

Tarjous 5.10.2020

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

Viite: tarjouspyyntö 2.10.2020

Asia:

RUUSUKORTTELI – ASEMAKAAVANMUUTOS VIITESUUNNITELMAN LISÄTYÖTARJOUS



Päivitettävän aineiston tavoite

Asemakaavaehdotus valmisteltiin helmikuussa muokatun työohjelman mukaisesti. Suunnitelmamateriaaliin tehtiin useita tarkistus- ja hyväksymiskierroksia ja koko aineisto viimeisteltiin niiden mukaisesti. Kaavaehdotusta käsiteltiin Turun kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.9.2020, josta se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi. Palautuksen saatteena lautakunta linjasi, että *”sisäpihan pistetalo poistetaan ja päiväkotit siirretään Koulukadun puoleisen rakennusmassan kivijalkaan pihan säilyttämiseksi. Rakennusoikeuden säilyttämiseksi tulee tutkia Koulukadun puoleisen massan runkosyvyyden kasvattamista ja pykällystä. Asemakaavalla mahdollistetaan alustavasti myös ajoneuvoliittymän aukon päälle rakentamista.”*

Tavoitteellinen kerrosala (19 000 k-m² ja 600 k-m² yhteistiloja rakennusoikeutta ylittäen) on edelleen sama kuin lautakuntakäsittelyyn viedyssä kaavaehdotuksessa. Kaavallinen suunnittelu edellyttää viitesuunnitelmassa toimintojen sijoittamisen tarkastelua mm. yhteistilojen sijainnin ja mitoituksen osalta. Ruusukortteliin tarvitaan 80 paikan eli 4 ryhmän päiväkotit, joka sijoittuu runkoon alimpaan kerrokseen niin, että osa päiväkodista voi työntyä ulos rakennusmassasta. 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 vaihtoehtoja ratkaisua.

Uudessa versiossa tutkitaan enintään 9-kerroksista rakennusmassaa katujen varsilla. Asuinrakentaminen tulee olla mahdollista ARA-tuotantona. Viitesuunnitelmassa tutkitaan vaihtoehtoa, jossa keski-käytävä mahdollistaa tilanteen, jossa kaikilla on kaksi hissiä käytössään, ja talo spinklataan.

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

Työn tuloksena syntyy päivitetty viitesuunnitelma ja asemakaavakartan kaavio sekä määräykset. Kaupunki vastaa kaava-aineiston muusta laatimisesta ja päivityksistä.

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 1-2 vaihtoehtomallia kaavioina. Valmis viitesuunnitelma tehdään yhtenä versiona. Alustava viitesuunnitelma esitellään kaavoitukselle ja TVT:lle ja siihen tehdään mahdollisesti tarvittavat muutokset.

Viitesuunnitelma viimeistellään ja sen perusteella laaditaan kaavio asemakaavakartan tekemistä varten.

Työvaihe valmistuu tavoitteellisesti marraskuun aikana.

Päivitettävä aineisto

- Viitesuunnitelman materiaali
- Kaavakarttaa varten toimitetaan vektorimuotoinen aineisto määräyksineen. Lopullisesta kaava-aineistosta vastaa Turun kaavoitus
- Teams-kokouksia 1-2 kpl
- Työmääräarvio 4 henkilötyöviikkoa

2. Hyväksyttävä asemakaava

Nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmaan ja kaavalliseen materiaaliin voidaan tehdä vähäisiä teknisiä tarkistuksia. Osallistutaan kaavallisen palautteen laatimiseen.

- Teams-kokouksia 1-2 kpl
- Työmääräarvio 1 henkilötyöviikko

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, tavoitteellinen työmäärän jakautuminen henkilöiden välillä:

Tuomas Seppänen	arkkitehti SAFA, kaava	02	projektipäällikkö	100	25
Anni Reinikainen	arkkitehti SAFA, kaava	03	projektiarkkitehti	80	50
Joni Kopra	arkkitehtiyläoppilas	05	avustava suunnittelija	60	100
yhteensä					175

tuntihinta tunteja

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

Suunnittelutarjous

Veloitusperusteena käytetään kattohintaa tuntiveloitusperusteisesti henkilötyöryhmittäin.

Tarjoudumme laatimaan Ruusukortteli 2.0 asemakaavanmuutoksen viitesuunnitelman lisä- ja muutostyöt arvioituun kattohintaan tuntiveloitusperusteisesti hintaan **12 500 € + 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 vastuuhenkilönä ja kaavanlaatijana toimii Tuomas Seppänen.

Tarjous on voimassa kolme kuukautta.

Toivomme tarjouksen soveltuvan tarpeeseen ja johtavan yhteistyöhön.

Helsingissä 5. lokakuuta 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