



Julkinen haku 7.5.-9.8.2019

Koivuhaantien tontti 9



Vantaa

Tarjouskilpailun sisällys

1. JULKINEN HAKU KOIVUHAANTIE 9 TEOLLISUUSTONTILLE	2
Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus.....	6
Laatutavoitteet.....	6
Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen.....	6
Hiilineutraalisuus	6
Myyntihinta	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Muuta	8

1. JULKINEN HAKU KOIVUHAANTIE 9 TEOLLISUUSTONTILLE

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

Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Vantaan kaupungin yhtenä kärkihankkeena on työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen ja elinkeinorakenteen monipuolistaminen. Tavoitteena on tukea ja vahvistaa osaamisintensiivisten alojen, kuten erilaisten suunnittelu-, palvelu- sekä tuotantoyritysten sijoittumista Vantaalle. Vantaan kaupunki haluaa monipuolistaa työpaikka tarjontaa, ja luoda uusia toiminnallisia alueita eri puolille kaupunkia. Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää julkista hakua koskevalle tontille toteuttaja, joka sitoutuu rakentamaan tontille mahdollisimman hyvin Koivuhaan tavoitteita vastaavia palveluita.

Tontti on tarkoitettu yritysten toimitilojen rakentamiseen. Tontti luovutetaan lähtökohtaisesti kaavan mukaiseen toimintaan. Kaikki halukkaat toimijat voivat osallistua tonttihakuun.

Kilpailutontille voi rakentaa yhden tai useamman yrityksen toimitilat. Rakentaja saa myydä tai vuokrata kohteen tilat sen jälkeen, kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Tonttia ei ole mahdollista jakaa.

Kaupunki vuokraa tontin toimitilan rakennuttajalle, joilla on kaupungin arvion mukaan riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke. Vuokra-aika on 20 vuotta.

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tontin asemakaavamääräyksiä, sekä kaupungin päättämiä teollisuustonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupunki laati vuonna 2013 Koivuhaanpuiston yritysalue asemakaava muutoksen nro 002093. Uusi korttelinosa merkittiin toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja saadaan toteuttaa enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Alueen tehokkuusluku on $e = 0.5$. Vantaan kaupungin maankäytön ja ympäristön toimiala, kuntatekniikan keskus on laatinut alueelle hulevesien hallintasuunnitelman 28.5.2013.

Koivuhaan alue tarjoaa erinomaisen sijoittumispaikan monimuotoiselle yritystoiminnalle

Alueen saavutettavuus on erinomainen hyvien liikenneyhteyksien ansiosta.

Yritysalueen toimintaa tukevat lähialueen palvelut.

Koivuhaan yritysalueella on runsaasti tulevaisuuden mahdollisuuksia. Alueelle voidaan luoda synergisesti toimiva yritys puisto, jossa alueella toimivat yritykset voivat tukea toiminnallisesti toisiaan suunnittelu- ja valmistustöissä.

Vantaan kaupunki rakentaa kilpailualueen, kadut sekä vesihuolto järjestelmän käyttökuntoon vuoden 2020 syksyyn mennessä.

Haettava tontti

Vantaan kaupunki on päättänyt yritystontin kilpailuttamisesta Koivuhaasta. Tontti on tarkoitettu yritysten toimitila rakentamiseen. Tontti sijaitsee alueen pohjoisosassa, korttelissa 68105 tuleva tontti 9.

Alue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa (68) Meiramitien pohjoispuolella Koivuhaantien, Koivulehdontien ja Koivupuistontien rajaamalla alueella. Yritysalue sijaitsee Tuusulan väylän itäpuolella, Koivuhaan kaupunginosassa.

Koivuhaka sijaitsee Tuusulan väylän varrella, vastapäätä lentokenttäaluetta. Alueelta on hyvät yhteydet lentoasemalle ja päätieverkkoon. Yritysalueelle ajetaan Meiramitien kautta Tuusulan väylälle joko Niittytien eritasoliittymän kautta Helsingin suuntaan tai pohjoisesta Valkoisenlähteentien liittymän kautta Tuusulan suuntaan.

Alueelle toivotaan sijoittuvan, erilaisia suunnittelu-, palvelu- sekä tuotantoyrityksiä.

KOHTEEN SIJAINTI

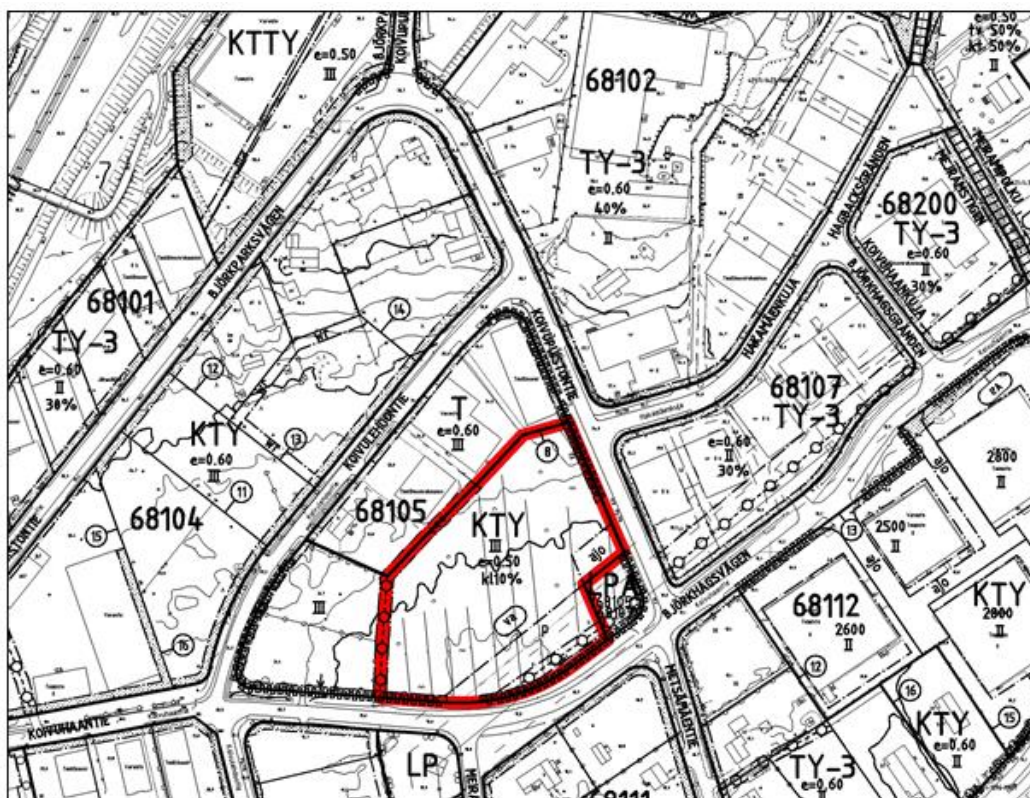


KOIVUHAKA

Kortteli Tontti Pinta-ala Kerrosala
68105 n. 9762 m² n. 4881 k-m²
421-1-1423

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue



Alue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varistorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja saadaan toteuttaa enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta. Tonttien rakennustehokkuus on 0,50 ja tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin

Korttelin 68105 itäosaan on merkitty autopaikkojen korttelialue, LPA.

Tämä alue on osoitettu kortteleiden 68105 ja 68107 käyttöön. Alueella on tilaa noin 20 autopaikalle.

Tarkemmat kaavamääräykset löytyvät kaavaselostuksesta,

Koivuhaan puiston yritysalue asemakaava muutos nro 002093.

www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131197_kaupsu_002093_selostus.pdf

Tontin omistaa Vantaan kaupunki, jonka vuokraa kyseisen tontin korkeimman vuokra tarjouksen (€/vuosi) tehneelle toimijalle. Alin hyväksyttävä vuosivuokra on 53 691 €/ vuosi.

Vuokra sidotaan indeksiin. Vuokra vastaa tontin käypää hintaa, 220 €/ k-m².

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tontin asemakaavamääräyksiä sekä kaupungin päättämiä teollisuustonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Alueen katusuunnitelman sekä HSY:n vesihuolto suunnitelman mukainen kunnallistekniikka rakennetaan käyttökuntoon vuoden 2020 syksyyn mennessä. Tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa syyskuussa 2020.

Tontin hakeminen ja hakutarjouksen sisältö

Tonttihaku järjestetään 7.5. –9.8.2019

Tonttia haetaan lähettämällä sähköpostiviestin osoitteeseen: kirjaamo @ vantaa.fi. Otsikoksi tulee laittaa ” **Koivuhaan yritystontin julkinen haku**”. VD/3802/10.00.02.02/2019

Sähköpostien tulee olla perillä viimeistään perjantaina **9.8.2019 klo 15.00**.

Myöhästyneitä tarjouksia ei käsitellä. Voittaja pyritään valitsemaan viimeistään lokakuussa 2019. Kaikille tonttikilpailuun osallistuneille ilmoitetaan kirjallisesti voittajan valinnasta.

Hakemuksen tulee sisältää seuraavat tiedot

1. Hakijan yhteystiedot
2. Lyhyt selostus hankkeesta
3. Yleispiirteinen suunnitelma:
4. Asemapiirros alueesta pohjakartalle piirrettynä 1:500
5. Alustavat julkisivukaaviot 1:500
6. Rakennuksen käyttötarkoitusten jakautuminen
7. Selvitys energiatehokkuudesta
8. Tontista maksettava vuosivuokra

Sisältövaatimukset

Tarvittavat asiakirjat ja sähköiset tiedostot toimitettu aikarajaan mennessä.

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

Osto tarjoukset on liitettävä kuvaus yrityksen nykyisestä toiminnasta, Nikinmäkeen suunnitellusta toiminnasta sekä tuloslaskelma ja tase kahdelta viimeiseltä toimintavuodelta. Tarjoukseen tulee liittää yrityksen osakasluettelo sekä selvitys yrityksen toimialasta.

Tarkistamme yrityksen luottotiedot ennen päätöksentekoa.

Tonttikartat ovat nähtävissä ja tulostettavissa internetissä osoitteessa www.vantaa.fi/koivuhaantie

Hakemusten valintaperusteet ja vertailukriteerit

Hakijoita vertaillaan seuraavan painotuksen mukaisesti

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

(30%, Max. 30 pistettä)

- ➔ Tuoko hanke alueelle liike- ja palvelutiloja? Kuinka paljon? Mitä uusi yritys tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville toimijoille?
- Kaupunki arvioi hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Laatutavoitteet

Laatutavoitteet ja niiden kokonaispaino arvo (20%) jakautuvat seuraavasti:

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

(10%, Max. 10 pistettä)

- ➔ Alueen kaupunkikuvaa parantava yhtenäinen toteutus, alueen identiteetti huomioiden
- ➔ Työpaikka tontin pihanlaatu, viihtyisyys ja toiminnallisuus
- Kaupunki arvioi hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Hiilineutraalisuus

(10%, Max. 10 pistettä)

- ➔ Hakijan on esitettävä selvitys siitä, millä tavoin hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin. Kilpailutonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan toimitilarakennus.
- ➔ Rakennusten energiatehokkuutta arvioidaan laskennallisen E-luvun avulla, jonka suuruuteen vaikuttaa energiankulutuksen lisäksi myös energialähteen laatu.
- ➔ Kaupunki arvioi hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Vuokra hinta

(50%, Max. 50 pistettä)

- ➔ Tontin vuosivuokra on 53 691 €, jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet pisteet eli 50 pistettä. Muiden tarjousten pistemäärä määräytyy suhteessa suurimpaan tarjoukseen. Hinnat pisteytetään laskukaavalla $30 \times (\text{tarjoajan hinta} / \text{suurin hinta})$.

Suurimman pistemäärän saaneelle hakijalle esitetään vuokrattavaksi haettavana oleva tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tontin saajan kiinteistöjohtajan esityksestä. Pisteytyksen perusteella hakuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja hakemuksia, hyväksyä tai hylätä hakemukset. Lopullisen päätöksen tontin vuokrauksesta tekee asianosainen luottamusmieselin.

Mikäli kilpailussa on jätetty useampi samansuuruinen tarjous, kilpailun voittaja valitaan arpomalla.

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

Mikäli tontin 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 vuokraamatta tonttia tai mikäli kiinteistöjohtajan päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltyään osin hakuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Kilpailun voittajan velvollisuudet

Tonteille on rakennettava toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tontin asemakaavamääräyksiä, kaupungin päättämiä teollisuustonttien voimassaolevia luovutusehtoja sekä noudattamaan hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Voittajan tulee esittää kaupungin hyväksyttäväksi kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla ennen tonttikauppaa.

Tontin vuokrasopimuksen allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun vuokrasta, joka tulee maksaa sopimuksen allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa 1.10.2020 alkaen ja toteuttamaan 2/3 rakennusoikeudesta valmiiksi (osittainen lopputarkastus) kahden vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Tontinsaajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tontin vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin vuokraoikeuden edelleen luovuttamisen estämiseksi vuokrasopimukseen otetaan kaupungin tontinvuokrausehtojen mukaiset sopimussakkolausekkeet.

Rakentamisen aloittaminen

Rakennuslupaa voi hakea, kun tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Rakentaminen voidaan aloittaa syksyllä 2020, kun kaupunki on rakentanut alueen kadut ja vesihuollon käyttöönotto kuntoon.

Kunnallistekniikka

Toteuttajan on sitouduttava liittämään tontti ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä mikäli se alueella on mahdollista myös hulevesiviemäriin. Tonttien ostajilta peritään HSY Veden Vantaan taksan mukainen liittymismaksu, joka määräytyy kiinteistön rakennusoikeuden mukaan.

Lisätietoja: www.hsy.fi

Koivuhaan alueen suunnitelmia

Suunnittelua ohjaavina asiakirjoina ovat pääasiassa Koivuhaan asemakaava muutokset, Koivuhaka, Koivupuistontie nro 00252.

www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131197_kaupsu_002093_selostus.pdf

Muuta

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

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

Maankäyttötoimen asiakaspalvelupiste on avoinna ma–to 8.15–16.00 ja pe ja aattona 8.15 -15.00.

Maankäytön asiakaspalvelu muuttaa kesäkuussa. 10.6. jälkeen palvelemme ma–pe klo 8.15-15 Tikkurilan Vantaa-infossa, Dixi, Ratatie 11, 2. krs, 01300 Vantaa.

Hakumenettelyn yhteyshenkilöt

Lisätietoja tonttikilpailusta antavat:
tonttiasiamies Jari Sainio
0400 419676, jari.sainio@vantaa.fi