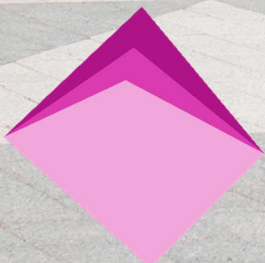




KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ

ILMOITTAUTUMISMENETTELY JA MARKKINAVUOROPUHELU
15.6.2020



Vantaa
Kivistö

Sisältö

1. Avoin ilmoittautuminen Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi	2
Hankkeen tausta, tarkoitus ja tavoitteet	2
Kivistön palvelukeskittymän kuvaus.....	2
Alueeseen liittyvät keskustatoimintojen alueet.....	3
2. Tavoitteet	3
Kaupunkikuvalliset tavoitteet	3
Liikenteen ja pysäköinnin tavoitteet	4
Julkisten palvelujen tavoitteet	5
3. Ilmoittautumisen kohde	5
4. Ilmoittautumishakemukset.....	5
5. Ilmoittautumishakemusten arviointi	7
6. Markkinavuoropuhelussa läpikäytävät kokonaisuudet	8
Toteutettavuus.....	8
Toiminnallisuus.....	8
Käyttäjälähtöisyys.....	8
Resurssiviisuus.....	8
Myyntihinta.....	9
Jatkotoimenpiteet	9
7. Muuta	9
8. Ilmoittautumismenettelyn yhteyshenkilöt	9
Liite 1	Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja
Liite 2	Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavan keskeiset asemakaavamääräykset
Liite 3	Ilmoitusmenettelyn kohteena olevat alueen sijaintikartat, erillinen tiedosto

1. Avoin ilmoittautuminen Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi

Ilmoittautumisen kohde: Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä korttelissa 23196 Kivistön kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala kiinteistöt ja tilat -palvelualue pyytää kiinnostuneita lähettämään ilmoittautumishakemuksen tämän hakuilmoituksen mukaisella tavalla.

Hankkeen tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Kivistön kaupunkikeskus on Kivistön asemaan tukeutuva Kivistön keskustan ensimmäinen kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymä. Kehäradan rakentaminen on luonut edellytykset uuden kaupunkikeskustan rakentamiselle. Kivistöön on tarkoitus muodostaa Länsi-Vantaalle uusi Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuva aluekeskus Myyrmäen aluekeskuksen sijaitessa Kehä III:n eteläpuolella.

Kivistön asema otettiin käyttöön Kehäradan avaamisen myötä vuonna 2015. Kivistön keskustaa on tämän jälkeen rakennettu voimakkaasti niin, että entiselle laajalle metsäalueelle on valmistunut tähän mennessä yli 4000 kerrostaloasuntoa. Kivistön keskusta palvelee myös Keimolanmäkeä, jonka rakentaminen on myös käynnistynyt Kehäradan valmistumisen jälkeen. Kivistön keskustasta on suunnitteilla kehittää 45 000 asukkaan keskustaa. Kivistön uusi keskusta tukeutuu Kivistön ja Kanniston pientaloalueisiin, joiden rakentaminen on alkanut 1950-luvulla sen aikaisten palstoitus suunnitelmien mukaisesti ja joissa pientalorakentaminen jatkuu edelleen voimakkaasti.

Kivistön kaupunkikeskustasta puuttuu vielä keskeiset kaupalliset ja julkiset palvelut ja niille on asemakaavoitettu tilaa Kivistön juna-aseman läntisen ja keskisen sisäänkäyntihallien eteläpuolelta. Kivistön asema sijaitsee maaleikkauksessa, joka on katettu kannella. Kansiratkaisulla on pyritty minimoimaan Kehäradan keskustaa jakava vaikutus. Kannen päälle on tavoitteena rakentaa myös linja-autotermiinali palvelemaan mm. Luoteis-Vantaan liityntälinja-autoliikennettä.

Kivistön palvelukeskittymän kuvaus

Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista muodostuu Kivistön keskustan palvelukeskittymä, joka tarjoaa ensisijaisesti asukkaille päivittäiset kaupalliset lähipalvelut sekä kaupungin ylläpitämiä julkisia palveluita. Palvelukeskittymässä voi sijaita myös kaupallisia elämyspalveluita ja muita keskustatoimintoja.

Tavoitteena on, että palvelukeskittymän koko on vähintään 10 000 k-m² ja enimmillään 30 000 k-m². Alue koostuu osista tontteja 7 ja 8 korttelissa 23196. Tontin 7 rakennusoikeus on 50 000 k-m² ja tontin 8 rakennusoikeus on 30 000 k-m². Kaupunki omistaa tontin 7 kokonaan ja tontista 8 noin puolet, tontin Vantaankoskentie puoleisen osan. Alue on esitetty liitteessä. Alueen muodosta ja koosta voidaan poiketa perustelluista syistä. Toteutettavan alueen tulee kuitenkin sijoittautua kaupungin omistamalle maalle. Palvelukeskittymä on mahdollista rakentaa vaiheittain. Kaupungin lähtökohtana on ensivaiheessa vuokrata koko alue toteuttajalle. Alue voidaan ostaa, kun hankkeesta on toteutettu vähintään 70 %.

Palvelukeskittymä rajautuu pohjoisessa Kivistön juna-aseman kolmen sisäänkäyntihallin välille jäävään Topaasi-aukioon, joka on keskeinen osa Kivistön asemakortteleiden keskusaukioiden sarjaa ja

myös erilaisten toritapahtumien pitopaikka. Siksi kävelijöille ja pyöräilijöille pääsisäänkäynti on tältä Kehäradan kannen puolelta ja siksi tämä on otettava huomioon mm. polkupyörien pysäköintiä suunniteltaessa.

Palvelukeskittymän on liityttävä toiminnallisesti ympäröivään keskustarakenteeseen. Sen on muodostettava toimiva osa Kivistön aseman ympäristöä. Kehärata, Kivistön asema ja siihen liittyvä linja-autoterminaalikaivon ja pyöräilyn yhteyksineen ovat suunnitteluun merkittävästi vaikuttavia tekijöitä.

Alueeseen liittyvät keskustatoimintojen alueet

Kaupunkikeskuksen keskustatoimintojen korttelialueeksi asemakaavoitetulle ilmoittautumisen kohteena olevan alueen ulkopuoliselle osalle on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, mikä mahdollistaisi uudenaikaisen kaupunkirakenteen kehittämisen. Nämä alueet sopivat elämispalveluille kuten elokuvateattereille, kulttuurilaitoksille, urheilulaitoksille ja konserttisaleille, sekä julkisille palveluille ja kaupallisille vähittäistavara-kaupoille, kun Kivistön kasvaessa tarvitaan lisää tilaa mm. kaupungin järjestämille keskustahakuisille palveluille ja, jos päivittäistavara-kaupat lisääntyvät tai laajenevat entisestään vähittäiskaupan suuryksiköiksi.

Keskustatoimintojen korttelialue mahdollistaa myös työpaikkaintensiivisen toimitilarakentamisen ja tilapäisen majoitustoiminnan. Asuntojen ja muiden meluherkkien toimintojen rakentaminen alueelle on kuitenkin kielletty lentomelutilanteen takia.

Vantaankoskentie länsipuolelle on suunnitteilla Vantaan tapahtuma-areena, jossa olisi mahdollista pelata jalkapalloa sekä järjestää konsertteja ja muita tapahtumia.

Uutta kaupunkikeskustaa suunnitellaan kävelijöiden ehdoilla. Eräänä keskeisenä tavoitteena on luoda kävely- ja pyöräily-yhteys Topaasiaukiolta Tikkurilantielle, jolloin tämän yhteyden molemmiin puoliin sijoittuisi monipuolisesti erilaisia kaupunkiaktiviteettejä.

2. Tavoitteet

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kivistössä halutaan korostaa yhteisöllisyyttä. Kivistön keskustan on oltava asukkaiden luonteva kohtaamispaikka, jossa on tarjolla niin toritunnelmaa kuin vapaita oleskelutiloja penkkeineen ja pöytineen. Topaasiaukion ympärille on rakennettu runsaasti pieniä asuntoja, ja asukkaat varmasti kaipaavat olohuoneeseen yleisiä julkisia tiloja, joissa voi viettää aikaansa ja tavata ystäviään sekä kaupallisia tiloja kuten kahviloita ja ravintoloita.

Kivistön keskustan arkkitehtuuri on nykyaikaista ja tavoitteiltaan iloista, värikästä ja kestävä. Tavoitteena on saada aikaan monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä kaupunkia, joka tarjoaa monipuolisia palveluratkaisuja sekä aktiivisia ja vehreitä kaupunkitiloja. Alueen liikkumisympäristön tavoitteellaan olevan mielenkiintoinen, monimuotoinen ja turvallinen. Kaupunkirakenteelta tavoitellaan tiivistä ja tilahierarkialtaan vaihtelevaa kaupunkitilaa, jossa kortteli muodostuu useista erilaisista rakennuksista ja/tai rakennuksen osista.

Kattopinta-aloja on mahdollista hyödyntää toiminnallisesti esim. uusiutuvan energian tuotantoon, ja katoilla voi olla erillisiä rakenteita kuten esim. viherhuoneita, kioskeja ja paviljonkeja sekä toiminnallisia kattopuutarhoja ja/tai viherkattoja ja/tai leikki- tai urheilutoimintoja.

Taiteen tulee olla osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Taide ja värit osana arkkitehtuuria vahvistavat palvelukeskittymän tunnistettavuutta ja rakentavat asiakkaille erityistä kaupunkikokemusta. Taide voidaan esim. integroida osaksi julkisivuja, kulkureittejä ja/tai oleskelualueita.

Liikenteen ja pysäköinnin tavoitteet

Kivistön keskustaa kehitetään kävelykaupunkina ja siksi Kivistössä halutaan suosia kävelyä ja pyöräilyä ensisijaisina liikkumismuotoina. Palvelukeskittymässä on oltava houkutteleva polkupyörien riittävän kokoinen pysäköintialue osin katetussa tilassa. Jalankulku- ja pyöräilyvirtojen pääsuunta on pohjoiseen ja itään kohti asuntoalueita.

Linja-autotermiinaali rakennetaan palvelukeskittymän kylkeen niin, että matkustajia varten on oltava ulkopuolella arkadi ja katos suojaamassa linja-autoa odottavia matkustajia sateelta. Palvelukeskittymän sisäpuolella on oltava myös lämmintä säältä suojattua maksutonta sisäodotustilaa. Terminaalin matkustajainformaatiojärjestelmä sijoittuu osittain palvelukeskittymän sisäpuolelle.

Linja-autoliikenteessä varaudutaan sähkölinja-autoihin. Sähköbussiteknologia kehittyy nopeasti, siksi käytettävästä teknologiasta on neuvoteltava neuvottelumenettelyssä. Sähkölinja-autojen mahdollisesti edellyttämän latausjärjestelmän laitteet (muuntamo, latausasemat, kaapeloinnit ja laiturikohtaiset latauslaitteet) on integroitava palvelukeskittymän rakennukseen ja arkadiin/katokseen siten, että laitteet ovat huollettavissa katutasossa katutilan puolelta. Palvelukeskittymän rakenteiden on kestävä latausjärjestelmän paino. Kaupunki rakennuttaa tarvittavat latausrakenteet. Kaupungin ja HSL:n kanssa on sovittava sähkölinja-autoliikenteen edellyttämistä rakenteista ja laitteista aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta. Lisäksi linja-autojen kuljettajille on järjestettävä tauko- ja lepotilat palvelukeskittymästä. HSL maksaa tiloista erikseen sovittavaa vuokraa.

Palvelukeskittymän asiakas- ja huoltoliikenne on järjestettävä Vantaankoskentieltä. Asiakkaiden pysäköinti on asemakaavassa osoitettu kellaripysäköintinä vähintään yhteen tasoon ja enintään kahteen tasoon maan alle. Kaupunki edellyttää pysäköinnin ratkomista rakenteellisena pysäköintinä: pysäköinnistä tulee toteuttaa vähintään yksi maanalainen kerros koko rakennettavan rakennusalan alle ja loput tarvittavat pysäköintipaikat voidaan toteuttaa joko toisena kerroksena maan alle tai erillisenä maanpäällisenä pysäköintilaitoksena. Tarkoituksena on, että nykyiseen kortteliin 23196 on kehitettävä yksi yhtenäinen kellaripysäköinti.

Kaupunki on valmis vuokraamaan alueen enintään 10 vuodeksi maantasopysäköintiä varten ennen kuin lopulliset rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan. Mikäli erillinen maanpäällinen pysäköintilaitos rakennetaan, tulee muuntojoustavuus varmistaa rakenteellisesti niin, että laitos on korotettavissa vähintään nelikerroksiseksi. Maanpäällisen pysäköintilaitoksen autopaikkojen määrä määräytyy autopaikkatarpeesta ja korotustarve ympäröivän maankäytön autopaikkatarpeesta, koska kovin pientä pysäköintilaitos ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa. Palvelukeskittymä voi tarjota omilla kaupallisilla ehdoillaan pysäköintitilaa myös liityntäpysäköijille ja sopia alueen muiden toimijoiden kanssa pysäköintitilojen yhteis-/vuorottaiskäytöstä. Kaupunki arvostaa pysäköinnin järjestämisessä yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa, jotta rakenteelliset pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön. Kaupunki ei osallistu liityntä- ja muiden pysäköintitilojen rakentamis- ja ylläpito-kustannuksiin.

Lainvoimainen asemakaava mahdollistaa Beryllikadun risteyksessä kaksitasoisen kiertoliittymän, jonka rampit etelään ja pohjoiseen olisivat keskellä Vantaankoskentieä. Käynnissä olevassa asemakaavamuutoksessa nro 002431 ollaan Vantaankoskentie katualuetta muuttamassa kyseisen risteysalueen osalta siten, että maanpäällinen kiertoliittymä muuttuu tavalliseksi T-risteykseksi. Maan alle voi toteuttaa maanalaisen kiertoliittymän, risteuksen tai vain ramppiyhteydet ilman risteystä. Maan alla olisi yhteys palvelukeskittymän kellaripysäköintiin. Maanalaisia järjestelyjä ei ole vielä suunniteltu, koska asiasta ei ole tehty mitään päätöksiä. Asemakaavassa on katualueilla tilaa erilaisille tilajärjestelyille. Palvelukeskittymän rakentaja vastaa ramppien ja maanalaisten järjestelyjen rakentamisesta. Kaupunki ei osallistu ramppien ja maanalaisten järjestelyjen kustannuksiin.

Asemakaavassa on osoitettu myös Vantaankoskentie ylittävä uloke, jonka yhdistäisi palvelukeskittymän Vantaankoskentie länsipuolelle suunnitteilla olevaan tapahtuma-areenaan. Kadun ylittävä uloke mahdollistaa säältä suojatun jalankulku-yhteyden Topaasiaukiolta tapahtuma-areenalle. Palvelukeskittymän suunnittelussa on varauduttava tämän yhteyden toteuttamiseen. Uloke on vain mahdollisuus, ja toteuttaja sopii sen mahdollisesta rakentamisesta uloketta palvelevien muiden toimijoiden kanssa.

Julkisten palvelujen tavoitteet

Palvelukeskittymään on sijoitettava kaupungin tarpeita varten terveysasema, jonka pinta-ala on noin 1000 k-m². Terveysasema voi sijaita palvelukeskittymän toisessa kerroksessa, mutta sillä tulee olla oma selkeä pääsisäänkäynti ulkoa katutasosta. Terveysasemalle voi olla asiakassisäänkäynti myös palvelukeskittymän sisätiloista. Suunnittelussa on otettava huomioon terveysaseman ambulanssilin- kenne. Vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja sopimus on määräaikainen. Kaupunki on valmis mak- samaan terveysaseman tilasta pääomavuokraa 17 €/m²/kk. Vuokra sidotaan tavanomaisten vuokra- ehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Palvelukeskittymään on sijoitettava kaupungin tarpeita varten myös kaupunkikulttuurin tiloja kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukaspalveluja varten, joiden pinta-ala on noin 1500 k-m². Kaupungin tilat voivat osin sijaita palvelukeskittymän toisessa kerroksessa, mutta ensimmäisessä kerroksessa on ol- tava osa tiloista. ja sillä tulee olla oma selkeä pääsisäänkäynti ulkoa katutasosta. Kaupunkikulttuurin tiloihin voi olla asiakassisäänkäynti myös palvelukeskittymän sisätiloista. Vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja sopimus on määräaikainen. Kaupunki on valmis maksamaan kaupunkikulttuurin tiloista pääomavuokraa 17 €/m²/kk. Vuokra sidotaan tavanomaisten vuokraehtojen mukaisesti elin- kustan- nusindeksiin. Terveysaseman 1. vaiheen sekä kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilojen ja avoimen päiväkodin tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä.

3. Ilmoittautumisen kohde

Ilmoittautumisen kohde sijaitsee korttelin 23196 Vantaankoskentie puoleisella osalla, ja se rajoittuu pohjoisessa linja-autoterminaalien asemakaavavaraukseen. Alueella ei ole tällä hetkellä varsinaista osoitetta. Koko alue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueen pinta-ala on likimääräisesti 12 000 m². Alueen muodosta ja koosta voidaan poiketa perustelluista syistä.

4. Ilmoittautumishakemukset

Ilmoittautumismenettely järjestään kaksivaiheisena: ilmoittautumishakemusten jättöön ja hyväksy- tyille hakijoille järjestettävään markkinavuoropuheluun. Markkinavuoropuhelun jälkeen kaupungin- hallitus päättää jatkotoimenpiteistä.

Ensimmäisessä vaiheessa Vantaan kaupunki pyytää avoimessa haussa ilmoittautumishakemuksenne. Hakijoilla on oltava käytössään kohteen rakentamiseksi riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit. Hakijalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Hakija on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Ilmoittautumismenettelyn ilmoittautumishakemukset lähetetään sähköpostiviestillä osoitteeseen: kirjaamo@vantaa.fi. Sähköpostikenttään on kirjoitettava: Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskitymän julkinen haku VD/4698/10.00.02.00/2020. Sähköpostin on oltava perillä viimeistään 31.8.2020 klo 12.00. Sähköpostiviestin liitteenä on oltava hakemus liitteineen pdf- tiedostoina. Hakemus on vapaamuotoinen.

ilmoittautumishakemuksesta on käytävä ilmi seuraavat asiat:

- Hakijan
 - Nimi, osoite, y-tunnus/VAT-numero
 - Hakijan edustajan nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero
 - Työnantajavelvoitteet
 - Tilaajavastuuelvoitteet
 - Todistukset verojen, työeläkevakuutusmaksujen maksamisesta,
 - Todistukset ennakkoperintärekisteristä, työnantajarekisteristä, arvalisäverollisten rekisteristä, työtapaturmavakuutuksesta
 - Selvitys tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta
 - Suomen Asiakastieto Oy:n Yritystietojen tarkastusraportti (riskiluokan on oltava vähintään RL2) ja Rating Alfa –raportti (ratingin oltava vähintään A) tai vastaava
 - Edellisen tilikauden tilinpäätös
 - Kolmen viimeisen vuoden kokonaisliikevaihdon keskiarvo
 - Yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero
- Hakijan toteuttamat referenssihankkeet, enintään kolme kpl 1.1.2010 jälkeen
 - Hankkeen nimi ja lyhyt kuvaus, laajuus ja toimitilajakauma, valmistusvuosi
 - Hakijan osuus hankkeesta
 - Urakkamuoto
 - Ympäristösertifikaatti ja energialuokka
 - Hankkeen innovatiivisuus
 - Hankkeen palvelurakenteen kuvaus
 - Kuvamateriaalia enintään kolme A3-sivua (asemapiirros, pohjapiirros, julkisivukuvia, valokuvia, ilmakuvia)
- Hakijan projektipäällikön nimi, työnantaja, koulutus, valmistusvuosi, kokemus vastaavista tehtävistä. CV liitteenä
- Jos hakijana on ryhmittymä, niin jokaisesta ryhmän jäsenestä on esitettävä edellämainitut tiedot ja hakijan on nimettävä päähakija, jolla on päävastuuhankkeesta.
- Jos hakijana on ryhmittymä, niin ryhmittymän kunkin jäsen rooli hankkeessa on selostettava. Lisäksi ryhmittymän keskinäinen sopimus tai muu sitoumus, jolla osoitetaan, kuinka paljon kunkin ryhmittymän jäsenen resursseja on käytettävissä hankkeessa.

- Suunnittelija-arkkitehtitoimiston tiedot
 - Toimiston nimi, osoite, y-tunnus/VAT-numero
 - Edellisen tilikauden tilinpäätös
 - Yhteys henkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

- Suunnittelija-arkkitehtitoimiston suunnittelureferenssit, enintään kolme kpl 1.1.2010 jälkeen
 - Hankkeen nimi ja lyhyt kuvaus, laajuus ja toimitilajakauma, valmistusvuosi
 - Toimiston osuus hankkeessa (pääsuunnittelija tai muu tehtävä)
 - Suunnitelman innovatiivisuus
 - Kuvamateriaalia enintään kolme A3-sivua (asemapiirros, pohjapiirros, julkisivukuvia, viistokuvia)
 - Tilaajan/asiakkaan ja urakoitsijan tiedot

- Pääsuunnittelijan nimi, työnantaja, koulutus, valmistusvuosi, kokemus vastaavista tehtävistä, CV liitteenä.

- Hankkeen alustavat suunnitelmat
 - Lyhyt selostus, jossa esitetään hankkeen konsepti, rakennusoikeuden määrä ja mahdollinen vaiheistus
 - Alustava asemapiirros
 - Alustava tilakaavio (eri käyttötarkoitusten jakautuminen)
 - Alustava liikennekaavio ja pysäköintisuunnitelma
 - Mahdollinen vaiheistus, kunkin vaiheen laajuus sekä toteutusaikataulu
 - Rahoitus

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

Vaaditut selvitykset (esim. todistukset ja rekisteriotteet) eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia laskettuna niiden saapumisesta.

5. Ilmoittautumishakemusten arviointi

Hakijoiden arvioinnin tekee arviointiryhmä. Arviointiryhmään kuuluvat kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtaja, kiinteistöjohtaja, kaupunkisuunnittelujohtaja, asemakaavapäällikkö, aluearkkitehti, kaupunkikuva-arkkitehti, viestintäpäällikkö ja projekti johtaja. Puheenjohtajana toimii apulaiskaupunginjohtaja.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida ilmoittautumishakemusten sisältämät hankkeesta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen ja arvioida heidän taloudellisia edellytyksiään toteuttaa hanke. Hankkeesta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty edellisessä kohdassa. Hakija suljetaan pois menettelystä, jos tämä ei täytä hakijan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Ilmoittautumishakemusten pohjalta arviointiryhmä arvioi ilmoittautumishakemukset kohdan 4 toimitettujen aineistojen pohjalta ja kutsuu markkinavuoropuheluun parhaat ilmoittautumishakemukset jättäneet hakijat.

6. Markkinavuoropuhelussa läpikäytävät kokonaisuudet

Markkinavuoropuhelussa ehdotukset käydään läpi muun muassa seuraavien aihekokonaisuuksien kautta, joihin toivotaan kuulla hakijoiden näkemyksiä:

Toteutettavuus

Markkinavuoropuhelussa toteutettavuutta arvioidaan hakijan lähettämien kohdassa 4 mainittujen hankkeen alustavien suunnitelmien pohjalta.

Toiminnallisuus

Kaupungin asettamat ehdottomat ehdot toiminnallisuudelle:

- Hanke on toteutettava nykyisen asemakaavan puitteissa.
- Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m² ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m² tämän ohjeen mukaisesti.
- Linja-autokuljettajia varten on noin 40 m²:n taukotila.
- Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon.
- Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliikenne on otettu huomioon.

Markkinavuoropuhelussa keskusteltavat toiminnallisuuden kokonaisuudet:

- Hakijalla on idea koko kaupunkikeskuksen kehittämiseksi.
- Palvelukeskittymän kokonaisuus vastaa ohjetta ja palvelukeskittymästä esitetään uusia innovatiivisia palvelukonsepteja.
- Palvelukeskittymällä luodaan elävää, inhimillistä kävelykaupunkia.
- Palvelukeskittymän huoltoliikenne sekä polkupyörä- ja henkilöautopysäköinti järjestetään toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyvin.

Käyttäjälähtöisyys

Kaupungin asettamat ehdottomat ehdot käyttäjälähtöisyydelle:

- Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autoterminaalien puolella
- Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katu- tasosta.
- Ensimmäisen kerroksen liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava myös omilla sisäänkäynneillä.

Markkinavuoropuhelussa keskusteltavat käyttäjälähtöisyyden kokonaisuudet:

- Palvelukeskittymän käytävät ja muut yleiset tilat ovat luontevia ja luonnonvaloisia sekä houkuttelevat asukkaita viihtymään keskuksessa.
- Kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuripalvelut sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat sijainniltaan houkuttelevia.
- Palvelukeskittymän sisäänkäynnit ovat kutsuvia.
- Joukkoliikenteen matkustajille järjestetään miellyttävä odotustila.

Resurssiviisaus

Kaupungin asettamat ehdottomat ehdot resurssiviisaudelle:

- Hakijan valitsema sertifikaattijärjestelmä ja sen ympäristöluokitus on esitetty.

Markkinavuoropuhelussa keskusteltavat resurssiviisauden kokonaisuudet:

- Rakennus on 60 vuoden elinkaareltaan mahdollisimman hiilineutraali. Hiilijalanjätkilaskenta suoritetaan ympäristöministeriön valmisteleman rakennusten hiilijalanjäljen arviointimene-
telmän avulla.
- Palvelukeskittymässä esitetään jakamistalouden ja kiertotalouden ratkaisuja.
- Kattoja hyödynnetään energiantuotantoon, hulevesien hallintaan ja/tai yhteisölliseen toimin-
taan.

Myyntihinta

Alueen alustavat vähimmäishinnat ovat seuraavat:

- Ensimmäinen kerros 500 €/k-m², julkiset palvelut 250 €/k-m²
- Toinen kerros 250 €/k-m², julkiset palvelut 125 €/k-m²
- Kolmannen kerroksen ja kellarin liiketilat 100 €/k-m², julkiset palvelut kolmannessa kerrok-
sessa 75 €/k-m²

Vähimmäishinnat täsmentyvät kaupungin tilaamien arvioiden pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Arviointiryhmä voi pyytää täsmennyksiä jätettyyn materiaaliin, jotta esitykset olisivat paremmin ver-
tailukelpoisia.

Markkinavuoropuhelun jälkeen toteuttajan valintatavasta sekä jatkotoimista päättää kaupunginhalli-
tus.

Kaupunki ei vastaa ilmoittautujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toi-
mielin aikanaan päättää olla vuokraamatta tai 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.

7. Muuta

Korttelista 23196 ja sen lähiympäristöstä saa tietoa Vantaan karttapalvelusta:

<https://kartta.vantaa.fi/>.

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

Asiakaspalvelu – Kaupunkiympäristön toimiala:

Tikkurilan Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs, 01300 Vantaa.

vantaa-info@vantaa.fi

Puh. 09 8392 2242

8. Ilmoittautumismenettelyn yhteyshenkilöt

Lisätietoja hausta antavat:

Gilbert Koskela

projektijohtaja

050 312 1915

gilbert.koskela@vantaa.fi

Anna-Riitta Kujala

Aluearkkitehti

050 302 8799

anna-riitta.kujala@vantaa.fi

Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja

Ehdottomien ehtojen turvaamiseksi myös toteutusvaiheessa myöhemmin tehtävään tontinluovutussopimukseen sisällytetään näitä koskevat sopimusehdot. Nämä ehdot ovat seuraavat:

1. Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m² ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m² tämän ohjeen mukaisesti.
2. Linja-autokuljettajia varten on noin 50 m²:n taukotila.
3. Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon.
4. Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliikenne on otettu huomioon.
5. Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autoterminaalien puolella.
6. Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katutasosta.
7. Katutason liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava omilla sisäänkäynneillä.
8. Palvelukeskittymän opastus on informatiivista niin joukkoliikenteen matkustajille kuin kävellen ja pyöräillen saapuville asiakkaille ja autoilijoille.
9. Palvelukeskittymässä on otettu huomioon lapset, nuoret, lastenvaunuilla kulkevat, vanhukset ja liikuntarajoitteiset.

Näiden ehdottomien ehtojen lisäksi Vantaan resurssiviisauden tiekartan toteuttamisen edistämiseksi edellytetään tontinluovutusehtoihin sisällytettävien seuraavien vaatimukset:

10. Työmaan hiilineutraalisuus: Fossiilivapaa työmaa, ts. koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Käytössä hyväksytään biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.
11. Työmaa-alue tulee aidata rakentamisen ajaksi kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitapinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
12. Käytönaikainen energiankulutus on A-luokka.
13. Vantaan käyttämä vihertehokkuusluku on vähintään 0.7.

Yllä mainittujen sopimusehtojen toteutumiseksi tontinluovutusehtoihin sisällytetään sopimusehtojen rikkomisesta sakot.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavan keskeiset asemakaavamääräykset

Alue kuuluu Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 230800. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 14.12.2015, ja se tuli voimaan 24.8.2016.

Alue sijaitsee korttelissa 23196. Alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tätä tontinosaa koskee seuraavat kaavamääräykset: Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Päivittäiskaupan suuryksiköitä tontinosalle ei saa sijoittaa.

Muuten tontinosaa koskee erikseen kaupunkikuvaa, laatua, rakennusoikeutta, liikennettä ja pysäköintiä, ympäristöhäiriötä ja energiahuoltoa, hulevesiä sekä pihatiloja ja ulko-oleskelualueita koskevat kaavamääräykset.

Keskeiset tontinosaa koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Kaupunkikuva:

- Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja kortteli-tiloja.
- Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.
- Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistaa. IV- konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
- Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Laatu:

- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.
- Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja.
- Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kaupakeskuksen pääsisäänkäynthejä tulee korostaa taiteen keinoin.

Rakennusoikeus:

- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä, rakennusta palvelevia väestön- suoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja sekä maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.
- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaisia liike- ja/tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m²

- Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja. 3. kerroksen rakennusmassasta osan tulee rajautua Topaasiaukioon.
- Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 k-m² linja-autokuljettajien sosiaalitiloja.
- Liikennealueen (Kehäradan kannen) ylittävälle kaupunkitilalle (ykat-merkintä) saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2-kerroksisia rakennuksia / rakennelmia ja ulokkeita, jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien rakennusten toimintaan.
- Rakennukset / rakennelmat ja ulokkeet eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien ja ulokkeiden laajuus, sijainti ja rakennelmaskelmat tulee hyväksyttävä kaupungin kunta- tekniikakeskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja pysäköinti:

- Pysäköintilaitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.
- Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.
- Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - toimistotilat 1 ap / 70 k-m²
 - päivittäistavaran liiketilat 1 ap / 35k-m²
 - erikoistavaran liiketilat 1 ap / 50 k-m²
 - hotellit 1 ap / 100 k-m²
 - palvelut 1 ap / 150 k-m²
 - elokuvatilat 1 ap / 70k-m²
 - julkiset palvelut ja hallinto 1 ap / 100 k-m²
 - tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuoroittaispysäköinnin mahdollisuuksista
- Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-(tontti- kohtaisesti muuta määrätä):
 - Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:
 - o toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 35 k-m²
 - o tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²
 - Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille
 - Toimisto-, palvelu-, liike ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10 % on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja. 40 % saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50 % avopaikkoja.
- C-korttelin nro 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle. Kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.
- C-korttelin nro 23196 pysäköintikellarissa tulee turvata sujuva liikennöinti eri tonttien välillä. Pysäköintitiloista tulee olla toimivat kulkuyhteydet muihin tiloihin.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto:

- Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden L lento- ja liikennemelua vastaa on oltava vähintään 32 dB.
- Korttelissa 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melua heijastusvaikutuksia.
- Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikorttelien asumiselle häiriöitä.
- Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.
- Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain mm. korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista.

- Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksyttävä Liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.
- Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.

Hulevedet:

- Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikka-/korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja

Pihatilat ja ulko-oleskelualueet:

- Koskee asuinrakentamista

Tonttien aitaaminen:

- Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunki- kuvallisin rakentein.
- Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.
- Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.