

TARJOUS

**MAANKÄYTÖN LUONNOS JA
VIRANOMAISYHTEISTYÖ**

**SATAMA-ALUEEN POHJOISOSA
TURKU**

14.2.2022

Työyhteenliittymä:

AFTER PARTY architecture MB
Gabrielė Ubarevičiūtė
Giedrius Mamavičius
Šaltinių g. 13-24, Vilnius

ja

Arkkitehtitoimisto SHY Oy
Santtu Hyvärinen
Pursimiehenkatu 15 A 28
00150 Helsinki

TONTIN MAANKÄYTÖN LUONNOKSEN LAATIMINEN JA VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kiitämme kiinnostuksestanne yrityksiamme kohtaan ja tarjoamme arkkitehtisuunnittelupalvelua seuraavasti:

SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelukohteena on Turun satama-alueen pohjoisosassa sijaitsevat Turun kaupungin omistamat maa-alueet. Suunnittelualueella on nykyisellään Satama-alueen LS-kaavamerkintä. Ympäröivillä tarkastelualueilla on T- ja TTV-kaavamerkinnät (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialue), KL-kaavamerkintä (liikerakennusten korttelialue) sekä LS-kaavamerkintä. Yleiskaava 2029 ehdotuksessa suunnittelualueella on C-kaavamerkintä (keskustatoimintojenalue) ja tarkastelu-alueella Läntisessä Iso-Heikkilässä on PA-kaavamerkintä (palvelujen ja asumisen alue) sekä Satama-alueella LS-kaavamerkintä.

Suunnittelualueenrajaus mukailee etelässä Ferry Terminal Turku kaava-alueen rajausta. Lännessä alue rajautuu satama-altaaseen ja junarataan. Idässä rajausta mukailee itäisintä satama-alueelle johtavaa ratalinjausta ja Ferry Terminal Turku kaava-alueen rajausta. Tarkastelualueeseen kuuluu liikennejärjestelyiden osalta yhteys kävelysilttaa pitkin satamakentän yli yhteisterminaalille ja Linnanniemen alueelle. Tarkastelualueeseen kuuluvat lisäksi yhteydet Linnakaupungista satama-altaalle, Länsisatamaan ja edelleen Ruissaloon. Tämän ohella rajaukseen kuuluu suunnittelualueelle johtavia katuyhteyksiä (mm. Pansiontie ja Juhana Herttuan puistokatu).

Suunnittelussa huomioidaan Turun kaupungin pitkän aikavälin visio Länsisataman alueen kehittämiseen ja selvitys pikaraitiotiestä tai superbussista. Mahdollinen sataman pikaraitiotiehaara ja Länsisatama kuuluvat suunnittelukohteen tarkasteluun.

Turun Linna (kiinteistötunnus 853-514-3-2) tulee huomoida suunnittelutyössä osana valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (RKY 2009).

Suunnittelu- ja tarkastelualueen alustava rajausta on esitetty tarjouksen mukana lähetetyssä liitekartassa.

Suunnittelualan eteläpuolelle sijoittuu suojeltuja kohteita sekä RKY-alue:
Oikeusvaikutteinen suojelupäätös (asemakaava- tai erityislakisuojelupäätös):

- Turun linna (Linnankatu 88), asetuksella suojeltu valtion rakennus (Asetus 480/85), suojeltu osayleiskaavassa, linna ja puisto ovat muinaismuistoaluetta

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakuntakaavan suojelualue:

- Linnankatu 70-86 ja 83-87; Neljäs Linja 1-7

Tämä suunnittelutarjous perustuu Turun kaupungin viranomaisilta ja selvityksistä saatuihin tietoihin.

TEHTÄVÄ

Tehtävänä on alueen maankäytön luonnossuunnittelu ja sitä palveleva viranomaisyhteistyö. Tehtävä perustuu Turun Kaupungin tilaamaan Sitowisen esiselvitykseen junaradan asemapaikan siirtämisestä, jossa ratayhteys ja matkustajaliikenne saapuu Linnanniemen alueelle vanhaa pohjoista ratakäytävää pitkin. Tehtävänä on, uuden asemapaikan vaikutukset huomioiden, mahdollistaa alueen kehittäminen. Lisäksi tehtävänä on pohjustaa Turun kaupungin pitkän aikavälin vision mukaisesti, että myös Länsisataman aluetta voidaan kehittää. Lisäksi tarkastellaan suunnittelualueelta satamakentän yli johtavan katetun kävelysillan linjausta ja sujuvaa liittymistä yhteisterminaaliin sekä muuhun Linnanniemeen. Tehtävänä on tuottaa alueelle yleissuunnitelmaluonnos alueen maankäyttö-, liikenne-, pysäköinti-, radanylitys- ja/tai alitusratkaisuun. Työn laajuuteen vaikuttaa alueen eri toimijoiden tarpeiden yhteensovittamiseen kuluva aika. Tarjouksen työmääräarvio perustuu oletukseen, että yhteensovitus tapahtuu joustavasti ja kaupungin nimeämä työryhmä koordinoi ja johtaa konsulttien työskentelyä. Työyhteenliittymä koordinoi liikennesuunnittelusta vastaavan konsultin työskentelyä liikennejärjestelyiden osalta kaupungin johdolla ja sen tavoitteiden mukaisesti. Koordinointi pitää sisällään yhteistyön ja yhteensovituksen. Lisäksi tehtävään kuuluu yhteistyö muiden tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kanssa.

TAVOITTEET JA ROOLI SUUNNITTELUSSA

- Mahdollistaa uuden asemapaikan ympäristön kehittäminen kaupungin maankäytön strategian mukaisesti.
- Mahdollistaa kaupungin pitkän aikavälin vision mukaisesti, että Länsisataman aluetta voidaan kehittää ja sinne muodostuu toimivat liikenneyhteydet.
- Parantaa liikenneyhteyksiä (erityisesti jalankulku- ja pyöräilyverkosto) Linnakaupungista ja Linnanniemeltä kohti Ruissalaa.
- Suunnitella ja tutkia kaupunkirakenteelle sopivat kokonaisratkaisut.
- Mahdollistaa sujuvat yhteydet suunnittelualueen ja Linnanniemen välille satamakentän ylittävää korkealaatuista katettua kävelysiltaa pitkin.
- Ohjata ja koordinoita muita konsultteja (esim. liikennesuunnittelija) seuraamaan toivottua kaupunkirakenteellista kokonaisratkaisua.
- Tuottaa tarvittava suunnitteluaineisto ja -materiaali viranomaisille ja poliittiseen päätöksentekoon sekä esittää visuaalisesti ehdotetut maankäytön ratkaisut kaupunkilaisille ymmärrettävässä muodossa.

YLEISSUUNNITELMA JA MAANKÄYTÖN LUONNOS

Laaditaan yleissuunnitelma ja maankäytön luonnos, joka mahdollistaa uuden asemapaikan sijainnin ja sen ympäristön kehittämisen seuraavasti:

TAVOITTEET

- Tehostaa alueen maankäyttöä Yleiskaava 2029 kaavaehdotuksen mukaisesti.
- Mahdollistaa Turun Kaupungin tavoitteiden mukaisesti alueelle keskustamaista ja merellistä asunto- työpaikka- ja liiketilarakentamista.
- Mahdollistaa junaradan asemapaikan kattaminen ja hyödyntämismahdollisuudet aktiivisena kaupunkiympäristönä sekä eri kortteleita yhdistävänä elementtinä.
- Uuteen yhteisterminaaliin kulkevan matkustajaliikenteen reitin viihtyisyys ja edustavuus varmistetaan suunnittelussa.
- Ranta- ja vesialueet rakennetaan palvelemaan ensisijaisesti monipuolista vapaa-ajanviettoa.
- Ilmastonmuutokseen varautumiseen (meriveden nousu ja hulevedet) liittyvät ratkaisut huomioidaan suunnittelussa.
- Satamakentän ylittävän kävelysillan tarkastelussa kiinnitetään erityistä huomiota sen linjauksen ja massoittelemisen sopivuuteen Turun linnan, yhteisterminaalin sekä Linnanniemen muiden osien kanssa.
- Alue on saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla ja on viihtyisä, turvallinen ja esteetön ympäri vuoden.
- Autojen, polkupyörien ja muiden kulkuneuvojen pysäköintiratkaisut ja niiden vaiheittainen toteuttaminen ratkaistaan alueen arvon mukaisella tavalla. Suunnittelulla pyritään minimoimaan maantasopysäköinnille varattava osuus arvokkaasta kaupunkitilasta.
- Turun linnan aseman korostumista kaupunkikuvassa meren suunnalta saavuttaessa sekä sen historiallista arvoa ja toiminnallista roolia vahvistavaa muutosta kaupunkikehityksessä pidetään ensisijaisena.
- Yhteys mereen ja saaristoon: Meri ja vesi ovat tulevaisuudessa helposti kaupunkilaisten ja matkailijoiden saavutettavissa. Myös yhteydet Aurajoen itärannalle, Hirvensaloon ja Ruissaloon huomioidaan suunnittelussa.
- Alue integroituu kaupunkirakenteen, toiminnallisuuden ja liikkumisen näkökulmasta mahdollisimman tiivisti osaksi laajenevaa keskustaa, Aurajokivartta, Linnanniemeä ja Linnakaupunkia.
- Satamakentän ylittävän kävelysillan rooli kaupunkirakenteen integroitumisessa ja sataman estevaikutuksen vähentämisessä on merkittävä erityisesti liikkumisen näkökulmasta.
- Kestävän rakentamisen ja korkeatasoisen arkkitehtuurin lisäksi tavoitteena on luoda alueesta niin ilmastoystävällinen ja hiilineutraali kuin mahdollista.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelun lähtökohtana on Yleiskaava 2029 kaavaehdotuksen mukaiset tavoitteet, Turun kaupungin pormestariohjelma 2021-2025 sekä Sitowisen esiselvitys junaradan asemapaikan siirtämisestä.

Rakentamisen laajuus

- selvitetään suunnittelualueen rakentamisen kerrosalatavoitteet (asumisen, työpaikkojen ja liiketilojen määrä)
- tutkitaan tavoiteltava kerrosala korttelikohtaisesti

Alueen rajaukset

- työn edetessä sovitaan alueiden tarkemmasta rajautumisesta ja yhteensovittamisen periaatteista
- selvitetään ja sovitaan Turun Sataman satamakentän suunnitelmien ja liikennejärjestelyiden yhteensovittamisesta suunnittelualueen osien kanssa
- tutkitaan Turun sataman rautatieaseman tulevasta sijainnista aiheutuva yhteensovittamisen tarve yhdessä liikennesuunnittelijan kanssa
- selvitetään katujen sijainnit ja katualueiden tilavaraukset

LUONNOKSET

Korttelit

- tehdään vaihtoehtoisia luonnoksia kortteleista ja toimintojen sijoittumisesta alueella
- tutkitaan kulkureitit, liikennealueet ja pysäköinti liikennesuunnittelijan kanssa
- tutkitaan kaupunkikuvalliset näkökulmat ja rakennusten korkeudet
 - tutkitaan ympäristön laadulliset tekijät

Junaradan asemapaikka

- tutkitaan junaradan asemapaikan sijainti yhdessä liikennesuunnittelijan kanssa
- tutkitaan asemapaikan kattamisen hyödyntämismahdollisuudet aktiivisena kaupunkiympäristönä

Kävelysilta

- tutkitaan satamakentän ylittävän kävelysillan vaatima tilavaraus
- tutkitaan kulkureitit yhteisterminaalin, Linnanniemen ja uuden asemapaikan välillä liikennesuunnittelijan kanssa
- tutkitaan kävelysillan kaupunkikuvalliset näkökulmat ja korkeus suhteessa Turun linnaan

TUOTOS

- analyysi ja konsepti
- alueillustraatiot yleissuunnitelmatasolla 1:2000
 - rakennusten massoittelu, kerroskorkeudet
 - rakennusten käyttötarkoitukset
 - kävelysillan massoittelu

- liikenneverkko, katualueet, liikennekaavio
- pysäköintiratkaisut
- tonttijako
- istutus, puisto ja hulevesialueet (yhteensovitus ja koordinointi konsultin kanssa)
- havainnekuva / 3d-malli koko kaava-alueesta
- havainnekuva alueelta kohti Turun Linnaa ja kolme (3) katutasonäkymää alueen sisältä
- esitetään suunnitelman kaupunkikuva esityskuvilla, leikkaus- ja julkisivukuvilla
- laskelma kerrosalasta jaoteltuna eri käyttötarkoituksiin
- autopaikkalaskelma
- tyyppikortteleiden periaateratkaisut
- yhteen sovitaan suunnitelmat viereisten tonttien suunnitelmien kanssa
- tarvittavat kaaviot ideoiden havainnollistamiseksi

Erikoissuunnittelijat / konsultit laativat (ei kuulu ARK konsultaatioon)

- liikennesuunnitelma, yhteydet ja pysäköinti (pelastus- ja huoltoajo)
- maisemasuunnittelu, hulevesi-, katu-, piha- ja muut maisemasuunnitelmat
- melu- ja ilmanlaatu
- hulevedet
- hiilineutraalius (ilmastoselvitys)
- geosuunnittelu
- muu tarvittava suunnittelu

PALAVERIT

- palaverit kaupungin kaavoittajan kanssa 1 kpl
- palaverit Ferry Terminal Turku kaavoittajan kanssa 1 kpl
- palaverit liikennesuunnittelijan kanssa 4 kpl
- esittelytilaisuus ja työpajat toimeksiannon ohjausryhmän kanssa 2 kpl

Suunnittelutyössä eteneminen perustuu kaupungin ohjausryhmän johdolla tehtäviin päätöksiin. Suunnittelutyö sisältää tehtäväkohtaisesti yhden revisiokierroksen.

Seuraavat käynnit / Teams-kokoukset sisältyvät tarjoukseen:

- suunnittelukokoukset
- viranomaismenettelyt yms.
- tarvittavat esittely- ja yleisötilaisuudet

Tarvittava suunnittelutyö suoritetaan mallintamalla. Mallintamisen taso sovitaan erikseen.

Tehtävään ei sisälly hankkeessa mahdollisesti tarvittavien alikonsulttien, kuten melu-, liikenne-, hulevesi-, luonto- ym. konsulttien käyttö.

LÄHTÖTIEDOT

Työ suoritetaan tilaajan antaman lähtötietoaineiston pohjalta. Pohjakartat tilataan tilauspalvelun kautta.

Ennen varsinaisen suunnittelutyön käynnistämistä hankitaan lähtötietoja, jotka ovat mm:

- kaupungin digitaaliset pohjakartat (dwg) / Turun kaupunki
- kaavoitusmateriaali
- tilaajan ja kaavoittajan kanssa sovittu suunnitteluaiakataulu
- aikasemmin tuotettu erikoissuunnitteluaineisto
- alueella ja tontilla tehdyt tutkimukset ja selvitykset (luonto, maaperä, melu, yms.)

TYÖN SUORITUS

Työryhmä

Santtu Hyvärinen	Arkkitehti SAFA	SKOL 2
Gabriele Ubareviciute	Arkkitehti	SKOL 2
Giedrius Mamavicius	Arkkitehti	SKOL 2

Työ suoritetaan yllä nimetyllä suunnittelukokoonpanolla.

AIKATAULU

Suunnittelutyö voidaan aloittaa heti tarjouksen hyväksymisen jälkeen, ja noudattaa tilaajan kanssa erikseen sovittavaa aikataulua, sekä Turun kaupungin maankäytön ja asemakaavoituksen sisäisiä aikatauluja ja menettelyjä, jotka ratkaisevat hankkeen lopullisen aikataulun.

Lähtökohtana olisi tuottaa alustava luonnos maankäytöstä suunnittelualueella maaliskuun 3. päivään mennessä. Tähän päivämäärään mennessä tehdään alueen analysointi ja laaditaan ensimmäinen maankäytön luonnos, joka mahdollistaa uuden asemapaikan sijainnin ja sen ympäristön kehittämisen.

Yleissuunnitelman ja maankäytön luonnoksen valmistumisen lähtökohtana olisi maaliskuun ja toukokuun välinen aika, jolloin yleissuunnitelmaa ja maankäytön luonnosta tarkennetaan hankkeen tavoitteiden ja Turun kaupungin pitkän aikavälin vision mukaisesti.

Arvioitu aikataulu työn etenemisestä:

Ensimmäinen luonnos suunnittelualueen maankäytöstä: **3.3.2022 mennessä**

Yleissuunnitelma ja maankäytön luonnos: **03-05/22**

PALKKIO JA TYÖMÄÄRÄARVIO

Palkkio

Arkkitehtisuunnittelu, aikaveloituspöytä kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaan (tarjoushetkellä SHY tuntihinnasto 2022 ja AFTER PARTY tuntihinnasto 2022).

Tuntiveloitushintoja tarkistetaan vuosittain helmikuussa.

Työmääräarvio:

Yleissuunnitelma ja maankäytön luonnos = n. 650,0 h

Työmäärä yhteensä n. 650 h ja n. 55 250 eur (alv 0 %)

VAIHE 2 (optio): Länsisatamavisio (arvio työmäärästä esitetään erikseen)

Muutokset hankkeen aikataulussa, laajuudessa tai tehtäväsisällössä oikeuttavat hinnan tarkistukseen.

LASKUTUS

Palkkio veloitetaan kuukausittain toteutuneen työmäärän mukaisesti käyttäen kulloinkin voimassa olevaa tuntihinnastoa (tarjoushetkellä SHY tuntihinnasto 2022 ja AFTER PARTY tuntihinnasto 2022).

Hintoihin lisätään aina voimassa oleva arvonlisävero, joka tarjoushetkellä on 24 %.

Maksuaika 14 vrk, viivästyskorko 11%.

Ellei tässä tarjouksessa mainittu palvelun hintoja, hinta määräytyy Suunnittelijan kulloinkin voimassa olevan yleisen hinnaston mukaisesti.

LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Kaikki tehtävät, joita ei ole lueteltu kohdassa "Tehtävät ja tuotokset" ovat lisätyötä.

Lisä- ja muutostöistä ja niiden vaatimustasosta sovitaan tilaajan kanssa erikseen ennen työn aloittamista. Mahdolliset muutos- ja lisätyöt laskutetaan kulloinkin voimassa olevan tuntiveloitushinnastomme mukaisesti.

MATKAKUSTANNUKSET

Toimittajalla on oikeus veloittaa erikseen mahdolliset matka- ja majoituskulut ja päivärahakorvaukset verohallinnon voimassa olevan verovapaita matkakustannusten korvauksia koskevan ohjeen mukaisesti.

MUUT KULUT

Suunnittelutoimiston tulostimilla otetut vähäiset tulostuserät sisältyvät kokonaispalkkioon, kopiokustannukset tilaajan määrittämässä kopiolaitoksessa kuuluvat tilaajalle.

Toimittaja veloittaa tarjouksen palkkion lisäksi ulkopuoliselle maksamansa kulut, kuten kopio-, kartta-, painatus-, käännös-, lunastus- ja lupa- sekä muut vastaavat kulut tositteiden mukaisesti.

Merkittävistä tai poikkeuksellisista kulueristä sovitaan aina erikseen ennen töiden aloittamista.

TARJOUKSEN EHDOT

Toimitukseen sovelletaan KSE 2013 -ehtoja soveltuvin osin.

Aineiston tekijänoikeuksiin, aineiston ja tietojen luovuttamiseen kolmansille osapuolille sekä oikeus keksintöön ja tietojen säilyttämiseen sovelletaan KSE 2013 sopimusehtoja soveltuvin osin.

Palvelun, lisäpalvelun tai niiden mukana toimitetun materiaalin siirtäminen, myyminen, vuokraaminen tai lainaaminen missään muodossa kolmannelle osapuolelle ilman Toimittajan tai muiden antamaa kirjallista lupaa ei ole sallittu.

Konsultilla on oikeus käyttää valmistamaansa materiaalia esim. visualisointikuvia tai VR-mallia markkinointitarkoituksiin, kun hanke on julkistettu.

Tilaajalle tehtävä työ tehdään Toimittajan normaalina työaikana klo 08:00 ja 17:00 välillä.

SALASSAPITO

Asiakas ja Toimittaja sitoutuvat pitämään luottamuksellisena ja salaisena kaiken toiselta sopijapuolelta saamansa salaisen tiedon, sovellukset ja ratkaisut. Asiakas ja toimittaja vastaavat siitä, että sen palveluksessa olevat työntekijät ja mahdollisesti käyttämät alihankkijat sitoutuvat salassapitovelvollisuuteen tämän tarjouksen mukaisesti.

SUUNNITTELIJAN ASEMA JA VASTUU

Suunnittelijan asema ja vastuu määräytyvät Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 mukaan. Vahingonkorvauksen yläraja KSE 2013 mukaan.

TARJOUS JA LISÄTIEDOT

Tarjous on voimassa yhden (1) kuukauden ajan tarjouksentekohetkestä.
Toivomme tarjouksemme soveltuvan Teille ja johtavan yhteistyöhön.

Vilnassa

Gabrielė Ubarevičiūtė, Arkkitehti, osakas
AFTER PARTY architecture MB
+370 686 86414

Giedrius Mamavičius, Arkkitehti, osakas
AFTER PARTY architecture MB
+370 656 66617

Helsingissä

Santtu Hyvärinen, Arkkitehti SAFA, osakas
Arkkitehtitoimisto SHY Oy
+358 40 3545321

LIITTEET

1. AFTER PARTY tuntihinnasto 2022
2. SHY tuntihinnasto 2022
3. Liitekarta, suunnittelu- ja tarkastelualueen aluerajaus
4. Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013