

Tarjous 2.3.2020

Turun kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo

Viite: tarjouspyyntö 17.2.2020 ja päivityspyyntö 2.3.2020

Asia:

RUUSUKORTTELI 2.0 – ASEMAKAAVANMUUTOS MUUTOS- JA LISÄTYÖTARJOUS



Muutostyöt

Asemakaavaehdotus valmisteltiin alkuperäisen työohjelman mukaisesti. Suunnitelmamateriaaliin tehtiin useita tarkistus- ja hyväksymiskierroksia ja koko aineisto viimeisteltiin niiden mukaisesti.

Työssä valmisteltiin 20 000 kem2 kokoista hanketta, jonka lisäksi päiväkotit 7 ryhmälle. Työn loppuvaiheessa mitoitusta tarkennettiin kumoutuneen kaavan mukaiseksi (19 000 k-m² ja 600 k-m² yhteis-tiloja rakennusoikeutta ylittäen), jonka lisäksi alueella säilytettiin edelleen 7-ryhmäien päiväkotit. Paikoitusmitoitusta muutettiin päivitettyjen paikoitusnormien mukaisesti työn loppuvaiheessa viitesuunnitelman ja kaava-aineiston valmistuttua jo kertaalleen.

Muutokset aiheuttivat hyväksymiskäsittelyyn varatun työmäärän käyttämiseen etujassa ehdotusmateriaalin muutoksiin. Muutokset sinänsä paransivat suunnitelmaa ja sen toteutettavuutta.

Muutostyöt on laadittu ja ne ovat valmistuneet.

Lisätyöt

Koko työn ajan päiväkodin sijoittuminen ja mitoitus oli aiheuttanut keskustelua käyttäjän (TVT) suunnalta. Aineiston valmistuttua päiväkodin mitoituksesta oli pidetty kaupungin sisäinen tapaaminen, jossa mitoitusta päätettiin pienentää 7 ryhmästä 4 ryhmään. Päiväkoti on esitetty sijoitettavaksi rakennusrungon alle, ei erilliseen pihasiipeen kuten aiemmin. Syytä tarpeelle ei ole ilmoitettu. Pihasiipi kannattanee tutkia vaihtoehtona.

Samassa yhteydessä TVT on ilmoittanut vaativansa viitesuunnitelman voivan mahdollistaa enemmän pieniä asuntoja, ja erilaisia pieniä asuntoja. Alustava kehityspolku on kaventaa toisen rakennuksen runkoa ja lisätä pihalle rakennusmassaa siten, että asumisen kokonaiskerrosala ei pieneneisi.

Lisäksi on esitetty sisäyhteystarvetta uudisrakentamisesta nykyiseen hyvinvointikeskukseen. Yhteys ei välttämättä ole realistinen tai edes mahdollinen, mutta katettuna saattaa olla.

Kehitystarpeet edellyttävät muutoksia viitesuunnitelmaan ja sen kaikkeen aineistoon ja laajalti kaava-aineistoon.

Jotta asemakaava voidaan laatia, esitettyjä kehitystarpeita tulee tutkia vaihtoehtoina ja vertailla niitä. Työssä varaudutaan kahteen iteraatiokierrokseen kaavoituksen kanssa. Kaavoitus konsultoi käyttäjiä toimintojen yhteensovittamiseksi. Tarvittaessa pidetään suunnittelukokous.

Päivitetävän aineiston tavoite

Tavoitteellinen kerrosala (19 000 k-m² ja 600 k-m² yhteistiloja rakennusoikeutta ylittäen) on edelleen sama kuin aikaisemmassa kaavassa. Asuinrakentaminen tulee olla mahdollista ARA-tuotantona. Kaavallinen suunnittelu edellyttää viitesuunnitelmassa toimintojen sijoittamisen tarkastelua mm. yhteistilojen sijainnin ja mitoituksen osalta. Ruusukortteliin tarvitaan 80 paikan eli 4 ryhmän päiväkotia, joka sijoittuu runkoon. Päiväkodin tilat tulee olla mahdollista osoittaa myös muuhun käyttöön. Vähintään toisesta asuinrakennuksesta on toivottu sisä- tai katettu yhteys hyvinvointikeskukseen. Yhteys sijoittuisi mahdollisesti pihan keskelle sijoittuvaan siipeen, johon sijoittuisi myös osa rakennusoikeudesta. Asialle haetaan ensisijaisesti kaikkia tyydyttävää vaihtoehtoista ratkaisua.

Alustava työohjelma

Viitesuunnitelman kehittäminen voidaan aloittaa tilauksesta. Tarvittavat lähtötiedot suunnittelulle on saatu. Kaava-aineisto päivitetään, kun viitesuunnitelma on hyväksytty kaavoituksessa.

Aikataulun toteutuminen on ensisijaisesti kiinni kaupungin omista välipäätöksistä ja hallinnollisista prosesseista.

Työvaiheet

1. Uusi asemakaavaehdotus

Viitesuunnitelman päivittämiseksi tutkitaan n. 2-3 vaihtoehtomallia kaavioina. Valmis viitesuunnitelma tehdään yhtenä versiona. Alustava viitesuunnitelma esitellään kaavoitukselle ja TVT:lle ja siihen tehdään tarvittavat muutokset. Iteraatiokierroksia on varauduttu tekemään kaksi, joista toinen yhdellä vaihtoehdolla.

Viitesuunnitelma viimeistellään ja sen perusteella laaditaan kaavakartta, -määräykset, selostuksen päivitykset ja tilastolomake. Muuta kaavamateriaalia päivitetään vähäisesti tarpeen mukaan.

Asemakaavamateriaali valmistuu tavoitteellisesti kevään aikana.

Päivitetävä aineisto

- Viitesuunnitelman kaikki materiaali

- Asemakaavan selostus: lähtökohdat, suunnitelmakuvaus ja vaikutusten arviointi
- Kaavakartta määräyksineen
- Vuorovaikutusraportti, OAS palaute ja vastineet
- Kokouksia 1 kpl, Turussa tai puhelin / Teams-kokouksia
- Tarvittaessa esittely yleisötilaisuudessa

2. Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä palaute kerätään ja analysoidaan. Kaavamateriaaliin voidaan tehdä perustelluista syistä vähäisiä teknisiä tarkistuksia.

Tehtävät

- Kaavamateriaalin vähäiset tekniset tarkistukset
- Vuorovaikutusraportin täydentäminen ehdotusvaiheen palautteella ja vastineilla
- Kokouksia 1 kpl, Turussa tai puhelin / Teams-kokouksia

Työryhmä ja kustannukset

Työn vastaava suunnittelijana toimii arkkitehti SAFA Tuomas Seppänen (kaavoittaja FISE YKS 431) ja suunnittelijana arkkitehti SAFA Anni Reinikainen (kaavoittaja FISE YKS 607). Turun kaavoituksen yhteyshenkilönä toimii arkkitehti Anna-Leena Jokitalo.

Alla kuvattuna työn arvioitu jakautuminen tekijöiden kesken sekä työvaiheittain. Työ laskutetaan kuukausikohtaisesti toteutuneen työmäärän mukaan.

Alustava ja tavoitteellinen työmäärän jakautuminen henkilöiden välillä:

Tuomas Seppänen	02	projektipäällikkö	100	35	3 500
Anni Reinikainen	03	projektiarkkitehti	80	120	9 600
Joni Kopra	05	avustava suunnittelija	60	65	3 900
yhteensä				220	17 000

tuntihinta tunteja € (alv 0%)

Työmäärän jakautuminen työvaiheittain:

työvaihe	osuus %	h	tunteja	hinta
Muutostyöt	25 %		55	4 250
Lisätyöt	75 %		165	12 750
yhteensä	100 %		220	17 000

Käytämme työssä tarvittaessa lisäksi toimistomme kokeneita maankäytön ja rakentamisen arkkitehti-asiiantuntijoita.

Suunnittelutarjous

Veloitusperusteena käytetään kattohintaa tuntiveloitusperusteisesti. Hinta sisältää henkilötyöajan ja matkakulut.

Tarjoudumme laatimaan Ruusukortteli 2.0 asemakaavanmuutoksen lisä- ja muutostyöt arvioituun kattohintaan tuntiveloitusperusteisesti hintaan **17 000 €** + alv.

Mahdolliset muut lisä- tai muutostyöt sovitaan ennen niiden aloittamista ja laskutetaan tuntiveloitus-hintojen mukaisesti henkilöryhmittäin.

Työssä noudatetaan Puitesopimuksen ehtoja ja Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Työn vastuushenkilönä ja kaavanlaatijana toimii Tuomas Seppänen.

Tarjous on voimassa kolme kuukautta.

Toivomme tarjouksen soveltuvan tarpeeseen ja johtavan yhteistyöhön.

Helsingissä 2. maaliskuuta 2020

Kunnioittavasti,



Tuomas Seppänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

Lisätietoja:

Tuomas Seppänen, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Perämiehenkatu 12 E, 00150 Helsinki

p. 0400 – 575 517

tuomas.seppanen@bm-ark.fi