Kangas

Ailakinkatu

Kumppanuushakuohje

9. - 27.1.2023

Jyväskylän kaupunki

KUMPPANUUSHAKU – KANGAS, AILAKINKATU, hakuaika 9.1.2023-27.1.2023

Kangas

Kangas on Jyväskylän kaupungin merkittävin, entisen paperitehtaan alueelle sijoittuva kaupunkikehityshanke, joka sijaitsee kilometrin päässä Jyväskylän ydinkeskustasta. Pyörällä matkan taittaa 5 minuutissa, ja kävellen perille pääsee vartissa. Kangas yhdistää Seppälän kaupallisen alueen ja kaupungin keskustan. Kankaan läpi tulee kulkemaan sekä joukkoliikenne että pohjoisten kaupunginosien kevyt liikenne.
Uuden asuin- ja yritysalueen koko on yli 30 hehtaaria ja sen on tarkoitus valmistua vuoteen 2040 mennessä. Tuolloin Kankaalla kaavaillaan asuvan yli 5000 ja työskentelevän noin 2100 ihmistä. Tällä hetkellä Kankaalla asuu jo yli 1200 asukasta ja siellä on 1000 työpaikkaa. Lisäksi alueella opiskelee noin 450 opiskelijaa.

Kumppanuushaku

Jyväskylän kaupunki on käynnistänyt elokuussa 2022 asemakaavamuutoksen Ailakinkadun alueella (Kankaan Ailakki 14:061), jossa Kankaanpuiston ja Ailakinkadun välisellä alueella tavoitteena on jatkaa Kankaan alueen uudisrakentamista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkorttelin ja kaikkien käytettävissä olevan pysäköintitalon rakentaminen Ailakinkadun pohjoispuolella, kumppanuushaun kohteena olevan tontin välittömään läheisyyteen.

Alueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2022. Jyväskylän kaupunki hakee nyt kumppania kaavaluonnoksen mukaisen, korttelissa 54 sijaitsevan A-1 tontin asemakaavatyön loppuun saattamiseksi ja tontin toteuttamiseksi. A-1 tontille on tarkoitus toteuttaa pienimittakaavaisen asumisen hanke, esim. townhouse, rivitalo tai kytkettyjä pientaloja. Kumppanuushaun tavoitteena on, että tontille toteutetaan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen asuinrakennus, joka toteuttaa kaavaluonnoksen ja myöhemmin kaavaehdotuksen mukaiset tavoitteet.

Asemakaavatyö ko. tontin osalta tehdään yhdessä valitun kumppanin ja valinnan jälkeen muodostettavan ohjausryhmän kanssa kaavasta saatu asukas- ja asiantuntijapalaute huomioiden. Kankaalla rakennussuunnittelun ohjaukseen osallistuvat myös laaturyhmät. Tavoitteena on, että hanke käynnistyisi vuoden sisällä kaavan saatua lainvoiman.

Hakeminen kumppaniksi

Kiinnostuneiden kumppaneiden tulee toimittaa kaupungille vapaamuotoinen hakemus. Hakemuksessa tulee mainita hakija/hakijat ja muut mahdolliset yhteistyötahot (esim. suunnittelija) sekä hankkeen hallinta- ja rahoitusmalli (lähtökohtaisesti hankkeessa toteuttavan rahoitusmallin tulee olla vapaarahoitteinen) sekä kuvaus toteutettavan hankkeen kokonaisideasta ja tavoiteltavien ratkaisujen pääperiaatteet (asuntokoko, huoneistojakauma, ensisijainen kohderyhmä jne) huomioon ottaen Kankaan asumisohjelma. Tämän lisäksi hakemuksesta tulee ilmetä hankkeen alustava aikataulu. Vapaamuotoiseen hakemukseen saa liittää enintään kolme liitettä: hakijan referenssit, mahdollinen esitys toteutuksesta ja vapaavalintainen liite. Hakemuksesta tulee ilmetä, mikäli hakee sekä kumppanuushaun kohteena olevaa että samanaikaisesti Kankaan alueella haussa olevaa AKR-tonttia, kumpi tonteista on ensisijainen vaihtoehto tai onko halukas varaamaan molemmat tontit.

Hakuaika on 9.1.2023 -27.1.2023. Vapaamuotoiset hakemukset tulee toimittaa perjantaihin 27.1.2023 klo 15.00 mennessä ensisijaisesti sähköisenä osoitteeseen kaupunkirakennepalvelut.tontti@jyvaskyla.fi sähköpostiin tunnus “Kankaan Ailakki kumppanuushaku”.

Valinta tehdään hakemusten perusteella huomioiden esitetty kokonaisidea ja laatu sekä toteutuksen realistisuus. Valinnasta tiedotetaan hakijoita helmikuun 2023 aikana. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden olla valitsematta ketään hakijoista.

Kaavaluonnoksen mukaisen tontin varaaminen ja ostaminen

Kaavaluonnoksen mukainen tontti varataan kumppanille vuodeksi (29.2.2024 saakka) ja varausajasta peritään 3 630 euron varausmaksu. Tontinsaajan tulee allekirjoittaa kaupungin tontinluovutusehtojen mukainen kauppakirja varatusta tontista varausajan puitteissa, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaavan saatua lainvoiman. Kaupan yhteydessä kaupunki perii tontin ko. ajankohdan taksan mukaiset lohkomiskulut, ostaa vastaa myös kaupanvahvistajan palkkiosta tai sähköisen kiinteistövaihdantapalvelun maksusta. Tonttikaupan edellytyksenä on, että Kankaan laaturyhmät ovat hyväksyneet suunnitelmat.

Tontin ostaja sitoutuu allekirjoittamaan Kankaan Palvelu Oy:n kanssa erillisen osakemerkintä- ja käyttömaksusopimuksen ja noudattamaan siitä seuraavia kiinteistön yhteisiä järjestelyjä ja velvoitteita muun muassa yhteispihojen, jätehuollon, alueportaalin ja prosenttikulttuurin osalta. Tontin ostaja sitoutuu noudattamaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassa olevia Viisaan Kankaan määrittelyjä ja Kankaan alueelle laadittua Laatuaapista sekä kaupungin erikseen antamia, yhdessä sovittuja, Kankaan alueen toteuttamiseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä (esim. työmaajärjestelyt). Tontin ostaja osallistuu yhteispysäköintiin ja sitoutuu lunastamaan asemakaavan velvoittamat pysäköintipaikat Kankaan pysäköintilaitoksesta. Tontin ostaja sitoutuu noudattamaan myöhemmin laadittavaa yhteisjärjestelysopimusta korttelin 54 AH-korttelialueesta. Kankaan erityisjärjestelyistä voi tiedustella jo kumppanuushakuvaiheessa Kankaan projektipäälliköltä Kaisa Hirvaskoski-Leinoselta.

KANKAAN TEEMAT

Kankaan kehittäminen alkoi vuonna 2011 kaikille avoimella ja osallistavalla Kaupungin Kangas -pilottiprojektilla. Kehittämisen raamit ja arvot ovat syntyneet jyväskyläläisten sydämissä. Kaupunkilaiset pääsivät kertomaan toiveensa ja unelmansa Kankaan alueen kehittämiseksi, ja näistä ideoista jalostuivat alueen teemat Vihreä, Jalka, Sydän ja Kestävä.

Vihreä

Kangas on turvallinen, vihreä ja viihtyisä kaupunginosa, josta kuka tahansa voi tulla nauttimaan ja hakemaan virkistystä ja elämyksiä. Luonto on lähellä eri muodoissaan. Kankaalla on runsaasti piha- ja puistoalueita, ja aivan naapurissa virtaa Tourujoki luontopolkuineen. Kangas tarjoaakin asukkaille, yrityksille, kaupunkilaisille ja vieraille iloa, mielenrauhaa ja hyvää oloa.

Jalka

Kankaan julkista liikennettä ja kevyen liikenteen reittejä kehitetään koko ajan. Tavoitteena on, että Kankaalla voi liikkua ja käydä töissä myös jalan ja pyörällä, ja arki sujuu mukavasti myös ilman omaa autoa. Pysäköinti on keskitetty hallitusti ja kestävästi pysäköintitaloon. Näin pihat ja tienvarret jäävät ihmisten virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön.

Sydän

Kangas on yhteisöllinen asuinalue, jossa asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä eri elämänvaiheissa. Ihmisen kokoinen ja näköinen kaupunginosa on myös tapahtumien keskus, jossa yhtenä kaikille avoimena kohtaamispaikkana toimii Vanha paperitehdas. Kangas yhdistää asumisen, opiskelun, palvelut ja työpaikat, ja siksi alue sykkii elämää ja elämyksiä vuoden ympäri.

Kestävä

Kestävä Kangas etsii ekologista elämäntapaa tukevaa ympäristöä ja rakentamista. Resurssiviisaat ratkaisut vievät Kangasta kohti.

KANKAAN ERITYISPIIRTEET; yhteisjärjestelyt, prosenttikulttuuri, Viisas Kangas sekä Kankaan Palveluyhtiö

Kangas on monitavoin erityinen. Siellä toteutuvat kaupunkisuunnittelun tuoreimmat oivallukset sekä tulevaisuuden älykäs ja kestävä rakentaminen. Kankaan erityispiirteitä ovat myös erilaiset yhteisjärjestelyt, alueella toteutettava prosenttikulttuuri, Viisaan Kankaan tavoitteet sekä alueen yhteisjärjestelyitä tuottava Kankaan Palveluyhtiö.

Yhteisjärjestelyt

Kankaalla yhteisjärjestelyt mahdollistavat viihtyisän, tiiviin kaupunkirakenteen sekä vehreät piha-alueet. Kankaalla piha- tai kadunvarsipysäköintiä ei ole, vaan parkkipaikat on osoitettu parkkitaloihin. Myös jätehuolto on järjestetty yhteiskäyttöisesti keskitettyihin pisteisiin. Tilaa vapautuu tällöin piha-alueisiin ja huolto- ja ajoneuvoliikenne alueella vähenee. Kankaalla kaikki piha-alueet ovat yhteisiä. Ratkaisu mahdollistaa laadukkaan toteutuksen ja luo osaltaan yhteisöllisyyttä. Yhteispihat ovat kaikki teemaltaan erilaisia. Leikki-, viljely- ja kokkauspihojen lisäksi kankaalaisten käytössä on eri ikäisille suunniteltu Sydänsukupolvet -piha ja vuoden 2022 lopussa valmistuva Sydänmetsä.

Prosenttikulttuuri

Yksi prosentti Kankaan tonttimyyntituloista ja rakentamisen kustannuksista ohjataan kulttuuriin, taiteeseen ja tapahtumiin koko rakentamisvaiheen ajan. Prosenttikulttuurilla saadaan kerättyä merkittäviä summia ja 15 vuodessa kulttuuriin ohjautuu yli 5 miljoonaa euroa! Prosenttikulttuurilla Kankaalle tehdään niin perinteisiä taidehankintoja kuin tuetaan tilapäistä ja esittävää taidetta sekä tapahtumia.

Viisas Kangas

Kankaalla yhdistyvät resurssiviisaat ja älykkäät ratkaisut. Tärkeän osan muodostavat ICT- ratkaisut, joita Kankaalle on suunniteltu kehittämisen alkuvaiheista lähtien. Jyväskylän Kankaalta löytyy kaupungin omistama alueellinen valokuituverkko, Mustaverkko. Kuituyhteys varmistaa toimivat ja nykyaikaiset tietoliikennepalvelut niin asukkaille kuin yrityksillekin. Teleoperaattoreiden toimintaa ei ole kuitenkaan rajoitettu, ja yritykset, taloyhtiöt ja asukkaat voivat vapaasti valita haluamansa operaattorien internet- ja viihdepalvelut. Kankaalla on käytössä alueportaali (Kangasverkko), joka jatkossa toimii interaktiivisena kanavana alueen asukkaille: sen kautta voi varata vaikkapa itselleen saunavuoron naapuritalosta, jos oman talon saunaan ei pääse. Kankaalla on kehitteillä älykäs alueellinen lukitus- ja pääsynhallintajärjestelmä, joka mahdollistaa vaivattoman yhteistilojen käytön. Tulevaisuudessa Kankaalla mitataan, kerätään ja yhdistellään mm. lämmön, sähkön ja veden kulutustietoja eri lähteistä niin, että käyttäjät saavat merkityksellistä informaatiota käyttöönsä. Etähallinta 6 ja -ohjaus on jatkossa mahdollista. Talojen ja ympäristön älykkyys ja ohjausratkaisut mahdollistavat kysyntäjouston ja vievät kohti energiatehokkuutta mukavuutta unohtamatta.

Kankaan Palveluyhtiö

Yhteisjärjestelyjen (lukuun ottamatta pysäköintiä) ja prosenttikulttuurin tuottamisesta sekä alueportaalista Kankaalla vastaa Kankaan palveluyhtiö. Kankaan Palvelu Oy:n perustajaosakkaina ovat Jyväskylän kaupunki,

Skanska ja YIT, kukin 1/3 omistusosuudella. Kaikki alueen kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt liittyvät Kankaan Palvelu Oy:n osakkaiksi. Lopullinen omistus siirtyy näille yhtiöille, kun Kankaan alue on valmis.

Kumppanuushaun liitteet:

1. Asemakaavan muutosluonnos
2. Asemakaavamuutoksen havainnekuvia
3. Asemakaavan selostus ja kaava määräykset
4. DWG aineistot
5. Kankaan asumisohjelma 2021-2022
6. Kankaan Laatuaapinen
7. Viisaan Kankaan määritykset

Lisätietoja:

Kumppanuushaku:
Saara Vasama
maankäyttöinsinööri
puh. 050 563 6096
saara.vasama(at)jyvaskyla.fi
www.jyvaskyla.fi /tontit/rivi-ja-kerrostalotontit

Kangas:
Kaisa Hirvaskoski-Leinonen
projektipäällikkö
puh. 046 9200 971
kaisa.hirvaskoski-leinonen(at)jyvaskyla.fi
www.jyvaskyla.fi/kangas
www.kangasverkko.fi