

§ 25 Ainolan aluekeskuksen korttelin
2139 kumppanin valinta ja
myyntipäätös

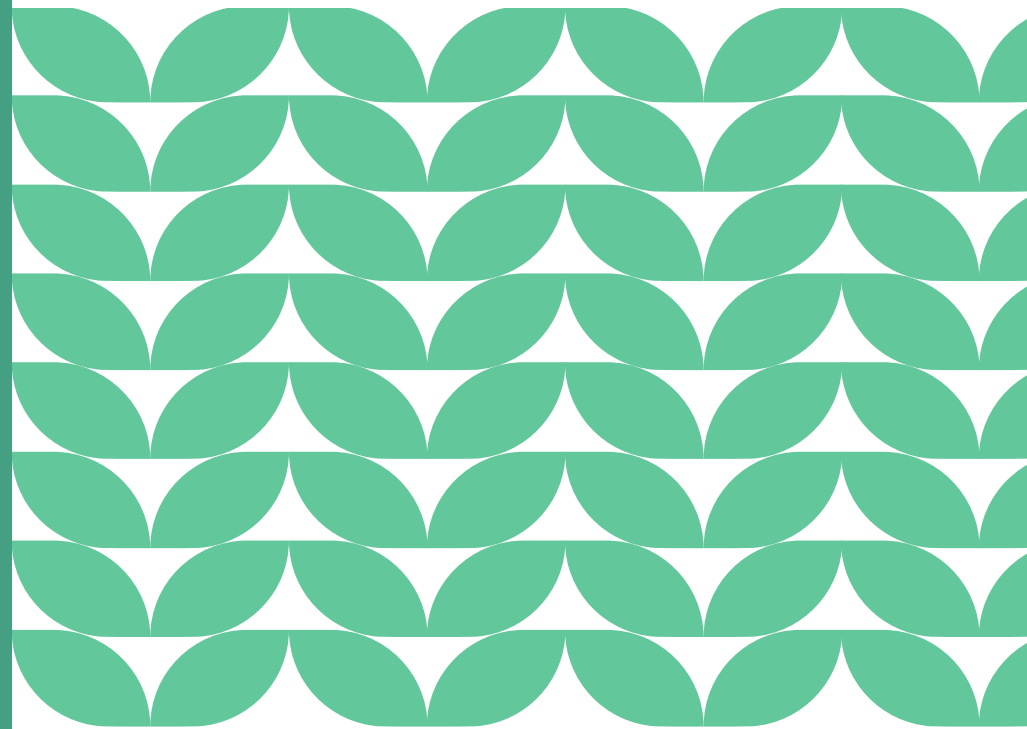
§ 26 Ainolan aluekeskuksen korttelin
2135 kumppanin valinta ja
myyntipäätös

Kaupunginhallitus, 24.1.2022

Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

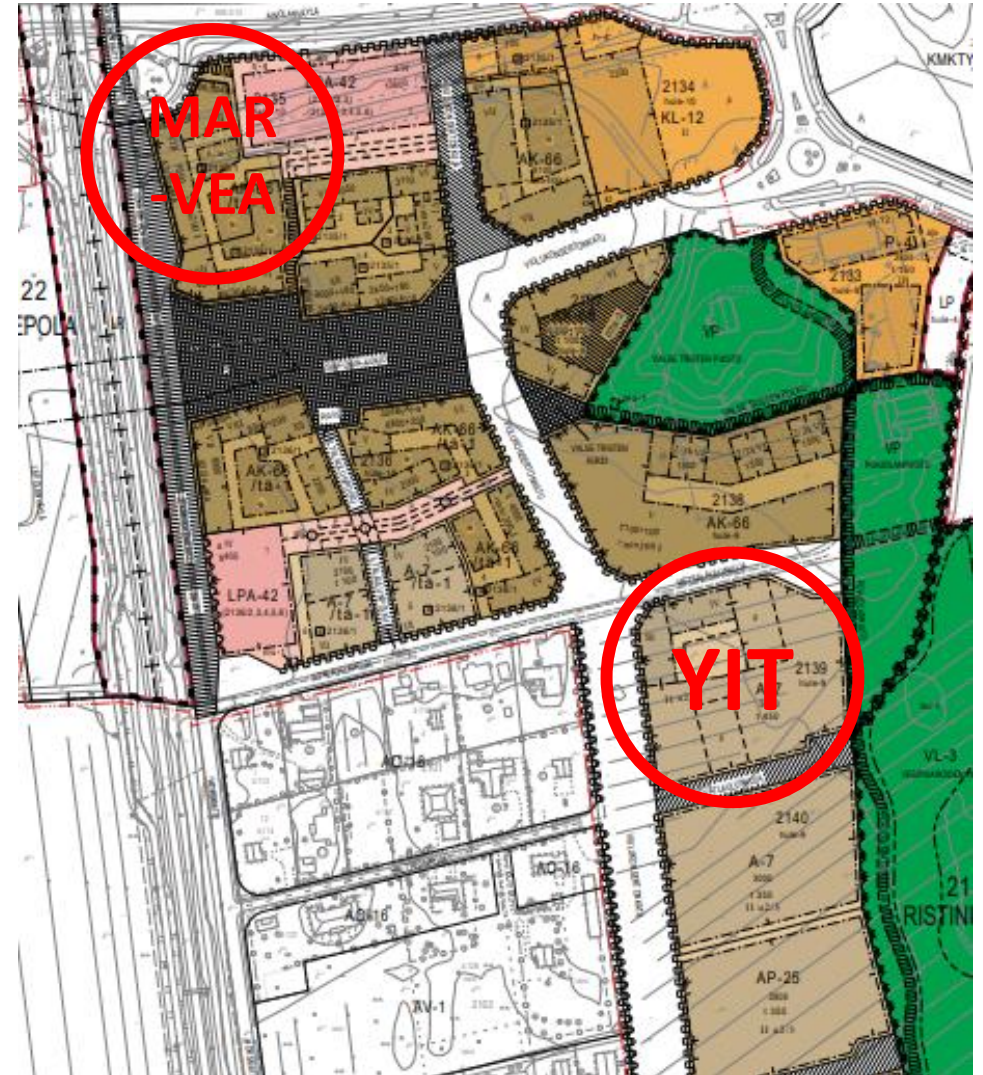


Järvenpää



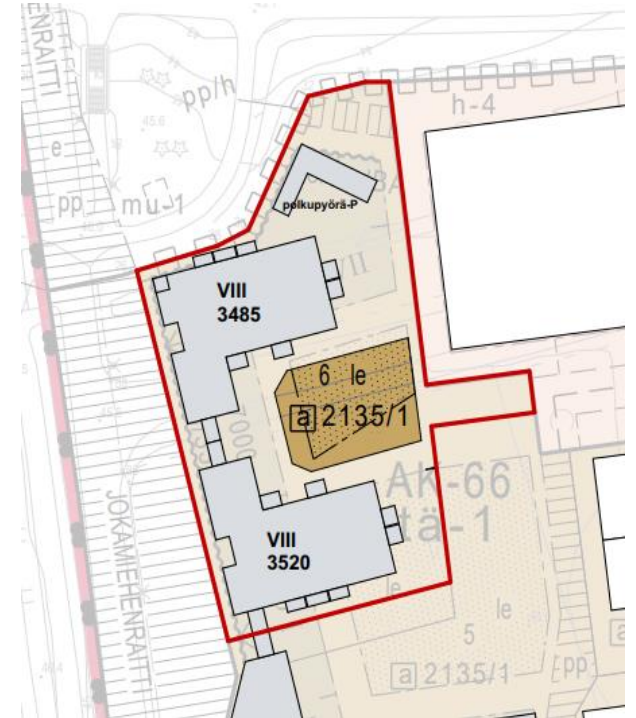
Ainolan aluekeskuksen kehittäminen prosessina

- Kaupunginvaltuusto 9.8.2004 § 64: Järvenpään yleiskaava 2020 hyväksytään
 - Koska 1. asemakaava laaditaan vain kunnan omistamalle maalle, jää hanke odottamaan maanhankintaa. Neuvottelut maiden hankkimisesta aloitettiin vuonna 2004, ja kokonaisuudessaan maat saatiin hankittua vuonna 2017
- Kaupunkikehityslautakunta 21.12.2017 esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2018 kaavoitusohjelman hyväksymistä. Kaupunginhallitus 8.1.2018 hyväksyy vuoden 2018 kaavoitusohjelman
- 16.5.2018 Kaava kuulutetaan vireille, osallistumis-arviointisuunnitelma julkaistaan, 17.10.-6.11.2018 kaavaluonnos asetetaan nähtäville
 - Hanke pysähtyy odottamaan ratkaisuja Pasila-Riihimäki hankkeen osalta. Pasila-Riihimäki rahoitus varmistuu syksyllä 2020 ja radan rakentamisaikatauluun saadaan selvyys (Helsingin seudun MAL-sopimus hyväksytään kaupunginvaltuustossa 8.10.2020 § 5)
- Kevät 2021: Suunnittelu- ja toteutuskilpailu kortteliin 2135 ja neuvottelumenettelyyn perustuva kilpailu kortteliin 2134
- 20.5.2021 Kaupunkikehitys lautakunta, 31.5.2021 Kaupunginhallitus ja 20.6.2021 Kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit kortteleihin 2134 ja 2135
- 28.10.2021 kaupunkikehityslautakunta: Kaavaehdotuksen hyväksyminen
- 24.1.2022 Kaupunginhallitus → 14.2.2022 Kaupunginvaltuusto: Myyntipäätös kortteleihin 2135 ja 2139
- 2/2022: Kaavan hyväksyminen KaukelTK → KH → KValt



Marvea – kortteli 2135

- 8-kerroksiset massat, jotka suojaavat korttelia melulta
- Asuntojakauma noudattaa kaupungin linjausta (kpa 47 m²)
- Myyntihinta 3 M€ (345 €/k-m²)
- Edellisessä tontinluovutuskilpailussa hintojen keskiarvo oli samassa korttelissa 318 €/k-m², vaikka osa-alue IV on parempi kuin nyt käsillä oleva osa-alue I. Neuvoteltu hintataso vastaa siten markkinahintaa.
- Haasteena neuvotteluissa muiden toimijoiden kanssa oli radan melu ja tärinä sekä vaatimus hallintamuotojakaumasta (velvoite rakentaa min 50 % omistusasuntoja)



YIT – kortteli 2139

- Pienkerrostalo (3-4 krs.) suojaa melulta, loppualue rivitaloja (2 krs.)
- Neuvottelumenettely: tutkittiin kohde ja pyydettiin tontinkäyttöluonnoksia ja alustavia tarjouksia yli 10 toimijalta
- YIT:n kokonaisuus luo yhtenäistä ja eheää kaupunkikuvaa, mutta on samalla maankäytöllisesti riittävän tehokas ratkaisu. Korttelin pysäköinnistä on laadittu eri ratkaisumalleja ja valittu korttelia rytmittävä, rakeinen toteutus. Asuntoratkaisuiltaan kokonaisuus on monipuolinen.
- YIT:n tarjoama hinta 1,7 M€ (AK rakennusoikeus 330 €/k-m², A rakennusoikeus 480 €/k-m²) oli korkein tarjottu hinta

