

TARJOUS

TURUN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristötoimiala

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, Kaavoitus

Tero Lehtonen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA

Turun kaavoituksessa on käynnistymässä asemakaavanmuutos nimeltään "Merenkulkupilaitos" (kaavatunnus A9/2018, diaarinumero 9835- 2017), joka koskee entisen merenkulkupilaitoksen aluetta IX kaupunginosassa Malminkadun varressa. Kaavamutoksesta on laadittu yhteistyösopimus Turun kaupungin ja maanomistajan (Malminkatu 5 Oy) välillä, minkä kaupunginhallitus on hyväksynyt 6.11.2017.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 29.10.2018) on tehty ja viranomaisten aloituskokous pidetty 14.11.2018. OAS: ia ei ole vielä viety lautakuntaan tai lähetetty osallisille.

Tehtävänä on konsulttityönä laatia kaupungin omistuksessa olevan alueen täydennysrakentamista ja Puutarhakadun kaupunkikuvaa tarkasteleva viitesuunnitelma sekä asemakaavan muutos johon sisältyy myös Merenkululaitoksen tontti. Merenkulkupilaitoksen tontin kehittämisen vaihtoehtoja tutkii samanaikaisesti toinen konsultti.

Toimeksiantoon sisältyy

- aloitusvaiheen tehtävät
- viitesuunnitelman laatiminen
- kaavaprosessin läpivieminen ja kaava-asiakirjojen laatiminen, sisältäen luonnos- ja ehdotusvaiheet
- suunnitelman havainnollistaminen
- kaavan esittelyt ja yleisötilaisuudet

Työn sisältö on tarkennettu liitteenä olevassa työohjelmassa.

TYÖRYHMÄ

Kristina Karlsson/ Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Esa Kangas/Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy

viitesuunnitelma, asemakaavan valmistelu
viitesuunnitelma

TUNTIARVIO JA TARJOUSSHINTA

Tuntihinnat on määritelty puitesopimuksessa

Johtava konsultti	80 €/ h + alv 24%	x 200 h = 16 000 €
Suunnittelija	75 €/ h + alv 24%	x 175 h= 13 125 €

Yhteensä 29 125 € + alv 24%

Laskutus puitesopimuksen mukaan tai erikseen sovittavasti.

AIKATAULU

Työ voidaan käynnistää välittömästi. Aikataulu tarkennetaan aloituspalaverissa.

SOPIMUSEHDOT

Puitesopimuksen mukaan.

Kunnioittavasti

Helsingissä 1.10.2019



Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson



Esa Kangas , arkkitehti SAFA
Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy

Liitteet: työohjelma ja tuntimääräarvio

LIITE 1 TYÖOHJELMA

MERENKULKUOPPILAITOKSEN KIINTEISTÖN TONTTI JA TALLIMÄENPUISTON RINNE PUUTARHAKADUN JA MALMINKADUN KULMAUKSESSA – ALUSTAVAA TYÖSUUNNITELMAA

ALOITUSVAIHE

- Tarkistetaan lähtötietojen ajantasaisuus ja suunnittelutavoitteet toimintojen, rakennustypologian, liikenteen, pysäköinnin, puistoalueiden, ympäristöön liittymisen, yhdyskuntainfran sekä ympäristöhäiriöiden ja hulevesien osalta.
- Merenkulkuoppilaitoksen kiinteistön viimeisimmät suunnitteluversiot (Reale/ Schauman).
- Tilaaja toimittaa konsultin käyttöön maastosta kaupunkimittauksen 3d-aineiston suunnittelualueelta ja ympäristöstä (erillisen karttarajauksen mukaan).
- Aloitetaan selvitykset luontoarvoista sekä rakennetun ympäristön arvoista.
- Sovitaan suunnitelmavaihtoehtojen määrästä ja sisällöstä. Esim kolme erilaista tontinkäyttö vaihtoehtoa Tallimäenpuiston rinteessä. Puiston ja piha-alueiden erilaiset rajausmahdollisuudet ja julkisten kulkuyhteyksien sijoitus. Katutilan luonne Puutarhakadulla ja Malminkadulla, esim mahdollinen katuaukio ja/tai muu korostus kiilan kärjessä.
- Eri vaihtoehtojen suhde tulevaan maankäyttöön Puutarhakadun länsipuolella sekä Merenkulkuoppilaitoksen kiinteistön suunnitteluratkaisuihin.
- Maastokäynti.
- Sovitaan mahdollisista lisäselvityksistä ja lähtötietojen täydentämisestä.

LUONNOSVAIHE

Puutarhakadun vaihtoehtojen alustavat idealuonnokset

- Korttelimallit 1/1000-1/500 (massoittelut, kulkuyhteydet, pinnankäsittelyt, hulevedet)
- Pysäköinnin periaatteet
- 3d-ympäristömallissa LOD1/ LOD2-tasoiset rakennusmassoittelut, viistokuvasovitukset
- Alustavat laajuustiedot ja lyhyt kirjallinen analysointi ratkaisuista (Puutarhakatu)
- Tilaajan kommentit ja jatkotyöohjeet

Idealuonnoksesta viitesuunnitelmaksi

- Tarkennetaan korttelisuunnitelmat kustakin vaihtoehdosta mittakaavassa 1/500, katu- ja maantason ratkaisut sekä tyypillinen asuntokerros, periaatekaavio.
- 3d-mallia tarkennetaan tasolle LOD3 ja mallista otetaan tarvittavia maasto-/ korttelileikkauksia. Luonnosmaiset julkisivu- ja leikkausotteet väriytyksineen 1/500.
- Tarkennetut viistokuvasovitukset (mukana päivitetyt Merenkulkuoppilaitoksen suunnitelmat).
- Vinjettikuvia 3D-mallista katu- ja pihatasoilta.
- Tarkennetut laajuustiedot ja lyhyt selostus ratkaisujen periaatteista (Puutarhakatu)
- Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi uudisrakentamisvaihtoehdoista
- Viitesuunnitelmien yleisöesittely
- Viitesuunnitelman valinta kaavaluonnoksen pohjaksi.

Kaavaluonnos

- Kaavaluonnoksen valmistelu, kaavakartta, selostus, laskelmat
- Lausuntojen/ mielipiteiden yhteenvedot ja vastineet
- Viranomaispalaveri
- Yleisötilaisuus

Taustaselvitykset

- Taustaselvitysten tarpeen arvioiminen, kaupunki huolehtii selvitysten tilaamisesta

EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotuksen valmistelu, kaavakartta, selostus, laskelmat
- Vaikutusten arviointi
- Lausuntojen/ muistutusten yhteenvedot ja vastineet

LIITE 2. SUUNNITTELUN TYÖMÄÄRÄARVIO TYÖVAIHEITTAIN JAOTELTUNA

Ohessa työohjelman maankäytön osuus alustavana työmääräarviona jakautuneena työvaiheittain seuraavasti.
Nimilyhenteet Kristina Karlsson KK, Esa Kangas EK. Turun kaupunki TK

Työvaihe	SKOL 02	SKOL 03	
ALOITUSVAIHE			25 h
Lähtötiedot ja suunnittelutavoitteet, työhön perehtyminen, maastokäynti, neuvottelut tilaajan kanssa (KK, EK)			
OAS päivittäminen (KK)			
OAS nähtäville, kuuleminen (TK)			
LUONNOSVAIHE			250 h
Lähtöaineistoraportin kokoaminen (KK)			
Vaihtoehtoiset idealuonnokset (KK, EK), Puutarhakatu			
Suunnittelupalaveri (KK) (TK)			
Mallin perustaminen, 3d-mallinnukset, näkymät (EK)			
Suunnittelupalaveri (Reale, Schauman) (KK, EK) (TK)			
Tarkennetut korttelisuunnitelmat (KK, EK), Puutarhakatu			
Maankäyttökaaviot, kaavaluonnosvaihtoehdot			
3d-mallinnukset, alueleikkaukset, näkymät (EK)			
Maisemallinen ja kaupunkikuva-analyysi (KK, EK)			
Luonnos nähtäville, kuuleminen (TK)			
Viranomaispalaveri (KK)			
Lausuntojen/ mielipiteiden yhteenvedot ja vastineet (KK)			
EHDOTUSVAIHE			100 h
Suunnittelupalaveri (Reale, Schauman) (KK) (TK)			
Kaavaehdotuksen valmistelu, ratkaisut, kaavakartta, selostus			
Vaikutusten arviointi			
Luonnos nähtäville, kuuleminen (TK)			
Kaavaehdotuksen valmistelu luottamuselinkäsittelyyn, lausuntojen/ mielipiteiden yhteenvedot ja vastineet (KK)			
Yleisötilaisuus (KK) h/tilaisuus, sis. valmistelu			
Henkilöstöryhmittäin yhteensä	200 h	175 h	

Työtuntimäärä yhteensä noin 375 tuntia