

# TARJOUS

Juha Suominen /FIJSAU

23.4.2021

TWE210488

Laitilan kaupunki  
Mika Palmulaakso  
mika.palmulaakso@laitila.fi

## SAMPPANUMMEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kiitämme tarjouspyynnöstänne 20.4.2021. Tarjoamme otsikossa mainittua tehtävää tämän tarjouksen mukaisesti.

### Tehtävän sisältö ja tausta

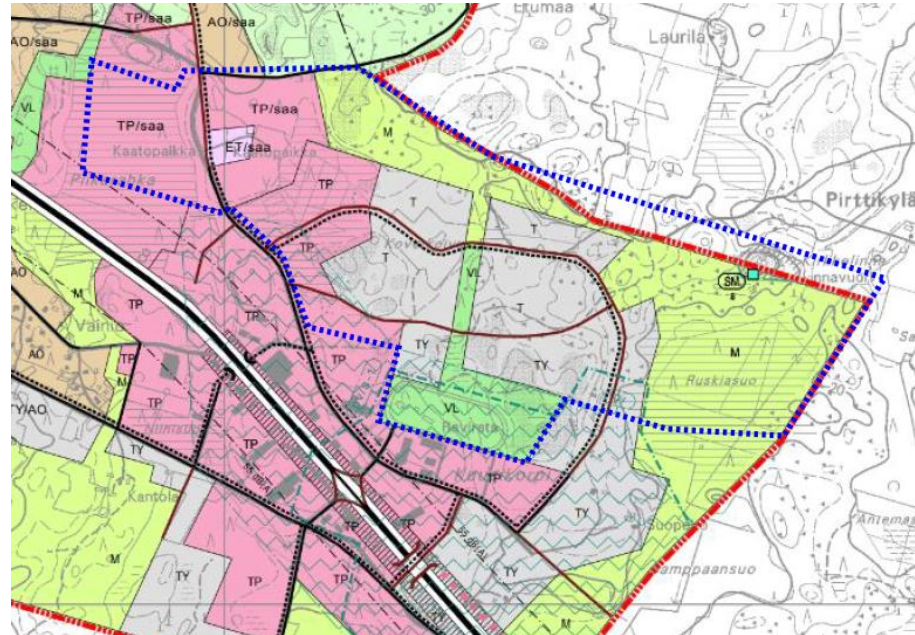
Tehtävänä on laatia asemakaava Laitilan kaupungin Samppanummen alueelle. Kaava-alueella on voimassa AIRIX Ympäristö Oy:n laatima Keskustan osayleiskaava vuodelta 2010.

Suunnittelualueella on osittain voimassa Samppanummen asemakaavan muutos vuodelta 2002.

Nyt laadittavan asemakaavan kaava-alue käsittää Keskustan osayleiskaavan T-, TP-, ET-, VL ja M- alueet alla olevassa kuvassa esitetyn ohjeellisen rajauksen mukaisessa laajuudessa.

Asemakaavoituksen tavoitteena on voimassa olevan osayleiskaavan toteuttaminen. Kaava-alueelle on tarkoituksena osoittaa tarvittavat työpaikkatoiminnoille, lähivirkistysalueille, katuverkostolle, sekä muille tarvittaville toiminnoille. Kaava-alueen pinta-ala on noin 120 ha.

Kaava-alueen alustava rajaus voimassa olevan osayleiskaavan kaavakartalla (sininen katkoviiva).



## Työohjelma, työvaiheet ja tavoiteaikataulu

Tehtävän edellyttämät työt käynnistetään heti tilaajalta saadun tilausvahvistuksen jälkeen. Konsultti tarkentaa alla esitettyä vaiheistusta ja tavoiteaikataulua yhteistyössä tilaajan edustajien kanssa hankkeen esisuunnittelu- ja aloitusvaiheiden aikana:

- 05/2021**      **Esisuunnitteluvaihe**  
Aloituskokous ja kaava-alueen katselmointikäynti asiakkaan luona.  
Lähtöaineiston, ideasuunnitelman ja selvitystarpeiden läpikäynti sekä selvityksien tekeminen.  
(Suunnittelukokous 1 + kaava-alueen katselmointi, yhdistetyt)
- 06/2021**      **Aloitusvaihe**  
Vireille tulokuulutus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen ja asettaminen nähtäville. Tarvittavat työ-/viranomais-/maanomistajaneuvottelut. Selvitystarpeiden tarkentaminen.  
(Suunnittelukokous 2)
- 08-11/2021**    **Valmisteluvaihe**  
Kaavaluonnoksen ja mahdollisten lisäselvitysten laatiminen (08-09/2021).  
Kaava-aineiston asettaminen nähtäville, lausuntopyynnöt, tarvittaessa yleisötilaisuus (09-10/2021). Lausuntoihin ja mielipiteisiin liittyvä vastinevalmistelu (11/2021).  
(Suunnittelukokous 3)
- 12/2021-  
02/2022**      **Ehdotusvaihe**  
Kaavaehdotuksen laatiminen (12/2021). Kaava-aineiston asettaminen nähtäville, lausuntopyynnöt (01/2022). Lausuntoihin ja mahdollisiin muistutuksiin liittyvä vastinevalmistelu, tarvittavat työ-/viranomais-/maanomistajaneuvottelut (02/2022).  
(Suunnittelukokous 4)
- 04/2020**      **Hyväksymisvaihe**  
Hyväksymiskäsittely. Voimaantulokuulutus. Kaava-aineiston toimittaminen.  
Päätöspalaveri asiakkaan luona tai Teams.

## Työryhmä, tehtävänjako ja referenssit

Kaavatyön vastuuhenkilönä ja kaavan laatijana toimii RI **Juha Suominen** (SKOL 02, YKS-451), kaavasuunnittelijoina MSc. **Wolfram Filemon** (SKOL 04) ja **Miska Muikkula** (SKOL 05) sekä maisemavaikutusten arvioijana arkk. **Hanna Ojutkangas** (SKOL 04) ja liikennesuunnittelijana diplomi-insinööri **Saara Pölkki** (SKOL 04). Suominen on toiminut Paimion kaavoituspäällikkönä ja laatinut kaupungille työpaikka-alueen asemakaavoja sekä vastannut kaupungin asuin- ja yrittäjäntien markkinoinnista. Esittämämme työryhmä mahdollistaa hankkeen tehokkaan ja joustavan läpiviennin asiakkaan edun mukaisella tavalla, rakennuspaikat ja katulinjaukset maastoon sovittaen. Työryhmän jäsenten CV:t referenssiluettelointeen ovat tarjouksen liitteenä.

Laitilan kaupungin puolesta kaavan laadintaa ohjaa maankäyttöinsinööri Mika Palmulaakso ja/tai kaupungin määrittelemä muu työryhmä. Kaupunki luovuttaa suunnittelijalle kaavan laadintaa varten pohjakartan dwg-tiedostona sekä muun kaupungin hallussa olevan kaavan laadinnassa

tarvittavan materiaalin. Kaupunki hankkii kustannuksellaan tarvittavat asemakaavoituksen pohjaselvitykset sekä alueen pohjakartan. Kaupunki vastaa osallisten kuulemisesta, osallisille toimitettavien materiaalien postituksesta, sekä tarvittavien kuulutusten julkaisusta ja lehti-ilmoituksista.

Suunnittelulle asetettavat tavoitteet, sekä kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen maankäyttöratkaisut määritellään yhteistyössä tilaajan edustajien kanssa. Konsultti vastaa kaava-aineiston (OAS, kaavaselostus, kaavaluonnos, kaavaehdotus, lausunto-/mielipide-/muistutusvastineet) valmistelusta, kaavahankkeeseen liittyvien työ-/viranomais-/maanomistajaneuvotteluiden järjestelyistä yhteistyössä tilaajan kanssa, sekä em. neuvotteluihin liittyvien kokousmuistioiden laadinnasta.

Kaavan laadinnassa ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään soveltuvilta osin kaava-alueen koskien aiemmin tuotettua selvitys- ja lähtötietoaineistoa. Kaava-alueen katu-, liikenne- ja infrajärjestelyjä tarkastellaan kaavahankkeen edellyttämällä tarkkuudella osana normaalia kaavan laadintaa. Kaavatyöhön liittyen mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten ja erikoissuunnitelmien tilaamisesta, laatimisesta, tietosisällöstä ja kustannuksista sovitaan tilaajan edustajien kanssa tapauskohtaisesti erikseen. Tilaaja vastaa em. lisäselvitysten ja erikoissuunnitelmien kustannuksista.

## Veloitusperusteet, tarjoushinta

Konsultin veloitus perustuu kokonaispalkkioon **27 540,00 €** (alv. 0 %). Arvioimme henkilötöiden osuudeksi 27 340,00 € (alv. 0 %) ja muiden kustannusten osuudeksi 200,00 € (alv. 0 %).

Kokonaispalkkio perustuu alla suunnitteluvaiheittain eritellyille työmääräarvioille ja SKOL -15 % tuntiveloitushinnoille (SKOL 02 115,86 €/h, SKOL 04 79,56 €/h, SKOL 05 68,00 €/h).

|                  | Esisuunnittelu | Aloitus       | Valmistelu    | Ehdotus     | Hyväksyminen  | Yht.               |
|------------------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|--------------------|
| Juha Suominen    | 15,5 h         | 24 h          | 29 h          | 24 h        | 11,5 h        | 104 h (115,86 €/h) |
| Filemon Wolfram  | 7,5 h          | 15 h          | 15 h          | 15 h        | 7,5 h         | 60 h (79,56 €/h)   |
| Hanna Ojutkangas | 5 h            | 5 h           | 5 h           | - h         | - h           | 15 h (79,56 €/h)   |
| Miska Muikkula   | 7,5 h          | 25 h          | 40 h          | 25 h        | 7,5 h         | 105 h (68,00 €/h)  |
| Saara Pölkki     | 7,5 h          | 7,5 h         | 7,5 h         | 5 h         | - h           | 27,5 h (79,56€/h)  |
| <b>YHTEENSÄ</b>  | <b>43 h</b>    | <b>76,5 h</b> | <b>96,5 h</b> | <b>69 h</b> | <b>26,5 h</b> | <b>311,5 h</b>     |

Edellä esitetyt työmääräarviot, sekä työmäärien kohdentuminen eri työvaiheille ja työryhmän jäsenille perustuvat tarjouksen laatijan kokemuseräiseen tietoon aiemmista, tehokkaasti, joustavasti ja asiakaslähtöisesti läpiviedyistä hankkeista.

Kokonaispalkkioon sisältyvät edellä kuvatun aikataulutuksen ja vaiheistuksen mukaiset kaavan laadintaan liittyvät työt, tarjouspyynnössä eritellyt tulosteet, sekä yhteensä kaksi asiakkaan luona Laitilassa pidettävää suunnittelukokousta tai muuta tilaisuutta niihin liittyvine matkakorvauksineen ja matka-aikoinen sekä kolme etänä pidettävää Teams -kokousta. Riippuen vallitsevasta koronatilanteesta ja siitä johtuvista rajoituksesta, kokoukset voidaan pitää myös Teams -kokouksina.

## Lisä- ja muutostyöt

### Luontoselvitys

Suunnittelualueella on useammassa kohtaa luontodirektiivin liitteen IVa lajeista sekä liito-oravan että viitasammakon potentiaalia. Eli todennäköisesti luontoselvitys tulee laadittavaksi. Luontoselvitykseen sisältyy maastotyönä tehtävät kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, liito-oravaselvitys, viitasammakkoselvitys (2 kierrosta) ja pesimälinnustoselvitys (sovelletulla kartoituslaskennalla 2 kierrosta huomionarvoisiin lajeihin keskittyen). Muidenkin lajien osalta uhanalaisten ja direktiivilajien esiintymistä selvitetään Laji.fi- tietokannasta ja mahdollisista aiemmista luontoselvityksistä. Luonnon arvoalueiden sijaintia selvitetään myös avoimista paikkatietokannoista.

Maastotöineen, matkoineen, lähtötietoineen ja raportteineen työhön arvioidaan kuluvan noin 85 h. Lisäksi veloitetaan toteutuneet matkakulut (päivärahat, kilometrikulut ja (mahdolliset) majoituskulut). Luontoselvityksen **kustannusarvio on 8 058€ (alv 0%) + matkakulut n. 1 000 €.**

### Maisemaselvitys

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkevaan Turuntiehen rajautuu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue, Untamalan – Kodjalan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelualue tulee kuitenkin jäämään eteläsuunnasta katsottuna olemassa olevan työpaikka-alueen taakse, mutta lännen suunnassa saattaa olla maisemallisia vaikutuksia Kalliomäen ja Vierumäen asuinalueisiin.

Selvityksessä kuvataan lyhyesti tarkastelualueen kehitys asutuksen alkuvaiheesta nykypäivään sekä tarkastelualueeseen vaikuttanut maisemahistoria. Maisema-analyysiin sisältyy maisematekijöiden, -rakenteen ja -kuvan analyysi, ja sen pohjalta voidaan arvioida alueen maisemallisia suojelutavoitteita sekä arvotusta. Selvityksen liitteinä esitetään maisemakuva, maisemarakenne ja maiseman arvot karttaesityksinä, joissa huomioidaan myös alueen rooli kaukomaisemassa sekä mahdolliset selvitysalueen ulkopuolelle rajautuvat arvokohteet.

Erillisen maisemaselvityksen laatimisen **kustannusarvio on 7 200 € (alv. 0%)**

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tarkistetaan erillisen selvityksen tarvetta vai voidaanko se kirjata osaksi kaavaselostusta.

### Muut selvitykset

Mahdollisista muista lisä- ja muutostöistä (esim. arkeologia, pohjavesi, pilaantuneet maat) sovitaan asiakkaan kanssa tapauskohtaisesti erikseen. Mahdolliset lisä- ja muutostyöt veloitetaan liitteen mukaisin SKOL -15 % tuntiveloitushinnoin.

### Erityisten korvausten ja kulujen korvaus

Yleisten sopimusehtojen KSE 2013 mukaan.

Matkakustannukset veloitetaan verohallinnon vuosittaisen [päättöksen](#) mukaisesti.

## Maksuehdot ja laskutus

14 päivää netto, viivästyskorko korkolain mukaan. Hintoihin lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Läpilaskuttaviin laskutuseriin lisätään 14 % käsittely- ja yleiskustannuslisä. Töiden laskutus tapahtuu kuukausittain työn edistymisen mukaan.

## Muut ehdot

Oletamme saavamme kaavatyön edellyttämät lähtötiedot (mm. kaava-alueen rajausta, raportit, numeeriset kartat ja viranomaistietokantatiedot) käyttöömmme veloitusetta ja viiveettä suunnittelutyön käynnistyessä. Muut erityiset korvaukset ja kulut veloitetaan erikseen (KSE 2013, kohdat 5.3 ja 5.4). Kokonaispalkkioon sisällyttömät matkakustannukset veloitetaan RAKLI-SKOL-matkustusohjeen mukaisesti.

Mikäli hankkeen lähtötiedoissa, tavoitteissa, viranomaisyhteistyössä tai aikataulutuksessa tapahtuu hankkeen aikana suunnittelutyön etenemiseen tai työmääriin olennaisesti vaikuttavia muutoksia, pidätämme itsellämme oikeuden tarkastella veloitusterusteita uudelleen.

Konsultilla on vastuuvakuutus. Vastuun enimmäismäärä on konsultin palkkion suuruinen, KSE 2013.

Työssä noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja, KSE 2013.

## Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksemme on voimassa 2 kk.

## Yhteystiedot

Tarjoustamme koskevia lisätietoja antaa Juha Suominen, puh. 040 158 1791.

Kohteliaimmin

**Sweco Infra & Rail Oy**  
Maankäyttö



Maritta Heinilä  
Osastopäällikkö, arkk. YKS-667



Juha Suominen  
Suunnittelupäällikkö, RI, YKS-451

## Liitteet

Henkilöesitteet  
Henkilöryhmittely ja veloitus hinnat  
Tulostus- ja kopiohinnasto