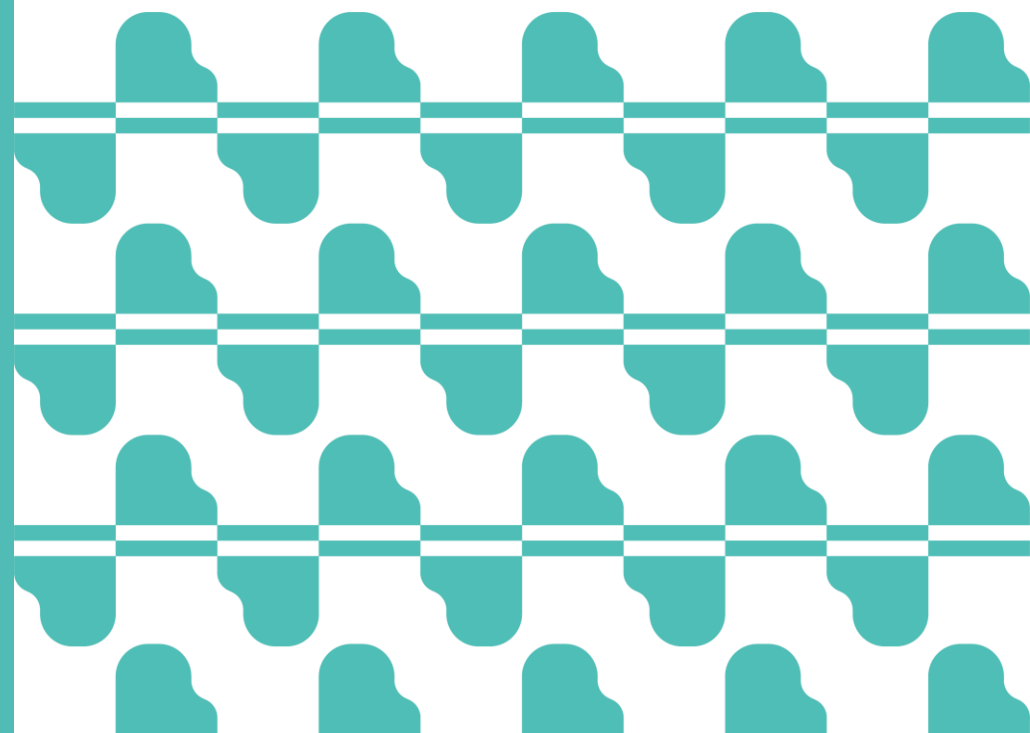


Suunnittelu- ja
tontinluovutuskilpailu
JYK Urheilukadun pohjoispuoli

Infotilaisuus rakennuttajille 17.9.



Järvenpää



Infotilaisuus

- Hankkeen taustaa
- Kilpailualue
- Kilpailutehtävä
- Asemakaavanmuutosluonnos
- Arviointi
- Pisteytys
- Aikataulu
- Vähimmäisvaatimukset
- Kysymyksiä ja vastauksia

*Suunnittelu- ja
tontinluovutuskilpailu
JYK Urheilukadun
pohjoispuoli*

Taustaa

- Kaupungin sitovat ohjelmat/tavoitteet:
 - Kaavoitussuunnitelma 2025: luonnos 8/2025, hyväksyminen KV 8/2026
 - Investointiohjelma: 1,05M€ (2028)
 - Maanmyyntiohjelma: 3,7M€ (2028-2033)
 - Rakentamisennuste 2025: asukkaat muuttavat 2028
- Asemakaavoitus käynnistyi, kun palveluverkon (2021) mukaisesti Järvenpään uusi yhteiskoulu valmistui ja otettiin käyttöön. Vanhat koulurakennukset on purettu.
- Tavoitteena on viihtyisän ja monipuolisen kerrostalorakentamisen ja laadukkaan lähiympäristön toteuttaminen sekä toimivien kevyen liikenteen yhteyksien varmistaminen.
- Suunnittelualueelle tavoitellaan 15 000 – 19 000 kem kerrostalorakentamista.
 - 6-8 kerrostaloa
- Rakentamisen aloitus loppuvuodesta 2026 ja ensimmäiset asukkaat muuttavat 2028.

*Suunnittelu- ja
tontinluovutuskilpailulla
kaupunki hakee
yhteistyökumppaneita uuden
alueen toteuttamiseen.*







Kilpailutehtävä

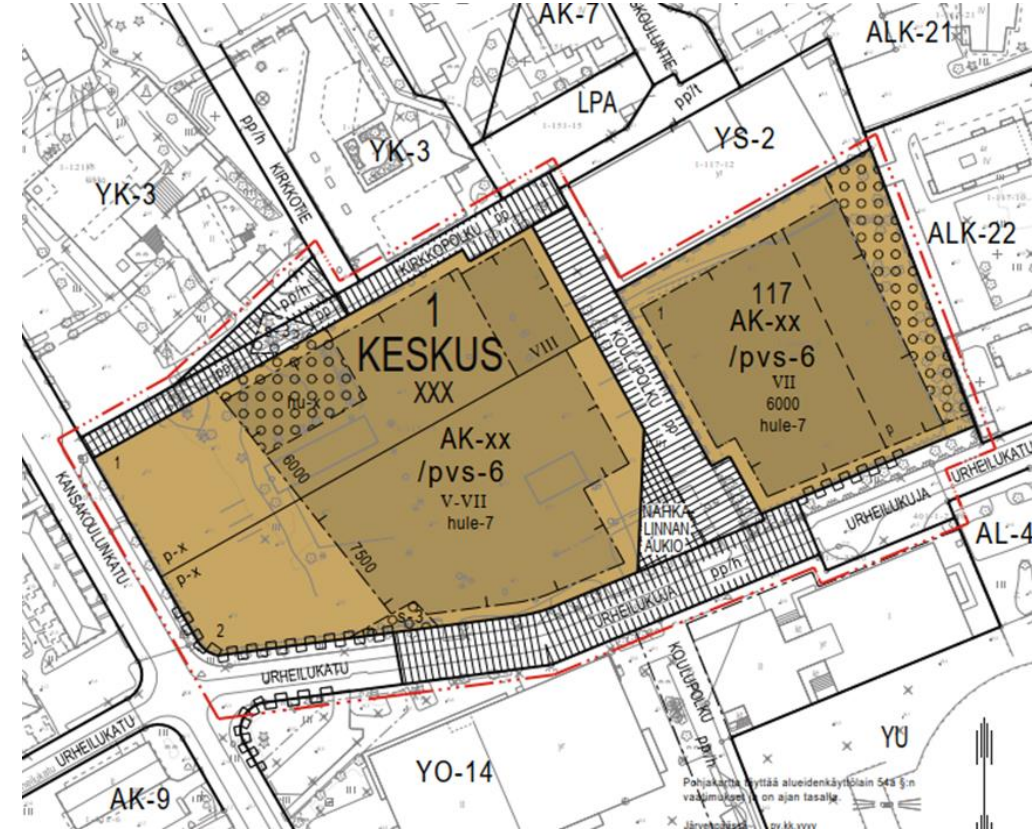
- Suunnittelualue on jaettu kolmeen kilpailukohteeseen.
 - Kilpailukohde I: käytöstä poistunut pallokenttäalue, 4500-6000k-m²
 - Kilpailukohde II: koulutontin länsipuoli, 4500-6000k-m²
 - Kilpailukohde III: koulutontin itäpuoli, 6000-7500k-m²
- Kilpailuun osallistutaan laatimalla kilpailuehdotus ja antamalla hintatarjous ko kilpailukohteesta.
 - Mahdollisuus tarjota yhtä, kahta tai kolmea kilpailukohdetta
- Kilpailuehdotus sisältää:
 - Hanketiedot
 - Asemapiirros, havainne- ja poikkileikkauskuvat
 - Hallintamuodot
 - Hintatarjous
 - Sanallinen kuvaus: asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva
 - Viherkerroinlaskelma
 - Hiilijalanjälkilaskelma
 - Referenssihankkeet

Hankkeessa tavoitellaan monipuolista ja viihtyisää asuinrakentamista, erityistä huomioita tulee kiinnittää tontinkäyttöön ja laadukkaisiin asukaspihoihin.

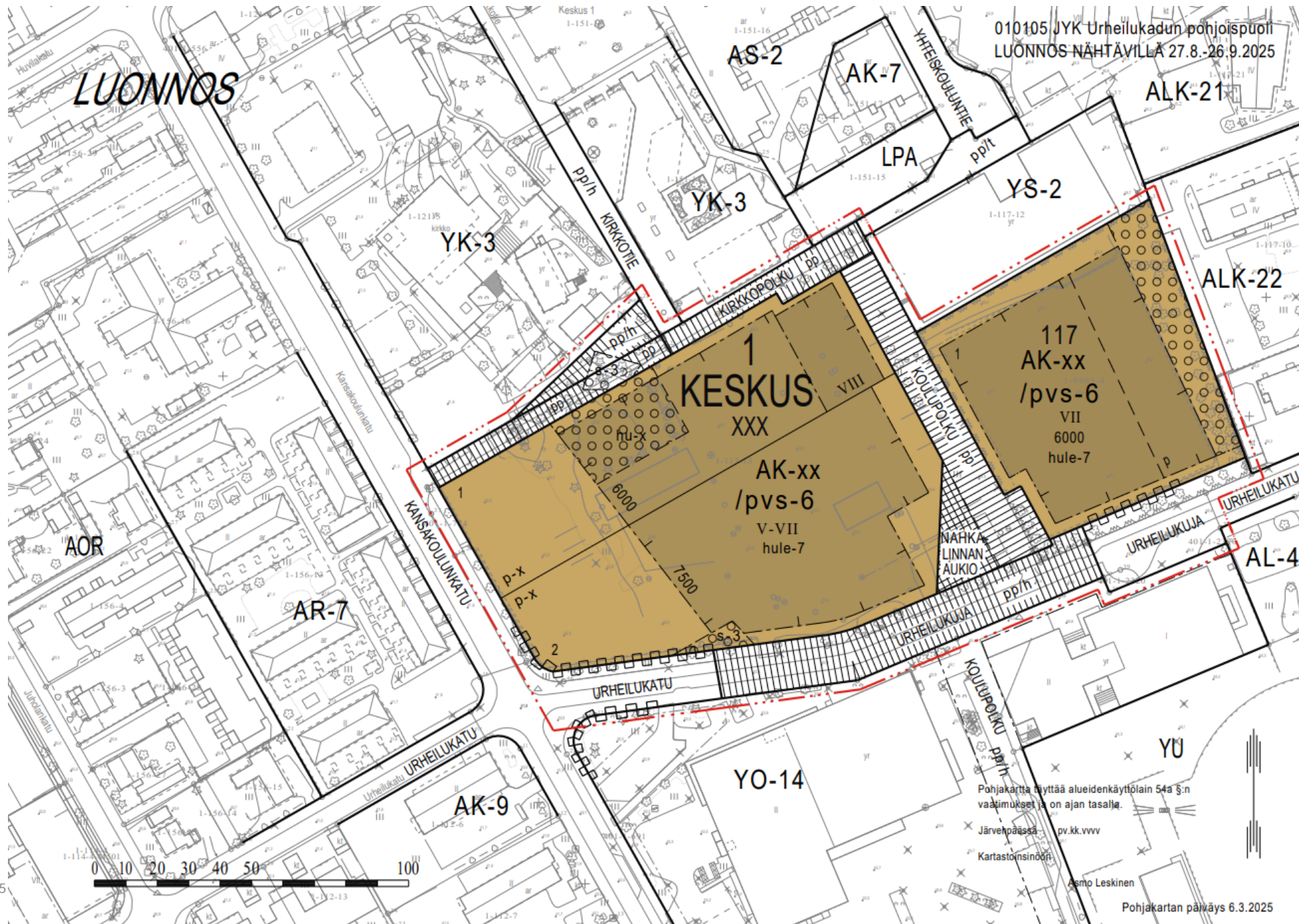


Asemakaavoitus

- Yleiskaavasta johdetut tavoitteet:
 - asuinkerrostalojen alueeksi
 - RKY-alue Järvenpään kirkko: kerrosluvut, rakennusalat, kaupunkikuvallinen akseli kirkko-Uusi JYK ja näkymät
 - Jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys ja aukio uusien asuinkortteleiden väliin, sis. hulevesilinja; kortteleiden liittyminen aukioon, tavoitellaan vehreyttä, viheryhteys keskusta, koululaisten kulkureitti
- Asemakaavaluonnoksessa 'maksimimalli' ja tutkittu VIII rakentamisen sijoitus
 - yht. 19500 k-m², V-VII (-VIII) krs, tonttirajat ohjeelliset
 - yhteissuunnittelu ja tarkentaminen asemakaavaehdotukseksi -> vaikutusten arviointi
- Saapuminen: ajoneuvoliittymät Kansakoulunkadulta (2) ja Urheilukadulta (1)
- Tonttien reuna-alueet: liittyminen ympäristöönsä, suhde kirkkoon ja aukioon, säilytettävät katupuut, nykyisen tonttivyhrein huomiointi (ooo, s-3)
- Pohjaveden suojele, vaikutukset lähikiinteistöjen rakenteisiin, hulevesien käsittely
- Asemakaavaluonnoksen asiakirjat, selvitykset ja kaupunkikuvalliset tarkastelut:
[JYK Urheilukadun pohjoispuoli \(ja Kansakoulunkatu 28\) | Järvenpää](#)



Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 27.8.-26.9.2025



Arviointi

- Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset
 - kaavasuunnittelija, kaupunkikuva-arkkitehti, tonttipäällikkö, ympäristöasiantuntija, projektipäällikkö (kt), hankekehityspäällikkö
- Laatuarviointi perustuu kokonaisarvioon siitä, miten kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelman laadulliset tavoitteet eri ratkaisuihin. Hintapisteissä eniten pisteitä saa korkein hintatarjous (€).
- Arvioinnista laaditaan julkinen arviointipöytäkirja.
- Valittu toimija/toimijat tulevat osallistumaan yhteissuunnitteluun, jossa laaditaan asemakaavanmuutosehdotus.

*Lopullisen päätöksen
kumppanivalinnasta tekee
kaupunkikehityslautakunta 16.12.
kokouksessaan.*

Pisteytys

Omistusasuminen 100% max, vähimmäisvaatimus 50%	Maksimipisteet 20
Eniten tarjonnut 20p ja seuraavat sijat -3p	20
Hinta €	Maksimipisteet 25
Eniten tarjonnut 25p ja seuraavat sijat -3p	25
Tontinkäyttö: asuminen, toiminnallisuus ja kaupunkikuva	Maksimipisteet 45
Laadukas asuntosuunnittelu	11,25
Asukaspihat	11,25
Kaupunkikuva ja soveltuminen ympäristöön	11,25
Pysäköinti	11,25
Ympäristö ja resurssiviisaus	Maksimipisteet 10
Hiilijalanjälki (kg CO ₂ -ekv. /m ² /a lämmitetty netto)	10
Eniten tarjonnut 10p ja seuraavat sijat -3p (ei negatiivisia pisteitä)	
	100

Aikataulu

- Kaupunkikehitys lautakunta 26.8. on päättänyt kilpailun avaamisesta
- Asemakaavanmuutosluonnos nähtävillä 27.8.-25.9
- Kilpailu on käynnistynyt 27.8.
- Infotilaisuus rakennuttajille 17.9.

Kilpailu avoinna syys-marraskuun

- Kilpailuaika päättyy 20.11.
- Arviointi viikot 48 ja 49
- Kaupunkikehityslautakunta 16.12. päättää kumppaninvalinnasta
- Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto päättävät maanmyynnistä tammikuussa 2026
- Asemakaavanmuutosehdotuksen valmistelu kevät 2026
- Asemakaavanmuutos lainvoimainen syksyllä 2026
- Rakentaminen käynnistyy vuodenvaihteessa 2026-2027
- Ensimmäiset asukkaat muuttavat 2028

Kilpailun voittajat osallistuvat yhteissuunnitteluun, jossa valmistellaan asemakaavanmuutosehdotus.

Vähimmäisvaatimukset

- Omistusasumista minimissään 50%.
- Yksiöitä maksimissaan 35% ja perheasuntoja vähintään 30%, ka pinta-ala vähintään 47,5m².
- Pysäköintinormi 1 autopaikka/110m², vähintään 0,6 ap/as.
- Tonttikohtainen viherkerroin vähintään 1.
- Energialuokka vähintään A.
- Riittävä kokemus vastaavien hankkeiden toteuttamisesta
 - vähintään kaksi yli 3000 k-m² hanketta
- Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke.
- Riittävä osaaminen hankkeen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi.

Kilpailuehdotuksen jättäjä sitoutuu kiinteistökaupan ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoihin, esitettyyn aikatauluun sekä rakentamisvelvoitteeseen.

Kiitos!