



3.1.2025

Sisällysluettelo

1. Kilpailukutsu	4
1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus	4
1.2 Alueen yleiskuvaus	7
1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen.....	9
2. Kilpailutekniset tiedot	9
2.1 Arviointiryhmä	9
2.2 Kilpailuohjelman hyväksyminen	10
2.3 Kilpailuasiakirjat.....	10
2.4 Kilpailun säännöt ja muut ehdot	10
2.5 Kilpailun kulku ja kilpailuaikataulu	11
2.6 Osallistumispyyntöä koskevat kysymykset ja vastaukset.....	12
2.7 Tarjoajien valinta, alustavien tarjousten pyytäminen ja neuvottelukutsu valituille tarjoajille	12
2.8 Alustavaan tarjouspyyntöön koskevat kysymykset ja vastaukset.....	12
2.9 Alustavien tarjousten vastaanottaminen	12
2.10 Neuvottelu- ja palautetilaisuus	12
2.11 Lopullinen tarjouspyyntö.....	13
2.12 Lopullisten laatu- ja hintatarjousten jättäminen.....	13
2.13 Tarjousten käsittely, hankintapäätös ja tuloksen julkistaminen	13
2.14 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus	13
3. Kilpailutehtävä.....	14
3.1 Kilpailun kohde	14
3.2 Kilpailun lähtökohdat	14
4. Tarjousten arviointi.....	16
4.1 Kilpailun tavoitteet	16
4.2 Arvioinnin vaiheet.....	16
4.3 Arviointi- ja valintaperusteet.....	17
4.4 Laadun ja hinnan osa-alueet sekä painotukset	21
4.5 Vertailupisteiden laskeminen	21
5. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet	24

5.1	Laatuaineiston sisältö ja esitystapa	24
6.	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen.....	26
6.1	Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä.....	26
6.2	Tontinvarauksen tekeminen ja Hankesopimuksen allekirjoittaminen.....	26
6.3	Tarjoajan luopuminen hankkeesta ennen hankesopimuksen solmimista	27
6.4	Esisopimus tilavuokrasopimuksesta	27
6.5	Maanvuokrasopimusluonnos	27
6.6	Rakennuslupa	28
6.7	Alueen luovuttaminen, tontinvuokra- ja tilavuokrasopimus	28
6.8	Hankkeen toteuttaminen	28

1. Kilpailukutsu

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Kilpailun järjestää Vantaan kaupunki. Kilpailun avulla Vantaan kaupungilla on vuokralaisen roolissa tarkoitus löytää Tikkurilan osaamiskampuksen palveluiden korttelille toimija, joka vastaa hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta ja investoinneista sekä toimii vuokranantajana.

Kilpailulla haetaan korttelin 62002 toimitalon toteuttajaa ja vuokranantajaa. Tarjoaja voi halutessaan tarjota optiona myös toimitilakiinteistön operointia, tätä erillistarjouksena esitettävää osuutta ei sisällytetä varsinaiseen kilpailtavaan tarjoukseen pisteytyksineen.

Kohdealue luovutetaan voittaneelle taholle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Vantaan kaupungin elinvoimapalvelut start-up keskuksineen, työllisyys- ja kotoutumispalvelut, kuntapalvelut, sekä kaupungin ylläpitämä CAVE/Robokeskus sijoittuvat kortteliin 62002 ankkurivuokralaisena, varaten itselleen n. 75 % rakennuksen vuokrattavasta alasta. Kortteliin 62002 on lisäksi tarjoutunut Hilma -ilmoituksella järjestetyn ilmoittautumismenettelyn kautta tilavuokralaisiksi seuraavat yritykset: Live -säätio, Careeria (ilmoittautumislomakkeet kts liitteet). Rakennuksen vuokrausaste on yhteensä n. 80 %.

Kilpailukohteen käytön konseptin ideoinnissa on ollut mukana joukko koulutusalan yrityksiä aiesopimuksin, jotka ovat kiinnostuneita käyttämään investorin ja Vantaan kaupungin tiloja Tila palveluna -periaatteella. Tila palveluna käyttäjiksi kiinnostuneita yrityksiä ovat: Careeria, Laurea, Live-säätio, Mercuria, Taitotalo, Rastor-instituutti, Helsingin yliopisto, sekä koulutuskumppanien lisäksi Yritysvantaa, Vantaan yrittäjät ja Kauppakamari.

Rakennuksen ylimpään kerrokseen esitetään toteutettavaksi tapahtumakerrosta. Vantaan kaupungilla on laajasti tarvetta tapahtumatilojen käytölle (erilaiset sidosryhmätilaisuudet, markkinavuoropuhelut, strategiapäivät, sisäiset tiedotustilaisuudet, elinvoimapalveluiden yritystilaisuudet ym). Viereinen koulukampuskortteli on myös yksi potentiaalinen lisäkäyttäjätapahtumatilaille. Tapahtumakerros ei sisälly Vantaan kaupungin vuokratiloihin, siihen toivotaan löytyvän tilapalveluna -toimija, joka vuokraisi tilaa tapahtumakäyttöön alueen toimijoille. Kaupungin omien hankkeiden tilaohjelmista on jätetty pois suuremmat kokoontumistilat, tavoitteena keskittää tapahtumatoimintaa palveluiden korttelin 62002 ylimpään kerrokseen.

Tikkurilan osaamiskampukselle on perusteilla alueen yhteinen kivijalkaliiketilojen tilahallintamalli/poolaus. Poolin toiminta on tarkoitus käynnistää Vantaan kaupungin toimesta 2025. Kaikkien osaamiskampusalueen kiinteistöjen edellytetään liittyvän kivijalkaliiketilojen pooliin, katutasolla sijaitsevien liiketilojensa osalta. Kivijalkatilojen tilahallintamallin kuvaus ja osakassopimusluonnos ehtoineen ovat tämän kilpailuohjelman liitteenä (kts. liiteasiakirja "Kivijalkatilojen yhteishallintamallin kuvaus"). Mahdollinen alueellinen palveluoperointimalli ja tilavarausjärjestelmä tarkentuvat myöhemmin.

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus
kortteli 62002

Osaamiskampusalueelle tullaan lisäksi perustamaan alueen kehittämisen, viihtyisyyden, turvallisuuden, sekä yhteismarkkinoinnin yhteistoimintaelin, Kampusfoorumi. Kampusfoorumin koolle kutsujana ja puheenjohtajana toimii Vantaan kaupunki. Kampusfoorumi toimii vapaaehtoisuuspohjalta.

Osaamiskampusalueella on tavoitteena vahvistaa Tikkurilan elinvoimaisuutta, elävöittää kaupunkilaisten yhteistä ympäristöä, täydentää Jokiniemen asukkaiden palveluita, sekä tarjota kohtaamispaikka vantaalaisille yrityksille, työntekijöille ja alueen asukkaille. Osaamiskampuksella parannetaan osaavien työntekijöiden ja työvoimaa tarvitsevien yritysten kohtaantoa, luomalla inspiroivia yhteisiä kohtaamisten tiloja, sekä tarjoamalla toimivia digitaalisia palveluja.

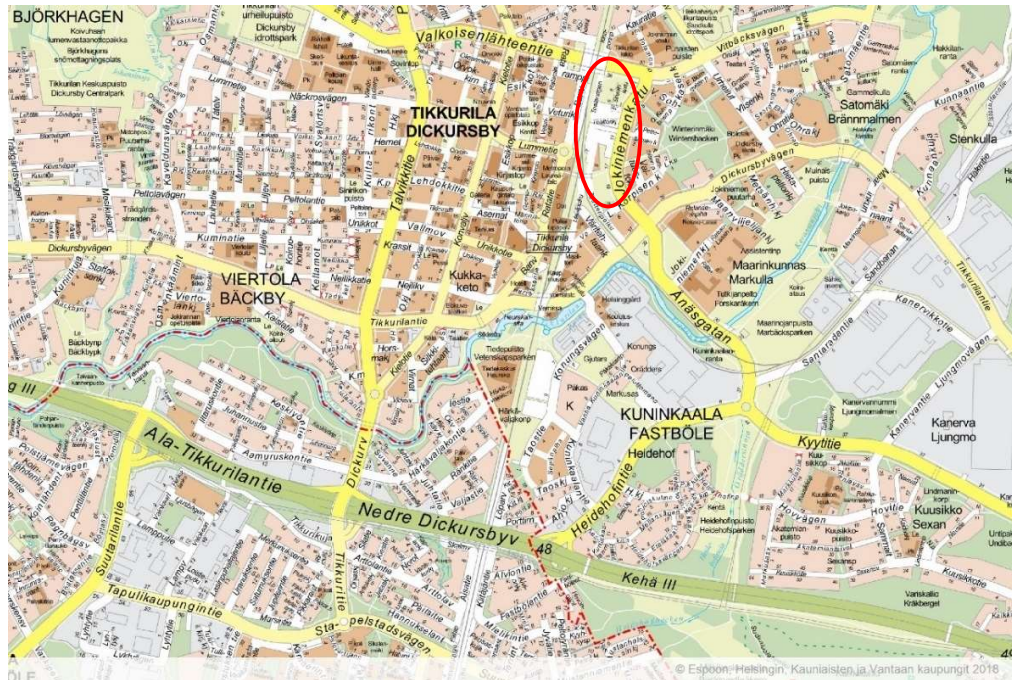
Kilpailun järjestäjä pyytää ehdotusta kilpailun kohteena olevan rakennuksen käytön konseptista, liiketoimintasuunnitelmasta ja toteutuksesta. Kilpailun tehtävänä on suunnitella kilpailualueelle rakennus, jossa kaupungin palvelut, yritystoiminta, ammatilliset kurssit/täydennyskoulutukset ja uusyritystoiminta tuodaan saman katon alle, yhteiskäyttöisiin tiloihin. Kilpailun osanottajilta odotetaan kuvausta rakennuksen toiminnasta ja konseptitason suunnitelmia rakennuksesta havainnekuvineen. Kaupungin palveluiden osalta, kilpailuliitteenä olevissa pohjakaavioissa on esitetty Vantaan kaupungin omien käyttäjien tahtotila, minkälaisissa tiloissa halutaan toimia. Pohjakaavioihin on esitetty viitteellisinä lisäksi investorin vuokratilojen järjestelyt. Tavoitteena on, että rakennukseen saadaan investorin toimijoita, joilla on kiinnostusta toimia palveluidemme äärellä, luoden yhteistoimintaa ja täydentäen kaupungin palvelutarjontaa.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Pääpaino on rakennuskokonaisuuden muuntojoustavassa yhteiskäyttöisyyden tilakonseptissa, sekä vähähiilisissä resurssiviisaissa ratkaisuissa.

Alueen asemakaava on lainvoimainen, uusi asemakaava pvm. 27.11.2023.
Kilpailuehdotuksen tulee noudattaa voimaan astunutta asemakaavaa.

Kilpailun voittajan kanssa solmitaan Hankesopimus, jossa sovitaan rakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta, yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Vantaan kaupungin vuokratilojen osalta solmitaan Tilavuokrasopimus (kaupungin vuokratilat korttelissa 62002), jossa sovitaan mm. vuokratilojen sijainnista, laajuudesta, laadusta ja varustelutasosta. Hankesopimusehtoihin kirjataan Tikkurilan osaamiskampuksen tavoitteiden mukaiset ehdot rakentamisesta, tilojen käytöstä, sekä palveluista. Tontista laaditaan tontinvarausopimus, tontti vuokrataan voittaneelle investorille, tontin vuokraehdot kts liite Maanvuokrasopimusluonnos.

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus
kortteli 62002



Kilpailualue Vantaan Tikkurilan Jokiniemessä.



Kilpailualueen ohjeellinen aluerajaus.

1.2 Alueen yleiskuvaus

Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä

Tikkurilassa on käynnissä Suomen mittakaavassa suuri keskustauudistus, jossa vanhaa 1950-luvun keskustaa peruskorjataan ja täydennysrakennetaan. Kehäradan rakentaminen on herättänyt Tikkurilan uuteen nousuun. Kävelykeskusta laajenee ja kaupunki satsaa julkiseen kaupunkitilaan. Tikkurilan alue on kaupungin hallinnollinen keskus, johon sijoittuu kaupungin ja valtion virastoja. Kaupunginosana on myös merkittävin työpaikkakeskittymä Vantaalla, heti lentokentän jälkeen. Tikkurila on lisäksi joukkoliikenneyhteyksiltään ainutlaatuinen koko Suomessa, joten sillä on edessään hyvät tulevaisuuden näkymät.

Tavoitteena on tehdä Tikkurilasta aito kaupunkikeskusta, jossa on tarjolla monipuolisesti asuntoja erilaisille ihmisille ja erilaisiin tarpeisiin. Tiivis, kaupunkirakenne mahdollistaa palvelujen ja joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden.

Keskustan kehittämishankkeet, uudet ratayhteydet sekä asuin- ja liikerakentaminen tuovat alueelle lisää asukkaita ja käyttäjiä. Keskeinen sijainti Tikkurilan rautatieaseman ja ratikkareitin tuntumassa, tuo alueelle käyttäjiä myös muualta PK-seudulta. Hyvät, nopeat yhteydet lentokentälle linkittävät alueen kansainvälisesti. Alueen historia on yhä läsnä, osaamiskampuksen eteläkärjessä, puiston ympäröimänä, sijaitsee alueella toimineen tehtaan johtajan edustusasunto, uudessa kaavassa suojeltu Grönbergin huvila (Lars Sonck 1936).

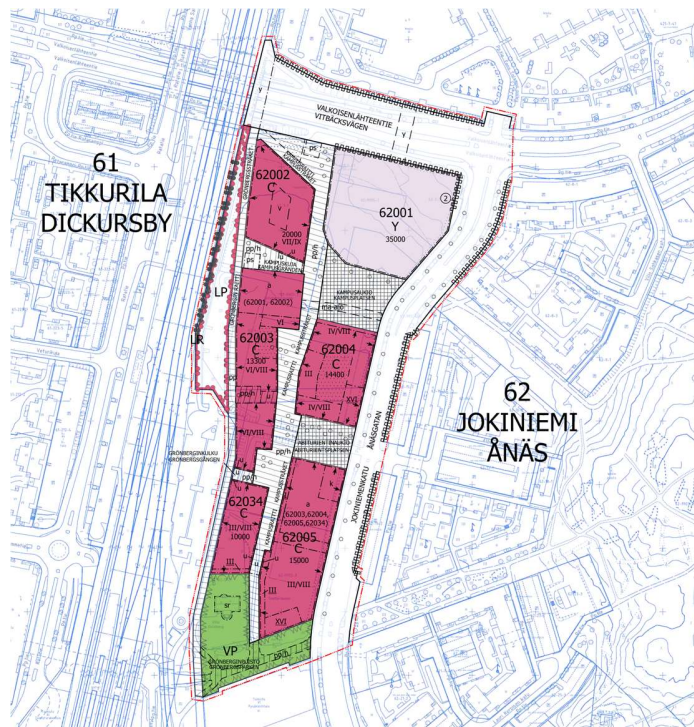
Tikkurilan osaamiskampuksen asemakaava

Vantaan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 11.12.2023 §20 hyväksynyt Tikkurilan osaamiskampuksen uuden asemakaavan.

Kilpailun kohteena oleva, Valkoisenlähteentien eteläpuolella ja junaraidealueen länsipuolella sijaitseva liike/toimitila/palvelurakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän aiheen lähestyttäessä Tikkurilaa junalla, tai jalan/ajoneuvolla Valkoisenlähteentietä pitkin.

Tikkurilan osaamiskampusalueesta kehitetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja elävää kaupunkikeskustan osaa. Kilpailun kohteena oleva kaupungin palveluiden kortteli tulee olemaan kaupunkilaisten, opiskelijoiden ja yritysten aktiivisessa käytössä. Rakennukseen on hahmoteltu tapahtumakerrosta ja yhteiskäyttöisiä kurssi- ja toimistotiloja, jotka voivat palvella koko osaamiskampusaluetta. Tilojen yhteiskäyttöisyys on yksi päätavoite osaamiskampusalueen kehittämisessä. Resurssiviisaus alueen rakentamisessa on toisena tärkeänä tavoitteena, alueelle on suunnitteilla palveluratkaisuna toteutettava, osittain paikalla maalämmöllä tuotettava vähähiilinen energiaratkaisu, myös rakennusten materiaaleissa, erityisesti runkorakenteissa tulee käyttää vähähiilisiä materiaaleja. Rakennuksen resurssiviisauden toteutumisesta mitataan hiilijalanjälkilaskennalla ja taksonomiamukaisuuden arvioinnilla.

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus
kortteli 62002



Tikkurilan osaamiskampuksen asemakaava.

Kilpailualueen ympäristön kehityshankkeita

Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä on käynnistymässä useita hankkeita, joilla on vaikutuksia korttelin 62002 suunnitteluun ja tulevaan käyttöön. Viereisen korttelin 62001 suunnittelu on käynnissä, rakennukseen sijoittuvat kolme koulua, Varia, Tikkurilan lukio, Vantaan aikuisopisto, sekä iltakäyttäjänä Vantaan musiikkiopisto. Alueen katu-, kunnallistekniikan- ja puistorakentamisen hankkeen rakentaminen on parhaillaan käynnissä, tonttia ympäröivät alueet tullaan toteuttamaan tontinluovutuskuntoon kesään 2025 mennessä.

Vantaan kaupungin omat käyttäjät korttelissa 62002, kuvaus kunkin yksikön toiminnasta

- *Vantaan kaupunki, Työllisyyspalvelut*

Työllisyyspalvelut tarjoavat työnhakijoille työllistymistä edistävää neuvontaa ja ohjausta, sekä tukee yrityksiä työllistämisessä.

- 1.kerros, Vantaa Business Hub -palvelutori tarjoaa työllisyyspalveluita itsepalvelupäätteillä ja henkilökohtaisena asiointipalveluna, alueella päivystää aukioloaikoina neuvontahenkilö, joka ohjaa asiakkaat 2.kerroksen palvelutiloihin.
- 2.kerros, Työllisyyspalveluiden asiakaspalvelutilat ovat pääasiassa ajanvarauksella asiakkaiden lähitapaamiseen tarkoitettuja, kahden henkilön tapaamistiloja, joita käytetään myös etäpalvelutoimintaan. Keskiaulassa otetaan vastaan ilman ajanvarausta tulevat asiakkaat erillisissä neuvotteluhuoneissa ja tarjotaan lisäksi palvelua itsepalvelupäätteillä. Pääosa asiakkaista saapuu ajanvarauksella. Henkilöturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
3. ja 4.kerros, Elinvoimapaalveluiden työntekijöiden monitilatoimistotilat.

- *Vantaan kaupunki, kotoutumispalvelut*

Kotoutumispalvelut tarjoavat Suomeen muuttaneille kotoutumis- ja työllistymispalvelua. Vieraskielisille asiakkaille tarjotaan yksilölliset palvelut ja henkilökohtainen valmentaja.

- *Vantaan kaupunki, kuntalaispalvelut*
Vantaan kaupungin palveluiden ja muiden julkisten toimijoiden yleisneuvonta, sähköisen asioinnin tuki. Palvelua tarjoaa Vantaa-info.
- *Vantaan kaupunki, Elinvoimapaalvelut*
Elinvoimapaalvelut tarjoavat yrityspalveluita.
1.kerros, Vantaa Business Hub -palvelutori tarjoaa yritysneuvontapalvelua, sekä itsepalvelupäätteillä, että henkilökohtaisena asiointipalveluna.
6. kerros Elinvoimapaalveluiden Start Up -keskus, ulosvuokrattavia työhuoneita/pientoimistoja ja neuvontapalvelua aloittaville yrityksille.
7.kerros, Elinvoimapaalveluiden toimistotilat
- *Tapahtumatilat (investorin vuokratila)*
Vantaan kaupungilla on tarvetta vuokrata tapahtumatiloja omiin tilaisuuksiinsa. Kaupungin tapahtumakäytön vuokrausaste selvitetään ja sitoutuminen vuosittaiseen käyttöön tarkennetaan sopimuksissa. Vantaan kaupungin toimistotilat ovat keskittyneet Tikkurilan alueelle. Vantaan kaupungin muissa omissa toimistotilahankkeissa Tikkurilan keskusta-alueella on lähdetty siitä, että niihin ei sisällytetä isoja kokoontumistiloja, koska tapahtumatilat Osaamiskampus-hankkeella on ohjelmoitu korttelin 62002, 8.kerrokseen, investorin vuokratiloihin.

1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen

Kilpailu on julkisen hankintamenettelyn alainen kilpailutus. Kilpailusta ilmoitetaan Hilmajärjestelmässä, lehti-ilmoituksella Vantaan Sanomissa, internetissä Vantaan kaupungin sivulla, sekä tiedotetaan muissa kaupungin sopivissa tiedotuskanavissa.

Kilpailuun ilmoittautuminen on avoin eri toimijoiden ja organisaatioiden muodostamille ryhmille, jotka täyttävät kilpailuohjelmassa mainitut pakolliset kelpoisuusedellytykset. Kelpoisuusedellytykset täyttävät tarjoajat (maksimissaan 5 tarjoajaa) pääsevät toiseen vaiheeseen, josta voittaja valitaan kilpailijoiden esittämien laatu- ja hintatarjousten pohjalta, kilpailuohjelmassa esitettyjen arviointiperusteiden mukaan paremmuusjärjestykseen asettaen.

Kilpailuun voi osallistua, kukin kilpailijaryhmä, vain yhdellä laatu- ja hintatarjouksella.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1 Arviointiryhmä

Tarjousten laatu- ja hinta-arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja oppimisen sekä kaupunkistrategia ja johdon toimialoilta:

- Kiinteistöjohtaja Antti Kari
- Projektijohtaja Mia Bungers

- Hankejohtaja Ulla Boer
- Muut mahdolliset tuomariston jäsenet vahvistetaan myöhemmin

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Kiinteistöjohtaja Antti Kari ja sihteerinä toimii Rakennuttajakonsultti HTJ Oy Jani Lehtola.

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita, asiantuntijoilta saadut lausunnot eivät sido kilpailun arviointiryhmää. Arviointiryhmä voi kuulla tarjoajia ja pyytää täsmennyksiä kilpailuehdotuksiin. Arviointiryhmä voi neuvotella tarjoajien kanssa kilpailuehdotuksista, jotta kilpailuehdotukset olisivat paremmin vertailukelpoisia.

2.2 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi tämän kilpailuohjelman liitteineen 13.1.2025.

2.3 Kilpailuasiakirjat

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa sekä sen liitteitä, jotka tarjoaja osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun. Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat saatavissa sähköisessä muodossa kilpailun alkamisesta lähtien Hilmasta.

Mikäli kilpailuohjelman liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia.

Kilpailun asiakirjat on esitetty tämän kilpailuohjelman liitteessä 1.

Aineisto on maksuton. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Tarjoajat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta:
<https://kartta.vantaa.fi/>.

Kaupungin maanmittauspalveluista on mahdollista tilata muuta suunnitteluun tarvittavaa lähdeaineistoa. Alla olevasta osoitteesta lisätietoja:

https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/kartat/kartanmyynti.

2.4 Kilpailun säännöt ja muut ehdot

Yleistä

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka tarjoaja osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun.

Sisään jätetyt lopulliset laatu- ja hintatarjoukset ovat tarjoajia sitovia.

Kilpailussa on kyse julkisesta hankinnasta - hankintalain soveltaminen

Kilpailuun sovelletaan hankintalakia, kyseessä on hankintalain tarkoittama julkinen hankinta.

Kilpailun keskeyttäminen

Kaupunki varaa oikeuden keskeyttää kilpailuprosessin, tai jättää alue varaamatta.

Jos prosessi keskeytetään, kilpailun järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet prosessiin osallistumisesta.

Kilpailun ja kilpailuehdotusten kieli

Kilpailun kaikki vaiheet käydään suomen kielellä. Kilpailuehdotus laaditaan ja neuvottelut käydään suomen kielellä. Kaupungin ja tarjoajan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomen kielellä.

Osallistumispalkkio

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään palkkioita tai muuta korvausta.

Kilpailuehdotusten palautus ja vakuuttaminen

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta tarjousaineistoja.

Yleistä kaupungin vastuista

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- Kaupunki päättää sulkea osallistujan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella,
- Kaupunki päättää hylätä osallistujien esittämät laatu- ja hintatarjoukset
- Kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu esimerkiksi siksi, että Kaupunki ja valittu voittaja eivät pääse yksimielisyyteen sopimuksista.

2.5 Kilpailun kulku ja kilpailuaikataulu

Kilpailu viedään läpi neuvottelumenettelyllä, jonka aikana tarjoajien tulee laatia pyynnön mukaiset laatu- ja hintaosiot sisältävät tarjouksensa. Tarjousprosessi tulee sisältämään yhden väliarviointitilaisuuden (kunkin tarjoajan kanssa erikseen), joiden yhteydessä tarjoajat saavat palautetta tarjouksen laatuosiosta ja voivat esittää kysymyksiä hankkeesta.

Kilpailun tavoitteellinen kokonaisaikataulu:

Vaihe	Arvioitu ajankohta
Vaihe 1, ILMOITTAUTUMISVAIHE	
Hankintailmoituksen lähetys julkaistavaksi	3.2.2025
Osallistumispyyntöön liittyvät kysymykset lähetettävä	10.2.2025
Vastaukset em. kysymyksiin julkaistaan	12.2.2025
Osallistumishakemusten jättämisen määräaika	5.3.2025
Vaihe 2, NEUVOTTELU-/TARJOUSVAIHE	
Alustavien tarjousten pyytäminen, neuvottelukutsu	13.3.2025

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus
kortteli 62002

Alustavaan tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset lähetettävä	21.3.2025
Vastaukset em. kysymyksiin julkaistaan	25.3.2025
Alustavien tarjousten (laatuosio) jättäminen	2.6.2025
Neuvottelu-/palautetilaisuudet tarjoajien kanssa	9.6-13.6.2025
Lopullisen tarjouspyynnön lähettäminen tarjoajille	30.6.2025
Lopullisten laatu- ja hintatarjousten jättäminen	5.9.2025
PÄÄTÖKSENTEKO, INVESTORIN VALINTA	
Hankintapäätös ja päätöksestä ilmoittaminen	17.9.2025 (ehdollinen kaupungin hallituksen puoltavalle päätökselle) Kaupungin hallituksen päätös arvio loka-marraskuu 2025
Sopimuksen allekirjoitus	arvio joulukuu 2025

Aikataulu ja vaiheet voivat muuttua neuvottelumenettelyn kuluessa. Mahdollisista muutoksista tiedotetaan osallistujille.

2.6 Osallistumispyyntöä koskevat kysymykset ja vastaukset

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää 10.2.2025 Hilmassa.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan saman sisältöisenä kaikille kilpailuun osallistuneille viimeistään 12.2.2025 Hilmassa.

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.7 Tarjoajien valinta, alustavien tarjousten pyytäminen ja neuvottelukutsu valituille tarjoajille

Tilaaaja valitsee osallistumishakemusten perusteella maksimissaan 5 tarjoajaa.
Neuvotteluvaihe alkaa alustavan tarjouspyynnön ja neuvottelukutsun lähettämällä tarjoajille.

2.8 Alustavaan tarjouspyyntöön koskevat kysymykset ja vastaukset

Alustavaa tarjouspyyntöä koskevat kysymykset tulee esittää 21.3.2025 mennessä Hilmassa.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan saman sisältöisenä kaikille kilpailuun osallistuneille viimeistään 25.3.2025 Hilmassa.

2.9 Alustavien tarjousten vastaanottaminen

Alustava tarjous sisältää vain kilpailun laatuosion, ei sisällä hintatarjousta. Hintaosio annetaan lopullisen tarjouksen yhteydessä.

2.10 Neuvottelu- ja palautetilaisuus

Neuvottelu- ja palautetilaisuudet (2 tuntia/tarjoaja) järjestetään kunkin tarjoajan kanssa erikseen. Alustavasti neuvottelu- ja palautetilaisuudet ovat 9.6.2025 klo 13–15, 10.6 klo 13–15, 11.6 klo 16–18, 12.6 klo 16–18 ja 13.6 klo 13–15. Tarjoajien järjestys neuvottelu- ja palautetilaisuuksiin arvotaan.

Tarjoajille tilaisuudessa annettava palaute ja tarjoajan kehityssuhteet pidetään kahdenvälisenä. Tilaaja ei paljasta tarjoajien esittämiä aineiston ideoita ja ratkaisuja eikä luottamuksellisia tietoja kolmannelle osapuolelle. Tarjoajille annettavista tilaajan kommentteista ei toimiteta muistioita tarjoajille. Neuvottelujen sisältö on luottamuksellinen ja niistä ei pidetä virallista pöytäkirjaa.

Tarjoajia pyydetään laatimaan alustavan tarjouksen liitteeksi listan asioista/kysymyksistä tarjouspyyntöasiakirjoihin, joita tarjoaja esittää neuvottelussa käsiteltävän.

2.11 Lopullinen tarjouspyyntö

Neuvottelu- ja palautetilaisuuksien jälkeen tilaaja toimittaa lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille.

2.12 Lopullisten laatu- ja hintatarjousten jättäminen

Lopulliset tarjoukset jätetään Hilmassa. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

Tarjouksen tulee olla sitovana neljä (4) kuukautta tarjouksen jättämisen määräpäivästä eteenpäin.

2.13 Tarjousten käsittely, hankintapäätös ja tuloksen julkistaminen

Lopullisten tarjousten käsittelyn vaiheet:

- Kilpailun arviointiryhmä avaa tarjoukset.
- Arviointiryhmä tarkastaa, että tarjoajan osallistumispyyntövaiheessa ESPD-lomakkeella ilmoittamat soveltuvuutta koskevat vastaukset ovat säilyneet ennallaan.
- Arviointiryhmä tarkastaa tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden.
- Arviointiryhmä vertailee ja arvioi saamansa laatu- ja hintatarjoukset tarjouspyynnössä ja sen liitteissä ilmoitetuilla vertailuperusteilla.
- Arviointiryhmä tekee hankintapäätösesityksen kokonaistaloudellisesti edullisimmasta tarjouksesta ja antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella.
- Lopulliseen päätökseen tarvitaan Kaupunkitilalautakunnan käsittely ja puoltava päätös.
- Kaupungin hallitus tekee lopullisen päätöksen lautakunnan puoltavan päätöksen pohjalta.

Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden olla hyväksymättä mitään tarjousta, jolloin kilpailu raukeaa kaikilta osin. Näin käydessä, tilaaja ei ole miltään osin korvausvelvollinen.

2.14 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Tarjousasiakirjat eivät ole julkisia päätökseen asti. Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Vantaan kaupungilla on oikeus ohjata ja teettää muutoksia voittaneeseen kilpailuehdotukseen asemakaavasuunnittelun aikana. Vantaan kaupungilla on oikeus käyttää ja julkaista em. työn aikana syntyneitä ideoita ja kehitettyjä suunnitelmia.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Kilpailun kohde

Kilpailu-/suunnittelualue sijaitsee Vantaalla, Tikkurilan Jokiniemessä. Kilpailualue on esitetty erillisellä kartalla (kts liiteasiakirjaluettelo "Kilpailualue -kartta"). Aluerajaus on ohjeellinen ja likimääräinen, varsinainen kilpailukohde on suunniteltava liike-/toimitilarakennus, mutta kilpailija voi halutessaan esittää rakennuksen edustan katualueille rakennuksen katutaso kerroksen toimintaa tukevaa, asemakaavan mukaista käyttöä.

Kilpailualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Kilpailun lähtökohdat

Lähtökohdan suunnittelutyölle muodostaa tämä kilpailuohjelma liitteineen.

Suunnitteluohjeet ovat tämän kilpailuohjelman liitteenä, suunnitteluohjeissa on määritelty rakennusten laatutaso ja rakentamisen tavoitteet.

Kaupallinen yksityinen hanke

Tavoitteena on toteuttaa rakennus yksityisenä kaupallisena hankkeena, joka vastaa kaikista hankkeesta aiheutuvista kustannuksista. Kohteeseen sisältyy sijoittajan liike/toimitilarakennus (tontti 62002) sekä kaksi katutaso yläpuolella sijaitseva kulkuyhteyttä pysäköintitalosta, korttelin 62002 kautta, kortteliin 62001 (kts liiteasiakirja "Kortteli 62002 hankesuunnitelmapohjakaaviot ja laajuuslaskelmat").

Sijainti Tikkurilan keskustassa luo hyvät lähtökohdat kehittämiselle

Alue kytkeytyy osaksi Tikkurilan kasvavaa keskustaa. Kohteeseen on hyvät joukkoliikenneyhteydet, sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Keskeinen sijainti kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemalta ja kaupungintalolta.

Kohde parantaa Tikkurilan keskustan palvelutarjontaa. Liike-/toimitila- ja palvelurakennukseen sijoittuvat kaupunkilaisten palvelut sekä elinvoimapaalvelut. Lisäksi rakennukseen on suunnitteilla mm. uusyritysten start-up-toimintaa.

Tikkurila on yksi itäisen pääkaupunkiseudun väestö- ja työpaikkakeskittymiin nähden keskeisimmin sijoittunut alue. Kolmen kilometrin kävelyetäisyydellä on noin 50.000 asukasta ja yli 20.000 työpaikkaa. Työpaikkamäärät ja asukasmäärät ovat kasvussa myös tulevaisuudessa mm. Vantaan ratikan tuoman kehityksen myötä.

Kilpailukohde on tärkeä osa Tikkurilan osaamiskampuksen toimintoja, tähän kortteliin keskitetään kaupungin palvelut alueella.

Tikkurilan saavutettavuus joukkoliikenteellä on yksi Suomen parhaimpia. Vantaan ratikan toteuttamisen myötä nykyisellään erinomainen joukkoliikennesaavutettavuus paranee entisestään. Radan varren polkupyöräilyn runkoreitti uusitaan alueen katujen rakentamisen yhteydessä. Juna- ja ratikkayhteys lentokentälle linkittää alueen toiminnot kansainvälisesti.

Liike/toimitila/palvelurakennus

Kilpailun tavoitteena on suunnitella Kampusraitin varteen arkkitehtonisesti kiinnostava, soljuvien sisätilojen rakennus, jonka kulkureitit ja tilat ovat kutsuvia ja viihtyisiä. Suunnitelmassa otetaan huomioon eri vuodenaajat ja niiden tuomat rajoitteet/mahdollisuudet.

Suunnitelman tulee tukea ympäröivää jalankulun ja polkupyöräilyn katualuetta, se ei saa heikentää kevyen liikenteen turvallisuutta.

Kilpailuehdotuksesta tulee huomioida Vantaan kaupungin vihertehokkuusperiaatteet, <https://www.vantaa.fi/vihertehokkuus>

Rakennusoikeuden määrä

Tontin 62002 rakennusoikeus on 20 000 k-m², josta Vantaan kaupunki vuokraa noin 75 %. Kohde on tavoitteena toteuttaa kerralla valmiiksi, käyttäen koko rakennusoikeuden.

Korttelin 62002 autopaikat osoitetaan viereiseen kortteliin 62003 Vantaan kaupungin konserniyhtiö VanPark Oy:n toimesta toteutettavasta pysäköintilaitoksesta. Pysäköintipaikkojen maksaminen velvoitepaikkamaksuina tapahtuu myöhemmin ilmoitettavan maksuerätaulukon ja liitteenä olevan velvoitepaikkasopimusluonnoksen mukaisesti. Tarjoajan on annettava vakuus maksuerätaulukon mukaisista maksueristä. Vakuuden antajan on oltava suomalainen raha- tai vakuutuslaitos ja se tulee antaa ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat ja pysäköintilaitosrakennukseen tulevat polkupyöräpaikat jakautuvat kortteille 62001 ja 62002 liitteen 8 mukaisesti.

Mopopaikkoja koskevan tilan osuuden pysäköintilaitosrakennuksen rakentamishankkeen kustannuksista maksaa korttelin 62001 luovutuksensaaja ja tila tulee hallinnanjakosopimuksella korttelin 62001 luovutuksensaajan omistukseen. Kortteiden 62001 ja 62002 luovutuksensaajat maksavat pysäköintilaitosrakennukseen tulevien polkupyöräpaikkojensa osuudet pysäköintilaitosrakennuksen rakentamishankkeen kustannuksista ja tilat tulevat hallinnanjakosopimuksilla kortteiden 62001 ja 62002 luovutuksensaajien omistukseen. Tilojen osuudet pysäköintilaitosrakennuksen rakentamishankkeen kustannuksista lasketaan pinta-alaperusteisesti.

Pohjavesiolosuhteet

Suunnittelussa tulee huomioida pohjavesiolosuhteet, pohjavedenpintaa ei saa laskea. Alueelle ei suositella täyskellareiden rakentamista, riskinä alueella ovat mm. raidealueen painumat, mikäli alueelle toteutettaisiin runsaasti kellareita. Osakellarien toteuttaminen esim. väestönsuojien rakentaminen kellarikerrokseen on hyväksyttävä ratkaisu.

Pilaantuneet maat

Tikkurilan osaamiskampusalueen ympäristötekniisten tutkimusten tulokset on esitetty liitteenä olevassa tutkimusraportissa ja sen liitteissä.

Mikäli kilpailukohteen alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, rakennuttaja vastaa kohteen kunnostussuunnitelman laatimisesta.

Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Hyväksyttyään kunnostussuunnitelman Kaupunki vastaa viranomaisten vaatimista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä puhdistukseen liittyvistä lisäkustannuksista.

Kunnallistekniikka

Vantaan kaupunki toteuttaa alueelle tarvittavan kunnallistekniikan, sähkö-, tele-, vesi-, hulevesi- ja viemärijohtoasennuksineen. Alueen lämpö/kylmäalueverkon toteuttaa Vantaan energia kustannuksellaan. Vantaan energia toimii myös toteutetun alueverkon palveluntarjoajana ja ylläpitäjänä alueella. Kunnallistekniikka ja aluelämpö/kylmäverkko toteutetaan kokonaan uudisrakentamisena.

Työmaaliikenne

Alueen kadut toteutetaan työmaa-ajoneuvoliikenteen kestäviksi katurakentamisen hankkeen yhteydessä, tonttien rakentamista varten. Istutusalueet ja porrastukset toteutetaan vasta tonttien rakentamisen jälkeen. Katujen tilapäiseksi työmaa-ajan päälysteeksi asennetaan kaupungin toimesta asfaltti. Työmaa-ajo alueelle Jokiniemenkadun puolelta, työmaatoimintojen alueeksi varataan tontti 62004 ja tontin 62003 eteläosa pysäköintitalon alapuolelta, radan varren polkupyöräbaana (Grönberginraitti) toimii työmaa-aikaisena ajoreittinä tontille.

Kilpailun voittajan tulee huolehtia rakennusvaiheen työmaaliikenteestä kaupungin Kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa edellä mainitun periaatteen pohjalta.

Hankkeen toteuttaminen

Rakentamisessa noudatetaan voittajaehdotuksen pohjalta laadittavaa suunnitelmaa. Kilpailualue tulee toteuttaa kokonaisuutena kerralla valmiiksi. Liitteenä alustava tavoitteellinen hankeaikataulu ja kaava-alueen rakentamisen vaiheistuskaavio.

4. Tarjousten arviointi

4.1 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva ratkaisu. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet tulee ratkaista tasapainoisesti.

4.2 Arvioinnin vaiheet

Vaihe 1. Tarjoajan pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen

Tässä vaiheessa osallistumishakemusten perusteella Vantaan kaupunki tarkistaa tarjoajan pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen. Pakolliset kelpoisuusvaatimukset ovat:

- Tarjoajan taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset toteuttaa hanke
- Tarjoajan tekniset edellytykset toteuttaa hanke tarjoajan referenssikohteiden mukaisesti (tämä pisteytetään). Tarjoajan tulee esittää pakollisena vaatimuksena vähintään kolme (3) referenssikohdetta ja maksimissaan viisi (5) referenssikohdetta.
- Harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset

Vaihe 2. Laatuarviointi ja hinta

Laatuarviointi:

Tässä vaiheessa arvioidaan tarjoajien kilpailuehdotukset erillisen arviointiryhmän toimesta. Arviointiryhmän kokoonpano on esitetty kilpailuohjelman kohdassa 2.

Hinta:

Hinta-arviointi tehdään myöhemmin tässä kilpailuohjelmassa esitettyjen arviointiperusteiden perusteella

4.3 Arviointi- ja valintaperusteet

Vaihe 1 – Tarjoajan pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen

Pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen perusteet

- Tarjoajan, yhteenliittymän (konsortion) yhteystiedot (ei pisteytetä)
 - Ilmoitetaan tarjoajan, yhteenliittymän (konsortio) yhteyshenkilön nimi, osoite, y-tunnus sähköpostiosoite ja puhelinnumero
 - Ilmoitetaan muiden yhteenliittymän osapuolten tiedot
- Tarjoajalla tulee olla riittävät taloudelliset resurssit (ei pisteytetä)
 - Luottoluokitus vähintään AA (Suomen Asiakastieto Oy:n rating alfa luottoluokitus)
 - Tarjoajan hankeorganisaation hankkeisiin omaa pääomaa sijoittavien yritysten
 - a) Yhteenlaskettu taseen loppusumma tulee olla vähintään 200 miljoonaa euroa viimeksi päättyneellä tilikaudella, tai
 - b) Yhteenlaskettu hallinnoitavien varojen määrä mukaan lukien olemassa olevat sijoitussitoumukset tarjouksentekohetkellä tulee olla vähintään 100 miljoonaa euroa
 - Tarjoajan urakoitsijayrityksen toiminnan liikevaihto min. 80 milj. euroa/vuosi viimeiseltä viideltä (5) vuodelta, luottoluokitus vähintään AA (Suomen Asiakastieto Oy:n rating alfa luottoluokitus).
- Tarjoajan rahoitussuunnitelmaluonnos hankkeelle, sisältö (ei pisteytetä)
 - Projektikuvaus
 - Rahoitustarve
 - Yrityksen ja markkinan nykytilanne
 - Hankkeen kokonaiskuvaus
 - Arvio yritykset kuluista ja myynnistä

- Aloituskustannukset
 - Myynti
 - Juoksevat kulut
- Tarjoajan teknisiä edellytyksiä toteuttaa hanke (pisteytetään)
 - Edellytyksiä arvioidaan tarjoajan aiempien vastaavien hankkeiden perusteella. Hankkeesta vastaavalla tarjoajalla tulee olla vähintään kolme (3) referenssihanketta menestyksekkäästi toteutetusta vastaavan kaltaisesta hankkeesta. Referenssejä saa ilmoittaa enintään viisi (5) kappaletta.
 - Yhden referenssistä (referenssikohde 1) täytyy olla laajuudeltaan yli 15 000 brm² ja sen tulee olla nk. monen käyttäjän kohde, jossa on vähintään kolme (3) käyttötarkoitusta/käyttäjää.
 - Kahden seuraavan referenssin (referenssikohde 2 ja referenssikohde 3) täytyy olla laajuudeltaan vähintään 7 000 brm² ja nk. monen käyttäjän kohteita, jossa on vähintään kolme (3) käyttötarkoitusta/käyttäjää.
 - Tarjoajalla on mahdollisuus saada lisäpisteitä vaatimuksen ylittävistä referensseistä (referenssikohde 4 ja referenssikohde 5) Referenssikohteiden 4 ja 5 tulee olla vähintään 7 000 brm² ja nk. monen käyttäjän kohteita, jossa on vähintään kolme (3) käyttötarkoitusta/käyttäjää.
 - Tarjoajalla on mahdollisuus saada lisäpisteitä esitetystä pääsuunnittelijasta henkilönä, mikäli hän on ollut esitetyllä referenssikohteella.
 - Kaikkien ilmoitettavien referenssikohteiden 1–5 tulee olla luovutettu tilaajalle 1.1.2015 jälkeen.
 - Referenssien tulee olla kyseisten yritysten referenssejä, ei kyseisten yritysten työntekijöiden tai muiden edustajien referenssejä lukuun ottamatta pääsuunnittelija-arkkitehtiä.
 - Kilpailulla haetaan ensisijaisesti monen käytön kohteita: liiketila-toimitila-kaupungin palvelutila-koulutustila-kahvila/ravintolatila. Edellä lueteltujen lisäksi voi esitettyihin referensseihin sisällyttää myös muita käyttötarkoituksia.
 - Hyväksytyjä referenssihankkeiden käyttötarkoituksia ovat Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 mukaisesti: 0311 Kauppakeskukset, liike- ja tavaratalot; 0330 Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset; 0400 Toimistorakennukset; 0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset; 0830 Ammatillisten oppilaitosten rakennukset; 0840 Korkeakoulurakennukset; 0841 Tutkimuslaitosrakennukset; 0890 Vapaan sivistystyön opetusrakennukset; 0891 Järjestöjen, liittojen, työnantajien ja vastaavien opetusrakennukset.
 - Mikäli referenssikohde ei täytä jotain edellä esitetystä vaatimuksista, tilaaja jättää referenssin huomioimatta.
 - Referenssikohteista saa pisteitä kaikkien referenssikohteelle asetettujen em. vähimmäisvaatimusten täytyessä:

Referenssikohde 1:

- Referenssikohteen koko yli 15 000 brm² (5 pistettä)
- Referenssikohteen koko 10 000–15 000 brm² (0 pistettä)
- Referenssikohteen koko 7 000–9 999 brm² (0 pistettä)
- Referenssikohteen koko alle 7 000 brm² (0 pistettä)
- Tarjoajan ARK/PS on toiminut esitetystä referenssikohteesta (1 lisäpiste)

Referenssikohde 2–5:

- Referenssikohteen koko yli 15 000 brm² (5 pistettä)
 - Referenssikohteen koko 10 000–15 000 brm² (3 pistettä)
 - Referenssikohteen koko 7 000–9 999 brm² (1 piste)
 - Referenssikohteen koko alle 7 000 brm² (0 pistettä)
 - Tarjoajan ARK/PS on toiminut esitetyssä referenssikohteessa (1 lisäpiste)
- Tarjoaja täyttää harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset
 - Tarjoajan tulee antaa ESPD-asiakirjalla vakuutus siitä, että se täyttää hankintayksikön asettamat soveltuvuusvaatimukset ja että sitä ei koske julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 80 §:n tai 81 §:n mukainen poissulkemisperuste. Tarjoaja voidaan sulkea hankintamenettelyn ulkopuolelle, jos se ei täytä asetettuja vaatimuksia, se ei ole antanut kaikkia pyydettyjä tietoja, se on antanut vääriä tietoja ESPD-asiakirjaa täyttäessään tai se ei toimita hankintayksikön tarjouskilpailun aikana pyytämiä täydentäviä selvityksiä ja todistuksia asetetussa määräajassa.

Valintaperusteet

Vaiheessa 1 Vantaan kaupunki valitsee maksimissaan viisi (5) tarjoajaa hankinnan seuraavaan vaiheeseen ja valintaperusteina:

- Pakolliset kelpoisuusedellytykset täyttyvät kaikilta osiltaan
- Pisteytettävän kohdan (=Tarjoajan tekniset edellytykset toteuttaa hanke) pisteiden perusteella viisi (5) eniten pisteitä saanutta tarjoajaa asetetaan paremmuusjärjestykseen ja valitaan vaiheeseen 2. Mikäli usea tarjoaja saa saman pistemäärän, ratkaistaan näiden tarjoajien välinen paremmuusjärjestys arpomalla, kuitenkin niin, että arvonnän jälkeen valittavia tarjoajia on maksimissaan viisi (5). Arvontatilanteessa jokainen tasapisteissä oleva tarjoaja saa yhden arvan.

Vaihe 2 – Laatuarviointi ja hinta

Laatuarvioinnin perusteet

- Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva
 - Tilaajan tavoitteena: tarjoaja kuvaa kilpailuehdotuksessaan seuraavat asiat selkeästi, laajasti ja konkreettisesti
 - Aikaa kestävää korkeatasoista arkkitehtuuria tukevat ratkaisut
 - Materiaalivalinnoissa keskustarakentamisen laatutaso ja vähähiiliset julkisivumateriaalit
 - Julkisivuperiaatteissa ei riskiratkaisuja
 - Taidekonseptin nostamat laadukkaat julkisivualueet, innovatiivisuus
 - Ulkoarkkitehtuurin hallittu sommittelu, massojen rytmitys, sovitukset ympäristöön
 - Kokonaisuuden arkkitehtoninen laatu ja vahva identiteetti
 - Uniikki mieleenpainuva rakennus, Kampusraitin päätteenä ja viereisen koulukampusrakennuksen parina, alueen pääaukiolla
 - Rakennuksen rooli kaupunkikuvassa eri vuorokauden- ja vuodenaikoina

- Kehityskelpoisuus
 - Arkkitehtonisesti laadukkaasti viereisiin rakennuksiin yhteensovitettu yhteysreitti kortteleiden välillä, yhteysreitin sujuvuus suhteessa rakennusten tilakäytön konseptiin
- Tilankäytön konsepti
 - Kuvataan visioitu asiakas/työntekijäkokemus
 - Kuvataan, kuinka jaettujen tilojen käyttö toteutuu
 - Kuvataan, kuinka rakennus toimii tilallisesti
 - Kuvataan reitit rakennuksessa
 - Esitetään tilankäytön optimoinnin ratkaisut
 - Kuvataan älytekniikan rooli tilankäytön konseptissa
- Tilankäyttöaste
 - Tilaajan tavoitteena on:
 - Tilankäyttöaste (arkisin normaaleina toimistoaikoina)
 - Tilankäyttöastetavoitteen täyttäminen
 - Toimistotilat 70 %
 - Luokka- ja tapahtumatilat 50 %
 - Tilankäyttöasteen arvioinnin tarjoajien esitysten pohjalta tekee ulkopuolinen tilaajan erityisasiantuntija.
- Vähähiilisyys ja resurssiviisaus
 - Tilaajan tavoitteena:
 - Hiilijalanjälkitavoitteen minimivaatimuksessa pysyminen tai sen alittaminen. Elinkaaren hiilijalanjälki ei saa ylittää 16 kgCO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalle laskettuna
 - Alustavan tarjoajan laatiman hiilijalanjäljen laskennan tarkistaa ulkopuolinen tilaajan erityisasiantuntija.
- Tarjoajan kyvykkyys
 - Tilaajan tavoitteena: tarjoaja kuvaa kyvykkyytään kuvaamalla liiketoiminta- ja laatusuunnitelman kautta alla olevan sisällön mukaisia asioita selkeästi, riittävän laajasti ja konkreettisesti.
 - Tarjoajan alustavan liiketoimintasuunnitelman sisälllys:
 - Yrityksen perustiedot
 - Liikeidean kuvaus
 - Osaaminen
 - Riskien hallinta
 - Tuotteet ja palvelut
 - Asiakkaat
 - Markkinat ja kilpailijat
 - Myynti ja markkinointi
 - Liiketoiminnan tavoitteet
 - Taloushallinto ja sopimukset
 - Laskelmat liitettynä
 - Tarjoajan alustavan laatusuunnitelman sisälllys

- Turvallisuus
- Työn organisointi
- Aikataulu
- Kustannusten hallinta
- Tarkastusmenettelyt
- Poikkeamien hallinta
- Käytetyt työkalut ja työskentelytavat
- Yhteistoiminta

Hinta-arvioinnin perusteet

- Kaupungin vuokratilat kortteli 62002
 - Vuokrataso 27 euroa/htm²/kk, kattohinta 4 023 100 euroa/vuosi (alv 0 %). Kyseessä on kokonaisvuokra.
 - Vuokrattava kokonaispinta-ala saa olla maksimissaan 12 417 htm². Lähtökohtana on optimoitu vuokrattava pinta-ala.

4.4 Laadun ja hinnan osa-alueet sekä painotukset

Osa-alueet	Painotus
LAATU	60 %
1. Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva	15 %
2. Tilankäytön konsepti	10 %
3. Tilankäyttöaste	15 %
4. Vähähiilisyys	12 %
5. Tarjoajan kyvykkyys	8 %
HINTA	40 %
1. Kaupungin vuokratilat	40 %
LAATU + HINTA, YHTEENSÄ	100 %

4.5 Vertailupisteiden laskeminen

LAATU

1. Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva 15 %

Tilaaaja arvioi kilpailuesityksen asiakirjat kohdan 4.3 arviointiperusteet huomioiden ja pisteyttää ne seuraavasti:

0 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat eivät sisällä kohdan 4.3 arvioitavia asioita lainkaan

1 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita heikosti

2 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita kohtalaisesti

3 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita hyvin

4 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita kiitettävästi

5 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita erinomaisesti

Mitä paremmin kilpailuasiakirjoissa on esitetty arviointiperusteissa esitetyt asiat, sitä korkeampi pistemäärä annetaan.

Kohdassa 4.3 esitettyjä arviointiperusteita ei painoteta arvioinnissa erikseen, vaan arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjous, joka saa korkeimman pistemäärän tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 15 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta = (ko. tarjouksen pistemäärä / korkein saatu pistemäärä) x 15 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

2. Tilankäytön konsepti 10 %

Tilaa arvioi kilpailuasiakirjat (tilankäytön konsepti) kohdan 4.3 asiat huomioiden ja pisteyttää ne seuraavasti:

0 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat eivät sisällä kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita lainkaan

1 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita heikosti

2 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita kohtalaisesti

3 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita hyvin

4 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita kiitettävästi

5 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita erinomaisesti

Mitä paremmin kilpailuasiakirjoissa on esitetty arviointiperusteissa esitetyt asiat, sitä korkeampi pistemäärä annetaan.

Kohdassa 4.3 esitettyjä asioita ei painoteta arvioinnissa erikseen, vaan arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjous, joka saa korkeimman pistemäärän tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 10 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta = (ko. tarjouksen pistemäärä / korkein saatu pistemäärä) x 10 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

3. Tilankäyttöaste 15 %

Tarjous, joka saa korkeimman tilankäyttöasteen (maksimi 70 %) tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 15 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta= (ko. tarjouksen täyttöaste / korkein saatu täyttöaste) x 15 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

4. Vähähiilisyys 12 %

Tarjous, joka saa alhaisimman hiilijalanjälkiarvon arvon tästä kohdasta (hiilijalanjälki ei saa ylittää arvoa 16 kgCO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöiälle laskettuna), saa tästä laatuosasta täydet 12 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta= (alhaisin saatu hiilijalanjälki / ko. Tarjouksen hiilijalanjälki) x 12 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

5. Tarjoajan kyvykkyys 8 %

Tilaaaja arvioi kilpailuesityksen asiakirjat (liiketoiminta- ja laatusuunnitelma) kohdan 4.3 sisällys huomioiden ja pisteyttää ne seuraavasti:

0 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat eivät sisällä kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita lainkaan

1 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita heikosti

2 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita kohtalaisesti

3 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita hyvin

4 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita kiitettävästi

5 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita erinomaisesti

Mitä paremmin liiketoiminta- ja laatusuunnitelmissa on esitetty arviointiperusteissa esitetyt sisällyksen mukaiset asiat, sitä korkeampi pistemäärä annetaan.

Kohdassa 4.3 esitettyjä sisällyksen mukaisia asioita ei painoteta arvioinnissa erikseen, vaan arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjous, joka saa korkeimman pistemäärän tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 8 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla= tarjouksen pisteet tästä laatuosasta (ko. tarjouksen pistemäärä / korkein saatu pistemäärä) x 8 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

HINTA

1. Kaupungin vuokratilat 40 %

A.)

Tarjous, jossa on Korttelin 62002 kaupungin tilojen alhaisin kokonaisvuokra (saa olla maksimissaan 4 023 100 euroa/vuosi alv 0 %), saa tästä hintaosasta täydet 33 pistettä. Muiden tarjousten tämän hintaosan pisteet lasketaan kaavalla= tarjouksen pisteet tästä

hintaosasta (alhaisin saatu vuokrataso / ko. tarjouksen vuokrataso) x 33 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

B.)

Tarjous, jossa on Korttelin 62002 kaupungin tilojen pienin vuokrattava kokonaispinta-ala (saa olla maksimissaan 12 417 htm², saa tästä hintaosasta täydet 7 pistettä. Muiden tarjousten tämän hintaosan pisteet lasketaan kaavalla= tarjouksen pisteet tästä hintaosasta (pienin pinta-ala htm² / ko. tarjouksen pinta-ala htm²) x 7 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Hintaosion 1 pisteet lasketaan yhteen kahden desimaalin tarkkuudella. Maksimipisteet tästä hintaosasta 1 on 40 pistettä.

Yhteenlasketut laatu- ja hintapisteet

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Laatu- ja hintapisteet lasketaan yhteen kahden desimaalin tarkkuudella. Eniten pisteitä saaneen tarjouksen antanut tarjoaja sijoittuu tarjouskilpailussa sijalle 1.

Mikäli pisteiden yhteenlaskun jälkeen usea tarjous saa yhtä paljon pisteitä, saa etusijan se tarjous, joka on saanut korkeammat laatu- ja hintapisteet. Mikäli tällä tavoin ei saada ratkaistua tarjousten välistä järjestystä, tarjousten järjestys arvotaan. Arvontatilanteessa jokainen tasapisteissä oleva tarjoaja saa yhden arvan.

5. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet

5.1 Laatuaineiston sisältö ja esitystapa

Arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaan koskevan laatuaineiston suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen.

Tuotettavan laatuaineiston (arkkitehtuuri ja kaupunkikuva) tulee sisältää seuraavat asiat:

1. Suunnitelmaselostus

Tarjoajan tulee esittää tiivis selostus kilpailuehdotuksen keskeisistä ideoista ja ansioista. Selostuksesta tulee käydä ilmi kuvia, kaavioita ja tekstiä käyttäen seuraavat asiat:

- Yleisperustelu
- Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ideat ja ansiot
- Teknisten ratkaisujen pääperiaatteet
- Materiaalivalinnat
- Rakennuksen käytön konseptin kuvaus
- Yhteysreitti korttelista toiseen: yhteysputki korttelista 62002 kortteliin 62001 ja yhteyssilta korttelista 62002 pysäköintitaloon korttelissa 62003
- Rakennuksen muuntojoustavuus. Kohteessa tavoitellaan muuntojoustavuutta tilankäytön osalta: esim. toimistohuoneen muutos avotilatoimistoksi ja päinvastoin

- Resurssiviisauden ratkaisut
- Laajuuslaskelmat
- Arvio tarvittavasta pysäköintipaikkojen määrästä

2. Selostus liiketoiminnasta

Tarjoajan tulee esittää selostus kilpailun kohteena olevalle alueelle sijoitettavasta liiketoiminnasta sekä toiminnan luonne eri vuodenaikoina. Selostuksessa tulee sanallisesti kuvailla liikeidea sekä selostaa kilpailualueelle sijoittuvat mahdolliset eri käyttötarkoitukset sekä toimijat. Tuotettavan dokumentin pituus maksimissaan 15 sivua.

3. Alueen kokonaissuunnitelma, mittakaava 1:1000

Alueen kokonaissuunnitelmasta tulee ilmetä kilpailuehdotuksen liittyminen ja sovitukset ympäröiviin katu- ja viheralueisiin, sekä alustava hahmotelma sovituksesta myöhemmin toteutettaviin rakennuksiin kohteen ympärillä (ympäröivät rakennukset esitettynä tontin rajoihin kiinni rakennettuina massoina).

4. Alueleikkaukset, mittakaava 1:1000 (2 kpl)

Alueleikkauksessa tulee ilmetä kilpailuehdotuksen liittyminen ja sovitukset ympäristöön ja rakennuksiin. Alueleikkaus tulee esittää kahdesta eri suunnasta.

5. Asemapiirros, mittakaava 1:500

Kilpailuehdotus esitetään rakennukset varjostettuina, valon tulokulma on 45 astetta lounaasta siten, että varjostus ei häiritse luettavuutta. Piirustuksesta tulee käydä ilmi ympäröivän maaston korkeusasemat, rantaviiva, rakennusten kerrosluku, katokset, kaiteet, rakennelmat, oleskelualueet, sisäänkäynnit, istutukset, toiminta-alueiden rajaaminen sekä pintamateriaalit.

6. Rakennusten pohjapiirustukset, mittakaava 1:200

Piirustuksiin tulee merkitä eri toiminnot ja käyttötarkoitukset sekä näiden vaatimat pinta- alat, tasojen korkeusasemat. Piirustuksissa tulee näkyä kilpailuehdotuksen toiminnot, katokset, aidat, rakennelmat, rakenteet sekä istutukset ja pinnoitteet. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös talotekniset tilat ja tilavaraukset.

Pohjapiirustukset tulee esittää kaikista ehdotuksen mukaisista kerrostasoista.

7. Julkisivut ja leikkaukset, mittakaava 1:200

Tarjoajan tulee esittää arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset (vähintään 2 kpl) ja julkisivut kaikista julkisivuista. Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivujen materiaalit ja värit.

Leikkauksissa tulee esittää eri tasot, kerrokset, räystäiden ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat sekä kattokulmat.

Julkisivu- ja leikkauspiirroksissa on esitettävä suunnitelman korkeusasemat suhteessa ympäröivään alueeseen.

8. Laajuuslaskelmat

Ehdotukseen on liitettävä eri tilojen osalta laajuuslaskelma ($k\text{-m}^2$ ja brm^2).

9. Havainnekuvat (3D-näkymä), vähintään 6 kpl

Havainnekuva lintuperspektiivistä, talvi- ja kesäolosuhteissa

- Vähintään 2 kpl tulee olla viistoilmakuvaan upotettuna

Havainnekuva silmäkorkeudelta, talvi ja kesäolosuhteissa

- Vähintään 2 kpl jalankulkijan katselukorkeudelta, päälähestymissuunnasta Kampusraitilta

Havainnekuva sisätiloista

- Vähintään 1 kpl tulee olla sisätilakonseptista, tyypillisestä kerroksesta
- Vähintään 1 kpl tulee olla pääsisäänkäynnin suunnasta katsottuna kohti pääaulaa

10. A3 kooste aineistosta

Koosteen tulee olla maksimissaan 5 sivun mittainen A3-kokoinen esittely kohteesta, sisältäen mm.:

- Ehdotuksen nimimerkki
- Tarjoajan nimi
- Kuvamateriaalina esimerkiksi asemapiirros, pohjapiirros, julkisivuja ja valokuvia/havainnekuvia
- Tarvittaessa muuta tarjoajan valitsemaa havainnollistavaa materiaalia.

Laatuaineiston (Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva) tulee olla värillisiä. Piirustusten ja kuvien on oltava julkaisukelpoisia, resoluution tulee olla vähintään 300 dpi. Kilpailuehdotukset palautetaan ainoastaan sähköisesti (A3 koko vaakasuunta).

6. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

6.1 Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä

Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella.

Kilpailun järjestäjä päättää hankkeen etenemisestä erikseen. Mikäli kilpailu tuottaa hyväksyttävän ja kilpailun tavoitteet täyttävän ehdotuksen on tarkoitus, että hanke etenee seuraavissa kappaleissa esitetyn mukaisesti.

Kilpailun järjestäjä voi keskeyttää kilpailun, mikäli sen tuloksena ei löydetä kilpailun tavoitteita täyttävää ehdotusta.

6.2 Tontinvarauksen tekeminen ja Hankesopimuksen allekirjoittaminen

Kilpailun päätyttyä ja voittajan valinnan jälkeen, kaupunginhallitus tekee tontinvarauksen kilpailun voittaneelle taholle, hankkeen suunnittelua ja tontinluovutuksen valmistelua varten.

Tontinvarauksen ehdot tarkentuvat myöhemmin mm. kilpailun tulosten perusteella.

Tontin varaaminen ja hankesopimuksen allekirjoittaminen tapahtuvat samanaikaisesti.

6.3 Tarjoajan luopuminen hankkeesta ennen hankesopimuksen solmimista

Mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta ennen hankesopimuksen solmimista, voidaan sen tilalle valita kaupunkitilalautakunnan päättämältä varasijoilta paremmuusjärjestyksessä seuraava tarjoaja.

6.4 Esisopimus tilavuokrasopimuksesta

Kilpailun voittajan kilpailuehdotus toimii hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana. Kaupungin asettamia kilpailuehtoihin kirjattuja suunnittelun ja rakentamisen laadullisia ja kustannuskattotavoitteita ei saa alittaa, kilpailijan on mahdollista esittää lähtötavoitteita parantavia innovatiivisia ratkaisuja näin halutessaan. Kaupungin asettamia, kilpailuliitteissä esitettyjä, kaupungin yleisiä suunnitteluohjeita ja rakentamismääräyksiä asetuksineen tulee noudattaa. Suunnitelman sitovuus varmistetaan hankesopimuksen, tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin, sekä suunnitelman toteutumista seurataan suunnittelun ja rakentamisen aikana.

Tilahankkeen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattaa kaupungin normaalia päätöksentekojärjestystä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä varauksilla tai esisopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

Mikäli lopullista hankesuunnitelmaa ei ole saatu toimitettua tilalautakunnan päätöksentekoa varten listalle määräaikaan mennessä, niin yhteistyö kilpailualueella päättyy kyseisen voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista.

6.5 Maanvuokrasopimusluonnos

Maanvuokrauksen pääehdot ja periaatteet on esitetty maanvuokrasopimusluonnoksessa (kts. liiteasiakirja "Maanvuokrasopimusluonnos, kortteli 62002). Kaupunki on määritellyt tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Sopimusluonnoksessa on esitetty mm. lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytykset.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittajalla on velvollisuus liittyä osakkaaksi alueelliseen kivijalkatilojen pooliyhtiöön, allekirjoittaa pooliyhtiön osakassopimus ja luovuttaa kohteen kivijalkatilojen liiketilat apportina pooliyhtiölle.

Maanvuokrasopimuksen ehtona on myös, että velvoitepaikkasopimus VanPark Oy:n kanssa on allekirjoitettu, maksuerätaulukon mukainen ensimmäinen erä velvoitepaikkamaksusta maksettu ja vakuus jäljellä olevista eristä annettu.

Vuokra-aika on lähtökohtaisesti 40 vuotta. Vuokran määräytymisperuste tulee olemaan rakennushankkeen rakennusluvan mukainen kerrosalan määrä eri käyttötarkoituksittain, ja rakennusoikeuden kohtuullinen käypä arvo. Kaupunki tulee perimään maanvuokraa 20 000 kem²/400 000 eur/vuosi (alv 0 %). Vuokran määrässä on lisäksi huomioitu mm. voittajan vastuut ja velvoitteet alueen käyttämiseksi tarvittavista toimenpiteistä. Selvennyksenä todetaan, että tontin ulkoalueista ei peritä erikseen vuokraa. Maanvuokrasopimukseen kirjattava maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimusluonnos hyväksytään kaupunkitilalautakunnassa tilavuokraesisopimuksen hyväksymiskäsittelyn rinnalla.

Maanvuokrasopimus hyväksytetään Vantaan kaupunginhallituksessa.

6.6 Rakennuslupa

Voittajalla on velvollisuus hakea rakennuslupaa hankkeelle jättämällä rakennuslupahakemus kahdeksan (8) kuukauden kuluessa Hanksopimuksen voimaan tulosta. Kaupunki tulee antamaan voittajalle rakennusluvan hakemisessa tarvittavan maanomistaja/-haltijan valtakirjan. Vähäisenä poikkeamana korttelin 62001 ja 62002 välille lisättävä yhteysputki (em. muutokset eivät Asemakaavapäällikön tai muiden Vantaan kaupungin viranomaisten ennakkokomenttien perusteella edellytä poikkeusluvan hakemista).

Suunnittelussa, rakennusluvan hakemisessa ja rakentamisessa on noudatettava kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja lupamääräyksiä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta, kuten rakennuslupakäsittelystä.

6.7 Alueen luovuttaminen, tontinvuokra- ja tilavuokrasopimus

Alueen luovuttaminen kilpailun voittajalle tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa esisopimuksessa mainittujen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytysten täyttymisestä.

Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta on kilpailun voittajan pyydettäessä toimitettava vastaavat hyväksyttävät selvitykset tarjoajan harmaan talouden torjunnan mukaisista ja taloudellisista edellytyksistä kuin kilpailuasiakirjojen toimituksen yhteydessä on pyydetty.

Velvoitepaikkasopimus VanPark Oy:n kanssa tulee olla allekirjoitettu, maksuerätaulukon mukainen ensimmäinen erä velvoitepaikkamaksusta maksettu ja vakuus jäljellä olevista eristä annettu ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6.8 Hankkeen toteuttaminen

Hankkeen rakentaminen voi alkaa maanvuokrasopimuksen solmimisen ja rakennusluvan voimaantulon jälkeen. Hanksopimus pysyy voimassa koko hankkeen ajan ja sen

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus
kortteli 62002

voimassaolo jatkuu lisäksi kuusi (6) kuukautta koko hankkeen hyväksytystä viranomaisen loppukatselmuksesta.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen suunnitelmien ja kilpailunehdotuksen hengen noudattamiseen. Luovutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin hyväksymiä maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä neuvotteluissa sovituilla tarkennuksilla.

Rakentaminen tulee aloittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaan tulosta.

Tontti/rakennus ja tontin vaatimat järjestelmät tulee olla käyttöönotettavissa viimeistään huhtikuun 2029 alusta alkaen. Korttelin 62002 vaiheittainen toteuttaminen ja käyttöönotto ei ole mahdollista. Hankkeen aikataulun ja rakennuksen yhteiskäyttöisyyden takia korttelin 62002 rakennus tulee toteuttaa kerralla valmiiksi.

Liite 1. Asiakirjaluettelo

Liite nro	Asiakirjan nimi	Version pvm	Tiedostotyyppi	Laatija
	Kilpailuohjelma	3.1.2025	pdf	Vantaan kaupunki
1	Asiakirjaluettelo	3.1.2025	pdf	Vantaan kaupunki
2	Ilmoittautuminen kilpailuun ja pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen -lomake		xls	Vantaan kaupunki
3	Hintatarjous -lomake		xls	Vantaan kaupunki
4	Hankesopimusluonnos	3.1.2025	pdf	Vantaan kaupunki
5	Tilavuokrasopimusluonnos	3.1.2025	pdf	Vantaan kaupunki
6	Tontinvuokrausopimusluonnos	3.1.2025	pdf	Vantaan kaupunki
7	Tikkurilan Osaamiskampusalueen energiapalvelumallin kuvaus liitteineen		pdf	Vantaan kaupunki
8	Vanpark Oy Pohjoinen pysäköintitalo P1, kuvaus laitoksen toiminnasta Liite 1 VanPark Oy:n, pysäköinnin järjestämisen ja pysäköintipaikkojen rahoittamisen tarkempi kuvaus Liite 2 Velvoitepaikkasopimusluonnos		pdf	Vantaan kaupunki / VanPark Oy
9	Kasvupalvelut Uudisrakennus tarveselvitys	3.2.2023	pdf	Vantaan kaupunki
10	Elinvoimapalveluiden lisätilat tarveselvitys	13.11.2024	pdf	Vantaan kaupunki
11	Ilmoittautumiset, Careeria, LIVE säätiö		pdf	
12	Kilpailualue -kartta	3.1.2025	pdf	Vantaan kaupunki
13	Maanomistuskartta, Vantaan karttapalvelu 20240620_152208	20.6.2024	pdf	Vantaan kaupunki
14	1...4 Ilmakuvia, 4 kpl, etelästä, lännestä, pohjoisesta, idästä	3.1.2025	jpg	Vantaan kaupunki
15	Alueen 3d visualisointi		jpg	Vantaan kaupunki
16	3D havainnekuvien katselupisteet kartalla		pdf	Vantaan kaupunki
17	Aluerakentamisen vaiheistuskaavio	31.1.2025	pdf	Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
18	Hankeaikataulu	31.1.2025	pdf	

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus
kortteli 62002

19	Kortteli 62002 hankesuunnitelma ja laajuuslaskelmat	10.12.2024	pdf	WSP Finland Oy
20	Kivijalkatilojen yhteishallintamallin kuvaus ja siihen liittyvän sopimuksen esittely	9.8.2024	pdf	Realidea Oy
21	Osakassopimus Tikkurilan Osaamiskampus Kivijalkatilat	9.8.2024	pdf	Realidea Oy/Valu Partners
22	Tilankäyttöasteen laskenta, kortteli 62002, Spacent	20.6.2024	pdf	Spacent Oy
23	Vantaan kaupunki, uudisrakentamisen suunnitteluohje	10.10.2024	pdf	Vantaan kaupunki
24	Vantaan kaupunki tietomallinnussuunnitelma	20.11.2023	pdf	Vantaan kaupunki
25	Tikkurilan osaamiskampus, resurssiviisas ja kestävä rakentaminen, vaatimukset ja suositukset	28.6.2024	pdf	Vantaan kaupunki
26	Tilojen yhteiskäytön design manual	23.11.2023	pdf	Suunnittelutoimisto Amerikka Oy
27	Tikkurilan osaamiskampuksen taidekonsepti, kurotus tulevaan	20.12.2023	pdf	Maanlumo Oy/ A-insinöörit Civil Oy
28	PIMA-tutkimusraportti	13.9.2024	pdf	Ramboll Oy
29	Stabilointirakenteen mallinnus ja mittaukset	5.4.2024	pdf	A-insinöörit Civil Oy
30	Jokiniemi, pohjaveden seurantatiedot	12.9.2024	pdf	A-insinöörit Suunnittelu Oy
31	Testimaalämpökaivoporausten raportti	15.10.2024	pdf	Lapon Oy
32	Väyläviraston lausunto	20.11.2023	pdf	Väylävirasto
33	Katu-/ kunnallistekniset ja katu ympäristösuunnitelmat, piirustusluettelon mukaiset suunnitelmat	4.12.2024	pdf, zip	A-insinöörit Civil Oy / Maanlumo Oy
34	Liikenteen toimivuustarkastelut	13.1.2023	pdf	A-insinöörit Civil Oy
35	Ilmastovaikutusten arviointi	30.1.2024	pdf	Sitowise
36	Tonttijaon hyväksyntä, liitekartta	16.9.2024	pdf	Vantaan kaupunki