

Stenbacka & Tanhumäenpolku kehittämishankkeen kumppanuushaun arviointipöytäkirja

Taustaa

Stenbacka ja Tanhumäenpolku kehittämis- ja asemakaavanmuutoshanke sijoittuvat keskustan eteläpuolelle Kyrölän kaupunginosaan. Kyrölä on pientalovaltainen kaupunginosa noin kahden kilometrin päässä keskustasta ja muutaman sadan metrin päässä rakentuvasta Ainolan aluekeskuksesta, jossa lähin rautatieasema tulee sijaitsemaan.

Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2022 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnittelualue on osoitettu AP merkinnän mukaisesti asuinpientaloille. Nykyisen voimassa olevan asemakaavan (1978) mukaisesti suunnittelualueen nykyiset asemakaavamerkinnot ovat LP ja P, eli pysäköinti ja puistoalue. Uusimaakaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka maankäyttöä tulee tehostaa asemanseutuun tukeutuen.

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt keväällä 2022 ja muutosluonnos on ollut nähtävillä 25.5-23.6.2022. Stenbacka ja Tanhumäenpolun asemakaavahankkeen tavoitteena on mm. edistää pientalotuotantoa ja lisätä kaupungin pientalotonttivarantoa sekä tuoda kaupungille maanmyyntituloja ja kiinteistöverotuloja. Tavoitteet mahdollistavat alueelle rakennuskannan noin 100 uudelle asukkaalle.

Alueella sijaitsee hoitamaton puistometsäaluetta sekä metsittynyttä peltoa. Ainolan aluekeskuksen rakentumisen myötä pysäköinnille ei ole jatkossa tarvetta. Kaupunkistrategian mukaisesti asemakaavahanke tulee lisäämään laadukasta pientaloasumista erinomaisella sijainnilla.

Tarjouskilpailu

Järvenpään kaupunki järjesti Stenbacka & Tanhumäenpolku kehittämishankkeen eteläisen osan korttelista kumppanuushaun 21.6.2022 – 15.8.2022. Suunnittelualue käsittää n. 3500 k-m² suuruisen rakennusoikeusmäärän n. 30 pientaloasunnolle. Keskeisiä tavoitteita kumppanuushaulla on ollut löytää kumppani, joka pystyy toteuttamaan suunnittelualueelle nykyiseen rakennuskantaan hyvin soveltuvaa laadukkaisiin perheasuntoihin painottuvaa pientalorakentamista. Tavoitteina oli lisäksi huomioida Järvenpään kaupungin resurssiviisaustavoitteet, joten rakentamisen tulee olla kestävää sekä energiatehokasta ja suunnitteluohjauksen työkaluna käytetään viherkerroinmenetelmää. Myös kaupunkikuvallisuus, kuten laadukkaat julkisivut, kattomuodot ja viheralueiden huomiointi sekä tarjottava k-m² perusteinen hinta olivat arviointikriteereissä painotettuina.



Arviointiryhmä

Kumppanuushaun tarjoukset ja alustavat tontinkäyttöluonnokset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä, johon kuuluivat hankekehityspäällikkö, hankekehityspäällikkö, maankäyttöjohtaja sekä asumisen erityisasiantuntija.

Tarjoukset ja valinta

Kumppanuushaun aikana saapui kolme kirjallista tarjousta alustavine tontinkäyttöluonnoksineen seuraavilta toimijoilta:

- Rakennusliike Lapti Oy
- Puukoti Group Oy
- Rakennus P Lehmonen Oy

Arviointiryhmä päätyi valitsemaan hakukriteerien ja tarjottavan k-m² perusteella Rakennusliike Lapti Oy:n tarjouksen seuraavin perusteluin:

Tarjouksessa Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu toteuttamaan suunnittelualueelle vapaarahoitteisina omistusasuntoina 100 prosenttisesti perheasuntoja. Huoneistojen pääpaino on nelioissa, mutta kohteeseen toteutettaisiin myös 3 ja 5 huoneen asuntoja.

Suunnitelmassa tontinkäyttö on suunniteltu siten, että jokaiselle asunnolle rakennetaan tilava asuntopiha terassialueineen ja korttelin keskelle toteutetaan laadukas leikki- ja oleskelupiha. Rakennukset toteutetaan tarjouksen mukaisesti A energialuokan ekologisella maalämmöllä varustettuina ja hankkeen hiilijalanjälkeä pyritään minimoimaan hiilijalanjälkilaskelmalla. Rakennusmateriaalina käytetään ilmastoystävällisesti puuta ja asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumisen hiilijalanjälkeen helpolla kulutus seurannalla, jota tuetaan teknisillä järjestelmin.

Rakennusliike Lapti Oy tarjoaa hankkeesta 545 euroa / k-m².

Rakennusliike Lapti Oy tarjous ja toteutusehdotus tukevat parhaiten Järvenpään kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa pientalotuotannon ja resurssiviisaustavoitteiden osalta sekä Järvenpään kaupungin strategiaa olemassa olevien alueiden tiivistämiseksi.

Muista toimijoista Rakennus P. Lehmonen Oy suunnitelma vastasi myös hyvin tarjouskilpailun tavoitteita. Suunnitelmassa oli toteuttaa alueelle viisi rivitaloa kahteen kerrokseen, joissa olisi ollut 116 m², 100 m² ja 86 m² kokoisia huoneistoja varastoineen. Tontin keskelle oli suunnitteilla luonnonmukainen imetysallas ja tontin reunalle oli tarkoitus jättää olemassa olevia puita. Varastorakennukset olisi varustettu viherkatoilla. Kohde olisi toteutettu As Oy muodossa RS kohteena. Tarjouksen k-m² pohjainen hinta jäi kuitenkin merkittävästi Rakennusliike Lapti Oy:n tarjouksesta ollen 430€ / k-m².

Puukoti Group Oy:n tarjous ei vastannut toteutusehdotukseltaan täysin kriteereitä suunnitelmissa mukana olleiden pienten asuntojen (yksiot, kaksiot) ja osittain luhtitalomaisen



toteutuksen johdosta. Puukoti Group Oy:n suunnitelmassa oli kuitenkin otettu huomioon erinomaisesti energiatehokkuus ja uusiutuvat sähkön/lämmön lähteet, kuten maalämpö sekä aurinkopaneelit. Puukoti Group Oy:n tarjoama hinta oli alhaisin, 400€ / k-m².



Alexi Toivonen, Hankekehityspäällikkö

