

Vastaanottaja:

vesa.sairomaa@luja.fi

Lujatalo Oy

Bensowinkuja 2 viitesuunnitelma asemakaavamuutoksen pohjaksi

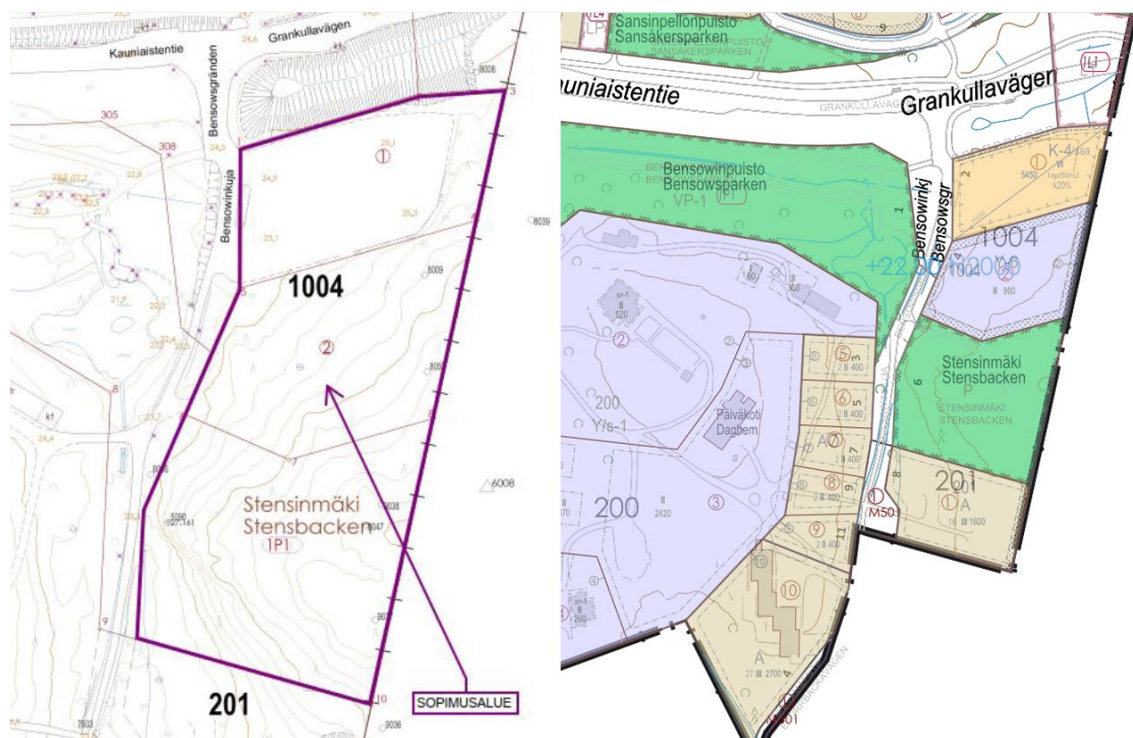
Tarjous

1. Suunnittelukohde

Suunnittelukohde käsittää Bensowinkujan itäpuoleiset tontit 235-1-1004-1 (tontti 1) ja 235-1-1004-2 (tontti 2) sekä osan eteläpuolella olevasta puistoalueesta tarjouspyynnön liitekartan esittämän rajauksen mukaisesti. Alueen laajuus on n. 1,4 ha.

Voimassa olevan asemakaavassa tontit on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueiksi. Suunnittelurajauksen eteläosa on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Suunnittelualuetta koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on viimeksi päivitetty 3.2.2021.

Suunnittelussa huomioidaan tarvittavalta laajuudelta liittyminen ympäröivään maankäyttöön ja suunnitelutilanteeseen. Tarkoituksenmukainen tarkastelualue täsmentyy työn edetessä.



Vasemmalla: Suunnittelukohteen rajausta (ei mittakaavassa) tarjouspyynnön liiteaineiston mukaisesti. Oikealla: Voimassa oleva asemakaava (ei mittakaavassa).

2. Suunnittelutyön tavoitteet ja sisältö

Viitesuunnitelma laaditaan asemakaavamuutoksen pohjaksi. Alueelle suunnitellaan asuntorakentamista. Pohjoisosaan, Kauniaistentien puolelle, on määrä sijoittaa tiiviimpää, esim. kerrostalo-tyyppistä asumista. Massoittelemalla on määrä keventyä ja madaltua eteläosan puolella. Tarjouspyynnössä ei ole yksilöity tarkempia tavoitteita rakentamisen määrän tai kerroslukujen suhteen. Tilaaja täsmentää työn aloitusvai-

heessa suunnitteluohjeet. Suunnittelulle asettaa tavoitteita myös Kauniaisten kaupunki.

Alueelle sopivinta asuntorakentamisen kokonaisuutta tutkitaan aluksi kahden vaihtoehtoisen suunnitelmaversion avulla, joiden pohjalta valitaan sopivin ratkaisumalli asemakaavoituksen pohjaksi. Vaihtoehdot laaditaan selkeästi toisistaan erottuviksi, jotta vertailusta saataisiin vastaava hyöty. Valittu johtopäätösratkaisu yhdistää tilaajan ja Kauniaisten kaupungin tavoitteet alueelle sopivan asuntorakentamisen ja kaupunkikuvan suhteen.

Esitämme, että valitun viitesuunnitelman ratkaisun osana laaditaan yleispiirteinen esitys maantaso- ja peruserostason pohjakaavioista, jotta rakennusmassojen ja rakennusoikeuden mitoitus on todennettavissa (yhteistilojen mitoitusarve / rakennusten riittävä / oikea mitoitus asuntosuunnittelun kannalta).

Alustavasti vaihtoehtojen vertailtavia ominaisuuksia ovat ainakin:

- Suunnitelman sovittaminen ympäristöönsä: asuntorakentamisen kokonaismäärä, rakennusten sijoittuminen ja alueelle sopivat kerrosluvut.
- Rakentamisen ja pysäköintiratkaisun sovittaminen alueen maastonmuotoihin.
- Kaupunkikuvalliset tavoitteet, rakennusten hahmo.
- Mahdolliset vaihtoehdot autopaikkojen sijoittamiseksi.
- Eri asuinrakennustyyppien suhteellinen osuus: kerrostalorakentamisen ja muiden asuinrakennustyyppien sopivin jakautuma.
- Mahdollisten ympäristöhäiriöiden vaikutus ratkaisuihin (liikennemelu / palo-asema).
- Mahdolliset ympäristön säilyttämistä koskevat arvot.
- Liikenneyhteydet kortteleihin.
- Suunnitelmien teknistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus.

Tarjottava työ ei sisällä muita suunnittelutehtäviä ARK-suunnittelun lisäksi. Muiden suunnittelutehtävien tarve (esim. maisemasuunnittelu tai katusuunnittelu) arvioidaan viimeistään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

3. Raportointi

Lopullinen raportointi laaditaan yhdestä vaihtoehdosta. Raportointi taitetaan A3 muotoon. Työn alkuvaiheessa laaditaan kaksi vaihtoehtoista luonnosta. Aineistoja täydennetään myös Kauniaisten kaupungin mahdollisesti esittämisen tarpeiden mukaan.

Vaihtoehtovaiheen aineisto

- Kohteen sijoittuminen kaupunkirakenteeseen tarkoituksenmukaisella rajauksella.
- Luonnosvaihetta tukeva suunnittelun suuntaviivat -kartta- / valokuva-analyysi suunnittelu ympäristön piirteistä
- Asemapiirros tarkoituksenmukaiseen mittakaavaan, esim. 1:1000. Esitetään rakennukset ja korttelialueen yleispiirteiset pihajärjestelyt korkeusasemineen sekä liittyminen ympäröivään maankäyttöön.
- Yleispiirteinen 3D malliaineisto.
- Näkymäkuvaluonnokset arvioinnin kannalta keskeisistä suunnista 2 kpl. Kuvat voivat olla katutasen näkymiä tai ilmakuva-tyyppisiä esityksiä.
- Periaatealueleikkaukset 2-3 kpl esim. 1:500.
- Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisu kaavioesityksenä asemapiirroksen päällä.
- Mitoitustiedot ja -periaatteet.

Viitesuunnitelma-aineisto

- Kohteen sijoittuminen kaupunkirakenteeseen tarkoituksenmukaisella rajauksella.
- Asemapiirros tarkoituksenmukaiseen mittakaavaan, esim. 1:1000. Esitetään rakennukset ja korttelialueen pihajärjestelyt korkeusasemineen sekä pihajärjestelyt yleispiirteisesti huomioiden liittyminen ympäröivään maankäyttöön.
- Periaateleikkaukset 3-4 kpl, esim. 1:500.
- Liikenne- ja pysäköintiratkaisu kaaviokuvana.
- Liikennemelun ja hiukkaspäästöjen huomiointi. Olemassa olevien meluennusteiden tai työn yhteydessä laaditun melulaskennan vaikutukset esitetään suunnitelmassa. Ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen (=asuminen) etäisyyttä päästölähteestä arvioidaan lähtökohtaisesti HSY:n raja-arvojen perusteella, huomioiden kaupungin ohjeistus.
- Lyhyt kuvaus suunnitelmaratkaisusta ja mitoitustiedot: rakennusoikeudet (k-m²), br-m², auto- ja pyöräpaikkojen mitoitus.

- Tarjouspyynnössä listatun lisäksi esitämme, että asuintalotyypeistä esitetään yleispiirteinen maantasokerroksen / -peruskerroksen kaavio (huoneistojako ja yhteistilat, mitoituserustana topten-ohjeistus) suunnitteluratkaisun mitoituksen ja toimivuuden todentamiseksi. Esim. asemapiirroksen mittakaava.
- Näkymäkuvat 2 kpl: keskeiset näkymäsuunnat ja/tai yleisnäkymä.
- Yleispiirteinen 3D -massamalliesitys.

Digitaalinen suunnitelma-aineisto laaditaan ja toimitetaan kaupungin kaavan laadintaan varten dwg-muodossa.

4. Työn aikataulu

Työn on määrä valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä. Työ voidaan käynnistää heti tilaajan hyväksyttyä tarjouksen. Tarjouksen arvio suunnittelun etenemisestä on suuntaa antava. Työn eteneminen ohjelmoidaan alkuvaiheessa huomioiden kaupungin kaavoituksen aikataulu:

- **08/2026:** Suunnittelutyön käynnistäminen. Tilaajan tavoitteiden täsmentäminen suunnittelutyölle. Lähtökohtaiset mitoitusohjeet / -periaatteet.
- **09/2026:** Alustavien luonnosvaihtojen käsittely tilaajan kanssa. Tilaajan palaute kaupungin kaavoitukselle esiteltävää aineistoa varten.
- **09-10/2026:** Vaihtoehtojen käsittely kaupungin kaavoituksen kanssa. Kaupungin palaute ja ohjeistus suunnitteluun mahdollisesti vaikuttavien tekijöiden huomioimiseksi (esim. mitoitusohjeiden ajantasaisuus, melu, ilmanlaatu, tulvariski, mahdolliset luontoarvot).
- **10/2026:** Palautteen pohjalta laadittu viitesuunnitelmaluonnos tilaajan kommentoivaksi. Mahdollisten suunnittelua tukevien selvitysten (liikennemelulaskenta) tilaaminen ja alustavien tulosten huomioiminen suunnitelmassa.
- **10-11/2026:** Viitesuunnitelmaversion ja mahdollisen selvitysaineiston käsittely kaupungin kaavoituksen kanssa.
- **11/2026:** Luovutettavaa viitesuunnitelma-raportointia vastaavan aineiston laatiminen. Tilaajan hyväksymän raportin toimittaminen kaupungin kaavoitukselle.
- **11-12/2026:** Viitesuunnitelman käsittely kaupungin kaavoituksen kanssa. Palaute suunnitelmien viimeistelyä varten sekä asemakaavoituksen aikatauluarvio.
- **12/2026:** Viitesuunnitelma-aineiston viimeistely palaute huomioiden.

5. Työmenetelmät

Kaavoitusvaiheen suunnitelmat laaditaan AutoCad -pohjaisina, jolloin kaupungille ja muille suunnittelijoille toimitetaan aineistot dwg tiedostomuodossa.

3D -tarkastelut/-aineisto laaditaan Revit -ohjelmalla. 3D -mallista D5 Render -sovelluksella laadittua pyöriteltävää tai liikkuvaa kuvaa voidaan hyödyntää työryhmän omaan käyttöön tai kokousten tukena. 3D mallista on muodostettavissa D5 sovelluksella verkkolinkin kautta avattava tiedosto, joka on tarkasteltavissa mistä tahansa laitteesta.

Työversioiden havainneaineiston laatimiseen varaudumme hyödyntämään myös AI -työkaluja.

6. Henkilöt

Henkilö	Henkilöryhmä / tehtävä
Mikko Rusanen , arkkitehti	Vastaava suunnittelija
Marius Savickas , arkkitehti	Suunnittelija
Kati Saarenoja , rakennusarkkitehti AMK / Sara Piippo , rakennusarkkitehti AMK	Suunnitteluavustaja

7. Työmääräarvio

Henkilöryhmä / tehtävä	työmäärä/h
Vaihtoehtovaihe	
Vastaava suunnittelija	20
Suunnittelija	30
Suunnitteluavustaja	15
Viitesuunnitelma	
Vastaava suunnittelija	20
Suunnittelija	25
Suunnitteluavustaja	110
Yhteensä	220

8. Veloitusperusteet

Henkilöryhmittäiset tuntiveloitushinnat (alv 0%):

Ryhmä	Tuntihinta/euroa
Vastaava suunnittelija	125
Suunnittelija	78
Suunnitteluavustaja	65

9. Suunnittelun kustannukset

Tarjouksen työohjelman mukainen kattohinta työlle on **16 000,00** euroa (alv 0 %). Palkkiota ei ylitetä ilman tilaajan hyväksyntää.

Erikseen sovittavien lisätöiden veloitusperusteena ovat henkilöryhmittäiset tuntiveloitushinnat.

Tarjoukseen sisältyy 3 kokousta kaupungin kaavoituksen kanssa (Teams/paikan päällä), paikallakäynnit ja tarvittavat työpalaverit tilaajan kanssa.

Tilaaja vastaa lisäksi lähtötietojen, kuten kartta-aineiston hankintakustannuksista.

10. Lisätietoja

Tarjous on voimassa 2 kuukautta.

Neuvottelemme mielellämme mahdollisista tarkistuksista tarjoukseemme.

Lisätietoja antaa Mikko Rusanen, 040 733 7584, mikko.rusanen@aa-r.fi

Kunnioittaen

Mikko Rusanen

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Allekirjoitustosite

SignSpace-palvelussa tehty allekirjoitus

Päiväys: 2026-08-14 09:55:19 (EET)

Tarkistuskoodi: 3YSIFHO3QAHSJTBY4OF943SVOW80C5Q97YNNV
VIFCTA5XMWG8Z079E4H7N957I57JOJAQQ1HIUHSLSM6SBQ9BQ8
45FB2MZD5RQ09ATX5S0044F4U5ILYBWE5PJT9U0WI



009_Bensowinkuja viitesuunnitelma_AA&R tarjous_260610.pdf (7 sivua)

8fd216ff80fbfcdaf5642607734edf38cbd617b6bc3f910748ccc4587e2c228

on allekirjoitettu sähköisesti SignSpace-palvelussa osana useamman dokumentin sisältävää kokonaisuutta, johon kuuluu seuraavat dokumentit:

Tilaus_kaavasuunnittelu 2026-08-14 Bensowinkuja.pdf (1 sivu)

c76d1c28c1c3a12856954cbb67c7d3232a79360cb33b8a8fae62b63c4fa81300

Tarjouspyyntö ARK 2026-05-28 Bensowinkuja.pdf (2 sivua)

b4ce6dc0b7e7cf3fb7cd27d752687a10ab3badf02cded7f51ceec3dccc55a9bb

Käynnistämissopimus_2026 (Bensowinkujan itäpuoli)_TeliaSign.pdf (5 sivua)

07e069029183432a10481cdebecc77f0d4a195ad48bf700674d4bfd95fae6d52

KH_020326_24.pdf (7 sivua)

67d06d26bd5cea5d034271df9e2678c6bb404526089a32a4434a398051d9c84b

009_Bensowinkuja viitesuunnitelma_AA&R tarjous_260610.pdf (7 sivua)

8fd216ff80fbfcdaf5642607734edf38cbd617b6bc3f910748ccc4587e2c228

Nimi: Vesa Sairomaa
Sähköposti: vesa.sairomaa@luja.fi
Organisaatio: Lujatalo Oy

Allekirjoituksen tyyppi: Sähköinen allekirjoitus
Tunnistamistapa: Sähköposti
Varmenteen haltija: SignSpace (Vastuu Group Oy)
Varmenteen liikkeellelaskija: Globalsign TSA

Vesa Sairomaa

Allekirjoitettu 2026-08-14 09:54:09 (EET)

Nimi: Mikko Rusanen
Sähköposti: mikko.rusanen@aa-r.fi
Organisaatio: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Allekirjoituksen tyyppi: Sähköinen allekirjoitus
Tunnistamistapa: Sähköposti
Varmenteen haltija: SignSpace (Vastuu Group Oy)
Varmenteen liikkeellelaskija: Globalsign TSA

Mikko Rusanen

Allekirjoitettu 2026-08-14 09:55:19 (EET)

SignSpace allekirjoituspalvelu

SignSpace® on sähköisen allekirjoittamisen palvelu, jonka tarjoaa SignSpace Oy, Business ID 3496593-5, Suomi.

Tähän dokumenttiin liitetty allekirjoitus on eIDAS asetuksen (N°910/2014) mukainen sähköinen allekirjoitus.

Dokumentin allekirjoittaja(t) on tunnistettu palvelussa seuraavasti:

Sähköposti – Allekirjoittajan identiteettitieto perustuu allekirjoittajan allekirjoitustapahtuman yhteydessä antamaan nimitietoon ja allekirjoittajan hallinnassa olleen sähköpostiosoitteen käyttöön.

Allekirjoituksen autenttisuuden tarkistaminen

SignSpace-palvelu tarjoaa käyttöliittymän sähköisten allekirjoitusten tarkastamiseen. Palvelu on sekä palvelun käyttäjien, että ulkoisten tahojen käytössä. Palvelun avulla vastaanottaja voi varmistua, että hänelle toimitettu allekirjoitettu asiakirjakokonaisuus on alkuperäinen ja muuttumaton. Tarkistuspalvelussa käyttäjän palveluun lataamien tiedostojen eheys tarkistetaan ja näitä verrataan palvelussa tallennettuihin tietoihin.

Asiakirjan kiistämättömyyden osoittamiseen liittyvät tiedot, säilytetään SignSpace-palvelussa.

Allekirjoitettaessa asiakirjasta muodostetaan jakeluversio, joka sisältää PDF-muotoisen allekirjoitussivun PDF-dokumentin viimeisenä sivuna tai muun tiedostomuodon tapauksessa erillisenä PDF-tiedostona. Jakeluversion PDF on allekirjoitettu sähköisesti SignSpace-palvelun sähköisellä leimalla.

Jakeluversion PDF:n alkuperäisyys ja muuttumattomuus on varmistettavissa tarkistamalla PDF-tiedoston allekirjoitus. Tarkistaminen voidaan tehdä SignSpace-palvelussa tai käyttäen esimerkiksi Adobe Acrobat Reader-sovellusta.

Kiistämättömyyden osoittamiseen liittyvät tiedot ovat saatavissa SignSpace-asiakaspalvelun kautta.

Ohje SignSpace -palvelussa allekirjoitetun asiakirjan tarkistamiseen:

- Tarkistajalla tulee olla käytettävissään allekirjoitettu asiakirja (jakeluversio) sähköisessä muodossa.
- Asiakirja voi olla yksi PDF-tiedosto, jonka lopussa on allekirjoitussivu, tai yhden tai useamman tiedoston ja näihin liittyvän PDF-muotoisen allekirjoitussivun kokonaisuus.
- Tarkistaja avaa <https://signspace.vastuugroup.fi/fi/verifointi> sivuston.
- Tarkistaja lataa palveluun allekirjoitetun asiakirjan allekirjoitussivuineen ja saa tiedon palvelun tekemien tarkistusten tuloksista.

Allekirjoitukseen luottaminen

Allekirjoituksen tarkastamiseen ja turvallisuuteen liittyvät tiedot on kuvattu tarkemmin SignSpace-sivustolla:

<https://signspace.vastuugroup.fi/turvallisuus-ja-lainmukaisuus>.

Tarkempi kuvaus on tarkoitettu myös välitettäväksi tarvittaessa kolmannelle osapuolelle jonka käyttöön sähköisesti allekirjoitettu asiakirja luovutetaan.

signspace

<https://signspace.com/fi>

asiakaspalvelu@signspace.fi

0600 301 339 (0,99 eur/min+pvm, viikonpäivinä 8.00 - 16.00)