



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 20.05.2021, klo 16:30 - 18:25

Paikka Sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 49 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 50 **Ilmoitusasiat**
- § 51 **Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Neuvoksenkuja 3 suunnitellun pysäköintitalon korottamisesta yhdellä kerroksella**
- § 52 **Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Järvenpäantie 640 suunnitellusta opetustilarakennuksesta**
- § 53 **Mittauspalvelut 2021-2025, hankinta**
- § 54 **Tarjoajan poissulkeminen, Kivityöt 2021-2025**
- § 55 **Hankinnan keskeytys, Kivityöt 2021-2025**
- § 56 **Maankäyttösopimus kortteliin 2228 Maamiehenkatu 14**
- § 57 **Asemakaavan muutos, Maamiehenkatu 14 (186-22-2228-3)**
- § 58 **Asemakaavan muutos / Hiekkakatu 27**
- § 59 **Asemakaavan muutos, Tupalantie 7a, osa korttelista 147**
- § 60 **Asemakaavan muutos, Myllytien kortteli 634, Myllytie 3**
- § 61 **Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus**
- § 62 **Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Pirjo Komulainen, puheenjohtaja
Antti Heikkilä, 1. varapuheenjohtaja
Pekka Luuk
Lauri Nurro
Hilppa Loikkanen
Pekka Heikkinen
Kaisa Saarikorpi
Tuija Kuusisto, paikalla §:t 49-61, poistui 17:59
Markku Tenhunen
Tapio Rantanen
Laura Virkkunen
Petri Perta, paikalla §:t 54-62, saapui 17:01
Sari Holli, paikalla §:t 51-62, saapui 16:48

Muut saapuvilla olleet

Pekka Kääriäinen, lakimies, sihteeri
Arttu Kauniskangas
Willem van Schevikhoven, paikalla §:t 54-61, saapui 17:02, poistui 17:56
Mikko Autere, paikalla §:t 49-56, kaupunkitekniikan johtaja, poistui 17:06
Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja, Esittelijä
Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja
Niko Kotilainen, nuorisovaltuuston varaedustaja, paikalla §:t 51-62, saapui 16:50
Rautiola Esko, Arrak arkkitehdit Oy, paikalla § 51, saapui 16:40, poistui 16:52
Trouve Lea, Arrak arkkitehdit Oy, paikalla § 51, saapui 16:40, poistui 16:52

Poissa

Tuomas Raejärvi
Saana Korhonen
Veera Männistö
Helinä Perttu, hallituksen puheenjohtaja
Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja
Marko Lehenberg, elinvoimajohtaja
Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Allekirjoitukset

Pirjo Komulainen
Puheenjohtaja

Pekka Kääriäinen
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 49

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 21.5.2021 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 50

Ilmoitusasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Satu Hänninen

satu.hanninen@jarvenpaa.fi

esikuntapäällikkö

Kaupunkikehityslautakunnalle tiedoksi:

1. KH 26.4.2021 § 102 Asemanmäen pysäköintilaitoksen autopaikkojen myyntipäätös
2. Kumppanin valinta ja myyntipäätös Ainolan aluekeskuksessa
3. KH 10.5.2021 § 117 Tontin 186-21-2131-9 Diggerinkatu 10 myyminen
4. KH 10.5.2021 § 119 Asemakaavan muutos, Jampan liikuntapuisto, Vanerikuja 10

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

Käsittely

Esittelijä ehdotti, että järjestettäisiin lautakunnan kokous 10.6 klo 16.30. Tämä sopi lautakunnalle ja todettiin, että ilmoitusasioihin lisätään kaupunkikehityslautakunnan kokous 10.6 klo 16.30

Esittelijä ehdotti, että ilmoitusasioista poistetaan kohta 2, koska kyseinen asia on päätösasiana tässä kokouksessa. Tämä sopi lautakunnalle.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätettiin lisäksi, että järjestetään lautakunnan kokous 10.6 klo 16.30.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 51

Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Neuvoksenkuja 3 suunnitellun pysäköintitalon korottamisesta yhdellä kerroksella

JARDno-2021-1036

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Kaupunkikuvamateriaali

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Neuvoksenkuja 3 suunnittelun pysäköintitalon korottamisesta yhdellä kerroksella.

Kaupunkikuva-arkkitehti on 7.5.2021 antanut suunnitelmista seuraavan lausunnon:

"Näkymä etelästä koostuu laajemmalla mittakaavalla vaalean keltaisesta tiilestä ja valkoisista parvekekaiteista ja pilareista. Tulevassa ympäristössään tähän vaikuttaa myös Perhelän bulevardikortteli, mutta sen väritys poikkeaa näistä vanhemman aikakauden väreistä.

Maisemassa kaksi pääväriä korostuvat, autohallin julkisivuun liitettävät uudet osat ja korotus on väreiltään ja materiaaliltaan soveltuvia maisemaan, sekä huomoivat ajoneuvojen valojen häiritsevän näkymisen pysäköintipaikan sisältä lähialueen rakennuksiin. Suunnitelma huomioi hienosti ympäristöä.

Materiaalina valkoien reikäpelti

- vekitettyinä reikäpelti soveltuu paremmin ympäristöön ja tuo vastapäisen parvekejulkisivun muotokieltä lähiympäristössä esille.*

- suora reikäpelti lähijulkisivussa saattaa olla altis kollhuille, vekkipehti kestävämpi*

- reikäpelti sijoittuu osittain aukkojen sisälle, osittain sisäänkäyntejä korostaen ulkopuolelle.*

- vaatiiko reikäpellin alle viiston aukkopellin, jotta vesi ohjataan pois vanhan tiilijulkisivun pinnasta, suojaten sitä kostumiselta.*

- ylimmän kerroksen osalta voisi harkita suojapellityksen kallistamista sisälle ja samoin vekkireikäpellin sisentämistä julkisivusta.*

- Tulee huomoida jatkosuunnittelussa, että vanha julkisivu voi olla altis pintaa pitkin valuvalla vedelle."*

Liitteenä näkymäkuvia. Kohteen suunnittelija esittelee suunnitelmia kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan esittää, että

1. kaupunkikuvallisesti suunniteltu rakentaminen soveltuu hyvin ympäristöön.
2. valittava julkisivupelti ei saa olla herkkä kolhuille, sen tulee olla helppohoitoinen ja tarvittaessa helposti korjattavissa tai vaihdettavissa.
3. ennen asennustöihin ryhtymistä tulee peltityyppi ja sen väritys hyväksyttää näytepalan muodossa rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa.

Käsittely

Esko Rautiola ja Lea Trouve saapuivat 16.40

Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki, osakas Esko Rautiola ja arkkitehti Lea Trouve esittelivät asiaa lyhyesti.

Sari Holi saapui 16.48

Niko Kotilainen saapui 16.50.

Esko Rautiola ja Lea Trouve poistuivat 16.52

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 52

Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Järvenpääntie 640 suunnitellusta opetustilarakennuksesta

JARDno-2021-1095

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Kaupunkikuva Jarvenpaantie 640

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Järvenpääntie 640 suunnitellun opetustilarakennuksen, lastauslaitorin ja jätekatoksen rakentamisesta. .

Kaupunkikuva-arkkitehti on 7.5.2021 antanut suunnitelmista seuraavan lausunnon:

"Järvenpään seurakuntaopiston kampus -uudisrakennus

Suunniteltava kohde on kaksi kerroksinen ja osin sijoittuu jo puretun liikuntahallin paikalla, ollen kuitenkin merkittävästi peittopinta-alaltaan suurempi. Tilojen sijoittumisella voisi vaikuttaa vielä maapinta-alan vähentämiseen siten, että osaa tiloista käännettäisiin toisin suhteessa massaan. Uuteen opiston päärakennukseenliittyvä jätekatos on pysäköintipaikan reunassa näkyvällä paikalla, sen sijasta huolto tulisi tukia rakennukseen liitettävän jätehuoneeseen, joka olisi huollettavissa huomaamattomasta ilmansuunnasta. Osa jätehuollosta voidaan järjestää upotettavilla jäteastioilla, pyöräkatoksen sijainti on jätekatoksen osana kaukana pyörille paremmin soveltuvista paikoista. Erillinen jätekatos on tontin saapumissuunnassa näkyvällä paikalla on huono ratkaisu.

Rakennuksen muotokieli on sopiva alueelle, sijaintia ja peittopinta-alaa tulee tarkistaa, jotta se soveltuisi ympäristöön paremmin. Rakennuksen sijoittamisessa tulisi tutkia vaihtoehtona sijoittaa rakennus hieman lähemmäs Järvenpääntietä, kuitenkin siten että vanhan päärakennuksen neliömäisten porraskäytävän ikkunoiden näkyvyys säilyy. Vanhojen koivujen säilyminen uudisrakennuksen kainalossa ei ole välttämätöntä, sen sijaan mäntyjen säilyminen alueen ilmeen kannalta on tärkeää, siksi säilyvät ja poistettavat puut on esitettävä tarkemmin asemapiirroksessa.

Lastauslaiturin suunnitelmaa ei voi hyväksyä uudisrakennuksen rakennusluvassa ilman kyseisen rakennuksen suunnitelmia ja siihen liittyvän muutosalueen kuvia. Lastauslaituriulokkeen (liittyen 50-luvun rakennukseen) suunnitelma kuitenkin vaikuttaa suurelta osin myös uudisrakennukseen ja lastauslaituriulokkeen suunnitelmat tulee esittää myös omana suunnitelmana suhteessa vanhaan päärakennukseen. Etäisyys uudisrakennukseen ei täyty suunnitelman mukaisesti, yhteys rakennuksen vierestä rantaan ei toteudu riittävällä tavalla vanhan ja uuden rakennuksen välistä. Tasakattoisuus ei



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

varsinaisesti sovellu pelkästään vanhan päärakennuksen arkkitehtuuriin, mutta osana kokonaisuutta se liittyy enemmän uudisrakennuksen arkkitehtuuriin. Kokoa voi tarkistaa pienemmäksi.

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017 Seurakuntaopiston kohde on alue on arvotettu toimenpideluokkaan 3 'Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä'. Alueella on käynnistetty kaavoitus 2020 <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asemakaavoitus/vireilla-olevat-asemakaavat/seurakuntaopisto-ja-suvirantauudisrakennus>, jossa tarkastellaan kaavallisesti muuta rakennuskantaan liittyvää muutosta ja maisemallisia reunaehtoja alueen kehittämiseksi.

Uudisrakennus toteutetaan nykyisen asemakaavan mukaisena hankkeena. Vanhan päärakennuksen huoltoyhteyteen liittyvä muutos (huoltolaiturin laajennus) on kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman toimenpideluokan 3 mukaisesti 'Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä' osalta tarkemmin kuvattava osana vanhan rakennuksen julkisivuja. Huoltolaajennus on tasakattoinen ja tarpeettoman ulokkeellisesti estää näkyvyyden reitin rakennusten välistä, lisäksi opiston uusirakennus ja vanhan päärakennuksen laajennus ovat liian lähellä toisiaan noin 4,3m. Uudisrakennuksen tiloissa näyttäisi olevan mahdollisuutta tiivistää pohjapeittoalaa lounaisosassa, jotta laaja rakennus soveltuisi paremmin tontille ja rakennusten välille. Myös kirjistorakennukseen nähden uudisrakennus on ahtaasti aseteltu. Kokonaisuuteen, jossa uudesta rakennuksesta tulee päärakennus soveltuu harjojen avautuminen Järvenpäätien suuntaan ja tuloväylän kohdistuminen näyttävään sisääntuloon.

Alue kokonaisuutena tarkastellaan kaikkine rakennus- ja maisemahistorioineen https://documents.jarvenpaa.fi/images/kulttuuriymparisto_2017/Kohdekortit/Kohteet_3_luokka/10.007.pdf käynnissä olevan kaavoituksen yhteydessä. Seurakuntaopiston alue kuuluu Tuusulanjärven RKY aluetta ja käsiteltävä harkiten. Tämän rakennuksen sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi muuhun rakennuskantaan, muuta kuin mainittua lisärakentamista ei arvioida tämän luvan yhteydessä.

Asemapiirroksessa tulee uudet ja vanhat rakennukset, puusto ja reitit esittää toisistaan eroavalla merkinnällä arvioinnin nopeuttamiseksi. Etäisyydet toisiin rakennuksiin on merkittävä. 7.5. paikan päällä tehdyn arvion mukaan rakennuksen sijoittumista tontille ei ole tehty tämän esitetyn asemapiirroksen mukaisesti."

Liitteenä pääpiirustusluonnoksia ja näkymäkuvia. Kohteen suunnittelija esittelee suunnitelmia kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan esittää, että

1. suunnitellun uudisrakennuksen muotokieli on alueelle sopiva. Alueen valtakunnallisen merkittävyyden vuoksi, suunnitelmia tulee jatkokehittää kaupunkikuva-arkkitehdin 7.5.2021 antaman lausunnon mukaisesti.
2. ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Käsittely

Esittelijä ehdotti asian poistamista esityslistalta.

Päätös

Asia poistettiin esityslistalta.

Tiedoksi

Asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 53

Mittauspalvelut 2021-2025, hankinta

JARDno-2021-377

Valmistelija / lisätiedot:
Marja-Liisa Tiensuu
marja-liisa.tiensuu@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Tarjousten vertailutaulukko
- 3 Arvontapöytäkirja

Hankinnan tausta

Järvenpään kaupunki on julkaissut Mittauspalvelut 2021-2025 hankintaa koskevan EU-kynnysarvon ylittävän hankintailmoituksen 8.4.2021 (JARDno-2021-377) Hilma-julkaisujärjestelmässä. Tarjouspyyntöasiakirjat on julkaistu Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalissa, myös tarjoukset tuli toimittaa Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalien kautta. Tarjouspyyntö on liitteenä.

Määräaikaan 10.05.2021 klo 12:00 mennessä saapuivat seuraavat tarjoukset:

- Blom Kartta Oy
- Geopalvelu Oy
- GeoUnion Oy
- Mitta Oy
- Mittaus-JuKy Oy
- Neopoint Oy
- Ramboll Finland Oy
- Taratest Oy.

Tarjoajien soveltuvuus

Tarjouspyynnössä oli edellytetty, että vertailuvaiheeseen pääsevät ne tarjoukset, jotka täyttävät kelpoisuusehdot. Merkitsemällä tarjouspyynnön taulukkoon tarjoaja vakuutti täyttävätkö kelpoisuusehdot. Kaikki saapuneet tarjoukset täyttivät soveltuvuusvaatimukset. Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistus tehtiin tarjousten muotoseikkojen ja tarjouspyynnössä edellytettyjen hankinnan kohdetta ja tarjousta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttämisen osalta. Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä. Kaikki tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

Tarjousten vertailu, hankinnan ratkaisuperuste ja ratkaisu

Hankinnan ratkaisuperusteena oli tarjouspyynnössä ilmoitettu halvin vertailuhinta. Laatu on otettu huomioon asetetuissa tarjoajan soveltuvuusvaatimuksissa, vähimmäisvaatimuksissa ja hankinnan kohteen kuvauksessa sekä hankintasopimuksen ehdoissa.

Kilpailutuksen perusteella solmitaan puitejärjestely. Puitejärjestelyyn otetaan mukaan enintään viisi (5) palveluntuottajaa, jollei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia tai hyväksytyjä tarjouksia ole vähemmän. Pääsääntöisesti toimeksiannot tilataan etusijajärjestyksessä. Tilaaja voi pyytää tarjousta myös siltä puitesopimuskumppanilta, jolla tilaaja arvioi olevan kapasiteettia toteuttaa työ vaadittavassa aikataulussa sekä paras asiantuntemus ja soveltuvuus kyseiseen toimeksiantoon.

Suoritettujen tarjousvertailu perusteella etusijajärjestykseen 1. keskenään samanhintaiset tarjoukset jättivät GeoUnion Oy, Neopoint Oy ja Taratest Oy. Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä.

Jotta tarjoukset saatiin tarjousvertailun mukaiseen etusijajärjestykseen, suoritettiin tarjoajien kesken arvonta. Arvontapöytäkirja on liitteenä.

Arvonnassa tuloksena etusijajärjestys kolmen ensimmäisen tarjoajan osalta on:

1. Neopoint Oy
2. Taratest Oy
3. GeoUnion Oy.

Tarjousvertailun perusteella seuraavien 4. ja 5. tarjoajan etusijajärjestys on:

4. Geopalvelu Oy
5. Mittaus JyKy Oy

Taloudelliset vaikutukset

Hankinnan ennakoitu arvo sopimuskaudella mukaan lukien kaikki optiovuodet on noin 700 000 euroa (alv 0%).

Sopimuskausi on 30.6.2021-29.6.2023. Sopimusta on mahdollista jatkaa kahdella (2) erikseen päätettävällä optiovuodella vuosi kerrallaan.

Tilaaja ei sitoudu tiettyyn hankintavolyymiin sopimuskauden aikana vaan hankinta tehdään tilaajan hankintatarpeen mukaisesti ja voimassa olevien määrärahojen puitteissa.

Palvelun laskutus muodostuu toteutuneiden määrien mukaisesti tilaajan valvojan hyväksymien mittauspöytäkirjojen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Määrärahat on varattu vuosien 2021-2023 investointiohjelmassa ja käyttötalousosassa. Mahdollisten optioiden käyttöönottoon varaudutaan vuosittain Järvenpään kaupungin talousarviossa.

Päätöksenteon jälkeen tarkastetaan ettei tarjoajaa taikka sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsentä tai johtohenkilöä rasita jokin hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä luetelluista pakollisista poissulkuperusteista. Sopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin tarjoaja on toimittanut rikosrekisteriotteet rikostaustan selvittämiseksi ja tämä päätös on saanut lainvoiman. Sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Optioiden käytöstä tehdään erillinen päätös optiokausi kerrallaan.

Toimivalta

Hallintosääntö (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.5.2020 § 28, noudatetaan 25.5.2020 lähtien) liite 1 taloudellinen toimivalta, investointiosa kohta 7.

OKT

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä esitetyin perustein

1. valita Mittaustyöpalvelut 2021-2025 hankinnan palveluntuottajiksi etusijajärjestyksessä seuraavat toimijat:

- 1. Neopoint Oy
- 2. Taratest Oy
- 3. GeoUnion Oy.
- 4. Geopalvelu Oy
- 5. Mittaus JyKy Oy

2. että kaupunki ei sitoudu kiinteisiin hankintamääriin sopimuskauden aikana

3. että sopimus allekirjoitetaan vasta, kun hankintapäätös on lainvoimainen. Sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun molemmat osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet

4. valtuuttaa toimivaltaisen viranhaltijan allekirjoittamaan sopimuksen

5. valtuuttaa toimivaltaisen viranhaltijan päättämään optioiden käytöstä.

Käsittely

Kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

asianosaiset (Cloudia kilpailutusjärjestelmän kautta), valmistelija



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 54

Tarjoajan poissulkeminen, Kivityöt 2021-2025

JARDno-2020-2794

Valmistelija / lisätiedot:

Marja-Liisa Tiensuu

marja-liisa.tiensuu@jarvenpaa.fi

projektipäällikkö

Hankinnan tausta ja hankintamenettely

Hankinnan kohteena on Järvenpään kaupungin alueella betoni- ja luonnonkivistä tehtävien reunakivien ja kiveysten materiaalihankinnat ja asennustöiden suorittaminen puitesopimusjärjestelyinä useampien toimijoiden kanssa. Hankintailmoituksessa on ilmoitettu, että kilpailutuksen perusteella on tarkoitus solmia puitejärjestely enintään kolmen (3) palveluntarjoajan kanssa, jollei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia tai hyväksytyjä tarjouksia ole vähemmän. Järvenpään kaupunki on julkaissut 4.3.2021 hankintaa koskevan kansallisen hankintailmoituksen JARDno-2020-2794 Cludia kilpailutusjärjestelmän kautta. Hankintailmoituksessa oli edellytetty, että tarjous tulee jättää kaikista hankintaan sisältyvistä kuudesta (6) osa-alueesta, ja hankinnan ratkaisuperuste oli osa-alueiden yhteenlaskettu halvin vertailuhinta. Tarjouspyyntö on liitteenä.

Kivileijona Oy:n tarjouksen poissulkeminen tarjouskilpailusta

Hankintayksikkö havaitsi tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastamisen yhteydessä, että Kivileijona Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön osiossa luonnonkivityöt 2 luonnonkivimateriaalin rahtiin asetettua kasvihuonepäästöjä koskevaa vaatimusta.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 104 §:n 2 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavarat, palvelun tai rakennusurakan olevan hankintailmoituksessa ja tarjouspyynnössä esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintailmoitusta, tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset on suljettava pois tarjouskilpailusta. Hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta määräajassa toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään puutteellisia tai virheellisiä tietoja ja asiakirjoja.

Hankintayksikön tarjouspyynnön osa-alueessa luonnonkivityöt 2 oli asetettu seuraava luonnonkivien rahdin kasvihuonepäästöjä koskeva vaatimus: "Yksikköhintojen luonnonkivimateriaalien rahtiin on asetettu päästövaatimukset. Osa-alueen yksikköhintoja painotetaan 30%. Luonnonkivimateriaalin rahdin kasvihuonepäästöjen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

(CO₂ekv tai CO₂e) enimmäismäärä saa olla enintään 50 kg/t. Rahdin koko matka kivien tuotantopisteestä asennuspaikalle tulee sisältyä asetettuun päästörajaan. Rahdin päästöjä määritettäessä tulee käyttää osakuormaa 70%:a täydestä kuormasta. Tämä tarkoittaa käytännössä noin 1 100 km kuljetusta euro VI moottorilla varustetulla puoliperävaunurekalla tai noin 2 000 km kuljetusta isolla konttirahtilaivalla (2000 TEU). Tarjoajan tulee esittää tarjoamansa luonnonkiven tuotantopaikka. Tarvittaessa tarjoajan tulee esittää selvitys luonnonkivien rahtitavasta ja tuotantoketjusta tuotantopisteestä asennuspaikalle sekä laskema näistä aiheutuvasta kasvihuonepäästöistä. Kuljetusten keskimääräisiä kasvihuonepäästöjen laskentaan löytyy <http://lipasto.vtt.fi/yksikkopaastot>”

Kivileijona Oy on tarjouksessaan ilmoittanut tarjoamiensa luonnonkivien tuotantopaikaksi Kiinan.

Hankintayksikkö on pyytänyt 6.4.2021 Kivileijona Oy:ltä selvitystä tarjouksen osa-alueessa 2 luonnonkivityöt ko.yksiköiden rahtitavasta ja tuotantoketjusta tuotantopisteestä asennuspaikalle sekä laskemaa näistä aiheutuvasta kasvihuonepäästöistä. Selvitys oli toimitettava 9.4.2021 klo 12.00 mennessä.

Kivileijona Oy on 8.4.2021 toimittamassaan selvityksessä todennut, että tarjoaa CE-merkittyjä tuontikiviä (Kiina). Niiden koko kuljetuksen osalta alkaen louhokselta valmistavaan laitokseen, valmistavasta laitoksesta satamaan, merirahdit, kuljetukset satamasta purkualueelta kohteeseen on kompensoitu hiilineutraaliksi, eli kasvihuonepäästöt rahdin osalta ovat 0 kg/ton.

Tarjouspyynnön osa-alueessa luonnonkivityöt 2 on selkeästi asetettu luonnonkivimateriaalin rahdin kasvihuonepäästöjä koskeva enimmäismäärä (50 kg/t). Tarjouspyynnön mukaisesti rahdin koko matka kivien tuotantopisteestä asennuspaikalle tulee sisältyä asetettuun päästörajaan. Tarjouspyynnössä asetettua päästövaatimusta ei siten ole ollut mahdollista täyttää päästöjä kompensoimalla, vaan vaatimuksen täyttymisen arvioinnin kannalta merkitystä on ainoastaan ollut rahdin kasvihuonepäästöjen määrällä.

Hankintayksikkö katsoo, että luonnonkivien tuotantopaikan sijainnin perusteella Kivileijona Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnössä asetettua vaatimusta. Kivileijona Oy ei myöskään ole tarjouksessaan tai hankintayksikön pyytämään lisäselvitykseen antamassaan vastauksessa osoittanut, että rahdin päästö määrä jäisi asetetun enimmäismäärän alapuolelle ja että se siten täyttäisi asetetun vaatimuksen.

Kivileijona Oy:n tarjous ei näin ollen ole vastannut tarjouspyyntöä ja sen ehtoja. Hankintayksikön on siten hankintalain 104 §:n perusteella suljettava Kivileijona Oy:n tarjous pois tarjouskilpailusta.

Toimivalta

Hallintosäätö (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.5.2020 § 28, noudatetaan 25.5.2020 lähtien) liite 1 taloudellinen toimivalta, investointiosa kohta 7.

OKT



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä esitetyin perustein poissulkea Kivileijona Oy:n tarjouksen Kivityöt 2021-2025 (JARDno-2020-2794) tarjouskilpailusta tarjouspyynnön vastaisena.

Käsittely

Kaupunkitekniiikan johtaja Mikko Autere esitteli asiaa lyhyesti.

Petri Perta saapui 17.01.

Willem van Schevikhoven saapui 17.02.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

asianosainen (Cloudia kilpailutusjärjestelmän kautta), kaupunkikehitysjohtaja, kaupunkitekniiikanjohtaja, rakentamispalveluiden rakennuttajapäällikkö, kirjaamopalvelu, valmistelija



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 55

Hankinnan keskeytys, Kivityöt 2021-2025

JARDno-2020-2794

Valmistelija / lisätiedot:
Marja-Liisa Tiensuu
marja-liisa.tiensuu@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

1 Tarjouspyyntö

Hankinnan kuvaus

Hankinnan kohteena on Järvenpään kaupungin alueella betoni- ja luonnonkivistä tehtävien reunakivien ja kiveysten materiaalihankinnat ja asennustöiden suorittaminen puitesopimusjärjestelyinä useampien toimijoiden kanssa.

Hankintailmoituksessa on ilmoitettu, että kilpailutuksen perusteella on tarkoitus solmia puitejärjestely enintään kolmen (3) palveluntarjoajan kanssa, jollei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia tai hyväksytyjä tarjouksia ole vähemmän.

Järvenpään kaupunki on julkaissut 4.3.2021 hankintaa koskevan kansallisen hankintailmoituksen JARDno-2020-2794 Cludia kilpailutusjärjestelmän kautta. Tarjouspyyntö on liitteenä.

Hankinnan ratkaisuperusteena oli tarjouspyynnössä ilmoitettu halvin hinta.

Määräaikaan 5.4.2021 klo 16:00 mennessä hankintayksikköön saapui kaksi (2) tarjousta.

Molemmat tarjoukset täyttivät soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamisen yhteydessä hankintayksikkö totesi toisen saapuneista tarjouksista tarjouspyynnön vastaiseksi.

Hankintamenettelyn keskeyttäminen

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 125 §:n mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Lain esitöissä (HE 108/2016 vp s. 223) todetun mukaan 125 § on säilynyt muuttumattomana aiemmin voimassa olleen julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 73 a §:ään nähden.

Viimeksi mainittua säännöstä koskevissa esitöissä (HE 182/2010 vp s. 22-23) on todettu, että hankintamenettelyn keskeyttämisen syyn arvioinnissa hankintayksikön tulee kiinnittää huomiota siihen, perustuuko hankintamenettelyn keskeyttäminen todellisiin syihin, ja siihen, vaikuttaako ratkaisu syrjivästi ehdokkaisiin tai tarjoajiin.

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankintamenettely, jos se on vastaanottanut ainoastaan yhden hyväksyttäväksi katsottavan tarjouksen.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tässä tapauksessa hankintayksikkö on vastaanottanut ainoastaan yhden tarjouspyynnön ehdot täyttävän tarjouksen, eikä näin ollen ole onnistunut tavoitteessaan saada aikaan kilpailua kyseisessä hankintamenettelyssä. Hankintayksikkö ei ole siten voinut suorittaa riittävää vertailua hintojen kesken.

Hankintayksiköllä on siten hankintalain 125 §:n mukaisesti todellinen ja perusteltu syy keskeyttää hankinta. Hankinnan keskeyttämistä koskevan ratkaisun ei voida katsoa vaikuttavan syrjivästi tarjoajiin.

Hankintayksikkö katsoo, että hankinnasta tulee järjestää uusi kilpailutus, jossa hankinnan keskeyttämiseen johtaneet syyt huomioidaan.

Toimivalta

Hallintosääntö (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.5.2020 § 28, noudatetaan 25.5.2020 lähtien) liite 1 taloudellinen toimivalta, investointiosa kohta 7.

OKT

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä esitetyin perustein keskeyttää JARDnro-2020-2794 Kivityöt 2021-2025 hankinnan.

Käsittely

Kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere esitteli asiaa lyhyesti.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

asianosainen (Cloudia kilpailutusjärjestelmän kautta), kaupunkikehitysjohdaja, kaupunkitekniikanjohtaja, kaupunkitekniikan rakentamispalveluiden rakennuttajapäällikkö, kirjaamopalvelut, valmistelija



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 56

Maankäyttösopimus kortteliin 2228 Maamiehenkatu 14

JARDno-2021-1048

Valmistelija / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavaote kortteli 2228 Maamiehenkatu 14
- 2 Maankäyttösopimus kortteli 2228 Maamiehenkatu 14
- 3 Asemakaavamuutos kortteli 2228 Maamiehenkatu 14

Tontin 186-22-2228-3 omistajan kanssa on neuvoteltu kyseisen tontin kehittämistä lisäämällä rakennusoikeutta palvelurakentamiseen. Kohteen asemakaavamuutoksen käynnistänyt 23.4.2021 allekirjoitettu puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 17.2.2021 § 2.

Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden mukaisesti kehittämishankkeen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen, jonka mukaan Lepolan kaupunginosan kortteliin 2228 tontille 3 on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P-1) 6070 k-m². Tontilla 186-22-2228-3 on nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti palvelurakennusten korttelialuetta 3860 k-m².

Puitesopimuksen mukaisesti kaupungille tuleva korvaus on puolet asemakaavamuutoksen aiheuttamasta hyödystä. Asemakaavan muutoksella tontille 186-22-2228-3 on osoitettu lisärakennusoikeutta 2210 k-m², josta puolet on 1105 k-m². Sopimuskorvausta laskettaessa rakennusoikeuden hintana on käytetty 100 €/k-m². Palvelurakentamisen rakennusoikeuden markkinahinnan on arvioinut 29.4.2021 FinCap Kiinteistövarainhoito Oy. Tontin 186-22-2228-3 omistaja maksaa kaupungille sopimuskorvausta yhteensä **110.500 €**.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunta hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset. Nyt kyseessä olevaan maankäyttösopimukseen liittyvä Ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos käsitellään vähäisenä, koska alueen pääkäyttötarkoitus ei muutu, kyseessä on olemassa olevan rakennuksen laajennus. Kaupunkikehityslautakunta päättää asemakaavan hyväksymisen ohella myös siihen liittyvän maankäyttösopimuksen hyväksymisestä.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Järvenpään kaupungin ja Movela Oy:n välisen tonttia 186-22-2228-3 koskevan maankäyttösopimuksen.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa lyhyesti.

Mikko Autere poistui klo 17.06.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttösihteeri, asemakaava-arkkitehti, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 20, 25.03.2021
Kaupunkikehityslautakunta, § 57, 20.05.2021

§ 57

Asemakaavan muutos, Maamiehenkatu 14 (186-22-2228-3)

JARDno-2021-350

Kaupunkikehityslautakunta, 25.03.2021, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:

Terttu-Elina Wainio

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Liite 1. Asemakaavakartta, ehdotus 15.3.2021

2 Liite 2. Asemakaavan selostus, ehdotus 15.3.2021

Tiivistelmä

Kaavamutoksessa tutkitaan mahdollisuudet maneesirakennuksen laajentamiseen. Asemakaavan rakennusoikeutta, rakennusalamerkintöjä ja aluetta koskevia yleisiä määräyksiä tarkistetaan. Maneesirakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta 6070 k-m². Rakennusoikeus nousee 2210 k-m². Alueen muihin rakennuksiin ei ole suunniteltu muutoksia.

Asemakaavamuutoksen vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta, kun maneesirakennusta on tarkoitus laajentaa ja muuttaa monitoimiareenaksi. Hankkeesta on laadittu alustavat suunnitelmat (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2021). Kaavamutoksesta on tehty puitesopimus (kaavoitusjohtaja 17.2.2021 § 2) ja siitä laaditaan maankäyttösopimus asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Maneesirakennuksen alustavista laajennussuunnitelmista on neuvoteltu museoviranomaisen, rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kanssa. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on ilmoittanut (sp. 24.9.2020), ettei sillä ole huomauttamista alustaviin suunnitelmiin.

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.2.2021 kaupungin verkkosivuilla sekä lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 1.-14.3.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan alueelliselle vastuumuseolle, Järvenpään rakennusvalvonnalle ja Järvenpään Vedelle. Asemakaavaluonnoksesta on saatu kaksi lausuntoa. Palautteen johdosta



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia, mutta aluetta koskevan yleisiä määräyksiä on täsmennetty ja kaavakarttaan on tehty joitakin teknisiä tarkistuksia. Yhteenveto palautteesta ja kaavoituksen vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue on osoitettu kokonaan palvelurakennusten korttelialueeksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Yleisillä määräyksillä varmistetaan rakentamisen soveltaminen maisemaan siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksia suunniteltaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 34001 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta maneesia varten 6070 k-m². Alueen muissa rakennuksissa on rakennusoikeutta 1900 k-m². Rakennusoikeus nousee 2210 k-m².

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä 22. kaupunginosan eli Lepola korttelin 2228 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta, päivätty 1.3.2021, tarkistettu 15.3.2021 ja asemakaavan selostus, päivätty 1.3.2021) ja
2. asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 57

Valmistelija / lisätiedot:
Terttu-Elina Wainio
terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta hyväksymiskäsittelyyn 20.5.2021
- 2 Asemakaavaselostus hyväksymiskäsittelyyn 20.5.2021

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 14.-27.4.2021 Seutulantalons palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaehdotukseen ei ole esitetty muistutuksia. Kaava-aineistoon ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen lukuunottamatta joitakin teknisiä tarkistuksia. Kaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn erillisenä asiana.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

hyväksyä 22. kaupunginosan eli Lepola korttelin 2228 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutoksen (asemakaavakartta, päivätty 1.3.2021, tarkistettu 15.3.2021 ja asemakaavan selostus, päivätty 1.3.2021, tarkistettu 10.5.2021).

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 58

Asemakaavan muutos / Hiekkakatu 27

JARDno-2021-320

Valmistelija / lisätiedot:

Martta Pirttioja

martta.pirttioja@jarvenpaa.fi

erikoissuunnittelija

Liitteet

1 Hiekkakatu27 asemakaavan muutosehdotus kaavakartta ja -määräykset 6.5.21

2 Hiekkakatu 27 asemakaavan muutosehdotus kaavaselostus 10.5.21

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tehostetaan maankäyttöä erillispientalojen korttelialueella Nummenkylän kaupunginosassa. Hanke on lähtenyt maanomistajan aloitteesta ja se tukeutuu kaupungin tavoitteisiin nykyisten pientaloalueiden tehostamisesta. Kahdelle erilliselle tontille on nykyisellään sijoittuneena toiselle pientalo ja toiselle talousrakennus. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaaminen kolmella paritalolla. Kaavamuutoksen yhteydessä on myös tarkoitus päivittää hulevesiin ja pohjaveteen liittyviä määräyksiä. Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta 600 kerrosneliömetriä ja asuntoja muodostuu kuusi. Asemakaavan tarkempi kuvaus on esitetty päätöksenteon kohteena olevissa kaava-asiakirjoissa.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL § 191)), koska vaikutusten voidaan katsoa rajoittuvan kaava-alueeseen eikä kaupunkikuvaan tulee suuria muutoksia. Näin ollen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ei ollut tarpeen laatia, vaan vireille kuuluttamisen yhteydessä asetettiin nähtäville luonnosaineisto. Aineisto oli nähtävillä 21.4.-4.5.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteellä ja kaupungin internet-sivuilla. Luonnosvaiheessa saatiin yksi kirjallinen mielipide ja kolme lausuntoa, jotka löytyvät alkuperäisinä kokousaineiston oheismateriaalista ja lyhennelminä vastineineen kaavaselostuksen liitteestä 2.

Kaavaratkaisuun tehtiin palautteen ja asemakaavamutosta hakeneen tahon kanssa käytyjen keskustelujen perusteella tarkennuksia. Asemakaavaan lisättiin ohjeellinen tonttijako, rakennusoikeutta laskettiin ja sekä rakennusalan että auton säilytyspaikan rakennusalan rajausta tarkennettiin.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1. asettaa 1 kaupunginosan eli Nummenkylä korttelin 1155 tontteja 3 ja 4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta päivätty 6.5.2021, asemakaavan selostus ja liitteet päivätty 10.5.2021) julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti,
2. pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Järvenpään Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut ja rakennusvalvonta, Tuusulan kunta, Järvenpään Vesi, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ja Caruna Oy.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa lyhyesti.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

kaavoituksen erikoissuunnittelija, suunnitteluavustaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 11, 18.02.2021
Kaupunkikehityslautakunta, § 59, 20.05.2021

§ 59

Asemakaavan muutos, Tupalantie 7a, osa korttelista 147

JARDno-2018-4198

Kaupunkikehityslautakunta, 18.02.2021, § 11

Valmistelijat / lisätiedot:

Terttu-Elina Wainio

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Liite 1. Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta 8.2.2021
- 2 Liite 2. Asemakaavan muutosehdotus, selostus 8.2.2021
- 3 Liite 3. Rakentamistapaohje 8.2.2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta, jossa pyydetään rakennusoikeuden nostamista kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamista varten. Rakennusoikeuden nostamisesta laaditaan puite- ja maankäyttösopimukset. Tontilla 147-27 on kaksikerroksinen toimisto- ja liikerakennus, joka on tarkoitus purkaa. Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla on rakennusoikeutta 840 k-m². Tontti 147-27 osoitetaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta 2500 k-m². Viereisten kerrostalotonttien ja autopaikkojen korttelialueen kaavamääräyksiä päivitetään.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Kiinteistönomistaja on pyytänyt asemakaavan muutosta 3.12.2018 päivätyllä kirjeellä. Asiasta on tehty puitesopimus (kh 27.5.2019 § 138). Työ on sisällytetty vuosien 2020 ja 2021 kaavoitussuunnitelmiin. Asemakaava on laadittu konsulttityönä, ja kaavan pohjaksi uudisrakennuksesta on laadittu viitesuunnitelmat ja toteutusta varten rakentamistapaohje.

Asemakaava on tullut vireille kuulutuksella 26.8.2020. Vireilletulosta on ilmoitettu kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille ja muille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos ja rakentamistapaohje ovat olleet nähtävillä (MRL, MRA) 9.9. – 8.10.2020 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille, ja asiasta on pyydetty lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keski-



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Uudenmaan pelastuslaitokselta, Vantaan Energia Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, Telia Oyj:ltä ja Järvenpää-Seura ry:ltä. Asiasta on saatu neljä lausuntoa ja neljä mielipidettä, jotka ovat lyhentämättöminä oheismateriaalina. Lyhennelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet on asemakaavaselostuksen liitteenä ja oheismateriaalina.

Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue käsittää rakennetut kiinteistöt 186-1-147-1, 186-1-147-27 ja 186-1-147-28 sekä autosäilytyspaikkojen korttelialueen 186-1-147-15 ja osan Tupalantien katualueesta. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue kiinteistöllä 186-1-147-27 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 2500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku VIII. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa. Muiden kiinteistöjen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä päivitetään.

Asemakaavan toteuttamisella on merkittävät vaikutukset keskustan kaupunkikuvaan, kun nykyisen kaksikerroksisen liike- ja toimistorakennuksen tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Katutasoon Venny Soldaninraitin varteen tulee rakentaa näyteikkunallista liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa. Rakennusala käsittää tontin pohjoisosan, jolloin rakennus voidaan rakentaa kiinni Venny Soldaninraitin, pysäköintialueen ja viereisen kerrostalotontin rajoihin. Kerrostalojen välinen piha-alue on osoitettu istutettavaksi leikki- ja oleskelualueeksi, jonka yhteiskäyttö edellyttää kiinteistöjen välistä sopimusta.

Ajoyhteys Tupalantie 7a tontille on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti viereiseltä pysäköintialueelta, jolle on ajo Tupalantieltä ja Mannilantieltä. Uudisrakennuksen pysäköintipaikat on suunniteltu tontille sekä sopimusten mukaan viereisille kiinteistöille. Autopaikkamitoitus on asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeiden mukainen.

Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Asemakaavaan laaditaan maankäyttösopimus, joka valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä kiinteistöjä 186-1-147-1, 186-1-147-15, 186-1-147-27 ja 186-1-147-28 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 27.8.2020, tarkistettu 8.2.2021) ja rakentamistapaohjeen (päivätty 27.8.2020, tarkistettu 8.2.2021),
2. asettaa asemakaavaehdotuksen ja rakentamistapaohjeen julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 mukaisesti ja
3. pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot Järvenpään kaupunkikeskusta Sykettä ja Sinfoniaa ry:ltä ja Carunalta.

Käsittely



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 18.05-18.15.

Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 59

Valmistelija / lisätiedot:

Terttu-Elina Wainio

terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta hyväksymiskäsittelyyn 20.5.2021
- 2 Asemakaavaselostus hyväksymiskäsittelyyn 20.5.2021
- 3 Rakentamistapaohje hyväksymiskäsittelyyn 20.5.2021

Asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohje ovat olleet julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 mukaisesti 10.3. – 8.4.2021 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Asiasta on saatu lausunto Caruna Oy:ltä sekä yksi muistutus. Lyhennelmät lausunnosta ja muistutuksesta sekä kaavoituksen vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Muistutus ja lausunto sekä hankkeen viitesuunnitelma ja autopaikkaselvitys ovat oheisaineistona. Kaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus valmistellaan erillisenä asiana hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavakarttaan ja rakentamistapaohjeeseen ei ole tehty muutoksia palautteen johdosta. Asemakaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia ja asemakaavaselostusta on täydennetty. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uutta nähtävällepanoa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. Hyväksyä kiinteistöjä 186-1-147-1, 186-1-147-15, 186-1-147-27 ja 186-1-147-28 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen (kaavakartta, päivätty 27.8.2020, tarkistettu 8.2.2021 ja selostus, päivätty 8.1.2021, tarkistettu 8.2.2021 ja 10.5.2021) ja rakentamistapaohjeen (päivätty 27.8.2020, tarkistettu 8.2.2021),
2. Esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kiinteistöjä 186-1-147-1, 186-1-147-15, 186-1-147-27 ja 186-1-147-28 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen (asemakaavakartta, päivätty 8.1.2021, tarkistettu



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

20.4.2021 ja selostus, päivätty 8.1.2021, tarkistettu 8.2.2021 ja 10.5.2021) sekä kiinteistöä 186-1-147-27 koskevat rakentamistapaohjeet (päivätty 27.8.2020, tarkistettu 8.2.2021).

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Muistutuksen tehneet, Caruna Oy (tieto asemakaavan hyväksymisestä)



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 29, 25.03.2021
Kaupunkikehityslautakunta, § 60, 20.05.2021

§ 60

Asemakaavan muutos, Myllytien kortteli 634, Myllytie 3

JARDno-2019-3206

Kaupunkikehityslautakunta, 25.03.2021, § 29

Valmistelijat / lisätiedot:
Paula Sidoroff-Eskelinen
paula.sidoroff-eskelinen@jarvenpaa.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kokousliite Asemakaavaehdotus kaavakartta 12.3.2021
- 2 Kokousliite Asemakaavaehdotus selostus 12.3.2021
- 3 Kokousliite Asemakaavaehdotus Rakennustapaohje Myllytie 5.3.2021

Valmistelijta

Paula Sidoroff-Eskelinen, Åsa Graeffe

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Myllytien varressa olevien tonttien alue (Myllytie 1b ja 3) nykyistä tehollisemmin asuinkerrostalorakentamiseen Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaisesti, mahdollistaen Myllytien puolella myös liiketoimintaa rakennusten kivijalkaan. Nykyiset Myllytien varren tonteilla olevat rakennukset on purettu ja suojeltu Kumitehtaan johtajan talo tutkitaan edelleen säilytettävänä kohteena. Suunnittelussa varmistetaan Keskustan osayleiskaavan mukaisen jalankulkuliikenteen laatukäytävän ja viheryhteyden toteuttaminen sekä huomioidaan korttelin maakunnalliset kulttuuriympäristöarvot.

Kaupunki järjesti korttelin kehittämisestä kesällä 2020 kumppanuushaun, jonka perusteella suunnittelu- ja toteuttajakumppaniksi kaupunki valitsi rakennusliike Lehto Oyj:n ehdotuksen TRÄTRIO ja käynnisti alueen suunnittelun yhteistyössä ehdotuksen tekijän kanssa. Asemakaava laaditaan yhteissuunnittelun pohjalta Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Laatukäytävän ja viheryhteyden edellyttämistä katualuemuutoksista ja maanvaihdosta on neuvoteltu Kirjastokadun kerrostaloyhtiön kanssa.

Myllytien varteen suunnitellaan kolme 7-kerroksista kerrostaloa 1-kerroksisilla välisosilla. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti kadun varteen, jättäen korttelin sisäosan laajasti rakentamatta. Uusille kerrostalotonteille osoitetaan yhteensä 7400 k-m² asuinrakennusoikeutta josta liiketilaa tulee olla vähintään 325 k-m². Valtuustonkadun suojeltu kumitehtaan johtajan talo ja Kirjastokadun kerrostalo säilyvät kaava-alueella. Korttelissa 634 osoitetaan yhteensä 9450 k-m² asuin- ja julkista lähipalvelurakennusoikeutta.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 20.5.2020 päivätyllä kuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja siitä esitetty palaute on kaavaselostuksen liitteenä sekä oheisaineistona. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 25.11.-18.12.2020. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalveluilta, Järvenpään rakennusvalvonnalta, Järvenpään Vedeltä, Järvenpään opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen varhaiskasvatuspalveluilta, Mestaritoiminnalta, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Museovirastolta / Helsingin kaupungin museo / alueellinen vastuumuseo, Elisa Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, DNA Finland Oy:ltä, Suomen Kaasuenergia Oy:ltä, Vantaan Energia Oy / lämpöverkoilta, Caruna Oy:ltä ja Cinia Oy:ltä. Asemakaavan muutostyö on tehty tiiviissä yhteistyössä kaupungin kaupunkitekniikan suunnittelun, rakennusvalvonnan, maankäytön ja Järvenpään Veden kanssa. Hankkeen korttelisuunnitelmaa ja kaavaluonnosta esiteltiin verkossa järjestetyssä yleisötilaisuudessa 1.12.2020. Luonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja yksi mielipide, jotka ovat oheisaineistona. Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen pidettiin keskustelutilaisuus yksityisen naapurin kanssa 11.1.2021 sekä keskusteltiin Kirjastokadun kerrostalo-yhtiön edustajan kanssa 23.2.2021. Saadun palautteen johdosta kaavaehdotusta ja korttelisuunnitelmaa on tarkistettu:

- Kaavaehdotuksessa AK-63 tontti on jaettu kahdeksi tontiksi ja kokonaisrakennusoikeus 7400 k-m² on jaettu kolmelle rakennusalalle, tontille 14 2400 k-m² ja tontille 13 yhteensä 5000 k-m² rakennusoikeutta
- Tonteille on osoitettu ajo-oikeudet Valtuustonkadulta maanalaisille pysäköintipaikoille tontilla 13
- Tonttien piha ja oleskelualue on laajennettu koskemaan korttelin koko sisäosaa ja varattu tonttien 13 ja 14 yhteiseen käyttöön. Korttelin sisäosaan on lisäksi lisätty ympäristöä säilyttävä s-3 -merkintä turvaamaan vehreyttä ja vanhan avonaisen pihapiirin arvojen säilymistä.
- Kumitehtaan johtajan talon suojelumääräystä on tarkennettu sr-5:stä sr-7:ksi, jossa on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennuksen muutosluvuissa
- Kirjastokatu 4 yhtiön oikeus käyttää viereisen tontin piha-aluetta on poistettu kaavasta tarpeettomana päiväkotitoiminnan päätyttyä

Yhteenveto luonnospalautteista ja kaavoituksen vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (Liite 6).

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos koskee asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-37), asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (ALY-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-5) sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-37 ja AK-63) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-11) sekä katualuetta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,9 ha, josta 4034 m² on Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-63), 1692 m² Asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-37), 1653 m² Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-11) ja 1429 m² katua. Rakennusoikeutta on kaavamuutoksessa osoitettu AK-63 korttelialueen kahden tontin kolmelle rakennusalueelle yhteensä 7400 k-m², josta vähintään 325 k-m² tulee rakentaa liiketiloina. AK-37 korttelialueella rakennusoikeus on 1400 k-m² ja YL-11 korttelialueella yhteensä 650 k-m². Korttelin rakentamistehokkuus vastaa noin lukua $e = 1,3$. Alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin tulee yhteensä noin 130 erikokoista asuntoa, joihin tulee arviolta reilu 200 uutta asukasta. Kerrostalokorttelissa AK-63 on osoitettu tilaa noin 65 autolle, josta reilu 20 autopaikkaa osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Myymälä- ja liiketilat rakennusten katutasossa voivat tuoda alueelle joitakin uusia työpaikkoja.

Myllytien varressa oleva Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-63) muodostuu kahdesta tontista 13 ja 14. Rakennusoikeus on osoitettu tontille 13 kahdelle 7 kerroksiselle rakennukselle yhteensä 5000 k-m² ja tontilla 14 yhdelle 7-kerroksiselle rakennukselle 2400 k-m². Korttelin kokonaisrakennusoikeudesta 7400 k-m², tulee vähintään 325 k-m² toteuttaa liiketiloina jokaiseen asuinrakennukseen kadun puolelle maantasokerrokseen. Seitsenkerroksisten rakennusalojen väleihin on osoitettu ohjeelliset yksikerroksiset rakennusosat, joiden kohdalla on rakennukseen jätettävät viistetyt kulkuaukot sisäpihalle. Rakennusalat on osoitettu kiinni Myllytien katualueeseen siten, että maantasossa oleva ensimmäisen kerroksen rakennusalan osa on varattu arkadikäytävää varten. Ajoyhteys korttelialueen tonteille on Valtuustonkadulta. Pysäköinti on osoitettu osin maanpäällisenä pysäköimispaikkana, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuvalle tontille. Asemakaavassa on määrätty, että tontin 14 autopaikkoja saadaan sijoittaa tontilla 13 olevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin sisäosassa pysäköinti sallitaan ainoastaan maanalaisena autojen pysäköimispaikkana. Korttelialueen leikkiin ja oleskeluun varatut alueet sijoittuvat maanalaisen pysäköintipaikan päälle, jolloin kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö säilyy nykyisen kaltaisessa käytössä. Tonttia 14 varten on varattu leikki- ja oleskelualueita tontilta 13. Leikki- ja oleskelualueen yhteyteen on osoitettu rakennusala talousrakennukselle. Korttelialueelle on osoitettu hulevesimääräys sekä korttelialueen eteläosaan kaavamääräys s-3: Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Kirjastokadulla mahdollistetaan osayleiskaavan mukaisen viheryhteyden ja jalankulun laatuikäytävän toteuttaminen leventämällä katualuetta 3-6 metriä, yhteensä n. 150 m² tonttien puolelle. Kadun käänköpaikan kohdalla on liitetty n. 45 m² katualuetta osaksi kerrostalotonttia ja tontin länsirajalla on liitetty tonttiin n. 175 m² lisämaata, naapuritontilla oleville rakenteille ja sisäänkäynnille. Tontin käyttötarkoitus säilyy asuntokerrostalona, AK-37, rakennusoikeudella 1400 k-m² ja Kirjastokatu 4 osakehuoneistossa päättyneen päiväkotitoiminnan johdosta tontille osoitettu oikeus käyttää YL-tontin piha-alueita on poistettu tarpeettomana kaavasta.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pohjois- ja länsiosasta on liitetty alueita viereisiin tontteihin (AK-64, AK-37). Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää YL-5 on tarkennettu YL-11:ksi, mahdollistaen tontin laajemmat käyttömahdollisuudet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

sekä julkiseen että yksityiseen käyttöön. Pääkäyttötarkoituksmääräystä on täydennetty hulevesimääräyksellä. Korttelialueella on säilytetty ympäristöä säilyttävä merkintä (/s-3). Rakennus on osoitettu edelleen suojeltavana. Sr-5 -kaavamääräystä on tarkennettu sr-7:ksi, jolla varataan museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä. Suojelurakennuksen kerrosluvuksi on tarkennettu III, huomioiden rakennuksen kellaritilojen käyttö. Rakennusoikeuden määrää on tarkistettu todellisen käytön mukaisesti 600 k-m²:iin. Tontille on osoitettu nykyinen I krs 50 k-m² ohjeellinen rakennusala.

Kortteliin laaditaan rakentamistapaohjeet varmistamaan rakentamisen laatua ja ympäristöön soveltuvuutta. Rakennustapaohjeet liitetään kaavaselostukseen (Liite 9) ja hyväksytään sitovina asemakaavan yhteydessä. Korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavoituksen jälkeen. Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. asettaa 6. kaupunginosan eli Pöytäalhon korttelin 634 asuntokerrostalojen korttelialuetta, asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta, päivätty 12.3.2021, selostus liitteineen, päivätty 12.3.2021 ja rakentamistapaohje, päivätty 5.3.2021) julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti ja
2. pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot Järvenpään rakennusvalvonnalta, Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalveluilta, Järvenpään Vedeltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Väylävirastolta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Caruna Oy:ltä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 60

Valmistelija / lisätiedot:
Paula Sidoroff-Eskelinen
paula.sidoroff-eskelinen@jarvenpaa.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Rakentamistapaohje 5.3.2021 hyväksymiskäsittelyyn
- 2 Asemakaavakartta 7.5.2021 hyväksymiskäsittelyyn tark
- 3 Asemakaavaselostus 7.5.2021 liitteineen hyväksymiskäsittelyyn

Valmistelijat: Paula Sidoroff-Eskelinen, kaavasuunnittelija, paula.sidoroff-eskelinen@jarvenpaa.fi, Åsa Graeffe, kaavoitusinsinööri asa.graeffe@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Perustelut

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä 7.4.-6.5.2021 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Ehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä 31.3.2021 sekä kirjeellä kiinteistönomistajille.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti ja ehdotus lähetetty tiedoksi muille osallistahoille. Nähtävilläoloaikana saatiin lausunnot Telia Finland Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Järvenpään rakennusvalvonnalta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Lyhennelmät lausunnoista mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä 6. Alkuperäiset lausunnot ja muistutus ovat kokouskäsittelyn ohesisaineistona.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana pidettiin 27.4.2021 keskustelutilaisuus muistutuksen 14.4.2021 jättäneen taloyhtiön edustajien kanssa. Muistutuksen johdosta ei ole tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan. ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin mm. tarkennuksia asuinkorttelin meluntorjuntamääräyksiin, vaatimuksia asuntojen avautumisesta myös hiljaisemmalle puolelle, yksityiskohtaisempia lisäselvityksiä tärinän ja runkomelun torjumiseen korttelissa sekä tiukennusta rakennussuojelumääräykseen. Palautteen johdosta kaavaehdotusta on tarkistettu seuraavasti:

- asuntojen terveellisen korvausilman ja oleskelun varmistamiseksi AK-63 määräystekstiä on täydennetty lauseilla: *"Katualueen puolella tulee asuinrakennuksen tuloilma ottaa suodatettuna riittävän korkealta"* ja *"Autotallien, pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle ja oleskelulle."*
- AK-63-määräystekstiin on lisätty melu- ja tärinäselvitysvaatimus: *"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun, tärinän ja runkoäänien vaimennustoimenpiteiksi."*
- Kumitehtaan johtajan talolle osoitettua sr- suojelumääräystä on tarkennettu poistamalla lauseenosa ´ ilman pakottavaa syytä ´ ja tarkistettu asemakaavakarttaa uudella sr-13 -määräyksellä: *Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*
- kaavaselostusta on täydennetty ja tarkistettu vastineiden mukaisesti.

Rakennusvalvonnan lausunnossa käsiteltiin mm. pysäköintiä, rakentamista omalla tontilla sekä pelastuspaikkoja, mutta palaute ei antanut aiheutta muuttaa kaavakarttaa. Tässä kilpailutyön pohjalta valitussa ja kaupunkikuvallisesti maisemaa hyödyntävässä hankkeessa onnistuu lattarautaiset pinnakaiteet ja ovat hankesuunnittelussa erikseen myös toivottuja. Pinnakaiteet ovat läpinäkyvät vain kohtisuoraan katsottuna ja kaikista muista suunnista esim. katualueelta viistosta katsottuna parvekkeelle ei näy.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavassa ei osoiteta rakennusala k korttelin ulkopuolelle. Ainoastaan maantasokerroksen arkadikäytävänä toteutettava rakennusalan osa Myllytien varressa on osoitettu korttelin rajaan kiinni ja rakennuksen seinälinja on sisäänvedetty siten, että ainoastaan parvekkeiden pilarit ovat kadunpuoleisella rakennusalan rajalla. Ratkaisu on erikseen neuvoteltu hankkeen ohjausryhmässä, sillä tontti on kapea ja pilarilinjan salliminen rakennusalan rajalle on välttämätöntä.

Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen esityksestä Valtuustonkadun risteyksen liittymäkieltoa on jatkettu AK-63 korttelialueen kohdalla etelään nykyisen ajoliittymän kohdalle liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kaavakarttaan on tehty teknisiä täydennyksiä ja asemakaavaselistukseen on tehty vastaavat täydennykset. Rakentamistapaohjeisiin ei ole tehty muutoksia. Tehdyt tarkistukset eivät muuta varsinaista kaavaratkaisua, eivätkä edellytä kaava-aineiston uudelleen nähtäville asettamista.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä 6. kaupunginosan eli Pöytäalhon korttelin 634 asuntokerrostalojen korttelialuetta, asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (kaavaselistuksen 12.3.2021, täydennetty 7.5.2021 liite 6)
2. esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 6. kaupunginosan eli Pöytäalhon korttelin 634 asuntokerrostalojen korttelialuetta, asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen (asemakaavakartta, päivätty 12.3.2021, tarkistettu 7.5.2021, asemakaavaselistus liitteinen, päivätty 12.3.2021, täydennetty 7.5.2021 ja rakentamistapaohje 5.3.2021)

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Kaupunkikehityslautakunnan käsittelyn jälkeen: Muistutuksen jättäneet, muut asianosaiset Kaupunginvaltuuston hyväksymisen jälkeen: ELY-keskus, muistutuksen jättäneet, muut asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 61

Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus

JARDno-2021-1076

Valmistelija / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 Liite 1 Hinta-arvio kortteli 2134 pt-kaupan rakennusoikeus Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 2 Liite 2 Hinta-arvio kortteli 2134 asuinrakennusoikeus Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 3 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Tarja Kariniemi

Alueen yleiskuvaus

Eteläinen Järvenpää on tulevien vuosien keskeinen kehittämisen painopistealue. Eteläinen Järvenpää tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin. Ainolan aseman ympärille syntyy vahva lähipalveluita tarjoava Ainolan aluekeskus Järvenpään keskustan rinnalle.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen mahdollistaa alueelle myös täysin uudenlaisen profiloitumisen ja identiteetin.

Asuminen on kerrostalovaltaista, mutta myös matalammilla kaupunkitaloilla ja yhtiömuotoisella omakotitaloasumisella on paikkansa. Alueelle rakentuu yhteensä yli 100 000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa.

Pääradan parantuvat junayhteydet etelään ja pohjoiseen vahvistavat Ainolan aluekeskuksen vetovoimaa. Hyvät ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet asemille sekä julkisen liikenteen kehittäminen erityisesti keskustan ja Ainolan välillä turvaavat kestävät liikenne- ja palveluratkaisut.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään sykliisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja toteutuu alue vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot toteutuneeseen maankäyttöön nähden ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt myös Järvenpäässä esimerkiksi Pajalanpihan alueella.

Perinteistä kaavoitusprosessia, jossa rakennusliikkeet tai rakennuttajat ovat osallisia vasta asemakaavan valmistuttua, on kritisoitu syystäkin hitaaksi, tehottomaksi ja joustamattomaksi. Kaavoitus on reagoinut hitaasti muutoksiin kysynnässä, ja tontit ovat vapautuneet rakentamiselle hitaaseen tahtiin. Tämä on nähty ongelmaksi etenkin kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotannon lisäämiselle on kovat paineet.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä maanomistajien ja rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennusliikkeiden ja/tai rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja suunnittelukilpailun pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään yleiskaavan, missä Ainolan aluekeskuksen kortteli 2135 alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan tällöin tehokkaalle kerrostalorakentamiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle.

Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Kaavaluonnoksen eteenpäin vieminen on odottanut pääradan rakentamisaikataulun varmistumista, sillä Ainolan aluekeskuksen rakentamisen keskeisenä piirteenä on se, että alueesta rakentuu uuden Ainolan junaseisakkeen asemanseutu. Koska junaseisakkeen ja pääradan rakentamisaikataulu on ollut epäselvä, ei kaavaluonnosta olla voitu edistää nopeampaan tahtiin. Mm. MAL-sopimuksen myötä junaradan rahoituksen varmistuttua rakentamisaikatauluun on saatu varmuus, minkä pohjalta kaavaehdotuksen työstö voi alkaa. Kaavaehdotuksen työstö on aloitettu syksyllä 2020, minkä pohjalta on käynnistetty suunnittelu- ja toteutuskilpailu korttelin 2135 osalta ja neuvottelumenettely korttelin 2134 osalta. Nämä kaksi korttelia ovat aluekeskuksen ensimmäiset rakentumaan lähtevät korttelit.

Tarjouskilpailu korttelista 2135

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin korttelin 2135 osalta avoimena kilpailuna. Kilpailuun osallistuakseen toimijan tuli jättää hintatarjous sekä laatia toteutusehdotus yhdestä tai useammasta kilpailuohjelman osa-alueesta. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajat ja tekee voittajasta esityksensä toimivaltaisille toimielimille. Arvioinnissa hinnan painoarvo oli 50 % ja laadun 50 %. Tarjoukset ja toteutusehdotukset tuli jättää 14.5.2021 mennessä. Kilpailuohjelma on päätöksen liitteenä (liite 3).



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan tarjouskilpailuun perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten perusteella. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

Koska suunnittelukilpailun päättymispäivä on 14.5.2021, tullaan kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja esittelemään, ja päätösesitys antamaan kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 20.5.2021 asian käsittelyn yhteydessä.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Korttelin 2135 myyntihinta on noin 10 miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

- koska suunnittelukilpailun päättymispäivä on 14.5.2021, tullaan kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja esittelemään, ja päätösesitys antamaan vasta kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 20.5.2021 asian käsittelyn yhteydessä.*
- kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voitavissa tarjouksissa esitetyt yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
- kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
- maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
- päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa, kilpailuehdotuksia ja arviointipöytäkirjaa.

Willem van Schevikhoven poistui 17.56.

Tuija Kuusisto poistui 17.59.

Esittelijä teki kokouksessa päätösehdotuksen kohtaan 1 seuraavan päätösehdotuksen:

”Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alueen IV



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteuttajatahoksi valitaan Hartela ehdotuksella ”Salainen puutarha”. Muihin osalualueisiin ei esitetä kilpailun perusteella toteuttajaa.”

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti esittelijän kokouksessa tekemällä päätösehdotuksella täydennettynä.

Tiedoksi

Asianomaiset, Kaupunkikehitysjohdaja, Maankäyttöjohtaja, Kaupunkikuva-arkkitehti, Elinvoimajohtaja, Hankekehityspäällikkö, Tonttipäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 62

Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus

JARDno-2021-1052

Valmistelija / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134

2 Liite 2 Hinta-arvio kortteli 2134 asuinrakennusoikeus

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

3 Liite 1 Hinta-arvio kortteli 2134 pt-kaupan rakennusoikeus

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Tarja Kariniemi

Alueen yleiskuvaus

Eteläinen Järvenpää on tulevien vuosien keskeinen kehittämisen painopistealue. Eteläinen Järvenpää tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin. Ainolan aseman ympärille syntyy vahva lähipalveluita tarjoava Ainolan aluekeskus Järvenpään keskustan rinnalle.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen mahdollistaa alueelle myös täysin uudenlaisen profiloitumisen ja identiteetin.

Asuminen on kerrostalovaltaista, mutta myös matalammilla kaupunkitaloilla ja yhtiömuotoisella omakotitaloasumisella on paikkansa. Alueelle rakentuu yhteensä yli 100 000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa.

Pääradan parantuvat junayhteydet etelään ja pohjoiseen vahvistavat Ainolan aluekeskuksen vetovoimaa. Hyvät ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet asemille sekä julkisen liikenteen kehittäminen erityisesti keskustan ja Ainolan välillä turvaavat kestävät liikenneratkaisut.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot toteutuneeseen maankäyttöön nähden ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt myös Järvenpäässä esimerkiksi Pajalanpihan alueella.

Perinteistä kaavoitusprosessia, jossa rakennusliikkeet tai rakennuttajat ovat osallisia vasta asemakaavan valmistuttua, on kritisoitu syystäkin hitaaksi, tehottomaksi ja joustamattomaksi. Kaavoitus on reagoinut hitaasti muutoksiin kysynnässä, ja tontit ovat vapautuneet rakentamiselle hitaaseen tahtiin. Tämä on nähty ongelmaksi etenkin kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotannon lisäämiselle on kovat paineet.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä maanomistajien ja rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennusliikkeiden ja/tai rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja suunnittelukilpailun pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään yleiskaavan, missä Ainolan aluekeskuksen kortteli 2134 alue on varattu kerrostalorakentamiseen (AK). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tällöin ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla.

Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Kaavaluonnoksen eteenpäin vieminen on odottanut pääradan rakentamisaikataulun varmistumista, sillä Ainolan aluekeskuksen rakentamisen keskeisenä piirteenä on se, että alueesta rakentuu uuden Ainolan junaseisakkeen asemanseutu. Koska junaseisakkeen ja pääradan rakentamisaikataulu on ollut epäselvä, ei kaavaluonnosta olla voitu edistää nopeampaan tahtiin. Mm. MAL-sopimuksen myötä junaradan rahoituksen varmistuttua rakentamisaikatauluun on saatu varmuus, minkä pohjalta kaavaehdotuksen työstö voi alkaa. Kaavaehdotuksen työstö on aloitettu syksyllä 2020, minkä pohjalta on käynnistetty suunnittelu- ja toteutuskilpailu korttelin 2135 osalta ja neuvottelumenettely korttelin 2134 osalta. Nämä kaksi korttelia ovat aluekeskuksen ensimmäiset rakentumaan lähtevät korttelit.

Tarjouskilpailu kortteleista 2134

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin korttelin 2134 osalta neuvottelumenettelynä vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi Perhelän korttelin osalta. Neuvottelumenettelyn kautta haettiin toimijaa, tai toimijoita, Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 kumppanuuskaavoitukseen ja alueen toteutukseen. Neuvottelumenettelyssä kartoitettiin mahdolliset kaupan toimijat sekä asuinrakentajakumppanit.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Neuvottelumenettelyssä hinta oli sovittu kiinteäksi (asuinrakennusoikeus 380€/ k-m², päivittäistavarakaupan rakennusoikeus 230 €/ k-m², liikunta- ja muiden rakennusten rakennusoikeus 200 €/ k-m²), jolloin kumppanin/toteuttajan valinta pohjautui kokonaisuudessaan laatukriteereihin. Rakennusoikeuden yksikköhinnat arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (Catella Property Oy) toimesta (liite 1, liite 2, salassa pidettävä, JulKL 24 § 20).

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena kaupan toimijaksi esitetään HOK-Elantoa suunnitelmallaan S-Market Ainola. Neuvottelumenettelyn lopputuloksena asuinkerrostalokokonaisuuden toteuttajaksi esitetään NCC:tä. HOK-Elannon ja NCC:n suunnitelma vastasi parhaiten korttelille asetettuja kehittämistavoitteita. Ratkaisu muodosti eheän kokonaisuuden, joka sisälsi runsaasti erilaisia palvelu- ja liiketiloja. Ratkaisussa oli aikaansaatu tehokasta ja maankäytöltään sekoittunutta kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tontinkäyttösuunnitelma on esitetty liitteessä 3.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona. NCC sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta pyydetyn hinnan sijaan 400 €/ k-m², minkä lisäksi he sitoutuvat maksamaan taiderahaa julkisen taiteen rahoittamiseksi Ainolan alueella 5 €/ k-m².

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Korttelin 2134 myyntihinta on liki neljä miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi valitaan NCC ja HOK-Elanto.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m² (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m² (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

5. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianomaiset, Kaupunkikehitysjohtaja, Maankäyttöjohtaja, Kaupunkikuva-arkkitehti, Elinvoimajohtaja, Hankekehityspäällikkö, Tonttipäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§57

Kunnallisvalitusohje

Valitusviranomainen Helsingin hallinto-oikeus

Valitusoikeus ja valitusperusteet

Vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta valituksen voivat tehdä ne, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan myös valitusoikeus.

Pelkästään kunnan jäsenyyden perusteella valitusoikeutta ei ole silloin, kun kyse on vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta.

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon silloin, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) selvitys pöytäkirjan nähtävillesanopäivästä, ellei asia muutoin ilmene asiakirjoista
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

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

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§59

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisella on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämänyhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

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



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§49, §50, §51, §52, §58, §60, §61, §62

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.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§53, §54, §55

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.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.

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



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai 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 näytettä tapahtuneen myöhemmin.

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

Poikkeukset säännönmukaisesta 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



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§56

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupunkikehityslautakunnalle**. 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 päivän 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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04400 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-ke klo 9.00-15.00 ja pe 9.00-13.00.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös kaupungin asiakaspalvelupisteeseen os. Seutulantie 12, 04401 Järvenpää. Avoinna ma-ke klo 9.00-15.00, to 9.00-16.00 ja pe 8.00-13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaika. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhänaatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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 oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

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