

Vastaanottaja:

katja.tyni-kyllio@turku.fi

Itäharjun Voimakadun asemakaavan muutoksen laatiminen

Tarjous

Sisällysluettelo

Suunnittelukohde	3
Suunnittelutyön sisältö	3
Työvaiheet.....	6
Raportointi	8
Tavoiteaikataulu.....	9
Työn ohjaaminen	9
Henkilöt.....	10
Työmäärä	10
Kustannukset	11
Lisätietoja	12

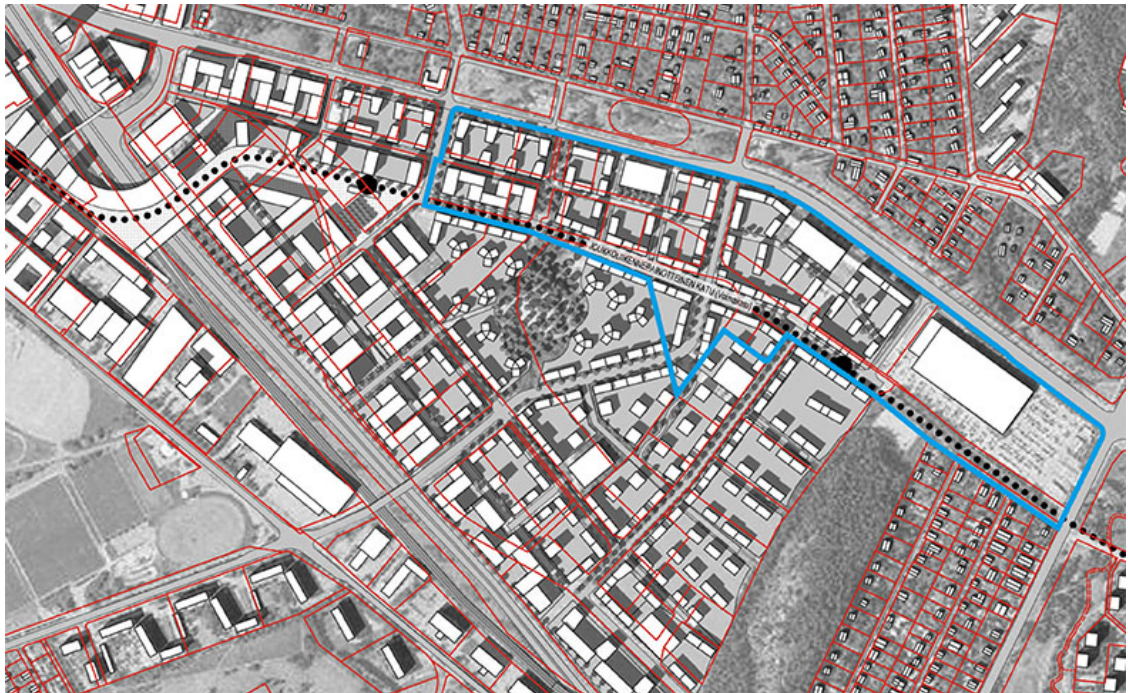
Itäharjun Voimakadun asemakaavan muutoksen laatiminen

1. Suunnittelukohte ja suunnittelutilanne

Suunnittelualue on määritelty tarjouspyynnön liiteaineistossa. Kaavamuutosalueen laajuus on 19,8 ha ja se on osa Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen aluetta. Alueen maankäytön suunnittelua ohjaa Turun Tiedepuiston Masterplan 2050 suunnitelma.

Alueella on vireillä yleiskaavan tarkistus, jossa suunnittelualue on osoitettu osin työpaikka-, osin asuinalueeksi. Alueen kautta on osoitettu joukkoliikennepainotteinen katu.

Suunnittelussa huomioidaan Turun raitiotien yleissuunnitelmat. Raitiotievaraus kulkee Voimakatua pitkin.



Kuva: suunnittelualue rajattuna Turun Kampus ja tiedepuiston masterplan -suunnitelmaan.

2. Suunnittelutyön sisältö

Arvio työn sisällöstä ja työvaiheista perustuu tilaajan tarjouspyyntökyselyssä esittämiin tietoihin.

Alueelle on määrä laatia asuinkorttelien viitesuunnitelma ja asemakaava. Turun tiedepuiston Master Plan -suunnitelmassa kaava-alueelle on osoitettu pääosin keskustaamaista asuntorakentamista.

Tarjouksen työmäärä sisältää arkkitehtisuunnittelun ja hulevesien hallinta- ja mitoituspäätösten yleispiirteisen esityksen.

Kaavan vaikutusten arviointi edellyttää myös erillisten selvitysten laatimista. Mikäli työn kuluessa konsultin työryhmään halutaan liittää alihankintana tai kaupungin omana hankintana esimerkiksi liikennesuunnittelun tai maisemasuunnittelun asiantuntijoita tai selvitysten tekijöitä, tilaa kaupunki ko. työt erikseen.

Suunnittelutyö katsotaan tehdyksi, kun kaavaehdotusaineisto menee hyväksymiskäsittelyyn.

2.1 Työkokonaisuudet

Suunnittelutyö käsittää seuraavat tehtävät, joiden yleispiirteinen sisältö on arvioitu tarjouspyyntöaineiston ja konsultin oman kokemuksen pohjalta:

Maankäytön viitesuunnitelmat kaavaratkaisun pohjaksi

Alueen maankäyttö suunnitellaan kokonaan uudelleen. Alueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Kortteleittain laaditaan asemakaavatasoiset korttelisuunnitelmat toiminnallisine ratkaisuineen. Työn alkuvaiheessa/kaavan valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoiset suunnitelmat sopivimman ratkaisuin löytämiseksi. Arkkitehtonista tavoitetilaa täsmennetään vaihe vaiheelta työn edetessä saatu palaute huomioiden. Asuntorakentamisen osalta laaditaan kaaviomaiset pohjatarkastellut ratkaisujen toimivuuden ja toteutuskelpoisuuden selventämiseksi.

Suunnitelmissa varaudutaan katuverkon uudelleen järjestelyihin ja Voimakadun raitiolinjan toteutumiseen.

Korttelialueen pysäköinnin järjestelyt perustunevat ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Alueelle sopivin pysäköintiratkaisu tutkitaan tarvittaessa vaihtoehtojen avulla. Ratkaisussa huomioidaan vaiheittainen joustavuus ja joukkoliikenteen erinomainen saavutettavuus.

Alueen palvelutarjonnalle määritellään sopivat varaukset. Suunnittelualueen itäpäässä oleva päivittäistavarakauppa jatkaa ja varautuu kehittämään toimintaansa. Mahdollisia Voimakadun varren kivijalkapalveluja tutkitaan työn kuluessa. Toimintojen määrää ja sijaintia arvioidaan suhteessa Turun tiedepuiston alueen kokonaisuuden kehittämistavoitteisiin.

Korttelisuunnitelman osana esitetään yleispiirteisesti hulevesien hallinnan mitoitusperusteet ja periaatteet. Hallintamenetelmissä pyritään ensisijaisesti suosimaan luonnonmukaista viivytystä. Hulevesisuunnittelu edellyttää kokonaisajatuksen muodostamista pihapiirien jäsentelystä.

Korttelisuunnitelmissa ja liikennejärjestelyissä huomioidaan erikseen laadittavien selvitysten (esim. melu liikenteen toimivuustarkastelu) tulokset.

Kaavaprosessin läpivieminen ja kaava-asiakirjojen laatiminen

Asemakaavoitus etenee Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Turun kaupungin soveltaman asemakaavaprosessin mukaisesti.

Kaupunki vastaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistelusta lautakunnan käsittelyyn. Kaupunki vastaa myös kaavoitukseen liittyvän vuorovaikutuksen käytännön järjestelyistä ja yhteydenpidosta osallisiin ja viranomaisiin. Konsultti osallistuu kaavaprosessiin kuuluviin vuorovaikutus- ja esittelytilaisuuksiin ja toimii näissä lähtökohtaisesti sihteerinä.

Kaavatyön aikainen vuorovaikutus koostetaan tiiviiksi vuorovaikutusraportiksi kaupungin kaavoituksen käyttämän mallin mukaisesti. Konsultti koostaa saamansa palautteet ja vastineet lausuntoihin ja mahdollisiin muistutuksiin. Kaupunki täydentää tarvittavin osin.

Konsultti laatii työvaiheittain asemakaavakartat sekä kaavaselostuksen siihen koottavine liiteaineistoinen. Kaavaselostus laaditaan lähtökohtaisesti kaupungin asemakaavoituksen käyttämää pohjaa hyödyntäen.

Kaavaselostus sisältää vaikutusarvioinnin, jota täydennetään kaavaprosessin kuluessa. Vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin lähtötietoihin, työn aikana kertyvään palautteeseen ja työn kuluessa laadittaviin selvityksiin.

Asemakaava-aineisto toimitetaan tilaajalle dwg -tiedostomuodossa yhteensovitettuna kaupungin kaavajärjestelmään työohjeistuksen mukaisesti.

Esittely- ja yleisötilaisuudet

Tarjouksessa on arvioitu tarvittavien esittely- ja yleisötilaisuuksien määrä. Konsultti tuottaa suunnittelu- ja esittelymateriaalit ja toimii lähtökohtaisesti tilaisuuksien sihteerinä. Kaupunki vastaa vuorovaikutustilaisuuksien käytännön järjestelyistä sekä palautteen keräämisestä. Työhön sisältyvät päätöksentekoon kuuluvat esittelymateriaalit ja esityslistatekstit. Listatekstien laatiminen tapahtuu yhteistyönä kaavoittajan kanssa.

Yleisötilaisuuksia arvioidaan järjestettävän valmisteluvaiheessa (kaavaluonnos) sekä ehdotusvaiheessa.

Suunnitelmien visualisointi

Suunnitelmista laaditaan visualisointeja kaavaprosessiin kuuluvaa vuorovaikutusta ja päätöksentekoa tukemaan. Keskeiset visualisointien suunnat määritellään tarkemmin kaavatyön edetessä.

Suunnittelussa käytettävä 3D-työmalli toteutetaan Trimble SketchUp -ohjelmalla, jolla tuotetaan tarvittavat 3D -esitykset. Ohjelma on sellaisenaan käytettävissä kyseisessä sovelluksessa tai sen ilmaisessa internet-selaimessa toimivassa versiossa, mikä antaa tilaajalle mahdollisuuden mallin tarkasteluun paikasta riippumatta. Pyörítettävää 3D mallia voidaan hyödyntää suunnittelukokouksissa.

3. Työvaiheet

Työn käynnistäminen / viitesuunnitelmat / kaavaluonnos	
Työvaiheen sisältö	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnittelutyön käynnistäminen Aloituskokous, jossa keskustella auki työhön liittyvät lähtökohdat ja tilaajan tavoitteet. Täsmennetään työvaiheiden aikataulu ja työnjako konsultin ja tilaajan kesken. • Lähtötietojen koonti ja suunnittelun suuntaviivat Työn aloitusvaiheessa kootaan työn kannalta oleelliset lähtötiedot. Lähtöaineiston ja tavoitteiden pohjalta laaditaan analyysi ja johtopäätökset alustavia luonnoksia varten. • Alustavat viitesuunnitelmavaihtoehdot Analyysivaiheen rinnalla laaditaan myös alustavia luonnosideoita. Tilaaja arvioi luonnoksia ja suunnitelmia kehitetään palautteen pohjalta. • Kaavaluonnos ja kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelmat Työvaiheen tavoitteena on muodostaa kantava suunnitteluajatus korttelirakenteesta ja kaupunkikuvasta. Kaavaluonnos oletetaan laadittavan yhden suunnitelmaversio pohjalta. Tämä johtopäätösversio laaditaan vaihtoehtoja vertailemalla. • Kaavaluonnosaineisto valmis Luonnosaineisto esitellään lautakunnalle (?). Luonnosvaiheen suunnitelmat lähetetään palautekierrokselle. Luonnosvaiheen suunnitelmat esitellään yleisötilaisuudessa palautteen keräämistä varten.
Aikataulu ja kokoukset	<p>08/2020 aloituskokous / ohjausryhmä 1: lähtökohta- ja tavoitekeskustelu tilaajan kanssa, työohjelman, työnjaon ja aikataulun täsmittäminen</p> <p>10/2020 ohjausryhmä 2: Konsultin johtopäätökset ja alustavat suunnitelmaversiot.</p> <p>12/2020 ohjausryhmä 3: Kehitetty luonnosvaiheen aineisto, tiivistäminen yhdeksi versioksi</p> <p>01-02/2021 ohjausryhmä 4: Kaavaluonnosaineisto</p> <p>Kevät 2021 luonnosaineistosta kerätään palaute + nähtäville</p> <p>Kevät 2021 varaus yleisötilaisuudelle</p>
Tuotos	<ul style="list-style-type: none"> • Lähtötiedot • Johtopäätökset kartalla esitettyinä kaavioina • Alustavia suunnitteluajatuksia vapaamuotoisin asemapiirrosluonnosin / 3D massamalliin vietyinä. • Suunnittelussa käytettävä 3D-työmalli. • Kaavaluonnosvaiheen aineisto, ks. 5. Raportointi • Kokous- ja esittelyaineistot

Valmisteluvaiheen palaute / suunnitelmien kehittäminen / kaavaehdotus

Työvaiheen sisältö	<ul style="list-style-type: none"> • Luonnoksesta saatu palaute ja ehdotusvaiheen viitesuunnitelma. Konsultti koostaa palautteet ja johtopäätökset vuorovaikutusraportiksi. Konsultti laatii esityksensä viitesuunnitelmasta kaavaehdotuksen pohjaksi. • Selvitysten ja mahdollisten muiden suunnitelmien tilaaminen ja kaavan vaikutusten arviointi Tilaaaja päättää tarvittavien selvitysten ja kunnallisteknisten suunnitelmien tilaamisesta. Selvitysten tulokset huomioidaan suunnitelmassa (melu, liikenteen toimivuus yms.). • Kaavaehdotuksen laatiminen Viitesuunnitelman ja selvitysten tulosten myötä laaditaan kaava-kartta ja selostus. • Kaavaehdotusaineisto lautakunnan käsittelyyn ja nähtäville Lautakunnan hyväksyessä ehdotuksen nähtäville mahdollisine tarkistuksineen asetetaan ehdotus nähtäville ja järjestetään yleisötilaisuus. • Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muu palaute Konsultti koostaa saadun palautteen ja vastineet sekä viimeistelee vuorovaikutusraportin. • Tarkistetun kaavaehdotuksen laatiminen Konsultti laatii tarkistetun kaavaehdotuksen ja päivittää liiteaineistot yhteistyössä muiden konsulttien kanssa (selvitysten laatijat). • Kaavaehdotus kh / kv käsittelyyn Tarkistettu ehdotusaineisto viedään tilaajan hyväksytyä aineiston kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsittelyyn. • Aineistojen luovuttaminen tilaajalle. Tilaajalle toimitetaan kaavan dwg -aineisto kaupungin työohjeistuksen mukaisesti piirrettynä.
Aikataulu ja kokoukset	<p>04-05/2021 ohjausryhmä 5: Luonnosvaiheen palaute, tarvittavat selvitykset ja ehdotusvaiheen suunnitelman sisältö.</p> <p>08-09/2021 ohjausryhmä 6: ehdotusvaiheen suunnitelmat ja selvitysten johtopäätökset.</p> <p>10-11/2021 ohjausryhmä 7: lautakuntaan vietävä kaava-aineisto.</p> <p>-12/2021 lautakuntakäsittely: hyväksyy ehdotuksen nähtäville.</p> <p>Talvi 2022 yleisötilaisuus: ehdotusvaiheen aineisto</p> <p>Kevät 2022 ohjausryhmä 8: tarkistettu ehdotus</p> <p>Kevät-kesä 2022 hyväksymiskäsittelyt kh / kv</p>
Tuotos	<ul style="list-style-type: none"> • Lopullinen kaavaehdotusaineisto, ks. 5. Raportointi • Esittely- ja kokousaineistot. • Digitaalinen aineisto tilaajalle • Muut selvitykset ja suunnitelmat eri konsulteilta

4. Raportointi

Raportointia täsmennetään työn edetessä ilmenevien tarpeiden mukaan.

Viitesuunnitelmat / kaavaluonnos

- Alustavat vaihtoehdot asemapiirroksina (1:1000) ja 3D massamalleina. Esitetään liittyminen ympäröiviin kortteleihin ja yleisiin alueisiin.
- Kaavaluonnoskartta tai vaihtoehtoisesti vaihtoehtoiset kaavaratkaisut tarkoituksemukaiseen mittakaavaan.
- Alustava kaavaselostus tai valmisteluvaiheen suunnitelmaratkaisujen kuvaus ja mitoitustiedot / laskelmat
- Sijainti kaupunkirakenteessa tarkoituksenmukaiseen mittakaavaan.
- Yleispiirteisiä 3D -näkyviä ja/tai ilmakuviasovite.
- Alueleikkaukset, joissa esitetään liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, 3 kpl 1:500.
- 1:500 kerrostason pohjakaaviot maantaso- ja peruserroksista erilaisista korttelimalleista.
- Teemakarttana pysäköintikaavio ja liikenneyhteydet.
- Teemakarttana hulevesien viivytyseratkaisut kortteleissa.
- Varjostusanalyysi. Laaditaan kevät-, kesä-, syys- ja talvipäiväntasauksena 1-2 h tunnin välein asemapiirrosmaisesti.
- Tilaisuuksien esittelyaineistot ja muistiot

Kaavaehdotusvaiheen raportointi

Lopullinen aineisto täsmentyy työn edetessä, alustava arvio sisältää:

- Asemakaavakartta 1:1000 (arvio) määräyksineen. Kaavas suunnitelma luovutetaan tilaajalle dwg -tiedostomuodossa kaupungin työohjeistuksen mukaisilla taasoilla piirrettynä.
- Asemakaavan selostus liitteineen (sis. tilastolomake).
- Vuorovaikutusraportti.
- Esittelyaineistot tilaisuuksiin (pdf, ppt), listateksti (-aiho?), muistiot.
- Korttelisuunnitelmat (kaavan liiteaineistoksi arkkitehtisuunnittelun aineisto, taitetaan esim. A3 -muotoon):
 - Aiempien työvaiheiden analyysi- ym. kartat tai kuvat.
 - Liittyminen kaupunkirakenteeseen ja kehitystavoitteisiin, esitys tarkoituksenmukaiseen mittakaavaan.

- Asemapiirros koko suunnittelualueesta 1:1000 (tai tarkoituksenmukaiseen mittakaavaan). Kuvassa esitetään rakennusten massoittelu ja kerrosalat, yleispiirteisesti korttelien piha-alueiden tilankäyttö ja toiminnot, pysäköinti, hulevesille varattavat alueet sekä tonttijako. Yleiset katualueet ja liikennejärjestelyt esitetään asemapiirroksessa.
- Pysäköintijärjestelyt teemakarttana autopaikkamäärineen.
- Hulevesien hallinta ja pihajärjestelyt yleispiirteisesti teemakarttana.
- Varjostusanalyysi. Laaditaan kevät-, kesä-, syys- ja talvipäiväntasauksena 1-2 h tunnin välein asemapiirroksena.
- Pelastusteiden vaatimat järjestelyt ja pelastuspaikat.
- 1:500 kerrostason pohjakaaviot maantaso- ja peruserroksesta erilaisista korttelimalleista.
- 4 kpl alueleikkausta ja -julkisivua 1:500. Esitetään keskeiset julkisivumateriaalit.
- Korttelisuunnitelman toimivuuden ja massoitteluratkaisut todentavat, eri talotyyppien kerrostasokaaviot esim. 1:500 3-4 kpl (normaalikerros).
- Näkymäkuvat: 2 yleisnäköä ilmakehuvaupotusta ja 2 katutason näköä.
- Mitoitustiedot / laskelmat.

Aineistot luovutetaan tilaajan ohjeistamissa tiedostomuodoissa. Muiden erikoissuunnittelijoiden laatimat aineistot liitetään osaksi kaavaehdotusaineistoa.

5. Tavoiteaikataulu

Tilaajan tavoiteaikataulu on:

- Kaupunki valmisteleo OAS:n touko-kesäkuussa 2020
- Suunnittelutyön käynnistyminen 08/2020
- Viitesuunnitelmien laatiminen syksyllä 2020
- Kaavamuutosluonnos valmis 28.2.2021 mennessä
- Kaavamuutosehdotus lautakunnassa 30.12.2021 mennessä
- Kh / kv käsittely 30.6.2022 mennessä

6. Työn ohjaaminen

Ohjausryhmä käsittelee kokouksittain suunnitelmat ja ohjaa suunnittelua. Kokouksia varataan yhteensä 8 kpl. Kaupunki kutsuu tarvittavat toimialojensa edustajat kokouksiin. Konsultti vastaa kokousten kutsuista ja muistiinpanoista.

Kaavoittajan ja suunnittelijan kesken järjestetään tarpeen mukaan erillisiä työpäälliä käytännön suunnittelukysymysten tutkimiseen, palaverit ajoitetaan ohjausryhmän kokousten yhteyteen, mikäli niille ilmenee tarvetta. Palaverit voidaan järjestää myös Teams -etäkokouksina.

Tilaaaja vastaa työhön tarvittavien muiden erillissuunnitelmien ja selvitysten hankinnasta ja näiden töiden ohjaamisesta. Arkkitehtisuunnittelija vastaa muiden erillissuunnitelmien yhdistämisestä viitesuunnitelma-aineistoon.

7. Henkilöt

Työryhmäämme kuuluu toimiston suunnittelijoiden lisäksi alikonsulttina Ramboll Finland Oy:n puolesta hulevesien hallinnasta ja pihaperiaatteista vastaava asiantuntija. Voimme tarpeen mukaan hyödyntää myös muita Rambollin asiantuntijoita työryhmässämme.

Esitämme työryhmäksi:

- **Arkkitehti Mikko Rusanen**, vastaava suunnittelija
- **Arkkitehti Noora Lahdenperä** suunnittelija (projektisihteeri)
- **Hulevesi- ja maisema-asiantuntija** (Ramboll), suunnittelija
- **Arkkitehti Marius Savickas**, avustava henkilö
- **Arkkitehti Salvador Gazga**, avustava henkilö

8. Työmäärä

Kaavoitusvaiheen suunnittelutyön etenemisaikataulua tai kaikkia siihen vaikuttavia asioita on tarjousvaiheessa vaikea ennakoida kaikilta osin. Työmäärään voi vaikuttaa esim. yhteistyö erikseen laadittavien selvitysten ja erikoissuunnittelijoiden kanssa.

Kokousten ja tilaisuuksien työmääräarvio on yksilöity erikseen. Näiden arvio perustuu paikan päällä järjestettäviin kokouksiin.

Henkilöt/työvaihe	työmäärä/h
Valmisteluvaihe	
Arkkitehti Mikko Rusanen, vastaava suunnittelija	85
Arkkitehti Noora Lahdenperä, suunnittelija	160
Maisema- /hulevesiasiantuntija (Ramboll), suunnittelija	15
Arkkitehti Marius Savickas, avustava henkilö	50
Arkkitehti Salvador Gazga, avustava henkilö	100
Ehdotusvaihe	
Arkkitehti Mikko Rusanen, vastaava suunnittelija	95
Arkkitehti Noora Lahdenperä, suunnittelija	270
Maisema- /hulevesiasiantuntija (Ramboll), suunnittelija	25
Arkkitehti Marius Savickas, avustava henkilö	65
Arkkitehti Salvador Gazg, avustava henkilö a	150
Kokoukset ja tilaisuudet (sis. valmistelu + muistiot)	
Arkkitehti Mikko Rusanen	80
Arkkitehti Noora Lahdenperä	100
Yhteensä	1195

9. Kustannukset

9.1 Laskutusperusteet

Henkilöryhmittäiset tuntiveloitushinnat (alv 0%):

Ryhmä	Tuntihinta/euroa
Vastaava suunnittelija	120
Suunnittelija	75
Avustava henkilö	60

9.2 Suunnittelupalkkio

Työohjelman mukainen kustannusarvio on **93 500,00 euroa** (alv 0%). Arvonlisäverollinen hinta on 115 940,00 euroa (alv 24%).

Mikäli tilaajan toimesta työohjelmaa ja raportointia muokataan merkittävästi tai tilaajasta johtuvat aikataulun muutokset lisäävät työmäärää selkeästi, huomioidaan sen vaikutus tarpeen mukaan kustannuksiin.

Hinnoitteluperusteena ovat puitesopimuksen mukaiset henkilöryhmittäiset tuntilaskutushinnat. Palkkiota ei ylitetä ilman tilaajan suostumusta. Mahdollisista erikseen sovitavista lisätöistä veloitetaan henkilöryhmittäisten veloitushintojen mukaisesti.

Suunnittelupalkkio sisältää työohjelman mukaisen suunnittelutyön kokouksineen ja tilaisuuksineen sekä niihin tarvittavan aineiston. Työohjelmaan sisältyy yhteensä 8 kaavatyöryhmän kokousta. Yleisö- ja esittelytilaisuuksia on varattu 3 kpl. Tilaisuuksiin osallistuvat konsultilta tarvittavat henkilöt. Suunnittelukokouksiin ja yleisötilaisuuksiin osallistuu konsultilta lähtökohtaisesti projektipäällikkö/vastuhenkilö ja projektiarkkitehti.

10. Lisätietoja

Toivomme tarjouksemme kiinnostavan Teitä ja johtavan yhteistyöhön. Olemme valmiita neuvottelemaan tarjouksen yksityiskohdista ja täsmentämään sitä tarvittaessa.

Lisätietoja tarjouksesta antaa Mikko Rusanen, 040 733 7584, mikko.rusanen@aa-r.fi.

Kunnioittaen

Mikko Rusanen

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy