

# PUU-KIVISTÖN ALOITUSKORTTELEIDEN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kilpailuaika 14.2.-31.5.2018

VASTAUKSET ESITETTYIHIN  
KYSYMYKSIIN



# Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Kilpailuaika 14.2.-31.5.2018

Kilpailun nettisivut: [www.vantaa.fi/puu-kiviston\\_suunnittelukilpailu](http://www.vantaa.fi/puu-kiviston_suunnittelukilpailu)

## ESITETYT KYSYMYKSET JA VASTAUKSET

### **Kysymys 1: Mikä on palkkio hyväksytyt ehdotuksen laatimisesta? Ei selviä kilpailuohjelmasta.**

Vastaus 1: Kilpailussa ei ole palkkiota hyväksytyt ehdotuksen laatimisesta. Kilpailun voittajille tehdään kilpailukohdealueiden suunnitteluvaraukset Vantaan kaupunginhallituksen päätöksestä ja kilpailun voittajat osallistuvat kilpailualueen asemakaavan laadintaan. Tonttien varaukset ovat voimassa voittajille 12 kuukautta asemakaavan voimaantulosta. Tontit myydään voittajille luovutushetken käypään hintaan (vuoden 2018 käypä hinta on 550 €/k-m<sup>2</sup>).

### **Kysymys 2: Onko tosiaan niin, että suunnittelualueen 2 voi toteuttaa ilman vaadetta korkotuetusta vuokra-asumista eli siis vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona? Tämä poikkeaa seminaarissa esitetystä tavoitteesta vähintään 20%/tontti tuettuun vuokra-asumiseen.**

Vastaus 2: Kilpailukohteessa 2 ei ole vaatimusta valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannosta. Kilpailukohteen 2 voi siis toteuttaa halutessaan kokonaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kivistön puuseminaarissa 31.1.2018 esiteltiin kilpailuohjelman luonnosta ja tiedot päivittyivät 14.2.2018 julkaistuu viralliseen kilpailuohjelmaan.

### **Kysymys 3: Tehdäänkö arviointi ja päätetäänkö tulos pelkästään suunnitelmien pohjalta, ennen kuin nimikuoria avataan?**

Vastaus 3: Kilpailun työryhmä tekee kilpailuehdotusten arvioinnin ja kilpailun arviointiryhmä järjestää kilpailuehdotukset paremmuusjärjestykseen pelkästään hankesuunnitelmakuorien aineiston pohjalta. Mikäli nimimerkkikuorien avaamisen yhteydessä selviää, että voittajaksi ehdotetun kilpailuehdotuksen kilpailijaryhmä ei täytä ehdotonta vaatimusta kilpailijaryhmän kokoonpanosta, voidaan kilpailuehdotus hylätä. Kilpailun arviointiryhmä ehdottaa tällöin voittajaksi paremmuusjärjestyksessä seuraavaa kilpailuehdotusta.

Vantaan kaupunginhallitus päättää molempien kilpailukohteiden (kilpailukohde 1 ja kilpailukohde 2) voittajat sekä harkintansa mukaan muut sijat kilpailun arviointiryhmän ehdotuksesta. Päättäessään kilpailun voittajat, kaupunginhallitus voi valita varasijalle 1-2 kilpailuehdotusta siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

# Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Kilpailuaika 14.2.-31.5.2018

Kilpailun nettisivut: [www.vantaa.fi/puu-kiviston\\_suunnittelukilpailu](http://www.vantaa.fi/puu-kiviston_suunnittelukilpailu)

## ESITETYT KYSYMYKSET JA VASTAUKSET

**Kysymys 4: Mitä edellyttää toteuttajalta kilpailuohjelman teksti: Ostajaksi esitettävällä on oltava käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit myytävän tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin? Miten se tulee verifioida/todistaa?**

Vastaus 4: Kaupunki varmistaa kilpailun voittaneilta (myöhemmin tontin ostajaksi esitettäville) tahoilta, että niillä on käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit myytävän tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Käytännössä kaupunki pyytää todentamaan, että ostajataholla on riittävästi kokemusta rakennuttamisesta (referenssit) ja se on toiminnassaan noudattanut ns. hyvää rakennuttamistapaa (mm. rakennusaikana voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen, muiden rakentamista ohjaavien lakien, tilaajavastuulain ja Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten noudattaminen) ja on hoitanut taloudelliset velvoitteensa moitteetta. Mikäli rakennuttajan toiminnassa on ollut osoitettavissa merkittäviä puutteita tai riittäviä referenssejä ei ole, voi kaupunki valita kilpailun voittajaksi (myöhemmin tontin ostajaksi) toisen rakennuttajan.

**Kysymys 5: Voidaanko kilpailuohjelmassa määrätyn ARA vuokra-asunto kiintiön osittain korvata asukaslähtöiseen ryhmärakennuttamiseen perustuvalla omistusasumisella, jos se tukee ja täydentää ARA rahoitettua yhteisöllistä vuokra-asumista.**

Vastaus 5: ARA vuokra-asuntojen kiintiötä ei voi korvata osittain asukaslähtöiseen ryhmärakennuttamiseen perustuvalla omistusasumisella. Kilpailuohjelman ehdottomissa sisältövaatimuksissa on todettu, että molempien kilpailukohteiden kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 50 % on osoitettava vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Lisäksi vapaarahoitteisissa omistusasuntotuotantokohteissa asuntoja saa myydä vain yhden asunnon kullekin asunnon ostajalle. ARA-velvoite koskee kilpailukohdetta 1, jonka kokonaisrakennusoikeudesta kilpailuohjelman mukaisesti vähintään 40 % on osoitettava valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

**Kysymys 6: Ajattelimme että ei ole mielekästä palkata kahta ulkopuolista arkkitehtitoimistoa, vaan että otamme toisen arkkitehtitoimiston ja käytämme toisena toimistona omaa arkkitehtikuntaa. Kysymys siis kuuluu, onko tämä kilpailussa hyväksyttävää.**

Vastaus 6: Kilpailussa on hyväksyttävää nimetä toiseksi arkkitehtitoimistoksi toimijan oma arkkitehtiosasto ja valita toiseksi ulkopuolinen arkkitehtitoimisto.

# Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Kilpailuaika 14.2.-31.5.2018

Kilpailun nettisivut: [www.vantaa.fi/puu-kiviston\\_suunnittelukilpailu](http://www.vantaa.fi/puu-kiviston_suunnittelukilpailu)

## ESITETYT KYSYMYKSET JA VASTAUKSET

**Kysymys 7: Puukerrostalojen kustannuksiin on lisätty pysäköintitalo, mutta pysäköintitalon rakennuskustannus voi olla 18000€-40000€/autopaikka. Siten P talon kustannustaso on oleellinen tieto rakennusinvestoinnin kannalta. Siksi kysyn että mikä tulee olemaan p talon kustannus, voimmeko rajata kustannustason osaltamme tai voiko asian ratkaista toisin esim tontilla?**

Vastaus 7: Kilpailualueen pysäköintipaikat, joiden kustannuksista vastaa kilpailun voittajat, tulee sijoittaa erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen Puu-Kivistön asemakaava-alueelle Lumikvartsinkadun varteen. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa kilpailualueille liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja lukuun ottamatta. Pysäköintilaitoksen asemakaavoitus on käynnissä (asemakaavatyönumero 231900). Pysäköintilaitoksen suunnittelu käynnistyy asemakaavan vahvistuttua, joten siitä ei ole laadittu kustannusarviota. Tästä syystä autopaikan kustannus ei ole tiedossa. Tavoitteena on Kivistössä tyyppillinen pysäköintilaitos, joka on kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen. Pysäköintilaitokseen sijoittuu noin 400 autopaikkaa.

**Kysymys 8: Ovatko jätteiden putkikeräyksen toteutuskustannukset mukana liittymishinnoissa ja tuleeko keräyspiste sijoittaa kortteliin?**

Vastaus 8: Kivistön Putkijäte Oy vastaa kustannuksellaan putkikeräysjärjestelmän toteutuksesta yleiselle katualueelle sijoittuvan runkolinjaston osalta. Yhtiö vastaa lisäksi kustannuksellaan kiinteistöliittymän ja keräyspisteen järjestelmäosien hankinnasta ja rakentamisesta. Yhtiön kustannusvastuulla on myös tontin sisällä 20 juoksumetriä runkoputkistoa käyrineen ja mutkineen. Tontin rakentaja vastaa kuitenkin kustannuksellaan kiinteistöliittymään ja keräyspisteeseen liittyvistä maanrakennustöistä (kaivu-, täyttö- ja tiivistystyöt) tontin sisäpuolisella alueella.

Lähtökohtaisesti keräyspisteet tulee sijoittaa kortteleiden sisälle (tontille). Molemmille kilpailukohteiden alueille sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste. Putkijätejärjestelmän keräyspisteiden sijainnit suunnitellaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin, muovin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden sijainnit suunnitellaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

**Kysymys 9: Kilpailuaika on tiukka, voiko sitä pidentää?**

Vastaus 9: Arviointiryhmä on tiedostanut tiukan aikataulun ja sen mahdolliset vaikutukset kilpailuehdotusten laadintaan.

Arviointiryhmä on päättänyt pidentää kilpailuaikaa, joten uusi kilpailuaika on **14.2.-31.5.2018**.