

TAMPEREEN ASEMAKESKUS

MAISEMASUUNNITTELUN KONSEPTOINTI JA JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA ASEMAKAAVOITUSTA VARTEN

Tarjoamme otsikkokohteen suunnittelua seuraavasti:

Viite

Tarjouspyyntöneuvottelut 6.2.2020, Väänänen, Koski, Levonmaa, Hakari ja Kuusiniemi ja 26.2.2020 Ahponen, Väänänen, Hakari, Kuusiniemi.

Työn tilaaja

Tampereen kaupunki / Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue / Viiden Tähtien keskusta / Henri Väänänen ja kaupunkiympäristön suunnittelu / Asemakaavoitus / Marjut Ahponen.

Tarjouksen antaja

Tarjouksen antaja on LOCI maisema-arkkitehdit Oy.

Taustaa

Asemakeskuksen yleissuunnitelma on valmistunut vuonna 2019. Asemakeskuksen yleissuunnitelma on yleispiirteinen, alueen potentiaalia kuvaava visio alueen tavoitteista ja rakentumisesta. Yleissuunnitelma on hyväksytty osapuolten (kaupunki ja maanomistajat) yhteisenä asiakirjana, siihen on yhteisesti sitouduttu ja sen pohjalta jatketaan suunnittelua. Alueesta on laadittu useita selvityksiä asemakaavan suunnittelun lähtötiedoksi.

Keskustaan halutaan paljon asumista ja työpaikkoja vahvistamaan keskustan elinvoimaa. Alueelle tulee 200 000 k-m² uutta rakentamista ja 20 000 k-m² pihakantta. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että rakentamisesta 60% on asumista ja 40% liike- ja toimitilarakentamista. Rakentaminen on tiivistä, ja asuinrakennusten yhteiset piha-alueet tulevat käytännössä katoille. Asemakaavassa tullaan edellyttämään, että ulko-oleskelua on 10% asumiselle osoitetuista kerrosneliömetreistä (7-10%).

Alue kaavoitetaan kolmessa vaiheessa. 1. vaiheessa rakentamisen määrä on 120 000 k-m². 1. vaiheen asemakaavaluonnos laitetaan nähtäville syksyllä 2020. Kaavahanke on kaksivuotinen. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen on tarkoitus saattaa valmiiksi vuoteen 2028-2030 mennessä.

Asemakeskuksen edustalle, Hämeenkadun päätteeksi, sijoittuu uusi Asemapuisto, joka muodostaa asemakeskuksen keskeisen julkisen ulkotilan. Puisto liittyy pohjoispäästään ympäristöhistoriallisesti arvokkaaseen Posteljoonipuistoon, joka pyritään säilyttämään. Posteljoonipuistossa on vanhaa kookasta puustoa, joka on kuntoarvion mukaan hyväkuntoista. Asemakaavan toteutuksen myötä puiston ympärille tulee rakentamista.

Asemapuisto muodostaa merkittävän kävely-yhteyden eteläpuolelle rakennettavalle Tampereen Kannen alueelle. Puiston korko nousee noin 200 metrin matkalla pohjoispään tasosta +90 mpy noin tasolle +105 mpy, jossa liitytään Tampereen Kannen pohjoisreunaan. Asemapuisto on pohjoispäästään paikallisesti maanvarainen, muuten puiston alle sijoittuu tiloja ja puisto rakennetaan kannelle. Puisto asemakaavoitetaan yleiseksi alueeksi. Alueen

alustavat toteutuskustannukset ovat alustavasti 800-1000 €/m². Kannen alle on tarkoitus suunnitella liikenteen ja kaupallisten palveluiden tiloja sekä yhteyksiä asemalaitureille.

Asemakaavan ensimmäisen vaiheen toteutukseen kuuluu myös Itsenäisyydenkadun alikulkusillan, Ratapihankaadun sillan ja Asematunnelin uusiminen. Suunnitteilla oleva pohjoisen tunneliaukon leventäminen edellyttää Posteljoonipuiston etelälaidalla muutoksia jalankulun ja pyöräilyn väylän linjaukseen.

Hankkeessa käytetään M-Files projektipankkia, johon suunnitelma-aineistot tallennetaan. Kaikki suunnittelijat vievät 3D-aineistonsa M-Filesiin IFC-muodossa, josta ne ovat Trimblen kautta katseltavissa alueen yhdistelmämallissa. Keväällä käynnistyvän tästä työstä erillisen asemakaavan viitesuunnitelman laatimisen yhteydessä tuotetaan yleissuunnitelmaa tarkempi 3D-runkomalli myös Asemapuiston kannen kohdalta. 3D-runkoa voidaan käyttää maisemamallin lähtötietona.

Asemakaavan viitesuunnitelman ja asemakaavan suunnittelutöiden yhteydessä tehdään lisäksi katujen yleissuunnitelmat, alustavia pihasuunnitelmia ja viherkerroinlaskenta sekä korttelikortteja ja kaavakohtaiset rakentamistapaohjeet. Näihin kootaan myös tästä työstä nousevia yleisiä alueita, katuja, aukioita ja puistoja koskevia tavoitteita ja suunnitteluohjeita. Ulkotilojen suunnittelussa on tarpeen varautua yhteensovitukseen tältä osin.

Tehtävä ja tavoite, työn sisältö

Työn tavoitteena on laatia julkisen ulkotilan maisemasuunnittelun konseptointi ja yleissuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Työssä tarkastellaan asemakeskuksen julkisen ulkotilan kokonaisuus sekä osa-alueittain Asemapuisto, Areena-alueelle johtava akseli sekä Posteljoonipuisto. Tavoitteena on luoda korkeatasoinen puisto- ja aukiokokonaisuus sekä luonteva kulkuyhteys kannelle.

Työn tavoitteena on terävöittää alueen toiminnallisiin tavoitteisiin liittyvä maisemakonsepti, joka on luonteva jatkumo hyväksytyille yleispiirteiselle yleissuunnitelmalle. Lisäksi tavoitteena on liittää ulkoalueet osaksi Asemakeskuksen kokonaisuutta niin, että ulkotilat muodostavat kokonaisuuden rakennusten julkisivujen ja muun kaupunkiympäristön kanssa. Suunnitelma perustetaan laaditun yleissuunnitelman esteettömään vaihtoehtoon.

Ulkotilojen laadullisena tavoitteena on muodostaa virkistysellinen puisto- ja aukiokokonaisuus, joka muodostaa vihreää, miellyttävää ja toimivaa kaupunkitilaa. Työssä määritellään puiston rajaus, miten alueen kulkureitit sijoittuvat ja minkälaista on alueen urbaani vihreä.

Työssä tutkitaan keinot ja mahdollisuudet ilmeeltään vihreän ulkotilan luomiseksi. Tavoitteena on lisätä kaupunkivihreän määrää – myös isoja puita – jotka osaltaan muodostavat lähtökohtia ja reunaehdoja kansirakentamiselle. Kasvillisuuden valintoihin ja kasvillisuusratkaisuihin otetaan kantaa kasvillisuuden menestymisen näkökulmasta periaatetasolla sekä määritellään mitä jatkosuunnittelussa tulee huomioida niin, että kasvillisuutta saadaan alueelle toivotulla tavalla. Työssä arvioidaan myös, mitä teknisiä vaatimuksia kasvillisuuden sijoittaminen asettaa kannelle. Lisäksi tarkastellaan hulevesien hyödyntämisen mahdollisuuksia kasvillisuuden kasteluun tai kaupunkitilaa rikastuttavana aiheena.

Alueen toiminnallisuutta tarkastellaan mitoituksen osalta huomioiden areenan tapahtumaliikenne, puiston oleskelun paikat sekä läpikuljettavuus eri toiminnoille ja puiston läpi laitureille sekä mahdolliset kaupallisten toimijoiden ja pelastustoimen tarpeet. Talvikunnossapidon näkökulmasta tarkastellaan myös alueiden lämmitystarpeita.

Julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta tehdään väritetty kuva mittakaavassa 1:500. Lisäksi kootaan suunnitteluratkaisuja selventävä raportti (A3). Raportti sisältää muun muassa suunnitteluratkaisuja havainnollistavaa kuvamateriaalia kuten leikkauksia, kaavioita ja esimerkkikuvia.

Tavoitteena on, että suunnitelman pohjalta on mahdollista määritellä asemakaavaan tarvittavat yleisten viheralueiden aluevaraukset sekä näihin liittyvät asemakaavamerkinnot ja -määräykset sekä rakentamistapaohjeeseen tarvittavat sisällöt.

Työ tehdään rinnakkain asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun ja kaavan viitesuunnitelman kanssa. Konsultti osallistuu vaiheen 1. kaavapalaveriin etäyhteydellä, valmistautuu osaltaan toimittamaan tilaajalle kokousten ennakkoaineistoon tarvittavat materiaalit ja esittelee ajantasaisen suunnittelutilanteen kokousten aikana.

Tilaaja toimittaa työn alussa konsultille tarvittavat lähtötiedot ja lisää tarvittavat oikeudet projektipankin kansioihin. Tilaaja toimittaa kannen mallin tämän työn pohjaksi keväällä viitesuunnittelutyön käynnistyttyä.

Työohjelma

VAIHE 1 Työhön perehtyminen ja alustava konsepti **vkot 15 -19**

- Aloituskokous
- Tilaajan toimittamaan lähtöaineistoon perehtyminen
- Analysoidaan kaavioin suunnittelun kannalta keskeisiä ulkotilan suunnitteluun liittyviä lähtökohtia
 - kulkureitit, kevyeen liikenteen virrat, saapumissuunnat ja solmukohtat
 - tilarakenne
 - näkymät
 - tilahierarkia, tilan eri julkisuusasteet
 - eri toiminnoille soveltuvat alueet
 - valo-olosuhteet
 - huoltotarpeet / vuodenajat / vuorokaudenajat
- Maastokäynti
- Suunnittelukonseptin ideointi, alustavat periaatteet, eri alueiden tyypittely
- Suunnittelukokous

VAIHE 2 Konseptisuunnitelma **vkot 20-25**

- Ideasuunnitelmaluonnos, suunnittelukokonaisuuden kehittäminen
- Jäsentelyperiaatteet Asemapuistolle ja aukiolle sekä Posteljoonipuistolle
 - peruspinnan jäsentely
 - toiminnot, visuaaliset tavoitteet ja värit ideatasolla
 - tarkentavat periaatteet / teemat ideatasolla, mahdolliset kokonaisidean kannalta tärkeät muurit ja aidat, pinnoitteet ja istutusperiaatteet, katokset, kalusteet jne. kaavioina tms.
 - Kasvillisuuden massoittelu, sijoittuminen ja luonne.
- Suunnitelman kehittäminen kommenttien pohjalta
- Periaatteet ulkotilojen jäsentelylle ja maisema-arkkitehtoniselle ilmeelle
- Periaatteet vertikaalipintojen käsittelystä
- Periaatteita tasoeroista materiaaleineen
- Suunnittelukokous
- Vaiheesta tehdään karkea IFC-malli yhteensovittusta varten

VAIHE 3 Yleissuunnitelmaluonnoksen kehittäminen ja alustava raportti **vkot 26-34 (välissä kesälomat)**

- Suunnitelmaa kehitetään kommenttien pohjalta yleissuunnitelmaksi ja edellisen vaiheen sisältöjä täsmennetään.
- Asemapuisto ja aukio ja Posteljonipuisto
 - ulkotilojen jäsentely ja maisema-arkkitehtoninen ilme
 - peruspinnan jäsentely
 - toiminnot, visuaaliset tavoitteet ja väritys ideatasolla
 - kasvillisuuden massoittelu, sijoittuminen ja luonne
 - mahdollinen vertikaalipintojen käsittely
 - taserojen käsittely
- Alustava raportti
- Suunnittelukokous (elokuun loppu)
- Vaiheesta tehdään yleissuunnitelmatarkkuuksinen IFC-malli

VAIHE 4 Suunnitelman ja raportin sekä havainnemateriaalin viimeistely

vkot 35 - 40

- Materiaalin viimeistely kommenttien pohjalta
- Kuvamateriaalin illustrointi
- Havainnekuvat (1-2 kpl) suunnitelman kannalta tärkeimmistä kohdista.
- Materiaalin viimeistely
- Työn palautus tilaajalle kommentoitavaksi vko 40.
- Tilaajan kommenttien pohjalta korjatun lopullisen materiaalin palautus vko 44

Tulostettavat asiakirjat:

Väritetty ympäristösuunnitelma 1:500 päätöksentekoa varten Tampereen kaupungin konsulttiohjeen mukaisesti

Raportti (A4/A3), raportti taitetaan työhön soveltuvaan muotoon.

- Periaatedetaljeja ja / tai -leikkauksia tarpeellisista kohdista materiaaleineen
- Idealuonnoksia
- Ideoita valaistuksesta
- Viitekuvia jatkosuunnittelua ohjeistamaan

Tietomalli (IFC) yleissuunnitelmasta (MaisemaBIM-nimikkeistä)

Työn aikataulu

Työ tehdään vuoden 2020 kevään ja kesän aikana ja se valmistuu 31.10.2020 mennessä. Työaika on 6 kuukautta, työmääräksi on arvioitu keskimäärin 150t kk, eli yhden henkilön täysipäiväinen työpanos. Resurssi sisältää projektin johdon, projektitehtävät, suunnittelun, mallinnuksen ja avustavat tehtävät. Työmäärä painottuu työn jälkimmäiseen puoliskoon. Työohjelmassa on alustava ehdotus aikatauluksi. Työssä noudatetaan tilaajan kanssa erikseen sovittavaa tarkistettua aikataulua.

Henkilöresurssit - työtuntimäärä / henkilö

Työn tekemiseen arvioidaan osallistuvan seuraavat henkilöt. Tarvittaessa työryhmää täydennetään toimittomme osaavalla henkilökunnalla työn kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Pia Kuusiniemi, projektipäällikkö, johtava suunnittelija, SKOL 01

Milla Hakari, projektipäällikön varahenkilö, johtava suunnittelija, SKOL 01

Niilo Tenkanen, projektimaisema-arkkitehti, SKOL 03

Pauliina Korhonen, projektimaisema-arkkitehdin varahenkilö, SKOL 03

N.N., nuorempi suunnittelija, SKOL 05

Työn kokonaistuntimääräarvio ja laskutushinta

Tarjous perustuu Tampereen kaupungin yleisten alueiden maisemasuunnittelupalveluiden puitesopimukseen.

Tuntimäärät henkilöryhmittäin:

SKOL 01	90,00 €	225,00	20 250,00 €
SKOL 03	69,00 €	475,00	32 775,00 €
SKOL 05	50,00 €	120,00	6 000,00 €
Arvioidut suunnittelukustannukset yhteensä		820,00	59 025,00 €
ALV 24 %			14 166,00 €
<u>yhteensä sis. alv</u>			<u>73 191,00 €</u>

Työ laskutetaan tuntikirjanpitoon perustuen kuukausittain toteutuneiden tuntien mukaan, kuitenkin enintään tarjottuun enimmäishintaan saakka. Tunnit kirjataan 0,25t tarkkuudella.

Viimeinen erä, vähintään 10% kokonaissummasta, laskutetaan työn valmistuttua.

Laskutuksessa käytetään puitesopimuksen mukaisia tuntiintoja: SKOL01 90,00€, SKOL02 90,00€, SKOL03 69,00€, SKOL04 62,00€, SKOL05 50,00€

Tulostuskustannukset eivät sisälly tarjouksen.

Työssä noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013 tarjouspyynnössä esitetyin tarkennuksin.

Tarjouksen voimassaolo

Tarjous on voimassa 30.4.2020 asti.

Toivomme tarjouksen soveltuvan teille ja johtavan yhteistyöhön.

Helsingissä 3.4.2020



Pia Kuusiniemi
LOCI maisema-arkkitehdit Oy
p. 040-558 4848