

## Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu Tempakanmäki - pientalokorttelit



## 1 Kilpailukutsu

Järvenpään kaupunki järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Tempakanmäen pientalokortteleita koskien kiinteistöjen 186-4-439-3, 186-401-1-2666 ja 186-401-1-2575 kattavalla suunnittelualueella Kyrölän kaupunginosassa. Kaupunki hakee yhteistyökumppania kortteleiden *Sten 1* ja *Sten 2* yhteissuunnitteluun ja kumppanuuskaavoitukseen. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 1.11.2024 kaupungin verkkosivuilla.

Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus sisältäen asemapiirros ja antamalla hintatarjous suunnittelualueesta. Kilpailuehdotus tulee jättää 3.1.2025 mennessä. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi jätetyt ehdotuksen kilpailuohjelman pisteytystaulukon mukaisesti.

Kilpailuun osallistuva toimija voi jättää tarjouksen yhdestä tai kahdesta korttelista, jotka tulee yksilöidä tarjouksessa.

Kilpailu toteutetaan kaikille avoimena kilpailuna.



### 1.1 Kilpailukohteet

Kilpailun kohteena olevat korttelit sijaitsevat Kyrölän kaupunginosassa rajautuen Puistotiehen, Kyröläntiehen sekä Neilikkakatuun ja hanke on luonteeltaan täydennysrakentamishanke. Tontilla on sijainnut aiemmin Kyrölän peruskoulu piha-alueineen, Loimun nuorisoseuratilat sekä viljelypalsta-alue. Kyrölän koulun toiminta on siirtynyt nykyiselle paikalleen Kyröläntien pohjoispuolelle vuosien 2018-2024 välisenä aikana, jolloin myös entinen koulurakennus sekä nuorisoseuratilat on purettu. Suunnittelualueen sijainti Kyrölän kaupunginosan keskellä hyvien yhteyksien päässä tekee siitä suotuisan paikan pientaloasumiselle. Lähistölle on valmistumassa uusi Ainolan aluekeskus, johon tulee sijoittumaan mm. juna-asema sekä päivittäistavarakauppa. Alueella sijaitsee hyvät peruspalvelut sisältäen päiväkodin, peruskoulun sekä päivittäistavarakaupan.

Korttelin *Sten 1* pinta-ala on 6100 m<sup>2</sup> ja sen tavoitteellinen rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>, mutta suunnittelualueelle voidaan esittää 3000–3400 k-m<sup>2</sup> suuruista rakennusoikeutta. Kilpailuun osallistuva voi tarjota kortteliin tavoitteellista suurempaa rakennusoikeuden tehokkuutta, kuitenkin huomioiden pysäköinti, piha-alue sekä hulevesimääräysten vaatimukset. Kortteliin tulee suunnitella 2 kerroksista alueen luonteeseen soveltuvaa yhtiömuotoista pientalorakentamista. Kohde voi koostua erillistoista, kytketyistä, paritaloista tai rivitaloista. Suunnittelussa tulee huomioida mäkisen metsäalueen (VL) vaikutukset rakentamiseen, kuten hule- ja pintavesivalunta. Kortteli *Sten 1* voidaan esittää jaettavaksi kahdeksi eri tontiksi.

Korttelin *Sten 2* pinta-ala on 4400 m<sup>2</sup> ja sen tavoitteellinen rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup> mutta suunnittelualueelle voidaan esittää 2000–2400 k-m<sup>2</sup> suuruista rakennusoikeutta. Kilpailuun osallistuva voi tarjota kortteliin tavoitteellista suurempaa rakennusoikeuden tehokkuutta, kuitenkin huomioiden pysäköinti, piha-alue sekä hulevesimääräysten vaatimukset. Kortteliin voidaan toteuttaa 2 kerroksista alueen luonteeseen soveltuvaa yhtiömuotoista pientalorakentamista. Kohde voi koostua erillistoista, kytketyistä, paritaloista tai rivitaloista. Suunnittelussa tulee huomioida mäkisen metsäalueen (VL) vaikutukset rakentamiseen, kuten hule- ja pintavesivalunta.

### 1.2 Asemakaavoitus

Asemakaavahanke on käynnistynyt keväällä 2024, jolloin asemakaavamuutos asetettiin vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Asemakaavaluonnos on nähtävillä 23.10.2024 – 21.11.2024 välisenä aikana. Asemakaavamuutoksen ehdotus laaditaan kaupungin ohjaamana suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valitun tai valittujen kumppaneiden kanssa tehtävän yhteissuunnittelutyön jälkeen. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoituksena viedä kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn kevään 2025 aikana. Kaavamuutos on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2025.

### 1.3. Kunnallistekniikka ja vesihuolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka. Kohteen tonttiliittymät tulee suunnitella asemakaavaluonnoksen mukaisille ohjeellisille tai liittymäkiellon mahdollistamille paikoille (kts. kohta 3.4) huomioiden alueen nykyisen katu ympäristön, näkemäalueet sekä järjestelyt. Suunnittelualueen hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla esimerkiksi istutettavilla alueen osilla ja/tai johtaa viivytettynä hulevesiviemäriin. Lisäksi tulee huomioida mäkiseltä puistoalueelta VL tulevat pintavesivalumavedet.





## 2 Kilpailutehtävä

### 2.1 Kilpailuehdotuksen laadinta

Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus kohteesta ja antamalla hintatarjous.

Kilpailuehdotukseen tulee sisältyä:

- Hanketiedot:
  - Asemapiirros, jossa esitetään rakennusmassat, pihajärjestelyt, pysäköinti- ja polkupyöräpaikat.
  - Kokonaislaajuus; Luettelo asunnoista (hum<sup>2</sup>), yhteistiloista sisältäen käyttötarkoituksen (k-m<sup>2</sup>) sekä suunnittelualueen asuntojen keskipinta-ala asemapiirroksen yhteydessä.
  - Tarjouksen jättäjä sitoutuu liitteenä olevan kiinteistökaupan ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoihin sisältäen sopimusten allekirjoitusaikataulut sekä rakentamisvelvoite.
  - Havainnekuvat tai sanallinen kuvaus hankkeesta.
- Hintatarjous:
  - Kohteesta tarjottava hinta €/k-m<sup>2</sup>.
- Kaupunkikuva:
  - Materiaalivalinnat sekä rakennusten pääväriyty.
- Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus:
  - Asuminen: Tarjouksessa tulee sitoutua toteuttamaan 100 % omistusasuntotuotantoa.
- Energiatehokkuus
  - Rakennuksen tavoitteellinen E-luku ja kuvaus keskeisistä E-lukuun vaikuttavista energiankulutusta ja energialähteistä koskevista tekijöistä
    - Energiaselvitys ja -todistus toimitetaan rakennuslupavaiheessa
  - Lämmönlähteet
- Hakijan aiemmin toteuttamat 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 ja asuminen

Suunnittelualueelle tavoitellaan laadukasta alueeseen soveltuvaa perheasuntoihin painottuvaa omistusmuotoista energiatehokasta pientaloasumista. Materiaalien tulee olla kestäviä ja pitkäikäisiä.

Asuntojen keskikoon vähimmäisvaatimus on 47,5 m<sup>2</sup> ja muilta osin asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa säättelyä (kh 8.4.2019 § 90). Yksiöitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja (=perheasuntoja) tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m<sup>2</sup>).

Asuntojen hallintamuodon velvoite on 100 % omistusasuminen.



### 3.2 Energiätehokkuus

Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta ohjaa Järvenpään kaupungin työtä kohti vähäpäästöistä kaupunkia.

Kilpailuehdotuksen rakennusmateriaalia ei rajoiteta. Rakennukset tulee kuitenkin suunnitella laadukkaasti kestävästä materiaaleista ja ratkaisujen tulee olla pitkäikäisiä.

Rakennusten tavoitellaan olevan energiätehokkaita ja A-energialuokkaisia. Suositeltavia lämmitysmuotoja ovat maalämpö, maalämpökaukolämpö hybridiratkaisu tai kaukolämpö. Myös aurinkoenergia tai tuulienergiaratkaisujen hyödyntämistä voidaan esittää. Energiätehokkuudesta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisestä voi saada enintään 20 pistettä. Pisteet suhteutetaan ehdotusten kesken.

### 3.3 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen asukaspysäköinti tulee toteuttaa tontilla. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa pysäköintinormina sovelletaan asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjetta (Kaupunkikehityslautakunta 27.4.2023 § 29). Suunnitteluohjeen pysäköintinormitus Kyrölän alueella, johon suunnittelualue lukeutuu, on 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> asuintilaa. Lisäksi tulee huomioida asemakaavaselostuksen maininta: Käyttötarkoituksen mukaisesti normi vaihtelee; omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksen pidetään lähtökohtaisesti 2 autopaikka/asunto. Yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksen pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikka/asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja. Suunnittelussa tulee huomioida myös riittävä määrä vieraspysäköinnin paikkoja sekä polkupyörien säilytyspaikkoja.

Ajoneuvoliittymä korttelille *Sten 1* (3000k-m<sup>2</sup>) on mahdollista toteuttaa Kyröläntien puolelta asemakaavaluonnoskartassa esitetyltä kohdalta tai Puistotien puolelta liittymäkiellon mahdollistaessa sen. Korttelille voidaan esittää kaksi liittymää tilanteessa, jossa korttelia esitetään jaettavaksi kahdeksi eri toteutuskokonaisuudeksi.

Ajoneuvoliittymä korttelille *Sten 2* (2000k-m<sup>2</sup>) on mahdollista toteuttaa Neilikkadun kautta asemakaavaluonnoskartassa esitetyltä kohdalta.

### 3.4 Hinta

Tontista tarjottava k-m<sup>2</sup> hinta pisteytetään siten, että korkein tarjottava k-m<sup>2</sup> hinta saa täydet 40 pistettä ja siitä alhaisemmista tarjouksista vähennetään 5 pistettä (seuraavaksi korkeimman tarjouksen esittänyt 35 pistettä, kolmanneksi korkeimman tarjouksen esittänyt 30 pistettä jne.)



## 4 Menettely

### 4.1 Prosessi

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 1.11.2024 kaupungin verkkosivuilla. Kilpailuehdotukset tulee jättää 3.1.2025 klo 16 mennessä. Määräajan päätyttyä kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi ehdotukset. Arviointiryhmän esitys valittavasta tai valittavista toimijoista ja sen perusteella tehtävistä tontinluovutuksista viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi arviolta helmikuun 2025 aikana. Valtuuston päätöksen jälkeen valittu toimija tai valitut toimijat suunnittelevat kaupungin ohjauksessa kortteleille viitesuunnitelman asemakaavamuutoksen ehdotusta varten. Valitun toimijan tai toimijoiden kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus. Erillisiä suunnitteluvarauksia ei laadita.

Varsinainen kiinteistökauppa tehdään, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Asuntorakentaminen voi käynnistyä vuoden 2025 aikana, mikäli asemakaavamuutos etenee suunnitellun aikataulun mukaisesti, eikä kaavamuutoksesta valiteta.

### Kysymykset ja kilpailuehdotusten toimitus

Pyydämme toimittamaan tarjoukset otsikolla ”Tempakanmäki suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu” sähköpostilla osoitteeseen [aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi](mailto:aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi) 3.1.2025 klo 16:00 mennessä. Tiedustelut ja lisäkysymykset voi jättää 30.11.2024 klo 16:00 mennessä, joihin vastaamme kootusti 8.12.2024 mennessä.

### 4.2 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä. Arviointiryhmään kuuluvat kaavoitusjohtaja, maankäyttöjohtaja, johtava rakennustarkastaja, kaupunkikuva-arkkitehti, asemakaava-arkkitehti, arkkitehti, hankekehitysjohtaja sekä 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 vaatimuksiin
- Kilpailijalla on taloudelliset ja rahoituskelliset 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, energiatehokkuuden ja hinnan pisteytyksen osalta paremmuusjärjestykseen. Laadun painotus on 40 %, energiatehokkuuden 20 % ja hinnan 40 %. Laatuarviointi perustuu kokonaisarvioon siitä, miten kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelman laadulliset tavoitteet eri ratkaisuihin. Energiatehokkuuden arviointi perustuu esitettyihin toteutustapoihin. Hintapisteissä eniten pisteitä saa korkein hintatarjous (€/k-m<sup>2</sup>).

Pisteytyksessä toteutuksen laadun osuus on **40 %**. Laatuun sisällytetään seuraavat arvioitavat asiat;

- Asuntojen keskipinta-ala painottaen perheasuntoja.
- Kaupunkikuvallisuus sisältäen ehdotuksen soveltuvuuden alueen luonteeseen.
- Pihajärjestelyt huomioiden korttelin toteuttamisen kokonaisuutena sisältäen hulevesien käsittelyn.
- Toteutuksen ja suunnitelmien laadukkuus kokonaisuutena sekä kestävät ja pitkäikäiset ratkaisut.

Energiatehokkuuden osuus on **20 %**. Energiatehokkuuteen sisällytetään seuraavat arvioitavat asiat;

- Energiatehokkuus ja tavoitteellinen E-luku
- Energia- ja lämmönlähteet

Hinnan osuus pisteytyksessä on **40 %**. Kilpailukohteesta tarjotaan k-m<sup>2</sup> hinta suunnitelman mukaisella rakennusoikeudella laskettuna.

Kilpailuehdotusten tulee olla riittävän kattavia, jotta arviointi voidaan suorittaa.

<b>Laadulliset tavoitteet</b>	<b>Maksimipisteet 40</b>
Asuntojen keskipinta-ala	10
Kaupunkikuvallisuus	10
Pihajärjestelyt (sis. hulevesi)	10
Laatutaso ja kestävät ratkaisut	10
<b>Energiatehokkuus</b>	<b>Maksimipisteet 20</b>
Tavoitteellinen E-luku	10
Energia- ja lämmönlähteet	10
<b>Hinta</b>	<b>Maksimipisteet 40</b>
Tarjottava rakennusoikeuden hinta (k-m <sup>2</sup> )	40
	<b>100</b>

*Pisteytystaulukko*



## 5 Lisätiedot

### 5.1 Lisätietoja

Kilpailuun osallistuva sitoutuu allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen 1 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaistumisesta ja myöhemmin allekirjoitettavan varsinaisen kiinteistökaupan luovutuskirjan 6 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta liitteenä olevien sopimusten mukaisesti. Sopimus toteutetaan kilpailun voittajan tai voittajien, valtuuston hyväksymän, toteuttajan ja kaupungin välillä. Kiinteistökauppa voidaan laatia perustettavan yhtiön lukuun. Tonttia ei saa luovuttaa edelleen rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, kuten toiselle rakennusliikkeelle ilman myyjän suostumusta. Tontti voidaan kuitenkin luovuttaa rakentajan käyttämälle tonttirahastolle, jolloin As Oy:llä tai asukkaalla tulee olla oikeus lunastaa tonttiosuuksia määräosin (ns. valinnainen vuokratontti).

Järvenpään kaupunki pidättää oikeuden pyytää kilpailuehdotuksista lisäselvityksiä ja tarkennuksia sekä tehdä ehdotusten yhteensovitusta.

Osapuolet ymmärtävät, että kilpailuohjelma tai kilpailuehdotukset eivät sido kuntaa kaavoittajana tai päättäjänä. Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

### 5.2 Lähtötiedot

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

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

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

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

Asemakaavahanke: <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asekaavojen-vireilla-olevat-asekaavat/tempakanmaki-puistotie-27-29>

### 5.3 Liitteet

Asemakaavamuutoksen luonnosmateriaali sis. asemakaavaluonnoskartta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kiinteistökaupan esisopimusluonnos

Kiinteistön kauppakirjaluonnos

