



Kupittaaan kärjen kumppanuushanke

Hankkeen ja tarjouspyyntöaineiston esittelytilaisuus
12.1.2022

Esittelytilaisuuden agenda

1. **Kupittaaan kärjen kumppanuushanke osana Turun kaupunkikehitystä,** kaupunkisuunnittelujohtaja Timo Hintsanen
2. **Hankintamenettely,** Antti Piirainen, Vison Oy
3. **Hankintaan liittyvät rakennusoikeudet,** kaupunkirakentamisjohtaja Kimmo Suonpää
4. **Hankinnan ja hankkeen aikataulu,** Antti Piirainen, Vison Oy
5. **Kysymyksiä?**



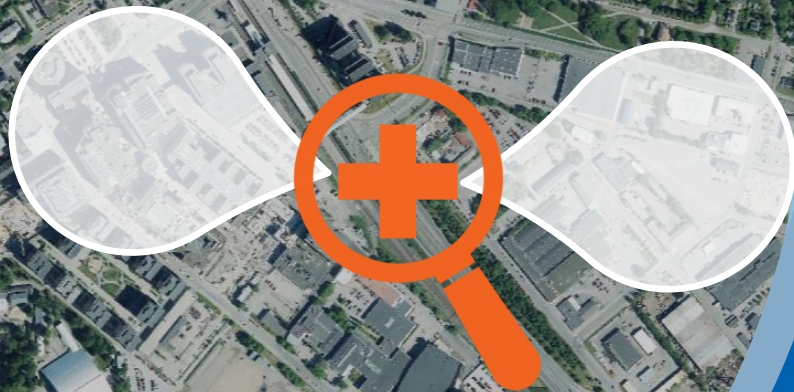


1. Kupittaaan kärjen kumppanuushanke osana Turun kaupunkikehitystä

Timo Hintsanen, Turun kaupunkisuunnittelujohtaja

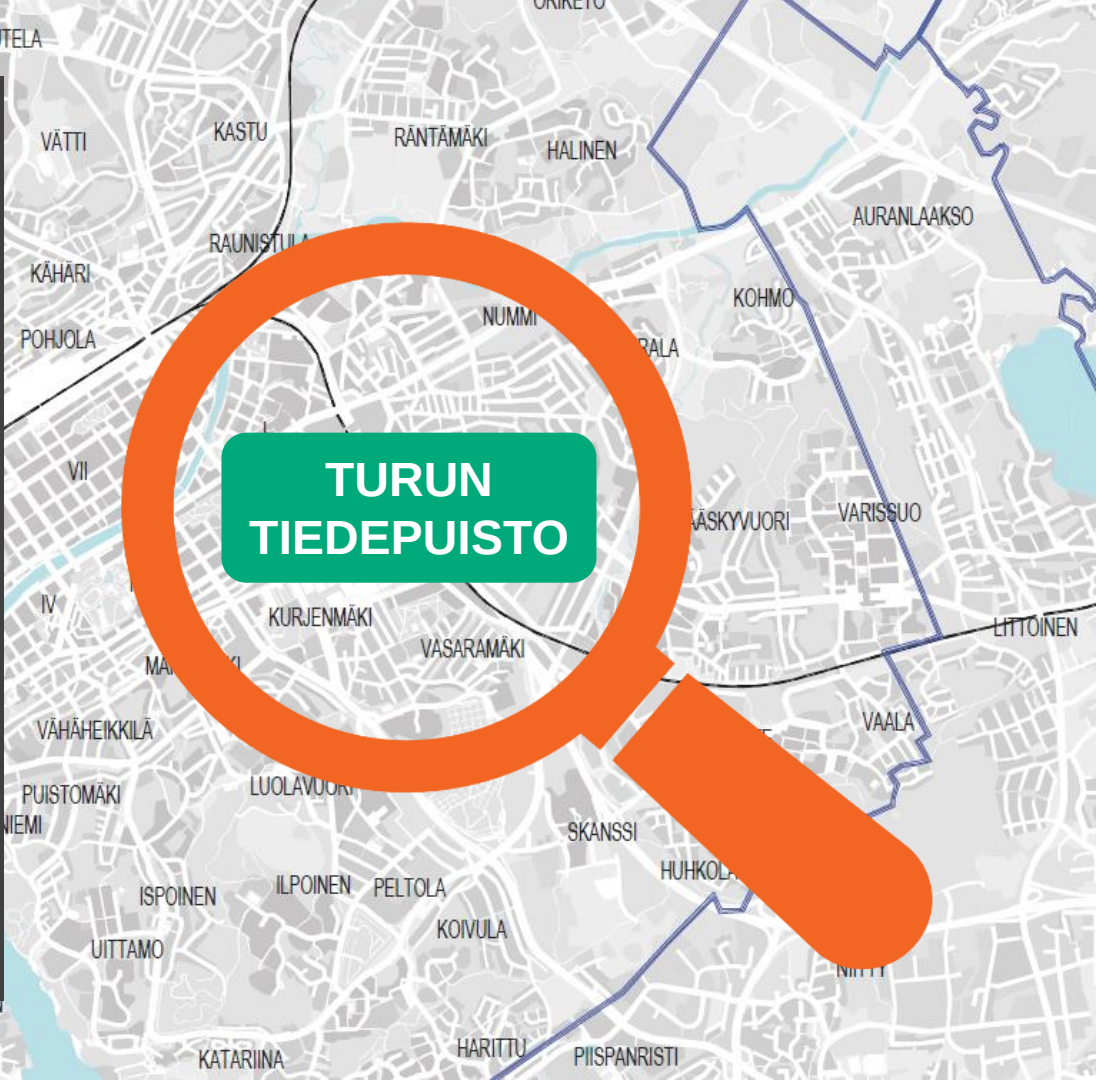
Hanke

yhdistää Kupittaa ja Itäharjun
yhtenäiseksi kokonaisuudeksi



**Yliopistokampukselta
Kupittaan työpaikka-
keskittymään ja edelleen
Itäharjulle ulottuva
Tiedepuiston alue on
Turun kaupunkiseudun
merkittävin osaamisen ja
korkean teknologian
työpaikkojen kasvukeskus.**

Turun Tiedepuisto -kärkihanke
on yksi Turun kaupungin
kärkihankkeista ja tärkeä osatekijä
Turun vetovoimaisuuden ja
kilpailukyvyn kehittämisessä.

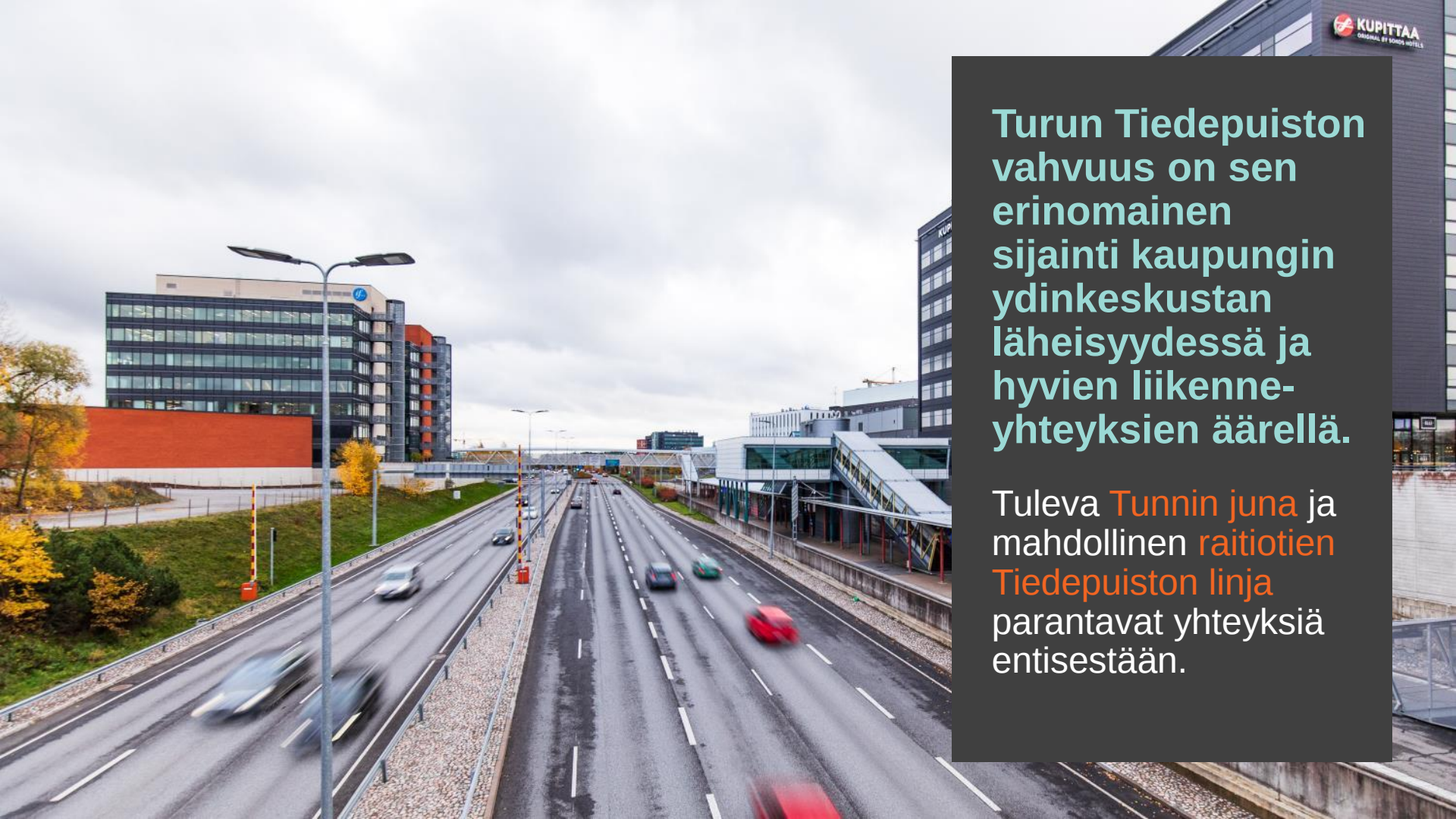


**TURUN
TIEDEPUISTO**



Turun Tiedepuiston DNA

- Rohkean kokeileva
- Logistisesti vetovoimainen
- 24/7/365 elävä
- Kestävästi kasvava



Turun Tiedepuiston vahvuus on sen erinomainen sijainti kaupungin ydinkeskustan läheisyydessä ja hyvien liikenne-yhteyksien äärellä.

Tuleva **Tunnin juna** ja mahdollinen **raitiotien Tiedepuiston linja** parantavat yhteyksiä entisestään.



**Itäharjun kytkeminen osaksi
Tiedepuistoa käynnistetään
Helsinginkadun ja rautatien
ylittävän kannen ja sitä
ympäröivän alueen kilpailulla.**

Samanaikaisesti kannen kanssa
synnytetään Itäharjun kärjen alueelle
Tiedepuisto-hanketta vahvistavia
korttelialueita sekä palvelukeskittymä

**Alueen kehittäminen toteutetaan
isojen kokonaisuuksien kautta.**

Erityisesti Itäharjun puolen vahvaan kehitykseen
panostetaan niin, että alueelle syntyy
kiinnostavaa tonttivarantoa sekä sijoittumis- ja
rakennusinvestointimahdollisuuksia.





2. Hankintamenettely

Antti Piirainen, Vison Oy

Hankekokonaisuuden osat

Aluesuunnittelu ja hankkeet

Aluesuunnittelu
Kokonaissuunnitelma

Infrahanke
(Kansi + velvoitepysäköinti)

Taito-Kampus

Velvoitteet, sitoumukset ja osto-oikeudet

Toimisto-
rakentaminen
(Velvoite ja sitoumus)

Velvoitepysäköinti
(Velvoite)

Korkea
rakentaminen
(Velvoite)

Asuinrakentaminen
(Osto-oikeus)

Lisähankintamahdollisuudet



Tavoitteet

Kokomaissuunnitelman tavoitteet

- Turun Tiedepuiston visio ja masterplan suunnittelun lähtökohtina
- Kahden eri kaupunkialueen yhdistäminen toisiinsa
- Tavoitteena älykäs kaupunginosa joka toimii kehitys- ja yhteistyöalustana
- Alueella oma identiteetti ja imago
- Palvelukokonaisuus, toiminnallinen keskus
- Fiksun liikkumisen solmukohta
- Selkeä ja toteutuskelpoinen liikennejärjestelmä
- Joukkoliikennekäytävä
- 8/80 ympäristö ”Plaza”
- Asemakaavoituksen tavoitetilan luominen
- Kokonaissuunnitelma varmistaa nopean ja taloudellisen toteutuksen
- Rakentamisen tuloksena syntyy viihtyisä ja vetovoimainen kokonaisuus
- Resurssiviisaus ja kiertotalous, Hiilineutraali Turku 2029



Infrahankkeen tavoitteet

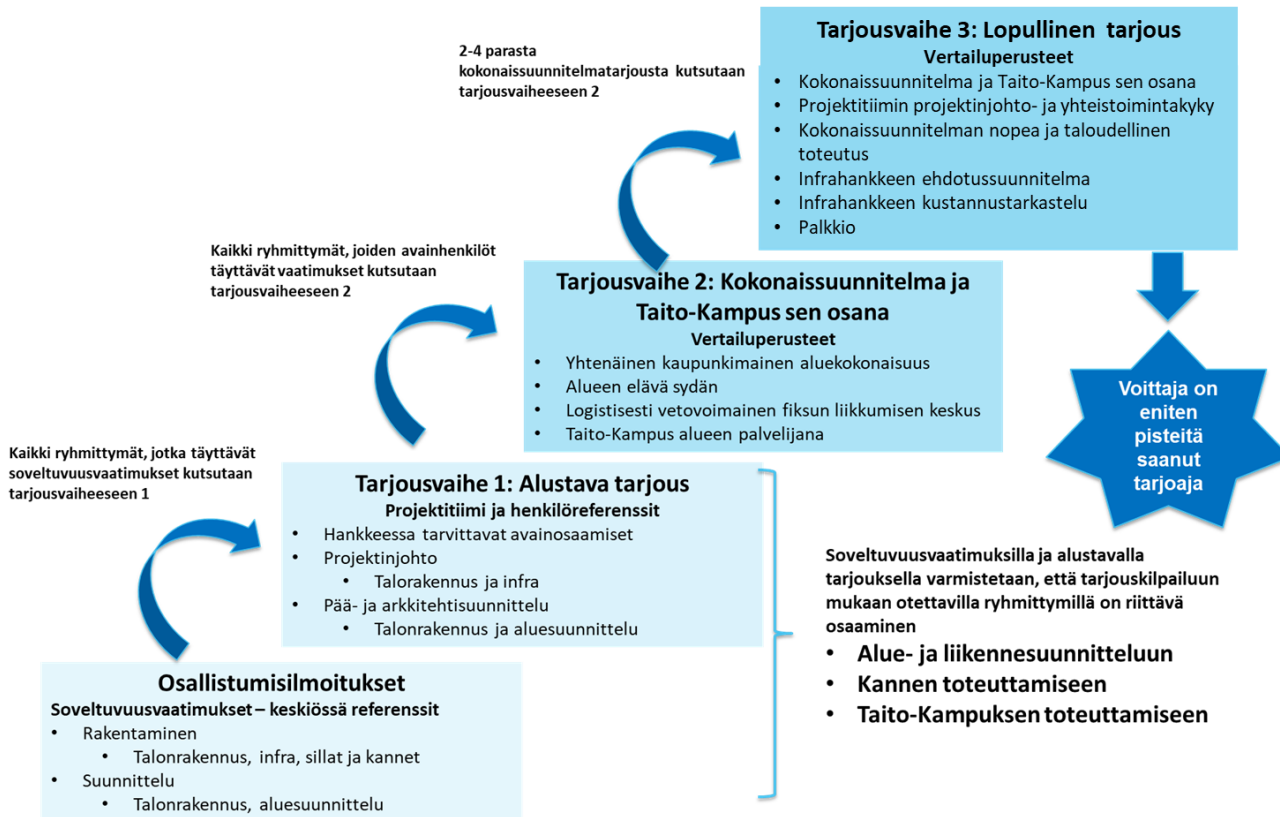
- Kansi yhdistää liikenteellisesti
- Keskitetty pysäköintiratkaisu
- Kansi toimii alustana (joukkoliikennekäytävä, yleissuunnitelman mukainen raitiotie, korkea rakennus, mahdollisesti Taito-Kampus osittain tai kokonaan)
- Teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoiset ratkaisut
- Turvallinen, häiriötön ja ympäristöystävällinen toteutus
- Helsinginkadun ja rautatiejärjestelmän tekniset vaatimukset täyttyvät rakentamisen aikana
- Kansi ja velvoitepysäköinti luovutettu käyttöön 30.9.2026 mennessä
- Edulliset elinkaarikustannukset
- Tavoitekustannus 68,5 milj. euroa

Taito-Kampuksen tavoitteet

- Taito-Kampus - alueen palvelijana
- Laadukas ja innostava arkkitehtuuri
- Koulutusta edistävät, esteettömät ja turvalliset tilat
- Tilojen käyttöasteen parantaminen
- Turvallinen toteutus ja kosteuden hallinta
- Vähähiilinen ja energiatehokas
- Taito-Kampus otetaan käyttöön **2027**
- Ylläpidolliset tavoitteet
- Tavoitekustannus 62,2 milj. €



Hankinnan eteneminen



Osallistumishakemus

Yritykset

Urakointi:

- 2x talonrakennuskohdetta, 8000 brm2
 - 1x silta (betoni), 5 M€
 - 1x infrahanke, 20 M€

Suunnittelu (arkkitehti):

- 2x talonrakennuskohdetta, 8000 brm2
 - 1x aluesuunnittelu, 50 000 €
- toimeksianto 80 000 hlön kaupungin
taajamasta



Tarjousvaihe 1

Projektitiimi

- **Projektinjohto** – Projektin johtaminen kehitys- ja toteutusvaiheissa sisältäen niin infrahankkeen kuin Taito-kampuksen rakentamiseen liittyvien tehtävien ja yhteensovitus- ja sidosryhmätarpeiden hallinnan. Tarjoajan tulee esittää kaksi eri henkilöä, joista toinen vastaa Taito-kampuksesta ja toinen Infrahankkeesta. Lisäksi tarjoajan tulee ilmoittaa koko hankkeen johtamisesta vastaava allianssin projektipäällikkö, joka voi olla jompikumpi em. henkilöistä tai kolmas projektinjohtoon tehtäväalueeseen nimettävä henkilö. – Lisäksi projektinjohtosta vastaaviksi nimetyillä avainhenkilöillä tulee kullakin olla vähintään 3 vuoden työkokemus vastaavista projektinjohtotehtävistä.
- **Pää- ja arkkitehtisuunnittelu** – Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelu hanke- ja toteutussuunnittelussa sekä hankkeen toteutuksessa sisältäen myös alueen kokonaissuunnittelun johtamisen (sisältäen infrahankkeen arkkitehtisuunnittelun) ja kaavoitusyhteistyön. Tarjoaja voi esittää enintään kolme eri henkilöä, jotka vastaavat alueen Kokonaissuunnitelmasta, pääsuunnittelusta ja arkkitehtisuunnittelusta. Lisäksi tarjoajan tulee ilmoittaa, kuka nimetyistä avainhenkilöistä toimii Taito-kampuksen pääsuunnittelijana.
- **Rakennesuunnittelu** – tarjoukseen kuuluvan alueen kokonaissuunnitelman ja infrahankkeen osalta tarvittava rakennesuunnittelun erityisasiantuntemus (allianssi täydentää tarvittaessa rakennesuunnitteluosaamista kehitysvaiheessa)
- **Liikennesuunnittelu** – tarjoukseen kuuluvan alueen kokonaissuunnitelman ja infrahankkeen osalta tarvittava liikennesuunnittelun erityisasiantuntemus (allianssi täydentää tarvittaessa liikennesuunnitteluosaamista kehitysvaiheessa)
- **Suunnittelun ohjaus tilaajan tavoitteisiin** – arvon tuoton tunnistaminen, hankkeen suunnittelun ja toteutuksen suunnittelu tilaajan tavoitteisiin ja tilaajan tavoitteiden seuranta. Target Value Design -prosessin ymmärrys ja osaaminen
- **Big room -toiminnan johtaminen** – Big room -toiminnan perustaminen, toiminnan päivittäisjohtamisen toimintamallien kehittäminen kehitys- ja toteutusvaiheissa
- **Kustannusohjaus tilaajan asettamaan tavoitekustannusarvioon** – allianssin kustannusohjaus, talousennusteiden laatiminen ja tavoitekustannuksen seuranta. Target Value Design -prosessin ymmärrys ja osaaminen
- **Tuotannon operatiivinen suunnittelu ja johtaminen** – tuotannon suunnittelu (jo kehitysvaiheessa) ja läpivienti, tuotannon operatiivinen johtaminen sekä materiaalitoimitusten ja logistiikan hallinta



Tarjousvaihe 1

Henkilöreferenssit

Projektinjohto:

- 1x talonrakennuskohde, 8000 brm2
 - 1x infrakohde, 10 M€

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:

- 1x talonrakennuskohde, 8000 brm2
 - 1x aluesuunnittelu, 50 000 €
- toimeksianto 80 000 hlön kaupungin
taajamasta



Tarjousvaihe 2

Kehitystyöpajat

Tarkoitus ja tavoite

- Tilaajan tavoitteena on
 - saada tarjoajan kanssa yhteinen ymmärrys tilaajan tavoitteista ja
 - auttaa tarjoajaa kehittämään Kokonaissuunnitelmasta tilaajan tavoitteet täyttävä suunnitelma

Tarjoajan tehtävä on kehittää yhdessä tilaajan kanssa

- Kokonaissuunnitelmaa ja saada työpajan tuloksista valmiudet Kokonaissuunnitelman laatimista varten



Tarjousvaihe 2:

Kokonaissuunnitelma ja Taito-Kampus sen osana¹

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Tarjouksessa tulee esittää Tilaaajan Kupittaa kärjen kumppanuushankkeelle asettamien tavoitteiden mukainen alueen Kokonaissuunnitelma, jonka pohjalta Hankkeen kehitysvaiheessa laaditaan hankkeen alueelle asemakaava. Alueen Kokonaissuunnitelmassa tilaaajan tavoitteiden täyttyminen esitetään <u>perusteltuna kiteytyksenä</u> (kohta 0) sekä perusteltuina vertailuperusteisiin vastaavina kohtina 1.- 4. osana alueen kokonaissuunnitelman kuvausta: 0. Kiteytys alueen kokonaissuunnitelmasta 1. Yhtenäinen kaupunkimainen aluekokonaisuus - Integroituminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen - Arkkitehtoninen yleisilme - Sekoitettu palvelu- ja kaupunkirakenne ja viihtyisät kaupunkitilat 2. Alueen elävä sydän - Alueen toiminnot ja palvelut - Houkuttelevuus yrityksille - Eri käyttäjäryhmien kohtaamispaikka, kohtaamisen keskittymä 3. Logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus - Liikenteen solmukohta - Kansi joukkoliikennekäytävänä 4. Taito-kampus alueen palvelijana - Lisäarvo Kupittaa kärjen kumppanuushankkeelle, hyvä saavutettavuus ja synergiaedut Kohtien 0-4 perustelut sisältävä suunnitelma-aineistoa täydentävä sanallinen kuvaus saa olla korkeintaan 10 sivua pitkä. Lisäksi Kokonaissuunnitelman arviointia varten siitä tulee esittää seuraavalla sivulla luettelut sisällöt.	Tarjouksesta arvioidaan seuraavia kokonaisuuksia alueen asemakaavan lähtökohtina: Yhtenäinen kaupunkimainen aluekokonaisuus Miten hyvin alueen kokonaissuunnitelma luo edellytykset sille, että - alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus poistaen estevaikutukset ympäröivien alueiden välillä sekä suunnitelma integroituu toiminnallisesti sujuvasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen; - alueesta muodostuu arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja yleisilmeeltään Tiedepuiston identiteettiä vahvistava osaamiskeskittymä ja fiksun liikkumisen keskus; - alueelle muodostuu sekoitettu palvelu- ja kaupunkirakenne sekä viihtyisiä kaupunkitiloja, jotka luovat alueesta houkuttelevan asuinalueen <i>Painoarvo 30 %</i> Alueen elävä sydän Miten hyvin alueen Kokonaissuunnitelma luo edellytykset, että Kupittaa kärjen kumppanuushankkeesta muodostuu alue, - jossa monipuoliset toiminnot ja palvelut yhdistyvät kasvattaen alueen vetovoimaa; - joka houkuttelee yrityksiä sijoittamaan ja sijoittumaan alueelle; - joka on sosiaalisesti saavutettava ja avoin eri käyttäjäryhmille ja jonka ydin on <u>plazamainen</u> viihtyisä, turvallinen ja esteetön kohtaamispaikka. <i>Painoarvo 30 %</i>



Tarjousvaihe 2:

Kokonaissuunnitelma ja Taito-Kampus sen osana²



Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
7 kpl plansseja alla olevien sisältövaatimusten mukaisesti sekä tietomalliaineisto: Planssit toimitetaan yhtenä monisivuisena pdf-tiedostona. Planssien eli pdf-tiedoston sivujen tulee olla vaakasuuntaisia A1-kokoisia A1 (594 x 840 mm) ja tulostettavissa ilmoitetussa mittakaavassa A1-kokoon. Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja tulostettavissa esitetyssä mittakaavassa vaakasuuntaisia A1-kokoisia lukukelpoisia pienennettynä A3-kokoisiin tulosteina. Planssien teksteissä käytettävä fontti on joko helvetica tai arial. Fontin koko tulee olla vähintään 30 pt, jotta teksti säilyy lukukelpoisena myös A3-kokoisissa pienennetyissä tulosteissa. - Planssi 1 / Tärkeimmät ideat, keskeisimmät teemat ja innovaatiot Vapaa esitystapa, esim. infografiikka. - Planssi 2 / Alueen yleissuunnitelma 1:2000 Piirustuksesta tulee käydä ilmi suunnittelualan rajat, kaupunkitilat, puistoalueet, aukiot, Plaza, yksittäiset rakennukset, liikenneverkko, kulkuväylät ja paikoitusalueet. Rakennusten varjostus 45 astetta lounaasta. - Planssi 3 / Liikenne ja liikkuminen Esitys kannelle kohdistuvista keskeisistä liikenne- ja kulkuvirroista eri liikennemuotojen osalta, jonka yhteydessä esitetään kuinka kansialueelle muodostuu esteettömät, turvalliset ja hidasteettomat ratkaisut kevyelle liikenteelle ja joukkoliikenteen käytävälle. Vapaa esitystapa. - Planssi 4 / Osa-alueet 1:1000 Suunnitelma Taito-kampuksen rakennuksesta osana ratkaisua, kampuksen palvelu- ja yritystoimintojen kytkeytymisestä kannen ulkoalueisiin ja kulkuväyliin sekä veloitteypysäkointilaitoksen konseptista osana kantaa - Planssi 5 / Toiminnot ja palvelut Alueen toimintojen ja palveluiden sijoittuminen ja näiden väliset toiminnalliset yhteydet sekä kulkureitit. Vapaa esitystapa. - Planssi 6 / Viistoilmakuva Alueen suunnitelma upotettuna viistoilmakuvaan Helsingintien päältä, Helsingin suunnasta, koko planssin kokoinen (liitteen 34 tietomalliohjeen mukainen valokuva + kameran sijainti). Lisäksi planssiin tulee sijoittaa alueleikkaus korkean rakentamisen alueelta, planssin vapaavälintaiseen kohtaan. - Planssi 7; Näkymät Ulkonäkymäkuvat kannen tai maanpinnan tasolta kävelijän näkökulmasta, vähintään 2 näkymää. - Kokonaissuunnitelman Tietomalliaineisto joka on laadittu ja luovutettu liitteen 35 tietomalliohje mukaisesti. Tietomallia ja tietomalliohjeessa määritettyä havainnekuvia käytetään osana kokonaissuunnitelman arviointia, Tietomalliohjeen mukaisia havainnekuvia tulee palauttaa vähintään 3 kpl planssien 6 ja 7 havainnekuvien lisäksi. Tietomallin avulla arvioidaan mm. suunnitelman suhdetta ja vaikutuksia ympäröivään kaupunkirakenteeseen, sekä suunnitelman kehityspotentiaalia	Logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus Miten hyvin Kokonaissuunnitelma luo edellytykset, että - Kupittaa kärjen kumppanuushanke on selkeä ja loogisesti toimiva multimodaali liikenteen solmukohta, joka on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla; - kansialue tarjoaa tilaa liikkumiselle ja toimintoille muodostaen esteettömät, turvalliset ja hidasteettomat ratkaisut kevyelle liikenteelle ja joukkoliikenteen käytävälle. <i>Painoarvo 20 %</i> Taito-kampus alueen palvelijana Miten hyvin Taito-kampuksen sijainti ja massoitelu - tuovat lisäarvoa Kupittaa kärjen kumppanuushankkeelle sekä mahdollistavat Taito-kampuksen tila- ja palvelutarpeet, hyvän saavutettavuuden ja synergieädet AMK:n kanssa <i>Painoarvo 20 %</i>

Tarjousvaihe 3

Lopullisen tarjouksen vertailuperusteet

Arviointikohdat	Arviointiperuste			Painoarvo	
	Tarjous- vaiheen 2 tarjous	Työskentely kehitys- työpajoissa	Tarjous- vaiheen 3 tarjous	Tarjousvaiheen 2 tarjous	Tarjousvaiheen 3 tarjous
1. Kokonaissuunnitelma ja Taito-kampus sen osana	X			100 %	30 %
2. Projektijohto- ja yhteistoimintakyky		X			10 %
3. Kokonaissuunnitelman nopea ja taloudellinen toteutus			X		10 %
4. Infrahankkeen ehdotussuunnitelma			X		20 %
5. Infrahankkeen kustannustarkastelu			X		10 %
6. Palkkio			X		20 %



Tarjousvaihe 3

Kehitystyöpajat

Tarkoitus ja tavoite

- Tilaajan tavoitteena on
 - saada tarjoajan kanssa yhteinen ymmärrys tilaajan tavoitteista ja
 - auttaa tarjoajaa kehittämään Infra-hankkeen ehdotussuunnitelmasta tilaajan tavoitteet täyttävä toteuttamiskelpoinen suunnitelma

Tarjoajan tehtävä on kehittää yhdessä tilaajan kanssa

- ehdotussuunnitelmaa ja saada työpajan tuloksista valmiudet ehdotussuunnitelman laatimista varten



Tarjousvaihe 3

Projektinjohto- ja yhteistoimintakyky

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Projektitiimin projektinjohto- ja yhteistoimintakyky arvioidaan kehitystyöpajoissa. Projektitiimin jäsenten toimintaa kehitystyöpajoissa arvioidaan kokonaisuutena.	Vertailussa arvioidaan projektitiimin projektinjohto- ja yhteistoimintakyky. Projektijohtokykyä arvioidaan projektitiimin kyvykkyydellä ▪ johtaa ja organisoida työskentelyä (painoarvo 25 %) ▪ tuottaa tehtävän mukaisia tuloksia ja arvioida niitä (painoarvo 25 %) Yhteistoimintakykyä arvioidaan projektitiimin kyvykkyydellä ▪ toimia yhteistyössä tilaajan kanssa ja yhtenäisenä tiiminä (painoarvo 25 %) ▪ rakentaa yhteishenkeä ja luottamusta (painoarvo 25 %)



Tarjousvaihe 3

Kokonaissuunnitelman nopea ja taloudellinen toteutus

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Tarjouksessa tulee esittää toteutussuunnitelma Tarjoajan laatimalle Kokonaissuunnitelmalle. Toteutussuunnitelmassa esitetään - toteutuksen aikataulu ja sen alueellinen vaiheistus toteutumisen edistymisestä sekä laaditun vaiheistuksen ja aikataulutuksen perusteet; - suunnitelman toteuttamiseen liittyvät riskit ja analyysi, miten niiden toteutumista voidaan hallita; - kuinka suuren määrän (0 – 20 000 k-m2) toimisto-/liiketilojen rakennusoikeutta tarjoaja sitoutuu ostamaan ja toteuttamaan liitteen 16 Hankekuvaus kohdan 4.3 mukaisesti. Toteutussuunnitelma esitetään perusteltuna kiteytyksenä (kohta 0) sekä erikseen perusteltuina kohtina 1-3 osana toteutussuunnitelman kuvausta. 0. Suunnitelman yhteenveto ja johtopäätökset 1. Toteutussuunnitelma - Toteutuksen vaiheistus ja eteneminen - Toteutuksen aikataulutus 2. Riskianalyysi - Toteutukseen liittyvät riskit - Tunnistettujen riskien hallinta 3. Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeuden määrä, jonka tarjoaja sitoutuu ostamaan - Määrä (k-m2) ja mitä osia sillä toteutetaan tarjotusta Kokonaissuunnitelmasta Kohtien 0-3 sisällön laajuus saa olla korkeintaan 3 sivua pitkä. Lisäksi suunnitelman arviointia varten siitä tulee esittää seuraavat sisällöt. 1. Planssi 1 / Alueen yleissuunnitelma 1:2000 pohjalta tehty Kokonaissuunnitelman aikataulutettu ja vaiheistettu toteutussuunnitelma, johon on merkitty osat, jotka tarjoaja sitoutuu toteuttamaan 5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.	Tarjouksesta arvioidaan seuraavia Toteutussuunnitelman kokonaisuuksia: Riskianalysoitu toteutussuunnitelma Miten hyvin - toteutussuunnitelman vaiheistus ja aikataulutus edistävät Kokonaissuunnitelman nopeaa ja niin kaupungin kuin toteuttajankin kannalta taloudellista toteutusta - Toteutussuunnitelmassa on tunnistettu ja perusteltu toteutukseen liittyvät riskit ja analysoitu niiden hallinta <i>Maksimipisteet 100 p.</i> Toimisto-/liiketilojen rakennusoikeuden määrä, jonka tarjoaja sitoutuu ostamaan Tarjoaja saa pisteitä toimisto-/liiketilojen rakennusoikeuden määrästä, jonka tämä sitoutuu ostamaan ja toteuttamaan liitteen 16 Hankekuvaus kohdan 4.3 mukaisesti. Kutakin täyttä 1 000 k-m2 kohden saa yhden (1) pisteen. Esim. sitouduttu ostamaan ja toteuttamaan 13 900 k-m2 → 13 pistettä. <i>Maksimipisteet 20 p.</i>



Tarjousvaihe 3

Infrahankkeen ehdotussuunnitelma¹



Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Tarjouksessa tulee esittää Tilaaajan Infrahankkeen toteutukselle asettamien tavoitteiden mukainen suunnitelma siitä, miten - kansi palvelee alustana liikenteellisiä tarpeita - velvoitepysäköinti palvelee sijoittumisellaan alueen palveluita sekä ensimmäisen ja myöhempien rakennusvaiheiden toteuttamista - kansi toimii alustana taloudelliselle toteutukselle ja jatkorakentamiselle. Laatimansa suunnitelman pohjalta tarjoajan tulee lisäksi kuvata kannen toteutuksen aikataulutus ja rakentaminen turvallisesti ja häiriöttömästi. Ehdotussuunnitelma tulee laatia siten, että Infrahankkeen kustannukset muodostuvat yhtä suuriksi kuin tilaaajan Infrahankkeelle asettama tavoitekustannusarvio (68,5 milj. euroa). Suunnitelmassa tilaaajan tavoitteiden täyttyminen esitetään <u>perusteltuna kiteytyksenä</u> (kohta 0) sekä erikseen <u>perusteltuina</u> kohtina 1.- 2. osana infrahankkeen kuvausta: 0. Suunnitelman yhteenveto ja johtopäätökset 1. Kannen ja pysäköinnin ratkaisut - Liikenteellisten tarpeiden palvelu - Velvoitepysäköinnin sijoittuminen - Taloudellinen toteutus ja jatkorakentaminen 2. Suunnitelma kannen toteutuksesta - Toteutuksen aikataulutus - Turvallinen ja häiriötön toteutus Kohtien 0-2 sisällön laajuus saa olla korkeintaan 5 sivua pitkä. Lisäksi suunnitelman arviointia ja kustannusarvion laskemista varten siitä tulee esittää seuraavalla sivulla luetellut sisällöt.	Tarjouksesta arvioidaan seuraavia kokonaisuuksia Infrahankkeen hankesuunnitelman lähtökohtina: Kannen ja pysäköinnin ratkaisut Miten hyvin kannen ja pysäköinnin ratkaisut - palvelevat alustana toiminnallisesti, teknisesti ja esteettömästi alueen liikenteellisiä tarpeita (raitiotie, junarata, joukkoliikennekäytävä, jalankulku ja pyöräily) - palvelevat velvoitepysäköinnin yhteyksiltään hyvää sijoittumista suhteessa palveluihin niin, että sillä tuetaan alueen rakentumista - luovat edellytykset infrahankkeeseen kytkeytyvän muun rakentamisen (Taito-Kampus, rakennusoikeuden käyttö, kannen ylä- ja alapuolen hyödyntäminen, alueinfra) taloudelliselle toteutukselle sekä mahdollisuuden onnistuvalle jatkorakentamiselle suunnittelualueella. <i>Painoarvo (60 %)</i> Suunnitelma kannen toteutuksesta Miten hyvin suunnitelma kannen toteutuksesta - aikataulutetaan (hanke-, toteutussuunnittelu, ja rakentaminen) niin, että se palvelee mahdollisimman hyvin (laatu, riskittömyys, nopea läpimenoaika) kannen ylä- ja alapuolista rakentamista. - huomioi, että kansi rakennetaan turvallisesti ja häiriöttömästi niin, että se haittaa mahdollisimman vähän <u>Helsinginkadun</u> liikennettä ja junaliikennettä sekä täyttää rakennusaikana sähköradan tilavaatimukset. <i>Painoarvo (40 %)</i>

Tarjousvaihe 3

Infrahankkeen ehdotussuunnitelma²

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Piirustukset, näkymäkuvat ja laskelmat: 1. Suunnitelma-alueen käyttösuunnitelma 1:1000, jossa on esitetty kansialueen päälliset ja alapuoliset toiminnot (sis. Taito-kampus), liikennejärjestelyt, pintarakenteet ja vesihuollon järjestämisperiaatteet sekä edellisten liittyminen lähiympäristöön. Käyttösuunnitelma esitetään karttapohjoinen ylöspäin. 2. Suunnitelma-alueen käyttösuunnitelmaa havainnollistavat näkymäkuvat pääilmansuunnista (4 kpl). 3. Tekninen mittapiirustus/kuva kannen pinnasta ja velvoitepysäköinnistä (sis. Taito-kampuksen massan sijainnin) 1:500 4. Mitoitetut pituus- ja poikkileikkauspiirustukset/kuvat kannen (sis. leikkauksen myös yläpinnasta) ja velvoitepysäköinnin osalta kansityypeittäin 1:200 5. Tarkempi esitys käyttösuunnitelman mukaisesta kannen sisältämästä talotekniikasta ja infrasta ja niiden vaatimasta tilasta kansirakenteessa. 6. Tarkempi esitys kannen rakennusaikaisista tilavaatimuksista ja jatkorakentamisen alustava vaiheistus-suunnitelma alueen toteutettavuuden varmistamiseksi. 7. Laajuus/määrälaskelma sekä kustannusarvio 8. Visualisoitu aikataulu infrahankkeen toteutuksesta (sis. Taito-kampuksen aloitus) 9. Tietomalli ja tietomalliohjeessa pyydytetyt havainnekuvat liitteen 35 mukaisesti.	



Tarjousvaihe 3

Infrahankkeen kustannustarkastelu

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Tarjoaja tekee Infrahankkeesta (kansi + velvoitepysäköinti) kustannustarkastelun. Se sisältää Infrahankkeen kustannusarvion ja analyysin kustannuksiin vaikuttavista kriittisistä tekijöistä, keskeisistä riskeistä ja mahdollisuuksista. Infrahankkeen kustannusarvio tulee esittää muodossa tekninen kustannus (ei sisällä riskejä), riskivaraus ja palkkiot. Tilaaajan asettama tavoitekustannus em. kustannusarviolle on 68,5 M€. Kustannustarkastelussa on esitettävä seuraavat asiat alla mainitussa järjestyksessä: 1. Infrahankkeen kustannusarvio ja sen laadintamenettely 2. Analyysi kustannuksiin vaikuttavista kriittisistä tekijöistä sekä kustannusvaikutuksiltaan suurimmista riskeistä ja mahdollisuuksista Kohtien 1-2 sisällön laajuus saa olla korkeintaan 2 sivua pitkä. Infrahankkeen kustannustarkastelun arviointia ja kustannusarvion laskemista varten siitä tulee esittää arviointikohdan 3. Infrahankkeen ehdotussuunnitelma yhteydessä luetellut sisällöt.	Tarjouksesta arvioidaan: Miten hyvin tarjoaja kuvaa • Infrahankkeen ehdotussuunnitelman kustannusarvion ja sen laadintamenettelyn; • analyysin ehdotussuunnitelman kustannuksiin vaikuttavista kriittisistä tekijöistä ja kustannusvaikutuksiltaan suurimmista riskeistä ja mahdollisuuksista tässä hankkeessa <i>Painoarvo 100 %</i>



Allianssin osapuolet

- Hankintalain 77.4 §:n mukaisesti tilaaja edellyttää, että hankkeen kriittisistä tehtävistä vastaa ehdokas tai ehdokasryhmittymä itse (näistä tehtävistä vastaavat yritykset eivät voi olla alihankkijoita)
 - *koko Tiedepuiston kansi- ja aluekehityshankkeen (Infrahanke, Taito-kampus ja alueen Kokonaissuunnitelma) **pää- ja arkkitehtisuunnittelu***
 - ***pääurakoitsijana ja päätoteuttajana** toimiminen Infrahankkeessa*
 - ***pääurakoitsijana ja päätoteuttajana** toimiminen Taito-kampuksessa*
- Soveltuvuusvaatimukseen sisältyvien yritysreferenssien on tultava ehdokkaalta tai joltain ehdokasryhmittymän jäsenyritykseltä (ei voi esittää alihankkijan yritysreferenssejä)





3. Hankintaan liittyvät rakennusoikeudet

Kimmo Suonpää, Turun kaupunkirakentamisjohtaja

Rakennusoikeutta koskevat velvoitteet, sitoumukset ja oikeudet¹

- Tilaajan harkinnassa on, että yhtenä tarjouksen osana olisi suunnitelma alueen nopeasta ja kustannustehokkaasta rakentamisesta sekä siihen liittyvien riskien hallinnasta
- Tilaajan harkinnassa on, että rakennusoikeutta olisi hankintaan liittyen ostettavissa ilmoitetuin edellytyksin yhteensä enintään 85 000 k-m2 seuraavasti:
 - 1) **Velvoite** ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa toimisto-/liiketiloja 20 000 k-m2
 - 2) **Tarjoajan sitoumus** ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa toimisto-/liiketiloja 0 - 20 000 k-m2 (*tarjoaja ilmoittaa k-m2-määrän tarjouksessaan*)
 - 3) **Oikeus** ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 20 000 k-m2
 - 4) **Oikeus** ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 0 - 20 000 k-m2 (*enintään yhtä suuri k-m2-määrä kuin edellä kohdassa 2*)
 - 5) **Oikeus** ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 5 000 k-m2
- Edellä olevan kohdan 2 mukaisen sitoumuksen k-m2-määrä vaikuttaisi tarjouksesta saatavaan pistemäärään nostavasti



Rakennusoikeutta koskevat velvoitteet, sitoumukset ja oikeudet²

Kohta 1: Velvoite ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa toimisto-/liiketiloja 20 000 k-m²

- Ostamista koskeva määräaika: *Lunastettava vähintään 10 000 k-m² viimeistään 3 kuukauden kuluttua siitä, kun rakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut lainvoimaiseksi ja loput 3 vuoden kuluessa*
- Rakentamista koskevat määräajat:
 - vähintään 10 000 k-m²: *rakentaminen tulee toteuttaa samanaikaisesti Taito-kampuksen rakentamisen kanssa ja olla käyttöönotettavissa viimeistään 12 kk:n kuluessa Allianssin toteuttamien hankkeiden tultua vastaanotetuiksi (tämän rakentamisen tulee olla osa tai kokonaan korttelin korkean rakentamisen velvoitetta)*
 - loput 20 000 k-m²:stä: *rakentamisen oltava valmis viimeistään 7 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta*
- Myyntihinta: *350 euroa / k-m², sidottu elinkustannusindeksiin (marraskuu 2021, pisteluku 2050)*
- Sanktiot:
 - *Mikäli rakentaminen ei ole valmistunut määräajan (10 000 k-m² → yllä mainittu 12 kk; loput 20 000 k-m²:stä → yllä mainittu 7 vuotta) puitteissa, on kaupunki oikeutettu perimään sopimussakkoa, joka määräytyy toteuttamattoman rakennusoikeuden osalta osapuolten välisessä kauppakirjassa kuvatun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan (esim. toteutumatta 8.000 k-m², yksikköhinta 350 €/k-m² -> sopimussakko 2.800.000 €)*
 - *Mikäli palveluntuottaja ei allekirjoita lopullista kauppakirjaa sitoumuksessa sovitun aikataulun puitteissa, määräytyy sopimussakko edellä esitetyn mukaisesti (rakentaminen kokonaisuudessaan toteuttamatta)*



Rakennusoikeutta koskevat velvoitteet, sitoumukset ja oikeudet³

Kohta 2: Tarjoajan sitoumus ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa toimisto-/liiketiloja 0 - 20 000 k-m2 (tarjoaja ilmoittaa k-m2-määrän tarjouksessaan)

- Ostamista koskeva määräaika ja edellytys: *Lunastettava viimeistään siihen mennessä, kun kohdan 1 mukaisen toimistoliiketilarakentamisen tulee olla kaikilta osin valmistunut. Rakennusoikeuden ostaminen mahdollista, kun on tilaajan näkemyksen mukaan todennäköistä, että kohdan 1 mukainen toimisto-/liiketilarakentaminen (20 000 k-m2) tulee valmistumaan ja hyväksytyksi käyttöön otettavaksi*
- Rakentamista koskeva määräaika: *Rakentamisen oltava valmis viimeistään 5 vuoden kuluessa ensimmäisestä tämän kohdan mukaisen rakennusoikeuden ostohetkestä*
- Myyntihinta: *350 euroa / k-m2, sidottu elinkustannusindeksiin (marraskuu 2021, pisteluku 2050)*
- Sanktiot:
 - *Mikäli rakentaminen ei ole valmistunut määräajan (5 vuotta) puitteissa, on kaupunki oikeutettu perimään sopimussakkoa, joka määräytyy toteuttamattoman rakennusoikeuden osalta osapuolten välisessä kauppakirjassa kuvatus rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan (esim. toteutumatta 8.000 k-m2, yksikköhinta 350 €/k-m2 -> sopimussakko 2.800.000 €)*
 - *Mikäli palveluntuottaja ei allekirjoita lopullista kauppakirjaa sitoumuksessa sovitun aikataulun puitteissa, määräytyy sopimussakko edellä esitetyn mukaisesti (rakentaminen kokonaisuudessaan toteuttamatta)*



Rakennusoikeutta koskevat velvoitteet, sitoumukset ja oikeudet⁴

Kohta 3: Oikeus ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 20 000 k-m²

- Ostamista koskeva määräaika ja edellytys: *Osto-oikeus on voimassa 1 vuoden ajan siitä, kun kohdan 1 mukainen toimisto-/liiketilarakentaminen on aloitettu (rakennuslupa haettu, perustustyöt tehty ja korkean rakennuksen runkokatselmus suoritettu rakennusvalvonnan toimesta ja on tilaajan näkemyksen mukaan todennäköistä, että kohdan 1 mukaiset rakennustyöt tulevat valmistumaan). Mikäli alueelle rakennettavaksi edellytetty korkea rakennus on hybridirakennus, johon sisältyy sekä toimisto-/liiketiloja että asuntoja, voi tämän kohdan mukaista rakennusoikeutta ostaa kuitenkin jo aikaisemmin*
- Myyntihinta: 650 euroa / k-m², sidottu elinkustannusindeksiin (marraskuu 2021, pisteluku 2050)
- Tarkemmat ehdot: *Rakennuspaikat ja ehdot määrittää Turun kaupunki*



Rakennusoikeutta koskevat velvoitteet, sitoumukset ja oikeudet⁵

Kohta 4: Oikeus ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 0 - 20 000 k-m²

- K-m²-määrä: *Rakennusoikeuden enimmäismäärä (0 – 20 000 k-m²) on yhtä suuri kuin tarjoajan kohdan 2 mukaista rakennusoikeutta koskevan sitoumuksen suuruus*
- Ostamista koskeva määräaika ja edellytys: *Osto-oikeus on voimassa 1 vuoden ajan, kun on tilaajan näkemyksen mukaan todennäköistä, että kohdan 2 mukainen toimisto-/liiketilarakentaminen (0 – 20 000 k-m²) tulee valmistumaan ja hyväksytyksi käyttöönotettavaksi*
- Myyntihinta: *Määräytyy ulkopuolisen AKA-arvioitsijan suorittaman arvion perusteella, sidottu elinkustannusindeksiin (määritysajankohtana viimeisin julkaistu pisteluku)*
- Tarkemmat ehdot: *Rakennuspaikat ja ehdot määrittää Turun kaupunki*



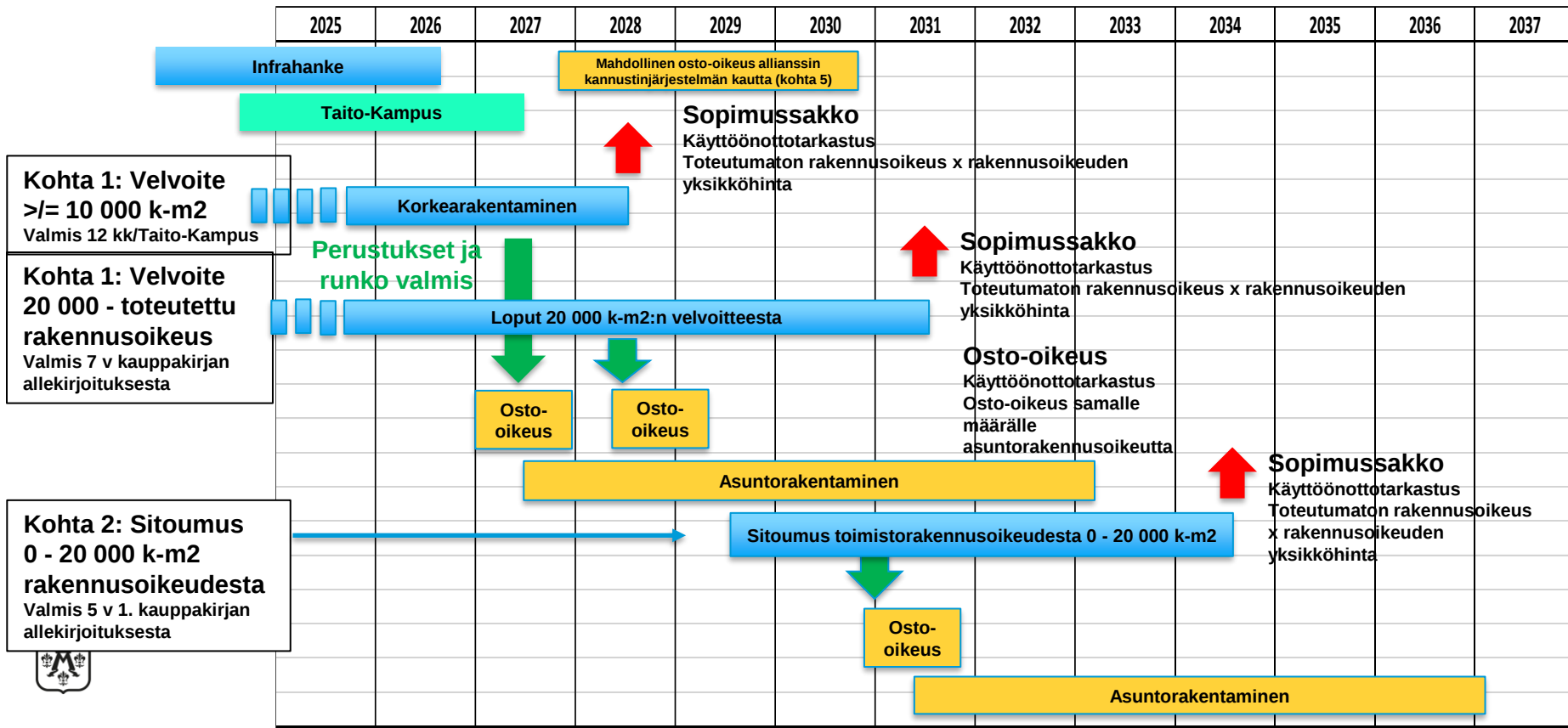
Rakennusoikeutta koskevat velvoitteet, sitoumukset ja oikeudet⁶

Kohta 5: Oikeus ostaa rakennusoikeutta ja toteuttaa asuntorakentamista 5 000 k-m²

- Ostamista koskeva määräaika ja edellytys: *Osto-oikeus on voimassa 3 vuoden ajan siitä, kun on todettu, että allianssin kaikki toteutusvaihetta koskevat tavoitteet ovat toteutuneet*
- Myyntihinta: 700 euroa / k-m², sidottu elinkustannusindeksiin (marraskuu 2021, pisteluku 2050)
- Tarkemmat ehdot: *Rakennuspaikat ja ehdot määrittää Turun kaupunki siten, että hankkeen toteuttaminen suunnitellusti ei häiriinny*



Suuntaa-antava aikataulu ja vaiheistus





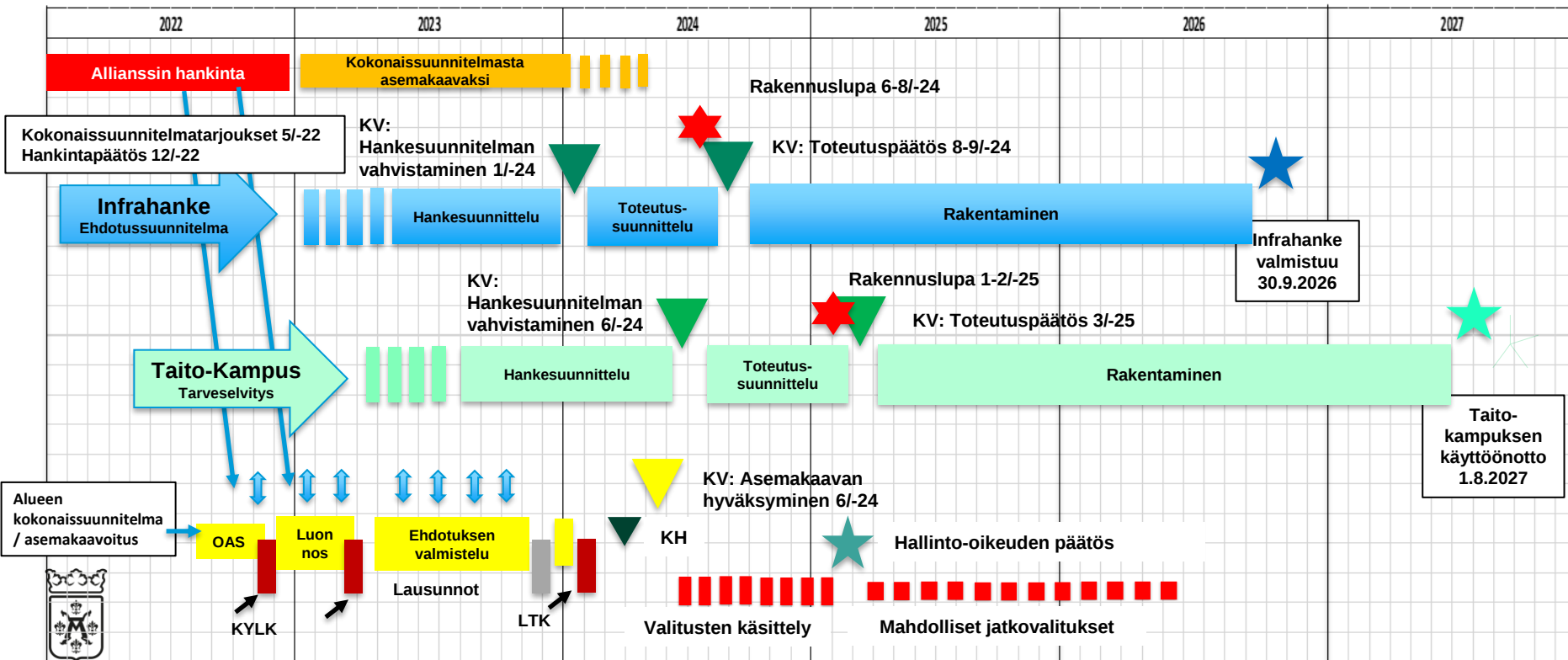
4. Hankinnan ja hankkeen aikataulu

Antti Piirainen, Vison Oy

Hankinta-aikataulu

[illegible]

Hankkeen toteutus (tavoite)





Kiitos!

