

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, with a blue color overlay. The image shows various buildings, streets, and green spaces. The text is overlaid on the image.

Willan synty ja tarinan onnistuminen

# FINESCO INVEST

Kari Järvenpää

# Kari Järvenpää

- S. 1963
- Naimisissa, neljä tytärtä ja neljä poikaa
- Harrastukset; urheilu ja ruuanlaitto
- Expertkauppias, 30 vuotta ja 29 avattua myymälää, 30. aukeaa kohta
- Kiinteistö- ja keskustakehittäjä
- Kauppakeskus Willa Hyvinkää
- Keskustan kehittämishanke Mäntsälä
- Vetovoimainen Hyvinkää hanke ->Hyvinkään keskustayhdistys perustajajäsen
- Rahastojohtaja

## Yhtiö on osallistunut kiinteistö- ja keskustakehittämiseen:

- Mäntsälän keskustan kehittämistyöryhmä 2001-2002
- Tj KJ:n Kiinko rakennuttajakoulutus 2005-2006
- Hyvinkään keskustan kehittämistyöryhmä 2005-2006
- Selvitys Mäntsälän kunnalle ”erikoiskaupan sijoittumisedellytyksistä Mäntsälään” 2005
- Asuin- ja liikekiinteistökaava 5000 km<sup>2</sup> Mäntsälään 2008
- Kauppakeskus Willa Hyvinkään keskustaan 2006-
- 70 asunnon keskustakohde Mäntsälään 2015 -

# 2006 KEKO

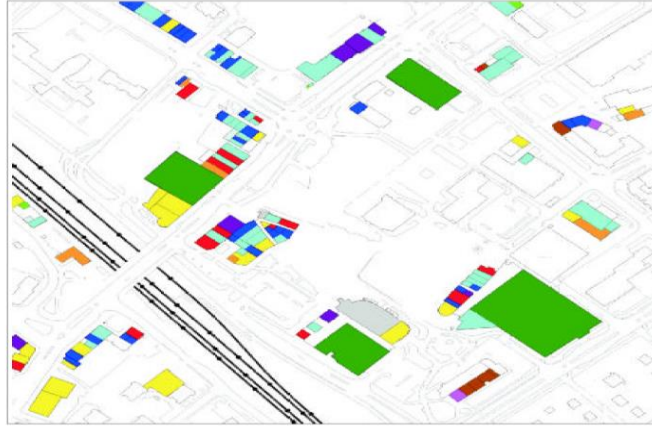
## Keskustakorttelin kehittäminen Miksi ?

Suunnittelun tavoitteet

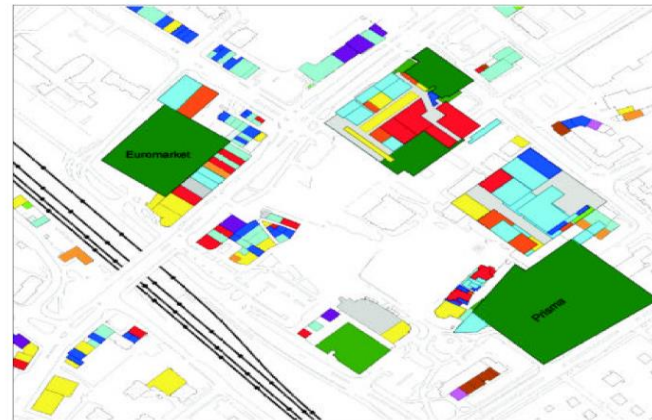
- Keskustan palvelujen parantaminen ja keskustarakenteen tiivistäminen
  - Ostovoiman pitäminen Hyvinkäällä
  - Keskusta, yhteinen olohuone
- Toimitilat kaupallisille palveluille
  - CM, Prisman laajennus, Expert, Anttila
  - Erikoiskauppa
  - Kaupallisen keskuksen säilyminen ja kehittyminen
- Muut palvelut
  - Viihde, Ravintolat, lapset, muu vapaa-aika
  - Kaupungin toimitilat
- Keskusta-asuminen
- Kaupunkikuvan parantaminen

- Toimiva liikenne
  - Joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen
  - Autoliikenne, keskustan kehä, pysäköinti, kevyt liikenne, huoltoliikenne
  - Autot maan alle, ihmiset maan päälle
- Kirjastoaukion kehittäminen
- Taloudellisesti järkevät ratkaisut kaikkien toimijoiden kannalta
- Toimijoiden tavoitteiden sovittaminen yhteen

## KeKo-hankkeen vaikutukset Hyvinkään ydinkeskustan rakenteeseen

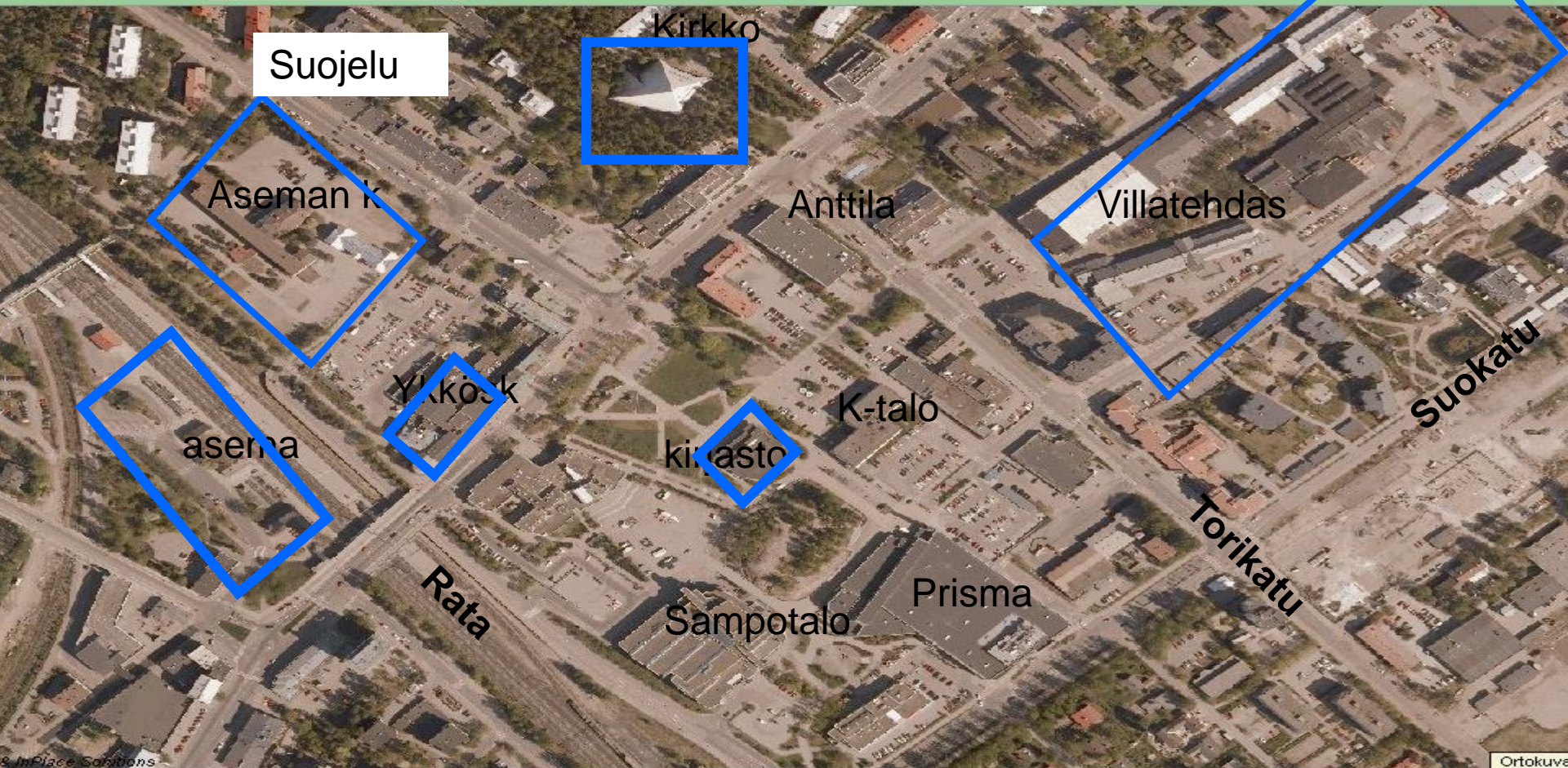


*Ydinkeskustan kaupallinen rakenne nykyisin 2006*



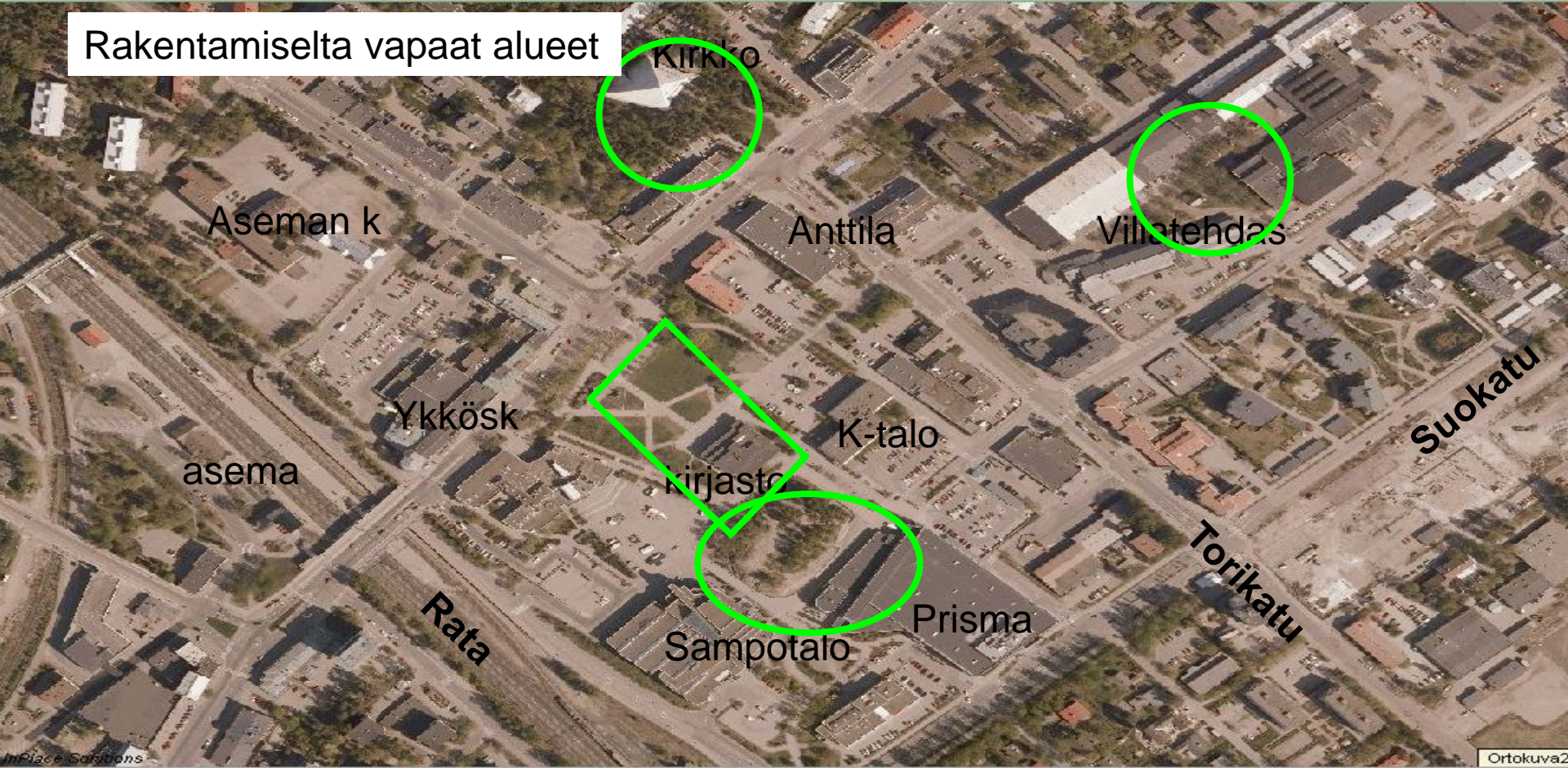
*Ydinkeskustan tiivistynyt kaupallinen rakenne KeKo-hankkeen ja Euromarketin korttelin hankkeen toteuduttua*







# Rakentamiselta vapaat alueet





# KEKO – KAUPPAKESKUS PROJEKTI

Erikoiskauppaa  
Palveluja  
K-citymarket  
Prisman laajennus  
Asumista







Purettavat rakennukset



# Toteuttamisen osapuolia

- **Kaupunki**, kaupungintalo ja maa-alueet
- **HOK, Prisma + P-talo**
- **Kesko, CM ja Anttila, CM:lle tilat, Anttila going on**
- **Expert/Finesco Invest Oy**, toimitilat, maanomistaja ja kiinteistökehittäminen
- **YIT**, maanomistaja ja kiintiestökehittäminen
- **Telia-Sonera**, vanha toimitalo
- **Ejendomsinvest**, Anttila vuokranantaja, kiinteistönomistaja



# Vaihe I ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä

- 1) Esisopimus Sonera/Kaupunki ( on tehty)
- 2) Maankäytösopimus Ejendoms Invest/YIT/kaupunki
- 3) Esisopimus Hyvinkään Keskipiste Oy/kaupunki
- 4) Esisopimus kaupunki/YIT
- 5) Esisopimus Kaupunki/Ficre
- 6) Esisopimus kaupunki /HOK
- 7) Yhteistoimintasopimus liitteineen
- 8) Hankesopimus kohdat 3-7

2007

3.12.2007 *KH päätös kaavaehdotuksesta*  
13.12.2007 *Kaavaehdotus nähtäville*  
17.12.2007 *KV KEKO esittely*

2008

11.1.2008 *Kaavan nähtävillä olo päättyy*  
1.4.2008 *TEKLA päätös asemakaavasta*  
14.4.2008 *Sidosryhmien päätökset viimeistään*  
14.4.2008 *KH päätös kaupungintalosta, hankesopimuksesta liitteineen  
sekä EI Invest Nordisk Retail Hyvinkää Oy  
maankäyttösopimuksesta*  
21.4.2008 *KV päätös kaupungintalosta ja hankesopimuksesta liitteineen*  
30.5.2008 *Kiinteistöjen esikauppasopimukset lainvoimaiset*  
9.6.2008 *KH päätös asemakaavasta*  
vko24 *Hankesopimuksen sekä sen liitteiden allekirjoitus*  
16.6.2008 *KV päätös asemakaavasta* **KHO 4.6.2009**  
26.7.2008 *Asemakaava lainvoimainen*

**KHO 4.6.2009**

0 kk

8 / 2008 *Kiinteistökauppasopimusten ja yhteistoimintasopimusten liitteiden  
allekirjoitus*

11 / 2008 *Pohjois- ja eteläosan johto- ja kaapelisiirrot tehty*

**Tot. 16.10.2009**

<b>2009</b>			
1 / 2009	YMPLA rakennuslupapäätös	<b>Ympla 17.12.2009</b>	
2 / 2009	Rakennusluvut lainvoimaiset		
5 / 2009	Vanha p aloasema ja Expert -rakennus vapautuvat (etelä- ja pohjoisosien rakentaminen alkaa )		
			10 kk
9 / 2009	Torikadun vesihuollon saneeraus valmis		14 kk
<b>2011</b>			
3 / 2011	Etelä- ja pohjoisosien liikkeiden avautuminen (rakentamisaika 22 kk)		32 kk
3 / 2011	Kaupungintalo ja Sonera -rakennus vapautuvat kaupungin käytöstä (keskiosan rakentaminen alkaa)		32 kk
6 / 2011	Etelä- ja pohjoisosien yleisten alueiden viimeistely valmis (+3 kk liikkeiden avautumisesta )		35 kk
<b>2013</b>			
3 / 2013	Keskiosan liikkeiden avautuminen (rakentamisaika 24 kk)		56 kk
6 / 2013	Keskiosan yleisten alueiden viimeistely valmis (+ 3 kk liikkeiden avautumisesta)		59 kk
7 / 2013	Keskiosan asunnot valmiit (rakentamisaika 28 kk)		60 kk

ESI  
Sonera/  
Kaupunki  
(olemassa)

MKS  
Ejendoms/  
kaupunki



Yhtiöid  
en  
hyväks  
yntä

Kaupun-  
gin  
lainvoi-  
mainen  
hyväksyntä

Hanke- ja  
esisopimus  
ten  
allekirjoitus



Asemakaavan  
hyväksyminen

AK:n  
lain-  
voimai-  
suus

Sonera/kaupunki

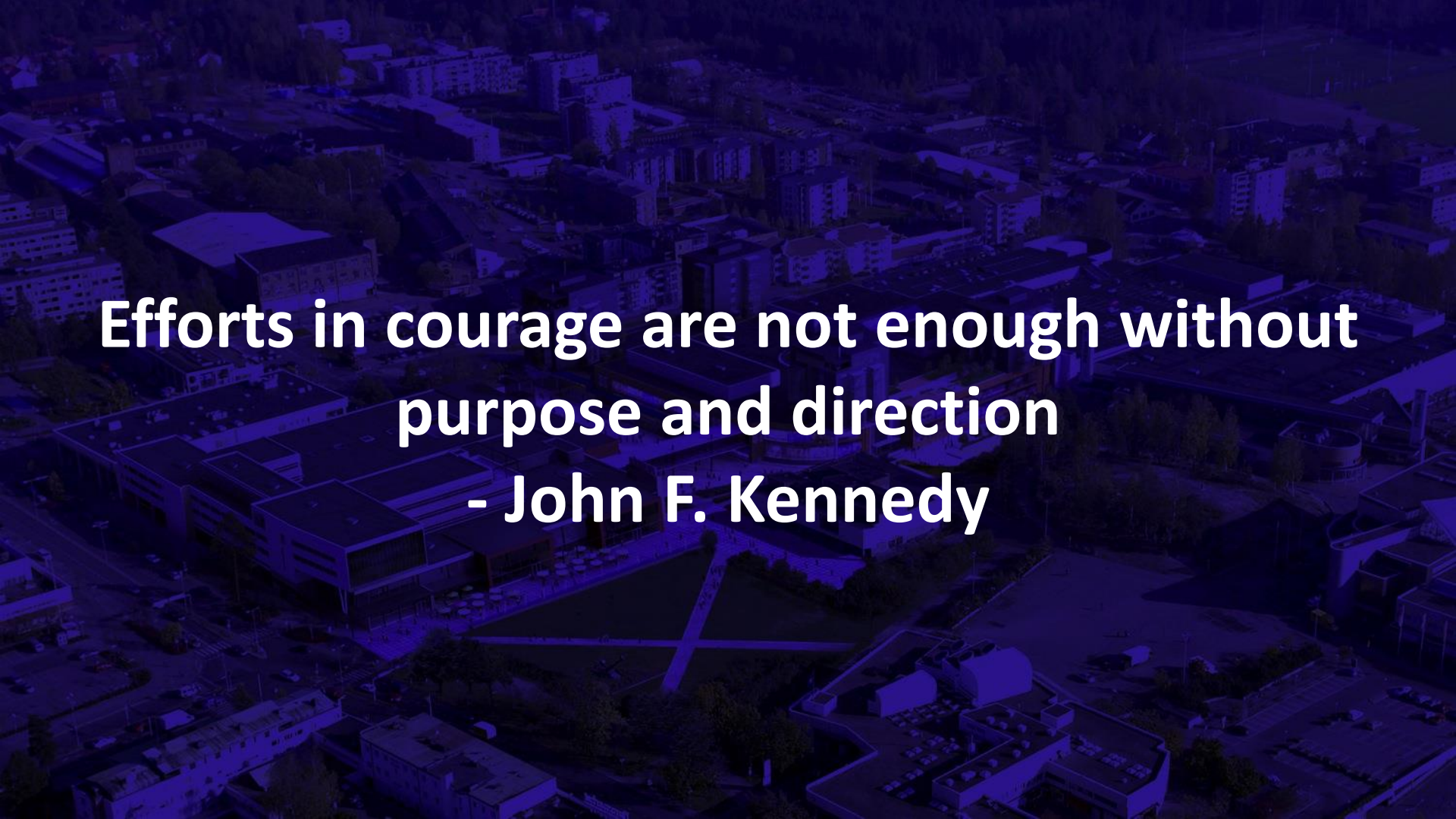
Hyv.Keskipiste/kaupunki

Kaupunki/YIT

Kaupunki/Ficre

Kaupunki/HOK

kaupat

An aerial photograph of a city, likely a university campus, with a blue color overlay. The image shows various buildings, streets, and green spaces. The text is centered over the image.

**Efforts in courage are not enough without  
purpose and direction  
- John F. Kennedy**

# Miksi hanke onnistui?

- Toimialajohtaja Jyrki Mattila – kaupungin johtajuus
- Avoimuus, enemmän kuin laki määrää
  - Yleisötilaisuudet, vaikuttajatapaamiset
- Yhteisön etujen ja hyötyjen esilletuonti
- Haittojen esilletuonti ja minimointi
- Oikeat ihmiset
- Oli myös tuuria – suhdanne ja hankkeen monimutkaisuus eivät sitä edistäneet
- Oksan sahaaminen on helpompaa kuin puun kasvattaminen

# Niillä jotka ovat oikeasti menestyneet, on kolme yhteistä asiaa

- 1. Tieto Mitä tekee. Mikä on toiminnan tulos.
- 2. Ymmärrys Miksi tekee. Mikä on tekemisen Tarkoitus.
- 3. Ymmärrys Miten tavoite ja tulos tehdään.  
Toimintasuunnitelma



# Kärsivällisyys

Suunnitelma toteutuu, mutta:

- Vähän eri aikaan ja eri muodossa kuin suunnittelit
- Ihmiset näkevät asiat eri tavalla, koska heillä on omat pelkonsa, taustavaikutteensa ja rakkauden kohteensa
- Sinun on saatava ihmiset näkemään heidän oma etunsa
- Johtajan tulee olla kärsivällinen
- Menestys syntyy kärsivällisestä tekemisestä ja säätämisestä
- Mitään läpimurtoa ei ole tai sen huomaa korkeintaan jälkeen päin



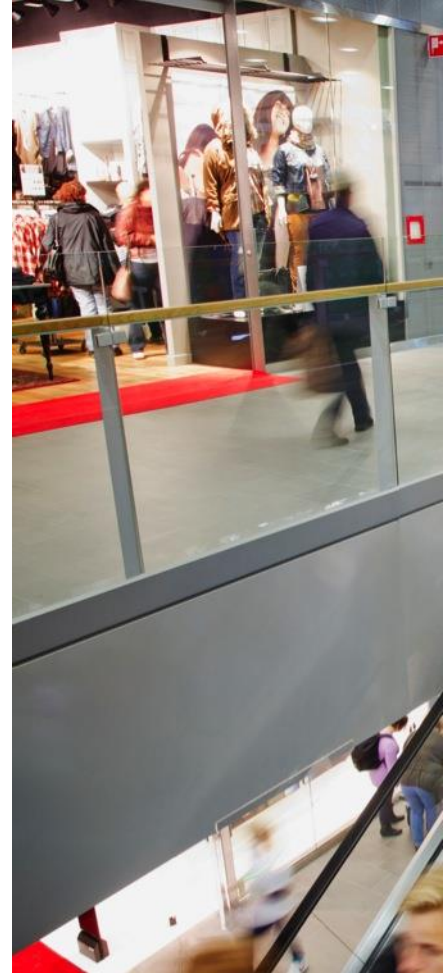
# Ja sinnikkyys

- Vaatii johtajuutta ja uskoa
- Johtaminen on jankuttamista
- Ihmiset tukevat sinnikkäitä ihmisiä
- Muut alkavat luottamaan, kun osoitat että uskot asiaasi
- Jos asia ei mene maaliin, se ei tarkoita ettei se onnistu, vaan että se ei mene tällä tavalla maaliin
- Onnistuminen tapahtuu yleensä sen jälkeen kun enemmistö ei enää usko eikä jaksaa, mutta silti sinä uskot ja jaksat ja sitten viet homman maaliin
- Varo kuitenkin tyhmyyttä:
  - Tyhmyys on sitä että odottaa eri tuloksia samalla toiminnalla



# Miksi onnistuimme?

1. Loimme selvän kuvan mitä haluamme, visuaalisuus
2. Johtajuus
3. Teimme paitsi suunnitelman, myös loimme sisällön
4. Sitouduimme
5. Oikeat ihmiset ja organisaatiot
6. Olimme kärsivällisiä
7. Emme luovuttaneet
8. Etsimme hyödyt muille ihmisille ja pidimme niistä ääntä
9. Olimme rehellisiä
11. Pidimme tavoitteen, muutimme tarvittaessa suunnitelmaa
12. Brändi Willa syntyi projektin aikana



# The Art of life

- "The master in the art of living makes little distinction between his work and his play,
- his labor and his leisure, his mind and his body,
- his information and his recreation, his love and his religion.
- He hardly knows which is which.
- He simply pursues his vision of excellence at whatever he does, leaving others to decide whether he is working or playing.
- To him he is always doing both"
- James Michener -



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, with a blue color overlay. The image shows various buildings, streets, and green spaces. The text is centered over the image.

# KIITOS!

Kari Järvenpää

Yhteystiedot

kari@finesco.fi / 040 0490922