaisu. Tällaista ratkaisua koskeva liikekeskuskilpailutus on parhaillaan käynnissä Tuusulanväylän kaakkoispuolella uimahallin viereisessä korttelissa. Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää uudenlaista eri osapuolet kokoavaa yhteistyötä.

Kilpailun tausta

Kunnanhallitus päätti 2.2.2015 § 39 toteuttaa liikekeskuksen konseptikilpailutuksen suunnittelualueen itälaitaan suunnitellulle Rykmentinpuiston korttelialueelle. Samalla kunnanhallitus päätti kehottaa kuntakehityslautakuntaa ja kuntakehitystä välittömästi liikekeskuksen konseptikilpailutuksen rinnalla, osana Hyrylän (Tuusulan keskustan) yleissuunnitelmaa ja Pohjoisen keskustan asemakaavatyötä järjestämään uudentyyppisen ideakilpailun kumppanuusperiaatteella, esimerkiksi työpajakilpailun/seminaarikilpailun, jossa parissa päivässä eri ryhmät tuottavat arkkitehtonisen, toiminnallisen idean ja perustelevat myös sen taloudellisen kannattavuuden ja toteutettavuuden. Tässä toimintamallissa viranhaltijat, keskeiset luottamushenkilöt ja asiantuntijat sparraavat ryhmiä seminaarikisan ajan.

Kuntakehityslautakunta päätti puolestaan 18.2.2015 § 26, että kuntakehitys valmistelee 25.3.2015 kokoukseen mennessä esityksen Hyrylän kävelykeskustan (itä- ja länsipuolen) toteuttamiseksi esitetyllä ideakilpailu kumppanuusperiaatteella.

Kilpailun tavoitteet

1. Omaleimaisen ja toteuttamiskelpoisen suunnitelman laatiminen
2. Hyrylän keskustan imagon kohottaminen ja raikastaminen
3. Hyrylän kilpailukyvyyn ja elinkeinoelämän kehittymisen tukeminen
4. Keskustan elinvoiman ja vetovoiman parantaminen, keskustan kehittäminen monipuolisena palvelukeskustana
5. Elävän ja viihtyisän kävelykeskustan kehittäminen
6. Kilpailukykyisen keskusta-asumisen lisääminen

Kilpailun konkreettisenä tavoitteena on uuden keskuskorttelin toteuttajatahon löytäminen.

Alueelle tehdyt suunnitelmat

Aluetta koskee yleiskaava 2010 ja Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava. Alueelle on lisäksi laadittu useita yleissuunnitelmia. Aluetta koskee lisäksi laadittu yleiskaava 2040:n luonnos. Suunnittelualue on suurelta osin asemakaavoitettu, lukuun ottamatta pientä osaa suunnittelualueen itäpäässä. Olevaa kaavatilannetta ei tarvitse ottaa ohjaavana huomioon suunnitelmaa laadittaessa.

Yleissuunnitelma 2013 (Anttila & Rusanen):

Varsinainen suunnitelma rajautuu nykykeskustaan. Suunnittelun pohjaksi on valittu malli, jossa Hyrylän nykykeskustan pohjoispäästä ja Rykmentinpuistoon suunnitellusta keskusta-alueesta muodostetaan uusi Hyrylän keskusta. Suunnitelmassa on osoitettu liikekeskus nykykeskustan pohjoispäähän, nykykeskustaa ja Rykmentinpuistoa kytketään yhteen Rykmentinpuiston suunnittelun lähtökohdaksi otetulla alikululla, ja linja-autoasema sijoittuu tämän yhteyteen, Tuusulanväylän varteen. Nykykeskustan eteläpäässä on keskustamaisia asuinkortteleita ja kauppa.

Ohjeelliselle kilpailualueelle sijoittuu suunnitelmassa kaksi keskustakorttelia (($e(t)$ 1,3 - 1,7). olevien kortteleiden täydennystä ($e(t)$ 1 - 1,9) ja kortteleiden väliin sijoittuvaa torialuetta, maanalaista pysäköintiä, sekä kytkös Rykmentinpuiston suuntaan.

Rykmentinpuiston asemakaavaluonnos 2014 (Bruun & Murole) ja korttelisuunnitelmat:

Ytimessä on nykyisen keskustan ja Rykmentinpuiston yhdistävä toriaukio, jonka ympärille sijoittuu nykykeskustan laajennus. Liikekeskus on sijoitettu nykyisen uimahallin taakse ja linja-autoasema liikekeskuksen kylkeen.

Ohjeellinen kilpailualue sisältää asemakaavaluonnoksessa uimahallin korttelin sekä torialuetta. Uimahallin korttelin teho on $e(t)=0,7$. Kilpailualueen reunustavien kortteleiden teho on $e(t)=1,4 - 2,0$.

Yleissuunnitelman päivitys 2014 – 2015 (Kunta / M. Heikkilä)

Päivityksen lähtökohtana on nykykeskustaan tehdyn yleissuunnitelman ja Rykmentinpuiston suunnitelmien yhdistäminen sekä niiden kehittäminen yhdeksi toimivaksi keskustaksi (vrt. mm. tuplavaraukset).

Päivityksessä on painotettu vanhan ja uuden keskustanosan monipuolista kytkemistä toisiinsa sekä pyritty luomaan olevan rakenteen pohjalta keskustana toimiva ja vaihteisuuden kannalta edullinen korttelirakenne. Päivityksen lähtökohtana on tiivis katuverkko, jossa on määriteltä tori ja kävelyalue, mutta jossa kokonaisuuden toimivuus on

tietyssä määrin riippumaton yksittäisen korttelin käyttötarkoituksesta. Päivitetty rakenne sisältää useamman liikekeskuksen sijoitusmahdollisuuden kokonaisuuden liikaa kärsimättä. Päivitetty rakenne ei edellytä myöskään liikekeskuksen sijoittumista. Linja-autoaseman oletetaan sijoittuvan vastaavasti liikekeskuksen tai päätorin yhteyteen tai lähistölle. Päivityksen yhteydessä on tarkasteltu uuden ja vanhan keskustan yhdistävän kävelyaluejatkumon pituutta toiminnallisen elinvoimaisuuden näkökulmasta.

Ohjeelliselle kilpailualueelle nykykeskustan puolelle sijoittuu yksi keskustakortteli, ja torialue on suunnitelmasta 2013 poiketen tuotu Tuusulanväylän tuntumaan. Torin dominanttina toimii tornitalo. Päivityksessä on tutkittu peruskortteleita lähtökohtaisesti teholla $e(t)=2,0$, yksittäisissä alaltaan rajallisemmissa kortteleissa teho on ollut suurempi. Pysäköinti on ratkaistu korttelikohtaisesti. Torialueen alle on sijoitettu lisäksi yleistä pysäköintiä. Rykmentinpuiston puolta toriaukioineen on tutkittu vastaavin periaattein kuin nykykeskustan aluetta.

Yleissuunnitelmissa on esitetty erilaisia tonttitehokkuuksia suunnittelualueelle. Näkemykset voi kilpailussa perustellen kyseenalaistaa.

Kilpailualueen ja sen lähialueen kuvaus

Kilpailualueelle ideoidaan uusi Hyrylän kävelykeskustaydin toimintoinen ja toriaukioineen.

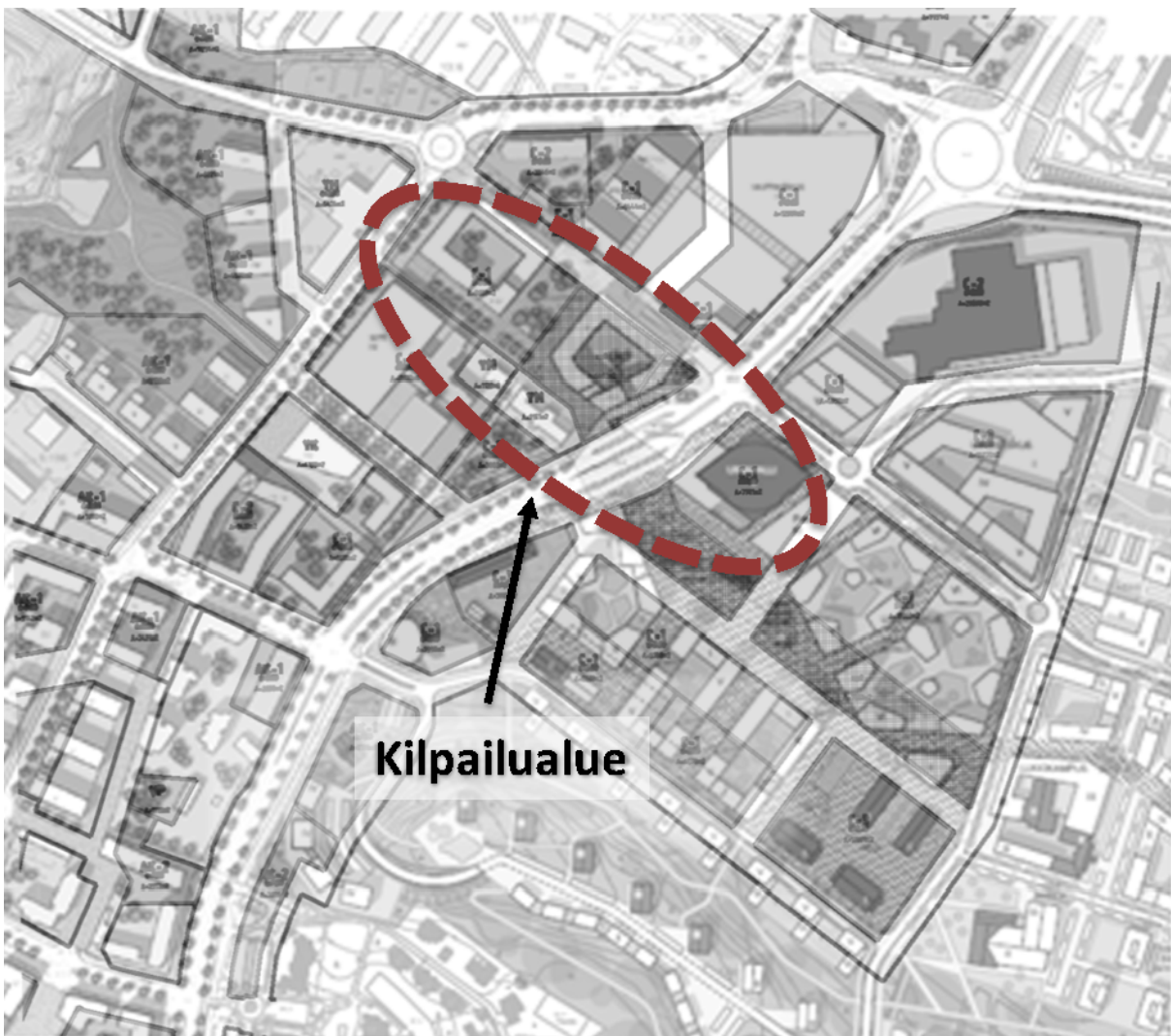
Kilpailualueen rajaus on ohjeellinen. Kilpailualueen tarkemman rajauksen katsotaan syntyvän kunkin kilpailijan työn edetessä, kilpailijan esittämään keskustaratkaisuun, toimintojen sijoittamiseen ja kävelykeskustan tarkempaan rajaukseen, pohjautuen.

Kilpailuohjelmassa esitetty rajaus käsittää noin 5 ha alueen sisältäen Hyrylän nykykeskustan pohjoispäätä ja Rykmentinpuiston puolustusvoimilta vapautunutta aluetta. Tämän aluerajauksen läpi kulkee Tuusulanväylä.

Kilpailija voi tarkemmin rajaamansa varsinaisen kilpailualueen lisäksi ulottaa suunnittelutyötä osin myös lähiympäristöön, mikäli näkee sen tukevan ja avaavan oleellisesti esittämänsä keskustaytimen ratkaisua - ratkaisunsa edellyttämässä määrässä ja tarkkuudella.



Kilpailualue rajattuna ilmakuvaan ja nykytilanne. Kilpailualueen rajaus on ohjeellinen.



Kilpailualueen ohjeellinen rajaus ja yleissuunnitelmayhdistelmä. (Nykykeskustan kohdalla päällekkäin yleissuunnitelma 2013 ja yleissuunnitelma 2014-2015, Rykmentinpuiston kohdalla päällekkäin asemakaavaluonnoksen havainne ja yleissuunnitelma 2014-2015. Suunnitelmat liitteenä)

Kilpailijaryhmät

Kilpailuun kutsutaan yksitoista arkkitehtitoimistoa, jotka hankkivat yhteistyökumppanikseen rakennuttajan ja niin halutessaan muita asiantuntijoita. Kilpailijaryhmään tulee kuulua arkkitehtitoimiston lisäksi vähintään rakennuttajan edustajia. Kilpailijaryhmän jäsenten lukumäärää ei rajoiteta.

Ryhmät ilmoittavat kiinnostuksestaan kilpailuun. Mikäli ilmoittautuneita ryhmiä on yli neljä, arvotaan kilpailuun pääsevät neljä ryhmää.

Tehtävänanto

Tehtävänä on ideoida ja suunnitella Hyrylän keskustan ydintä. Tehtävänanto ei sisällä määrällisiä vähimmäisvaatimuksia tai käyttötarkoituksen osalta vaatimuksia, kunhan ratkaisu tuottaa elävän, tehokkaan ja toimivan kävelykeskustan ydinkortteleineen. Kävelykeskustan laajuutta tulee tarkastella, ja esittää elinvoimaisen keskustaytimen laajuus.

Ideoinnin lopputuloksen rinnalla on tärkeää sen toteuttamiskelpoisuus.

Sijoitettavat toiminnot

1. keskustamaista asuinrakentamista
 - asuinkerrostaloja, joiden yhteydessä esitetään palveluita
 - tavoitteellinen asuinkerrostalokorttelin tonttitehokkuus on $e=1,5 \dots 2,0$.
2. matkakeskus ja linja-autoasema
 - linja-autojen pysäkit voi suunnitella myös katualueille
3. palvelut
 - Suunnitelmassa tulee esittää keskustan elinvoimaa tukeva kaupallinen ratkaisu: liikekeskus, pienemmät ostarit tai liikerakentaminen useaan kortteliin hajautettuna
 - Liiketilojen osalta ei saa ylittää kaupallisessa selvityksessä esitettyjä määriä. Kilpailutöiden toivotaan tuottavan palveluiden osalta uudenlaisia ratkaisuja. Perinteisiä kaupan ratkaisuja toivotaan haastettavan. Kilpailijaryhmien tulee ennen työpajaa selvittää tärkeinä pitämiään reunaehtoja realistisen suunnitelman laatimisen lähtökohdiksi. Esim. kaupan asiantuntijoiden näkemyksiä tai keskusliikkeiden tahtotilaa on hyvä selvittää hyvissä ajoin etukäteen. Rykmentinpuiston alueella olleessa kilpailutuksessa

liikerakentamisen määrän tavoitteena oli 5000 kem2 päivittäistavarakauppaa ja 10 000 kem2 erikoistavarakauppaa.

- Kirjasto, mielellään muiden palveluiden yhteydessä, ei välttämättä erillisenä rakennuksena.

4. pääaukio ja kävelykeskusta

- Suunnitelmassa tulee suunnitella elävä kävelykeskusta ja hyvin Järvenpääntien kummatkin puolet yhdistävä kevyen liikenteen yhteys

5. Pysäköintiratkaisu

- Pysäköinti tulee suunnitella rakenteellisena, ensisijaisesti maanalaisina, mutta pysäköintitalotkin ovat hyvin perusteltuina mahdollisia. Asiakaspysäköintiä voidaan jossakin määrin suunnitella katualueille. Eri toimintojen pysäköinnin vuorottaisuuden osalta toivotaan toimivia ehdotuksia kustannusten alentamiseksi.
- Pohjavedenpinnan korkeus rajoittaa kellarien rakentamista. Karkeasti ottaen Järvenpääntien länsipuolella voidaan toteuttaa kaksi kellarikerrosta ja itäpuolella yksi.
- Käytettävä pysäköintinormi on esitetty liitteessä.

Muita mahdollisia sijoitettavia toimintoja:

6. Lukio

- Uuden lukion rakentamisesta on keskusteltu kunnassa. Hankesuunnittelu ei ole vielä niin pitkällä, että tilaohjelmasta olisi varmuutta. Oletuksena on, että kasvatustoimen tarpeisiin tulevia tiloja loppuvaiheessa on enintään 10 000 kem2.
- Kilpailijat voivat halutessaan ehdottaa näiden tilojen sijoittamista suunnittelualueelle. Vaihtoehtoisia lukion sijoituspaikkoja on aiemmin laadituissa Rykmentipuiston asemakaavaluonnoksessa ollut kaksi (kts. liite).

7. Seurakunnan tilat

- Tuusulan seurakunta suunnittelee uusien seurakuntatilojen toteuttamista. Seurakunnan tilat toteutettaneen suunnittelualan eteläpuolelle kortteliin 8067, jota tullaan kehittämään asuinkerrostalopainotteisena lähivuosina. Kilpailijat voivat esittää ratkaisuja seurakuntatilojen sijoittamisesta myös suunnittelualueelle.

Lisäksi olevan kunnantalon yhteyteen voi suunnitella uusia toimintoja tai hakea em. toiminnoista synergiaetuja. Tuusulan kunnantalon saneerauksesta on tehty hankesuunnitelma 2014.

Kilpailutöiden laatiminen

Kilpailutyöt valmistellaan ja/tai viimeistellään kahden päivän aikana työpajassa. Työpajassa kilpailuryhmille varataan työtilat, joissa suunnitelmia työstetään kilpailijoiden omilla laitteilla. Töitä voidaan tarvittaessa tulostaa myös kunnan laitteilla.

Kilpailijaryhmät voivat valmistella suunnitelmia ennen varsinaista työpajaa. Työpajan aikana arviointiryhmät ja asiantuntijat sparraavat kilpailijaryhmiä töiden laatimisen aikana.

Tuotettava aineisto

Kilpailijaryhmien tulee työpajan päätteeksi luovuttaa

1. Suunnitelman kuvaus. Kaupallisen ratkaisun kuvauksen yhteydessä tarvitaan myös henkilöiden yhteystiedot, joiden kanssa on kaupallista ratkaisua suunniteltu
2. Asemapiirustus 1:2000
3. Google Sketchup –formaattissa oleva malli
4. Kaikkien työn laatimiseen osallistuneiden ryhmän jäsenten yhteystiedot

Tuusulan kunta saa tuotettavan aineiston julkaisuoikeuden, tekijänoikeus säilyy kilpailuryhmällä. Kilpailutyöt julkaistaan kunnan verkkosivuilla. Tuotettavat 3D-mallit viedään jo tuotettuun keskustan kaupunkimalliin, jotta kuntalaiset voivat tutustua suunnitelmiin verkkosivujen kautta.

Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluu kolme Tuusulan kuntakehityksen asiantuntijaa ja kolme kuntakehityslautakunnan jäsentä. Arviointiryhmä voi halutessaan kuulla muita asiantuntijoita.

Töiden arviointi

Töitä arvioidaan seuraavin perustein:

1. omaleimaisuus ja uudet innovaatiot
2. kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen luonne

3. rakentamisen määrä
4. toimintojen sijoittelu rakenteessa, kortteleissa ja rakennuksissa
5. toimintojen sijoittelun keskinäiset synergiaedut
6. kaupallisen ratkaisun toimivuus
7. kortteleiden toimivuus ja viihtyisyys
8. yleisten tilojen toimivuus ja viihtyisyys
9. vaiheittain toteutettavuus
10. liikenteellisen ratkaisujen toimivuus
11. pysäköintiratkaisun toimivuus, taloudellisuus ja vaiheittain toteutettavuus

Kilpailutöistä laaditaan arviointiryhmän toimesta arviointipöytäkirja, jossa kunkin työn vahvuuksia ja heikkouksia kuvataan pääasiallisesti sanallisesti. Mikäli arviointiryhmä ei ole yksimielinen, voittaja valitaan äänestämällä ensin kaksi parasta työtä, jonka jälkeen uudessa äänestyksessä näistä parempi äänestetään voittajaksi. Arviointiryhmä päättää esittää voittajaksi valitsemista viranhaltijan kautta kuntakehityslautakunnalle ja eteenpäin esitettäväksi kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus päättää kilpailun palkintona suunnitteluvarauksen myöntämisestä.

Palkinto

Kilpailussa parhaiten menestyneen työryhmän kanssa tehdään vuoden mittainen suunnitteluvaraus tai muuhun yhteistyöhön perustuvaan menettelyyn. Tuusulan kunnalle on tärkeää kehittää suunnitelmaa yhteistyöllä voittajaryhmän kanssa. Suunnitteluvaraus tehdään kilpailutyössä kunnan tai kunnan osakeyhtiön omistuksessa olevalle maalle esitettyyn kortteliin. Tehtävä suunnitteluvaraus voi olla koko kortteli tai sen osa. Suunnitteluvaraus ei johda välttämättä tontinluovutukseen, mikäli suunnitteluvarauksen aikana ei esitetä kunnan näkemyksen mukaan riittävän hyvälaatuista toteutussuunnitelmaa, johon osapuolet voivat sitoutua. Tontin mahdollinen myyntihinta on avoin.

Muille kilpailijaryhmille ei jaeta palkintoa tai korvausta työstä.

Kunnan sitoumukset

Kunta ei sitoudu korttelien toteuttamiseen. Olevien kiinteistöjen nykyisten toimintojen siirtämisestä ei ole aikataulua. Kunta ei tässä vaiheessa myöskään sitoudu yleiseen käyttöön suunniteltavien tilojen rakennuttamiseen.

Kunta sitoutuu aloittamaan asemakaavan muutoksen laadinnan, mikäli kilpailun jälkeen tehtävä suunnitteluvaraus tuottaa laadullisesti hyväksyttävän toteutussuunnitelman. Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä tai välittömästi kaavan saatua lainvoiman tehdään suunnitteluvarauksessa varatun alueen toteuttamiseen liittyvät sopimukset.

Aikataulu

vko 15 kilpailukutsut ja -materiaali arkkitehtitoimistoille

vko 17 vastaukset osallistumisesta viimeistään arkkitehtitoimistoilta, mahdollinen kilpailuryhmien arvonta

vko 20 työpaja, kilpailu

Päätökset suunnitteluvarauksesta tehdään mahdollisimman nopeasti työpajan jälkeen.

Kilpailijoilta pyydetään lähettämään sitovan vastauksensa osallistumisestaan 22.4. klo 16 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi.

Hannu Haukkasalo
kuntakehitysjohtaja
p. 040 314 3020
etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Liitteenä

- työpajan alustava ohjelma
- keskusta-alueelle tehty yleissuunnitelmaluonnos (Anttila & Rusanen)
- yleissuunnitelmaluonnoksen jälkeen kehitetty suunnitelma (kaavoitus, Heikkilä)
- Rykmentinpuiston kaavaluonnos havainnekuvineen, ve 1 ja ve 2
- yleiskaava 2040, luonnos
- ajantasakaavaote
- maanomistuskartta
- palvelukartta
- Hyrylän kaupallinen selvitys
- yhteenveto uimahallin itäpuolelle sijoittuvan liikekeskuskilpailutuksen tuloksista
- pysäköintinormit
- ilmakuvia