



Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen kilpailuohjelman käsittely

VD/8458/10.03.02.01/2017

HP/JJ/PJ

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.12.2017 (§ 7) Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätyn tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja kustannusarviot sekä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisen periaatteet. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalolle toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalolle toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi siten, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Yleisjaosto päätti 12.3.2018 (§ 9) toimintaohjeet Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantaloa ja VTK Kiinteistöt Oy:tä koskevassa järjestelyssä. Selvyyden vuoksi todetaan, että toimintaohjeiden mukaisesti käynnistettiin osakeyhtiölain 16 luvussa tarkoitettu sulautuminen, jossa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalo lakkasi olemasta ja sen varat ja velat siirtyivät sellaisinaan VTK Kiinteistöt Oy:lle. Järjestely saatiin päätökseen syksyllä 2018. Jatkossa VTK Kiinteistöt Oy toimii siis toimitilahankkeessa hankkeeseen ryhtyvänä.

Yleisjaosto ohjeisti edelleen, että VTK Kiinteistöt Oy kiinteistön omistajana käynnistää hankkeen kilpailutuksen. Tarjouskilpailun perusteella valittu toteuttaja/ urakoitsija solmii toteutusta koskevan sopimuksen kiinteistön omistajan kanssa. Urakoitsija suunnittelee ja rakentaa kohteen kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymien periaatteiden sekä myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti siten, että rakennushanke voi sisältää myös liike-, asunto- tai toimitiloja.

Yleisjaosto ohjeisti edelleen, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään erikseen ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa siten, kuin kaupunginhallitus on 11.12.2017 edellyttänyt.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 (§39) asettaa nähtäville 1.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13.

Tekninen lautakunta päätti 7.5.2019 (§19) esisopimuksesta toimitilojen vuokrauksesta Kielotie 13:n toimistorakennuksesta. Päätöksen mukaan Vantaan kaupunki vuokraa valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kilpailuohjelman sisällöstä

Hankkeen ja kilpailuttamisen pääehdot on kuvattu alustavassa hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa, päivätty 27.5.2019. Asiakirjat ovat tässä vaiheessa alustavia johtuen hankinnassa käytettävästä kilpailullisesta neuvottelumenettelystä, jonka aikana VTK Kiinteistöt Oy neuvottelee hankinnasta tarjoajien kanssa. Selvennyksenä todetaan, että VTK Kiinteistöt Oy voi tehdä tarvittavia ko. neuvotteluissa sovittuja muutoksia hankintaan liittyviin asiakirjoihin, mm. hankekuvaus ja kilpailuohjelmaan.



Hankintayksikkönä toimii kiinteistön omistava VTK Kiinteistöt Oy, joka tekee mm. tarvittavat hankintaan liittyvät päätökset. Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija monitilatoimistorakennuksen ja koko Kielotie 13 -alueen toteuttajaksi.

Kilpailualue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa aivan kaupungintalon vieressä. Kilpailualue koostuu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä lisäksi osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueita.

Kustannusarvio VTK Kiinteistöt Oy:n osalta on 60 milj. euroa, joka sisältää maanalaisen pysäköintilaitoksen, maantasokerroksen liike- ja palvelutilat, toimistotilat ja sisätilayhteyden toimitalosta kaupungintalolle. Selvennyksenä todetaan, että VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa. Kattohinnassa on arvioitu, että asuinrakentamisen osuus pysäköintilaitoksen hinnasta on 3 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy tekee kilpailun voittajan, toteuttajan, kanssa suunnittele ja toteuta -urakkasopimuksen koko monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta. Tavoitteena on, että valittu toteuttaja suunnittelee ja rakentaa koko korttelin, sisältäen toimistorakennuksen, liike- ja palvelutilaa, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakentamista toimitalon päällä.

Kilpailun voittajalle VTK Kiinteistöt Oy tulee myymään rakennusoikeutta, joka oikeuttaa rakentamaan toimitalon päälle asumista.

Kilpailun tavoitteena on korkeatasoinen kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun pohjaksi sekä toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja resurssiviisauden tavoitteet ratkaistaan tasapainoisesti.

Toteutuskilpailu on suunnattu esimerkiksi rakennuttajille ja/tai rakennusliikkeille suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä ehdotuksia. Kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen asiantuntemusta.

Kilpailualueella sijaitsee tällä hetkellä purettava toimistorakennus, jonka purkutyöt kilpailutetaan erillisenä urakkana.

Toteutuskilpailu järjestetään noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Kilpailumenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hankintayksikkö voi hankintalain 34§:n mukaan valita neuvottelumenettelyn hankinnassa, ”johon kuuluu suunnittelua tai innovatiivisia ratkaisuja” ja ”jossa hankinnan kohteen kuvausta ei voida laatia riittävän tarkasti viittaamalla standardiin, eurooppalaiseen tekniseen arviointiin, yhteiseen tekniseen eritelmään tai tekniseen viitteeseen”.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukainen tarjouskilpailu on valittu menettelytavaksi seuraavin perustein:

Osana hanketta on, että kilpailutuksen voittajalle myydään osa kilpailualueella sijaitsevasta kiinteistöstä sekä asuinhuoneistojen rakentamisoikeutta 6000 k-m²:n edestä. EU:n valtiontukisäännösten mukaan julkisyhteisön myydessä kiinteistöä on lähtökohtaisesti järjestettävä komission valtiontuen käsitteestä antaman tiedonannon (2016/C 262/01) mukainen tarjouskilpailu tai hankittava puolueettoman arvioijan arvio kiinteistön markkina-arvosta.



Kun hanke koostuu kahdesta osasta, josta toinen osa tulisi kilpailuttaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaisesti ja toinen osa tulisi myydä EU:n valtiontukisäännöksiä noudattaen, menettelytapa valitaan sen mukaan, mistä hankkeessa on pääasiallisesti kyse.

Tässä tapauksessa kustannusarvio VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen jäävästä osuudesta, joka käsittää maanalaisen pysäköintilaitoksen, maantasokerroksen liike- ja palvelutilat, toimistotilat ja sisätilayhteyden toimitalosta kaupungintalolle, on 60 miljoonaa euroa. Toteutuskilpailun voittajalle myydään asuinhuoneistojen rakennusoikeutta 6000 k-m²:n edestä. Rakennettavien asuinhuoneistojen taloudellinen arvo käyttäen laskennassa arvioituna myyntihintana 6 500 €/m² on 39 miljoonaa euroa. Hankkeessa on täten pääasiallisesti kyse rakennuksen rakennuttamista VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen. Hanke on kilpailutettava noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista.

Toteuttajan valintaperusteena tulee olemaan kokonaistaloudellinen edullisuus, huomioiden arviointiperusteina mm. suunnitelmien laatu ja hinta.

Hankintakilpailu on tarkoitus saada julkaistua syksyllä 2019 ja kilpailu pyritään ratkaisemaan noin vuoden päästä julkaisusta. Kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Toimitilahankkeen eteneminen kilpailun jälkeen

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat urakasopimuksen toimitilarakennuksen toteuttamisesta. Sen lisäksi kaupunki, VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat toteutussopimuksen Kielotie 13 -alueen toteuttamisesta.

Tämän hetken alustavan yleisaikataulun mukaan uusi toimitilahanke olisi valmis 12/2023.

Hallintosäännön 9 luvun, 1 §:n kohdan 29 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 M€:n (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten ja ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien hyväksymisestä sekä kohdan 30 mukaan useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi 27.5.2019 päivätty Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma, ja
- b) todeta, että kaupunginhallituksella ei ole huomautettavaa alustavaan hankekuvaukseen ja kilpailuohjelmaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma, päivätty 27.5.2019
- Kilpailualuekartta



Vantaa

Täytäntöönpano: VTK Kiinteistöt Oy

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi