



Julkinen haku 11.3.-14.5.2019

Markkatie tontit 12, 14 ja 16



Sisältö

JULKINEN HAKU MARKKATIE 12, 14 JA 16 TONTEILLE	2
Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet	2
Alueen kuvaus	2
Kaupunkikuvalliset tavoitteet	2
Liikenne ja pysäköinti.....	3
Asemakaavamuutos.....	3
Haettavat tontit	3
Markkatie 12, 14, ja 16	3
Tonttien hakeminen ja hakutarjouksen sisältö	4
Hakemusten valintaperusteet ja vertailukriteerit	5
Laatutavoitteet	5
Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen.....	5
Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus	5
Hiilineutraalisuus	6
Myyntihinta.....	6
Suunnitteluvarauksen saajan valinta	6
Suunnitteluvarauksen saajan velvollisuudet	7
Aviapoliksen alueen suunnitelmia	7
Aviapoliksen kaavarunko	7
Aviapolis Veromiehen verkot	7
Baanaverkko Vantaalla	7
Vantaa Ratikka	8
Uusi Huberila -viitesuunnitelma	8
Muuta	8
Hakumenettelyn yhteyshenkilöt	8

JULKINEN HAKU MARKKATIE 12, 14 JA 16 TONTEILLE

Toimitilarakennusten kahden tontin ja autopaikkojen tontin haku korttelissa 52131 Aviapolis alueella

Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen - tulosalue pyytää toimijoita vastaamaan hakupyyntöön tämän hakuilmoituksen mukaisella tavalla.

Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti Aviapolista tulee kehittää siten, että palvelurakenne on mahdollisimman monipuolinen, palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ja alue elää ympäri vuorokauden. Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää julkista haku koskeville tonteille toteuttajat, jotka sitoutuvat rakentamaan tonteille mahdollisimman hyvin Aviapoliksen tavoitteita vastaavia palveluita.

Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille mahdollisen asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijalle asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaikki halukkaat toimijat voivat osallistua tonttihakuun. Kaikkien tonttien suunnitteluvaraukset voidaan antaa yhdelle toimijalle tai vaihtoehtoisesti tontit voidaan antaa eri toimijoille, mikäli eri toimijat sitoutuvat kehittämään yhteisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Alueen kuvaus

Huberilan uudesta alueesta rakentuu Aviapolikselle keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus. Huberilaan rakennetaan asuntoja noin 6 000 asukkaalle ja työpaikkoja jopa lähes 5 000 työntekijälle. Asunnot sijoittuvat pääasiassa Tikkurilantien pohjoispuolelle ja toimistotilat Lentoasemantien varteen, mutta alueen keskeisillä osilla toiminnot sekoittuvat vahvasti. Huberila on identiteetiltään täynnä vaihtelevuutta, kontrasteja ja elävyyttä, mikä näkyy katutilan käsittelyssä, rakennusten arkkitehtuurissa sekä eri toimintojen verkostona. Etäisyys Aviapoliksen asemalta on alle 500 metriä.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Haettavien tonttien alue on Aviapoliksen kaavarungossa sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta. Aluetta kehitetään keskusta-asumisen sekä keskustaympäristöön soveltuvien toimisto-, liike-, palvelu- ja toimitilojen alueena.

Alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Lentoasemantien ja Tikkurilantien risteykseen. Lentoasemantien ja Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja/tai katumaisilla pysäköintialueilla. Sekä toimitilarakennusten että pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Katutaso arkkitehtuurin tulee olla vaihtelevaa ja jalankulkijan mittakaavan sopivaa. Katutasoon sijoitettavaa liike- tai palvelutilaa tulee

avata suurin ikkunapinnoin katutilaan ja kävelyreittien suuntaan. Kattomaiseman tulee olla vaihteleva. Huberilan viitesuunnitelmassa on esitetty alueen arkkitehtuurin suuntaviivoja (kohta 6.1). Alueen identiteettiä on suunnitelmassa tutkittu myös tavoitteiden sekä käyttäjäprofiilien avulla.

Aviapoliksen kaavarungossa korttelitehokkuudeksi on määritelty vähintään 1,5 ja rakennusten korkeudeksi pääasiassa viidestä kahdeksaan kerrosta. Huberilan viitesuunnitelmassa kortteliin oli esitetty 27 400 kem² toimitilaa (e = 3,2) ja kulmaan 16-kerroksinen tornitalo. Pihojen laatu on tärkeä viihtyisyystekijä ja imagonluoja myös työpaikkakiinteistöissä. Sisäänkäynti antaa ensivaikutelman yrityksestä ja toimii maamerkinä sijainnista. Kadulle tai jalankulkureitin suuntaan avautuva piha voi olla osa alueen julkista reitistöä, työntekijöiden lounaspiknik-paikka ja samalla työhuoneesta avautuva kaunis näkymä.

Liikenne ja pysäköinti

Itä-länsi-suuntainen Tikkurilantie muuttuu alueen rakentuessa kaupunkimaiseksi bulevardiksi, jolla kulkee nopea pyöräily-yhteys sekä osin myös Tikkurilan ja lentokentän yhdistävä raitiotie. Liikenneennusteessa vuoden 2050 keskiarxivuorokausiliikenteestä (KAVL) Ilmakehän liikennemäärä on kuormitetuimmalla osuudella 34 800 ajon/vrk ja Lentoasemantien 51 500 ajon/vrk. Tikkurilantien keskiosassa liikennemäärät ovat 6000–9400 ajon/vrk ja Aviabulevardilla 4900 ajon/vrk.

Toimitilojen pysäköintinormi on alueella väh. 1 ap /100k-m² (III vyöhyke, kaupunkikeskus 300 – 600 m:n säteellä). Vantaalla on vireillä oman pysäköintiyhtiön perustaminen. Hankkeen vaikutuksen alueella olevan LPA-alueen toteutukseen tutkitaan myöhemmin.

Korttelin tulee olla helposti saavutettavissa Aviapoliksen asemalta ja kevyen liikenteen väyliltä.

Asemakaavamuutos

Vaikka julkinen haku koskee vain 3 kiinteistöä, toimijoiden tulee jatkosuunnittelussa varautua sovittamaan alue lähiympäristön kokonaisuuteen, muun muassa tontin 52131/11 kokonaisuuteen. Koko korttelista 52131 laaditaan ensin asemakaavaluonnos, jossa määritellään alueen kokonaisratkaisu ja toimivuus. Sen pohjalta tehdään tarkemmat asemakaavamuutokset. Asemakaavaluonnosta aletaan työstää aikaisintaan syksyllä 2019. Asemakaavamuutoksia voidaan laatia laajemman asemakaavaluonnoksen rinnalla.

Tonttien rakentaminen voidaan aloittaa jo ennen edellä mainitun asemakaavamuutoksen voimaantuloa siltä hakemuksen osalta, joka on riittävästi nykyisen voimassaolevan asemakaavan mukainen. Rakentamisaikataulu- ja järjestys harkitaan kuitenkin jokaisen ehdotuksen osalta erikseen.

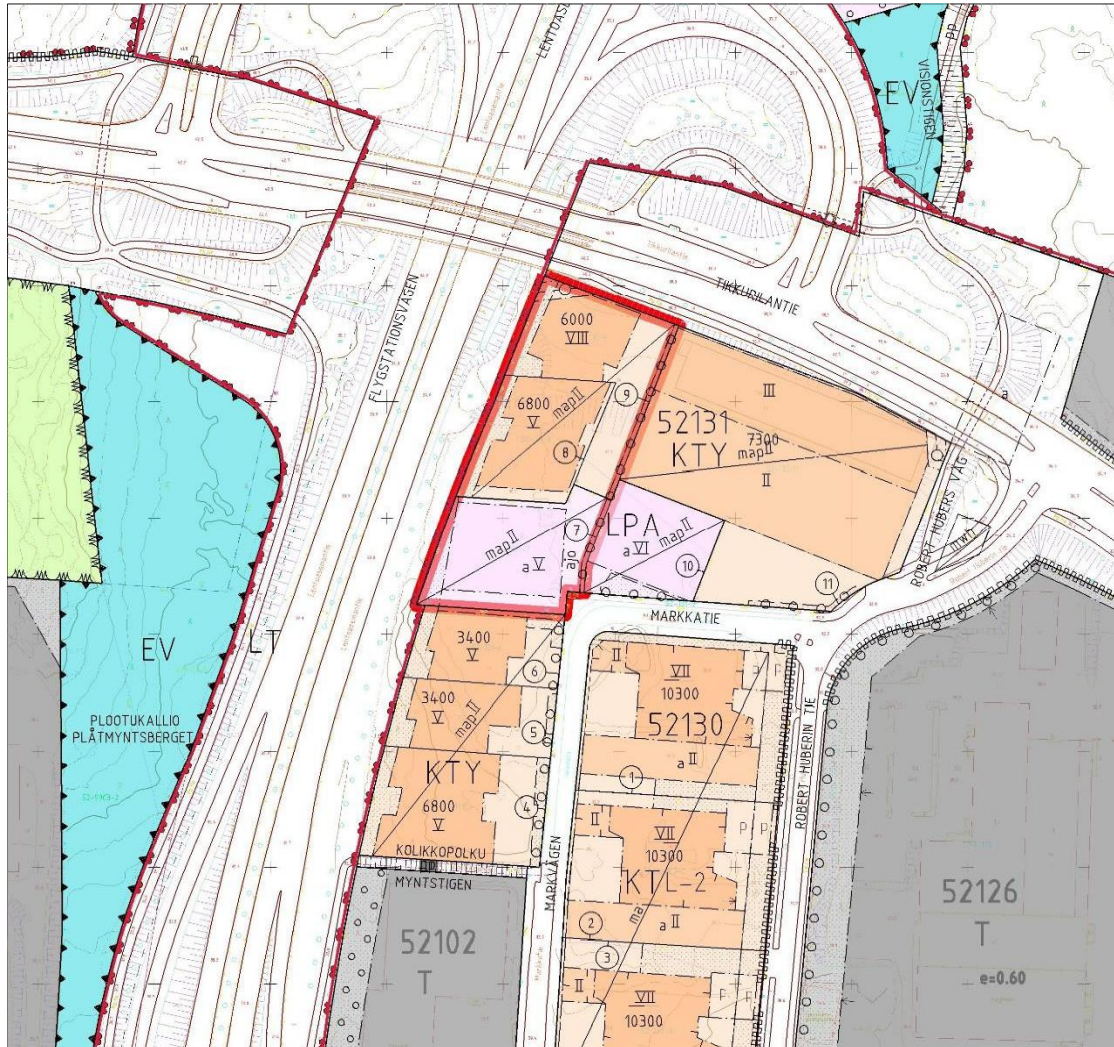
Haettavat tontit

Markkatie 12, 14, ja 16

Haettavat korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9 sijaitsevat Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien itäpuolella ja Tikkurilantie eteläpuolella Aviapolis alueen ytimessä osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 ja 8 ovat toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5656 m² rakennusoikeus on 12800 k-m². Em. tonttien paikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle tontille 7, jonka pinta-ala on 3233 m².

Luovutettava suunnittelualue on siis pinta-alaltaan noin 8889 neliötä. Pinta-ala voi vielä tarkentua asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä määritellään uudestaan myös tontille sallittavan rakentamisen määrä ja laatu. Alueelle tavoitellaan toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta.

Tontin alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 €/k-m2.



Haettavan korttelialueena rajaus. Tonttien lopulliset koot ratkaistaan asemakaavasuunnittelun yhteydessä. Karttaan on rajattu korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9.

Tonttien hakeminen ja hakutarjouksen sisältö

Kaikkia haun kohteena olevia tontteja on haettava yhdessä.

Tontteja haetaan lähettämällä sähköpostiviestin osoitteeseen: "kirjaamo@vantaa.fi". Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: **Markkatie 12,14 ja 16 tonttien julkinen haku**

VD/1949/10.00.02.00/2019. Sähköpostien tulee olla perillä viimeistään **14.5.2019 klo 12:00**.

Hakemuksen tulee sisältää seuraavat tiedot

1. Hakijan yhteystiedot
2. Lyhyt selostus, jossa esitetään hankkeen konsepti ja alustavat laajuuslaskelmat
3. Yleispiirteinen suunnitelma:
4. Asemapiirros alueesta pohjakartalle piirrettynä 1:500
5. Alustavat julkisivukaaviot 1:500
6. Rakennusten käyttötarkoitusten jakautuminen olennaisien tasojen osalta 1:500.
7. Muuta havainnollistavaa materiaalia esimerkiksi perspektiivikuvia
8. Alueen alustava liikennekaavio ja pysäköintisuunnitelma
9. Selvitys hiilineutraalisuudesta
10. Tontista maksettava hinta (euroa / kerrosneliometri)

Sisältövaatimukset

- ➔ Tarvittavat asiakirjat ja sähköiset tiedostot toimitettu aikarajaan mennessä.
- ➔ Alueelle sopivaksi katsottu rakennusoikeuden määrä

Ohjelmassa vaaditut toiminnot on esitetty suunnitelmissa: toimistoratkaisut, liike- ja palvelutilat, pysäköinnin järjestäminen.

Hakemuksen materiaalit ovat lähtökohtaisesti julkisia, pl. niiltä osin, jotka hakija ilmoittaa selkeästi kuuluvan esim. liiketoimintasalaisuuden piiriin.

Hakemusten valintaperusteet ja vertailukriteerit

Hakijoita vertaillaan seuraavan painotuksen mukaisesti

Laatutavoitteet

Laatutavoitteet ja niiden kokonaispainoarvo (60%) jakautuvat seuraavasti:

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

(20%, max. 20 pistettä)

- ➔ Alueen kaupunkikuvaa parantava yhtenäinen toteutus, alueen identiteetti huomioiden
- ➔ Rakennuksen luonne alueen maamerkinä
- ➔ Liittyminen kaupunkirakenteeseen
 - kortteli liittyy hyvin ympäröivään kaupunkirakenteeseen
 - korttelirakenne ei estä tai hankaloita viereisten korttelien suunnittelua ja toteutusta
- ➔ Työpaikkakorttelin pihojen laatu, viihtyisyys ja toiminnallisuus
- Kaupunki arvioi hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

(20%, max. 20 pistettä)

- ➔ Tuoko hanke alueelle liike- ja palvelutiloja? Kuinka paljon? Mitä uusi kortteli tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville toimijoille ja asukkaille?
- ➔ Toiminnot sovitettu luontevasti yhteen
 - Liike- ja palvelutilojen sijainti ja toiminnallisuus
 - Uusien konsepti- ja toimitilaratkaisuiden esittäminen
- ➔ Eri liikennemuotojen ja pysäköinnin ratkaisujen yhteensovittaminen ja toimivuus

- Kaupunki arvioi hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Hiilineutraalisuus

(20%, max. 20 pistettä)

- ➔ Hakijan on esitettävä selvitys siitä, millä tavoin hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin. Pelkkä uusille vastaaville hankkeille nykykriteereillä arvioituna standarditasoinen ympäristöohjelma ei riitä, vaan hankkeelta vaaditaan innovatiivisuutta asian tiimoilta.
- Kaupunki arvioi hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Myyntihinta

(40%, max. 40 pistettä)

- ➔ Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa per kerrosneliömetri, jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet pisteet eli 40 pistettä. Muiden tarjousten pistemäärä määräytyy suhteessa suurimpaan tarjoukseen. Hinnat pisteytetään laskukaavalla $40 \times (\text{tarjoajan hinta} / \text{suurin hinta})$.

Suunnitteluvarauksen saajan valinta

Suurimman pistemäärän saaneelle hakijalle esitetään suunnitteluvarausta tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee suunnitteluvarauksen saajan kiinteistöjohtajan esityksestä. Pisteytyksen perusteella hakuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja hakemuksia, hyväksyä tai hylätä hakemukset. Suunnitteluvarauspäätöksestä ilmoitetaan kaikille tarjoajille kirjallisesti. Lopullisen päätöksen tontin myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Suunnitteluvarauksen saajalla tulee olla käytössään tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tonttien rakentamiseksi sovituin ehdoin. Ostajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Ostajaehdokas on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen valintaehdotusta päättävälle toimielimelle, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Mikäli suunnitteluvarauksen saaja haluaa luopua hankkeesta, valitaan sen tilalle varasijalta seuraavaksi korkeimman pistemäärän saanut hakija. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin hakuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Suunnitteluvarauksen saajan velvollisuudet

Tontit on rakennettava 3 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Suunnitteluvarauksen saaja sitoutuu noudattamaan tontin asemakaavaa, joka tehdään yhteistyössä suunnitteluvarauksen saajan kanssa.

Aviapoliksen alueen suunnitelmia

Suunnittelua ohjaavina asiakirjoina ovat pääasiassa Aviapoliksen kaavarunko ja Aviapolis Veromiehen verkot -selvitys.

Aviapoliksen kaavarunko

Kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 hyväksytyssä Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämissperiaatteet Veromiehen alueelle. Nykyistä työpaikka-aluetta kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina. Nykyinen suurimittakaavainen korttelirakenne muuttuu pienipiirteisemmäksi, käveltäväksi korttelikaupungiksi, jossa katutilan merkitys kokemuympäristönä korostuu etenkin jalankulkijan näkökulmasta. Tehokkuuden ja tiheän katuverkoston vastapariksi rakentuu kaupunkimainen viherrakenne, joka koostuu pienistä korttelipuistoista, vihreistä sisäpihoista, katupuista sekä muutamasta laajasta puistoalueesta.

Kaavarungon tavoitteena on tehdä viihtyisiä asuinympäristö 20 000 asukkaalle ja vähintään 40 000 työntekijälle.

https://www.vantaa.fi/asuminen_ ja_ ymparisto/kaavoitus_ ja_ maankaytto/kehittyvat_ keskustat/avia_ polis/aviapoliksen_ kaavarunko

Aviapolis Veromiehen verkot

Aviapoliksen kaavarunkoa on tarkennettu Veromiehen verkot -työllä, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Siinä on määritelty alustavasti palveluverkoston sisältö ja sijoittuminen, viherverkoston puistot ja niitä yhdistävät sini-viherreitit sekä liikkumisen reitit eri kulkumuodoin. Tällä varmistetaan, että kaupat, päiväkodit, kirjasto, puistot, pysäkit ja muut palvelut ovat kävelymatkan päässä tai lähellä kotia ja työpaikkaa.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141130_kaupsu_052700_veromiehen_verkot_07092018.pdf

Baanaverkko Vantaalla

Baanat ovat koko pääkaupunkiseudun kattava tulevaisuuden pyöräilyverkko. Tavoitteena on pyöräilyn houkuttelevuuden lisääminen yhtenäisen ja laadukkaan verkoston avulla. Tikkurilantien etelälaitaan sijoittuu aluetta lähimpänä oleva baana, mutta arkipyöräilyn sujuvuuteen kiinnitetään huomiota myös muilla katuverkon osilla.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/143039_Baanaverkko_Vantaalla_raportti.pdf

Vantaa Ratikka

Raide-Jokeri 3:n alustava yleissuunnitelma:

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141304_Raportti_Raide-Jokeri3_alustava_yleissuunnitelma.pdf

Uusi Huberila -viitesuunnitelma

Tontit kuuluvat Huberilan alueeseen. Vantaan kaupunki on laadittanut Huberilan alueen viitesuunnitelman alueen maanomistajien kanssa. Suunnitelman on laatinut Uusi Kaupunkikollektiivi. Viitesuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen ja suuntaa antava asiakirja, josta näkyy mitä alueen lähiympäristöön on ideoitu. 11.1.2019 päivätty suunnitelmaselostus on ohjelman erillisenä liitteenä (pdf).

Muuta

Tonteista ja niiden lähiympäristöstä saa tietoa Vantaan karttapalvelusta: <https://kartta.vantaa.fi/>

Tonttikarttoja voi myös tilata <https://www.vantaa.fi/maankaytonasiakaspalvelu>

Asiakaspalvelu - Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Aukioloajat

ma-to klo: 8.15–16.00

pe ja aattoina klo 8:15–15.00

Puh. 09 8392 2242

Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa

maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi

Hakumenettelyn yhteyshenkilöt

Lisätietoja hausta antaa:

Armi Vähä-Piikkiö

tonttipäällikkö

040 7337447

armi.vaha-piikkio@vantaa.fi

Johanna Rajala

aluearkkitehti

0503028975

johanna.rajala@vantaa.fi