

Arviointipöytäkirja – JYK Urheilukadun pohjoispuoli

Taustaa

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

Kärkihanke on käynnistetty kaavoitusohjelman aikataulussa, kun opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen palveluverkon mukaisesti Järvenpään Yhteiskoululle valmistui uudet tilat, koulutoiminnot siirrettiin uudisrakennukseen ja vanhat koulurakennukset purettiin. Lisäksi hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkon mukaisesti viereinen tekonurmikenttä on poistettu käytöstä.

Kaupunkikehityslautakunta päätti JYK Urheilukadun pohjoispuoli -kärkihankkeen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun avaamisesta 26.8.2025 kokouksessaan (§ 56 JYK suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu). Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 27.8.2025 – 20.11.2025 välisenä aikana, kaikille avoimena kilpailuna.

Suunnittelu ja tontinluovutuskilpailu

Järjestetyllä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla kaupunki haki yhteistyökumppaneita uuden alueen toteuttamiseen. Kilpailun pohjalta valittavat yhteistyökumppanit tulevat osallistumaan kumppanuuskaavoitukseen, jossa valmistellaan alueen asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia koulukäytöstä poistuneen Järvenpään Yhteiskoulun tontin ja käytöstä poistuneen pallokentän muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Suunnittelualueelle tulee rakentumaan kuudesta kahdeksaan kerrostaloa ja rakennusoikeutta on 15 000 – 19 500 k-m².

Suunnittelualue oli jaettu kolmeen kilpailukohteeseen. Tarjoajan oli mahdollista jättää kilpailuehdotus yhdestä, kahdesta tai kaikista kolmesta kilpailukohteesta.

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

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

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

Kilpailuehdotus

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun osallistuttiin laatimalla kilpailuehdotus tarjottavasta kilpailukohteesta. Kilpailuehdotus tuli laatia seuraavasti:

- Hanketiedot

- Asemapiirros mittakaava 1:200
- Havainne- ja poikkileikkauskuvat (poikkileikkauksissa tulee esittää lähiympäristöä havainnollisessa määrin ja asemoituminen suhteessa kirkkoon ja kellotapuliin)
- Varjostustarkastelu
- Hallintamuodot (min 50% omistusasumista)
- Hintatarjous: kohteesta tarjottava kokonaishinta €
- Sanallinen kuvaus: asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva
 - Asukaspihat ja tonttivihreä
 - Kaupunkikuva ja soveltuminen ympäristöön
 - Materiaalivalinnat, julkisivumateriaalit ja rakennusten päävärit
 - Pysäköinti
 - Rakennusten energialuokka
 - Hulevesien käsittelyn periaatteet
- Täytetty viherkerroinlaskelma
- Ympäristö ja resurssiviisaus: Hiilijalanjälkilaskenta käyttäen Ympäristöministeriön laskentamenetelmää
- Hakijan aiemmin toteuttamat referenssihankkeet: kaksi yli 3000 k-m2 hanketta

Kilpailussa haettiin toteutusehdotusta, jossa yhdistyvät monipuolinen asuntorakentaminen, kestävä ja laadukas asuntosuunnittelu sekä viihtyisä lähiympäristö. Asuntojen keskikoon tuli olla vähintään 47,5 m² ja muilta osin asuntojakauman tuli noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääätelyä (kh 8.4.2019 § 90).

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti arvokas ja sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 4627) läheisyydessä. Rakennusten sijoittelussa, mittakaavassa ja arkkitehtuurissa tuli tavoitella korkeatasoista ja eheyttävää kokonaisuutta, jossa materiaalit, värit ja kattomuodot tukevat alueen identiteettiä. Pysäköinti tuli järjestää mahdollisimman huomaamattomasti ja ympäristöön maisemoiden. Tavoitteena oli, että suunnittelussa tutkitaan ja toteutetaan resurssiviisaita sekä kestävä elämäntapaa ja rakentamista edistäviä ratkaisuja. Rakennusten on oltava energiatehokkaita, vähintään A-energianluokka.

Lisäksi tarjoajalla tuli olla riittävä kokemus sekä taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset sekä referenssit (kaksi yli 3000 k-m2 hanketta) hankkeen toteuttamiseksi.

Tarjoukset

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun saapui kaksi kilpailuehdotusta:

Kilpailukohde I: ei kilpailuehdotusta

Kilpailukohde II: Varte "Koulupolku" (Liite 2_Varte kilpailuehdotus)

Kilpailukohde III: Hartela "Preludi" (Liite 3_Hartela kilpailuehdotus)

Molemmat kilpailuehdotukset täyttivät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vähimmäisvaatimukset sekä tarjoajan soveltuvuutta koskevat edellytykset.



Arviointiryhmä

Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi jätetyt kilpailuehdotukset 25.11.2025 pidetyssä kokouksessa. Arviointiryhmään kuuluivat kaava-suunnittelija, kaupunkikuva-arkkitehti, tonttipäällikkö, ympäristöasiantuntija, projektipäällikkö (kunnallistekniikan suunnittelu) sekä hankekehityspäällikkö.

Arviointi: Kilpailukohde II Varte

Hanketiedot

- Hankkeen laajuus 6000kem²
 - rakennus A = 2335 kem², 8rks
 - rakennus B = 2000 kem², 7 krs
 - rakennus C = 1665 kem², 6krs
- Tarjottu hinta 2 000 000€
- Omistusasumista 62% prosenttia asunnoista, vuokra-asumista 32%
- Hiilijalanjälki 14,8 kg CO₂e/m²/a
- Viherkerroin 1,01
- Rakentamisen aloitus huhtikuussa 2027



Asuminen, tontinkäyttö ja toiminnallisuus: asuntosuunnittelu, asukaspihat, kaupunkikuva, tontinkäyttö ja pysäköinnin toteutus

Kilpailuehdotus on asuntojakaumaltaan monipuolinen. Pienimmät asunnot ovat 28,3m² kokoisia yksiöitä ja isoimmat 105,9m² kokoisia neliöitä (laajennettavissa viisiöiksi). Asuntojen keskikokovaatimus ja vaadittu asuntojakauma täyttyvät.



Asuntosuunnittelu on laadukasta. Asunnot suunniteltu toimiviksi, valoisiksi ja viihtyisiksi. Isoimmissa asunnoissa on omat asunosaunat. Alkoviratkaisu vierekkäisissä päätyasunnoissa mahdollistaa muuntojoustavuuden ja tilojen uudelleen järjestelyn. Jokaisessa rakennuksessa on oma talosauna, pesula ja kuivaushuone. Rakennuksen C maantasokerrokseen on sijoitettu yhteinen kerho-tila (28,2m²) asukkaiden käyttöön. Kahdessa rakennuksessa on maantasokerroksessa yksi asunto ja näissä asunnoissa on omat asuntopihat. Pienimmissä asunnoissa on ranskalaiset parvekkeet, kaikissa isommissa asunnoissa omat parvekkeet.

Tontin asukaspiha sijoittuu rakennusten ja korttelin keskelle, sekä on toiminnoiltaan monipuolinen. Pihalle on sijoitettu leikki- ja oleskelutilaa sekä kasvihuone/pergola. Piha on vihreä ja esitetty tontinkäyttö säilyttää Kirkkopolun varteen sijoittuvan puustoisin alueen. Suunnitelmassa pyritään säilyttämään mahdollisimman monta vanhaa, isokokoista puuta tällä alueella. Pihan maisemoinnissa ja pyöräpysäköinnin julkisivussa suunnitellaan käytettävän kierrätysmateriaaleja.

Suunnitteluratkaisu huomioi alueen kulttuuriympäristön, visuaalista yhteyttä kirkon pihalta suojaa puustoinen alue Järvenpään kirkon ja asuinrakennusten välillä. Rakennusten korkeuksia on porrastettu länteen madaltuen. Varjostustarkastelussa on havaittavissa, että kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan varjostusvaikutus ei ole kirkon alttarin luonnonvalon saannille merkittävä este.

Arkkitehtuuri on klassisen tiivistä massoitteeltaan ja aukotukseltaan sekä parvekeratkaisut tyylikkäästi sisennetty kulmiin. Minimalistinen julkisivuarkkitehtuuri on näyttävää ja alueelle soveltuvaa. Arkkitehtuuri on saanut viitteitä kirkon ja seurakunnan rakennuksista, julkisivun detaljointi on tyylikästä ja vähenee ylöspäin kuten väritysikin vaalenee. Kattomuodoksi valittu harjakatto soveltuu alueelle. Varautuminen vaakatuulivoimaan tuo oman elementin kattomuotoon (toteutuksen tekniset ja meluntorjunta-asiat tulee suunnittelun aikana selvittää).

Aukotus on rytmikkään selkeä ja isot ikkunat valaisevat sisätiloja. Aulatilojen arkkitehtuuri ja valaistus korostavat sisääntuloa kauniisti, lisäksi ensimmäisen kerroksen avoimuus elävöittää ratkaisua. Sisäänkäyntien sijoittaminen akseleille on toimiva tehokeino. Pyöräpysäköintien sijainnit sisäänkäyntien läheisyydessä on huomioitu. Rakennusten sijaintien yhteensovittaminen viereisen tontin kanssa tullaan tekemään jatkosuunnittelussa. Lisäksi hulevesien käsittelyä kaupunkikuvallisena elementtinä piha-alueella voisi monipuolistaa.

Pysäköintipaikkojen sijoittelu tontilla on puutteellinen. Pysäköintiä ei ole toteutettu niin, että sitä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi nostopaikoissa. Esitetyt pelastuspaikat eivät riitä. Pysäköinti sijoittuu Kansakoulunkadun puolelle, istutuksilla rajaamiseen ja lumen kasaamiseen ei ole riittävästi tilaa. Esitetty pysäköintiratkaisu ja pelastautumisen järjestäminen vaativat jatkosuunnittelua. Jätekatosten sijainnit ovat ehdotuksessa liikenteellisesti ja kirkon puoleiselta sijainniltaan kaupunkikuvallisesti heikosti ratkaistu. Jätehuollon paikat tulee vielä tutkia.

Suunnitelmassa pyöräpysäköintiä on sijoitettu maantasokerrokseen, talousrakennukseen ja pihan puolen julkisivuja vasten. Rakennuksissa pyöräpysäköinti on heikommin saavutettavissa, usean oven takana. Lisäksi osa pyöräpysäköinnistä on erillisessä rakennuksessa, mikä ei lähtökohtaisesti ole yhtä hyvä ratkaisu kuin asuinrakennuksen yhteydessä sijaitsevat paikat. Pyöräpysäköinti-



paikkojen kokonaismäärää tai ulkoiluvälinevarastoon sijoittuvien paikkojen määrää ei ole eritelty suunnitelmassa.

Ympäristö ja resurssiviisaus

Hankkeen hiilijalanjäljeksi on arvioitu 14,8 kgCO₂e/m²/a. Keskeiset ratkaisut ilmoitetun hiilijalanjäljen saavuttamiseksi ovat energiatehokkuus, puuelementtien hyödyntäminen ei-kantavilla julkisivulinjoilla sekä vähähiilisen betonin hyödyntäminen ontelolaatastoissa. Kilpailuohjelmassa on edellytetty, että suunnitelmien tulee pysyä ilmoitetussa hiilijalanjälkiarvossa toteutuksen edetessä rakentamiseen, eikä toteutunut hiilijalanjälki saa ylittää kilpailuehdotuksessa esitettyä. Ehdotuksessa ilmoitetut asiat ja esitetyt ratkaisut ovat sitovia, ja mikäli ratkaisut muuttuvat suunnittelun edetessä, tulee hiilijalanjälkilaskelmaa päivittää. Rakentamislain 1.1.2026 voimaan astuvan asetuksen mukaisen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen todennetaan loppukatselmusta varten laadittavalla ilmastaselvityksellä.

Suunnitelmassa rakennuksiin sijoitetaan aurinkopaneeleita ja energiatehokkuusluokka on A.

Suunnitelman viherkertoimeksi on arvioitu 1,01. Suunnitelmissa pihat toteutetaan viherpihoina, sisältäen puuistutuksia ja muita istutuksia. Osa hulevesistä on suunniteltu viivytettävän luonnonmukaisin ratkaisuin. Pysäköintialueelle on suunniteltu puu- ja pensasistutuksia. Pyöräsuojaan ja jätekatokseen on suunniteltu viherkatot.

Suunnitelmassa mainitaan, että toteutuksessa tullaan huomioimaan suunnitteluratkaisut, jotka kestävät ilmastoriskit sekä uudisrakennustyömaan materiaalihyödyntämisasteen kasvattaminen.

Arviointi: Kilpailukohde III Hartela

Hanketiedot

- Hankkeen laajuus 6850kem²
 - rakennus I = 2100 kem², 5rks
 - rakennus II = 2600 kem², 6 krs
 - rakennus III = 2150 kem², 6krs
- Tarjottu hinta 2 055 000€
- Omistusasumista 59% asunnoista, vuokra-asumista 41%
- Hiilijalanjälki 11,9 kg CO₂e/m²/a
- Viherkerroin 1,32
- Rakentamisen aloitus marraskuussa 2027





Asuminen, tontinkäyttö ja toiminnallisuus: asuntosuunnittelu, asukaspihat, kaupunkikuva, tontinkäyttö ja pysäköinnin toteutus

Kilpailuehdotus on asuntojakaumaltaan monipuolinen. Pienimmät asunnot ovat 28m² kokoisia yksiöitä ja isoimmat 84m² kokoisia neliöitä. Asuntojen keskipokokovaatimus ja vaadittu asuntojakauma täyttyvät.

Asuntosuunnittelu on laadukasta. Asunnot on suunniteltu toimiviksi, avariksi ja viihtyisiksi. Isoimmissa asunnoissa on asuntosauna sekä kahdessa rakennuksessa on oma talosauna. Yhteen kolmesta rakennuksesta on sijoitettu pesula ja kuivaushuone, jotka ovat kaikkien talojen yhteiskäytössä. Maantasokerrosten asuntoihin on sijoitettu oma asuntopiha tai terassi. Nahkalinnan aukion kulmaan on alustavasti suunniteltu monitoimitila (30,5m²) asukkaiden käyttöön ja elävöittämään kaupunkikuvaa. Kaikissa asunnoissa on parvekkeet.

Asukaspiha on toiminnoiltaan erittäin monipuolinen: leikki- ja oleskelupiha, kuntoiluvälineet, viljelylaatikot, hedelmäpuita ja marjapensaita, hyönteishotelli sekä pyörähuoltopiste. Piha on sirpaleinen ja sijoitettu useaksi eri kokonaisuudeksi. Jatkosuunnittelussa on hyvä tarkastella toimintojen yhteensovittamista. Suunnitelmassa säilytetään suurin osa tontin rajan viereiselle katualueelle sijoittuvista puista.

Rakennusten sijoittelussa visuaalinen yhteys Järvenpään kirkon ja yhteiskoulun välillä ei toteudu toivotusti. Massoitteeltaan leveä lamellitalo syö visuaalista yhteyttä koulun avoimista ikkunoista. Massat on sijoitettu väljästi tontille suhteessa katutiloihin, jatkosuunnittelussa tiivistäminen itään toisi selkeämmän ratkaisun yhteensovittettavaan kortteliin. Rakennusten korkeuksia on porrastettu länteen madaltuen näkymät huomioiden.

Arkkitehtuuri on näyttävää ja alueelle soveltuvaa, ikkunat hallitusti sijoitettuja, mutta vertikaalisuutta voisi korostaa klassisena piirteinä myös tuuletusikkunoiden valinnassa. Vähän epäkeskeinen harjakatto soveltuu kortteliin ja tukee alueen identiteettiä. Massat ovat väriltään erilaisia tiililadontoja, joista pitkät sivut ovat vaaleampia. Ensimmäistä kerrosta ja päätyjä on korostettu massaa tummemmilla väreillä. Väritystä voisi jatkossa rauhoittaa (vaalentaa) muun muassa



Kansakoulunkadun puolelta. Katujen puoleiset parvekkeet ovat pääosin sisennettyjä massaan, mikä tekee ratkaisusta kaupunkimaisen ja päädyistä klassisen hillittyjä. Kulmien parempaa hyödyntämistä tulee tutkia jatkosuunnittelussa. Pihanpuolen parvekkeet ovat ulokkeita, joita on korostettu usealla materiaalilla. Nahkalinnanaukion puoleinen maantaso on pelastuspaikan pinnoitteella, sisäänkäynnillä ja valaistuksella yhdistetty aukioon. Ensimmäisen kerroksen avoimuus toimii suunnitelmassa elävöittävästi. Yhteiset tilat ovat harkituissa sijainneissa. Pihalta liittyminen katualueeseen on yksikerroksisten osien kautta, joissa on käytetty puuta. Koulupolulle liittyminen on yhteensovitettavissa viereisen tontin kanssa. Lisäksi hulevesien käsittelyä kaupunkikuvallisena elementtinä tulee vielä tutkia.

Jätehuolto on toteutettu matalina jäteastioina (pohjavesialueella tulee vielä tarkistaa, onko upotettavat jäteastiat vaihtoehto lainkaan) ja sijoitettu kadun varteen. Yhtenäiset jäteastiat betonisilla yksinkertaisilla aitauksilla ovat mahdollisia. Jätetilaa voisi harkita rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen pysäköintipaikan läheisyyteen.

Pysäköintiratkaisu on selkeä, yksinkertainen, palvelee asuinrakennuksia. Pysäköintialueen hyödyntäminen nostopaikkojen sijoittelussa on hyvä ratkaisu. Pysäköinti sijoittuu sisälle kortteliin, jolloin siitä tulee osa molempien kortteleiden ratkaisua. Jatkossa korttelipihan muodostumista voi tutkia kahta tonttia paremmin palvelevaksi. Viherkatot ovat ratkaisuna soveltuvia, mutta Kansakoulunkadun puolella kasvillisuudella rajaaminen riittäisi. Pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu suunnitelmassa asemakaavaluonnoksen määräysten mukainen määrä. Pyöräpysäköinnistä 73% sijaitsee rakennusten välisissä ulkoiluvälinevarastoissa, joihin on kulku sekä kadulta, sisäpihalta että rakennuksen sisältä ja se on näin helposti saavutettavissa. Loput paikat on sijoitettu suunnitelmassa pihoille runkolukittavina telineinä. Esitetty ratkaisu on laadukas.

Ympäristö ja resurssiviisuus

Hankkeen hiilijalanjäljeksi on arvioitu 11,9 kgCO₂e/m²/a. Kilpailuohjelmassa on edellytetty, että suunnitelmien tulee pysyä ilmoitetussa hiilijalanjälkiarvossa toteutuksen edetessä rakentamiseen, eikä toteutunut hiilijalanjälki saa ylittää kilpailuehdotuksessa esitettyä. Ehdotuksessa ilmoitetut asiat ja esitetyt ratkaisut ovat sitovia, ja mikäli ratkaisut muuttuvat suunnittelun edetessä, tulee hiilijalanjälkilaskelmaa päivittää. Rakentamislain 1.1.2026 voimaan astuvan asetuksen mukaisen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen todennetaan loppukatselmusta varten laadittavalla ilmastaselvityksellä.

Keskeiset ratkaisut ilmoitetun hiilijalanjäljen saavuttamiseksi ovat Hartelalta pyydettyjen lisätietojen mukaan rakennusten energiatehokkuus ja energiarjestelmä (ml. aurinkopaneelit), vähähiiliset betonielementit sekä muiden rakennusosien materiaalivalinnat.

Suunnitelmassa rakennusten katoille toteutetaan aurinkopaneelit ja energiatehokkuusluokka on A.

Suunnitelman viherkertoimeksi on arvioitu 1,32. Kaupunkivihreää tuodaan suunnitelmassa pihoille istutusten, mukaan lukien kukkivien hedelmäpuiden ja marjapensaiden, avulla sekä viljelylaatikoilla. Suurin osa pysäköintipaikoista on suunniteltu toteutettavan viherkatoilla katettuna. Suunnitelman mukaan hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista tontilla savisen ja vettä läpäisemättömän maaperän vuoksi.



Suunnitelmassa pihalle sijoittuu yhteinen pyörähuoltopiste ja jätelajitteluun kannustetaan lajittelua-
luastiodien yhtenäisten värikoodien ja ohjeiden avulla.

Pisteytys

Alla koonti kilpailuehdotusten pisteytyksestä kilpailukohteittain:

PISTEYTYSTAULUKKO	Kilpailualue I: ei tarjouksia		Kilpailualue II: VARTE		Kilpailualue III: HARTELA	
Arvioitava ominaisuus	Pisteet	Painoarvo	Pisteet	Painoarvo	Pisteet	Painoarvo
Omistusasuminen			20	20 %	20	20 %
Hinta			25	25 %	25	25 %
Asuminen, tontinkäyttö ja toiminallisuus				yhteensä 45 %		yhteensä 45 %
- asuntosuunnittelu			11,25	11,25 %	11,25	11,25 %
- asukaspihat			11,25	11,25 %	11,25	11,25 %
- kaupunkikuva ja soveltuminen ympäristöön			11	11,25 %	10	11,25 %
- pysäköinti			9	11,25 %	10	11,25 %
Ympäristö ja resurssiviisaus			10	10 %	10	10 %
Yhteensä	-	-	97,5 /100		97,5 /100	

Toteuttajien valinta

Arviointiryhmä esittää yksimielisesti, että JYK Urheilukadun pohjoispuoli suunnittelu- ja tontin-
luovutuskilpailun voittajiksi valitaan seuraavat toteuttajat:

Kilpailukohde I: ei valita toteuttajaa

Kilpailukohde II: Varte ehdotuksellaan "Koulupolku"

Kilpailukohde III: Hartela ehdotuksellaan "Preludi"

Valittavat kumppanit tulevat osallistumaan yhteissuunnitteluun ja asemakaavanmuutosehdotuk-
sen laadintaan Järvenpään kaupungin ohjauksessa.

