

A-

TURUN KAUPPAHALLIKORTTELI

KONSEPTI KOKO KORTTELILLE JA KAUPPAHALLILLE
PÄIVITETTY TARJOUS 15.02.2022



TURUN KAUPPAHALLIKORTTELI.

Ehdotuksemme prosessista Turun kauppahallikorttelin kokonaiskonseptin ja kauppahallin kaupallisen konseptin työstämiseen.

SISÄLTÖ

1. Projektin lähtökohdat
2. Kaupallinen konseptointityö
3. Prosessikuvaus ja työmääräarvio
4. Alustava aikatauluehdotus



TURUN KAUPPAHALLIKORTTELI



PROJEKTIN LÄHTÖKOHDAT

Kauppahallikortteli - Kaupunkilaisten kohtauspaikka jo 126 vuotta

Kauppahalli on perinteinen, elinvoimainen ja erittäin pidetty osa Turun kaupallista keskustaa. Koko Kauppahallikortteli uudistuu nyt osana keskustan kaupallista kehittämistä, jota Turun kaupungin strategia tukee.

Kauppahallikorttelia tarkastellaan kokonaisuutena ja myös yksityisessä omistuksessa olevien korttelinosien mahdollisuuksia tutkitaan. Tämän lisäksi Kauppahallia ja sen länsipuolella olevaa aluetta kehitetään konkreettisesti kaavamuutoksen kautta. Tätä aluetta varten Turun Kaupunki laatii parhaillaan kehitystyön hankesuunnitelmaa, johon kaavoitukseen liittyvä päätöksentekoprosessi tukeutuu.

Kauppahalli on tulevaisuudessakin merkittävä perinteisen kaupan arvoja vaaliva korkeatasoinen kauppapaikka, mutta myös entistä vetovoimaisempi ja houkuttelevampi kokonaisuus niin asiakkaiden, kauppiaiden ja ravintoloitsijoiden kuin investorienkin silmissä.

Korttelin kehitykseen liittyy Sytytä Turku-Innovaatiokumppanuus. Arkkitehtitoimisto JKMM toimii Turun Kaupungin innovaatiokumppanina ja tutkii korttelin kehityksen "isoa suunnitelmaa" ja maankäytön tutkimusta, esimerkiksi kauppahalliin liittyvälle uudisrakennukselle.



KAUPPAHALLIKORTTELIN ERI OSAT

KH PÄÄTÖS

Kauppahallin kortteli muodostuu kuudesta tontista rajautuen Aurakatuun, Linnankatuun, Kristiinankatuun ja Eerikinkatuun. Korttelin tonttien omistus on jakaantunut eri kiinteistönomistajien kesken. Korttelin kiinteistöistä kaksi, tontit 15 ja 3 ovat kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsee muun muassa Kauppahalli sekä Panimoravintola Koulun rakennus. Panimoravintola Koulun tontti on jaettu kolmeen osaan hallinnanjakosopimuksilla. Panimoravintola Koulun osalta alue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella rakennuksen omistajalle. Muut kiinteistöt eli tontti 13, tontti 14 ja tontti 16 ovat yksityisessä omistuksessa.

[--]

Alustavat keskustelut korttelin kehittämiseen ja kehittämissuunnitelmaan osallistumisesta on käyty kaikkien kiinteistönomistajien kanssa. Kehittämissuunnitelmaan osallistuminen voidaan jakaa kahteen osaan: korttelin kaupallinen kehittäminen eli konseptointi sekä kaavallinen kehittäminen. Alustavien neuvottelujen pohjalta voidaan todeta, että keskusteluja korttelin kaupallisesta kehittämisestä eli konseptoinnista jatketaan yhteistyössä kaikkien kiinteistönomistajien kanssa ja kaavallinen kehittäminen rajataan alustavasti kattamaan kaavan 1/1987 alue eli tonttien 3, 4 ja 15 alue.



KONSEPTOINTITYÖ

Suunnittelutoimisto Amerikka ja Turun Kaupunki ovat keskustelleet Kauppahallikorttelin kaupallisesta kehityksestä palaverissa 14.1.2022 sekä tarkemmin hankesuunnitelma-työhön liittyen 21.1.2022. Näiden palaverien lisäksi Amerikka on keskustellut arkkitehtitoimisto JKMM kanssa innovaatiokehityksestä ja tutustunut kursorisesti Turun Kaupungin toimittamaan lähtötietoaineistoon.

Tältä pohjalta olemme laatineet prosessikuvauksen koko korttelin konseptointityölle sekä tarkemmin kauppahallia koskevalle kaupalliselle konseptointityölle.

Konseptin tavoite on luoda suuntaviivaa kehitykselle koko korttelin tasolla sekä tarkemmin kauppahallin tasolla ja varmistaa tehtävien kehystoimenpiteiden elinvoimaisuus ja tulevaisuuden kestävyys. Lisäksi konsepti laaditaan tukemaan Turun Kaupungin työstämää hankesuunnitelmaa ja korttelissa vireillä olevaa kaavoitusprosessia.

Konseptointityötä tehdään tiiviissä yhteistyössä Turun kaupungin ja arkkitehtitoimisto JKMM:n kanssa. Lisäksi konseptointityössä hyödynnetään kauppiaille sekä kuntalaisille suunnattujen kyselyjen vastauksia.

Tarjousta on tarkennettu 2.2.2022 ja 15.2.2022 palaverien perusteella. (Turku / Amerikka)



A

**KORTTELIN KOKONAISKONSEPTI JA
KAUPPAHALLIN KAUPALLINEN KONSEPTI.**

KORTTELIN KOKONAISKONSEPTTI

Onnistuneen kaupallisen konseptin hyöty hankkeelle:

- + Tarkoituksenmukaiset panostukset
- + Kaikkien toimintojen houkuttelevuuden varmistaminen
- + Vuokralaisten pysyvyys

Teemme tiivistä yhteistyötä Turun kaupungin ja innovaatiokumppani JKMM kanssa konseptityössä.

Korttelin kaupallinen kokonaiskonsepti huomioi muun keskusta-alueen kehityksen ja Turun Kaupungin hiilineutraaliustavoitteen vuodelle 2029.

KONSEPTIN MÄÄRITYKSEN VAIHEET:

1. YMMÄRRYS ja ANALYYSI

- Tehtyihin taustatutkimuksiin perehtyminen, sisältäen tehdyt kyselytutkimukset kuntalaisille ja kauppiaille.
- Tarpeenmukaiset lisätutkimukset keskusta-alueesta.
- Referenssit Suomesta ja maailmalta.
- Kriittiset tekijät ja kärkiteemat.
- Kiinteistönomistajien näkökulma korttelin kehittämiselle.
- Tulevien kyselytutkimusten kommentointi ja tulosten analysointi.

2. STRATEGINEN RATKAISU

- Erottuvuustekijät, USP.
- Korttelin houkuttelevuus onnistuneella kaupallisella palvelurakenteella ja konseptilla, myös muiden toimintojen näkökulmasta.
- Käyttäjryhmät ja vuorokausikello.
- Konseptikuvaus, tarina.
- Kestävän kehityksen periaatteet kauppahalli-korttelissa.

3. KOKONAISKONSEPTI

- Houkutteleva, toteutuskelpoinen konsepti elinvoimaisen korttelin jatkokehitykselle myös kiinteistönomistajien näkökulmasta.
- Konseptiesityksen tekstit
- Konseptia havainnollistavat kaaviot
- Konsepti-presentaation ilme ja taitto

Konseptikirja

- Idean esittely
- Vuokrauksen tuki
- Investorikeskustelujen tuki

Optiot:

Talousohjelmien tuki

- Alustavat vuokratuottolaskelmat yhteistyössä Turun elinkeino-osaston ja mahdollisen kumppanin kanssa.

Kaavamuutoksen ja hankesuunnittelun tuki

- Tilavaraukset kaupallisille toiminnoille tuotantotila- ja logistiikkatilarapeineen.

KAUPPAHALLIN KAUPALLINEN KONSEPTI

1. YMMÄRRYS

Konsepti rakennetaan nykytila ja tavoitteet huomioiden. Toimijoiden haastattelut, aiemmat kaupalliset selvitykset ja rakennuksen lähtökohdat toimivat pohjana tavoitteiden määrittelylle ja konseptin kehitykselle.

Kauppahallikehityksen taustaineistona hyödynnetään kauppahallikorttelin tutkimusaineistoa.

2. BRÄNDILÄHTÖKOHDAT

Kauppahallin asiakasryhmien ja position määrittelyt ohjaavat niin identiteetin kuin tarjonnankin kehitystä. Hankkeessa rakennetaan lähtökohdat Kauppahallin identiteetille ja tarinalle.

3. KAUPALLINEN KONSEPTI JA TILAJAKAUMA

Vetovoimaisen kaupallisen tarjonnan jakauma ja toiminnan edellyttämien teknisten reunaehtojen määrittely. Toiminnalliset lähtökohdat huollosta wc-ratkaisuihin.

Konseptissa huomioidaan kestävä kehitys tavoitteet kauppahallin ja sen toimijoiden toiminnassa.

Konseptikirja

- Yhteenveto konseptista toimii päätöksen teon tukena sekä vuokrausaineiston ja investointiaineiston osana
- Toteutetaan osana kauppahallikorttelin konseptikirjaa

Optiot:

Rakentamisen tuki

- Kustannusarvioiden tuki
- Alustavat talotekniikan mitoitus tiedot
- Optio: mallikeittiöiden suunnittelu

Design konsepti

- Kauppahallitunnelma ja look&feel
- Kauppahallin ja toimijoiden brändinäkyvyys

Vuokrauksen tuki

- Vuokraus pohja: liiketilakoot ja keittiömitoitukset
- Vuokralaismanuaali
- Vuokralais suunnittelun lähtötiedot

KUSTANNUSARVIO - KONSEPTISUUNNITTELU

1. YMMÄRRYS JA ANALYYSI

52 h / 6 240 €

- Tehtyihin tutkimuksiin perehtyminen, sisältäen jo tehdyt kyselytutkimukset kuntalaisille ja kauppiaille
- Tulevien kyselytutkimusten kommentointi Turun kaupungille ja tulosten analysointi
- Työpaja / haastattelut valmisteluineen korttelin kehityksen tavoitteista korttelin kiinteistönomistajien kanssa

2. BRÄNDILÄHTÖKOHDAT

50 h / 6 000 €

- Asiakasryhmien määrittely
- Referenssit Suomesta ja maailmalta
- Visuaaliset lähtökohdat
- Kauppahallin ja korttelin positio Turun ruoka- ja kaupunkikulttuurissa
- Identiteetin ja tarinan lähtökohdat kauppahallille ja korttelille tehdyn työn (Turku) pohjalta

2. STRATEGINEN RATKAISU JA KAUPALLINEN SUUNNITELMA

290 h / 33 300 €

- Kauppahallin ja korttelin käyttäjäryhmät ja vuorokausikello
- Kauppahallin ja korttelin kestävän kehityksen periaatteet yltäasolla (Määritetään yhdessä Turun kaupungin kanssa)
- Kauppahallin ja korttelin tarjonnan suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen
- Strategisesti optimaalinen palvelurakenne ja toimintojen sijoittuminen korttelirakenteessa ihmisvirrat huomioiden
- Kauppahallin tarkempi kaupallinen konsepti:
 - Kaupallinen alustava tilajakauma: Elintarvikemyynti, ravintolat ja kahvilat, design-tuotteet, muut myymälät ja kaupalliset palvelut
 - Alustava arvio ravintola-asiakaspaikeista ja wc-kapasiteetista
 - Muuntojouston määrittely (pysyvät ja pop-up-tilat)
 - Logistiikka- ja tukitilojen alustava mitoitus: varastotilat, jätehuolto, sosiaalitilat, logistiikkareitit
- Yhteensovituspalaverit JKMM kanssa, 5kpl (Teams/läsnä)
- Viikkopalaverit, Turku, JKMM, Amerikka, 7kpl (Teams)
- Työpaja Turun kaupungin ja JKMM kanssa korttelin kokonaiskonseptista, 1kpl (läsnä)
- Muut läsnätapaamiset (määrittellään tarkemmin sisältö työn edetessä), 2kpl

3. KOKONAISKONSEPTI / KONSEPTIKIRJA

46 h / 4 370 €

- Taitettu esittelyaineisto kauppahallikorttelin kokonaiskonseptista, idean esittely
- Konseptin osa-alueiden viimeistely esittelykäyttöön

KUSTANNUSARVIO YHTEENSÄ

438 h / 49 910 €

Suunnittelutarjous koskee Turun kauppahallikorttelin kokonaiskonseptia. Kauppahallikorttelin kokonaiskonseptin lisäksi itse kauppahallista laaditaan työn osana tarkempi kaupallinen konsepti, jossa tarkastellaan tarkemmin mm. kauppahallin toimintoja sekä logistiikka- ja tuotantotilavaroituksia.

Konseptityö laaditaan tukemaan koko korttelin tulevaisuuden kehitystä.

Tarjous perustuu työmääräarvioihin.

Tuntihinnat:

Konseptisuunnittelu	120 e/h
Suunnittelu	95 e/h

Projektissa noudatetaan KSE 2013 -sopimusehtoja.

A



ALUSTAVA AIKATAULUEHDOTUS.

TYÖN ALUSTAVA AIKATAULU

Ehdotamme työn suorittamiselle seuraavaa aikataulua. Aloitusajankohta on riippuvainen päätöksenteon aikataulusta.

1. TAUSTATIEDOT JA OSALLISTAMINEN

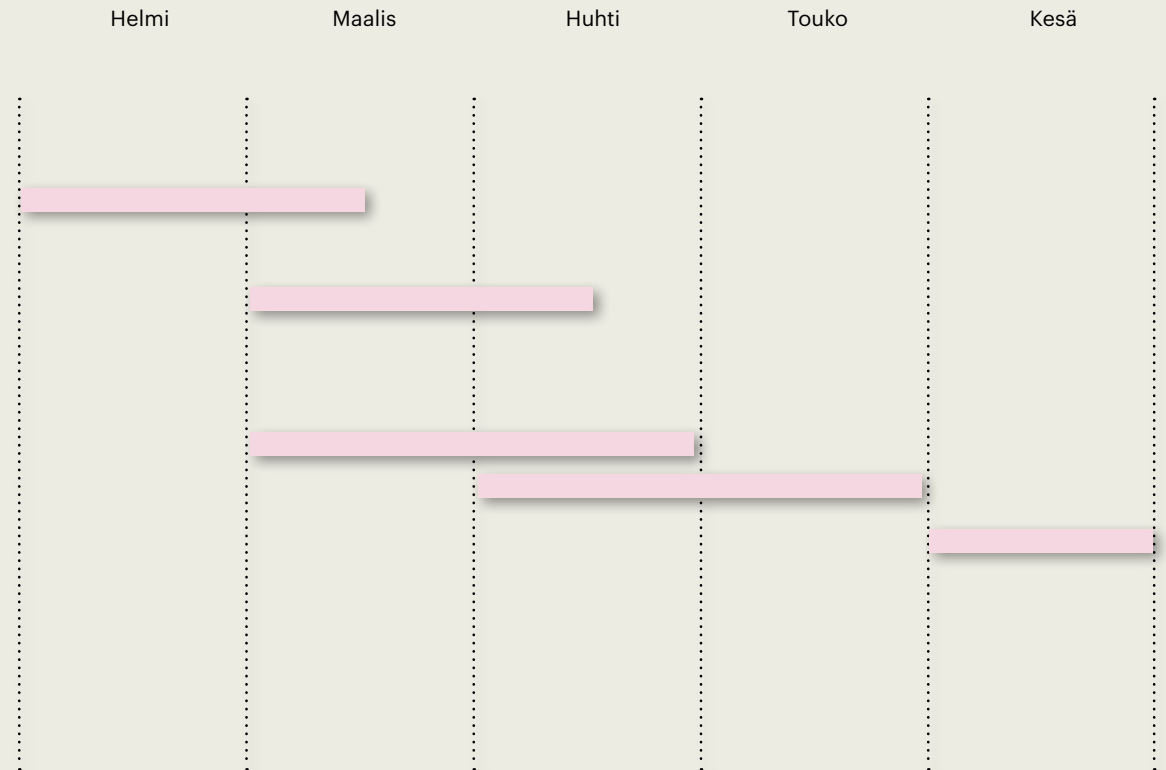
2. BRÄNDILÄHTÖKOHDAT

3. STRATEGINEN RATKAISU JA KAUPALLINEN SUUNNITELMA

- Kortteli
- Kauppahalli

4. KONSEPTIKIRJA

2022



TARKENNUKSET TARJOUKSEEN

- Projektissa noudatetaan KSE 2013 -sopimusehtoja.
- Tilaaja vastaa kopiolaitoksessa tai painossa teetetyistä kopio- ja painokustannuksista ja suunnitteluaineiston jakelukustannuksista.
- Rakennusluvan hakemiseen liittyvät työt ja kulut eivät sisälly tarjoukseen.
- Tilaaja toimittaa suunnittelijoille ajantasaiset pohja-aineistot tarvittavassa tiedostomuodossa.
- Tilaaja vastaa rakennuttamisesta ja tarjouspyyntömateriaalin valmistelusta.
- Rakennushankkeessa tulee olla tilaajan toimesta mukana tarvittava määrä muita erikoissuunnittelijoita (rakenne-, lvi-, sähkö jne.).
- Kaikkien erikoissuunnittelijoiden suunnitelmat toimitetaan Suunnittelutoimisto Amerikalle tiedoksi dwg-muodossa.
- Kertaalleen hyväksytyjen suunnitelmien muuttaminen on lisätyötä.
- Korjaukset asiakkaan toimittamaan aineistoon tehdään lisätyönä.
- Läpilaskutuslisä 8%.
- Työ katsotaan päättyneeksi kun tarjouksen mukaiset työt on tehty ja sovittu aineisto toimitettu tilaajalle.
- Laskutusaikataulu: tarjouksen ja toteutuneiden tuntien mukaisesti kuukausittain.
- Laskun jakosuhte Turun kaupungin ja mahdollisten muiden tilaajatahojen kanssa sovitaan sopimusta tehtäessä.
- Hinnat eivät sisällä arvonlisäveroa.

A large, bold, purple letter 'A' is positioned on the left side of the image, set against a light-colored concrete floor. The letter is the first part of a logo, with a horizontal purple bar extending to the right from its base.

www.amerikka.fi

Teemu Nojonen
+358 400 773 096
teemu.nojonen@amerikka.fi

Tuuli Korjus
+358 40 734 6699
tuuli.korjus@amerikka.fi

