

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUKSEN TOTEUTUSKILPAILU

ALUSTAVA HANKEKUVAUS JA KILPILUOHJELMA

27.5.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1	HANKINNAN TIIVISTELMÄ	4
2	TAVOITTEET HANKKEELLE	5
2.1	Hankkeen sisältö	5
2.2	Hankkeen jatkotoimenpiteet, oikeudet ja velvoitteet kilpailun jälkeen sekä alustava hankkeen aikataulu	5
2.2.1	Toteutus sopimuksen tekeminen korttelin kehittämisestä	6
2.2.2	KVR-urakkasopimus monitilatoimistorakennuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta	6
2.2.3	Vantaan kaupunki asettuu vuokralle monitilatoimistorakennukseen	6
2.2.4	Asemakaavoitus ja kiinteistökaupat	6
2.2.5	Voittajan lisärakentaminen	7
2.2.6	Hankkeen alustava yleisaikataulu	8
2.2.7	Yleistä	8
3	TAVOITTEET HANKINNALLE, KILPAILUN TARKOITUS	8
4	HANKINTAPROSESSI	9
4.1	Hankintamenettely	9
4.2	Kilpailun vaiheet	9
4.2.1	Hankintailmoitus ja pyyntö jättää osallistumishakemus	9
4.2.2	Osallistumishakemuksen jättäminen	10
4.2.3	Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta	10
4.2.4	Neuvottelukutsu ja alustavan tarjouksen jättäminen	10
4.2.5	Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjoajien kanssa	10
4.2.6	Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien määrän rajaaminen	11
4.2.7	Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisen tarjouksen jättäminen	12
4.2.8	Lopullisten tarjousten arviointi ja toteuttajan valinta	12
4.3	Kilpailuasiakirjat	12
4.4	Kilpailun alustava aikataulu	13
4.5	Kysymykset, lisäohjeet ja kilpailun esittelytilaisuus	13
4.6	Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen	14
4.7	Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten tekijän- ja käyttöoikeudet	14
5	SUUNNITTELULLE JA TOTEUTUKSELLE ASETETUT VAATIMUKSET	14
5.1	Suunnittele ja toteuta (KVR) urakan lähtökohtia ja vaatimuksia	15
5.2	Kielotie 13 nykyinen toimistotalo, VTK Kiinteistöt Oy vastaa purkamisesta	15
5.3	Kilpailualueen nykytila	15
5.3.1	Kilpailualue ja ympäristö	15
5.3.2	Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä	16
5.3.3	Kaavoitus- ja suunnittelutilanne	16
5.4	Kilpailutehtävän tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat, vaatimukset ja suunnitteluohjeet	17
5.4.1	Kohderyhmät	17
5.4.2	Asemakaavoitus	17
5.4.3	Monitilatoimistorakennus	17
5.4.4	Monitilatoimistorakennuksen sisustus ja irtokalustus	19
5.4.5	Kaupunkikuva ja korttelirakenne	19
5.4.6	Pihat	20

5.4.7	Liiketilat, mm. ravintolatoimintaan varautuminen	20
5.4.8	Rakennusoikeus ja rakennusoikeuden laskemisperiaatteet.....	21
5.4.9	Liikenne ja pysäköinti	21
5.4.10	Pysäköintilaitosta koskevia vaatimuksia.....	23
5.4.11	Sisätilayhteys monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välille	23
5.4.12	Resurssiviisauden vaatimuksia.....	23
5.4.13	Kunnallistekniikka ja hulevedet	27
5.4.14	Tontin rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa.....	28
5.4.15	Pilaantuneet maat.....	28
5.4.16	Väestönsuojat	28
5.4.17	Vaiheittain toteuttaminen	28
5.4.18	Tikkuparkin ajoluiskan siirtäminen.....	29
5.4.19	Kielotie 15 hankkeen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen.....	29
5.4.20	Vantaan Ratikka ja sen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen	29
5.5	Erityisesti voittajan lisärakentamiseen liittyviä vaatimuksia	30
5.5.1	Yleistä	30
5.5.2	Voittajan velvollisuus toteuttaa ehdottamansa lisärakentaminen.....	30
5.5.3	Asuntojen huoneistotyyppijakauma	30
5.5.4	Resurssiviisauden vaatimuksia.....	30
5.5.5	Muita vaatimuksia.....	32
6	TARJOUSTEN PISTEYTYS JA VERTAILUPERUSTEET	32
6.1	Alustavien tarjousten vertailu	32
6.1.1	Alustavan tarjouksen laatupisteytys	32
6.1.2	Alustavien tarjousten paremmuusjärjestys.....	34
6.2	Lopullisten tarjousten vertailu.....	34
6.2.1	Lopullisen tarjouksen laatupisteytys.....	34
6.2.2	Lopullisen tarjouksen hintapisteytys.....	36
6.2.3	Lopullisten tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus.....	37
7	TARJOUSTEN SISÄLTÖ JA LAADINTAOHJEET	37
7.1	Yleistä	37
7.2	Alustavassa tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto.....	38
7.3	Lopullisessa tarjouksessa esitettävä aineisto	39
7.3.1	Lopullisessa tarjouksen tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto	39
7.3.2	Lopullisen tarjouksen hintaosa	41
8	OSALLISTUMISHAKEMUKSEN JA TARJOUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ	42
9	TARJOUSPYYNNÖN MUUT EHDOT	42
9.1	Neuvottelujen ja tarjousten kieli	42
9.2	Hankinnan jakaminen.....	42
9.3	Asiakirjojen julkisuus.....	42
9.4	Tarjousvaiheessa tuotettu suunnitelma-aineisto ja tarjouspalkkio.....	43
9.5	Tarjouspyynnön tarkentamiset.....	43
9.6	Tarjouksen peruuttaminen ja oikeus vetäytyä kilpailusta.....	43
9.7	Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen	43
9.8	Sopimuksen syntyminen	44
10	LIITTEET	44
11	TAUSTAMATERIAALIA	45

1 Hankinnan tiivistelmä

VTK Kiinteistöt Oy pyytää tarjoustanne Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta tämän alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman ja sen liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti.

Hankintakilpailun järjestäjänä ja hankintayksikkönä toimii VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös "VTK").

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen periaatteet 11.12.2017 ja käsitellyt tämän alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman <xx.xx.2019>. VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt kilpailun järjestämisestä <xx.xx.2019>.

Hankinnan kohteena on Tikkurilassa sijaitsevan monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja toteuttaminen.

Tarjouskilpailun voittajalle myydään rakennusoikeutta Kielotie 13 korttelista em. monitilatoimistorakennuksen päälle toteutettavaa asuntorakentamista varten.

Tähän hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016), (jäljempänä myös "hankintalaki") säännöksiä. Tilaaja julkaisee hankintailmoituksen julkisten hankintojen ilmoituskanavalla (HILMA) Kts. www.hankintailmoitukset.fi.

Hankinta suoritetaan hankintayksikön käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä (tarjouspalvelu.fi).

Kilpailuun voivat osallistua esimerkiksi kiinteistösijoittajat, rakennuttajat ja/tai rakennusliikkeet suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä tarjouksia. Kilpailuryhmän toivotaan olevan monialainen ja kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, toimitila-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen että rahoituksen asiantuntemusta.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankinnan kattohinta on 60 milj. euroa (alv 0 %). Kattohintaan sisältyvät monitilatoimistorakennus, katutasokerroksen liiketilat ja maanalainen pysäköintilaitos. Kattohintaa ei saa ylittää ilman hankintayksikön kirjallista suostumusta. Kattohinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin 7/2019.

VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa. Kattohinnassa on arvioitu, että asuntorakentamisen osuus pysäköintilaitoksen hinnasta on 3 milj. euroa.

2 Tavoitteet hankkeelle

2.1 Hankkeen sisältö

Hankkeen tarkoituksena on kehittää Tikkurilan keskustassa sijaitsevaa Kielotie 13 korttelia tämän hankekuvauksen/kilpailuohjelman mukaisesti yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n, Vantaan kaupungin (jäljempänä myös "Kaupunki") sekä kilpailulla valittavan yhteistyökumppanin kanssa.

Hanke koostuu seuraavista toisiinsa liittyvistä osakokonaisuuksista.

Osakokonaisuus A

Tikkurilan keskustan monitiloimistorakennuksen toteuttaminen. Hankkeessa toteutetaan uudet toimitilat VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen ja pääosin Vantaan kaupungin käyttöön hankkimalla monitiloimistorakennus sisältäen myös 1.kerroksen (katu-/ maantasokerros) tilat ja toimistorakennuksen alle sijoittuva koko korttelia palveleva maanalainen pysäköintilaitos (myöhemmin kokonaisuus myös "toimistorakennus"). Hankintaan kuuluu myös sisäkulku yhteyden suunnittelu ja toteuttaminen toimistorakennuksesta kaupungintalolle.

VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa.

Toimistorakennukseen keskitetään useista nykyisistä toimipisteistä kaupungin toimialojen henkilöstöä.

Osakokonaisuuteen kuuluu myös tilaajan yksipuolisena optiona Tikkuparkin ajoluiskan siirto ja ajotunnelin suunnittelu ja toteuttaminen toimistorakennuksesta Tikkuparkkiin.

Osakokonaisuus B

Korttelin muu kehittäminen ja rakentaminen: Hankkeessa monitiloimistorakennuksen hankinnan voittajan tulee sitoutua kehittämään korttelia myös muulla voittajan ehdottamalla lisärakentamisella (jatkossa "voittajan lisärakentaminen"). Voittajan tarjouksessaan ehdottama kokonaissuunnitelma on voittajan lisärakentamisen lähtökohtana. Voittajan lisärakentaminen tulee sijoittumaan em. monitiloimistorakennuksen päälle (ns. hybridimalli). Voittajalle myydään voittajan lisärakentamiseen tarvittava rakennusoikeus. Voittajan lisärakentamisen vaatimat autojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa samaan Kielotien 13 korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen kuin monitiloimistorakennuksen pysäköintipaikat.

2.2 Hankkeen jatkotoimenpiteet, oikeudet ja velvoitteet kilpailun jälkeen sekä alustava hankkeen aikataulu

Alla on lueteltu hankkeen jatkotoimenpiteitä, jotka tarjoajan tulee ottaa huomioon tarjoustaan jättäessään.

2.2.1 Toteutussopimuksen tekeminen korttelin kehittämisestä

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja Kaupunki solmivat kilpailun voittajan kanssa toteutussopimuksen soveltaen liitteenä olevaa toteutussopimusluonnosta.

Toteutussopimuksella on tarkoitus sopia koko Kielotie 13 korttelin toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista.

2.2.2 KVR-urakkasopimus monitilatoimistorakennuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy solmii kilpailun voittajan (myöhemmin myös Toteuttaja) kanssa urakkasopimuksen soveltaen liitteenä olevaa KVR-urakkasopimusluonnosta.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan monitilatoimistorakennuksen tarjoussuunnitelmansa ja yhteissuunnitteluvaiheessa tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan rakennuksen tilat yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy ja Kaupungin kanssa. Suunnittelun alkaessa tulee kilpailun voittajan järjestää riittävä määrä (arviolta vähintään 6 kpl) suunnittelua tukevia työpajoja, joissa käsitellään käyttäjälähtöisesti ja osallistaen mm. tilaajan ja käyttäjien tarpeita ja tavoitteita, tilojen toiminnallisia ratkaisuja, tilakonsepteja, tila-alueita, talotekniikkaa sekä erillis- ja ICT-järjestelmiä. Työpajoissa tulee huomioida, että osallistujat saattavat olla ns. loppukäyttäjiä, joten ratkaisuja tulee havainnollistaa mm. 3D-mallien ja visualisointien avulla. Tavoitteena on toteuttaa toimistorakennus kokonaisvastuuperiaatteella hankesuunnitelmassa ja tässä hankekuvauksessa/kilpailuohjelmassa esitettyyn tavoitetasoon.

2.2.3 Vantaan kaupunki asettuu vuokralle monitilatoimistorakennukseen

Vantaan kaupunki tulee solmimaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa monitilatoimistorakennuksen Kaupungin käyttöön tulevista tiloista. Vantaan kaupungin eräs rooli tässä hankkeessa on monitilatoimistorakennuksen käyttäjä.

2.2.4 Asemakaavoitus ja kiinteistökaupat

VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen, jonka tavoiteaikataulu on seuraava:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2/2018)
- Asemakaavamuutosluonnos nähtäville (5/2019)
- Asemakaavamuutosehdotus nähtäville (Q3/2019)
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa (kilpailun neuvottelukierrosten jälkeen)

Kaavoitettava tontti tulee koostumaan VTK Kiinteistöt Oy:n kiinteistöstä ja Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä.

Tämän hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä on kaupunginhallituksessa <xx.xx.2019> nähtäville asetettavaksi hyväksytty asemakaavamuutosehdotus. Tarkoituksena on kilpailun neuvottelujen ja alustavien tarjousten selonoton jälkeen arvioida tarvitseeko asemakaavamuutosehdotusta vielä päivittää ennen sen hyväksymisprosessia, jotta tuleva asemakaava mahdollistaisi tarjoajien suunnitelmat. Mikäli mahdollisesti tarvittavat muutokset ovat vähäisiä voidaan asemakaavamuutosehdotus viedä hyväksyttäväksi jo kilpailun aikana. Suuremmat muutokset asemakaavamuutosehdotukseen vaativat mm. uuden nähtäville asettamisen ja hyväksymisen.

Kilpailualue on VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin hallinnassa. Asemakaavamuutoksen jälkeen toteutuva kilpailualueen nykyisen rakennusoikeuden ylittävä rakennusoikeus jaetaan VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin kesken niiden omistamien asemakaavan muutosalueen pinta-alojen suhteessa. Vantaan kaupunki myy/luovuttaa oman osuutensa kokonaisrakennusoikeudesta ja omistamastaan maa-alasta VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Voittajan ehdottamasta suunnitelmaratkaisusta riippuen koskien kilpailualueen voittajan lisärakentamista VTK Kiinteistöt Oy myy asuinrakennusoikeuden kilpailun voittajalle.

Lopulliset kiinteistökaupat tehdään ja rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

2.2.5 Voittajan lisärakentaminen

Kilpailun voittaja on velvollinen toteuttamaan ehdottamansa lisärakentamisen tehtävän toteutussopimuksen, tarjoussuunnitelmansa ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Voittajan lisärakentamisen rakennusoikeuksien kauppahinnat

Kilpailualueelle osoitettujen voittajan lisärakentamisen rakennusoikeuksien myyntihinnat (euroa/k-m²) ovat seuraavat:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| · asuinrakennusoikeus | 750 euroa/k-m ² (alv 0%) |
| · maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus | 0 euroa/k-m ² (alv 0%) |

Rakennusoikeuden kokonaismyyntihinta lasketaan edellä mainittujen rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä asemakaavaan merkityn asuinrakentamisen kerrosneliömetrimäärän (k-m2) perusteella.

Mikäli Kielotie 13 kortteliin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen asuinrakennusten rakennuslupien mukainen rakennusoikeus on yhteensä suurempi kuin korttelille asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeus, sitoutuu Toteuttaja ilmoittamaan tästä VTK Kiinteistöt Oy:lle ja Kaupungille. Toteuttaja sitoutuu maksamaan VTK Kiinteistöt Oy:lle rakennusoikeuden lisääntymisestä edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan lasketun lisäkauppahinnan.

Selvennyksenä todetaan, että myyntihinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tätä pienempi.

2.2.6 Hankkeen alustava yleisaikataulu

Tarkemmasta aikataulusta sovitaan tarkemmin sopimusneuvotteluissa. Aikataulua tarkennetaan tarpeen mukaan hankkeen edistymisen perusteella.

Tämän hetken alustava hankkeen yleisaikataulu on seuraava:

- Sopimusneuvottelut ja urakkasopimuksen allekirjoittaminen (8/2020)
- Kaavoituksen viimeistely Q2/2020
- Nykyisen toimistorakennuksen purkaminen Tilaajan toimesta, tavoiteaikataulu 10/2019-4/2020
- Monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja rakentaminen (8/2020-12/2023)
- Asuntorakentaminen valmis viimeistään (12/2023)
- Käyttäjien muutto toimitilaan (Q1/2024)

2.2.7 Yleistä

Hankintayksikkö tai Kaupunki ei vastaa tarjouskilpailuun osallistujille tai voittajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista tai kustannuksista kuten suunnittelu- ja muista kuluista, mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu esimerkiksi siksi, että

- kilpailualueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
- hankintayksikkö tai Kaupunki ja valittu voittaja eivät pääse yksimielisyyteen toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista
- luottamuselimet hylkäävät Kaupunkia koskevat neuvotellut sopimukset kuten toteutussopimus tai maankäyttösopimus.

3 Tavoitteet hankinnalle, kilpailun tarkoitus

Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija/yhteistyökumppani monitilatoimistorakennuksen toteuttajaksi Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 13.

Kilpailun voittaja (myöhemmin myös "Toteuttaja") suunnittelee ja rakentaa toimistorakennuksen noin 800 kaupungin työntekijälle tarveselvitys/hankesuunnitelman mukaisesti. Voittaja toteuttaa rakennuksen kokonaisvastuuperiaatteella kokonaan valmiiksi tämän hankekuvauksen ja sen liitteiden ja tarjouksen periaatteita noudattaen sekä solmittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

Toimistorakennukseen tulee rakentaa kaupungin tilatarpeen lisäksi katutasoon liike-, palvelu- ja/tai toimistotilaa sekä maanalainen pysäköintilaitos sekä sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kilpailun tavoitteena on kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet on tarkoitus ratkaista tasapainoisesti.

Kilpailun lähtökohtana on muuntojoustavien työtilojen toimivuus ja kilpailualueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa. Tavoitteena on keskustan kaupunkikuvaan sopiva tehokas ja toimiva toimisto-, liike- ja palvelutilarakentaminen sekä voittajan lisärakentaminen.

Hankintakilpailu toteutetaan tässä hankekuvauksessa ja kilpailuohjelmassa esitetyllä tavalla.

4 Hankintaprosessi

4.1 Hankintamenettely

Tämä toteutuskilpailu järjestetään noudattaen julkisista hankinnoista annetun lain säännöksiä. Kilpailumenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tässä hankintakuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti.

Käytettävä hankintamenettely on kuvattu tässä hankekuvauksessa ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä.

4.2 Kilpailun vaiheet

4.2.1 Hankintailmoitus ja pyyntö jättää osallistumishakemus

Hankintayksikkö julkaisee hankintailmoituksen, jolla se pyytää halukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemuksen hankintailmoituksen, tämän hankekuvauksen ja kilpailuohjelman sekä liitteiden mukaisesti.

4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen

Ehdokkaat ilmoittavat osallistumishakemuksen jättämisellä kiinnostuksensa osallistua hankintaan. Osallistumishakemus tehdään hankintayksikön käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä (tarjouspalvelu.fi) käyttäen mm. hankintailmoituksen liitteenä olevaa ”Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset – lomaketta”.

Hankintailmoituksessa ilmoitetaan mm. osallistumishakemuksien jättämisaika.

4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta

Osallistumishakemusten arvioinnin ja tarjoajien valinnan tekee hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkkinen ohjaus-/arviointiryhmä.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen. Ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty hankintailmoituksessa ja osallistumishakemuksen liitteenä olevassa ”Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset” -lomakkeessa.

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

Vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista hankintayksikkö valitsee 5 (viisi) eniten vertailupisteitä saanutta ehdokasta neuvotteluvaiheeseen. Ehdokkaat vertaillaan ja valitaan osallistumishakemuksessa osassa 2 esitettyjen kriteerien mukaisesti. Arvioitavina kriteereinä ovat ehdokkaan ilmoittamat avainhenkilöt referensseineen.

4.2.4 Neuvottelukutsu ja alustavan tarjouksen jättäminen

Neuvottelut käynnistyvät kun hankintayksikkö toimittaa valituille tarjoajille yhtäaikaaisesti neuvottelukutsut. Neuvottelukutsu sisältää yksilöidyn kutsun jättää alustava tarjous. Neuvottelukutsun perusteella tarjoajat jättävät alustavat tarjoukset. Alustavan tarjouksen sisältöä on kuvattu tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa.

Selvennyksenä todetaan, että tarjoaja ei voi jättää vaihtoehtoisia alustavia tarjouksia.

Neuvottelukutsussa ilmoitetaan mm. alustavien tarjousten jättämisaika.

4.2.5 Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjoajien kanssa

Neuvottelut valittujen alustavien tarjoajien kanssa käydään tarjoajien jättämien alustavien tarjousten pohjalta. Jokaisen tarjoajan kanssa

järjestetään kahdenkeskisiä neuvottelutilaisuuksia. Neuvottelutilaisuuksia on lähtökohtaisesti ajateltu olevan yksi per tarjoaja, mutta tarpeen mukaan voidaan järjestää useampia neuvottelutilaisuuksia.

Neuvottelujen tavoitteena on alustavien tarjousten parantaminen ja lopullisen tarjouspyynnön kehittäminen. Neuvottelut voivat koskea myös hankinnan ehtoja, esim. tekniset ratkaisut, oikeudelliset kysymykset, ratkaisuvaihtoehdon kustannukset jne.

Hankintayksikkö ei paljasta muille tarjoajille neuvotteluihin osallistuvan alustavan tarjoajan antamia luottamuksellisia tietoja ilman tämän antamaa suostumusta.

Neuvottelujen kuluessa hankintayksikkö voi myös muuttaa tarjouspyyntöä tai neuvottelukutsua.

Selvennyksenä todetaan, että hankintailmoituksessa, ilmoituksen julkaisuhetkellä saataville asetetussa tarjouspyynnössä tai neuvottelukutsussa esitetyistä vähimmäisvaatimuksista ja vertailuperusteista ei kuitenkaan saa neuvotella.

Hankintayksikkö päättää neuvottelut ilmoittamalla asiasta tarjoajille.

4.2.6 Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien määrän rajaaminen

Neuvottelumenettely tapahtuu vaiheittain siten, että hankinnassa mukana olevien tarjoajien määrää rajoitetaan ennen lopullisten tarjousten jättämistä soveltamalla alla esitettyä menettelyä.

Hankintayksikkö rajaa lopullisten tarjoajien määrää oman ja tarjoajien työmäärän kohtuullistamiseksi. Hankintayksikkö valitsee tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa kuvatulla tavalla lopullisiksi tarjoajiksi alustavien tarjousten pisteytyksen perusteella 3 (kolme) eniten vertailupisteitä saanutta tarjoajaa.

Hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkkinen ohjaus-/arviointiryhmä laatii esityksen lopullisista tarjoajista, jotka jättävät lopullisen tarjouksen. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti saadut alustavat tarjoukset.

Alustavat tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Hankintayksikkö voi pyytää alustavista tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Alustavien tarjousten arviointiperusteet ja niiden painoarvot on esitetty tämän hankekuvauksen ja kilpailuohjelman kohdassa 6.

4.2.7 Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisen tarjouksen jättäminen

Neuvottelujen päätyttyä ja lopullisten tarjoajien määrän rajaamisen jälkeen hankintayksikkö pyytää valituilta tarjoajilta lopulliset tarjoukset.

Hankintayksikkö lähettää lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille ja asettaa lopullisten tarjousten jättämiselle määräajan.

Tarjoajan tulee jättää lopullinen tarjouksensa lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

4.2.8 Lopullisten tarjousten arviointi ja toteuttajan valinta

Hankintayksikkö tarkistaa ennen lopullisten tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Lopullisen tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkkinen arviointiryhmä laatii esityksen kilpailun voittajasta. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen ja lopullisessa tarjouspyynnössä mainittujen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti saadut tarjoukset suunnitelmiseen ja sekä esittää toteutuskilpailun voittajan valintaa.

Lopulliset tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Hankintayksikkö voi pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Hankintayksikkö valitsee hankkeen toteuttajaksi tarjouspyynnön mukaisen, kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen tarjouksen antaneen tarjoajan.

Lopullisten tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot on esitetty hankekuvauksen kohdassa 6.

4.3 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu liitteenä olevan asiakirjaluettelon mukainen aineisto.

Kilpailun tietojen ja kilpailuasiakirjojen saatavuus

Osallistumishakemusvaiheessa kilpailuasiakirjat ovat saatavissa sähköisessä muodossa hankintayksikön sähköisestä hankintajärjestelmästä (tarjouspalvelu.fi).

Kilpailun seuraavissa vaiheissa kilpailuasiakirjat saatetaan sähköisesti kilpailijoiden saataville myöhemmin ilmoitettavalla tavalla.

Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Kaikki Vantaan kartta-aineistot ovat ETRS-GK25-tasokoordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä. Kilpailijat 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

4.4 Kilpailun alustava aikataulu

Kilpailun kulku noudattaa seuraavaa alustavaa etenemispolkua ja aikataulua:

· Hankintailmoitus	tarkennetaan aikataulu <xx.xx.2019>
· Kilpailun esittelytilaisuus	<xxxx>
· Kilpailun ilmoittautumisvaiheen kysymysten jättäminen	<xxxx>
· Ilmoittautumisvaiheen vastaukset kysymyksiin	<xxxx>
· Osallistumishakemuksen jättäminen	<xxxx>
· Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta	<xxxx>
· Neuvottelukutsut valituille	<xxxx>
· Alustavan tarjouksen jättäminen	<xxxx>
· Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjousten jättäneiden tarjoajien kanssa	<xxxx>
· Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien rajaaminen	<xxxx>
· Lopullinen tarjouspyyntö	<xxxx>
· Lopullisen tarjouksen jättäminen	<xxxx>
· Lopullisen tarjouksen arviointi ja toteuttajan valinta	<xxxx>
· Kilpailu päättyy	<xxxx>

4.5 Kysymykset, lisäohjeet ja kilpailun esittelytilaisuus

Kilpailijoille järjestetään <xx.xx.201x klo xx -xx> esittelytilaisuus, jossa esitellään tätä toteutuskilpailua. Tilaisuus järjestetään <xxxx> paikassa (Vantaan kaupungintalolla), osoitteessa <xxxx> (Asematie 7).

Osallistumishakemusta koskevat kysymykset ja tiedustelut tulee jättää hankintailmoituksessa esitetyssä aikataulussa hankintayksikön sähköisessä hankintajärjestelmässä (tarjouspalvelu.fi).

Alustavan tarjouksen jättämiseen liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee jättää ja niihin vastataan neuvottelukutsussa esitetyssä aikataulussa ja ilmoitetulla tavalla.

Lopullisen tarjouksen jättämiseen liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee jättää ja niihin vastataan lopullisessa tarjouspyynnössä esitetystä aikataulusta ja ilmoitetulla tavalla.

4.6 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen

Tarjousten arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian tarjousten sisäänjätöstä. Kilpailu ratkaistaan kohdassa 6 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Alustavien tarjousten ja lopullisten tarjousten arvioinneista laaditaan arvostelupöytäkirjat, jotka sisältävät kilpailun yleisarvostelun sekä tarjouskohtaisen arvioinnin. Arviointiryhmän arvostelupöytäkirja liitetään hankintapäätökseen.

Voittajaksi valitaan yksi tarjous. Hankintayksikkö lähettää tekemänsä hankintapäätöksen ilmoituksena tarjouskilpailun tuloksesta sähköpostilla tarjoajan tarjouslomakkeelle ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Hankintapäätökseen sisältyvät tiedot kilpailusta ja tarjousten arvioinnista, päätöksen perustelut sekä ilmoitus markkinaoikeuden toimivallasta ja oikaisuohje muutoksenhakua varten.

Kilpailun tulos voidaan julkaista myös Vantaan internetsivuilla sekä toimittaa tiedotusvälineille.

4.7 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten tekijän- ja käyttöoikeudet

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun julkisuuslain mukaan kilpailun asiakirjat ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Asiakirjoihin mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuuksia tulee eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Julkinen hankintayksikkö kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Ehdotussuunnitelmat jäävät järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Kilpailun järjestäjillä ja Kaupungilla on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin, asemakaavan laadinnassa ja muussa suunnittelussa noudattaen voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Tekijänoikeus jää tekijälle.

5 Suunnittelulle ja toteutukselle asetetut vaatimukset

Tässä kohdassa esitetty tavoitteet, lähtökohdat, vaatimukset ja ohjeet kohdistuvat sekä monitilatoimistorakennukseen että soveltuvien osin myös kortteliin voittajan lisärakentamiseen.

5.1 Suunnittele ja toteuta (KVR) urakan lähtökohtia ja vaatimuksia

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä myös nimitystä YSE.

Urakoitsija sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen, maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisätilayhteyden kaupungintalolle kokonaisvastuuperiaatteella (KVR-urakka). Urakkasopimus laaditaan KVR-urakkasopimus pohjalle (RT-80278), jossa on mm. lueteltu urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluvat asiat.

Suunnittelu tehdään CAD-ohjelmistoilla tietomallipohjaisesti. Käytettävien ohjelmistojen tulee olla IFC-sertifioituja ja mallinnuksessa tulee noudattaa voimassaolevia laatuohjeita Yleiset tietomallivaatimukset 2012.

Urakoitsija ja tilaaja kehittävät yhdessä suunnitelmia ja suunnitelmat tarkentuvat toteutusvaiheessa.

5.2 Kielotie 13 nykyinen toimistotalo, VTK Kiinteistöt Oy vastaa purkamisesta

VTK Kiinteistöt Oy:n omistamalla tontilla sijaitsee kaupungin rekistereiden mukaan 9.357 m²:n suuruinen toimistotalorakennus, joka tullaan purkamaan ennen tämän urakan alkamista.

VTK Kiinteistöt Oy vastaa vanhan toimistorakennuksen ja rakenteiden kaikista purkamisen toimenpiteistä, mm. purkus suunnittelusta, selvityksistä, tarvittavien viranomaislupien hakemisesta, purkutyöstä, purkujätteen käsittelystä, kierrätyksestä ja loppusijoituksesta. Tavoiteaikataulu purkamiselle on 10/2019-4/2020.

Purku-urakan jälkeen tilaaja suorittaa tarkemittauksen maahan jäävistä paaluista ja toimittaa ko. paalukartan tarjoajille. Purku-urakan aikana tehty tonttia kiertävä aita jää hyödynnettäväksi tämän urakan aikana. Purku-urakan yhteydessä tehty Lummekujaan rajautuva ponttiseinä jää hyödynnettäväksi tämän urakan ja raitiotielinjan rakentamisen ajaksi.

5.3 Kilpailualueen nykytila

5.3.1 Kilpailualue ja ympäristö

Kilpailualue on esitetty oheisessa kuvassa sekä liitteessä Kilpailualue. Kilpailualueen koko on noin 8.400 m² ja se koostuu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueista.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallinnassa olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut purettava toimistorakennus.

olemassa olevaa rakennetta. Tavoitteena on luoda Tikkurilalle urbaani keskusta ja tuoda tiivistä asumista aseman lähelle. Keskustan kävely-ympäristöstä tavoitellaan esteetöntä ja virikkeellistä. Houkutteleva julkinen kaupunkitila luo edellytykset sosiaaliseen kanssakäymiseen ja kaupunkielämään. Kaavarunko on luonteeltaan tavoitteellinen ja ohjeistava.

Tikkurilan keskustassa on tekeillä useita hankkeita. Näistä merkittävimpiä ovat kirkon korttelin muutos Asematiellä ja Kielotie 15:ssä korttelin muutos. Kielotie 15:n kaavamuutosmateriaali on hankekuvaus ja kilpailuohjelman taustamateriaalina.

5.4 Kilpailutehtävän tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat, vaatimukset ja suunnitteluohjeet

5.4.1 Kohderyhmät

Monitilatoimistorakennuksen tuleva pääkäyttäjä on Vantaan kaupunki. Lisäksi rakennuksen edellytetään liiketilaa erilaisille toiminnanharjoittajille.

Voittajan lisärakentamisen kohderyhmät ovat voittajan itse harkittavissa.

5.4.2 Asemakaavoitus

VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen. Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen suunnittelun viitemateriaaliksi, liite Asemakaavamuutosehdotus.

Asemakaavassa muodostettavan tontin pääkäyttötarkoitus perustuu asemakaavaehdotukseen. Kilpailualue sijoittuu pääosin keskustatoimintojen korttelialueelle. Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Tätä ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa. Toimistotilojen päälle saa sijoittaa asuinrakentamista. Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

5.4.3 Monitilatoimistorakennus

Monitilatoimistorakennus tulee suunnitella tarveselvityksen/hankesuunnitelman mukaisesti niin, että se on tarkoituksenmukainen, toimiva, tiloiltaan optimoitu ja viihtyisä, toteuttamiskelpoinen ja kustannustehokas.

Rakennuksen tulee olla monitilatoimistorakennus, jonka 1. kerroksen katutasoon sijoitetaan liike- ja palvelutiloja. Rakennuksen rakennusoikeus on 15.000 k-m², johon sisältyvät mainitut katutason tilat. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnitelmien pohjalta asemakaavan laatimistyön yhteydessä. Toimitilarakennuksen kerrosten lukumäärä on korkeimmillaan 4 (neljä) kerrosta.

Monitilatoimistorakennuksesta tehdyssä tarveselvitys/hankesuunnitelmassa on esitetty vaatimuksia koko rakennusta koskien ja erityisesti Vantaan kaupungin käyttöön tulevien tilojen osalta. Toimistotiloista kaupunki tarvitsee käyttöönsä tarveselvityksessä/hankesuunnitelmassa esitetyt tilat, noin 9.500 htm².

Monitilatoimistorakennuksen tiloista on tarveselvityksessä/hankesuunnitelmassa esitetty lähtökohdaksi alustava tilaohjelma. Alustava tilaohjelma ei ole sitova. Monitilatoimistorakennuksen pohjaratkaisu tutkitaan kilpailuehdotuksessa. Siitä tulee esittää tehokkuudeltaan, toimivuudeltaan ja tiloiltaan hyvä sekä kustannustehokas ratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi. Kilpailijan tulee esittää sisäyhteys kaupungintalolle.

Rakennus suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan kohtuullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Rakennus tulisi suunnitella hyväksi koeteltuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten ja elinkaarikestävyyden kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat ja resurssiviisaus kuten ympäristökestävyys, materiaalihakkuus, kierrätettävyys sekä hiilipähiys. Kokonaisuutena arkkitehtonisten, kaupunkikuvallisten ja -rakenteellisten, liikenteellisten, teknisten, ekologisten, toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden tulee olla ratkaistu tasapainoisesti.

Uuden monitilatoimistorakennuksen tulee luoda Tikkurilan keskustaan arkkitehtonisesti korkealaatuista kaupunkirakennetta, joka on monipuolista ja muodostaa elämyksellisiä tiloja sekä edistää yhteisöllisyyttä luomalla erilaisia oleskeluun soveltuvia sisä- ja ulkotiloja.

Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulee huomioida tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuslain vaatimukset sekä asiakkaiden että henkilöstön näkökulmasta (esim. sukupuolineutraalit tilaratkaisut, täydellinen esteettömyys, kieli).

Rakennuksen hyvät sisäolosuhteet tulee varmistaa ja rakennustöiden ja IV-järjestelmän puhtausluokan tulee olla P1. Kosteudenhallinnan tulee olla riskiluokan R2 mukainen ja sisäilmaolosuhteiden tulee olla vähintään sisäilmaluokitus S2 (2018) mukaiset. Valaistussuunnitelman on oltava SFS-EN 12464-1 mukaiset.

Erityisesti katutasokerroksessa monitilatoimiston aulamaisissa tiloissa ja sisäänkäynneissä toivotaan käytettävän erilaisia viherratkaisuja. Kaupunkitilaan avautuvien vehreiden tilojen toivotaan korostavan julkista reittiä Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan kirjastopuistoon.

5.4.4 Monitilatoimistorakennuksen sisustus ja irtokalustus

Urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu koko monitilatoimistorakennuksen sisustussuunnittelu ja sisustuksen toteuttaminen poislukien alla mainitut tehtävät. Urakoitsijan velvollisuuksiin ei kuulu:

- Katutasokerroksen vuokrattavien liiketilojen sisustus. Näiden tilojen sisustussuunnittelu ja sisustus toteutetaan erikseen.

Selvennyksenä todetaan, että myös katutasokerroksen aulamaisten tilojen ja kulkuyhteyden sisustussuunnittelu ja sisustaminen kuuluu urakoitsijan velvollisuuksiin.

Selvennyksenä todetaan, että kiintokalusteiden suunnittelu ja toteutus kuuluu urakoitsijan velvollisuuksiin.

Sisustussuunnitteluun tulee käyttää kokenutta sisustusarkkitehtiä ja suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin käyttäjien ja kaupungin irtokalustesuunnittelijan kanssa. Irtokalusteiden värimaailman suunnittelu kuuluu urakoitsijan sisustussuunnitteluun.

Urakoitsijan vastaa ja yhteensovittaa Vantaan kaupungin kilpailuttamien kalustetoimittajien kalusteiden asennustyöt niin, että asentaminen on mahdollista suorittaa ennen kohteen luovuttamista Tilaaajalle.

Irtokalustuksen hankinta

Vantaan kaupungin käyttöön tuleviin tiloihin tulevien irtokalusteiden ja irtovarusteiden suunnittelu ja hankinta kustannuksellaan kuuluu käyttäjän tehtäviin.

5.4.5 Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Kilpailukortteli on keskeinen osa Tikkurilan uusiutuvaa keskustaa. Kilpailuehdotusten tulee tukea tätä tavoitetta. Korttelista tulee suunnitella luonteeltaan urbaani.

Rakennuksen tulee luoda Tikkurilan keskustaan arkkitehtonisesti korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka on monipuolista ja muodostaa elämyksellisiä tiloja sekä edistää yhteisöllisyyttä luomalla erilaisia oleskeluun soveltuvia sisä- ja ulkotiloja. Rakennuksessa tavoitellaan vuoropuhelua sitä ympäröivien puistojen, katujen ja aukoiden välillä. Tavoitteena on, että alakerta avautuu rakennuksen läpi useassa kohdassa ja että rakennuksen pääsisäänkäynti liittyy kaupunkiympäristön nykypäivän hengen mukaiseen toimitilaan. Näin ne tukevat yhteisöllisyyttä ja avoimuutta. Keskeisten tilojen tulee viestiä ekologisia arvoja ja puistovihreän tulee jatkua rakennuksessa.

Monitilatoimistorakennuksen korkeus on liitteenä olevan asemakaavamuutosehdotuksen mukaisesti katutasokerros ja kolme toimistokerrosta, yhteensä korkeimmillaan neljä kerrosta.

Voittajan lisärakentamisen korkeus on korkeimmillaan neljä kerrosta.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida liitteenä oleva kilpailualueen kaavaluonnosehdotus sekä kilpailualueen eteläreunaan rajoittuvat Tikkurilan keskeiset julkiset ulkoalueet, Lauri Lairalan aukio sekä Asematie. Vuonna 2009 valmistuneen Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelman (Maisemasuunnittelu Hemgård) mukaisesti Asematie tullaan rakentamaan kävelykaduksi. Lauri Lairalan aukio säilyy aukiona. Kilpailualueen eteläpuolella sijaitsevat vuonna 1956 valmistuneet kaupungintalo sekä Galleria K. Tuleva kävelykatu ja Lauri Lairalan aukio liittävät uuden rakennuksen Tikkurilan keskustaan.

Kilpailualueen koillispuolella sijaitsee elokuussa 2017 valmistunut Kirjastopuisto. Kirjastopuisto muodostaa Tikkurilaan kaupunkimaisen keskuspuiston ja ”olohuoneen”. Korttelin suunnitteluratkaisuiden tulee tukea puiston viihtyisyyttä ja toimivuutta.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida kilpailualueen pohjoisreunaan sijoittuvan Kielotie 15 alueen asemakaavamuutos.

Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta ja 2,1 m eteläreunasta. Levennykset on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.

5.4.6 Pihat

Rakennuksen ulkotilojen tulee muodostaa viihtyisä kokonaisuus, joka liittyy luontevasti osaksi keskustan korkeatasoista julkista kaupunkitilaa. Rakennuksen ympäristössä sijaitsevaa nykyistä hyväkuntoista puustoa tulee pyrkiä säästämään.

Ulkotilat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkailla ja kestävillä istutuksilla, materiaaleilla, rakenteilla ja kalusteilla. Suunnittelussa tulee varmistaa hulevesiohjelman mukainen hulevesien hallinta. Valaistuksen suunnittelun lähtökohtana on ympäröivien rakennusten ja kaupunkitilojen valaistus.

Kaupungintalon asemaa kaupunkikuvassa tulee kehittää siten, että uudisrakennuksen ja kaupungintalon välistä tilaa osin väljennetään. Rakennusten väliin tulee toteuttaa vehreä kulkuyhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Tarjoajan tulee suunnitella monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon ja Galleria K:n välinen alue yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ns. seinästä seinään.

Selvennyksenä todetaan, että asuinrakennusten pihan/pihojen tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

5.4.7 Liiketilat, mm. ravintolatoimintaan varautuminen

Kaupallista liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa monitilatoimistorakennuksen 1. kerrokseen (katutasokerros). Katutasokerroksen tilat tulee toteuttaa

kerrokorkeudeltaan 6 m korkeina siten, että ne voidaan tarvittaessa joustavasti ottaa liike-, palvelu ja työtilakäyttöön. Osa keskeisillä sijainneilla olevista liiketiloista tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat ravintolatoiminnan (esim. yhteiskäyttöiset keittiöt työpaikka- ja iltaravintolalle) sekä näihin liittyvän ulkoterassin.

Liiketilat on suunniteltava kauppakeskusperiaatteella, jossa on läpikuljettava galleria, ja varsinaiset liiketilat ovat muuntojoustavia myös talotekniikan osalta.

5.4.8 Rakennusoikeus ja rakennusoikeuden laskemisperiaatteet

Kilpailualueen rakennusoikeuden käytettävissä oleva määrä on ilmoitettu asemakaavamuutosehdotuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa seuraavat tilat:

- tekniset tilat
- pysäköintilaitokset
- ajoluiskat
- parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat
- asuinrakennuksissa asumista palvelevat yhteistilat
- lisäksi porrashuoneet, jotka palvelevat asumista kerroksissa I-IV.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, huoltotilat, parvekkeet tai terassit ja asumisen yhteistilat eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojatiloja.

5.4.9 Liikenne ja pysäköinti

Vantaa kehittää Kielotiestä joukkoliikennekatua ja kevyen liikenteen pääyhteyttä. Jatkossakin Kielotielle tultaneen sallimaan henkilöautoliikenne. Korttelista ja sen välittömästä läheisyydestä tulee suunnitella miellyttävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä kävelijöille ja pyöräilijöille.

Suunnittelussa on huomioitava varaus raitiotielinjaukselle, joka kulkee Dixin asemalta maan alla Ratakujan, Kirjastonpuiston ja Lummekujan kautta kääntyen Kielotielle kohti etelää ja nousten maan pintaan Tikkuraitin kohdalla. Hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä on raitiotien yleissuunnitelma. Raitiotiestä mahdollisesti aiheutuva raidemelu ja -tärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ajoyhteys kilpailualueelle tulee Lummekujan puolelta. Tulevaisuudessa Lummekujan ja Esikkopolun välinen ajoyhteys poistuu. Lisäksi kaupungin tavoitteena on vähentää henkilöautoliikennettä ja parkkipaikkoja Kirjastopuistoon rajautuvilla alueilla.

Pysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) lukumäärä tulee suunnitella pysäköintipaikkojen alla olevan laskentaohjeen mukaisesti. Kilpailualueella koskevat autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- Toimistotila
 - o autopaikka 1/160 k-m²
 - o polkupyöräpaikka 1/50 k-m²
- Liiketila:
 - o autopaikka 1/150 k-m²
 - o polkupyöräpaikka 1/50 k-m²
- Asuminen:
 - o autopaikka 1/130 k-m²
 - o kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa
 - o asuntojen vieraspaikat 1/1500 k-m²
 - o asuntojen huolto 1/5000 k-m²
 - o polkupyöräpaikka 2/asunto

Liikkumisesteisten autopaikkoja varataan seuraavasti. Kolme paikkaa asuntojen autopaikoista tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Toimistotilojen autopaikoista kaksi ja liiketilojen autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Nämä autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen. Nämä autopaikat pyritään sijoittamaan maan tasoon lähelle rakennuksen sisäänkäyntiä.

Perusmitoituksen lisäksi, eli edellisten paikkojen lisäksi, 10 liike-, palvelu- ja toimistotilan asiointipysäköintipaikkaa tulee sijoittaa Lummekujan katualueelle. Näistä kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille.

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15 % vähennyksen.

Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan asemakaavan kokonaiskerrosalasta. Jos laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköintipaikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku.

Kaavan vaatima korttelin pysäköinti, sisältäen monitilatoimistorakennuksen, liiketilojen ja voittajan lisärakentamisen vaatima pysäköinti, suunnitellaan kokonaisratkaisuna kilpailualueelle, eli ns. omalle tontille. Perusmitoituksen mukaiset paikat, myös liikkumisesteisten autopaikat, sijoitetaan pysäköintilaitokseen maan alla. Tämän lisäksi Lummekujalle katualueelle suunnitellaan 10 nopeaa asiointipaikkaa, joista 2 liikkumisesteisille.

Asiointipaikoissa sekä pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen, tämä edellyttää mm. tarpeellisten muuntajien ja putkitusten ennakkorakentamista. Pysäköintilaitoksessa tulee varata sähköautojen latauspaikoille 5 % kohteen kokonaisautopaikkamäärästä.

Tavoitteena on toimiva pyöräpysäköintiratkaisu, siten että polkupyöräpaikoista puolet tulee olla säältä suojattu tai sisätiloissa.

5.4.10 Pysäköintilaitosta koskevia vaatimuksia

Pysäköintipaikkojen leveyden tulee olla vähintään 2,6 m ja pituuden 5,0 m.

Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa pysäköinninopastusjärjestelmä, jossa pysäköintiruutujen päälle asennetaan ultraäänianturit, joiden LED-valot osoittavat punaisella ja vihreällä värillä varattua tai vapaata paikkaa. Invapaikoille on oltava oma värinsä. Pysäköintilaitoksen ulko-opasteet osoittavat koko hallin vapaiden paikkojen määrän.

5.4.11 Sisätilayhteys monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välille

Sisätilayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ympäristöön soveltuen uuden monitilatoimistorakennuksen ja olemassa olevan kaupungintalon välille. Yhteys tulee sijoittaa toisen kerroksen korkeudelle, koska maantasoista kulkuyhteyttä Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston välillä ei saa katkaista.

Tämä urakka sisältää myös kulkuyhteyden liittämisen kaupungintaloon.

5.4.12 Resurssiviisauden vaatimuksia

VTK Kiinteistöt Oy osana Vantaan kaupunkikonsernia on sitoutunut saavuttamaan hiilineutraaliuden vuonna 2030. Tätä tavoitetta tukee myös resurssiviisauden tiekarttatyö (https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/resurssiviisas_vantaa), joka huomioi myös välilliset päästöt Vantaan ulkopuolella.

Toimitilahankkeessa tämä huomioidaan parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta määräystavoitteista ja lisäämällä kiinteistökohtaista uusiutuvan energian tuotantoa. Yhtenä päätöksentekoperusteena toimitilarakentamisessa käytetään elinkaarikustannuksia ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on toteuttaa ekologisesti kestävä rakennus. Sen tulee olla energia- ja materiaalitehokas. Materiaalivalinnoissa tulee painottaa ratkaisuja, jotka ovat tukevat elinkaaren lopussa uudelleenkäyttöä.

Kyvykkyys

Kohteen pääurakoitsijalla tulee olla päätoiminnot kattava, auditoitu ympäristöjärjestelmä, joko ISO 14 001 tai EMAS.

Osallistumishakemuksen yhteydessä tarjoajan tulee nimetä elinkaarivastuuhenkilö, jolla on kokemusta rakennushankkeen energia- ja

ympäristönäkökohdista. Tarjoajan tulee tarjouksessa kuvata vastuuhenkilön kokemus.

Tarjoajan tulee nimetä kilpailutusvaiheen jälkeen yllä mainitun vastuuhenkilön lisäksi seuraavat vastuuhenkilöt:

Energia-asiantuntija

Energia-asiantuntijalla tulee olla ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ja 2 vuoden kokemus energialaskennasta yli 5 000 brm² energiatodistuksen käyttötarkoitukseluokan 3-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Ympäristöasiantuntija

Ympäristöasiantuntijalla tulee olla jonkin ympäristösertifiointijärjestelmän pätevyys (RTS, LEED AP bd+c, BREEAM Intl Assessor tai AP NC) ja 2 vuoden kokemus rakentamisen ympäristöohjauksesta yli 5 000 brm² energiatodistuksen käyttötarkoitukseluokan 3-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Energia

Hankesuunnitelmasta poiketen rakennuksen energiatehokkuuden vertailuluvun tulee olla alle 81 kWhE/m²/a. Kohteen energiatehokkuusluokan (toimistorakennukset) tulee olla A. Tavoite on asetettu 1010/2017 YmA mukaan. Tavoite alittaa 20 %:lla lähes nollaenergiarakentamiselle asetetun toimistorakennusten vaatimustason.

Osa rakennuksen energian tuotannosta tulee kattaa tontilla tuotetulla uusiutuvalla energialla, esimerkiksi aurinkopaneeleilla.

Rakennuksen ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan $q_{50} = 1 \text{ m}^3/\text{hm}^2$ ja se tulee todentaa tiiveysmittauksin.

Rakennuksen laitteet valitaan parhaasta energiatehokkuusluokasta. Ellei tuotteelle ole energiatehokkuusluokkaa, tulee sen energiatehokkuuden viitearvojen noudattaa Euroopan komission ekologista suunnittelua koskevaa tuoteryhmäkohtaista toimeenpanosäännöstä (ks. laki energiatehokkuuden muutoksesta 1338/2016, 29 b §).

Työmaan energiankulutus mitattaroidaan (sähkö, lämpö, lämmityksen polttoaineet) ja raportoidaan tilaajalle kuukausittain.

Rakennuksesta tulee mitattaroida käytönaikainen energiankulutus vähintään seuraavalla laajuudella:

- Lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve kokonaisuudessaan sekä energialähteittäin
- Ostoenergian määrä energialajeittain
- Uusiutuvan omavaraisenergian tuotanto (aurinkopaneelit, lämpöpumput ym.)

- Lämpimän käyttöveden kulutus ja merkittävimmät kuluttajat erikseen (mm. keittiö)
- Ilmanvaihdon sähkönkulutus
- Vuokralaisten kokonaissähkönkulutus
- Merkittävät sulatukset
- Muiden keskeisten TATE-järjestelmien energiankulutusmittaukset (esim. jäähdytys- ja lämpöpumppujärjestelmien COP-seurannan mahdollistavat mittaukset)

Järjestelmän tulee tuottaa tuntitasoista energiakulutustietoa Vantaan kaupungin energianseurantajärjestelmään.

Toteutusvaiheessa laaditaan pätevän energia-asiantuntijan tekemä energiaselvitys rakennuslupa- ja päivitetty energiatodistus käyttöönotossa. Lisäksi energialaskenta tulee päivittää vähintään seuraavissa vaiheissa:

- Yleissuunnitelmien valmistuttua
- IV-urakan hankintavaatimusten (IV-koneet) yhteydessä
- Vaipan osien hankintavaatimusten (vaipan U-arvot ja ikkunat) yhteydessä
- Rakennuksen vastaanottovaiheessa
- Lisäksi laskenta tulee päivittää, jos rakennuksen energiatehokkuus muuttuu suunnittelun tai hankintojen vaikutuksesta jossakin muussa hankevaiheessa.

Energialaskenta suoritetaan E-luvun osalta voimassa olevan lainsäädännön mukaan ja tavoitekulutuksen laskenta suoritetaan niin, että se on mahdollisimman vertailukelpoinen rakennuksesta myöhemmin mittaroittavaan energiaan. Tavoitekulutuksen tulee kattaa kaikki energialähteet ja se tulee laskea dynaamisella laskentatyökalulla.

Hiilijalanjälki

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee laskea vähintään kaksi kertaa: 1) toteutussuunnitteluvaiheessa ja 2) vastaanottovaiheessa päivitetyn tiedon.

Hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan YM:n hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti, voimassa olevan ohjeistuksen mukaan.

Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden vaikutusta hiilijalanjälkeen (kts. vastuulliset hankinnat).

Elinkaarikustannus

Rakennuksen materiaalivalinnoissa tulee huomioida niiden elinkaari ja pitkäaikaiskestävyys. Rakennuksen rungon tekninen käyttöikä on vähintään 100 vuotta. Merkittävien rakenteiden, kuten vaipan osien, talotekniikan

laitteiden ja pintamateriaalien käyttöiän tulee olla vähintään RT-kortti RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset mukaisia.

Rakennuksen elinkaarikustannus tulee laskea vähintään kaksi kertaa:

1) toteutussuunnitteluvaiheessa ja 2) vastaanottovaiheessa päivitetyn tiedoin. Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden elinkaarikustannuksia (kts. vastuulliset hankinnat). Elinkaarikustannuslaskenta suoritetaan EN 15643-4 standardin mukaisesti

Materiaalitehokkuus ja vastuulliset hankinnat

Rakennuksen ja täyttöjen materiaaleista tulee olla vähintään 10 massa-% uusiutuvia tai kierrätettyjä. Määrittelyssä ja painon määrittämisessä huomioidaan seuraavat rakenneosat (Talo2000):

- 113 Päälysteet: rajattuna kestopinnoitteisiin
- 112&121 Tuennat ja perustukset
- 122 Alapohjat
- 123 Runko
- 124 Julkisivut
- 126 Vesikatot
- 1311-1312 Väliseinät ja lasiväliseinät

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC).

Toteuttajan tulee lopullisessa tarjouksessa esittää vastuullisten hankintojen suunnitelma, jonka sisältää vähintään seuraavat osa-alueet:

- Miten hankintojen vastuullisuutta tullaan hankinnoissa vaatimaan ja todentamaan? Todentamistapoja voivat olla mm. ympäristötuoteselosteet, ja muut sertifioinnit.
- Millaisia vertailuja eri vaihtoehtojen välillä tehdään (elinkaarikustannus/materiaalitehokkuus/ympäristö).
- Kuka hankintaorganisaatiossa on vastuussa suunnitelman toteutumisesta ja miten hän ottaa osaa hankintoihin.
- Kuinka vastuullisuus tullaan sisällyttämään tehtäviin hankintasopimuksiin.

Hankinnoissa tulee soveltaa Ympäristöministeriön Vähähiilisen rakentamisen hankintaopasta.

Jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella.

- puu

- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- muovi
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet.

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätelajeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, pahvi, biojäte sekä sekajäte.

5.4.13 Kunnallistekniikka ja hulevedet

Liittyminen katualueisiin

Suunnittelussa huomioidaan olevien katujen katukorot ja olemassa oleva kunnallistekniikka. Liittyminen ympäristöön tulee suunnitella luontevaksi.

Kunnallistekniset liittymät

Rakennuskohde on liitettävä HSY Veden vesi- ja viemäriverkostoihin, Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon, Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n sähköverkkostoon sekä eri operaattoreiden tietoliikenneverkkoihin.

Vantaan energian muuntamot

Suunnittelualueelle tulee sijoitettavaksi 2 kpl Vantaan energian muuntamoja, jotka integroidaan rakennuksen liike- ja palvelutilakerrokseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Hulevedet

Suunnittelussa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, linkki löytyy hankekuvaus ja kilpailuohjelman lopusta kohdassa taustamateriaalia. Alueelle tulee suunnitella toimiva hulevesien viivytys ja pintavedenpoisto hulevesien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Hulevesien hallinnan suunnitelman tulee käydä ilmi muun muassa korkotasojen lukuina piirustuksissa sekä selostuksessa. Suunnitelmasta tulee laatia hulevesien hallinnan lähtötiedot kaupungin hulevesien hallintalomakkeen mukaisesti.

Pelastautumisratkaisut

Suunnitelmista ja selostuksesta on käytävä ilmi lain mukaiset ja hyväksyttävissä olevat pelastautumisratkaisut ja hätäpoistumisreitit rakennusten tiloista (periaatteet).

Pelastusreitteihin liittyen nostopaikkojen reuna ei saa tulla 6 m lähemmäksi rakennuksen seinää Lummekujalla.

5.4.14 Tontin rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa

Tarveselvitys/Hankesuunnitelman liitteenä on esitetty Kielotie 13 alustavat perustamisolosuhteet.

5.4.15 Pilaantuneet maat

Mahdolliset pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Vantaan kaupungin nimeämän asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon. Mikäli alueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, tulee myös ne puhdistaa asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Tilaaaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta tai puhdistamisesta viranomaisen asettamaan tavoitetasoon aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä lisäkustannuksista.

Osapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät ja optimaalisen toteutusajankohdan esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. Työn suunnittelusta ja toteutuksesta on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä. Mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta toimitaan erillisen myöhemmin laadittavan suoritusvastuuliitteen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että purku-urakoitsija on osaltaan poistanut vanhan toimistorakennuksen kohdalta mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset.

5.4.16 Väestönsuojat

Väestönsuojat on ratkaistava kilpailuehdotuksessa koko kilpailualueen osalta. Ratkaisussa tulee ottaa huomioon väestönsuojia koskevat määräykset.

Väestönsuojoihin voi sijoittaa esim. polkupyöräpaikkoja.

5.4.17 Vaiheittain toteuttaminen

Kilpailualueen toteuttaminen tulee toteuttaa kokonaisuutena yhdessä yhtäjaksoisessa vaiheessa, jotta vältetään eriaikaisen rakentamisen ongelmilta.

Rakentamisvelvoiteajat tullaan sopimaan yhdessä toteuttajan kanssa tehtävissä KVR-urakkasopimuksessa ja toteutussopimuksessa. Rakentamisvelvoiteajoista poikkeamisesta tullaan määräämään sanktiot.

5.4.18 Tikkuparkin ajoluiskan siirtäminen

Raitiolinjan toteuttamisen vuoksi on tarpeen siirtää Tikkuparkin nykyistä sisäänajoluiskaa kohti etelää. Toimistorakennuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ajoluiskan siirtäminen ja Tikkuparkkiin johtavan ajotunnelin suunnittelu ja toteuttaminen, mm. Tikkuparkin vesitiiviiden rakenteiden sekä pohjavedenhallintaratkaisujen toimivuus tulee varmistaa.

Toimistorakennuksen toteuttamiseen kuuluu maanalaisesta pysäköintilaitoksesta lähtevästä tunnelista 2 m:n osuus pysäköintilaitoksen ulkoseinästä lukien sekä tarvittaessa tunnelin pään sulkeminen.

Nykyisen ajoluiskan purkaminen, loppuosa em. tunnelista ja tunnelin liittyminen Tikkuparkkiin suunnitellaan ja toteutetaan VTK Kiinteistöt Oy:n/ Kaupungin yksipuolisena optiona.

5.4.19 Kielotie 15 hankkeen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen

Kilpailualueen naapurikorttelissa, osoitteessa Kielotie 15, Senaatti-kiinteistöt on kilpailuttanut erillisellä kilpailulla yhteistyökumppanin, joka suunnittelee ja rakentaa asunto- ja liiketilaa.

Kielotie 13 ja Kielotie 15 hankkeet etenevät toisistaan erillisinä hankkeina. Merkittävää yhteensovittamista hankkeiden välillä ei ole.

5.4.20 Vantaan Ratikka ja sen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen

Vantaan kaupunki on aloittanut Mellunmäestä Tikkurilan kautta lentoasemalle kulkevan Vantaan ratikan yleissuunnittelun keväällä 2018. Yleissuunnittelu jatkuu syksyyn 2019 asti. Tikkurilan kohdalla yleissuunnitelman reitiksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi on päätetty vaihtoehtoa ”Dixi”, joka alittaa pääradan ja Dixin rakennuksen uudessa tunnelissa Ratakujan ja Lummekujan kohdalla. Varavaihtoehdoksi jätettiin myös Valkoisenlähteentien kautta kulkeva reitti.

Linjausvaihtoehto tulee ottaa huomioon Kielotien 13 osalla kiinteistöjen toteutuksessa. Tikkuparkin nykyinen ajoramppi on mahdollisesti rakennettava uuteen sijaintiin nykyisen eteläpuolelle.

Ratikan rakentamisen aikana syntyvät ympäristöhaitat, kuten melu ja tärinä voivat vaikuttaa ympäristöön. Rakennusalueella sijaitsevat putket, johdot ja kaapelit joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä. Johtosiirrot aiheuttavat väliaikaisia ratkaisuja, ohipumppauksia ym. haittoja lähikiinteistöjen

vesihuolto- ja muun infran järjestelyihin. Rakentamisen aikana syntyy työnaikaista liikennejärjestelyistä johtuen liikennehaittoja, kuten liikenteen ruuhkautumista.

Ratikan käyttövaiheessa runkomeluongelma ilmenee erityisesti kalliopohjaisilla perustamisalueilla. Betonitunneliosuuksilla tutkitaan tarkemmin, kuinka suurella alueella mahdollisesti tärinäongelmaa aiheutuu ympäristöön. Alueilla, joissa rata on kalliolla, varaudutaan raitiolinjan rakenteissa runkomeluvaimennukseen. Raitiotien ristikoiden ja vaiheiden yliajomelu nostaa keskimääräistä melutasoa. Kaarrekirskunta on mahdollista.

5.5 Erityisesti voittajan lisärakentamiseen liittyviä vaatimuksia

5.5.1 Yleistä

Edellä mainituissa kohdissa esitetyt tavoitteet, lähtökohdat, vaatimukset ja ohjeet kohdistuvat soveltuvien osin myös kortteliin voittajan lisärakentamiseen. Edellä mainitun lisäksi erityisesti voittajan lisärakentamiselle kohdistetut vaatimukset on myös kerrottu seuraavissa kohdissa.

5.5.2 Voittajan velvollisuus toteuttaa ehdottamansa lisärakentaminen

Tarjoajan tulee esittää tarjoussuunnitelmissaan toimistotilan päälle tuleva rakentaminen. Ehdotuksissa tulee muistaa, että tarjoajalla on myös velvollisuus toteuttaa ehdotuksensa.

5.5.3 Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja.

Sopimussakko

Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan VTK Kiinteistöt Oy:lle poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/htm² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistonieliöiden osalta.

5.5.4 Resurssiviisauden vaatimuksia

Asuinrakentamisessa sovelletaan seuraavia resurssiviisauden vaatimuksia.

Kyvykkyys

Asuinrakentamiselle tulee elinkaarivastuuhenkilön lisäksi nimetä energia-asiantuntija, jolla tulee olla ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ja 2 vuoden kokemus energialaskennasta energiatodistuksen käyttötarkoitukseluokan 2-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Energia

Asuinrakentamisosan E-luvun tulee olla alle 75 kWhE/m²/a. Kohteen energiatehokkuusluokan (asuinkerrostalot) tulee olla A. Tavoite on asetettu 1010/2017 YmA mukaan. Tavoite alittaa 17 %:lla lähes nollaenergiarakentamiselle asetetun asuinrakennusten vaatimustason.

Rakennuksen ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan $q_{50} = 1 \text{ m}^3/\text{hm}^2$ ja se tulee todentaa tiiveysmittauksin.

Työmaan energiankulutus mittaroidaan (sähkö, lämpö, lämmityksen polttoaineet) ja raportoidaan tilaajalle kuukausittain.

Asuinrakentamisen osalta tulee esittää viranomaislaskennat rakennusluvan ja vastaanoton yhteydessä.

Materiaalitehokkuus ja vastuulliset hankinnat

Rakennuksen ja täyttöjen materiaaleista tulee olla vähintään 10 massa-% uusiutuvia tai kierrätettyjä. Määrittelyssä ja painon määrittämisessä huomioidaan seuraavat rakenneosat (Talo2000):

- 113 Päällysteet: rajattuna kestopinnoitteisiin
- 112&121 Tuennat ja perustukset
- 122 Alapohjat
- 123 Runko
- 124 Julkisivut
- 126 Vesikatot
- 1311-1312 Väliseinät ja lasiväliseinät

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC).

Jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella.

- puu
- kipsilevy
- metalli

- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- muovi
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet.

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi asuinrakennuksille on suunniteltava jätetilat vähintään seuraaville jätelajeille: sekajäte, biojäte, kartonki, lasi, muovipakkaukset ja pienmetalli.

5.5.5 Muita vaatimuksia

Asuinrakennuksiin on suunniteltava itsenäiset talotekniikkajärjestelmät.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla yhteys liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinkerroksiin.

Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitava, että asuinrakennuksia palvelevista rakenteista (mm. hissi- ja porraskuilut) aiheutuvat rajoitteet tai haitat liike-, palvelu- ja toimistotilojen muuntojoustavuudelle ovat mahdollisimman pienet.

6 Tarjousten pisteytys ja vertailuperusteet

6.1 Alustavien tarjousten vertailu

6.1.1 Alustavan tarjouksen laatupisteytys

Laatupisteytystä käytetään alustavan tarjouksen laatua arvioitaessa.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon. Arviointi tapahtuu suunnitelmaehdotuksista kokonaisarviona seuraavien vertailuperusteiden A-D pohjalta. Kunkin vertailuperusteen painoarvoa osoittava maksimipistemäärä on ilmoitettu alla. Pisteytyksessä kiinnitetään huomioita mm. vertailuperusteen alla mainittuihin tekijöihin.

Vertailuperuste A. Monitilatoimistorakennuksen käytettävyyden - max 20 pistettä

- Monitilatoimistorakennuksen toiminnallinen kokonaisuus, käynti- ja näköyhteydet, yhteisten tilojen sijainti, pienempien yksiköiden liittyminen kokonaisuuteen.
- Tilojen toimivuus, viihtyvyys, innovatiivisuus, moni- ja yhteiskäyttöisyys
- Tilaohjelman toteutuminen
- 1. kerroksen (katutaso) tilat tukevat toiminnallisesti ylempiä toimistotiloja
- Tilojen muunneltavuus

- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste B. Monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot - max 10 pistettä

- Talotekniikan ratkaisut, tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Rakennus- ja talotekninen muuntojoustavuus
- Teknisten ratkaisujen kestävyys, huollettavuus ja vikasietoisuus
- Viher- ja hulevesiratkaisut ja niiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Piha-alueiden toimivuus, maisema- ja vihersuunnittelu
- Liikenteelle, pysäköinnille ja huoltoajolle varattujen alueiden ja tilojen sijoittelu
- Tilatehokkuus
- Energiatehokkuus ja siihen liittyvät uusiutuvan energian ratkaisut
- Lisäksi selostuksissa tulee kuvata tärkeimmät energia- ja elinkaarikustannustehokkuuteen vaikuttavat ratkaisut.
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste C. Monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus - max 10 pistettä

- Materiaalitehokkuus
- Uusiutuvien ja kierrätysmateriaalien käyttö
- Viher- ja hulevesiratkaisuiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Innovatiiviset vähähiilisyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste D. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri - max 20 pistettä

- Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus huomioiden monitilatoimistorakennus ja voittajan lisärakentaminen.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus laajentaa Tikkurilan keskustaa sekä lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy tulevat rakennukset ja niiden toiminnot Tikkurilan kävelykeskustaan.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy Vantaan 1950-luvun kaupungintalon mittakaavaan.
- Kehityskelpoisuus

Monijäseninen arviointiryhmä pisteyttää kunkin vertailuperusteen A-D yhden (1) pisteen tarkkuudella.

Alustavan tarjouksen lopulliset laatupisteet

Lopulliset laatuasteet saadaan laskemalla ensin kaista vertailuperusteista A-D saadut pisteet yhteen.

LPat = Arvioitavan tarjouksen vertailuperusteiden yhteenlasketut pisteet

LPat = Alustavan tarjouksen lopulliset laatuasteet

Tarjousten lopulliset laatuasteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

6.1.2 Alustavien tarjousten paremmuusjärjestys

Alustavien tarjousten edellä kuvatulla tavalla saamat laatuasteet (LPat) ratkaisevat niiden paremmuusjärjestyksen.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä vertailuperusteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on hankintayksiköllä oikeus hylätä koko tarjous.

6.2 Lopullisten tarjousten vertailu

6.2.1 Lopullisen tarjouksen laatuasteutus

Laatuasteutusta käytetään lopullisen tarjouksen kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon. Arviointi tapahtuu suunnitelmaehdotuksista kokonaisarviona seuraavien vertailuperusteiden A-D pohjalta. Kunkin vertailuperusteen painoarvoa osoittava maksimipistemäärä on ilmoitettu alla. Pisteytyksessä kiinnitetään huomioita mm. vertailuperusteen alla mainittuihin tekijöihin.

Vertailuperuste A. Monitilatoimistorakennuksen käytettävyyden - max 20 pistettä

- Monitilatoimistorakennuksen toiminnallinen kokonaisuus, käynti- ja näköyhteydet, yhteisten tilojen sijainti, pienempien yksiköiden liittyminen kokonaisuuteen.
- Tilojen toimivuus, viihtyvyys, innovatiivisuus, moni- ja yhteiskäyttöisyys
- Tilaohjelman toteutuminen
- 1. kerroksen (katutaso) tilat tukevat toiminnallisesti ylempiä toimistotiloja
- Tilojen muunneltavuus
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste B. Monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot - max 10 pistettä

- Talotekniikan ratkaisut, tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Rakennus- ja talotekninen muuntojoustavuus
- Teknisten ratkaisujen kestävyys, huollettavuus ja vikasietoisuus
- Viher- ja hulevesiratkaisut ja niiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Piha-alueiden toimivuus, maisema- ja vihersuunnittelu
- Liikenteelle, pysäköinnille ja huoltoajolle varattujen alueiden ja tilojen sijoittelu
- Tilatehokkuus
- Energiatehokkuus ja siihen liittyvät uusiutuvan energian ratkaisut
 - o Energia- ja elinkaarikustannustehokkuutta tullaan arvioimaan laskennallisin perustein. Tilaaja tekee vertailulaskelmat lopullisen tarjouksen suunnitelmista E-luvun, tavoitekulutuksen ja käytönajan elinkaarikustannusten (50 v) osalta.
- Lisäksi selostuksissa tulee kuvata tärkeimmät energia- ja elinkaarikustannustehokkuuteen vaikuttavat ratkaisut.
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste C. Monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus - max 10 pistettä

- Materiaalitehokkuus
- Uusiutuvien ja kierrätysmateriaalien käyttö
- Hiilijalanjälki
 - o Elinkaaren Hiilijalanjälkeä tullaan arvioimaan laskennallisin perustein (50v laskenta-aika). Tilaaja tekee vertailulaskelmat lopullisen tarjouksen suunnitelmista. Hyödynnetään syksyllä 2019 julkaistavaa Ympäristöministeriön arviointimenetelmää.
- Vastuullisten hankintojen suunnitelma
- Innovatiiviset vähähiilisyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste D. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri - max 20 pistettä

- Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus huomioiden monitilatoimistorakennus ja voittajan lisärakentaminen.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus laajentaa Tikkurilan keskustaa sekä lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittää tulevat rakennukset ja niiden toiminnot Tikkurilan kävelykeskustaan.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy Vantaan 1950-luvun kaupungintalon mittakaavaan.
- Kehityskelpoisuus

Monijäseninen arviointiryhmä pisteyttää kunkin vertailuperusteen A-D yhden (1) pisteen tarkkuudella.

Lopullisen tarjouksen lopulliset laatupisteet

Lopulliset laatupisteet saadaan laskemalla ensin kaikista vertailuperusteista A-D saadut pisteet yhteen. Tämän jälkeen lopulliset laatupisteet lasketaan siten, että vertailuperusteista parhaat yhteenlasketut pisteet saanut tarjoaja saa täydet laatupisteet (60p.) ja muiden pisteet suhteutetaan tähän kaavalla:

$$LPI_t = (60)p. \cdot (\text{Arvioitavan tarjouksen vertailuperusteiden yhteenlasketut pisteet} / \text{Parhaat yhteenlasketut pisteet})$$

LPI_t = Lopullisen tarjouksen lopulliset laatupisteet

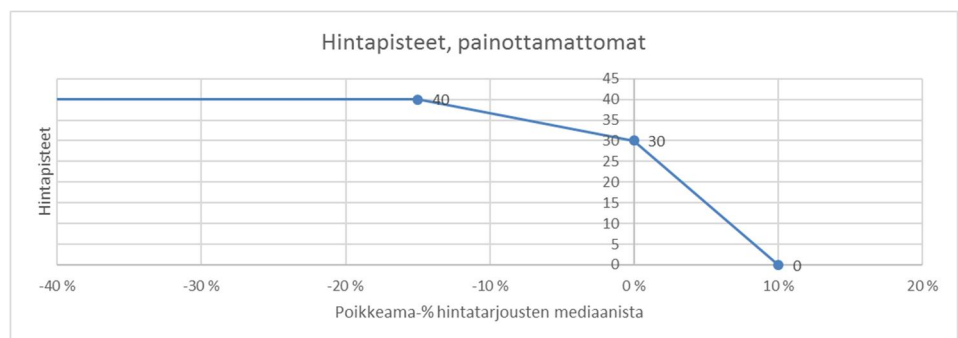
Tarjousten lopulliset laatupisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä vertailuperusteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on hankintayksiköllä oikeus hylätä koko tarjous.

6.2.2 Lopullisen tarjouksen hintapisteytys

Hintapisteytystä käytetään lopullisen tarjouksen kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa.

Tarjoajien lopullisten tarjousten laatu-arvioinnin jälkeen hankintayksikkö avaa hintatarjoukset ja pisteyttää ne alla kuvatun mukaisesti.



Vertailuhintana (kuvaajassa vaaka-akselin 0 %-lukema) käytetään hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen mediaania. Mediaanihinta saa 30 hintapistettä. Vertailuhintaa yli 15 % halvemmat hintatarjoukset (kuvaajassa -15 %) saavat täydet 40 hintapistettä. Vertailuhintaa 10 % kalliimmat hintatarjoukset saavat 0 hintapistettä. Tarjoushinnan poikkeaman ollessa välillä -15 %...0 % lasketaan hintapisteet lineaarisesti väliltä 40...30. Tarjoushinnan poikkeaman ollessa välillä 0 %...10 % lasketaan hintapisteet lineaarisesti väliltä 30...0.

Lisäksi hintapisteet painotetaan siten, että parhaat hintapisteet em. laskentamenetelmän mukaan saanut tarjoaja saa maksimipistemäärän, eli 40 pistettä. Lopulliset painotetut hintapisteet lasketaan kaavalla:

*HP = Tarjoajan hintapisteet / Parhaat hintapisteet * hintapisteiden maksimipistemäärä (40p.)*

HP = Tarjouksen lopulliset hintapisteet

Tarjousten hintapisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Tarjouksen vertailuhintana käytetään tarjoajan ilmoittamaa kokonaishintaa tarjoajan esittämän suunnitelman mukaisessa ratkaisussa.

6.2.3 Lopullisten tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus

Lopullisten tarjousten edellä kuvatulla tavalla saamat laatu- ja hintapisteet lasketaan yhteen kaavalla:

KTE = LP_{It} + HP

KTE = kokonaistaloudellinen edullisuus

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on suurimman pistemäärän (KTE) saanut tarjous.

Lopullisten pisteiden (KTE) mennessä tasan, valitaan suuremmat laatuspisteet (LP) saanut tarjous. Mikäli pisteet ovat silti tasan, vertailuperusteen A – Käytettävyyden pisteet ratkaisevat. Mikäli pisteet menevät yhä tasan, voittaja arvotaan.

7 Tarjousten sisältö ja laadintaohjeet

7.1 Yleistä

Alustava tarjous sisältää alustavan tarjoussuunnitelman.

Lopullinen tarjous sisältää lopullisen tarjoussuunnitelman ja hintaosan.

Tarjouksien tulee sisältää kaikki alla mainitut aineistot, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia. Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä tarjous, jos se ei vastaa vaatimuksia.

Tarjoaja ei saa tehdä tarjouspyyntö- tai hintatarjousasiakirjoihin mitään lisäyksiä, muutoksia tai poistoja.

7.2 Alustavassa tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto

Alustavan tarjouksen tarjoussuunnitelmassa tulee toimittaa alle esitetyn mukaiset suunnitelmat ja asiakirjat sekä paperitulosteena että sähköisessä muodossa.

Kaikki suunnitelma-asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus" sekä tarjoajan nimellä.

A. Paperitulosteina

Paperitulosteena vaakasuuntaisena A3-koossa, kierreselkäsidottuna, 10 sarjaa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaava ja mittakaavajana.

- Kilpailuehdotuksen selostus, josta ilmenee mm. ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä resurssiviisauden-, ympäristö-, energia-, hulevesien hallinnan-, viher- ja toimisto-, pysäköinti- sekä muuhun suunnitteluun liittyvät ratkaisuperiaatteet.
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti.
- Koko suunnittelualueutta koskeva korttelin yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:1000
- Asemapiirustus 1:500. Asemapiirroksen tulee olla värillinen ja sen tulee olla varjostettu (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta) ja siitä tulee ilmetä alueen toiminnallinen ratkaisu sekä ulkotilojen perusratkaisut
 - o rakennusmassat, rakennusten sijoittuminen
 - o maisema- ja pihasuunnittelun periaatteet oleellisine toimintoineen, kulkuyhteyksineen ja istutuksineen
 - o pihojen ja maantasojen korkeusasemat
 - o pelastusreitit, huoltoreitit
 - o pysäköintijärjestelyt
 - o polkupyöräpaikat
 - o väestönsuojaratkaisu
 - o jätepisteet
- Alueleikkauksia 1:500
- Monitilatoimistorakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
 - o kellari- ja pysäköintikerros
 - o 1. krs eli katutasen kerros ja liiketilat
 - o normaalikerros
- Yleissuunnitelma monitilatoimiston sisustusratkaisuista sekä kiinto- ja irtokalustusratkaisuista 1:50
- Perspektiivikuvat tai havainnekuvat, kuvista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja katutilan luonne
 - o jalankulkija katselukorkeudelta (Kielotieltä etelän suunnasta ja toinen kilpailijan valitsemasta suunnasta), vähintään 2 kpl
 - o ilmaperspektiivikuva valokuvasovituksena kilpailijan valitsemasta suunnasta, vähintään 2 kpl
 - o rakennuksen sisäänkäynti-/keskusaulasta, 1 kpl
 - o monitilatoimistotilasta, 2 kpl
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:200 sisältäen julkisivut kaikista suunnista kokonaisina sekä käytettävät materiaalit ja värit merkittynä.

- Monitilatoimistorakennuksen ja korttelin resurssiviisauden ratkaisuiden esittely.
- Tilastolomake, josta selviää eriteltynä monitilatoimistorakennuksen ja voittajan lisärakentamisen osalta
 - o arvioitu eri tarkoituksiin käytetty kerrosala: toimistotilat, liike- ja palvelutilat, asuminen; lukumäärä ja alat
 - o autopaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
 - o polkupyöräpaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa.
- Täytettynä Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake.

B. Sähköisessä muodossa tiedostoina

USB-muistitikulla, tiedostoina pdf-muodossa, resoluutio on oltava vähintään 300 dpi. USB-muistitikkuja tulee olla 3 kappaletta.

- Edellä mainittu paperisena toimitettu aineisto yhtenä pdf- tiedostona

7.3 Lopullisessa tarjouksessa esitettävä aineisto

7.3.1 Lopullisessa tarjouksen tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto

Lopullisen tarjouksen tarjoussuunnitelmassa tulee toimittaa alle esitetyn mukaiset suunnitelmat ja asiakirjat sekä paperitulosteena että sähköisessä muodossa.

Kaikki suunnitelma-asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus" sekä tarjoajan nimellä.

A. Paperitulosteina

Paperitulosteena vaakasuuntaisena A3-koossa, kierreselkäsidottuna, 10 sarjaa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaava ja mittakaavajana.

- Kilpailuehdotuksen selostus, josta ilmenee mm. ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä resurssiviisauden-, ympäristö-, energia-, hulevesien hallinnan-, viher- ja toimisto-, pysäköinti- sekä muuhun suunnitteluun liittyvät ratkaisuperiaatteet.
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti.
- Koko suunnittelualueen koskeva korttelin yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:1000
- Asemapiirustus 1:500. Asemapiirroksen tulee olla värillinen ja sen tulee olla varjostettu (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta) ja siitä tulee ilmetä alueen toiminnallinen ratkaisu sekä ulkotilojen perusratkaisut
 - o rakennusmassat, rakennusten sijoittuminen
 - o maisema- ja pihasuunnittelun periaatteet oleellisine toimintoineen, kulkuyhteyksineen ja istutuksineen
 - o pihojen ja maantasojen korkeusasemat
 - o pelastusreitit, huoltoreitit

- o pysäköintijärjestelyt
- o polkupyöräpaikat
- o väestönsuojaratkaisu
- o jätepisteet
- Alueleikkauksia 1:500
- Monitilatoimistorakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
 - o kellari- ja pysäköintikerros
 - o 1. krs eli katutaso kerros ja liiketilat
 - o normaalikerros
- Yleissuunnitelma monitilatoimiston sisustusratkaisuista sekä kiinto- ja irtokalustusratkaisuista 1:50
- Perspektiivikuvat tai havainnekuvat, kuvista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja katutilan luonne
 - o jalankulkija katselukorkeudelta (Kielotieltä etelän suunnasta ja toinen kilpailijan valitsemasta suunnasta), vähintään 2 kpl
 - o ilmaperspektiivikuva valokuvasovituksena kilpailijan valitsemasta suunnasta, vähintään 2 kpl
 - o rakennuksen sisäänkäynti-/keskusaulasta, 1 kpl
 - o monitilatoimistotilasta, 2 kpl
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:200 sisältäen julkisivut kaikista suunnista kokonaisina sekä käytettävät materiaalit ja värit merkittynä.
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivuotteet 1:50 keskeisistä julkisivuelementeistä
 - o julkisivuotteisiin tulee liittää pysty- ja vaakaleikkaukset detaljien yksityiskohtien arvioimiseksi. Otteiden tarkoituksena on antaa kuva rakennuksen julkisivujen käsittelystä ja yksityiskohtien laadusta.
- Monitilatoimistorakennuksen ja korttelin resurssiviisauden ratkaisuiden esittely.
- Vastuullisten hankintojen alustava suunnitelma.
- Tilastolomake, josta selviää eriteltynä monitilatoimistorakennuksen ja voittajan lisärakentamisen osalta
 - o arvioitu eri tarkoituksiin käytetty kerrosala: toimistotilat, liike- ja palvelutilat, asuminen; lukumäärä ja alat
 - o autopaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
 - o polkupyöräpaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
- Tarjoajan näkemys koko korttelin toteuttamiseksi tarvittavista rasite-, hallinnanjako-, yms. sopimuksista.
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa.
- Täytettynä Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake.

B. Sähköisessä muodossa tiedostoina

USB-muistitikulla, tiedostoina pdf-muodossa, resoluutio on oltava vähintään 300 dpi. USB-muistitikkuja tulee olla 3 kappaletta.

Aineisto tulee olla ryhmitelty seuraavasti:

Tarjouskansio 1

- Edellä mainittu paperisena toimitettu aineisto yhtenä pdf- tiedostona

Tarjouskansio 2

Erillisinä tiedostoina seuraavat tiedostot seuraavissa formaateissa:

- Verkkojulkaisua varten erilliset jpg- tiedostot
 - o Yleissuunnitelma
 - o Asemapiirros
 - o Kaikki havainnekuvat
- Tarjouksien vertailua ja tilaajan laskentoja varten tarjoajan tulee toimittaa seuraavat lähtötiedot
 - o Rakennuksen pohjakaaviot (dwg ja pdf)
 - o Leikkaukset ja julkisivukaaviot (dwg ja pdf)
 - o Rakennetyypit U-arvoineen (pdf)
 - o Rakennuksen pinta-alatiedot (brm2) (pdf)
 - o Rakennustapaselostus (pdf)
 - o TATE-järjestelmäselostukset (pdf)

7.3.2 Lopullisen tarjouksen hintaosa

Hintatarjous toimitetaan vain lopullisen tarjouksen jättövaiheessa samanaikaisesti lopullisen tarjoussuunnitelman kanssa. Hintatarjous tulee tehdä lopullisen tarjouspyynnön liitteenä olevalla hintatarjouslomakkeella. Lopullisen tarjouksen hintaosan asiakirjat paperisina ja erillinen hintaosan asiakirjat sähköisinä sisältävä muistitikku tulee toimittaa erillisessä suljetussa läpinäkyvässä kirjekuoressa.

Hintatarjouslomakkeella on esitetty jaottelutapa, jolla kokonaishinta (€, alv 0%) tulee ilmoittaa. Alustava jaottelu on esitetty alla.

Tarjouksen hintapisteytyksessä hinnan arviointiperusteena käytetään yhteenlaskettua kokonaishintaa tarjoajan esittämän suunnitelman mukaisessa ratkaisussa ottaen huomioon seuraavat osahinnat:

- toimitilarakennus
- sisätilayhteys kaupungintalolle
- katutasokerroksen liiketilat
- maanalaisesta pysäköintilaitos.

Lisäksi hintatarjouslomakkeella pyydetään erillinen kokonaishinta Tilaajan yksipuolisena optiona toteutettavalle työlle:

- Tikkuparkin rampin siirto ja tunneli

Tarjoajan on sitouduttava toteuttamaan koko Kielotie 13 korttelikohde ilmoittamaansa hintaan. Hintatarjous varustetaan päiväyksellä sekä tarjoajan virallisilla allekirjoituksilla.

Tarjoushinnat sidotaan rakennuskustannusindeksiin 7/2019.

Selvennyksenä todetaan, että voittajan lisärakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ei sisällytetä edellä mainittuun hintatarjoukseen. Näitä voivat olla mm. liikekerroksen ja toimistokerrosten läpi tai sivuitse menevät

asuntojen vaatimat hissit ja porrashuoneet, asuntorakentamisesta johtuva perustusten ja rungon vahvistaminen sekä kattopiha.

8 Osallistumishakemuksen ja tarjousten sisäänjätö

Osallistumishakemus liitteineen tulee jättää Tarjouspalvelu.fi -portaaliin hankintailmoituksessa esitetyn mukaisesti.

Alustavan tarjouksen yhteydessä jätetään laatutarjouksena alustava tarjoussuunnitelma. Alustava tarjous liitteineen tulee jättää myöhemmin neuvottelukutsussa esitetyn mukaisesti.

Lopullisen tarjouksen yhteydessä jätetään lopullinen tarjoussuunnitelma sekä hintatarjous. Lopullinen tarjous tulee jättää myöhemmin lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyn mukaisesti.

Lopullinen tarjous on antajaansa sitova. Lopullisen tarjouksen tulee olla voimassa 6 kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä. Tarjoaja ei saa lyhentää tarjouksen voimassaoloaikaa.

9 Tarjouspyynnön muut ehdot

9.1 Neuvottelujen ja tarjousten kieli

Hankintamenettelyn kaikki vaiheet käydään suomen kielellä. Tarjousasiakirjat laaditaan ja neuvottelut käydään suomen kielellä. Myös osallistumisilmoitukset ja tarjoukset tulee laatia suomen kielellä. Tilaajan ja tarjoajan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomeksi.

9.2 Hankinnan jakaminen

Hankintaa ei jaeta, koska Hanke on vaativa ja riskien, kustannusten sekä aikataulun hallinta olisi hankinnan jakamisen vuoksi Tilaajalle erittäin vaikeaa.

9.3 Asiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti hankinta-asiakirjat tulevat asianosaisia eli tarjoajia kohtaan julkisiksi sen jälkeen, kun hankintapäätös on tehty siltä osin kuin ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia. Muita tahoja kohtaan hankinta-asiakirjat tulevat julkisiksi sen jälkeen, kun sopimus on tehty siltä osin, kun ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia.

Tarjoajan on merkittävä selkeästi tarjoukseensa mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuudet. Tarjous kokonaisuudessaan ei voi olla liike- ja ammattisalaisuus. Tilaaja ratkaisee tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi

ilmoittamien tietojen salassa pidettävyyden ottaen huomioon viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain säännökset. Tilaaja voi harkintansa mukaan kuulla tarjoajaa vielä tarjousten jättämisen jälkeen tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi ilmoittamien tietojen salassa pidettävyydestä.

Julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaisilla ei ole oikeutta toisen ehdokkaan tai tarjoajan liike- tai ammattisalaisuutta koskeviin tietoihin. Tieto tarjousten vertailussa käytetystä kokonaishinnasta on kuitenkin aina annettava.

9.4 Tarjousvaiheessa tuotettu suunnitelma-aineisto ja tarjouspalkkio

Tarjoaja sitoutuu luovuttamaan tilaajalle kaiken tarjousvaiheessa tuotetun suunnitelma-aineiston.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkioita tai muuta korvausta.

9.5 Tarjouspyynnön tarkentamiset

Tilaaja saattaa tarkentaa tarkennettua tarjouspyyntöä ja sen liitteitä lisäkirjeillä. Tarjoajan tulee vahvistaa tarjouksissaan, että on se vastaanottanut ja huomionnut mahdolliset lisäkirjeet.

Tilaajan toimesta tehtävät muutokset, lisäselvitykset ja tulkinnat toimitetaan kirjallisesti lisäkirjeillä tarjoajille.

9.6 Tarjouksen peruuttaminen ja oikeus vetäytyä kilpailusta

Tarjouksen peruutus voidaan hyväksyä, kun peruutusta koskeva kirje tai sähköposti, on saapunut tilaajalle ennen kuin tilaaja on aloittanut tarjousten avaamisen. Sähköpostilla tehty peruutus tulee vahvistaa saman sisältöisellä kirjeellä.

Kilpailijalla on oikeus vapaasti vetäytyä kilpailusta sitovan lopullisen tarjouksen tekemiseen asti.

9.7 Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen

Tilaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) 81 §:ssä poissulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Tilaaja pyytää tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta toimitusjohtajaa, hallituksen puheenjohtajaa sekä hallituksen jäseniä koskevat rikosrekisteriotteet. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee edellä mainittu poissulkemisperuste, Tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

Tilaaajalla on oikeus hylätä tarjous hankintasäännöksissä ja oikeuskäytännössä hyväksytyillä perusteilla.

Tilaaaja voi perustellusta syystä hylätä kaikki tarjoukset. Tilaaaja ilmoittaa hylkäämisestä ensi tilassa tarjouksen tekijöille.

Tilaaaja voi hankintalain 125 §:ssä säädetyllä todellisella ja perustellulla syyllä keskeyttää hankintamenettelyn.

Myöhästyneet tarjoukset, joita ei voida ottaa käsittelyyn, palautetaan avaamattomina, kun toteutussopimus on allekirjoitettu.

9.8 Sopimuksen syntyminen

Tilaaaja tarkistaa tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta / jokaiselta tarjousryhmittymän yritykseltä tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006, ”tilaajavastuulaki”) 5 §:ssä ja 5a §:ssä tarkoitetut tiedot ennen hankintasopimuksen tekemistä. Tietojen tarkistamisen yhteydessä vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä että suomenkielelle käännettyinä. Käännösten tulee olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisen antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja.

Tarjous sitoo antajaansa. Tilaaajan puolelta sopimussuhde ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun hankintalain 129 §:ssä säädetty 14 päivän odotusaika on kulunut edellyttäen, että hankintapäätöksestä ei ole valitettu markkinaoikeuteen.

10 Liitteet

Liite <x>. Kilpailualue kartta

<Liitetään tarjouspyyntövaiheessa>

Liite <x>. Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset –lomake

Liite <x>. Tarveselvitys/Hankesuunnitelma Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus, pvm 10.11.2017

Liite <x>. Asiakirjaluettelo, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. KVR -urakkasopimus, luonnos, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. KVR -urakkaohjelma, luonnos, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Rakennuttajan turvallisuusasiakirja, pvm <xx.xx.2019>19

Liite <x>. Hankearkkitehdin viitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Kielotie 13 alueen toteutussopimusluonnos, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Ajantasa-asemakaava, kaupunkikartta ja johtokartta

Liite <x>. 002365 Kielotie 13, asemakaavamuutosehdotus, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Raitiotien yleissuunnitelmasta ote Tikkurilan kohdasta (formaatti?)
Liite <x>. Tikkuparkin rakennesuunnitelmia
Liite <x>. Kaupungintalon rakennesuunnitelmia
Liite <x>. Kauppalantalon kiinteistön perustus- ja paalukartta, pvm
<xx.xx.19xx>
Liite <x>. Tarkemitattu paalukartta purku-urakan jälkeen, pvm <xx.xx.2020>
Liite <?> Lauri Lairalan aukion suunnitelmat (pdf)
Liite <x>. Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake
Liite <x>. Hintatarjouslomake

Liite <x>. ESPD-lomake (Cloudiassa rakenteellisena)

11 Taustamateriaalia

Kielotie 15 asemakaavamuutoksen (nro 002352) aineistoa
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/139190

Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600, 19.1.2015
http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123324_kaupsu_062600_selostus2.pdf

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117642_vantaan-arkkitehtuuriohjelma-2015.pdf

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124639_Vantaan_liikennepoliittinen_ohjelma_VALO_12_0516.pdf

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli, vuosi 2014 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/120411_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli.pdf

Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, vuosi 2009 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124676_Hulevesiohjelma_nettiin.pdf