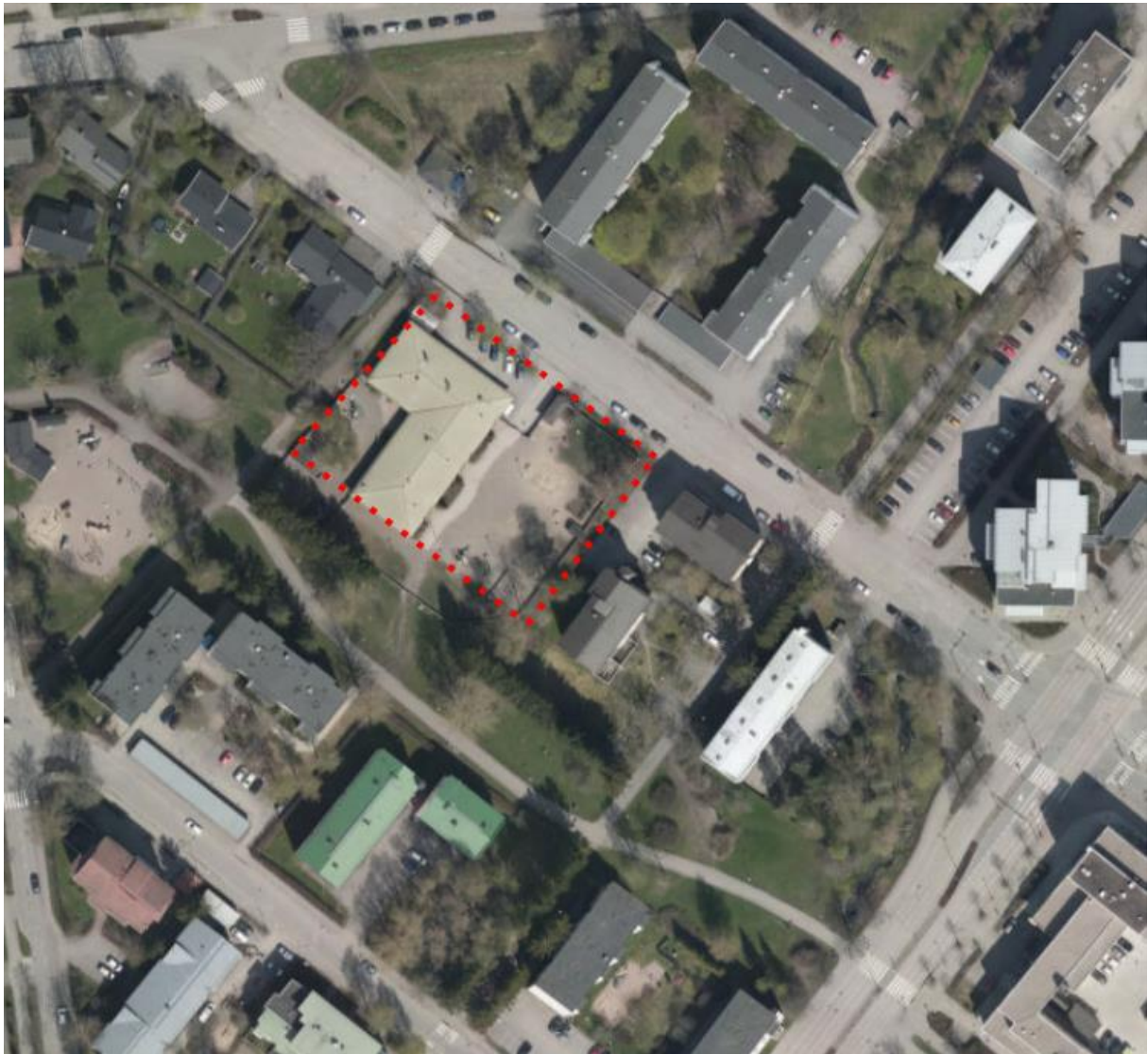


Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu Mannilantie 52



1 Kilpailukutsu

Järvenpään kaupunki järjestää kiinteistön 186–2–214–2 osoitteessa Mannilantie 52 kehittämisestä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jossa kaupunki hakee yhteistyökumppania tontin yhteissuunnitteluun ja kumppanuuskaavoitukseen. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 3.6.2024 kaupungin verkkosivuilla.

Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus ja antamalla hintatarjous suunnittelualueesta. Kilpailuehdotus tulee jättää 2.8.2024 mennessä. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi jätetyt ehdotukset annetun pisteytyksen mukaisesti.

Pisteytyksessä toteutuksen laadun osuus on **30 %**. Laatuun sisällytetään arvioitavat asiat; toiminnallisuus kuten asuntopohjat, viherkerroin ja piharatkaisut, hallintamuodot, vähähiilistä asumista ja liikkuamista tukevat ratkaisut, sekä arkkitehtuurin soveltuvuus alueelle.

Vähähiilisyyden osuus pisteytyksessä on **40 %**, josta 20 % painotus tulee hiilijalanjälkilaskelmasta ja loput 20 % energiatehokkuudesta, uusiutuvaa energiaa hyödyntävistä ratkaisuista, hiilikädenjäljestä, säilytettävistä puista, rakennuksen pitkäikäisyydestä ja korjattavuudesta sekä kierrätettävyydestä.

Hinnan osuus pisteytyksessä on **30 %**. Kilpailukohteesta tarjotaan k-m² hinta suunnitelman mukaisella rakennusoikeudella laskettuna.

Kilpailu toteutetaan kaikille avoimena kilpailuna.

1.1 Kilpailukohde

Tarjottava kohde sijaitsee Järvenpään tiiviisti rakentuvan keskustan alueella Loutin kaupunginosassa ja on luonteeltaan täydennysrakentamishanke. Tontilla on sijainnut Loutin päiväkotirakennus, jonka toiminta on loppunut vuonna 2022 ja jolloin myös entinen päiväkotirakennus on purettu. Ainutlaatuisen kohteesta tekee sen sijainti keskustan alueella hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä sekä sen rajoittuminen isolta osin Juhani Ahon puistoon. Tontin koko on 3 631 m².

Kohteeseen tavoitellaan enintään 6 kerroksista rakentamista ja noin 4000–5000 k-m² rakennusoikeutta, joka tarkoittaa noin 70 asuntoa. Kiinteistölle voi suunnitella yhden tai kaksi eri korkuista rakennusta, jotka yhdistyvät kaupunkikuvallisesti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä viereisiin pientalo- ja puistoalueisiin.

Kilpailukohteessa pilotoidaan vähähiilistä kerrostalorakentamista hyödyntäen uusia innovaatioita rakentamisessa sekä asumisessa. Rakennusmateriaalia ei rajoiteta, mutta jätettyjen ehdotusten pisteytyksissä painotetaan vähähiilisiä ratkaisuja. Asemakaavamuutos on tarkoitus laatia kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta.

1.2 Asemakaavoitus

Asemakaavahanke käynnistyy keväällä 2024, jolloin asemakaavamuutos asetetaan vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Asemakaavamuutoksen ehdotus laaditaan kaupungin ohjaamana kumppanihaun ja kumppanin kanssa tehtävän suunnittelutyön jälkeen. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoituksena viedä kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn loppuvuodesta 2024. Kaavamuutos on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025.

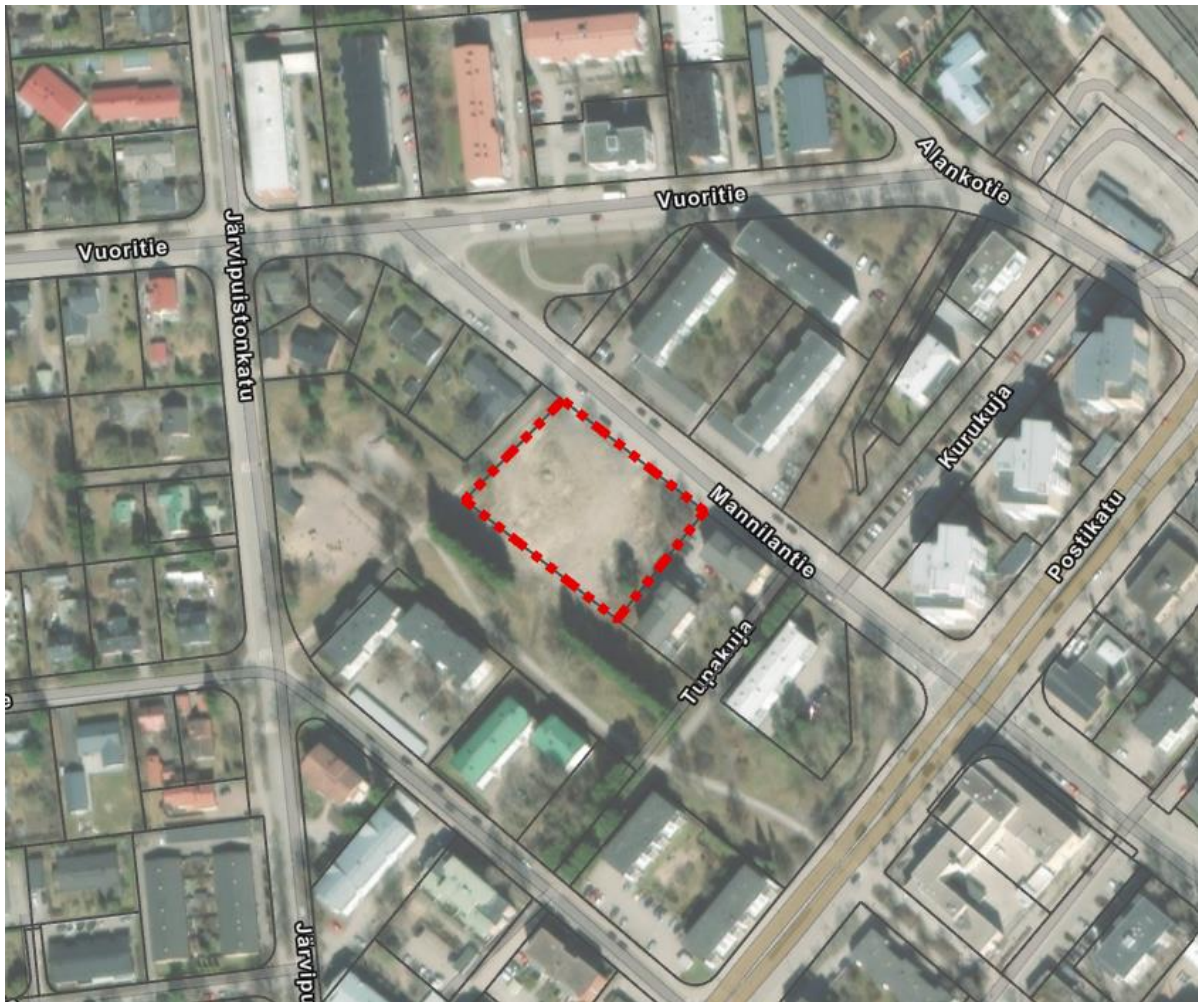


1.3. Kunnallistekniikka ja vesihuolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka. Kohteen tonttiliittymän tulee perustua 17.7.2020 § 12 hyväksytyyn Mannilantien katusuunnitelmaan. Katusuunnitelma mahdollistaa kaksi vaihtoehtoa, mutta kiinteistölle sallitaan ainoastaan yksi vaihtoehtoista valittava ajoliittymä. Suunnittelualueen hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla ja/tai johtaa viivytettynä hulevesiviemäriin. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

2 Kilpailutehtävä

2.1 Kilpailukohde



Kilpailukohde ja asemakaavamuutos rajautuu nykyisiin kiinteistörajoihin. Kilpailukohteen on liityttävä luontevasti rajautuvaan Juhani Ahon puistoon.



2.2 Kilpailuehdotuksen laadinta

Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus kohteesta ja antamalla hintatarjous.

Kilpailuehdotukseen tulee sisältyä:

- Hanketiedot:
 - Kokonaislaajuus; eriteltyinä asunnot, yhteistilat, mahdolliset palvelutilat (k-m²) ja suunnittelualueen asuntojen keskipinta-ala.
 - Hankkeen aikataulu, rakentamisen aloitus ja rakentamisen vaiheistus.
- Hintatarjous
 - Kohteesta tarjottava hinta €/k-m².
- Kaupunkikuva: arkkitehtuurin kuvaus ja massoittelu ja parvekeratkaisut (materiaalivalinnat ja julkisivumateriaalit tulee esittää värillisinä).
 - Asemapiirustus, jossa esitetään rakennusmassat, pihajärjestelyt, pysäköinti- ja polkupyöräpaikat sekä pelastuspaikat.
 - Periaatteelliset pohjapiirroksot mitoituksineen.
 - Havainnekuvat vähintään yhdestä suunnasta, joilla kuvataan alueen visuaalista ilmettä.
- Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus: eri toimintojen yhtensovittaminen
 - Piha-alueet ja niiden toteutus sekä liittyminen Juhani Ahon puistoon sisältäen ehdotelman puiston kehittämisestä tontin reuna-alueilla.
 - Viherkerroin ja piharatkaisut.
 - Viherkerroimen arvo Järvenpään kaupungin ohjeistuksen mukaisesti [Viherkerroin | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://www.jarvenpaa.fi/viherkerroin)
 - Asuminen: asuntokajauma, hallinta- ja omistusmuodot, asumisen innovaatiot.
- Vähähiilisyys: kaupungin resurssi- ja tavoitteiden huomioiminen suunnittelussa
 - Rakennusratkaisun kuvaus (esimerkkinä vähähiilinen betoni, puu, hirsi, CLT, tiili tai vastaväli), tavoiteltu käyttöikä sekä keskeiset korjattavuuteen, pitkäikäisyyteen ja kierrätettävyyteen vaikuttavat tekijät.
 - Hiilijalanjälkilaskenta ympäristöministeriön arviointimenetelmän mukaisesti ja kuvaus keskeisistä hiilijalanjälkeen vaikuttavista ratkaisuista. Taulukko liitetään osaksi palautettavaa aineistoa.
 - Tarkennettu hiilijalanjälkilaskenta toimitetaan rakennuslupavaiheessa
 - Hiilikädenjälkilaskenta ympäristöministeriön arviointimenetelmän mukaisesti ja kuvaus keskeisistä hiilijalanjälkeen vaikuttavista ratkaisuista.
 - Säilytettävät puut
 - Rakennuksen E-luku ja kuvaus keskeisistä E-lukuun vaikuttavista energiankulutusta ja energialähteitä koskevista tekijöistä
 - Energiaselvitys ja -todistus toimitetaan rakennuslupavaiheessa
- Referenssihankkeet

Päätöksenteon jälkeen kilpailuehdotus on pääsääntöisesti julkinen. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- tai ammattisalaisuuksia, on ne eriteltävä ja ilmoitettava ”Salassa pidettävä” -maininnalla.



3 Kilpailuohjelma

3.1 Kaupunkikuva

Korttelin tulee parantaa kaupunkikuvallisesti alueen identiteettiä ja liittyä luontevasti eteläpuoleiseen Juhani Ahon puistoon. Suunnittelualue sijaitsee vaihettumisvyöhykkeellä, jossa keskustan kerrostalovaltainen rakenne muuttuu pientalomaiseksi. Kohde rajautuu Järvenpään yleiskaava 2040:ssä osoitettuun Loutin korttelin pientalovaltaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen, minkä tulee näkyä kohteen suunnitteluratkaisuissa.

Viherkertoimen tavoitetasona on 1,0.

Rakennusten julkisivut tulee laatia laadukkaiksi, kestäviksi ja ympäristöön soveltuviksi. Asuinrakennuksiin tulee suunnitella harjakattoja tai epäsymmetrisiä harjakattoja. Mahdollisissa auto- ja polkupyöräsuojissa ja huoltorakennuksissa sallitaan viherkattojen käytön yhteydessä tasa- ja lapekatot. Suunniteltujen julkisivujen ja kattomuotojen tulee olla toteutuskelpoisia niin rakenteellisesti kuin taloudellisestikin.

3.2 Asuminen

Kohteessa pilotoidaan vähähiilistä rakentamista, joka tulee näkyä asumisen eri ratkaisuisissa. Arvioinnissa lasketaan eduksi vähähiilisen asumisen innovaatiot. Tavoitteena on, että suunnittelussa toteutetaan resurssiviisaita sekä kestävä elämäntapaa tukevia ratkaisuja, asumisen uusia innovaatiota, energiasäästämahdollisuuksia sekä älykotiratkaisuja.

Tilojen käytön tulee palvella eri tarpeita sekä elämänvaiheita ja olla muuntojoustavaa. Monipuolinen huoneistojakauma ja laadukas asuntosuunnittelu ovat lähtökohtia toteutukselle.

Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 47,5 m² ja muilta osin asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääätelyä (kh 8.4.2019 § 90). Yksiöitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja (=perheasuntoja) tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m²).

Asuntojen hallintamuodon tavoitteena on 100 % omistusasuminen.

Tontille ei tarvitse suunnitella liiketiloja.

3.3 Vähähiilisyys

Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta ohjaa Järvenpään kaupungin työtä kohti vähäpäästöistä kaupunkia, jossa materiaalihukka on minimoitu, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja monimuotoinen kaupunkiluonto on turvattu. Mannilantie 52:ssa pyritään resurssiviisaaseen, asukkaiden hyvinvointia lisäävään ja ympäristöhaittoja vähentävään rakentamistapaan.

Kilpailuehdotuksen rakennusmateriaalia ei rajoiteta, mutta tarjouksessa on tuotava esiin selkeästi hiilijalanjälki sekä hiilikädenjälki sekä betonirakenteessa vähähiilisen betonin käyttö. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki pisteytetään. Rakennukset tulee suunnitella laadukkaasti kestävästä materiaaleista ja ratkaisujen tulee olla pitkäikäisiä, joihin luetaan myös erityyppiset massiivipuu, hirsi ja tiilirakenteet.



Suunnitelmissa tulee käyttää ympäristöministeriön rakennuksen hiilijalanjäljen arviointityökalua ja tuoda ilmi alustava **asuinrakennusten** hiilijalanjälkilaskelma. Kilpailuehdotukset pisteytetään seuraavasti: Kilpailuehdotuksen pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO₂-ekv. /m²/a lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus saa pistemäärän 20. Muiden kilpailuehdotusten pisteet vähenevät kolmella pisteellä viiden prosentin hiilijalanjäljen kasvua kohden parhaaseen ehdotukseen verrattuna. Esimerkki: Parhaan kilpailuehdotuksen tehneen rakennuksen hiilijalanjälki on 9,4 kg CO₂-ekv. /m²/a. Toiseksi paras ehdotus on 10,35 kg CO₂-ekv. /m²/a. Paras ehdotus saa 20 pistettä ja toiseksi paras 14 pistettä. Lisäksi jos hiilijalanjälki on yli 15 kg CO₂e/m²/a saa 0-pistettä.

Hiilikädenjälki pisteytetään seuraavasti: Suurin hiilikädenjälki saa 10 pistettä, jokaisesta 5 %:n pienennyksestä hiilikädenjäljessä vähennetään 2 pistettä.

Säilyttävistä puista annetaan lisäksi lisäpisteitä: 5 eniten olemassa olevia puita säilyttävälle ehdotukselle, 3 seuraavalle, ja 1 kolmanneksi eniten olemassa olevia puita säilyttävälle ratkaisulle.

Suunnitelmien tulee pysyä ilmoitetussa luokassa suunnittelun edetessä rakentamiseen. Mikäli ilmoitetussa luokassa ei pysytä, on kaupungilla mahdollisuus irtautua sopimuksesta. Hiililaskennan sanallinen kuvailu osana kilpailuehdotusta on pakollista. Kaikki ehdotuksessa ilmoitetut asiat ja esitetyt ratkaisut ovat sitovia. Hiilijalanjälkilaskelmaa tulee päivittää suunnittelun edetessä, mikäli käytettävät ratkaisut muuttuvat. Lopputulos ei saa olla huonompi (=hiilijalanjälki suurempi tai hiilikädenjälki pienempi) kuin kilpailuehdotuksessa esitetty ratkaisu. Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman (kilpailuehdotuksen) toteutumisista seurataan rakentamisen eri vaiheissa.

Rakennusten tulee olla muiltakin osin mahdollisimman energiatehokkaita ja A-energialuokkaisia. Suositeltavia lämmitysmuotoja ovat maalämpö, maalämpökaukolämpö hybridiratkaisu tai hiilineutraali kaukolämpö. Myös aurinkoenergia tai tuulienergiaratkaisujen hyödyntäminen on suositeltavaa. Energiatehokkuudesta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisestä voi saada enintään 5 pistettä. Pisteet suhteutetaan ehdotusten kesken.

3.4 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen asukas-pysäköinti tulee toteuttaa tontilla. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa pysäköintinormina sovelletaan asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjetta (Kaupunkikehityslautakunta 17.9.2020 § 39). Suunnitteluohjeen pysäköintinormitus keskustan alueella, johon suunnittelualue lukeutuu, on 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as. Autopaikkamitoitusta voidaan tarkastella voittavan ehdotuksen osalta, mikäli suunnitelmissa tarjotaan vähähiiliseen liikkumiseen erityisesti kannustavia ratkaisuja. Esimerkkeinä polkupyörän sujuva käyttö, säilytystä ja akkujenlatausmahdollisuuksia sekä yhteiskäyttöauton tarjoamista. Mahdollisessa yhteiskäyttöautossa on tuotava ilmi toteutustapa ja hallinnointimalli, jolloin sen pysyminen tulevaisuudessa osana asumista voidaan varmistaa. Kilpailukohteen sijoittuminen ydinkeskustan palveluiden ja rautatieaseman läheisyyteen ei ole peruste autopaikkojen vähimmäisvaatimuksen tarkastelulle.



3.5 Hinta

Tontista tarjottava k-m² hinta pisteytetään siten, että korkein tarjottava k-m² hinta saa täydet 30 pistettä ja siitä alhaisemmista tarjouksista vähennetään 3 pistettä (seuraavaksi korkeimman tarjouksen esittänyt 27 pistettä, kolmanneksi korkeimman tarjouksen esittänyt 24 pistettä jne.)

4 Menettely

4.1 Prosessi

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 3.6.2024 kaupungin verkkosivuilla. Kilpailuehdotukset tulee jättää 2.8.2024 klo 16 mennessä. Määräajan päätyttyä kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi ehdotukset. Arviointiryhmän esitys kilpailun voittajista ja sen perusteella tehtävistä tontinluovutuksista viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi syksyn 2024 aikana.

Valtuuston päätöksen jälkeen valittu toimija suunnittelee kaupungin ohjauksessa tontille viitesuunnitelman asemakaavamuutoksen ehdotusta varten. Valitun toimijan kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus. Erillisiä suunnitteluvaramuksia ei laadita.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tullaan tarkastamaan se, että suunnitelma täyttää kilpailuehdotuksessa esitetyt sitoumukset ja kriteerit, joiden perusteella arviointi ja valintapäätös on tehty. Varsinainen kiinteistökauppa tehdään, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tämä edellyttää sitä, että suunnitelma vastaa kilpailuehdotusta. Asuntorakentaminen voi käynnistyä vuoden 2025 aikana, mikäli asemakaavamuutos etenee suunnitellun aikataulun mukaisesti, eikä kaavamuutoksesta valiteta.

Kysymykset ja kilpailuehdotusten toimitus

Pyydämme toimittamaan tarjoukset otsikolla ”Mannilantie 52 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu” sähköpostilla osoitteeseen aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi 2.8.2024 klo 16:00 mennessä. Tiedustelut ja lisäkysymykset voi jättää 11.6.2024 klo 16:00 mennessä, joihin vastaamme kootusti 13.6.2024.

4.2 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä. Arviointiryhmään kuuluvat kaavoitusjohtaja, maankäyttöjohtaja, johtava rakennustarkastaja, kaupunkikuva-arkkitehti, asemakaava-arkkitehti, kaavoitussuunnittelija, ilmasto- ja ympäristöpäällikkö ja hankekehityspäällikkö. Arvioinnista laaditaan julkinen arviointipöytäkirja. Lopulliset tontinluovutus päätökset tekee kaupunginvaltuusto.

4.3 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailuun osallistuvien tulee täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- Kilpailijalla on kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta
- Kilpailija sitoutuu tämän kilpailuohjelman vaatimukseen
- Kilpailijalla on taloudelliset ja rahoitusselliset edellytykset toteuttaa hanke
- Kilpailijalla on käytettävissä riittävä osaaminen hankkeen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi



4.4 Arviointi

Kilpailuehdotusten tulee täyttää kaikki kilpailuohjelmassa asetetut vaatimukset. Kilpailuehdotukset arvioidaan laadun, vähähiilisuuden ja hinnan pisteytyksen osalta paremmuusjärjestykseen. Laadun painotus on 30 %, vähähiilisuuden 40 % ja hinnan 30 %. Laatuarviointi perustuu kokonaisarvioon siitä, miten kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelman laadulliset tavoitteet eri ratkaisuihin. Vähähiilisuuden arviointi jakautuu hiilijalanjälkilaskeman (20 %) sekä muiden vähähiilisyyttä tukevien ratkaisujen perusteella (20 %). Hintapisteissä eniten (30 %) pisteitä saa korkein hintatarjous (€/k-m²).

Pisteytyksessä toteutuksen laadun osuus on **30 %**. Laatuun sisällytetään arvioitavat asiat; toiminnallisuus kuten asuntopohjat, viherkerroin ja piharatkaisut, hallintamuodot sekä vähähiilistä asumista ja liikkumista tukevat ratkaisut.

Vähähiilisuuden osuus pisteytyksessä on **40 %**, josta 20 % painotus tulee hiilijalanjälkilaskelmasta ja loput 20 % energiatehokkuudesta, hiilikädenjäljestä, olemassa olevien puiden säilyttämisestä, uusiutuvaa energiaa hyödyntävistä ratkaisuista, rakennuksen pitkäikäisyydestä ja korjattavuudesta sekä kierrätettävyydestä.

Hinnan osuus pisteytyksessä on **30 %**. Kilpailukohteesta tarjotaan k-m² hinta suunnitelman mukaisella rakennusoikeudella laskettuna.

Kilpailuehdotusten tulee olla riittävän kattavia, jotta arviointi voidaan suorittaa. Tarjottua rakentamisen laatutasoa tai muita ratkaisuja ei voi myöhemmin yksipuolisesti heikentää. Rakennuslupaprosessin yhteydessä tarkastetaan suunnitelmien sekä hiilijalanjälki- ja kädenjälkilaskelman vastaavuus suhteessa kilpailuehdotukseen.

Kilpailun päättymisen jälkeen ja kaavoituksen edetessä valittujen toimijoiden tulee toteuttaa suunnitelmasta 3D-malli. Malli esitetään Sova3D-alustalla. Suunnittelijan tulee viedä voittanut kilpailuehdotus kilpailun jälkeen perustettavalle projektisivulle kaupungin tarkemman ohjeistuksen mukaisesti (liite ohje).



5.2 Lähtötiedot

Järvenpään karttapalvelu: [Järvenpään karttapalvelu \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Järvenpään yleiskaava: [Järvenpään yleiskaava 2040 | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://jarvenpaa.fi)

Resurssiviisas Järvenpää: [Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://jarvenpaa.fi)

Kaupunkimalli: [Järvenpään kaupunkimalli \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Ympäristöministeriön hiililaskenta [Vähähiilisen rakentamisen tiekartta - Ympäristöministeriö](https://ymparisto.fi)

Viherkerroin: [Viherkerroin | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://jarvenpaa.fi)

5.3 Liitteet

Katusuunnitelma (Mannilantie)

Suunnittelualueen reunaehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

