

TURUN KAUPUNKI
Kupittaaan kärjen kumppanuushanke

Liite 15

HANKEKUVAUS

Sisällysluettelo

1	Hankkeen kuvaus	3
1.1	Kupittaaan kärjen kumppanuushanke	3
1.2	Hankkeen taustaa ja lähtökohdat	4
1.3	Hanke osana Turun Tiedepuistoa	5
1.4	Hanke osana Tunnin juna- ja raitiotiehanketta	5
2	Hankekokonaisuus	6
2.1	Suunnittelualaue	6
2.2	Hankkeen eteneminen	7
2.3	Hankkeen toteuttaminen allianssimallilla	8
2.4	Hankkeen osat	8
2.5	Kokonaissuunnitelma	9
2.6	Infrahanke	9
2.7	Taito-kampus	10
2.8	Lisäkansi (Tilaaajan optio)	10
2.9	Lisähankintamahdollisuudet (Tilaaajan optiot)	11
2.10	Rakennusoikeuksien ostaminen	12
3	Hankeeseen liittyvät velvollisuudet	12
3.1	Lähtökohdat	12
3.2	Velvoitepysäköinti	12
3.3	Korkea rakentaminen	13
3.4	Väyläviraston kanssa solmittava toteuttamissopimus	13
4	Hankeeseen liittyvien rakennusoikeuksien ostaminen	13
4.1	Lähtökohdat	13
4.2	Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeus, 20 000 k-m ² (velvoite)	14
4.3	Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeus, 0 - 20 000 k-m ² (sitoumus)	14
4.4	Asuinrakentamisen rakennusoikeus, 20 000 k-m ² (osto-oikeus 1)	15
4.5	Asuinrakentamisen rakennusoikeus, 0 - 20 000 k-m ² (osto-oikeus 2)	15
4.6	Asuinrakentamisen rakennusoikeus, 5 000 k-m ² (osto-oikeus 3)	15
5	Lähtökohtia suunnittelulle	16
5.1	Yleistä	16
5.2	Hankekokonaisuuden tavoitteet ja budjetit	16
5.3	Tietomallityöskentely	17

1 Hankkeen kuvaus

1.1 Kupittaaan kärjen kumppanuushanke

Kupittaaan kärjen kumppanuushanke on osa Turun Tiedepuisto -kokonaisuutta. Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeeseen liittyvän hankinnan yhteydessä tarjoajakonsortioiden toimesta laadittava Kokonaissuunnitelma ja rakentaminen määrittelee Kupittaaan ja Itäharjun kaupunginosien yhteen kasvamista sekä mahdollistaa Tiedepuiston menestyksekkään lähihistorian kasvun tuleviksi vuosikymmeniksi ja uuden, nykyaikaisen kaupunginosan syntymisen.

Kupittaaan kärjen kumppanuushanke on kaupungin elinvoiman turvaamisen ja kasvun sekä näihin liittyvän kilpailukyvyyn näkökulmasta tulevien vuosien merkittävin kokonaisvaltainen kaupunkikehityskokonaisuus. Hankkeen mukainen suunnittelualue muodostaa innovaatio- ja osaamiskeskittymän sydämen, joka on vetovoimainen ja houkutteleva niin paikallisille kuin kansainvälisillekin yrityksille ja instituutioille. Hankkeen tavoitteena on lisätä Tiedepuiston houkuttelevuutta yrityksille ja työntekijöille mm. alueen synergiaetujen, viihtyisän ympäristön ja toimivan arjen infrastruktuurin kautta.

Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeella kaupunki tavoittelee mahdollisimman nopeaa hankkeen mukaisen suunnittelualan rakentamista ja kahden eri kaupunginosan yhdistämistä toisiinsa. Hankkeen suunnittelualan mukainen kokonaisuus on toteutuessaan keskeisin osa Turun Tiedepuistoa, yhdistäen alueen toiminnot ja palvelut yhdeksi kokonaisuudeksi ja tätä kautta mahdollistaen seudullisen kasvupotentiaalin toteutumisen. Rakentaminen ja siihen liittyvä aluetehokkuus hankkeen mukaisella suunnittelualueella tulee olemaan suuri. Kaupunki tavoittelee alueelle yli 250 000 kerroneliömetrimäärän mukaista rakennusoikeutta, joka ainakin merkittävältä osin tulee sitoutumaan osaksi hankkeessa toteutettavaa kansirakennetta. Kaupungin tavoitteena on, että kansi ja sille sekä sen rajapinnoille rakentuvat toiminnot ovat fyysisesti ja toiminnallisesti yksi kokonaisuus.

Kaupunki hakee hankkeeseen allianssikumppania, koska suunnitellun kokonaisuuden toteutuminen hallitusti edellyttää hankkeeseen liittyvien eri palasten rakentamisen nopeaa ja mahdollisimman yhtäaikaista liikkeellelähtöä. Kokonaisuuden toteutumisen hallinta, kaupungin tukitoimet sekä panostus hankkeen kautta ovat merkittävässä roolissa kokonaisuuden onnistumisen näkökulmasta.

Hankinta etenee neuvottelumenettelynä siten, että eri tarjousvaiheissa laaditut suunnittelualan (ks. kuva 1) toteutuskelpoiset kokonaissuunnitelmat ja saatavat tarjoukset määrittävät vertailuperusteiden mukaisesti tarjouskilpailun voittajan. Voittajakonsortion kanssa muodostetaan allianssi yhteisten kehitys- ja toteutusvaiheiden läpiviemiseksi. Kehitysvaiheessa kehitetään suunnitelmia, laaditaan hankesuunnitelmat hankekokonaisuuden osista sekä laaditaan yhteistyössä Turun kaupungin kanssa asemakaava suunnittelualueelle myös yksityisen maanomistuksen osalta, mikäli kiinteistönomistajat ovat tehneet kaupungin kanssa kaavoitusta koskevat tarvittavat sopimukset, ja laaditaan rakennusoikeuksien myyntiä koskevat esisopimukset.

Mikäli kehitysvaihe toteutuu asiakirjoissa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti ja Turun kaupunki hyväksyy eri hankekokonaisuuden osista laadittavat hankesuunnitelmat kehitysvaiheen ensimmäisen osan (hankesuunnitteluvaihe) jälkeen, sekä tekee investointipäätöksen kehitysvaiheen toisen osan (toteutussuunnitteluvaihe) jälkeen, toteutetaan hankekokonaisuus allianssin toimesta.

Hankekokonaisuus koostuu seuraavista osista, jotka on tarkemmin avattu jäljempänä tässä asiakirjassa:

- **Kokonaissuunnitelma.** Suunnittelualueelle laadittava innovatiivinen kokonaisratkaisu, jonka pohjalta laaditaan asemakaava ja johon pohjautuen muut kokonaisuudet toteutetaan.
- **Infrahanke.** Infrahanke on taloudellisesti ajateltuna kokonaisuus, jonka osina ovat Helsinginkadun ja -radan ylittävä kansi ja Itäharjun puolelle rakennettava velvoitepysäköintilaitos.
- **Taito-kampus.** Turun kaupungin toimitilahankinta, joka on päätetty sijoittaa suunnittelualan ytimeen Turun AMK synergiatavoitteiden pohjalta.

- **Lisähankintamahdollisuudet.** Lisähankintamahdollisuudet ovat suunnittelualueella ja/tai sen reuna-alueilla olevia suunniteltavia ja toteutettavia pienempiä töitä, jotka ovat tarpeen tai kannattavia toteuttaa osana tätä hankekokonaisuutta.
- **Myytävät rakennusoikeudet.** Hankkeen yhteydessä allianssin päätoteuttajan tai ryhmittymän muun nimetyn jäsenen tulee sitoutua toteuttamaan osana kokonaissuunnitelman toteutumisen varmistamista tarjoajan tarjouksen mukaisesti kannelle tai sen välittömään läheisyyteen erikseen sovittavalle kaupungin omistamalle maalle rakentamista siten, että se edistää osaltaan kaupunginosan kokonaisvaltaista kehittämistä ja varmistaa kaupungin tavoitteen alueen nopeaksi ja taloudelliseksi toteutumiseksi (mukaan lukien mutta mitään poissulke-matta tilaajan tavoitteet; alueen elävä sydän, logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus jne.).

Tilaaja on tiedostanut hankkeisiin varatun pääoman haasteellisen suunnittelu- ja optimointitehtävän. Optimointi on ratkaisevassa osassa, koska esim. rakennettavan kannen allittava liikenne ja kannen päälle sijoitettavat toiminnot ohjaavat kannen rakenteiden mitoittamista. Kannen kantavien rakenteiden mitoituksen ja Helsinginkadun kaistojen järjestely mahdollistaa hyvällä suunnittelulla optimaaliset jännevälit ja rakenteet, joilla pystytään toteuttamaan laajin mahdollinen kansiratkaisu käytettävissä olevalla rahalla. Laajin mahdollinen kansi tuo liikkumavaraa toiminnalliselle suunnittelulle ja mahdollistaa tavoitteiden toteutumisen. Peruskysymyksenä onnistumiseen on se, miten Infrahankeeseen käytettävä pääoma tuottaa eniten lisäarvoa itselleen ja tilaajalle sekä auttaa Taito-kampuksen strategista sijoittamista ja synergioiden syntyä alueen välittömään läheisyyteen syntyvän muun rakentamisen ja niihin sijoittuvien toimintojen kanssa.

1.2 Hankkeen taustaa ja lähtökohdat

Turun kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2016 talousarvion yhteydessä Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen asettamisesta. Turun kaupunginhallitus toimeenpani valtuuston päätöksen käynnistämällä hankkeen huhtikuussa 2016 (Kh 25.4.2016 § 163). Kärkihankkeessa tuotettiin Turun Tiedepuiston masterplan 2050 ja se esiteltiin kaupunginhallitukselle joulukuussa 2017.

18.6.2018 § 265 kaupunginhallitus päätti Turun Tiedepuisto -hankkeen toimeenpanosuunnitelman tarkennettuine tavoitteineen. Toimeenpanosuunnitelman yhtenä painopistealueena on 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, jonka yhtenä toimenpiteenä päätettiin Kupittaaan kantta koskevan kilpailun järjestämisestä.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti kokouksessaan 22.10.2018 § 97 hyväksyä Tiedepuiston kansi -nimisen strategisen maankäytön hankkeen tavoitteet, sekä päätti samalla hankkeen toteutukseen, sekä hankekehityskumppanuuteen tähtäävän, tontinluovutusta sisältävän, innovaatio-, suunnittelu- ja toteutuskilpailun järjestämisestä sekä kilpailun lähtökohdista ja periaatteista (<https://ah.turku.fi/khkeh/2018/1022013x/3784661.htm>).

Koronaviruksen kiinteistömarkkina tuoman epävarmuuden vuoksi käytiin kilpailutuksesta markkinavuoropuhelu potentiaalisten yhteistyötahojen kanssa. Markkinavuoropuhelun pohjalta hankinta kehitettiin nykyiseen muotoon, jossa yritysrisiä on pienennetty tavoitteena mahdollistaa päätetyn Tiedepuisto -alueen kehittymisen käynnistyminen. Kaupungin kasvaneen roolin myötä toteutusmuoto kääntyi tontinluovutuksesta allianssihankeeksi, jossa Infrahankeella on selkeää synergiaa ja mahdollisuuksia keskitetyn velvoitepysäköintiratkaisun kanssa sekä Taito-kampuksen suunnitellun toteutuksen ja linjausten kanssa.

Kaupungin ja allianssikumppanin yhteistyönä toteutettava alueen kehittäminen ja rakentaminen tukevat kaupungin elinvoimaisuutta, ja siten nopeuttavat kaupungin investoiman rahan palautumista rakennusoikeuden myynnin-, velvoitepysäköinnin-, pysäköintioikeuksien ja pysäköinnin maksuina.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli suunnittelualueelle päätetään myöhemmin sijoittaa lisää kaupungin toimintoja, nämä kilpailutetaan erikseen. Lisäksi tässä hankinnassa myytävien rakennusoikeuksien määrä ei kuitenkaan voi missään tapauksessa ylittää kaupungille asemakaavassa syntyvää rakennusoikeuden määrää.

1.3 Hanke osana Turun Tiedepuistoa

Tiedepuiston tavoitteellaan kehittyvän kansainvälisesti kiinnostavana ja rohkean kokeilevana osaamiskeskittymänä, joka on toiminnoiltaan monipuolinen ja logistisesti vetovoimainen. Turun Tiedepuiston Masterplanissa on linjattu tavoitteeksi, että tulevaisuuden Tiedepuisto tulee vuoteen 2050 mennessä tarjoamaan yli 13 000 uutta työpaikkaa sekä kodin yli 20 000 uudelle asukkaalle. Tiedepuiston kokonaisuus on siten keskeinen koko Turun seudun kehittämisessä sekä kaupunkistrategian linjauksien mukaisen elinkeinoelämän kestävän kasvun varmistamisessa.

Tiedepuiston kärkihankkeen mukaisella kehittämisellä tähdätään ennen kaikkea siihen, että Tiedepuiston sijainnin poikkeukselliset lähtökohdat ja monipuolisen osaamiskeskittymän luoma potentiaali saadaan mahdollisimman täysimääräisesti hyödyntämään kokonaisvaltaista kehitystä. Tiedepuiston toimijoiden välisiä yhteistoimintatapoja, -verkostoja ja -alustoja kehitetään tavoitteellisesti Triple Helix-toimintamallin pohjalta alueen kilpailukyvyyn, vetovoiman ja kokonaisvaltaisen kaupunkikehityksen vahvistamiseksi.

Hankkeen kehityksen tulee peilata osaltaan em. kaupunkistrategian mukaisiin tavoitteisiin ja tätä kautta tukea osaltaan kokonaisvaltaista kaupunkikehitystä.

Lisää Turun Tiedepuisto -kärkihankkeesta voi lukea osoitteista:

<https://www.turku.fi/turuntiedepuisto>

https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//turun_tiedepuiston_masterplan_julkistus_20171204.pdf

1.4 Hanke osana Tunnin juna- ja raitiotiehanketta

Tunnin juna

Turun kaupungin tavoitteena on, että elinkeinorakenne pysyy jatkossakin monipuolisena ja työpaikkojen määrä kasvaa. Turun Tiedepuisto on kaupunkiseudun merkittävin kaupunkikehityskohde, joka vahvasti tukee Tunnin juna -hanketta. Turun Tiedepuiston alue on houkutteleva niin monipuolisen toimija- ja osaamisverkostonsa kuin erinomaisen logistisen sijaintinsa vuoksi. Paitsi työpaikka-alueena, Tiedepuiston alue kytkeytyy tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueeseen Tunnin junan avulla.

Tiedepuiston kansihankkeen avulla sekä siihen liittyvällä Kupittaaan rautatieaseman ympäristön kehittämisellä tuetaan täysimääräistä nopean yhteyden hyödyntämistä valtakunnallisen kasvun hyväksi.

Lisää Tunnin juna -hankkeesta voi lukea:

<http://www.tunninjuna.fi/>

Raitiotiehanke

Turun kaupunginvaltuusto on päättänyt 20.4.2020 § 51 Turun raitiotiehankkeen ensimmäisen vaiheen yleis- ja toteutussuunnitelmien käynnistämisestä. Päätöksen mukaisesti raitiotien toteutussuunnitelmat laaditaan välille Varissuo-Tiedepuisto-Kauppatori, aikaisemmin päätettyyn yleissuunnitelmaan pohjautuen.

Kyseessä on mittava kaupunkikehityshanke, jolla tuetaan Turun kaupungin ja seudun kokonaisvaltaista ja kestävästä kehityssuuntaa. Raitiotiehanke ei ole vain joukkoliikennehanke, vaan merkittävä kasvua tukeva strateginen kaupunkikehityslinjaus pitkälle tulevaisuuteen.

Joukkoliikenneverkoston laajuus ja saavutettavuus, eri liikkumismuotojen yhteensovittaminen sekä saumattomat matkaketjut ovat Tiedepuiston kansihankkeen kehittämisessä liikkumismuotojen solmu-kohtana keskeisessä osassa. Toteutuessaan raitiotie lisää Tiedepuiston logistista vetovoimaa sekä edistää alueen sisäistä saavutettavuutta merkittävästi.

Raitiotien yleissuunnitelma toimii kilpailua ohjaavana asiakirjana. Raitiotien toteutussuunnittelua varten perustettava yhtiö tulee toimimaan merkittävänä yhteistyökumppanina Tiedepuiston kansihankkeen suunnittelun ja toteutuksen eri vaiheissa.

Raitiotien yleissuunnitelma-aineistot ovat ladattavissa raitiotiehankkeen sivuilta. Tiedepuistoa koskeva yleissuunnitelman osa on esitetty ja ladattavissa kilpailusivusto kautta ladattavassa digitaalisessa aineistossa.

Lisää raitiotiehankkeesta voi lukea:

<https://www.turku.fi/raitiotie>

<http://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/projektit-ja-hankkeet/raitiotie/raitiotien-suunnitelmat-ja-selvitykset>

2 Hankekokonaisuus

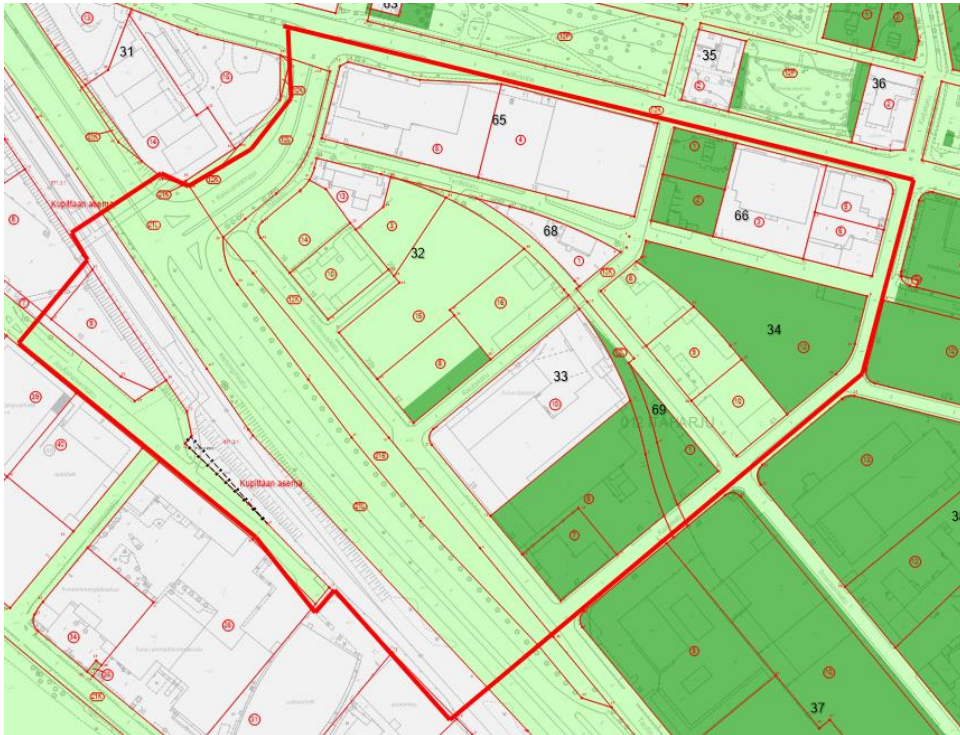
2.1 Suunnittelualue

Hankinnan kohteena oleva suunnittelualue sijoittuu Turun Tiedepuistoon, Itäharjun kaupunginosaan, Kupittaaan rautatieaseman viereen. Suunnittelualue muodostaa liikenteellisesti ja toiminnallisesti ko koavan keskuksen kahden nyt varsin erillisen kaupunginosan väliselle alueelle. Suunnittelualue on pinta-alaltaan yli 16 ha ja se sijoittuu valtaosin Itäharjun teollisuusalueelle, joka on muuntuvan maankäytön aluetta. Suunnittelualue ylittää Helsinginkadun ja Helsinkiin johtavan junaradan rajautuen Kupittaaan puolen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Suunnittelualueeseen kuuluu useita kiinteistöjä, joista valtaosa on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen maanomistus on esitetty alla olevassa kuvassa 1. Kaupungin omistuksessa ja vapaassa hallinnassa on suunnittelualueen tonttimaasta 44,8 %. Loppuosa suunnittelualueen tämänhetkisestä tonttimaasta on yksityisessä omistuksessa tai vuokrahallinnassa. Kaikki katualueet ovat kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Alueelle sijoittuva liikennealue (raidealue) on Väyläviraston omistuksessa ja hallinnassa.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä mm. teollisuus- ja toimistokäytössä olevia alueita, yleisiä alueita, liikennealueita sekä niihin liittyviä vierialueita ja väliaikaisia pysäköintialueita. Alueelle sijoittuu Helsingin-kadun ja rautatien ylittävä kävelysilta.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus. Punaisella esitetty suunnittelualue. Vihreällä esitetty kaupungin omistuksessa olevat kiinteistöt, joista vaaleamman vihreä kaupungin omassa hallinnassa ja tummemmat vuokralaishallinnassa. Valkoiset kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa, radan osalta Väyläviraston omistuksessa. Infrahanke, Taito-kampus ja tarjouskilpailuun perustuvien rakennusosikeuksien luovutukset tulee sijoittaa kaupungin omassa hallinnassa olevalle alueelle (vaaleamman vihreällä merkitetyt alueet).

2.2 Hankkeen eteneminen

Tilaja on päättänyt tarveselvitysten pohjalta käynnistää hankinnan, jonka osat määritellään tarkemmin jäljempänä.

Hankkeen hankintavaiheessa (allianssikumppanin hankinta) tarjoajat laativat suunnittelualueelle Kokonaissuunnitelman, jonka toteutettavina osina Infrahanke, Taito-kampus sekä toimisto-/hybridi/asuinrakentaminen ovat. Asetettujen tavoitteiden pohjalta hankintavaiheelle on määritelty arviointikriteerit, joiden pohjalta valitaan tarjouskilpailun voittaja.

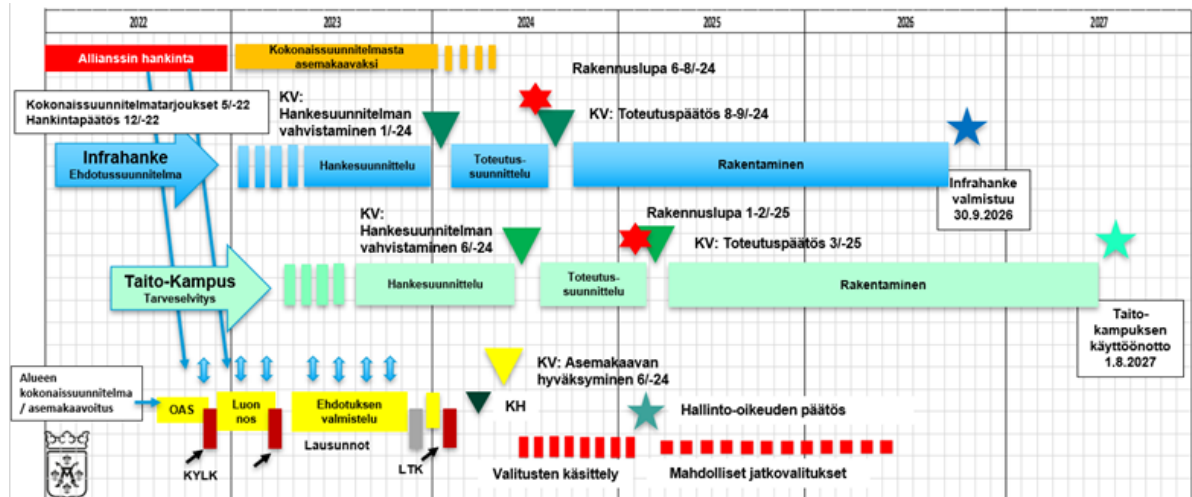
Tarjouskilpailun voittajan kanssa muodostetaan Allianssi, jonka toiminta jakautuu kehitys- ja toteutusvaiheisiin. Allianssi laatii kehitysvaiheessa hankesuunnitelmat Infrahanketta (kansi + velvoitepysäköinti-laitos) ja Taito-kampusta koskien sekä laatii niille kustannusarviot hyväksyttäväksi Tilajalle. Lisäksi laaditaan alueen kokonaissuunnitelma siten, että suunnitelma tukee tilaajan tavoitteita alueen nopeasta ja taloudellisesta toteutuksesta. Osana tätä hanketta tarjoaja sitoutuu toteuttamaan tarjoamansa määrän toimisto-/asuin-/hybridirakentamista tilaajan asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Tilaja hyväksyttä hankesuunnitelmat tehdään tarkentava toteutussuunnittelu ja kustannusarvioiden varmistukset investointi-/toteutuspäätöstä varten. Tilaja tekee erilliset päätökset koskien Kokonaissuunnitelman, Infrahankkeen ja Taito-kampuksen hyväksymistä sekä rakennusoikeuden luovutuksista. Toteutuspäätösten myötä toteutetaan hankekokonaisuuden osat ja mahdolliset lisähankintamahdollisuudet Allianssilla.

Asemakaavoitusprosessi käynnistyy jo hankintavaiheessa ja kulkee hankkeiden valmisteluprosessin rinnalla. Kehitysvaiheessa kokonaissuunnitelmaa kehitetään ja avustetaan Tilajan kaavoitustointia asemakaavaehdotuksen laatimisessa, asemakaavan viemiseksi päätöksentekoon. Asemakaava on

tavoite laatia koko suunnittelualueelle, mikäli yksityiset maanomistajat tekevät kaavoitusta koskevat sopimukset kaupungin kanssa.

Hankeprosessi ja -aikataulu on esitetty pääpiirteissään alla.



Kuva 2: Hankkeen toteutuksen aikataulu.

2.3 Hankkeen toteuttaminen allianssimallilla

Hankkeesta solmitaan yksi allianssisopimus, mutta Hankkeen eri osista (Infrahanke ja Taito-kampus) ja vaiheista (hankesuunnitteluvaihe, toteutus suunnitteluvaihe ja toteutusvaihe) on tarkoitus tehdä erilliset tilaukset.

Infrahankeelle ja Taito-kampukselle asetetaan erilliset tavoitekustannukset ja kannustinjärjestelmät. Bonuspoolien suuruus on tarkoitus olla noin 3 %, josta osa on tarkoitus varata myöhemmin hankkeen parhaaksi hankittavien resurssien kannustimiin.

2.4 Hankkeen osat

Kaupunkistrategian mukaisesti kaupunki on nyt ja tulevaisuudessa toteuttamassa yhä merkittävimmiltä osin kaupunkikehitystä erityyppisin kumppanuuksin. Kupittaaan kärjen kumppanuushanke muodostaa aluekehityskokonaisuuden, jonka nopeaa käynnistämistä ja toteutumista edistetään allianssin kautta toteutettavalla kumppanuudella. Muodostettava allianssikumppanuus pitää sisällään kaupungin näkökulmasta merkittävän kokonaisuuden, mitataan sitä sitten taloudellisilla tai toiminnallisilla mittareilla.

Turun kaupunki hankkii tällä hankinnalla palvelutuottajaosapuolet suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteistyössä Tilaajan kanssa hankekokonaisuuden allianssilla. Hankekokonaisuus koostuu seuraavista osista:

- **Kokonaissuunnitelma**
- **Infrahanke**
- **Taito-kampus**
- **Lisäkansi (Tilaajan optio)**
- **Lisähankintamahdollisuudet (Tilaajan optiot)**
- **Rakennusoikeuksien ostaminen**

Tarjouskilpailuun osallistuvien tehtävänä on laatia suunnittelualueelle innovatiivinen Kokonaissuunnitelma, joka vähintäänkin täyttää, mutta mielellään ylittää kaikki Tilaajan suunnittelualueelle asettamat laadulliset tavoitteet. Suunnittelualueelle laadittavalla Kokonaissuunnitelmalla on hankinnassa

merkittävä painoarvo, koska alue tulee vuosien kuluessa rakentumaan asemakaavalla, joka laaditaan kehitysvaiheen aikana voittavan tarjouksen Kokonaissuunnitelman pohjalta. Kokonaissuunnitelma edellytetään laadittavan siten, että käytettävissä oleva pääoma tuottaa mahdollisimman paljon arvoa Tilaajalle annetussa kustannusraamissa ja mahdollisimman nopeassa aikataulussa.

Tarjouskilpailun voittaneen ryhmittymän kanssa muodostetaan allianssi, jolla tarkennetaan Kokonaissuunnitelma asemakaavan pohjaksi, laaditaan hanke- ja toteuttamissuunnitelmat sekä toteutetaan Infrahanke ja Taito-kampus ja hankkeeseen liittyvä toimisto-/hybridi/asuinrakentaminen, mikäli Turun kaupungin toteutus päätökset yhteisen kehitysvaiheen tarkentumisten jälkeen ko. Hankekokonaisuuden osista syntyvät ja toteutus päätökseen tarvittava asemakaava on lainvoimainen.

Hankekokonaisuuden osat on tarkemmin kuvattu omissa kohdissaan seuraavaksi. Hankkeeseen liittyvien rakennusoikeuksien ostaminen on kuvattu kohdassa 4.

2.5 Kokonaissuunnitelma

Suunnittelualueen Kokonaissuunnitelmalla tavoitellaan innovatiivista, toteutuskelpoista ehdotusta asemakaavan laatimiseksi. Tilaajan tavoitteet Kokonaissuunnitelmalle on kuvattu liitteessä 18.

Kokonaissuunnitelman laatua arvioidaan hankintavaiheen aikana luovutettavien materiaalien avulla, peilaten tilaajan määrittämiin Kokonaissuunnitelman tavoitteisiin perustuviin vertailuperusteisiin. Hankinnan kohteen tulee laatutasoltaan vastata keskustarakentamisen yleistä laatutasoa. Toteutussuunnittelun tekniset vaatimukset tarkennetaan allianssin hankesuunnitteluvaiheen aikana. Hankintavaiheessa esitetyn laatutason tulee vastata toteutettavaa tasoa.

Toteutettavalta hankekokonaisuuden osalta edellytetään Kokonaissuunnitelmaa tarkempaa suunnitelmatasoa, jonka perusteella pystytään myös varmistamaan kustannustasoa sekä mm. Taito-kampuksen toimintojen tavoitteiden toteutumista sekä tila-alueiden keskinäistä sijaintia ja synergioita Turun AMK:n ja muun tarjouskilpailun tuloksena rakennettavan rakennuskokonaisuuden kanssa.

Kokonaissuunnitelmassa tulee ratkaista korkeatasoisesti hankkeelle asetetut vaatimukset ja Tilaajan tavoitteet. Kokonaissuunnitelman korkea taso ja onnistuneet ratkaisut luovat edellytykset hankkeen jatkolle ja tarjouskilpailussa menestymiselle ko. arviointikohdan osalta. Kokonaissuunnitelmaa on tarkoitus käyttää kehitysvaiheessa allianssin ja kaupungin kaavoitustoimen yhdessä kehitettävän asemakaavan pohjana. Kilpailualueen asemakaava tullaan saattamaan loppuun valitun palveluntuottajan sekä muiden maanomistajien ja -haltijoiden kanssa.

Kokonaissuunnitelman kehittämiseen ei ole erillistä Tilaajan budjettia vaan sen kehittäminen sisältyy allianssin tehtäviin. Suunnittelualueella toteutettavat tarpeelliset työt mukaan lukien rajapinnat toteutetaan toteutettavien hankkeiden laajuudessa. Toteutettavien hankkeiden ulkopuolisten, mutta suunnittelualueella sijaitsevien, hankkeiden toteutusten kannalta välttämättömät Lisähankinnat tilataan ja rahoitetaan erikseen.

2.6 Infrahanke

Allianssi suunnittelee ja toteuttaa Infrahankkeen. Infrahankkeen tavoitekustannusarvioksi on tilaaja asettanut 68,5 milj. euroa (Haahtela-indeksi 5/2021 tasossa, pisteluku 98,0). Tavoite on, että esitettävissä suunnitelmissa optimoidaan käytettävä pääoma siten, että se tuottaa hankinnan kautta suunnittelualueelle ja sen toimivuudelle eniten lisäarvoa ja mahdollistaa jatkohankkeiden toiminnallisen liitettävyyden keskitettyyn velvoitepysäköintiin mahdollisimman laajasti.

Infrahankkeen kantta koskevalla osuudella käsitetään Turku-Helsinki-radon ja Helsinginkadun ylittäviä rakenteita sekä välittömästi molemmin puolin kantta olevia liityntärakenteita, jotka mahdollistavat kannen käytön. Kannen tehtävänä on mahdollistaa kaupunginosien fyysinen ja toiminnallinen kasvaminen yhteen sekä luoda julkisen liikenneväylän kulkuyhteys erikseen päätettävän raitiotien tai korvaavan liikennevälineen linjauksen toteuttamiseksi.

Kannen tehtävänä on mahdollistaa kevyt liikenne sekä monimuotoiset julkisen liikenteen liityntämahdollisuudet liikenteellisessä solmupisteessä sekä mahdollisesti mahdollistaa Taito-kampuksen rakentaminen alueen ytimeen Turun AMK synergioiden mahdollistamiseksi.

Kansi toteutetaan osana Infrahanketta. Kannelle on määritelty tavoitteet, jotka on kuvattu liitteessä 18. Kansi ja velvoitepysäköinti nähdään toiminnallisesti ja rakenteellisesti kokonaisuutena, minkä vuoksi niille on asetettu yhteinen kustannusraami Infrahankkeen tarveselvityksen (liite 17) mukaisesti.

Infrahankkeen velvoitepysäköintiä koskevalla osuudella käsitetään Itäharjun puolelle rakennettavaa keskitettyä velvoitepysäköintilaitosta. Sijoittuminen kannen välittömään yhteyteen nähdään kannen korkeuden ja nykyisen maanpinnan välisen korkeuseron vuoksi perusteltuna. Keskitetyllä kaupungin investoimalla ratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa toteutussynergioiden toteutuminen ja kokonaisuuden kehittymisen vauhdittuminen sekä mahdollistaa Taito-kampuksen sijoittuminen.

Velvoitepysäköinnille on määritelty tavoitteet liitteen 18 mukaisesti. Velvoitepysäköinti ja kansi nähdään toiminnallisesti ja rakenteellisesti kokonaisuutena, minkä vuoksi niille on asetettu yhteinen kustannusraami Infrahankkeen tarveselvityksen (liite 17) mukaisesti.

Tarjouskilpailun aikana laadittava Kokonaissuunnitelma on laadittava Tilaajan tavoitteiden mukaan, ja Infrahankkeen ehdotussuunnitelman tulee olla johdonmukainen Kokonaissuunnitelman sisällön kanssa.

2.7 Taito-kampus

Taito-kampuksella tarkoitetaan ko. toimitilahankinnan tarveselvityksessä määriteltyä kokonaisuutta. Turun kaupunginhallitus on kokouksessaan 13.5.2019 hyväksynyt Taito-kampuksen tarveselvityksen (<https://ah.turku.fi/kh/2019/0527014x/3905969.htm>). Taito-kampuksen tilat on päätetty sijoittaa suunnittelualueelle, missä Taito-kampukselle on saatavissa eniten toiminnallisia ja taloudellisia synergiahyötyjä. Tarveselvityksen pohjalta on määritetty tilaohjelma ja sen perusteella kustannusraami. Taito-kampus tulee kokonaissuunnitelmassa sijoittaa suunnittelualueelle osana Infrahanketta rakennettavan kannen yhteyteen tai sen päälle siten, että se tuottaa Tilaajalle eniten hyötyä. Taito-kampuksen sijoittelussa on huomioitava toisaalta se, että sen sijoittumisen ei tule heikentää Infrahankkeelle asetettuja tavoitteita ja toisaalta se, että kampuksen sijainnin tulee tuottaa lisäarvoa Taito-kampuksen ja AMK:n väliselle synergialle sekä koko suunnittelualueelle.

Taito-kampuksen tavoitekustannusarvioksi on tilaaja asettanut 62,2 milj. euroa (Haahtela-indeksi 1/2019 tasossa, pisteluku 97,0). Se sisältää uuden toteuttamisen (suunnittelu, rakentaminen ja 5 vuoden jälkivastuu aika) kustannukset mukaan lukien piha-alueet. Taito-kampus on mahdollista sijoittaa myös osittain tai kokonaan kaupungin rahoittamalle Kannelle. Taito-kampuksen sijoittelussa on huomioitava toisaalta se, että sen sijoittumisen ei tule heikentää Infrahankkeelle asetettuja tavoitteita ja toisaalta se, että kampuksen sijainnin tulee tuottaa lisäarvoa Taito-kampuksen ja AMK:n väliselle synergialle sekä koko suunnittelualueelle.

Taito-kampus rakennetaan joko kaupungin tai perustettavan yhtiön taseeseen. Kaupunki voi Taito-kampuksen rakennusurakan sijaan myös sen vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai rahoitusleasing-sopimuksella, jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ja perusteltua.

2.8 Lisäkansi (Tilaajan optio)

Kaupunki voi teettää allianssilla Infrahankkeen kustannusraamin ylittävältä osin lisäkantta Infrahankkeen investointivarauksella (18 milj. euroa), jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ja perusteltua sekä jos kaupunki tekee lisäinvestointia koskevat päätökset.

Kaupunki voi Infrahankkeen investointivarauksen mahdollistaman hankinnan sijaan myös vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai rahoitusleasing-sopimuksella edellä mainitun lisäkannen, mikäli kaupunki tekee sitä koskevat erillispäätökset edellisessä kohdassa mainituin taloudellisin perusteluin.

Taito-kampukselle voidaan erillisellä lisäpäätöksellä toteuttaa lisäkantta Taito-kampuksen sijoittamiseksi. Lisäkannesta tehtävä päätös tehdään erillisenä ja edellyttää, että lisäkannen toteutuksen on osoitettu olevan kaupungille kokonaistaloudellisesti kannattava huomioiden rakennusoikeuksista saatava korvaus ja Taito-kampuksen vaihtoehtojen perustusratkaisut.

Tarjouskilpailun aikana laadittaviin tarjouksiin ei tule sisällyttää lisäkantta.

Tilaaajan on tarkoitus tehdä päätös option käytöstä Kehitysvaiheen aikana, jolloin tehdään tarvittavat muutokset suunnitelmiin ym. Jos Tilaaaja päättää käyttää option, lisäkannan toteutuksessa toimitaan samalla allianssisopimuksella ja käytetään tarjottua palkkioprosenttia.

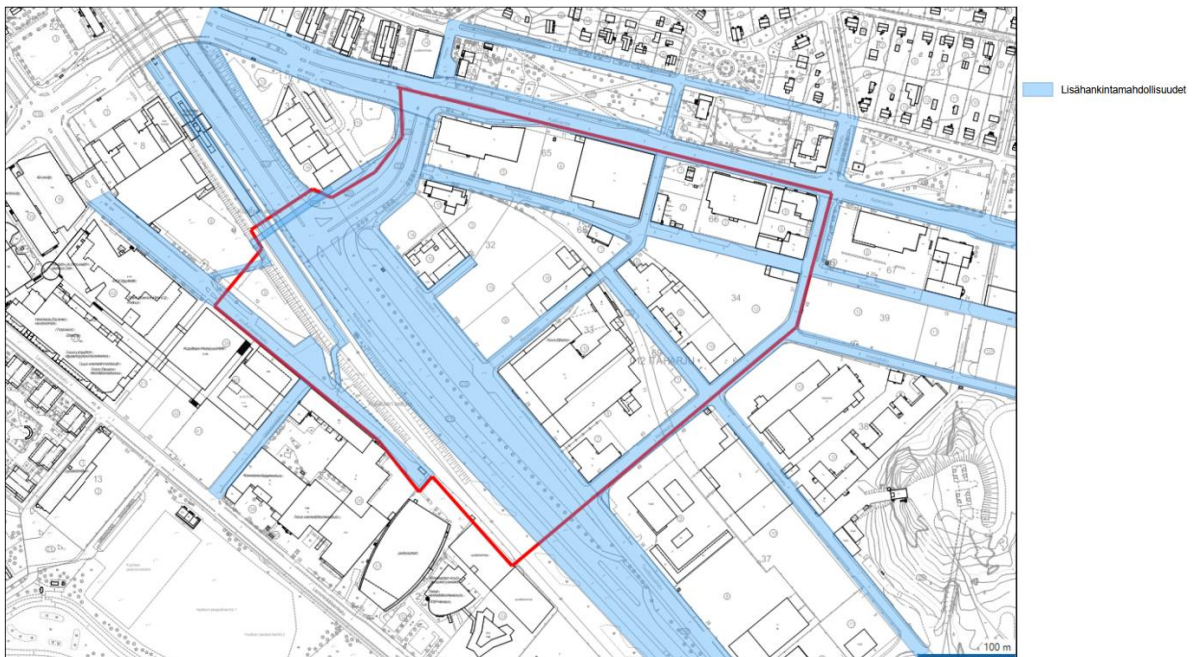
2.9 Lisähankintamahdollisuudet (Tilaaajan optiot)

Lisähankintamahdollisuudet-osuudella tarkoitetaan suunnittelualueelle ja/tai sen rajapintoihin välittömästi kohdistuvia töitä tai niihin liittyvää suunnittelua, joita tilaaaja voi hankkia lisää hankintalain 136 §:n 2. momentin 1. kohdan mukaisina sopimusmuutoksina. Tilaaaja arvioi tällaisten töiden arvoksi enintään noin 20 miljoonaa euroa. Kyseisiin sopimusmuutoksiin sovelletaan allianssisopimuksen ehtoja ja Palveluntuottajan kustannukset korvataan Kaupallisen mallin mukaisesti. Päätökset lisähankintamahdollisuuksien tilaamisesta tehdään kehitys- ja toteutusvaiheissa. Kyseisten töiden kustannukset eivät sisälly hankekokoisuuden osille kuvattuihin kustannusraameihin.

Lisähankintamahdollisuudet voivat sisältää suunnittelualueelle ja/tai sen rajapintoihin välittömästi kohdistuvien seuraavien töiden toteutusta tai niihin liittyvää suunnittelua:

- Kokonaissuunnitelman jatkosuunnitteluun ja toteuttamiseen kohdistuvat alueinfratyöt koskien mahdollisten pilaantuneiden maiden käsittelyä, vesihuoltotöitä, pohjanvahvistus- ja perustustöitä, katurakentamista, sillankorjaus ja -rakennustöitä, kaapeli- ja johtosiirtoja, kaukolämpö- ja kaukojäähdytys-siirtoja sekä vihertöitä.

Lisähankintamahdollisuudet sijoittuvat Helsinginkadulle, Kalevanrampille, Vanhalle Littoistentielle, Kalevantielle, Teräskadulle, Voimakadulle, Ilmarisenkadulle, Teollisuuskadulle, Rautakadulle, Karjakadulle, Joukahaisenkadulle, Untamonkadulle, Paljepolulle, Paljetielle, Kalevansillalle sekä Kupittaaan aseman asemalaitureille ja portaille. Edellä mainittujen katujen sijainnit ja nimet voivat hankkeessa työstettävän Kokonaissuunnitelman johdosta muuttua. Mikäli suunnittelualueelle päätetään sisällyttää uusia katuja Kokonaissuunnitelman johdosta, voidaan myös näiden katujen edellä kuvattuja töitä toteuttaa lisähankintamahdollisuuksina. Mahdollisten pilaantuneiden maiden käsittelyt sijoittuvat koko suunnittelualueelle ja edellä mainituille suunnittelualueetta ympäröiville katu- ja muille yleisille alueille.



Kuva 3: Lisähankintamahdollisuuksien rajaus karttakuvassa (lähtötilanne).

2.10 Rakennusoikeuksien ostaminen

Hankkeeseen ja hankintaan liittyy suunnittelualueella sijaitsevan rakennusoikeuden ostaminen. Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeutta Palveluntuottaja on velvollinen ostamaan, kun taas asuinrakennusoikeutta Palveluntuottaja voi halutessaan ostaa Tilaajan asettamien ehtojen mukaisesti.

Suunnittelualueelta on ostettavissa rakennusoikeutta yhteensä enintään 85 000 k-m² seuraavasti:

1. Tarjoajan tulee sitoutua ostamaan toimisto-/liiketilojen rakennusoikeutta 20 000 k-m²
2. Tarjoaja voi tarjouksessaan lisäksi sitoutua ostamaan toimisto-/liiketilojen rakennusoikeutta 0 - 20 000 k-m²
3. Valittu palveluntuottaja voi Tilaajan asettamien edellytysten täytyessä ostaa asuinrakennusoikeutta enintään 20 000 k-m²
4. Valittu palveluntuottaja voi Tilaajan asettamien edellytysten täytyessä ostaa asuinrakennusoikeutta enintään 0 - 20 000 k-m² (*k-m²-määrä on enintään yhtä suuri kuin kohdan 2 mukaisessa sitoumuksessa*)
5. Valitun palveluntuottajan on mahdollista ansaita allianssin kannustinjärjestelmän kautta oikeus ostaa asuinrakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 5 000 k-m²

Allianssi käy läpi rakennusoikeuksiin liittyvät rakennuspaikat. Viime kädessä päätöksen rakennuspaikoista tekee tilaaja.

Tarkoituksena on, että rakennusoikeuksien maksuaikataulu on tonttikohtainen. Maksuaikataulut soviin tarkemmin hankkeen aikana.

Rakennusoikeuden ostamiseen liittyvät ehdot on kuvattu tarkemmin jäljempänä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettujen rakennusoikeuksien määrä ei kuitenkaan voi ylittää kaupungille asemakaavoituksessa tulevan rakennusoikeuden määrää. Mikäli näin olisi vaarassa käydä, vähennetään tasapuolisesti asunto- ja toimistorakentamista.

3 Hankkeeseen liittyvät velvollisuudet

3.1 Lähtökohdat

Hankkeeseen valitun Palveluntuottajan tai jonkin Palveluntuottajan ryhmittymään kuuluvan yrityksen tulee sitoutua tässä kohdassa kuvattuihin velvollisuuksiin.

Velvollisuuksiin liittyvät keskeiset ehdot on kuvattu alla.

3.2 Velvoitepysäköinti

Rakennusoikeuden ostamiseen sisällytetään velvoite hankkia velvoitepysäköintipaikat keskitetystä pysäköintilaitoksesta seuraavasti:

- toimistotilojen osalta 1 ap / 140 k-m²

- normaalin asumisen osalta 1 ap / 140 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa ja opiskeluasumisen osalta 1 ap / 230 k-m².

Rakennuslupaan liittyvän autopaiikkojen toteutusvelvoitteen osoittamisen hinta määräytyy seuraavasti: Pysäköintilaitoksen autopaiikkaa kohti lasketuista toteutuskustannuksista 50 % katetaan velvoitepaiikkojen osoittamisesta perittävillä maksuilla. Loput toteutuskustannukset katetaan pysäköintioikeuksista ja laitoksen operoinnista saatavilla tuloilla. Pysäköintilaitos rakennetaan perustettavan yhtiön taseeseen.

Velvoitepysäköintioikeuden hinta ei vielä oikeuta pysäköintioikeuteen, vaan autopaikan käyttäjän on lunastettava tällainen oikeus erikseen.

Rakennusoikeuden yhteydessä on velvoite hankkia pyöräpaikat velvoitepysäköinnistä niiltä osin kuin niitä ei ole toteutettu itse hankkeeseen.

Ks. myös: <https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//pysakointinormit.pdf>

3.3 Korkea rakentaminen

Alueen asemakaavaratkaisun tulee sisältää yksi vähintään 20-kerroksinen rakennus. Rakennus voi olla joko pelkkä toimisto-/liikerakennus tai sitten näiden ja asumisen yhdistävä hybridirakennus. Korkea rakentaminen tulee olla keskeisessä näkyvässä paikassa. Alueelle parhaan arvon tuottaa, jos korkea rakentaminen aloitetaan kohdan 4.2 mukaisen toimitilarakennusoikeuden käyttämisellä ja rakentaminen ajoittuu hankkeen alkuvaiheeseen. Korkea rakentamisen laatu ja kaupunkikuva ovat erittäin merkittävässä asemassa alueen kokonaisuudessa.

Korkeimman rakennuksen tai rakennusryhmän tulee olla selkeästi ympäristön rakennuksia korkeampi ja luonteeltaan alueen maamerkki, joka lisää myös paikan tunnistettavuutta. Korkean rakentamisen avulla on tarkoitus myös jäsentää kaupunkikuvaa ja helpottaa orientoitumista alueella.

Korkean rakentamisen suhteen suunnitelmaa on myös tarkasteltava suunnittelualueelta laajemmalla alueella, jotta rakennukset sopeutuisivat kaupunkiympäristöön laajemminkin. Korkeiden rakennusten arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee edustaa normaalia korkeampaa laatutasoa, koska rakennukset näkyvät kauas.

Korkeaa rakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityisen paljon huomiota laadukkaaseen kaupunkitilaan katutasossa: katutilan tulee olla viihtyisää ja säilyttää ihmisen kokoluokka korkeasta rakennuksesta huolimatta. Mm. oleskelu-, jalankulku- ja pyöräily-ympäristöstä tulee suunnitella viihtyisiä, houkuttelevia ja monipuolista toiminnallisuutta tukevia. Itse rakennuksen suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava mahdolliset tuulitunneli-, heijastus- ja varjostusvaikutukset. Erityyppisten toimintojen sekoittuminen tulee varmistaa.

Korkean rakentamisen kiinteistöjen muodostaminen mahdollistetaan 3D-kiinteistönmuodostuksella. Mahdollinen asuinrakentaminen korkeaan rakentamiseen mahdollistetaan kohdan 4.4 mukaisella oikeudella ostaa asuinrakennusoikeutta. Korkealle rakentamiselle reunaehtoja asettaa kilpailualueelle osittain sijoittuva Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin helikopterikentän lentoestepinnat.

3.4 Väyläviraston kanssa solmittava toteuttamissopimus

Väyläviraston ja Turun kaupungin tulee solmia hankesopimus, joka kattaa yleisellä tasolla kannen suunnitteluun, rakentamiseen ja käyttöön liittyviä asioita. Tämän lisäksi tulee laadittavaksi Väyläviraston, Turun kaupungin ja päätoteuttajan välinen suunnittelun ja rakentamisen aikaa koskeva toteuttamissopimus, jossa on yksityiskohtaisemmat ehdot koskien mm. kannen suunnittelua, rakentamista, yhteistoimintaa Väyläviraston kanssa, radanpitoon vaikuttavista muista seikoista sekä kustannuksien ja vastuiden jakautumisesta (ks. liite 36).

Väylävirasto on laatinut ohjeen maaväylien päällerakentamisesta (Liikenneviraston ohjeita 29/2015, ks. liite 21).

4 Hankkeeseen liittyvien rakennusoikeuksien ostaminen

4.1 Lähtökohdat

Hankkeeseen valitun Palveluntuottajan tai jonkin Palveluntuottajan ryhmittymään kuuluvan yrityksen tulee sitoutua tässä kohdassa kuvattuihin velvoitteisiin ja sitoumuksiin. Jos Palveluntuottaja on ryhmittymä, tulee ryhmittymän jäsenyritysten osoittaa Tilaajalle keskinäisellä sopimuksellaan, miten rakennusoikeus kohdentuu.

Palveluntuottajalla on lisäksi tässä kohdassa kuvatut mahdollisuudet asuinrakennusoikeuden ostamiseen. Jättämällä tarjouksen tarjoaja sitoutuu toteuttamaan kuvatut sitoumukset, mikäli voittaa tarjouskilpailun. Tarjoajan tulee jättää osana tarjousvaiheen 3 tarjousta ilmoitus sitoumusten ehtojen hyväksymisestä (ks. liite 13).

Palveluntuottajan on toteutettava rakennusoikeudet itse, ellei kaupunki anna rakennusoikeuden edelleen luovutukselle lupaa. Mikäli Palveluntuottaja luovuttaa rakennusoikeudet rakentamattomana edelleen, luovutuksen saajana on oltava luotettava ja vakavarainen taho, joka kaupungin tulee etukäteen hyväksyä.

4.2 Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeus, 20 000 k-m2 (velvoite)

Osana tätä hankekokonaisuutta valittava Palveluntuottaja sitoutuu erillisillä sopimuksilla ostamaan toimisto-/liiketilojen rakennusoikeutta suunnittelualueelta 20.000 k-m2. Rakennusoikeuden myynnistä laaditaan esisopimus ennen kaavan hyväksymistä.

Esisopimuksessa määritetään sopimuksen piiriin kuuluvat tilaajan määrittämät rakennuspaikat ja sopimusehdot. Rakennusoikeuden hinta on 350 euroa / k-m2 ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Rakennusoikeudesta vähintään 10.000 k-m2 tulee lunastaa viimeistään 3 kuukauden kuluttua siitä, kun ko. tontit ovat tulleet rakentamiskelpoisiksi (rakentamisen mahdollistava kaava on lainvoimainen ja tontit on muodostettu) ja loput 3 vuoden kuluessa em. ajankohdasta.

Ostettavasta toimisto-/liiketilarakentamisesta vähintään 10.000 k-m2 tulee toteuttaa samanaikaisesti Taito-kampuksen rakentamisen kanssa ja olla käyttöön otettavissa viimeistään 12 kk:n kuluessa allianssin toteuttamien hankkeiden tultua vastaanotetuiksi. Tämän rakentamisen tulee olla osa tai kokonaan korttelin korkean rakentamisen velvollisuutta. Kaikki sopimukseen kuuluva toimisto-/liiketilarakentaminen tulee olla valmiita seitsemän vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli rakentaminen ei ole valmistunut määräajan puiteissa, on kaupunki oikeutettu perimään ostajalta sopimussakkoa, joka määräytyy toteuttamattoman rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan (esim. toteutumatta 8.000 k-m2, yksikköhinta 350 €/k-m2 → sopimussakko 2.800.000 €).

Mikäli valittu palveluntuottaja ei allekirjoita kauppakirjaa tässä kohdassa mainittuun määräaikaan mennessä, määräytyy sopimussakko yllä esitetyn mukaisesti (= rakentaminen kokonaisuudessaan toteuttamatta).

4.3 Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeus, 0 - 20 000 k-m2 (sitoumus)

Tarjoaja sitoutuu ostamaan toimisto-/liiketilojen rakennusoikeutta suunnittelualueelta tarjouksensa mukaisesti 0 - 20.000 k-m2. Rakennusoikeuden myynnistä laaditaan esisopimus tilaajan määrittämin reunaehdoin ennen kaavan hyväksymistä.

Esisopimuksessa määritetään sopimuksen piiriin kuuluvat rakennuspaikat ja sopimusehdot. Rakennusoikeuden hinta on 350 euroa / k-m2 ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Palveluntuottaja voi ostaa tämän kohdan mukaista rakennusoikeutta myös useammassa osassa. Tämän kohdan mukaisen lisärakentamisen voi ostaa vasta, kun on tilaajan näkemyksen mukaan todennäköistä, että edellä kohdassa 4.2 mainittu toimisto-/liiketilarakentaminen tulee valmistumaan ja hyväksytyksi käyttöön otettavaksi. Tämän kohdan mukainen rakennusoikeus tulee kuitenkin kokonaisuudessaan ostaa viimeistään siihen mennessä, kun kohdan 4.2 mukaisen toimisto-/liiketilarakentamisen tulee olla kaikilta osin valmistunut.

Tämän kohdan mukaisen rakentamisen tulee olla linjassa tilaajan tavoitteiden kanssa ja tukea osaltaan suunnittelualan nopeaa toteutumista. Kaiken tämän kohdan mukaisen toimisto-/liiketilarakentamisen tulee olla valmistunut viiden vuoden kuluessa ensimmäisen tämän kohdan mukaisen rakennusoikeuden ostohetkestä.

Mikäli rakentaminen ei ole valmistunut määräajan puiteissa, on kaupunki oikeutettu perimään ostajalta sopimussakkoa, joka määräytyy toteuttamattoman rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden

yksikköhinnan mukaan (esim. toteutumatta 8.000 k-m², yksikköhinta 350 €/k-m² -> sopimussakko 2.800.000 €).

Mikäli valittu palveluntuottaja ei allekirjoita kauppakirjaa tässä kohdassa mainittuun määräaikaan mennessä, määräytyy sopimussakko yllä esitetyn mukaisesti (= rakentaminen kokonaisuudessaan toteuttamatta).

4.4 Asuinrakentamisen rakennusoikeus, 20 000 k-m² (osto-oikeus 1)

Tämän kohdan mukaisen osto-oikeuden perusteella palveluntuottajalla on oikeus mutta ei velvollisuutta ostaa suunnittelualueelta asuinrakennusoikeutta enintään 20.000 k-m².

Myyntihinta on 650 euroa / k-m² ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Osto-oikeuden piiriin kuuluvat rakennuspaikat ja ehdot määrittää Turun kaupunki.

Osto-oikeus on voimassa yhden (1) vuoden ajan siitä, kun kohdassa 4.2 tarkoitettu toimisto-/liiketilarakentaminen on aloitettu (rakennuslupa haettu, perustustyöt tehty ja korkean rakennuksen runkokatselemus suoritettu rakennusvalvonnan toimesta ja on tilaajan näkemyksen mukaan todennäköistä, että kohdan 4.2 mukaiset rakennustyöt tulevat valmistumaan). Osto-oikeus on voimassa yhtä suurelle k-m²-määrälle kuin kohdan 4.2 mukaista toimisto-/liiketilarakentamista on aloitettu edellä määritetyllä tavalla.

Mikäli alueelle rakennettavaksi edellytetty korkea rakennus on hybridirakennus, johon sisältyy sekä toimisto-/liiketilajoja että asuntoja, voi tämän kohdan mukaista rakennusoikeutta ostaa kuitenkin jo edellä mainittua aikaisemmin.

4.5 Asuinrakentamisen rakennusoikeus, 0 - 20 000 k-m² (osto-oikeus 2)

Tämän kohdan mukaisen osto-oikeuden perusteella palveluntuottajalla on oikeus mutta ei velvollisuutta ostaa suunnittelualueelta asuinrakennusoikeutta 0 - 20 000 k-m² (*enimmäismäärä on sama kuin kohdassa 4.3 tarkoitettun sitoumuksen suuruus*).

Myyntihinta määräytyy ulkopuolisen AKA-arvioitsijan lausunnon perusteella ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Osto-oikeuden piiriin kuuluvat rakennuspaikat ja ehdot määrittää Turun kaupunki.

Osto-oikeus on voimassa yhden (1) vuoden ajan siitä, kun kohdassa 4.3 mainittu toimisto-/liiketilarakentaminen on aloitettu ja kun on tilaajan näkemyksen mukaan todennäköistä, että ko. toimisto/liiketilarakentaminen tulee valmistumaan ja hyväksytyksi käyttöön otettavaksi. Osto-oikeus on voimassa yhtä suurelle k-m²-määrälle kuin kohdan 4.3 mukaista toimisto-/liiketilarakentamista on aloitettu edellä määritetyllä tavalla.

4.6 Asuinrakentamisen rakennusoikeus, 5 000 k-m² (osto-oikeus 3)

Palveluntuottajalla on mahdollisuus ansaita allianssin kannustinjärjestelmän kautta oikeus ostaa 5 000 k-m² asuinrakennusoikeutta, jos allianssin kaikki tavoitteet (pois lukien jälkivastuuajan tavoitteet) ovat toteutuneet. Tavoitteiden toteutuminen tarkistetaan Taito-kampuksen valmistumisen jälkeen.

Myyntihinta on 700 euroa / k-m² ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Osto-oikeuden piiriin kuuluvat rakennuspaikat ja ehdot määrittää Turun kaupunki.

Osto-oikeus on voimassa 3 vuoden ajan siitä, kun on todettu, että allianssin kaikki tavoitteet ovat toteutuneet.

Allianssi laatii kannustinjärjestelmän kehitysvaiheen aikana.

5 Lähtökohtia suunnittelulle

5.1 Yleistä

Kansirakenteen mitoitukselle on erilaisia vaatimuksia riippuen kannen päälle sijoitettavan toiminnan ja mahdollisten rakenteiden funktiona. Tarjoajien tulee tutustua mitoitusohjeisiin optimoidakseen ratkaisut Hankkeen ja Tilaajan parhaaksi.

Kansirakenteen mitoituksessa tulee käyttää Väyläviraston voimassa olevaa Eurokoodien soveltamisohjetta, Siltojen kuormat ja suunnitteluperusteet-NCCI 1. Ohjeet ladattavissa Väyläviraston sivustolta.

Korkean rakentamisen osalta on huomioitava alueen helikopteriliikenteen lähestymissuunnat ja niihin liittyvät Lentoesterajoituspinnat. Esterajoituspinnat on esitetty liitteessä 25.

Tulevan kannen ehdoton minimileveys on määritelty alueen lävistävän joukkoliikennekäytävän poikkileikkauksessa, missä ovat raitiotien lisäksi varaukset bussien liikennöinnille ja kevyelle liikenteelle. Määritelty minimileveys ei saa alittua miltään kohtaa toteutettavaa kantta.

Suunnittelualueen ytimen odotetaan olevan tehokas kaupunginosakeskus ja tiiveyden sen mukainen. Rakennusoikeutta suunnittelualueella tulee olla yli 250.000 k-m². Tehokkuuden mitoituksessa tulee varmistaa, että myös alueen käytettävyys ja viihtyvyytavoitteet saavutetaan.

Autopaikat tullaan osoittamaan ensisijaisesti rakennettavasta velvoitepysäköintilaitoksesta. Velvoitepysäköintilaitoksen koko on esitetty Infrahankkeen tarveselvityksessä, kuitenkin siten, että pääoman käyttöä optimoidaan kannen ja velvoitepysäköinnin välillä niin, että ko. Infrahankkeeseen käytettävän investoinnin määrä on mitoittava ja tuottaa tilaajalle mahdollisimman paljon tavoitteiden mukaista arvoa. Ks. Liite 35 kohta "Turun kaupungin pysäköinnin linjaukset".

Polkupyörille tulee osoittaa polkupyörien pysäköintinormin mukaiset ratkaisut. Paikat tulee sijoittaa velvoitepysäköintilaitokseen niiltä osin kuin niitä ei toteuteta hankkeissa. Polkupyörien velvoitepaikoista veloitetaan hankinnasta kaupungille toteutuneen kustannuksen mukainen velvoitepaikkamaksu.

Suunnittelualueelle sijoittuu olemassa olevia vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, kaukokylmä- ja sähkö/dataverkkoja. Kokonaissuunnitelmassa huomioitavat verkon osat on esitetty liitteissä 31, 32 ja 33. Tilaaja on varautunut lisähankintamahdollisuuksien avulla siihen, että allianssi voi tarvittaessa toteuttaa em. verkon osien siirtoja (ks. edellä kohta 2.9).

Kalevanrampin nykytilannetta ei lähtökohtaisesti muuteta. Helsinginkadulla tulee tehtäväksi kantavien rakenteiden sijoittamisesta johtuvia pakottavia kaistajärjestelyjä. Lisäksi muutoksia voivat aiheuttaa kaksoisraidehankkeet etelään ja pohjoiseen. Helsinginkadun osalla voi esittää muutoksia, kunhan liikenteellinen välityskyky ei ratkaisun seurauksena heikkene ja saavutetaan erityistä lisäarvoa esim. kevyen liikenteen reittien mahdollistamiseksi.

Helsinginkadun varren kortteleiden, Helsinginkadulle avautuviin huoneistoihin ei tule liikennemelun ja ilmanlaadun vuoksi ensisijaisesti suunnitella asumista.

Tontilla viivytettävän huleveden tilavuuden tulee olla vähintään Hule-100-määräyksen mukainen. Hulevesien hallinnan ratkaisuja kehitetään allianssilla kehitysvaiheessa ja ne tulevat ohjaamaan tulevaa toteutus suunnittelua.

Suunnittelualueella, Itäharjun alueella on huomattava määrä pilaantunutta maata. Hankintamateriaaleissa on linkki, josta on ladattavissa suunnittelualueella koskeva pilaantuneita maita koskeva raportti. Lisäksi isolle osalle aluetta on tehty täyttö vanhasta rakennusjätteestä. Alueella on ollut ainakin kaksi vanhaa kaatopaikkaa. Alueen puhdistamisesta sovitaan kiinteistönomistajien ja osapuolten kesken. Turun kaupunki vastaa omistamiensa alueiden rakennuskelpoiseksi saattamisen kustannuksista.

5.2 Hankekokonaisuuden tavoitteet ja budjetit

Tilaajan tavoitteet Kokonaissuunnitelmalle, Infrahankkeelle ja Taito-kampukselle on kuvattu liitteessä 18.

Arvio tilaajan budjetista Infrahankkeen osalta on kuvattu Infrahankkeen tarveselvityksessä (liite 17).

Arvio tilaajan budjetista Taito-kampuksen osalta on Taito-kampusta koskevassa tarveselvityksessä (liite 16).

5.3 Tietomallityöskentely

Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeella pyritään tukemaan mahdollisimman kattavasti digitaalisten alustojen ja niihin liittyvien prosessien kehitystyötä. Tilaajan tavoitteena on hallita mahdollisimman kattavasti nykytila-, suunnitelma- ja visioaineistot tietomallinnuksen avulla ja kytkeä ne osaksi 3D-kaupunkimallia, käyttää hankkeessa toteutettavia tietomalleja apuna aina visioinnista ylläpitoon saakka ja samalla tukea mm. tiedolla johtamista, markkinointia ja viestintää, hankkeiden yhteensovittamista sekä tukea osaltaan allianssin operatiivista toimintaa.

Tilaaja luovuttaa hankkeen suunnittelun digitaaliset lähtötiedot kilpailijoiden käyttöön liitteen 34 mukaisesti. Tarjouskilpailuun osallistuvien konsortioiden tulee palauttaa hankintavaiheessa vaadittavat digitaaliset suunnitelmat em. ohjeen mukaisesti. Hankintaan osallistuvien tarjousten arvioinnissa tullaan käyttämään tietomalleja osana tarjousten arviointityöskentelyä. Tavoitteena on, että muodostettava allianssi tulee osaltaan käyttämään mahdollisimman kattavasti hankintavaiheen tietomalleja apuna jatkotyöskentelyssään.