

Avoin haku osallistumishakemusten jätölle
1.8. - 31.8.2020

Kivistön kaupunkikeskuksen
palvelukeskittymä

Kilpailuohjelma

Sisällys

1	Julkinen haku Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle.....	3
	Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet	3
	Kivistön palvelukeskittymän kuvaus.....	3
	Kilpailualueeseen liittyvät keskustatoimintojen alueet.....	4
2	Tavoitteet.....	4
	Kaupunkikuvalliset tavoitteet	4
	Liikenteen ja pysäköinnin tavoitteet	5
	Julkisten palvelujen tavoitteet	6
3	Haettava kilpailualue	7
4	Osallistumishakemukset	7
5	Osallistumishakemusten arviointi.....	8
6	Tontin haun tarjouskilpailu	9
7	Tarjoajien valintaperusteet ja vertailukriteerit.....	9
	Laatutavoitteet.....	9
	Toiminnallisuus.....	10
	Käyttäjälähtöisyys.....	10
	Resurssiviisaus.....	10
	Hintatavoitteet.....	11
	Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)	11
8	Tonttivarauksen saajan valinta.....	11
9	Kilpailun voittajan velvollisuudet	11
10	Muuta	12
11	Hakumenettelyn yhteyshenkilöt	12

Liitteet

- Tontinluovutussopimuksen ehtoja
- Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava
- Kilpailualueen sijaintikartat, erillinen tiedosto

1. Julkinen haku Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle

Haun kohde: Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä korttelissa 23196 Kivistön kaupungin-osassa.

Hankintaviranomainen: Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala kiinteistöt ja tilat -palvelu-alue pyytää kilpailusta kiinnostuneiden lähettämään osallistumishakemuksen tämän hakuilmoituksen mukaisella tavalla.

Julkinen haku jakaantuu kahteen vaiheeseen: osallistumishakemusten jättöön ja hyväksytyille osallistumishakemuksille järjestettävään tarjouskilpailuun.

Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Kivistön kaupunkikeskus on Kivistön asemaan tukeutuva Kivistön keskustan ensimmäinen kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymä. Kehäradan rakentaminen on luonut edellytykset uuden kaupunkikeskustan rakentamiselle. Kivistöön on tarkoitus muodostaa Länsi-Vantaalle uusi Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuva aluekeskus Myyrmäen aluekeskuksen sijaitessa Kehä III:n eteläpuolella.

Kivistön asema otettiin käyttöön Kehäradan avaamisen myötä vuonna 2015. Kivistön keskustaa on tämän jälkeen rakennettu voimakkaasti niin, että entiselle laajalle metsäalueelle on valmistunut tähän mennessä yli 4000 kerrostaloasuntoa. Kivistön keskusta palvelee myös Keimolanmäkeä, jonka rakentaminen on myös käynnistynyt Kehäradan valmistumisen jälkeen. Kivistön keskustasta on suunnitteilla kehittää 45 000 asukkaan keskusta. Kivistön uusi keskusta tukeutuu Kivistön ja Kanniston pientaloalueisiin, joiden rakentaminen on alkanut 1950-luvulla sen aikaisten palstoitus suunnitelmien mukaisesti ja joissa pientalorakentaminen jatkuu edelleen voimakkaasti.

Kivistön kaupunkikeskustasta puuttuu vielä keskeiset kaupalliset ja julkiset palvelut ja niille on asemakaavoitettu tilaa Kivistön juna-aseman läntisen ja keskisen sisäänkäyntihallien eteläpuolelta. Kivistön asema sijaitsee maaleikkauksessa, joka on katettu kannella. Kansiratkaisulla on pyritty minimoimaan Kehäradan keskustaa jakava vaikutus. Kannen päälle on tavoitteena rakentaa myös linja-autotermiinaali palvelemaan mm. Luoteis-Vantaan liityntälinja-autoliikennettä.

Kaupunki varaa asemakaavoitetusta keskustatoimintojen alueesta (C) valitulle kilpailusta kiinnostuneelle alueen kaupallisia ja julkisia palveluja ja muita keskustatoimintoja varten. Ensivaiheessa alue vuokrataan kilpailusta kiinnostuneelle. Kaupunki on valmis myymään alueen, kun kohteen rakentaminen on toteutettu sopimusehtojen mukaisesti.

Kivistön palvelukeskittymän kuvaus

Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista muodostuu Kivistön keskustan palvelukeskittymä, joka tarjoaa ensisijaisesti asukkaille päivittäiset kaupalliset lähipalvelut sekä kaupungin ylläpitämiä julkisia palveluita. Palvelukeskittymässä voi sijaita myös kaupallisia elämyspalveluita ja muita keskustatoimintoja.

Tavoitteena on, että palvelukeskittymän koko on vähintään 10 000 k-m² ja enimmillään 30 000 k-m². Kilpailualue koostuu osista tontteja 7 ja 8 korttelissa 23196. Tontin 7 rakennusoikeus on 50 000 k-m² ja tontin 8 rakennusoikeus on 30 000 k-m². Kaupunki omistaa tontin 7 kokonaan ja tontista 8 noin puolet, tontin Vantaankoskentie puoleisen osan. Kilpailualue on esitetty liitteessä. Kilpailualueen

muodosta voidaan poiketa perustellusta syistä. Kilpailun pohjalta määritetään tontinrajaus ja rakennusoikeus sekä laaditaan tonttijako. Uuden tontin on sijoitettava kaupungin omistamalle alueelle. Palvelukeskittymä on mahdollista rakentaa vaiheittain. Kaupunki vuokraa kilpailun voittajalle koko kilpailualue. Kilpailualue voidaan ostaa, kun kilpailualueesta on toteutettu vähintään 70 % kilpailun voittajan esittämästä kokonaisuudesta.

Palvelukeskittymä rajautuu pohjoisessa Kivistön juna-aseman kolmen sisäänkäyntihallin välille jäävään Topaasiaukioon, joka on keskeinen osa Kivistön asemakortteleiden keskusaukioiden sarjaa ja myös erilaisten toritapahtumien pitopaikka. Siksi kävelijöille ja pyöräilijöille pääsisäänkäynti on tältä Kehäradan kannen puolelta ja siksi tämä on otettava huomioon mm. polkupyörien pysäköintiä suunniteltaessa.

Palvelukeskittymän on liityttävä toiminnallisesti ympäröivään keskustarakenteeseen. Sen on muodostettava toimiva osa Kivistön aseman ympäristöä. Kehärata, Kivistön asema ja siihen liittyvä linja-autotermiinaali kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen ovat suunnitteluun merkittävästi vaikuttavia tekijöitä.

Kilpailualueeseen liittyvät keskustatoimintojen alueet

Kaupunkikeskuksen keskustatoimintojen korttelialueeksi asemakaavoitetulle kilpailualueen ulkopuoliselle osalle on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, mikä mahdollistaisi uudenaikaisen kaupunkirakenteen kehittämisen. Nämä alueet sopivat elämyspalveluille kuten elokuvateattereille, kulttuurilaitoksille, urheilulaitoksille ja konserttisaleille, sekä julkisille palveluille ja kaupallisille vähittäistavara-kaupoille, kun Kivistön kasvaessa tarvitaan lisää tilaa mm. kaupungin järjestämille keskustahakuisille palveluille ja, jos päivittäistavara-kaupat lisääntyvät tai laajenevat entisestään vähittäiskaupan suuryksiköiksi.

Keskustatoimintojen korttelialue mahdollistaa myös työpaikkaintensiivisen toimitilarakentamisen ja tilapäisen majoitustoiminnan. Asuntojen ja muiden meluherkkien toimintojen rakentaminen alueelle on kuitenkin kielletty lentomelutilanteen takia. Tarjouksessa hakijan on esitettävä idea kaupungin keskustan kehittämiseksi.

Vantaankoskentie länsipuolelle on suunnitteilla Vantaan tapahtuma-areena, jossa olisi mahdollista pelata jalkapalloa sekä järjestää konsertteja ja muita tapahtumia.

Uutta kaupunkikeskustaa suunnitellaan kävelijöiden ehdoilla. Eräänä keskeisenä tavoitteena on luoda kävely- ja pyöräily-yhteys Topaasiaukiolta Tikkurilantielle, jolloin tämän yhteyden molemmiin puolin sijoittuisi monipuolisesti erilaisia kaupunkiaktiviteetteja. Kilpailusta kiinnostuneella on mahdollisuus aikanaan osallistua näidenkin alueiden suunnittelu- ja toteutuskilpailuihin. Kilpailujen aikatauluista ja teemoista ei ole tässä vaiheessa mitään tietoa.

2. Tavoitteet

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kivistössä halutaan korostaa **yhteisöllisyyttä**. Kivistön keskustan on oltava asukkaiden luonteva kohtaamispaikka, jossa on tarjolla niin toritunnelmaa kuin vapaita oleskelutiloja penkkeineen ja pöytineen. Topaasiaukion ympärille on rakennettu runsaasti pieniä asuntoja, ja asukkaat varmasti

kaipaavat olohuoneekseen yleisiä julkisia tiloja, joissa voi viettää aikaansa ja tavata ystäviään sekä kaupallisia tiloja kuten kahviloita ja ravintoloita.

Kivistön keskustan **arkkitehtuuri** on nykyaikaista ja tavoitteiltaan iloista, värikästä ja kestävä. Tavoitteena on saada aikaan monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä kaupunkia, joka tarjoaa monipuolisia palveluratkaisuja sekä aktiivisia ja vehreitä kaupunkitiloja. Kilpailualueen liikkumisympäristön tavoitteellaan olevan mielenkiintoinen, monimuotoinen ja turvallinen. Kaupunkirakenteelta tavoitteellaan tiivistä ja tilahierarkialtaan vaihtelevaa kaupunkitilaa, jossa kortteli muodostuu useista erilaisista rakennuksista ja/tai rakennuksen osista.

Kattopinta-aloja on mahdollista hyödyntää toiminnallisesti esim. uusiutuvan energian tuotantoon, ja katoilla voi olla erillisiä rakenteita kuten esim. viherhuoneita, kioskeja ja paviljonkeja sekä toiminnallisia kattopuutarhoja ja/tai viherkattoja ja/tai leikki- tai urheilutoimintoja.

Taiteen tulee olla osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Taide ja värit osana arkkitehtuuria vahvistavat palvelukeskittymän tunnistettavuutta ja rakentavat asiakkaille erityistä kaupunkikokemusta. Taide voidaan esim. integroida osaksi julkisivuja, kulkureittejä ja/tai oleskelualueita.

Liikenteen ja pysäköinnin tavoitteet

Kivistön keskustaa kehitetään kävelykaupunkina ja siksi Kivistössä halutaan suosia kävelyä ja pyöräilyä ensisijaisina liikkumismuotoina. Palvelukeskittymässä on oltava houkutteleva polkupyörien riittävän kokoinen pysäköintialue osin katetussa tilassa. Jalankulku- ja pyöräilyvirtojen pääsuunta on pohjoiseen ja itään kohti asuntoalueita.

Linja-autotermiinaali rakennetaan palvelukeskittymän kylkeen niin, että matkustajia varten on oltava ulkopuolella arkadi ja katos suojaamassa linja-autoa odottavia matkustajia sateelta. Palvelukeskittymän sisäpuolella on oltava myös lämmintä säältä suojattua maksutonta sisäodotustilaa. Terminaalin matkustajainformaatiojärjestelmä sijoittuu osittain palvelukeskittymän sisäpuolelle.

Linja-autoliikenteessä varaudutaan sähkölinja-autoihin. Sähköbussiteknologia kehittyy nopeasti, siksi käytettävästä teknologiasta on neuvoteltava neuvottelumenettelyssä. Sähkölinja-autojen mahdollisesti edellyttämän latausjärjestelmän laitteet (muuntamo, latausasemat, kaapeloinnit ja laiturikohtaiset latauslaitteet) on integroitava palvelukeskittymän rakennukseen ja arkadiin/katokseen siten, että laitteet ovat huollettavissa katutasossa katutilan puolelta. Palvelukeskittymän rakenteiden on kestävä latausjärjestelmän paino. Kaupunki rakennuttaa tarvittavat latausrakenteet. Kaupungin ja HSL:n kanssa on sovittava sähkölinja-autoliikenteen edellyttämistä rakenteista ja laitteista aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta. Lisäksi linja-autojen kuljettajille on järjestettävä tauko- ja lepotilat palvelukeskittymästä. HSL maksaa tiloista erikseen sovittavaa vuokraa.

Palvelukeskittymän asiakas- ja huoltoliikenne on järjestettävä Vantaankoskentieltä. Asiakkaiden pysäköinti on asemakaavassa osoitettu kellaripysäköintinä vähintään yhteen tasoon ja enintään kahden tasoon maan alle. Kilpailussa edellytetään pysäköinnin ratkomista rakenteellisena pysäköintinä: pysäköinnistä tulee toteuttaa vähintään yksi maanalainen kerros koko rakennettavan rakennusalan alle ja loput tarvittavat pysäköintipaikat voidaan toteuttaa joko toisena kerroksena maan alle tai erillisenä maanpäällisenä pysäköintilaitoksena. Tarkoituksena on, että nykyiseen kortteliin 23196 on kehitettävä yksi yhtenäinen kellaripysäköinti.

Kaupunki on valmis vuokraamaan alueen enintään 10 vuodeksi maantasopysäköintiä varten ennen kuin lopulliset rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan. Mikäli erillinen maanpäällinen pysäköintilaitos rakennetaan, tulee muuntojoustavuus varmistaa rakenteellisesti niin, että laitos on korotettavissa vähintään nelikerroksiseksi. Maanpäällisen pysäköintilaitoksen autopaikkojen määrä määräytyy autopaikkatarpeesta ja korotustarve ympäröivän maankäytön autopaikkatarpeesta, koska kovin pientä pysäköintilaitos ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa. Palvelukeskittymä voi tarjota omilla kaupallisilla ehdoillaan pysäköintitilaa myös liityntäpysäköijille ja sopia alueen muiden toimijoiden kanssa pysäköintitilojen yhteis-/vuorottaiskäytöstä. Kaupunki arvostaa pysäköinnin järjestämisessä yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa, jotta rakenteelliset pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön. Kilpailussa autopaikkojen yhteiskäyttöisyys ei vaikuta arvosteluun, mutta kilpailusta kiinnostuneet varmasti haluavat neuvotella asiasta alueen muiden toimijoiden kanssa taloudellisista syistä. Kaupunki ei osallistu liityntä- ja muiden pysäköintitilojen rakentamis- ja ylläpito-kustannuksiin.

Lainvoimainen asemakaava mahdollistaa Beryllikadun risteyksessä kaksitasoisen kiertoliittymän, jonka rampit etelään ja pohjoiseen olisivat keskellä Vantaankoskentietä. Käynnissä olevassa asemakaavamuutoksessa nro 002431 ollaan Vantaankoskentien katualuetta muuttamassa kyseisen risteysalueen osalta siten, että maanpäällinen kiertoliittymä muuttuu tavalliseksi T-risteykseksi. Maan alle voi toteuttaa maanalaisen kiertoliittymän, risteyksen tai vain ramppiyhteydet ilman risteystä. Maan alla olisi yhteys palvelukeskittymän kellaripysäköintiin. Maanalaisia järjestelyjä ei ole vielä suunniteltu, koska asiasta ei ole tehty mitään päätöksiä. Asemakaavassa on katualueilla tilaa erilaisille tilajärjestelyille. Palvelukeskittymän rakentaja vastaa ramppien ja maanalaisten järjestelyjen rakentamisesta. Kaupunki ei osallistu ramppien ja maanalaisten järjestelyjen kustannuksiin.

Asemakaavassa on osoitettu myös Vantaankoskentien ylittävä uloke, jonka yhdistäisi palvelukeskittymän Vantaankoskentien länsipuolelle suunnitteilla olevaan tapahtuma-areenaan. Kadun ylittävä uloke mahdollistaa säältä suojatun jalankulkuyhteyden Topaasiaukiolta tapahtuma-areenalle. Palvelukeskittymän suunnittelussa on varauduttava tämän yhteyden toteuttamiseen. Uloke on vain mahdollisuus, ja kilpailusta kiinnostunut sopivat sen mahdollisesta rakentamisesta uloketta palvelevien muiden toimijoiden kanssa.

Julkisten palvelujen tavoitteet

Palvelukeskittymään on sijoitettava kaupungin tarpeita varten terveysasema, jonka pinta-ala on noin 1000 k-m². Terveysasema voi sijaita palvelukeskittymän toisessa kerroksessa, mutta sillä tulee olla oma selkeä pääsisäänkäynti ulkoa katutasosta. Terveysasemalle voi olla asiakassisäänkäynti myös palvelukeskittymän sisätiloista. Suunnittelussa on otettava huomioon terveysaseman ambulanssilinke. Vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja sopimus on määräaikainen. Kaupunki on valmis maksamaan terveysaseman tilasta pääomavuokraa 17 €/m²/kk. Vuokra sidotaan tavanomaisten vuokraehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Palvelukeskittymään on sijoitettava kaupungin tarpeita varten myös kaupunkikulttuurin tiloja kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukaspalveluja varten, joiden pinta-ala on noin 1500 k-m². Kaupungin tilat voivat osin sijaita palvelukeskittymän toisessa kerroksessa, mutta ensimmäisessä kerroksessa on oltava osa tiloista- ja sillä tulee olla oma selkeä pääsisäänkäynti ulkoa katutasosta. Kaupunkikulttuurin tiloihin voi olla asiakassisäänkäynti myös palvelukeskittymän sisätiloista. Vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja sopimus on määräaikainen. Kaupunki on valmis maksamaan kaupunkikulttuurin tiloista pääomavuokraa 17 €/m²/kk. Vuokra sidotaan tavanomaisten vuokraehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Terveysaseman 1. vaiheen sekä kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilojen ja avoimen päiväkodin tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä.

3. Haettava kilpailualue

Haettava kilpailualue sijaitsee korttelin 23196 Vantaankoskentie puoleisella osalla, ja se rajoittuu pohjoisessa linja-autoterminaalin asemakaavavaraukseen. Kilpailualueella ei ole tällä hetkellä varsinaista osoitetta. Koko kilpailualue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kilpailualueen pinta-ala on noin 12 000 m². Tontin koko ja muoto tarkentuvat kilpailun tulosten myötä.

4. Osallistumishakemukset

Kilpailu järjestään kaksivaiheisena: osallistumishakemusten jättöön ja hyväksytyille osallistumishakemuksille järjestettävään tarjouskilpailuun. Ennen tarjouskilpailua ilmoittautuneille järjestetään markkinavuoropuhelu. Tässä yhteydessä tarkennetaan tarvittaessa kilpailuohjelmaa ja tehdään kaupunginhallitukselle ehdotus valittavista kilpailuryhmistä.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa Vantaan kaupunki pyytää avoimessa haussa osallistumishakemusta. Hakijoilla on oltava käytössään tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tonttien rakentamiseksi sovituin ehdoin. Hakijalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Hakija on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Hakuun ilmoittaudutaan lähettämällä sähköpostiviesti osoitteeseen: kirjaamo@vantaa.fi. Sähköpostikenttään on kirjoitettava: Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän julkinen haku VD/5009/10.00.01.05/2015. Sähköpostin on oltava perillä viimeistään 31.8.2020 klo 12.00. Sähköpostiviestin liitteenä on oltava hakemus liitteinen pdf-tiedostoina. Hakemus on vapaamuotoinen.

Osallistumishakemuksesta on käytävä ilmi seuraavat asiat:

1) Tarjoavan yrityksen

- nimi, osoite, y-tunnus/VAT-numero
- tarjoajan edustajan nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero
- työnantajavelvoitteet
- tilaajavastuuveto
- todistukset verojen, työeläkevakuutusmaksujen maksamisesta,
- todistukset ennakoperintärekisteristä, työnantajarekisteristä, arvalisäverollisten rekisteristä, työtapaturmavakuutuksesta
- selvitys tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta
- Suomen Asiakastieto Oy:n Yritystietojen tarkastusraportti (riskiluokan on oltava vähintään RL2) ja Rating Alfa –raportti (ratingin oltava vähintään A) tai vastaava
- edellisen tilikauden tilinpäätös
- kolmen viimeisen vuoden kokonaisliikevaihdon keskiarvo
- yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

2) Tarjoajayrityksen toteuttamat referenssihankkeet, enintään kolme kpl 1.1.2010 jälkeen

- hankkeen nimi ja lyhyt kuvaus, laajuus ja toimitilajakauma, valmistusvuosi

- toimijan osuus hankkeesta
- urakkamuoto
- ympäristösertifikaatti ja energialuokka
- hankkeen innovatiivisuus
- kuvamateriaalia enintään kolme A3-sivua (asemapiirros, pohjapiirros, julkisivukuvia, valokuvia, ilmakuvia)

3) Tarjoajayrityksen projektipäällikön nimi, työnantaja, koulutus, valmistusvuosi, kokemus vastaavista tehtävistä. CV liitteenä

4) Jos tarjoajana on ryhmittymä, niin jokaisesta ryhmän jäsenestä on esitettävä edellämainitut tiedot ja tarjoajien on nimettävä päätarjoaja, jolla on päävastuu hankkeesta.

5) Jos tarjoajana on ryhmittymä, niin ryhmittymän kunkin jäsen rooli hankkeessa on selostettava. Lisäksi ryhmittymän keskinäinen sopimus tai muu sitoumus, jolla osoitetaan, kuinka paljon kunkin ryhmittymän jäsenen resursseja on käytettävissä hankkeessa.

6) Suunnittelija-arkkitehtitoimiston tiedot

- toimiston nimi, osoite, y-tunnus/VAT-numero
- edellisen tilikauden tilinpäätös
- yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

7) Suunnittelija-arkkitehtitoimiston suunnittelureferenssit, enintään kolme kpl 1.1.2010 jälkeen

- hankkeen nimi ja lyhyt kuvaus, laajuus ja toimitilajakauma, valmistusvuosi
- toimiston osuus hankkeessa (pääsuunnittelija vai mikä)
- suunnitelman innovatiivisuus
- kuvamateriaalia enintään kolme A3-sivua (asemapiirros, pohjapiirros, julkisivukuvia, viistokuvia)
- tilaajan/asiakkaan ja urakoitsijan tiedot

8) Pääsuunnittelijan nimi, työnantaja, koulutus, valmistusvuosi, kokemus vastaavista tehtävistä, CV liitteenä.

Vaaditut selvitykset (esim. todistukset ja rekisteriotteet) eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia laskettuna niiden saapumisesta.

5. Osallistumishakemusten arviointi

Osallistumishakemusten ja kilpailusta kiinnostuneiden arvioinnin tekee kilpailun tuomaristo. Kilpailun tuomaristoon kuuluvat kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtaja, kiinteistöjohtaja, kaupunkisuunnittelujohtaja, asemakaavapäällikkö, aluearkkitehti ja projektijohtaja. Puheenjohtajana toimii apulaiskaupunginjohtaja.

Kilpailun tuomaristo voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät kilpailusta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen ja arvioida heidän taloudellisia edellytyksiään toteuttaa hanke. Kilpailusta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty edellisessä

kohdassa. Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Osallistumishakemusten pohjalta kilpailun tuomaristo pisteyttää hakemukset hakijoiden osaamisen, kokemuksen ja taloudellisten mahdollisuuksien mukaan. Vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista kaupunginhallitus valitsee tarjousmenettelyyn kutsuttavat 2-5 hakijaa. Tarjousmenettelyn päätöksestä ilmoitetaan kaikille tarjoajille kirjallisesti.

6. Tontinhaun tarjouskilpailu

Tarjousmenettelyn valinnan jälkeen valituille hakijoille järjestetään tontinhaun tarjouskilpailu.

Tarjousasiakirjojen on sisällettävä seuraavat tiedot:

1. Hakijan yhteystiedot
2. Lyhyt selostus, jossa esitetään hankkeen konsepti, rakennusoikeuden määrä ja mahdollinen vaiheistus
3. Asemapiirros pohjakartalle piirrettynä 1:500
4. Tilakaavio (eri käyttötarkoitusten jakautuminen) 1:500
5. Alustavat julkisivukaaviot 1:500
6. Muuta havainnollistavaa materiaalia esimerkiksi perspektiivikuvia
7. Alustava liikennekaavio ja pysäköintisuunnitelma
8. Mahdollinen vaiheistus ja kunkin vaiheen laajuus
9. Selvitys ympäristöluokitusjärjestelmästä/sertifikaatista
10. Kilpailualueesta maksettava kokonaishinta

Kilpailu ratkaistaan tarjousten laadun ja hinnan perusteella. Kilpailun tuomaristo ratkaisee laatu- ja hintapisteet. Kilpailun tuomaristo voi kuulla muita asiantuntijoita.

Tässä kilpailuohjelmassa vaaditut toiminnot on esitettävä suunnitelmissa: liike- ja palvelutilat, julkisten palvelujen tilat, mahdolliset toimistotilat, pysäköinnin ja huollon järjestäminen sekä linja-auto-terminaaliin liittyvät tilat.

Tarjousasiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia, pl. niiltä osin, jotka hakija ilmoittaa selkeästi kuuluvan esim. liiketoimintasalaisuuden piiriin.

7. Tarjoajien valintaperusteet ja vertailukriteerit

Tarjouksia vertaillaan seuraavan painotuksen mukaisesti:

Laatutavoitteet

Laatutavoitteissa on ehdottomia ehtoja, jotka hakemuksen on täytettävä. Mikäli hakija ei täytä ehdottomia ehtoja, hakemus voidaan hylätä.

Laatutavoitteissa on esitetty muita tavoitteita, joiden perusteella arvioidaan hakemuksen laatu ja joista saa pisteitä.

Laatutavoitteet ja niiden kokonaispainoarvo (60%) jakautuvat seuraavasti:

Toiminnallisuus

Toiminnallisuuden ehdottomat ehdot:

- Hanke on toteutettava nykyisen asemakaavan puitteissa.
- Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m² ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m² tämän kilpailuohjelman mukaisesti.
- Linja-autokuljettajia varten on noin 40 m²:n taukotila.
- Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon.
- Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliikenne on otettu huomioon.

Toiminnallisuuden pisteet (30%, max. 30 pistettä);

- Hakijan idea koko kaupunkikeskuksen kehittämiseksi.
- Palvelukeskittymän kokonaisuus vastaa kilpailuohjelmaa ja palvelukeskittymästä on esitetty uusia innovatiivisia palvelukonsepteja.
- Palvelukeskittymä luo elävää, inhimillistä kävelykaupunkia.
- Palvelukeskittymän huoltoliikenne sekä polkupyörä- ja henkilöautopysäköinti on järjestetty toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyvin.

Kilpailun tuomaristo arvioi toiminnallisuutta hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Käyttäjälähtöisyys

Käyttäjälähtöisyyden ehdottomat ehdot:

- Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autoterminalin puolella
- Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katutasosta.
- Ensimmäisen kerroksen liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava myös omilla sisäänkäynneillä.

Käyttäjälähtöisyyden pisteet (20%, max. 20 pistettä):

- Palvelukeskittymän käytävät ja muut yleiset tilat ovat luontevia ja luonnonvaloisia sekä houkuttelevat asukkaita viihtymään keskuksessa
- Kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuripalvelut sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat sijainniltaan houkuttelevia
- Palvelukeskittymän sisäänkäynnit ovat kutsuvia
- Joukkoliikenteen matkustajille on järjestetty miellyttävä odotustila

Kilpailun tuomaristo arvioi käyttäjälähtöisyyttä hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Resurssiviisaus

Resurssiviisauden ehdottomat ehdot:

- Hakijan valitsema sertifikaattijärjestelmä ja sen ympäristöluokitus on esitetty

Resurssiviisauden pisteet (10%, max. 10 pistettä):

- Rakennus on 60 vuoden elinkaareltaan mahdollisimman hiilineutraali. Hiilijalanjälkilaskenta on suoritettava ympäristöministeriön valmisteleman rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmän avulla.
- Palvelukeskittymässä on esitetty jakamistalouden ja kiertotalouden ratkaisuja.
- Kattoja on hyödynnetty energiantuotantoon, hulevesien hallintaan ja/tai yhteisölliseen toimintaan.

Kilpailun tuomaristo arvioi resurssiviisautta hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Hintatavoitteet

Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)

Suurin tarjottu kokonaishinta saa täydet pisteet eli 40 pistettä. Muiden tarjousten pistemäärä määräytyy suhteessa suurimpaan tarjoukseen. Hinnat pisteytetään laskukavalla $40 \times (\text{tarjoajan hinta} / \text{suurin hinta})$.

Hakijan on ilmoitettava tavoiteltu kokonaiskerrosala kerroksittain sekä tarjoushinta kerroksittain (€/k-m²) eriteltynä julkisiin palveluihin ja muihin käyttötarkoituksiin. Suurin mahdollinen kerrosala on 30000 k-m².

Kilpailualueen vähimmäishinnat määräytyvät seuraavasti:

- Ensimmäinen kerros 500 €/k-m², julkiset palvelut 250 €/k-m²
- Toinen kerros 250 €/k-m², julkiset palvelut 125 €/k-m²
- Kolmannen kerroksen ja kellarin liiketilat 100 €/k-m², julkiset palvelut kolmannessa kerroksessa 75 €/k-m²

Kilpailun tuomaristo arvioi hintatavoitteet hakijan esittämän materiaalin perusteella.

8. Tonttivarauksen saajan valinta

Kilpailun tuomaristo voi kuulla tarjoajia ja pyytää täsmennyksiä tarjoukseen. Kilpailun tuomaristo voi neuvotella tarjoajien kanssa tarjouksista, jotta tarjoukset olisivat paremmin vertailukelpoisia.

Lopullisen päätöksen tontin varaamisesta tarjouskilpailun jälkeen tekee kaupunginhallitus. Mikäli kilpailun voittaja haluaa luopua hankkeesta, valitaan sen tilalle varasijalta kaupunginhallituksen päättämä seuraava tarjoaja.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla vuokraamatta tai myymättä tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin hakuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

9. Kilpailun voittajan velvollisuudet

Neuvottelumenettelyn jälkeen kaupunki vuokraa voittajalle kilpailualueen. Tontinvuokria ei palauteta, mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta tai kaupunki purkaa vuokrasopimuksen. Jos vähintään 10 000 k-m²:n palvelukeskittymää ei ole alettu rakentaa kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, niin kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Kilpailun voittajalta peritään kilpailualueen tontinvuokraa 3 % vuodessa tarjoushinnasta kolmena ensimmäisenä vuonna kaupungin hyväksymin vuokraehdoin. Tämän jälkeen tontinvuokra on 5 % tarjoushinnasta. Kaupunki on valmis myymään kilpailualueen, kun 70 % palvelukeskittymästä on rakennettu. Palvelukeskittymä on avattava kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

10. Muuta

Korttelista 23196 ja sen lähiympäristöstä saa tietoa Vantaan karttapalvelusta: <https://kartta.vantaa.fi/>

Tonttikarttoja voi myös tilata <https://www.vantaa.fi/maankaytonasiakaspalvelu>

Asiakaspalvelu - Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Aukioloajat

ma-to klo: 8.15 - 16.00

pe ja aattoina klo 8:15 - 15.00

Puh. 09 8392 2242

Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa

maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi

11. Hakumenettelyn yhteyshenkilöt

Lisätietoja hausta antavat:

Gilbert Koskela

projektijohtaja

050 312 1915

gilbert.koskela@vantaa.fi

Anna-Riitta Kujala

Aluearkkitehti

050 302 8799

anna-riitta.kujala@vantaa.fi

Liite

Kilpailun jälkeen kilpailun voittajan kanssa tehtävän tontinluovutussopimuksen ehtoja

Kilpailun ehdottomien ehtojen turvaamiseksi myös toteutusvaiheessa tarjouskilpailun jälkeen tehtävään tontinluovutussopimukseen sisällytetään näitä koskevat sopimusehdot. Nämä ehdot ovat seuraavat:

1. Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m² ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m² tämän kilpailuohjelman mukaisesti.
2. Linja-autokuljettajia varten on noin 50 m²:n taukotila.
3. Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon.
4. Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliikenne on otettu huomioon.
5. Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autotermiinalin puolella.
6. Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katusosta.
7. Katutason liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava omilla sisäänkäynneillä.
8. Palvelukeskittymän opastus on informatiivista niin joukkoliikenteen matkustajille kuin kävelen ja pyöräillen saapuville asiakkaille ja autoilijoille.
9. Palvelukeskittymässä on otettu huomioon lapset, nuoret, lastenvaunuilla kulkevat, vanhuksset ja liikuntarajoitteiset.

Näiden ehdottomien ehtojen lisäksi Vantaan resurssiviisauden tiekartan toteuttamisen edistämiseksi edellytetään tontinluovutusehtoihin sisällytettävän seuraavat vaatimukset:

10. Työmaan hiilineutraalisuus: Fossiilivapaa työmaa, ts. koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Käytössä hyväksytään biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.
11. Työmaa-alue tulee aidata rakentamisen ajaksi kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitapinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
12. Käytönaikainen energiankulutus on A-luokka.
13. Vantaan käyttämä vihertehokkuusluku on vähintään 0.7. Laskuri on liitteenä XXX.

Yllä mainittujen sopimusehtojen toteutumiseksi tontinluovutusehtoihin sisällytetään sopimusehtojen rikkomisesta sakot.

Liite

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Kilpailualue kuuluu Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 230800. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 14.12.2015, ja se tuli voimaan 24.8.2016.

Kilpailualue sijaitsee korttelissa 23196. Kilpailualue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tätä tontinosaa koskee seuraavat kaavamääräykset: Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Päivittäiskaupan suuryksiköitä tontinosalle ei saa sijoittaa.

Muuten tontinosaa koskee erikseen kaupunkikuvaa, laatua, rakennusoikeutta, liikennettä ja pysäköintiä, ympäristöhäiriötä ja energiahuoltoa, hulevesiä sekä pihatiloja ja ulko-oleskelualueita koskevat kaavamääräykset.

Keskeiset tontinosaa koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Kaupunkikuva:

- Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.
- Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.
- Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
- Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Laatu:

- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.
- Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja.
- Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.

Rakennusoikeus:

- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja sekä maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.

- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaisia liike- ja/tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m²
- Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja. 3. kerroksen rakennusmassasta osan tulee rajautua Topaasiaukioon.
- Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 k-m² linja-autonkuljettajien sosiaalitiloja.
- Liikennealueen (Kehäradan kannen) ylittävälle kaupunkitilalle (ykat-merkintä) saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2-kerroksisia rakennuksia / rakennelmia ja ulokkeita, jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien rakennusten toimintaan.
- Rakennukset / rakennelmat ja ulokkeet eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien ja ulokkeiden laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttää kaupungin kuntatekniikakeskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja pysäköinti:

- Pysäköintilaitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.
- Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.
- Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - toimistotilan 1 ap / 70 k-m²
 - päivittäistavaran liiketilan 1 ap / 35 k-m²
 - erikoistavaran liiketilan 1 ap / 50 k-m²
 - hotellin 1 ap / 100 k-m²
 - palvelujen 1 ap / 150 k-m²
 - elokuvatilaa 1 ap / 70 k-m²
 - julkisten palvelujen ja hallinnon 1 ap / 100 k-m²
 - tuotantotilan 1 ap / 120 k-m²
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuoroittaispysäköinnin mahdollisuuksista
- Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-(tontti)kohtaisesti muuta määrätä):
 - Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:
 - toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 35 k-m²
 - tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²
 - Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille
 - Toimisto-, palvelu-, liike ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10 % on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja. 40 % saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50 % avopaikkoja.
- C-korttelin nro 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle. Kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.
- C-korttelin nro 23196 pysäköintikellarissa tulee turvata sujuva liikennöinti eri tonttien välillä. Pysäköintitiloista tulee olla toimivat kulkuyhteydet muihin tiloihin.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto:

- Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden L lento- ja liikennemelua vastaa on oltava vähintään 32 dB.
- Korttelissa 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melua heijastusvaikutuksia.
- Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikorttelien asumiselle häiriötä.
- Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.
- Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain mm. korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista.
- Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksyttävä Liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.
- Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.

Hulevedet:

- Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikka-/korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja

Pihatilat ja ulko-oleskelualueet:

- Koskee asuinrakentamista

Tonttien aitaaminen:

- Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.
- Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.
- Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihvoja ei saakäyttää ulkovarastointiin.