



**Senaatti-kiinteistöjen järjestämän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisu ja kiinteistökauppojen esisopimukset / Peab Oy, A-Kruunu Oy / Asemakaavamuutos 002352
Kielotie 15, 61 Tikkurila**

VD/5419/10.00.01.05/2018

HP/AK/JJ/AV

Tikkurilassa Kielotie 15:n alue uudistuu. Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun voittajaksi on valittu Peab Oy. Korttelin toteuttamiseksi tehdään kiinteistökaupoista esisopimukset Peab Oy:n ja A-Kruunu Oy:n kanssa. Rakennusoikeuden kokonaishinta on noin 22,1 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 2,1 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on 23.1.2017 § 23 myöntänyt suunnitteluvarauksen ja 12.6.2017 § 24 on myöntänyt tarkennetun suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille Kielotie 15 alueen suunnittelemiseksi ja mm. suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle alueelle.

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavamuutosta 12.6.2017 (asemakaavamuutos 002352) Suomen valtion omistamalle ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevalle kiinteistölle Tikkurilassa siten, että nykyinen huonokuntoinen virastorakennus puretaan ja tilalle rakennetaan pääosin kerrostaloja sekä liiketilaa kerrostalojen pohjakerrokseen. Alueelle tulee myös uusi Kielotien päiväkotit. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on ollut löytää kilpailuttamalla kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisu

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustassa osoitteessa Kielotie 15, Kielotien, Lummetien, Esikkopolun ja Lummekujan rajaamalla alueella.

Selvennyksenä todetaan, että suunnittelualueen eteläpuolella osoitteessa Kielotie 13 on vireillä erillinen asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on purkaa vanha toimistorakennus ja rakentaa ko. tontille uusi toimistorakennus ja asumista.

Maanomistus

Kilpailualue on kooltaan yhteensä noin 16 700 m² ja se koostuu osasta Suomen valtion omistamasta ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevaa tonttia (kaavamerkintä Y) 92-61-209-1 sekä Vantaan kaupungin omistamasta puistoalueesta (kaavamerkintä VP) 92-421-6-451 ja osasta katualuetta 92-61-9901-0. Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on noin 90,5 % ja kaupungin omistuksessa on noin 9,5 % kilpailualueesta.

Kilpailun valmisteluun osallistuneet

Senaatti-kiinteistöjen ja A-Kruunu Oy:n sekä kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kilpailuohjelman ja sen tavoitteiden valmisteluun on osallistunut Sitowise Oy kilpailutuskonsulttina.

Kilpailun toteutus

Senaatti-kiinteistöjen järjestämä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käytiin syksyn 2017 ja kevään 2018 aikana mm. Vantaan kaupungin tavoitteiden ja suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan virastorakennuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus.



Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu toteutettiin monivaiheisesti kilpailuohjelmassa esitetyn mukaisesti. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailun osallistujat toimittivat kilpailuehdotuksen, joka sisälsi tontinkäyttösuunnitelmat, sekä indikatiivisen hintatarjouksen. Jatkokeskusteluihin arviointiryhmä valitsi kilpailuohjelman mukaisesti viisi laadullisesti parasta kilpailuehdotusta. Kilpailuehdotukset arvioitiin ja valinta tehtiin kilpailuohjelmassa mainittujen arviointikriteerien mukaisesti, valinta tehtiin nimettömästi ja ilman hintatarjousta. Päästäkseen jatkokeskusteluihin kilpailijan oli lisäksi täytettävä kilpailuohjelmassa esitetyt, kilpailijalle asetetut soveltuvuusvaatimukset. Jatkokeskusteluihin valitut kilpailijat pääsivät esittämään tontinkäyttösuunnitelmansa ja esittämään kysymyksiä arviointiryhmälle. Jatkokeskusteluiden perusteella kilpailun arviointiryhmä pyysi jatkokeskusteluihin osallistuneista laadullisesti parhailta kilpailijoilta sitovan hintatarjouksen. Sitovia hintatarjouksia pyydettiin kahdelta osallistujalta. Sitovan hintatarjouksen jättäneistä kilpailun osallistujista valittiin sopimusneuvotteluihin korkeimman euromääräisen tarjouksen tehnyt osallistuja. Korkeimman tarjouksen jättäneen tarjoajan Senaatti-kiinteistöt valitsi kilpailun voittajaksi.

Kilpailun arviointiryhmä koostui Senaatti-kiinteistöjen, Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n edustajista.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu suunnitteluperiaatteina ja tavoitteena oli mm. seuraavaa:

- Rakennusten korkeus on korkeimmillaan suunnittelualueen pohjoisosassa 8 kerrosta ja eteläosassa vähemmän. Perustellusta syystä osa asuinrakennuksista voi olla myös tätä korkeampia.
- Päiväkodille varataan rakennusoikeutta noin 1 500 k-m², joka sijoitetaan asuinkerrostalojen yhteyteen. Päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.
- Loppuosa suunnittelualueesta osoitetaan asuinkerrostaloille.
- Kielotien katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja.
- Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa asemakaavan mukaista Kirjastopuistoa laajennetaan liitteen mukaisesti suunnittelualueelle.
- Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta liitteen mukaisesti.
- Orvokkipolku jatkuu suunnittelualueen läpi kevyen liikenteen yhteytenä likimääräisesti liitteen mukaisesti.
- Pysäköinti sijoitetaan maanalaisen tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Kilpailun voittajalla on velvollisuus suunnitella ja toteuttaa kilpailualueelle päiväkotito, joka vuokrataan Vantaan kaupungille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kilpailuehdotukset ja ehdokkaat

Kilpailuehdotuksia saatiin 15 kpl määräaikaan 31.1.2018 klo 15.00 mennessä.

Ehdotuksen jättivät seuraavat tahot:

- Peab Oy (kaksi ehdotusta)
- Fira Oy
- FinCap Oy, Kojamo Oy
- Lemminkäinen Talo Oy
- Rakennusliike Lapti Oy
- VRP Etelä-Suomi
- Hartela Etelä-Suomi
- SRV Rakennus Oy
- Lujatalo Oy
- Westpro CC Oy, Ultivista Oy



- Skanska Oy
- HYY-yhtymä ja Avara Oy
- Bonava Suomi Oy
- YIT Rakennus Oy.

Kilpailun voittajaksi Peab Oy ehdotuksella "Lyhty"

Viimeiseen vaiheeseen valituista kilpailijoista korkeimman hintatarjouksen antoi Peab Oy, joka on valittu kilpailun voittajaksi. Suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy. Voittajaehdotus "Lyhty" käsittää vapaarahoitteista asuntorakennusoikeutta 20 002 kem2, liikerakennusoikeutta noin 1 364 kem2 ja päiväkodin rakennusoikeutta 1 300 kem2 sekä ARA-asuntotuotantoon asuntorakennusoikeutta noin 8 455 kem2.

Kaupunki ryhtyy laatimaan kilpailualueen asemakaavamuutosta yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja voittajan kanssa voittaneeseen kilpailuehdotukseen pohjautuen. Asemakaavoitus käynnistyy syksyllä 2018.

Kiinteistökauppojen esisopimukset

Kilpailuohjelman ja suunnitteluvarauksen mukaisesti, Kiinteistökaupan esisopimuksessa voittajalle myydään kilpailualueen asuinrakennusoikeudesta noin 70 %, sen yhteyteen sisältyvä liikerakennusoikeus ja päiväkotirakennusoikeus sekä laadittavan asemakaavan perusteella rakennusoikeuden osuudelle määriteltävät tontit/määräalat. Loput kilpailualueen asuinrakennusoikeudesta noin 30 % ja sen yhteyteen sisältyvä liikerakennusoikeus sekä laadittavan asemakaavan perusteella rakennusoikeuden osuudelle määriteltävät tontit/määräalat myydään valtion erityistehtäväyhtiö A-Kruunu Oy:lle.

Vantaan kaupunki myy oman osuutensa kokonaisrakennusoikeudesta ja omistamastaan maa-alasta (92-421-6-451 ja osasta nykyistä katualuetta 92-61-9901-0) kilpailun voittajalle Peab Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle. Senaatti-kiinteistöt myy osuutensa suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeudesta ja omistamansa maa-alan kilpailun voittajalle ja A-Kruunu Oy:lle.

Kauppahinnat määräytyvät ostajille koko suunnittelu- ja kilpailualueelta myytävän asuntorakennusoikeuden, liikerakennusoikeuden ja päiväkotirakennusoikeuden laskennallisen kokonaiskauppahinnan perusteella siten, että Vantaan kaupungin osuus em. kokonaiskauppahinnasta 1577/16675 osaa (noin 9,5 %) ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 15098/16675 osaa (noin 90,5 %). Osat ovat muodostuneet osapuolten omistamien alueiden pinta-alojen suhteessa. Rakennusoikeuden hinnat ovat:

- Vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden kerrosneliöhinta	886,733 €/kem2
- Liikerakennusoikeuden kerrosneliöhinta	200,00 €/kem2
- Päiväkotirakennusoikeuden kerrosneliöhinta	200,00 €/kem2
- ARA-asuntorakennusoikeuden kerrosneliöhinta on Asumisen rahoitus, ja kehittämiskeskuksen ARA:n hyväksymä enimmäishinta	454 €/kem2 (arvio kerrosneliö hinnasta sopimuksen allekirjoitushetkellä)

Laskennallinen kauppahinta lasketaan koko suunnittelu- ja kilpailualueelle laadittavassa asemakaavamuutoksessa osoitettavan rakennusoikeuden sekä edellä mainittujen yksikköhintojen perusteella. Rakennusoikeuden kokonaishinta voittaneen suunnitelman mukaisesti toteutettuna on noin 22,1 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 2,1 miljoonaa euroa.



Laadittavassa asemakaavamuutoksessa tarkentuvat mm. rakennusoikeuksien lopulliset määrät ja siten kauppojen lopulliset kauppahinnat sekä myytävien määrä-alojen pinta-alat ja sijainnit. Määräalat on merkitty ohjeellisesti sopimusten karttaliitteisiin.

Lopullisten kiinteistöjen kauppakirjojen tekemisen edellytyksenä on mm. että, asemakaavamuutos 002352 on tullut voimaan ja että Senaatti-kiinteistöjen vastaavat kiinteistökaupat toteutuvat.

Selvennyksenä todetaan, että

- kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt neuvottelevat tarvittavista muista sopimuksista suunnitteluvarauksessa esitetyn mukaisesti, mm. maankäytösopimuksesta
- kaupunki ja Peab Oy neuvottelevat tarvittavista muista sopimuksista, mm. sopimukset päiväkodin tilojen toteuttamisesta ja vuokraamisesta
- edellä mainitut sopimukset tuodaan erikseen luottamuselinten käsittelyyn.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1§:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäytösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) merkitään tiedoksi Senaatti-kiinteistöjen järjestämän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisu.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Peab Oy:n kanssa liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Peab Oy:n kanssa lopullisen kiinteistön kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet.
- d) kaupunki tekee ja allekirjoittaa A-Kruunun Oy:n kanssa liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.
- e) kaupunki tekee ja allekirjoittaa A-Kruunun Oy:n kanssa lopullisen kiinteistön kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet.
- f) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukset ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 27.8.2018 § 10

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) merkitään tiedoksi Senaatti-kiinteistöjen järjestämän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisu.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Peab Oy:n kanssa liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.



- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Peab Oy:n kanssa lopullisen kiinteistön kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet.
- d) kaupunki tekee ja allekirjoittaa A-Kruunun Oy:n kanssa liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.
- e) kaupunki tekee ja allekirjoittaa A-Kruunun Oy:n kanssa lopullisen kiinteistön kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet.
- f) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukset ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kilpailuehdotukset Kielotie 15 - yhteenveto
- Senaatti-kiinteistöt / Päätös kilpailun voittajasta - Kielotie 15, päivätty 6.6.2018
- Kiinteistökaupan esisopimus / Peab Oy
- Kiinteistökaupan kauppakirjaluonnos / Peab Oy
- Kartta määräalasta / Peab Oy
- Kiinteistökaupan esisopimus / A-Kruunu Oy
- Kiinteistökaupan kauppakirjaluonnos / A-Kruunu Oy
- Kartta määräalasta / A-Kruunu Oy

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040-682 4287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi