

Kaurismetsän päiväkotihankkeen kumppanuushaku

Järvenpään kaupunki etsii rakennuttajaa sekä operaattoria Kaurismetsän alueelle Ristinummelle toteutettavalle päiväkotihankkeelle. Kumppanuushaussa valitun toimijan tulee toteuttaa päiväkotia asetettujen tavoitteiden sekä aikataulun mukaisesti. Toimija valitaan neuvottelumenettelyllä kumppanuushaussa painotettujen kriteerien sekä tarjoutun yksikköhinnan perusteella.

Alueen kuvaus ja hankkeen tavoitteet

Kaurismetsä

Kaurismetsän päiväkotihanke sijoittuu eteläiseen Järvenpäähen, Ristinummen kaupunginosaan. Ristinummi on pientalovaltainen kaupunginosa alle 4 kilometrin päässä keskustasta ja muutaman sadan metrin päässä rakentuvasta Ainolan aluekeskuksesta. Jatkossa Ainolan aluekeskus rakentuu kohti etelää ja Ristinummea, jonne tulee sijoittumaan myös lähivuosina kaavoitettava Kaurismetsän asuinalue.



Sijoittuminen ja asemakaava

Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) alue on osoitettu PY merkinnän mukaisesti julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suunnittelualueen nykyinen asemakaavamerkintä on YL-1, eli julkisten lähi-palvelurakennusten alue.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida liitteenä oleva ohjeellinen asemakaavatarkastelu, jossa osa asemakaavan mukaisesta kiinteistöstä on erotettu osaksi tulevaa katualuetta sekä tarkennettu liittymäkieltoaluetta.

Suunnittelussa tulee lisäksi huomioida Perttiläntien kapeus, jolloin saatto- ja huoltoajolii-kenne tulee hoitaa kiinteistön sisällä.

Suunnittelualue on kooltaan n. 5661 m² suuruinen ja sille osoitettu tehokkuus asemakaavan mukaisesti on $e = 0,4$ joka sallii n. 2600 k- m² rakennusoikeuden.

Suunnittelualueelle tavoitellaan laadukasta n. 120–150 paikkaista päiväkotia. Tavoiteaikataulun puitteissa päiväkotitulee olla valmis käyttöön tammikuun alussa 2025.

Tontin voi vuokrata tai ostaa kaupungilta. Tarjottavalle yksikköhinnalle annetaan 25 % painotus toimijaa valittaessa. Tontti tullaan myymään tai vuokramaan kumppanuushaussa tarjousten perusteella. Tontin vuosivuokran suurus on 5 %, joka pohjautuu tontin kokonaisrakennusoikeuden määrään ja yksikköhintaan.

$(k\text{-m}^2 * \text{tarjottu yksikköhinta} * 0,05 \%)$



Tavoitteet

- Hankkeeseen ryhtyvällä toimijalla toivotaan olevan riittävä kokemus palveluntuotannosta hankinnan kohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen. Toimijan toivotaan toimitettavan tarjouksen yhteydessä lyhyt selvitys vähintään yhdestä kumppanuushaun tavoitteita vastaavasta referenssikohteesta. Selvityksestä tulee ilmetä hankkeen kuvaus, arvo, tilaaja, toteuttamisen ajankohta sekä hankkeen kesto aika.
- Hankkeeseen ryhtyvän toimijan tulee osoittaa kelpoisten varhaiskasvatuksen opettajien / sosionomin ja lastenhoitajien tutkinnon omaavien henkilöiden osuus henkilöstöstä vastaavassa referenssikohteessa tai kohteissa. Toimijan on toimitettava tarjouksen yhteydessä rekrytointisuunnitelma.
- Tarjouksen jättäjänä tulee olla sekä rakentajakumppani, että varhaiskasvatuksen palveluntuottaja.
- Riskienhallinnan näkökulmasta on toivottavaa, että hankkeeseen ryhtyvä varhaiskasvatuksen palveluntuottaja on uusi toimija Järvenpäässä. Tämän vuoksi uusia toimijoita arvotetaan neuvottelumenettelyssä sekä valintaprosessissa.
- Hankkeeseen ryhtyvä sitoutuu neuvottelumenettelyssä sovittuun aikatauluun päiväkodin valmistumisessa. Päiväkodin aloituksen takarajana on ehdottomasti tammi-kuun alku 2025. Tarjouksen yhteydessä on toimitettava alustava aikataulu rakentamisesta. Valittavan toimijan kanssa laaditaan sopimus, jossa sovitaan erillisestä korvausmenettelystä, mikäli päiväkodin käyttöönotto viivästyy takarajasta.
- Tarjoukselle annetaan lisäarvoa, mikäli tarjoaja esittää tulevaan päiväkotiin pedagogista painotusta. Hakijan toivotaan esittävän tarjouksen yhteydessä varhaiskasvatuksen toimintasuunnitelma, joka mahdollisesti sisältää pedagogisen painotuksen. Palveluntarjoaja sitoutuu toteuttamaan esitetyn painotuksen toiminnassaan. Kielellisiä (englannin kieli), teknologisia- sekä luontoon liittyviä painotuksia arvotetaan toimijaa valittaessa.
- Palveluntarjoajalta vaaditaan varhaiskasvatuslain mukaista erityisopetuksen osaamista lapsen tukemiseen.
- Tulevan päiväkotirakennuksen tulee olla turvallinen, terveellinen, pitkäikäinen sekä tukea vähähiilisen rakentamisen tavoitteita. Toteutustapaa ei kilpailuohjelmassa rajata, joten rakennusmateriaaleina voi tarjota massiivirakenteisia (esim. hirsi, CLT), puurakenteisia (ekorakenne, perinteinen) tai kivirakenteisia toteutustapoja. Lämmitysmuotona tulee tarjota energiatehokkaita toteutustapoja, kuten maalämpö sekä aurinkoenergia. Tarjouksen yhteydessä on esitettävä selostus rakentamistavasta, alustava tontinkäyttöluonnos sekä alustava pohjapiirros hankkeesta.
- Tarjoaja tutustuu Järvenpään kaupungin strategiaan tavoitteisiin (Järvenpäästrategia 2030) ja sitoutuu noudattamaan niitä hankkeessaan.



Kumppanuushaku

Hakuohjeet

Kiinnostuneita toimijoita pyydetään jättämään tarjous 31.5.2023 mennessä. Tarjouksen tulee sisältää:

- Tarjottava tontin hinta €/k-m²
- Hanketiedot sisältäen käytettävän rakennusoikeuden määrän, tehokkuuden, rakennustavan sisältäen käytettävän rakennusmateriaalin sekä alustavan pohjapiirroksen.
- Lyhyt selvitys vähintään yhdestä kumppanuushaun tavoitteita vastaavasta referenssikohteesta. Selvityksestä tulee ilmetä hankkeen kuvaus, arvo, tilaaja, toteuttamisen ajankohta sekä hankkeen kesto aika.
- Ote henkilöstökertomuksesta vuodelta 2022, josta selviää kelpoisten osuus henkilöstöstä (varhaiskasvatuksen opettajat, lastenhoitajat, erityisopettajat sekä päiväkodinjohtaja). Selvityksestä tulee ilmetä kelpoisten ja ei-kelpoisten lukumäärä toiminnasta olevista päiväkodeista.
- Pedagogisen painotuksen toteuttamiseen sitoutuminen, mikäli sellaista esitetään osana tarjousta.
- Varhaiskasvatuslain mukaista erityisopetuksen osaamista
- Alustava tontinkäyttöluonnos
- Aikataulu ja vaiheistus
- Mahdollisuuksien mukaan alustavia havainnekuvia
- Kuvaus kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja piha-alueiden toteutuksesta
- Resurssiviisauratkaisut ja ympäristönäkökulmien huomioiminen osana laadukasta toteuttamista, kuten lämmitysmuodot ja rakennustapa
- Lyhyt esittely toteuttajasta sekä varhaiskasvatuksen palveluntuottajasta.

Aikataulu

Kumppanuushaun määräajan päättymisen jälkeen arvioidaan tarjoukset ja käynnistetään neuvottelut hakijoiden kanssa kesäkuussa 2023. Neuvotteluihin kutsutaan toimijat, joiden toteutusehdotus vastaa parhaiten kaupungin tavoitteita. Neuvottelut ja arviointityöskentely pyritään saattamaan loppuun kesäkuun aikana 2023. Hakijoilta voidaan pyytää lisätietoja hakuprosessin päätyttyä.

Arviointi ja valinta

Arvioinnin ja valinnan perusteina käytetään kumppanuushaun lähtökohtana olleita tavoitteita sekä tarjottavaa tontin yksikköhintaa. Valinnasta tiedotetaan kaikkia hakijoita sähköpostilla. Hakijalla tulee olla valmius käynnistää rakennushanke siten, että päiväkotitoimi on valmiina käyttöön tammikuun alussa 2025.



Hankkeen lähtötiedot

- Järvenpään yleiskaava 2040 - <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/yleiskaava/jarvenpaan-yleiskaava-2040>
- Resurssiviisas Järvenpää - <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/resurssiviisaus>
- Järvenpään karttapalvelu - <https://arcg.is/0TvjGLO>
- [Järvenpäästrategia 2030](https://www.jarvenpaa.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/jarvenpaastrategia-2030) - <https://www.jarvenpaa.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/jarvenpaastrategia-2030>








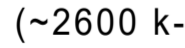

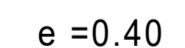
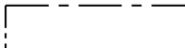

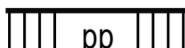

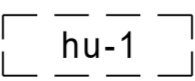
Tiedustelut ja tarjoukset

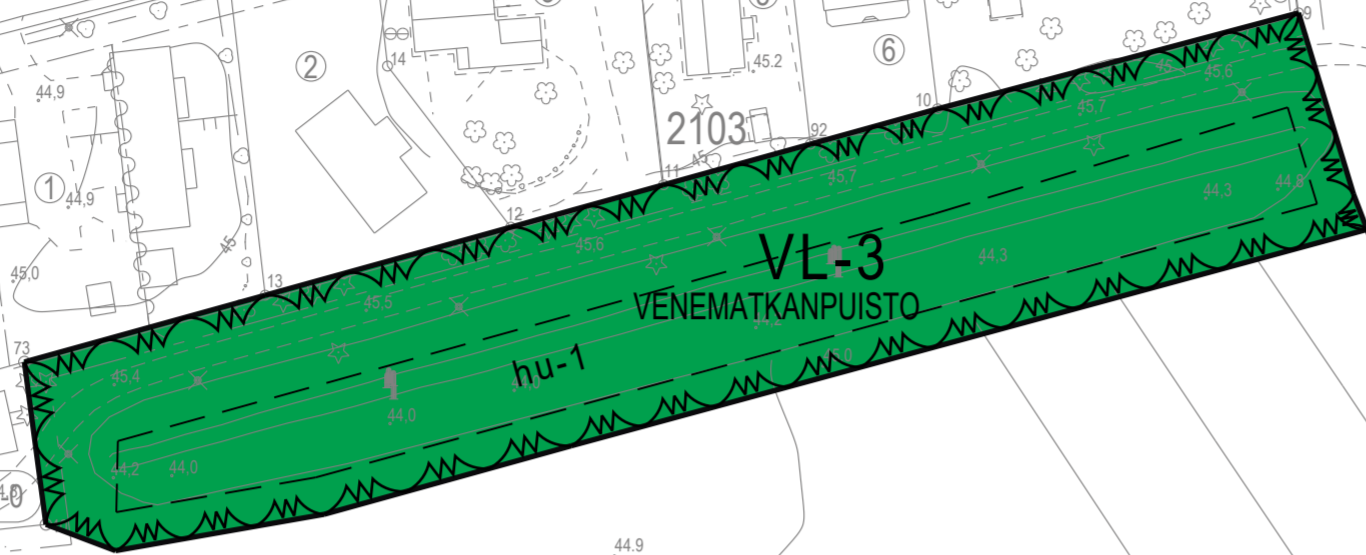
Pyydämme toimittamaan tarjoukset otsikolla ”Kaurismetsän päiväkotitontin kumppanuushaku” sähköpostilla osoitteeseen aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi 31.5.2023 klo 16:00 mennessä. Tiedustelut ja lisäkysymykset voi jättää sähköpostilla ja pyrimme vastaamaan niihin pikaisesti.

Aleksi Toivonen
Hankekehityspäällikkö
040-315 2282
aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi

Ulla Lehtonen
Varhaiskasvatusjohtaja
050-081 9260
ulla.lehtonen@jarvenpaa.fi



	YL-1	0202001 JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
		Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten. Tontilla tulee olla vähintään 1 puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m ² kohti. Autopaikat: 1 autopaikka asuntokerrosalan 85 kerros-m ² kohti ja 1 autopaikka kutakin kahta työntekijää kohti.
	VL-3	0502003 LÄHIVIRKISTYSALUE
		Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.
	1203000	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	1204100	Osa-alueen raja.
	1205100	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	1207000	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	VENEMATKA	1212100 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	(~2600 k-	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	II	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	e = 0.40	1220000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	1227000	Rakennusala.
	1244000	Katu.
	1247000	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	1263000	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	hu-1	1271500 Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



VIULUKONSERTONKATU

PERITILÄNMENTIE

PERTILÄNTE

SANTUNPOLKU

