

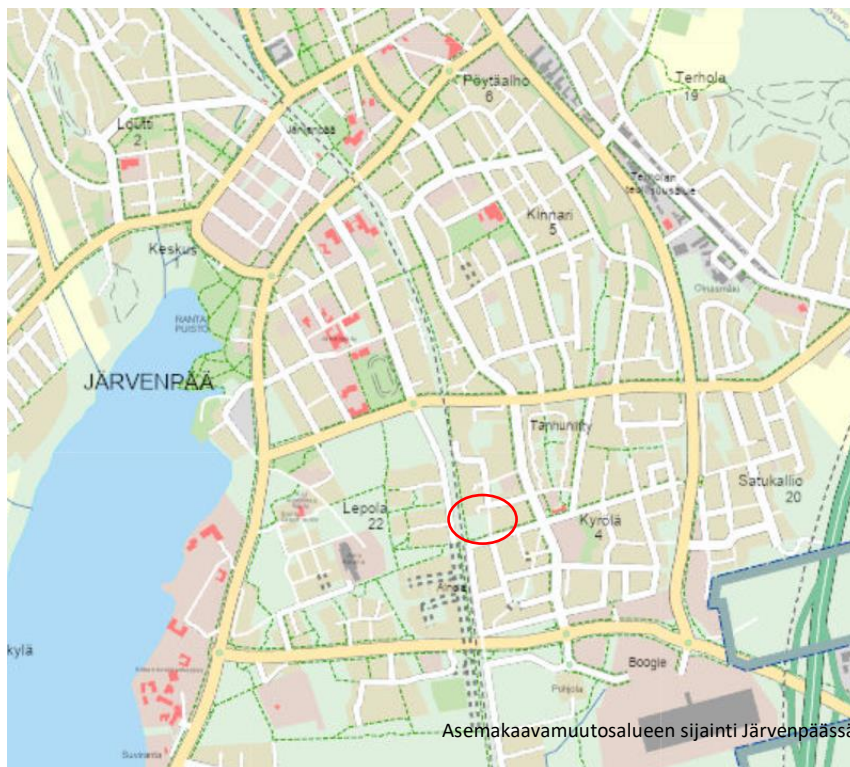
Stenbacka ja Tanhumäenpolku -kehittämishankkeen kumppanuushaku

Järvenpään kaupunki etsii yhteistyökumppania tai yhteistyökumppaneita Stenbacka ja Tanhumäenpolku -kehittämishankkeen yhteisuunnitteluun ja siinä laadittavan asemakaavan mukaisten pientalorakentamishankkeiden toteuttajaksi. Kumppanuushaussa valitun toimijan tai toimijoiden kanssa viedään asemakaavoitus ehdotusvaiheesta hyväksymiseen ja toteuttamiseen kumppanuuskaavoituksella. Toimija tai toimijat valitaan neuvottelumenettelyllä haussa painotettujen kriteerien perusteella.

Alueen kuvaus ja hankkeen tavoitteet

Kyrölä

Stenbacka ja Tanhumäenpolku -kehittämishanke sijoittuu keskustan eteläpuolelle Kyrölään kaupunginosaan. Kyrölä on arvostettu pientalovaltainen kaupunginosa alle 2 kilometrin päässä keskustasta ja vain muutaman sadan metrin päässä rakentuvasta Ainolan aluekeskuksesta, jossa myös lähin juna-asema tulee sijaitsemaan. Kyrölästä onkin hyvät julkiset yhteydet päärataa myöden, esimerkiksi matka-aika Helsingin rautatieasemalle on 28 minuuttia. Myös päiväkodit, koulut ja kulttuuripalvelut sijaitsevat lyhyen kävelymatkan päässä.



Sijoittuminen ja asemakaavamuutos

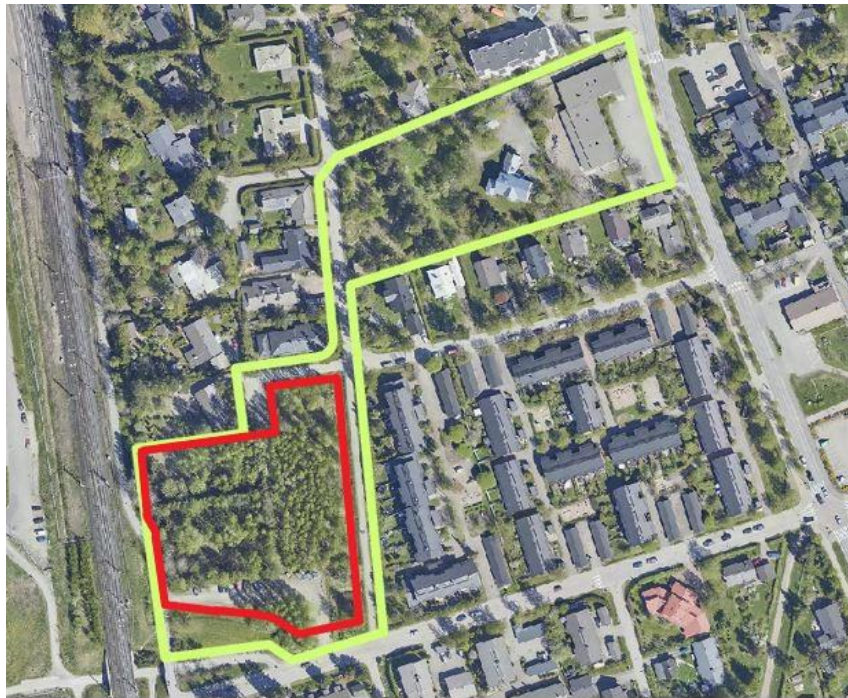
Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) alue on osoitettu AP merkinnän mukaisesti asuinpientaloille. Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suunnittelualueen nykyiset asemakaavamerkinnot ovat LP ja P, eli pysäköinti ja puistoalue.

Asemakaava tullaan muuttamaan ja siitä on vireillä Stenbacka ja Tanhumäenpolku -niminen asemakaavahanke, joka on edennyt luonnosvaiheeseen. Asemakaavahankkeen materiaali on nähtävillä Järvenpään kaupungin sivustolla osoitteessa: <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asetakaavoitus/vireilla-olevat-asetakaavat/stenbacka-ja-tanhumaenpolku>

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt keväällä 2022 ja muutosluonnos on nähtävillä 25.5.-23.6.2022. Ehdotusvaiheen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2022 ja tavoitteena on saada asemakaavan lainvoimaisuus keväällä 2023. Kunnallistekniikan sekä vesihuollon suunnittelu käynnistyy syksyllä 2022 ja rakentaminen vuoden 2023 aikana.

Kumppanuushaun kohteena oleva alue on kooltaan n. 8500 - 9000 m² suuruinen ja sille tavoitellaan n. 3500 k-m² rakennusoikeusmäärää, joka voidaan jakaa myös kahden toteuttajan kesken.

Alueelle tavoitellaan rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Tavoiteaikataulun puitteissa asuinrakentaminen voisi alkaa syksyllä 2023.



Tarjottavan alueen sijoittuminen asemakaavamuutosalueella. Alue sijoittuu nykyisten kiinteistöjen 186-4-401-2666, 186-4-401-6 ja 186-4-401-3 alueille.

Tavoitteet

Tavoittelemme alueelle nykyiseen rakennuskantaan hyvin soveltuvaa ja perheasuntoihin painottuvaa laadukasta pientalorakentamista.

Rakentamisessa tulee huomioida Järvenpään kaupungin resurssiviisaustavoitteet ja rakentamisen tulee olla kestävää sekä energiatehokasta. <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ym-paristo/ymparisto-ja-luonto/resurssiviisaus>. Suunnitteluohjauksen työkaluna tullaan käyttämään viherkerroinmenetelmää.

Painotamme myös kaupunkikuvallisuutta, kuten laadukasta yhtenäistä julkisivua sekä katto- muotoja ja viheralueiden huomiointia osana alueen toteuttamista. Piha-alueiden tulisi muodostaa viihtyisiä kokonaisuuksia, jossa on huomioitu erilaisten asukkaiden tarpeet.

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida junaradan läheisyys ja siitä aiheutuvat mahdolliset vaatimukset melutasolle sekä tärinälle. Alustavassa massoittelussa autokatokset sijoittuisivat kumppanuushaun kohteena olevan alueen länsireunalle rajoittaen melua. Meluselvityksen laatimisesta on jätetty tarjouspyyntö kaupungin toimesta kesäkuussa 2022 ja valittavan kumppanin tehtäväksi jää laatia tarkempi maaperätutkimus rakennettavuusselvityksineen.

Asemakaavamuutosluonnoksen pysäköintiohjeistuksena säädetään 1,5 autopaikkaa / asunto sekä vieraspaikkoja 1 autopaikkaa / 3 asuntoa. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka / 30 k-m², jotka tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen. Autojen pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Hankekumppanin tai hankekumppaneiden valinnassa painotetaan laadullisten tavoitteiden ohella tarjottavaa k-m² perusteista hintaa.

Kumppanuushaku

Hakuehdot

Kiinnostuneita toimijoita pyydetään jättämään tarjous koko alueesta tai alueen osasta 15.8.2022 mennessä. Tarjouksen tulee sisältää:

- Tarjottava tontin hinta €/k-m²
- Hanketiedot sisältäen käytettävän rakennusoikeuden määrän, tehokkuuden, asunnot sekä asuntotyyppit
- Alustava tontinkäyttöluonnos
- Aikataulu ja vaiheistus
- Hallintamuodot
- Mahdollisuuksien mukaan alustavia havainnekuvia
- Kuvaus kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja piha-alueiden toteutuksesta



- Resurssiviisauratkaisut ja ympäristönäkökulmien huomioiminen osana laadukasta toteuttamista, kuten lämmitysmuodot ja rakennustapa

Aikataulu

Kumppanuushaun määräajan päättymisen jälkeen arvioidaan tarjoukset ja käynnistetään neuvottelut hakijoiden kanssa elokuussa 2022. Neuvotteluihin kutsutaan 3-5 toimijaa, joiden toteutusehdotus vastaa parhaiten kaupungin tavoitteita. Neuvottelut ja arviointityöskentely pyritään saattamaan loppuun syyskuun aikana 2022. Hakijoilta voidaan pyytää lisätietoja hakuprosessin päätyttyä.

Arviointi ja valinta

Arvioinnin ja valinnan perusteina käytetään kumppanuushaun lähtökohtana olleita tavoitteita ja tarjottavaa k-m² perusteista hintaa. Valinnasta tiedotetaan kaikkia hakijoita sähköpostilla. Hakijalla tulee olla valmius käynnistää yhteissuunnittelu kaupungin kanssa valinnan jälkeen asemakaavamuutoshankkeen aikataulun mukaisesti.

Hankkeen lähtötiedot

- Järvenpään yleiskaava 2040 - <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/resurssiviisus>
- Asemakaavahankkeen lähtötiedot - <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/asekaavoitus/vireilla-olevat-asekaavat/stenbacka-ja-tanhumaenpolku>
- Järvenpään karttapalvelu - <https://arcg.is/0TvjGLO>

Tiedustelut ja tarjoukset

Pyydämme toimittamaan tarjoukset otsikolla ”Stenbacka ja Tanhumäenpolku -kehittämishankkeen kumppanuushaku” sähköpostilla osoitteeseen aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi 15.8.2022 klo 16:00 mennessä. Tiedustelut ja lisäkysymykset voi jättää 4.8.2022 klo 16:00 mennessä, joihin vastaamme kootusti 8.8.2022.

Aleksi Toivonen
Hankekehityspäällikkö
040-315 2282
aleksi.toivonen@jarvenpaa.fi

