

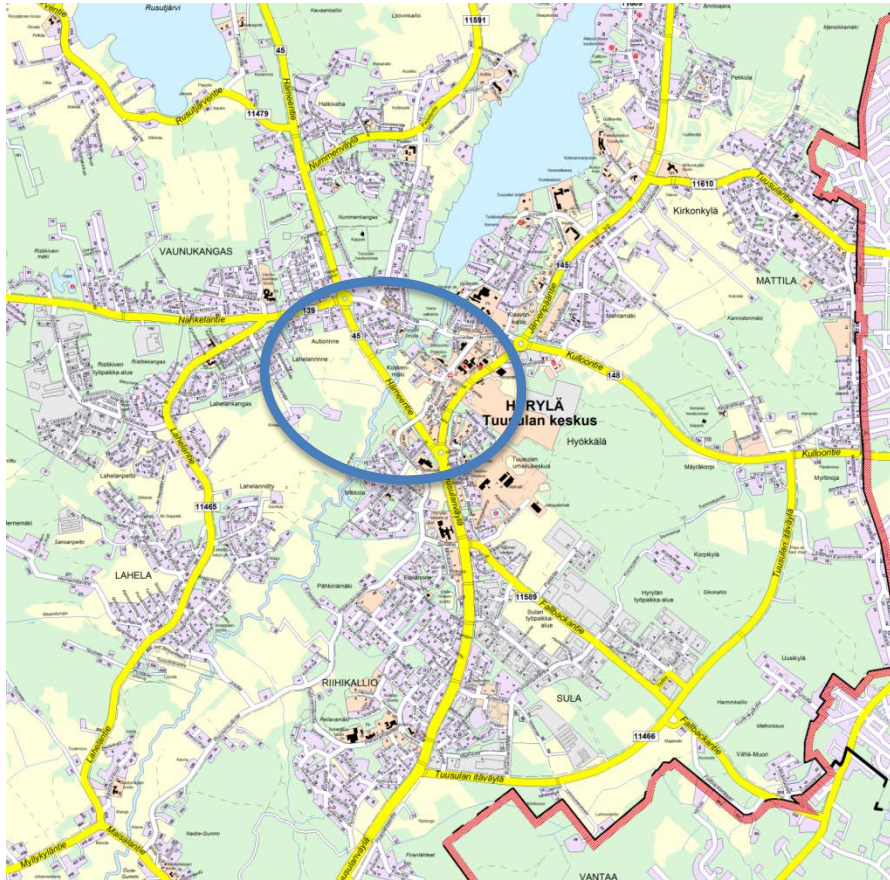


Tuusula

Tuusulan keskustan yleissuunnitelman päivitystä, keskustakilpailu -diakooste

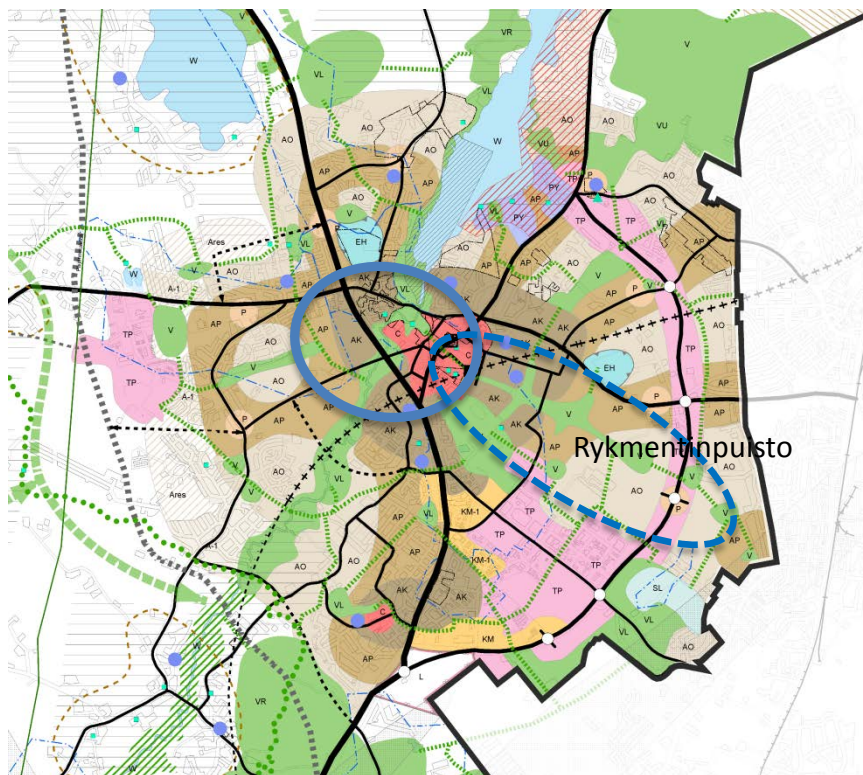
Mika Heikkilä 8.4.2015

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma, suunnittelualue



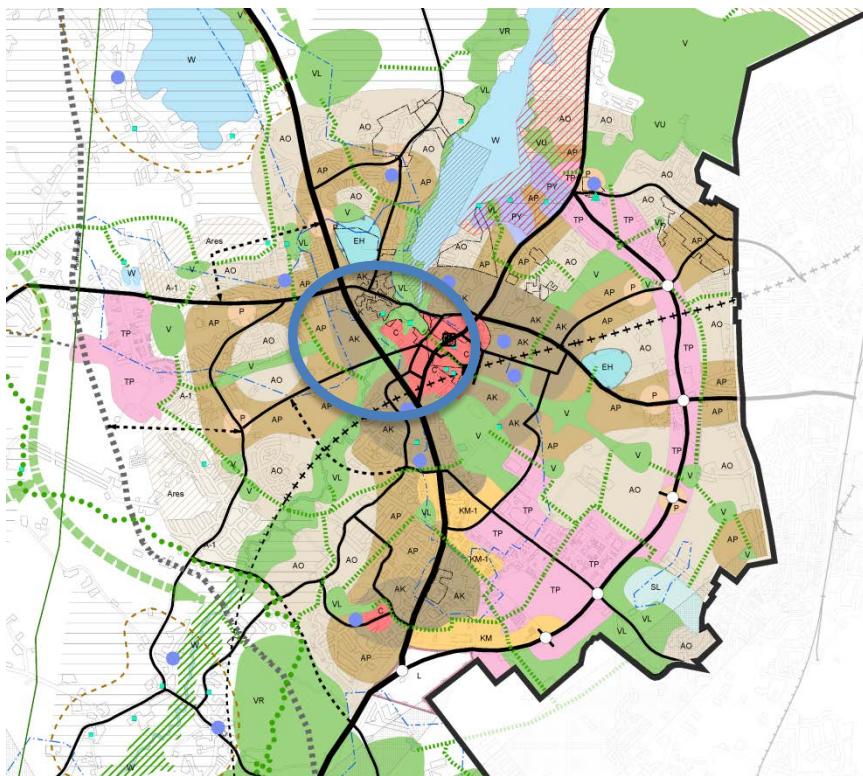
- Yleissuunnitelma-alue sijoittuu Tuusulan kuntakeskukseen, Hyrylään
- Alue käsittää Tuusulan kuntakeskuksen nykykeskustan sekä sen täydennyksen länteen (reilun kilometrin sisällä ytimeistä)
- Etäisyyttä Keravan keskusta on linnuntietä 4,5 km ja Helsinkiin 25 km
- Keskustan kehittämistä peilataan keskustan itäisiin laajentumissuunnitelmiin, Rykmentinpuistoon, keskustaratkaisua tarkastellaan kokonaisuutena

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma ja koko kunnan yleiskaava 2040



- Koko kunnan yleiskaava 2040 on teon alla.
- Yleissuunnitelman suunnittelu-alue kattaa yleiskaavaluonnoksen keskusta-alueen (C) länsipuolen, nykykeskustan osuuden, sekä keskustaan lännessä liittyvät kerrostalovaltaiset alueet (AK)
- Yleiskaavan tavoitteellinen mitoitus Hyrylän taajamaan on noin uutta 24 000 asukasta
- Nykyisin taajamassa asuu noin 22 000 asukasta
- Rykmentinpuiston alueelle osayleiskaava hyväksytyine osineen tuottaisi noin 12 500 asukasta, ensimmäisen asemakaavaluonnoksen kapasiteetti on noin 8 500 asukasta.

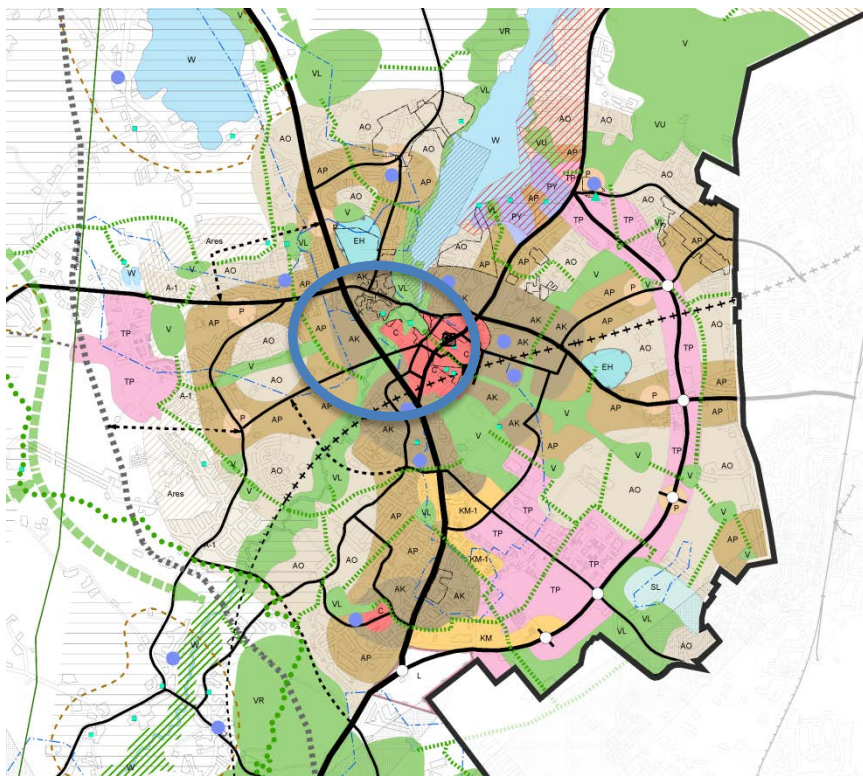
Tuusulan keskustan yleissuunnitelma ja yleiskaavan 2040 tavoitteet



Tuusulan keskustan yleissuunnitelman keskeiset tavoitteet yleiskaava 2040 tavoitteita kohdentaen ovat:

- Hyrylän kehittäminen seudullisesti kilpailukykyisenä kuntakeskuksena ja taajamana (seutunäkökulma)
- Hyrylän taajaman vahvistaminen ja sen kehittäminen monipuolisena ja elinvoimaisena palvelukeskuksena, olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja vahvistaminen (kunta)
- Hyrylän kehittäminen taajamana jossa keskeiset palvelut on saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen, ja joka tukee joukkoliikenteen järjestämistä (liikenne)

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma erityistavoitteet



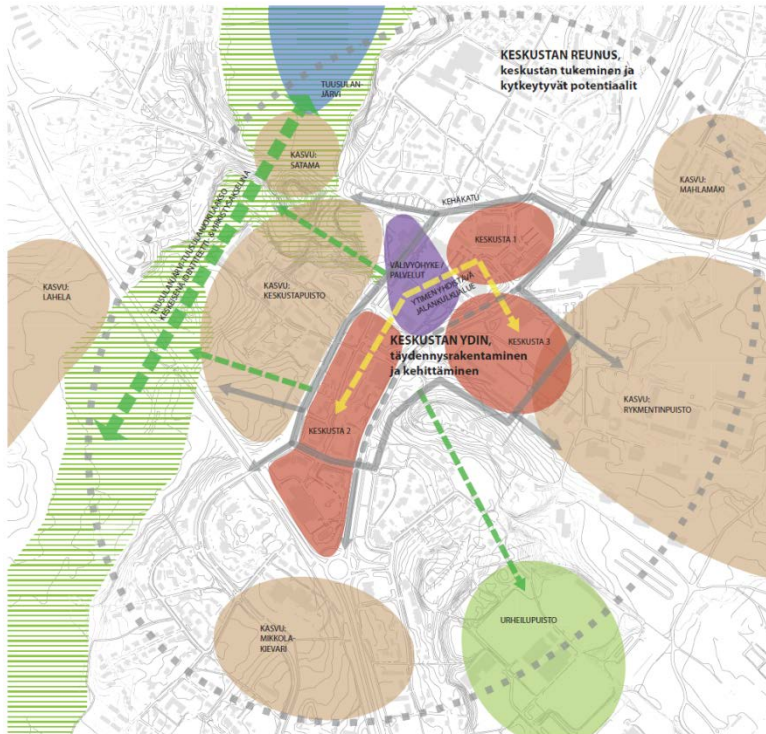
Yleissuunnitelmalle asetetut erityiset tavoitteet:

- Tavoitteellinen kokonaisrakenne, jossa erityisesti nykykeskustan vahvistaminen ja kehittäminen, Rykmentinpuiston kytkeminen nykykeskustaan sekä uusien maankäyttöpotentiaalien esiin nostaminen
- Vaiheittain toteutettavuus, toteutusjärjestyksen tarkastelu
- Vireillä olevien hankkeiden kehittäminen osana kokonaisuutta
- Keskustaytimessä liikekeskustan täydentäminen ja kehittäminen kävelypainotteisena, toimivuuden ja elinvoiman turvaaminen. Keskustaytimen rajaus ja painopisteet.
- Keskustan reunuksessa taajaman kasvun suuntaaminen ja keskustaytimen tukeminen. Maankäyttöpotentiaalien hyödyntäminen ja niiden kytkeminen keskustaan.
- Paikallisten vetovoima- ja identiteettitekijöiden hyödyntäminen



YLEISSUUNNITELMA 2013 JA RYKMENTINPUISTO: KESKUSTAN YTIMESTÄ

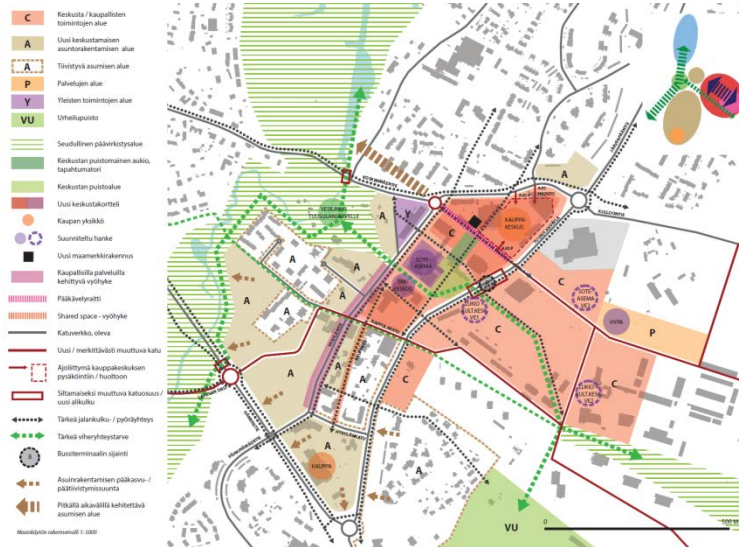
Yleissuunnitelman 2013 lähtökohdat: Mitä keskustaa kehitetään? Yksi vahva nuotio vai monta hiipuvaa?



Suunnittelutyön alustavat tavoitteet: keskustan kehittäminen, taajamakasvun suuntaaminen ja vetovoimatekijät. Kuva perustuu kaavarunkoanalyysiin (Tuusulan kunta 9.9.2011).

- Kokonaisrakenne kehityksen pohjaksi: Monta keskustaa vai yksi, levinnyt vai fokusoitunut?
- Nykykeskustan vahvistaminen: molemmat päät, vai pohjoinen (K1) tai etelä (K2)?
- Rykmentinpuiston (K3) liittäminen nykykeskustaan?
- Keskustaa ympäröi keskustan kehä ja sitä yhdistää jalankulkuraitti

Yleissuunnitelman 2013 perusratkaisu: Yksi napa, pohjoisessa

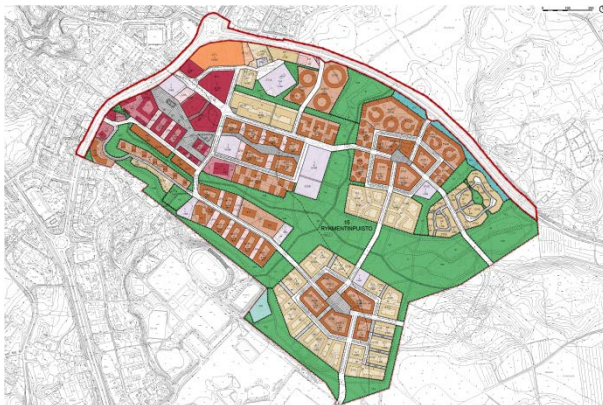


- Pohjaratkaisuna K1+K3: Nykykeskustan pohjoisosa ja Rykmentinpuisto muodostavat ydinkeskustan
- Kävelykeskustamainen keskustaydin rajautuu etelässä Nappulakatuun
- Kauppakeskus on sijoitettu keskustan pohjoispäähän, Sote-asemaa kehitetään nykypaikallaan ja Linja-autoasema sijoittuu nykykeskustan ja Rykmentinpuiston yhdistävän alikulun yhteyteen
- Nykykeskustan eteläpäässä (K3) on keskustamaisia asuinkortteleita ja kauppa
- Keskustan kaupallista potentiaalia ja kauppakeskuksen sijaintia selvitettiin kaupallisella selvityksellä

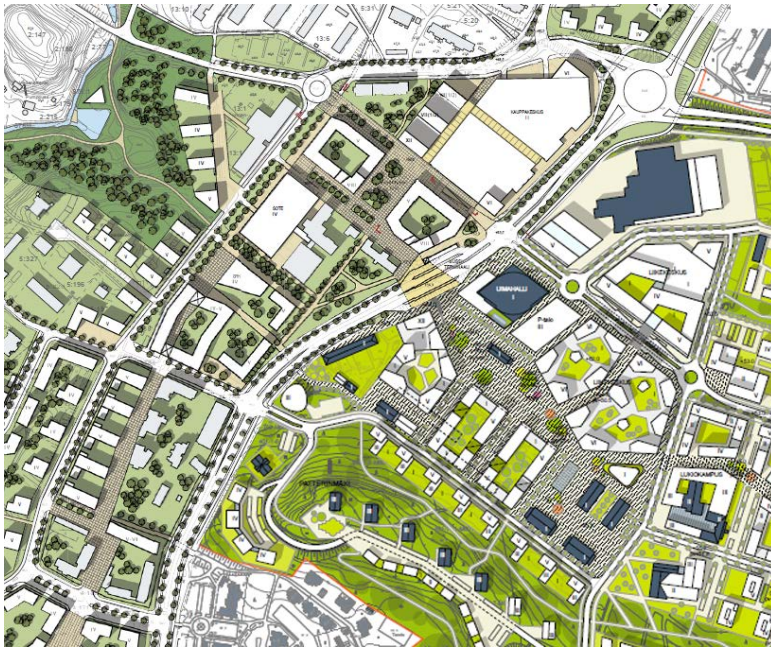
Yleissuunnitelma + Rykmentinpuisto



- Hyrylän taajaman rakennetta ja keskustaa on hahmoteltu kahdelta suunnalta, Yleissuunnitelmassa 2013 ja Rykmentinpuiston osayleiskaavassa ja asemakaavavaluonnoksessa
- Keskustan yhdistäminen ja ratkaiseminen yksi kipupiste

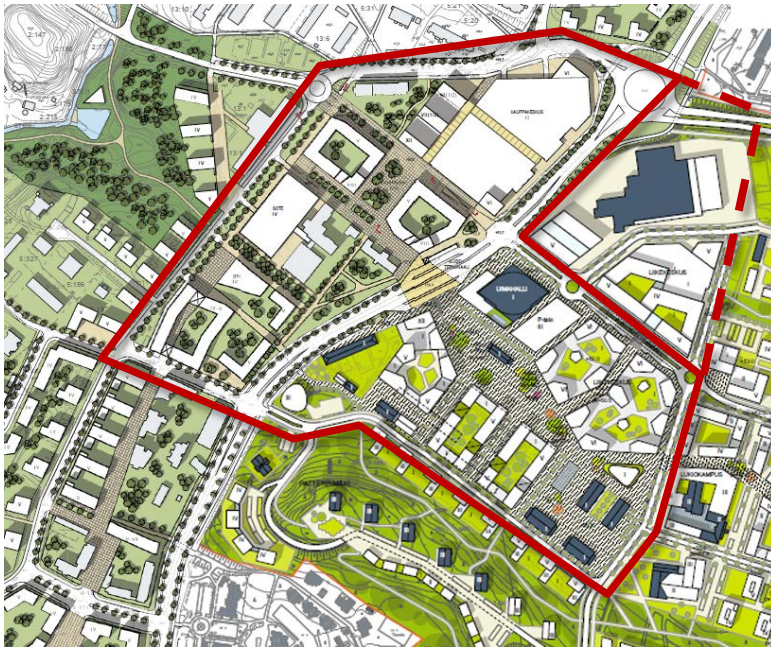


Yleissuunnitelma + Rykmentinpuisto K1 + K3



- Keskustalohkojen K1 ja K3 ympärille muodostuu kehätie
- Tuusulanväylä jakaa keskustan kahteen lohkoon
- Toriaukio ytimessä yhdistää puolet toisiinsa
- Kauppakeskukselle on osoitettu kaksi vaihtoehtoista paikkaa, samoin linja-autoasemalle

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? I

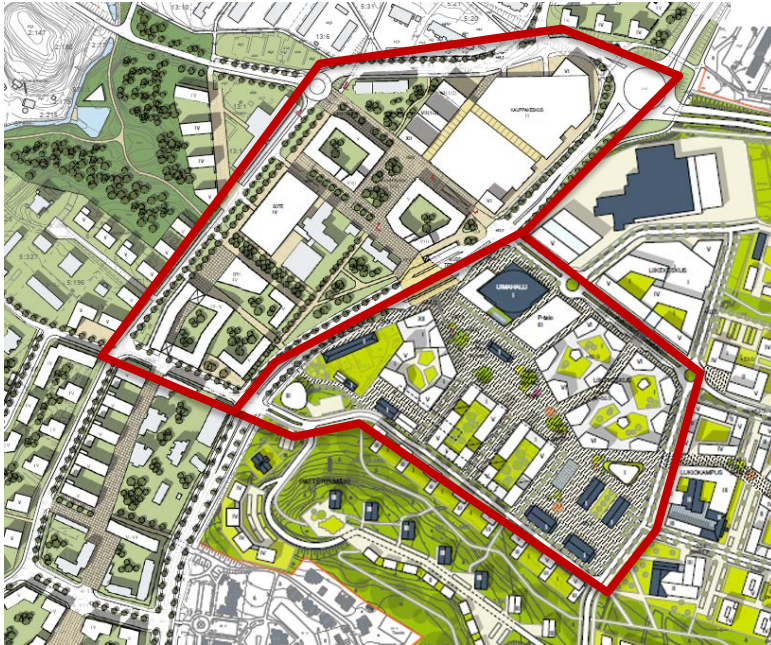


Tavoitteellinen kokonaisrakenne kehityksen pohjaksi, **rajaus**:

- Kehäkatu rajaa suht' luontevan ydinkeskustan, joka on kompaktimpi kuin nykyisellään.
(Suunnitelmayhdistelmässä keskustan koko noin 22 ha, äärimitat 600mx600m. Nykykeskusta on vastaavan kokoinen, mutta muoto on haasteellisempi 1000mx200m.)

-> Koillisen lohkon tiiviimpi ottaminen mukaan saattaisi vielä parantaa keskustan kokonaisuutta?

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? II



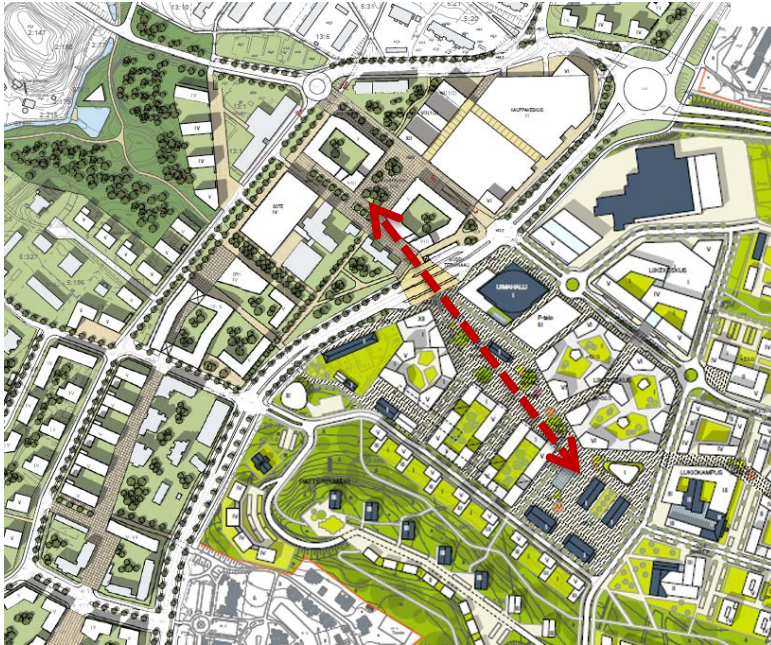
Tavoitteellinen kokonaisrakenne kehityksen pohjaksi, **korttelijako**:

- Korttelijako on lähempänä lähiötä kuin kaupunkirakennetta.

(Kaksi 10 ha korttelia, Suomessa kaupunkikorttelit keskimäärin 1-2 ha.)

-> Keskustaa pitäisi tutkia myös pienemmällä korttelikoolla, monipuolisemmin sisäisin yhteyksin.

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? III



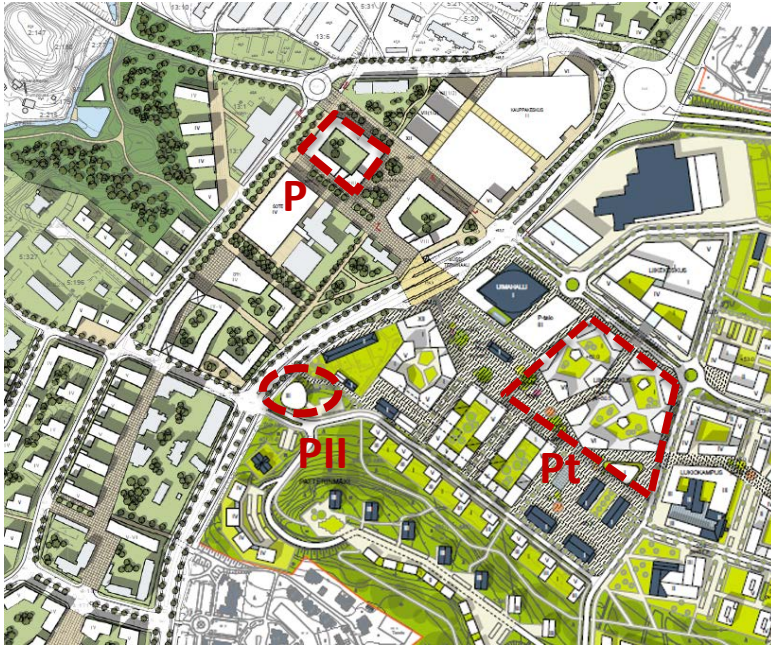
Tavoitteellinen kokonaisrakenne kehityksen pohjaksi, **toriydin**:

- Toriaukiojatkumo kävelyalueena keskustan ytimessä on luonteva, mutta mitta ja laajuus saattaa osoittautua haasteelliseksi huomioiden taajaman rajallinen väestömäärä.

(Toriaukion mitta 550 m, vrt. Kolmen sepän patsaalta Senaatintorille samaa luokkaa, Espan puisto on n. 450 m. Helsingissä 600 000 asukasta. Oulun Rotuaari 200m, Rotuaarikortteli 4x1 ha (tässä siis 2x10 ha) Oulussa 200 000 asukasta)

-> Todennäköisesti tarpeen tutkia ainakin vaiheistusmielessä torialueen niukempaa rajausta ja pituutta.

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? IV

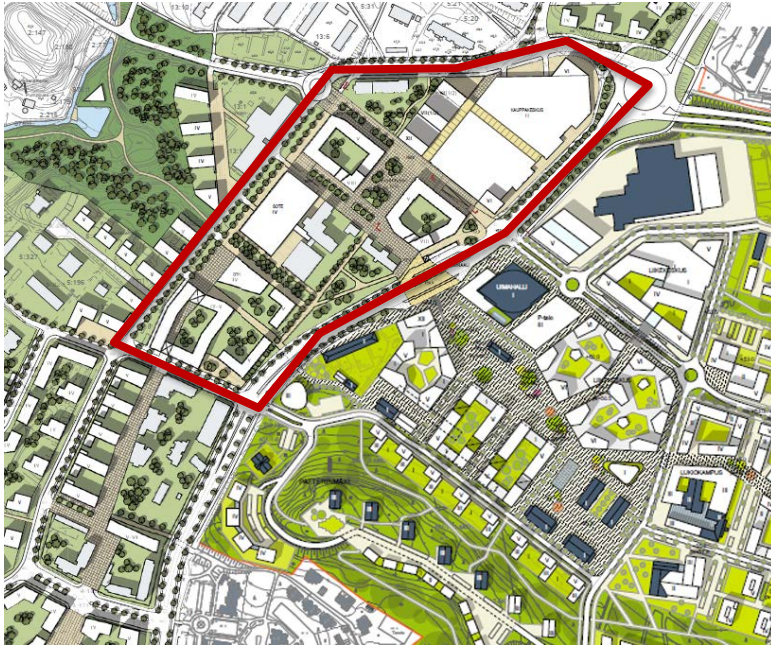


**Toimiva ja elinvoimainen,
kävelypainotteinen liikekeskusta,
tehokkuus ja pysäköinti:**

- Kehäkatu ydinkeskustaa kiertävänä ja toriaukio keskustan ytimessä luovat perusrakennetta ydinkeskustalle. Pienempi korttelikoko parantaneesitä. Kävelykeskustatavoitetta, keskustan palvelujen monipuolisuutta edistää lisäksi rakenteen riittävä tiheys ja tehokkuus.

-> Keskustakortteleissa yksi tehoa määrittävä tekijä on pysäköintiratkaisu. Keskustakortteleita onkin tutkittava edelleen pysäköinnin näkökulmasta (P). Ainakin paikallisesti saattaa olla tarve tutkia pysäköintiä maan alla myös kahdessa tasossa, jotta riittävä teho saavutetaan (Pii). Torin alapuolien käyttäminen paikoin pysäköintiin (Pt).

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? V

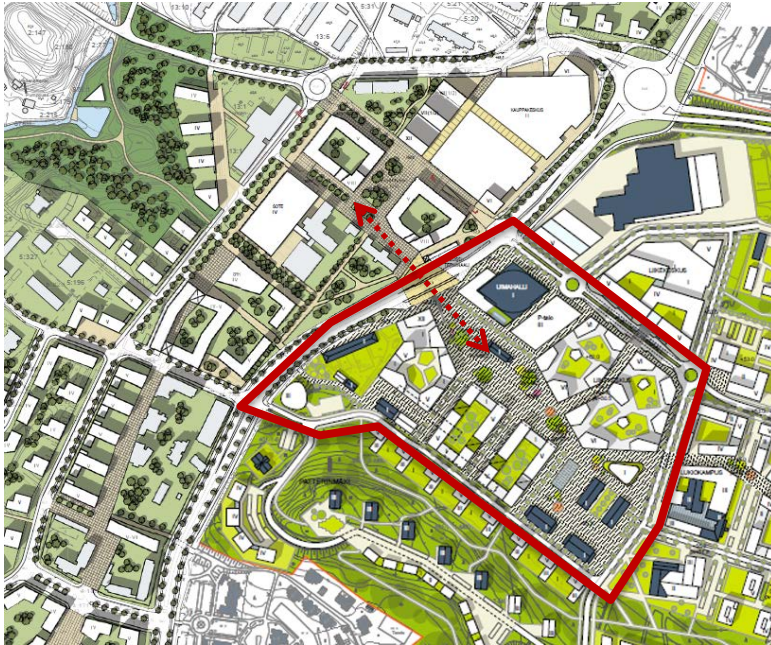


Nykykeskustan vahvistaminen:

Pohjoinen

- Keskusta nykymuodossaan mm. voimakkaan pitkänomaisena on haasteellinen. Nykykeskusta jo itsessään vaatisi kannanottoa painopisteistä tms., haastetta lisää vielä keskustan laajentumissuunnitelmat Rykmentinpuistoon.
-> Valittuna pohjaratkaisuna on nykykeskustan pohjoispään kehittäminen varsinaisena ydinkeskustana, jolloin etelä on ensisijassa keskusta-asumista. Pohjoinen nykykeskusta kehittämiskohteena on myös paremmin yhdistettävissä Rykmentinpuiston kehittämiseen.

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? VI

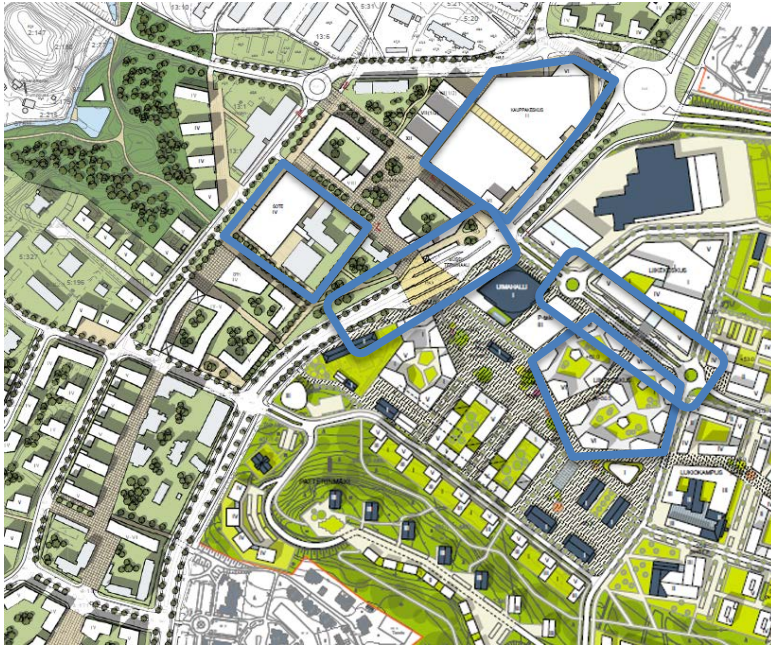


Rykmentinpuiston kytkeminen nykyiseen keskusta:

Rykmentinpuisto

- Rykmentinpuisto kytkeytyy nykykeskusta, mutta kytkeytyykö riittävästi? Kuinka suuri estevaikutus on Tuusulanväylällä? Voidaanko kytkeä elimellisemmin, kiinteämmin? Uhkaako jäädä kuitenkin omaksi lähiökseen?
-> Kytkeä on syytä vahvistaa sekä monipuolisempien katuyhteyksien että nykykeskusta ja Rykmentinpuistoa toisiinsa kytkevän rakentamisen kautta, jotta Rykmentinpuistosta tulee kiinteä osa muuta keskusta ja lähiökehitys voidaan välttää. Tuusulanväylän muuttuminen maantiestä yhdeksi keskustan pääkaduksi auttaa myöhemmin, pitäisikö sitä aikaistaa?

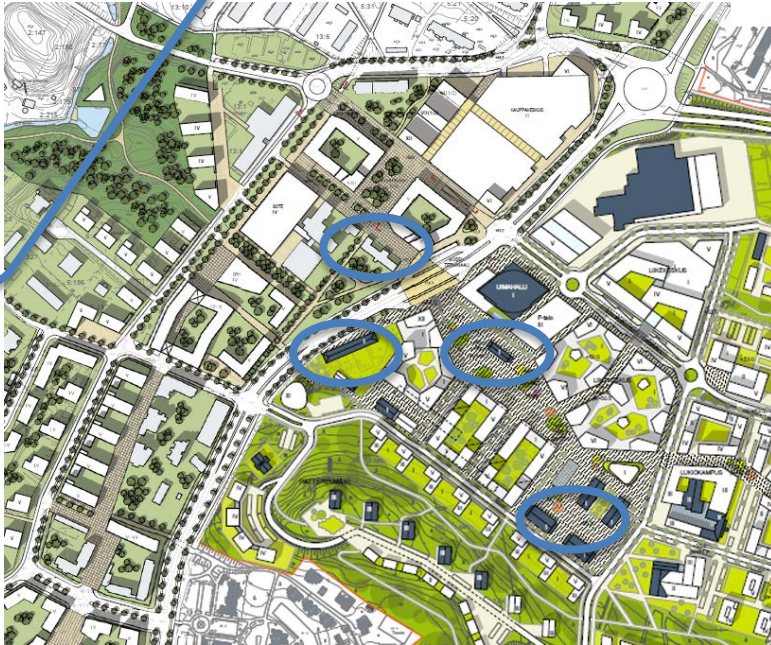
Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? VII



Vaiheistus ja hankkeet: **Toiminnot**

- Miten kehitetään keskustaa niin, että se eri vaiheissaan säilyttää elinvoimansa ja tietyn tasapainoisuuden? Keskusta on aina muutoksen tilassa, muutos on enemmän sääntö kuin poikkeus. Voiko tämän yli säilyä jotakin, joka pystyy ottamaan eri toimintoja eri paikoissa eri aikoina ja säilyttää silti keskustan elinvoiman ja tietyn tasapainon? Joka sietää erilaiset vaihtoehdot? Voidaanko luoda sisäinen rakenne, joka samaan aikaan mahdollistaa eri hankkeet mutta säilyttää toimivan kokonaisuuden? Joka mahdollistaa useampia toteuttamisjärjestyksiä?
-> Keskustan rakenteen tutkiminen toimivuuden ja toimintojen joustavan sijoittumisen kannalta

Tavoitteiden toteutuminen ja miten eteenpäin? VIII



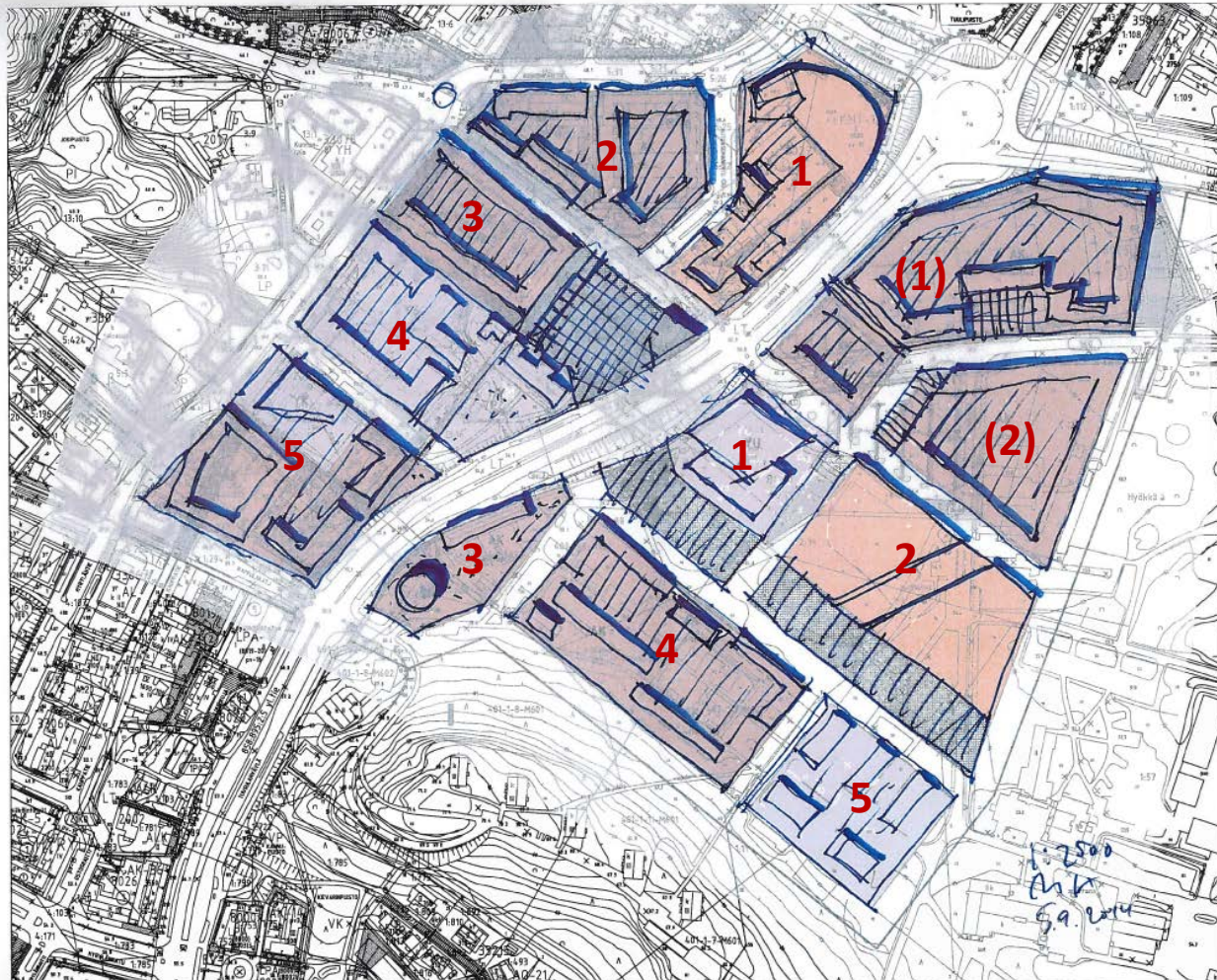
Paikan vetovoima- ja

Identiteettitekijät: **Paikka**

- Toriaukio ja vanhat rakennukset toimivat identiteettitekijänä. Tuusulanjärvi- ja joki ovat keskustan tunteissa. Saadaanko vanhoista rakennuksista kaikki irti? Jääkö kytkeytyminen Tuusulanjärvelle liian heikoksi, epäselväksi?
-> Keskustan tutkiminen vetovoiman ja identiteetin kannalta. Uudet identiteetti- ja vetovoimatekijät?

Miten eteenpäin?

Yksi mahdollisuus: Malli Gridi eli verisuonisto



Malli Gridi

Malli Gridi mallin K1+K3

tarkistuksena ja päivityksenä:



- I Rajaus: Kehäkatu rajaa keskustan kuten K1+K3, Koillislohkon tiiviimpi ottaminen mukaan tarvittaessa mahdollista
- II Korttelit: Keskusta on lohkottu kymmeneen n. 2 ha kortteliin, keskimääräinen ulottuvuus 150x150metriä.
- III Tori: Toriaukiojatkumo on esitetty muodossa, jossa vaiheittain toteuttaminen on helpompaa. (mm. pituus 250 m + 200 m)
- IV Tehot: Korttelit on pyritty jakamaan selkeiksi kokonaisuuksiksi. Pysäköinti ratkaistaan ensisijassa korttelikohtaisesti ja katuverkossa, lisäjousto löytyy torien alta

Malli Gridi

Malli Gridi mallin K1+K3

tarkistuksena ja päivityksenä:

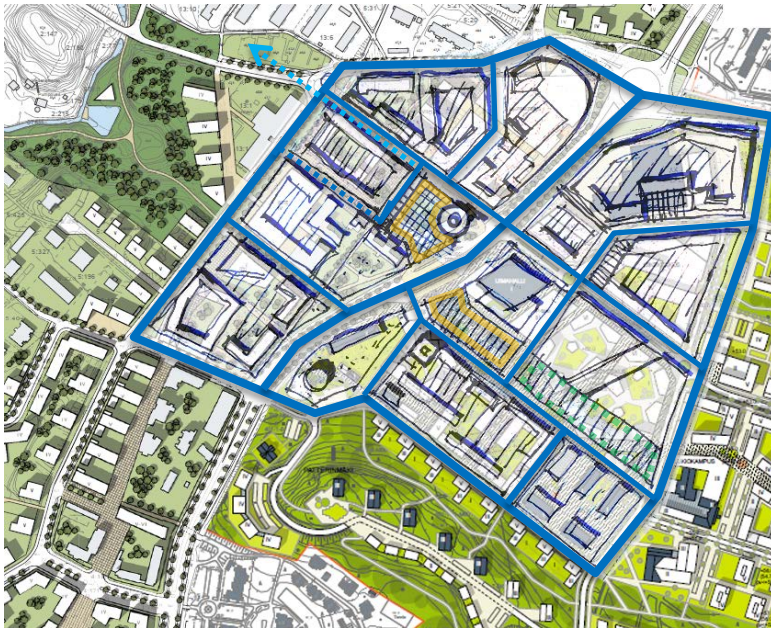


- V Nykykeskusta: Nykykeskustan pohjoisosaan on pyritty luomaan selkeät korttelikokonaisuudet kehittämisen pohjaksi. Korttelien ytimessä ja Tuusulanväylän varrella on läntinen tori.
- VI Rykmentinpuisto: Rykmentinpuisto on kiinteä osa muuta keskustaa
- VII Toiminnot: Selkeät korttelikokonaisuudet katuverkkoineen tarjoavat joustavan mahdollisuuden sijoittaa toimintoja kokonaisuuteen eri aikoina. Vastaavasti gridin katuverkko voi olla jonakin historian hetkenään vain varattu aukko tai kevyenliikenteen yhteys, toisena varsinainen katu, kolmantena vaikka käveltävä basaari.
- VIII Paikka: Keskusta koostuu olevista ja tulevista identiteetti- ja vetovoimatekijöistä. Mallissa pyritään huomioimaan olevat ja yhdistämään niitä luontevaksi osaksi kokonaisuutta, sekä tarjoamaan peruskehys tuleville, oli ne sitten näyttäviä wau-kohteita tai muuta laadukasta keskustarakentamista.

Malli Gridi

Malli Gridin oleellisia eroja

Suhteessa malliin K1+K3:



- I Kaupunkimainen katuverkko ja korttelijako
-> Nykykeskustan ja Rykmentinpuiston jako selkeisiin, erillisesti kehitettäviin, tehokkaisiin kaupunkikortteleihin
-> Kaupunkimainen muutoksen vastaanottokyky ja toisaalta pysyvyys
 - II Torijatkumon tiivistäminen sekä selkeämpi rajaus
-> Huomioi paremmin taajamakoon ja vaihteisuuden, keskustan elinvoiman. Itäisin jakso esim. aluksi puistomaisempi, myöhemmin mahdollisesti kivetympi
- Kulttuurihistoriallisten rakennusten hivenen tiiviimpi mukaanotto osaksi elävää kaupunkirakennetta. Torijatkumon selkeämpi jatkumismahdollisuus (Koskenmäenpolkua) Tuusulanjärven rantaan.
 - Koillislohkon kehittämismahdollisuus kiinteämpänä osana ydinkeskustaa

Malli Gridi

Katuverkkogridi, yleensä

- Kaupungin rakenne, joka ottaa vastaan erilaisia toimintoja, eri paikoissa, eri aikoina
- Toteutuksen joustavuus, pala kerrallaan
- Perusrakenne, kaupunkikuvan ja katutilan selkäranka
- Rakenteen perustehokkuus, elinvoiman jatkuminen
- Monipuolinen, kaupunkimainen saavutettavuus
- Sama rakenne jatkuu, Järvenpääntien estevaikutuksen voittaminen
- Variaatiot kortteleiden ja katuverkon toteutusnyansseja, variaatiot lopputilassa tai vaiheissa

Keskustaa yhdistävät tekijät / luonne

- Keskustarakenne, gridi vahvistuu lännessä ja jatkuu itään
- Gridistä nousevat keskustakorttelit
- Nykykeskustan ja laajennuksen yhdistävä torijatkumo, jossa tori ja esplanadi
- Kytkentä Tuusulanjärvelle
- Erilaiset paikat: torijatkumo, museo ja museon puisto, vanhat tallit, tien varren vanha asuinrakennus

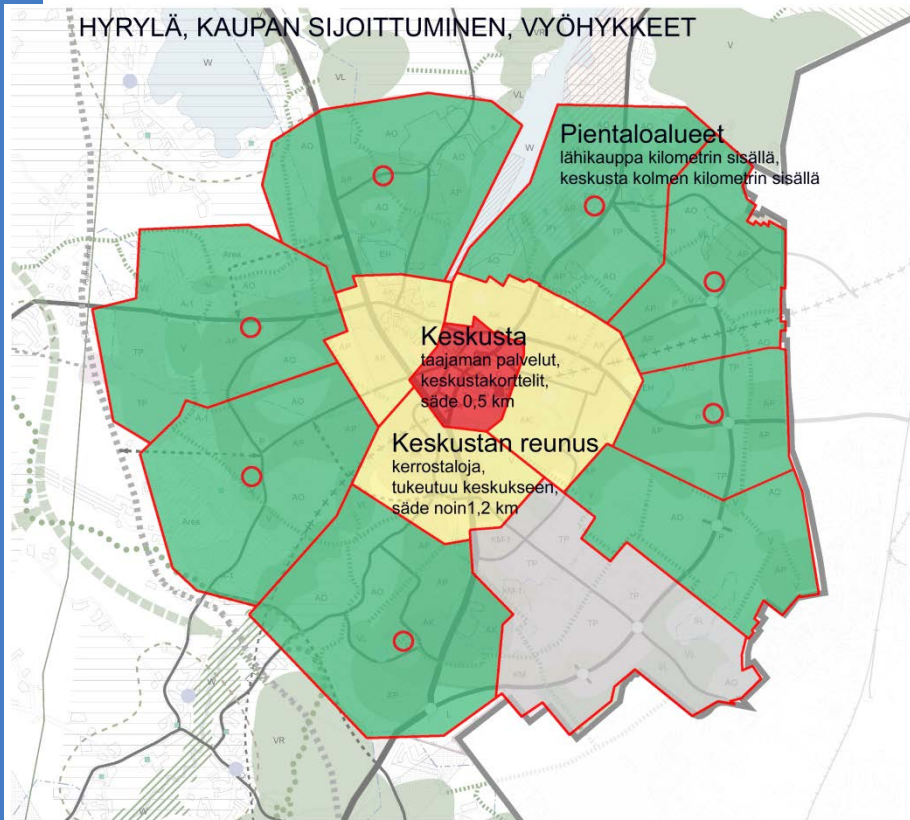
Mallin sisällöstä

- Erilliset toteutettavat palat
- Rakenne, gridi nousee nykyrakenteesta -> joka vaiheessa kohtuullinen, eheytyvä kaupunkikuva
- Toteutuvat palat monin osin peruskaupunkikorttelia, jossa liiketilat pohjakerroksessa ja asuminen ylemmissä. Selkeät pihat.
- Kellaripysäköinnin määrä määrittää korttelitehokkuuden ja kerrosluvun. Liiketilojen autopaikeista puolet voidaan osoittaa kadulle, kaduille jää paikkoja yleiseen pysäköintiin. Torien alle myös pysäköintiä. Paikoin kellaripysäköintiä kahteen tasoon.
- Alustavan tarkastelun mukaan tonttitehokkuus vaihtelee valtaosin välillä 1,5 – 2,0 ja kerrosluku on pääsääntöisesti IV-VI. Liiketilaa ytimessä mahdollisesti n. 20 – 25 % kokonaiskerrosalasta, muualla 8 - 10 %.
- Muutama yksittäinen tornitalo, jossa varaudutaan tarvittaessa kaksitasoiseen pysäköintikellariin.
- Keskustakorttelit monin osin muussa omistuksessa kuin kunnalla, kunnan suorat tuotot tulevat rakennusoikeuden kasvusta, välilliset muusta.



YLEISSUUNNITELMA:
KESKUSTA KOKONAISUUTENA SEKÄ TÄYDENNYKSET
LÄNTEEN

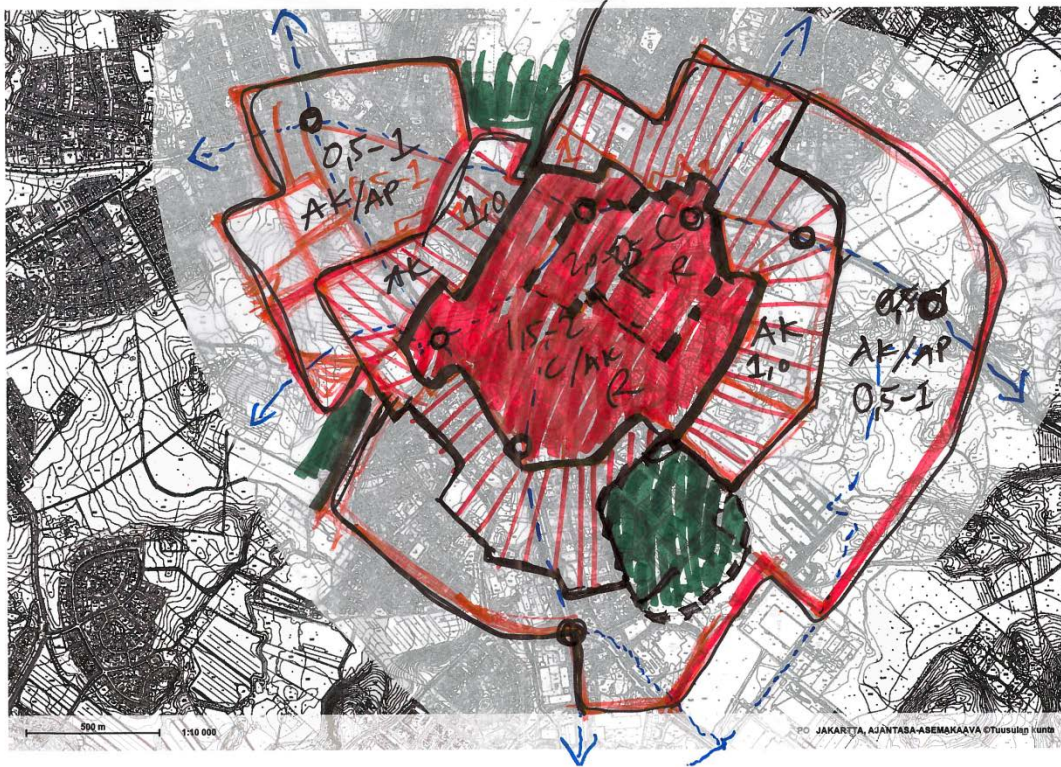
Hyrylän kaupungat -periaatemalli



Pohjana yleiskaava 2040

- Keskustaajama jaettu keskustaan ja sen reunukseen sekä ympäröiviin pientaloalueisiin (7 kpl)
- Kullakin pientaloalueella tavoitteellinen väestömäärä on vähintään 3000 hlöä, joka mahdollistaa lähikaupan
- Muu päivittäistavarakauppa pyritään suuntaamaan taajaman ytimeen, keskustaan, myös keskustan reunukselta
- Malli mahdollistaa taajaman asukkaille keskeiset päivittäistavarat kävelytävyydeltä
- Kaupan määrän rajoittaminen keskustan ulkopuolella turvaa elävän monipuolisen palvelukeskustan

Keskustaajaman ydin



Keskustaajaman ydin:
tehot ja pysäköinti
-vyöhykkeet

C: $et \geq 2.0$

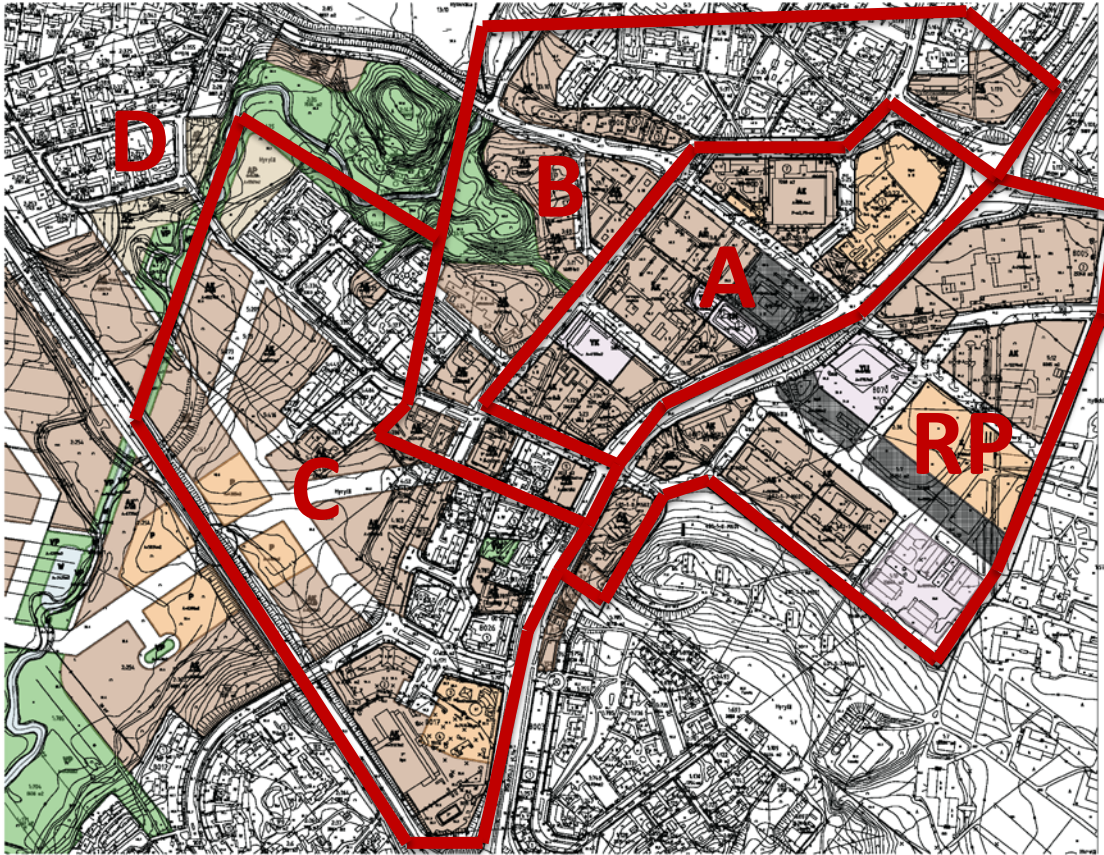
C/AK: $et = 1.5-2.0$

AK: $et = 1.0$

AK/AP: $et = 0.5-1.0$

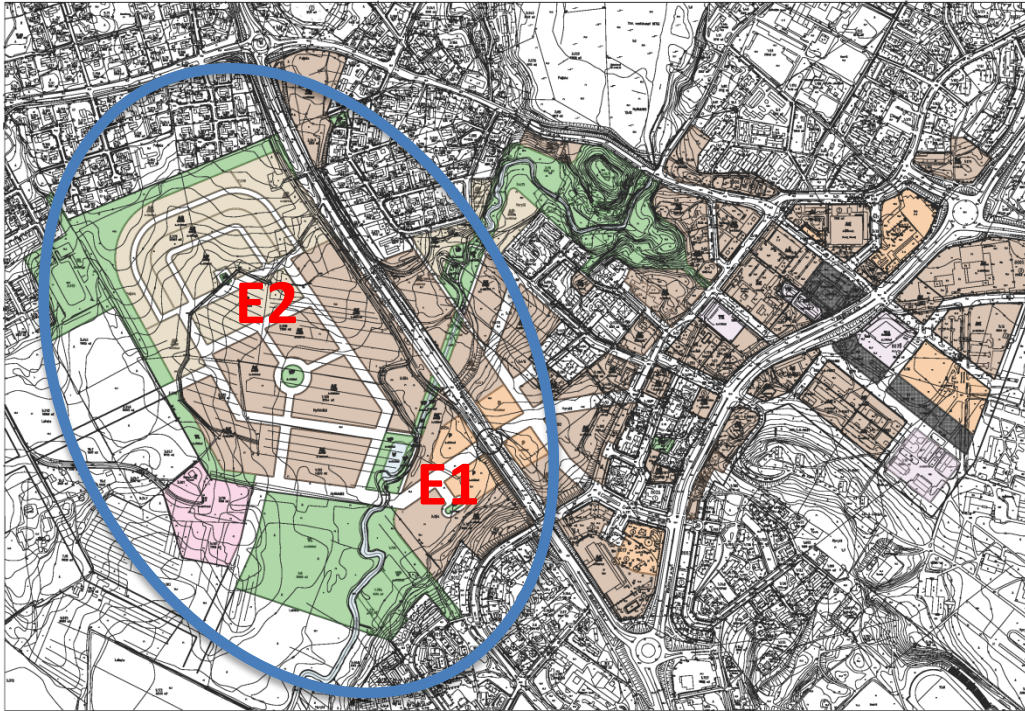
Vyöhykkeillä C ja C/AK
rakenteellinen pysäköinti

Keskustan täydennystä



- A Ydinkeskusta
+ 2000 asukasta (+20 Me)
 - B Kehän varsi
+ 2000 asukasta (+25 Me)
 - C Lounaislohko
+ 2000 asukasta (+20 Me)
 - D Koskenmäki
+ 800 asukasta (+10 Me)
- > Kapasiteetti yht.
noin + 7000 asukasta
(vajaa +80 Me)
- RP Keskustan itälohko
+ 2500 asukasta (+25 Me)
(KL 1500 asukasta; +15 Me)

Keskustan länsireunaa, VE1



VE 1

Lahelan orsi & Hämeentien
liittymä
Palveluja liittymän yhteydessä

E1 + 1000 asukasta (+15 Me)
E2 + 3000 asukasta (+45 Me)
Yhteensä n. 4000 asukasta
(+60 Me)

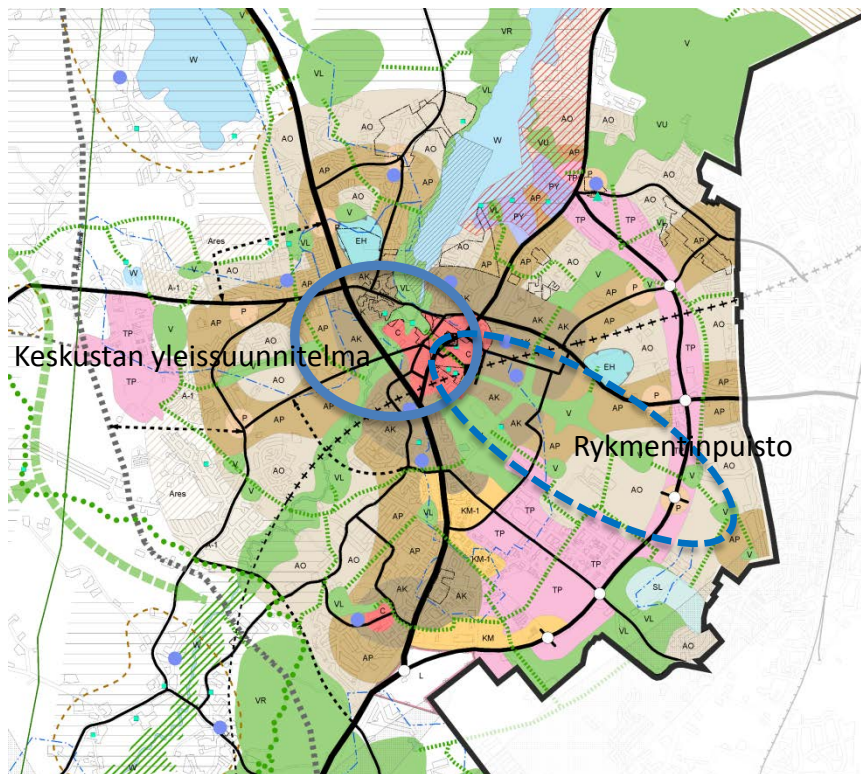
(Läntisen keskustan kanssa
yhteensä 11 000 asukasta;
+140 Me)

Keskustan yleissuunnitelma, yhteenvetoa

Peruslähtökohtana keskustaajaman kehittäminen ja tukeminen sekä kasvun vastaanottaminen, joitakin näkökulmia:

- Yleissuunnitelman yhteydessä tutkittu tietty yleiskaavan keskustaan sijoittuva lohko, painottaen kehitykselle mahdollisia alueita ja paloja, tutkien alueen kapasiteettia
- Pyritty luomaan kokonaisrakenne, kehys, perusrakenne kehitykselle, joka sietää useammat toteutus- ja vaiheistusvaihtoehdot
- Olevan taajaman elinvoiman turvaaminen ja parantaminen
- Keskustaajaman tasapainoinen kehittäminen
- Taajaman ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- Olevien palvelujen ja palvelujen monipuolistumisen tukeminen, oleviin palveluihin tukeutuminen
- Olevaan infraan tukeutuminen, katuverkko ja kunnallistekniikka
- Kävely- ja pyöräilytaajaman kehittäminen
- Joukkoliikennetaajaman kehittäminen
- Hyvät liikenneyhteydet, myös henkilöautoille, vrt. elinkeinoelämä
- Sijoittuu Tuusulan ykkösvetovoima- ja identiteettitekijän Tuusulanjärvi-Tuusulanjoki-kokonaisuuden yhteyteen
- Vaiheistuksessa joustavuutta, riippumattomasti toisistaan toteutettavia palasia, jotka ovat taajamarakenteen sisällä
- Kapasiteetista 66 % toteutettavissa suhteellisesti vähäisin kynnyksin, ensimmäiset vaiheet tuo tuloja seuraaviin
- Koska pienempikin pala toimii jo olevassa kokonaisuudessa, on tietystä määrin kasvuvauhdista riippumaton, pystyy ottamaan vastaan huonompia ja parempia aikoja
- Paloissa myös kunnan omistuksia, jolloin kaavatuotosta 100% kunnalle, toisaalta myös mm. kaavamuutoskohteita, joten myös paikallinen omistus hyötyy, mutta samalla kunnan hyöty merkitsevä.
- Taajaman kehittyminen nostaa neliöhintoja, joka monipuolistaa kehittämismahdollisuuksia jatkossa
- Taajaman ajallinen kerrostuneisuus voi edistää juurtumista, vrt. lähiöefekti

Keskustan yleissuunnitelma ja Rykmentinpuisto, ja Tuusulan yleiskaava 2040, yhteenvetoa



- Keskustan yleissuunnitelman alueen kapasiteetti on noin 11 000 uutta asukasta, josta noin 7 000 Hämeentien pohjoispuolella
 - Rykmentinpuiston alueelle osayleiskaava hyväksytyine osineen tuottaisi noin 12 500 asukasta, josta ensimmäisen asemakaavaluonnoksen alueella on noin 8 500 asukasta
 - Keskustan yleissuunnitelman ja Rykmentinpuiston kapasiteetti vastaavat yhdessä yleiskaavassa Hyrylään kaavailtua kasvun määrää, 24 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä (pohjana tavoitteellinen koko kunnan väestön vuosikasvu 2%) ja alueet ovat kaavatuloiltaan samaa luokkaa.
- > Jatkossa ratkaistava konkreettisemmin toteutusjärjestys, taajaman kehityksen vaiheistus mm. taajaman elinvoiman ja toteuttavuuden näkökulmista, sekä varautuminen eri asuntotyyppikysyntään kunakin aikana sekä siihen, että kunnan toteutuva kasvu on tavoitekasvu 2% alhaisempi.



**YLEISSUUNNITELMA:
NYKYKESKUSTAN YTIMEN JA KESKUSTAKEHÄN
KORTTELIEN TUTKIMISTA, KAAVARUNKOA**

Kehittämispaloja Hyrylän keskustassa: ote keskustakehältä

Käytetty tavoitetehto $e(t) = 2,0$

Kunnantalon nokka

- 12 500 k-m², IV-V & VIII
- 150 ap
- + 1,9 Me
- Yksityistä maata

Entinen taksiasema

- 2 500 k-m², IV-V (+0,8 Me)
- 30 ap korttelille
- 30 ap LP
- (toinen krs; - 0,8 Me)
- > + 0 Me
- Kaavakorvauksella yleistä pysäköintiä

Paloaseman mäki

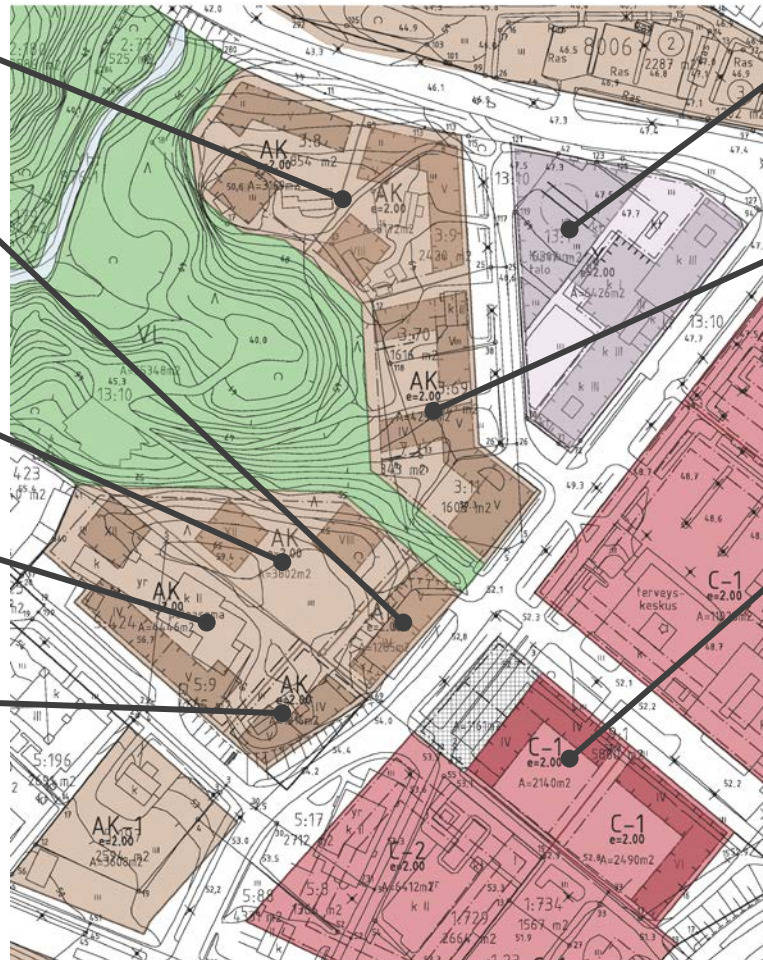
- 7 500 k-m², VIII & XII
- 90 ap
- + 2,2 Me
- Metsäisen mäen käyttäminen rakentamiseen

Paloasema

- 9 000 k-m², IV-V & XII
- 110 ap
- + 2,7 Me
- Edellyttää paloaseman rakennusten purkamista

Rapsikanmäki

- 2 500 k-m², IV-V
- 30 ap
- + 0,8 Me
- Edellyttää vanhan koulurakennuksen (luokka I) purkamista tai siirtämistä



Kunnantalon laajennus

- Kaikki 12 000 k-m² (=nykykaava), -> kunnantalon laajennus (V) 7000 k-m²
- 150 ap (osa toisessa tasossa), -3 Me
- Seurakunnan osuus?

Kunnantalon rinne

- 8 500 k-m², IV-V
- 100 ap
- + 2,5 Me
- Kunnantalon pysäköinnin ratkaiseminen korttelin sisällä vapauttaa rakentamiseen

Seurakunnan kortteli

- 9 000 k-m², IV-VI
- 110 ap korttelille
- + 1,4 Me
- LP torin alla kaksi kerrosta
- 50 ap
- -1,1 Me
- > +0,3 Me
- Kaavakorvauksella yleistä pysäköintiä
- Yleisen pysäköinnin tarpeen määrä?

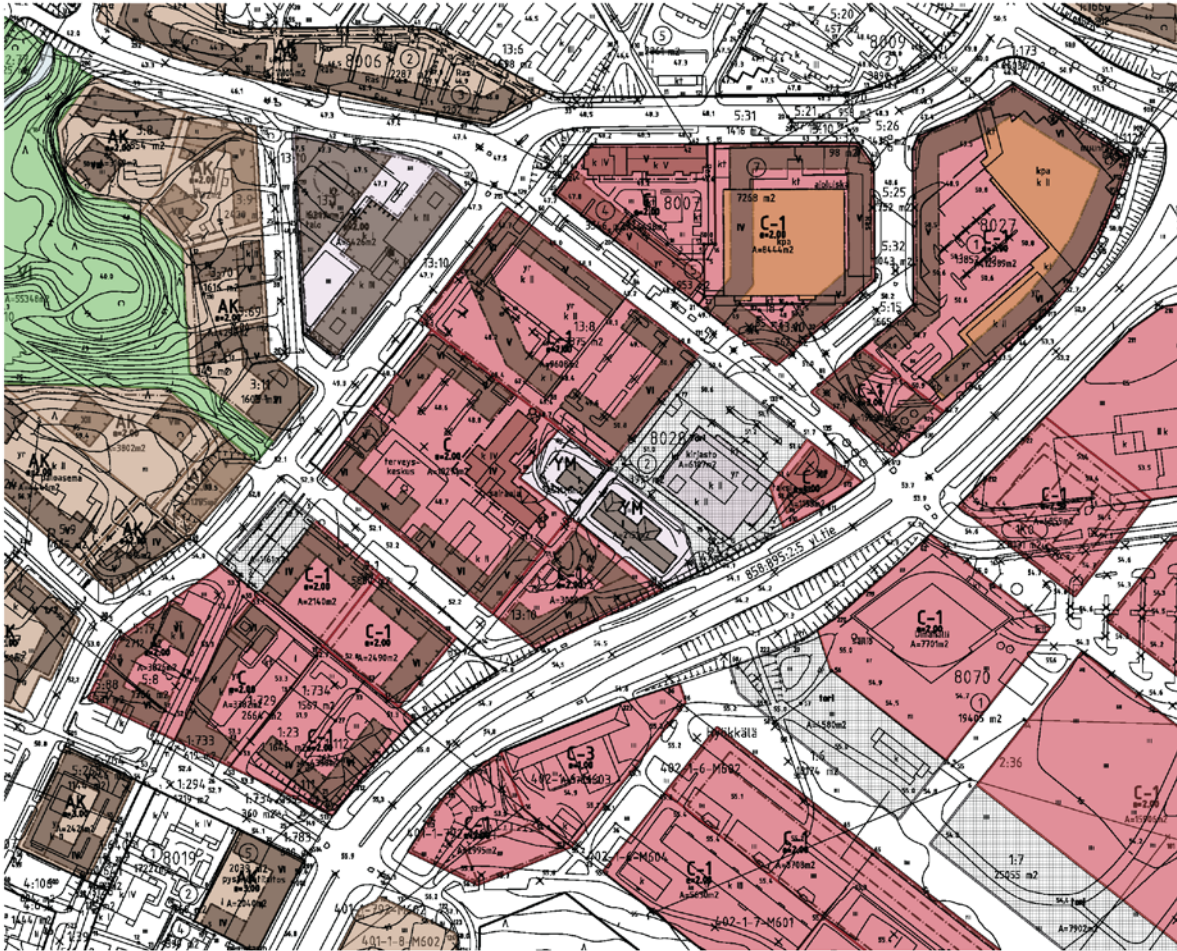
Hyrylän nykykeskusta -kaavarunko



Yleiset periaatteet:

- Riittävän tiheä katuverkko ja riippumattomasti toteutettavissa olevia keskustapaloja. Ytimessä tori. Keskusta-asumista ja liiketiloja.
- Keskustatoimintojen alueella (C) ja keskustakehän varrella tavoitetehto $et=2,0$, pienen pinta-alan kohteissa korkeampi 3,0-4,0.
- Kerrosluku Tuusulanväylän suuntaan VI, muualla V tai IV. Torin laidalla ja Puiston ääressä järvinäkymän korkeampaa, aina XII asti.
- Pysäköinti kellareissa, asiointi- ja vieraspysäköintiä lisäksi kadun varressa.
- Umpikorttelimainen rakenne ja kellaripysäköinti selkeästi rajautuvat julkiset tilat ja julkisen tilan vastapainona suojaisia, viihtyisiä korttelipihoja

Hyrylän nykykeskusta -kaavarunko



- Nykykeskustan rakenteesta lähtevä jalostaminen
- Tarkoituksenmukainen korttelikoko
- Pysäköinnin ratkaisu ensisijaisesti korttelin sisällä
- Katuverkon sisäinen osuuskohtainen joustavuus keskustan kehittyessä: varaus/kl-yhteys/katu/shared space/kävelykatu
- Katuun rajautuva rakentaminen
- > Joustava vaihteisuus, kaupunkimainen rakenne, kaupunkikuvan eheytyminen

Kaavarungon työmalli

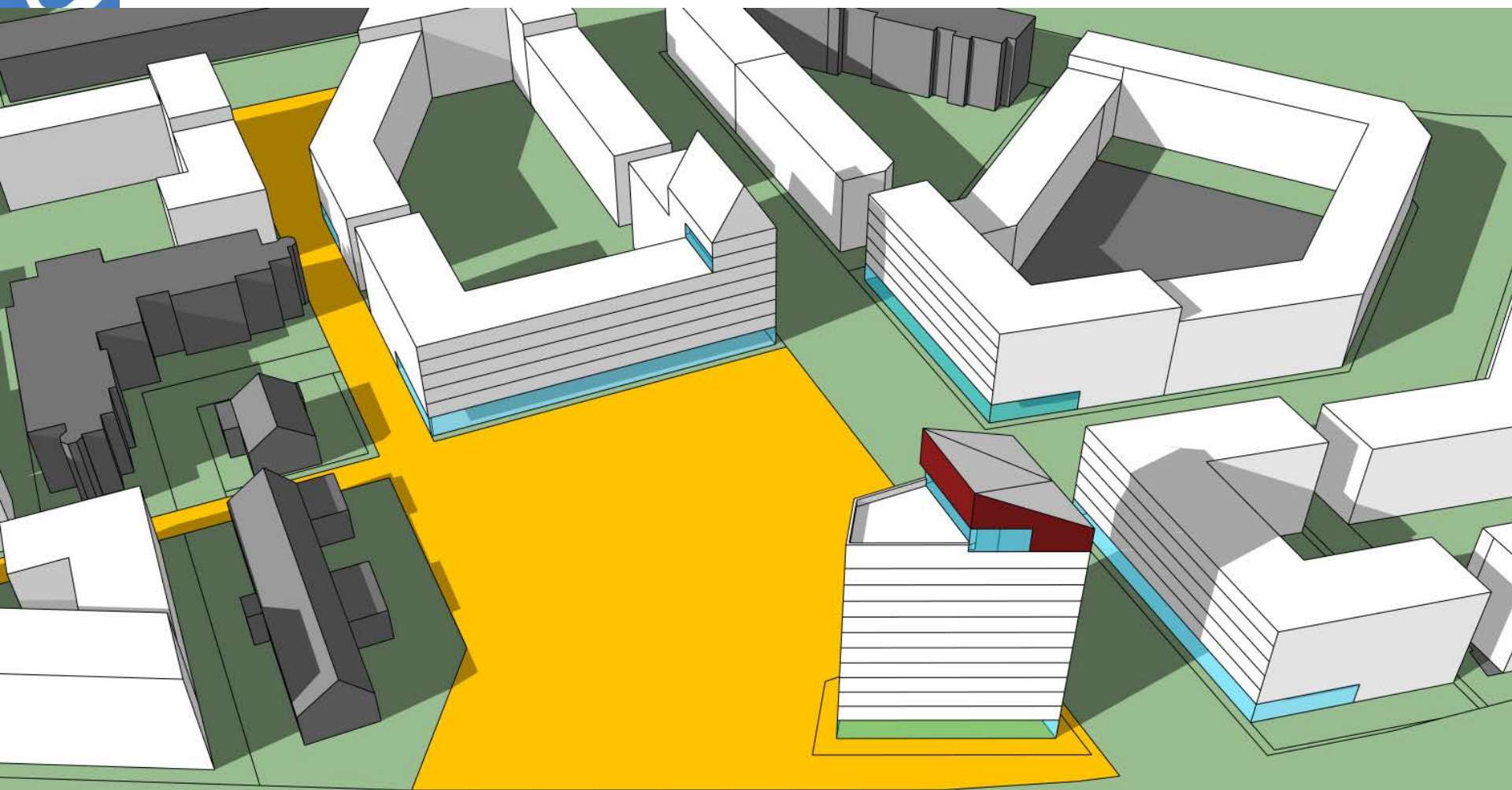
Kaavarunkoa on tutkittu työmallin kautta



Torin ympärys



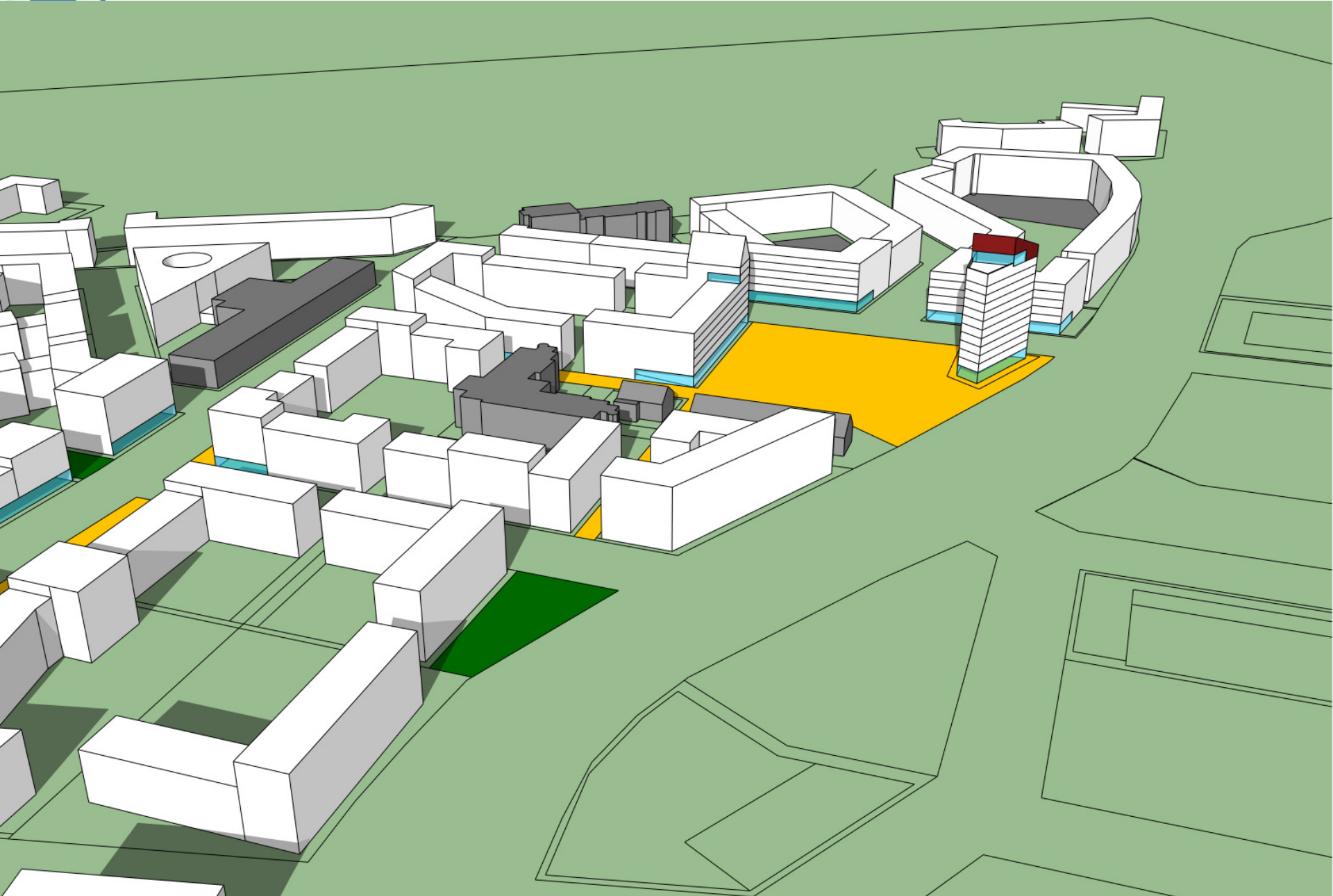
Tori



Hyryläntien aukiota



Julkisivua Tuusulanväylän suuntaan

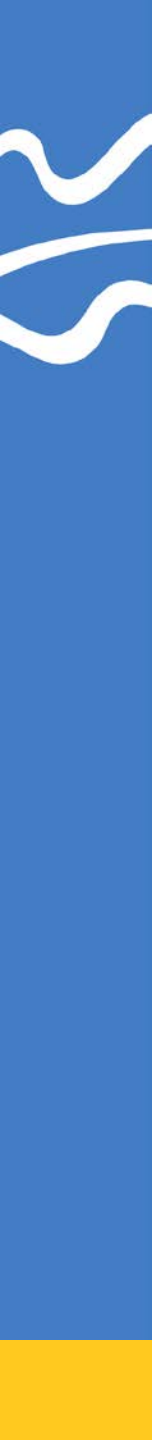


Vaihtoehtoja,
vaiheita:

Jos kirjaston
rakennus jää..

Jos pt-kaupat jää..





KILPAILUSTA JA KILPAILUALUEEN RAJAAMISESTA

Hyrylän nykykeskusta ja Iso projekti



Miksi Iso projekti?

- A Pysäköinnin keskittäminen laajempaan kokonaisuutena, vuorottaispysäköintimahdollisuudet
- > Kaavaskississä on sijoitettu vanhan ostarin C-tontin kellariin 100 autopaikkaa yleiseen käyttöön, korvaa nykyiset pintapaikat. Lisäksi torin alle mahdollista sijoittaa yhdessä tasossa noin 150 autopaikkaa (Nykyisellään kirjaston paikkoja noin 26)
- > Kaavaskissi mahdollistaa yhteensä noin 250 yleistä autopaikkaa tässä kohdin
- > Mikä on tarvittava määrä?
- B Kauppakeskuksen sijoittaminen nykykeskustaan (yhden kerroksen pysäköintipotentiali, Vanhan ostarin kohta: total 300 ap ja Torin kohta 150 ap)

Miksi kilpailu? -> Alueen raja

A Pysäköinnin keskittäminen

- Pysäköinnin keskittäminen ja vuorottaispysäköinti nostaa käyttöastetta
 - + Pienempi paikkatarve
 - Suuren projektin haasteet
 - ? Onko hyötysuhde riittävä
- > Aluerajaus ve:t
- 1 Tori
 - 2 Tori + Vanha ostari
 - 3 Pt-kauppojen pysäköinnin yhdistäminen mukaan?
- > Ve:t 1-3 voidaan ratkaista aluerajatulla tontinluovutuskilpailulla?
Ve 3 on riippuvainen vahvasti nyky pt-kauppojen intresseistä



B Kauppakeskus nykykeskusta

- Sijoittaminen nykykeskusta Rykmentinpuiston sijaan
 - + Tukee keskustaa
 - Haasteet?
 - ? Tarvitaanko kauppakeskusta ylipäänsä?
- > Sijoituspaikat ja suunnittelualue
- 1 Tori (alue: sama)
 - 2 Vanha Ostari (alue: Tori mukana?)
 - 3 Pt-kaupat (alue: sama)
- ? Mikä on Rykmentinpuistoyhteyden painoarvo?
- ? La-asema säilyy entisellä paikallaan?
- > Ve:t 1-3 edellyttävät pt-kauppojen intressiä, voidaan ratkaista aluerajatulla tontinluovutuskilpailulla?
- Ve 3 on riippuvainen suoraan nyky pt-kauppojen intresseistä
- 9.3.2015 MHe

Miksi kilpailu? -> Alueen raja

C Muiden toimintojen sijoittaminen

- Kauppakeskus
 - Linja-autoasema
 - Lukio
 - Muut kunnan toiminnot
 - Seurakunnan toiminnot
- + Kokonaissuunnittelu
? Lisävetovoimaa
? Tuoko lisäarvoa toteutettavuuteen? Viekö toteutusta kauemmaksi?
? Tuoko lisäarvoa laatuun?
Lisääkö laatua, koska kuitenkin laadusta huolehdittava kaavoituksen ja lupien yhteydessä ?
- > Alue leviää, toteutus siirtyy?



Case: Kauppakeskus

- 1) Mitä kunta haluaa?
 - a) Haluaako kunta kauppakeskuksen? Onko siitä kunnalle etua?
 - a) Mikä olisivat kunnan kannalta mahdolliset paikat ja mikä olisi niiden keskinäinen prioriteetti?
 - 2) Mitä kaupat haluavat?
 - a) Haluavako kaupat kauppakeskusta?
 - a) Mikä kunnan tarjoamista paikoista on heistä paras? Mihin lähtevät mukaan?
- > Jos kunnan etu ja kaupan etu kohtaavat jossakin ja missä parhaiten, siitä järjestetään tontinluovutuskilpailu

Kehittämispalat tai –kokonaisuudet nykykeskustassa

Kunnantalon kortteli

- Yhtenä korttelina tai osina
- Muuta pysäköintiä tai ei
- > kehitettävissä omana korttelina

Paloaseman kortteli

- Yhtenä korttelina tai osina
- Muuta pysäköintiä tai ei
- > kehitettävissä omana korttelina

Seurakunnan kortteli

- Riippuu seurakunnan tavoitteista
- > kehitettävissä omana korttelina

Sote-kortteli

- Riippuu Sote-ratkaisusta
- > kehitettävissä sitten omana korttelina

Museopuisto

- Edellyttää katuyhteyden
- > kehitettävissä sitten omana korttelina

Museot

- Kehitettävissä omana kohteena



Kerrostalo ja pizzeria

- Riippuu taloyhtiön tavoitteista
- > kehitettävissä omana kokonaisuutena

S-Market

- Riippuu pt-kaupan intresseistä
- > kehitettävissä omana korttelina

Hyrrä

- Riippuu pt-kaupan intresseistä
- > kehitettävissä omana korttelina

Hyrrä eteläpää

- Erilliskohde
- > kehitettävissä torin yhteydessä

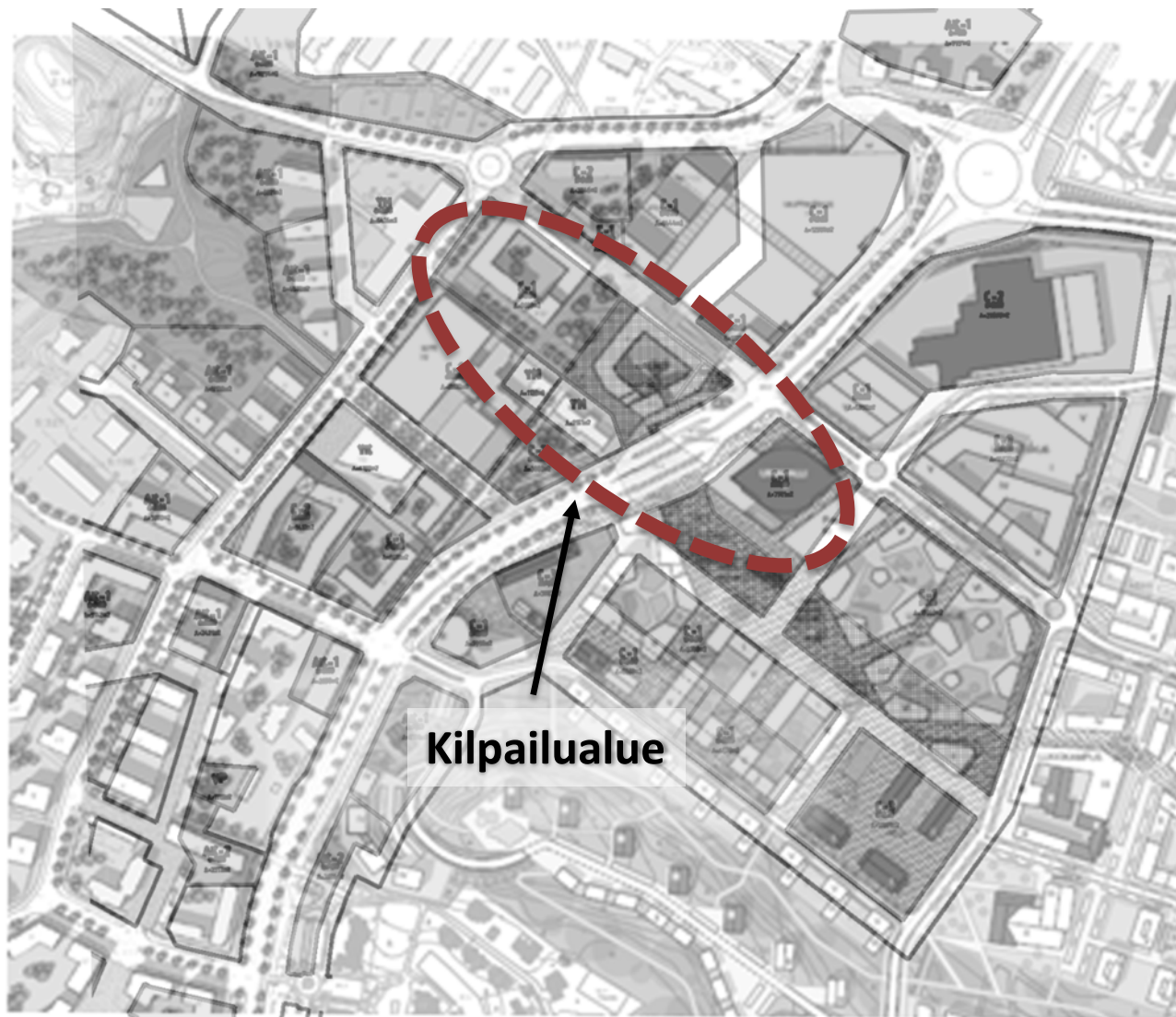
Vanha Ostari

- Edellyttää toimintojen ja autopaikkojen (uudelleen) sijoittamista kehitettävissä torin yhteydessä tai omana korttelina

Tori

- Edellyttää toimintojen uudelleen sijoittamisesta ja autopaikkojen sijoittamista kehitettävissä omana kokonaisuutena tai rajanaapureiden kanssa

Kilpailualue



Kilpailualue
ja suunnitelmat

Kilpailualue

Kilpailualue



Kilpailualue
ja nykytila
ilmakuvassa



KESKUSTAN MAASTOMALLI:

KILPAILUTÖIDEN SJOITTAMINEN
MAASTOMALLIIN JA PEILAAMINEN
NYKYTILAAN JA KAAVARUNKOON

Kaavarungon työmalli maastomallissa



Kaavarungon työmalli maastossa: nykykeskusta



Kaavarungon
työmalli maastossa:
näkymiä

Etelästä
Idästä
Lännestä

