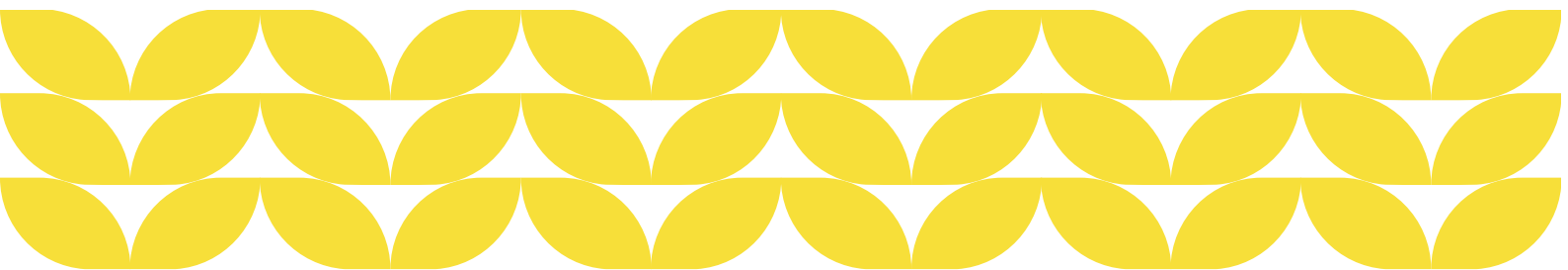
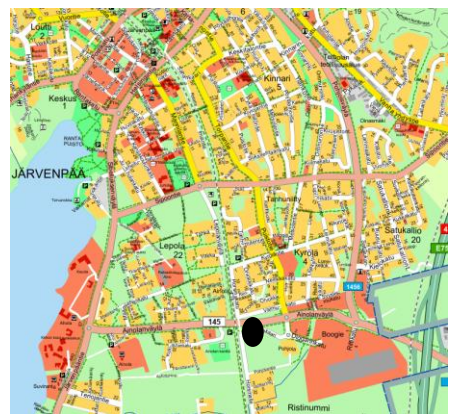
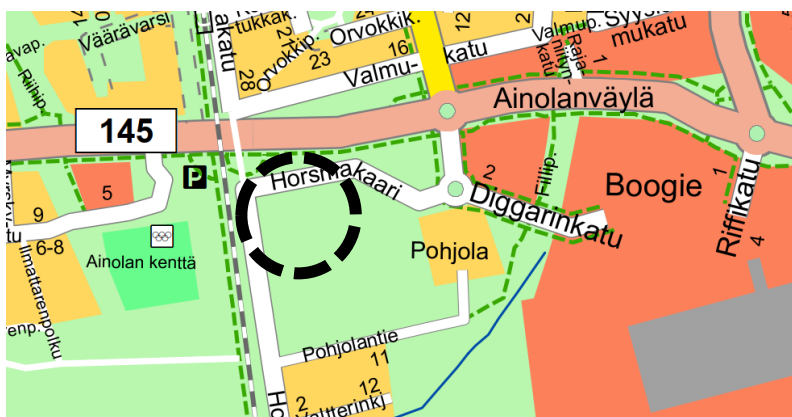


# Ainolan aluekeskuksen kilpailuohjelma

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu keskuskorttelista 2135



## Sisällysluettelo

Kilpailukutsu.....	3
Kilpailukohde.....	3
Ainolan aluekeskus .....	3
Kilpailualueen esittely.....	4
Kilpailun osa-alueet.....	5
Rakentamisen vaiheistaminen: korttelit 2134-2135 sekä 2136-2141.....	6
Yleisten alueiden rakentaminen ja hulevedet.....	6
Taideohjelma.....	7
Kilpailutehtävä .....	8
Hintatarjous ja toteutusehdotus .....	8
Arviointi .....	8
Kilpailuohjelma: Yleiset ohjeet ja vaatimukset .....	9
Kaupunkikuva, rakennukset ja massoittelu.....	9
Asuminen.....	10
Liike- ja toimistotilat sekä elävä kivijalka.....	10
Pysäköinti .....	10
Resurssiviisaat ratkaisut.....	11
Melu- ja ääriä.....	11
Menettely ja aikataulu .....	12
Prosessi .....	12
Infotilaisuus, toteutusehdotusten toimitus ja lisätiedot .....	12
Lähtötiedot ja liitteet.....	13
Lähtötiedot.....	13
Liitteet .....	13

# Kilpailukutsu

Järvenpään kaupunki järjestää Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelista 2135 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailussa valittujen toimijoiden kanssa käynnistetään yhteissuunnittelu ja valmistellaan keskuskorttelin asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoituksena.

Tavoite on rakentaa Ainolan aluekeskuksesta kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut sekä kestävä liikkuminen hyvien yhteyksien varrella. Aluekeskukseen arvioidaan sijoittuvan 1200-1300 uutta asuntoa ja 100-200 työpaikkaa.

Alueelle toteutettavien rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu yhdessä julkisten ulkotilojen kanssa luovat alueelle omaleimaisen kaupunkikeskuksen. Asuinrakennusten katutasoon tulee liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja.

Kilpailuun osallistuakseen toimijan tulee jättää hintatarjous sekä laatia toteutusehdotus yhdestä tai useammasta kilpailuohjelman neljästä osa-alueesta. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajat kokonaisarvioinnin pohjalta jokaiselle osa-alueelle erikseen. Arvioinnissa hinnan painoarvo on 50% ja laadun 50%. Tarjoukset ja toteutusehdotukset tulee jättää 14.5.2021 mennessä.

# Kilpailukohde

## Ainolan aluekeskus

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Järvenpäässä, Ristinummen (21.) kaupunginosassa, Helsinki-Riihimäki pääradan itäpuolella ja Ainolanväylän eteläpuolella. Kokonaisuudessaan Ainolan aluekeskuksen asemakaava-alue käsittää noin 21 hehtaarin alan, josta kilpailun kohteena olevan keskuskorttelin osuus on 1,7 hehtaaria. Eteläinen Järvenpää on yksi kaupungin kehittämisen painopistealueista ja alueen kehitys tulee olemaan nopeaa koko 2020-luvun. Ainolan seisakkeen ympärille tulee syntymään merkittävä lähipalveluita tarjoava aluekeskus, joka täydentää Järvenpään keskustan palvelutarjontaa.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan korkeatasoinen keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan seisakkeen liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen luo alueelle täysin uudenlaisen profiilin ja omaleimaisen identiteetin. Suunnittelualue sijoittuu säveltäjä Jean Sibeliuksen kodin läheisyyteen, ja on näin osa tärkeää kulttuurimiljöötä. Alueena hyödynnetään musiikkia sekä tuodaan taide ja tapahtumat osaksi kaupunkikuvaa taiteen prosenttiperiaatetta hyödyntämällä.

Alueelle tulee rakentamaan yhteensä noin 100 000 kerrosneliötä asuin-, liike- ja toimistotilaa. Radan läheisyydessä, Sinfonian aukion ja Valse Tristen puiston ympäristössä asuminen on kerrostalovaltaista. Alueen kaakkoisosaan siirryttäessä rakentaminen muuttuu matalammaksi

ja Vesipisaroidenpuiston läheisyydessä kaupunkikuvaa hallitsevat pientalokorttelit. Keskuskortteliin keskittyvä toimitilarakentaminen mahdollistaa liike-, toimisto- ja palvelutoimintojen syntymisen alueelle. Alueelle ei tule sijoittumaan julkisia palveluita.

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

Osana pääradan lisäraidehankkeen II-vaihetta Ainolan nykyinen seisake tulee siirtymään 500 metriä etelää kohden. Viimeisimmän arvion mukaan siirto toteutuu vuonna 2022. Uusi seisake tulee sijoittumaan keskuskorttelin ytimeen ja palvelee näin aluekeskusta sekä sen asukkaita alueen lähtiessä kehittymään. Pendelöintiä varten alueelle rakennetaan liityntäpysäköintiä.

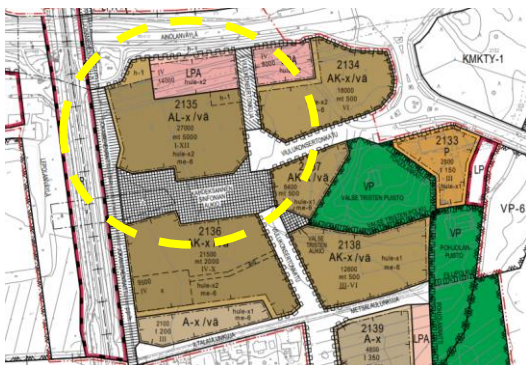
Ainolan aluekeskuksen koilliskulmaan, kortteliin 2134, tulee sijoittumaan päivittäistavarakauppa. Kauppa palvelee uuden rakentuvan aluekeskuksen ja Ainolanväylän pohjoispuolella sijaitsevan Kyrölan kaupunginosan asukkaita sekä Ainolanväylän ohikulkuliikennettä. Kaupan yhteyteen sijoittuu myös pienempiä liiketiloja. Kaupan rakentaminen käynnistyy kaavan lainvoimaistumisen myötä vuonna 2022 ja palvelee näin aluetta, kun ensimmäiset kohteet valmistuvat.

## Kilpailualueen esittely

Kilpailualue käsittää Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelin 2135. Lännessä kortteli rajautuu junarataan, pohjoisessa Ainolanväylään ja idässä Viulukonsertonkujaan. Etelässä kortteli avautuu Sinfonia-aukion suuntaan. Kortteliin sijoittuu asuin-, liike ja toimistotilaa. Rakennusmassojen keskelle tulee koko korttelin yhteinen vehreä, viihtyisä ja yhteisöllinen piha- ja ulkoilutila.

Asema-alueen yhteyteen, kilpailukortteliin vahvasti liittyen, rakentuu Sinfonia-aukio, josta tulee eteläisen Järvenpään merkittävä tapahtumakeskus. Aukiolla voidaan järjestää musiikkiteeman mukaisia tapahtumia, harjoittaa torimyyntiä tai pitää kulttuurierintoja. Samalla aukio on keskeinen osa alueen päivittäistä asiointiympäristöä ja ajanviettopaikka. Kaupunki vastaa aukion toteuttamisesta.

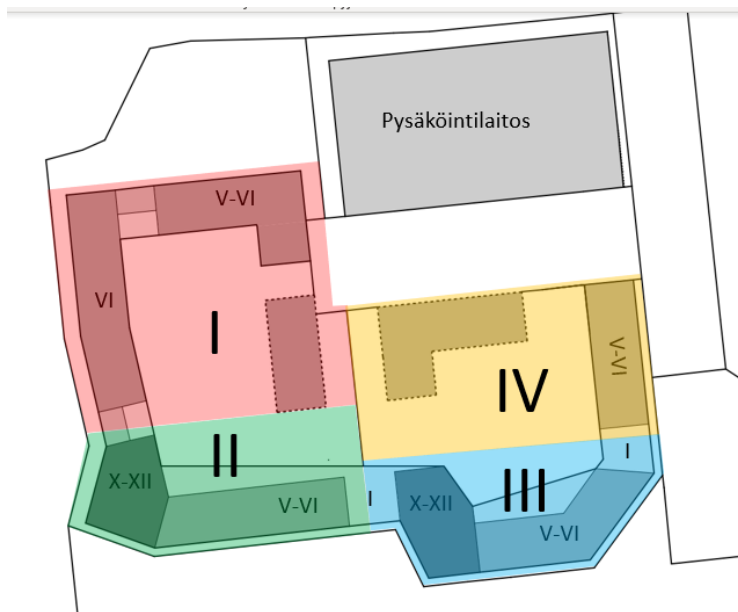
Ainolassa liikkuminen perustuu kestäviin liikkumISRatkaisuihin ja alue tukeutuu vahvasti jalankulkun, joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn. Keskuskorttelin pysäköinti tullaan sijoittamaan yhteiseen, korttelin pohjoisosaan sijoittuvaan, keskitettyyn pysäköintilaitokseen.



Kuva kaavaluonnoskartasta

## Kilpailun osa-alueet

Keskuskortteli on jaettu viitteellisesti neljään osa-alueeseen. Kiinnostuneet toimijat voivat jättää tarjouksen ja toteutusehdotuksen yhdestä tai useammasta osa-alueesta. Toteutusehdotuksia arvioidaan osa-aluekohtaisesti. Osana yhteissuunnittelua osa-alueet yhteensovitetetaan toimivaksi kokonaisuudeksi, jolloin osa-alueiden rajat tarkentuvat. Toteutussuunnitelma tulee laatia niin, että se on mahdollista yhdistää muiden toimijoiden suunnitelmiin.



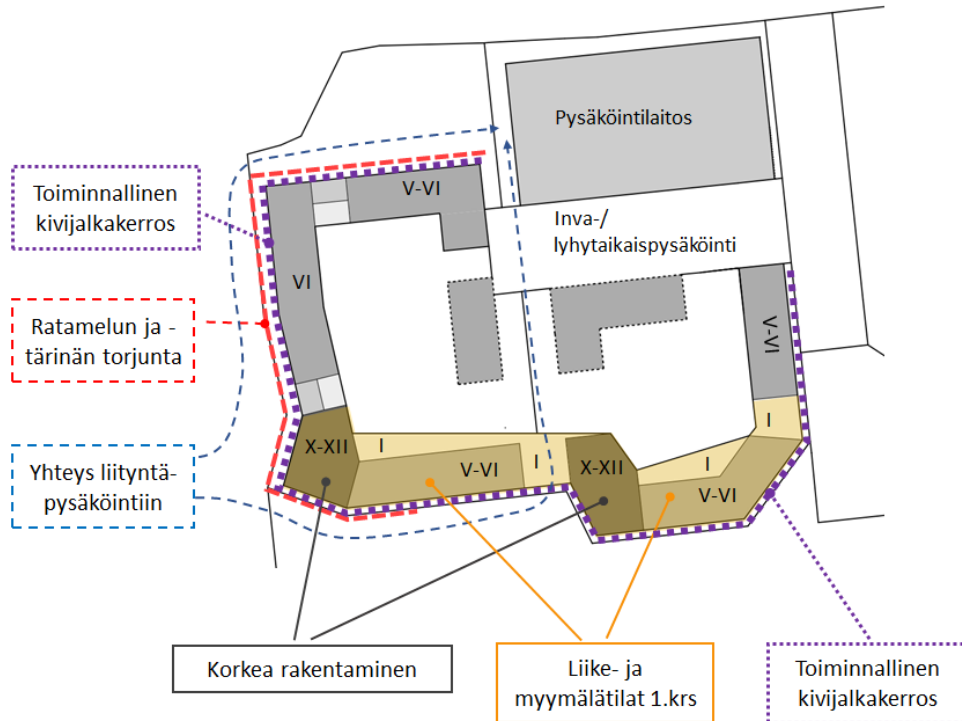
*Kuva kilpailualueen osa-aluejaosta (vasemmalla junarata, etelässä Sinfonia-aukio)*

Osa-alueelle I (punainen) tulee sijoittumaan asumista. Radanvarteen ja sisäpihalle avautuvan kivijalan tulee olla elävä. Asumista osa-alueelle tulee sijoittaa 6000-8000k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeuden tulee olla radanvarressa 6krs ja osa-alueen pohjoispäädyssä 5-6krs.

Osa-alueelle II (vihreä) tulee sijoittumaan asumista sekä liike- ja toimistotilaa. Sinfonia-aukioon rajautuvalle sivustalle tulee sijoittaa liike- ja toimistotilaa. Suunnittelussa tulee huomioida toimintojen yhteensovittaminen ja sijoittaminen katutasoon. Asumista osa-alueelle tulee sijoittaa 5000-7000k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistotilaa yhteensä 700-1500k-m<sup>2</sup>. Osa-aluetta hallitsee korkea rakentaminen ja kerrosluvun tulee olla koko massan osalta 5-6krs ja pistetalon osalta 10-12krs.

Osa-alueelle III (sininen) tulee sijoittumaan asumista sekä liike- ja toimistotilaa. Sinfonia-aukioon rajautuvalle sivustalle tulee sijoittaa liike- ja toimistotilaa. Suunnittelussa tulee huomioida toimintojen yhteensovittaminen ja sijoittaminen katutasoon. Asumista osa-alueelle tulee sijoittaa 5000-7000k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistotilaa yhteensä 700-1500k-m<sup>2</sup>. Osa-aluetta hallitsee korkea rakentaminen ja kerrosluvun tulee olla koko massan osalta 5-6krs ja pistetalon osalta 10-12krs.

Osa-alueelle IV (keltainen) tulee sijoittumaan asumista. Viulukonsertonkujalle ja sisäpihalle avautuvan kivijalan tulee olla elävä. Asumista osa-alueelle tulee sijoittaa 4000-6000k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeuden tulee olla 5-6krs.



*Kuva osa-alueiden massoittelusta*

Kaupunki varaa oikeuden luovuttaa vain osan tonteista, jos kaikille osa-alueille ei löydy kilpailuohjelmassa esitettyjä vaatimuksia täyttäviä toteutusehdotuksia.

## Rakentamisen vaiheistaminen: korttelit 2134-2135 sekä 2136-2141

Ainolan aluekeskuksen rakentaminen on vaiheistettu. Näin varmistetaan laajan aluekokonaisuuden toteuttamiskelpoinen suunnittelu ja rakentaminen pidemmällä aikavälillä. Rakentaminen käynnistyy kortteleista 2134 ja 2135, kun kaava on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2022. Korttelien 2136-2141 rakentaminen seuraa aloitusta vaiheistetusti. Kortteli 2136 tullaan kilpailuttamaan vuonna 2022 ja rakentaminen korttelissa käynnistyy arviolta 2024. Aluekeskuksen muiden kortteleiden suunnittelun ja rakentamisen lopulliset aikataulut tarkentuvat aluekeskuksen kokonaisuuden edetessä.

## Yleisten alueiden rakentaminen ja hulevedet

Kokonaisuus käsittää Helsinki-Riihimäki pääradan itä- ja länsipuolen yleisten alueiden infran rakentamisen, joka sovitetaan yhteen Väyläviraston lisäraidehankkeen II-vaiheen kanssa. Koko alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta vastaa kaupunki. Alueen infran rakentaminen ajoittuu vuosille 2019-2025. Rakentaminen on jo aloitettu.

Radan länsipuolella rakennetaan radan suuntaista Lepolanväylän kokoojakatua sekä Ainolanväylän ylittävää Lepolan risteyssiltaa. Alue täydentyy vielä uudella katuyhteydellä Siltavahdinkadulla sekä Ainolan seisaketta palvelevilla liityntäpysäköintialueilla ja pyöräparkeilla. Länsipuolen katuyhteydet,

liityntäpysäköintialueet ja risteysilta valmistuvat vuosina 2021-2022. Radan länsipuolen katuyhteydet palvelevat Ainolanväylän eteläpuoleisia jo rakennettuja ja tulevaisuudessa uusia kaavoitettavia alueita.

Radan itäpuolen, Ainolan aluekeskuksen yleisten alueiden infran rakentaminen käynnistyy katujen ja vesihuollon osalta vuonna 2021. Katujen rakentaminen on vaiheistettu huomioiden kortteleiden rakentuminen. Rakentaminen alkaa korttelia 2134 rajaavista kaduista ja siirtyen vaiheittain kohti etelää (korttelit 2135-2138) sekä radanvarren ympäristöä. Valse Tristen puisto ja aukioalueen kokonaisuuden rakentaminen on ajoitettu vuosille 2024-2025.

Katuverkoston rakentaminen alueelle edellyttää lainvoimaista asemakaavaa. Hanke etenee asemakaavoituksen ja Väyläviraston ratahankkeen kanssa.

Ainolan aluekeskuksen itä- ja eteläreunaan on toteutettu vuosina 2019-2020 kaupungin hulevesien johtamiselle tärkeitä hulevesialtaita Vesipisaroiden puistoon ja Venematkanpuistoon.

Ainolan hulevedet tulee käsitellä korttelikohtaisesti ennen hulevesien poisjohtamista yleisille katu- ja puistoalueille. Korttelisuunnittelun yhteydessä tulee tarkastella ensisijaisesti mahdollisuutta imeyttää hulevedet tontilla. Korttelissa muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään suosimalla mahdollisimman paljon läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pintamateriaaleja. Osa katoista tulee rakentaa viherkatoiksi. Niiltä osin kuin hulevesiä ei voi imeyttää, tulee ne viivyttää tontilla. Toteutusehdotuksessa tulee esittää alustava korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

## Taideohjelma

Ainolan aluekeskuksen toteutuksessa noudatetaan taiteen prosenttiperiaatetta. Prosenttiperiaatteen toteutumista varten laaditaan aluekeskukselle oma taideohjelma, joka on velvoittava yleissuunnitelma siitä, miten taiteen prosenttiperiaate käytännössä toteutuu alueella. Alueiteemana on musiikki yhdistettynä kuvataiteeseen.

Taideohjelma antaa reunaehdot sille, millaista taidetta alueelle tulee ja mihin taide sijoittuu. Taidetta voi olla rakennuksissa itsenäisinä teoksina tai rakenteisiin integroituna. Lisäksi taidetta voi olla rakennusten välitiloissa, kaduilla, aukioilla ja puistoissa. Ainolan aluekeskuksen taideohjelman toteuttaa ammattitoimija yhdessä Ainolan aluekeskuksen taideryhmän ja ohjausryhmän kanssa. Taideohjelma painottuu alueen taiteen kokonaisuuteen, jossa ohjataan sekä julkisille paikoille sijoittuvaa taidetta, että mahdollisesti kortteliin sijoittuvaa taidetta. Taideohjelman prosenttiperiaatteella kerättävä taideraha ohjataan ainoastaan julkisten paikkojen taiteilijoiden toteuttamaan taiteeseen. Korttelialuille sijoittuva taide/taiteellinen piha- tai julkisivusuunnittelu on suositeltavaa, mutta ratkaisut tulee hyväksyttävä taideryhmässä. Kilpailun osana saa esittää ideoita kortteliin liittyvään julkisen tilan taiteesta. Taideohjelmatyö käynnistyy keväällä 2021.

Tontin ostajat veloitetaan maksamaan tontinluovutuksen yhteydessä myyntihinnan lisäksi 1% taiderahaa taiderahastoon, jonka lisäksi kaupunki luovuttaa 1% myyntihintaa vastaavan summan taiderahastoon. Taiteen hankinta, sijoittaminen ja ylläpito sekä varojen hallinta noudattaa taideohjelman periaatteita. Kokonaisuutta koordinoi ja valvoo taidetyöryhmä. Toimijan tulee tarjouksen yhteydessä esittää kirjallinen vakuutus taideohjelmaan sitoutumisesta.



# Kilpailutehtävä

## Hintatarjous ja toteutusehdotus

Kilpailuun osallistuakseen toimijan tulee jättää hintatarjous sekä laatia toteutusehdotus tarjouksen kohteena olevasta osa-alueesta. Osa-alue rajausta tulee olla esitetyn mukainen, mutta halutessaan toimija voi jättää tarjouksen useammasta osa-alueesta.

Toteutusehdotuksen tulee pitää sisällään:

- Hintatarjous
  - Osa-alueen tontin hinta €/k-m<sup>2</sup>
- Hanketiedot:
  - Osa-alue ja sen kokonaislaajuus
    - Eriteltyinä (k-m<sup>2</sup>) palvelu- ja liiketilat, asunnot, yhteistilat
  - Aikataulus, rakentamisen aloitus ja rakentamisen vaiheistus
- Arkkitehtuurin kuvaus ja massoittelu
  - Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön
  - Asemapiirustus, jossa esitetään rakennusmassat, pihajärjestelyt, huoltoliikenne ja polkupyöräpaikat
  - Rakennusten tyyppipohjat; katutaso kerros, liiketilaratkaisut, normaalikerros
  - Havainneperspektiivikuvat kahdesta tai kolmesta suunnasta
  - Materiaalivalinnat ja julkisivumateriaalit
  - Melunhallinta
- Kuvaus asumismuotojen monipuolisuudesta sekä innovatiivisista asumisratkaisuksista
  - muuntojoustavat tilat, yhteisölliset tilat, digitaaliset innovaatiot, parvekkeiden suuntaus
- Kaupungin resurssiviisaus-tavoitteiden huomioiminen suunnittelussa
  - Kierrätyksen ja jätehuollon järjestäminen, pyöräilyn edistäminen, energiankulutusta ja lämmitys-/jäähdytystarvetta vähentävät ratkaisut
  - Vähähiiliset ja kierrätettävät materiaalivalinnat
  - Alustava hulevesien hallintasuunnitelma
  - Viherkerroinmenetelmän vaikutus osa-alueen ratkaisuihin
- Esitys asuntojakaumasta
- Esitys hallintamuodoista
- Vakuutus sitoutumisesta taiteen prosenttiperaatteeseen
- Vakuutus sitoutumisesta esitettyyn pysäköintiratkaisuun
- Referenssit toimijalta (vähintään kaksi yli +4000k-m<sup>2</sup> hanketta)
- 3D-malliaineisto suunnitelmasta ARK-tietomallina IFC-tiedostona

## Arviointi

Arviointi tehdään 50% hintaan ja 50% laatuun perustuen osa-aluekohtaisesti. Täydet hintapisteet saa tarjoaja, joka on jättänyt korkeimman tarjouksen ostettavan tontin hinnasta €/k-m<sup>2</sup> ko. osa-alueella. Muut tarjoukset pisteytetään hintajärjestyksessä.

Laatuarviointi perustuu kokonaisarvioon siitä, miten konsepti ja siitä laadittu toteutusehdotus täyttää kilpailuohjelmassa asetetut laatukriteerit (0p ei toteudu, 1p toteutuu, 2p toteutuu erinomaisesti). Toteutusehdotukset sijoitetaan laatupisteiden perusteella järjestykseen. Tämän jälkeen toimijat asetetaan osa-aluekohtaisesti paremmuusjärjestykseen saatujen hinta- ja laatupistesijoitusten perusteella.



Toteutusehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä, johon kuuluu kaavoitusjohtaja, maankäyttöjohtaja, kaupunkikuva-arkkitehti, asemakaavasuunnittelija, asumisen erikoisasiantuntija ja hankkeen projektipäällikkö.

Laatua arvioidaan seuraavasti:

- Kaikki osa-alueet: Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus ja konkreettiset ratkaisut: eri toimintojen yhteensovittaminen, piha-alueet ja niiden toteutus, yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut sekä liittyminen muihin osa-alueisiin
- Kaikki osa-alueet: Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntajakauma ja hallintamuodot
- Kaikki osa-alueet: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen
- Kaikki osa-alueet: Resurssiviisaat ja hiilijalanjälkeä vähentävät ratkaisut
- Osa-alueet II ja III: Liike- ja toimitilaratkaisu: toimintojen yhteensovittaminen ja sijoittaminen katutasoon
- Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

# Kilpailuohjelma: Yleiset ohjeet ja vaatimukset

## Kaupunkikuva, rakennukset ja massoittelu

Keskuskorttelista 2135 rakentuu tiivis ja urbaani alueen sydän, joka maisemallisesti rajautuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Tuusulan rantatien RKY-alueeseen. Alueen arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja innovatiivista. Asemalaituriin liittyvänä alueena keskuskortteli on tärkeä visuaalinen elementti Järvenpään etelästä saavuttaessa. Paikan kulttuuriympäristön merkityksellisyttä korostaa kilometrin päässä, Tuusulanjärven läheisyydessä, sijaitseva säveltäjä Jean Sibeliuksen kotitalo Ainola, joka toimii museona. Taide tulee liittää jo suunnitteluvaiheessa arkkitehtuuriin ja ympäristösuunnitteluun.

Rakentamisen tulee olla mittakaavaltaan, massoittelultaan, kattomuodoiltaan, julkisivuiltaan ja rakennusmateriaaleiltaan vaihtelevaa sekä asumisvaihtoehtoiltaan monipuolista, muodostaen näin hallitun kokonaisuuden. Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta, mutta tavoitteena on, että osa keskusaukion puoleisesta asuinrakentamisesta toteutetaan korkeampana, noin 10-12 krs rakentamisena. Kortteleiden massoittelussa ja parvekeratkaisuissa tulee huomioida raideliikenteen meluntorjunta ja värinävaikutukset.

Maantasokerrosten avoimuuden ja massoittelun tulee korostaa alueen ulko- ja sisätilojen liittymistä toisiinsa. Porraskäytävien valoisuus ja sisäänkäyntien turvallisuus luovat alueelle ilmettä. Ensimmäisen tai kahden ensimmäisen kerroksen jalustamaisuutta tulee korostaa. Ensimmäinen kerros tulee olla asuinkerrosta huomattavasti korkeampi. Liiketilojen mainospinta-ala ei saa olla ensimmäisen kerroksen ikkunoissa. Rakennusten kattokerrokseen tulee rakentaa maisemaa hyödyntäviä kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä asukkaiden tiloja kuten saunatiloja, viherhuoneita, leikki-, oleskelu- ja viherkattojapihoja. Pääasialliset pihatilat on esitettävä kortteleiden pihoihin yhtenäisesti suunniteltuna.

## Asuminen

Keskuskortteliin 2135 tavoitellaan monipuolisia asumismuotoja ja innovatiivisia asumisratkaisuja. Asumisratkaisussa tulee huomioida laajasti asumisen muuttuvat preferenssit ja ajan trendit. Asumisen trendeissä korostuu yhä vahvemmin asumisen ja työn yhteensovittaminen, sekä yhteisöllisyys. Suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut ja uudet innovaatiot. Tilojen käytön tulee palvella eri tarpeita sekä elämänvaiheita ja olla muuntojoustavaa. Myös loft-asuntoja voi esittää. Asuntojen tulee olla valoisia ja maisemaa hyödyntäviä.

Asumista tukee laadukkaat, viihtyisät ja vehreät piha- ja oleskelualueet, jotka kytkeytyvät toimivasti alueen kaikkiin kulkuyhteyksiin. Sisäänkäyntien viihtyisyys ja avara valoisaan porraskäytävään liittyminen, sekä maiseman hyödyntäminen porraskäytävien sijoittelussa luovat paikkaan sidottua asumista. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida meluntorjunta.

Toteutusehdotuksessa tulee esittää kohteiden alustava asuntojakauma. Lopullisen 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%. Perheasuntojen keskikoon tulee olla vähintään 60m<sup>2</sup>. Asuntojen osuutta kokonaisjakaumasta arvioidaan asuntojen kappalemääriin, ei pinta-aloihin, perustuen.

Alue tulee olemaan hallintamuodoiltaan sekoittunut. Osa-alueen asuntotuotannosta 50% tulee olla omistusasumista. Yleishyödyllistä asuntotuotantoa ei tule keskuskortteliin.

## Liike- ja toimistotilat sekä elävä kivijalka

Keskuskortteli on Ainolan aluekeskuksen ja samalla eteläisen Järvenpään merkittävin liike- ja toimistotilan keskittymä. Kortteliin sijoittuvat liike- ja toimistotilat palvelevat alueen asukkaiden ohella pendelöijiiä sekä laajemmin koko eteläistä Järvenpäätä.

Liike- ja toimitilat tulee suunnitella niin, että ne ovat osa elävää kaupunkiympäristöä sekä toimivat kohtaamispaikkoina ja saumattomasti yhteen julkisten ulkotilojen kanssa. Sinfonia-aukiolle suuntautuva kivijalka on varattu liiketiloille ja näiden tilojen tulee avautua aukiolle. Toimistotilat sijoittuvat rakennusten ylempiin kerroksiin.

Liike- ja toimistotilat sijoittuvat kilpailun osa-alueille II ja III. Tilojen vähimmäismäärä on määritelty kilpailualueen esittelyssä. Tähän vähimmäismäärään sisältyy liike- ja toimistotilat. Osa-alueiden I ja IV osalta kivijalan tulee olla osa elävää ja dynaamista kaupunkitilaa. Liiketilojen sisältöjen ideointi ja liittyminen ympäröivään alueeseen katsotaan eduksi.

## Pysäköinti

Keskuskorttelin autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin 2135 koilliskulmaan ja se tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Kulku laitokseen tapahtuu Viulukonsertonkujan kautta. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 300 pysäköintipaikkaa kolmeen tasoon. Valitut toimijat tulevat tarjouksen jättäessään sitoutumaan kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valittu toimija sitoutuu maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta. Samassa yhteydessä kaupunki

sitoutuu tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja. Asukas voi ostaa pysäköintilaitoksesta joko autopaikkaosakkeen tai nimeämättömään autopaikkaan oikeuttavan pysäköintioikeuden. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m<sup>2</sup>, tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksu 30 autopaikasta eli yhteensä 300.000 euroa.

Korttelin 2135 pysäköintinormi on seuraava:

1 autopaikka / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa/asunto

1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa

1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketilaa

Pyöräpysäköintipaikkoja vaaditaan vähintään 1/30 k-m<sup>2</sup> asuintilaa kohden. Pyöräpysäköintipaikat sijoittuvat tonteille. Liike-, toimisto- ja palvelutilojen pyöräpaikoista vähintään puolet on oltava katettuja tai muuten säältäsuojattuja. Tavoitteena on, että pyöräily on asukkaiden toissijainen kulkumuoto jalankulun jälkeen ja pyöräilyä edistävät ratkaisut katsotaan kilpailuarvioinnissa eduksi. Pyöräpysäköinti tulee sijoittaa niin, että paikasta on helppokulkuinen yhteys asuinrakennuksiin ja kulkuväylille. Pyöräpysäköinnin yhteyteen toteutettavat pesu- ja huoltoratkaisut katsotaan eduksi.

## Resurssiviisaat ratkaisut

Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta ohjaa Järvenpään kaupungin työtä kohti vähäpäästöisempää kaupunkia, jossa materiaalihukka on minimoitu, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja monimuotoinen kaupunkiluonto on turvattu. Keskuskorttelin rakennusten, kaupunkitilojen ja julkisten alueiden tulee ilmentää näitä kestävästä kaupunkisuunnittelun tavoitteita hyödyntämällä rakennuksissa muun muassa laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, monikäyttöisiä ja muunneltavia tiloja sekä energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja. Ratkaisulla tulee helpottaa ilmasto- ja ilmastoviisaan arjen edellytyksiä asukkaille sekä alueen muille toimijoille. Toteutusehdotuksessa tulee esittää se, miten Resurssiviisas Järvenpää -tiekartan tavoitteet on huomioitu suunnittelussa.

Alueelle tullaan toteuttamaan kestävä ja kehittynyt energiantuotannon ratkaisu. Näitä ratkaisumalleja tutkitaan yhdessä Vantaan Energian kanssa.

Rakennusten energialuokan tulee olla vähintään A.

Resurssiviisas Järvenpää -tiekartan toteutussuunnitelman mukaisesti Ainolan aluekeskuksessa tullaan pilotoimaan viherkerrointyökälyä yhteistyössä valittujen toimijoiden kanssa. Viherkerroinmenetelmää tulee käyttää asemakaavan ehdotusvaiheen viitesuunnittelussa piharatkaisuiden valinnan ja esittämisen välineenä. Kilpailuvaiheessa ei vielä määritellä sitovaa viherkerroinmenetelmän vaikutusosa-alueen ratkaisuihin tulee näkyä lopullisessa toteuttamissuunnitelmassa ja osana rakennuslupa-aineistoa.

## Melu- ja tärinä

Kyseessä on alue, jonka rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä. Tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi.

# Menettely ja aikataulu

## Prosessi

Ainolan aluekeskuksen kilpailuohjelma on julkaistu kaupungin internetsivuilla 29.3.2021. Täydentäviä lisätietokysymyksiä voi lähettää 5.5. asti. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan kaupungin internetsivuilla 7.5. mennessä. Hintatarjoukset ja toteutusehdotukset tulee jättää 14.5. mennessä.

Kilpailuajan päätyttyä kaupungin sisäinen arviointiryhmä pisteyttää jätetyt ehdotukset. Tämän arvioinnin jälkeen kaupunginvaltuusto tekee lopullisen päätöksen osa-alueille valittavista toteuttajista. Asia viedään päätöksentekoon vielä kevään 2021 istuntokaudella. Valittujen toimijoiden kanssa käynnistetään yhteissuunnittelu alkukesästä 2021 ja aloitetaan kumppanuuskaavoitus, sekä laaditaan aiesopimus ko. osa-alueen kehittämisestä. Kumppanuuskaavoitus jatkuu syksyn ajan.

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus tullaan viemään hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2021 ja kaava on lainvoimainen alkuvuodesta 2022. Kun kaava on saanut lainvoiman, tehdään kiinteistökaupan esisopimus. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tullaan tarkastamaan se, täyttääkö toteutus ne kriteerit, joiden perusteella toimija on valittu kumppaniksi. Mikäli suunnitelma vastaa tarjousta ja toteutusehdotusta, myydään kohde valitulle toimijalle ja tehdään varsinainen kiinteistökauppa. Tavoiteaikataulun puitteissa rakentaminen käynnistyy loppukeväästä 2022.

## Infotilaisuus, toteutusehdotusten toimitus ja lisätiedot

Aluekeskuksen keskuskorttelin 2135 kilpailuttamisesta järjestetään infotilaisuus kilpailun julkistamisen jälkeen. Infotilaisuus pidetään Teamsin välityksellä 21.4. klo 15. Ilmoittautuminen tilaisuuteen 19.4. mennessä: [salla.niemela@jarvenpaa.fi](mailto:salla.niemela@jarvenpaa.fi). Linkki tilaisuuteen lähetetään ilmoittautuneille. Ilmoittautumisen yhteydessä on mahdollista jättää etukäteiskysymyksiä.

Mahdolliset lisätietokysymykset sekä tarjoukset ja toteutusehdotukset tulee toimittaa:

Salla Niemelä

040 315 2344

[salla.niemela@jarvenpaa.fi](mailto:salla.niemela@jarvenpaa.fi)

Otsikko: Ainolan aluekeskuksen kilpailuohjelma

Osapuolet ymmärtävät, että kilpailuohjelma itsessään, siinä esitetyt sitoumukset ja alueelle asetetut tavoitteet, sen enempää kuin kilpailuohjelmaan tehdyt kilpailuehdotuksetkaan eivät sido kuntaa kaavoittajana tai päättäjänä. Kunta tekee päätöksiä prosessin edetessä oman hallintosääntönsä ja johtamisjärjestelmän puitteissa.

# Lähtötiedot ja liitteet

## Lähtötiedot

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>

Ainolan aluekeskuksen asemakaavoitus ja siihen liittyvä materiaali: Ainolan aluekeskus: <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asebakaavoitus/vireilla-olevat-asebakaavat/ainolan-aluekeskus>

## Liitteet

- Liite 1 Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnoskartta
- Liite 2 Kilpailualueen osa-alueet ja korttelikartta
- Liite 3 Pohjakartta (dwg)
- Liite 4 Tärinä- ja runkomeluraportti
- Liite 5 Liikenteelliset tarkastelut
- Liite 6 Järvenpään Ainolan aluekeskuksen asemakaavatyön täydentävä luontoselvitys vuonna 2019
- Liite 7 Järvenpään kaupunkimallin IFC-ohje
- Liite 8 Ainolan aluekeskuksen meluselvitys