

Periaatepäätös kumppanivalintaprosessista

Kumppanuuskaavoitus voi tulla sovellettavaksi tilanteessa, jossa Järvenpään kaupunki laatii asemakaavan tai muuttaa asemakaavaa kaupungin omistamalla maa-alueella.

Järvenpään kaupunki valitsee kumppanin joko tarjouskilpailun tai neuvottelumenettelyn kautta. Neuvottelumenettelyä sovelletaan yritys- ja elinkeinohankkeisiin ja niihin asuinrakentamishankkeisiin, joissa hankekoko ei ylitä 6.000 k-m². Tarjouskilpailua käytetään niissä asuinrakentamishankkeissa, joissa myytävää maata on yli 6.000 k-m².

Tarjouskilpailuun pohjautuvaa kumppanivalintaa edeltää kaikille avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailusta laaditaan kilpailuohjelma, jonka valmistelusta vastaavat viranhaltijat ja sisällöstä (kriteerit, painoarvot) kaupunkikehityslautakunta.

Kilpailuohjelma pitää sisällään avoimen kriteeristön, jonka perusteella tarjottua kokonaisuutta arvioidaan.

Yleisiä kumppanivalintakriteereitä ovat:

1. Kauppahinta
2. Toiminnallisuus (tontinkäyttösuunnitelma)
3. Kaupunkikuva
4. Ympäristönäkökulmien huomioiminen

Yleisten kumppanivalintakriteerien painoarvo tulee olla kussakin valintatilanteessa vähintään 50 %.

Kilpailuohjelmaan voidaan lisätä alueen erityislaatuisuuden tai muun vastaavan seikan johdosta myös erityisiä kumppanivalintakriteereitä, joita ovat:

1. ARA-velvoite
2. Liike-/toimistotilavelvoite
3. Puurakentamisvelvoite
4. Pysäköintiratkaisu
5. Minimiehdosta poikkeavat huoneistojen pinta-ala vaateet
6. Omistusasumisen osuus

Tapauskohtaisesti kaupunkikehityslautakunta voi päättää lisätä muitakin erityisiä kumppanivalintakriteereitä, jos katsoo sellaiset tarpeellisiksi. Tällaisen erityisen ja yksittäisen kumppanivalintakriteerin painoarvo ei voi kuitenkaan ylittää 20 %.

Ennen kuin kumppanivalintaa ja kilpailuohjelman julkistamista, kilpailuohjelma tuodaan kaupunkikehityslautakunnan päätettäväksi. Kun kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kilpailuohjelman sisällöstä ja kriteereiden painoarvoista, julkaistaan kilpailuohjelma vähintään viiden viikon ajaksi. Tämän jälkeen viranhaltijat arvoivat saadut tarjoukset suhteessa hyväksytyihin arviointikriteereihin. Arvioinnista laaditaan aina arviointipöytäkirja.

Ennen kumppanivalinta- ja myyntipäätöksen tekemistä, kaupunkikehityslautakunta antaa päätöksensä lausunnon siitä, kuinka kilpailun voittaneen kumppanin suunnitelma tukee kaavoituksen tavoitteiden toteutumista. Tämän jälkeen kumppanivalinnan ja myyntipäätöksen tekee toimivaltainen toimielin (alle 1 M€ kaupunginhallitus; yli 1 M€ kaupunginvaltuusto) pohjautuen laadittuun arviointipöytäkirjaan ja annettuun lausuntoon.