



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 16.12.2024, klo 15:22 - 18:33

Paikka Kallio-Kuninkala, Ylä-Kuninkala, Ristinummentie 6

### Käsitellyt asiat

- § 312 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen
- § 313 Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välinen sopimus / Palvelukuvauksen, vastuunjakotaulukoiden ja hinnoitteluliitteen hyväksyminen
- § 314 JYK 2 hankkeen toteutuksen valmistelulinjaukset
- § 315 Ilmoitusasiat
- § 316 Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano
- § 317 KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön pääomitus 2024
- § 318 Maankäyttösopimus osalle korttelia 147
- § 319 Asemakaavan muutos, OP-kortteli, Mannilantie 32-34
- § 320 Tontin 186-19-1906-5 myyminen Alhotie 14
- § 321 Tontin 186-9-973-1 vuokraaminen osoitteessa Jampankaari 5a
- § 322 Anni-tädin kylän pientaloalueen hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus
- § 323 Valtuustoaloite / Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024
- § 324 Anni-tädin alueen kunnallistekniikan rakentaminen, hankinta
- § 325 Ylimääräinen yhtiökokous 19.12.2024 / Kiinteistösaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo
- § 326 Tarkastuksen toimittaminen
- § 327 Alue- ja kuntavaalit 2025, ennakko-, laitos- ja vaalipäivän äänestyspaikat
- § 328 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Saapuvilla olleet jäsenet

Eemeli Peltonen, puheenjohtaja  
Laura Virkkunen, 1. varapuheenjohtaja  
Tuija Kuusisto, 2. varapuheenjohtaja  
Henry Berg  
Tom Boman  
Hanna Graeffe  
Pirjo Komulainen  
Henri Kontkin  
Ismo Nöjd  
Tomi Passi, varajäsen Tarja Edry, saapui 15:50  
Ossi Vähäsarja

### Muut saapuvilla olleet

Sari Forsström, hallintojohtaja, sihtööri  
Mikko Autere, vt. kaupunkikehitysjohtaja § 312-328 (pois § 315, koeaikaa koskeva asia)  
Petri Graeffe, valtuuston puheenjohtaja  
Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja, esittelijä  
Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja, § 312-314, poistui 15:59  
Jorma Piisinen, valtuuston 1. varapuheenjohtaja  
Kirsi Rinne, talousjohtaja, § 312-328, saapui 15:59  
Willem van Schevikhoven, valtuuston 2. varapuheenjohtaja  
Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, § 313-314, poistui 15:59  
Ville Paatsola, tonttipäällikkö, § 322-325, saapui 17:20, poistui 17:50

### Poissa

Tarja Edry  
Heli Komulainen, viestintäjohtaja  
Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja  
Seppo Oksa, tietohallintojohtaja  
Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

### Allekirjoitukset

Eemeli Peltonen  
Puheenjohtaja

Sari Forsström  
Sihtööri



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 312

#### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 17.12.2024 alkaen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 208,04.09.2023**  
**Kaupunginhallitus, § 139,20.05.2024**  
**Kaupunginhallitus, § 156,03.06.2024**  
**Kaupunginhallitus, § 313, 16.12.2024**

### § 313

#### **Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välinen sopimus / Palvelukuvauksen, vastuunjakotaulukoiden ja hinnoitteluliitteen hyväksyminen**

JARDno-2023-1353

#### **Kaupunginhallitus, 04.09.2023, § 208**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kirsi Rinne  
kirsi.rinne@jarvenpaa.fi  
talousjohtaja

Valmistelijat: talousjohtaja Kirsi Rinne, vt. hallintojohtaja Laura Rainetoja

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välillä on solmittu kiinteistöallianssisopimus vuonna 2014. Sopimuksella osapuolet ovat sopineet Järvenpään kaupungin kiinteistötoiminnan järjestämisestä toiminnan vaatimusten, kaupungin kiinteistöohjelman, kiinteistötoiminnan palveluvaatimusten ja kaupungin kustannusraamin mukaisesti sekä toiminnan pitkän tähtäimen kehittämisestä. Sopimuksen tavoitteena on alun perin ollut kaupungin talouden tasapainottaminen ja palvelun laadun parantaminen. Toimintaa johtamaan perustettiin kiinteistöallianssin johtoryhmä, jossa edustettuna ovat olleet kaupungin johto, palvelualueiden käyttäjien edustajat ja Mestaritoiminta Oy. Päätökset on ollut tarkoitus tehdä yhteistyössä niistä osapuolten kesken sopimalla siten, että niiden toimeenpanosta vastaa Mestaritoiminta.

Kaupungin näkökulmasta nykymallissa ei ole ollut selvää, mikä taho kaupungin päässä johtaa kiinteistötoimintaa. Kaupungin näkökulmasta sopimusta on syytä uudistaa siten, että kiinteistöjohtamista koskevat linjaukset tekee kaupunki, joka määrittää myös tuotettavan palvelun tason sekä laadun. Käyttäjätyytyväisyys palvelujen järjestämiseen nykyisellä mallilla on ollut korkea. Kaupungin taloustilanne huomioiden kaupungin on arvioitava palvelun tuottamisen tasoa sekä laatua myös kustannusnäkökulmasta.

Kaupunki on rekrytoinut tilakehitysjohtajan keväällä 2023. Henkilö on kuitenkin siirtynyt toisen työnantajan palvelukseen elokuussa. Kaupungin kannalta kyse on yhdestä keskeisimmästä sopimuskokonaisuudesta, jonka päivitystarve on ilmeinen ajan kulumisen sekä kaupungin tavoitteissa ja toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Resurssivajeesta johtuen päivitystyö voidaan käynnistää keväällä 2024, kun uusi henkilö on saatu rekrytoitua. Sopimuksen uudistaminen edellyttää muun muassa nykyistä tarkempia palvelukuvauksia ja kohdekohtaisten palvelusisältöjen ja laadun määrittelyjä. Edellä mainittujen aineistojen työstäminen on parhaillaan käynnissä.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupungin hallintosääntö § 35: "Kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen omistajuuteen ja hallintaan liittyvistä tehtävistä vastaa kaupunginhallitus."

KR

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen valmistelun seuraavin periaattein:

1. Valmistelussa tavoitellaan tilaaja-palveluntuottaja -mallia.
2. Sopimuksessa tulee selkeästi määritellä osapuolten vastuut ja velvoitteet.
3. Tavoitteena on, että uusi palvelusopimus tulee voimaan 1.6.2024.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

## Kaupunginhallitus, 20.05.2024, § 139

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

### Liitteet

- 1 Liite 1 / Palvelu ja kumppanuussopimus, Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta
- 2 Liite 2 / Palvelukuvaus 1, Kiinteistöjohtaminen, luonnos 16.5.2024
- 3 Liite 3 / Palvelukuvaus 2, Ylläpito, luonnos 16.5.2024
- 4 Liite 4 / Palvelukuvaus 3, Talonrakentamisinvestointien palvelut, luonnos 16.5.2024
- 5 Liite 5 / Alustavat hinnoitteluperiaatteet, palvelu- ja kumppanuussopimus

### Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 (§208) käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen.

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välillä on solmittu kiinteistöallianssisopimus vuonna 2014. Ko. sopimuksella osapuolet ovat sopineet Järvenpään kaupungin kiinteistötoiminnan järjestämisestä toiminnan vaatimusten, kaupungin kiinteistöohjelman, kiinteistötoiminnan palveluvaatimusten ja kaupungin kustannusraamin mukaisesti sekä toiminnan pitkän tähtäimen kehittämisestä. Päätökset allianssissa on ollut tarkoitus tehdä yhteistyössä sopimalla asioista osapuolten kesken ja niiden toimeenpanosta on vastannut Mestaritoiminta.

Asian esittelyssä todettiin, että allianssimuotoisen kiinteistötoiminnan johtamiseen liittyvän epäselvyyttä ja kaupungin näkökulmasta sopimusta on syytä uudistaa siten, että kiinteistöjohtamista koskevat linjaukset tekee kaupunki, joka määrittää myös tuotettavan palvelun tason sekä laadun.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus päätti käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen valmistelun seuraavin periaattein:

- Valmistelussa tavoitellaan tilaaja-palveluntuottaja -mallia
- Sopimuksessa tulee selkeästi määritellä osapuolten vastuut ja velvoitteet
- Tavoitteena on, että uusi palvelusopimus tulee voimaan 1.6.2024

### Valmisteltu sopimus

Sopimusta on valmisteltu kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n (myöhemmin Mestaritoiminta) yhteistyönä. Kaupungilta valmisteluun ovat osallistuneet Konsernipalveluihin sijoittuvat tilaomistus sekä lakipalvelut.

Uusi sopimus on laadittu tilaaja-palveluntuottaja-periaatteella, jossa kaupunki toimii tilaajana ja Mestaritoiminta palveluntuottajana.

Uudistetulla sopimuksella kaupunki hankkii Mestaritoiminnalta edelleen kattavasti kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Kiinteistöjohtaminen pitää sisällään mm. kohdeisännöinnin, hankintapalvelut sekä energiaojohtamisen. Ylläpito puolestaan sisältää huollon ja ulkoalueiden hoidon. Rakennuttamisen palvelut koostuvat rakennusinvestointien hankevalmistelusta ja toteuttamisen projektinjohtotehtävistä sekä näihin liittyvistä kehittämistehtävistä.

Nykyisessä allianssisopimuksessa kiinteistöjohtamisen päätökset on tehty yhteisesti sopien. Keskeisin muutos nykytilanteeseen nähden tulee uuden sopimuksen mukaisesta tilaaja-palveluntuottaja-asetelmasta. Sen myötä kaupunki ohjaa kiinteistöjohtamista (tarkoittaen tässä yhteydessä kaikkia sopimuksen palvelukokonaisuuksia), tekee siihen liittyvät keskeisimmät päätökset sekä määrittelee hankittavan palvelun sisällön ja laadun. Muutoksen myötä kaupungin vaikutus kiinteistöhallintaan ja sen kustannuksiin vahvistuu. Operatiiviseen toimintaan liittyvät vastuut kaupungin ja Mestaritoiminnan välillä eivät uuden sopimuksen myötä merkittävästi muutu.

Sopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi ja sen irtisanomisaika on 12 kk. Sopimus muodostuu pääsopimuksesta (liite 1) ja hankittavien palveluiden palvelukuvauksista (liitteet 2–4) sekä myöhemmin tarkentuvista hintaliitteistä ja vastuunjakotaulukoista.

### Muutoksia nykyisiin toiminta- ja hinnoittelumalleihin

Siirtyminen malliin, jossa kaupunki johtaa sopimusta, on jo sinänsä merkittävä muutos aiempaan nähden, mutta myös toiminta- ja hinnoittelumalleja tullaan uuden sopimuksen myötä kehittämään.

Merkittävin toiminnallinen uudistus on kiinteistöjohtamisen palvelukokonaisuuteen sijoittuvan kohdeisännöitsijämallin käyttöönotto. Mallissa kaikille kohteille nimetään Mestaritoiminnan vastuullinen kohdeisännöitsijä, joka vastaa määritellystä kohdesalkusta. Mallilla haetaan kokonaisvastuullisempaa ja suunnitelmallisempaa kohteiden hallintaa sekä määrärahojen tehokkaampaa kohdentamista.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ylläpitopalveluihin kuuluvan huollon kohdalla tullaan tekemään hinnoittelullinen muutos. Mestaritoiminnan nykyistä huollon palvelutuotannon kustannustasoa arvioidaan ulkoisten selvityksen kautta ja hinnoittelu on tarkoitus laskea markkinahintasuuntautuneelle tasolle.

Rakennusinvestointien toteutus ei ole pienempiä korjaus- ja toiminnallisia investointeja lukuun ottamatta kuulunut nykyiseen allianssisopimukseen, mutta se esitetään otettavaksi uuden sopimuksen piiriin. Rakennuttamisinvestointihankkeista tehdään jatkossa toteuttamissopimukset, jossa määritellään hankkeiden rakennuttamistehtävät ja toteutuksen tavoitteet nykyistä käytäntöä tarkemmin. Rakennusinvestointien toteutuksessa on tarkoitus siirtyä toimintamalliin, jossa Mestaritoiminta vastaa kaikkien rakennusinvestointien maksuliikenteen hoitamisesta, mikä on ollut tähän saakka osittain kaupungin vastuulla. Tämä esitettävä uusi toimintamalli parantaa Mestaritoiminnan projektinjohdon tietoisuutta hankkeiden kustannuksista ja niiden kertymästä. Malli lisää Mestaritoiminnan liikevaihtoa, määrän riippuessa vuosittaisesta investointitasosta.

### **Uuden sopimuksen kustannustaso**

Nykyisen allianssisopimuksen vuotuinen kustannus on ollut käyttötalouden kustannusten huolto ja kunnossapito yms. osalta noin 3,5 M€ vuodessa. Tähän summaan on sisältynyt aiemmin mainitut kiinteistöjohtamisen tehtävät, kohteiden huolto ja kunnossapito sekä ulkoalueiden hoito ym. käyttötaloukustannukset. Rakennusinvestointien osalta allianssikonaisuuteen on kuulunut pienempien korjaus- ja toiminnallisten investointien toteutus (ns. allianssi-investoinnit, viimevuosina yht. 3–7 M€/vuosi), minkä lisäksi Mestaritoiminta on toteuttanut erillislaskutuksella myös muut rakennusinvestoinnit.

Uuden sopimuksen hinnanmääritys on vielä kesken. Periaatteet, jolla hinnoittelu on asian jatkovalmistelussa tarkoitus muodostaa, on esitetty liitteenä olevassa taulukossa (liite 4).

Kiinteistöjohtamisen ja rakennusinvestointien toteuttamisen osalta palvelun hinnan muodostumisen periaatteet pysyvät pitkälti nykyisen kaltaisina, eli ne perustuvat osin toteutuneisiin (palkka- ja ohjelmisto ym.) kustannuksiin ja osin tuntiveloitukseen, mutta periaatteisiin lisätään tavoitteellisuutta mm. investointien rakennuttamiskustannusten osalta. Ylläpidon palvelukokonaisuuteen sijoittuvan huoltotoiminnan jo aiemmin mainitun uuden markkinasuuntautuneen hinnoittelun määrittelemiseksi tehdään kesän ja alkusyksyn aikana uudelleenmitoitus ja markkinahintavertailut, minkä kautta kustannustaso tarkentuu.

Ylläpidon osalta hinnoittelu on kohdekohtainen, eli jos kaupunki luopuu rakennuksista, niin myös kustannukset laskevat. Tätä samaa periaatetta noudatetaan kiinteistöjohtamisen palveluihin soveltuvin osin, eli kohdemäärän laskiessa palvelun hintaa tulee lähtökohtaisesti laskea. Näiden osalta tulee kuitenkin tiedostaa se, että kaikissa ko. palvelukokonaisuuden palveluissa kohdemäärällä ei välttämättä ole vaikutusta palvelun kustannuksiin, esimerkkinä tästä mm. puitesopimuskilpailutukset tai kiinteä hintaiset ohjelmistolisenssit. Palveluntuottajan tulee varmistaa, että sen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

henkilöresurssit ovat tehokkaassa käytössä ja tarvittaessa todentaa asia Tilajalle erikseen sovittavalla tavalla. Palveluiden hinnoittelussa huomioidaan alan kustannuskehitys (vrt. indeksi) myöhemmin tarkennettavalla tavalla.

Uuden sopimuksen myötä kaupungin tilahallinnan kustannustasoa arvioidaan saatavan laskettua, mutta säästöjen kokonaismäärää on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Kustannusten laskua arvioidaan tapahtuvan tämän sopimuksen kautta Mestaritoiminnalta ostettavien palveluiden kustannuksissa, mutta sen lisäksi sopimuksella on myös välillisiä säästövaikutuksia/-mahdollisuuksia. Välilliset vaikutukset syntyvät niissä tilahallinnan kustannuserissä, jotka tulevat suoraan kaupungin maksettaviksi, mutta joihin Mestaritoiminnalta ostettavilla palveluilla voidaan vaikuttaa. Esimerkkinä tällaisista ovat mm. energiakustannukset, joihin haetaan säästöjä sopimukseen kuuluvan energiaojohtamisen palvelun kautta tunnistettavilla toimenpiteillä. Vastaavan tyyppisiä välillisiä säästömahdollisuuksia voidaan tunnistaa myös useissa muissa sopimuksella hankittavissa palveluissa.

### **Sopimuksen voimaantulo ja syksyn jatkovalmistelu**

Sopimuksen on tarkoitus tulla voimaan kaupunginhallituksen 4.9.2023 päätöksen mukaisesti 1.6.2024. Vuoden 2024 loppuun saakka on ajateltu olevan ns. siirtymäaika, jonka aikana mm. tarkennetaan hinnoittelumalli, rakennetaan sopimuksen mukaiset uudet toimintamallit sekä tehdään uusien toimintamallien edellyttämät henkilöstön toimenkuvien muutokset. Siirtymäaikana toimintaa jatkuu pitkälti nykymuotoisena.

### **Yhteenveto**

Uudistelulla sopimuksella pyritään kehittävään yhteistyöhön, eli palveluita kehitetään tilaajan tarpeiden ja vaatimusten mukaisesti. Hankittaviin palveluihin tulee tehdä jatkossa tarpeiden muuttuessa muutoksia ja täsmennyksiä, eli sopimus tulee ns. elämään ja kehittymään. Yhteistyötä ja sen kautta saatavia tuloksia tullaan aktiivisesti arvioimaan. Mikäli yhteistyöhön ei olla tyytyväisiä, esim. 2 vuoden tarkastelujaksolla, voidaan sopimusta ja sitä kautta Järvenpään kaupungin tilahallinnan organisoitumiskokonaisuuden tarkoituksenmukaisuutta arvioida uudelleen

Sopimus muodostuu sopimuksesta ja hankittavien palveluiden palvelukuvauksista sekä myöhemmin valmistuvista hintaliitteistä ja vastuunjakotaulukoista. Valmistelun tässä vaiheessa esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy pääsopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet.

Lopullinen sopimusdokumentaatio, eli sopimus, palvelukuvaukset, hintaliitteet sekä vastuunjakotaulukot tarkentuvat jatkovalmistelussa. Esitetään, että sopimukseen ja palvelukuvauksiin tehtävät tekniset ja operatiiviset korjaukset sekä vastuunjakotaulukot ja lopullinen hinnoittelu voidaan hyväksyä viranhaltijoiden toimesta, kuitenkin sillä ehdolla, että sopimuksen euromääräinen arvo ei nouse nykyisestä. Hinnoittelua ja sitä kautta muodostuvaa kokonaiskustannusta arvioitaessa tulee verrattavien lukujen (vanha vs. uusi sopimus) olla sisällöllisesti vertailukelpoisia.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan
  - allekirjoittamaan palvelusopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia
  - hyväksymään lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) sillä edellytyksellä, että palvelusopimuksen sisältöön ei tule olennaisia muutoksia. Lopulliset sopimusliitteet tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

### Kokouskäsitely

Ennen asian käsittelyä Jorma Piisinen sekä Tomi Passi poistuivat kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eivätkä osallistuneet asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi selosti asiaa.

### Päätös

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

### Esteellisyys

Tomi Passi, Jorma Piisinen

---

### Kaupunginhallitus, 03.06.2024, § 156

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

### Liitteet

- 1 Liite 1 / Palvelu ja kumppanuussopimus, Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta
- 2 Liite 2 / Palvelukuvaus 1, Kiinteistöjohtaminen, luonnos 16.5.2024
- 3 Liite 3 / Palvelukuvaus 2, Ylläpito, luonnos 16.5.2024
- 4 Liite 4 / Palvelukuvaus 3, Talonrakentamisinvestointien palvelut, luonnos 16.5.2024
- 5 Liite 5 / Alustavat hinnoitteluperiaatteet, palvelu- ja kumppanuussopimus

Kaupunginhallitus 20.5.2024 § 139



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valmistelijat: toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi, hallintojohtaja Sari Forsström, talousjohtaja Kirsi Rinne, Mestaritoiminta Oy:n toimitusjohtaja Jani Kervinen, vs. kaupunginlakimies Eveliina Taipale

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan
  - allekirjoittamaan palvelusopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia
  - hyväksymään lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) sillä edellytyksellä, että palvelusopimuksen sisältöön ei tule olennaisia muutoksia. Lopulliset sopimusliitteet tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

### Käsittely

Ennen asian käsittelyä Jorma Piisinen poistui kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eikä osallistunut asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. antaa Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle toimiohjeen hyväksyä sopimus yhtiön puolesta
3. että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen.
4. että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista vuosittain tilinpäätöksen ja talousarvion yhteydessä.
5. todeta, että sopimus voidaan edellä todetuilla muutoksilla kaupungin puolesta allekirjoittaa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

6. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 16.25 - 16.40.

Ismo Nöjd teki Laura Virkkusen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen esittelijän muutetun päätösehdotuksen kohtaan 4:

"että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys.

Äänestyksen jälkeen ääniin 4 JAA-ääntä, 7 EI-ääntä, päätettiin muutosehdotuksen mukaisesti.

### Äänestykset

JAA: esittelijän muutettu ehdotus EI: Ismo Nöjdin muutosehdotus

#### Jaa

Hanna Graeffe  
Ossi Vähäsarja  
Pirjo Komulainen  
Eemeli Peltonen

#### Ei

Laura Virkkunen  
Tom Boman  
Tuija Kuusisto  
Ismo Nöjd  
Tarja Edry  
Henry Berg  
Tiia Östberg

### Päätös

Hyväksyttiin Ismo Nöjdin tekemän muutosesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti

- hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
- antaa Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle toimiohjeen hyväksyä sopimus yhtiön puolesta
- että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen.
- että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa.
- todeta, että sopimus voidaan edellä todetuilla muutoksilla kaupungin puolesta allekirjoittaa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

6. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

### Esteellisyys

Jorma Piisinen

### Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 313

Valmistelija / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi

tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Kiinteistöjohtaminen Palvelukuvaus.pdf
- 2 Liite 2 Kiinteistöjohtaminen Vastuunrajataulukko.pdf
- 3 Liite 3 Kiinteistöjohtaminen\_Hinnoittelun periaatteet.pdf
- 4 Liite 4 Ylläpito Palvelukuvaus.pdf
- 5 Liite 5 Ylläpito Vastuunrajataulukko.pdf
- 6 Liite 6 Ylläpito\_Hinnoittelun periaatteet.pdf
- 7 Liite 7 Talonrakentamisinvestointien palvelut Palvelukuvaus.pdf
- 8 Liite 8 Talonrakentamisinvestointien palvelut Vastuunrajataulukko.pdf

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali 1/ Palvelu ja kumppanuussopimus
- 2 Oheismateriaali 2 Talonrakentamisinvestointien palveluiden tuntihinnat.pdf

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet. Samalla päätettiin myös, että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen. Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina. Päätetty sopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun. (tarkennettu palvelusopimus, oheismateriaali 1)

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen asiaa on valmisteltu laajalla kokoonpanolla, johon on kuulunut edustusta konsernipalveluista (tilaomistus, lakiasiat ja talous), palvelualueilta (OPKA ja HYVO) sekä Mestaritoiminta Oy:stä. Valmistelussa on tarkennettu jo touko-kesäkuussa luonnosvaiheessa olleita palvelukuvauksia ja vastuunjakotaulukoita sekä hinnoittelua. Myös pääsopimukseen on tehty muutamia tarkennuksia ja niiden katsotaan olevan kaupunginjohtajan päätösvallassa olevia.

Kaupunki ostaa päätetyllä sopimuksella Mestaritoiminta Oy:ltä kiinteistöjohtamisen (ml. turvallisuus), ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Palvelusopimuksessa ja sen perusteella tehtävässä yhteistyössä on periaatteena, että Mestaritoiminta Oy



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

palveluntuottajana on operatiivinen toimija, kaupungin ollessa tilaaja joka ohjaa toimintaa tarvittavilta osin.

Palvelukuvauksia, vastuujakotaulukkoja sekä hinnoittelunperiaatteita on tarkennettu, mutta ne eivät ole keväällä esitellyistä alustavista versioista merkittävästi muuttuneet. Palvelukuvauksissa kuvataan mitä tehtäviä ko. palvelu sisältää sekä palveluiden laadullista määrittelyä. Vastuunjakotaulukot tarkentavat palvelukuvauksia. Hinnoittelu perustuu Mestaritoiminta Oy:n antamaan esitykseen palveluiden tuottamisen kustannuksista. Seuraavassa tiivistetysti ko. dokumenttien sisällöstä:

### Kiinteistöjohtaminen

*Palvelukuvaukset:* Kiinteistöjohtamisen palveluille on laadittu palvelukuvaukset, joissa määritellään mitä tehtäviä palvelut sisältävät. Nykyiseen toimintaan nähden keskeinen uudistus on kohdejohtamismalli (isännöinti) sekä turvallisuustoimintojen aiempaa selkeämpi keskittäminen Mestaritoiminta Oy:lle. (liite 1)

*Vastuunjakotaulukot:* Kiinteistöjohtamisen palveluille on laadittu omat vastuunjakotaulukkonsa. (liite 2)

*Hinnoittelu:* Kiinteistöjohtamisen kokonaisuuden sopimushinta vuodelle 2025 on noin 0,97 M€ ja se jakaantuu eri palveluille hinnoitteluliitteessä kuvatulla tavalla. Tämän lisäksi kiinteistöjohtamisen kokonaisuuteen liittyy kohteiden kunnossapidon määräraha (laskutus toteumaperusteisesti), joka on esityksen mukaan vuonna 2025 noin 0,73 M€. (liite 3)

### Ylläpito

*Palvelukuvaukset:* Ylläpidon palveluille (huolto ja ulkoalueet) on laadittu palvelukuvaukset, joissa määritellään mitä tehtäviä kukin palvelu sisältää sekä siihen liittyvää laadullista määrittelyä. Ylläpito pitää sisällään huoltokirjan mukaiset tehtävät (perushuolto ja tekninen huolto), palvelupyynnöt, vikakorjaukset. Palvelu pitää sisällään myös ulkoiset palvelunostot ko. tehtäviin liittyen. (liite 4)

*Vastuunjakotaulukot:* Ylläpidon palveluille on laadittu omat vastuunjakotaulukkonsa. Ylläpidon osalta asiaa on tarkennettu rakennustyyppikohtaisilla vastuunjakotaulukoilla, esim. päiväkodit, uimahalli, sillä vastuut Mestaritoiminnan ja kaupungin välillä ovat näissä keskenään erilaisia. (liite 5)

*Hinnoittelu:* Sopimushinta vuodelle 2025 on noin 1,53 M€. Palvelun hinta on huoltotehtävien (noin 1,23 M€:n) osalta kiinteähintainen. Ulkoalueiden (talvikunnossapito) osuus kokonaisuudesta on 0,30 M€ joka läpilaskutetaan Mestaritoiminnan kautta. (liite 6)

Ylläpidon hinta, ml. ulkoalueet, on laskenut nykyisestä noin 1,3 €/m<sup>2</sup>/kk-tasosta ja on uuden sopimuksen mukaan 1,0 €/m<sup>2</sup>/kk.

### Rakennuttamisen palvelut

*Palvelukuvaus:* Mestaritoiminta toimii kaupungin sovittujen rakennusinvestointien toteuttajana ja se on ns. rakennuslain mukainen hankkeeseen ryhtyvä taho. Mestaritoiminta vastaa hankkeista niiden hankesuunnitteluvaiheesta alkaen aina takuuajan loppuun saakka. Rakennuttamisen palveluiden hankinnasta tehdään



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kaupungin ja Mestari toiminnan välille erilliset sopimukset, joissa määritellään mm. kustannukset, aikataulu, käytettävät resurssit (Mestari toiminta ja ulkoiset tahot) ja hankkeen rahaliikenne. Pienemmät investointihankkeet on tarkoitus koota yhden sopimuksen alle. (liite 7)

*Vastuunjakotaulukko:* Rakennuttamisesta on laadittu vastuun jakotaulukko, jonka mukaan Mestari toiminta vastaa hankkeiden läpiviennistä, mm. hankesuunnittelusta, suunnittelun ohjaamisesta ja kilpailuttamisesta sekä töiden valvonnasta. Kaupungin päätöksiä ovat mm. hankesuunnitelmien hyväksyminen, pääurakoitsijavalinta ja hankkeen aikana tapahtuvien kustannusarviota kasvattavien laatu- ja laajuusmuutosten hyväksyntä. (liite 8)

*Hinnoittelu:* Rakennuttamisessa tehdään hanke- ja hankevaihekohtaiset sopimukset ja niissä hinnoittelun taustalla on työmäärä ja tuntihinnoittelu sekä hankkeen vaatimat ulkoiset palveluostot ja rakentamiskustannukset. Rakennuttamispalveluiden kustannukset maksetaan pääsääntöisesti investointiohjelman hankkeiden rahoituksen kautta. Rakennuttamispalveluiden hankinta riippuu käynnissä olevien hankevalmisteluiden ja hankkeiden määrästä ja siten sen euromäärä vaihtelee vuosittain. (rakennuttamisen tuntihintaliite, oheismateriaali 2)

Investointihankkeiden rahaliikenne ulkoisiin palveluntuottajiin ja urakoitsijoihin nähden on tarkoitus toteuttaa Mestari toiminnan kautta, jolloin kaupunki maksaa hankkeiden kustannukset Mestari toiminnalle toteutuneen laskutuksen mukaan. Toimintamalli edellyttää etumaksujärjestelyä, jotta Mestari toiminta Oy ei joudu itse rahoittamaan hankkeita.

Tällä hetkellä käynnissä olevien hankkeiden keskeneräiset vaiheet saatetaan loppuun nykyisellä toiminta- ja laskutusmallilla. Uusi toiminta malli ja sen mukaiset sopimukset on tarkoitus ottaa käyttöön hankkeiden vaiheiden vaihtuessa, kuitenkin siten että aikataulukriittisten hankkeiden eteneminen ei vaarannut.

### Yhteenveto

Uuden sopimuksen ja esitettävän hinnoittelun myötä kaupungin tilahallinnan kustannusten arvioidaan pysyvän suunnilleen vuoden 2024 tasolla. Alla olevassa taulukossa esitetty tätä uutta sopimusta edeltäneen ns. allianssisopimuksen budjetin kehitys vuosina 2023–2024 ja sen nyt korvaavan palvelusopimuksen hinnoittelu vuodelle 2025.

Taulukko. Allianssibudjetti 2023 ja 2024 sekä palvelusopimus 2025

	2023	2024	2025
Kiinteistöjohtaminen	869 810	826 885	968 837
Ylläpito	2 204 462	2 076 400	1 525 000
Kunnossapito	458 633	650 000	726 874
Sopeutus		-200 000	
<i>Yhteensä</i>	<i>3 532 905</i>	<i>3 353 285</i>	<i>3 220 711</i>

Vuoden 2023 allianssibudjetti oli noin 3,53 M€, sisältäen kunnossapitoon kohdennettavaa rahaa noin 0,46 M€. Vuoden 2024 allianssibudjetti on ollut 3,35 M€, sisältäen kunnossapitovarausta 0,65 M€. Vuoden 2024 budjettia muodostettaessa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

allianssisopimuksen laskutukseen ja sitä kautta Mestaritoiminta Oy:n toimintaan kohdistettiin 0,20 M€ sopeutus. Sen saavuttaminen on aiheuttanut Mestaritoiminta Oy:lle taloudellisia haasteita, ja yhtiö on joutunut käymään muutosneuvottelut toimintansa tehostamiseksi. Vuoden 2025 budjetti on vuoden 2024 budjettia hieman alhaisempi (3,22 M€) ja se pitää sisällään aiempaa korkeamman kunnossapitovarauksen (noin 0,73 M€). Kiinteistöjohtamisen osuus kasvaa vuodelle 2025, mm. uuden isännöintitoiminnon käynnistymisen ja turvallisuuspalveluiden keskittämisen myötä.

Kustannukset ovat tämän mukaan laskeneet ja rakennuskannan kunnossapitoon kohdistettava osuus kasvaa. Kunnossapitovarausten määrän kasvun taustalla ovat mm. kaupungin tarkentuneet investointien kirjausohjeistukset, joiden myötä aiempaa suurempi määrä töitä katsotaan kuuluvaksi kunnossapitoon. Myös huoltotoiminnan osalta kirjaamista on tarkennettu ja osa aiemmin huoltoon kirjatuista töistä on siirretty kirjattavaksi kunnossapitoon.

Eri vuosien luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia, sillä myös mm. kohdekannan laajuus on muuttunut ja näiden budjettisummien lisäksi on tullut erillislaskutusta. Lisäksi uuden palvelusopimuksen myötä tarkentuvat vastuunjaot ja tehtävämääritykset siirtävät kaupungille tehtäviä, jotka ovat aiemmin olleet osa allianssisopimusta tai joiden vastuut ovat olleet epäselviä. Näihin tehtäviin kuuluvat mm. vastuut joistain käyttäjän toimintaan kuuluvista järjestelmistä sekä kuntoarvioiden tilaaminen, joista jälkimmäiseen kohdistuu kasvupaineita vuodelle 2025. Arvioidaan, että näiden kaupungin vastuiden määrä olisi vuonna 2025 noin 0,20–0,30 M€/vuosi, mutta tähän liittyy epävarmuutta ja asia tarkentuu vuoden 2025 aikana.

Mestaritoiminnan kanssa tehtävän sopimuksen kustannukset budjetoidaan kaupunkiorganisaatiossa konsernipalveluihin sijoittuvaan Tilaomistusyksiköön. Sopimukselle on vuoden 2025 talousarviovalmistelussa varattu 2,90 M€. Mestaritoiminnan esittämä noin 3,22 M€:n hinnoittelu tarkoittaisi, että tilaomistuksen budjettia tulisi muutostalousarviossa nostaa näiden erotuksella (noin 0,32 M€) ja lisäksi tulee huomioida varautuminen mainittuihin kaupungille siirtyneisiin vastuisiin ja niissä oleviin korotustarpeisiin (noin 0,20–0,30 M€).

Sopimusuudistuksen katsotaan selkeyttävän tämänhetkistä tilannetta erityisesti vastuiden osalta, mutta sen arvioidaan myös laskevan palveluiden hinnoittelua hieman. Kustannusvertailu nykytilan ja uuden sopimuksen välillä on hieman vaikeaa johtuen mm. uusista palveluista (operatiivisen kiinteistöturvallisuuden aiempaa laajempi keskittäminen Mestaritoiminta Oy:lle sekä uusi isännöintitoimintamalli), kunnossapitovarauksen sisällön ja rahallisen määrän muuttuessa sekä osapuolten välisten vastuiden muuttuessa. Mestaritoiminta Oy on saanut muutosprosessinsa myötä muutettua hinnoitteluaan markkinasuuntautuneemmaksi, mutta uuden sopimuksen mukaisella kustannustasolla ei saavuteta kaupungin talousarviovalmistelussa sille arvioituja säästötavoitteita. Hinnoittelun katsotaan kuitenkin olevan tässä tilanteessa hyväksyttävissä, mutta työtä Mestaritoiminta Oy:n palveluiden ja kiinteistökannan kokonaiskustannusten alentamiseksi tulee jatkaa.

Uuden sopimuksen mukainen toiminta käynnistyy vuoden 2025 alussa. Toiminnan käynnistyessä eteen tulee varmasti ratkaistavia asioita ja siten on mahdollista, että



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

palvelukuvauksia ja vastuunjakoja tulee joiltain osin tarkentaa ja muuttaa. Näillä muutoksilla on mahdollisesti myös vaikutusta hinnoitteluun.

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hinnoittelun, ja
2. oikeuttaa toimitusjohtajan tekemään palvelukuvauksiin, vastuunjakotaulukoihin sekä hinnoitteluun vähäisiä muutoksia

### Kokouskäsitely

Ennen asian käsittelyä Tomi Passi sekä Jorma Pisiinen poistuivat kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eivätkä osallistuneet asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Käsittelyn kuluessa esittelijä teki seuraavan täydennetyn päätösehdotuksen: Kaupunginhallitus päättää, että kiinteistöjohtamispalvelun hintaliitettä tarkennetaan kunnossapidon hinnoitteluperiaatteen osalta siten, että kunnossapito on toteumaperusteista ja sen budjetti on kaupungin päätettävissä. Kunnossapitotöiden tilaus ja valvonta ovat osa kiinteähintaista kohdeisännöintipalvelua. Kunnossapitotöistä raportoidaan kaupungin tilaomistus-yksikölle.

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

### Esteellisyys

Tomi Passi, Jorma Piisinen

### Tiedoksi

mestaritoiminta Oy





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 69,24.10.2019**  
**Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 59,05.11.2019**  
**Hyvinvointilautakunta, § 63,14.11.2019**  
**Kaupunginhallitus, § 295,18.11.2019**  
**Kaupunginhallitus, § 3,13.01.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 37,02.03.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 241,17.06.2020**  
**Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 20,18.08.2020**  
**Hyvinvointilautakunta, § 20,19.08.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 276,24.08.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 285,28.08.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 298,31.08.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 302,07.09.2020**  
**Hyvinvointilautakunta, § 34,01.10.2020**  
**Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 37,06.10.2020**  
**Kaupunginhallitus, § 328,12.10.2020**  
**Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 57,13.12.2022**  
**Hyvinvointilautakunta, § 54,14.12.2022**  
**Kaupunginhallitus, § 3,16.01.2023**  
**Kaupunginhallitus, § 293,20.11.2023**  
**Kaupunginhallitus, § 53,11.03.2024**  
**Kaupunginhallitus, § 111,29.04.2024**  
**Kaupunginhallitus, § 159,03.06.2024**  
**Kaupunginhallitus, § 167,17.06.2024**  
**Kaupunginhallitus, § 314, 16.12.2024**

§ 314

### JYK 2 hankkeen toteutuksen valmistelulinjaukset

JARDno-2019-3180

### Kaupunkikehityslautakunta, 24.10.2019, § 69

Valmistelijat / lisätiedot:  
Juhana Hiironen  
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 JYK vaihtoehdot
- 2 JYK tontinkäyttö kommentit MSJ SP

### Tausta ja tarve

JYK Urheilukadun koulurakennus on elinkaarensa päässä. Rakennuksen yhteiskäyttötiloille on Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (Terveysvalvonta) antanut käyttöaikaa vuoden 2021 loppuun asti. JYK Urheilukadun pidemmällä aikavälillä korvaava uusi rakennus on valmisteltu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

linjattujen periaatteiden mukaisesti yhtenäiskouluksi. Yhtenäiskoulun koko on arvioitu mm. oppilasmäärien ja tilatehokkuuden näkökulmista. Arvioinnin lopputuloksena on päädytty siihen, että optimaalisin koulun koko on n. 4,5 sarjainen yhtenäiskoulu eli koulussa tulisi olemaan noin 900-1000 oppilasta ja kolme esiopetusryhmää. Tämän lisäksi Juholan koulun oppilaan siirtyvät uuteen koulurakennukseen.

JYK Urheilukadun välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keskustan päiväkoti, joka on saavuttamassa elinkaarensa pään. Hankevalmistelun aikana Keskustan päiväkotia on tarkasteltu ja on käynyt ilmi, että sitä ei kannata peruskorjata, vaan korvaavat tilat kannattaa toteuttaa uuden koulun yhteyteen kuudelle päiväkotiryhmälle.

Rakennettavasta koulusta halutaan tehdä mahdollisimman monikäyttöinen. Tavoitteena on, että myös opistot toimisivat jatkossa uudessa JYK-koulukampuksessa. Hankevalmistelun aikana on tunnistettu tarve kaupunkitasolla erityisesti liikuntapaikoille. Tästä syystä esitetään liikuntasalin toteuttamista hieman isompana kuin yhtenäiskoulun vähimmäisvaatimukset asettavat ja esitetään salin toteutusta kilpatasoisena.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen vuosien 2019-2023 talousarvioon joulukuussa 2018 (§ 104 Järvenpään kaupungin talousarvio 2019).

### **Hankkeen hyväksymisen jälkeen tapahtuneet keskeiset muutokset**

1. Hankkeen pyrittiin toteuttamaan uudisrakennuksena elinkaariallianssina. Hankinta päätettiin keskeyttää tilaajan budjetin ylittävän tarjouksen takia (§ 115 JYK yhtenäiskoulun investointihanke, hankinnan keskeyttäminen)
2. Juholan koulun oppilaita siirtyy uuteen koulurakennukseen noin 100 oppilasta heti rakennuksen valmistuessa. Aikaisemmassa hankevalmistelussa Juholan koulun oppilaiden siirtyminen uudisrakennuksen tiloihin oli suunniteltu tapahtuvan 2020-luvun puolivälin jälkeen eli hankkeen laajuutta on tästä syystä kasvatettu.
3. Osan perusopetustoiminnan siirtämisestä Kansakoulunkadun koulurakennukseen on päädytty esittämään osana hanketta, sillä nykyinen tontti on osoittanut osin ahtaaksi koko kapasiteettia palvelevalle uudisrakennukselle. Lisäksi tämä ratkaisee Kansakoulunkadun tulevan käytön, sillä kohde on suojeltu ja sitä ei välttämättä voida purkaa, jos kohteeseen ei löydy muuta käyttöä. Näistä lähtökohdista johtuen esitetään, että Kansakoulunkatu perusparannetaan osana hanketta. Raksystems Oy on tutkinut kohteen kuntoa aikaisemmin ja näiden tutkimusten pohjalta on laadittu nykyiset kustannusarviot. Lisäksi FCG Oy tuottaa Kansakoulunkadun koulun perusparannuksen korjaustapaehdotuksen marraskuun 2019 aikana.
4. Useista tunnistetuista etenemisvaihtoehdoista johtuen on käynnistetty ns. konseptikehitysvaihe (elokuu-lokakuu), johon kilpailutettiin arkkitehti. Konseptikehitysvaiheen tarkoituksena on tuottaa vaihtoehtoja JYK Kampus-hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi konseptikehitysvaiheessa on huomioitu elokuussa 2019 valmistuneen ja käyttöön otetun Kinnarin koulun käyttäjäkokemuksia.
5. Rakennettavan koulun läheisyyteen on valmistunut kevään 2019 aikana uusi Urheilukentän moduulikoulu noin 500 lapselle. Tällä hetkellä koulu hyödyntää



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

osin käytössä olevan JYK Urheilukadun tiloja esimerkiksi ruokailun ja käsityöopetuksen osalta. Konseptikehitysvaiheen aikana on selvitetty, että nykyisten oppilasmääräennusteiden mukaan moduulikoulu kannattaa siirtää Mankalaan JYK-hankkeen valmistuttua palveluverkkolinjausten mukaisesti. Hankkeen ohjausryhmä (Veikko Simunaniemi, Marju Taurula, Kirsi Rinne, Juhana Hiironen) on päättänyt esittää lopulliseen tarkasteluun kahta vaihtoehtoa, jotka tuodaan nyt Kaupunkikehityslautakunnan tietoon ja myöhemmin kohdassa Päätöksenteon aikataulu esitetyllä tavalla päätöksentekoon.

### **Hanke liittyy Järvenpään perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoon**

Uuden JYK:n koko pohjautuu perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen, joka valmistui päätöksentekoon syksyllä 2018.

### **Hankkeen tavoitteet ja toteutusmuoto**

Hankevalmistelun aikana hankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet:

- Uuden oppimisympäristön mukainen laadukas uusi JYK
- Alueen kehittäminen koko Järvenpäätä palvelevaksi kokonaisuudeksi
- Yhdistää eri toimijoiden (varhaiskasvatus, opetustoimi, opisto, liikuntapalvelut) tilantarpeet tehokkaasti saman katon alle - Monitoimitalo 24/7
- Kampuksen tilojen konseptointi eri käyttäjä ryhmille

Hankevalmistelussa on tunnistettu, että erityisesti seuraavat hyödyt on pyrittävä realisoimaan hankkeen avulla:

- Keskustan koulu- ja päiväkotitoiminnan keskittäminen samalle tontille
- Maan vapauttaminen JYK Urheilukadun sekä Keskustan päiväkodin alueen osalta kiinteistökehitykseen sekä nykyisen JYK Kansakoulunkadun tontin maankäytön tehostaminen

Tavoitteena koulutoiminnan aloittamiselle uudella JYK Kampuksella on helmikuu 2023. Johtuen kireästä aikataulusta ja kaupungin kustannuspaineesta, alustavasti toteutusmuodoksi ehdotetaan tilaajan hankkimaan suunnittelua ja rakentamista yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana.

### **Päätöksenteon aikataulu**

- 22.10.2019 Hankkeen ohjausryhmä valitsee toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon InKAJR:lle
- 24.10.2019 Kaupunkikehityslautakunta käsittelee hanketta ja antaa näkemyksen vaihtoehdoista
- 31.10.2019 InKAJR käsittelee vaihtoehtoja ja tavoitteena on, että se valitsee OPKA ja HYVO lautakunnille sekä kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitetettävän vaihtoehdon
- 5.11.2019 OPKA käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon
- 14.11.2019 HYVO käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon
- 18.11.2019 Kaupunginhallitus käsittelee hanketta ja esittää valtuustolle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 9.12.2019 Valtuusto päättää hankkeesta

### **Pedagogiikka ja tilaohjelma**

Pedagoginen visio on laadittu käyttäjän toimesta keväällä 2018. Pedagogisessa visiossa korostuu oppimisen ilo, yhteisöllisyys ja osallisuus. Pedagogista visiota on päivitetty syksyllä 2019. Opetuksessa korostuu yhteisopettajuus ja tulevaisuuden taitojen kehittäminen (esim. tieto- ja viestintäteknologinen osaaminen, arjen taidot ja vuorovaikutus). Hankkeen kokonaislaajuus riippuu valittavasta konseptivaihtoehdosta (kts. liiteaineisto).

### **Tilatehokkuus ja tilojen monikäyttöisyys**

Syksyn 2018 aikana tutkittiin kohteen käyttöastetta ainoastaan tarkastelun kannalta relevanteille tiloille, esimerkiksi siivous-, tekniikka-, varasto-, liikenne ja kiinteistöhuoltotilat on jätetty pois tarkastelusta. Tilatehokkuutta ja tilojen monikäyttöisyyden tason tutkimista ja kehittämistä jatketaan valitun konseptin perusteella talven 2019-2020 aikana.

### **Hankkeen investoinnit ja budjetti**

Alustavan tilaohjelman mukaisesti rakennukselle on laskettu kustannusarvio " Talonrakennuksen kustannustieto, 2015" menetelmän mukaisesti, mikä on esitelty tausta-aineistossa. Syksyllä 2018 alueen yhteydessä peruskorjattavat kadut ja muut yleiset alueet on arvioitu kustannukseltaan noin 8 miljoonaa euroa. Samalla Keskustan päiväkodin ja JYK Urheilukadun tontit vapautuvat kaupunkikehitykseen ja mahdollistavat merkittäviä myyntituloja kaupungille kattamaan kustannuksia.

Teoreettiset ylläpitokustannukset pyritään esittämään seuraavaan päätöksentekoaikavälillä yhteydessä.

### **Kaupunkikuva**

Konseptivaihtoehdot on esitelty Järvenpään kaupungin kaupunkikuva-arkkitehdille. Kaupunkikuva-arkkitehti on kommentoinut konseptivaihtoehtoja. (Kts. liite JYK\_tontinka#ytto#\_kommentit\_MSJ\_SP).

Valmistelu: yhteistyössä Mestari toiminnan/ projektipäällikkö Jani Kervisen kanssa

### **Ehdotus**

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, Johtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
- että hankkeen toteutusta voidaan viedä eteenpäin vaihtoehdolla 1 (VE1) tai 6 (VE6) tai molemmilla
- todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kohdan Päätöksenteon aikataulu mukaisesti



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Käsittely:

Asiantuntijana asias oli kuultavana Jani Kervinen Mestariasunnot Oy.

Käsittelyn aikana Petri Perta esitti Markku Tenhusen kannattamana, että

- **esittelijän esitys hyväksytään muutoin, paitsi että hankkeen toteutusta voidaan viedä eteenpäin VE 1:n mukaisesti**

Käsittelyn jälkeen puheenjohtaja totesi, sitä lautakunnalta kysytyään, että lautakunta yksimielisesti hyväksyi Petri Pertan muutosesityksen

### Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti

- merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
- esittelijän esityksestä poiketen, että hankkeen toteutusta voidaan viedä eteenpäin vaihtoehto 1 (VE 1) mukaisesti
- todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kohdan Päätöksenteon aikataulu mukaisesti

---

### Opetus- ja kasvatustalautakunta, 05.11.2019, § 59

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marju Taurula  
marju.taurula@jarvenpaa.fi  
palvelualuejohtaja

#### Liitteet

1 JYK\_OPKA\_HYVO\_LTK

### Tausta ja tarve

JYK Urheilukadun koulurakennus on elinkaarensa päässä. Rakennuksen yhteiskäyttötiloille on Keskiuudenmaan ympäristökeskus (Terveysvalvonta) antanut käyttöaikaa vuoden 2021 loppuun asti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JYK Urheilukadun pidemmällä aikavälillä korvaava uusi rakennus on valmisteltu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa linjattujen periaatteiden mukaisesti yhtenäiskouluksi. Yhtenäiskoulun koko on arvioitu mm. oppilasmäärien ja tilatehokkuuden näkökulmista. Valmistelussa päädyttiin marraskuussa 2018 siihen, että optimaalisin koulun koko on laajuudeltaan 4 sarjainen yhtenäiskoulu ja lisäksi varataan erityiselle tuelle 5 ryhmän tilat. Koulussa tulisi olemaan noin 900 - 950 oppilasta. Alkuvuosina yläkoulun osuus on pienempi, mutta vuosikymmen puolivälin jälkeen sen osuus kasvaa ja vastaavasti alakoulun osuus pienenee. Koulun tilat suunnitellaan siten, että sinne on mahdollista sijoittaa vuosikymmenen loppupuolella kuusi yläkoulusarjaa ja kolme alakoulusarjaa sekä lisäksi kolme esiopetusryhmää. Tämän lisäksi Juholan koulun oppilaat mahdollisesti siirtyvät myöhemmin uuteen koulurakennukseen.

JYK Urheilukadun välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keskustan päiväkoti. Keskustan päiväkoti on saavuttamassa elinkaarensa pään. Hankevalmistelun aikana Keskustan päiväkotiä on tarkasteltu ja on käynyt ilmi, että sitä ei kannata peruskorjata vaan korvaavat tilat kannattaa toteuttaa uuden koulun yhteyteen kuudelle päiväkoti ryhmälle.

Rakennettavasta koulusta halutaan tehdä mahdollisimman monikäyttöinen. Tavoitteena on, että myös opistot toimisivat jatkossa uudessa JYK - koulukampuksessa. Hankevalmistelun aikana on tunnistettu tarve kaupunkitasolla erityisesti liikuntapaikoille. Tästä syystä esitetään liikuntasalin toteuttamista hieman isompana kuin yhtenäiskoulun vähimmäisvaatimukset asettavat ja esitetään salin toteutusta kilpatasoisena.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen vuosien 2019 -2023 talousarvioon joulukuussa 2018 (§ 104 Järvenpään kaupungin talousarvio 2019).

### **Hankkeen hyväksymisen jälkeen tapahtuneet keskeiset muutokset**

1. Hankkeen pyrittiin toteuttamaan uudisrakennuksena elinkaariallianssina. Hankinta päätettiin keskeyttää tilaajan budjetin ylittävän tarjouksen takia (§ 115 JYK yhtenäiskoulun investointihanke, hankinnan keskeyttäminen)
2. Juholan yksikön noin 100 oppilasta siirtyvät uuteen koulurakennukseen heti rakennuksen valmistuessa. Aikaisemmassa hankevalmistelussa Juholan koulun oppilaiden siirtyminen uudisrakennuksen tiloihin oli suunniteltu tapahtuvan mahdollisesti 2020-luvun puolivälin jälkeen eli hankkeen laajuutta on tästä syystä kasvatettu.
3. Osan perusopetustoiminnan siirtämisestä Kansakoulunkadun koulurakennukseen on päädytty esittämään osana hanketta, sillä nykyinen tontti on osoittanut osin ahtaaksi koko kapasiteettia palvelevalle uudisrakennukselle. Lisäksi tämä ratkaisee Kansakoulunkadun tulevan käytön, sillä kohde on suojeltu ja sitä ei välttämättä voida purkaa, jos kohteeseen ei löydy muuta käyttöä. Näillä perusteilla esitetään, että Kansakoulunkatu perusparannetaan osana hanketta. Raksystems Oy on tutkinut kohteen kuntoa aikaisemmin ja näiden tutkimusten pohjalta on laadittu nykyiset kustannusarviot. Lisäksi FCG Oy tuottaa Kansakoulunkadun koulun perusparannuksen korjaustapaehdotuksen marraskuun 2019 aikana.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Useiden tunnistettujen etenemisvaihtoehtojen vuoksi on käynnistetty ns. konseptikehitysvaihe (elokuu-lokakuu), johon kilpailutettiin arkkitehti. Konseptikehitysvaiheen tarkoituksena on tuottaa vaihtoehtoja JYK Kampus -hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi konseptikehitysvaiheessa on huomioitu elokuussa 2019 valmistuneen ja käyttöön otetun Kinnarin koulun käyttäjäkokemuksia.
- Rakennettavan koulun läheisyyteen on valmistunut kevään 2019 aikana uusi Urheilukentän moduulikoulu noin 500 oppilaalle väistötiloiksi. Tällä hetkellä koulu hyödyntää osin käytössä olevan JYK Urheilukadun tiloja esimerkiksi ruokailun ja käsityöopetuksen osalta. Konseptikehitysvaiheen aikana on varmistunut, että palveluverkkolinjausten mukaisesti moduulikoulu kannattaa siirtää Mankalaan JYK-hankkeen valmistuttua.
- Hankkeen ohjausryhmä (Veikko Simunaniemi, Marju Taurula, Kirsi Rinne, Juhana Hiironen) on esittänyt lopulliseen tarkasteluun kolmea vaihtoehtoa, jotka tuodaan lautakuntien tietoon ja kohdassa Päätöksenteon aikataulu on ehdotus hankkeen etenemistä päätöksenteossa.

### **Hanke liittyy Järvenpään perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoon**

Uuden JYK:n koko pohjautuu marraskuussa 2018 valmistuneeseen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen ja joulukuussa 2018 hyväksytyyn kaupungin palveluverkkosuunnitelmaan. Oppilasmäärä on tarkentunut siten, että yhtenäiskouluun sijoittuu yleisopetukseen 900 oppilasta ja erityisen tuen ryhmiin noin 30 oppilasta sekä vaativimman erityisen tuen opetukseen (Juhola) noin 100 oppilasta ja esiopetukseen 71 lasta eli yhteensä noin 1100 oppilasta/lasta.

Lisäksi päiväkotiin sijoittuu 4 isojen ryhmää ja kaksi pienten ryhmää eli yhteensä 108 lasta.

Edellisten lisäksi rakennuksessa järjestetään Järvenpään Opiston ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopiston opetusta. Ehdotettua kilpatason liikuntasalia käyttää koulun lisäksi laajasti eri liikunnan toimijat ja -ryhmät.

### **Hankkeen tavoitteet ja toteutusmuoto**

Hankevalmistelun aikana hankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet:

- Uuden oppimisympäristön mukainen laadukas uusi JYK
- Alueen kehittäminen koko Järvenpäästä palvelevaksi kokonaisuudeksi
- Yhdistää eri toimijoiden (varhaiskasvatus, opetustoimi, opisto, liikuntapalvelut) tilantarpeet tehokkaasti saman katon alle - Monitoimitalo 24/7
- Kampuksen tilojen konseptointi eri käyttäjäryhmille

Hankevalmistelussa on tunnistettu, että erityisesti seuraavat hyödyt on pyrittävä realisoimaan hankkeen avulla:

- Keskustan koulu- ja päiväkotitoiminnan keskittäminen samalle tontille
- Maan vapauttaminen JYK Urheilukadun sekä Keskustan päiväkodin alueen osalta kiinteistökehitykseen sekä nykyisen JYK Kansakoulunkadun tontin maankäytön tehostaminen





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tavoitteena koulutoiminnan aloittamiselle uudella JYK Kampuksella on tammikuu 2023.

Johtuen kireästä aikataulusta ja kaupungin kustannuspaineesta, alustavasti toteutusmuodoksi ehdotetaan projektinjohtourakkaa.

### **Päätöksenteon aikataulu**

- Hankkeen ohjausryhmä valitsee 22.10.2019 toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon InKAJR:lle.
- KAUIKE 24.10.2019 käsittelee hanketta ja antaa näkemyksen vaihtoehdoista
- InKAJR käsittelee 31.10.2019 vaihtoehtoja ja tavoitteena on, että se valitsee lautakunnille ja kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitetettävän vaihtoehdon.
- 5.11.2019 OPKA käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon.
- 14.11.2019 HYVO käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon.
- Kaupunginhallitus 18.11.2019 käsittelee hanketta ja esittää valtuustolle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon
- Valtuusto päättää hankkeesta 9.12.2019

### **Pedagogiikka ja tilaohjelma**

Pedagoginen visio on laadittu käyttäjän toimesta keväällä 2018. Pedagogisessa visiossa korostuu oppimisen ilo, yhteisöllisyys ja osallisuus. Pedagogista visiota on päivitetty syksyllä 2019.

Opetuksessa korostuu yhteisopettajuus ja tulevaisuuden taitojen kehittäminen (esim. tieto- ja viestintäteknologinen osaaminen, arjen taidot ja vuorovaikutus).

Hankkeen kokonaislaajuus riippuu valittavasta konseptivaihtoehdosta (kts. liiteaineisto).

### **Tilatehokkuus ja tilojen monikäyttöisyys**

Syksyn 2018 aikana tutkittiin kohteen käyttöastetta ainoastaan tarkastelun kannalta relevanteille tiloille, esimerkiksi siivous-, tekniikka-, varasto-, liikenne ja kiinteistönhuoltotilat on jätetty pois tarkastelusta. Tilatehokkuutta ja tilojen monikäyttöisyyden tason tutkimista ja kehittämistä jatketaan valitun konseptin perusteella talven 2019-2020 aikana.

### **Hankkeen investoinnit ja budjetti**

Alustavan tilaohjelman mukaisesti rakennukselle on laskettu kustannusarvio ” Talonrakennuksen kustannustieto, 2015” menetelmän mukaisesti, mikä on esitelty tausta-aineistossa.

Syksyllä 2018 alueen yhteydessä peruskorjattavat kadut ja muut yleiset alueet on arvioitu kustannukseltaan noin 8 miljoonaa euroa.

Samalla Keskustan päiväkodin ja JYK Urheilukadun tontit vapautuvat kaupunkikehitykseen ja mahdollistavat merkittäviä myyntituloja kaupungille kattamaan kustannuksia.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Teoreettiset ylläpitokustannukset pyritään esittämään seuraavaan päätöksentekoaikavälissä.

### **Kaupunkikuva**

Konseptivaihtoehdot on esitelty Järvenpään kaupungin kaupunkikuva-arkkitehdille. Kaupunkikuva-arkkitehti on kommentoinut konseptivaihtoehtoja.

Kaupunkikehityslautakunta piti ehdotetuista vaihtoehdoista parhaana vaihtoehtoa yksi (V1).

Valmistelu: yhteistyössä Mestaritoiminnan/projektipäällikkö Jani Kervisen kanssa

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marju Taurula, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatustieteiden lautakunta päättää

1. merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi.
2. esittää, minkä ohjausryhmän vaihtoehdon pohjalta toteutusta voidaan viedä eteenpäin.
3. todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kohdan Päätöksenteon aikataulu mukaisesti.

### **Käsittely:**

Asiasta käydyn keskustelun perusteella puheenjohtaja totesi, sitä lautakunnalta kysyttäessä, että opetus- ja kasvatustieteiden lautakunta yksimielisesti päätti esittää, että hanketta viedään eteenpäin ohjausryhmän esittämän VE 1:n ehdotuksen mukaisesti.

### **Päätös**

Opetus- ja kasvatustieteiden lautakunta päätti

1. merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
2. esittää yksimielisesti, että hanketta viedään eteenpäin ohjausryhmän esittämän VE 1:n ehdotuksen mukaisesti
3. todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kohdan Päätöksenteon aikataulu mukaisesti



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Hyvinvointilautakunta, 14.11.2019, § 63

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marju Taurula  
marju.taurula@jarvenpaa.fi  
palvelualuejohtaja

#### Liitteet

1 JYK\_OPKA\_HYVO\_LTK

#### Tausta ja tarve

JYK Urheilukadun koulurakennus on elinkaarensa päässä. Rakennuksen yhteiskäyttötiloille on Keskiuudenmaan ympäristökeskus (Terveysvalvonta) antanut käyttöaikaa vuoden 2021 loppuun asti.

JYK Urheilukadun pidemmällä aikavälillä korvaava uusi rakennus on valmisteltu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa linjattujen periaatteiden mukaisesti yhtenäiskouluksi. Yhtenäiskoulun koko on arvioitu mm. oppilasmäärien ja tilatehokkuuden näkökulmista. Valmistelussa päädyttiin marraskuussa 2018 siihen, että optimaalisin koulun koko on laajuudeltaan 4 sarjainen yhtenäiskoulu ja lisäksi varataan erityiselle tuelle 5 ryhmän tilat. Koulussa tulisi olemaan noin 900 - 950 oppilasta. Alkuvuosina yläkoulun osuus on pienempi, mutta vuosikymmen puolivälin jälkeen sen osuus kasvaa ja vastaavasti alakoulun osuus pienenee. Koulun tilat suunnitellaan siten, että sinne on mahdollista sijoittaa vuosikymmenen loppupuolella kuusi yläkoulusarjaa ja kolme alakoulusarjaa sekä lisäksi kolme esiopetusryhmää. Tämän lisäksi Juholan koulun oppilaat mahdollisesti siirtyvät myöhemmin uuteen koulurakennukseen.

JYK Urheilukadun välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keskustan päiväkoti. Keskustan päiväkoti on saavuttamassa elinkaarensa pään. Hankevalmistelun aikana Keskustan päiväkotiä on tarkasteltu ja on käynyt ilmi, että sitä ei kannata peruskorjata vaan korvaavat tilat kannattaa toteuttaa uuden koulun yhteyteen kuudelle päiväkotiryhmälle.

Rakennettavasta koulusta halutaan tehdä mahdollisimman monikäyttöinen. Tavoitteena on, että myös opistot toimisivat jatkossa uudessa JYK - koulukampuksessa. Hankevalmistelun aikana on tunnistettu tarve kaupunkitasolla erityisesti liikuntapaikoille. Tästä syystä esitetään liikuntasalin toteuttamista hieman isompana kuin yhtenäiskoulun vähimmäisvaatimukset asettavat ja esitetään salin toteutusta kilpatasoisena.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen vuosien 2019 -2023 talousarvioon joulukuussa 2018 (§ 104 Järvenpään kaupungin talousarvio 2019).

#### Hankkeen hyväksymisen jälkeen tapahtuneet keskeiset muutokset



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1. Hankkeen pyrittiin toteuttamaan uudisrakennuksena elinkaariallianssina. Hankinta päätettiin keskeyttää tilaajan budjetin ylittävän tarjouksen takia (§ 115 JYK yhtenäiskoulun investointihanke, hankinnan keskeyttäminen)
2. Juholan yksikön noin 100 oppilasta siirtyvät uuteen koulurakennukseen heti rakennuksen valmistuessa. Aikaisemmassa hankevalmistelussa Juholan koulun oppilaiden siirtyminen uudisrakennuksen tiloihin oli suunniteltu tapahtuvan mahdollisesti 2020-luvun puolivälin jälkeen eli hankkeen laajuutta on tästä syystä kasvatettu.
3. Osan perusopetustoiminnan siirtämisestä Kansakoulunkadun koulurakennukseen on päädytty esittämään osana hanketta, sillä nykyinen tontti on osoittanut osin ahtaaksi koko kapasiteettia palvelevalle uudisrakennukselle. Lisäksi tämä ratkaisee Kansakoulunkadun tulevan käytön, sillä kohde on suojeltu ja sitä ei välttämättä voida purkaa, jos kohteeseen ei löydy muuta käyttöä. Näillä perusteilla esitetään, että Kansakoulunkatu perusparannetaan osana hanketta. Raksystems Oy on tutkinut kohteen kuntoa aikaisemmin ja näiden tutkimusten pohjalta on laadittu nykyiset kustannusarviot. Lisäksi FCG Oy tuottaa Kansakoulunkadun koulun perusparannuksen korjaustapaehdotuksen marraskuun 2019 aikana.
4. Useiden tunnistettujen etenemisvaihtoehtojen vuoksi on käynnistetty ns. konseptikehitysvaihe (elokuu-lokakuu), johon kilpailutettiin arkkitehti. Konseptikehitysvaiheen tarkoituksena on tuottaa vaihtoehtoja JYK Kampus - hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi konseptikehitysvaiheessa on huomioitu elokuussa 2019 valmistuneen ja käyttöön otetun Kinnarin koulun käyttäjäkokemuksia.
5. Rakennettavan koulun läheisyyteen on valmistunut kevään 2019 aikana uusi Urheilukentän moduulikoulu noin 500 oppilaalle väistötiloiksi. Tällä hetkellä koulu hyödyntää osin käytössä olevan JYK Urheilukadun tiloja esimerkiksi ruokailun ja käsityöopetuksen osalta. Konseptikehitysvaiheen aikana on varmistunut, että palveluverkkolinjausten mukaisesti moduulikoulu kannattaa siirtää Mankalaan JYK-hankkeen valmistuttua.
6. Hankkeen ohjausryhmä (Veikko Simunaniemi, Marju Taurula, Kirsi Rinne, Juhana Hiironen) on esittänyt lopulliseen tarkasteluun kolmea vaihtoehtoa, jotka tuodaan lautakuntien tietoon ja kohdassa Päätöksenteon aikataulu on ehdotus hankkeen etenemistä päätöksenteossa.

### **Hanke liittyy Järvenpään perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoon**

Uuden JYK:n koko pohjautuu marraskuussa 2018 valmistuneeseen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen ja joulukuussa 2018 hyväksytyyn kaupungin palveluverkkosuunnitelmaan. Oppilasmäärä on tarkentunut siten, että yhtenäiskouluun sijoittuu yleisopetukseen 900 oppilasta ja erityisen tuen ryhmiin noin 30 oppilasta sekä vaativimman erityisen tuen opetukseen (Juhola) noin 100 oppilasta ja esiopetukseen 71 lasta eli yhteensä noin 1100 oppilasta/lasta.

Lisäksi päiväkotiin sijoittuu 4 isojen ryhmää ja kaksi pienten ryhmää eli yhteensä 108 lasta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Edellisten lisäksi rakennuksessa järjestetään Järvenpään Opiston ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopiston opetusta. Ehdotettua kilpatason liikuntasalia käyttää koulun lisäksi laajasti eri liikunnan toimijat ja -ryhmät.

### Hankkeen tavoitteet ja toteutusmuoto

Hankevalmistelun aikana hankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet:

- Uuden oppimisympäristön mukainen laadukas uusi JYK
- Alueen kehittäminen koko Järvenpäästä palvelevaksi kokonaisuudeksi
- Yhdistää eri toimijoiden (varhaiskasvatus, opetustoimi, opisto, liikuntapalvelut) tilantarpeet tehokkaasti saman katon alle - Monitoimitalo 24/7
- Kampuksen tilojen konseptointi eri käyttäjä ryhmille

Hankevalmistelussa on tunnistettu, että erityisesti seuraavat hyödyt on pyrittävä realisoimaan hankkeen avulla:

- Keskustan koulu- ja päiväkotitoiminnan keskittäminen samalle tontille
- Maan vapauttaminen JYK Urheilukadun sekä Keskustan päiväkodin alueen osalta kiinteistökehitykseen sekä nykyisen JYK Kansakoulunkadun tontin maankäytön tehostaminen

Tavoitteena koulutoiminnan aloittamiselle uudella JYK Kampuksella on tammikuu 2023.

Johtuen kireästä aikataulusta ja kaupungin kustannuspaineesta, alustavasti toteutusmuodoksi ehdotetaan projektinjohtourakkaa.

### Päätöksenteon aikataulu

- Hankkeen ohjausryhmä valitsee 22.10.2019 toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon InKAJR:lle.
- KAUIKE 24.10.2019 käsittelee hanketta ja antaa näkemyksen vaihtoehtoista
- InKAJR käsittelee 31.10.2019 vaihtoehtoja ja tavoitteena on, että se valitsee lautakunnille ja kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitetettävän vaihtoehdon.
- 5.11.2019 OPKA käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon.
- 14.11.2019 HYVO käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon.
- Kaupunginhallitus 18.11.2019 käsittelee hanketta ja esittää valtuustolle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon
- Valtuusto päättää hankkeesta 9.12.2019

### Pedagogiikka ja tilaohjelma

Pedagoginen visio on laadittu käyttäjän toimesta keväällä 2018. Pedagogisessa visiossa korostuu oppimisen ilo, yhteisöllisyys ja osallisuus. Pedagogista visiota on päivitetty syksyllä 2019.

Opetuksessa korostuu yhteisopettajuus ja tulevaisuuden taitojen kehittäminen (esim. tieto- ja viestintäteknologinen osaaminen, arjen taidot ja vuorovaikutus).

Hankkeen kokonaislaajuus riippuu valittavasta konseptivaihtoehdosta (kts. liiteaineisto).



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### **Tilatehokkuus ja tilojen monikäyttöisyys**

Syksyn 2018 aikana tutkittiin kohteen käyttöastetta ainoastaan tarkastelun kannalta relevanteille tiloille, esimerkiksi siivous-, tekniikka-, varasto-, liikenne ja kiinteistöhuoltotilat on jätetty pois tarkastelusta. Tilatehokkuutta ja tilojen monikäyttöisyyden tason tutkimista ja kehittämistä jatketaan valitun konseptin perusteella talven 2019-2020 aikana.

### **Hankkeen investoinnit ja budjetti**

Alustavan tilaohjelman mukaisesti rakennukselle on laskettu kustannusarvio ” Talonrakennuksen kustannustieto, 2015” menetelmän mukaisesti, mikä on esitelty tausta-aineistossa.

Syksyllä 2018 alueen yhteydessä peruskorjattavat kadut ja muut yleiset alueet on arvioitu kustannukseltaan noin 8 miljoonaa euroa.

Samalla Keskustan päiväkodin ja JYK Urheilukadun tontit vapautuvat kaupunkikehitykseen ja mahdollistavat merkittäviä myyntituloja kaupungille kattamaan kustannuksia.

Teoreettiset ylläpitokustannukset pyritään esittämään seuraavaan päätöksentekoaikoina yhteydessä.

### **Kaupunkikuva**

Konseptivaihtoehdot on esitelty Järvenpään kaupungin kaupunkikuva-arkkitehdille. Kaupunkikuva-arkkitehti on kommentoinut konseptivaihtoehtoja.

Kaupunkikehityslautakunta piti ehdotetuista vaihtoehdoista parhaana vaihtoehtoa yksi (V1).

Valmistelu: yhteistyössä Mestaritoiminnan/projektipäällikkö Jani Kervisen kanssa

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marju Taurula, palvelualuejohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää

1. merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
2. esittää, minkä ohjausryhmän vaihtoehdon pohjalta toteutusta voidaan viedä eteenpäin
3. todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kohdan Päätöksenteon aikataulu mukaisesti

### **Käsittely:**

Asian käsittelyn alussa todettiin



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

- päätöksenteko aikatauluun liittyen, että tässä vaiheessa asia ei mene kaupunginvaltuuston päätettäväksi
- että esityslistan lähettämisen jälkeen on tullut uusi VE 6 johdettu VE HI5, jossa liikuntahalli toteutetaan yksityisellä rahoituksella ja jolle valtuusto on myöntänyt ehdollisen takauksen (VE HI5)

Asian käsittelyn jälkeen puhenjohtaja totesi, että hyvinvointilautakunta yksimielisesti hyväksyi esittelijän ehdotuksen täydennettynä siten, että toteutusta voidaan viedä eteenpäin ohjausryhmän esittämän vaihtoehto 1:n (VE 1) mukaisesti.

### Päätös

Hyvinvointilautakunta päätti yksimielisesti

1. merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
2. esittää, että toteutusta voidaan viedä eteenpäin ohjausryhmän esittämän vaihtoehto 1:n (VE 1) mukaisesti
3. todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kohdan "Päätöksenteon aikataulu" mukaisesti

---

### Kaupunginhallitus, 18.11.2019, § 295

#### Liitteet

- 1 KH 18.11.2019 JYK kampus KH aineisto final 18.11.2019
- 2 KH 18.11.2019 Uusi JYK oheismateriaali

### Tausta ja tarve

JYK Urheilukadun koulurakennus on elinkaarensa päässä. Rakennuksen yhteiskäyttötiloille on Keskiuudenmaan ympäristökeskus (Terveysvalvonta) antanut käyttöaikaa vuoden 2022 loppuun asti.

JYK Urheilukadun pidemmällä aikavälillä korvaava uusi rakennus on valmisteltu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa linjattujen periaatteiden mukaisesti yhtenäiskouluksi. Yhtenäiskoulun koko on arvioitu mm. oppilasmäärien ja tilatehokkuuden näkökulmista. Arvioinnin lopputuloksena on päädytty siihen, että optimaalisin koulun koko on yhtenäiskoulu, jossa on kolmisarjainen alakoulu sekä



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kuusisarjainen yläkoulu eli koulussa tulisi olemaan noin 900 - 1 000 oppilasta ja kolme esiopetusryhmää. Tämän lisäksi Juholan koulun oppilaat siirtyvät uuteen koulurakennukseen.

JYK Urheilukadun välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keskustan päiväkoti. Keskustan päiväkoti on saavuttamassa elinkaarensa pään. Hankevalmistelun aikana Keskustan päiväkotiä on tarkasteltu ja on käynyt ilmi, että sitä ei kannata peruskorjata vaan korvaavat tilat kannattaa toteuttaa uuden koulun yhteyteen kuudelle päiväkotiryhmälle.

Rakennettavasta koulusta halutaan tehdä mahdollisimman monikäyttöinen. Tavoitteena on, että myös opistot toimitsevat jatkossa uudessa JYK - koulukampuksessa. Hankevalmistelun aikana on tunnistettu tarve kaupunkitasolla erityisesti liikuntapaikoille. Tästä syystä esitetään liikuntasalin toteuttamista hieman isompana kuin yhtenäiskoulun vähimmäisvaatimukset asettavat ja esitetään salin toteutusta kilpatasoisena.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen vuosien 2019 -2023 talousarvioon joulukuussa 2018 (§ 104 Järvenpään kaupungin talousarvio 2019).

### **Hankkeen hyväksymisen jälkeen tapahtuneet keskeiset muutokset**

1. Hanke pyrittiin toteuttamaan uudisrakennuksena elinkaariallianssina. Hankinta päätettiin keskeyttää tilaajan budjetin ylittävän tarjouksen takia (§ 115 JYK yhtenäiskoulun investointihanke, hankinnan keskeyttäminen)
2. Juholan koulun oppilaita siirtyy uuteen koulurakennukseen noin 100 oppilasta heti rakennuksen valmistuessa. Aikaisemmassa hankevalmistelussa Juholan koulun oppilaiden siirtyminen uudisrakennuksen tiloihin oli suunniteltu tapahtuvan 2020-luvun loppupuolella eli hankkeen laajuutta on tästä syystä kasvatettu.
3. Osan perusopetustoiminnan siirtämisestä Kansakoulunkadun koulurakennukseen on päädytty esittämään osana hanketta, sillä nykyinen tontti on osoittanut osin ahtaaksi koko kapasiteettia palvelevalle uudisrakennukselle. Lisäksi tämä ratkaisee Kansakoulunkadun tulevan käytön, sillä kohde on suojeltu ja sitä ei välttämättä voida purkaa, jos kohteeseen ei löydy muuta käyttöä. Näistä lähtökohdista johtuen esitetään, että Kansakoulunkatu perusparannetaan osana hanketta. Raksystems Oy on tutkinut kohteen kuntoa aikaisemmin ja näiden tutkimusten pohjalta on laadittu nykyiset kustannusarviot. Lisäksi FCG Oy on tehnyt Kansakoulunkadun koulun perusparannuksen korjattavuusarvion 31.10.2019. Arvion mukaan Kansakoulunkadun koulun on perusparannettavissa terveelliseksi ja turvalliseksi.
4. Useista tunnistetuista etenemisvaihtoehdoista johtuen käynnistettiin ns. konseptikehitysvaihe (elokuu-lokakuu), johon kilpailutettiin arkkitehti. Konseptikehitysvaiheen tarkoituksena on tuottaa vaihtoehtoja JYK Kampus -



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi konseptikehitysvaiheessa on huomioitu elokuussa 2019 valmistuneen ja käyttöön otetun Kinnarin koulun käyttäjäkokemuksia.

5. Rakennettavan koulun läheisyyteen on valmistunut kevään 2019 aikana uusi Urheilukentän moduulikoulu noin 500 lapselle väistötiloiksi. Tällä hetkellä koulu hyödyntää osin käytössä olevan JYK Urheilukadun tiloja esimerkiksi ruokailun ja käsityöopetuksen osalta. Konseptikehitysvaiheen aikana on varmistunut, että palveluverkkolinjausten mukaisesti moduulikoulu kannattaa siirtää Mankalaan JYK-hankkeen valmistuttua.
6. Hankkeen ohjausryhmä (Veikko Simunaniemi, Marju Taurula, Kirsi Rinne, Juhana Hiironen) on päättänyt esittää lopulliseen tarkasteluun kolmea vaihtoehtoa, jotka tuodaan nyt kaupunginhallituksen tietoon ja myöhemmin kohdassa Päätöksenteon aikataulu esitetyllä tavalla päätöksentekoon. (Kts. tausta-aineisto).

### **Hanke liittyy Järvenpään perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoon**

Uuden JYK:n koko pohjautuu marraskuussa 2018 valmistuneeseen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen ja joulukuussa 2018 valtuustossa hyväksyttyyn kaupungin palveluverkkosuunnitelmaan.

### **Hankkeen tavoitteet ja toteutusmuoto**

Hankevalmistelun aikana hankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet:

- Uuden oppimisympäristön mukainen laadukas uusi JYK
- Alueen kehittäminen koko Järvenpäästä palvelevaksi kokonaisuudeksi
- Yhdistää eri toimijoiden (varhaiskasvatus, opetustoimi, opisto, liikuntapalvelut) tilantarpeet tehokkaasti saman katon alle - Monitoimitalo 24/7
- Kampuksen tilojen konseptointi eri käyttäjäryhmille

Hankevalmistelussa on tunnistettu, että erityisesti seuraavat hyödyt on pyrittävä realisoimaan hankkeen avulla:

- Keskustan koulu- ja päiväkotitoiminnan keskittäminen samalle tontille
- Maan vapauttaminen JYK Urheilukadun sekä Keskustan päiväkodin alueen osalta kiinteistökehitykseen sekä nykyisen JYK Kansakoulunkadun tontin maankäytön tehostaminen

Tavoitteena koulutoiminnan aloittamiselle uudella JYK Kampuksella on viimeistään 1 /2023

Johtuen kireästä aikataulusta ja kaupungin kustannuspaineesta, alustavasti toteutusmuodoksi ehdotetaan tilaajan hankkimaa suunnittelua ja rakentamista yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Päätöksenteon aikataulu

- KAUKE 24.10.2019 käsitteli hanketta sitä valmistelleen ohjausryhmän ehdotuksen pohjalta ja esittää kaupunginhallitukselle hankkeen toteuttamista VE 1 pohjalta
- INKAJR hyväksyi 31.10.2019 tausta-aineiston jatkokäsittelyn pohjaksi täydennettynä elinkaarikustannuksilla kaupunginhallituksen käsittelyyn
- 5.11.2019 OPKA käsitteli hanketta ohjausryhmän vaihtoehtoesitysten pohjalta ja esittää kaupunginhallitukselle hankkeen toteuttamista VE1 pohjalta
- 14.11.2019 HYVO käsittelee hanketta ja esittää kaupunginhallitukselle toteuttavaksi esitettävän vaihtoehdon.
- Kaupunginhallitus 18.11.2019 päättää hankkeen etenemisestä ja toteuttavaksi esitettävistä vaihtoehdoista

### Pedagogiikka ja tilaohjelma

Pedagoginen visio on laadittu käyttäjän toimesta keväällä 2018 ja sitä on päivitetty syksyllä 2019. Pedagogisessa visiossa korostuu oppimisen ilo, yhteisöllisyys ja osallisuus.

Opetuksessa korostuu yhteisopettajuus ja tulevaisuuden taitojen kehittäminen (esim. tieto- ja viestintäteknologinen osaaminen, arjen taidot ja vuorovaikutus).

Hankkeen kokonaislaajuus riippuu valittavasta konseptivaihtoehdosta (kts. liiteaineisto).

### Tilatehokkuus ja tilojen monikäyttöisyys

Syksyn 2018 aikana tutkittiin kohteen käyttöastetta ainoastaan tarkastelun kannalta relevanteille tiloille, esimerkiksi siivous-, tekniikka-, varasto-, liikenne ja kiinteistönhuoltotilat on jätetty pois tarkastelusta. Tilatehokkuutta ja tilojen monikäyttöisyyden tason tutkimista ja kehittämistä jatketaan valitun konseptin perusteella talven 2019-2020 aikana.

### Hankkeen investoinnit ja budjetti

Alustavan tilaohjelman mukaisesti rakennukselle on laskettu kustannusarvio ” Talonrakennuksen kustannustieto, 2015” menetelmän mukaisesti, mikä on esitelty tausta-aineistossa.

Hankkeen yhteydessä peruskorjattavien alueen katujen ja muiden yleisten alueiden kustannusarvioksi on vuonna 2018 arvioitu noin 8 miljoonaa euroa.

Samalla Keskustan päiväkodin ja JYK Urheilukadun tontit vapautuvat kaupunkikehitykseen ja mahdollistavat merkittäviä myyntituloja kaupungille kattamaan hankkeen kustannuksia.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Teoreettiset tilojen käyttöasteet pyritään esittämään seuraavan päätöksentekoaikataulun yhteydessä.

### **Kaupunkikuva**

Konseptivaihtoehdot on esitelty Järvenpään kaupungin lautakunnissa (KAUKE, OPKA). Kaupunkikehityslautakunta on kokouksessaan 24.10.2019 päättänyt yksimielisesti, että hankkeen toteutusta voidaan viedä eteenpäin vaihtoehto 1 (VE1) pohjalta esitetyn päätöksenteon aikataulun mukaisesti. Myös Opetus- ja kasvatustalokunta päätyi 5.11.2019 kokouksessaan yksimielisesti esittämään hankkeen valmistelun etenemistä VE 1 pohjalta.

OPKA ja KAUKE lautakunnissa ei ole käsitelty yksityisellä rahoituksella tehtävää liikuntahallikokonaisuutta, VE HI5, koska tämä vaihtoehto on esitetty vasta 13.11.2019. Vaihtoehto VE HI5 on kokoluokaltaan noin kaksinkertainen JYK:in yhteyteen suunniteltuun hallikokonaisuuteen nähden.

Valmistelu: yhteistyössä Mestaritoiminnan projektipäällikkö Jani Kervisen kanssa  
Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksen, koska hankkeen arvo ylittää 2.000.000 euroa. Järvenpään kaupungin hallintosääntö, taloudellisen toimivallan siirtämistä koskeva liite 1, investointiosa kohta 5, rakennushankkeet ja projektit

---

### **Hyvinvointilautakunta kokouksessaan 14.11.2019 § 63 asian osalta:**

- **totesi**
  - päätöksenteko- aikatauluun liittyen, että tässä vaiheessa asia ei mene valtuuston päätettäväksi
  - että esityslistan lähettämisen jälkeen on tullut uusi VE 6 johdettu VE HI5:stä , jossa liikuntahalli toteutetaan yksityisellä rahoituksella ja jolle valtuusto on myöntänyt ehdollisen takauksen (VE HI5)
- **päätö**
  - merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
  - yksimielisesti esittää, että toteutusta voidaan viedä eteenpäin ohjausryhmän VE 1:n mukaisesti
  - todeta, että hankkeen päätöksenteossa voidaan edetä kokouksessa päivitetyn aikataulun mukaisesti

### **Ehdotus**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. Merkitä konseptikehitysvaiheen tilanteen tiedoksi
2. Hyväksyä esitetyt sekä tausta-aineistossa tarkennetut hankkeen tavoitteet, pedagogiset lähtökohdat ja hankkeen laajuuden vaihtoehtojen Ve 1 tai Ve 6/ Ve HI 5 pohjalta lähtökohdaksi hankkeen kehitysvaiheeseen siirtymiselle
3. Antaa luvan siirtyä koulukokonaisuuden osalta kehitysvaiheeseen, mutta liikuntasalin osalta selvitettävä mahdollisuutta sijoittaa hankkeen yhteyteen yksityisellä rahoituksella toteutettava liikuntahalli, jolle valtuusto on myöntänyt ehdollisen takauksen (VE HI5)
4. Hyväksyä hankemalliksi projektinjohtourakan

### Käsittely

Projektipäällikkö Jani Kervinen Mestaritoiminta Oy, rakennuttamisen asiantuntija Tuomas Talasma Boost Brothers Oy ja palvelualuejohtaja Marju Taurula esittelivät hanketta.

Tämän jälkeen käsiteltiin § 290 hakeutuminen työllisyyden kuntakokeiluihin.

### Päätös

Hyväksyttiin.

---

### Kaupunginhallitus, 13.01.2020, § 3

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marju Taurula  
marju.taurula@jarvenpaa.fi  
palvelualuejohtaja

#### Liitteet

1 KH 13.1.2020 JYK kampus KH final

### Tausta ja tarve

Uuden JYK koulu kokonaisuuden rakentamisesta tehdyn päätöksen 18.11.2019 mukaan kaupunginhallitus antoi luvan siirtyä koulukokonaisuuden osalta kehitysvaiheeseen, mutta liikuntasalin osalta oli selvitettävä mahdollisuutta sijoittaa hankkeen yhteyteen yksityisellä rahoituksella toteutettava liikuntahalli, jolle valtuusto on myöntänyt ehdollisen takauksen (VEL HI5). Takauksen päätöstä on tarkistettu KV 9.12.2019 § 89.siten, että siitä on poistettu paikkasidonnaisuus.

Tehtävänä on ollut tutkia oman liikuntahallin rakentamisen vaihtoehdot, kustannusvaikutukset sekä mahdollisen ulkopuolisen toteuttajan hallikokonaisuus (HI5).



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hankevalmistelun taustamateriaaliksi on koottu yhteen kaupunkitasoisesti liikuntasalimuutokset ja tunnistettu jo aiemmin kaupungissa sisäliikuntapaikkojen lisätarve.

Hankkeen toimesta on valmisteltu 3 erilaista hallikokonaisuutta, jotka voisi toteuttaa koulun yhteyteen sekä lisäksi tutkittu HI5 areena- kokonaisuuden soveltumista koulukampukseen ja sen vaikutukset JYK kouluhankkeeseen sekä muuhun ympäristöön.

Alkuperäinen ajatus on ollut toteuttaa HI5 kokonaisuus liikuntakampukselle Kartanon koulun läheisyyteen, jolloin koulun käyttöön voisi vuokrata hallista lisätiloja esim. pallopeleihin. Kartanon koululla ei ole omia liikuntatiloja ja sen läheisyydessä käytössä olevat liikuntatilat ovat nykyisin riittämättömät ja tulevaisuudessa koulun laajuus tulee todennäköisesti kasvamaan.

### **Hankkeessa huomioitavat asiat liikuntatilakonseptia valittaessa**

1. Koululiikunnan tarpeet ja pedagogiikka.
2. Juholan yksikön oppilaiden liikuntatilarive on myös huomioitava valittavassa vaihtoehdossa.
3. HI5 kokonaisuuden rakentaminen johtaa Juholan yksikön purkamiseen, koska kokonaisuus ei mahdu uuden koulurakennuksen kanssa samalle tontille.
4. Väestönsuojien tilaratkaisu tontilla ja sen aiheuttamat kustannukset.
5. Kaupunkikuvalliset vaatimukset.
6. Väistötilojen tarve ja niiden kustannukset.
7. Liikuntapaikkojen tarve kaupunkitasolla eli poistuvat sekä rakentuvat liikuntapaikat.

Koulun yhteyteen toteutettavan liikuntatilan ja HI5- konseptilla toteutettavan liikuntatilan vertailua kampuksen ja koulun toiminnan kannalta on esitelty liitemateriaalissa.

### **Kaupunkikuvallinen lausunto liikunta-areenan sijoittamisesta Juholan yksikön paikalle**

Juholan yksikön sijainti RKY-alueen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) pohjoispuolella Juholan peltojen päätepisteenä on kaupunkikuvallisesti vaativa, kun huomioidaan maakuntamuseon tiukka kanta Juholan peltojen avoimena ja alkuperäisen kaltaisena säilyttämisestä. Asemakaavassa on sallittua muuttaa rakennuksen korkeus nykyisestä III-kerrokseen, mikä tarkoittaa noin 10 m julkisivun korkeutta. Normaalirakennuksen harjakorkeus nousee siitä noin 4 metriä. Hallimaisen rakennuksen harjakorkeus nousee korkeammalle, mutta sen ei tule ylittää Kansakoulunkadun opistojen talon harjakorkeutta.

Hallimainen rakennus on hallitseva joka tapauksessa, kriteereitä kaupunkikuvallisesti:

- Sen tulisi soveltua RKY-alueeseen esim. ratsastuskeskus Aion ratsastustallien kanssa visuaalisesti yhteen.
- Tontille tulevan rakennuksen tulee noudattaa RKY-alueella vaadittua laatutasoa
- Julkisivut saisivat olla paremmin jäseneltyjä ja rakennus tulisi olla julkisivultaan myös Kansakoulunkadun vanhaan rakennukseen sopiva.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Puujulkisivu sopisi hyvin tähän paikkaan. Jaoteltuna esim. niin, että runkorakenteet näkyvät ulkoseinässä ja korkeat, suuret ikkunat, joiden edessä puurimoitus (vaaka) katkaisee keskellä pitkän massan.

Kaupunkikuvallinen yhteenveto:

- Jotta HI5 hallirakennus voidaan toteuttaa kyseiselle tontille tulee sitä muuttaa suunnitellusta RKY - alueelle paremmin sopivaksi.
- Areenan rakentaminen tontille johtaa väistämättä Juholan yksikön purkuun ennen sen elinkaaren päättymistä.

### Koulun yhteyteen tuleva liikuntatila

- VEL 1 toteutusratkaisu perustuu koulun tarpeiden miniminimivaatimukseen: salin koko 1 000m<sup>2</sup>, vapaa korkeus 8 m sekä väliverhoilla 4 osaan jaettava.
  - Tämä ei palvele paikallisten urheiluseurojen eri lajitarpeita, joille noin 250 m<sup>2</sup> salilohko ei ole riittävä, koska pelikenttien ympärille ei mahdu riittäviä reuna-alueita. Näiden tarpeiden mukaisesti 1 000m<sup>2</sup> salin tulisi olla 3 osaan jaettava, joka ei vastaa koulun tarpeita.
  - alustava kustannusarvio 9 040 000€
- VEL 2 toteutusratkaisu perustuu koulun, paikallisten urheiluseurojen sekä opiston yhdistettyihin vaatimuksiin: salin koko 1 215 m<sup>2</sup>, vapaa korkeus 9m, väliverhoilla 4 osaan jaettava. (katsomovaraus 300m<sup>2</sup>, noin)
  - Tämä salin koko sekä vapaa korkeus riittää myös kansallisen tason eri lajien vaatimuksille, mutta katsomokapasiteetti ei riitä.
  - Mikäli jokin paikallinen seura nousee pääsarjatasolle, niin kansallisen tason vaatimusten mukaiset lisäkatsomot on toteutettavissa myöhemmin mm. koripallon, lentopallon, sulkapallon sekä rytmisen voimistelun tarpeisiin eri tyyppisin kevytkatsomoin tai irtotuolein salin reunoille.
  - Kansallisen tason salibandy ja futsal pelikenttä varoalueineen kattaa koko salin. lisäkatsomokapasiteettia ei voida näiden lajien osalta toteuttaa täydellisesti
  - Alustava kustannusarvio 9 910 000€
- VEL 3 toteutusratkaisu perustuu kansainvälisen kilpatason harjoitusolosuhteiden vaatimukseen salin osalta: salin koko 1 215 m<sup>2</sup>, vapaa korkeus 12,5m.
  - Tämä salin koko ja vapaa korkeus riittävät kansainvälisen kilpatason eri lajien harjoitusvaatimuksille myös lentopallolle. Kansainvälisen kilpatason otteluiden katsomovaatimuksia ei saliin pysty toteuttamaan.
  - Alustava kustannusarvio 10 890 000€

Eri vaihtoehtojen kustannusten laskentaa on eritelty liitemateriaalissa.

Alkuperäisessä hankelaajuudessa on esitetty toteutettavaksi vaihtoehtoa VEL 3 mukaista saliratkaisua. VEL 2 vaihtoehto täyttää suurimman osan eri lajien kansallisen tason salivaatimuksista. VEL 2 vaihtoehto ei sovellu kansainvälisen lentopallon harjoituspaikaksi kuten vaihtoehto VEL 3. VEL 2 on kustannuksiltaan noin 980 000€ edullisempi.

Koulun yhteyteen toteutettavan liikuntasalin vaihtoehtoista valmistelijat esittävät suunnittelun pohjaksi valittavan VEL 2.

Tunnistettu säästöpotentiaali vaihtoehdossa 2



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Hallikokonaisuuksilla on tunnistettu noin 1,5 – 2,0 M€ säästöpotentiaali, joka koostuu seuraavista edellytyksistä:
- Halli voidaan toteuttaa teräsrakenteisena kevyillä julkisivuelementeillä.
- Julkisivuverhous voidaan toteuttaa edullisemmin kaupunkikuvallisesti hyväksyttävien materiaalein esim. puuverhouksin.
- Hallin sisäpuoliset seinä ja kattopintojen materiaalit on karsittu minimiin.
- Hallin varustelun tasoa kevennetään minimiin, kuitenkin niin, että lajiolosuhteet täyttyvät.
- Liikuntasalissa ei toteuteta näyttämörakenteita esitystekniikkoineen.
- Tilaajan kehittämisvarausta on mahdollista pienentää hallikokonaisuuden osalta. Tämä tarkoittaa sitä, että halli tullaan toteuttamaan minimitasoon ja suunnittelun sekä rakentamisen edetessä ei ole mahdollista tehdä tason korotuksia.

### Liikuntatilat HI5 konseptilla

HI5 hallin soveltuminen koulun liikunnanopetukseen edellyttää joitain muutoksia alkuperäiseen hallisuunnitelmaan verrattuna. Yrittäjät ovat valmiita tutkimaan mahdollista laatutason nostoa verrattuna alkuperäiseen hallisuunnitelmaan. Yrittäjien kannalta laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset ovat sen verran suuret, että niiden toteutuminen vaatisi kaupungin sitoutumisen salin vuokraukseen alkuperäisen suunnitelman 3 pv/vko sijasta 5pv/vko ja vähintään 10 vuoden ajan. Tarkempi selvitys oheismateriaalissa.

Liikuntasalin toteuttaminen HI5 -areenan konseptilla edellyttää kaupungin hankkeelta lisäkustannuksia erillisten VSS- tilojen rakentamisen, piha-alueen rakentamisen sekä Juholan yksikön esteettömien väistötilojen toteuttamiskustannusten osalta. Näiden kustannusten tasoksi on arvioitu n. 4 540 000 € ja tämän lisäksi kaupunki menettää JYK tontin eteläosan (Juholan yksikkö) maankäytön tuotot 1 700 000 €. HI5 hallin tontin vuoratuotot ovat noin 10 000€/vuosi.

Valmistelun aikana on tiedostettu, että alkuperäinen HI5 kustannusarvio ei sellaisenaan voi toteutua Juholan koulun rakennuspaikalla. Lisäkustannuksia muodostuu kaupunkikuvallisista vaatimuksista, maaperäolosuhteista sekä koululiikunnan ja urheiluseurojen tarpeiden huomioimisesta salin korkeuteen, -varustetasoon sekä hallin sosiaalityötilojen ja katsomotilojen lisäämisestä. Näitä kustannuksia ei ole vielä voitu tässä selvityksessä arvioida tarkemmin.

Koko hankkeen kustannusten vertailua koulun yhteyteen toteutettavan VEL 2 liikuntatilan ja HI5- konseptilla toteutettavan liikuntatilan osalta on esitelty liitemateriaalissa.

### Yhteenveto

Oheismateriaalissa olevan liikuntapalveluiden laatiman liikuntasalien selvityksen mukaan sisäliikuntapaikoissa on ollut ja tulee olemaan merkittävästi muutoksia ja harrastajilta on tullut toiveita lisätiloista. Näiden ja alustavien kiinteistölinjausten mm. perusteella tarvitaan sisäliikuntatiloja sekä Uusi JYK - kampuksella että Kartanon liikuntakampuksella. Jos HI5 toteutetaan Kartanon koulun läheisyyteen, voidaan sillä vastata Kartanon koulun liikuntatilan lisätarpeeseen myös suunnitteilla olevan uuden koulun osalta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hanke esittää toteutettavaksi vaihtoehtoa VEL 2 seuraavista syistä:

- Juholan koulurakennus voidaan säilyttää ja sen käyttöä jatkaa elinkaarensa päähän.
- HI5 areenan aiheuttamat lisäkustannukset hankkeelle ovat mittavat (4 540 000) ja tällä kustannuksella ei saada arvoa rahalle.
- Kansallisen tason lajiolosuhteet saadaan varmistettua.
- Hintaero näiden kahden vaihtoehto välillä VEL2 /HI5 on 2 310 000€– 4 070 000€. riippuen toteutustavasta
- Hintaero vaihtoehdon VEL 1 / HI5 välillä on 2 500 000 €.
- Juholan yksikkö tarvitsee väistötilat vähintään 3 vuodeksi, jos toteutetaan HI5 areena ennen JYK valmistumista. kustannus tälle on noin 1.6milj€
- JYKin salin pukuhuoneet voivat olla urheilukentän kanssa yhteiskäytössä.
- Koululla esteetön sisäyhteys liikuntatiloihin.

### Mestaritoiminnan valtuutus

Mestaritoiminta Oy hakee kaupungin valtuutusta valmistelemaan hankinnat ja sopimukset puolestaan kaupungin nimiin.

Valmisteltu yhteistyössä Mestaritoiminnan rakennuttajapäällikkö Jani Kervisen ja projektipäällikkö Teemu Jaakkolan kanssa.

MT

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. että Uusi JYK- kampuksen liikuntatiloja ei toteuteta HI5- areena hankkeen kautta
2. että Uusi JYK- kampuksen liikuntatilat toteutetaan VE2 laajuisena koulun yhteyteen. Vaihtoehdon suunnittelussa tulee huomioida tunnistetut säästömahdollisuudet.
3. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n valmistelemaan ja päättämään hankinnat ja allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

Kaupunginhallitus edellyttää, että tästä liikuntatilasta liikuntapalveluille aiheutuvat nettokäyttömenot katetaan liikuntapalveluiden talousarviosta siten, ettei liikuntapalveluiden määrärahaa ole tämän vuoksi nostettava.

### Käsittely

Projektipäällikkö Teemu Jaakkola ja rakennuttajapäällikkö Jani Kervinen selostivat asiaa.

Esittelijä täsmensi päätösehdotustaan kuulumaan päätöskohdan 3 osalta siten, että Mestaritoiminta Oy valtuutetaan valmistelemaan ja päättämään kehitysvaihetta koskevat hankinnat ja allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

### Päätös



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyttiin esittelijän täsmennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 02.03.2020, § 37

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marju Taurula  
marju.taurula@jarvenpaa.fi  
palvelualuejohtaja

Aiemmat hankkeen käsittelyt kaupunginhallituksessa 18.11.2019 § 295 sekä 13.1.2020 § 3.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 18.11.2019 on hankemalliksi hyväksytty projektinjohtourakka.

Kaupunginhallituksen kokouksissa 18.11.2019 sekä 13.1.2020 on hyväksytty hankkeen kokonaisbudjetti 49.710.000 €, joka koostuu tehtyjen päätösten mukaisesti seuraavista kokonaisuuksista:

- Uusi koulurakennus 27.100.000 €
- Kansakoulunkadun perusparannus 12.700.000 €
- Liikuntasali 9.910.000 €.

Kaikki esitetyt summat alv 0%.

Liikuntasalipäätöksen jälkeen hankkeen suunnittelua on jatkettu käyttäjien kanssa yhteistyössä. Tämän hetkiset arkkitehtisuunnitelmat esitellään kokouksessa. Keittiö tullaan toteuttamaan valmistuskeittiön sijaan jakelukeittiönä.

Projektinjohtourakoitsijahankinnan ennakoilmoitus on julkaistu Hilmassa 18.1.2020. Mestaritoiminta Oy pyysi ennakoilmoituksessa ilmoittautumisia markkinavuoropuheluun, jotka pidettiin neljän rakennusliikkeen kanssa 12.2.2020.

Hankkeen ehdotussuunnitelmia esitellään Opetus- ja Kasvatuslautakunnassa 25.2.2020 sekä Kaupunkikehityslautakunnassa ja Hyvinvointilautakunnassa 27.2.2020.

Valmistelu yhteistyössä Mestaritoiminnan projektipäällikkö Teemu Jaakkolan kanssa.

MT

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen.
2. että Uusi JYK- kampuksen keittiö toteutetaan jakelukeittiönä.
3. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n tekemään Uusi JYK- kampuksen projektinjohtourakoitsijan hankinnan ja hankintaan liittyvän sopimuksen hyväksytyssä budjetissa.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

4. antaa Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella sekä päättää toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

### Kokouskäsittely

Arkkitehti Eero Renell ja projektipäällikkö Teemu Jaakkola ja Tuomas Talasma selostivat hanketta.

Asian käsittely keskeytettiin ja siirryttiin käsittelemään asiakohtaa § 38.

Kaupunginjohtaja poisti asian esittelystä.

### Päätös

Asia poistettiin esittelystä.

## Kaupunginhallitus, 17.06.2020, § 241

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Rinne

kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

talousjohtaja

### Liitteet

1 Oheismateriaali OPKA/HYVO JYK-hankemuutos KH17062020

### Taustaa

Kaupunginhallitus käsitteli JYK-hanketta kokouksessaan 18.11.2019, jossa päätettiin hankkeen konsepti, laajuus sekä vahvistettiin siirtyminen koulukokonaisuuden osalta kehitysvaiheeseen.

Kaupunginhallitus käsitteli JYK-hankkeen liikuntatilojen toteutusratkaisun kokouksessaan 13.1.2020, jossa päätettiin liikuntasalikokonaisuuden toteutustapa, laajuus ja laatutaso.

Kaupunginhallituksen kokouksissa 18.11.2019 sekä 13.1.2020 päätettiin hankkeen kokonaisbudjetti 49.710.000 €, joka koostuu tehtyjen päätösten mukaisesti seuraavista kokonaisuuksista:

- \* Uusi koulurakennus 27.100.000 €
- \* Kansakoulunkadun perusparannus 12.700.000 €
- \* Liikuntasali 9.910.000 €.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 2.3.2020 oli tarkoitus hakea valtuutus Mestaritoiminta Oy:lle valmistella sekä päättää toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta. Asia poistettiin käsittelystä, koska kaupungin taloustilanteesta johtuen haluttiin varmistaa hankkeen olevan mitoitettu palvelutarpeen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Investointiohjelman päivityksen yhteydessä on päivitetty väestöennusteiden palvelutarvearviot vuosiksi 2020-2030 ja tehty tilakohtaiset kapasiteettiselvitykset, joiden perusteella JYK-hanke voidaan toteuttaa suunniteltua pienempänä hankkeena. Taloudellisten tarkastelujen jälkeen on päädytty esittämään ratkaisua, jossa JYK-hanke toteutetaan hyödyntäen olemassa olevia tilamoduuleja ja täydentämällä kokonaisuutta uudisrakennuksella sekä Kansakoulunkadun peruskorjaushankkeella. Hanke ehdotetaan toteutettavaksi vaiheistettuna, jolloin se vastaa juuri siihen tarpeeseen, mikä palvelualueella on.

Kaupunginhallituksen edellisen käsittelyn jälkeen JYK Urheilukadun kiinteistössä on todettu keittiön ja ruokalan osalta sisäilmatilanne ja työskentely näissä tiloissa on lopetettu. Keittiön sisäilmatilanteen vuoksi on käynnistetty hankinta väliaikaisesta keittiö- ja ruokalayksiköstä, joka toimii kohteessa Uuden JYKin valmistumiseen saakka.

### Hankkeen vaiheistus, aikataulu ja linjaukset

1. vaihe 18,6 milj. €

- Vaiheessa 1 tontille rakennetaan uudisosa, joka kattaa mm. teknisen työn, ruokalan, jakelukeittiön, liikuntasalin, sekä aineluokkia. Urheilukadun moduulikoulu jää JYKin käyttöön. Vaiheen 1 on määrä valmistua 1/2023. Tämän vaiheen oppilaskapasiteetti on 800 oppilasta (uudisosa + moduuli) + Juholan yksikkö 100 oppilasta.

2. vaihe 15,3 milj. €

- Vaiheessa 2 peruskorjataan Kansakoulunkatu 1. Kouluun on ajateltu sijoittuvan alakoulun oppisoluja sekä aineluokkia. Peruskorjauksen tulisi olla valmis 1/2026, minkä jälkeen kampuksen kapasiteetti on 1100 oppilasta. Vaiheen 2 valmistuttua Juholan yksikön loputkin toiminnot siirtyvät Uuden JYKin tiloihin ja Juholan kiinteistö vapautuu kiinteistökehittämiselle.

KUM, opisto: Opistoille ei rakenneta kampukselle omia tiloja, vaan opistot toimivat kaupungin muissa tiloissa. Seutulantie 8 kiinteistö säilyy toistaiseksi Keskisen Uudenmaan Musiikkiopiston päätoimipisteinä.

Liikuntahalli: Liikuntasalin koko tulee tässä toteutusratkaisussa olemaan n. 710 m<sup>2</sup>. Liikuntasali on jaettavissa kolmeen lohkoon ja se toteutetaan koulun vaatimusten mukaiseen tasoon (ei kiinteää katsomoa). Tämän lisäksi 1. vaiheen valmistuessa on koulun käytössä Juholan yksikön liikuntasali n. 210 m<sup>2</sup>. Lisäksi 2. vaiheen valmistuessa tulee koulun käyttöön perusparannettavan Kansakoulunkatu 1:n liikuntasali n.230 m<sup>2</sup> ja Juholan liikuntasali poistuu koulun käytöstä.

### Hankelaajuus

Kaupungin taloustilanteen vuoksi JYKin hankelaajuutta selvitettäessä on huomioitu hankkeeseen kiinteästi kytkeytyvät muut kouluhankkeet. Alkuperäisessä suunnitelmassa hankelaajuuteen sisältyi Kyrölän oppilaiden sijoittuminen kohteeseen ja suurempi liikuntahalli. Kyrölän oppilaiden siirron kannattavuus on haluttu varmistaa selvittämällä vaikutukset kaupungin talouteen kahdessa eri vaihtoehdossa.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

VE1: JYKiin ei rakenneta tiloja Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten, jolloin Kyrölän koulu pysyy koulukäytössä, minkä seurauksena Kyrölän päiväkodin nykyiset tilat tulee korvata uusilla tiloilla viimeistään vuonna 2023. Jotta opetus voi jatkaa Kyrölässä pysyvästi, tulee koulun yhteyteen suunniteltu liikuntahallirakennus toteuttaa, minkä lisäksi pitää rakentaa koululle teknisen työn opetustilat ja laajempi väestönsuoja.

VE2: JYKiin rakennetaan lisätilat Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten, jolloin lisäinvestoinneista Kyrölän liikuntahalliin, teknisen työn tiloihin ja väestönsuojaan voidaan välttyä. Kyrölän koulun tiloissa jatkaa alkuopetus ja rakennukseen tehdään muutostyöt, joiden jälkeen Kyrölän päiväkodista voidaan luopua. Muutostöiden jälkeen myös Pikkuvanhan päiväkodin lapset voidaan sijoittaa Kyrölään ja hyödyntää Pikkuvanhan moduuli osana varhaiskasvatuksen muuta palveluverkkoa.

### Kustannusvertailu

Hankelaajuuden selvittämiseksi on tehty kustannusvertailu em. vaihtoehdoista. Vertailussa on huomioitu sama palvelukokonaisuus (opetuksen ja varhaiskasvatuksen järjestäminen samalle lapsijoukolle) ja kummankin vaihtoehdon edellyttämät investoinnit ja vaikutukset käyttötalouteen. Tulosaikutuksen osalta on erikseen tarkastelu vaihtoehdon vaikutusta hyväksytyllä talousohjelmakaudella.

Vaihtoehto 1 edellyttää 7,7 miljoonan investoinnit vuosina 2020-2023 ja vaihtoehdossa 2 investoinnit ovat 4,8 miljoonaa euroa. Vaihtoehdon 1 investointitarve syntyy ketjutuksen kautta Kyrölän päiväkodin edellyttämästä korvaavasta tilainvestoinnista. Suuremmista investoinneista johtuen vaihtoehto 1 lisää vuosittaisia poistoja vaihtoehtoa 2 enemmän. Koska vaihtoehdossa 1 käytössä on myös suuremmat tilaneliöt, nousevat myös muut tilojen käyttökulut palveluverkkoa oleviin tiloihin tiivistävää vaihtoehtoa enemmän. Vuositasolla käyttötalouskulut kasvavat vaihtoehdossa 1 puoli miljoonaa enemmän kuin varhaiskasvatuksen sijoittuessa Kyrölän koulun tiloihin.

Talousohjelmakaudella vaihtoehto 1 heikentää kaupungin tulosta 447te, johtuen liikuntahalli- ja teknisen työn tilojen investoinneista ja kululisäysten syntymisestä heti kauden alusta alkaen.

Laskelmien perusteella vaihtoehto 2 on kokonaisuutena taloudellisesti edullisempi sekä investointien että käyttötalouden osalta. Kooste laskelmasta on esitetty listan liitteessä.

### Palvelualueiden näkemykset suunniteltuun toteutustapaan

#### **Perusopetus:** Vaihtoehto 1 takaa

Järvenpään kaakkoiskulmassa perusopetuspalvelut ja harrastamisen mahdollisuudet lähipalveluna kuntalaisille. Nykyinen Kyrölän moduulikoulu suunniteltiin esi- ja perusopetuksen tarpeisiin ratkaisuna lyhyen ajanjakson toteuttamaiselle. Jos perusopetus kaksisarjaisena alakouluna tai luokkasteille 1. -5. jatkaa Kyrölässä, pienentää tämä Järvenpään Yhteiskoulun hankkeen laajuutta, mutta samalla luo tarpeen liikuntatilojen ja kovien käsityötilojen lisäämiselle. Vaihtoehto 2 takaa edelleen pienimmille koululaisille palvelun lähipalveluna, mutta ei tuo Kyrölän alueen liikkumisen mahdollisuuksia kuten vaihtoehto 1.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Opetuksen järjestämisen kannalta molemmat vaihtoehdot ovat mahdollisia. Kuitenkin täytyy huomioida pienen alkuopetusyksikön haavoittuvuus mm. johtamisen ja sijaisten hankinnan haasteiden näkökulmasta.

Järvenpään kaupunki on kompakti kaupunki, jossa etäisyydet ovat pienet. Kyrölän koulun poistuminen palveluverkosta tuo Ristinummen suunnasta tuleville pienimmille oppilaille kuljetustarpeen, mikä näkyy kuljetuskustannuksissa vuosittain. Kyrölän koulun ja Järvenpään Yhteiskoulun laajuudesta ei ole tässä vaiheessa tehty huoltajien ja henkilöstön näkökulmasta kuulemista. Ennakkovaikutusten arviointi lapsi ja huoltajanäkökulmasta on vähäinen ja ennakkovaikutuksen arviointi perustuu lähinnä talousnäkökulmaan. Päätös sekä Järvenpään Yhteiskoulun että Kyrölän koulun laajuudesta, tulee kuitenkin saada pikaisesti, jotta muutokset toiminnasta voitaisiin toteuttaa elokuusta 2023 alkaen.

**Varhaiskasvatus:** Varhaiskasvatuksen näkökulmasta vaihtoehto 2 mahdollistaa palveluverkon tehostamisen, kun Kyrölän moduulikoulu voidaan ottaa varhaiskasvatuksen käyttöön. Kyrölän päiväkodin kuntokartoituksen pohjalta on selvää, että päiväkotitulee vaatimaan korvaavat tilat lähivuosina ja Kyrölän moduulikoulu on kustannustehokas ja palveluverkon kannalta perusteltu vaihtoehto. Kyrölän moduulikouluun siirtyminen mahdollistaisi Kyrölän päiväkodista luopumisen lisäksi pk Pikkuvanhasta luopumisen.

Mikäli hanke toteutetaan vaihtoehdon 1 mukaisesti, tarvitaan Kyrölän päiväkodille erilliset korvaavat tilat.

Näissä tarkasteluissa kummassakaan vaihtoehdossa JYK:in yhteyteen ei ole tulossa päiväkotia toisin kuin alkuperäisissä suunnitelmissa. Tämä edellyttää myöhemmin erillistä hanketta, joka korvaa Keskustan päiväkodin ja mahdollisesti myös Kinnarin päiväkodin.

**Hyvinvoinnin palvelualue:** Kaupungin omistuksessa on 20 liikuntasalia, joista 17 on koulujen yhteydessä. Saleista pääosa (11) on pieniä eli alle 300 m<sup>2</sup> ja suuria, yli 400 m<sup>2</sup> saleja on viisi. Kaupungin kasvaessa salikapasiteetti on todettu liian vähäiseksi. Käytöstä on jo poistunut 4 salia ja JYK Urheilukadun myötä käytöstä jää pois 2 salia ja ehdotetun JYK:in toisen vaiheen myötä Juholan sali jää pois käytöstä.

JYK:in uudisrakennuksen yhteyteen rakennettava 710 m<sup>2</sup> sali korvaa nykyiset Urheilukadun salit ja siitä tulisi lukion ja liikuntahallin kokoinen suuri sali. Ratkaisu ei kuitenkaan lisää kokonaiskapasiteettia. Sali ei vastaa palloilulajien kansallisen tason lajivaatimuksiin korkeuden tai katsomo-olosuhteiden osalta. Yksityinen HI5 -hallihanke vastaa tähän tarpeeseen osittain. Kyrölän koulun liikuntahallista luopuminen heikentää sekä alueen liikuntaolosuhteita, että Opiston /liikuntapalveluiden ohjattujen liikuntaryhmien ja budolajien harrastusolosuhteita.

Liikuntasalien kokonaiskapasiteetti ja salien olosuhdeprofiilit tulee tarkastella lähemmin Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelmassa.

### Maankäyttö

Maankäytön näkökulmasta molemmat vaihtoehdot ovat mahdollisia. Vaihtoehdot on mahdollista toteuttaa, vaikkakin voimassa olevia asemakaavoja voidaan joutua



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

muuttamaan hankkeen edetessä. Tämän ei uskota viivästyttävän hanketta, sillä rakentaminen voidaan aloittaa kummassakin vaihtoehdossa väliaikaisten lupien turvin.

VE1 rajoittaa maankäytön mahdollisuuksia asuntotuotanto- ja maanmyyntitavoitteiden näkökulmasta Kyrölän koulun viereisellä (tontin 186-4-439-3) alueella. Alueen toteutusta yleiskaavaratkaisuuun perustuen on valmisteltu siitä näkökulmasta, että liikuntahallikokonaisuus olisi väliaikainen ja väistyisi myöhemmin asuntorakentamisen alta. Mahdollinen Juholan koulun tontin vapautuminen vuonna 2026 vapauttaisi em. tontin kaavakehitykseen ja/tai kiinteistöjalostukseen.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että JYK hanketta ei toteuteta aikaisemmin esitetyssä laajuudessa (n. 50Me). Uuden suunnitelman mukaan JYKiin tulee varhaiskasvatusta vain kahden esikouluryhmän verran. Järvenpään Opiston ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopiston tiloja ei toteuteta kampukselle, vaan ne toimituskaupungin muissa tiloissa ja liikuntasali toteutetaan koulun tarpeisiin n. 710 m<sup>2</sup> suuruisena.

Hanke esitetään toteutettavan nykyisiin moduleihin tukeutuen jaettuna kahteen vaihteeseen. Ensimmäisessä vaiheen osalta esitetään edettävän vaihtoehdo 2 mukaisesti, jolloin JYKiin toteutetaan laajennus, joka mahdollistaa Kyrölän koulun 3-6 -luokkien oppilaiden siirtymisen JYKiin.

KR

### **Ehdotus**

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että ehdotettu muutos JYK-hankkeen laajuuteen ja etenemismalliin voidaan hyväksyä ja hankesuunnittelu voidaan aloittaa VE2:n mukaisesti.

### **Käsittely**

Tämä asia käsiteltiin § 249 jälkeen.

Projektipäällikkö Jani Kervinen Mestaritoiminta Oy:stä ja talousjohtaja Kirsi Rinne selostivat asiaa.

Tiia Lintula poistui tämän asian käsittelyn aikana kello 17.08.

Keskustelun kuluessa esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

"Kaupunginhallitus päättää, että hanke toteutetaan aiemmin suunniteltua pienempänä ja vaiheistaen. Liikuntatilojen ja Kyrölän koulun osalta pyydetään hyvinvointilautakunnalta ja opetus- ja kasvatustalautakunnalta vaikutusarvio VE1 ja VE2 väliltä. Lautakuntien tulee antaa arvionsa 19.8. mennessä."

### **Päätös**

Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Valmistelijat / lisätiedot:

Saara Ojala

saara.ojala@jarvenpaa.fi

johtava asiantuntija

### Liitteet

1 Oheismateriaali / JYK Evaus Kyrölän koulu ja liikuntatilat

Kaupunginhallitus on 17.6.2020 kokouksessaan käsitellyt JYKin hankemuutosta ja päättänyt, että hanke toteutetaan aiemmin suunniteltua pienempänä ja vaiheistaen. Liikuntatilojen ja Kyrölän koulun osalta on päätetty pyytää hyvinvointilautakunnalta sekä opetus- ja kasvatustilakunnalta vaikutusarvio VE1 ja VE2 väliltä. Lautakuntia on pyydetty antamaan arvionsa 19.8. mennessä.

#### Vaihtoehtojen keskeiset erot:

VE1: JYKiin ei rakenneta tiloja Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten, jolloin Kyrölän koulu pysyy koulukäytössä, minkä seurauksena Kyrölän päiväkodin nykyiset tilat tulee korvata uusilla tiloilla viimeistään vuonna 2023. Jotta opetus voi jatkua Kyrölässä pysyvästi, tulee koulun yhteyteen suunniteltu liikuntahallirakennus toteuttaa, minkä lisäksi pitää rakentaa koululle teknisen työn opetustilat ja laajempi väestönsuoja.

VE2: JYKiin rakennetaan lisätilat Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten, jolloin lisäinvestoinneista Kyrölän liikuntahalliin, teknisen työn tiloihin ja väestönsuojaan voidaan välttyä. Kyrölän koulun tiloissa jatkaa alkuopetus ja rakennukseen tehdään muutostyöt, joiden jälkeen Kyrölän päiväkodista voidaan luopua. Muutostöiden jälkeen myös Pikkuvanhan päiväkodin lapset voidaan sijoittaa Kyrölään ja hyödyntää Pikkuvanhan moduuli osana varhaiskasvatuksen muuta palveluverkkoa.

#### Kustannusvertailu:

Vaihtoehto 1 edellyttää 7,7 miljoonan investoinnit vuosina 2020-2023 ja vaihtoehdossa 2 investoinnit ovat 4,8 miljoonaa euroa. Vaihtoehdon 1 investointitarve syntyy ketjutuksen kautta Kyrölän päiväkodin edellyttämästä korvaavasta tilainvestoinnista. Suuremmista investoinneista johtuen vaihtoehto 1 lisää vuosittaisia poistoja vaihtoehtoa 2 enemmän. Koska vaihtoehdossa 1 käytössä on myös suuremmat tilaneliöt, nousevat myös muut tilojen käyttökulut palveluverkkoa oleviin tiloihin tiivistävää vaihtoehtoa enemmän. Vuositasolla käyttötalouskulut kasvavat vaihtoehdossa 1 puoli miljoonaa enemmän kuin varhaiskasvatuksen sijoittuessa Kyrölän koulun tiloihin.

Talousohjelmakaudella vaihtoehto 1 heikentää kaupungin tulosta 447te, johtuen liikuntahalli- ja teknisen työn tilojen investoinneista ja kululisäysten syntymisestä heti kauden alusta alkaen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Mikko Mäkelä, vt palvelualuejohtaja / varhaiskasvatusjohtaja

Opetus- ja kasvatustilakunta päättää:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1. Merkitä tiedoksi ennakkovaikutusten arvioinnin ja vertailun vaihtoehtojen 1 ja 2 välillä.
2. Esittää lausuntonaan, että:
  - muutos JYK-hankkeen laajuuteen ja etenemismalliin voidaan hyväksyä ja hankesuunnittelu voidaan aloittaa VE2:n mukaisesti siten, että JYKiin rakennetaan lisätilat Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten ja Kyrölän koulun tiloissa jatkaa tämän jälkeen alkuopetus (vuosiluokat 1. ja 2.) sekä varhaiskasvatus.
  - koulun kokonaiskapasiteetista johtuen liikuntasali tulee toteuttaa nelilohkoisena, jolloin sen tulee olla suurempi kuin nyt esitetty 710 m<sup>2</sup>.

### Käsittely

Vt. palvelualuejohtaja Mikko Mäkelä selosti hanketta.

#### Muutosehdotus 1:

Puheenjohtaja Satu Tuominen teki Emmi Mäkisen, Riikka Juuman, Tiia Östbergin, Heli Anttilan ja Peter Hagmanin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen: Lautakunta merkitsee ehdotuksen tiedoksi ja lausuu, että ensi viikolla toteutettavat asukaskuulemiset tulee viedä loppuun ennen päätöksentekoa. Samalla tulee sitoa päätös nyt käynnissä olevaan kouluverkkoselvitykseen.

#### Muutosehdotus 2:

Jenni Marttinen teki Riikka Juuman kannattamana keskustelun kuluessa seuraavan muutosehdotuksen:

Opetus- ja kasvatustalokunta päättää:

1. Merkitä tiedoksi ennakkovaikutusten arvioinnin ja vertailun vaihtoehtojen 1 ja 2 välillä
2. Esittää lausuntonaan, että muutos JYK-hankkeen laajuuteen ja etenemismalliin voidaan hyväksyä ja hankesuunnittelu aloittaa VE1:n mukaan.

#### Esitteljän täydennetty päätösehdotus:

Käsittelyn kuluessa esittelijä täydensi päätösehdotustaan. Täydennetty päätösehdotus kuului seuraavasti: "kohta 3: Lautakunta edellyttää, että asukaskyselyjen palaute otetaan huomioon asian jatkokäsittelyjen yhteydessä."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotuksesta äänestystavaksi sähköinen äänestys ja äänestysjärjestykseksi seuraava

#### Äänestys 1:

JAA: Tuomisen muutosehdotus

EI: Marttisen muutosehdotus

#### Äänestys 2:

JAA: esittelijän muutettu päätösehdotus

EI: Tuomisen muutosehdotus



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Kokoustauko 19.20 - 19.30.

### Äänestykset

JAA: Tuomisen muutosehdotus EI: Marttisen muutosehdotus

#### Jaa

Suvi Pohjonen  
Peter Hagman  
Satu Tuominen  
Emmi Mäkinen  
Pasi Boehm  
Johanna Santanen  
Ville Mustonen  
Ari Alapartanen  
Tiia Östberg  
Heli Anttila  
Arto Luukkanen  
Topi Rantala

#### Ei

Jenni Marttinen  
Riikka Juuma

Jaa: esittelijän muutettu päätösehdotus EI: Tuomisen muutosehdotus

#### Jaa

Jenni Marttinen

#### Ei

Emmi Mäkinen  
Riikka Juuma  
Peter Hagman  
Satu Tuominen  
Johanna Santanen  
Pasi Boehm  
Heli Anttila  
Ville Mustonen  
Ari Alapartanen  
Tiia Östberg  
Suvi Pohjonen  
Arto Luukkanen  
Topi Rantala

### Päätös

Hyväksyttiin äänestysten jälkeen äänin JAA 1 ääntä EI 13 ääntä 0 TYHJÄÄ ääntä puheenjohtajan muutosehdotuksen mukaisesti: "Lautakunta merkitsee ehdotuksen tiedoksi ja lausuu, että ensi viikolla toteutettavat asukaskuulemiset tulee viedä loppuun ennen päätöksentekoa. Samalla tulee sitoa päätös nyt käynnissä olevaan kouluverkko selvitykseen".





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Hyvinvointilautakunta, 19.08.2020, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saara Ojala  
saara.ojala@jarvenpaa.fi  
johtava asiantuntija

#### Liitteet

1 Oheismateriaali / JYK Evaus Kyrölän koulu ja liikuntatilat

Kaupunginhallitus on 17.6.2020 kokouksessaan käsitellyt JYKin hankemuutosta ja päättänyt, että hanke toteutetaan aiemmin suunniteltua pienempänä ja vaiheistaen. Liikuntatilojen ja Kyrölän koulun osalta on päätetty pyytää hyvinvointilautakunnalta sekä opetus- ja kasvatustalokunnalta vaikutusarvio VE1 ja VE2 väliltä. Lautakuntia on pyydetty antamaan arvionsa 19.8. mennessä.

#### Vaihtoehtojen keskeiset erot:

VE1: JYKiin ei rakenneta tiloja Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten, jolloin Kyrölän koulu pysyy koulukäytössä, minkä seurauksena Kyrölän päiväkodin nykyiset tilat tulee korvata uusilla tiloilla viimeistään vuonna 2023. Jotta opetus voi jatkua Kyrölässä pysyvästi, tulee koulun yhteyteen suunniteltu liikuntahallirakennus toteuttaa, minkä lisäksi pitää rakentaa koululle teknisen työn opetustilat ja laajempi väestönsuoja.

VE2: JYKiin rakennetaan lisätilat Kyrölän 3.-6. vuosiluokan oppilaita varten, jolloin lisäinvestoinneista Kyrölän liikuntahalliin, teknisen työn tiloihin ja väestönsuojaan voidaan välttyä. Kyrölän koulun tiloissa jatkaa alkuopetus ja rakennukseen tehdään muutostyöt, joiden jälkeen Kyrölän päiväkodista voidaan luopua. Muutostöiden jälkeen myös Pikkuvanhan päiväkodin lapset voidaan sijoittaa Kyrölään ja hyödyntää Pikkuvanhan moduuli osana varhaiskasvatuksen muuta palveluverkkoa.

#### Kustannusvertailu:

Vaihtoehto 1 edellyttää 7,7 miljoonan investoinnit vuosina 2020-2023 ja vaihtoehdossa 2 investoinnit ovat 4,8 miljoonaa euroa. Vaihtoehdon 1 investointitarve syntyy ketjutuksen kautta Kyrölän päiväkodin edellyttämästä korvaavasta tilainvestoinnista. Suuremmista investoinneista johtuen vaihtoehto 1 lisää vuosittaisia poistoja vaihtoehtoa 2 enemmän. Koska vaihtoehdossa 1 käytössä on myös suuremmat tilaneliöt, nousevat myös muut tilojen käyttökulut palveluverkkoa oleviin tiloihin tiivistävää vaihtoehtoa enemmän. Vuositasolla käyttötalouskulut kasvavat vaihtoehdossa 1 puoli miljoonaa enemmän kuin varhaiskasvatuksen sijoittuessa Kyrölän koulun tiloihin.

Talousohjelmakaudella vaihtoehto 1 heikentää kaupungin tulosta 447te, johtuen liikuntahalli- ja teknisen työn tilojen investoinneista ja kululisäysten syntymisestä heti kauden alusta alkaen. Laskelmien perusteella vaihtoehto 2 on kokonaisuutena taloudellisesti edullisempi sekä investointien että käyttötalouden osalta. Kooste laskelmasta on esitetty listan liitteessä.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Keskeiset vaikutukset hyvinvointipalveluihin VE1 ja VE2 välillä:

- VE1 sisältää Kyrölän liikuntasalin, joka korvaisi jo puretun vanhan Kyrölän koulun salin ja osaltaan Oinaskadun koulun salin. Toteutuessaan VE2 vähentäisi kaupungin liikuntasalien kokonaiskapasiteettia nykytilanteeseen verrattuna. Tarkasteltaessa vain JYKin kampusaluetta, liikuntakapasiteetissä ei ole eroa vaihtoehtojen välillä. Alueen kapasiteetti on hankkeen alkaessa ja päättyessä yhteensä 4 salilohkoa.
- JYKin liikuntasalin toteuttaminen 710 m<sup>2</sup> laajuisena molemmissa vaihtoehtoissa ei palvele urheiluseurojen lajitarpeita, koska noin 236 m<sup>2</sup> lohkoissa pelikenttien ympärille ei mahdu riittäviä reuna-alueita.
- Järvenpään Opistolle ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopistolle ei rakenneta omia tiloja kummassakaan vaihtoehdossa, vaan opistot toimivat perusopetuksen ja kaupungin muissa tiloissa. Järvenpään Opiston hallinnon on tarkoitus sijoittua Perhelän kortteliin kun Kansakoulunkadun kiinteistön remontti alkaa. Seutulantie 8 kiinteistö säilyy toistaiseksi Keskisen Uudenmaan Musiikkiopiston päätoimipisteenä.

Laajempi vaikutusten ennakoarvio on liitteenä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jari Lausvaara, Tilakehitysjohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää esittää lausuntonaan, että hanke toteutetaan kaksivaiheisena VE2 laajuuden mukaan, ja lisäksi

1. Kyrölän koulun liikuntasalin korvaava salikapasiteetti tulee sisällyttää vuosien 2021 - 2030 investointiohjelmaan
2. JYKin liikuntasali toteutetaan 900 m<sup>2</sup> suuruisena ilman katsomorakenteita
3. Järvenpään Opistolle ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopistolle on osoitettava tarkoituksenmukaiset ja riittävät toimitilat hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelmassa

### **Käsittely**

Käsiteltiin asia § 19 käsittelyn jälkeen.

Vt. palvelualuejohtaja Jari Lausvaara ja projektipäällikkö Teemu Jaakkola Mestaritoiminnalta esittelivät asiaa.

Ville Mustonen ja Saga Santonen saapuivat klo 17.43.

Jonna Ylimyllymaa saapui klo 17.46.

Anne Kujasalo ja Rita Kostama saapuivat klo 17.52.

Saga Santonen poistui klo 18.39.

Pia Valonen ja Teemu Jaakkola poistuivat klo 19.32.

Lassi Markkanen teki Satu Haaparannan, Pepe Makkosen, Peter Osipowin ja Anne Kujasalon kannattamana muutosehdotuksen, joka kuului seuraavasti:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

"Hyvinvointilautakunta päättää esittää lausuntonaan, että hanke toteutetaan VE1 laajuuden mukaan."

Satu Haaparanta ehdotti Anne Kujasalon kannattamana, että VE1 lisätään maininta: "Ensi viikolla pidettävät asukaskuulemiset tulee suorittaa loppuun ennen tehtäviä päätöksiä ja sitoa päätöksenteko myös kouluverkkoselvitykseen."

Käydyin keskustelun perusteella puheenjohtaja tiedusteli kokoukselta, voidaanko päätökseksi yksimielisesti hyväksyä seuraava kirjaus:

"Hyvinvointilautakunta päättää esittää lausuntonaan, että lautakunta kannattaa yksimielisesti hankkeen toteuttamista VE1 laajuuden mukaan siten, että

1. JYK:n yhteyteen rakennetaan riittävän iso liikuntahalli, joka vastaa seurojen tarpeisiin (vähintään 1 000m<sup>2</sup>, sisältäen katsomon).
2. Järvenpään Opistolle ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopistolle on osoitettava tarkoituksenmukaiset ja riittävät toimitilat hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelmassa.
3. ensi viikolla käynnistyvät asukaskuulemiset tulee suorittaa loppuun ennen tehtäviä päätöksiä."

Tämä sopi lautakunnalle. Edellä mainitusta johtuen tehdyt muutosehdotukset raukesivat.

### **Päätös**

Hyvinvointilautakunta päätti yksimielisesti esittää lausuntonaan seuraavaa:

"Hyvinvointilautakunta päättää esittää lausuntonaan, että lautakunta kannattaa yksimielisesti hankkeen toteuttamista VE1 laajuuden mukaan siten, että

1. JYK:n yhteyteen rakennetaan riittävän iso liikuntahalli, joka vastaa seurojen tarpeisiin (vähintään 1 000m<sup>2</sup>, sisältäen katsomon).
2. Järvenpään Opistolle ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopistolle on osoitettava tarkoituksenmukaiset ja riittävät toimitilat hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelmassa.
3. ensi viikolla käynnistyvät asukaskuulemiset tulee suorittaa loppuun ennen tehtäviä päätöksiä."

---

### **Kaupunginhallitus, 24.08.2020, § 276**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Rinne

kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

talousjohtaja

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 17.6.2020 § 241 toteuttaa JYK hankkeen aiemmin suunniteltua pienempänä ja vaiheistaen. Ennen lopullista ratkaisua JYKin laajuudesta ja Kyrölän koulun tulevasta käytöstä ja liikuntahallista kaupunginhallitus päätti pyytää liikuntatilojen ja Kyrölän koulun osalta hyvinvointilautakunnalta ja opetus- ja kasvatustalokunnalta 19.8. mennessä vaikutusarvion toteutusvaihtoehtojen VE1 ja VE2 väliltä.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Lautakunnat ovat käsitelleet asiaa kokouksessaan HYVO 19.8.2020 ja OPKA 18.8.2020. Lausunnot ilmenevät historiasta.

Hankemuutoksen mukainen talousarviomuutos tuodaan hankesuunnitelman valmistuttua hallitukseen ja valtuuston käsittelyyn myöhemmin syksyllä.

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä JYK-hankelaajuuden VE2:n mukaisesti
2. että hankesuunnittelu voidaan aloittaa VE2 mukaisesti
3. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n valmistelemaan ja päättämään kaupungin lukuun suunnitteluvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

### Käsittely

Tämä asia käsiteltiin asian § 273 jälkeen.

Projektipäällikkö Teemu Jaakkola Mestaritoiminta Oy:stä, talousjohtaja Kirsi Rinne ja kaupunkikehitysjohtaja Olli Keto-Tokoi selostivat hanketta, sen aikataulutusta ja vaikutuksia.

Tauko 19.48 - 19.56.

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti siirtää asian käsittelyn ylimääräiseen kokoukseen perjantaina 28.8.2020 klo 7.30.

---

### Kaupunginhallitus, 28.08.2020, § 285

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kirsi Rinne  
kirsi.rinne@jarvenpaa.fi  
talousjohtaja

### Liitteet

1 JYK hankemuutoksen esittely KH 28.8.2020

Kaupunginhallitus 24.8.2020 § 276

Kaupunginhallitus päätti siirtää asian käsittelyn ylimääräiseen kokoukseen perjantaina 28.8.2020.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asian valmistelua on kokouksen 24.8.2020 jatkettu lisäämällä siihen täydennetty liite JYK hankemuutoksen esittely KH 28.8.2020 sekä oheismateriaaliksi yleisötilaisuuksien koosteet.

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä JYK-hankelaajuuden VE2:n mukaisesti
2. että hankesuunnittelu voidaan aloittaa VE2 mukaisesti
3. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n valmistelemaan ja päättämään kaupungin lukuun suunnitteluvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

### Käsittely:

Helinä Perttu teki Ulla-Mari Karhun ja Tomi Passin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Esitän Jyk-pykälän uudelleen valmistelua siten, että asia käsitellään maanantaina 31.8.2020 ja siten, että Jyk-pykälästä irrotetaan Kyrölän liikuntahallikysymys omaksi pykäläksi, jonka hallitus lähettää valtuustoon saakka.

Varsinaisen Jyk-pykälän esittelytekstiin perusteluiksi ja liitteeksi tulee kaupunginhallituksella olla käytettävissä

- nykyinen palveluverkkosuunnitelma,
- oheismateriaaliksi asukasilloissa esitelty luonnosvaiheen uusi palveluverkkosuunnitelma,
- väestöennuste,
- tilamitoituksen periaatteet ja tilojen käytön periaatteet, neliöt/oppilas,
- hintavertailut eri kokoisista liikuntasaleista katsomolla tai ilman
- Järvenpään liikuntasalikapasitetti-laskelma
- kuntalaispalaute asukasilloista ja kyselyistä.

Pekka Heikkilä teki Mikko Taavitsaisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Esitän Jyk-pykälän uudelleen valmistelua, niin että Jyk-pykälästä irrotetaan Kyrölän liikuntahallikysymys omaksi pykäläksi.

Varsinaisen Jyk-pykälän esittelytekstiin perusteluiksi ja liitteeksi tulee kaupunginhallituksella olla käytettävissä

- nykyinen palveluverkkosuunnitelma,
- oheismateriaaliksi luonnosvaiheen uusi palveluverkkosuunnitelma,
- väestöennuste,
- tilamitoituksen periaatteet ja tilojen käytön periaatteet, neliöt/oppilas,
- hintavertailut eri kokoisista liikuntasaleista katsomolla tai ilman
- Järvenpään liikuntasalikapasitetti-laskelma



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

- kuntalaispalaute asukasilloista ja kyselyistä

Pekka Heikkilä peruutti muutosehdotuksensa, jonka käsittely näin ollen raukesi.

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyä puheenjohtajan muutosehdotuksen.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Jyk-pykälä palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että asia käsitellään maanantaina 31.8.2020 ja siten, että Jyk-pykälästä irrotetaan Kyrölän liikuntahallikysymys omaksi pykäläksi, jonka hallitus lähettää valtuustoon saakka.

Varsinaisen Jyk-pykälän esittelytekstiin perusteluiksi ja liitteeksi tulee kaupunginhallituksella olla käytettävissä:

- nykyinen palveluverkkosuunnitelma,
  - oheismateriaaliksi asukasilloissa esitelty luonnosvaiheen uusi palveluverkkosuunnitelma,
  - väestöennuste,
  - tilamitoituksen periaatteet ja tilojen käytön periaatteet, neliöt/oppilas,
  - hintavertailut eri kokoisista liikuntasaleista katsomolla tai ilman
  - Järvenpään liikuntasalikapasiteti-laskelma
  - kuntalaispalaute asukasilloista ja kyselyistä.
- 

### **Kaupunginhallitus, 31.08.2020, § 298**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Mäkelä

mikko.makela@jarvenpaa.fi

vt palvelualuejohtaja / varhaiskasvatusjohtaja

#### Liitteet

1 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu tilatehokkuus

2 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu liikuntatilat

3 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu palveluverkko

4 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu budjetti, päätöksenteko ja aikataulu, päivitetty

Kaupunginhallitus, jatkokokous 28.8.2020 § 285, päätti palauttaa JYK-pykälän valmisteluun siten, että siitä irrotetaan Kyrölän liikuntahallikysymys omaksi asiakseen. Valmistelua on täydennetty kaupunginhallituksen toiveiden mukaisesti ja pykälän liitteenä on esitetty

- nykyinen voimassa oleva palveluverkkosuunnitelma (kaupunginvaltuusto 10.12.2018 § 103)



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- uuden luonnosvaiheessa olevan palveluverkkosuunnitelman esittelymateriaali ml. päivitettyt väestöennusteet ja palvelutarvearviot
- tilamitoitustiedot
- liikuntasalikapasiteti-laskelma sekä hintavertailut eri kokoisista liikuntasaleista.

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2020 § 241 JYKin hankkeen koon pienentämisen ja hankkeen toteuttamisen kahdessa vaiheessa. Toiseen vaiheeseen siirtyi toteutettavaksi Kansakoulunkadun koulun perusparannus.

Kaupunginhallitukselle esitetään hankkeen toteuttamista VE2 mukaisesti, jolloin Kyrölän kouluun jää alkuopetus ja muutoin yksikkö muutetaan varhaiskasvatusyksiköksi, mikä mahdollistaa lähivuosina perusparannusta vaativasta Kyrölän päiväkodista luopumisen. Ratkaisu on voimassa olevan palveluverkkosuunnitelman (KV 10.12.2018 § 103) mukainen.

MM

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä JYK-hankelaajuuden VE2:n mukaisesti
2. että hankesuunnittelu voidaan aloittaa VE2 mukaisesti
3. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n valmistelemaan ja päättämään kaupungin lukuun suunnitteluvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.
4. Kyrölän liikuntahallikysymys tuodaan päätöksentekoon erikseen.

### Käsittely

Vt palvelualuejohtajat Mikko Mäkelä ja Jari Lausvaara, projektipäällikkö Teemu Jaakkola, opetusjohtaja Arja Korhonen ja talousjohtaja Kirsi Rinne selostivat hanketta.

Kokoustauko 18.59 - 19.10.

Puheenjohtaja Helinä Perttu ehdotti Tomi Passin ja Ulla-Mari Karhun kannattamana pykälän lähettämistä uudelleen valmisteluun siltä osin, että JYKin liikuntasalien tilamitoitus- ja laatutasovaatimukset tarkennetaan suhteessa euromääriin.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen kaupunginhallituksen yksimieliseksi päätökseksi.

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun siltä osin, että JYK:n liikuntasalien liikuntasalien tilamitoitus- ja laatutasovaatimukset tarkennetaan suhteessa euromääriin.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Mäkelä

mikko.makela@jarvenpaa.fi

vt palvelualuejohtaja / varhaiskasvatusjohtaja

### Liitteet

1 KH 7.9.2020 JYK hankemuutos - liikuntatilat

2 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu liikuntatilat

3 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu tilatehokkuus

4 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu palveluverkko

5 KH 31.8.2020 JYK hankemuutos - Kyrölän koulu budjetti, päätöksenteko ja aikataulu, päivitetty

Valmistelijat: Jari Lausvaara, Mikko Mäkelä

Kaupunginhallitus 31.8.2020 § 298 päätti palauttaa asian valmisteluun siltä osin, että JYKin liikuntasalien tilamitoitus- ja laatutasovaatimukset tarkennetaan suhteessa euromääriin.

Kaupunginhallitukselle esitetään hankkeen toteuttamista VE2 mukaisesti, jolloin Kyrölän kouluun jää alkuopetus ja muutoin yksikkö muutetaan varhaiskasvatusyksiköksi, mikä mahdollistaa lähivuosina perusparannusta vaativasta Kyrölän päiväkodista luopumisen. JYKin valmistumisen jälkeen Kyrölän koulun vuosiluokat 3-5 siirtyvät JYKiin. Ratkaisu on voimassa olevan palveluverkkosuunnitelman (KV 10.12.2018 § 103) mukainen.

JYKin yhteyteen rakennettavan liikuntasalin laajuudeksi esitetään 1000 m2 laajuutta laatutason 3a mukaisesti. Esitetty vaihtoehto on liikunta- ja urheiluseurojen tarpeiden kannalta perusteltu ja se mahdollistaa useimpien palloilulajien harrastamisen. Lisäksi laatutasoon kuuluvat pukuhuonetilat ja katsomo mahdollistavat pienimuotoisten turnausten ja ottelutapahtumien järjestämisen. Myös koulun käytön kannalta esitetty salilaajuus ja laatutaso ovat riittävät, mikäli Kansakoulunkadun rakennuksen sali on myös käytössä. Muut toteuttamisvaihtoehdot ja vertailu vaihtoehtojen välillä on esitetty liitteessä.

Esitetyn vaihtoehdon investointikustannukset ovat euroa 7 320 000 euroa ja käyttökustannukset 387 000 euroa vuodessa.

Kyrölän liikuntahalliin varatut määrärahat on tarkoituksenmukaista käyttää JYKin liikuntasalin toteuttamiseksi aiemmin suunniteltua laajempaan edellä kuvatun vaihtoehdon mukaisesti.

MM

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä JYK-hankelaajuuden siten, että Kyrölän vuosiluokkien 3 - 5 oppilaille varataan tilat JYKistä (VE2)





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

2. JYKin liikuntasali toteutetaan 1000 neliömetrin suuruisena laatutasolla 3a
3. että hankesuunnittelu voidaan aloittaa kohdissa 1 - 2 todetulla hankelaajuudella
4. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n valmistelemaan ja päättämään kaupungin lukuun suunnitteluvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kyrölän liikuntasali poistetaan investointiohjelmasta.

### Kokouskäsitely

Keskustelun kuluessa Helinä Perttu teki Mimmi Launialan, Tomi Passin, Ulla-Mari Karhun ja Katja Revon kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Päätökseen lisätään kohta 5 joka kuuluu seuraavasti: "Jyk-pykälästä irrotetaan Kyrölän liikuntahallikysymys omaksi pykäläksi, jonka hallitus lähettää valtuustoon saakka." Päätösehdotuksesta poistetaan kohta "Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kyrölän liikuntasali poistetaan investointiohjelmasta."

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti.

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti. Päätös kuuluu seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä JYK-hankelaajuuden siten, että Kyrölän vuosiluokkien 3 - 5 oppilaille varataan tilat JYKistä (VE2)
2. JYKin liikuntasali toteutetaan 1000 neliömetrin suuruisena laatutasolla 3a
3. että hankesuunnittelu voidaan aloittaa kohdissa 1 - 2 todetulla hankelaajuudella
4. valtuuttaa Mestaritoiminta Oy:n valmistelemaan ja päättämään kaupungin lukuun suunnitteluvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittamaan ja valvomaan asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta
5. Jyk-pykälästä irrotetaan Kyrölän liikuntahallikysymys omaksi pykäläksi, jonka hallitus lähettää valtuustoon saakka.

---

### Hyvinvointilautakunta, 01.10.2020, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jari Lausvaara  
jari.lausvaara@jarvenpaa.fi  
Tilakehitysjohtaja

#### Liitteet

1 JYK Hankesuunnitelma 22.9.2020 ja liitteet 1-3,5\_Hyvo 1.10.2020

#### Oheismateriaali



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### 1 Oheismateriaali\_JYK HYVO hankesuunnitelmaesittely 1.10.2020

Valmistelijat: Teemu Jaakkola (Mestaritoiminta) ja Jari Lausvaara

JYK -hankkeen muuttunut laajuus, vaiheistettu aikataulu sekä alustava budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksissa 17.6.2020 sekä 7.9.2020. Hyvinvointilautakunta on antanut lausunnon hankkeen vaikutuksista 19.8.2020 § 20. Kaupunginhallitus on päättänyt 7.9.2020 hyväksyä JYK- hankelaajuuden siten, että Kyrölän vuosiluokkien 3 - 5 oppilaille varataan tilat JYKistä (VE2) ja JYKin liikuntasali toteutetaan 1000 neliömetrin suuruisena laatutasolla 3a. Samassa yhteydessä KH päätti, että hankesuunnittelu voidaan aloittaa.

Hankesuunnitelman käsittely tapahtuu vaiheittain siten, että tavoiteaikataulun mukaan kaupunginhallitus käsittelee ja päättää hankesuunnitelman hyväksynnästä 19.10.2020. Tätä ennen lautakunnilta pyydetään hankesuunnitelmasta lausunto palvelualueen tehtävän ja toimivallan puitteissa. Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen yleispiirteet, tarve ja tavoitteet, kustannukset sekä menettely. Nyt käsittelyssä oleva hankesuunnitelma keskittyy koko hankkeen esittelyyn ja hankkeen vaiheen I yksityiskohtaiseen kuvaukseen. Vaiheen II osalta laaditaan erillinen hankesuunnitelma, joka hyväksytään erikseen.

Hyvinvointilautakunnan tehtävän kannalta relevantit näkökulmat hankesuunnitelmaan ovat

- liikuntatilojen laajuus, lajiolosuhteet ja laatutaso
- tilojen ilta- ja viikonloppu käyttö vapaan sivistyksen, taiteen perusopetuksen ja seurojen toiminnassa, sekä
- hankkeen ja Keskustan liikuntapuiston (Keskuskentän) yhteensovittaminen

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jari Lausvaara, Tilakehitysjohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää hyväksyä osaltaan hankesuunnitelman I vaiheen.

### **Kokouks käsittely**

Projektipäällikkö Teemu Jaakkola Mestaritoiminta Oy:stä selosti hankesuunnitelmaa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

## **Opetus- ja kasvatuslautakunta, 06.10.2020, § 37**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Mäkelä

mikko.makela@jarvenpaa.fi

vt palvelualuejohtaja / varhaiskasvatusjohtaja

### Liitteet

1 JYK Hankesuunnitelma 22.9.2020 ja liitteet 1-3,5 opka 06102020



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valmistelijat: Teemu Jaakkola (Mestaritoiminta) ja Mikko Mäkelä

YK -hankkeen muuttunut laajuus, vaiheistettu aikataulu sekä alustava budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksissa 17.6.2020 sekä 7.9.2020.

Hyvinvointilautakunta on antanut lausunnon hankkeen vaikutuksista 19.8.2020 § 20. Kaupunginhallitus on päättänyt 7.9.2020 hyväksyä JYK- hankelaajuuden siten, että Kyrölän vuosiluokkien 3 - 5 oppilaille varataan tilat JYKistä (VE2) ja JYKin liikuntasali toteutetaan 1000 neliömetrin suuruisena laatusalolla 3a. Samassa yhteydessä KH päätti, että hankesuunnittelu voidaan aloittaa.

Hankesuunnitelman käsittely tapahtuu vaiheittain siten, että tavoiteaikataulun mukaan kaupunginhallitus käsittelee ja päättää hankesuunnitelman hyväksynnästä 19.10.2020. Tätä ennen lautakunnilta pyydetään hankesuunnitelmasta lausunto palvelualueen tehtävän ja toimivallan puitteissa. Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen yleispiirteet, tarve ja tavoitteet, kustannukset sekä menettely. Nyt käsittelyssä oleva hankesuunnitelma keskittyy koko hankkeen esittelyyn ja hankkeen vaiheen I yksityiskohtaiseen kuvaukseen. Vaiheen II osalta laaditaan erillinen hankesuunnitelma, joka hyväksytään erikseen.

Opetus- ja kasvatustalokunnan tehtävän kannalta relevantit näkökulmat hankesuunnitelmaan ovat hankkeen pedagogiset ja palveluverkkoon liittyvät lähtökohdat.

### Ehdotus

Esittelijä: Mikko Mäkelä, vt palvelualuejohtaja / varhaiskasvatusjohtaja

Opetus- ja kasvatustalokunta päättää hyväksyä osaltaan hankesuunnitelman I vaiheen.

### Käsittely

Teemu Jaakkola saapui 17:43

vt. palvelualuejohtaja Mikko Mäkelä, projektipäällikkö (henkilötiedot poistettu) (Mestaritoiminta Oy) ja opetusjohtaja Arja Korhonen esittelivät asiaa.

Käsittelyn kuluessa Jenni Marttinen teki Ari Alapartasen ja Emmi Mäkisen kannattamana seuraavan toimenpideoitteen (ent. toivomusponsi): "Esitän, että lautakunta hyväksyy päätösesityksen seuraavilla huomioilla: henkilöstö otetaan mukaan niin Jykin uudisrakennuksen kuin Jyk-hankkeen tilaratkaisujen ja opetusjärjestelyjen suunnitteluun."

Ari Alapartanen ehdotti, että toimenpideoitteeseen lisättäisiin henkilöstön lisäksi myös muut käyttäjäryhmät.

Ossi Vähäsarja poistui 18.16

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko päätökseen yksimielisesti hyväksyä liitettäväksi seuraava toimenpideoite: "Henkilöstö ja käyttäjäryhmät otetaan mukaan niin Jykin uudisrakennuksen kuin Jyk-hankkeen tilaratkaisujen ja opetusjärjestelyjen suunnitteluun." Lautakunta totesi, että toimenpideoite voidaan hyväksyä yksimielisesti liitettäväksi päätökseen.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Venla Lehtosalo poistui 18:32

Kokoustauko 18.37-18.47.

Teemu Jaakkola poistui 18:38.

Akseli Östberg poistui 18:45.

### **Päätös**

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätettiin lisäksi yksimielisesti hyväksyä päätöksen seuraava ponsi:

”Henkilöstö ja käyttäjäryhmät otetaan mukaan niin Jykin uudisrakennuksen kuin Jykhankkeen tilaratkaisujen ja opetusjärjestelyjen suunnitteluun.”

---

### **Kaupunginhallitus, 12.10.2020, § 328**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kirsi Rinne  
kirsi.rinne@jarvenpaa.fi  
talousjohtaja

#### Liitteet

1 KH 12.10. / JYK Hankesuunnitelma 22.9.2020, tarkennettu 6.10.2020 v2 ja liitteet 1-3,5

Valmistelijat: Kirsi Rinne, Mikko Mäkelä, Teemu Jaakkola (Mestaritoiminta)

JYK -hankkeen muuttunut laajuus, vaiheistettu aikataulu sekä alustava budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksissa 17.6.2020 sekä 7.9.2020. Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 hyväksyä JYK- hankelaajuuden siten, että Kyrölän vuosiluokkien 3 - 5 oppilaille varataan tilat JYKistä (VE2) ja JYKin liikuntasali toteutetaan 1000 neliömetrin suuruisena laatutasolla 3a. Samassa yhteydessä KH päätti, että hankesuunnittelu voidaan aloittaa.

Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen yleispiirteet, tarve ja tavoitteet, kustannukset sekä menettely. Nyt käsitellyssä oleva hankesuunnitelma keskittyy koko hankkeen esittelyyn ja hankkeen vaiheen I yksityiskohtaiseen kuvaukseen. Vaiheen II osalta laaditaan erillinen hankesuunnitelma, joka hyväksytään erikseen.

Hankkeen ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on 22 820 000 €, jossa on huomioitu myös vuosina 2019 – 2020 toteutuneet hankevalmistelukustannukset. Toisen vaiheen kustannusarvio on 15 300 000 €. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 38 120 000 €.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Hankkeen ensimmäisen vaiheen suunnittelu käynnistyy marraskuussa 2020 ja rakentaminen alkaa aikataulun mukaisesti loppukesästä 2021. Ensimmäinen vaihe valmistuu alkuvuodesta 2023.

Toisen vaiheen toteuttaminen alkaa talvella 2023 / 2024 ja toiminta voidaan käynnistää tammikuussa 2026.

Hanke on kaupunginvaltuuston hyväksymän palveluverkkosuunnitelman (KV 10.12.2018, § 103) mukainen. Kaupunginhallitus seuraa hankkeen etenemistä iltakouluasiana.

MM

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan 1. vaiheen hankesuunnitelman ja siihen sisältyvät hankkeen lähtökohdat
2. hyväksyä hankkeen kustannusarvion seuraavasti:
  - 1. Vaihe 22 820 000 € (1. vaiheen kustannuksissa on huomioitu vuosien 2019 – 2020 toteutuneet hankevalmistelukustannukset)
  - 2. Vaihe 15 300 000 €
  - Yhteensä 38 120 000 €
3. että hankkeen jatkosuunnittelu- ja toteutusvaihe voidaan aloittaa
4. että hanke toteutetaan projektinjohtomallilla
5. antaa Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella sekä päättää suunnittelu- ja toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta edellä hyväksytyssä budjetissa
6. valtuuttaa talousjohtajan opetuksen ja kasvatuksen palvelualuejohtajaa kuultuaan hyväksymään ehdotus- ja yleissuunnitelmien suunnitelmaratkaisut kustannuslaskelmineen.

### Käsittely

Käsiteltiin pykälä pykälän 335 käsittelyn jälkeen.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Opetus- ja kasvatustalautakunta, 13.12.2022, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:

Jan Mikkonen

jan.mikkonen@jarvenpaa.fi

tilasuunnittelun kehittämisspällikkö

Liitteet

1 Liite / JYK Hankesuunnitelma Vaihe2 1.12.2022



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Oheismateriaali

1 JYK 2-vaihe OPKA hankesuunnitelmaesittely 13.12.2022

Valmistelijat:

- Jan Mikkonen, tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö, jan.mikkonen@jarvenpaa.fi
- Teemu Jaakkola, rakennuttajapäällikkö, Mestaritoiminta, teemu.jaakkola@mestaritoiminta.fi

Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) hankkeen laajuus, vaiheistettu aikataulu sekä alustava budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksissa 17.6.2020 sekä 7.9.2020. 1. vaiheen hankesuunnitelma on käsitelty ja hyväksytty opetus- ja kasvatuslautakunnassa, hyvinvointilautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa lokakuussa 2020.

JYK hankkeen 1. ja 2.vaihe muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, 1. vaiheen rakentaminen on käynnissä ja koulutoiminnan aloitus tapahtuu keväällä 2023. 2.vaiheen toiminnan aloitustavoite on tammikuu 2026 jolloin JYK koulukokonaisuuden vaiheistettu toteutus valmistuu.

JYK 2.vaiheen hankesuunnitelman käsittely tapahtuu vaiheittain siten, että tavoiteaikataulun mukaan kaupunginhallitus käsittelee ja päättää hankesuunnitelman hyväksynnästä tammikuun 2023 kokouksessa. Tätä ennen lautakunnilta pyydetään hankesuunnitelmasta lausunto palvelualueen tehtävän ja toimivallan puitteissa. Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen yleispiirteet, tarve ja tavoitteet, kustannukset sekä menettely. Nyt käsittelyssä oleva 2.vaiheen hankesuunnitelma keskittyy 2.vaiheen yksityiskohtaiseen kuvaukseen.

Opetus- ja kasvatuslautakunnan tehtävän kannalta relevantit näkökulmat hankesuunnitelmaan ovat hankkeen pedagogiset ja palveluverkkoon liittyvät lähtökohdat.

### Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatuslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Järvenpään Yhteiskoulun 2.vaiheen hankesuunnitelman liitteen 1 mukaisesti.

### Kokouskäsittely

Jan Mikkonen selosti asiaa kokouksessa ja Teemu Jaakkola etäyhteyksin.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan.

---



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Hyvinvointilautakunta, 14.12.2022, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tony Konkola  
tony.konkola@jarvenpaa.fi  
liikuntapäällikkö

#### Liitteet

1 Liite / JYK Hankesuunnitelma Vaihe2 1.12.2022

#### Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / JYK 2-vaihe HYVO hankesuunnitelmaesittely 14.12.2022

Valmistelijat:

- Jan Mikkonen, tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö
- Teemu Jaakkola, rakennuttajapäällikkö, Mestari toiminta
- Tony Konkola, liikuntapäällikkö

Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) hankkeen laajuus, vaiheistettu aikataulu sekä alustava budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksissa 17.6.2020 sekä 7.9.2020. 1. vaiheen hankesuunnitelma on käsitelty ja hyväksytty opetus- ja kasvatuslautakunnassa, hyvinvointilautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa lokakuussa 2020.

JYK hankkeen 1. ja 2.vaihe muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, 1. vaiheen rakentaminen on käynnissä ja koulutoiminnan aloitus tapahtuu keväällä 2023. 2.vaiheen toiminnan aloitustavoite on tammikuun 2026 jolloin JYK koulukokonaisuuden vaiheistettu toteutus valmistuu.

JYK 2.vaiheen hankesuunnitelman käsittely tapahtuu vaiheittain siten, että tavoiteaikataulun mukaan kaupunginhallitus käsittelee ja päättää hankesuunnitelman hyväksynnästä joulukuun 2022 tai tammikuun 2023 kokouksessa. Tätä ennen lautakunnilta pyydetään hankesuunnitelmasta lausunto palvelualueen tehtävän ja toimivallan puitteissa. Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen yleispiirteet, tarve ja tavoitteet, kustannukset sekä menettely. Nyt käsitellyssä oleva 2. vaiheen hankesuunnitelma keskittyy 2.vaiheen yksityiskohtaiseen kuvaukseen.

Hyvinvointilautakunnan tehtävän kannalta relevantit näkökulmat hankesuunnitelmaan ovat

- liikunta- ja näyttämötilat
- tilojen ilta- ja viikonloppukäyttö vapaan sivistyksen, taiteen perusopetuksen ja seurojen toiminnassa, sekä
- hankkeen ja Keskustan liikuntapuiston (Keskuskentän) yhteensovittaminen

KS

#### Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Soots, palvelualuejohtaja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvointilautakunta päättää hyväksyä osaltaan toiminnallisen kokonaisuuden Järvenpään Yhteiskoulun 2. vaiheen hankesuunnitelman liitteen 1 mukaisesti.

### Käsittely

Mestaritoiminta Oy:n rakennuttajapäällikkö Teemu Jaakkola selosti asiaa etäyhteyksin.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 16.01.2023, § 3

Valmistelijat / lisätiedot:

Jan Mikkonen

jan.mikkonen@jarvenpaa.fi

tilasuunnittelun kehittämispäällikkö

Liitteet

1 Liite / JYK Hankesuunnitelma Vaihe2 1.12.2022

Oheismateriaali

1 Julkinen oheismateriaali JYK 2-vaihe hankesuunnitelma KH 16.1.2023

Valmistelijat:

- Jan Mikkonen, tilasuunnittelun pedagoginen kehittämispäällikkö, jan.mikkonen@jarvenpaa.fi

- Teemu Jaakkola, rakennuttajapäällikkö, Mestaritoiminta, teemu.jaakkola@mestaritoiminta.fi

Opetus- ja kasvatustilautakunta 13.12.2022 § 57

Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) hankkeen laajuus, vaiheistettu aikataulu sekä alustava budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksissa 17.6.2020 sekä 7.9.2020. 1. vaiheen hankesuunnitelma on käsitelty ja hyväksytty opetus- ja kasvatustilautakunnassa, hyvinvointilautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa lokakuussa 2020.

Nyt käsittelyssä oleva 2.vaiheen hankesuunnitelma keskittyy 2.vaiheen yksityiskohtaiseen kuvaukseen. Tämä 2.vaiheen hankesuunnitelma on käsitelty opetus- ja kasvatustilautakunnassa 13.12.2022 sekä hyvinvointilautakunnassa 14.12.2022. Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen yleispiirteet, tarve ja tavoitteet, kustannukset sekä menettely.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JYK hankkeen 1. ja 2. vaihe muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, 1. vaiheen rakentaminen on käynnissä ja koulutoiminnan aloitus tapahtuu keväällä 2023. 2.vaiheen toiminnan aloitustavoite on tammikuu 2026, jolloin JYK koulukokonaisuuden vaiheistettu toteutus valmistuu.

Syksyllä 2022 laadittu JYK 2-vaiheen hankesuunnitelman kustannusarvio on yhteensä 20 182 000 €. Hankkeen budjetiksi esitetään tätä pienempää summaa 19 600 000 €, koska tämänhetkisten ennusteiden mukaan yleinen kustannustason nousu on tasaantumassa ja kääntymässä mahdollisesti laskuun vuoden 2023 aikana. JYK 2-vaiheen rakentaminen alkaa keväällä / keuhällä 2024 ja Mestaritoiminta arvioi yleisen kustannustason laskevan ennen rakentamisen aloitusta.

MN-A, KR

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä liitteenä olevan hankesuunnitelman ja siihen sisältyvät hankkeen lähtökohdat
2. hyväksyä hankkeen budjetiksi 19 600 000 €
3. että hankkeen jatkosuunnittelu- ja toteutusvaihe voidaan aloittaa
4. antaa Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella sekä päättää suunnittelu- ja toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta edellä hyväksytyssä budjetissa
5. valtuuttaa talousjohtajan opetuksen ja kasvatuksen palvelualuejohtajaa kuultuaan hyväksymään hankkeen yleissuunnitelmavaiheen suunnitteluratkaisut kustannuslaskelmineen.

### Käsittely

Rakennuttaja- ja investointijohtaja Teemu Jaakkola selosti asiaa.

Jorma Piisinen poistui esteellisenä kokouksesta klo 16.46- 17.53. Esteellisyyden peruste hallintolain 28 § 1 momentin kohta 5 (yhteisöjäävi).

Esittelijä täydensi pohjaehdotustaan seuraavasti: "kohta 6: Mestaritoiminta Oy raportoi kaupunginhallitukselle hankinnoista ennen niiden hyväksymistä. "

Kokoustaiko pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.54-18.07

### Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti esittelijän täydennetyt päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti:

1. hyväksyä liitteenä olevan hankesuunnitelman ja siihen sisältyvät hankkeen lähtökohdat



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. hyväksyä hankkeen budjetiksi 19 600 000 €
3. että hankkeen jatkosuunnittelu- ja toteutusvaihe voidaan aloittaa
4. antaa Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella sekä päättää suunnittelu- ja toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta edellä hyväksytyssä budjetissa
5. valtuuttaa talousjohtajan opetuksen ja kasvatuksen palvelualuejohtajaa kuultuaan hyväksymään hankkeen yleissuunnitelmavaiheen suunnitteluratkaisut kustannuslaskelmineen.
6. että Mestaritoiminta Oy raportoi kaupunginhallitukselle hankinnoista ennen niiden hyväksymistä.

### Kaupunginhallitus, 20.11.2023, § 293

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kirsi Rinne  
kirsi.rinne@jarvenpaa.fi  
talousjohtaja

Kaupunginvaltuusto päätti investointiohjelmasta päättäessään 13.11.2023 § 72, että investointiohjelmasta karsitaan vuosilta 2024 – 2027 yhteensä 40 miljoonaa euroa. Tätä koskeva muutos investointiohjelmaan tuodaan päätöksentekoon erikseen. Uusia sitoumuksia investointihankkeisiin ei tehdä ennen muutoksen käsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kaupunginhallitus on 16.1.2023 § 3 hyväksynyt JYK 2. vaiheen budjetin ja päättänyt, että hankkeen jatkosuunnittelu- ja toteutusvaihe voidaan aloittaa. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus antoi Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella sekä päättää suunnittelu- ja toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta edellä hyväksytyssä budjetissa.

Hanke on edennyt vaiheeseen, jossa Kansakoulukadun peruskorjauksen suunnitelmat ovat valmistumassa ja rakennuslupa on haussa, ja uudisosan suunnitteluvaihe on valmistumassa. Toteutusvaiheen kilpailutukset olisi hankeaikataulun mukaisesti tarkoitus käynnistää vuoden 2024 alussa. Valtuuston päätös huomioiden hanketta ei ole tarkoituksenmukaista edistää suunnitteluvaihetta pidemmälle ennen kuin karsittu investointiohjelma on hyväksytty valtuustossa. Toteutusvaiheen hankintojen käynnistämisestä on näin ollen syytä toistaiseksi pitäytyä.

KR

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. todeta, että edellä kuvaustekstissä mainitun valtuuston päätöksen 13.11.2023 § 72 mukaan uusia sitoumuksia investointihankkeisiin ei tehdä ennen investointiohjelman muutoksen käsittelyä kaupunginvaltuustossa.
2. todeta, että hankkeen jatko tuodaan päätettäväksi myöhemmin erikseen.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

3. kumota aiemman päätöksensä 16.1.2023 § 3 päätöskohtien 3, 5 ja 6 osalta.
4. todeta, että 16.1.2023 § 3 tehdyn päätöksen 4. kohdasta suunnitteluvaiheen valtuudet on toimeenpantu, joten toteutusvaiheen hankintoja ei saa edistää.
5. pysyttää aiemman päätöksensä 16.1.2023 § 3 voimassa muilta osin.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 11.03.2024, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Valmistelijat: toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi, talousjohtaja Kirsi Rinne, Teemu Jaakkola /Mestari toiminta Oy, Leena Hogg /Mestari toiminta Oy

### Tausta

Kaupunki käynnisti vuonna 2019 JYK kouluhankkeen silloisen koulurakennuksen JYK Urheilukadun tultua elinkaarensa päähän. Suunnittelun käynnistyessä rakennuksen yhteiskäyttötiloille oli annettu käyttöaikaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksesta (Terveysvalvonta) vuoden 2021 loppuun asti. Korvaavat tilat tuottavan uudishankkeen suunnittelun edetessä Ympäristökeskus myönsi käytölle lisää aikaa maaliskuulle 2023.

JYK 1:n uudisrakennuksen valmistuttua keväällä 2023, vanhan rakennuksen käyttö päättyi ja viimeisetkin koulun toiminnot siirrettiin pois sisäilmaongelmaisesta Urheilukatu 7-9 koulurakennuksesta. JYKin 1. vaiheen rakentamispäätöksen yhteydessä ei päätetty vanhan JYKin eli Urheilukatu 7-9 koulurakennuksen purusta. Urheilukadun koulurakennuksen purkaminen ei myöskään sisällynyt JYK1:n uudisrakennushankkeen sisältöihin. Tästä johtuen kohteen purkaminen tuodaan nyt kaupunginhallitukselle erikseen päätettäväksi.

Urheilukatu 7-9:n rakennus on nyt tyhjennetty ja mahdollista purkaa, minkä jälkeen tontti vapautuu jalostettavaksi. Urheilukatu 7-9 alueen asemakaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksen tulevissa kohteissa, mutta sen valmistelua ei ole vielä ajoitettu.

Purkuhankkeen kokonaisbudjetiksi on aiempien purkukohteiden toteutuneiden kustannusten ja riskivarausten perusteella arvioitu noin 700.000–800.000 €. Purkamisen kustannus oli varattuna maanostojen vuoden 2023 investointimäärärahavaraukseen. Maanostojen vuonna 2023 käyttämättä jääneestä määrärahasta tullaan esittämään siirtoa vuodelle 2024 purun rahoittamiseksi.

### Toimivalta



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen omistajuuteen ja hallintaan liittyvistä tehtävistä.

KR

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- että JYK Urheilukatu 7-9 vanha koulurakennus puretaan.
- hyväksyä hankkeen budjetiksi 750.000 €.
- antaa Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella ja päättää rakennuksen purkamista koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta edellä hyväksytyssä budjetissa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

## Kaupunginhallitus, 29.04.2024, § 111

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

### Liitteet

- Liite 1 Koulualueen toiminnot nykyisessä suunnitelmassa.pdf
- Liite 2 Kansakoulunkadun rakennus.pdf
- Liite 4 Kansakoulunkadun suojelumerkintä ja sen vaikutukset sekä Juholan kiinteistökehityspotentiaali.pdf
- Liite 5 Valmistellulle kokonaisuudelle esitettyjä vaihtoehtoja.pdf
- Liite 6 Juholan mahdollinen jatkokäyttö HYVO.pdf
- Liite 7 / JYK 2 Ajoitusvaihtoehtojen kustannukset 24042024
- Liite 8 / JYK2 vaiheen ajoitusvaihtoehtoja Opka ja MT

Valmistelijat:

toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi  
opkan palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola  
tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö Jan Mikkonen  
hyvon palvelualuejohtaja Kristiina Soots  
maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen  
kulttuurijohtaja Pirre Raijas  
talousjohtaja Kirsi Rinne  
rakennuttamisjohtaja Teemu Jaakkola, Mestaritoiminta Oy  
projektipäällikkö Jens Martin, Mestaritoiminta Oy

### Taustaa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2023 § 72 hyväksyä vuosien 2024–2033 investointiohjelman siten, että investointiohjelmasta karsitaan vuosilta 2024–2027 yhteensä 40 miljoonaa euroa. Investointiohjelman karsintaesitys tuotiin valtuuston päätettäväksi 4.3.2024 § 4. Kaupunginvaltuusto hyväksyi esityksen muilta osin, mutta peruutti Mankalan kouluhankkeen siirron ja palautti esityksen JYK hankkeen toiseen vaiheeseen osalta valmisteluun.

Investointikarsintaesityksessä JYK hankkeen 2. vaiheen toteutus oli siirretty vuosilta 2024–26 vuosille 2028–30. Kaupunginhallitus hyväksyi 16.1.2023 § 3 JYKin 2. vaiheen hankesuunnitelman ja siihen sisältyvät hankkeen lähtökohdat ja budjetin, joiden mukaisesti hankkeen jatkosuunnittelu on viety päätökseen. Hankkeen suunnitelmat ovat tällä hetkellä valmiit rakentamisen kilpailutusta varten. Esiitetty siirto tarkoitti käytännössä hankkeen laittamista pitoon muutamaksi vuodeksi ja toteutuksen käynnistystä hyväksytyjen suunnitelmien pohjalta myöhemmin.

Valtuustossa nostettiin esiin useita näkökulmia JYK:n 2. vaiheen uudelleen valmisteluun liittyen. Nykyisen hanke-esityksen rinnalla toivottiin arvioitavan vaihtoehtoisia toteutustapoja liittyen mm. laajempaan uudisosaan, Kansakoulukadun rakennuksen korjaukseen, käytöstä poistuvan Juholan rakennuksen käyttöön ja korjaukseen, sekä eri toteutustenvaihtoehtojen vaikutuksia muihin koulurakennuksiin ja -hankkeisiin, kuten Ainolaan ja Anttilan koulun käytöstä poistettuun sipeen.

Kaupunginhallitukselle on laadittu Tilaomistuksen, palvelualueiden ja Mestaritoiminnan yhteistyönä yhteenveto tunnistetuista selvitystoiveista ja arvioitu mm. niiden toteuttamiskelpoisuutta sekä kustannuksia. Yhteenveto pitää sisällään myös katsauksen suunniteltuun JYK-kokonaisuuteen ja Kansakoulunkadun koulurakennuksen tilanteeseen (korjaukset ja kustannusarvio) sekä kustannusvertailun vastaavan tyyppisiin hankkeisiin.

### **Nykyinen JYK 2 -hankkeen sisältö**

Suunniteltu JYK-koulukokonaisuus koostuu moduulikoulusta, JYK-1 vaiheen uudisrakennuksesta ja JYK 2-vaiheen uudisrakennuksen laajennusosasta ja vanhan Kansakoulunkadun peruskorjattavasta rakennuksesta. Kokonaisuus on suunniteltu siten, että toiminnalliset tavoitteet täyttyvät ja rakennuksiin suunnitellut toiminnot palvelevat koko koulun alueen oppilaita. Suunniteltu JYK2 vaihtoehdon toteuttaminen voidaan aloittaa heti tai palvelutarpeen näkökulmasta sitä voidaan lykätä 1-4 vuotta eteenpäin. Liitteessä 1 on esitetty tarkemmin JYK-koulukokonaisuutta.

#### Kansakoulunkadun vanhan koulun katsaus

Kansakoulunkadun rakennuksen edellinen peruskorjaus on toteutettu 2000-luvun vaihteessa. Nyt suunnitellussa peruskorjaushankkeessa korjataan tutkimuksissa havaitut ongelmat sekä puutteet, uusitaan talotekniikkajärjestelmät sekä muokataan tilat palvelemaan suunniteltua toimintaa. Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että rakennuksen rakenteet korjataan siten, että voidaan luoda terveelliset ja turvalliset tilat rakennuksen käyttäjille. Suunnittelussa on huomioitu esteetön kulku sisäankäyntien yhteydessä sekä sisätiloissa eri tasoerojen välillä. Liitteessä 2 on esitetty tarkemmin tutkimuksissa havaittuja merkittävimpiä ongelmia ja toimenpiteet terveellisuuden näkökulmasta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hankkeen peruskorjauksen ja uudisosan yhteenlaskettu kustannusarvio on tällä hetkellä 19,1 M€ sisältäen 0,15 M€:n varauksen moduulikoulun toiminnallisiin muutoksiin. Hankkeen investointisuunnitelman mukainen budjetti on 19,6 M€, eli tämänhetkisen arvion mukaan hanke alittaisi budjetin noin 0,5 M€. Budjetin todellinen alitus selviää vasta rakennustöiden aikana. Liitteessä 3 (EI JULKINEN) on esitetty hankkeen yleissuunnitelmien perusteella laadittu kustannusarvio. Liitteessä käsitellään korjauskustannusten tasoa ja verrataan sitä vastaavan tyyppisten hankkeiden julkisista tietolähteistä saatuihin kustannustietoihin. Laaditun kevyen selvityksen perusteella voidaan todeta, että hankkeen kustannustaso on vastaavien hankkeiden tasolla.

### Valmistellulle JYK2-kokonaisuudelle valtuustossa esiin nostettuja vaihtoehtoja

Kaupunginvaltuustossa investointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä (4.3.2024, § 4) käydyssä keskustelussa esiin nostettiin valmistellulle kokonaisuudelle, eli vanhan Kansakoulunkadun koulun koulurakennuksen korjaamiselle ja uudishankkeena toteutettavan nk. Nopan rakentamiselle, erilaisia vaihtoehtoisia malleja. Vaihtoehtoehdotuksissa mainittiin mm. Nopan toteuttaminen aiemmin päätettyä suurempana ja Kansakoulunkadun vanhan koulurakennuksen korjaamisesta luopumista. Tontilla sijaitseva Juholan koulurakennus ei kuulu mukaan nykyiseen JYK-kokonaissuunnitelmaan, mutta myös sen korjaaminen koulukäyttöön osaksi JYK-kokonaisuutta nostettiin esiin.

Monet esiin nostetut vaihtoehdot perustuvat Kansakoulunkadun vanhan koulurakennuksen purkamiseen tai siitä luopumiseen. Koska Kansakoulunkadun vanhassa koulurakennuksessa on sr-11 suojelumerkintä, ei sen purkamisen katsota olevan mahdollista. Koska rakennus on ja pysyy suojeltuna, voi siihen liittyä tulevia hoitovelvoitteita, eikä sen jättäminen korjaamatta tule kysymykseen (mm. kohteen vaarallisuus). Kansakoulunkadun vanha koulurakennus sijaitsee myös keskellä JYKin koulutonttia ja koulun toiminta on haasteellista järjestää, jos keskellä pihaa on tyhjä rakennus. Vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen myynti kiinteistökehityshankkeeksi (muuttaminen asumiskäyttöön tms.) on hyvin epätodennäköinen skenaario. (Liite 4)

Valtuustossa käydyistä keskustelusta on tunnistettu 4 vaihtoehtoista ratkaisua. Tunnistetut vaihtoehdot on kuvattu tarkemmin liitteessä 5. (Liite 5)

- V1. Kansakoulunkadun koulua ei korjata, vaan rakennetaan isompi Noppa
- V2. Kansakoulunkadun koulua ei korjata, vaan korjataan Juhola
- V3. Kansakoulunkadun koulu ja Juhola korjataan
- V4. Anttilan koulun tyhjän siiven hyödyntäminen

Vaihtoehdossa V1. isompi Noppa sijoitettaisiin JYK:n tontille tai Urheilukadun tontille (vanha JYK). Sijoitettaessa iso Noppa JYK:n tontille, ei tontin koko riittäisi kattamaan kasvavaa rakennusmassaa ja pihatoimintojen sijoittamista tontille. Sijoitettaessa iso Noppa Urheilukadun tontille, menetettäisiin osa tontista saatavista arvioilta 5 M€:n myyntituotoista ja jouduttaisiin rakentamaan lisätiloja (piha, toinen ruokala ja keittiö) Nopan yhteyteen.

Vaihtoehdot V1. ja V2. perustuvat vanhan Kansakoulunkadun korjaamatta jättämiseen. Aiemmin esitellystä kohteen suojelullisesta tilanteesta johtuen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

vaihtoehtojen toteutettavuutta ei pidetä mahdollisena. V2 vaihtoehdossa korjattaessa pelkkä Juhola koulukäyttöön kapasiteetti ei riitä opetuksen tarpeisiin.

Vaihtoehto V4. katsotaan haasteelliseksi Anttilan koulun sijainnin takia. Anttila sijaitsee kaukana kasvavasta eteläisestä Järvenpäästä, jossa oppilaspaikat tarvittaisiin ja kapasiteetiltaan Anttilan lisäsiipi on riittämätön.

Vaihtoehto V3. sen sijaan katsotaan olevan mahdollinen toteuttaa. Vaihtoehdossa V3. Juholan peruskorjaus korvautuu uudisrakennuksena toteutettavaksi suunnitellun Nopan. Juholan koulurakennus on suurempi kuin suunniteltu Noppa. V3 vaihtoehdossa JYKin kokonaiskapasiteetti kasvaisi 160 oppilaalla. Juholan kouluun pystyttäisiin sijoittamaan vaativan erityisen tuen (TOI) oppilaiden tilat, mutta tämä edellyttäisi toisen ruokalan ja keittiön rakentamista Juholaan JYK1:ssä olevien lisäksi. Juholan koulun peruskorjaamisesta ei ole olemassa suunnitelmia, mutta alustavasti sen peruskorjaamisen arvioidaan maksavan noin 5,0–8,4 M€. Nopan rakennuskustannukset ovat tämänhetkisen tiedon mukaan noin 3,4 M€, eli Juholan korjaaminen tulisi investointikustannuksiltaan kalliimmaksi kuin Nopan rakentaminen. Edullisuutta arvioidessa tulee huomioida, että mikäli Juhola peruskorjattaisiin koulukäyttöön, siitä ei voida saada kiinteistökehityksen kautta myyntituottoja tai hyödyntää sitä kaupungin muissa tilaratkaisuissa. Muu hyödyntäminen edellyttää kuitenkin käyttötarkoituksesta riippumatta peruskorjausinvestointien ja suunnitelmien tekemistä.

### **Juholan koulurakennuksen mahdollinen muu jatkokäyttö**

Jos Juholan koulurakennus ei tule olemaan osa JYK-hanketta, niin sen tulevaisuus tulee ratkaista. Vaihtoehtoina ovat mm. jonkin kaupungin oman toiminnan sijoittaminen siihen tai kiinteistökehitys ja myynti.

Hyvon toiminnoissa Juholan käyttöä on pohdittu vuoden 2022–23 aikana siten, että kohteessa voisi toimia nuorisopalveluiden, opiston, järjestöjen ja lapsiperhepalveluiden toimintoja. Nuorisopalvelujen osalta muutoksessa voitaisiin luopua Temalin vuokratilasta. Vaihtoehtoisesti / lisäksi Juholaan voisi mahdollisesti sijoittaa myös liikuntakeskus Piirosessa olevia toimintoja. Hyvo katsoo, että toimintojen keskittäminen toisi paljon synergiaetuja alueelle toimintojen osalta.

Kohteen jatkokäyttö Hyvon palveluverkkoon tulee arvioida koko palveluverkko huomioiden. Jotta käyttöönotto olisi toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukainen, tulee arvioida tämänhetkisten palveluverkossa olevien kohteiden korvaamista Juholan tiloilla. Juholan käytön jatkaminen edellyttää peruskorjauksen tekemistä riippumatta tulevasta käyttötarkoituksesta. (Liite 6)

Kiinteistökehityksen näkökulmasta Juholan koulun alla olevan maan jatkojalostamiselle on edellytyksiä, mikäli ko. rakennusta ei hyödynnetä kaupungin palveluverkoissa. Juholan koulun rakennusta ei ole suojeltu, ja mikäli kyseinen rakennus puretaan, on sen alla oleva tontti erinomainen laadukkaalle kaupunkiasumiselle. Nykyiselläkin tonttitehokkuudella pelkän tontin arvo asumiskäytössä on noin 2 M€. Rakennuksen kirjanpitoarvo kaupungin taseessa on tällä hetkellä noin 1,3 M€. (Liite 4)

### **Yhteenveto vaihtoehdoista**





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Esitetyistä vaihtoehtoista useimmat perustuvat vanhan Kansakoulunkadun koulurakennuksen purkamiseen. Kohde on suojeltu, eikä sitä saa purkaa, minkä lisäksi sen jalostettavuus esim. asuinkäyttöön on haastava/epätodennäköinen. Toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja ovat siten eteneminen jo suunnitellulla JYK2-vaihtoehdolla sekä vaihtoehto, jossa sekä vanha Kansakoulunkadun koulu että Juholan koulurakennus peruskorjattaisiin (ns. V3).

JYK:n 2. vaiheen toteuttamiseen on tehty kattavasti suunnittelutyötä ja muodostunut lopputulos täyttää hankkeelle asetetut toiminnalliset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset. Yllä mainittujen seikkojen lisäksi suunniteltua JYK2-toteutusratkaisua tukevin argumentteina voidaan mainita mm. seuraavat:

- Ratkaisu toteuttaa parhaiten toiminnan tavoitteita.
- Ratkaisu on vastaavien hankkeiden kustannustason mukainen.
- JYK2:n osalta suunnitteluun jo menneet noin 1,1 M€. (Alaskirjattava, mikäli hanke ei toteudu. JYK-kokonaisuuden suunnittelu aloitettu jo vuonna 2018).
- Mahdollistaa Urheilukadun kiinteistön täysimääräiset myyntituotot.
- Mahdollistaa Juholasta luopumisen, minkä kautta voidaan saada myyntituottoja.

Hankkeessa nähdään tarkoituksenmukaisena edetä aiemmin tehdyn investointipäätöksen (KH 16.1.2023, § 3) ja sitä täsmentävän viranhaltijapäätöksen (talousjohtaja 4.10.2023, § 14) sekä tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Juholan jatkokäyttöä voidaan arvioida osana Hyvon palveluverkkoa, mutta sen mahdollisesta käytöstä voidaan päättää myöhemmin erikseen. Jatkokäyttöarvioinnin osana myös Juholan kiinteistökehityksellinen potentiaali tulee arvioida tarkemmin.

### **Suunnitellun JYK2-toteutusratkaisun aikataulullinen tarkastelu ja mahdollinen vaiheistaminen**

Yllä kuvattuja tehtyjä selvityksiä esiteltiin kaupunginhallituksen iltakoulussa 8.4.2024. Keskusteluissa nousi esiin mahdollisuus toteuttaa suunniteltu JYK2-kokonaisuus kahdessa vaiheessa. Kaupunginhallitus linjasi, että tehtyjä selvityksiä tulee täydentää suunnitellun ratkaisun vaiheistamisen huomioivilla vaihtoehdoilla.

JYK2-hankkeen rakentaminen on investointisuunnitelma- ja valmistelussa esitetty olevan mahdollista aloittaa vuonna 2024. Jotta koulutoiminnan rakennustyönaikainen turvallisuus saadaan parhaiten toteutumaan ja rakentamismelun vaikutukset koulutyöhön minimoitua, tulee uuden JYK:n viereen rakennettavan Nopan rakennustyöt aloittaa keväällä. Tällöin perustus-, paalutus- ja elementtityöt saadaan toteutettu kesällä. Vuoden 2024 osalta rakennustöiden toteutus ei enää onnistu kuvatussa aikataulussa, ja rakennustöiden aikaisin aloitusajankohta on vuosi 2025.

JYK2-hankeen aikataulutusta ja vaiheistusta on tarkasteltu kolmen vaihtoehdon kautta:

- Toteutus heti: Kokonaisuuden rakentamisen aloitus 2025
- Ajallinen eteenpäin siirto: Kokonaisuuden rakentamisen aloitus vuonna 2028
- Vaiheistus: Nopan rakentaminen aloitetaan 2025 ja vanhan koulun korjaaminen 2028

Eri vaihtoehtoista on tarkasteltu vaikutuksia käyttäjän toimintaan, rakennushankkeeseen (mm. kustannukset) ja kaupungin talouteen (tilakustannukset,







## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

voidaan toteuttaa 1- tai 2- vaiheisesti aloittaen työt vuosina 2025 - 2028. Palvelutarpeen näkökulmasta sekä JYK2-osion vaiheistaminen että ajallinen siirto ovat mahdollisia toteuttaa, mutta kumpikin vaihtoehto edellyttävät tiloihin kohdistuvia toiminnallisia muutoksia. Vertailtaessa ajoitusvaihtoehtoja talouden näkökulmasta on vaihtoehto, jossa hanke toteutetaan 1-vaiheisesti aloittaen vuonna 2025, investointikustannuksiltaan edullisin. Tarkasteltaessa vaihtoehtoja kaupungin käyttötalouden hallinnan näkökulmasta, on hankkeen ajallinen siirto vuoteen 2028 edullisin vaihtoehto ja tukee siten parhaiten kaupungin taloudellisten tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen ajalliseen siirtämiseen liittyy kuitenkin muihin opetuksen palveluverkkomuutoksiin kytkeytyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä, mistä johtuen aikatauluratkaisu esitetään tehtäväksi osana investointiohjelman päivitystä syksyllä 2024.

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Hankkeessa edetään aiemmin tehdyn investointipäätöksen ja tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. JYK2 toteutusaikataulusta päätetään osana vuosien 2025-2034 investointiohjelman päivitystä.
2. Juholan jatkokäyttöä arvioidaan osana Hyvon palveluverkkoa ja siitä päätetään myöhemmin erikseen
3. Juholan kiinteistökehityksellinen potentiaali tulee arvioida tarkemmin osana jatkokäyttöselvitystä

### Kokouskäsitely

Toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi, palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola, talousjohtaja Kirsi Rinne sekä projektipäällikkö Jens Martin selostivat asiaa.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista valmisteluun. Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

### Päätös

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

---

### Kaupunginhallitus, 03.06.2024, § 159

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Koulualueen toiminnot nykyisessä suunnitelmassa
- 2 Liite 2 Kansakoulunkadun rakennus



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 3 Liite 4 Kansakoulunkadun suojelumerkintä ja sen vaikutukset sekä Juholan kiinteistökehityspotentiaali.
- 4 Liite 5 Valmistellulle kokonaisuudelle esitettyjä vaihtoehtoja
- 5 Liite 6 Juholan mahdollinen jatkokäyttö HYVO.
- 6 Liite 7 JYK2 vaiheen ajoitusvaihtoehtoja Opka ja MT 13052024
- 7 Liite 8 JYK 2 Ajoitusvaihtoehtojen kustannukset KH13052024 (002).pdf
- 8 Liite 9 Lisäselvitykset
- 9 Liite 10, Selvitys rakennuksen terveellisyydestä ja liitteet.pdf
- 10 Liite 11 / Yhteenvedo suojelumerkinnän purkamista koskevasta selvityksestä

Kaupunginhallitus 29.4.2024 § 111

Kaupunginhallitus palautti 29.4.2024 kokouksessaan asian valmisteluun.

### **Asian lisäselvitykset kaupunginhallituksen toimeksiannosta**

Kaupunginhallitus (29.4.2024) palautti asian valmisteluun ja ohjeisti tekemään lisäselvityksiä. Pyydytetyt lisäselvitykset koskivat seuraavia asioita:

- Kansakoulunkadun koulua ei korjattaisi, vaan rakennettaisiin suuri Noppa (lisää kerroksia ja kerrosten suurempi pohjapinta-ala) ja Juholaan tehtäisiin tällöin vain käyttöä turvaavat toimet
- Oppilaspaikkakapasiteetin uudelleenjako Kartanon ja JYK:n kesken
- Selvitetään Vanhan kansakoulunkadun koulurakennuksen purkamisen mahdollisuus (vastaavan viranhaltijan antama selvitys)
- Vanhan kansakoulunkadun koulun korjausten riittävyyden vakuuttaminen /todentaminen

#### *Kansakoulunkadun koulua ei korjata, vaan rakennetaan suuri Noppa*

Tontin kaava mahdollistaa 4-kerroksisen rakennuksen toteuttamisen. Rakennuksen pohjapinta-alaa arvioidaan olevan mahdollista laajentaa siten, että laajuus olisi noin 600 m<sup>2</sup>/kerros. Nopan laajuus olisi tällöin noin 2400 brm<sup>2</sup> ja niistä opetustiloiksi käytettävissä olevia noin 1600 brm<sup>2</sup>. Jo suunnitellun nopan opetustilat ovat noin 600 m<sup>2</sup>, eli opetustilojen määrä kasvaisi noin 1000 m<sup>2</sup>:llä. Laajennetun Nopan karkea kustannusarvio olisi tällöin 8,4 M€ (3500 €/brm<sup>2</sup>). (Nykyisillä suunnitelmilla Nopan arvioitu neliöhinta on 3767 €/brm<sup>2</sup>, Kansakoulunkadun peruskorjauksen arvioitu neliöhinta 3174 €/brm<sup>2</sup>)

Vanhan kansakoulunkadun koulurakennuksessa on käytettäviä tiloja (opetus, hallinto ja liikunta) noin 2400 m<sup>2</sup>, joista opetustiloja on noin 1700 m<sup>2</sup>. Mikäli kohteen opetustilat haluttaisiin sijoittaa yllä kuvattuun suureen noppaan, ei kaikki tilat mahtuisi siihen (noin 700 m<sup>2</sup>), vaan ne tulisi toteuttaa jonnekin toisaalle. Tulee huomioida, että nämä tilatarkastelut ovat hyvin karkeita ja teoreettisia. Lopulliseen tilojen kokoon ja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

määrään vaikuttaa tilojen sijoittelu sekä toiminta rakennusmassassa, jotka tarkentuisivat tämän vaihtoehdon jatkosuunnittelussa. Asiaa kuvattu tarkemmin liitteessä 9.

Toiminnallisesta näkökulmasta nelikerroksinen noppa ei täyttäisi tilavaatimuksia ja olisi turvallisuusriskin lapsityhmien kulkiessa päivittäin useaan kertaan portaissa. Toiminta-alueittain opiskelevien opetus tulee järjestää alimmassa kerroksessa, jotta oppilaiden esteetön liikkuminen olisi mahdollista. Tämä tarkoittaisi esi- ja alkuopetuksen oppilaiden sijoittamista ylempiin kerroksiin. Riittävien vaate- ja kenkäsäilytyksen sekä wc-tilojen sijoittaminen joka kerrokseen on haastavaa ja pienentää portaiden ja hissien ohella kerroksissa olevaa opetustilaa.

### *Oppilaspaikkakapasiteetin uudelleenjako Kartanon ja JYK:n kesken*

Kaupungin valtuusto hyväksyi Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen palveluverkon syksyllä 2021. Sen jälkeen sitä on tarkastettu vuosittain uuden väestösuunnitteen mukaisesti. Viimeisin tarkastelu tehtiin toukokuussa 2024. Palveluverkossa otetaan huomioon lasten yhtenäinen opinpolku varhaiskasvatuksesta perusopetuksen loppuun, väestösuunnite, olemassa oleva päiväkotien ja koulujen rakennuskanta ja laatu sekä tilatehokkuus ja yhteiskäyttö.

Järvenpään yhteiskoulu palvelee valmistuessaan noin 1100 oppilasta ja toimii keskitettynä osaamiskeskuksena kaupungin vaativimman erityisen tuen oppilaille. Koulussa on tuolloin tilat kahdelle esiopetusryhmälle, 20 alakouluryhmälle (4-sarjainen), 18 yläkouluryhmälle (6-sarjainen) ja 14 vaativan erityisen tuen ryhmälle, joista 3 ryhmää toimialueittain opiskelevia (ns. TOI-ryhmät).

Kartanon koulu palvelee valmistuessaan noin 950 oppilasta. Koulussa on tuolloin tilat kahdelle esiopetusryhmälle, 15 alakouluryhmälle (2,5-sarjainen), 18 yläkouluryhmälle (6-sarjainen) ja yhdeksälle erityisentuen ryhmälle.

Mikäli opetus järjestettäisiin JYK:ssä jatkossa 4-sarjaisen yläkouluna suunnitellun 6-sarjaisen yläkoulun sijaan, voitaisiin JYK:n 2-vaiheen kokonaisuudesta karsia tilamäärällisesti yksi kevyemmin varusteltu fyke-labraluokka, yksi kielten opetustila sekä yksi suomen kielen ja kirjallisuuden opetustila. Vastaavasti Kartanon koululle tulisi suunnitella lisää tiloja.

Asiaa kuvattu tarkemmin liitteessä 9.

### *Vanhan kansakoulunkadun koulurakennuksen purkamisen mahdollisuus*

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen on liitteessä 9 kuvannut purkamisen mahdollisuuksia. Vaihtoehtoina ovat purkaminen ilman asemakaavamuutosta (tällöin asia olisi rakennusvalvonnan päätettävissä) ja purkaminen asemakaavan muuttamisen kautta (asia olisi kaupunginvaltuuston päätösvallassa). Molempiin tapoihin liittyy lainsäädännöllisiä haasteita, purkamisen ollessa ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjattujen tavoitteiden kanssa (mm. "ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista" ja "



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa asemakaavalla hävittää"). Päätöksistä voidaan valittaa ja esim. pyrittäessä purkamaan kohde asemakaavaa muuttamalla, kestäisi prosessi, ml. valmistelu- ja sitä mahdollisesti seuraava valitusprosessi, mahdollisesti muutamia vuosia. Purkamisen mahdollisuuksia on kuvattu myös liitteessä 4.

Ylläolevaa johtopäätöstä myös Kuntaliiton ja Keski-Uudenmaan aluemuseon näkemykset tukevat. Jos kaavaa haluttaisiin muuttaa poistamalla suojelumerkintä, tulisi käytännössä olosuhteissa olla tapahtunut jotain muutosta. Huomioiden asemakaavan sisältö ja ajantasaisuus ja rakennuksen kunto (korjauskelpoisuus), myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiselle ei myöskään näyttäisi olevan edellytyksiä. Yhteenvedo selvityksestä on liitteessä 11.

### *Vanhan kansakoulunkadun koulun korjausten riittävyden selvitys*

Vanhan koulun korjaushankkeen valmistelua on kuvattu jo aiemmin liitteessä 2. Suunnittelussa on huomioitu tutkimuksissa havaitut ongelmakohdat ja riskit. Ulkoseinärakenteen osalta rakenteeseen jää mahdollisesti vaurioitunutta eristettä, mutta sen ilmayhteys sisäilmaan tullaan estämään. Muilta osin rakenteisiin ei jää tiedossa olevia vaurioituneita rakenteita. Rakennesuunnittelija on laatinut selvityksen rakennuksen terveellisyydestä, joka on esitetty liitteessä 10.

Pohjaveden korkeuden haaste on huomioitu suunnitelmissa ja pohjaveden mahdolliseen nousemiseen on varauduttu. Pohjaveden korkeutta on seurattu neljän vuoden ajan ja luokkatilasiiven kohdalla pohjaveden korkeuden taso on korkeimmillaan ollut +42.200. Lattiapinta on suunniteltu tasoon +42.835, eli se on 63 cm korkeammalla kuin pohjavedenpinta on enemmillään ollut. Salaojajärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan ja varustetaan varmistuspumpuilla, jotka tarvittaessa estävät tai rajoittavat pohjaveden nousua rakennuksen alueella.

Kohteen esteettömyys ja sen mahdolliset haasteet ovat olleet esillä hankkeen ympärillä käydyssä keskustelussa. Hankesuunnittelussa on asetettu vaatimukseksi esteetön rakennus, mikä on huomioitu peruskorjauksen suunnittelussa. Rakennuksen nivelkohtaan, jossa korkoerot kohtaavat, lisätään läpikuljettava hissi, jolla pääsee rakennuksen kaikille kerrostasoille esteettömästi. Sisäänkäyntien yhteyteen on suunniteltu määräyksien mukaiset luiskat esteetöntä kulkua varten.

### *Tuore oppilasmääräennuste ja hankkeen ajoitus*

Uudet oppilasennusteet ovat valmistuneet toukokuun alussa. Niiden perusteella Järvenpään yläkouluoppilaiden määrä ylittäisi paikkakapasiteetin lukuvuonna 2028–2029. Jotta vältettäisiin yläkouluoppilaspaikkojen loppuminen ko. lukuvuonna, tulisi harkita JYK-hankkeen loppuun saattamista siten, että se olisi valmis syksyllä 2028. Tällöin rakennustyöt alkaisivat vuonna 2027. Tämä ajoitus toisi myös varmuutta paikkakapasiteettiin, sillä Kartanon yläkoulun kuntoon ja sen korjaamisen tai korvaavaan hankkeen toteutuksen ajoitukseen liittyy epävarmuutta.

Tämän vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset on lisätty liitteessä 8 esitettyihin kokonaistaloudellisiin vertailulaskelmiin (V4. Ajoituksen siirto, aloitus 2027).



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Investointikustannuksiltaan vaihtoehto olisi 19,5 M€ (sis. Juholan 0,3 M€:n väliaikaiset muutostyöt) ja sen käyttötaloustalokustannukset olisivat vuosina 2024–2030 yhteensä 5,67 M€.

SF, MN-A, TK

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Hankkeessa edetään aiemmin tehdyn investointipäätöksen ja tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. JYK2 toteutusaikataulusta päätetään osana vuosien 2025-2034 investointiohjelman päivytystä.
2. Juholan jatkokäyttöä arvioidaan osana Hyvon palveluverkkoa ja siitä päätetään myöhemmin erikseen
3. Juholan kiinteistökehityksellinen potentiaali tulee arvioida tarkemmin osana jatkokäyttöselvitystä

### Kokouskäsitely

Palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola, toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja projektipäällikkö Jens Martin selostivat asiaa.

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

---

### Kaupunginhallitus, 17.06.2024, § 167

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Koulualueen toiminnot nykyisessä suunnitelmassa
- 2 Liite 2 Kansakoulunkadun rakennus
- 3 Liite 4 Kansakoulunkadun suojelumerkintä ja sen vaikutukset sekä Juholan kiinteistökehityspotentiaali.
- 4 Liite 5 Valmistellulle kokonaisuudelle esitettyjä vaihtoehtoja
- 5 Liite 6 Juholan mahdollinen jatkokäyttö HYVO.
- 6 Liite 7 JYK2 vaiheen ajoitusvaihtoehtoja Opka ja MT 13052024
- 7 Liite 9 Lisäselvitykset



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

8 Liite 10, Selvitys rakennuksen terveellisyydestä ja liitteet.pdf

9 Liite 11 / Yhteenveto suojelumerkinnän purkamista koskevasta selvityksestä

Kaupunginhallitus 29.4.2024 § 111

Kaupunginhallitus 3.6.2024 § 159

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Hankkeessa edetään aiemmin tehdyn investointipäätöksen ja tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. JYK2 toteutusaikataulusta päätetään osana vuosien 2025-2034 investointiohjelmanpäivitystä.
2. Juholan jatkokäyttöä arvioidaan osana Hyvon palveluverkkoa ja siitä päätetään myöhemmin erikseen
3. Juholan kiinteistökehityksellinen potentiaali tulee arvioida tarkemmin osana jatkokäyttöselvitystä

### Käsittely

Merja Narvo-Akkola, Jens Martin ja Tuomas Koskiniemi selostivat asiaa.

Kokouksen aikana Tuija Kuusisto teki Tiia Östbergin kannattamana seuraavat muutosehdotukset.

Muutosesitys 1: Päätösehdotuksen kohta 1 korvataan seuraavasti: "1. JYK2-hanketta jatketaan siten, että Nopan rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian. Toteutuksesta päätetään osana vuosien 2025-2034 investointiohjelmanpäivitystä. Urakkakilpailutusta valmisteleisiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä välittömästi."

Tämä muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutosesitys 2. Päätösesitystä täydennetään seuraavasti: "2. JYK2-hanketta jatketaan siten, että Kansakoulunkadun peruskorjauksen suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin varataan yhteensä 5 miljoonaa euroa vuosina 2025-2028."

Muutosesitys 3. Päätösesitystä täydennetään seuraavasti: "3. Kaupunginhallitukselle valmistellaan käsiteltäväksi kaupunginvaltuustolle esiteltävissä oleva selvitys Kansakoulunkadun rakennuksen suojelumerkinnän purkamisesta."

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kaksi muuta kannatettua muutosehdotusta, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys.

Muutosehdotus 2



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Äänestyksen jälkeen äänin 3 JAA-ääntä, 7 EI-ääntä, 0 TYHJÄÄ, päätettiin Tuija Kuusiston muutosehdotuksen mukaisesti.

### Muutosehdotus 3

Äänestyksen jälkeen äänin 6 JAA-ääntä, 4 EI-ääntä, 0 TYHJÄÄ, päätettiin esittelijän pohjaehdotuksen mukaisesti.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 17.45-17.5

### **Äänestykset**

JAA: pohjaesitys EI: Muutosesitys 2. Päätösesitystä täydennetään seuraavasti: "2. JYK2-hanketta jatketaan siten, että Kansakoulunkadun peruskorjauksen suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin varataan yhteensä 5 miljoonaa euroa vuosina 2025-2028."

#### **Jaa**

Eemeli Peltonen  
Pirjo Komulainen  
Ossi Vähäsarja

#### **Ei**

Laura Virkkunen  
Ismo Nöjd  
Henry Berg  
Tarja Edry  
Tuija Kuusisto  
Tiia Östberg  
Tom Boman

JAA: pohjaesitys EI: Muutosesitys 3. Päätösesitystä täydennetään seuraavasti: "3. Kaupunginhallitukselle valmistellaan käsiteltäväksi kaupunginvaltuustolle esiteltävissä oleva selvitys Kansakoulunkadun rakennuksen suojelumerkinnän purkamisesta."

#### **Jaa**

Eemeli Peltonen  
Ossi Vähäsarja  
Laura Virkkunen  
Ismo Nöjd  
Tom Boman  
Pirjo Komulainen

#### **Ei**

Tarja Edry  
Tuija Kuusisto  
Henry Berg  
Tiia Östberg

### **Päätös**

Kaupunginhallitus päätti, että





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1. JYK2-hanketta jatketaan siten, että Nopan rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian. Toteutuksesta päätetään osana vuosien 2025-2034 investointiohjelmanpäivitystä. Urakkakilpailutusta valmisteleviin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä välittömästi.
2. JYK2-hanketta jatketaan siten, että Kansakoulunkadun peruskorjauksen suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin varataan yhteensä 5 miljoonaa euroa vuosina 2025-2028.
3. Juholan jatkokäyttöä arvioidaan osana Hyvon palveluverkkoa ja siitä päätetään myöhemmin erikseen
4. Juholan kiinteistökehityksellinen potentiaali tulee arvioida tarkemmin osana jatkokäyttöselvitystä

### Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 314

Valmistelija / lisätiedot:  
Tuomas Koskiniemi  
tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1, JYK2, Korjauslaajuudet tiivistetysti.pdf
  - 2 Liite 2, ARK korjauslaajuudet.pdf
  - 3 Liite 3, ARK tilatarkastelut.pdf
  - 4 Liite 5, SÄH korjauslaajuus.pdf
  - 5 Liite 4, LVIA korjauslaajuus.pdf
  - 6 Liite 6, LVIA-kuntotutkimusraportti.pdf
  - 7 Liite 7, Kuntoarvioraportti, SÄHKÖ.pdf
  - 8 Liite 8, JYK 2-vaihe peruskorjaus OPKA kommentit.pdf
  - 9 Liite 9, kustannusarvio (salassa pidettävä)
- Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 kohta 17

Valmistelijat: toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi, opkan palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola, Mestari toiminta Oy:n Jens Martin

Kaupunginhallitus käsitteli 17.6.2024 JYK Vanha kansakoulunkadun peruskorjausta. Kaupunginhallitus päätti tuolloin mm., että Nopan rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian ja Kansakoulunkadun peruskorjauksen suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin varataan yhteensä 5 M€ vuosille 2025-2028.

Kansakoulunkadun vanhan koulurakennuksen aiemmin valmistellun laajan peruskorjaushankkeen kustannusarvio oli noin 15,9 M€. Päätös 5 M€ kustannustasosta on tarkoittanut sitä, että nyt tehdyssä valmistelussa on koitettu löytää ratkaisuja, joilla kohde voitaisiin ottaa käyttöön ns. minimikustannuksin.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen Mestaritoiminta, konsernipalveluiden tilaomistus-yksikkö ja opetuksen palvelualue ovat valmistelleet asiaa yhteistyössä. Valmistelussa on teetetty selvityksiä ja kuntotutkimuksia kohteen teknisiin järjestelmiin liittyen, joiden kautta on arvioitu niiden jäljellä olevaa käyttöikää sekä akuutteja korjaustarpeita. Arkkitehdin kanssa on käyty läpi käyttäjän toiminnan edellyttämien tilaratkaisuiden toteuttamista siten, että kalliita muutoksia jouduttaisiin tekemään mahdollisimman vähän.

Kohteen teknisiä järjestelmiä ei nyt laaditussa vaihtoehdossa juuri uusita ja korjausta voidaan ehkä parhaiten kuvata peruskorjausta siirtäväksi korjaukseksi. Kaikkia käyttäjän kohteelle asettamia toiveita ei tiukentuneella budjetilla voida toteuttaa, mutta käyttäjä katsoo, että varhaiskasvatus- ja perusopetustoimintaa kohteessa kyetään toteuttamaan.

### **Tekniset ratkaisut ja niiden aiheuttamat riskit**

Hankevalmistelussa on tehty kattavasti selvityksiä peruskorjausta siirtävän korjauksen edellytyksistä. Näitä ovat olleet erilaiset tilaratkaisuselvitykset, kuntotutkimukset sekä korjauslaajuus selvitykset. (liitteet 1-7)

Syksyllä 2024 tehtiin LVIAS-kuntotutkimus, joiden tulosten perusteella on tarkasteltu eri teknisten järjestelmien korjaustarpeita. Tehtyjen kuntotutkimusten mukaan on mahdollista säilyttää olevia teknisiä järjestelmiä ja siirtää niiden uusiminen tulevaisuuteen. Olevien järjestelmien säilyttämiseen liittyy käytönaikaisia rikkoontumisen riskejä ja kohonneita huolto- ja kunnossapitokustannuksia.

Vanhoilla järjestelmillä on mahdollista saavuttaa sisäilmaluokituksen mukainen S3 luokka, joka on ns. minimitaso. Haittakokemukset ovat todennäköisempiä sisäilmastoluokassa S3.

Korjauslaajuuden pienentyessä rakenteisiin jää suurempi sisäilmariski. Korjauksessa ei poisteta vanhoja vaurioituneita ikkunakarmirakenteita eikä poisteta kaikkia havaittuja sisäilmariskiä aiheuttavia vaurioituneita materiaaleja. Rakenteet pyritään tiivistämään siten, että vaurioituneilla materiaaleilla ei ole sisäilmayhteystyä, mutta tiivistyksien rikkoontuessa on olemassa riski sisäilmaongelmille.

Korjauksella saavutettava käyttöikä on vaikea arvioida, koska useiden järjestelmien arvioitu tekninen käyttöikä vaihtelee ja korjaukset ovat enemmänkin järjestelmien kunnostuksia. Tulevaisuudessa tulee tarve tehdä laajempi peruskorjaus, jossa nyt säilytettävät järjestelmät tulevat uusittavaksi. Peruskorjauksen tarkkaa ajankohtaa on vaikea arvioida tässä vaiheessa. Kun korjaukset tulevat ajankohtaisiksi, se voi osittain aiheuttaa nyt tehtyjen korjauksien uudelleen tekemistä sekä väistötilojen järjestämistä korjauksien ajaksi.

### **Tilaratkaisut ja niiden aiheuttamat riskit**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Esteettömyys ja ääneneristettävyys tulee olla edellytys opetus- ja varhaiskasvatukseen suunnitellussa rakennuksessa. Koko toiminnan kannalta olennaisin lähtökohta on, että kasvatus- ja oppimistilat ovat puhtaat ja terveelliset sekä lapsille että aikuisille. Huolenaiheena on, että saadaanko tilat korjattua säästöjen johdosta. Esitetyssä kokonaisuudessa korjataan osaksi vanhoja järjestelmiä ja useissa järjestelmissä tehdään vain korjauksia tai paikallisia lisäyksiä. Huolena on, että järjestelmät eivät ole riittävät toiminnan näkökulmasta ja ne vaikeuttavat jokapäiväistä toimintaa. Pelkona on myös, että säästöjen takia ei toiminnan kannalta riittäviä ja turvallisia ratkaisuja saada toteutettua. (liite 8)

### Kustannukset

Siirtävän korjaushankkeen kustannusarvio on 7,2 M€ (liite 9). Kaupunginhallituksen iltakoulussa 25.11.2024 esiteltiin tehtyä valmistelua ja esiin nostettiin mahdollinen tarve salaojien ja patolevyjen uusinnalle. Tämän kustannusta on selvitetty ja sen arvioidaan korottavan esitettyä kustannusarviota noin 0,3 M€.

Jotta eri korjausvaihtoehtojen kustannuksia voidaan verrata, tulee tehtävälle korjaukselle arvioida ns. pitoaika. Nyt tehtävä korjaus voisi siirtää laajaa peruskorjausta karkeasti arvioituna noin 10 vuodella eteenpäin (tänä aikana on kuitenkin olemassa riskit laitteistojen rikkoontumisille). Tämä tarkoittaisi, että siirtävässä korjauksessa tehtävien korjausten kustannukset tulisi poistaa kirjanpidossa 10 vuodessa. Poistotaso olisi näin ollen noin 0,72 M€/vuosi (ilman salaojien uusintaa). Laajassa perusparannuksessa (15,9 M€) järjestelmiä uusittaisiin laajemmin ja investoinnin poistoaika olisi 25-30 vuotta, jolloin investoinnin vaikutus poistotasoon olisi noin 0,64-0,53 M€/vuosi.

Järvenpään kaupungin investoinnit toteutetaan pitkälti lainarahalla. Nyt valmistellun siirtävän korjauksen korkokustannus olisi noin 0,22 M€/vuosi ja laajan noin 0,48 M€/vuosi (laskentakorko 3 %).

Poistot ja korot huomioiden vaihtoehtojen tulosvaikutukset olisivat suunnilleen samansuuruisia (siirtävä korjaus 0,94 M€/vuosi vs. peruskorjaus 1,01-1,11 M€/vuosi). Lisäksi tulee huomioida, että laaja peruskorjaus parantaisi kohteen energiatehokkuutta ja laskisi huoltokorjausten määrää suhteessa nyt valmisteltuun siirtävään korjaukseen, mikä saattaa muuttaa vaihtoehtojen keskinäistä edullisuussuhdetta. Siirtävän peruskorjauksen pitkän aikavälin kustannuksissa tulee huomioida myös tulevaisuudessa tehtäväksi tulevan peruskorjauksen aikanaan aiheuttamat väistötilatarpeet.

### Investointisuunnitelma ja aikataulu

Kansakoulunkadun vanhan koulurakennuksen korjaaminen on investointisuunnitelmassa (TA2025) esitetty laajuudeltaan nyt selvitettyinä ns. siirtävänä korjauksena ja 5 M€:n kustannusarviolla. Hanke on ajoitettu siten, että suunnittelu tehtäisiin vuonna 2025 ja rakentaminen vuosina 2027–2028. Tässä vaiheessa arvioidaan, että aikataulua on mahdollista tarvittaessa aikaistaa siten, että



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

toteutus alkaisi jo vuonna 2026.

### Hankkeen eteneminen

Mikäli valitaan nyt selvitetty ns. siirtävä korjaus, tulee valtuuston päätettäväksi valmistella talousarviomuutosesitys, koska hanke ei ole toteutettavissa taloussuunnitelmaan sisältyvällä hankebudjetilla. Hankebudjetin hyväksymisen jälkeen hankkeen valmistelu jatkuu hankesuunnitelman laadinnalla, joka muodostetaan pitkälti nyt laadituista selvityksistä, joita täydennetään tarvittavilta osin. Tässä yhteydessä myös kustannusarviota tarkennetaan. Tämä valmistelu arvioidaan saatavan tehtyä alkuvuonna 2025.

MN-A

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että hankkeessa edetään peruskorjausta siirtävällä korjauksella, jossa toteutetaan myös salaojien uusinta.

Kaupunginhallitus toteaa, että hankkeen toteuttaminen edellyttää talousarviomuutosta.

### Päätös

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 315

#### Ilmoitusasiat

Oheismateriaali

1 KK-raportti 10-2024

#### Iltakoulu

Keudan perussopimus, hallintojohtaja Sari Forsström (oheismateriaali)

#### Ilmoitusasiat

1. Uudenmaan maakuntavaltuuston esityslista 10.12.2024: <https://uml10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetings&id=1>
2. Talouden ja toiminnan seuranta 10-2024 (oheismateriaali)
3. Kaupunginjohtajan ajankohtaiset (ei oheismateriaalia)
4. Uudenmaan maakuntahallituksen esityslista 16.12.2024: <https://uml10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting&id=2024193>
5. Lausuntopyyntö / Saksanväylä, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus nro 3670: [https://kartta.tuusula.fi/Applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.tuusula.fi%252F/sukka\\_asebakaava\\_user/1057](https://kartta.tuusula.fi/Applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.tuusula.fi%252F/sukka_asebakaava_user/1057)

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Merkittään ilmoitusasiat tiedoksi.

#### **Kokouskäsittely**

Hallintojohtaja Sari Forsström selosti Keudan perussopimuksen muuttamista koskevaa asiaa.

Kaupunginjohtaja Iiris Laukkanen antoi ajankohtaiskatsauksen.

#### **Päätös**

Merkittiin ilmoitusasiat tiedoksi.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 316

#### Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano

Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa 9.12.2024 käsiteltiin asiat § 80-90. Pöytäkirja on nähtävillä 17.12.2024 alkaen Järvenpään kaupungin julkisessa tietoverkossa.

Kuntalain 39 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. Täytäntöönpanoon kuuluu olennaisena osana päätösten laillisuuden valvonta. Valvonta antaa mahdollisuuden korjata laillisuusvirheet, jotka muutoin voivat johtaa valituksiin. Käytännössä hallitus päättää asiasta valtuuston kokouksen jälkeisessä kokouksessaan.

Valvonnan kohteena ovat kaikki valtuuston päätökset ja valvonta kohdistuu mahdollisiin menettelyvirheisiin, toimivallan ylityksiin ja muihin laillisuusvirheisiin. Sen sijaan hallitus ei voi kieltäytyä täytäntöönpanemasta päätöstä sillä perusteella, että se on epätarkoituksenmukainen. Jos hallitus katsoo, että päätös on lainvastainen, sillä on velvollisuus olla panematta päätöstä täytäntöön ja saatettava asia viipymättä valtuuston käsiteltäväksi.

Kuntalain 96 §:n mukaan kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta, jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus toteaa, että

1. kaupunginvaltuuston 9.12.2024 pidetyssä kokouksessa tehdyt päätökset eivät ole syntyneet virheellisessä järjestyksessä,
2. valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätökset ole muuten lainvastaisia ja
3. päättää panna päätökset täytäntöön.

#### Kokouskäsitely

Ennen asian käsittelyä vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autere poistui kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 1-kohdan mukainen asianosaisjäävi), eikä osallistunut seuraavasta asiasta (kaupunkikehitysjohtajan virkaan kuuluvan koeajan laskeminen) käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Kokouksen kuluessa esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen: kaupunkikehitysjohtajan virkaan kuuluva kuuden kuukauden koeaika lasketaan alkavaksi siitä ajankohdasta, jolloin kaupunkikehitysjohtaksi valittu on aloittanut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

avoimen viran hoitajana.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 16.46-16.56

### **Päätös**

Hyväksyttiin esittelijän muutetun ehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 329, 19.12.2022**

**Kaupunginhallitus, § 32, 30.01.2023**

**Kaupunginhallitus, § 317, 16.12.2024**

**§ 317**

**KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön pääomitus 2024**

JARDno-2022-2163

**Kaupunginhallitus, 19.12.2022, § 329**

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjut Torniainen

marjut.torniainen@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 21.3.2022 § 21 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti -yhtiön. Yhtiön alkuvaiheen järjestelyjen ja suunnittelun ja kilpailutuksen rahoitukseen on varattu vuoden 2022 kehitysinvestointimäärärahasta 350 000 euroa (KH 7.2.2022 §42). Perustamissopimuksen mukaisesti Järvenpään kaupunki, on maksanut osakkeiden merkintähinnan 10 000 euroa heinäkuussa 2022.

Pysäköintihallin urakoitsija on kilpailutettu ja urakoitsijan valinnasta on tehty hankintapäätös 1.12.2022. Sopimus urakoitsijan kanssa allekirjoitetaan joulukuussa 2022. Hankkeen käynnistäminen on edennyt suunniteltua hitaammin, mistä johtuen osa alkuvaiheen tehtävistä realisoituu maksettavaksi vasta vuodenvaihteen jälkeen ja vuoden 2022 pääomitustarve on vain 90 000 euroa. Pääomalla katetaan hankinnasta, rakennuttamisesta sekä YIT:n ja kaupungin välisistä selvitys- ja sopimusteknisistä töistä syntyneitä kustannuksia. Loput rakentamisen käynnistymistä edeltävistä kustannuksista lankeavat maksuun alkuvuonna 2023, joten yhtiön arvion mukaan lisäpääomitukselle tulee tarve tammikuussa 2023. Pääomitus on maksimissaan 250 000 euroa.

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa kaupungin takaamalla lainalla (KV 21.3.2022 § 22) ja kaupungin tekemin pääomituksin. Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla ja vastikkeilla.

Yhtiön pääomitukseen on varauduttu vuosien 2023 talousarviossa ja 2023-26 taloussuunnitelmassa. Päätökset jatkopääomituksista tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi erikseen yhtiön esityksestä, samoin kuin yhtiön lainan takauksen yksilöinti.

KR

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti -yhtiöön tehtävän sijoitetun vapaan pääoman ehtoisen

- maksimissaan 90 000 euron sijoituksen joulukuussa 2022





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- maksimissaan 250 000 euron sijoituksen alkuvuonna 2023.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 30.01.2023, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjut Torniainen

marjut.torniainen@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Kaupunginvaltuusto päätti 21.3.2022 § 21 Ainolan pysäköintiyhtiön perustamisesta. Perustamispäätöksen mukaisesti pysäköintihallin rakentaminen rahoitetaan kaupungin tekemillä oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla ja lainarahoituksella. Lisäksi Väylä maksaa osuutensa halliin tulevasta liityntäpysäköinnistä.

Kaupungin investointiohjelmassa on varauduttu yhtiön pääomitukseseen vuosina 2023-28 yhteensä 6,295 Me. Sijoitukset sisältävät YIT:n Asemanmäen pysäköintiyhtiöstä maksaman korvauksen sijoittamisen yhtiöön, minkä lisäksi yhtiöön on suunniteltu sijoitettavan joko ns. svop-sijoituksina tai hoitovastikkeina rakennusliikkeiltä saamansa velvoitepaikkojen ulosostomaksut. Kaupunki on aiemmillä päätöksillään (KH 19.12.2022 § 329) päättänyt sijoittaa yhtiöön 350 te perustamis- ja suunnittelukustannusten kattamiseen. Vuoden 2023 kohdentamatta oleva talousarviomääräraha mahdollistaa vielä 3,705 miljoonan euron svop-sijoituksen yhtiöön kuluvana vuonna.

Lainapääoman hinnan noustua yhtiön edun mukaista on, että lainaa nostetaan mahdollisimman vähän ja myöhäisessä vaiheessa. Valitun urakkasopimuksen ja lainatarjouksen mukaisesti tarkennetut yhtiön talouslaskelmat on esitetty pykälän oheismateriaalina. Kaupunki rahoittaa yhtiötä sekä pääomasijoituksin että hoitovastikkeina.

### Rakentamisen eteneminen ja rahoitustarve

Yhtiö kilpailutti hankkeen 10.8.2022. Kisa jouduttiin keskeyttämään 30.9 koska Väylävirasto vaati kisan järjestämistä yhteishankintana. Urakkakilpailua jatkettiin nopeutettuna menettelynä 1.11. ja se päättyi 28.11.2022. Rakentajaksi valikoitui Fira Oy. Hankintapäätös julkaistiin 1.12.2022 ja oli lainvoimainen 16.12.2022. Työmaan perustaminen on jo aloitettu ja rakentaminen käynnistyy helmikuussa 2023 riippuen infra-rakentamisen etenemisestä. Pysäköintitalo valmistuu noin 12 kuukauden kuluttua aloittamisesta.

Yhtiön rahoitustarve määräytyy urakan maksupostien mukaisesti. Ensimmäiset erät on tarkoitus kattaa kaupungin sijoituksilla ja loppuvuoden maksueriä varten on neuvoteltu useammassa erässä nostettavissa oleva laina. Yhtiön arvion mukaan ensimmäiset maksupostit lankeavat maksuun helmikuussa. Kaupungin jatkosijoitusten arvioidaan ajoittuvan seuraavasti:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 1/2023 250 000 € (KH päätös 19.12.2022 § 329)
- 2/2023 1 500 000 €
- 3/2023 1 500 000 €
- 4/2023 705 000 €

### Päivitetyt talouslaskelmat

Yhtiön talouslaskelmat (kassavirtalaskelma, tuloslaskelma, tase, liite 1) on päivitetty vastaamaan viimeisimpiä tietoja ja muuttunutta markkinatilannetta. Laskelmissa on huomioitu hyväksytty urakkahinta ja siihen kytkeytyen pienentynyt Väylän maksuosuus sekä muut rakentamiseen liittyvät maksut viimeisimpien tietojen mukaisesti. Nostettavan lainan määrä on arvioitu kaupungin talousarvion mahdollistaman täysimääräisen svop-sijoituksen ja rahoitustarpeen erotuksena, ja korkokustannukset on huomioitu saadun lainatarjouksen mukaisesti. Korkotason nousu näkyy laskelmissa suurempina rahoituskuluina.

Yhtiön talouden kannalta maailman taloustilanteen muutos heijastuu negatiivisesti korkojen nopean nousun, inflaation ja asuntomarkkinoiden nopeasti heikentyneen tilanteen kautta. Heikentyneet laskelmat heijastuvat myös kaupungin vastuisiin ja yhtiöön tehtäviin maksuihin.

Koy Ainolan Pysäköinti on yhtiön taloutta suunnitellessaan arvioinut, että asuntomarkkinoiden hidastuminen tulee hidastamaan myös Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelin rakentamista aikaisemmin ennakoitua. Rakentamisen mahdollinen hidastuminen tulee vaikuttamaan yhtiön talouteen, sillä pysäköintipaikkojen käyttäjien määrä ja edelleen yhtiön saamien pysäköintitulojen määrä on suoraan verrannollinen rakentamisen määrään alueella. Päivitetyissä laskelmissa on varovaisuusperiaatetta noudattaen huomioitu nämä riskit pienempinä vuokratuottoina. Pysäköintihallin käyttöaste ja paikkojen vuokratuotot on arvioitu aiempaa matalammaksi koko 2020-luvun ajan, mikä lisää vuodesta 2024 alkaen kaupungille maksettavaksi tulevien hoitovastikkeiden määrää. Kaupungin sijoitukset (svop+hoitovastikkeet) yhtiöön on pidetty vuoteen 2028 asti tasolla, joka vastaa likimain vuosittaista velvoitepaikkamaksutuloa (600te) ja aiempaa pysäköintiyhtiöiden hoitovastiketaso (25te).

Mikäli asuntomarkkinatilanne toteutuu ja kohteet etenevät laskelmissa huomioitua hidastuvaa skenaariota nopeammin, muuttuu yhtiön talous ennakoitua paremmaksi tulojen lisääntymisen myötä. Myös kustannustason nousu haastaa yhtiön taloutta. Koska inflaatio, korkotaso ja asuntomarkkinat kulkevat ilmiöinä käsi kädessä, voi tilanne kokonaisuutena entisestään heiketä tai parantua.

### Perustelut pääomitukselle

Kaupunkikehitys arvioi Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelin rakennuslupatilanteeseen peilaten, että rakentajat uskovat kohteiden lähtevän liikkeelle nopeammin kuin yhtiön laskelmat osoittavat. Rakennuslupien perusteella näyttää siltä, että vuokratilat lähtevät liikkeelle jopa alkuperäistä suunnitelmaa nopeammin. Asuntojen käyttäjät kuitenkin lopulta ratkaisevat sen, miten hankkeet



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

tulevat rakentumaan. Etenkin omistusasuntojen tilanne on tällä hetkellä hyvin epävarma. Tilannekuva tarkentunee sen jälkeen, kun omistusasuntojen ennakkomarkkinointi lähtee liikkeelle ja nähdään, miten asuntojen myynti etenee.

Yhtiön pääomittaminen vastaa yhtiön perustamispäätöksen (KV 21.3.2022 § 21) linjauksia. Vuoden 2023 lisäpääomitus esitetään tehtäväksi vielä kohdentamatta olevan talousarvionvarauksen 3,705 Me mukaisesti. Pääomitus sijoitetaan yhtiön yhtiön rahoitustarpeen mukaisesti yhtiön tekemää laskutuksesta vastaan. Vuosien 2024-28 pääomitustarve ja hoitovastiketasot tarkentuvat kohteen valmistuttua ja alueen rakentamisen edetessä ja niistä päätetään erikseen myöhemmin.

Kaupunkikehitysjohtaja on yhteisön vastuuhenkilönä arvioinut laskelmat eikä hänellä ole niiden suhteen huomauttamista.

KR

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti -yhtiöön tehtävän sijoitetun vapaan pääoman ehtoisen maksimissaan 3 705 000 euron sijoituksen.
- että pääomitus tehdään yhtiön tekemän laskutuksen mukaisesti vuoden 2023 aikana.
- että päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

## Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 317

Valmistelija / lisätiedot:  
Aatu Laamanen  
aatu.laamanen@jarvenpaa.fi  
talouspäällikkö

### Liitteet

- 1 Liite 1 Koy Ainolan Pysäköinti Kassavirtalaskelma 11\_2024
- 2 Liite 2 Koy Ainolan Pysäköinti Tase 11\_2024
- 3 Liite 3 Koy Ainolan Pysäköinti Tuloslaskelma 11\_2024

Valmistelijat: talouspäällikkö Aatu Laamanen, maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen, Koy Ainolan pysäköinti toimitusjohtaja Jani Kervinen

### Taustaa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto päätti 21.3.2022 § 21 Ainolan pysäköintiyhtiön perustamisesta. Perustamispäätöksen mukaisesti pysäköintihallin rakentaminen päätettiin rahoittaa kaupungin tekemillä oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla ja lainarahoituksella, minkä lisäksi Väylä osallistui halliin toteutetun liityntäpysäköinnin kustannuksiin.

Pysäköintihalli valmistui tammikuussa 2024 ja otettiin käyttöön 1.2.2024. Kaupunki on pääomittanut yhtiötä ja hallin rakentamista vuosina 2022–23 yhteensä 4,055 miljoonalla eurolla, minkä lisäksi yhtiö on rahoittanut rakentamista nostamalla lainaa 4,0 miljoonaa euroa.

Yhtiöön on perustamisvaiheessa suunniteltu sijoitettavan joko ns. svop-sijoituksina tai hoitovastikkeina YIT:n pysäköintiyhtiöön kohdistunut velkasaatava ja alueelle rakentavilta yhtiöiltä perittävät velvoitepaikkojen ulosostomaksut. Velvoitepaikkamaksuja ja YIT:n velkasaatavaa on vuoden 2023 loppuun mennessä kertynyt 3,04 miljoonaa euroa. Tuleviin pääomituksiin on investointiohjelmassa varattu vuosille 2024–28 2,021 miljoonaa euroa, josta 304 000 euroa vuodelle 2024. Vastaava summa on tuloutunut vuodelle 2024 Marvean kerrostalon käyttöönottotarkastuksen yhteydessä.

### **Taloudellinen tilanne ja rahoitustarve**

Maailman taloustilanteen muutos on heijastunut negatiivisesti yhtiön talouteen korkojen nousun, inflaation ja asuntomarkkinoiden nopeasti heikentyneen tilanteen kautta. Heikentyneet tilanne heijastuu myös kaupungin vastuisiin ja yhtiöön tehtäviin maksuihin.

Koy Ainolan Pysäköinti on yhtiön taloutta suunnitellessaan arvioinut, että asuntomarkkinoiden hidastuminen hidastaa myös Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelin rakentamista aikaisemmin ennakoitua. Alueen hitaampi rakentaminen vaikuttaa yhtiön talouteen, sillä pysäköintipaikkojen käyttäjien määrä ja edelleen yhtiön saamien pysäköintitulojen määrä riippuu suoraan alueen rakentamisen määrästä. Päivitetyissä laskelmissa on varovaisuusperiaatetta noudattaen huomioitu nämä riskit pienempinä vuokratuottoina. Pysäköintihallin käyttöaste ja paikkojen vuokratuotot on arvioitu aiempaa matalammaksi koko 2020-luvun ajan, mikä lisää vuodesta 2024 alkaen kaupungille maksettavaksi tulevien hoitovastikkeiden määrää. Kaupungin svop-sijoitukset yhtiöön ovat vuosina 2023-2028 yhteensä arviolta 3,4 miljoonaa euroa, ja ne arvioidaan katettavan vuosina 2023-28 kertyvillä velvoitepaikkamaksutuloilla (n. 3,6 miljoonaa euroa). Lisäksi kaupungille tulee maksettavaksi vastikemaksuja 2024-28 yhteensä noin 1,2Me.

Mikäli asuntomarkkinatilanne paranee ja kohteet rakentuvat laskelmissa huomioitua nopeammin, yhtiön talous muuttuu ennakoitua paremmaksi tulojen lisääntyessä. Yhtiön taloutta haastaa myös kustannustason nousu. Koska inflaatio, korkotaso ja asuntomarkkinat kulkevat ilmiöinä käsi kädessä, voi tilanne kokonaisuutena entisestään heiketä tai parantua.

Rakentamisen onnistunut kilpailutus sekä toteutus mahdollistaa lainan nopeamman takaisinmaksun vuonna 2024. Hanke toteutui noin 400 000 € alle budjetin. Nopeampi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

lainan takaisinmaksu pienentää seuraavien vuosien korkokuluja noin 30 000 €/vuosi. Yhtiön kassavirta, tuloslaskelma sekä tase on tehty sillä oletuksella, että yhtiö maksaa lainaa vuonna 2024 yhteensä 700 000 €.

### **Päivitetyt talouslaskelmat**

Yhtiön talouslaskelmat (kassavirtalaskelma Liite 1, tuloslaskelma Liite 2, tase liite 3) on päivitetty vastaamaan viimeisimpiä tietoja ja muuttunutta markkinatilannetta. Laskelmissa on huomioitu hyväksytty urakkahinta ja siihen kytkeytyen pienentynyt Väylän maksuosuus sekä muut rakentamiseen liittyvät maksut viimeisimpien tietojen mukaisesti. Nostettavan lainan määrä on arvioitu kaupungin talousarvion mahdollistaman täysimääräisen svop-sijoituksen ja rahoitustarpeen erotuksena, ja korkokustannukset on huomioitu saadun lainatarjouksen mukaisesti. Korkotason nousu näkyy laskelmissa suurempina rahoituskuluina.

### **Perustelut pääomitukselle**

Kaupunkikehitys arvioi Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelin rakennuslupatilanteeseen peilaten, että rakentajat uskovat kohteiden lähtevän liikkeelle nopeammin kuin yhtiön laskelmat osoittavat. Rakennuslupien perusteella näyttää siltä, että vuokratalot lähtevät liikkeelle jopa alkuperäistä suunnitelmaa nopeammin. Asuntojen käyttäjät kuitenkin lopulta ratkaisevat sen, miten hankkeet tulevat rakentumaan. Etenkin omistusasuntojen tilanne on tällä hetkellä hyvin epävarma. Tilannekuva tarkentunee sen jälkeen, kun omistusasuntojen ennakkomarkkinointi lähtee liikkeelle ja nähdään, miten asuntojen myynti etenee.

Huomioitavaa on, että vuoden 2024 osalta nopeampaa muutosta ei ole nähtävissä, joten esitetty rahoitus on yhtiön osalta tarpeellinen. Yhtiön pääomittaminen vastaa yhtiön perustamispäätöksen (KV 21.3.2022 § 21) linjauksia. Pääomitus sijoitetaan yhtiöön yhtiön rahoitustarpeen mukaisesti. Vuoden 2024 osalta pääomitus esitetään tehtäväksi seuraavasti: Svop 304 000 €. Lisäksi yhtiölle maksetaan hoitovastikkeita kuluvan vuoden aikana. Hoitovastikkeen kasvu suhteessa aikaisempiin päätöksiin johtuu liikevaihdon pienemmästä toteumasta sekä ennakoitua suuremmasta kiinteistöveroista.

Kaupungille kertyy vuodelle 2024 velvoitepaikkamaksuja Marvean valmistuvasta kerrostalosta. Vuodelle 2025 velvoitepaikkamaksuja kertynee ainakin A-Kruunun ja Asuntosäätiön hankkeista ja edelleen vuodelle 2026 Hartelan ja Marvean toisista kerrostaloista. Yksi kerrostalo per vuosi tuottaa kutakuinkin suunnitellun määrän SVOP-tuloja. Tällä hetkellä voidaan arvioida, että velvoitepaikkamaksuja tulee kertymään kaupungille nopeammassa tahdissa kuin, mitä on alun perin suunniteltu.

### **Valtiontukisäätely**

Pääomituksen osalta on huomioitava EU:n valtiontukisäännökset. Valtiontuesta on säädetty Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklassa. SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

BDO on selvittänyt Ainolan pysäköinnin pääomistusten markkinaehtoisuutta ja nykyistä käytäntöä valtiontukisäädösten näkökulmasta. Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) on selvittänyt aiemmin vastaavanlaisen pysäköintiyhtiön (Finnpark Oy) toimintaa kilpailluilla markkinoilla. Selvityksen perusteella kiinteistöliiketoiminta, eli parkkitalon rakentaminen, omistaminen ja hallinnointi, ei sellaisenaan kohdistu kilpailluille markkinoille. Samaisessa KKV:n selvityksessä on todettu, että pysäköintiliiketoiminta sekä sen operointi on sellaista toimintaa, joka kohdistuu kilpailluille markkinoille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 § perusteella kaupunki voi myydä velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksen rahoittamiseksi ilman, että se toimii kilpailluilla markkinoilla. BDO:n arvion mukaan velvoitepaikkapysäköinnin järjestämisen ei voida katsoa olevan markkinoilla toimimista, vaan on osa kaupungin kiinteistöliiketoimintaa. Velvoitepaikoilla tarkoitetaan asemakaavassa kerrosneliömetrien tai asuntojen mukaan määrättyä yhden autopaikan rakentamiselvoitetta, joka sisältää veloitteeseen kuuluvat vieraspaikat. Lisäksi voidaan katsoa, että kyseisessä tilanteessa ei toimita kuntalain 126 § kilpailutilanteessa markkinnoilla, koska kaupunki on suunnitellut ja toteuttanut kyseisen pysäköintilaitoshankkeen maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Yhtiö on kilpailuttanut pysäköintiin liittyvän operointitoiminnan. Yhtiön mahdollistama liityntäpysäköinti tukee kaupungin maankäyttöpoliittikkaa ja perustuu alueelliseen MAL-sopimukseen. Tältä pohjalta voidaan todeta, että myöskään liityntäpysäköinti ei suuntaudu kilpailluille markkinoille.

Edellä esiin tuotujen seikkojen pohjalta voidaan todeta, että kaupungin tekemät ja tulevat pääomistukset eivät sisällä kiellettyä valtiontukea. Pääomistus voidaan tehdä ilman markkinataloustoimijatestiä, koska yhtiö harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa ja pääomistus kohdistuu kyseiseen toimintaan. Pysäköintiyhtiön toiminnassa on kyse velvoitepaikkapysäköinnin järjestämisestä eri muodoissa. Tulkintaa tukee lisäksi KKV:n aikaisempi päätös ja päätöksen perustelut vastaavanlaisessa tapauksessa Finnpark Oy:n osalta.

Kaupunkikehitysjohtaja on yhteisön vastuuhenkilönä arvioinut laskelmat eikä hänellä ole niiden suhteen huomauttamista.

KR

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti -yhtiöön tehtävän sijoitetun vapaan pääoman ehtoisen maksimissaan 304 000 euron sijoituksen (svop).
2. että pääomistus tehdään yhtiön tekemän laskutuksen mukaisesti vuoden 2024 aikana.
3. että päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Tiedoksi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

toimitusjohtaja KOy Ainolan pysäköinti, talousjohtaja, talouspäällikkö



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 300, 02.12.2024**

**Kaupunginhallitus, § 318, 16.12.2024**

**§ 318**

**Maankäyttösopimus osalle korttelia 147**

JARDno-2024-1733

**Kaupunginhallitus, 02.12.2024, § 300**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ville Paatsola  
ville.paatsola@jarvenpaa.fi  
tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 Esityslistaversio / Liite1\_Maankäyttösopimus OP kortteli\_luonnos.pdf
- 2 LIITE\_luonnos\_rasitesopimus pysäköintipaikat 64 kpl.pdf
- 3 LIITE\_luonnos\_Kauppakirjaluonnos määräala 965 m<sup>2</sup>\_LPA-41 alue.pdf
- 4 Esityslistaversio / LIITE\_Asemakaava\_OP-kortteli.pdf
- 5 LIITE\_karttaote\_määräala 965 m<sup>2</sup>\_LPA-41 alue..pdf
- 6 LIITE\_Rakennuksien sijainti\_414 m<sup>2</sup>\_määräala.pdf
- 7 LIITE\_kartta korttelin 147 maanvaihdot.pdf
- 8 LIITE\_luonnos\_Rasite op kortteli 27 kpl autopaikat.pdf
- 9 LIITE\_luonnos osakekauppa Järvenpään kaupungin osuus 15%.pdf

Oheismateriaali

- 1 LIITE\_Sijaintikartta.pdf

Valmistelijat: Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen ja tonttipäällikkö Ville Paatsola

Maankäyttösopimus on Järvenpään maapoliittisen ohjelman mukainen sopimus, jolla kaupunki perii maanomistajalta osuuden asemakaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Maankäyttösopimuksessa voidaan sopia myös muista asioista, mutta ei kuitenkaan asemakaavan sisällöstä. Maankäyttösopimuksen tarve syntyy asemakaavamuutoksesta - tässä tapauksessa Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli) asemakaavamuutoksesta. Em. asemakaavassa nyt käsillä olevien kiinteistöjen alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 22 000 k-m<sup>2</sup> + 5 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 27 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle on osoitettu Kaupungille tarkoitettua pysäköintitalon rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulevasta rakennusoikeudesta tulee toteuttaa liiketilarakentamista vähintään 900 k-m<sup>2</sup> + 120 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 1 020 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa sen, että liikerakentamista voi toteuttaa enemmänkin.

Maankäyttösopimus tehdään Filmilinna Oy:n ja kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon kanssa, ja se koskee kiinteistöjen 186-1-147-23, 186-1-147-24, 186-1-147-33 ja 186-1-147-34, 186-1-147-37 ja 186-1-147-38 aluetta. Kaupunki on laatinut





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

maapoliittisen ohjelman ja puitesopimuksen (Kaavoitusjohtaja 16.4.2020 § 5) mukaisesti maankäyttösopimuksen, jonka perusteella maanomistajat korvaavat kaupungille 40% asemakaavamuutoksen aiheuttamasta hyödystä.

Maankäyttösopimuksen perusteella asemakaavamuutoksesta tullaan perimään seuraavalla kaavalla: maankäyttömaksu = (uuden tontin arvo - vanhan tontin arvo) x 0,4 - rakennuksen purkukulut. Uuden ja vanhan korttelialueen nykyarvojen erotus on yksikköhintoja 425 €/k-m<sup>2</sup> (asuinrakennusoikeus) ja 310 €/k-m<sup>2</sup> (liikerakennusoikeus) ja purkukustannusta 1.035.000,00 euroa käyttäen, saadaan maankäyttömaksun suuruudeksi 2.128.312,00 euroa. Yksikköhinnat ja purkukustannukset on arvioitu ja sovittu jo em. puitesopimuksessa.

Maankäyttösopimuksessa on sovittu maanvaihdosta, kiinteistökaupan esisopimuksesta ja osakekaupan esisopimuksesta sopimusosapuolien kesken. Maanomistus on tarkoitus järjestellä siten, että lopputilanteessa Järvenpään kaupunki omistaa asemakaavamuutoksen mukaisen korttelin 147 LPA-41 alueen (tontin -48) ja korttelin 147 AL-59 alueen mukaisen tontin -46, sekä kortteliin liittyvät katualueet. Maanomistajat (Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo ja Filmilinna Oy) tulevat omistamaan asemakaavamuutoksen mukaiset AL-59 korttelin 147 tontit -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45 ja -47.

### Maankäyttösopimuksessa sovitut maanvaihdot

Järvenpään kaupunki luovuttaa Maanomistajalle (Filmilinna Oy) seuraavat alueet:

- n. 310 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan katualueesta 186-1-9901-0
- n. 80 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan katualueesta 186-2-9901-0

Maanomistaja (Filmilinna Oy) luovuttaa Järvenpään kaupungille:

- n. 415 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-1-147-34

Vaihdettavien/luovutettavien alueiden arvo katsotaan samansuuruisiksi ja Osapuolten välillä ei vaihtojen/luovutuksien osalta suoriteta erillistä korvausta.

### Maankäyttösopimuksessa sovittu kiinteistökaupan esisopimus

Järvenpään kaupunki ja maanomistaja solmivat kiinteistökaupan esisopimuksen n. 965 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan osalta, joka sijoittuu kiinteistölle 186-1-147-37. Määräala sijoittuu tässä Maankäyttösopimuksessa tarkoitetun asemakaavan LPA-41 alueelle. Järvenpään kaupunki sitoutuu ostamaan 965 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-1-147-37, jonka kauppahinta on 227 062 euroa. Parkkitalotontin osan arvo on laskettu perustuen siihen oletukseen, että rakennusoikeuden arvo on 50 €/k-m<sup>2</sup>. Parkkitalotontteja tulee myytäväksi hyvin harvoin. Viimeisimmät parkkipaikkakaupat on Järvenpään kaupungin tekemiä (kaupunki/mandatum). Em. luovutuksessa parkkipaikkatontin arvoksi määritettiin 280.000 euroa. Koska Mandatumilta ostettu tontti oli hieman isompi kuin nyt käsillä oleva tontti, päädyttiin siihen, että parkkipaikkatontti on halvempi kuin mandatumilta ostettu tontti. Neuvottelun lopputuloksena syntyi yksikköhinta 50 €/k-m<sup>2</sup>, jolla laskettuna parkkipaikkatontin arvoksi saatiin 227.062 euroa.

### Maankäyttösopimuksessa sovittu yhtiökaupan esisopimus



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupunki sitoutuu myymään kaupungin omistaman osuuden 15 % Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon koko osakekannasta hintaan 158 340,00 euroa. Järvenpään pysäköintitalon markkinahinta on arvioitu siten, että pysäköintitalon omistamelle tontille uudessa kaavassa osoitettu rakennusoikeus on kerrottu sitä vastaavilla yksikköhinnoilla 425 €/k-m<sup>2</sup> (asuinrakennusoikeus), 310 €/k-m<sup>2</sup> (liikerakennusoikeus) ja 50 €/k-m<sup>2</sup> (pysäköintirakennusoikeus), ja tästä tulosta, 15 % on sovittu kauppahinnaksi.

### Toimivalta

Järvenpään kaupungin hallintosäännön § 12 Kaupunginhallituksen tehtävät mukaisesti kaupunginhallitus ohjaa kaupungin maapolitiikkaa. Maankäyttösopimuksessa on sovittu myös kiinteistökaupasta ja yhtiökaupasta. Myös näiden osalta toimivalta on kaupunginhallituksella (Hallintosääntö: taloudelliset toimivaltarajat).

MA

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen.

### **Kokouskäsitely**

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen ja vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autere selostivat asiaa.

### **Päätös**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

---

## **Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 318**

Valmistelija / lisätiedot:

Ville Paatsola

ville.paatsola@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

### Liitteet

- 1 Esityslistaversio / Liite1\_Maankäyttösopimus OP kortteli\_luonnos.pdf
- 2 Pöytäkirjaversio / Liite 1 Maankäyttösopimus OP kortteli\_luonnos\_VP\_17.12
- 3 LIITE\_luonnos\_rasitesopimus pysäköintipaikat 64 kpl.pdf
- 4 LIITE\_luonnos\_Rasite op kortteli 27 kpl autopaikat.pdf
- 5 LIITE\_luonnos osakekauppa Järvenpään kaupungin osuus 15%.pdf
- 6 Esityslistaversio / LIITE\_Asemakaava\_OP-kortteli.pdf
- 7 Pöytäversio / 010110 OP-kortteli\_ak\_hyväksyttäväksi TEKN TARK 17122024 (Korjattu Asemakaavakartta määräyksineen)
- 8 LIITE\_karttaote\_määräala 965 m<sup>2</sup>\_LPA-41 alue..pdf
- 9 LIITE\_kartta korttelin 147 maanvaihdot.pdf



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

10 LIITE\_Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (Taratest 12.12.2019).pdf  
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24  
11 LIITE\_luonnos\_Kauppakirjaluonnos määräala 965 m2\_LPA-41 alue.pdf  
12 LIITE\_Rakennuksien sijainti\_414 m2\_määräala.pdf

Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 300

MA

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen.

### **Käsittely**

Ennen asian käsittelyä Tomi Passi poistui kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eikä osallistunut asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen: Kaupunginhallitus päättää valtuuttaa tonttipäällikön korjaamaan maankäyttösopimuksen luvun 4 kuulumaan seuraavasti: Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden pohjalta asemakaavan muutoksen (Mannilantie 32-34, OP-kortteli), jossa korttelin 147 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 22 000 kem2 + 5 000 kem2, yhteensä 27000 kem2, josta liike- ja/tai toimistotilaksi on osoitettu vähintään 1800 kem2. Lisäksi korttelin 147 alueelle on osoitettu pysäköintirakennusoikeutta yhteensä 9 200 kem2. Lisäksi sopimuksen liitteeksi täydennetään 16.12.2024 § 319 mukaisesti päivitetty kaavakartta (Liite: Korjattu Asemakaavakartta määräyksineen).

Laura Virkkunen esitti Tom Bomanin kannattamana asian palauttamista valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin nimenhuutoäänestys.

Äänestysjärjestys:

Käsittelyn jatkaminen: JAA

Valmisteluun palauttaminen: EI

Äänestyksen jälkeen ääniin 7 JAA-ääntä, 3 EI-ääntä päätettiin jatkaa asian käsittelyä.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Puheenjohtajan tiedusteltua, voidaanko muutettu pohjaehdotus hyväksyä yksimielisesti, kaupunginhallitus päätti hyväksyä esittelijän muutetun pohjaehdotuksen.

### **Äänestykset**

Asian käsittelyä jatketaan: JAA Palautetaan valmisteluun: Ei

### **Jaa**

Eemeli Peltonen  
Tuija Kuusisto  
Hanna Graeffe  
Henri Kontkin  
Henry Berg  
Ossi Vähäsarja  
Pirjo Komulainen

### **Ei**

Laura Virkkunen  
Ismo Nöjd  
Tom Boman

### **Kokouskäsittely**

### **Päätös**

Hyväksyttiin esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Esteellisyys**

Tomi Passi

### **Tiedoksi**

tiedoksisaajalista



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 34, 11.05.2023**

**Kaupunkikehityslautakunta, § 17, 21.03.2024**

**Kaupunkikehityslautakunta, § 73, 14.11.2024**

**Kaupunginhallitus, § 301, 02.12.2024**

**Kaupunginhallitus, § 319, 16.12.2024**

### § 319

#### **Asemakaavan muutos, OP-kortteli, Mannilantie 32-34**

JARDno-2021-2543

#### **Kaupunkikehityslautakunta, 11.05.2023, § 34**

Valmistelijat / lisätiedot:

Terttu-Elina Wainio

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

erityisasiantuntija

#### Liitteet

- 1 010110 OP-korttelin akm Kaavakartta ehdotus 28.04.2023
- 2 010110 OP-korttelin akm Kaavaselostus ehdotus 28.04.2023
- 3 Selostus LIITE 1 OAS TARK 28.04.2023
- 4 Selostus LIITE 2 Kaavakartta ehdotus 28.04.2023
- 5 Selostus LIITE 3 Vastineluettelo 28.04.2023
- 6 Selostus LIITE 4 Havainnekuvat, päivitetty 11.5.
- 7 Selostus LIITE 5 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 28.4.2023
- 8 Selostus LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi 28.4.2023
- 9 Selostus LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys 28.4.2023
- 10 Selostus LIITE 8 Yritysvaikutustenarviointi 28.4.2023
- 11 Selostus LIITE 9 Rakennettavuusselvitys 28.4.2023!
- 12 Selostus LIITE 10 Varjoanalyysi 28.4.2023
- 13 Selostus LIITE 11 Liikennemeluserveys 28.4.2023!
- 14 Selostus LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys 28.4.2023!
- 15 Selostus LIITE 13 Tuulisuusselvitys 28.4.2023
- 16 Selostus LIITE 14 Rakentamistapaohje 28.4.2023
- 17 Selostus LIITE 16 Korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma luonnos 28.04.2023
- 18 Selostus LIITE 15 Katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, Sweco Finland Oy, 28.04.2023
- 19 Selostus LIITE 17 Asemakaavan\_seurantalomake

#### Oheismateriaali

- 1 Palaute OASista\_hlötiedot poistettu

JARDno-2021-2543

Valmistelijat:

Kaavan laatija Timo Rysä, arkkitehti, Sweco Finland Oy, timo.rysa@sweco.fi

Terttu-Elina Wainio, erityisasiantuntija, terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, sampo.perttula@jarvenpaa.fi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Perustelut

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen asuin-, liike- ja toimistorakennuskokonaisuuden toteuttaminen Mannilantien, Sibeliuksenkadun ja Tupalantien rajaamalle korttelialueen osalle. Suunnitellut rakennukset kytkeytyvät luontevasti lähiympäristön liikenneverkkoon, Sibeliuksenkadun kävelykatuun, rakenteilla olevaan Bulevardikortteliin ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaavasuunnittelun ohessa tutkitaan myös alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä, infrajärjestelmiä sekä kortteli- ja katualueiden aluevarauksia. Asemakaavan muutos tukee Järvenpään kävelykeskustan uudistamista Keskustan osayleiskaava 2030:n ja kaava-alueelle laaditun viitesuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 38.750 k-m<sup>2</sup>, josta on asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 29.550 k-m<sup>2</sup> ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 9200 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavamuutoshanke on käynnistynyt Uudenmaan Osuuspankin aloitteesta osana Perhelän korttelin kehittämistä. Kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen puitesopimus kaavamuutoksesta on allekirjoitettu 31.3.2020. Kaavamuutos on todettu ensimmäisen kerran vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa osana Perhelän korttelin kaavamuutoskokonaisuutta. Hanke sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh 17.1.2021 § 15). Kaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu alustavat viitesuunnitelmat (YIT Rakennus Oy, Arco Architecture Company Oy 2023).

Kaavahankkeen käynnistymisestä, vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisesta on tiedotettu kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä sekä kirjeellä kiinteistönomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 07.12.2022 - 13.01.2023 Seutulantalon palvelupisteessä, Järvenpää-infossa ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaava-aineistoon jätettiin aloitusvaiheessa kolme mielipidettä.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut nähtävillä (MRL 62, MRA 30) 01.03.2023-30.03.2023 Järvenpää-infossa ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä asettamisesta on tiedotettu kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä ja kirjeellä kiinteistönomistajille. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 08.03.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa. Saatu palaute ja kaavoituksen vastineet on koostettu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteluun. Vastineluettelosta ja kaavaselostuksesta käy ilmi, miten saatu palaute on otettu suunnittelussa huomioon.

### Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 186-1-129-1, 186-1-132-10, 186-1-147-23, -24, -33, -34, -37, -38 sekä kahta näihin kiinteistöihin rajautuvaa katualueen 186-1-9901-0 osaa, jotka ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Kaava-alue sijoittuu Järvenpään ydinkeskustan alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on 17219 m<sup>2</sup>.

Kaavan keskeinen sisältö liittyy Tupalantien ja Mannilantien katualueiden väliselle alueelle sijoittuvien korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta, kerrosalaa, kerroslukua, sekä ajo- ja pysäköintirasitteita koskevien kaavamääräysten muuttamiseen. Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteliin 147 sijoittuvat korttelialueet on osoitettu autopaikkojen sekä



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joilla pääkäyttötarkoitus-, kerrosala- ja kerroslukumääräykset vaihtelevat tonttikohtaisesti. Osalle autopaikkojen korttelialueita ei ole osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa kerros- eikä rakennusala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 147 uudistaminen alueella voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden ja alueelle laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Kaava-alueelle sijoittuvien kaavatonttien yhteenlaskettu kerrosala kasvaa voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetusta 11572 m<sup>2</sup>:stä 38750 m<sup>2</sup>:iin (lisäys 27178 m<sup>2</sup>). Kortteliin 147 osoitetusta kerrosalasta osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle (AL-59) 29550 m<sup>2</sup> ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41, pysäköintilaitos) varten 9200 m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotuksessa Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuoliset korttelin 147 osat on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-59), jolle on osoitettu ohjeelliseen tonttijakoon perustuvat tonttijärjestelyt ja rakennusalat. Pohjoisosan suurin sallittu kerrosala on osoitettu 24550 k-m<sup>2</sup> ja eteläosan 5000 k-m<sup>2</sup>. Pohjoisosalle osoitetusta kerrosalasta tulee käyttää liike-, toimisto- tai työtiloina vähintään 1000 m<sup>2</sup> (lto1000).

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee tontti- ja rakennusalaakohtaisesti. Mannilantien katualueeseen rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee VIII-IX-XV-XIX välillä. Sibeliuksenkadun kävelykatuun rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee VI-VIII-XV välillä. Venny Soldaninraitin eteläpuolisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-59) suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu IX. Korttelialueiden keskiosille on osoitettu rakennusalat pihakansia ja niiden alapuolisia pysäköintitiloja varten kerroslukumerkinnällä I. Korttelialueiden maanpäällisiin kerroksiin rakennettavat pysäköintitilat voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tupalantien varteen voidaan rakentaa viisikerroksinen pysäköintitalo.

Kaava-alueen pohjoisosan autopaikat ovat pihakannen alla, jonne on ajoyhteys Mannilantieltä. Eteläosan pysäköintilaitokseen on ajoyhteys Tupalantieltä. Korttelin 147 etelä- ja luoteisosiin on osoitettu kiinteistöjä 186-1-147-22, -27, -35, ja -46 koskevat ajorasitteet. Venny Soldaninraitilta ja kortteliin 147 osoitetuilta kaavatonteilta on poistettu muut voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut ajorasitemerkinnät. Kaava-alueelle sijoittuvien korttelialueiden pysäköintirasitteita ohjataan tonttikohtaisilla rasitemerkinnöillä.

Venny Soldaninraitti on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jonka luoteisosalla on sallittu tontilleajo (pp/t) ja kaakkoisosalla huoltoajo (pp/h). Raitin kaakkoispäähän on osoitettu rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta raitti yhdistyy Sibeliuksenkadun kävelykatuun.

Tontin 186-1-129-1 pääkäyttötarkoitus (LPA-41), suurin sallittu kerrosluku ja kerrosala säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina, mutta korttelin pysäköintirasitemerkintöjä on tarkistettu. Tontin 186-1-132-10 pysäköintirasitemerkintöjä on tarkistettu ja pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu AL-60, jotta merkintään sisällytetyt autopaikkamääräykset saatiin yhdenmukaistettua korttelissa 147 käytettyjen kaavamääräysten kanssa.

Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja asemakaavan toteuttamisen vaikutukset. Asemakaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Kaupungin ja yksityisten kiinteistönomistajien väliset maankäyttösopimukset valmistellaan



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtävillesanosta.

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- asettaa 1. kaupungin osa eli Keskus osaa kortteleista 129, 132 ja 147 sekä katualuetta koskevan asemakaavanmuutoksen ja rakentamistapaohjeet julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 mukaisesti ja
- pyytää asemakaavan muutoksesta ja rakentamistapaohjeesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Caruna Oy:ltä ja Digita Oy:ltä.

### Käsittely

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula selosti asiaa. Suunnittelupäällikkö/arkkitehti Timo Rysä ja arkkitehti Janne Tani esittelivät suunnitelmia.

Käsittelyn kuluessa esittelijä täydensi päätösehdotusta seuraavasti:

"Kaupunkikehityslautakunta päättää

- asettaa 1. kaupungin osa eli Keskus osaa kortteleista 129, 132 ja 147 sekä katualuetta koskevan asemakaavanmuutoksen ja rakentamistapaohjeet julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 mukaisesti ja
- pyytää asemakaavan muutoksesta ja rakentamistapaohjeesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Caruna Oy:ltä ja Digita Oy:ltä.
- että, ennen seuraavan vaiheen hyväksymiskäsittelyä asemakaavaan tulee tarkistaa ja määrittää liiketilojen vähimmäismäärä ensimmäiseen kerrokseen keskustan palvelutason varmistamiseksi kaupungin strategian mukaisesti "

Kokoustaot pykälän käsittelyn aikana klo 18.27-18.31 ja 20.02-20.09

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyt päätösehdotuksen mukaisesti.

## Kaupunkikehityslautakunta, 21.03.2024, § 17

Valmistelijat / lisätiedot:  
Terttu-Elina Wainio





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi  
erityisasiantuntija

### Liitteet

- 1 Järvenpää OP-korttelin akm Kaavaselostus Hyväksymisvaihe 05.03.2024
- 2 Hyv.käs LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.04.2023
- 3 Hyv.käs LIITE 2 010110 OP-kortteli\_asemakaavakartta
- 4 Hyv.käs LIITE 3 Vastineluettelo 05.03.2024
- 5 Hyv.käs LIITE 4 Havainnekuvat 05.03.2024
- 6 Hyv.käs LIITE 5 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 06.03.2024
- 7 Hyv.käs LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi 30.11.2022
- 8 Hyv.käs LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys 30.11.2022
- 9 Hyv.käs LIITE 8 Yritysvaikutusten arviointi 01.03.2023
- 10 Hyv.käs LIITE 9 Rakennettavuusselvitys 31.01.2023
- 11 Hyv.käs LIITE 10 Varjoanalyysit 26.02.2024
- 12 Hyv.käs LIITE 11 Liikennemeluserveys 27.09.2022
- 13 Hyv.käs LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys 20.09.2021
- 14 Hyv.käs LIITE 13 Tuulisuusselvitys 11.08.2022
- 15 Hyv.käs LIITE 14 Rakentamistapaohje 05.03.2024
- 16 Hyv.käs LIITE 15 Katu- liikenne- ja pysäköintiselvitys 11.05.2023
- 17 Hyv.käs LIITE 16 Korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma 05.03.2024
- 18 Hyv.käs LIITE 17 Asemakaavan seurantalomake
- 19 Lausunnot ehdotuksesta\_ei sis. henkilötietoja

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali\_OP-korttelin kaavamuutos\_hyväksymiskäsittelyn esittely

### Valmistelijat

Kaavan laatija Timo Rysä, arkkitehti, Sweco Finland Oy, timo.rysa@sweco.fi

Terttu-Elina Wainio, erityisasiantuntija, terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, hannele.selin@jarvenpaa.fi

### Perustelut

Järvenpään keskustan kehittämisen tavoitteena on kaupungin elinvoimaisuuden säilyttäminen ja vahvistaminen. Laadukas asuminen, monipuoliset palvelut ja korkeatasoiset julkiset tilat luovat keskustasta viihtyisän, vetovoimaisen ja turvallisen kaupunkiympäristön, jota kehitetään kaupungin vision mukaisesti yhdessä eri osapuolten kanssa. Yksi keskustan kehittämisen välitavoite on Bulevardikorttelin rakentaminen, joka alkoi vuonna 2021.

Keskustakortteleiden suunnittelukokonaisuuden kehittäminen jatkuu korttelissa 147. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Mannilantien, Sibeliuksenkadun ja Tupalantien rajaamalle alueelle korkeatasoinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten kokonaisuus, joka liittyy luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutos edistää Järvenpään kävelykeskustan uudistamista ja Keskustan osayleiskaava 2030:n



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

tavoitteiden toteutumista. Kiinteistöjen 186-1-129-1 ja 186-1-132-10 osalta tarkoitus on päivittää autopaikkoja koskevat asemakaavamääräykset nykytilanteen ja rasitesopimusten mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelmat, joita on päivitetty hankkeen eri vaiheissa vuosina 2022-23 (YIT Rakennus Oy, Arco Architecture Company Oy). Asemakaavassa kortteliin 147 osoitetaan 26.000 k-m2 rakennusoikeutta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen (AL-59) ja pysäköintilaitosta varten 9200 k-m2. Koko kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 27443 k-m2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee tontti- ja rakennusaloittain. Mannilantien varressa rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee XV-VIII-XII välillä. Kävelykatuun rajoittuvat rakennukset ovat VI-VIII ja XII-kerroksisia. Venny Soldaninraitin eteläpuolelle suunniteltujen kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku on X ja pysäköintitalon V.

### Vuorovaikutus ja tarkistukset kaava-aineistoon

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 31.5. – 29.6.2023 kaupunkikehityslautakunnan päätöksen (11.5.2023 § 34) mukaisesti ja siitä on pyydetty lausunnot. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä sekä kirjeellä maanomistajille ja kaava-alueeseen rajoittuvien naapurikiinteistöjen omistajille. Ehdotusvaiheessa ei järjestetty erikseen yleisötilaisuuksia. Palautteena kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Alkuperäiset lausunnot ja asemakaavan selostus ovat asian liitteenä. Kaavahankkeen aikana saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen on koostettu vastineluetteloon, selostuksen liite 3. Tarkistettu kaavakartta on selostuksen liitteenä 2. Rakentamistapaohje, jota on päivitetty viitesuunnitelmien mukaisesti, on selostuksen liitteenä 14.

Kaava-aineistoon on tehty ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen, kaupungin suunnittelunohjauksen sekä tarkentuneiden tavoitteiden tai lähtötietojen perusteella seuraavat tarkistukset:

### Kaavakartta

- Kaavakartta on piirretty hyväksymiskäsittelyä varten kaupungin omana työnä, kaupungin käyttämiä kaavamerkintöjä ja piirtotapaa noudattaen.
- Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueilla (AL-59) liike-, toimisto- ja työtilan määrää ohjaava lto1000-kaavamääräys on korvattu kerrosalamääräyksellä, jossa lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta kerrosalasta ensimmäiseen kerrokseen toteutettavien, liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärän (21000+900, 5000+120). Kaavaselostuksen kohtia 7 Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus ja 8.9 Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittämiseen on tarkistettu näiltä osin.
- Kaavatonteille 147-45 ja -47 sekä Venny Soldaninraitille osoitettuja huoltoajoa, tontille ajoa, yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu tarpeellisilta osin.
- Korttelin 147 korttelialueen ohjeellisia tontinrajoja ja rakennusalan rajoja on tarkistettu rakennussuunnittelijalta saatujen lähtötietojen tarkennuttua.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Kaavatontin 147-47 rajausta on tarkistettu Venny Soldaninraitin katualueeseen rajoittuvalta osalta Järvenpään kaupunkitekniikan palvelujen lausunnon perusteella.
- Kaavatontille 147-47 osoitettua johtorasitemerkinnän piirtotapaa ja määräystä on tarkistettu merkinnäksi "maanalaista johtoa varten osoitettu alueen osa".

### Kaavaselostus

- Asiasisältöjen järjestystä ja numerointia on muutettu luettavuuden parantamiseksi.
- Kohdassa tiivistelmä ollut kohta 1.8 Kaavan keskeinen sisältö on poistettu tarpeettomana. Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus on kuvattu kohdassa 7.
- Kohta 2.3 Ehdotusvaihe on päivitetty tarpeellisilta osin. Kohtaan on lisätty kaava-aineistoon ehdotusvaiheen jälkeen tehtyjä tarkistuksia koskevat luettelot.
- Kohtaa 2.6 Tavoiteaikataulu on tarkistettu hyväksymisvaiheen osalta.
- Kohtia 7 Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus, sekä 8.9 Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen on tarkistettu liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen kerrosalojen osalta (ks. kaavakarttaan tehdyt tarkistukset).
- Kohdissa 1.3 Suunnittelunohjaus ja 9 Yhteystiedot ovat yhteystiedot on tarkistettu.
- Kohtaa 8.4 Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon ja resurssien käyttöön on täydennetty Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

Kaavakarttaan, selostukseen ja rakentamistapaohjeeseen tehtyjä tarkistuksia ja täydennyksiä voidaan pitää vähäisinä ja teknisluonteisina, joten ne eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Kaupungin ja kiinteistönomistajan välinen maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunta antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.

MA

### Ehdotus

Esittelijä: Mikko Autere, vt. kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1. hyväksyä Kaavoitus ja liikenne -yksikön laatimat vastineet (kaavaselostuksen liite 3) asemakaavan muutosehdotuksesta ja rakentamistapaohjeesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja
2. esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10, korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 37 ja 38 sekä katualuetta koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (kaavaselostuksen liite 2) ja rakentamistapaohjeen (kaavaselostuksen liite 14).



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Kokouskäsittely

Kaavoitusjohtaja (Henkilötiedot poistettu, Kuntalaki § 140)selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunkikehityslautakunta, 14.11.2024, § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Terttu-Elina Wainio

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

erityisasiantuntija

#### Liitteet

- 1 Esityslistaversio / 010010 OP-korttelin akm Kaavaselostus Ehdotus TEKN TARK 04.11.2024
- 2 Hyv.käs LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.04.2023
- 3 Esityslistaversio / Hyv.käs LIITE 2 010110 OP-kortteli\_ak\_04.11.2024 hyväksymiskäsittelyyn
- 4 Hyv.käs LIITE 3 Vastineluettelo 05.03.2024
- 5 Hyv.käs. LIITE 4 Havainnekuvat 04.11.2024
- 6 Hyv.käs LIITE 5 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 06.03.2024
- 7 Hyv.käs LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi 30.11.2022
- 8 Hyv.käs LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys 30.11.2022
- 9 Hyv.käs LIITE 8 Yritysvaikutusten arviointi 01.03.2023
- 10 Hyv.käs LIITE 9 Rakennettavuusselvitys 31.01.2023
- 11 Hyv.käs LIITE 10 Varjoanalyysit 04.11.2024
- 12 Hyv.käs LIITE 11 Liikennemeluserveys 27.09.2022
- 13 Hyv.käs LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys 20.09.2021
- 14 Hyv.käs LIITE 13 Tuulisuusselvitys 11.08.2022
- 15 Hyv.käs LIITE 14 Rakentamistapaohje 05.03.2024
- 16 Hyv.käs LIITE 15 Katu- liikenne- ja pysäköintiselvitys 11.05.2023
- 17 Hyv.käs LIITE 16 Korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma 05.03.2024
- 18 Hyv.käs LIITE 17 Asemakaavan\_seurantalomake\_04.11.2024

Valmistelijat

Kaavan laatija Timo Rysä, arkkitehti, Sweco Finland Oy, timo.rysa@sweco.fi

Terttu-Elina Wainio, erityisasiantuntija, terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, hannele.selin@jarvenpaa.fi

Kaavamuutoksen pohjaksi laadittuja viitesuunnitelmia (YIT Rakennus Oy, Arco Architecture Company Oy) on tarkistettu, mikä edellyttää tarkistuksia myös kaava-aineistoon. Mannilantien varteen suunnitellun rakennuksen ja Sibeliuksenkadun varteen suunniteltujen kahden rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua on nostettu yhdellä kerroksella. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1000 k-m<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle AL-59 suunnittelualueen pohjoisosaan



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22000 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 900 k-m<sup>2</sup> on toteutettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, työ- tai palvelutiloina.

Kaavakarttaan on tehty seuraavat tarkistukset:

- tontti 40, talo B, VIII -> IX, suurin sallittu kerrosluku yhdeksän
- tontti 43, talo E, VI / VIII -> VII / IX, suurin sallittu kerrosluku kahdeksan/yhdeksän
- tontti 44, talo F, VI / VIII -> VII / IX, suurin sallittu kerrosluku kahdeksan/yhdeksän

Vastaavat tarkistukset on tehty myös havainnekuviin, varjoanalyysiin ja asemakaavan seurantalomakkeeseen (selostuksen liitteet 4, 10 ja 17). Kaavakarttaan ja selostukseen tehtyjä tarkistuksia voidaan pitää vähäisinä ja teknisluonteisina, joten ne eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Kaupungin ja kiinteistönomistajan välinen maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa.

### Toimivalta

Hallintosäntö § 22 (KV 27.5.2024 § 34).

MA

### **Ehdotus**

Esittelijä: Mikko Autere, vt. kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10, korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 37 ja 38 sekä katualuetta koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (kaavaselostuksen liite 2) ja rakentamistapaohjeen (kaavaselostuksen liite 14).

### **Käsittely**

Kaavoitusjohtaja Hannele Selin selosti asiaa.

Henri Kontkin teki Hanna Partasen, Timo Haimalan, Maija Nikunlassin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

"Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10, korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 37 ja 38 sekä katualuetta koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (kaavaselostuksen liite 2) ja rakentamistapaohjeen (kaavaselostuksen liite 14), täydennettynä seuraavalla muutoksella: "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle AL-59 suunnittelualueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuutena AL-59 suunnittelualueen rakennusoikeudesta vähintään 1750 k-m<sup>2</sup> on toteutettava liike-, työ- tai palvelutiloina, ja niistä vähintään 900 k-m<sup>2</sup> on toteutettava rakennusten ensimmäiseen kerrokseen."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, joten oli äänestettävä. Hyväksyttiin äänestystavaksi sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä, sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Äänestys

JAA: esittelijän päätösehdotus

Ei: Kontkinin muutosehdotus

Puheenjohtaja totesi kaupunkikehityslautakunnan äänin 7 (JAA) - 4 (EI) hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

### **Äänestykset**

JAA: esittelijän päätösehdotus Ei: Henri Kontkinin muutosesitys

#### **Jaa**

Jenni Marttinen  
Esko Lappalainen  
Markku Tenhunen  
Nea Karenius  
Riikka Juuma  
Teemu Ovaska  
Pekka Puola

#### **Ei**

Hanna Partanen  
Maija Nikunlassi  
Henri Kontkin  
Timo Haimala

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### **Kaupunginhallitus, 02.12.2024, § 301**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Terttu-Elina Wainio  
terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi  
erityisasiantuntija

#### Liitteet

- 1 Esityslistaversio / 010010 OP-korttelin akm Kaavaselostus Ehdotus TEKN TARK 04.11.2024
- 2 Hyv.käs LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.04.2023
- 3 Esityslistaversio / Hyv.käs LIITE 2 010110 OP-kortteli\_ak\_04.11.2024 hyväksymiskäsittelyyn
- 4 Hyv.käs LIITE 3 Vastineluettelo 05.03.2024
- 5 Hyv.käs LIITE 4 Havainnekuvat 05.03.2024
- 6 Hyv.käs LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi 30.11.2022
- 7 Hyv.käs LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys 30.11.2022
- 8 Hyv.käs LIITE 8 Yritysvaikutusten arviointi 01.03.2023



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

- 9 Hyv.käs LIITE 9 Rakennettavuusselvitys 31.01.2023
- 10 Hyv.käs LIITE 10 Varjoanalyysit 26.02.2024
- 11 Hyv.käs LIITE 11 Liikennemeluserveys 27.09.2022
- 12 Hyv.käs LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys 20.09.2021
- 13 Hyv.käs LIITE 13 Tuulisuusselvitys 11.08.2022
- 14 Hyv.käs LIITE 14 Rakentamistapaohje 05.03.2024
- 15 Hyv.käs LIITE 15 Katu- liikenne- ja pysäköintiselvitys 11.05.2023
- 16 Hyv.käs LIITE 16 Korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma 05.03.2024
- 17 Hyv.käs LIITE 17 Asemakaavan seurantalomake

Kaupunkikehityslautakunta 14.11.2024 § 73

MA

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10, korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 37 ja 38 sekä katualuetta koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (kaavaselostuksen liite 2) ja rakentamistapaohjeen (kaavaselostuksen liite 14).

### Kokouskäsitelmä

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen ja vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autere selostivat asiaa.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.53- 20.00.

### Päätös

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

---

## Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 319

Valmistelija / lisätiedot:

Terttu-Elina Wainio

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

erityisasiantuntija

### Liitteet

- 1 Esityslistaversio / 010010 OP-korttelin akm Kaavaselostus Ehdotus TEKN TARK 04.11.2024
- 2 Hyv.käs LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.04.2023
- 3 Esityslistaversio / Hyv.käs LIITE 2 010110 OP-kortteli\_ak\_04.11.2024 hyväksymiskäsittelyyn
- 4 Hyv.käs LIITE 3 Vastineluettelo 05.03.2024
- 5 Hyv.käs LIITE 4 Havainnekuvat 05.03.2024
- 6 Hyv.käs LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi 30.11.2022



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 7 Hyv.käs LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys 30.11.2022
- 8 Hyv.käs LIITE 8 Yritysvaikutusten arviointi 01.03.2023
- 9 Hyv.käs LIITE 9 Rakennettavuusselvitys 31.01.2023
- 10 Hyv.käs LIITE 10 Varjoanalyysit 26.02.2024
- 11 Hyv.käs LIITE 11 Liikennemeluserveys 27.09.2022
- 12 Hyv.käs LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys 20.09.2021
- 13 Hyv.käs LIITE 13 Tuulisuusselvitys 11.08.2022
- 14 Hyv.käs LIITE 14 Rakentamistapaohje 05.03.2024
- 15 Hyv.käs LIITE 15 Katu- liikenne- ja pysäköintiserveys 11.05.2023
- 16 Hyv.käs LIITE 16 Korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma 05.03.2024
- 17 Hyv.käs LIITE 17 Asemakaavan seurantalomake
- 18 Pöytäkirjaversio / Järvenpää OP-korttelin akm Kaavaselostus Hyväksymisvaihe  
TEKN TARK 17.12.2024
- 19 Pöytäversio / 010110 OP-kortteli\_ak\_hyväksyttäväksi TEKN TARK 17122024  
(Korjattu Asemakaavakartta määräykseen)

Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 301

MA

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10, korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 37 ja 38 sekä katualuetta koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (kaavaselostuksen liite 2) ja rakentamistapaohjeen (kaavaselostuksen liite 14).

### Kokouskäsitely

Esittelijä teki seuraavan muutetun esityksen: kaupunginhallitus päättää valtuuttaa kaavoitusjohtajan tekemään liitteessä esitetyt tekniset korjaukset kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin. Lisätään pöytäkirjalle päivitetty kaavakartta ja kaavaselostus.

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

### Esteellisyys

Tomi Passi





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 320

#### Tontin 186-19-1906-5 myyminen Alhotie 14

JARDno-2024-1830

Valmistelija / lisätiedot:

Erika Märkälä

erika.markala@jarvenpaa.fi

maanmittausinsinööri

#### Liitteet

1 Liite 1 / Kauppakirjaluonnos\_ Tontin 186-19-1906-5 myyminen Alhotie 14

2 Liite 2 / Liitekartta\_ Tontin 186-19-1906-5 myyminen Alhotie 14

3 Liite 3 / Arviokirja\_Peltola & Co Oy

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

4 Liite 4 / Arviokirja\_Catella Property Oy 12.8.2024

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

#### Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / Sijaintikartta\_\_Tontin\_186\_19\_1906\_5\_myyminen\_Alhotie\_14

Valmistelijat: tonttipäällikkö Ville Paatsola, maanmittausinsinööri Erika Märkälä

Kaupunginhallitus on 25.1.1988 § 121 päätöksellä vuokrannut tontin 186-19-1906-5 osoitteessa Alhotie 14 Kiint. Oy Alhotien Liiketalolle (y-tunnus: 0700032-9) 81.193 markan vuosivuokralla liiketoimintaan. Tontti sijaitsee Terholan kaupunginosassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-4). Tontin rakennusoikeus on 2777 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 6942 m<sup>2</sup>. Kiinteistössä on useita aktiivisia liiketiloja. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti, kun vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin hinta määräytyy vuokrasopimuksen mukaisesti sen hetkisen korttelin 1906 hintatason mukaisesti.

Rakentamisvelvoite on täytetty ja vuokralainen on päättänyt lunastaa tontin. Tontin arvon on arvioinut Catella Property Oy 12.8.2024 ja Kiinteistötaito Peltola & Co Oy 23.10.2024. Tontin myyntihinta muodostuu kahden arviokirjan keskiarvona. Tontin myyntihinnaksi esitetään  $147,5 \text{ €/k-m}^2 * 2777 \text{ k-m}^2 = 409.607 \text{ €}$ .

Järvenpään kaupungin hallintosääntö, *Luku 18 -Taloudellinen toimivalta* mukaisesti kaupunginhallitus päättää maa- ja vesialueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta kohteen arvon ollessa 100 000 – alle 1 000 000 euroa.

MA

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Järvenpään kaupunki myy tontin 186-19-1906-5 Kiint. Oy Alhotien Liiketalolle 409.607 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin
2. Maankäyttöjohtaja ja tonttipäällikkö valtuutetaan tekemään kauppakirjaan vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimusosapuolena
3. Päätös sitoo kaupunkia 30.4.2025 asti.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösesehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

asianosaiset, maankäyttöjohtaja, tonttipäällikkö, maankäyttösihteeri, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 321

#### Tontin 186-9-973-1 vuokraaminen osoitteessa Jampankaari 5a

JARDno-2024-1810

Valmistelija / lisätiedot:

Ville Paatsola

ville.paatsola@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

#### Liitteet

1 Liite 1 / Vuokrasopimusluonnos Tontin 186-9-973-1 vuokraaminen osoitteessa Jampankaari 5a

2 Liite 2 / Liitekartta Tontin 186-9-973-1 vuokraaminen osoitteessa Jampankaari 5a.pdf

3 Liite 3 / Colliers Arvioraportti, Tontin 186-9-973-1 vuokraaminen osoitteessa Jampankaari 5a

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

#### Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / Sijaintikartta Tontin 186-9-973-1 vuokraaminen osoitteessa Jampankaari 5a

Valmistelijat: tonttipäällikkö Ville Paatsola, erityisasiantuntija Mari Karsio

Hoivakumppanit Oy:n edustaja on pyytänyt saada vuokrata Järvenpään kaupungilta tontin 186-9-973-1 perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Tontti 186-9-973-1 sijaitsee asemakaavan mukaisella sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS-4), e=0,3 osoitteessa Jampankaari 5a. Tontin pinta-ala on n. 3700 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1110 k-m<sup>2</sup>.

Hoivakumppanit Oy tulee rakentamaan vuokrattavalle tontille noin 1110 k-m<sup>2</sup> suuruisen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön ikääntyneille, jossa on arviolta noin 32 asiakaspaikkaa. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa alkuvuodesta 2025.

Vuokrasopimus laaditaan 50 vuodeksi kaupungin yleisesti käyttämien tontinvuokraehtojen mukaisesti. Järvenpään kaupungin tilamaan arviokirjan (arviopäivä 17.9.2024) mukaisesti kohteen markkina-arvo on 300 000€ (n. 270€/k-m<sup>2</sup>). Tontti vuokrataan ja vuosivuokrana käytetään 5% myyntihinnasta. Tontin vuosivuokra on 15 000 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Toiminnan siältöä tai kohderyhmää ei saa muuttaa ilman kaupungin lupaa.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön luvun 18 kohdan 1 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistön myynnistä silloin, kun kyse on 100 000 – alle 1 000 000 euron omaisuudesta.

MA



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää,

1. hyväksyä liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki vuokraa tontin 186-9-973-1 Hoivakumppanit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun esittelytekstin ja liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin
2. että päätös sitoo kaupunkia 1.6.2025 saakka

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

asianosaiset, asumisen erityisasiantuntija, maankäyttösihteeri, maankäyttöjohtaja, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 322

#### Anni-tädin kylän pientaloalueen hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus

JARDno-2024-1679

Valmistelija / lisätiedot:

Erika Märkälä

erika.markala@jarvenpaa.fi

maanmittausinsinööri

#### Liitteet

1 Liite 1 / Kauppakirjaluonnos Anni-tädin kylän pientalotontit

2 Liite 2 / Asemakaava, Anni-tädin kylän pientalotontit

#### Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / Sijaintikartta Annitädin kylän pientalotontit

Valmistelijat: maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen, tonttipäällikkö Ville Paatsola, maanmittausinsinööri Erika Märkälä

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2023 § 56 hyväksynyt Anni-tädin kylän asemakaavan. Asemakaavassa on osoitettu kortteleihin 2404 ja 2406-2411 yhteensä 38 Järvenpään kaupungin omistamaa erillispientalotonttia ja kortteleihin 2403, 2405 ja 2410-2411 yhteensä 6 Järvenpään kaupungin omistamaa asuinpienaloa. Kortteleiden 2403-2411 pientalotontit esitetään luovutettavaksi vuosina 2025-2026 yksityisille rakentajille. Luovutettavat tontit sijaitsevat asemakaavan mukaisella erillispientalojen korttelialueella (AO-47) ja asuinpienalojen korttelialueella (AP-28). Erillispientalotonttien asuinrakennusoikeus on n. 137-195 k-m<sup>2</sup> ja tonttien pinta-alat vaihtelevat n. 550-780 m<sup>2</sup> välillä. Asuinpienalojen asuinrakennusoikeus on n. 700-1470 k-m<sup>2</sup> ja kortteleiden pinta-alat vaihtelevat n. 2000-4200 m<sup>2</sup>.

Tonttien myynti valmistellaan kaikille avoimella tarjouskilpailulla maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Tarjouksen voi jättää kaikista tonteista. Tonttien saajat nimetään lähtien siitä tontista, josta on tehty korkein tarjous. Samansuuruisen tarjouksen kesken ratkaisee ensisijaisuusjärjestys ja sen jälkeen arpa. Tontin saajien on maksettava 5% suuruinen varausmaksu kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tontin saannista. Varausmaksu hyvitetään loppukauppahinnassa, mutta sitä ei palauteta, jos tontin saaja peruu kaupan. Tontin kauppahintaan lisätään voimassa olevan hyväksytyin taksan mukainen tonttijako- ja lohkomismaksu.

Mikäli tontteja jää myymättä ensimmäisen tarjouskilpailukierroksen jälkeen, tontit tulevat myyntiin seuraavassa tarjouskilpailukierroksessa. Mikäli tontteja jää myymättä viimeisen tarjouskilpailukierroksen jälkeen, tai kauppoja peruuntuu, voidaan jäljelle jääneet tontit luovuttaa suoraan halukkaille ostajille ilman erillistä tarjouskilpailua vähimmäismyyntihinnalla.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupunki on myynyt tarjouskilpailulla Ristinummen ja Pajalan kaupunginosista pientalotontteja vuonna 2024. Vähimmäismyyntihinnat ovat vaihdelleet kaupungin luovutuksissa 300-500 €/k-m<sup>2</sup> välillä. Koska Anni-tädin kylän pientalotontit arvioidaan keskimääräistä houkuttelevimmiksi, esitetään vähimmäismyyntihinnoiksi erillispientaloteille kortteliin 2408 600 €/k-m<sup>2</sup> ja kortteleihin 2404 ja 2406, 2407 ja 2409-2411 500 €/k-m<sup>2</sup> sekä asuinpientalokortteleihin 2403, 2405 ja 2410-2411 400 €/k-m<sup>2</sup>.

Järvenpään kaupungin hallintosääntö, *Luku 18 -Taloudellinen toimivalta* mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää maa- ja vesialueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta kohteen arvon ollessa yli 1.000.000 euroa.

Nyt käsillä olevien 38 erillispientalotontin ja 6 asuinpientalokorttelin arvo on noin 6,1 miljoonaa euroa, joten toimivalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

MA

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää, että

1. Luovutettaessa pientalotontteja kortteleista 2403-2411 käytetään vähimmäismyyntihintana erillispientaloteille kortteliin 2408 600 €/k-m<sup>2</sup> ja kortteleihin 2404 ja 2406, 2407 ja 2409-2411 500 €/k-m<sup>2</sup> sekä asuinpientalokortteleihin 2403, 2405 ja 2410-2411 400 €/k-m<sup>2</sup>. Hinnat ovat voimassa siihen saakka kunnes korttelien kaikki tontit ovat luovutettu.
2. Tontit luovutetaan tarjouskilpailulla edellä esitetyn mukaisesti.
3. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan tekemään tonttien myyntipäätökset edellä mainitut vähimmäismyyntihinnat huomioiden normaalien luovutusehtojen mukaisesti.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Tiedoksi

maankäyttöjohtaja, hankekehityspäällikkö, tonttipäällikkö, maanmittausinsinööri, maankäyttösihteeri, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 232,01.10.2024**

**Kaupunginhallitus, § 323, 16.12.2024**

**§ 323**

**Valtuustoaloite / Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024**

JARDno-2024-1465

**Kaupunginhallitus, 01.10.2024, § 232**

Valmistelijat / lisätiedot:

Riitta Murtokare

riitta.murtokare@jarvenpaa.fi

hallinnon asiantuntija

Oheismateriaali

1 Valtuustoaloite / Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024  
(ilman allekirjoituksia)

Kaupunginvaltuusto 16.9.2024 § 52

Kokoomuksen valtuustoryhmän valtuutettu Henri Kontkin ja 28 muuta valtuutettua jättivät valtuuston 16.9.2024 kokouksessa valtuustoaloitteen; Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä saapuneen valtuustoaloitteen tiedoksi
2. lähettää sen kaupunkikehityksen palvelualueelle valmisteltavaksi.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 323**

Valmistelija / lisätiedot:

Essi Hämäläinen

essi.hamalainen@jarvenpaa.fi

projektiasiantuntija

Liitteet

1 Valtuustoaloite / Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024  
(allekirjoitettu)

Ei vielä julkinen, Ei julkaista verkossa



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oheismateriaali

1 Valtuustoaloite / Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024 (ilman allekirjoituksia)

Valmistelijat: projektiasiantuntija Essi Hämäläinen, vt.kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autere, kaavoitusjohtaja Hannele Selin, talousjohtaja Kirsi Rinne ja viestintäjohtaja Heli Komulainen

Kokoomuksen valtuutettu Henri Kontkin ja 29 muuta valtuutettua ovat jättäneet valtuustoaloitteen "Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024". Asia on lähetetty käsiteltäväksi kaupunkikehityksen palvelualueelle ympäristöyksikköön.

Aloitteen mukaan Järvenpään kaupungin tulisi pilotoida Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun järjestämistä syksyllä 2024. Valtuustoaloitteen tavoitteena on, että kaupungin henkilöstö ja asukkaat voisivat tehdä konkreettisia ehdotuksia kaupungille siitä, miten voitaisiin parantaa toiminnan tehokkuutta ja alentaa kustannuksia, myös sellaisia avauksia, joita kaupungissamme ei ole vielä muuten ymmärretty hyödyntää. Resurssiviisaudella on aloitteessa tarkoitettu taloudellisten, sosiaalisten ja ympäristöresurssien järkevää ja kestävää käyttöä.

### Vastine

Kilpailun hyvä suunnittelu ja toteutus ovat avainasemassa, jotta se tukisi resurssiviisauden tavoitteita ja edistäisi kaupunkilaisten osallistumista. Ideoiden tulisi myös kytkeytyä kaupungin taloussuunnitteluun. Kilpailun järjestäminen ei näistä syistä ollut perusteltua vielä syksyllä 2024.

Kilpailun pilotointi ajoitetaan kevääseen 2025, jolloin parhaita ideoita voidaan huomioida vuosien 2026-29 taloussuunnitelman valmistelussa. Valmisteluvastuu kilpailun järjestämisestä on kaupungin ympäristöyksiköllä ja viestinnällä. Luottamushenkilöt tullaan osallistamaan prosessiin osana kilpailua ohjaavaa arviointiryhmää. Arviointiryhmän nimeäminen tullaan tekemään alkuvuodesta 2025.

MA

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä edellä selosteessa olevan vastineen vastauksena valtuutettu Henri Kontkinin tekemään aloitteeseen "Resurssiviisaampi Järvenpää -kilpailun pilotointi syksyllä 2024."
- todeta aloitteen osaltaan loppuun käsitellyksi.
- esittää, että kaupunginvaltuusto päättää todeta aloitteen loppuun käsitellyksi.
- todeta, että aloite ja siihen annettu vastaus saatetaan valtuustolle tiedoksi hallintosäännön 71.3 §:n mukaisesti kerran vuodessa viimeistään maaliskuun loppuun mennessä valtuuston käsiteltäväksi toimitettavan koonnin yhteydessä.

### Päätös





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Tiedoksi**  
aloitteen tekijä, listatiimi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 324

#### Anni-tädin alueen kunnallistekniikan rakentaminen, hankinta

JARDno-2024-1623

Valmistelija / lisätiedot:

Toni Niskanen

toni.niskanen@jarvenpaa.fi

projektipäällikkö

Liitteet

1 vertailutaulukko\_535597.pdf

#### Hankinnan kuvaus

Järvenpään kaupunki on julkaissut Anni-tädin alueen kunnallistekniikan rakentaminen nimisen kansallisen kynnyсарvon ylittävän hankintailmoituksen Hilma-julkaisujärjestelmässä 14.11.2024. Tarjouspyyntöä on täsmennetty lisäkirjeellä 1 (27.11.2024) Tarjouspyyntöasiakirjat on julkaistu Tarjouspalvelu.fi-toimittajaportaalisissa, myös tarjoukset tuli toimittaa Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin kautta.

Määräaikaan 4.12.2024 klo 12:00 mennessä saapuivat seuraavat tarjoukset:

- Erkkiheikkilä Oy
- GRK Suomi Oy
- Kreate Oy
- Louhintahiekka Oy
- Marttilan Maanrakennus Oy
- Terrawise Oy
- Tieluiska Oy
- Uudenmaan Infrapalvelut Oy
- Virén-Yhtiöt Oy
- VM Suomalainen Oy
- Ylöjärven Kiviset Oy

Hankinnan yhteyshenkilö on kaupunkitekniikan rakentamispalveluiden rakennuttajapäällikkö.

Alueen katusuunnitelmat on hyväksytty ja täytäntöönpanokelpoiset (MRL § 202), suunnittelupäällikön päätöksillä 6.6.2024 §8, §9, §10, §11 ja 7.6.2024 §12, §13

#### Tarjoajien soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnössä oli edellytetty, että vertailuvaiheeseen pääsevät ne tarjoukset, jotka täyttävät soveltuvuusvaatimukset. Merkitsemällä tarjouspyynnön taulukkoon tarjoaja vakuutti täytyvätkö soveltuvuusvaatimukset. Tarjoajan tuli ladata tarjoukseensa kolme (3) yritysreferenssiä vastaavista kunnallisteknisistä töistä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta. Esitettyjen referenssikohteiden arvo tuli olla vähintään 3 000 000 euroa / referenssikohte. Referenssikohteilla arvioitiin työn laatuun ja laajuuteen nähden riittävä kokemus ja tekninen kyky tarjouspyynnön kohteen suorittamisesta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Lisäksi vaadittiin osoitus vastaavan työnjohtajan ammatillisesta pätevydestä. Urakoitsijan vastaavalla työnjohtajalla tulee olla teknisen alan koulutus, vähintään teknikon /rakennusmestarin tutkinto sekä kokemusta vastaavista kunnallisteknisistä rakennustöistä. Referenssinä on esitettävä vähintään kolme (3) vastaavaa kunnallisteknistä rakennuskohdetta, jotka eivät saa olla viittä (5) vuotta vanhempia kohteita. Referenssikohteiden urakkahinta tulee olla vähintään 3 000 000 euroa (alv 0%). Tarjoajan tuli ladata tarjoukseensa myös selvitykset yrityksen käytössä olevista laadunhallinta- ja ympäristöjärjestelmistä. Kaikki saapuneet tarjoukset täyttivät soveltuvuusvaatimukset.

### **Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus (yhteiset kriteerit /tiedot)**

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistus tehtiin tarjousten muotoseikkojen ja tarjouspyynnössä edellytettyjen hankinnan kohdetta ja tarjousta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttämisen osalta. Kaikki saapuneet tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

### **Tarjousten vertailu, hankinnan ratkaisuperuste ja ratkaisu**

Laatuvaatimukset oli huomioitu asetetuissa tarjoajan soveltuvuusvaatimuksissa, hankinnan kohteen kriteereissä sekä esitetty tarjouspyynnön liitteissä. Hankinnan ratkaisuperusteena oli tarjouspyynnössä ilmoitettu halvin vertailuhinta.

Suoritetun hintavertailun perusteella Anni-tädin alueen kunnallistekniikan rakentaminen urakan halvimman vertailuhintaisen tarjouksen jätti VM Suomalaine Oy. Vertailutaulukossa on esitetty hankinnan soveltuvuusvaatimusten täytyminen, yhteiset kriteerit ja vertailuhinta.

Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

VM Suomalainen Oy:n tarjoama urakan vertailuhinta on 3 105 000,00 euroa (alv 0%).

### **Määrärahat on varattu vuosien 2024 - 2026 investointiohjelmassa.**

### **Toimivalta**

Järvenpään kaupungin hallintosääntö ( KV 27.5.2024 §34) luku 18 kohta 3.

MA

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. valita hankinnan " Anni-tädin alueen kunnallistekniikan rakentaminen " urakkasopimuskumppaniksi VM Suomalainen Oy :n kokonaishintaan 3 105 000,00 euroa (alv 0%).
2. valtuuttaa kaupunkitekniikan johtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen
3. että sopimus allekirjoitetaan vasta, kun hankintapäätös on lainvoimainen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

4. että sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun molemmat osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

asianosaiset (Cloudia kilpailutusjärjestelmän kautta)



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 306, 02.12.2024**

**Kaupunginhallitus, § 325, 16.12.2024**

**§ 325**

**Ylimääräinen yhtiökokous 19.12.2024 / Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo**

JARDno-2024-834

**Kaupunginhallitus, 02.12.2024, § 306**

Valmistelijat / lisätiedot:

Emma Tammelin

emma.tammelin@jarvenpaa.fi

Hallinnon asiantuntija

Liitteet

1 Liite maankäyttösopimuksen luonnosversio Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään

Pysäköintitalo

2 Yhtiökokouskutsu 4.12.2024 Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolta on saapunut kokouskutsu 4.12.2024 järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen, minkä vuoksi kaupunginhallituksen on tarpeen päättää Järvenpään kaupungin edustuksesta kokouksessa.

Yhtiökokouksessa käsitellään mm. hallituksen jäsenen valintaa ja maankäyttösopimusta.

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolle ei ole vielä nimetty vastuuhenkilöä. Yhtiökokoukseen on kuitenkin tarkoitus lähettää vt. kaupunkikehitysjohtaja. Hänellä ei ole huomautettavaa kokouskutsun johdosta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon yhtiökokousedustajaksi vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autereen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli nimetty on estynyt

### **Kokouskäsitely**

Esittelijä muutti päätösehdotusta lisäten siihen päätöskohdan: Yhtiökokousedustajalle annetaan toimiohje siirtää asia jatkokokoukseen.

### **Päätös**

Hyväksyttiin esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 325

Valmistelija / lisätiedot:

Riitta Murtokare  
riitta.murtokare@jarvenpaa.fi  
hallinnon asiantuntija

#### Liitteet

- 1 Kutsu ylimääräiseen yhtiökokoukseen 19.12.2024 Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo
- 2 Liite maankäyttösopimuksen luonnosversio Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolta on saapunut kokouskutsu 19.12. järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen, minkä vuoksi kaupunginhallituksen on tarpeen päättää Järvenpään kaupungin edustuksesta kokouksessa. Yhtiökokouksessa päätetään mm. maankäyttösopimuksesta, SVOP-rahaston perustamisesta sekä SVOP-rahastoon sijoitettavan pääoman suuruudesta.

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolle ei ole vielä nimetty vastuuhenkilöä. Yhtiökokoukseen on kuitenkin tarkoitus lähettää vt. kaupunkikehitysjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

Toimiohje yhtiökokousedustajalle:

Mikäli sopimusosapuolet pääsevät yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksen sisällöstä ja hyväksyvät sen allekirjoittamisen, päätetään periä maankäyttösopimuksessa sovittu, KOy Järvenpään Pysäköintitalolle osoitettu maankäyttömaksu 358.904 euroa (=sopimusluonnoksen mukainen summa, voi täsmentyä neuvottelussa) osakkailta ylimääräisinä vastikkeina. Maksu jakaantuu maankäyttösopimusluonnoksen lukujen mukaan osakkaille seuraavasti:

- Järvenpään kaupunki: 53.835,60 €
- OP: 305.068,40 €

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon yhtiökokousedustajaksi vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autereen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli nimetty on estynyt
3. antaa kuvaustekstissä esitetyn toimiohjeen yhtiökokousedustajalle

#### Päätös



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Tiedoksi**

nimetty, Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **§ 326**

#### **Tarkastuksen toimittaminen**

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 303, 02.12.2024**

**Kaupunginhallitus, § 327, 16.12.2024**

**§ 327**

**Alue- ja kuntavaalit 2025, ennakko-, laitos- ja vaalipäivän äänestyspaikat**

JARDno-2024-1327

**Kaupunginhallitus, 02.12.2024, § 303**

Valmistelijat / lisätiedot:

Eveliina Taipale

eveliina.taipale@jarvenpaa.fi

lakimies

Alue- ja kuntavaalit 2025 toimitetaan sunnuntaina 13.4.2025. Ennakoäänestyksen ajanjakso kotimaassa on 2.-8.4.2025.

Kunnassa keskeisenä toimijana vaaleihin liittyvissä asioissa on keskusvaalilautakunta. Vaalilain (714/1998) mukaan kunnanhallituksen on kuitenkin hyvissä ajoin päätettävä:

1. kunnassa olevista yleisistä ennakoäänestyspaikoista,
2. ennakoäänestyspaikkoina olevista sosiaalihuollon toimintayksiköistä (ns. laitosäänestyspaikoista) sekä
3. vaalipäivän äänestyspaikoista.

### **Yleiset ennakoäänestyspaikat**

Vaalilain 9.1 § 1-kohdan mukaan kunnassa olevien yleisten ennakoäänestyspaikkojen lukumäärän ja sijainnin päättää kunnanhallitus. Ennakoäänestyspaikkoja on oltava jokaisessa kunnassa vähintään yksi.

Viime vuosina ennakoäänestyspaikkoina ovat Järvenpäässä toimineet Järvenpää-talo, Prisma-keskus ja Saunakallion koulu. Prismajohtaja on ilmoittanut, että remontin vuoksi Prisma-keskus ei ole käytettävissä ennakoäänestyspaikkana keväällä 2025, minkä vuoksi on selvitetty vaihtoehtoisia ennakoäänestyspaikkoja. Vaihtoehtoisia ennakoäänestyspaikkoja on kartoitettu keskustan tyhjänä olevista liiketiloista sekä muista kauppakesuksista. Selvitysten perusteella keskustan tällä hetkellä tyhjänä olevista liiketiloista ei ole vuokranantajien mukaan varattavissa tilaa ennakoäänestysajankohtaan, koska tiloihin odotetaan saatavan pitkäaikaiset vuokralaiset ennen ennakoäänestysajankohtaa eikä muista kauppakesuksista ole löytynyt ennakoäänestykseen soveltuvaa toimivaa tilaa. Valmistelun perusteella esitetään, että ennakoäänestyspaikkoina toimivat Järvenpää-talo ja Saunakallion koulu.

### **Laitosäänestyspaikat**

Vaalilain 9.1 § 3-kohdan mukaan ennakoäänestys on toimitettava sairaaloissa, ympärivuorokautista hoitoa antavissa sekä muissa kunnanhallituksen päätöksellä



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

määrätyissä sosiaalihuollon toimintayksiköissä sekä rangaistuslaitoksissa. Lain mukaisia laitoksia, joissa ennakkoäänestys tulee suorittaa, ovat Järvenpäässä seuraavat: Järvenpään päihdesairaala, Kivipuiston Monipalvelukeskus, Palvelutalo Kirkkopiha, Järvenpään uusi sosiaali- ja terveystieteidenkeskus JUST, Pihlavistokoti, Lehmustokoti, Vaahterakoti, Hoivakoti Milja, Hoivakoti Elna-Maria, Hoivakoti Villa Kivi, Narikan hoitokotiyksikkö (Esperi Oy), Hoitokoti Pähkinä (Esperi Oy) ja Hoivakoti Mylly.

Edellisten lisäksi esitetään, että laitosten äänestyspaikkoihin lisätään kaupunginhallituksen päätöksellä seuraavat yksiköt: Järvenpään Validia-talo, Tammistokoti ja asumisyksikkö Lampipuisto. Edellä mainittujen yksiköiden lisääminen laitosten äänestyspiiriin vähentää kotiaänestysten määrää ja takaa yksikön asukkaille paremman mahdollisuuden käyttää äänioikeuttaan.

### Vaalipäivän äänestyspaikat

Vaalipäivän äänestyspaikkojen osalta ehdotetaan, että paikoiksi valikoituisivat Järvenpäässä aiemmissa vaaleissa vakiintuneet äänestyspaikat. Vuoden 2024 vaalien äänestyspaikoista poiketen esitetään, että väliaikaisesti äänestyspaikkana toimineesta päiväkotita Pesäpuusta siirrytään takaisin Kyrölän kouluun, joka on valmistunut remontin jäljiltä.

#### ÄÄNESTYSALUE, vaalipäivän äänestyspaikka ja osoite

- 001 KAAKKOLA-VANHAKYLÄ-LOUTTI: Harjulan kampus, Verkkotie 12
- 002 KESKUSTA: Järvenpää-talo, Hallintokatu 4
- 003 LEPOLA-TERIOJA: Järvenpään Yhteiskoulu (uudisrakennus), Kansakoulunkatu 3
- 004 SORTO-PAJALA: Järvenpään lukio, Lukionkatu 1
- 005 WÄRTSILÄ-JAMPPA: Saunakallion koulu, Pihkapolku 4
- 006 KINNARI: Kinnarin koulu, Koulukuja 3
- 007 TERHOLA-SATUMETSÄ-MIKONKORPI-KYRÖLÄ-RISTINUMMI: Kyrölän koulu, Kyröläntie 6 B
- 008 NUMMENKYLÄ-PELTOLA-ISOKYTÖ: Anttilan koulu, Vanha valtatie 40
- 009 HAARAJOKI-PIETILÄ-MYLLY: Haarajoen koulu, Haarajoenkatu 2

SF

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että vuoden 2025 alue- ja kuntavaaleissa:

1. yleisiä ennakkoäänestyspaikkoja aikavälillä 2.-8.4.2025 Järvenpään kaupungissa ovat:
  1. **Järvenpää-talo** (Hallintokatu 4, 04400 Järvenpää). Aukioloaika arkisin klo 9-20 sekä lauantaina ja sunnuntaina klo 10-16.
  2. **Saunakallion koulu** (Pihkapolku 4, 04440 Järvenpää). Aukioloaika arkisin klo 16-19 sekä lauantaina ja sunnuntaina klo 12-16.
2. ennakkoäänestys toimitetaan seuraavissa laitoksissa (laitosten äänestys):
  1. **Järvenpään päihdesairaala**, Kuusitie 36, 04480 Järvenpää



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. **Kivipuiston palvelukeskus**, Sorronrinne 9, 04410 Järvenpää
  3. **Palvelutalo Kirkkopiha**, Yhteiskouluntie 8, 04400 Järvenpää
  4. **Järvenpään Sosiaali- ja terveystieteiden keskus JUST**, Lääkärikuja 1, 04410 Järvenpää
  5. **Pihlavistokoti**, Jampankaari 4 E, 04440 Järvenpää
  6. **Lehmustokoti**, Jampankaari 4 C, 04440 Järvenpää
  7. **Vaahterakoti**, Jampankaari 1, 04440 Järvenpää
  8. **Miljan Hoivakoti**, Tuomonpolku 3 B, 04420 Järvenpää
  9. **Elna-Marian hoivakoti**, Lallankatu 2, 04430 Järvenpää
  10. **Hoivakoti Villa Kivi**, Kiviojantie 12, 04430 Järvenpää
  11. **Narikan hoitokotiyksikkö**, Yrittäjänkatu 37-39, 04460 Järvenpää
  12. **Hoitokoti Pähkinä**, Purjopolku 1, 04410 Järvenpää
  13. **Hoivakoti Mylly**, Myllytie 17, 04410 Järvenpää
  14. **Järvenpään Validia-talo**, Pallokentänkuja 3, 04430 Järvenpää
  15. **Tammistokoti**, Jampankaari 4 A-B, 04440 Järvenpää
  16. **Järvenpään asumisyksikkö Lampipuisto**, Lähteenkuja 3, 04410 Järvenpää
3. varsinaisen vaalipäivän (sunnuntai 13.4.2025) äänestyspaikkoja Järvenpään kaupungissa ovat:
1. 001 KAAKKOLA-VANHAKYLÄ-LOUTTI: **Harjulan kampus**, Verkkotie 12
  2. 002 KESKUSTA: **Järvenpää-talo**, Hallintokatu 4
  3. 003 LEPOLA-TERIOJA: **Järvenpään Yhteiskoulu** (uudisrakennus), Kansakoulunkatu 3
  4. 004 SORTO-PAJALA: **Järvenpään lukio**, Lukionkatu 1
  5. 005 WÄRTSILÄ-JAMPPA: **Saunakallion koulu**, Pihkapolku 4
  6. 006 KINNARI: **Kinnarin koulu**, Koulukuja 3
  7. 007 TERHOLA-SATUMETSÄ-MIKONKORPI-KYRÖLÄ-RISTINUMMI: **Kyrölän koulu**, Kyröläntie 6 B
  8. 008 NUMMENKYLÄ-PELTOLA-ISOKYTÖ: **Anttilan koulu**, Vanha valtatie 40
  9. 009 HAARAJOKI-PIETILÄ-MYLLY: **Haarajoen koulu**, Haarajoenkatu 2

### Päätös

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

### Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 327

Valmistelija / lisätiedot:  
Eveliina Taipale  
eveliina.taipale@jarvenpaa.fi  
lakimies

Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 303

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että vuoden 2025 alue- ja kuntavaaleissa:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1. yleisiä ennakoäänestyspaikkoja aikavälillä 2.-8.4.2025 Järvenpään kaupungissa ovat:
  1. **Järvenpää-talo** (Hallintokatu 4, 04400 Järvenpää). Aukioloaika arkisin klo 9-20 sekä lauantaina ja sunnuntaina klo 10-16.
  2. **Saunakallion koulu** (Pihkapolku 4, 04440 Järvenpää). Aukioloaika arkisin klo 16-19 sekä lauantaina ja sunnuntaina klo 12-16.
2. ennakoäänestys toimitetaan seuraavissa laitoksissa (laitosäänestys):
  1. **Järvenpään päihdesairaala**, Kuusitie 36, 04480 Järvenpää
  2. **Kivipuiston palvelukeskus**, Sorronrinne 9, 04410 Järvenpää
  3. **Palvelutalo Kirkkopiha**, Yhteiskouluntie 8, 04400 Järvenpää
  4. **Järvenpään Sosiaali- ja terveyskeskussairaala JUST**, Lääkärikuja 1, 04410 Järvenpää
  5. **Pihlavistokoti**, Jampankaari 4 E, 04440 Järvenpää
  6. **Lehmustokoti**, Jampankaari 4 C, 04440 Järvenpää
  7. **Vaahterakoti**, Jampankaari 1, 04440 Järvenpää
  8. **Miljan Hoivakoti**, Tuomonpolku 3 B, 04420 Järvenpää
  9. **Elna-Marian hoivakoti**, Lallankatu 2, 04430 Järvenpää
  10. **Hoivakoti Villa Kivi**, Kiviojantie 12, 04430 Järvenpää
  11. **Narikan hoitokotiyksikkö**, Yrittäjänkatu 37-39, 04460 Järvenpää
  12. **Hoitokoti Pähkinä**, Purjopolku 1, 04410 Järvenpää
  13. **Hoivakoti Mylly**, Myllytie 17, 04410 Järvenpää
  14. **Järvenpään Validia-talo**, Pallokentänkuja 3, 04430 Järvenpää
  15. **Tammistokoti**, Jampankaari 4 A-B, 04440 Järvenpää
  16. **Järvenpään asumisyksikkö Lampipuisto**, Lähteenkuja 3, 04410 Järvenpää
3. varsinaisen vaalipäivän (sunnuntai 13.4.2025) äänestyspaikkoja Järvenpään kaupungissa ovat:
  1. 001 KAAKKOLA-VANHAKYLÄ-LOUTTI: **Harjulan kampus**, Verkkotie 12
  2. 002 KESKUSTA: **Järvenpää-talo**, Hallintokatu 4
  3. 003 LEPOLA-TERIOJA: **Järvenpään Yhteiskoulu** (uudisrakennus), Kansakoulunkatu 3
  4. 004 SORTO-PAJALA: **Järvenpään lukio**, Lukionkatu 1
  5. 005 WÄRTSILÄ-JAMPPA: **Saunakallion koulu**, Pihkapolku 4
  6. 006 KINNARI: **Kinnarin koulu**, Koulukuja 3
  7. 007 TERHOLA-SATUMETSÄ-MIKONKORPI-KYRÖLÄ-RISTINUMMI: **Kyrölän koulu**, Kyröläntie 6 B
  8. 008 NUMMENKYLÄ-PELTOLA-ISOKYTÖ: **Anttilan koulu**, Vanha valtatie 40
  9. 009 HAARAJOKI-PIETILÄ-MYLLY: **Haarajoen koulu**, Haarajoenkatu 2

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Tiedoksi

keskusvaalilautakunta, äänestyspaikkoina toimivat laitokset ja yksiköt



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 328

#### Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Hallintosäännön 28 §:n mukaan asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi voi päättää kaupunginhallituksen ja sen puheenjohtajan lisäksi kaupunginhallituksen esittelijä. Toimielimen jäsen voi ottaa yhteyttä toimielimen puheenjohtajaan tai esittelijään ja pyytää, että puheenjohtaja tai esittelijä käyttäisi otto-oikeuttaan. Otto-oikeutta on viimeistään käytettävä siinä ajassa, jossa oikaisuvaatimus päätöksestä olisi tehtävä. Ottoharkintaan kuuluva aika alkaa päätöksen julkaisemisesta.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava toimielimelle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista toimielin on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan. Kuntalain 92 §:n mukaisesti ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa:

1. lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita
2. yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita
3. kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Ottomenettelyyn on ilmoitettu seuraavat toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset: 25.10.-4.11.2024

#### **Pöytäkirjat**

Lupajaosto 28.11.2024

Talous- ja konsernijaosto 3.12.2024

Tarkastuslautakunta 3.12.2024

Opetus- ja kasvatustalokunta 10.12.2024

#### **Kaupunkikehitysjohtaja**

27.11.2024 § 20 Maanrakentamisen vaahtolasimurske

27.11.2024 § 21 Kasvualustat 2025 -2028, Ensimmäisen viranhaltijapäätöksen kumoaminen ja uusi korjattu viranhaltijapäätös

#### **Talousjohtaja**

28.11.2024 § 20 Maksuajan myöntäminen laskulle 2600002055

#### **Ylläpidon rakennuttajapäällikkö**

29.11.2024 § 13 Vahingonkorvausvaatimus / Olaskuja

#### **Varhaiskasvatusjohtaja**

26.11.2024 § 7 Päiväkodin johtaja, viran täyttäminen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### **Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen johtaja**

02.12.2024 § 2 Järvenpään kaupungin ja Step-koulutuksen kumppanuussopimus /nuorten työpajatoiminta

29.11.2024 § 3 Järvenpään kaupungin ja Keudan kumppanuussopimus nuorten työpajatoiminnan yhteistyöstä

### **Maankäyttöjohtaja**

03.12.2024 § 18 Tontin 186-401-47-3myyminen Kesälaulunkuja

### **Liikenneinsinööri**

03.12.2024 § 19 Liikennemerkkipäätös: Pysäköinnin aikarajoituksen asettaminen Vanhalle yhdystielle

### **Kaupunginjohtaja**

3.12.2024 § 27 Terveystaloyhtiöiden toimitusjohtajuus/ Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo, Kiinteistö Oy Terveyskampuksen Pysäköinti 1 ja Järvenpään Pysäköinti Oy

### **Suunnittelupäällikkö**

3.12.2024 § 19 Satukallionkuja, Satukalliontie pohjoisosuus, Kurjenkellonpolku, Kukkapolku, Kukkakatu ja Suvikatu, katusuunnitelman hyväksyminen

4.12.2024 § 20 Kukkapuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen

### **Opekas Palvelualuejohtaja**

04.12.2024 § 9 Oppilaskuljetusten osa-alueiden 1 ja 3 suorahankinta

### **Viestintäjohtaja**

11.12.2024 § 1 Markkinointiviestinnällisen yhteistyön kumppanit 2025

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, ettei yllä mainittuihin päätöksiin käytetä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta.

### **Kokouskäsitely**

Laura Virkkunen teki Ossi Vähäsarjan kannattamana esityksen, että kaupunginhallitus käyttäisi otto-oikeutta opetus- ja kasvatustalouden 10.12.2024 tekemään päätökseen asiassa § 57, joka koskee Päiväkoti Pesäpuun kiinteistöstä luopumisen aikataulun muutosta ja päiväkoti Kinnarin väistön aikataulua ja väistökohteen muutosta.

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin nimenhuutoäänestys.

Äänestyksen jälkeen ääniin 6 JAA-ääntä, 5 EI-ääntä, päätettiin esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

### **Äänestykset**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Pohjaesitys: JAA Laura Virkkusen muutosesitys: kaupunginhallitus käyttää otto-oikeutta opetus- ja kasvatustieteiden lautakunnan 10.12.2024 tekemään päätökseen asiassa S 57, joka koskee Päiväkoti Pesäpuun kiinteistöstä luopumisen aikataulun muutosta ja päiväkoti Kinnarin väistön aikataulua ja väistökohteen muutosta: Ei

### **Jaa**

Eemeli Peltonen  
Tuija Kuusisto  
Henri Kontkin  
Henry Berg  
Pirjo Komulainen  
Tomi Passi

### **Ei**

Laura Virkkunen  
Hanna Graeffe  
Ismo Nöjd  
Ossi Vähäsarja  
Tom Boman

### **Päätös**

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§314, §319, §322, §323, §326, §327

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oikaisuvaatimus

§313, §317, §318, §320, §321, §325

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupungin hallitukselle**.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivänä kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunginhallitus

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oikaisuvaatimus

§324

#### Oikaisuvaatimusohje

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankinto-oikaisu), tai asia voidaan saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä **hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen** se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asian osainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

#### 1. OIKAISUVAATIMUSOHJE

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132-135 §:n mukaan hankinto-oikaisua. Hankinto-oikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho jota asia koskee.

#### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on vaadittava hankinto-oikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedonantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteissa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiannotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:  
Järvenpään kaupunki / kirjaamo  
Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää  
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi  
Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaika. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja millaista oikaisua vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava oikaisuvaatimuksen esittäjän nimi ja kotikunta. Jos oikaisuvaatimuksen esittäjän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen avustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa. Oikaisuvaatimuksen esittäjän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

## 2. VALITUS MARKKINAOIKEUTEEN

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen. Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

### Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedonantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteissa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

### Poikkeukset säännömukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

### Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatii joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan laskemisen ajankodasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintokäyttölain 21 §:ssä säädetään.

### **Valituksen toimittaminen**

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Markkinaoikeus  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puh. 029 5643 300  
Fax 029 5643 314  
markkinaoikeus(at)oikeus.fi

### **Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto**

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

### **Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle**

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 1 mainittuun osoitteeseen