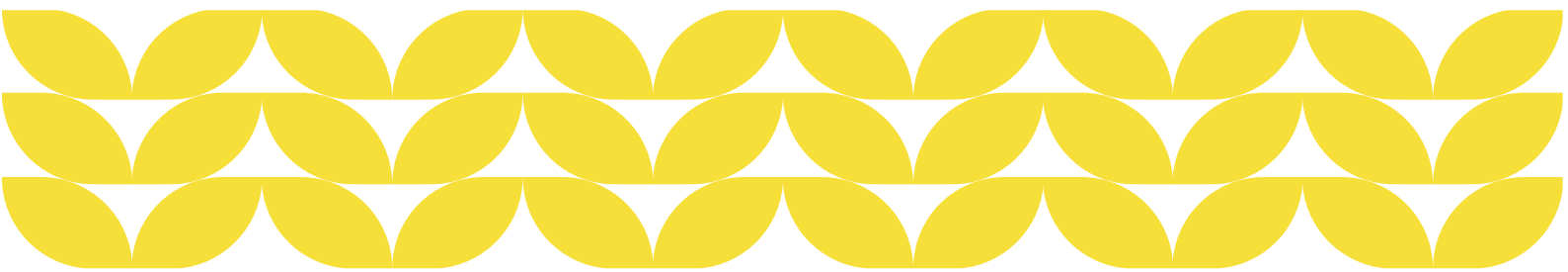


Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu JYK Urheilukadun pohjoispuoli



1. Kilpailukutsu

Järvenpään kaupunki järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Urheilukadun pohjoispuolella sijaitsevasta Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) entisestä koulutontista ja koulutontin viereisestä käytöstä poistuneesta pallokenttäalueesta. Kilpailulla kaupunki hakee yhteistyökumppaneita alueen toteuttamiseen. Uudet korttelit rakentuvat osaksi olemassa olevaa ympäristöä. Asemakaavatyön tavoitteena on viihtyisän ja monipuolisen kerrostalorakentamisen ja laadukkaan lähiympäristön toteuttaminen sekä toimivien kevyen liikenteen yhteyksien varmistaminen. Tavoiteltu asuinrakennusoikeuden määrä on 15 000 - 19 500 k-m².

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 27.8.2025 ja kilpailuehdotus tulee jättää 20.11.2025 mennessä. Kilpailu toteutetaan kaikille avoimena kilpailuna. Lopullisen valinnan kilpailun voittajasta tekee kaupunkikehityslautakunta kaupungin arviointiryhmän esityksestä. Kilpailun voittajat tulevat osallistumaan yhteissuunniteluun, jonka aikana valmistellaan asemakaavanmuutosehdotus kaupungin toimesta.

2. Suunnittelualan kilpailukohteet

Suunnittelualue koostuu kolmesta kilpailukohteesta. Tarjoaja voi laatia kilpailuehdotuksen yhdestä, kahdesta tai kaikista kolmesta kilpailukohteesta. Asemakaavanmuutosluonnoksessa esitetty kilpailukohteiden II ja III välinen tonttijako on ohjeellinen. Kilpailuehdotuksessa on selkeästi mainittava, mitä kilpailukohdetta kilpailuehdotus koskee. Kilpailuehdotus ja hintatarjous tulee jättää ko kilpailukohteesta.

Kilpailukohde I: käytöstä poistunut pallokenttäalue, 4500-6000k-m²

Kilpailukohde II: koulutontin länsipuoli, 4500-6000k-m²

Kilpailukohde III: koulutontin itäpuoli, 6000-7500k-m²

Tavoiteltava tonttitehokkuus vähintään $e=0,7$.



3. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan välittömässä läheisyydessä, noin 0,5 kilometrin päässä rautatieasemalta etelään, Urheilukadun pohjoispuolella. Suunnittelualueeseen sisältyvät Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) entinen koulutontti (tontti 1-117-13) ja sen viereinen käytöstä poistunut pallokenttäalue (1-9903-4). Suunnittelualue rajautuu etelässä Urheilukatuun ja Urheilukujaan, idässä kerrostalotontteihin, pohjoisessa ammattiopisto Spesian tonttiin ja Kirkkopolkuun sekä lännessä Kansakoulunkatuun. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,6 ha.

a. Asemakaavoitus

Asemakaavan muutoksella tutkitaan entisen Järvenpään Yhteiskoulun tontin ja käytöstä poistuneen pallokenttätontin muuttamista kerrostalorakentamiseen Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty AK-merkinnällä (kerrostalovaltainen asuntoalue). Suunnittelualueelle rakentuu kuudesta kahdeksaan kerrostaloa ja rakennusoikeutta on 15 000 – 19 500 k-m².

Suunnittelualue sijoittuu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueelle, jossa on useita inventoituja rakennuskohteita. Suunnittelualueen vieressä on valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluva Järvenpään kirkko. Suunnittelualueesta etelään sijaitsee valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema. RKY-alue tulee huomioida kilpailuehdotuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä ja ehdotuksen soveltumisessa ympäristöön.

Kilpailukohteet sijaitsevat yleiskaavan mukaisesti tärkeällä pohjavesialueella. Järvenpään kaupungilla on samanaikaisesti käynnissä ohjelmatyö pohjaveden suojelusuunnitelman laatimiseksi. Lähtötietojen mukaan pohjavesi on pinnassa. Suunnittelussa tulee huomioida pohjavesi, estää rakentamisen haitalliset vaikutukset ympäröiviin mahdollisesti puupaaluksiin kiinteistöihin sekä huomioida likaisilta pinnoilta poisto ja mahdollisuuksien mukaan imeytys. Liikennöitävien pintojen tulee olla tiiviitä.

Asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2025 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.4.2025 alkaen. Asemakaavanmuutosluonnos on nähtävillä 27.8.-25.9.2025.

Asemakaavan muutosta koskeva kaavakartta ja kaavaselostus ovat kilpailuohjelman liitteinä: Liite 1 Asemakaavan muutosluonnos ja Liite 2 Kaavaselostus.

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan kaupungin ohjaamana, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valitun/valittujen kumppaneiden kanssa. Asemakaavan muutosehdotus tullaan viemään kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn kevään 2026 aikana. Tavoitteena on, että asemakaavamuuotos on hyväksymiskäsittelyssä syksyllä 2026. Kortteleiden toteuttaminen voi käynnistyä loppuvuoden 2026 aikana.

b. Kunnallistekniikka ja vesihuolto

Suunnittelualue sijoittuu osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu. Vesi-, viemäri- ja sadevesiverkostoa sijoittuu ympäröiville katualueille ja Kirkkopolulle. Suunnittelualueen halki Koulupolulla kulkee betoninen 600 mm sadevesiviemäri, joka on rakennettu 1970-luvulta. Koulupolku jää katualueeksi. Entisen pallokentän alla on käytöstä poistettu vesijohto. Kansakoulunkadun vesihuolto tullaan saneeraamaan, ajankohta tarkentuu myöhemmin.

Sähköverkosto sijoittuu alueen ympäristöön 20 kV keskijännite- ja 0,4 kV pienjännitejohtoina. Pääosin se sijoittuu kaduille, mutta osin entiselle Yhteiskoulun tontille Urheilukadun eteläosassa ja Kirkkopolulla. Entisellä koulutontilla on puistomuuntamoita. Tonteille tullaan mahdollisesti sijoittamaan kiinteistö- tai puistomuuntamoita.

Kilpailukohteiden tonttiliittymät tulee suunnitella niin, että suunnittelussa huomioidaan asemakaavanmuutosluonnoksen mukaiset liittymäkieltoalueet, alueen nykyinen katu ympäristö sekä näkemäalueet. Suunnittelualueen hulevedet tulee käsitellä (mahdollisuuksien mukaan viivyttaa/ohjata) tontilla esimerkiksi istutettavilla viheralueilla ja johtaa viivytettynä hulevesiviemäriin.

c. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden puhdistaminen sekä maaperä

Entisellä koulutontilla sijainneet rakennukset on purettu ja tontilla sijaitseva kiinteistömuuntamo tullaan purkamaan kaupungin toimesta syksyn 2025 aikana. Pallokentällä on vanha tekonurmi, joka tulee poistaa ennen maanrakennustöiden aloitusta toteuttajan toimesta. Lisäksi pallokentän alla kulkee käytöstä poistettu vesijohto, joka toteuttajan tulee purkaa maanrakennustöiden yhteydessä omalla kustannuksellaan.

Suunnittelualueelta entiseltä Yhteiskoulun tontilta on teetetty Mestaritoiminta Oy:n toimesta maaperän pilaantuneisuudesta tutkimusraportti (liite 5). Raportti teetettiin, koska koulun purkutöiden yhteydessä havaittiin hajuhaittoja oletetun vanhan pannuhuoneen sekä sen läheisyydessä oletettavasti sijainneen maanalaisen säiliön kohdalla. Maanäytteitä kerättiin kahdelta alueelta sekä tilattiin laboratorioanalyysit öljyhiilivedyistä. Tutkimuksessa ei todettu analysoituja haitta-aineita, jotka olisivat ylittäneet laboratorion määritysrajat, eikä todettu kynnys-/ ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia. Maanperän pilaantuneisuus on tarkoitus tutkia vielä tarkemmin kaavoituksen edetessä asuinrakentamiseen osoitettavien alueiden osalta. Mikäli pilaantunutta maata löytyy, kaupunki vastaa sen käsittelystä.

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkattatarkastelun perusteella pääosin savea. Kalliota on entisen koulutontin pohjoisreunalla, ulottuen kirkon ja seurakuntakeskuksen alueelle. Toteuttaja vastaa rakennettavuusselvitysten tilaamisesta.

Kaupungin tekemässä inventoinnissa on havaittu, että itätontin reunassa koivikkoalueella on vaikeasti poistettavaa vieraslajistoa (isot kasvustot kurturuusua).

4. Suunnittelu ja toteutus

a. Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti arvokas ja sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 4627) läheisyydessä. Toteutuksessa tulee kaupunkikuvallisesti säilyttää visuaalinen yhteys Järvenpään kirkon ja yhteiskoulun välillä. Kansakoulunkadun julkisten rakennusten sarja on visuaalisesti ja toiminnallisesti merkittävä. Kaupunkikuvallisesti tulee hyödyntää näkymät kirkon kellotapuliin, yhteiskoulun avoimeen julkisivuun sekä Rantapuistoon Urheilukadun suunnasta ja etelään Koulupolun suunnasta. Näkyvyys länteen on huomioitava rakennusten korkeuksissa, sijoittelussa ja rakennusten väleissä. Alueen keskelle muodostuu kaupunkikuvallisesti tärkeä kävelyn ja pyöräilyn reittinä toimiva, aukiomainen ja vihreä julkinen tila ja yhteys keskustaan.

Rakennusten sijoittelussa, mittakaavassa ja arkkitehtuurissa tulee tavoitella korkeatasoista ja eheyttävää kokonaisuutta, jossa materiaalit, värit ja kattomuodot tukevat alueen identiteettiä. Rakennusten sijoittelussa ja asuntojen suuntauksessa tulee huomioida uuden Urheilukentän

valopylväät ja valaistus sekä kirkon äänimaailma. Hulevesien käsittely tulee integroida osaksi pihojen ja aukoiden suunnittelua kaupunkikuvallisena elementteinä. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan katu- tai piha-alueilla.

Pysäköinnin tulee olla mahdollisimman huomaamatonta ja ympäristöön maisemoitua. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa rakenteellisena. Sisäänkäyntien ja pyöräpysäköintien tulee olla helposti saavutettavia ja houkutella kestävään liikkumiseen esimerkiksi varmistamalla helppo kulku pyörän kanssa sisäänkäynniltä säilytystilaan. Jätehuollon näkymättömyys tulee olla tyylikkäästi ratkaistu.

Korttelisuunnittelun tulee tukea keskustaympäristön arvokkuutta, monipuolistamista, ulkotilojen toimivuutta ja viihtyisyyttä sekä julkisen ja yksityisen tilan sujuvaa yhteyttä, sekä näkymiä. Ensimmäisen kerroksen avoimuus on kaupunkikuvallisesti huomioitava merkittävässä sijainneissa. Katualueen rajat ja rakennusten välit sekä julkiset tilat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Suunnittelualueesta on laadittu vaihtoehtoistarkasteluja, joissa on huomioitu kilpailukohteiden aluerajaukset ja ympäröivä kaupunkirakenne. Esityksiin tulee tutustua osana kilpailuehdotuksen luonnossuunnittelua: Liite 3_Kilpailuohjelman skissit.

b. Asuminen ja hallintamuodot

Hankkeessa tavoitellaan monipuolista ja viihtyisää asuinrakentamista. Laadukas ja kestävä asutosuunnittelu on lähtökohta toteutukselle. Asuntojen ja yhteistilojen tulee palvella eri elämänvaiheita ja olla muuntojoustavia. Asumisen viihtyvyyteen vaikuttavat asuntojen suuntaus, laadukkaasti toteutetut yhteistilat, vihreät ulkoilualueet ja oivaltava tontinkäyttö. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita ensimmäisen kerroksen tilojen käyttöön sekä väestönsuojien osana kokonaisratkaisua. Asumisen innovaatioiden ja uusien teknologisten ratkaisuiden hyödyntäminen luetaan eduksi.

Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen ja perheasuntoja tulee olla riittävästi. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 47,5 m² ja muilta osin asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa säätelystä (kh 8.4.2019 § 90). Yksioita voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 %.

Asuntojen hallintamuodon tavoitteena on 100 % omistusasuminen. Kilpailuehdotusten arvioinnissa omistusasumisen osuus on pisteytetty. Yleishyödyllistä asuntotuotantoa ei tule suunnittelualueelle.

c. Piha-alueet

Aluetta ympäröivät hyvät urheilu- ja liikuntamahdollisuudet. Järvenpään uudistettu yleisurheilukenttä ja Juholanmäen urheilualue sijaitsevat suunnittelualueen vieressä. Rantapuistoon ja Tuusulanjärven

ranta-alueille tulee matkaa noin 300 metriä. Urheilukadun pohjoispuolelle, uuden Yhteiskoulun edustalle, Koulupolun varteen toteutetaan Nahkalinnan aukio, joka on julkista tilaa. Koulu- ja Kirkkopolut tullaan toteuttamaan vehreinä ja viihtyisinä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksinä.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita tontinkäyttöön ja laadukkaisiin asukaspihoihin, jotka liittyvät luontevasti ympäristöön. Piha-alueiden rajaamisessa on huomioitava pihojen yksityisyys osana kaupunkiympäristöä. Asukaspihojen tulee palvella eri-ikäisiä käyttäjiä ja olla toiminnoiltaan monipuolisia ja turvallisia.

Kaupunkivihreän tulee näkyä suunnitteluratkaisussa ja tonttikohtainen viherkerroin tulee olla vähintään 1. Pihasuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn. Hulevesien viivytys tulee toteuttaa tontilla, vaatimus 1 m³/100 m².

d. Liikenne ja pysäköinti

Tonttiliittymät tullaan sijoittamaan Urheilukadulle ja Kansakoulunkadulle. Uuden Yhteiskoulun edusta on rauhoitettu moottoriajoneuvoliikenteeltä.

Pysäköinti tulee toteuttaa laadukkaasti osana korttelin kokonaisratkaisua. Pysäköintiratkaisun tulee huomioida ympäröivä alue ja asukaspihat. Kilpailuehdotuksessa voi esittää myös vaihtoehtoisia ratkaisuja pysäköinnin toteuttamiseksi tontilla (kuten rakenteellinen pysäköinti tai pihakansi). Pysäköintinormi on 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as. Jalankulun ja pyöräilyn kulkuväylät tulee rauhoittaa moottoriajoneuvoliikenteeltä. Tontit eivät saa muodostaa läpiajoyhteyttä Urheilukadun ja Kansakoulunkadun välille.

e. Palvelut ja liiketilat

Suunnittelualue sijaitsee monipuolisten kaupallisten ja julkisten palveluiden äärellä osana olemassa olevaa asuinalueita. Järvenpään keskustan palvelut sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä ja juna-asemalle tulee matkaa noin 0,5 kilometriä. Järvenpään uusi Yhteiskoulu on viereisellä tontilla ja useita päiväkotia löytyy lähialueelta.

Asemakaavan muutos tulee mahdollistamaan liike- ja toimistotilojen sijoittamisen rakennusten kivijalkaan. Pakottavana liiketiloja ei määrätä asemakaavassa. Mikäli liiketiloja toteutetaan ei niiden rakennusoikeudesta peritä erillistä kustannusta. Alueen luonteen ja liikenteellisten järjestelyjen näkökulmasta ajoneuvointenssiiviset tai logistiikkaan tukeutuvat toiminnot eivät sovellu alueelle.

f. Ympäristö ja resurssiviisaus

Tavoitteena on, että suunnittelussa tutkitaan ja toteutetaan resurssiviisaita sekä kestävä elämäntapaa ja rakentamista edistäviä ratkaisuja. Rakennusmateriaalia ei rajoiteta, mutta

rakennukset tulee suunnitella laadukkaasti kestävästä materiaaleista. Rakennusten tulee olla energiatehokkaita ja energialuokan tulee olla vähintään A. Uusiutuvien energiamuotojen, kuten aurinkoenergian hyödyntämistä on suositeltavaa tutkia.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita elinkaariajatteluun ja kiertotalouden edistämiseen. Rakennukset on suunniteltava elinkaariominaisuuksiltaan ekologisiksi ja tekniseltä käyttöiältään pitkäikäisiksi. Rakennusten ja rakennusosien käytettävyyteen, huollettavuuteen ja muunneltavuuteen, sekä uudelleenkäytettävyyteen ja kierrätettävyyteen tulee panostaa jo viitesuunnitteluvaiheessa. Uusiomateriaalien käyttö katsotaan eduksi. Kilpailualueen reuna-alueilla on olemassa olevaa puustoa. Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida olemassa olevan puuston säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan.

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pisteytetään vähähiilisyys. Elinkaaren hiilijalanjälki sisältää myös käytön aikaisen energiankulutuksen. Kilpailuehdotuksen pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO₂-ekv. /m²/a lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus saa täydet pisteet.

5. Kilpailutekniset tiedot

a. Kilpailuohjelman laadinta

Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus kohteesta ja antamalla hintatarjous.

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat tiedot ja liitteet. Annettavat tiedot tulee nimetä suluissa annetuin tiedoin.

- Hanketiedot (**liite 1_Hanketiedot**):
 - Kilpailukohde
 - Kokonaislaajuus, eriteltynä (k-m²) asunnot, yhteistilat ja mahdolliset muut tilat
 - Asuntopohjat
 - Aikataulu, rakentamisen aloitus ja rakentamisen vaiheistus
- Asemapiirros mittakaava 1:200 (**liite 2_Asemapiirros**)
 - Rakennusmassat (pinta-aloineen), pihajärjestelyt, liikennejärjestelyt, pysäköinti-, polkupyörä- ja pelastuspaikat, säilytettävä/istutettava puusto
- Havainne- ja poikkileikkauskuvat (poikkileikkauksissa tulee esittää lähiympäristöä havainnollisessa määrin ja asemoituminen suhteessa kirkkoon ja kellotapuliiin) (**liite 3_Havainne- ja poikkileikkauskuvat**)
- Varjostustarkastelu (**liite 4_Varjostustarkastelu**)
- Hallintamuodot: (**liite 5_Hallintamuodot**)
 - Esitys hallintamuodoista (min 50% omistusasumista)
- Hintatarjous (**liite 6_Hintatarjous**):
 - Kohteesta tarjottava kokonaishinta €
- Sanallinen kuvaus: asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva (**liite 7_Asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva**)

- Asukaspihat ja tonttivihreä
- Kaupunkikuva ja soveltuminen ympäristöön
- Materiaalivalinnat, julkisivumateriaalit ja rakennusten päävärit
- Pysäköinti
- Rakennusten energialuokka
- Hulevesien käsittelyn periaatteet
- Täytetty viherkerroinlaskelma (**liite 8_Järvenpään viherkerroin laskentataulukko**)
- Ympäristö ja resurssiviisaus
 - Hiilijalanjälkilaskenta käyttäen Ympäristöministeriön laskentamenetelmää (**liite 9 Hiilijalanjälkilaskenta**)
- Hakijan aiemmin toteuttamat referenssihankkeet: kaksi yli 3000 k-m2 hanketta (**liite 10_Referenssihankkeet**)

b. Menettely ja aikataulu

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 27.8.2025 kaupungin verkkosivuilla ja kilpailuehdotukset tulee jättää 20.11.2025 klo 16 mennessä. Määräajan päätyttyä kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi ehdotukset. Arviointiryhmän esitys kilpailun voittajista ja sen perusteella tehtävistä tontinluovutuksista viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi joulukuussa 2025. Maanmyynnistä päättää kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto. Valittu toimija/toimijat tulevat osallistumaan yhteissuunnitteluun, jossa kaupungin ohjauksessa laaditaan asemakaavanmuutosehdotus.

c. Tontinluovutus ja sopimusjärjestelyt

Kilpailun voittajan/voittajien kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus ja myöhemmin varsinainen kiinteistökauppa. Esisopimusluonnos (liite 6) ja kauppakirjaluonnos (liite 7) ovat kilpailuohjelman liitteenä. Päätöksen maanmyynnistä tekee kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto alkuvuodesta 2026. Myyntipäätöksen jälkeen valittu toimija osallistuu yhteissuunnitteluun kaupungin ohjauksessa. Yhteissuunnittelun aikana valmistellaan asemakaavanmuutosehdotus. Erillisiä suunnitteluvarauksia ei laadita.

Varsinainen kiinteistökauppa tehdään, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Asuntorakentaminen voi käynnistyä loppuvuodesta 2026. Kilpailuohjelmassa esitetyt ratkaisut ja kilpailuohjelman vaatimukset sitovat toteuttajaa. Pisteytykseen vaikuttaneet tekijät tullaan tarkastamaan ja ne tulee toteutua myös lopullisessa toteutusratkaisussa. Lisäksi kilpailuehdotuksen jättäjä sitoutuu liitteenä olevan kiinteistökaupan ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoihin sisältäen sopimusten allekirjoitusaikataulut sekä rakentamisvelvoite.

Kiinteistökauppa voidaan tehdä perustettavan yhtiön lukuun. Tonttia ei saa luovuttaa edelleen rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, kuten toiselle rakennusliikkeelle ilman myyjän suostumusta. Tontti voidaan luovuttaa rakentajan käyttämälle tonttirahastolle. Tällöin As Oy:llä tai asukkaalla tulee olla oikeus lunastaa tonttiosuuksia määräosin (ns. valinnainen vuokratontti).

d. Kilpailuehdot ja tarjoajien soveltuvuus

Kilpailuehdotuksen toteutumista seurataan rakentamisen eri vaiheissa. Kilpailuun osallistuvien tahojen tulee täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- Kilpailijalla on kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta
- Kilpailija sitoutuu tämän kilpailuohjelman vaatimuksiin
- Kilpailijalla on taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke
- Kilpailijalla on käytettävissä riittävä osaaminen hankkeen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi

Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella. Ehdollisia kilpailuehdotuksia tai ostotarjouksia ei hyväksytä. Osallistujan tulee sitoutua toteuttamaan koko kilpailukohde (tontti/tontit) tämän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailuehdotuksen toteutumista seurataan rakentamisen eri vaiheissa. Kaupungilla on oikeus seuraamuksista pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli kilpailun voittaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut kilpailuohjelmaan, kilpailuehdotukseen tai varauspäätökseen perustuvia ehtoja.

Järvenpään kaupungilla on oikeus pyytää kilpailuehdotuksista lisäselvityksiä ja tarkennuksia sekä tehdä ehdotusten yhteensovitus. Lisäksi kaupunki varaa oikeuden luovuttaa vain osan tonteista, jos kaikille kilpailukohteille ei löydy kilpailuohjelmassa esitettyjä, vaatimuksia täyttäviä kilpailuehdotuksia. Kilpailuohjelma tai kilpailuehdotukset eivät sido kuntaa kaavoittajana tai päättäjänä. Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

Valitut toimijat sitoutuvat viemään voittaneet kilpailuehdotukset kaupunkimalliin.

6. Arviointi

Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi jätetyt kilpailuehdotukset. Arviointiryhmään kuuluvat kaavasuunnittelija, kaupunkikuva-arkkitehti, tonttipäällikkö, ympäristöasiantuntija, projektipäällikkö (kt) sekä hankekehityspäällikkö. Arvioinnista laaditaan julkinen arviointipöytäkirja. Lopulliset tontinluovutuspäätökset tekee kaupunginvaltuusto.

Kaupungin sisäisen arviointiryhmän ohella alueen käyttäjistä ja kaupungille tärkeiden sidosryhmien edustajista koostuva arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset. Tähän arviointiryhmään kuuluvat Vesa Koivisto (kirkkoherra, Järvenpään seurakunta), Pia Pohjanpalo (rehtori, Järvenpään Yhteiskoulu), Pirre

Raijas (kulttuurijohtaja, Järvenpään kaupungin kulttuuri- ja liikuntapalvelut) sekä Petra Willberg (puheenjohtaja, Järvenpään Yrittäjät).

Kilpailuehdotusten tulee täyttää kaikki kilpailuohjelmassa asetetut vaatimukset. Laatuarviointi perustuu kokonaisarvioon siitä, miten kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelman laadulliset tavoitteet eri ratkaisuihin. Hintapisteissä eniten pisteitä saa korkein hintatarjous (€). Kilpailuehdotusten tulee olla riittävän kattavia, jotta arviointi voidaan suorittaa. Erillinen pisteytystaulukko on kilpailuohjelman liitteenä (liite 4).

JYK suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun pisteytys:

20%	Omistusasuminen
25%	Hinta
37%	Asuminen, tontinkäyttö ja toiminnallisuus
8%	Alueen käyttäjät
10%	Ympäristö ja resurssiviisaus

Omistusasuminen: Asunnoista vähintään 50% tulee olla omistusasuntoja. Kilpailuehdotuksessa esitetty omistusasumisen prosenttiosuus pisteytetään. Eniten omistusasumista tarjonnut kilpailuehdotus saa 20 pistettä. Järjestyksessä seuraavat omistusasumista koskevat esitykset saavat -3 pistettä. Jos useampi ehdotus on tarjonnut 100% omistusasumista, saavat kaikki nämä kilpailuehdotukset täydet pisteet.

Hinta: Korkein tarjottava tonttinhinta saa täydet 25 pistettä. Järjestyksessä seuraavat hintatarjoukset saavat -3 pistettä.

Asuminen, tontinkäyttö ja toiminnallisuus: Arvioidaan asuntosuunnittelua, asukspihoja, kaupunkikuvaa, tontinkäyttöä ja pysäköinnin toteutusta. Jokaisesta osa-alueesta voi saada maksimissaan 9,25 pistettä. Kokonaispisteet 37 pistettä.

Alueen käyttäjät: Alueen käyttäjistä ja sidosryhmistä koostuva arviointiryhmä, jonka jokainen arvioitsija antaa 2 pistettä parhaalle ehdotukselle. Arvioitsija voi antaa omat pisteensä (2p) vain yhdelle ehdotukselle.

Ympäristö ja resurssiviisaus: Osa-alueen kokonaisuudessa pisteytetään hiilijalanjälki. Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO₂-ekv. /m²/a lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus saa pistemäärän 10. Muiden kilpailuehdotusten pisteet vähenevät kolmella pisteellä viiden prosentin hiilijalanjäljen kasvua kohden parhaaseen ehdotukseen verrattuna. Jos hiilijalanjälki on yli 15 kg CO₂e/m²/a ehdotus saa 0-pistettä.

Esimerkki: Parhaan kilpailuehdotuksen tehneen rakennuksen hiilijalanjälki on 9,4 kg CO₂-ekv. /m²/a. Toiseksi paras ehdotus on 10,35 kg CO₂-ekv. /m²/a. Paras ehdotus saa 10 pistettä ja toiseksi

paras 7 pistettä.

Laskennassa tulee käyttää Ympäristöministeriön rakennuksen hiilijalanjäljen arviointityökalua [Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä \(1.3.2025, liite 8\) olevan tarkentavan ohjeen mukaisesti](#) ja kilpailuehdotuksessa tulee tuoda ilmi asuinrakennusten hiilijalanjälkilaskelma ja sen sanallinen kuvailu. Suunnitelmien tulee pysyä ilmoitetussa arvossa toteutuksen edetessä rakentamiseen. Toteutunut hiilijalanjälki ei saa ylittää kilpailuehdotuksessa esitettyä ja ehdotuksessa ilmoitetut asiat ja esitetyt ratkaisut ovat sitovia. Hiilijalanjälkilaskelmaa tulee päivittää suunnittelun edetessä, mikäli käytettävät ratkaisut muuttuvat.

Arviointipisteet eivät voi mennä negatiiviseksi.

7. Lisätiedot

Kilpailuohjelmasta järjestetään infotilaisuus keskiviikkona 17.9.2025 klo 10. Tilaisuus pidetään etänä, Teamsin välityksellä. Tilaisuuteen tulee ilmoittautua ja ilmoittautuneille lähetetään erikseen osallistumislinkki.

Lisäkysymyksiä voi jättää 31.10.2025 asti. Vastaukset lisäkysymyksiin toimitetaan kaikille kysyjille sekä julkaistaan kaupungin internetsivuilla 7.11. mennessä.

Kilpailuehdotukset tulee toimittaa torstaihin 20.11.2025 klo 16 mennessä. Kilpailuehdotus tulee nimetä otsikolla ”JYK suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu”.

Ilmoittautumiset infotilaisuuteen, lisäkysymykset ja kilpailuehdotukset toimitetaan osoitteeseen: salla.niemela@jarvenpaa.fi

Päätöksenteon jälkeen kilpailuehdotus on pääsääntöisesti julkinen. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- tai ammattisalaisuuksia, on ne eriteltävä ja ilmoitettava ”salassa pidettävä” -maininnalla.

8. Liitteet ja lähtötiedot

Kilpailuohjelman liitteet:

- Liite 1 Asemakaavanmuutosluonnos
- Liite 2 Kaavaselostus
- Liite 3 Kilpailuohjelman skissit
- Liite 4 Pisteytystaulukko
- Liite 5 Tutkimusraportti Urheilukatu 7-9
- Liite 6 Kiinteistökaupan esisopimusluonnos
- Liite 7 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
- Liite 8 Viherkertoimen laskentataulukko

Lähtötiedot:

Järvenpään karttapalvelu: [Järvenpään karttapalvelu \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Järvenpään yleiskaava: [Järvenpään yleiskaava 2040 | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://jarvenpaa.fi)

Resurssiviisas Järvenpää: [Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://jarvenpaa.fi)

Kaupunkimalli: [Järvenpään kaupunkimalli \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Asemakaavahanke: [JYK Urheilukadun pohjoispuoli ja Kansakoulunkatu 28 | Järvenpää](https://jarvenpaa.fi)

Viherkerroin: [Viherkerroin | Järvenpää](https://jarvenpaa.fi)

Hiilijalanjäljen laskentaa tarkentava ohjeistus: [turun-kaupungin-rakennusjarjestys-1.3.2025.pdf](https://jarvenpaa.fi)