

JYK SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Arvoisa vastaanottaja,

Viitaten kilpailuohjelmaan pvm. 27.8.2025 sekä lisätietoihin pvm. 3.11.2025, tarjoamme JYK Urheilukadun pohjoispuolen osa-aluetta III seuraavan kilpailuehdotuksemme mukaisesti (Liitteet 1-10).

Hanketiedot

- ✓ Osa-alueen III alustavat laajuustiedot ovat liitteessä 1 hanketiedot.
- ✓ Rakentaminen osa-alueella III on suunniteltu kolmeen vaiheeseen:
 - Ensimmäisen rakennuksen rakentaminen 11/2027 - 11/2028
 - Toisen rakennuksen rakentaminen 11/2028 - 11/2029
 - Kolmannen rakennuksen rakentaminen 11/2030 - 11/2031

Asemapiirros

- ✓ Rakennusmassojen, pysäköinnin sijoittelu ja pihajärjestelyt on esitetty liitteessä 2 asemapiirros.

Havainne- ja poikkileikkauskuvat

- ✓ Rakennusmassojen asemoituminen alueeseen on esitetty liitteessä 3 havainne- ja poikkileikkauskuvat.

Varjostustarkastelu

- ✓ Liite 4 varjostustarkastelu

Esitys hallintamuodoista

- ✓ Osa-alueen III hallintamuodot on esitetty liitteessä 5 hallintamuodot.

Hintatarjous

- ✓ Osa-alueen III hintatarjous on esitetty liitteessä 6 hintatarjous.



Asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva

- ✓ Asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva kuvataan liitteessä 7 asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva

Viherkerroin laskentataulukko

- ✓ Osa-alueen III viherkerroinlaskelma liitteessä 8 Järvenpään viherkerroin laskentataulukko. Viherkerrointaulukko on liitetty alustavan pihasuunnitelman yhteyteen.

Hiilijalanjälkilaskenta

- ✓ Osa-alueen III hiilijalanjälkilaskelma on liitteessä 9 hiilijalanjälkilaskenta. Tavoitetaso määritelty rakennus 1:n pohjalta.

Referenssihankkeet

- ✓ Toteutetut referenssihankkeet laajuuksineen on kuvattu liitteessä 10 referenssihankkeet.

Helsingissä 20.11.2025

Tuomas Ruponen
aluejohtaja
Hartela Oy

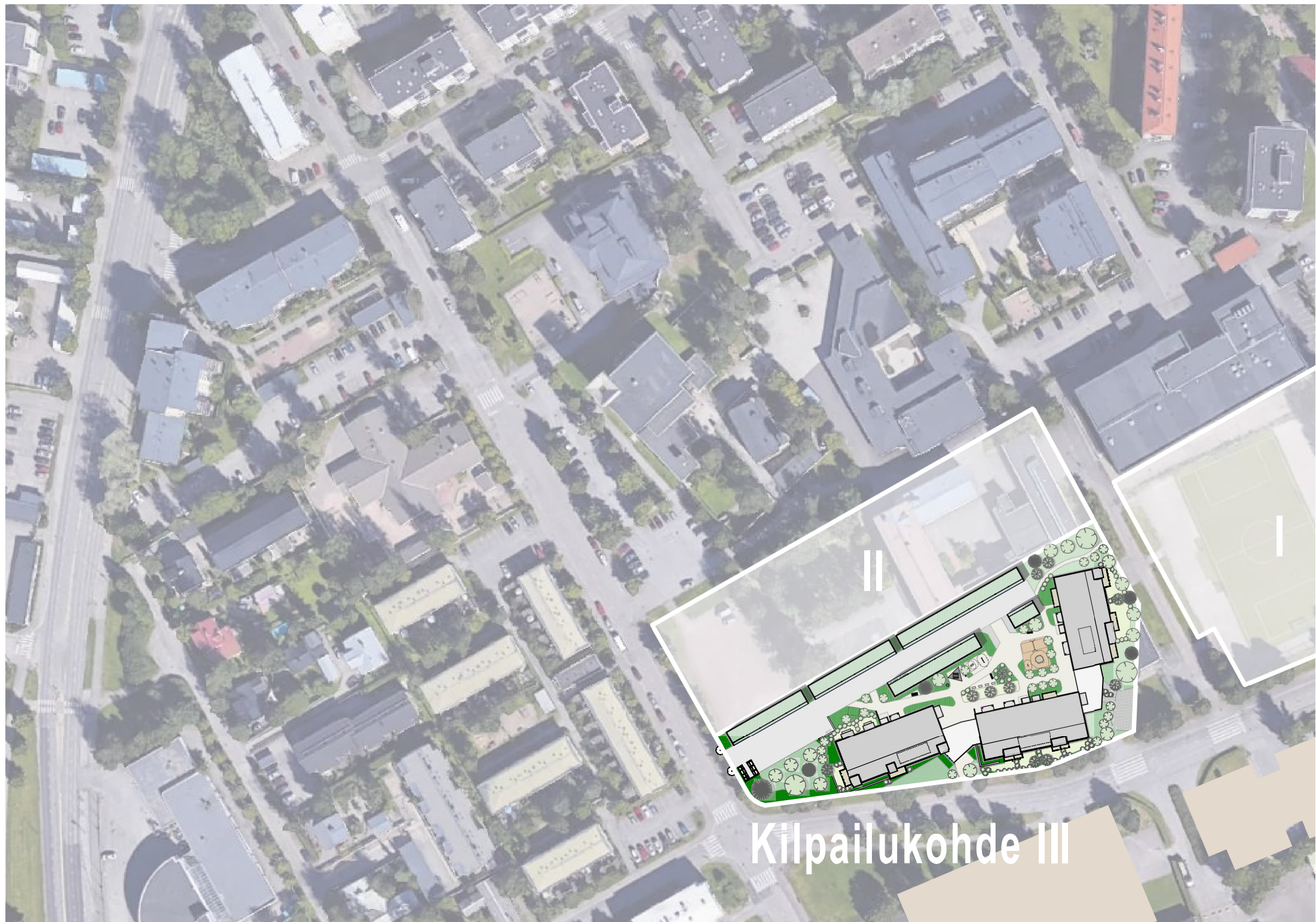
 Matti Aho
liiketoimintajohtaja
Hartela Oy

Liitteet

Liite 1 Hanketiedot	20.11.2025
Liite 2 Asemapiirros	20.11.2025
Liite 3 Havainne- ja poikkileikkaukuvat	20.11.2025
Liite 4 Varjostustarkastelu	20.11.2025
Liite 5 Hallintamuodot	20.11.2025
Liite 6 Hintatarjous	20.11.2025
Liite 7 Asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva	20.11.2025
Liite 8 Järvenpään viherkerroin laskentataulukko	12.11.2025
Liite 9 Hiilijalanjälkilaskenta	17.11.2025
Liite 10 Referenssihankkeet	20.11.2025







Kilpailukohde III

JYK Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu
Kilpailukohde III
Ehdotus: "Preludi"

Hartela Oy
Arkkitehtipalvelu Oy

Tekijät:
Lauri Salminen, arkkitehti
Miika Ullakko, arkkitehti
Pihasuunnittelija:
Minna Pulkkinen, maisemasuunnittelija

Laskelmat

Asunnot					
Asuntotyyppi	kpl	Yht.	Koko h-m2	Yht. h-m2	% asunnoista
1h+kt	17	17	28 - 35,5	491,5	15,6%
2h+kt	36	36	38 - 51	1515	33%
3h+kt	22				
3h+s+kt	19	41	56,5 - 79	2811,5	37,6%
4h+kt	5				
4h+s+kt	10	15	78,5 - 84	1226,5	13,8%
Yhteensä	109			6044,5	

Keskipinta-ala	m2
Kaikki asunnot	55,5
Perheasunnot	72

Yhteistilat		
Tilan nimi	kpl	Yht. h-m2
Monitoimitila	1	30,5
Sauna os.	2	38,5
Pesula	1	10,5
Kuivaus	3	26



Pyöräpaikat:

Pyöräpaikkoja on yhteensä 228 kpl, rakennusten välisissä ulkoiluvälinevarastoissa 166 kpl ja pihalla 62 kpl runkolukittavaa paikkaa. Pihavastoihin on kulku ulkokautta kadun ja sisäpihan puolilta sekä suoraan sisäkautta. Pihalle sijoitetaan myös yhteinen pyörähuoltopiste.

Pysäköinti, yht. 67 autopaikkaa:

Pysäköinti toteutetaan pääosin viherkatoilla katettuna pintapysäköintinä tontin pohjoislaidassa. Katosten käsittely naapuritontin rajalla yhteensovitetaan naapurin suunnitelmien kanssa.

Jätehuolto:

Jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioin tontin länsipäähän.

Asuntopihat:

Kadun puolelle sisäänkäyntitason kerrokseen sijoitetaan pääosin asuntoja pihoiheen elävöittämään korttelin kaupunkikuvaa. Asunnot ja niiden pihat sijoittuvat korkeammalle kuin katu ja niiden yksityisyys varmistetaan pensasistutuksella ja terasseihin liittyvillä puisilla näkösuoja-aidoilla.

Yhteistilat:

Nahkalinnan aukion kulmaan on alustavasti suunniteltu monitoimitila elävöittämään kaupunkikuvaa ja tehden rakennuksesta kutsuvan. Tilaa on mahdollista käyttää esimerkiksi kerho- tai pop-up tyyppiseen toimintaan. Sisäpihan puolelle on sijoitettu talosauna ulkoterasseineen, pesula ja kuivaushuoneet. Yleisten tilojen lopullisessa valinnassa ja sijoittelussa huomioidaan lähtötietona asiakaskyselyiden vastaukset ja tilat saattavat vielä vaihtua toisiin yhteistiloihin.

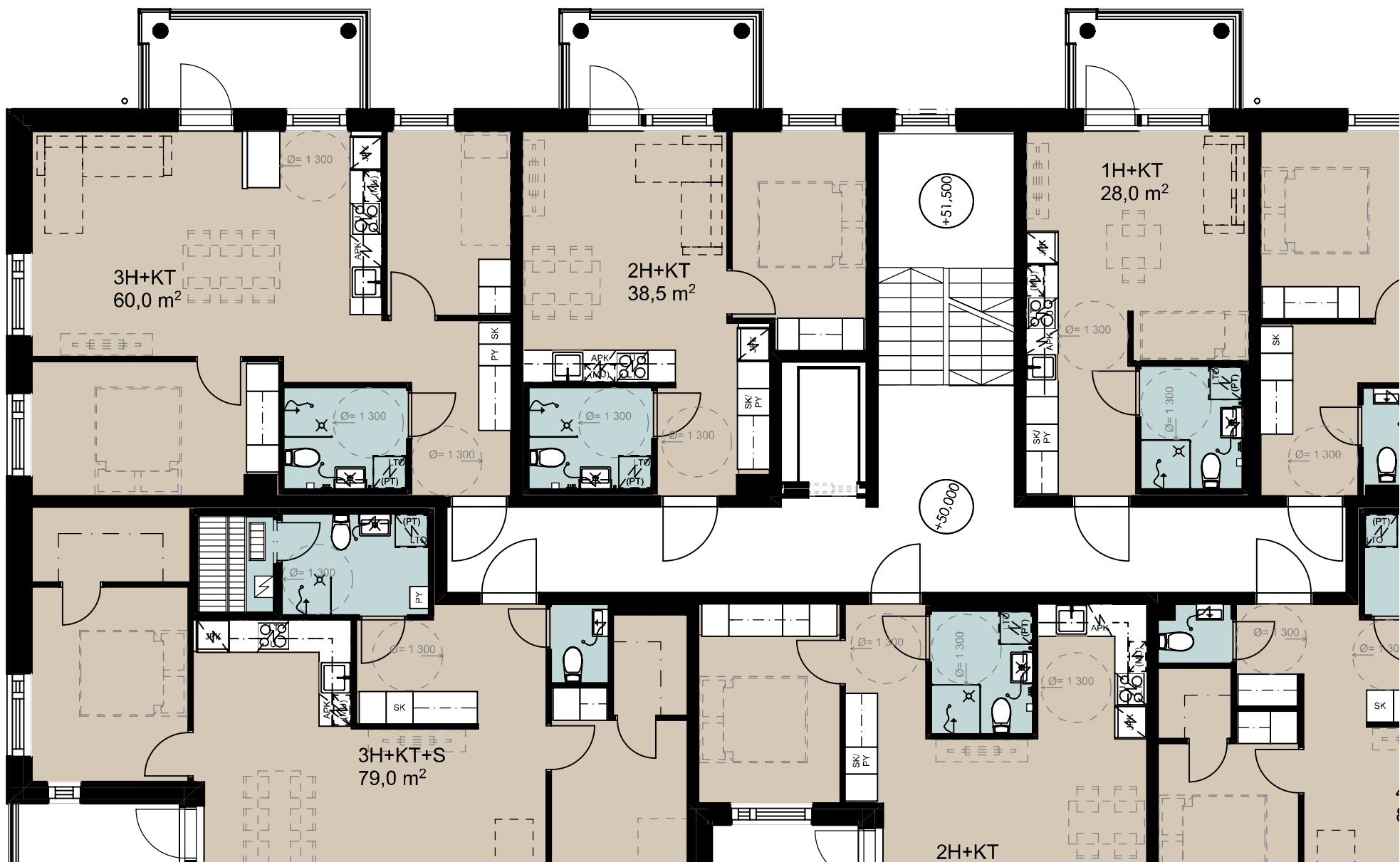


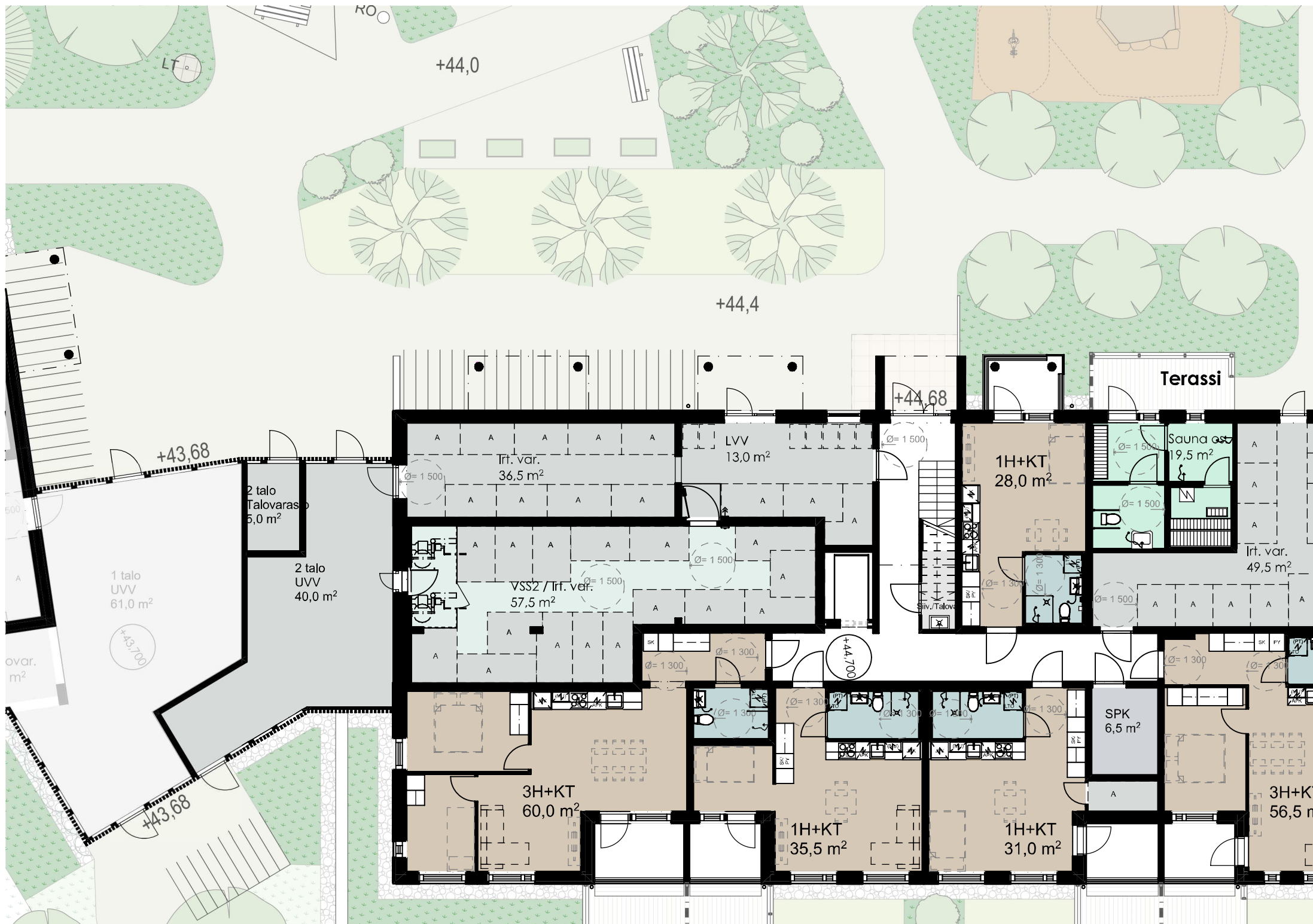
Asunnot:

Asuntojakauma on perheasuntovaltainen, mutta käsittää myös tehokkaita yksioita sekä avaria kaksioita. Asuntopohjat ja -jakaumat ovat alustavia. Lopulliset asuntopohjat ja -jakauma voidaan tarkistaa vastaamaan toteutusajankohdan kysyntää.



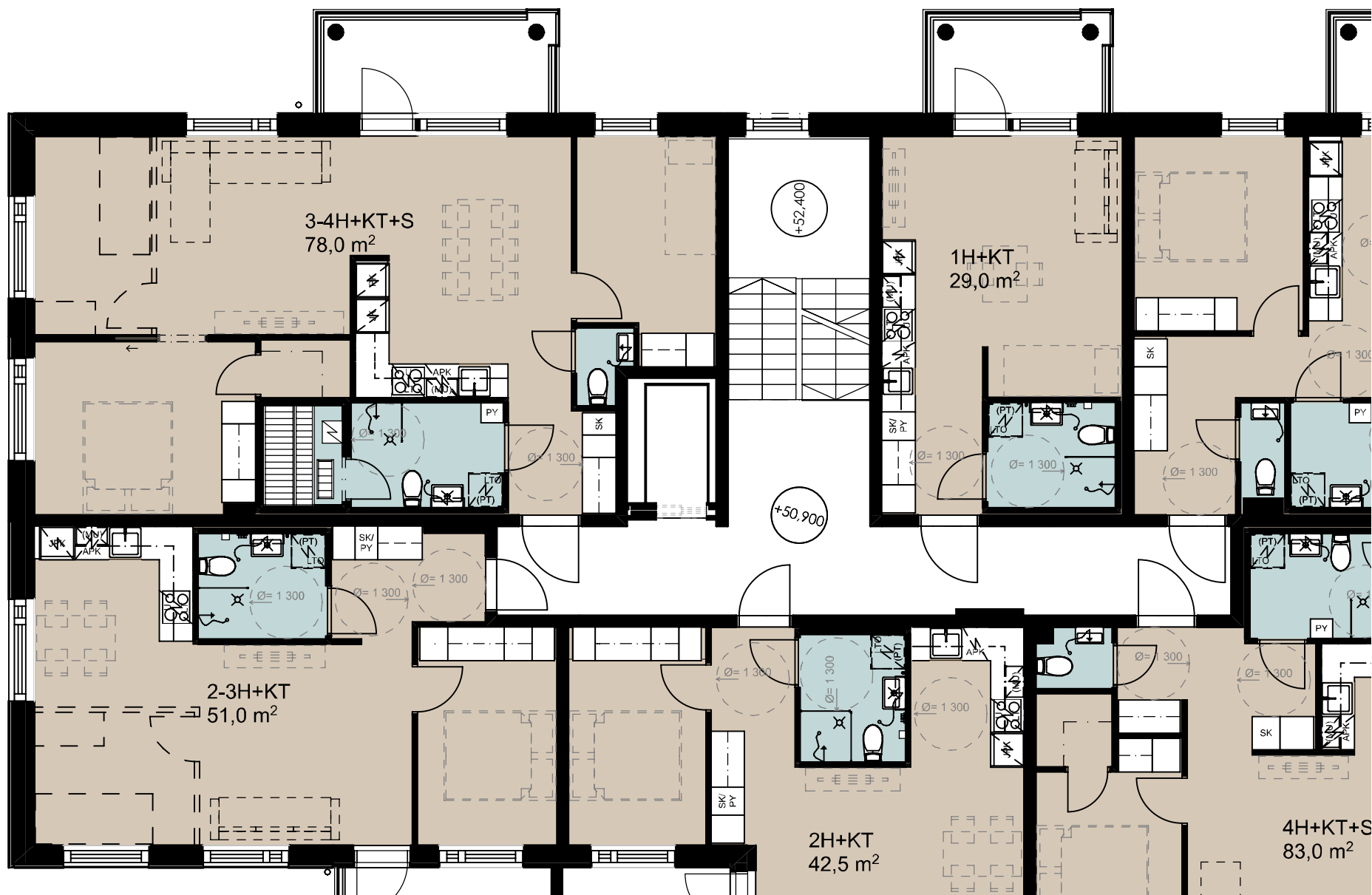






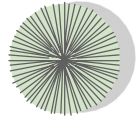








Istutettava lehtipuu



Istutettava havupuu



Istutettava hedelmäpuu



Istutettava pensas



Olemassa oleva, säilytettävä puu



Kaadettava puu

MUUT



Polkupyöräpaikat

PINTAMATERIAALIT



Asfaltti



Rakennuksen vieruskiveys



Betonikiveys / -laatoitus



Kivituhka/Sora



Turvahake

KASVILLISUUS



Pensas



Nurmi



Niitty



Maksaruohokatto



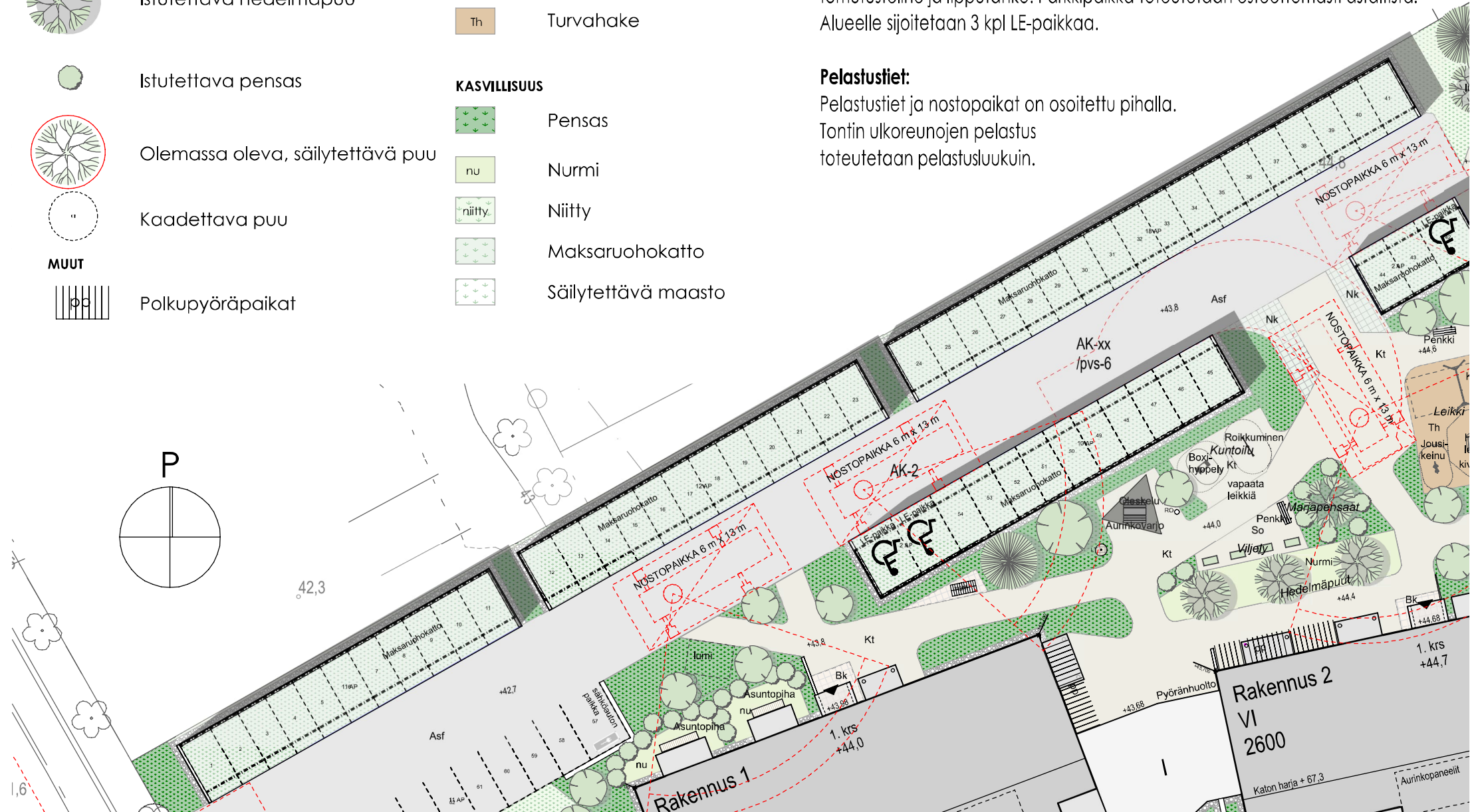
Säilytettävä maasto

Korttelipiha:

Leikkipiha sijaitsee tontin keskellä, jolloin se on kaikkien kohteiden saavutettavissa. Leikkialue toteutetaan turvahakkeella, joka on todettu olevan lasten terveyden ja myös luonnon kannalta paras ratkaisu. Keskipihalta löytyy lisäksi kuntoiluun innostavia laitteita ja rauhallisempi alue yhdessä ololle katoksen alla. Viljelylaatikot innostavat kaupunkiviljelyyn ja tukevat yhteisöllisyyttä. Hedelmäpuut ja marjapensaat houkuttelevat sadonkorjuuseen ja kukkivat näyttävästi. Lisäksi pihalta löytyvät tomutusteline ja lipputanko. Parkkipaikka toteutetaan esteettömästi asfaltista. Alueelle sijoitetaan 3 kpl LE-paikkaa.

Pelastustiet:

Pelastustiet ja nostopaikat on osoitettu pihalla. Tontin ulkoreunojen pelastus toteutetaan pelastusluukuin.





Julkisivumateriaalit:

Pääjulkisivumateriaali: Elementtiin kiinnitetty halkaistu tiili.

Käytetään pintastruktuuriltaan ja sävyvaihtelultaan eläväpintaisia tiiliä. Tiilen saumat saumataan elementtitehtaalla tiilen sävyyn sointuvalla saumalaastilla.

Parvekkeet:

Kaidelasit opaailasia, avattavat lasitukset kirkkaita

Kaiteiden metalliosat: RAL 7022, umbranharmaa

TP. Tumma pellitys: RAL 7022, umbranharmaa
(Parveke-laattojen ja piilien otsapellitykset kadun puolella)



Kansakoulunkatu

0 5 10 20 30 40 50 m

Urheiluk





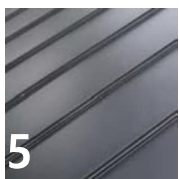
Asuntopiha

Asuntoterassi

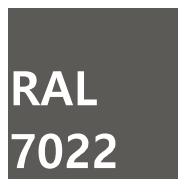
Asuntopihat



4



5



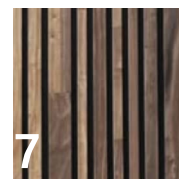
RAL
7022



RAL
9002



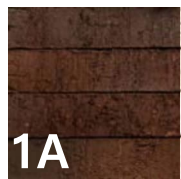
NS



7



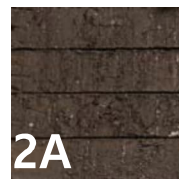
8



1A



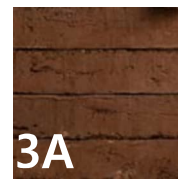
1B



2A



2B

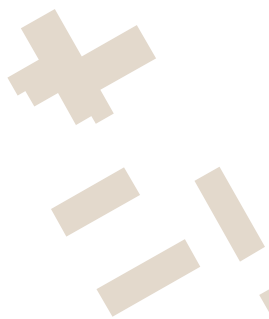


3A



3B

Julkisivumateriaalit:





Urheilukuja

0 5 10 m

Koulupolku

Asuntopiha

Asu

Julkisivumateriaalit:

Pääjulkisivumateriaali: Elementtiin kiinnitetty halkaistu tiili.

Käytetään pintastruktuuriltaan ja sävyvaihTELultaan eläväpintaisia tiiliä. Tiilen saumat saumataan elementtitehtaalla tiilen sävyyn sointuvalla saumalaastilla.

Rakennus 1:

1A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Tumman punainen tiili

1B. Pitkät julkisivut: Vaalea tiili

Par

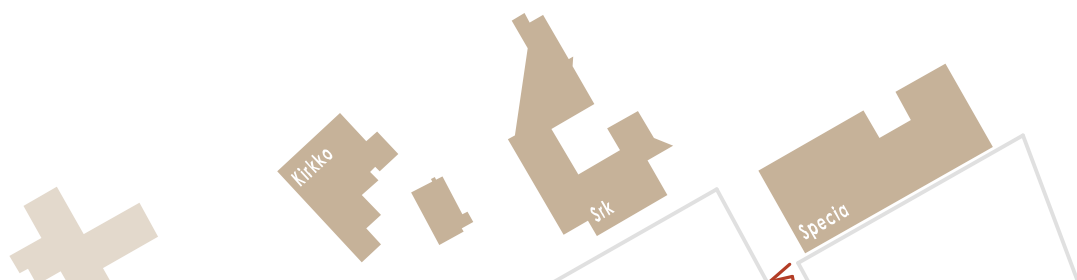
Kai

Kai

TP.

VP.

NS





Koulupolku

0 5 10 20 30 40 50 m

Julkisivumateriaalit:

Pääjulkisivumateriaali: Elementtiin kiinnitetty halkaistu tiili.

Käytetään pintastruktuuriltaan ja sävyvaihtelultaan eläväpintaisia tiiliä. Tiilen saumat saumataan elementtitehtaalla tiilen sävyyn sointuvalla saumalaastilla.

Rakennus 1:

- 1A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Tumman punainen tiili
- 1B. Pitkät julkisivut: Vaalea tiili

Rakennus 2:

- 2A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Ruskea tiili
- 2B. Pitkät julkisivut: Harmaa tiili

Rakennus 1:

- 2A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Ruskea tiili



Par

Kaia

Kait

TP.

VP.

NS.

PK.

5.

6.

7.



Julkisivumateriaalit:

Pääjulkisivumateriaali: Elementtiin kiinnitetty halkaistu tiili.
 Käytetään pintastruktuuriltaan ja sävyvaihtelultaan eläväpintaisia tiiliä. Tiilen saumat saumataan elementtitehtaalla tiilen sävyyn sointuvalla saumalaastilla.

Rakennus 1:

1A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Tumman punainen tiili

1B. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Tumman punainen tiili

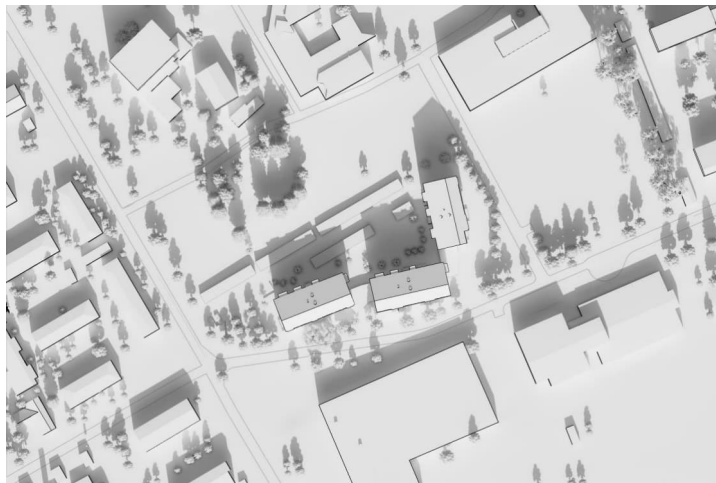




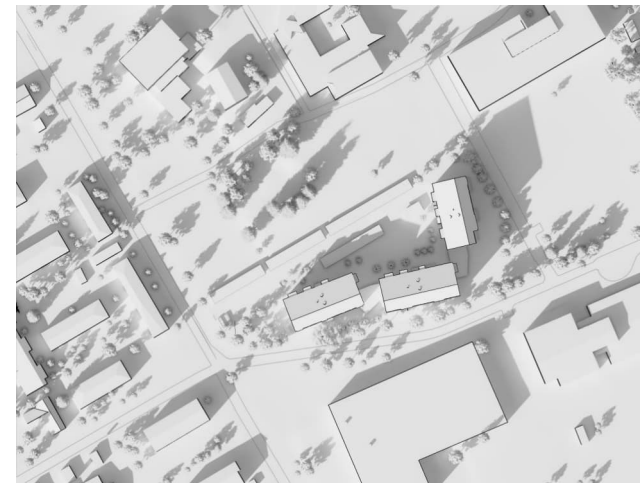
Kevätpäiväntasaus



Klo 9

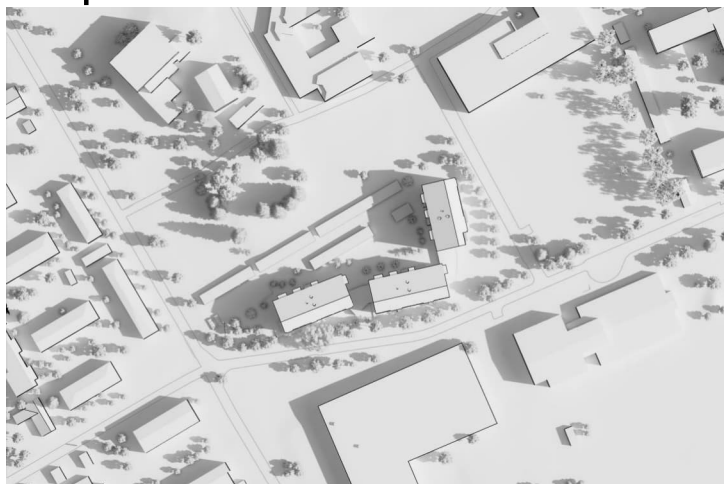


Klo 12



Klo 15

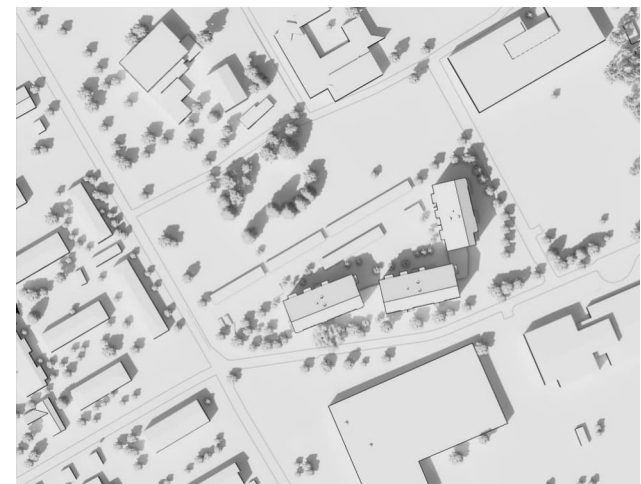
Kesäpäivänseisaus



Klo 9

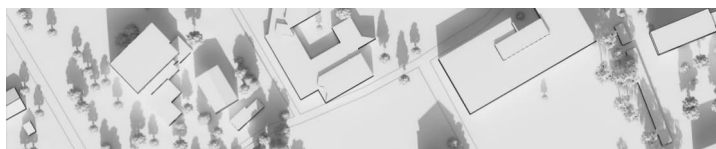


Klo 12



Klo 15

Syyspäiväntasaus



Liite_5 Hallintamuodot**Hallintamuoto**

Hallintamuoto	Asuntojen lukumäärä kpl	Osuus (%) asunnoista
Omistusasunto	64	58,72 %
Vuokra-asunto	45	41,28%
Yhteensä	109	100 %

Hallintamuoto	Asuntojen huoneistoala m2	Osuus (%) huoneistoalasta
Omistusasunto	3 748,5	62,03 %
Vuokra-asunto	2 295,0	37,97 %
Yhteensä	6 043,5	100 %

Liite_6 Hintatarjous

Tarjoamme kilpailukohteen III alueesta **2 055 000 €**. Tarjouksemme perustuu laadittuun kilpailuehdotuksen rakennusoikeuden määrään 6 850 kem².

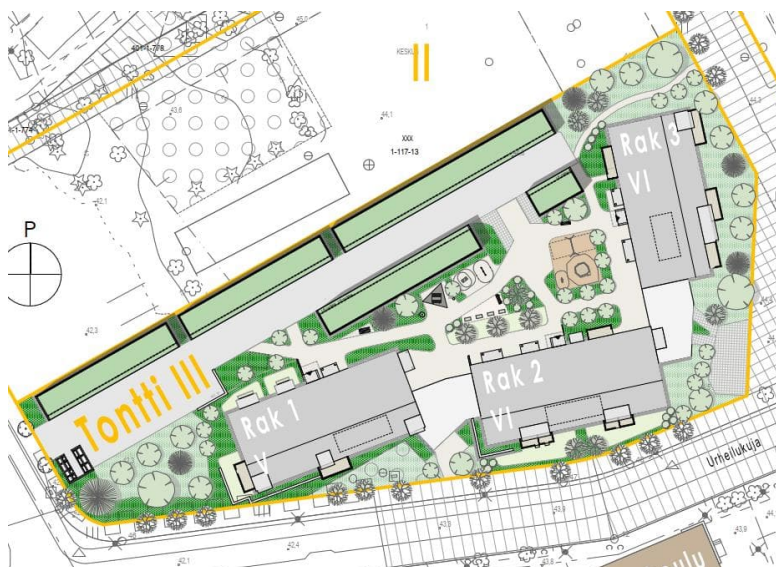
Sitoudumme ostamaan tontit vaiheittain seuraavasti;

- ✓ 1. tontti ostetaan 30.11.2027 mennessä
- ✓ 2. tontti ostetaan 30.11.2028 mennessä
- ✓ 3. tontti ostetaan 30.11.2030 mennessä

Vaiheistus perustuu kilpailuohjelmassa arvioituun asemakaavan lainvoimaisuuteen loppuvuodesta 2026.

Tarjouksen kokonaishinta jakautuu seuraavasti;

- ✓ Rakennuksen 2 tontti 780.000€
- ✓ Rakennuksen 1 tontti 630.000€
- ✓ Rakennuksen 3 tontti 645.000€



Asunnot:

Asuntojakauma on perheasuntovaltainen, mutta käsittää myös tehokkaita yksioita sekä avaria kaksioita. Asuntopohjat ja -jakaumat ovat alustavia. Lopulliset asuntopohjat ja -jakauma voidaan tarkistaa vastaamaan toteutusajankohdan kysyntää.

Korttelipiha:

Leikkipiha sijaitsee tontin keskellä, jolloin se on kaikkien kohteiden saavutettavissa. Leikkialue toteutetaan turvahakkeella, joka on todettu olevan lasten terveyden ja myös luonnon kannalta paras ratkaisu. Keskipihalta löytyy lisäksi kuntoiluun innostavia laitteita ja rauhallisempi alue yhdessä ololle katoksen alla. Viljelylaatikot innostavat kaupunkiviljelyyn ja tukevat yhteisöllisyyttä. Hedelmäpuut ja marjapensaat houkuttelevat sadonkorjuuseen ja kukkivat näyttävästi. Lisäksi pihalta löytyvät tomutusteline ja lipputanko. Parkkipaikka toteutetaan esteettömästi asfaltista. Alueelle sijoitetaan 3 kpl LE-paikkaa.

Asuntopihat:

Kadun puolelle sisäänkäyntitason kerrokseen sijoitetaan pääosin asuntoja pihoiheen elävöittämään korttelin kaupunkikuvaa. Asunnot ja niiden pihat sijoittuvat korkeammalle kuin katu ja niiden yksityisyys varmistetaan pensasistutuksella ja terasseihin liittyvillä puisilla näkösuojaidoilla.

Pyöräpaikat:

Pyöräpaikkoja on yhteensä 228 kpl, rakennusten välisissä ulkoiluvälinevarastoissa 166 kpl ja pihalla 62 kpl runkolukittavaa paikkaa. Pihavastoihin on kulku ulkokautta kadun ja sisäpihan puolilta sekä suoraan sisäkautta. Pihalle sijoitetaan myös yhteinen pyörähuoltopiste.

Pysäköinti, yht. 67 autopaikkaa:

Pysäköinti toteutetaan pääosin viherkatoilla katettuna pintapysäköintinä tontin pohjoislaidassa. Katosten käsittely naapuritontin rajalla yhteensovitetään naapurin suunnitelmien kanssa.

Jätehuolto:

Jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioin tontin länsipäähän.

Uusiutuvat energiamuodot ja resurssiäisuus:

Rakennusten katoille toteutetaan aurinkopaneelit ja rakennukset saavuttavat A-energialuokan. Asukkaita kannustetaan lajittelemaan jätteet värikoodein: asunnon lajitteluastioissa on vastaavat värit kuin syväjätekeräyksen astioissa. Lajitteluohjeet asunnoissa ja syväjätekeräyspisteessä helpottavat jätteiden sijoittamista oikeisiin astioihin.



Kaupunkikuva ja soveltuminen ympäristöön:

Suunnitelma koostuu kolmesta, tonttia katujen puolella rajaavasta, harjakattoisesta asuinkerrostalosta, sekä niiden väleihin sijoittuvista 1. kerroksisista piharakennuksista. Yhdessä rakennusmassat rajaavat korttelille yksityisen sisäpihan ja suojaavat sitä liikennemelulta. Kansakoulunkadun ja Urheilukadun risteykseen sijoittuu matalin, 5 kerroksinen rakennusmassa, jonka katon harja ei asetu kirkon kellotapulin yläpuolelle. Urheilukujan ja Koulupolun varren rakennusmassat ovat 6 kerroksisia.

Rakennusten kerroskorkeudet ovat maltillisia ja alustavan asemakaavaluonnoksen mukaisia. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu lisäksi Nahkalinnan aukio - korkeat rakennusmassat jättävät tontin kulman avoimeksi Nahkalinnan aukion jatkeeksi.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on elementtiin kiinnitetty halkaistu tiili. Tiili saumat saumataan elementtitehtaalla tiilen sävyyn sointuvalla saumalaastilla ja elementtien saumat saman sävyisellä sauma-aineella. Jokaisella rakennuksella on omat väriensä ja kaksi tiilen pääsävyä: tummempi, punaisen / ruskean sävyyn taittava tiili rakennuksen päädyissä ja kadun puoleisessa jalustakerroksessa, ja vaaleampi tiili sisäpihan puolella sekä kadun puolella jalustakerroksen yläpuolella. Lisäksi julkisivua koristellaan ja rytmitetään tiilen pystylimityksellä ikkuna-aukkojen yläpuolella ja elementtien alareunassa, sekä ikkunoihin liittyvillä maalatuilla syvennyskentillä.

Kadun puolella parvekkeet ovat pitkällä julkisivuilla sisäänvedettyjä, joista kaksi ylintä toteutetaan poikkeavina ja hieman ulosvedettyinä, jäsentaen yhdessä tummemman jalustakerroksen ja harjakattopäätyjen kanssa kadun puoleisista julkisivuista näyttävän kokonaisuuden. Sisäpihan puoleiset parvekkeet toteutetaan ulokeparvekkeina, joihin tuodaan ilmettä ja yksityisyyttä korkeilla ja peittäväillä värilasi-elementeillä. Parvekkeiden kaidelasit toteutetaan peittäväällä opaadilasilla. Pihavarastot toteutetaan puurakenteella ja verhouksella.

Rakennukset soveltuvat kerroskorkeuksiensa, arkkitehtuurinsa ja väriyksensä puolesta erinomaisesti ympäristöönsä sekä huomioivat kirkon ja Nahkalinnan aukion aseman.

Julkisivumateriaalit:

Pääjulkisivumateriaali: Elementtiin kiinnitetty halkaistu tiili.

Käytetään pintastruktuuriltaan ja sävyvaihtelultaan eläväpintaisia tiiliä.

Tiilen saumat saumataan elementtitehtaalla tiilen sävyyn sointuvalla saumalaastilla.

Rakennus 1:

1A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Tumman punainen tiili

1B. Pitkät julkisivut: Vaalea tiili

Rakennus 2:

2A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Ruskea tiili

2B. Pitkät julkisivut: Harmaa tiili

Rakennus 3:

3A. Pääty ja kadun puoleinen jalusta: Punainen tiili

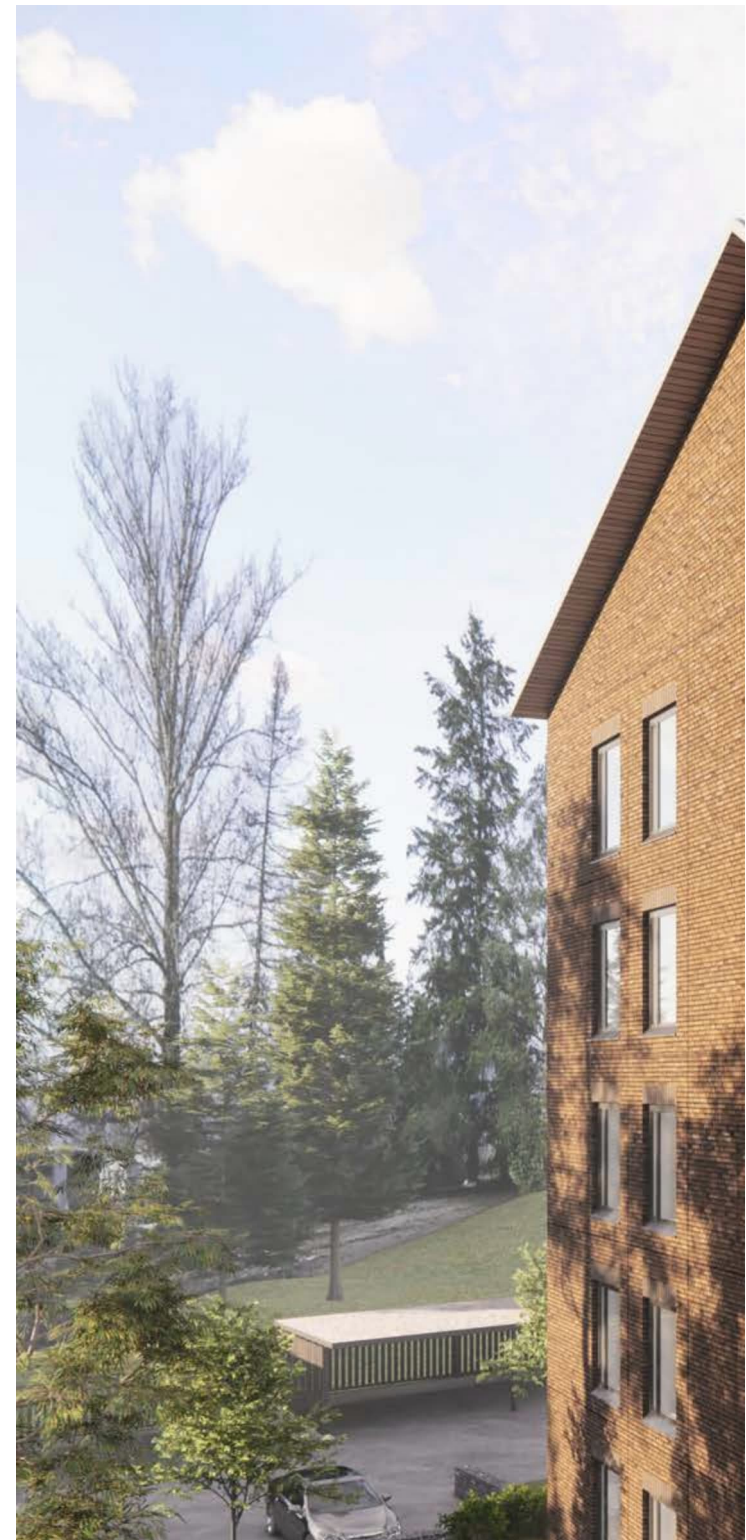
3B. Pitkät julkisivut: Harmaanruskea tiili

Py. Tiilen pystyladonta rivi (lisäselite)

4. Ikkunaan liittyvä harmaa syvennyskenttä, maalattu betoni

Parvekkeet:

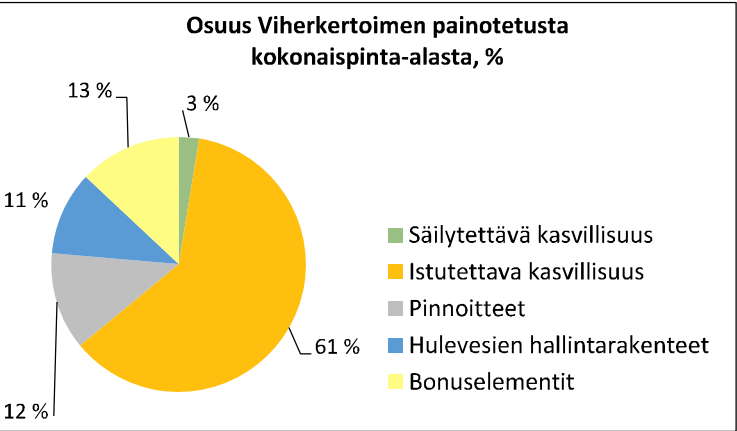
Kaidelasit on valittu lasi- elementtejä lausittavat kaidelasit.



Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	1,32
Tavoitetaso	0,70

Hulevesimäärä m ³	
41,1	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,6	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
41,1	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
42,1	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
44 %	



Laskennassa painotettujen tekniikoiden osuus, %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	1	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	7	12
Yhteensä	18	38

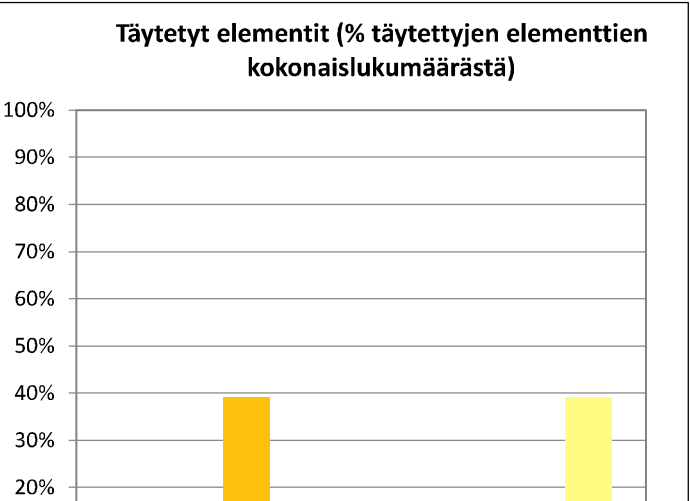
Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.
- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!

Viherkerroin

Tontin viherkertoimen tavoiteluku on 1.
Suunnitelman viherkerroin on 1,32.
Puita on kaavan mukaisesti vähintään 1 kpl kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti



Vähähiilisyyden arviointi

YMa 1027/2024 Rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1.1.2026)

17.11.2025

JYK Järvenpää, talo 1

Kansakoulunkatu, 04400 Järvenpää



VÄHÄHIILISYY SARVIOINNIN TOIMEKSIANTO

Tilaaaja: Hartela-yhtiöt Oy

Laatija: Oskari Kettunen, Insinööritoimisto Vesitaito Oy

Päivämäärä: 17.11.2025

TULOS ILMASTOSELVITYKSEN HIILIJALANJÄLJEN RAJA-ARVOA VARTEN

Ilmastaselvityksen hiilijalanjäljen raja-arvo astuu voimaan 1.1.2026. Hiilijalanjäljen raja-arvo määritellään käyttötarkoitukseluokittain erillisellä valtioneuvoston asetuksella. Raja-arvon alittuminen todennetaan loppukatselmusta varten laadittavalla ilmastaselvityksellä.

Ohessa oleva tulos kattaa rakennuksen hiilijalanjäljen, arvioituna Ympäristöministeriön asetuksen 1027/2024 (voimaantulo 1.1.2026) mukaisella rakennusten vähähiilisyyden arviointimenetelmällä.

Tarkemmat tiedot toteutetusta laskelmasta, hiilijalanjäljen muodostumisesta sekä tulokset rakennuspaikalle ja hiilikädenjäljelle löytyvät raportin seuraavilta sivuilta.

Hiilijalanjälki A-C, rakennus = 11,9 kg CO₂e/m²/a

YLEISET TIEDOT

Nimi ja osoite: JYK Järvenpää, talo 1, Kansakoulunkatu, 04400 Järvenpää

Käyttötarkoitukseluokka: Asuinkerrostalo

Hanketyyppi: Uudisrakennus

Hankevaihe: Alustava suunnittelu

Pysyvä rakennustunnus: –

Kerrokset: 6, joista maanalaisia 0

Lämmitetty nettoala: 2 436,0 m²

Rakennuspaikan pinta-ala: 1 000 rp-m²

Suunniteltu käyttäjämäärä: Ei määritelty

Tavoitteellinen käyttöikä: Ei määritelty

Pääasiallinen rakennusmateriaali: Betoni

ARVIOINTIMENETELMÄ

Arviointijakso: 50 vuotta

Arviointimenetelmä: YMa 1027/2024 Rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta

Laskentaohjelma: One Click LCA, Vähähiilisyyden arviointityökalu 12/2024

Liite 10_Referenssihankkeet

- ✓ Lahden Vanhusten Asuntosäätiö / Asunto Oy Lahden Kauppakatu 25, 3 700 kem2, valmis 2025
- ✓ Asunto Oy Viulukonsertonkuja 4a, 3 110 kem2, valmis 2023