

Sävelpuiston hanke, neuvottelumenettely ja eteneminen

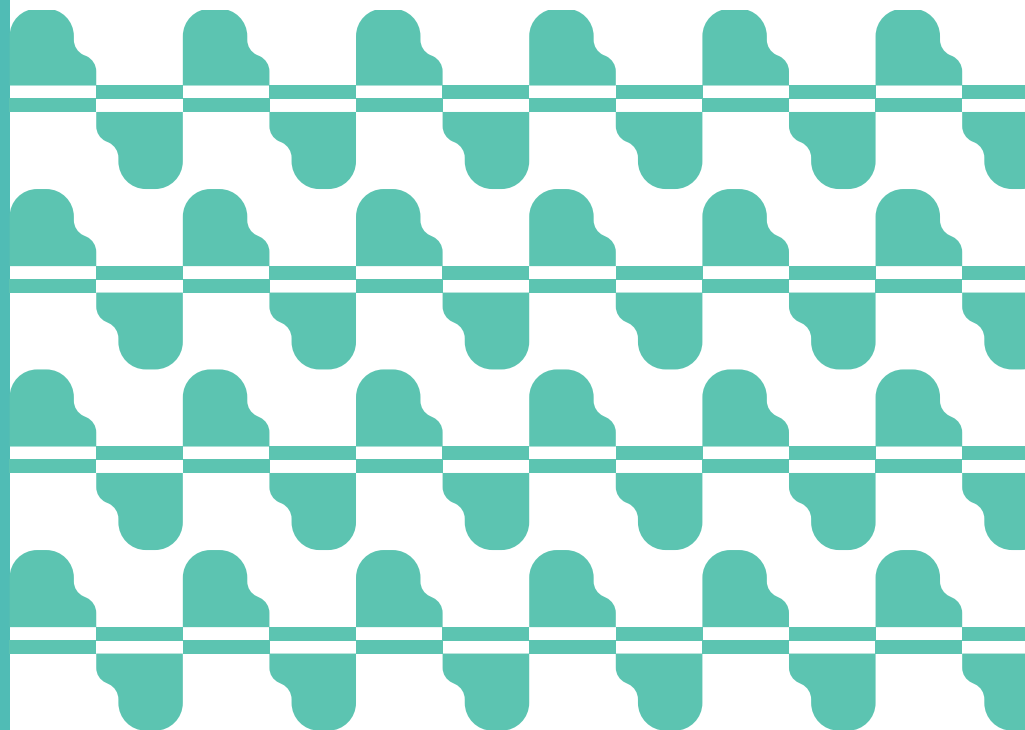
2.11.2020

Martina Jerima, hankekehityspäällikkö

Salla Niemelä, projektipäällikkö



Järvenpää



Järvenpään kaupunki

- Järvenpää on Keski-Uudenmaan tiiviisti rakennettu keskus. Kaupunki kasvaa määrätietoisesti ja väkiluvun kasvu on ollut viime vuosina voimakasta (asukasluku reilu 44 000). Järvenpää on tiheimmin asuttuja kuntia Suomessa. Väestö, palvelut ja työpaikat ovat keskittyneet keskusta-alueelle ja asemaseutujen ympärille.
- Järvenpään kaupalliset ja julkiset palvelut ovat monipuolisia ja lähellä asukkaita. Välimatkat kaupungin sisällä taittavat nopeasti kulkumuodosta riippumatta. Järvenpäästä on toimivat kulkuyhteydet kaikkiin Helsingin seudun kuntiin. Kaupunki sijaitsee pääradan ja Helsinki-Lahti-oikoradan varrella, kahden moottoritien tuntumassa ja lentokentän läheisyydessä.
- Järvenpäässä yhdistyvät urbaani syke ja puutarhakaupunkimainen elämä. Luonnonläheisyys, monipuoliset ulkoilumahdollisuudet sekä Tuusulanjärven kulttuurimiljöön tekevät Järvenpäästä uniikin kaupungin asua.

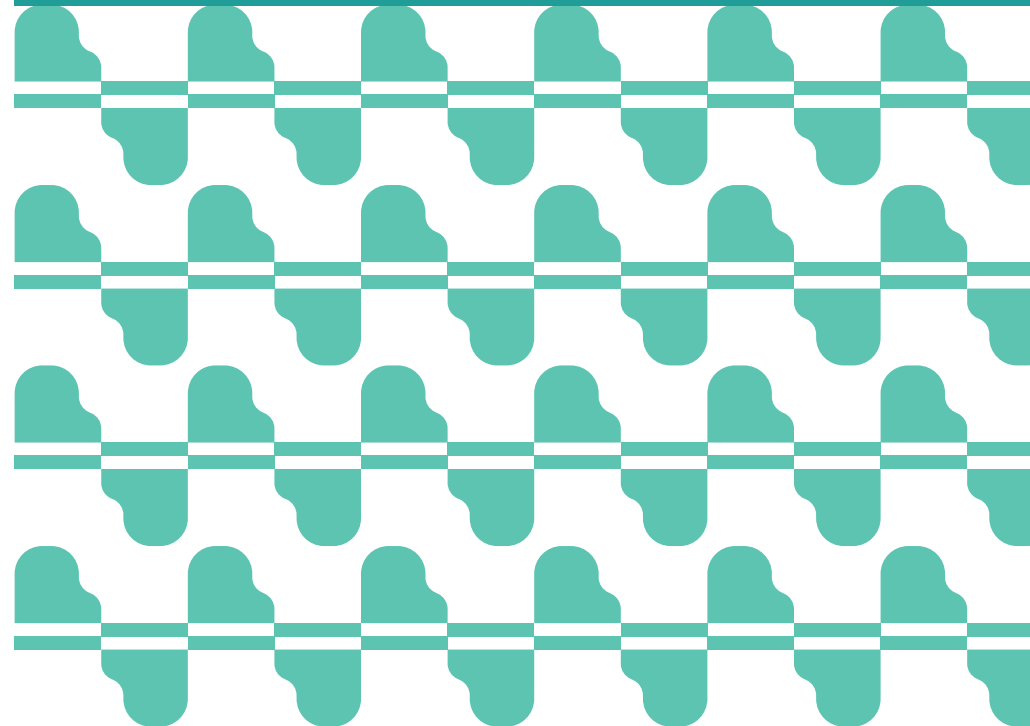




Hankkeen tausta ja neuvottelumenettely

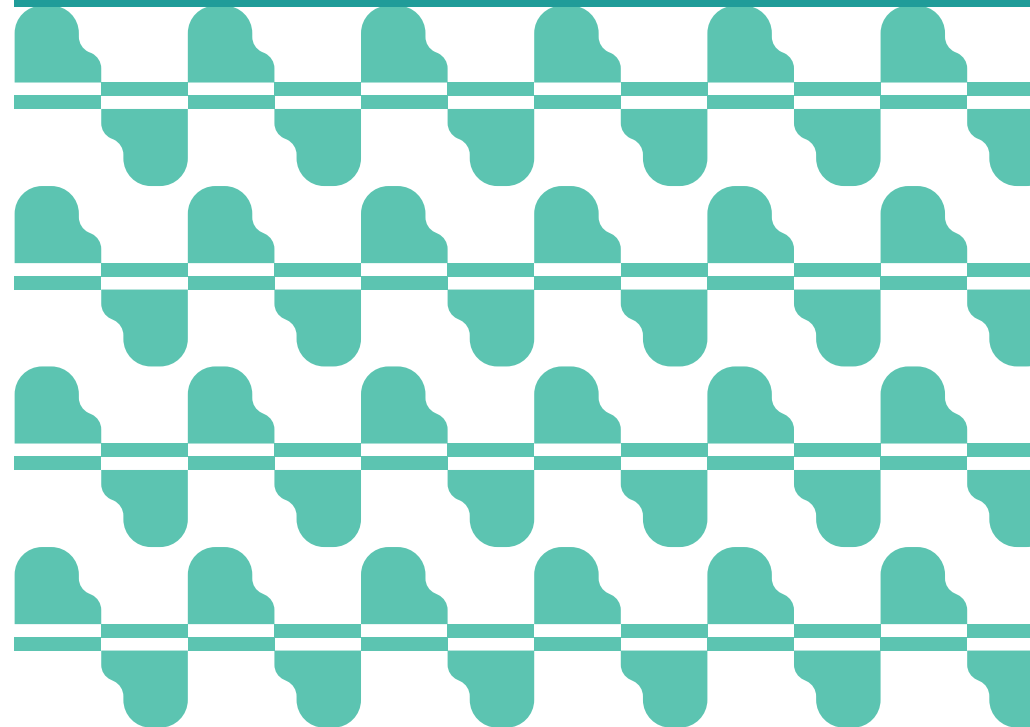
Sävelpuisto

- Sävelpuiston alue sijaitsee Sibeliuksenväylän ja Sipoontien kulmassa. Sävelpuisto on Järvenpään näyteikkuna kaupunkiin tultaessa.
- Tuusulanjärvi ja Rantapuisto sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä. Monipuoliset ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet kuten uusi Juholanmäen pesäpallokenttä, Ratsastuskeskus Aino, urheilukenttä, uimaranta ja lenkkipolut ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä.
- Järvenpään keskustaan ja palveluihin on matkaa noin 500 metriä. Keskustan juna-asema ja Ainolan junaseisake sijaitsevat kilometrin päässä.
- Sävelpuiston läheisyydestä löytyy useampi päiväkotia ja Järvenpään yhtenäiskoulu sijaitsee alueen vieressä.



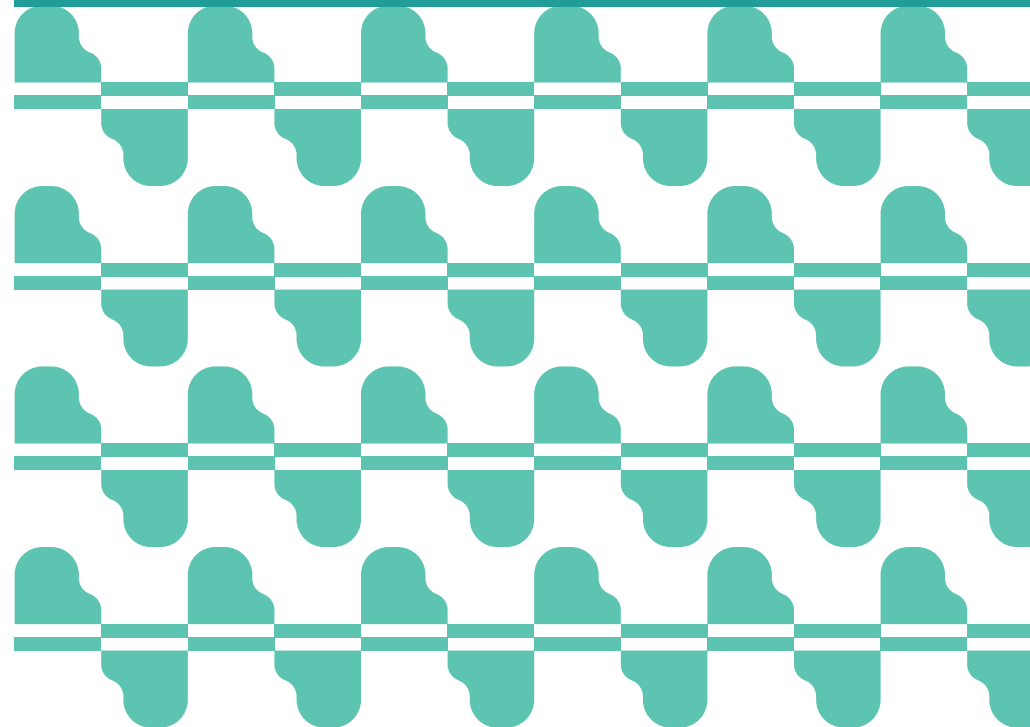
Hankkeen tausta ja eteneminen

- 18.3.2020: Asemakaava kuulutettu vireille.
- 5-6/2020: Asemakaavaluonnos ollut nähtävillä.
- 8-9/2020: Luonnospalautteen käsittely ja kaavaselvitysten laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tilattu viitesuunnitelma eri toteutusvaihtoehdoista.
- Laaditun viitesuunnitelman pohjalta (vaihtoehto A) on käynnistetty neuvottelumenettely Sävelpuiston kokonaisuuden toteuttamisesta.
- Sävelpuiston alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen ja kumppaneilta pyydetään korttelisuunnitelma sekä 3D-kaupunkimalli yhdestä tai useammasta osa-alueesta.



Neuvottelumenettelyn ja päätöksentekoprosessin aikataulu

- Hankkeessa asumisen yksikköhinta on kiinteä ja kilpailu käydään laatutekijöillä.
 - Asumisen yksikköhinta on arvioitu auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan toimesta.
- Viikot 43-46 (10-11/2020) neuvottelut kumppaneiden kanssa.
- Kumppaneilta pyydetään korttelisuunnitelma osa-alueesta/osa-alueista 6.12. mennessä.
- Viikko 50 (7-13.12.2020) kaupunki arvioi korttelisuunnitelmat ja valitsee toteutuskumppanit.
- Viikko 51 (14-20.12.2020) tehdään suunnitteluvaraus.
 - Sovitaan kaupan aikataulusta. Kauppa tehdään asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.
- 1/2021 myyntipäätös esitellään kaupunginhallituksessa.



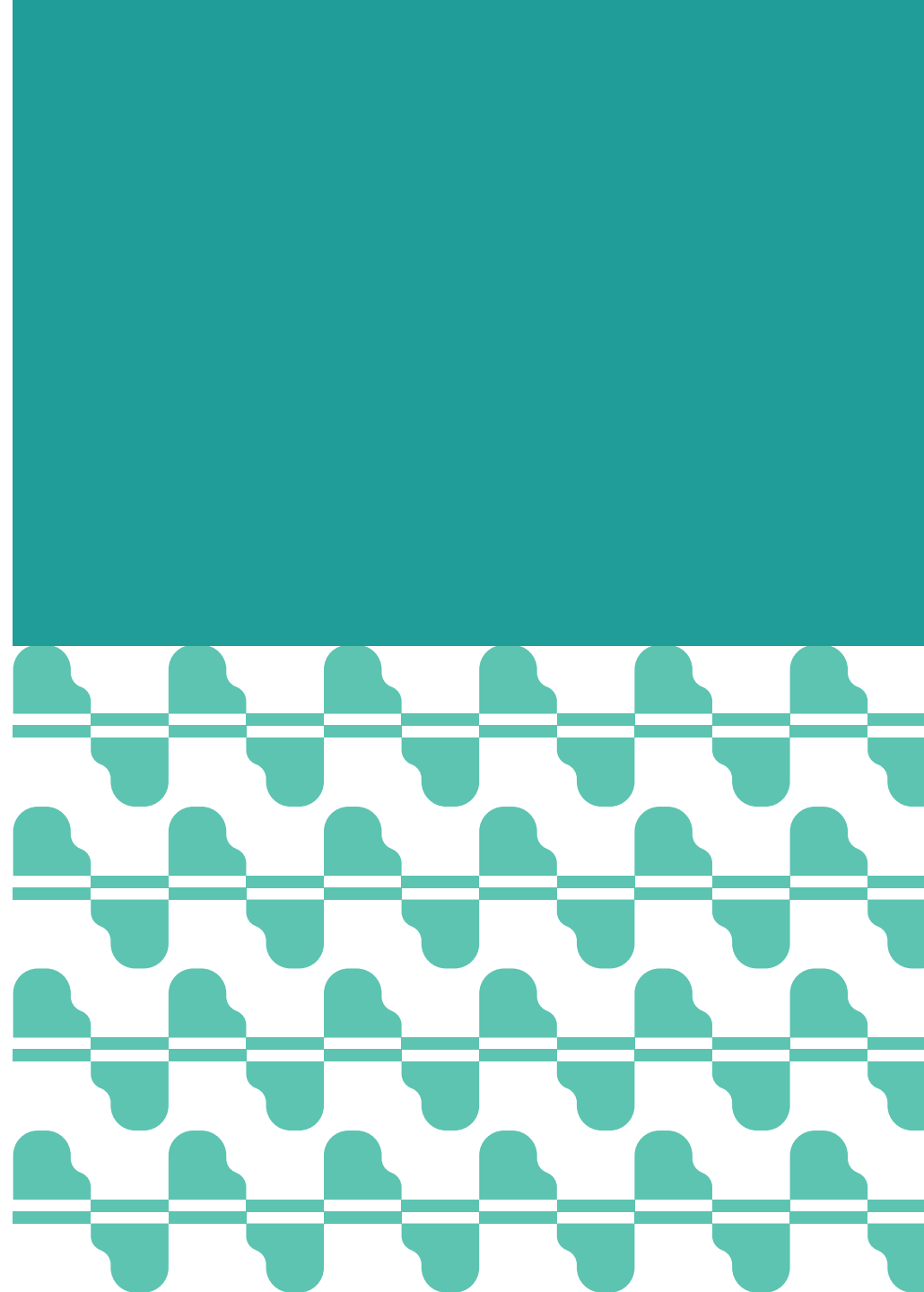
Hankkeen aikataulu

- Neuvottelumenettely ja korttelisuunnitelmien laadinta 10-12/2020.
- Kumppaneiden valinta 12/2020.
- Kumppanuuskaavoitus 1/2021-6/2021.
 - Kunnallistekniikan ja veden tarkempi suunnittelu käynnistyy ja yhteensovitetaan muun suunnittelun kanssa.
 - Kaupungin kunnallistekniikka toteuttaa kadut ja liittymät (katualueella) ja rakennuttajat kiinteistöllään. Rakennuttajat toteuttavat tonttien piha- ja viheralueet.
- Kaava hyväksymiskäsittelyyn 6/2021.
- Kaava lainvoimainen 8/2021.
- Tonttien myynti tai vuokraaminen voi alkaa 9/2021.
 - Alueen infran rakentaminen yhdistetään tähän aikatauluun.
 - Ympäröivien alueiden infra voi rakentua myöhemmin.



Hankkeen lähtöaineistot

- Suunnittelussa huomioitavat lähtöaineistot koostuvat kaavamutoksen materiaaleista ja tausta-aineistoista (sisältäen rakennettavuusselvityksen) ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n laatimasta viitesuunnitelmasta.
 - Kaavoituksen materiaalit ja tausta-aineistot https://www.jarvenpaa.fi/--S%C3%A4velpuisto--/sivu.tpl?sivu_id=10544
 - Viitesuunnitelma liitetiedostona.
- Muut liitteet:
 - Pohjakuva (.dwg)
 - Suunnittelualueen rajaus (.dwg)

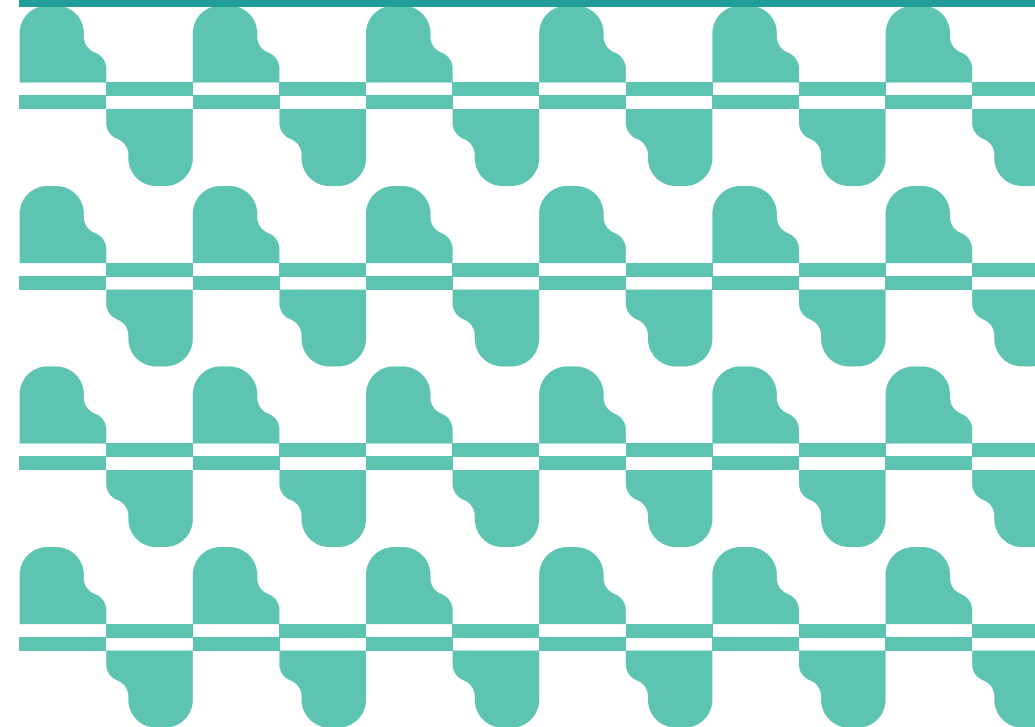
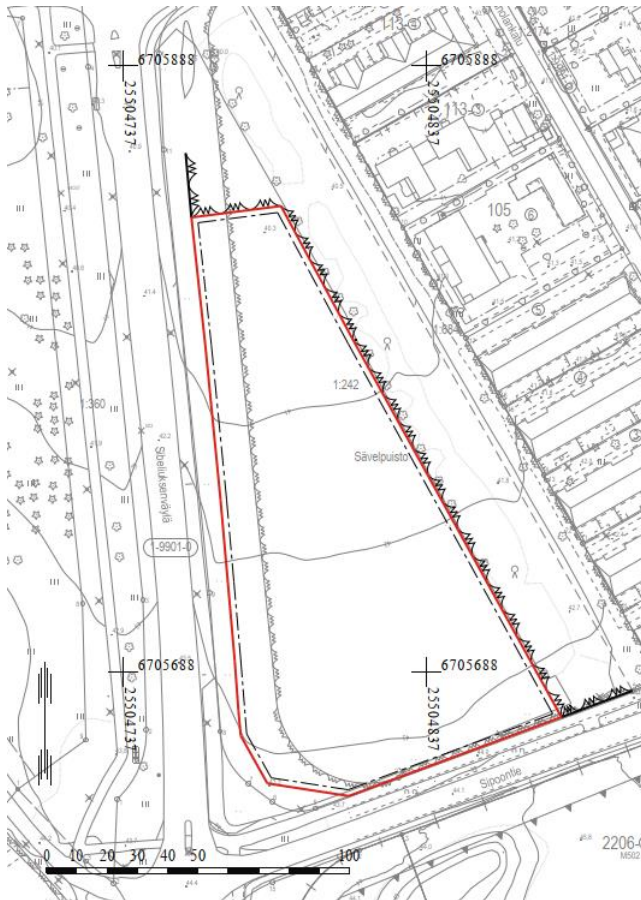




Suunnittelualue, korttelisuunnitelma ja 3D-malli

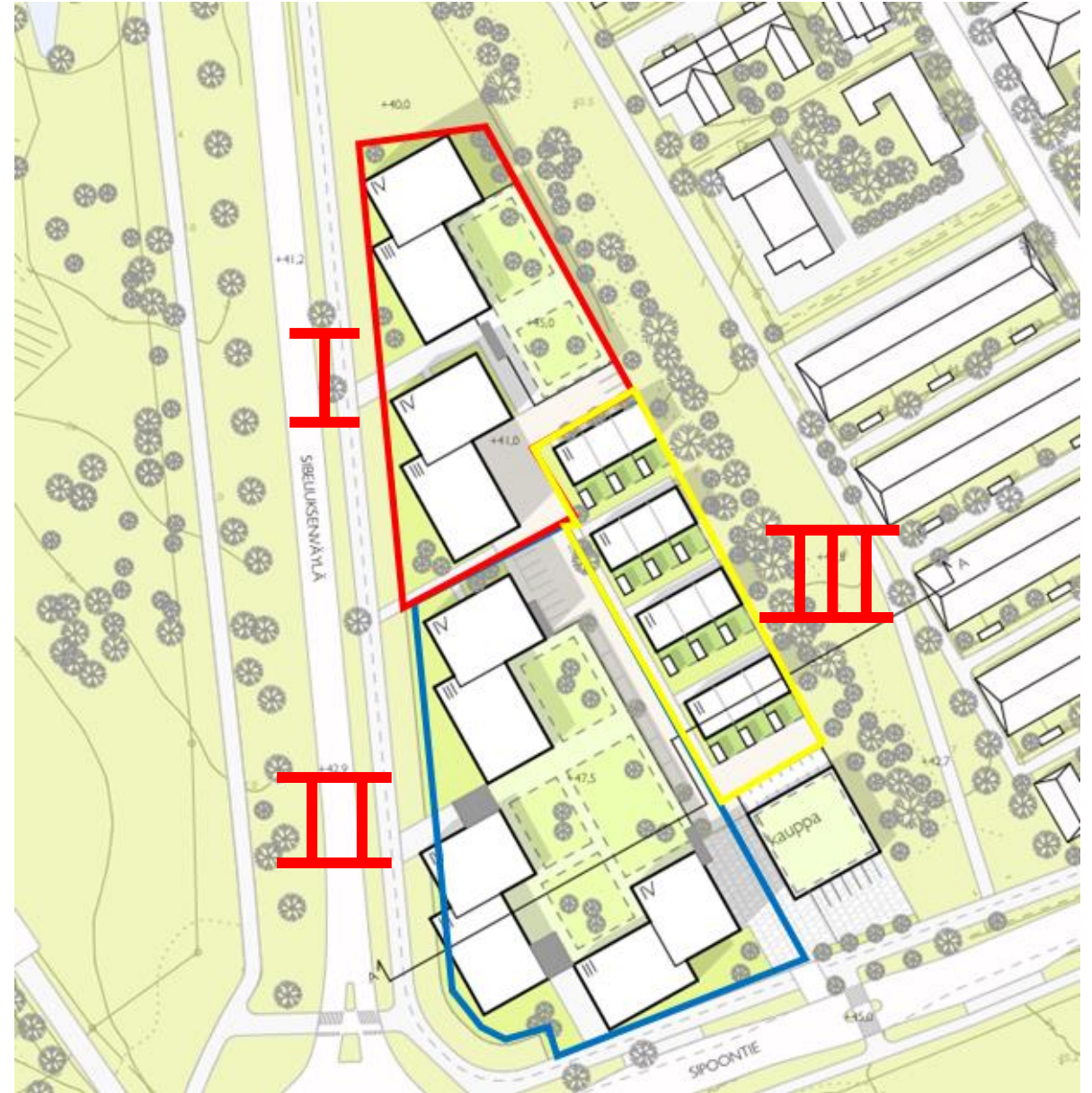
Suunnittelualueen raja

- Hanke ja kaavamuutos koskevat osaa 1. kaupunginosan (Keskus) kiinteistöstä 186-401-1-242.



Suunnittelualueen osa-alueet

- Suunnittelualue on jaettu kolmeen osa-alueeseen.
 - Kerrostalojen kerroslukumäärä 3-5
 - Rivitalojen kerroslukumäärä 2
 - Osa-alueiden rajat ja massoittelu ohjeellisia.
 - Rajat ja tulevien tonttien rajat tarkentuvat suunnittelun edetessä
 - Massoittelu tarkentuu korttelisuunnitelmissa ja yhteissuunnitteluvaiheessa
- Osa-alueiden rajaukset ja alustavat k-m² määrät on:
 - Osa-alue 1: 4000-5000 k-m²
 - Osa-alue 2: 5500-6500 k-m²
 - Osa-alue 3: 1000-2000 k-m²

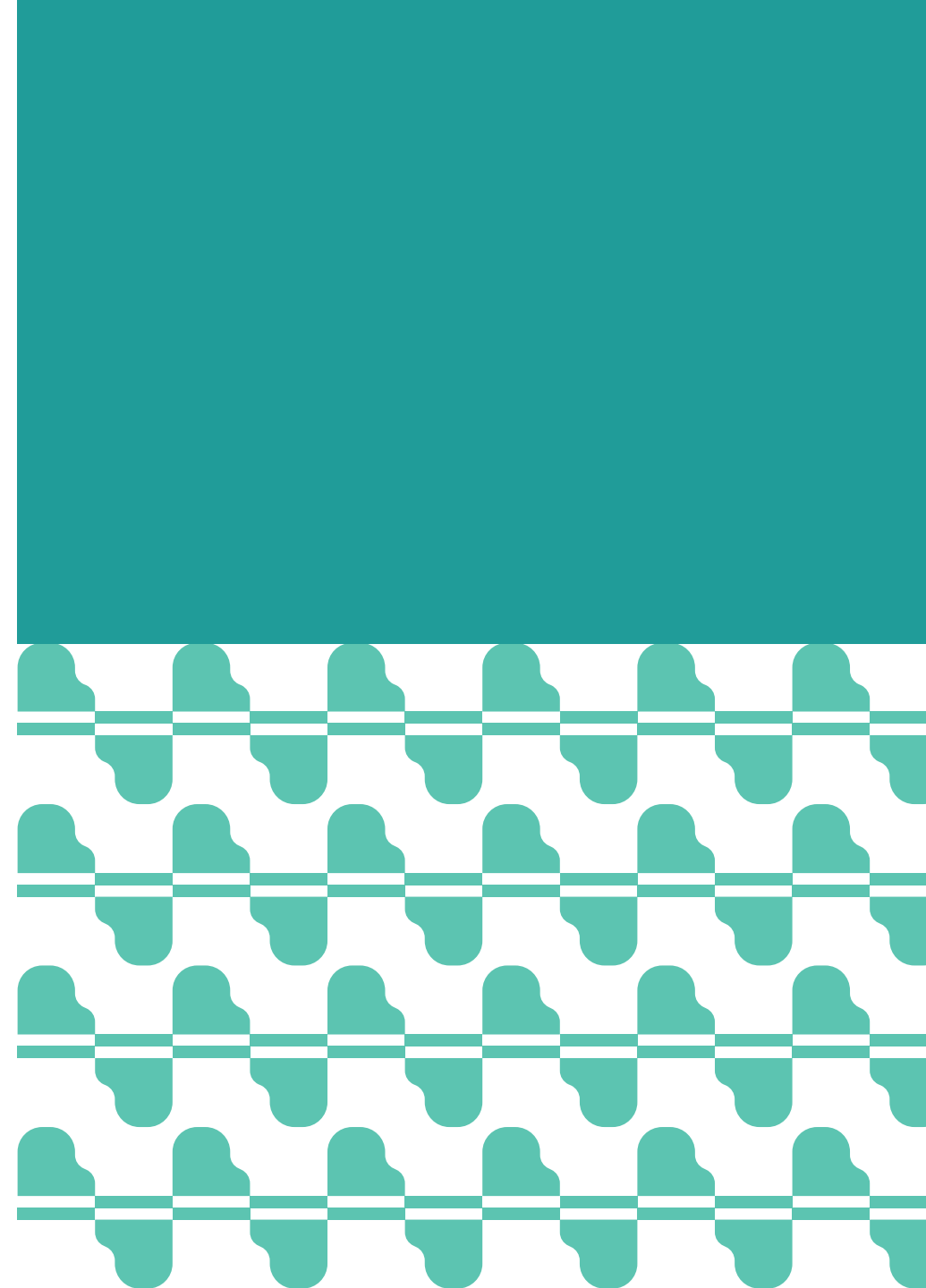


Tontin hinta

- Hinta 360 €/k-m².
- Asumisen yksikköhinta on arvioitu auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (FinCap Kiinteistövarainhoito Oy) toimesta.
- Kiinteällä hinnalla korostetaan erityisesti laatutekijöiden merkitystä. Kumppanit valitaan 100% laatuun perustuen.
- Pihakannellinen pysäköintiratkaisu ja siihen liittyvät kustannukset on huomioitu tontin hinnassa.
 - Tontin hintaa laskettu arvioidusta hinnasta, jotta mahdollisesta pihakannellinen pysäköintiratkaisu

Korttelisuunnitelma ja 3D-malli (1/3)

- Korttelisuunnitelma ja 3D-malli laaditaan 1-3 osa-alueesta.
 - Korttelisuunnitelma palautetaan A2 kokoisena pdf-tiedostona
 - Toimitus 6.12 mennessä osoitteeseen martina.jerima@jarvenpaa.fi
- Korttelisuunnitelmassa tulee käydä ilmi:
 - Hanketiedot
 - Kokonaislaajuus, asunnot, yhteistilat
 - Valmius rakentamisen aloittamiselle
 - Arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja massoittelu
 - Havainneperspektiivikuvat
 - Asuntojakauma ja hallintamuodot
 - Asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa säätelyä. Yksioitä voi olla korkeintaan 35% ja kolmioita tai isompia asuntoja tulee olla vähintään 30% (ka pinta-ala väh. 60m²). Asuntojakaumaa arvioidaan asuntojen kappalemääriin (ei pinta-aloihin) perustuen (Kaupunkikehitys Itk 28.2.2019)
 - Hallintamuodot
 - Pysäköintiratkaisu
 - Kerrostalot
 - Pihakannen alla oleva pysäköinti
 - 1ap/110 k-m² ja vähintään 0,6ap/asunto
 - Rivitalot
 - Piha-alueella oleva pysäköinti
 - 1,5ap/asunto sekä 1 vieraspaikka/3 asuntoa



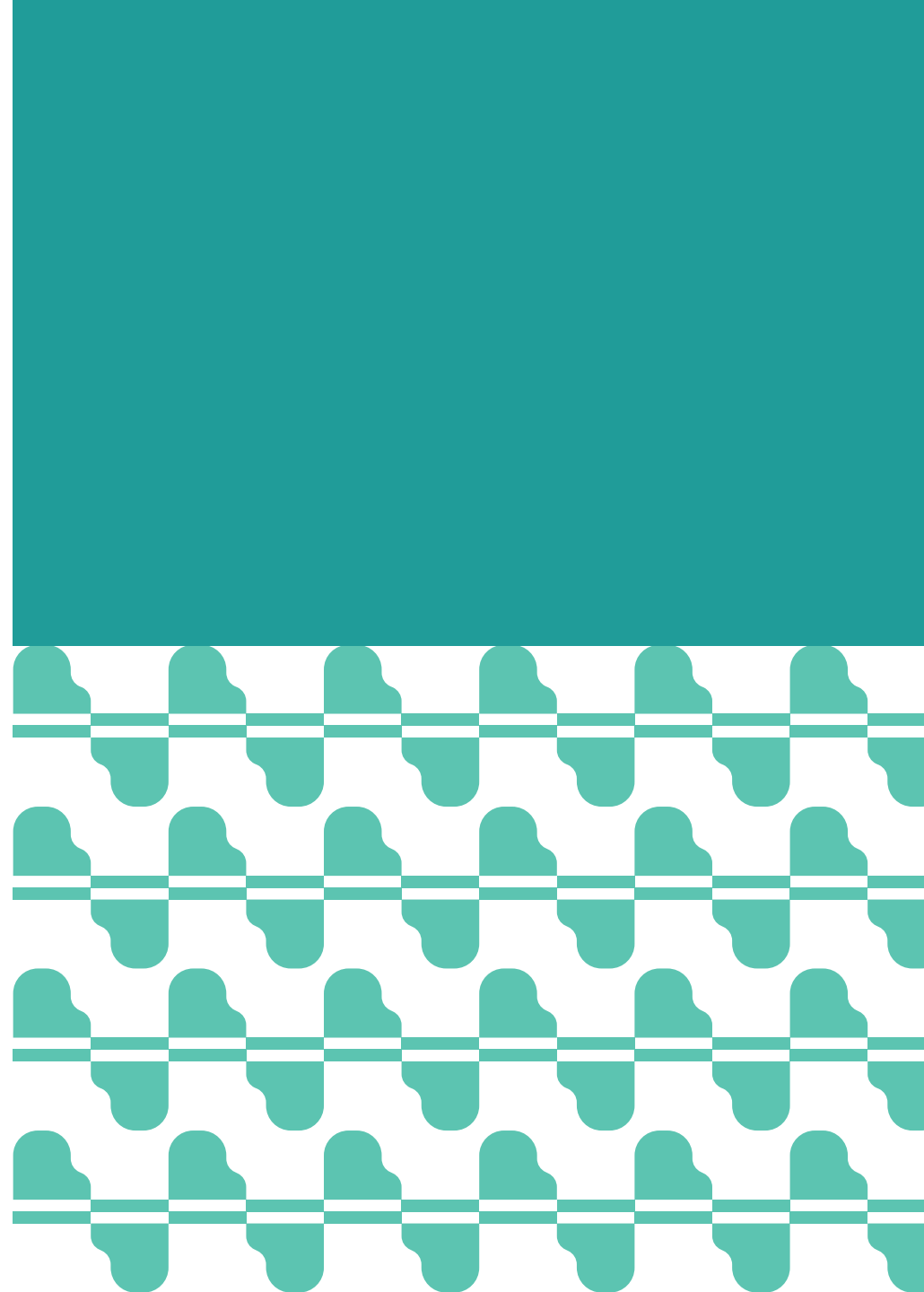
Korttelisuunnitelma ja 3D-malli (2/3)

- Arvioinnissa painotetaan miten toimijat suunnitelmallaan edistävät
 - kaupunkikuvaa
 - rakennusmassojen ja julkisivujen tulee sopia olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Tuusulanjärven ranta-alueet sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä ja suunnittelualue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.
 - arkkitehtuurissa tulee huomioida laadukas visuaalinen ote, sekä soveltuvuus alueelle niin, että se parantaa Järvenpään kaupunkikuvallista ilmettä. Rakennusten typologiassa ja sommittelussa tulee huomioida ympäröivä kaupunkirakenne ja kattomuotojen tulee sopia arkkitehtuuriin
 - materiaalivalinnat ja julkisivumateriaalit
 - piha- ja viheralueet ja niiden ratkaisut
 - innovatiivisia ratkaisuja sekä asumisen laatua ja monipuolisuutta
 - muuntojoustavat ja yhteisölliset tilat, porraskäytävät, tilojen käyttö
 - digitaaliset innovaatiot, teknologiset ratkaisut, parvekkeiden suuntaus, energiakulutuksen seuranta
 - resurssiviisautta
 - energiatuotannon malli, hulevesien hallintasuunnitelma luonnonmukaisia hallinnankeinoja painottaen
 - viherkattojen mahdollisuus
 - rakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa
 - ympäristöystävälliset ja kestävätkä ratkaisut huomioidaan osana laatuarviointia esim. rakentamisen hiilijalanjäljen laskeminen tai kierrätettävien materiaalien huomiointi rakentamisessa.



Korttelisuunnitelma ja 3D-malli (3/3)

- 3D-mallissa esitetään massoittelu vähintään LOD1 tasolla (laatikkomaiset rakennukset, jossa määritetty massojen sijainti sekä pohjapinta-ala, korkeus ja leveys)
- 3D-aineiston tulee olla yhteensopiva Järvenpään kaupunkimallin kanssa. Aineisto tulee toimittaa IFC tai SketchUp(.skp)-tiedostona



Lisätietoja

- Kysymykset ja lisätiedot:
 - Martina Jerima, hankekehityspäällikkö
 - 040 315 2282
 - martina.jerima@jarvenpaa.fi