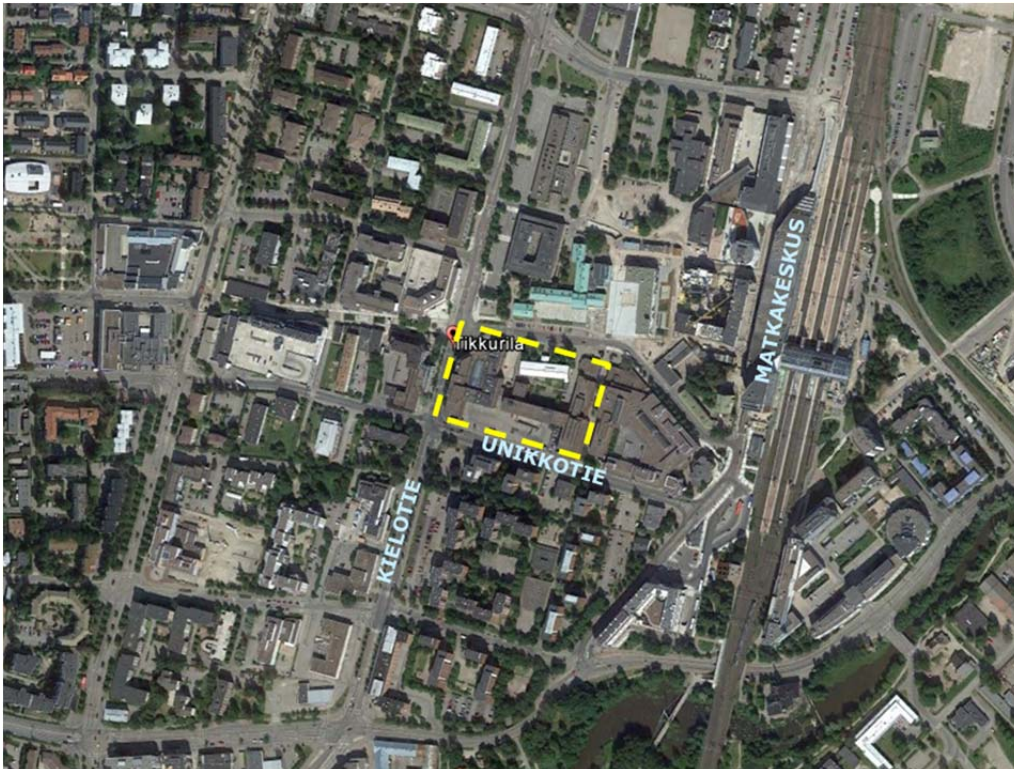


Päivämäärä

06.11.2015

TARJOUSPYYNTÖ

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshanke
Tontinluovutuskilpailu



TARJOUSPYyntö

SISÄLTÖ

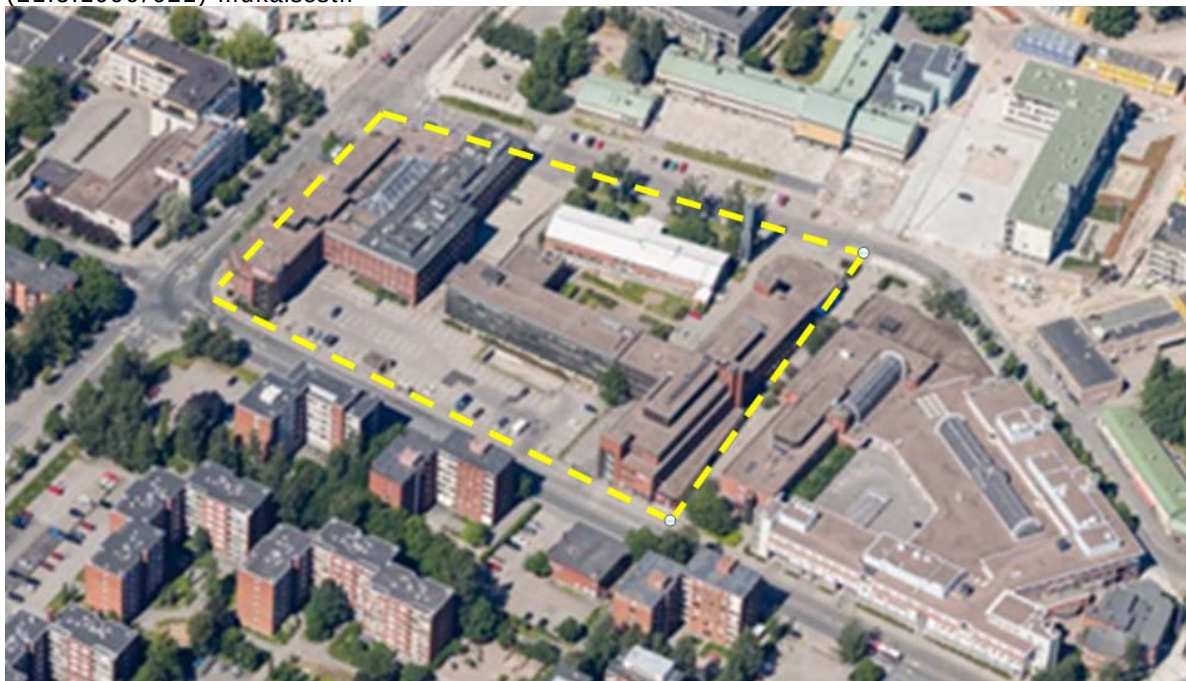
1.	JOHDANTO	1
2.	KILPAILUKOHDE	1
3.	KILPAILUTEHTÄVÄ	3
3.1	Sisällölliset tavoitteet	3
3.2	Kaupalliset tavoitteet	4
3.3	Kaupunkikuvalliset tavoitteet	5
3.4	Ehdotuksessa vaadittava aineisto	5
3.5	Yhteistyökumppanit	6
3.6	Pohjatutkimukset	6
3.7	Vanhan kirkon kuntoarviot	6
3.8	Rasitteet ja rajoitteet	6
4.	TARJOUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	6
4.1	Yleistä	6
4.2	Tarjouksen vähimmäisvaatimukset	7
4.3	Tarjouksen yleiset arviointiperusteet	7
4.4	Tarjouksen laadulliset arviointiperusteet	7
4.5	Tarjouksen hinnan arviointiperusteet	7
4.6	Tarjousten vertailu	7
5.	KILPAILUN KULKU	9
5.1	Kilpailun kokonaisaikataulu	9
5.2	Neuvotteluvaihe	9
5.4	Alustava Tarjouspyyntö	11
6.	TARJOUS	11
6.1	Tarjouksen tekeminen	11
6.2	Tarjouksen sisältö	11
6.3	Tarjouksen voimassaoloaika	12
6.4	Tarjouksen toimittaminen	12
6.5	Tarjouskustannukset	12
6.6	Alihankkijat ja yhteistyökumppanit	12
6.7	Osatarjoukset ja vaihtoehtoiset tarjoukset	13
6.8	Tarjoukseen liittyvät kysymykset	13
7.	TARJOUSTEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖS	13
7.1	Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus	13
7.2	Tarjousten käsittely	13
7.3	Kilpailun voittajan valinta	13
7.4	Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus	13
7.5	Kilpailun jatkotoimenpiteet voittajan valinnan jälkeen	13
8.	SOPIMUSTEN TEKEMINEN	14
9.	TARJOUSPYynnön LIITTEET	14

1. JOHDANTO

Teidät on osallistumishakemuksenne perusteella valittu mukaan Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailuun. Vantaan seurakuntayhtymä ja Vantaan kaupunki (jäljempänä "Tilaaaja") pyytää Teiltä tarjousta em. hankkeesta. Tässä tarjouspyynnössä kuvataan hankekokonaisuus lyhyesti sekä hankkeen kilpailutuksen menettely. Tarkemmat tiedot ilmenevät tarjouspyynnön liitteistä.

Osallistumalla tähän tontinluovutuskilpailuun tarjoajat sitoutuvat pitämään tässä menettelyssä saamansa neuvotteluaineiston luottamuksellisena ja olemaan paljastamatta aineistoa tai sen sisältämiä ei-julkisia tietoja kolmannelle osapuolelle ja olemaan käyttämättä aineistoa ja tietoja muuhun kuin tämän menettelyn mukaiseen tarkoitukseen.

Asiakirjojen julkisuus määräytyy viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (21.5.1999/621) mukaisesti.



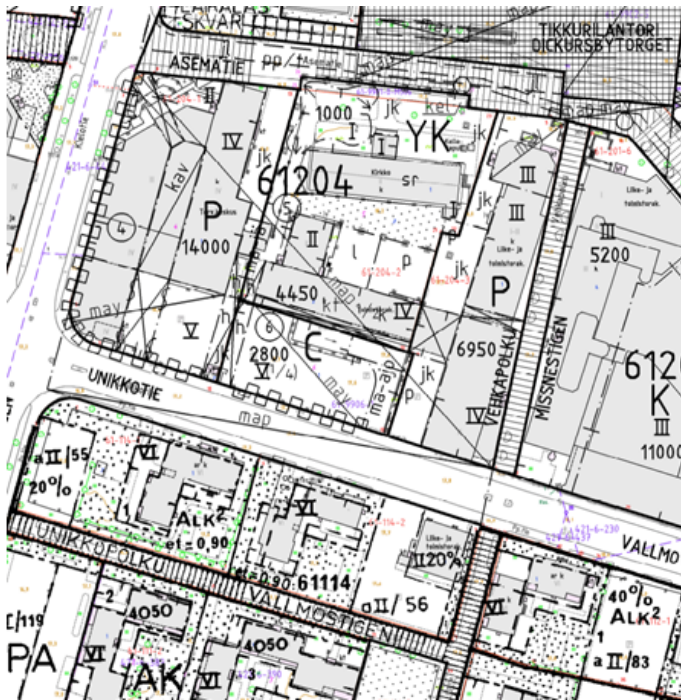
Kuva 1. Suunnittelualue viistoilmakuvassa

2. KILPAILUKOHDE

Tämä kilpailuohjelma koskee Vantaan seurakuntayhtymän ja Vantaan kaupungin järjestämää tontinluovutuskilpailua. Luovutettava alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa. Alueella sijaitsee kirkkorakennus, jonka purkamisesta tai säilyttämisestä ei ole vielä lopullista päätöstä. Ratkaisu tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

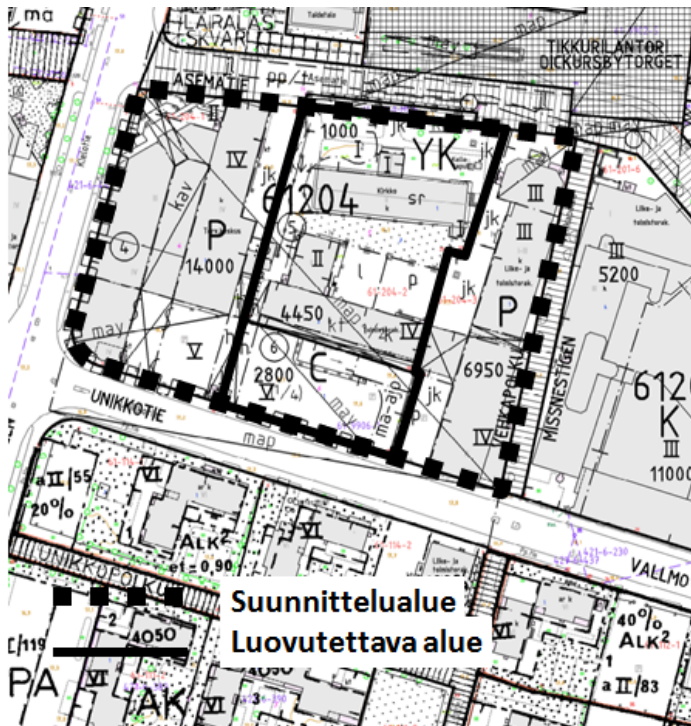
Tavoitteena on löytää suunnittelualueelle kehittämissuunnitelma, jolla alue voidaan toteuttaa olemassa olevaan kaupunkiympäristöön soveltuvana ja laadultaan korkeatasoisena kerrostalokorttelina. Kilpailulla haetaan ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeelle toteuttajaa.

Kuvassa 3 on luovutettavan alueen rajausta mustalla ääriiviivalla.



Kuva 2. Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on koko kortteli 61204. Kortteli itäreunassa oleva Kiinteistö Oy Bethania (92-61-204-3) ja länsireunassa oleva Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema (92-61-204-1) eivät vielä ole tehneet lopullisia päätöksiä rakennusten purkamisesta. Alueelle tulee kuitenkin laatia koko korttelia koskeva suunnitelma, josta nyt suunnittelun kohteena (kts kohta 3) olevat tontit tulee voida toteuttaa omana hankkeenaan. Bethanian ja Terveysaseman tonttien luovutuksesta tehdään aikoinaan omat erilliset päätöksensä asian tullessa ajankohtaiseksi.



Kuva 3. Suunnittelualue ja luovutettava alue

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia suunnitelma kuvassa 3 sanotulle suunnittelualueelle.

Kaikki kilpailua koskevat vaatimus- ja tavoitemäärittymiset koskevat vain kuvassa 3 osoitettua luovutettavaa aluetta.

3.1 Sisällölliset tavoitteet

Yleistä

Luonteeltaan kilpailu koskee asuntorakentamishanketta, johon liittyy muita toimintoja. Kielotien ja Asematien varrella maantasokerroksen tulee olla liiketilaa. Vehkapolun varrella merkittävän osan maantasokerroksesta tulee olla liiketilaa, lisäksi osan korttelin Unikkotien viereisen sivun tulee sisältää vähäisissä määrin liiketiloja. Eduksi katsotaan, mikäli kortteliin sijoittuu myös toimisto/palvelutiloja.

Seurakuntayhtymä

Seurakuntayhtymä on kiinnostunut vuokraamaan toimistotilaa uudisrakennuksesta 1200 – 1800 m². Tiloilla tulee olla toiminnallinen yhteys kortteliin rakennettavaan uuteen kirkkorakennukseen. Seurakuntayhtymä ei ole vielä laatinut tilaohjelmaa ko. tiloista.

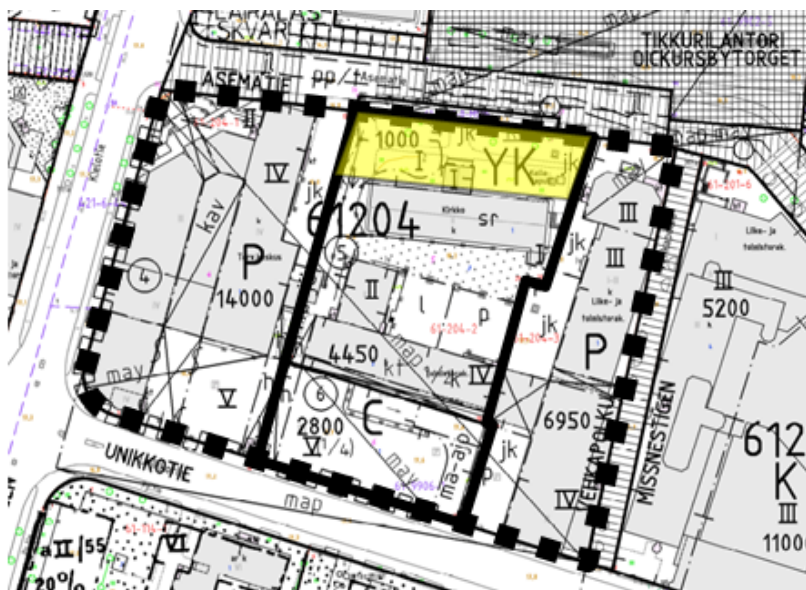
Uusi kirkkorakennus rakennetaan Asematien varteen seurakuntayhtymän omalle tontille, luovutettavalta alueelta erikseen määriteltävälle tonttiosuudelle, jonka kooksi on arvioitu noin 1000 m². Kirkon ja sen oheistilojen vaatima kerrosala on noin 2000 kem².

Kirkon rakentaminen ei kuulu kilpailuohjelmaan vaan seurakuntayhtymä hoitaa itse uuden kirkkohankkeen rakennuttamisen erillisenä hankkeena riippumatta sen sijoittumisesta luovutettavalla alueella sekä liittymisestä muuhun kehitettävään rakentamiseen.

Kirkon liittyminen muuhun kilpailun kohteena olevaan kehitettävään rakentamiseen ja toiminnallisuuteen tulee huomioida. Ehdokkaan tulee sisällyttää ehdotukseen tästä oma näkemyksensä. Kirkon vaatimuksia ja tavoitteita on esitetty liitteessä 6. Liitteenä on myös kirkon palvelumuotoiluhanketta koskeva hankintailmoitus, josta tarjoajan toivotaan saavan lisää viitteitä kirkon toiminnan tulevaisuuden tavoitteista.

Uusi kirkko tulee ehdotuksessa sijoittaa Asematien reunaan kilpailuehdokkaan valitsemaan paikkaan alla olevassa kuvassa 4 keltaiseksi värjättyllä alueella. Kilpailualueen vähäinen ylittäminen katualueelle on mahdollista kirkkorakennuksen osalta Asematien puolella. Asia ratkaistaan lopullisesti asemakaavaprosessissa.

Seurakuntayhtymä on tehnyt päätöksen, jonka mukaan seurakuntayhtymä ei tule sijoittamaan toimintojaan nykyiseen kirkkorakennukseen vaikka se säilytettäisiin ja saneerattaisiin.



Kuva 4. Uuden kirkon alustava suunnittelualue keltaisella värillä.

Tarjoaja voi halutessaan esittää ylimääräisen vaihtoehdon, jossa kirkko sijoitettaisiin viereiselle luovutettavan alueen itäpuolella sijaitsevalle tontille nykyisen matalan rakennusosan paikalle, jossa nykyisin sijaitsee Danske Bankin konttori. Tällaista vaihtoehtoa ehdotettaessa tarjoajan tulee myös esittää perustelut ratkaisun eduista.

KOy Bethania on kytketty kilpailualueella sijaitsevaan purettavaan virastotaloon Vehkapolun ylittävällä rakennusosalla. Liitososa kuuluu KOy Bethaniaan, joten se on lähtökohtaisesti säilytettävä. Mikäli suunnitteluvaihtoehdossa esitetään liitososaa purettavaksi (vaikkei Bethania lähtisikään hankkeeseen mukaan), sen purkamistarpeesta on liitettävä erillinen selvitys perusteluineen tarjoukseen.

Tarjoajaa muistutetaan kuitenkin samalla, että kilpailun kohteena on esitetty luovutettava alue koska muiden tarkastelualueen tonttien osalta ei päätöksiä ja aikataulua ole vielä olemassa.

Liikenne ja pysäköinti

Asematien puolelta tullaan sallimaan vain huoltoliikenne.

Katutason liiketilojen asiakaspysäköintipaikat on ehkä osittain mahdollista osoittaa viereisen torin alla sijaitsevaan Tikkuparkkiin tai Ratakujan parkkiin osoitteessa Ratakuja 3. Kiinteistön omistajalta peritään tällöin autopaikkojen järjestämisen vapautumisesta korvaus, joka on 32 000 €/ap. Korvaukseen ei sisälly arvonnalisäveroa (Uudenmaan lääninoikeuden päätös 6367 / 7400 /96). Mikäli arvonnalisäveropäätöksen tulkinta verottajan taholta muuttuu, lisätään hintaan voimassa oleva arvonnalisävero 24 %.

Velvoiteautopaikan lunastaja ei kuitenkaan oikeutta tietyn autopaikan käyttöön, vaan pysäköintiyhtiöllä on oikeus järjestää pysäköinti parhaaksi katsomallaan tavalla. Pysäköintiyhtiöllä on oikeus periä pysäköintimaksut myös tämän ko. autopaikkojen osalta.

Seurakunnan tiloille varataan autopaikkoja kilpailualueen paikoitushallista kirkon ja sen oheistilojen, omassa omistuksessa olevien ja vuokratilojen vaatima määrä. Autopaikat ostetaan tai vuokrataan.

Valtion tukema asuntotuotanto

Vantaan kaupunki sekä seurakuntayhtymä pidättävät oikeuden myydä noin 20 % luovutettavan alueen suunnitelman mukaisesta asuntokerrosalasta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Tuettua asumista koskeva rakennusoikeus myydään erikseen valittavalle rakennuttajalle.

Tarjoajan tulee esittää ehdotuksensa tuetun asumisen tontin (rakennuksen) sijainnista luovutettavalla alueella.

Valtion tukeman asuntotuotannon tontin hinta on v. 2015 402 €/k-m².

3.2 Kaupalliset tavoitteet

Lopullisessa tarjouksessa huomioitavaa:

- tarjoushinta erikseen molemmista vaihtoehdoista A (kirkon säilyttävä) ja B (kirkon purkava), jotka perustuvat tarjoajan ehdotukseen
- Vaihtoehdossa A (kirkon säilyttävä) vanha kirkko ja sen tarvitsema maapohja siirtyy tarjoajan omistukseen, jolloin kirkon saneeraus- ja korjauskustannukset kuuluvat tarjoajalle

- Vaihtoehdossa B (kirkko puretaan) purettavien rakennusten purkukustannuksia ei huomioida tarjouksessa – valittu kumppani purkaa rakennukset ja rakenteet - kustannukset vähennetään lopullisesta kauppahinnasta
- kauppahinnan määräytymisen ehdot
- rakennusoikeuden minimimäärä, jonka on toteuduttava lopullisen kaupan toteutumisen ehtona – voidaan kirjata käyttötarkoituksittain
- kunnallistekniset liittymät siirtyvät kiinteistökaupassa ostajalle
- ostajan on esitettävä lopullisen kiinteistökaupan liiteaineistoksi suunnitteleman vaiheistus ja toteutusaikataulu
- ostaja voi esittää maksuaikataulun kauppahinnan maksamiselle mutta lopullinen maksuaikataulu määräytyy neuvotteluissa
- maksamattomalle kauppahinnalle asetetaan korko ja sille tulee antaa kotimaisen pankkilaitoksen omavelkainen pankkitakaus
- ostajan on maksettava käsiraha kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä (5%)
- hankkeen toteuttamiselle asetetaan ostajaa sitova aikataulu ja viivästymissakko
- Tilaaja voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvaramuksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda tilaajaa tyydyttävään tulokseen.

Mikäli tarjoaja ja/tai hänen valitsemansa kumppani(t) vetäytyy hankkeesta käsirahan maksamisen jälkeen, käsirahaa ei palauteta.

Mikäli Tilaaja keskeyttää hankkeen syystä tai toisesta, käsiraha palautetaan vähennettynä niillä Tilaajalle aiheutuneilla kustannuksilla, jotka ovat keskeyttämishetkeen mennessä aiheutuneet tarjoajasta ja/tai hänen kumppanistaan/kumppaneistaan.

3.3 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Hankkeelle on asetettu seuraavia tavoitteita:

- julkisivujen laatutasovaatimus kaupunkikeskustan tasoa – laadukkaat materiaalit julkisivuissa, alimman kerroksen käsittely ja sisäänkäyntien korostaminen sovitaan tarkemmin asemakaavasuunnittelun yhteydessä
- hulevesien viivytys tullaan vaatimaan korttelissa
- katutaso tiloissa oltava liiketilaa (ks. kohta 3.1 Yleistä)

3.4 Ehdotuksessa vaadittava aineisto

Ehdotus tulee tehdä vähintään kahdesta eri vaihtoehdosta:

- a) olemassa oleva kirkko säilytetään tai rakennetaan uudelleen nykyiselle paikalleen ja sen käyttötarkoitus muuttuu sekä lisäksi rakennetaan uusi kirkko Asematien varteen
- b) vanha kirkko puretaan kokonaan ja rakennetaan uusi kirkko kuvassa 4 osoitetulle alueelle

Ehdotuksen tulee sisältää vähintään seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Asemapiirros 1:1000
- konseptisuunnitelma/ toiminnallinen suunnitelma (kerroskaaviot), jossa näkyy toiminnalliset tilaryhmät/pääkäyttötarkoitukset siten, että eri toimintojen sijoittuminen kilpailualueella sekä rakennuksissa voidaan selkeästi nähdä
- laskelma käytettävästä rakennusoikeudesta, jossa ilmenee eri tarkoituksiin käytettävien tilojen kerrosalat – kerrosalat täytetään liitteenä 13 olevaan taulukkoon siinä esitettyjen ohjeiden mukaisesti
- pysäköinnin ratkaisun periaatteet seuraavia ohjeita noudattaen:

- o asuminen 1 autopaikka/ 130 k-m²
 - o toimistot, liiketilat, palvelut tms. 1 autopaikka /90 k-m²
 - o kirkolle tulee varata n. 30 autopaikkaa, joista tulee olla joustava yhteys kirkkoon
 - o pysäköintiratkaisut hiotaan lopullisesti asemakaavassa
- julkisivupiirustuksia ei vaadita
 - valkoiset massamallikuvat hankkeesta 3d-kuvina, joissa
 - o liiketila-/maantasokerros voidaan osoittaa toisella värillä mutta ei muita julkisivuvärejä ja/tai materiaaleja
 - o kerroksia osoittavat vaakaviivat saa näyttää
 - o uuden kirkon sijainti omalla värillä siten, että sen sijainti on selvästi nähtävissä kaikissa vaihtoehdoissa (vain kirkkokokonaisuus, ei vuokrattavia tstoiloja)
 - 3 perspektiivikuvaa massamallista jalankulkijan silmän korkeudelta liitteessä 14 esitetyistä pisteistä
 - edellisten lisäksi muuta kuvamateriaalia ja kirjallisia selvityksiä/tarkennuksia tarjoajan oman harkinnan mukaan
 - toteutuksen työjärjestys tulee esittää, huom. pysäköintilaitoksen toiminta
 - ehdotus luovutettavan alueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuodosta
 - 10 kpl A4 tai A3 –kokoista kierrekansioita
 - 1 kpl muistitikkuja johon ehdotuksen koko tarjous liitteineen aineisto on koottu pdf – muodossa

3.5 Yhteistyökumppanit

Ennen lopullista tonttikauppaa tarjoajan on lisäksi esitettävä vähintään yksi kumppani, joka voi olla esim. myös toimija tai rahoittaja.

3.6 Pohjatutkimukset

Tarjouspyynnön liitteenä on Vantaan kaupungille kilpailualueesta tehtyjä pohjatutkimusraportteja. Kaupunki on saanut suuren osan pohjatutkimustiedoista niitä tehneiltä konsulteilta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa tietojen oikeellisuudesta. Kaikki tiedot ovat VVJ & N43 – koordinaatistossa.

3.7 Vanhan kirkon kuntoarviot

Nykyisestä kirkkorakennuksesta on tehty sisäilma- ja kuntoarvioita, jotka ovat liitteenä.

3.8 Rasitteet ja rajoitteet

Korttelissa sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, johon on kaksi kulkuyhteyttä (liite 13). Rakennustöiden aikana pysäköintilaitokseen on pystyttävä turvaamaan mahdollisimman pitkään vähintään yksi ajoyhteys. Tarjoajan on esitettävä työjärjestys, joka takaa toiminnan.

4. TARJOUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

4.1 Yleistä

Vantaan seurakuntayhtymä ja Vantaan kaupunki myyvät tehtyjen tarjousten perusteella tontin tilaajan mielestä parhaan ehdotuksen laatijalle sekä parhaan hintatarjouksen tekijälle myöhemmin esitetyin perustein.

Lisäksi edellytetään asuntojen riittävän korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että ostajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan on esitettävä selvitys mainituista seikoista kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan. Tilaaja voi sulkea tarjoajan pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella. Kaupungilla on lisäksi oikeus sulkea tarjoaja kilpailusta pois eräiden harmaan talouden estämiseen liittyvien seikkojen perusteella.

Tilaajalla on oikeus perustellusta syystä hylätä kaikki tarjoukset, jolloin siitä ilmoitetaan heti tarjouspyynnön saaneille.

4.2 Tarjouksen vähimmäisvaatimukset

Tarjouksen vähimmäisvaatimukset on esitetty liitteessä 2. Tarjoajan tulee täyttää tarvittavat tiedot liitteeseen 2 vähimmäisvaatimusten arviointia varten ja toimittaa liite tarjouksen mukana. Esitetyt vaatimukset on täytettävä, tai tarjous hylätään.

4.3 Tarjouksen yleiset arviointiperusteet

Tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellisuus. Valintaperusteita on kuvattu tarkemmin seuraavissa kohdissa.

4.4 Tarjouksen laadulliset arviointiperusteet

Laatua arvioidaan mm. seuraavilla toiminnallisilla tekijöillä ja tavoitteilla, joista annetaan laatupisteitä

- kaupunkikuvallinen yleisilme
- kirkon toiminnallinen liittyminen muuhun kehitettävään rakentamiseen
- toiminnallisuus yleensä yhdessä ulkotilojen jäsentelyn kanssa
- asuntojen määrän suhde liiketilojen määrään
- muiden tilojen kuin asuntojen sijoittelu
- ehdotuksen innovatiivisuus

Tarjouspyynnön liitteessä 2 kuvataan yksityiskohtaisesti tarjouksen laadulliset arviointiperusteet. Tarjoajan tulee täyttää liitteen 2 taulukkoon rastilla täyttääkö ehdotus kullakin rivillä esitetyn vaatimuksen/tavoitteen. Lisäksi tarjoajan tulee kirjoittaa lyhyt perustelu ja/tai kuvaus miten vaatimus/tavoite täyttyy tai ei täyty.

4.5 Tarjouksen hinnan arviointiperusteet

Hinnan arviointi tapahtuu kokonaishintaa arvioimalla. Kokonaishinta muodostuu käyttötarkoituksittain kerrosneliömetrille annettu neliöhinta kerrottuna kerrosneliömetrien summalla. Käyttötarkoituksittain syntyneet hinnat lasketaan yhteen ja näin muodostuu arvioitava kokonaishinta. Tämä kokonaishinta lasketaan ja näytetään molemmista vaihtoehtoista A ja B erikseen.

Purkukustannuksia ei huomioida tarjouksessa.

4.6 Tarjousten vertailu

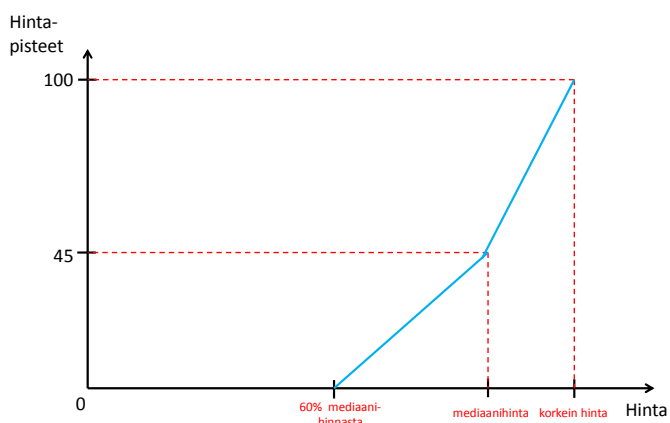
Tarjouksen laatu ja hinta arvioidaan molemmista vaihtoehtoista A ja B erikseen ja lasketaan yhteen.

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin siten, että laadun painoarvo on 55 % ja hinnan painoarvo on 45 %.

Hintapisteitä määriteltäessä otetaan huomioon vain hyväksytyt tarjoukset. Tilaajalla on oikeus pyytää tarjouksesta lisäselvitys, mikäli tarjous on selvästi yli- tai alihintainen. Mikäli epäsuhdetta on lisäselvitysten jälkeenkin pidettävä olennaisena ja ilmeisenä on tilaajalla tällä perusteella oikeus hylätä tarjous.

Tarjouksen hintaosan pisteet lasketaan seuraavasti:

- kallein tarjoushinta saa 100 hintapistettä ja mediaanihinta saa 45 hintapistettä
- korkeimman tarjoushinnan ja mediaanihinnan väliin jäävä hintatarjous saa hintapisteet lineaarisesti väliltä 45-100 pistettä
- mediaanihinnan alittava tarjoushinta saa hintapisteitä väliltä 0-45 pistettä lineaarisesti, siten että tarjoushinnan ollessa 60 %:a tai alle mediaanihinnasta tarjoushinta saa 0 pistettä
- hintapisteet annetaan yhden desimaalin tarkkuudella



Tarjouksen laatuvertailu vertailu tehdään tarjoajien antaman tarjousmateriaalin perusteella seuraavasti:

- tarjouksen laatutekijät arvioidaan asteikolla 0 – 10
- laadun maksimipisteet ovat 100

HUOM! Mikäli tarjoaja saa laatuarvioinnissa jostakin arviointikohteesta 0 pistettä, voidaan tarjous hylätä.

Kokonaisvertailu tehdään seuraavasti:

Vaihtoehto A	Laatu	Hinta	Pisteet yhteensä
	55 %	45 %	
	Max. 100 pistettä	Max 100 pistettä	A pisteet yhteensä
Vaihtoehto B	Laatu	Hinta	Pisteet yhteensä
	55 %	45 %	
	Max. 100 pistettä	Max 100 pistettä	B pisteet yhteensä
Pisteet A + B			

Korkeimmat kokonaispisteet saanut tarjous voittaa tarjouskilpailun. Mikäli kaksi tarjousta saa samat kokonaispisteet, valitaan voittajaksi tarjous, joka on saanut enemmän hintapisteitä. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää laadullisesti tasavertaisen ehdotuksen sekä yhtä suuren hintatarjouksen, voittajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

5. KILPAILUN KULKU

Kilpailua on tarjousvaiheessa viety läpi neuvottelumenettelyllä, jonka aikana ehdokkaat ovat laatineet oma ehdotuksensa. Neuvottelumenettely ja samalla tarjousvaihe päättyy tarjoajan tilaajalle toimittamaan tarjoukseen. Tarjousprosessin neuvotteluvaihe on sisältänyt 2 väliarviointia, joiden yhteydessä tarjoajat ovat saaneet palautetta ehdotuksestaan ja voineet esittää kysymyksiä hankkeesta.

5.1 Kilpailun kokonaisaikataulu

1. Osallistumishakemukset	5/2015
2. Neuvottelukutsu / alustava tarjouspyyntö	viikko 23/2015
3. Kahdenväliset neuvottelut tarjoajien kanssa 1	viikko 40/2015
3. Kahdenväliset neuvottelut tarjoajien kanssa 2	viikko 44/2015
4. Lopullinen tarjouspyyntö	viikko 45/2015
5. Lopullisen tarjouksen jättäminen	30.11.2015

5.2 Neuvotteluvaihe

Neuvotteluvaihe on alkanut tarjoajille lähetyllä neuvottelukutsulla ja alustavan tarjouspyynnön lähettämisellä 6/2015 ja päättyy Tilaaajan toimittaessa lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille. Alustavan tarjouspyynnön perusteella annetut kilpailuehdotukset on käyty läpi kahdenvälisissä neuvotteluissa (väliarviointi 2 kpl), jonka jälkeen lähetetään lopullinen tarjouspyyntö (06.11.2015).

Alustavan tarjouspyynnön perusteella annetussa kilpailuehdotuksessa ei annettu hintatarjousta. Hintatarjous annetaan sitovan tarjouksen yhteydessä.

5.3 Neuvottelujen (väliarvioinnit) tavoiteohjelma ja neuvottelupaikat

Tarjoajalle väliarvioinneissa annettu tarjouksen kehitysehdotukset ja palaute pidetään kahdenvälisenä. Tarjoajan ideoita ja suunnitelmien hyviä puolia ei kierrätetä ja ilmaista muille tarjoajille. Tarjoajalle annetuista välikommenteista ei ole annettu muistioita tarjoajille. Neuvottelut on käyty jokaisen tarjoajan kanssa erikseen. Neuvottelujen sisältö on luottamuksellista ja niistä ei ole pidetty virallista pöytäkirjaa. Tarjoajia pyydettiin laatimaan aihealueittain kysymyksiä, joita tarjoaja haluaa neuvotteluissa käsitellä. Kussakin neuvottelussa on keskitytty tiettyihin aihealueisiin ja asiakirjoihin. Myös muista aihealueista ja asiakirjoista tarjoaja on voinut esittää kysymyksiä kaikissa neuvotteluissa.

Neuvottelujen tavoiteohjelma ja -aikataulu on ollut seuraava:

1.	Kehittämissuunnitelmien arviointipalaveri #1 (Kahdenväliset neuvottelut valittujen tarjoajien kanssa, 2 h per tarjoaja)	Aika: viikko 40 Paikka: Vantaan seurakuntayhtymä
	- tarjoaja esittelee tilaajalle laatimaansa kehittämissuunnitelma-aineistoa. - aineiston ja kysymysten toimitus etukäteen suljetussa kirjekuoressa viimeistään keskiviikkoon 23.09.2015 klo 12.00 mennessä osoitteeseen:	

- esisopimukseen ja muihin kaupallisiin ehtoihin liittyvät asiat/kysymykset
- lopullisen tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö
- tilaaja antaa kommentit tarjoajan laatimaan aineistoon
- tilaaja antaa vastauksia tarjoajan esittämiin kysymyksiin

2. Väliarvioinnin neuvotteluajat 27.10 - 30.10.2015				
	27.10.2015	28.10.2015	29.10.2015	30.10.2015
Tarjoaja 1	8.00 - 09.00			
Tarjoaja 2	11.00 - 12.00			
Tarjoaja 3		8.00 - 9.00		
Tarjoaja 4		11.00 - 12.00		
Tarjoaja 5			8.00 - 9.00	
Tarjoaja 6			11.00 - 12.00	
Tarjoaja 7				8.00 - 9.00
Tarjoaja 8				11.00 - 12.00

Ramboll on yhteydessä kunkin tarjoajan yhteyshenkilöön tarkempien neuvotteluajojen varmistamiseksi viikolle 44.

Ramboll toimitti kunkin tarjoajan yhteyshenkilölle tarkemman neuvotteluagendan noin viikkoa ennen kutakin neuvottelua.

Neuvotteluissa käsiteltävät asiat eivät sido tilaajaa. Tarjoajan tulee tarjousta laatiessaan tukeutua ainoastaan kirjallisesta tarjouspyyntömateriaalista ilmeneviin seikkoihin. Neuvotteluissa esitettyihin kysymyksiin vastattiin suullisesti ja tarjoajakohtaisesti. Ne seikat, jotka neuvottelujen tuloksena huomioidaan kilpailussa, on sisällytetty lopulliseen tarjouspyyntömateriaaliin.

5.4 Alustava Tarjouspyyntö

Alustavaan tarjouspyyntöön oli mahdollista tehdä sen sisältöä täsmentäviä tarkennuksia neuvotteluissa esille nousevien asioiden perusteella. Kahdenvälisissä neuvotteluissa esille tulleita tarjoajan kehitysehdotuksiin tai ideoihin liittyviä asioita ei lopulliseen tarjouspyyntöön ole laitettu.

6. TARJOUS

6.1 Tarjouksen tekeminen

Tarjous tulee tehdä perustuen tähän lopulliseen tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin.

Tämä, lopullinen tarjouspyyntö liitteineen korvaa kaikilta osin aikaisemmin toimitetun alustavan tarjouspyynnön liitteineen.

Tarjoukset on tehtävä suomen kielellä. Tarjousten on oltava sisällöltään tarjouspyynnön mukaisia. Sitova tarjous käsittää kilpailuehdotuksen liitteineen sekä hintatarjouksen.

6.2 Tarjouksen sisältö

Tarjoajan tiedot

Tarjoaja täyttää tiedot tarjouspyynnön liitteeseen 1.
Liite 1 on toimitettava allekirjoitettuna.

Vähimmäisvaatimukset

Tarjoaja täyttää suunnitteluryhmän vähimmäisvaatimuksia ja tavoitteita koskevat tiedot ja pyydetyt kuvaukset/selvitykset liitteeseen 2.

Tarjouksen vähimmäisvaatimuksia koskeva osio (Liite 2) on toimitettava allekirjoitettuna.

Tarjouksen laatuosio

Tarjoaja täyttää suunnitteluryhmän vähimmäisvaatimuksia ja tavoitteita koskevat tiedot ja pyydettyt kuvaukset/selvitykset liitteeseen 2.

Tarjouksen laatuosio (Liite 2) on toimitettava allekirjoitettuna.

Ehdotusaineisto/suunnitelma

Edellisten lisäksi tarjoajan tulee liittää tarjoukseensa kohdassa 3.4 määritellyt asiakirjat.

Tarjoushinnan ilmoittaminen

Tarjoushinta on annettava täyttämällä Hintalomake (tarjouspyynnön liite 3).
Hintalomake toimitetaan täytettynä ja allekirjoitettuna paperiversioina osana tarjousta.

Tarjoushinta tulee antaa vain luovutettavaa aluetta koskevista vaihtoehtoista A ja B erikseen seuraavasti:

- a) sitova hintatarjous rakennusoikeusneliömetrille käyttötarkoituksittain
- b) sitova kokonaishintatarjous (hinnan arviointiperuste)

6.3 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana 9 kuukautta tarjouksen jättämisen määräpäivästä eteenpäin.

6.4 Tarjouksen toimittaminen

Sitovat tarjoukset liitteineen tulee toimittaa alla olevien ohjeiden mukaisesti **30.11.2015 Klo 12.00** mennessä seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan seurakuntayhtymän kirjaamo
PL 56
01301 Vantaa

Vantaan seurakuntayhtymän kirjaamon **käyntiosoite on Unikkotie 5 A, 01300 Vantaa.**

Tarjous tulee toimittaa paperiversiona suljetussa kuoressa, joka sisältää tarjouksen liitteineen. Tarjousta ei voi toimittaa sähköpostilla.

Tarjouksen allekirjoitettu hintalomake (Liite 3) paperiversio toimitetaan omassa suljetussa kirjekuoressa pääkuoren sisällä osana tarjousta, kuoreen merkintä **"Hintatarjous"**.

Tarjousaineiston suunnitelmaosa toimitetaan A4 tai A3 –kokoisessa kierrekaniossa. Kierrekansioita tulee toimittaa 10 kpl.

Koko tarjous liitteineen tulee lisäksi toimittaa muistitikulla, johon tarjouksen koko aineisto on koottu pdf –muodossa. Hintalomakkeen pdf -tiedosto sijoitetaan erilliseen tiedostokansioon. Muistitikkuja toimitetaan tarjouksen yhteydessä 1 kpl ja se sijoitetaan pääkuoreen.

Pääkuoreen tulee merkitä tarjoajan yhteystiedot, sekä teksti: **Tarjous ” Tikkurilan keskustakortteli”**. Vain ne tarjoukset hyväksytään, jotka ovat postitse saapuneet tai tuotu perille määräaikaan mennessä.

6.5 Tarjouskustannukset

Tarjoajille ei makseta korvausta tarjouksen ja ehdotuksen laatimisen aiheuttamista kuluista.

6.6 Alihankkijat ja yhteistyökumppanit

Tarjouksen tekijä vastaa mahdollisten alihankkijoiden ja sopimuksen täyttämiseksi käyttämiensä yhteistyökumppaneiden työstä kuin omastaan.

6.7 Osatarjoukset ja vaihtoehtoiset tarjoukset

Osatarjouksia tai vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä

6.8 Tarjoukseen liittyvät kysymykset

Tarjoukseen liittyviä lisäkysymyksiä voi lähettää sähköpostilla 12.11.2015 klo 12.00 mennessä sähköpostiosoitteeseen hannu.helkio@ramboll.fi sekä kopiona eeva.kylakoski@ramboll.fi. Vastaukset mahdollisiin kysymyksiin pyritään toimittamaan perjantain 13.11.2015 aikana.

7. TARJOUSTEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖS

7.1 Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Määräaikana saapuneet tarjoukset avataan suljetussa tilaisuudessa. Avaustilaisuudesta laaditaan pöytäkirja, jonka tilaisuuden osanottajat allekirjoittavat. Tilaaja vertaa saapuneita tarjouksia huolellisesti tarjouspyynnön ehtoihin tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamiseksi ja ilmoitettujen vähimmäisvaatimusten täyttymiseksi. Määräajan jälkeen saapuneet tarjoukset palautetaan lähettäjälle avaamattomina.

7.2 Tarjousten käsittely

Tarjousten jättämisen jälkeen Tilaaja vertailee saamansa tarjoukset tarjouspyynnössä ja sen liitteissä ilmoitetuilla vertailuperusteilla. Tilaaja pyrkii valitsemaan tarjousten perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen.

Tilaaja arvioi tarjoukset valintaperusteiden mukaisesti. Tilaaja varaa oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Tilaajalla on kuitenkin oikeus pyytää tarvittaessa lisäselvityksiä.

Tilaaja varaa myös oikeuden kutsua tarjoajia tarjousneuvotteluun tarvittaessa.

7.3 Kilpailun voittajan valinta

Kilpailun voittajan valitsee kaupungin puolelta kaupunginhallitus ja seurakuntayhtymän puolelta yhteinen kirkkovaltuusto. [Tavoiteaikataulu on](#) maaliskuussa 2016. Seurakuntayhtymän tekemä päätös on alistettava kirkkohallituksen vahvistettavaksi. Vahvistaminen tapahtuu arviolta kesäkuussa 2016, [mikäli yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt päätöksensä maaliskuussa 2016](#).

Mikäli ehdotukset hylätään, kilpailu tarjouksineen raukeaa kaikilta osin. Tilaaja ei ole miltään osin korvausvelvollinen edellä mainitussa tapauksessa

7.4 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Tarjousasiakirjat eivät ole julkisia päätökseen asti. Päätöksen antamisen jälkeen tarjousasiakirjat tulevat asianosaisjulkisiksi viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisia liike- ja ammattisalaisuuksia lukuun ottamatta. Tarjousasiakirjat ovat yleisöjulkisia sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen lukuun ottamatta liike- ja ammattisalaisuuksiksi katsottavia tietoja.

Kunkin tarjoajan on tarjouksessa selkeästi yksilöitävä ne tarjouksen sisältämät tiedot, jotka ovat liike- tai ammattisalaisuuksina salassa pidettäviä. Liike- ja ammattisalaisuudet pyydetään sijoittamaan erilliseen liitteeseen.

7.5 Kilpailun jatkotoimenpiteet voittajan valinnan jälkeen

Kaupunki ja seurakuntayhtymä antavat suunnitteluvarauksen kilpailun voittajalle.

Kilpailun voittaja osallistuu asemakaavamuutoksen laadintaan.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä tekevät voittajan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä tekevät lopulliset kauppakirjat asemakaavamuutoksen voimaantumisen jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen ja seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuuston hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia tonttien luovutusehtoja.

8. SOPIMUSTEN TEKEMINEN

Sopimukset pyritään tekemään esitetyn aikataulun mukaisesti.

9. TARJOUSPYYNNÖN LIITTEET

Liite 1	Tarjoajaa koskevat tiedot –lomake
Liite 2	Vähimmäisvaatimusten kuvaus ja laatuarvioinnin perusteet
Liite 3	Hintalomake
Liite 4	Hankintailmoitus - Palvelumuotoilun asiantuntijapalvelut Tikkurilan kirkkokorttelihankkeen suunnittelun tueksi
Liite 5	Tikkurilan kirkkokorttelin kehittäminen – vaatimukset, tavoitteet ja toiveet korttelin tontin uudelle omistajalle kirkon ja sen oheistilojen kannalta
Liite 6	Kilpailukohtetta koskeva nykyinen asemakaava
Liite 7	Kilpailukohteen sisältävä kantakartta dwg –muodossa
Liite 8	Kilpailukohteen sisältävä kiinteistökartta dwg -muodossa
Liite 9	Pohjatutkimusaineisto
Liite 10	Kaupunkiosamalli (3D/dwg) – toimitetaan muistitikulla erikseen
Liite 11	Vanhan kirkkorakennuksen kuntoarvioita
Liite 12	Kulkuyhteydet olemassa olevaan pysäköintilaitokseen
Liite 13	Kerrosalataulukko
Liite 14	Vaadittavat kuvakulmat mallista