

TURUN KAUPUNKI

Virvoituksentie 3 asemakaavamuutos

TARJOUS/ TYÖOHJELMA 18.5.2020



18.5.2020

Virvoituksentie 3 asemakaavamuutos

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
Päivi Sipponen, kaavoitusarkkitehti
050 430 4790
Puolalankatu 5, 4. krs, 20100 Turku
etunimi.sukunimi@turku.fi

Tarjouspyyntönne 11.5.2020 (sähköposti)

Virvoituksentie 3 asemakaavamuutos

(Asemakaavatunnus 13/2018 / Diaarinumero 9646-2018)

Tarjoaja

Tarjoajan tiedot

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, www.fcg.fi
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Y-tunnus 2474031-0

Yhteyshenkilö työhön liittyen: johtava asiantuntija Petri Tuormala, puh. 040 575 61 07

FCG Finnish Consulting Group Oy on yksi Suomen suurimmista monialaisista konsulttiyrityksistä ja markkinajohtaja monella toimialallaan. Konsernin palvelut keskittyvät infra-, ympäristö- ja yhdyskuntasuunnitteluun, koulutukseen ja osaamisen kehittämiseen sekä kansainväliseen kehityskonsultointiin. Kaupunki- ja maisemasuunnittelun puolella eriasteiset keskustojen kehittämishankkeet, kaupunkiympäristön yleis- ja toteutussuunnitelmat, hankesuunnitelmat, masterplanit ja muut aluevisiot ovat tärkeä osa toimiston palvelua. Kaupunki- ja arkkitehtisuunnittelijoiden tukena on käytettävissä kaikki yhtiömme infrasuunnitteluosaajat ja muut erityisalojen asiantuntijat. **FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on Suomen johtava yhdyskuntasuunnittelija, jolla on erittäin monipuolinen asiantuntemus asuin- ja työpaikka-alueiden suunnittelusta ja kaavoituksesta** eri puolella Suomea. Lisätietoja yhtiöstämme on löydettävissä osoitteesta www.fcg.fi.

FCG arkkitehdit on noin 50 hengen innovatiivinen tiimi, joka koostuu yhtiömme poikkiteollisesta asiantuntijajoukosta. FCG Arkkitehdeilla on laaja-alainen kokemus suunnittelun eri osa-alueilta. Työkenttä vaihtelee laajoista kaupunkisuunnittelu- ja kehityshankkeista sekä selvityksistä ja tutkimushankkeista maisemasuunnitteluun ja katumiljöön suunnitteluun, sekä rakennusten ja sisustusten suunnitteluun että korjausrakentamiseen. Keskustasuunnittelun erityiskysymykset hoituvat poikkiteollisen työryhmämme ansiosta niin kaupallisen, palvelurakenteen ja matkailullisen konseptisuunnittelun, arkkitehtisuunnittelun, liikenne-, infra- ja rakennesuunnittelun sekä miljöösuunnittelun yhdistävinä kokonaisvaltaisina ratkaisuin. Tiimillämme on pitkäaikainen kokemus projektityöstä sekä kotimaassa että kansainvälisesti.



Tehtävän tausta ja tavoite

Asemakaavoituksen tausta ja tavoite

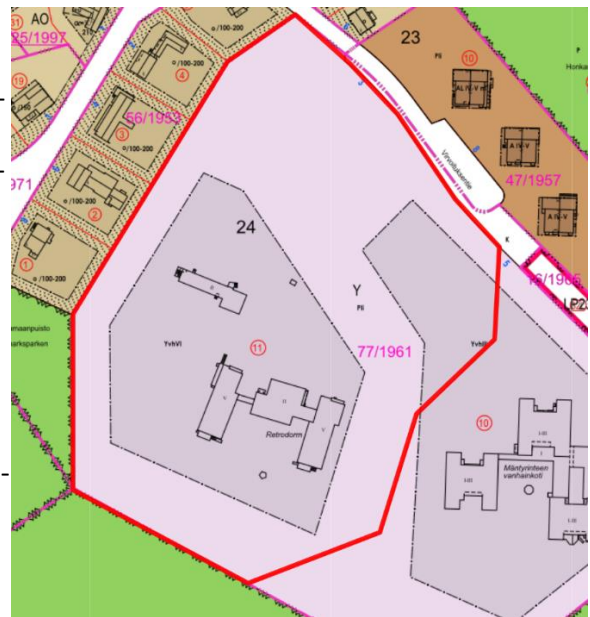
Työn tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Turun Luolavuoren entisen vanhainkodin alueelle. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, huomioiden alueen merkittävä luonnonympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennushistoria. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria ja alueen omistaa Turun kaupunki.

Asemakaavamuutos perustuu alueella järjestettyyn arkkitehtuurikilpailuun. Turun kaupungin hallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti 3.2.2020 kilpailun voittajasta ja valitsi kehittämiskumppaniksi Reale Oy:n.

Voimassa oleva asemakaava

Kaava-alueella on voimassa vuonna 1962 voimaan tullut asemakaava (77/1961). Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 24. Asemakaavassa tontille osoitetaan käyttötarkoitusta yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontille osoitettua rakennusalan määräystä on tarkennettu merkinnällä vanhainkoti sekä laitoksen toiminnalle tarpeelliset asunnot. Korttelin rakennustehokkuusluku (e) saa olla enimmillään 0,3 ja rakennusten kerrosluku korkeimmillaan kuusi.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 9.11.2018) on jo tehty. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys (v. 2010, päivitetty 2018) ja rakennushistoriaselvitys (2019). Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.



Kuva 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavamuutosalue merkattu punaisella viivalla. (Turun kaupunki, 2020)

Suunnitelman sisältö

- Nähtäville asetettava kaavaehdotus (kaavakartta määräyksineen ja kaavaselostus)
- Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin (arviolta 15 vastinetta)
- Tarkistettu asemakaava-aineisto hyväksymiskäsittelyä varten.

Raportointi

- Asemakaavoja koskevat kaavaselostusten tekstiosuudet laaditaan suomenkielillä word –muodossa.
- Kaavakartta laaditaan dwg- ja pdf –muodoissa. Konsultti tekee kaavan kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti siten, että aineisto on liitettävissä kaupungin järjestelmiin.
- Vuorovaikutusraportti, joka liitetään kaavaselostukseen
- Seurantalomake
- Muistiot työkokouksesta ja asukastilaisuudesta
- Esityslistatekstit ja esitysmateriaali kaupungin lautakuntaan.
- Lopullinen asemakaavamuutoksen aineisto (doc, pdf, dwg, excel)

Kokoukset ja esittelyt

Kokonaishintaamme sisältyy yhteensä 3 suunnittelukokousta / maastokäyntiä ja 1 yleisötilaisuutta Turussa kaikkine kuluineen. Lisäksi työpalavereja voidaan pitää esimerkiksi Teams-kokouksina tarpeen mukaan. Tarvittaessa pääsuunnittelijamme osallistuu myös hanketta koskevaan viranomaisneuvotteluun.

Konsultti laatii kokousten ja muiden tilaisuuksien asialistat ja muistiot.

Tilaaajan tehtävät

Turun kaupunki vastaa asialistojen, muistioiden, tiedotteiden, lausuntopyyntöjen ja kuulutusten postittamisesta, julkaisemisesta sekä tiedoksi toimittamisesta. Turun kaupunki järjestää kutsut ja tilat suunnittelukokouksiin ja esittelyihin, vastaa kokousten koolle kutsumisesta ja mahdollisista tilavuokrista. Turun kaupunki toimittaa pohjakartan ja kaava-aineistot.

Työohjelma

Suunnittelutyö aloitetaan heti saatuaamme tilauspäättökseen, tavoitteellisesti kesäkuussa 2020. Suunnittelutyön tavoitteena on, että kaavaehdotus on valmiina marraskuussa 2020. Suunnitelman laadinnan aikataulu saattaa kuitenkin poiketa konsultista riippumattomista seikoista, kuten viranomaisten lausuntojen viivästymisestä tai lisäselvitystarpeista. Tarvittaessa työohjelmaa ja aikataulua voidaan tarkistaa yhdessä tilaaajan kanssa.

Ehdotuksemme työvaiheittaiseksi aikatauluksi ja työohjelmaksi on seuraava:

Vaihe I: työn aloitus (6-10/2020)

Aloituskokous

Turun kaupunki, Reale Oy ja konsultti järjestävät kaavaprosessin aloituskokouksen (**kokous 1**). Vallitsevan yhteiskunnallisen (korona) tilanteen vuoksi ehdotamme aloituskokouksen pitämistä etäyhteyksin.

Kaavahankkeen aloituskokous Turun kaupunki / Reale Oy / konsultti. Käydään läpi seuraavat asiat:

- tarkistetaan suunnittelualan rajaus
- käydään läpi Turun kaupungin päivittämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- käydään läpi asemakaavamuutokselle asetettuja tavoitteita, taustaselvityksiä, alueesta laadittu aikaisempia suunnitelmia sekä suunnittelukilpailun voittaneen Reale Oy:n suunnitelma-
luonnos
- käydään läpi käytettävissä oleva kartta-aineisto, kunnallistekniset verkostot, sekä muut kaava-
muutoksen sisältöön vaikuttavat asiat
- käydään läpi osalliset ja sovitaan vuorovaikutusmenettelyistä
- tarkennetaan tarvittaessa työohjelmaa ja aikataulua
- allekirjoitetaan konsulttisopimus

Viranomaisneuvottelu

Suunnittelun aloitusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu (**neuvottelu 1**). Neuvottelussa käydään läpi muun muassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö, kaavan tavoitteita, vaikutusten arvioinnin painotukset, sillä hetkellä tiedossa olevat tarvittavat lisäselvitykset sekä vuorovaikutuksen järjestäminen. Viranomaiset ottavat kantaa ainakin lisäselvitystarpeisiin.

Asukastilaisuus

Asemakaavamuutoksesta järjestetään asukastilaisuus (**tilaisuus 1**) lokakuussa 2020. Asukastilaisuudessa esitellään asemakaavan tavoitteita, selvityksiä ja kaavaratkaisua. Konsultti käsittelee saadun palautteen ja kokoaa palautteesta muistion.

Alustava kaavaehdotus

Alustava kaavaehdotus laaditaan suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kaavaehdotusta muokataan viranomaisilta ja asukastilaisuudesta saadun palautteen perusteella. Alustavasta kaavaehdotuksesta järjestetään työkokous (**kokous 2**).

Asemakaavaehdotus (11/2020 - 4/2021)

Asemakaavaehdotuksen laatiminen

Konsultti laatii alustavan kaavaehdotuksen alueelle kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Alustava kaavaehdotus toimitetaan tilaajalle kommentoitavaksi ja sitä käsitellään kaupungin, Reale Oy:n ja konsultin välisessä työkokouksessa (**kokous 2**).

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunta käsittelee asemakaavamuutosehdotuksen huhtikuussa 2021. Tilaaaja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 62 §:n mukaista mielipiteiden esittämistä varten.

Hyväksyminen (kesä 2021)

Asemakaavan hyväksyminen

Konsultti laatii vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin. Vastineet ja toimenpide-ehdotukset käsitellään kunnassa. Konsultti tarkistaa kaavaehdotusaineiston päätöksen mukaiseksi. Asemakaava-aineisto saatetaan sen jälkeen kunnan päätöksentekoon hyväksyttäväksi.

Konsultin työ päättyy, kun nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on tehty vähäiset tarkistukset, kaavaselostus on päivitetty ja viimeistelty aineisto on toimitettu tilaajalle kaupungin hyväksymiskäsittelyä varten. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta ja sen vaatimista lisätöistä sovitetaan erikseen.

Toimitettavat asiakirjat:

- Asemakaavakartta (dwg, Turun kaupungin ohjeiden mukaisesti)
- Asemakaavaselostus (doc ja pdf)
- Seurantalomake

Työryhmä

Olemme koonneet hankkeeseen työryhmän, jolla on monipuolinen kokemus tätä työtä vastaavista toimeksiannoista. Hyödynnämme työssä myös yrityksemme monipuolista osaamista mm. arkkitehti-, maisema - ja infrasuunnittelun alueilta.

Tarjoamme suunnitelman laadintaan seuraavaa työryhmää:

Projektipäällikkö, neuvottelut ja esittelyt, laaduntarkistaja

Juha Suominen, rak. ins, YKS 451, SKOL 02

Juha Suominen on aloittanut vuoden 2019 alusta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n alueidenkäytön konsultoinnissa projektijohtajana Turun toimistolla. Huhtikuun 2020 alusta alkaen Suominen on toiminut Turun toimiston aluepäällikkönä.

FCG:tä edeltävät seitsemän vuotta hän on toiminut Paimion kaupungin kaavoituspäällikkönä ja ympäristölautakunnan esittelijänä sekä vastannut kaupungin maankäytön suunnittelusta. Suominen laatinut useita asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia kaupungin palveluksessa sekä toiminut konsulttikaavojen laadun varmistajana.

Suominen hallitsee kaavaprosessin kokonaisuutena ja tuntee kuntasektorin toimintamallin. Suomisella on kokemusta kaavoituksesta niin konsulttina kuin kunnan kaavoittajana yli 18 vuoden ajalta.

Varaprojektipäällikkö, pääsuunnittelija

Petri Tuormala, arkkitehti SAFA, YKS 415, SKOL 01

Petri Tuormalalla on monipuolinen kokemus erilaisista maankäytön selvitys- ja tutkimushankkeista, kaavoituksesta sekä rakennussuunnittelusta. Tuormala on vastannut useiden hankkeiden vaikutusten arvioinneista sekä laatinut asunto-, keskusta- ja yritysalueiden asemakaavoja ja tontinkäyttösuunnitelmia. Tuormala on toiminut täydennysrakentamisen hankesuunnittelutehtävissä sekä vastannut erilaisten täydennysrakentamiseen liittyvien kaavahankkeiden suunnittelusta ja vuorovaikutuksesta.

Maankäyttöön liittyvien projektinjohtotehtävien lisäksi viimeaikaiset työtehtävät ovat käsittäneet erilaisia kiinteistökehitykseen tähtääviä kehittämissuunnitelmia, joissa korostuvat täydennysrakentamiseen liittyvät haasteet, kuten sidosryhmien erilaiset intressit, taloudellinen kannattavuus sekä projektin hallintaan liittyvät erityiskysymykset.

Kaavasuunnittelija

Janne Pekkarinen, ins. AMK, SKOL 3

Janne Pekkarinen on työskennellyt kaavasuunnittelijana FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä vuoden 2018 alusta alkaen. Hänellä on suunnittelukokemusta monipuolisista yleis- ja asemakaavaprojekteista yhteensä kuuden vuoden ajalta. Pekkarinen on erikoistunut kaavoituksen lisäksi paikkatieto-ohjelmistoihin sekä maankäytön suunnitelmien visualisointeihin.

Tarvittaessa käytämme työssä myös muita asiantuntijoita.

Työmääräarviot henkilöittäin:

Juha Suominen (SKOL 01)	40 h
Janne Pekkarinen (SKOL 03)	100 h
Petri Tuormala (SKOL 01)	70 h

Kustannukset

Veloitusperusteena toimeksiannossa käytetään KSE 2013 kohdan 5.2.3. mukaista aikapalkkiota henkilöryhmittäin. Tuntihinnoittelussa noudatetaan maankäytön suunnittelun hankintasopimuksessa (tunniste 2020.39.1) sopimuskaudelle 1.1.2020-31.12.2021 määriteltyjä hintoja.

Kustannusarviomme työlle on 23 000 € (alv 0 %). Arvonlisäverollinen hinta on 28 520 € (alv 24 %).

Työ sisältää kaavaprosessin ehdotusvaiheesta hyväksymisvaiheeseen. Suunnittelutyö laskutetaan tuntiveloituksella toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Mikäli arvioitu työmäärä on suurempi tai työn aikataulussa tapahtuu muutoksia, mahdollisista lisäkustannuksista sovitaan tilaajan kanssa erikseen.

Kustannusarviota ei ylitetä ilman tilaajan suostumusta.

Ylimääräisistä kokouksista, erilliselvityksistä ja kopiointikustannuksista sovitaan erikseen.

FCG pidättää oikeuden aikataulumuutoksiin ja muihin tarpeellisiin muutoksiin, jos koronaepidemiasta aiheutuvat rajoitukset tai sairastumiset tai muut vastaavat seikat vaikuttavat työn suorittamiseen. Em. syistä johtuvaa aikataulumuutosta ei voida pitää konsultista johtavana viivästyksenä.

Yksikköhinnat

Käyttämämme laskutushinnat (myös lisätöiden osalta) henkilöluokittain ovat seuraavat:

SKOL 01	112,00 € (alv 0%)
SKOL 02	112,00 € (alv 0%)
SKOL 03	85,00 € (alv 0%)
SKOL 04	85,00 € (alv 0%)
SKOL 05	53,00 € (alv 0%)
SKOL 06	53,00 € (alv 0%)

Sopimusehdot

Työssä noudatamme konsulttialan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Laskutus

Laskutus tehdään maankäytön suunnittelun hankintasopimuksessa (tunniste 2020.39.1) sopimuskaudelle 1.1.2020-31.12.2021 määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksemme on voimassa 18.8.2020 asti.

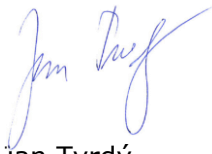
Yhteydenotto

Olemme valmiit antamaan tarjousta koskevia lisätietoja. Lisätietoja antaa hankkeen vara-projektipäällikkö Petri Tuormala p. 040 575 6107 (etunimi.sukunimi@fcg.fi).

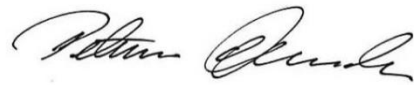
Toivomme tarjouksemme sopivan Teille sekä johtavan yhteistyöhön.

Kunnioittavasti

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy



Jan Tvrdý
Toimialajohtaja, M.Sc
Arkkitehtuuri ja yhdyskunnat
M.Sc.



Petri Tuormala
Johtava asiantuntija
Arkkitehtuuri ja yhdyskunnat
Arkkitehti SAFA

Liitteet

Liite 1. Työryhmän henkilöesitteet