

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu Anni-tädin kylä



Sisällys

1 Kilpailukutsu	3
1.1 Vanhankylänniemi	3
1.2 Anni-tädin kylä	4
1.3 Anni-tädin kylän asemakaavoitus.....	4
1.4 Yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen.....	4
2 Kilpailutehtävä	5
2.1 Kilpailualue.....	5
2.1.1 Kilpailukohde 1	6
2.1.2 Kilpailukohde 2	7
2.2 Kilpailuehdotuksen laadinta	7
3 Kilpailuohjelma	8
3.1 Kaupunkikuva	8
3.2 Asuminen	9
3.3 Resurssiviisaus	9
3.4 Viherkerroin ja hulevesien käsittely.....	10
3.5 Liikenne ja pysäköinti.....	10
4 Menettely	11
4.1 Prosessi	11
4.2 Infotilaisuus ja lisätietokysymykset.....	11
4.3 Kilpailuehdotusten toimitus.....	11
4.4 Arviointiryhmä.....	11
4.5 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.....	12
4.6 Arviointi.....	12
5 Lisätiedot	13
5.1 Lisätietoja	13
5.2 Lähtötiedot.....	13
5.3 Liitteet.....	13



1 Kilpailukutsu

Järvenpään kaupunki järjestää Anni-tädin kylän alueesta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jossa kaupunki hakee rakennuttajia alueen yhteissuunnitteluun ja kumppanikaavoitukseen. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on julkaistu 15.11.2022 kaupungin verkkosivuilla.

Kilpailu toteutetaan kaikille avoimena kilpailuna. Kilpailualue koostuu kahdesta kilpailukohteesta (kilpailukohde 1, kilpailukohde 2). Nämä kilpailukohteet on jaettu kahteen pienempään suunnittelualueeseen (suunnittelualueet I-IV). Kilpailuehdotuksen voi jättää yhdestä tai molemmista kilpailukohteen suunnittelualueista. Alueen yleissuunnitelmassa tulee kuitenkin huomioida koko kilpailualue.

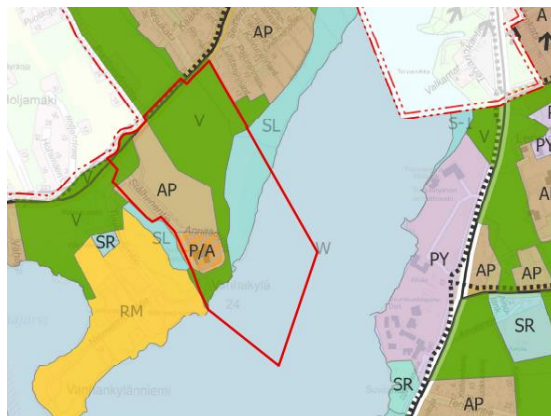
Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus ja antamalla hintatarjous suunnittelualueesta/alueista. Kilpailuehdotus tulee jättää 10.1.2023 mennessä. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi jätetyt ehdotukset ja tekee esityksen yhteissuunnitteluun valittavista kumppaneista. Kilpailuarvioinnissa laadun painoarvo 60 % ja hinnan 40 %.

1.1 Vanhankylänniemi

Vanhankylänniemen kehittäminen on yksi kaupungin tulevien vuosien painopistealueista, jota ohjaa Järvenpään uusi yleiskaava 2040 sekä kaupunkistrategia. Yleiskaava 2040 osoittaa Vanhankylänniemeen alueita laadukkaaseen pientaloasumiseen, matkailun ja virkistyskäyttöön sekä luonnonsuojeluun.

Vanhankylänniemen asemakaava on tarkoitus laatia kahdessa osassa. Ensin asemakaava laaditaan Anni-tädin kylän uudelle asuinalueelle. Perinteikäs kulttuuriympäristö ja maiseman erityisarvot, kestävä elämäntapa sekä ympäristöön soveltuva rakentaminen ovat tärkeimpiä lähtökohtia, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista.

Anni-tädin kylän jälkeen laaditaan asemakaava kartanon ja Niemennokan alueille, jotka tulevat säilymään matkailu- ja virkistyskäytössä. Kartanon ympäristön asemakaavassa varmistetaan toimivat ja monikäyttöiset virkistysalueet, nykyiset palvelutoiminnot ja niiden kehittäminen sekä arvokkaan kulttuuri- ja luonnonympäristön säilyminen.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, maankäyttö ja liikuminen



1.2 Anni-tädin kylä

Anni-tädin kylä sijoittuu Stålhanentien varteen, entisen terveystakeskuksen alueelle ja peltoalueille Stålhanentien koillispuolella. Alue on suureksi osaksi rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Suuri osa peltoalueesta jää myös uuden asemakaavan myötä avoimeksi virkistysalueeksi.

Pellon reunaan on rakennettu rantaa seuraileva kevyen liikenteen väylä, Stålhanenraitti. Alueen välittömässä läheisyydessä, Tuusulanjärven rannassa, on Natura 2000- verkostoon kuuluvaa aluetta. Stålhanentien länsipuolella oleva, nykyinen palstaviljelyalue (kilpailukohde I), rajautuu länsiosastaan kansallisesti arvokkaaseen jalopuumetsikköön. Kilpailukohteen 2 itäpuolella on Natura 2000- verkostoon kuuluva Tuusulanjärven lintuvesialue, joista ensimmäistä ollaan parhaillaan hakemassa ja toinen on hiljattain perustettu luonnonsuojelualueeksi.

Stålhanentien päästä on purettu entisen terveystakeskuksen rakennukset ja alue on tasattu sorakentäksi. Rakennuspaikkojen ympärillä ja metsäisellä mäellä on runsaasti vanhaa puustoa, kuten isoja tammia. Kilpailualueen eteläpuolella on Vanhankylän kartano rakennuksineen. Alueelta on keskustaan matkaa reilu 2 kilometriä.

1.3 Anni-tädin kylän asemakaavoitus

Anni-tädin kylän asemakaavahankkeessa tutkitaan mahdollisuuksia asuinrakentamiseen Tuusulanjärven länsipuolen arvokkaassa kulttuurimaisemassa, voimassa olevan yleiskaavan antamista lähtökohdista. Osa Natura 2000 -verkostoon kuuluvasta Tuusulanjärven lintuvesialueesta sisällytetään asemakaavaan suojelualueena. Asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön soveltuvaan, resurssiinsaaseen asuinrakentamiseen sekä arvokkaan maiseman ja luonnonympäristön säilyttämiseen virkistyskäytössä ja luonnonsuojelualueena. Alueelle tulee asumista noin 20.000 k-m², mikä tarkoittaa noin 200 asuntoa ja 420 asukasta.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 18.2.2022 Anni-tädin kylän kaavarungon alueen jatkosuunnittelun pohjaksi (§ 13 Vanhankylänniemi, Anni-tädin kylän asemakaava). Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.3.2022. Asemakaavaluonnoksen valmistelu on käynnistynyt keväällä ja asemakaavaluonnos on nähtävillä 2.11.-1.12.2022.

Luonnosvaiheen jälkeen, alkuvuodesta 2023 käynnistyy asemakaavaehdotuksen työstäminen. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajat tulevat osallistumaan kumppanuuskaavoitukseen, jossa laaditaan alueen asemakaavaehdotus. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus on hyväksymiskäsittelyssä loppukeväästä 2023. Tavoiteaikataulun puitteissa asemakaava saa lainvoiman kesän 2023 aikana. Tontit tullaan luovuttamaan rakentajille vaiheittain. Anni-tädin kylän rakentaminen tulee käynnistymään tämän kilpailun kohteena olevista tonteista.

1.4 Yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen

Anni-tädin kylän kunnallistekniikan yleissuunnittelu käynnistyy loppuvuodesta 2022. Yleissuunnittelussa laaditaan Anni-tädin kylän yleisten alueiden (katu- ja puistosuunnitelmat) yleis- ja rakennussuunnitelmat sekä suunnitellaan alueen vesihuolto. Alueen yleissuunnitelmat valmistuvat



alkuvuodesta 2023. Kokonaisuudessaan yleissuunnittelu on valmis kesällä 2023. Alkusyöksystä 2023 tullaan kilpailuttamaan yleisten alueiden rakennuttaminen, ja rakentaminen käynnistyy loppuvuodesta 2023. Vesihuollon, katujen ja puistojen rakentaminen jatkuu vuoden 2024.

2 Kilpailutehtävä

2.1 Kilpailualue

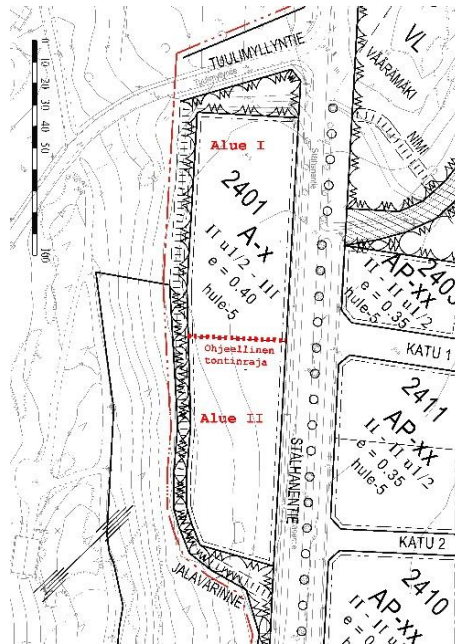


Kuva kilpailualueesta, kilpailukohteet 1 ja 2 rajattu punaisella, suunnittelualueet keltaisella kilpailukohteiden sisällä. Suunnittelualuejako on viitteellinen.

Kilpailualue muodostuu kahdesta kilpailukohteesta, jotka jakautuvat kahteen pienempään suunnittelualueeseen. Suunnittelualueiden rajausta on viitteellinen. Kilpailuehdotuksen voi jättää joko yhdestä tai molemmista suunnittelualueista, mutta yleissuunnitelmassa tulee huomioida koko kilpailukohde.

Molemmille kilpailualueille haetaan toimijaa, joka toteuttaa laadukasta, yhtiömuotoista asumista. Molempien kilpailukohteiden kaavamerkintänä on asuinrakennusten korttelialue A-x. Alueelle voi rakentaa kerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja sekä yhteiskäyttöisiä pysäköinti-, jätehuolto- ja varastotiloja. Kilpailukohde 1 on pientaloasumisen keskittymä. Kilpailukohteeseen 2 vuorostaan sijoittuu alueen tehokkain rakentaminen. Alla tarkempi kuvaus kilpailukohteiden erityispiirteistä.

2.1.1 Kilpailukohde 1



Kilpailukohde 1, sisältää suunnittelualueet I ja II

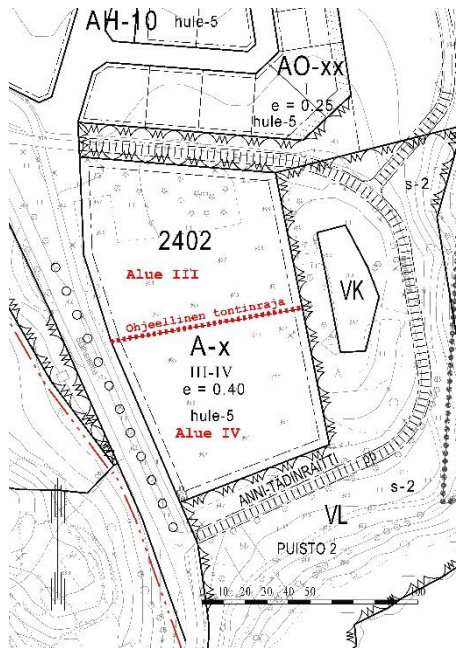
Kilpailukohde 1, kortteli 2401, sijaitsee Stålhanentien lounaispuolella. Tällä hetkellä alue on palstaviljelykäytössä. Nykyinen palstaviljelyalue tulee uuden asemakaavan myötä siirtymään Anni-tädin kylän pohjoispuolelle, Kaakkolan asuinalueen kylkeen. Kilpailukohteen kokonaispinta-ala on 9 138m², ja rakennusoikeutta on 3 655k-m². Asuntoja kilpailukohteeseen 1 tulee yhteensä noin 40. Kilpailukohde 1 muodostuu suunnittelualueista I ja II. Stålhanentien varteen sijoittuvat rakennukset tulee rakentaa kiinni Stålhanentien puoleiseen rakennusalaan niin, että alueelle muodostuu suojaisia pihapiirejä. Suunnittelualueita ei tulla jakamaan pienemmiksi tonttikokonaisuuksiksi.

Suunnittelualue I on varattu asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen tehokkuus on 0,4 ja sallittu kerroskorkeus on II u1/2 - III. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lähestyminen Vanhankyläntieltä ja alueen avautuminen Stålhanentielle käännyttäessä - tämä on ensimmäinen näkymä Anni-tädin kylään tultaessa.

Suunnittelualue II on varattu asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen tehokkuus on 0,4 ja sallittu kerroskorkeus on II u1/2 - III. Suunnittelussa tulee huomioida alueen rajautuminen tulevaan luonnonsuojelualueeseen ja sitä reunustavaan polkuun.



2.1.2 Kilpailukohde 2



Kilpailukohde 2, sisältää suunnittelualueet III ja IV

Kilpailukohde 2, kortteli 2402, sijaitsee puretun terveyskeskuksen paikalla ja on nykyisin sorakentänä. Alue rajautuu Stålhantentiehen ja Anni-tädinraittiin. Alueen itäpuolella oleva korkea puusto säilytetään ja alueelle sijoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettua toimintaa. Kilpailukohteen kokonaispinta-ala on 12 828m², ja rakennusoikeutta on 5 131k-m². Asuntoja kilpailukohteeseen 2 tulee noin 60. Kilpailukohde 2 muodostuu suunnittelualueista III ja IV. Suunnittelualueet III ja IV on mahdollista jakaa kahdeksi pienemmäksi tontiksi. Kilpailukohteeseen haetaan laadukasta ja rakennustyypiltään innovatiivista ratkaisua, jossa erityishuomio on arkkitehtuurin ja rakennusten massoittelemisen sovittamisessa maisemallisesti herkkään paikkaan.

Suunnittelualue III on varattu asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen tehokkuus on 0,4 ja sallittu kerroskorkeus on III-IV. Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida luoteiskulman näkymä Stålhantentieltä tultaessa. Korkeampi rakennusmassa tulisi sijoittaa tänne ja kerroskorkeus madaltuu kartanolle ja VK-alueelle mentäessä.

Suunnittelualue IV on varattu asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen tehokkuus on 0,4 ja sallittu kerroskorkeus on III-IV. Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida alueen liittyminen kartanon ympäristöön.

2.2 Kilpailuehdotuksen laadinta

Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus kilpailukohteen (1 tai 2) suunnittelusta (suunnittelualue I, II, III tai IV) ja antamalla suunnittelualueesta hintatarjous. Kilpailuehdotuksen voi jättää joko kilpailukohteen toisesta tai molemmista suunnittelualueista. Kilpailuehdotuksen yleissuunnitelmassa ja havainnekuivissa tulee huomioida koko kilpailukohde, mille suunnittelualue sijoittuu.



Kilpailuehdotukseen tulee sisältyä:

- Hanketiedot:
 - suunnittelualue
 - suunnittelualueen kokonaislaajuus eriteltynä asunnot, yhteistilat, mahdolliset palvelu/liiketilat (k-m²), suunnittelualueen asuntojen keskipinta-ala
 - hankkeen aikataulu, rakentamisen aloitus ja rakentamisen vaiheistus
- Hintatarjous
 - suunnittelualueen tontin hinta €/k-m²
- Kaupunkikuva: arkkitehtuurin kuvaus ja massoittelu (materiaalivalinnat ja julkisivumateriaalit tulee esittää värillisinä)
 - kaaviomainen yleissuunnitelma sisältäen rakennukset ja tonttijärjestelyt (koko kilpailukohde)
 - asemapiirustus, jossa esitetään rakennusmassat, pihajärjestelyt ja polkupyöräpaikat
 - havainneperspektiivikuvat vähintään yhdestä suunnasta, joilla kuvataan alueen visuaalista ilmettä
- Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus: eri toimintojen yhteensovittaminen
 - piha-alueet ja niiden toteutus sekä liittyminen ympäristöön
 - asuminen: asuntojakauma, hallintamuodot, yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisu, asumisen innovaatiot
- Ympäristö- ja resurssiviisaus: kaupungin resurssiviisaustavoitteiden huomioiminen suunnittelussa
 - rakenneratkaisun kuvaus, tavoiteltu käyttöikä sekä keskeiset korjattavuuteen, pitkäikäisyyteen ja kierrätettävyyteen vaikuttavat tekijät
 - Hiilijalanjälkilaskenta ja kuvaus keskeisistä hiilijalanjälkeen vaikuttavista ratkaisuista. Laskenta tulee tehdä ympäristöministeriön valmisteleman rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti. Taulukko liitetään osaksi palautettavaa aineistoa.
 - tarkennettu hiilijalanjälkilaskenta toimitetaan rakennuslupavaiheessa
 - rakennuksen E-lukuja kuvaus keskeisistä E-lukuun vaikuttavista energiankulutusta ja energialähteitä koskevista tekijöistä
 - energiaselvitys ja -todistus toimitetaan rakennuslupavaiheessa
- Referenssit (vähintään kaksi yli +1500k-m² hanketta)

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

3 Kilpailuohjelma

3.1 Kaupunkikuva

Alueen elämyksellinen, esteettinen ja toiminnallinen laatu syntyy maiseman, arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan muodostamasta kokonaisuudesta. Kokonaisuuden tulee soveltua ympäristöön ja Vanhankyläniemen historialliseen miljööseen. Rakennusten kerrosluku madaltuu Stålhantientieltä pelolle päin mentäessä. Tonttikatujen päästä sekä viheralueilta tulee olla näkymät ympäröivään maisemaan ja järven suuntaan. Mäenrinteen suojeltava lehtometsä rajautuu asuinkortteleista omaksi kokonaisuudeksi. Tärkeät näkymät tulee huomioida suunnittelussa. Pysäköintipaikat eivät saa näkyä hallitsevasti. Stålhantientien varsi ja kadun päätteen tulee olla kylämäinen ja viihtyisä.



Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten massoittelun ja julkisivujen tulee olla klassisen harkittuja ja arkkitehtuurin tulee sopia arvokkaaseen maisemaympäristöön. Julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Ulko-oleskelutilat sekä piha-alueet, terassit ja parvekkeet tulee toteuttaa laadukkaasti.

Asuinrakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Piharakennusten tulee olla muuhun arkkitehtuuriin sopivia ja varastotilat tulee pääasiassa integroida rakennusmassoihin.

3.2 Asuminen

Anni-tädin kylästä rakentuu laadukas pientaloalue Tuusulanjärven rannalle, perinteikkään Vanhankylänniemen kylkeen. Kohderyhmänä ovat pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestävää elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä.

Anni-tädin kylä on resurssiviisas asuinalue. Kestävä elämäntapaa tukevat ratkaisut tulee näkyä suunnittelussa ja asumisen toteutuksessa. Tilojen käytön tulee palvella eri tarpeita sekä elämänvaiheita ja olla muuntojoustavaa. Uudistava asuntosuunnittelu ja asumisen innovaatiot luetaan eduksi arvioinnissa.

Monipuolinen huoneistojakauma ja laadukas asuntosuunnittelu ovat lähtökohtia toteutukselle. Asuntojen tulee olla valoisia ja maisemaa hyödyntäviä. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 47,5m². Asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa säätelyä (kh 8.4.2019 § 90). Yksiöitä voi olla korkeintaan 35% ja kolmioita tai isompia asuntoja (=perheasuntoja) tulee olla vähintään 30% (ka. min 60m²).

Asuntotuotannon tulee olla pääosin omistusasumista. Yleishyödyllistä asuntotuotantoa ei tule alueelle.

Piha-alueet

Piha-alueiden tulee olla laadukkaasti toteutettu ja toiminnallisesti hyvin suunniteltu. Piha-alueista tulee suunnitella vehreitä ja viihtyisiä yhteispihoja, jossa on monenlaisia toimintoja eri asukasryhmille. Kasvillisuuden ja istutusten tulee sopia ympäristöön ja tukea resurssiviisauden tavoitteita. Piha-alueiden istutuksissa tulee huomioida luonnonsuojelualueiden läheisyys, eikä kasvillisuus ei saa muodostaa uhkaa suojelualueille.

3.3 Resurssiviisuus

Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta ohjaa Järvenpään kaupungin työtä kohti vähäpäästöistä kaupunkia, jossa materiaalihukka on minimoitu, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja monimuotoinen kaupunkiluonto on turvattu. Anni-tädin kylässä pyritään resurssiviisaaseen, asukkaiden hyvinvointia lisäävään ja ympäristöhaittoja vähentävään rakentamistapaan.

Kilpailuehdotuksen tulee ilmentää kestävä kaupunkisuunnittelun tavoitteita hyödyntämällä rakennuksissa muun muassa laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, monikäyttöisiä ja muunneltavia tiloja sekä energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja. Tavoitteena on aikaa kestäviä, pitkäikäisiä ratkaisuita. Pitkäikäisen ja kestävä vaihtoehdon tarjoaa massiivirakenne, jolloin runkomateriaaliksi soveltuvat hirsi ja CLT-massiivipuu sekä muut massiivirakenteet kuten tiili. Korttelin ulkoreunoille



toteutetaan suojaava, yhtenäisen suuntainen laudoitus. Korttelin sisäosissa voidaan vapaammin käyttää arkadeja tai katoksia julkisivun suojaamiseen.

Rakennusten tulee olla mahdollisimman energiatehokkaita ja vähintään A-energialuokkaan tulisi pyrkiä. Energiatehokkuutta arvioidaan resurssiviisauden pisteytyksessä. Suositeltavia lämmitysmuotoja ovat erilaiset lämpöpumppuratkaisut, kuten maalämpö, ilmalämpö-, ilmavesilämpö- ja poistoilmalämpöpumput. Laitteiden soveltuvuus arkkitehtuuriin tulee kuvata.

Aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja. Rakennusten suunnittelussa passiivista aurinkoenergiaa voi hyödyntää suuntaamalla huonetilat suotuisasti auringonpaisteeseen nähden. Vaihteleviin sääoloihin varautuminen lisää rakennusten käytettävyyttä, pitkäikäisyyttä ja toiminnallisuutta.

Puurakentamisen edistäminen

Anni-tädin kylässä rakennetaan pääosin puusta. Puumateriaalin hiilijalanjälki on pieni, ja hyvin suunniteltu puujulkisivu kestää aikaa. Puurakennus muodostaa pitkäaikaisen hiilivaraston, mikä kasvattaa rakennuksen hiilikädenjälkeä. Kilpailuehdotusten arvioinnissa tarkastellaan rakennusten hiilijalanjälkeä ja hiilijalanjälkeen vaikuttavia ratkaisuja.

3.4 Viherkerroin ja hulevesien käsittely

Alueen suunnittelussa tulee hyödyntää viherkerroinmenetelmää. Viherkerroin on työkalu, jonka avulla tuodaan kasvillisuutta ja sadevettä läpäisevää pinta-alaa tonteille. Tavoitteellisen pihasuunnittelun ja viherkertoimen avulla pihoihin saadaan viihtyisyyden lisäksi luonnonmukaista hulevesien käsittelyä. Kilpailukohteiden tonttikohmainen viherkertoimen tavoitetaso on 0,9. Viherkerroinlaskenta tulee toimittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Hulevesien käsittelyä edistetään viherkerroinmenetelmän käytöllä. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai johtaa kosteikkoon tai hulevesiviemäriin. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

3.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavassa Vanhankyläntie muutetaan katualueeksi. Anni-tädin kylän läpi kulkeva Stålhanentie on alueen keskeinen kokoojakuu, jolla myös paikallisbussit kulkevat tulevaisuudessa. Tonttikaduille tullaan varaamaan muutamia kadunvarsipaikkoja vieraspysäköintiä varten. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla ja sieltä on matkaa keskustaan reilu 2 kilometriä.

Tontille on varattava autopaikkoja:

- kerrostalot: 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa
- muiden asuinrakennusten osalta 1 ap / asunto
- vieraspaikkoja on varattava lisäksi 1 autopaikka / 10 asuntoa

Pyöräilyn edistäminen, sujuvat reitit sekä pyöräpysäköinnin turvallisuus ja helppokäyttöisyys palvelevat resurssiviisasta elämäntapaa. Polkupyörien säilytyspaikkoja tulee varata vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään 75 % on sijoitettava pihatasossa, sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Loput paikoista tulee toteuttaa runkolukituksella kulkureittien ja



pääovien läheisyyteen. Pyörätiloista osa tulee varata pyörien huoltoa ja pesua sekä erikoispyöriä ja pyörien peräkärryjä varten.

Täyssähköautojen ja ladattavien hybridien määrä lisääntyy entisestään lähitulevaisuudessa. Suunnittelualueen kaikilla autopaikoilla tulee olla valmius sähköauton latauspisteeseen, ja vähintään 30 %:lle autopaikoista tulee toteuttaa normaalitehoinen latauspiste jo rakennusvaiheessa.

4 Menettely

4.1 Prosessi

Anni-tädin kylän kilpailuohjelma on julkaistu 15.11.2022 kaupungin verkkosivuilla. Kilpailuehdotukset tulee jättää 10.1.2023 klo 16 mennessä. Määräajan päätyttyä kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi ehdotukset. Arviointiryhmän esitys kilpailun voittajista ja sen perusteella tehtävistä tontinluovutuksista viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi alkuvuoden 2023 aikana.

Valtuuston päätöksen jälkeen valitut toimijat tulevat osallistumaan kumppanuuskaavoitukseen, jossa laaditaan Anni-tädin kylän asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotusvaiheessa valittujen toimijoiden kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimukset. Erillisiä suunnitteluvarauksia ei laadita.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tullaan tarkastamaan se, että suunnitelma täyttää kilpailuehdotuksessa esitetyt sitoumukset ja kriteerit, joiden perusteella arviointi ja valintapäätös on tehty. Mikäli suunnitelma vastaa kilpailuehdotusta, tehdään varsinainen kiinteistökauppa. Tavoiteaikataulun puitteissa asuntorakentaminen käynnistyy vuodenvaihteessa 2023-2024.

4.2 Infotilaisuus ja lisätietokysymykset

Anni-tädin kylän kilpailuohjelmasta järjestetään avoin infotilaisuus. Infotilaisuus pidetään joulukuussa kaupungin järjestämän Rakennuttaja-iltapäivän yhteydessä. Tarkempi ajankohta ja paikka varmistetaan marraskuun aikana. Ilmoittautuminen tilaisuuteen 8.12. mennessä: aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi.

Kilpailuohjelmaa koskevat lisätietokysymykset tulee toimittaa 18.12. mennessä: salla.niemela@jarvenpaa.fi. Viestikenttään tulee merkitä "Anni-tädin kylä - suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / lisätietokysymykset". Kysymysten vastaukset julkaistaan 20.12. kaupungin verkkosivuilla. Vastaukset toimitetaan myös sähköpostilla kaikille, jotka ovat jättäneet lisätietokysymyksiä.

4.3 Kilpailuehdotusten toimitus

Kilpailuehdotukset tulee jättää 10.1.2023 klo 16 mennessä. Kilpailuehdotukset tulee toimittaa sähköisesti: salla.niemela@jarvenpaa.fi. Viestikenttään tulee merkitä "Anni-tädin kylä - suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / kilpailuehdotus". Kilpailuehdotus tulee toimittaa PDF-muodossa.

4.4 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä. Arviointiryhmään kuuluu kaavoitusjohtaja, maankäyttöjohtaja, johtava rakennustarkastaja, kaupunkikuva-arkkitehti, asemakaava-arkkitehti, erikoissuunnittelija, asumisen erikoisasiantuntija ja hankekehityspäällikkö. Arvioinnista



laaditaan julkinen arviointipöytäkirja. Lopulliset tontinluovutus päätökset tekee kaupunginvaltuusto.

4.5 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailuun osallistuvien tulee täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset:

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

4.6 Arviointi

Kilpailuehdotusten tulee täyttää kilpailuohjelmassa asetetut sisältö- ja vähimmäisvaatimukset. Kilpailuehdotukset arvioidaan 60% laatuun ja 40% hintaan perustuen. Arviointi tehdään suunnittelualuekohtaisesti.

Täydet hintapisteet saa kilpailuehdotus, jossa on korkein hintatarjous (€/k-m²). Muut ehdotukset pisteytetään hintajärjestyksessä. Laatuarviointi perustuu kokonaisarvioon siitä, miten kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelman laadulliset tavoitteet. Laatu arvioidaan osa-alueittain asteikolla 0p = ei toteudu – 20p toteutuu erinomaisesti. Hinta- ja laatuarvioinnin jälkeen kilpailuehdotukset asetetaan järjestykseen kokonaispisteiden perusteella.

Arviointiperusteet:

- Hinta (40%)
- Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus (20%)
 - ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus ja kokonaisratkaisun toimivuus: eri toimintojen yhteensovittaminen, piha-alueet ja niiden toteutus
 - asuminen: asumismuotojen ja huoneistojakauman monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, yhteisöllisyys ja hallintamuodot
 - rakennusten liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- Ympäristö- ja resurssiviisaus (20%)
 - rakennuksen pitkäikäisyys, korjattavuus ja kierrätettävyys (esim. massiivirakenne)
 - energiatehokkuus ja uusiutuvaa energiaa hyödyntävät ratkaisut
 - resurssiviisaat, hiilijalanjälkeä pienentävät ja hiilikädenjälkeä kasvattavat ratkaisut
- Kaupunkikuva (20%)
 - ehdotuksen omaleimaisuus ja soveltuvuus ympäristöön
 - kokonaisuuden tasapainoisuus
 - julkisivut, toteutuksessa käytettävät materiaalit ja tarjottu toteutuksen laatu

Kilpailuehdotusten tulee olla riittävän seikkaperäisiä, että suunnitelmien laadullista ja toiminnallista toteutumista voidaan arvioida. Esitettyä rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin yksipuolisesti heikentää. Rakennuslupaprosessin yhteydessä tarkastetaan suunnitelmien vastaavuus suhteessa kilpailuehdotukseen.



Seuraavassa vaiheessa, kilpailun päättymisen jälkeen, valittujen toimijoiden tulee toteuttaa suunnitelmasta 3D-malli. Malli esitetään Sova3D-alustalla. Suunnittelijan tulee viedä voittanut kilpailuehdotus kilpailun jälkeen perustettavalle projektisivulle kaupungin tarkemman ohjeistuksen mukaisesti (liite 6).

5 Lisätiedot

5.1 Lisätietoja

Kiinteistökaupan esisopimus ja myöhemmin tehtävä varsinainen kiinteistökauppa toteutetaan kilpailun voittaneiden, valtuuston hyväksymien, toteuttajien ja kaupungin välillä. Kiinteistökauppa voidaan tehdä myös perustettavan yhtiön lukuun. Tonttia ei saa luovuttaa edelleen rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, kuten toiselle rakennusliikkeelle ilman myyjän suostumusta. Tontti voidaan kuitenkin luovuttaa rakentajan käyttämälle tonttirahastolle, jolloin As Oy:llä tai asukkaalla tulee olla oikeus lunastaa tonttiosuusia määräosin (ns. valinnainen vuokratontti).

Järvenpään kaupunki pidättää oikeuden pyytää kilpailuehdotuksista lisäselvityksiä ja tarkennuksia sekä tehdä ehdotusten yhteensovitusta. Lisäksi kaupunki varaa oikeuden luovuttaa vain osan tonteista, jos kaikille suunnittelualueille ei löydy kilpailuohjelmassa esitettyjä, vaatimuksia täyttäviä kilpailuehdotuksia.

Osapuolet ymmärtävät, että kilpailuohjelma tai kilpailuehdotukset eivät sido kuntaa kaavoittajana tai päättäjänä. Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

5.2 Lähtötiedot

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

Järvenpään yleiskaava: <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/yleiskaava/jarvenpaan-yleiskaava-2040>

Resurssiviisas Järvenpää: <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/resurssiviisaus/resurssiviisas-jarvenpaa-tiekartta-2>

Anni-tädin kylän asemakaava: <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asekaava/vireilla-olevat-asekaavat/anni-tadin-kyla>

Kaupunkimalli: [ArcGIS - Anni-tädin kylä 10/2022](https://www.jarvenpaa.fi/arcgis-anni-tadin-kyla-10/2022)

Viherkerroinmenetelmä: [Viherkerroin | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://www.jarvenpaa.fi/viherkerroin)

5.3 Liitteet

Liite 1_Asemakaavaluonnos

Liite 2_Kaavaselostus

Liite 3_Rakentamistapaohje

Liite 4_Suunnitteluperiaatteet Vanhankylänniemen asemakaavoille

Liite 5_Viherkertoimen laskentataulukko

Liite 6_Sova3D-mallin ohje_Järvenpää

