



Tampereen kaupunki
TILAKESKUS

Kiinteistötoimi

TAMPERE-TALON HOTELLI TONTINLUOVUTUS- JA YHTEISTYÖMALLIKILPAILU

Kulttuuritoimintojen korttelialue XVII-316-02



ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA
6.2.2014

Liitteet:
avauspöytäkirja
hiilijalanjälkitulokset / Bionova Consulting
kilpailuehdotukset

Sisällysluettelo

0. YLEISTÄ.....	2
0.1. Kilpailun tarkoitus.....	2
0.2. Ympäristön suunnittelutilanne	2
1. KILPAILUJÄRJESTELYT.....	2
1.1. Kilpailun järjestäjä ja muoto.....	2
1.2. Aikataulu ja osanottajat	2
1.3. Kilpailuraati	3
2. KILPAILUTEHTÄVÄ.....	3
2.1. Kilpailukohde	3
2.2. Kilpailualue	3
2.3. Suunnittelutavoitteet	3
2.4. Suunnitteluohjeet	4
3. YLEISARVOSTELU	5
3.1. Kilpailuohjelmassa esitetyt arvosteluperusteet.....	5
3.2. Kilpailulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen ja ehdotusten yleisarviointi.....	6
4. EHDOTUSKOHTAISET ARVOSTELUT	7
4.1. No 1) CapMan Real Estate Oy - Arkval Oy- AR-Vastamäki Oy / "Laterna Magica"	7
4.2. No 2) SRV Rakennus Oy – Marriot International Inc – Arkkitehtitoimisto ALA Oy	10
4.3. No 3) Arkkitehtuuri-toimisto Heikkinen-Komonen Oy – Sunborn Group – Sunborn Oy – Hartela Oy	13
5. KILPAILUN TULOS.....	16
5.1. Ideakilpailun voittajan valinta ja jatkotoimenpiteet.....	16
6. KILPAILUN jatkokehitys voittaneen ehdotuksen osalta	16
7. Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus.....	17

TAMPERE-TALON HOTELLI TONTINLUOVUTUS- JA YHTEISTYÖMALLIKILPAILU

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

6.2.2014

0. YLEISTÄ

0.1. Kilpailun tarkoitus

Kilpailulla haluttiin löytää arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ratkaisu hotellin sijoittamiseksi Tampere-talon kiinteään yhteyteen. Kilpailu järjestettiin rajoitetulla menettelyllä siten, että kilpailijat valittiin hakemuksen perusteella. Kilpailuehdotuksien tekijäryhmät koostuivat työryhmästä / konsortioista johon kuului sijoittajaorganisaatio – hotellioperaattori – pää-/arkkitehtisuunnittelija.

0.2. Ympäristön suunnittelutilanne

Voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos. Nykyiset alueen määräykset eivät toimi kilpailuehdotuksen suunnittelun pohjana. Tammikuussa 2014 julkistettiin Tullin alueen visiotyöraportti sekä asemakeskuksen kansainvälinen suunnittelukilpailu. Tullin alueen yleissuunnittelu käynnistyy 2014 helmikuussa.

1. KILPAILUJÄRJESTELYT

1.1. Kilpailun järjestäjä ja muoto

Kilpailun järjestivät Tampereen Tilakeskus Liikelaitos ja Kiinteistötoimi, Tampereen maankäytön suunnittelu ja keskustahanke ja Tampere-talo Osakeyhtiö.

Kilpailu järjestettiin tontinluovutuskilpailuna, johon hankkeesta kiinnostuneiden työryhmien oli mahdollisuus osallistua. Ilmoitukset kilpailusta olivat esillä Hilmassa ja kaupungin internet-sivuilla.

1.2. Aikataulu ja osanottajat

Kilpailun osallistumishakemusilmoitus julkaistiin Hilmassa 5.6.2013. Hakemusten sisäänjättoaika päättyi 25.6.2013. Määräaikaan mennessä jätettiin kolme hakemusta, jotka kaikki valittiin mukaan kilpailuun. Kilpailuohjelma julkaistiin 10.9.2013. Ehdotusten sisäänjättoaika päättyi 16.12.2013. Määräaikaan mennessä jätettiin 3 ehdotusta.

Lista osallistujista / työryhmät:

1. CapMan Real Estate Oy - Arkval Oy- AR-Vastamäki Oy / "Laterna Magica"
2. SRV Rakennus Oy – Marriot International Inc – Arkkitehtitoimisto ALA Oy
3. Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy – Sunborn Group – Sunborn Oy – Hartela Oy

Tampere-talossa järjestettiin tapaaminen 30.9.2013, jossa kilpailun osallistuvilla oli mahdollisuus keskustella kilpailun järjestäjien kanssa ja tutustua Tampere-taloon. Kilpailijoilla oli mahdollisuus pyytää kilpailuraadilta kilpailuohjelmaa tai sen liitteitä koskevia lisäselvityksiä. Lisäkysymyksiä saattoi esittää 4.10.2013 saakka. Niihin vastattiin 21.10.2013 sähköisesti. Kilpailijat esittivät yhteensä 8 kysymystä.

Kilpailuraati avasi kuoret 16.12.2013 ja aloitti saapuneiden ehdotusten arvioinnin.

1.3. Kilpailuraati

Kilpailuraatiin kuuluivat:

puheenjohtajana:

Ilkka Ojala toimitusjohtaja, tilakeskus

muina jäseninä:

Pauliina Ahokas	toimitusjohtaja, Tampere-talo Osakeyhtiö
Marko Koivisto	kiinteistöpäällikkö, Tampere-talo Osakeyhtiö
Eija Muttonen-Mattila	rakennustarkastaja, rakennusvalvonta
Mikko Nurminen	kiinteistöjohtaja, kiinteistötoimi
Tero Tenhunen	hankejohtaja, Tampereen kaupungin keskustahanke
Kay Bierganns	projektiarkkitehti, Tampereen kaupungin keskustahanke
Sakari Leinonen	asemakaavapäällikkö, maankäytön suunnittelu
Elina Karppinen	projektiarkkitehti, maankäytön suunnittelu
Kirsti Hankela	hankearkkitehti, tilakeskus
Jarmo Viljakka	hankearkkitehti, tilakeskus, kilpailuraadin sihteeri

Lisäksi ulkopuolisina asiantuntijoina kuultiin professoreita Ilmari Lahdelmaa ja Hannu Tikkaa

Kokouspäivät olivat: 17.12.2013, 8.1.2014, 22.1.2014 ja 6.2.2014.

Erikseen kuultiin energiatehokkuusasiantuntijana Tytti Brucea / Bionova Oy:ltä sekä liikenne- ja katuverkkoasiantuntijana Ari Vandellia Tampereen kaupungilta.

Kilpailuohjelmassa 10.9.2013 Tampere-talon asiantuntijana esitetty arkkitehti Esa Piironen ei ole esteellisyden vuoksi osallistunut kilpailuraadin arviointityöhön.

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1. Kilpailukohde

Kilpailun kohde on Tampere-talon tontille rakennettava uusi hotelli.

2.2. Kilpailualue

Kilpailualueena oli Tampere-talon tontin eteläpuoli johon kuuluu myös tontin ja Kalevantien välinen puistoalue.

Tampere-talo sijaitsee Tampereen XVII kaupunginosassa YY2-tontilla, kiinteistötunnus 837 – 117 – 0316 - 0002, osoitteessa Yliopistonkatu 55, Tampere. Tontin pinta-ala on 2,1097ha ja asemakaavan tehokkuusluku 1.42. Etäisyys Keskustorilta on n. 1,3km. Tampere-talon naapureita ovat tieteen talo ja Tampereen yliopisto Kalevantien eteläpuolella, Tullin alueen yrityskeskittymät Tulli Business Park, Technopolis, ja pienteollisuustalo länsipuolella. Pohjoispuolella Tampere-talo avautuu luonnonkauniiseen Sorsapuistoon. Itäpuolella tontti rajautuu Viinikankatuun. Tonttia rajaavat lännessä Yliopistonkatu, etelässä Kalevantie, pohjoisessa Sorsapuisto ja idässä Viinikankatu.

2.3. Suunnittelutavoitteet

Kilpailulla haettiin kaupunkikuvallisesti hallittua, arkkitehtonisesti korkeatasoista ja Tampere-talon kanssa toimivaa kokonaisuutta, joka on sopusoinnussa Tampere-talon kanssa niin, että sen asema

julkisena arvotarkennuksena säilyy, ja jossa hotellin ja Tampere-talon eri toiminnot ja konseptit vahvistavat ja tukevat toisiaan.

2.4. Suunnitteluohjeet

2.4.1 Yleistä

Kilpailun tavoitteena on rakentaa hotelli kiinteään ja sisäiseen yhteyteen sekä yhteistyöhön Tampere-talon kanssa. Hotellille määritetään oma tontti ja tarvittavat uudet liikenneyhteydet.

Tarkoituksena on saavuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ratkaisu, jonka konsepti tukee Tampere-talon monipuolista palvelutarjontaa kongressi- ja konserttikeskuksena.

2.4.2 Toiminnot

Tavoitteena on vähintään 150 huoneen kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen hotellirakennus. Hotellin tulee tarjota Tampere-taloon täydentäviä lisäpalveluita, kuten tasokas edustustai illanvietto-tila, pysäköintihalli maan alla, aamiaisravintola, pienneuvottelutilaa sekä hyvinvointipalveluja. Myös kiinteä yhteistyö lounas- ja iltaravintolatoiminnasta Tampere-talon kanssa tulee huomioida.

Hotellista tulee olla lämmin sisäyhteys Tampere-talon aulatiloihin, jotka ovat tarvittaessa yhdistettävissä ja eriytettävissä. Lisäksi kilpailuehdotuksessa on tutkittava ja esitettävä varauksena mahdollisesti tulevaisuudessa rakennettava Kalevantien alittava lämmin yhteys hotellista yliopistolle.

Suunnitelmassa tuli varata tontille vähintään 150 pysäköintipaikkaa, joista 67 paikkaa varataan Tampere-talon käyttöön. Pysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen paikoitustilaan ja piha-alueelle.

2.4.3 Kaupunkikuva

"Tullin alueen tiiviisti rakennetun ruutukaava-alueen vastakohta muodostaa Sorsapuiston ja Yliopiston alueen "kampus-miljö", jolla on tunnusomaista yksittäisten rakennusten sijainti puistomaisessa ympäristössä. Tämä kaupunkirakenteellinen näkökohta tulee ottaa huomioon hotellin sijoittelussa ja soveltamisessa Tampere-talon ympäristöön. Hotelli tulee sijoittaa kartalla osoitetulle alueelle (Tampere-talon – Yliopistonkadun – Kalevantien ja Viinikankadun rajaama alue).

Hotellin tulee olla mittasuhteiltaan ja korkeussuhteiltaan sopuissa ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa. Rakennuksen kerrosluku on kilpailijan päätettävissä. Hotellirakennus voidaan ratkaista alisteisena osana Tampere-talon kokonaisuutta tai omaa luonnettaan korostavana rakennuksena, jossa on ratkaistu toimiva sisäyhteys Tampere-talon aulatiloihin.

Hotelli tulisi sijoittaa ensisijaisesti niin, että muodostuu toisiinsa sitoutuva kaupunkitila Tullin ruutukaavakortteleista, Tampere-talon ja yliopiston sisääntulopihoista. Tampere-talon huolto- ja pysäköintipiha on osa muodostuvaa uutta kaupunkitilaa ja sen käsittelyn tulee olla korkeatasoinen.

Hotellin sijoituessa Yliopistonkadun ja Kalevantien risteysalueeseen, se tulee muodostamaan uuden ja näkyvän solmukohtaan kaupunkikuvassa. Hotellin suunnittelussa tulee ottaa huomioon tärkeät lähestymissuunnat ja kaupunkikuvalliset suhteet: Pohjoisesta Yliopistonkatu / Sorsapuisto, Kalevantie lännestä lähestyttäessä ja kytkeytyminen Yliopiston alueen puistoon sekä Kalevantie idästä lähestyttäessä ja kytkeytyminen Yliopiston alueeseen.

Kilpailijalta odotetaan innovatiivista otetta arkkitehtuurin suhteen. Arkkitehtuurin pitää luoda paikalle omaa henkeä ja elävöittää kaupunkikuvaa. Hotellin tulisi olla arkkitehtonisesti omaan aikakauteen sitoutunut rakennus, joka parhaimmillaan muodostaa ympäröivien rakennuksien kanssa kokonaisuuden eikä dominoi Tampere-taloon.

Kilpailuehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos. Nykyiset alueen määräykset eivät toimi kilpailuehdotuksen suunnittelun pohjana. Asemakaavaan tullaan esittämään muutosta voittaneen ehdotuksen toteuttamisen mahdollistavaksi."

2.4.4 Muut tekniset asiat

Tekninen toteutus ja toteuttamisaikataulu

Kilpailijoiden tuli ottaa kantaa toteutusaikatauluun huomioiden tontin käyttö rakennusaikana.

Yhteydet kaupunkiverkkoon

”Yliopistonkadun nykyiset ajoneuvoliittymät ovat sitovat. Kalevantieltä tontille ei ole mahdollista sijoittaa ajoneuvoliittymää. Saattoliikenne Tampere-talon ja tulevan hotellin sisäänkäynneille toteutetaan nykyisten järjestelyjen laajuudessa, joka on sitova. Yleisöbussilla on hotellin rakentamisen jälkeenkin tarve päästä Tampere-talon pääsisäänkäynnin lähelle.

Viinikankadulta on mahdollista tehdä uusi huoltoyhteys Tampere-talon eteläpuoliselle huoltopihalle. Jalankulkuyhteyden liittyminen pihan järjestelyihin Viinikankadulta Kalevantielle on ratkaistava suunnittelun yhteydessä. Kilpailijoiden tuli ottaa kantaa Kalevantien kevyen liikenteen linjaukseen ja Tampere-talon pihan järjestelyihin.”

Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset

”Rakennus on suunniteltava terveellisyys ja turvallisuus varmistuen energiatehokkaaksi ja haitallisilta ympäristövaikutuksiltaan mahdollisimman vähäiseksi koko elinkaaren aikaisesti. Rakennus suositellaan liitettäväksi kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoon. Kilpailutöiden elinkaarivaikutuksia arvioidaan sekä laskennallisten että laadullisia ominaisuuksia kuvaavien selvitysten perusteella.”

”Vaaditut laskennalliset selvitykset ovat seuraavat:

Kilpailuehdotusten arvioinnissa hyödynnetään elinkaaren hiilijalanjälkeä, joka lasketaan EN 15978-standardin mukaisesti. Laskenta tehdään kaupungin osallistujille tarjoamalla 360optimi-laskentatyökalulla, joka varmistaa tulosten yhdenmukaisuuden ja vertailukelpoisuuden.”

Rakennusten laskennalliseksi käyttöiäksi määritettiin 50 vuotta. Energiankulutus lasketaan RakMk D3 2012 mukaan. Vedenkulutus arvioitiin kaikille kohteille D3 standardikulutuksen mukaisesti. Tontin maarakennusta ja talotekniikan massoja ei huomioitu.

3. YLEISARVOSTELU

3.1. Kilpailuohjelmassa esitetyt arvosteluperusteet

Ehdotuksia arvioitiin kilpailuohjelman kohdan ”Valintaperusteet” perusteella seuraavasti:

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (paino 50 %)

- o ehdotuksen kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- o Tampere-talon kaupunkikuvallinen asema
- o hotellin mittasuhteet ja korkeussuhteet kaupunkikuvassa
- o kaupunkitilan muodostuminen
- o arkkitehtoninen innovatiivisuus ja omaan aikakauteen sitoutuneisuus
- o Kalevantien ja Tampere-talon välisen piha-alueen käsittely

Toiminnallisuus (paino 40 %)

- o sisäinen liikenne. Yhteys Tampere-taloon tulee olla toimiva: yhteys ja toiminnot tulee olla yhdistettävissä ja erotettavissa toisistaan
- o kiinteistöjen välinen synergia: markkinointi ja myynti sekä kiinteistöhuolto ja tekniikka
- o hotelliliiketoiminnalliset edellytykset:
 - brändiarvojen huomiointi
 - ansaintalogiikan toimivuus
- o yhteistyö Tampere-talon kanssa
- o tontin käyttö: liikenteen, pysäköinnin, huollon sekä yliopistokampuksen liittymän toimivuus
- o tekninen toteutus ja aikataulu (sis. toteuttamisen aikaiset järjestelyt)
- o yhteydet kaupunkiverkkoon
- o energiatehokkuus

3.2. Kilpailulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen ja ehdotusten yleisarviointi

Hotellin sijoittaminen Tampere-talon yhteyteen osoittautui odotetusti erittäin haastavaksi tehtäväksi. Reunaehdot olivat tiukat: hotellin paikaksi määritetty Tampere-talon tontin eteläpuoli antoi niukalti tilaa kookkaalle rakennukselle. Kilpailijat joutuivat pohtimaan hotellin suhdetta Tampere-taloon, sen nivoutumista kaupunkitilaan ja kaupunkirakenteeseen. Toisaalta hotellirakennus avasi mahdollisuuden eheyttää nykyisellään paikan arkista kaupunkikuvaa ja kehittää Tampere-talon kongressi- ja konserttikeskuksesta entistä parempi palvelukokonaisuus.

Kilpailijoiden kaupunkikuvallinen lähestymistapa ehdotuksissa poikkesi huomattavasti toisistaan. Näin ollen saatiin ehdotusten määrään nähden monipuolinen aineisto, joka valaisee suunnitteluproblematiikan ja ratkaisumahdollisuuksia varsin hyvin.

Kilpailu osoitti, että uusi hotelli voi muodostaa harmonisen jatkeen arvokkaalle Tampere-talolle ja eheyttää nykyistä kaupunkitilaa. Vaikka kaikki ehdotukset ovat pääpiirteissään toteutuskelpoisia, on jokaisessa ehdotuksessa enemmän tai vähemmän kehitettävää. Parhaassa ehdotuksessa esiintyvät puutteet ovat korjattavissa ehdotuksen perusratkaisun puitteissa.

Kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset ominaisuudet

Kilpailuehdotusten kaupunkikuvalliset perusratkaisut vaikuttivat oleellisesti kaupunkitilan muodostumiseen ja Tampere-talon asemaan kaupunkikuvassa. Ehdotuksissa on esitetty kolme erilaista kaupunkikuvallista lähestymistapaa, kaksi korkeaa pistemäistä ja yksi massoitteeltaan matala ja pitkänomainen rakennus. Kilpailuraati piti paikan olemukseen parhaiten sopivaksi maamerkkimäistä rakennusta. Erityisen onnistuneena pidettiin hotellin ja Tampere-talon kaupunkikuvallista arvoa huomioiva hienostunut rakennuskokonaisuus, joka tukeutuu Sorsapuistosta Yliopistolle muodostettuun yhtenäiseen kaupunkitilaan.

Ehdotuksista tornimaiset ratkaisut ovat ilmeeltään kehityskelpoisia ja edustavat korkeatasoista suomalaista nykyarkkitehtuuria. Julkisivuratkaisujen osalta kaikki ehdotukset vaativat jatkokehittämistä.

Toiminnalliset ominaisuudet

Tornimainen ratkaisu todettiin toteutuskelpoisimmaksi vaihtoehdoksi huomioiden tontinkäyttö ja toiminnallisuus. Kaikissa ehdotuksissa huolto- ja liikennejärjestelyt vaativat jatkokehittämistä. Kalevantien viereisen piha-alueen suunnittelu on kaikissa ehdotuksissa jäänyt melko kevyeksi. Kaikissa ehdotuksissa Tampere-talon länsipuolen poistumisteiden ja pääilmanoton sijainti on johtanut hotellin yhdysosan suunnittelussa ratkaisuun, jossa uuden ja vanhan osan välille muodostuu kylmä poistumistiereitti. Ehdotus on teknisesti toimiva, mutta kaupunkikuvan ja kiinteistön huollon näkökulmasta ongelmallinen. Yhteys Tampere-taloon ei ole kaikissa ratkaisuissa onnistunut.

Kohteiden elinkaarilaskelmat on tehnyt Bionova Oy ehdotusten tekijöiden antamien tietojen perusteella. Raportti tuloksista on tämän pöytäkirjan liitteenä.

4. EHDOTUSKOHTAISET ARVOSTELUT

4.1. No 1) CapMan Real Estate Oy - Arkval Oy- AR-Vastamäki Oy / ”Laterna Magica”



Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Ehdotuksen kaupunkirakenteellinen kokonaisuus

Hotellin sitominen Tullin ruutukaava-alueeseen rikkoo Tampere-talon ja yliopistokampuksen yhtenäistä kaupunkirakennetta. Tekijän tavoite muodostaa Tampere-talosta hotellin kanssa harmoninen kokonaisuus sijoittamalla hotelli Tampere-talon ja Kalevantien väliseen ahtaaseen paikkaan on sinänsä kiitettävä yritys. Suunnitelma kuitenkin osoittaa, että tavoitteisiin ei ole mahdollista vastata esitetyllä tavalla. Ratkaisu eristää Tampere-talon yliopistosta sekä fyysisesti että symbolisesti.

Hotellin mittasuhteet ja korkeussuhteet kaupunkikuvassa

Rakennus on pyritty soviittamaan Tampere-talon ja Pienteollisuustalon korkeussuhteisiin. Hotellin yleishahmo on turhan polveileva ja kattomaailman muodot levottomia. Linjakas matala yhdysrakennus Tampere-talon edustalla sopii ympäristöönsä. Tampere-talon ja yhdysrakennuksen väliin jää käyttämätöntä kylmää tilaa.

Tampere-talon kaupunkikuvallinen asema

Matalahko perusratkaisu ei ole kaupunkikuvallisesti erityisen onnistunut. Etelästä katsottuna hotelli sijoittuu suhteessa Tampere-talon rakennusmassaan epäedullisesti. Tampere-talo jää laajalle levittyvän rakennusmassan taakse piiloon yliopiston suunnalta tarkasteltuna. Paikan ahtauden vuoksi rakennuksille ei jää tilaa hengittää, kuten näkymä Kalevantieltä idästä havainnollisesti kertoo. Hotellirakennuksen arkkitehtuuri on vanhahtavaa, eikä muodosta luontevaa paria Tampere-talon kanssa.

Kaupunkitilan muodostuminen

Rakennusmassat rajaavat selkeän sisääntulopihan. Hotelli katkaisee yliopiston päärakennuksen ja Tampere-talon välisen avoimen kaupunkitilan. Yhteys yliopiston suuntaan olisi kaivannut lisätarkastelua. Yhdysrakennuksen kattoterassi ei ole toimiva eikä tuo ajoneuvoliikenteelle pyhitetylle sääntuloaukiolle lisäarvoa.

Arkkitehtoninen innovatiivisuus ja omaan aikakauteen sitoutuneisuus

Hotelli jää rakennuksena toisaalta Tampere-talon ja erityisesti alueen muiden hotellien varjoon. Hotelli sisältää runsaasti erilaisia julkisivu- ja arkkitehtuuriaiheita. Muodostuva kokonaisuus on levoton, eikä sovi lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Kalevantien ja Tampere-talon välisen piha-alueen käsittely

Liikennetarkaisut, erityisesti pysäköinti ja huolto, ovat haasteellisia. Kaksitasoisen pysäköintikellarin ajojärjestely on mutkikas. Ajoramppi Kalevantien varrella on vaikea sovittaa katuympäristöön.

Toiminnallisuus

Sisäinen liikenne

Tampere-talo ja hotelli on liitetty toisiinsa pitkällä käytävälinjalla ravintolatiloihin hyväksi käyttäen. Sisäinen yhteys on kutakuinkin toimiva, paitsi parkkihallista Tampere-taloon. Sisäyhteys Tampere - taloon on periaatteessa selkeä ja toiminnallisesti kiinnostava.

Hotelli on erotettavissa omaksi kokonaisuudekseen, jolloin hotelli pystyy toimimaan itsenäisesti. Käynti hotellin kattopuutarhasta toisen kerroksen aulaan on haaste kulunvalvonnan näkökulmasta katsoen. Tilallisesti ehdotus on tavanomainen. Aputoimintoja on sijoitettu keskeisille paikoille. Yhteys autohallista Tampere-taloon ei ole toimiva. Aularavintolan keittiötoimet eivät toimi parhaalla mahdollisella tavalla sisäyhteyksien osalta. Maanalaista yhteyttä yliopistolle ei ole ratkaistu toimivalla tavalla.

Kiinteistöjen välinen synergia ja hotelliliiketoiminnalliset edellytykset

Tilat ovat monipuoliset, hotellissa on 174 hotellihuonetta, joista viisi esteetöntä. Huonetyypit on huolellisesti tutkittu. Huoneet ovat pinta-alaltaan 26 m² sekä yksi 72 m² sviitti kulmaparvekkeella. Matalasta ja laajalle alueelle leviävästä rakennuksesta johtuen erityisesti Tampere-talon puoleisista hotellihuoneista on näkymä suoraan Tampere-talon takaseinään. Näkemyksemme mukaan tämä heikentää hotellin kaupallisia edellytyksiä.

Operaattoriksi on ilmoitettu alustavalla sopimuksella Restel Oy InterContinental "Indigo" – brändillä, joka on tasokas boutique-hotelli, mutta melko tuntematon Suomessa. Ensimmäinen Indigo-hotelli avataan Helsingissä 2015. Restelillä on useita muita kilpailevia yksiköitä Tampereen seudulla: neljä Cumulus-hotellia, Holiday Inn ja Kylpylähotelli Eden. Brändille ei ole esitetty selkeää laatukriteeristöä. Arviointiraadille jäi myös epäily siitä, saavutetaanko tällä ykköshotellin paikka Tampereella ketjun sisällä.

Hotellihuonekerroksien pitkät käytävät ovat ongelmallisia. Sky Bar on hyvällä paikalla. Vanhahtavan hotelliratkaisun, vaatimattoman arkkitehtuurin ja brändiarvojen johdosta ehdotuksen liiketoiminnalliset edellytykset ovat arviomme mukaan kilpailutöiden heikoimmat.

Yhteistyö Tampere-talon kanssa

Operaattori on esisopimusasteella ja näin ollen tarjouksessa ei ole voitu kovin tarkkaan ja yksilöidysti kuvata yhteistyötä Tampere-talon kanssa. Ansaintalogiikka Tampere-talon näkökulmasta riippuu operaattorin kanssa tehtävästä yhteistyösopimuksesta. Kilpailuehdotuksessa on ilmoitettu halukkuus laajapohjaiseen yhteistyöhön. Hotellin ravintola on esitetyistä tarjouksista suurin ja kilpailee mahdollisesti talon oman iltaravintolatoiminnan kanssa.

Tontin käyttö

Ehdotuksessa on autopaikkoja 151 parkkihallissa ja pihassa 42. Saattoliikenne etupihalla on toimiva kokonaisuus. Maantasokerroksessa sijaitsee läpiajettava autohalli, joka ratkaisuna on arveluttava. Pysäköintiliikenne kulkee huoltoliikennettä vastaan. Lastauslaiturin alue on ahtaasti huoltoliikennereitin perällä autohallin läpiajon takana, mikä aiheuttaa turhia vaaratilanteita muutenkin ahtaalla sisäpihalla. Jätetila on sijoitettu lähelle Tampere-talon näyttämöä, joka on turha paloriski.

Muut tekniset asiat

Tekninen toteutus ja aikataulu

Rakennus on betonirunkoinen, jossa joka toinen hotellihuoneen väliseinä on kantava. 1. ja 2. kerroksen kantavina rakenteina betonipilarit ja palkit. Julkisivut ovat betonisandwich-elementtejä, varsinainen julkisivupinta on perforoitu alumiinilevy, joka kiinnitetään kuorielementtiin. Alumiinilevy toimii myös ulkopuolisena auringonsuojana. Runkoratkaisu on yksinkertainen ja toteutuskelpoinen. Betoniset väliseinät heikentävät rakennuksen muuntojoustavuutta. Talotekniikan osalta energiankulutuksen minimointiin on ehdotuksessa kiinnitetty huomiota. Kiinteistöhuollon ja tekniikan osalta ei ole selkeästi osoitettu synergiaa talon ja hotellin välille, on esitetty vain energiaväylän liityntämahdollisuus tulevaisuudessa.

Rakentamisen ajaksi on arvioitu 20 kuukautta, jota edeltää noin 6 kuukautta kestävä suunnittelu. Suunnittelu käynnistetään asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Aikataulu-osuudessa ei oteta tarkemmin kantaa toteutuksen aikaisiin järjestelyihin. Pääsisäänkäyntiaukion alle rakennettava autohalli todennäköisesti estää Tampere-talon saattoliikenteen tontilla rakentamisen ajan. Hotellin suuren rakennusalan vuoksi työmaajärjestelyt vievät todennäköisesti tilaa myös huoltopihalta, joka osaltaan hankaloittaa Tampere-talon huollon toimintaa rakennusaikana.

Yhteydet kaupunkiverkkoon

Ehdotuksessa ajo pysäköintilaitokseen on mahdollista sekä Yliopistonkadun että Viinikankadun suunnista. Henkilöautoliikenteen salliminen Viinikankadun kautta on ongelmallista huolto- ja henkilökunnan liikennettä lukuun ottamatta. Henkilöautoliikenteen ja huoltoliikenteen sekoittumisen lisäksi Viinikankadun liittymäjärjestelyjä on vaikea saada riittävän korkeatasoisiksi suurille liikennemäärille. Hotellin ja Tampere-talon asiakkaiden ohjaaminen on myös huomattavasti helpompaa tehdä vain Yliopistonkadun kautta. Huoltoliikenteen kannalta kaikki kääntymissuunnat mahdollistava liittymä Viinikankadulla on hyvä.

Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ei kohdistu suuria muutoksia. Sisäänajo pysäköintilaitokseen sijaitsee melko lähellä Yliopistonkadun itäreunassa sijaitsevaa kevyen liikenteen väylää. Ruuhkahetkinä kävelyn, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen risteäminen voi olla ongelma. Tunneliyhteys Kalevantien eteläpuolelle sisältyy ehdotukseen.

Energiätehokkuus

Ehdotuksen hiilijalanjälki on 3060 kgCO_{2e} / netto-m² ja 61 kgCO_{2e} / netto-m² / vuosi, joka on ehdotuksista toiseksi pienin.

4.2. No 2) SRV Rakennus Oy – Marriot International Inc – Arkkitehtitoimisto ALA Oy



Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Ehdotuksen kaupunkirakenteellinen kokonaisuus

Tampere-talon, hotellin ja yhdysaulan muodostama orgaaninen kokonaisuus istuu erittäin hyvin kampusmaiseen ympäristöön.

Hotellin mittasuhteet ja korkeussuhteet kaupunkikuvassa

Hotelli on ikään kuin Tampere-talon jatkuvo. Hotellin veistosmainen hahmo on kaupunkikuvallisesti komea. Rakennus vaikuttaa kuitenkin hieman massiiviselta suhteessa Tampere-taloon erityisesti Kalevantieltä tarkasteltuna. Rakennuksen muotoilu voisi olla herkempi.

Polveileva yhdysaula porrastettuine viherkattoineen liittyy hotellin ja Tampere-talon kauniisti toisiinsa. Hotellin ja yhdysosan taitteinen massa soveltuu hyvin Tampere-talon muotokieleen. Aulan ja Tampere-talon välissä olevaa tilaa ei ole hyödynnetty.

Tampere-talon kaupunkikuvallinen asema

Tampere-talosta, hotellista ja yhdysosasta on luotu arkkitehtonisesti hienostunut kokonaisuus. Hotellin liittyminen Tampere-taloon on kilpailuehdotusten paras. Hotelli sijoittuu luontevasti paikkaansa avaten näkymiä Tampere-talolle kaikista lähestymissuunnista. Tampere-talo säilyttää arvoasemansa.

Kaupunkitilan muodostuminen

Tampere-talon ja hotellin eteen on luotu laadukas edustila. Se muodostaa Sorsapuiston, yliopiston päärakennuksen puistikon ja Yliopistokadun puistikadun kanssa kauniin soljuvan tilasarjan. Ajo pysäköintikellariin on kaupunkikuvallisesti liian herkässä paikassa. Ehdotuksen kaupunkitilallinen ratkaisu on kilpailun paras.

Arkkitehtoninen innovatiivisuus ja omaan aikakauteen sitoutuneisuus

Ehdotus on massoitteeltaan ja arkkitehtoniselta yleisilmeeltään korkeatasoinen. Ehdotus liittyy kauniisti kaupunkikuvallisiin suuntaviivoihin ja Tampere-talon arkkitehtuuriin, tosin hotellin ja Tampere-talon

toiminnallinen hierarkia tulisi osoittaa julkisivuissa selkeämmin. Hotellin julkisivujen vertikaali säleikkö on mahtipontinen ja edellyttää ratkaisuna tarkempaa suunnittelua. Se antaa rakennukselle ehkä hieman liian massiivisen ilmeen. Säleikön takana oleva julkisivu vaikuttaa arkiselta. Hotellitornin ensimmäinen kerros on turhan sulkeutunut.

Kalevantien ja Tampere-talon välisen piha-alueen käsittely

Hotelli rajaa huoltopihan omaksi kokonaisuudeksi. Viitteellisesti esitetyt pihajärjestelyt rajauksineen ovat sinänsä oikean suuntaisia, mutta vaatisivat jatkokehittelyä.

Toiminnallisuus

Sisäinen liikenne

Yhteys Tampere-talon kanssa on hyvin suunniteltu: suljettavissa täysin, mutta myös selkeästi yhtä kokonaisuutta. Sisäyhteys tarjoaa myös monipuolisen ympäristön lämpimässä tilassa kaikkina vuodenaikoina ja sen yhteyteen voidaan sijoittaa lisää toimintoja.

Reception alue on hieman ahtaan tuntuinen. Hotellin peruserkerros vaikuttaa tehokkaalta. Hissiaula maantasossa sijoittuu haasteellisesti ravintolan yhteyteen. Aamiaisravintolan koko vaikuttaa alimitoitetulta ja keittiöltä puuttuvat aputilat. Aulan valoaukko ja yhdysosan polveileva sisäkatto jäsentävät tilaa ja muodostavat kutsuvan kokonaisuuden. Maanalainen yhteysvaraus yliopiston suuntaan ei ole ratkaistu optimaalisella tavalla.

Kiinteistöjen välinen synergia ja hotelliliiketoiminnalliset edellytykset

Tunnetun ja maineikkaan kansainvälisen brändin, Marriot (Courtyard) tuoma imagoetu sekä kansainväliset myynti ja markkinointikanavat luovat hyvät edellytykset hotellin ja myös Tampere-talon liiketoiminnalle. Marriotin 38 miljoonan kanta-asiakkaan luoma potentiaali on ehdotuksista vakuuttavin. Ehdotus on arviomme mukaan liiketoiminnallisesti selkein ja toimivin kokonaisuus; selkeä myynnin kasvupotentiaali Tampere - talolle ja Tampereen kaupungille vaikuttaa suoraan Tampereen ja Tampere-talon kiinnostavuuteen kongressikaupunkina kansainvälisesti.

Ehdotus sisältää monipuolisia lisäpalveluja hotellioperaattorin ja Tampere-talon näkökulmasta: mm. kampaamo, business suites ja Mini event hall.

Huoneita on 170, eritasoisia kooltaan 22-36 m². Sky Bar -tilaa ei ole, mutta ylimmän kerroksen Mini event hall sekä monipuoliset spa-, kuntosali- ja kokoontumistilat ylimmässä kerroksessa on innovatiivinen ja monikäyttöinen vaihtoehto. Synergiaeduista kiinteistöhuoltoon ja tekniikkaan ei ole esitetty varsinaista mallia, mutta ne on huomioitu selkeästi jatkoneuvoteltaviksi kokonaisuuksiksi.

Yhteistyö Tampere-talon kanssa

Esitetty monipuolista yhteistoimintasopimusmallia, joka kattaa toiminnan eri osa-alueet. Tilat, mukaan lukien, ravintola eivät kilpaile Tampere-talon ydintoimintojen kanssa vaan ne täydentävät toinen toisiaan. Ehdotus osoittaa ymmärryksen Tampere-talon ydinliiketoiminnoista sekä molempien vahvuuksien vahvistamisesta. Ansaintalogiikka Tampere-talon näkökulmasta riippuu operaattorin kanssa tehtävästä yhteistyösopimuksesta.

Tontin käyttö

Ehdotus muodostaa yhteensopivan kokonaisuuden Tampere-talon kanssa. Etupihan käyttö terasseineen lisää Tampere-talon ja hotellin houkuttelevuutta. Rakennus kohentaa Tampere-talon näkymää pääasiallisesta saapumissuunnasta eli Kalevantieltä.

Parkkihallissa on 127 autopaikkaa ja lisäoptio 127 paikalle. Saapumisliikenne on toimiva sekä hotellin että Tampere-talon osalta. Pysäköintihalliin ajo on toiminnallisesti hyvällä paikalla. Huoltoliikenteelle on varattu riittävästi tilaa Viinikankadun liittymän kautta.

Muut tekniset asiat

Tekninen toteutus ja aikataulu

Rakennus on betonirunkoinen, jossa joka toinen hotellihuoneen väliseinä on kantava. Hissi ja porraskuilut toteutetaan teräsbetonisista elementeistä. Julkisivut ovat betonisandwich-elementtejä, jonka pintaan kiinnitetään metallinen tai kuitubetoninen pystysäleikkö. Runkoratkaisu on yksinkertainen ja toteutuskelpoinen. Betoniset väliseinät heikentävät rakennuksen muuntojoustavuutta.

Rakentamisen ajaksi on arvioitu 18 - 24 kuukautta riippuen pysäköintilaitoksen laajuudesta. Suunnittelun käynnistämisen aikataulu riippuu kaavoituksen etenemisestä. Aikatauluosuudessa ei oteta tarkemmin kantaa toteutuksen aikaisiin järjestelyihin. Pääsisäänkäyntiaukion alle rakennettava autohalli estää Tampere-talon saattoliikenteen toiminnan tontilla työmaan aikana.

Yhteydet kaupunkiverkkoon

Ehdotuksessa hotellin ja Tampere-talon asiakasliikenne on erotettu hyvin huoltoliikenteestä. Viinikankadun liittymä on ehdotuksessa varattu vain huoltoliikenteelle ja henkilökunnalle, mikä on ratkaisuna hyvä. Asiakkaiden ohjaus vain Yliopistonkadun kautta on selkeä ratkaisu. Huoltoliikenteen kannalta kaikki kääntymissuunnat mahdollistava liittymä Viinikankadulla on hyvä.

Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ei kohdistu suuria muutoksia. Sisäänajo pysäköintilaitokseen sijaitsee Yliopistonkadun eteläisen sisäänajoliittymän läheisyydessä ja ruuhkahetkinä kävelyn, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen risteäminen voi tuottaa haasteita. Tunneliyhteys Kalevantien eteläpuolelle sisältyy ehdotukseen. Kevyen liikenteenväylän alle ulottuva ajoramppi haittaa toteutusvaiheessa jonkin verran Kalevantien liikennettä.

Energiätehokkuus

Ehdotuksen hiilijalanjälki on 3364 kgCO₂e / netto-m² ja 67 kgCO₂e / netto-m² / vuosi, joka on ehdotuksista suurin.

4.3. No 3) Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy – Sunborn Group – Sunborn Oy – Hartela Oy



Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Ehdotuksen kaupunkirakenteellinen kokonaisuus

Hotellitorni Tampere-talon ja yliopiston päärakennuksen välissä tukee periaatteessa kampusomaista kaupunkirakennetta.

Hotellin mittasuhteet ja korkeussuhteet kaupunkikuvassa

Tampere-talon, yliopiston päärakennuksen ja hotellitornin muodostama kontrastinen matala-korkea sommitelma on arkkitehtonisesti vaikuttava, mutta tälle paikalle ei kovinkaan hienovarainen ratkaisu. Katutasolta katsottuna hotellitorni on sijoittelunsa vuoksi luotaan työntävä elementti kaupunkikuvassa. Matala yhdysrakennus johtaa elegantisti Tampere-talon sisäänkäyntiin.

Tampere-talon kaupunkikuvallinen asema

Hotellitorni muodostaa uuden maamerkin alueelle. Viereisten arvorakennusten, Tampere-talon ja yliopiston päärakennuksen, rinnalla hotelli saa ylikorostetun aseman. Sijoituessaan Kalevantien suuntaisesti se peittää päälähestymissuunnista Tampere-talon sisäänkäyntijulkisivun näkyvistä.

Kaupunkitilan muodostuminen

Hotelli rajaa Tampere-talon sisääntuloaukion eteläpuolelta. Sorsapuistosta yliopistokampukselle ulottuva avoin tila katkeaa. Yhdysrakennus ja muotokieleltään orgaaninen ajoramppi pilkkovat aukion erillisiksi tiloiksi. Ajorampin sijoittuminen Yliopistokadun varteen on ratkaisuna huono: se avautuu Tampere-talon pääsisäänkäynnin suuntaan ja estää näkymän Yliopistokadulta. Hotellia kiertävä ajoyhteys erottaa ikävästi rakennuksen katuympäristöstään, muodostaen kuilun hotellin ja Kalevantien väliin.

Arkkitehtoninen innovatiivisuus ja omaan aikakauteen sitoutuneisuus

Siro suunnikkaanmuotoinen hotellitorni on tyylikäs ja iltavalaistuksessa edustava. Julkisivut ovat mielenkiintoisia, mutta toteutuksen kannalta teknisesti haasteellisia, eivätkä välttämättä vanhene

kauniisti. Esitetyn julkisivuratkaisun soveltuvuus Tampere-talon arkkitehtuuriin arveluttaa. Maantasokerroksen julkisivu on turhan sulkeutunut.

Kalevantien ja Tampere-talon välisen piha-alueen käsittely

Huoltopihan järjestelyt ja rajaukset katualueeseen ovat jääneet luonnosasteelle.

Toiminnallisuus

Sisäinen liikenne

Hotelli on yhdistettävissä ja eriytettävissä Tampere-talosta. Liittyminen Tampere-taloon ensimmäisestä kerroksesta puolilämpimän käytävän välityksellä ei ole luonteva ratkaisu. Kapea käytävä kaipaisi lisää toimintoja varrelleen, kuten muissa ehdotuksissa. Hotellin sisäänkäynti on selkeä ja luontevasti sijoitettu.

Hotellin peruskerros vaikuttaa tehokkaalta ja toimivalta. Aulajärjestelyt ovat kohtuullisen väljiä ja luontevia. Maanalainen yhteys yliopistolle on hyvin ratkaistu. Kalevantien puoleiset maantason toiminnot, vaunuparkki ja siivoushuollon tilat, sijaitsevat nyt liian arvokkaalla paikalla. Keittiön varastotilojen vähäisyys arveluttaa. 16. kerroksen Sky Barista avautuvat hienot näköalat ympäristöön.

Tilallisesti hotellin maantasokerros on ratkaistu ilman arkkitehtonisia elämyksiä: vain pieni kahden kerroksen korkeinen aukko hotellin vastaanotosta toisen kerroksen kuntosaliin. Kuntosalin sijainti näin arvokkaalla paikalla on kyseenalainen. Myös toisen kerroksen IV-konehuoneet ovat turhan hyvällä paikalla.

Kiinteistöjen välinen synergia ja hotelliliiketoiminnalliset edellytykset

Hotellioperaattori on Sunborn Group, Sunborn Exelsior Tampere. Hotellibrändin tunnettavuus on kansainvälisesti heikohko. Se tunnetaan Suomessa pääasiassa Naantalin kylpylästä. Kansainväliset myynti- ja markkinointikanavat ovat selkeästi vaatimattomammat kuin muissa ehdotuksissa. Hotellikonsepti on tavanomainen.

Operaattorilla on vahva oma ravintolatoiminta joka parhaimmillaan täydentää Tampere-talon palveluita, mutta saattaa myös mahdollisesti kilpailla Tampere-talon oman iltaravintolatoiminnan kanssa. Tilat ovat monipuoliset: Sky Bar ja pienet oheiskokoustitilat on sijoitettu ylimpään kerrokseen. Huoneita on 169, erikokoisia design-huoneita, valtaosa pinta-alaltaan 25,5 m². Korkean rakennuksen huoneista on hyvät näköalat.

Ravintolan terassi on sijoitettu yhdysosan ja Tampere-talon väliin, mikä tekee pihapiiristä suljetun. Hankkeella on varsin mittava talotekniikan selvitys, mutta siinä ei kuitenkaan ole esitetty mitään tapaa kiinteistöhuollon ja tekniikan synergialle, vaan on pyritty rakentamaan täysin itsenäinen rakennus.

Yhteistyö Tampere-talon kanssa

Operaattori on halukas saumattomaan yhteistyöhön Tampere-talon kanssa toiminnan eri osa-alueilla. Ansaintalogiikka Tampere-talon näkökulmasta riippuu operaattorin kanssa tehtävästä yhteistyösopimuksesta.

Tontin käyttö

Autopaikkoja on 86 parkkihallissa ja 51 maanpäällä. Hotelli varaa niistä omaan käyttöönsä 35 ja siirtää investointivastuun lopuista Tampereen kaupungille. Parkkihallin sisäänajo on lähes mahdottomassa sisäänajosuunnassa saattoliikenteen keskellä. Parkkihallin sijoitus ja toiminnallisuus on muuten hyvä. Esitys huoltoajasta sekä Viinikankadun liittymän kautta että hotellin ympäri Yliopistonkadun pengermässä on liikenteellisesti epäselvä. Piha-alueelle esitetty 51 autopaikka tukkivat talon Ison salin tuotantoliikenteen. Istutuksia Tampere-talon seinustalle ei voi lisätä, koska juurikasvusto voi vaurioittaa rakenteita.

Muut tekniset asiat

Tekninen toteutus ja aikataulu

Suunnitelmassa ei ole esitetty käytettävää runkoratkaisua. Julkisivut ovat betonisandwich-elementtejä, joissa ulkokuori on modulaariseen neliörasteriin valettua valkobetonia. Ratkaisu on teknisesti haastava, myös kiinteistön ylläpidon kannalta.

Rakentamisen ajaksi on arvioitu 20 kuukautta. Suunnittelun käynnistämisen aikataulu riippuu kaavoituksen etenemisestä. Selostuksessa ei oteta tarkemmin kantaa toteutuksen aikaisiin järjestelyihin. Pääsisäänkäyntiaukion alle rakennettava autohalli estää Tampere-talon saattoliikenteen toiminnan työmaan ajaksi.

Yhteydet kaupunkiverkkoon

Ehdotuksessa hotellin ja Tampere-talon asiakasliikenne on erotettu hyvin huoltoliikenteestä. Viinikankadun liittymä on ehdotuksessa varattu vain huoltoliikenteelle ja henkilökunnalle, mikä on ratkaisuna hyvä. Asiakkaiden ohjaus vain Yliopistonkadun kautta on selkeä ratkaisu. Ratkaisua kuitenkin heikentää ajomahdollisuus hotellin eteläpuolitse pihapaikoitukseen. Vaikka ratkaisu onkin joustava, riskinä on henkilöautoliikenteen luvaton ajo Viinikankadun kautta. Huoltoliikenteen kannalta kaikki kääntymissuunnat mahdollistava liittymä Viinikankadulla on hyvä.

Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ei kohdistu suuria muutoksia. Sisäänajo pysäköintilaitokseen sijaitsee Tampere-talon pääsisäänkäynnin läheisyydessä, jolloin ja kävelyn, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen risteäminen on hallittua. Pysäköintilaitoksen ulosajo on kuitenkin erittäin haasteellisessa paikassa aivan Tampere-talon Yliopistonkadun pohjoisen ulosajoyhteyden läheisyydessä. Tunneliyhteys Kalevantien eteläpuolelle sisältyy ehdotukseen.

Energiätehokkuus

Ehdotuksen hiilijalanjälki on 2905 kgCO_{2e} / netto-m² ja 58 kgCO_{2e} / netto-m² / vuosi, joka on ehdotuksista pienin.

5. KILPAILUN TULOS

5.1. Ideakilpailun voittajan valinta ja jatkotoimenpiteet

Kilpailuraati totesi kokouksessaan 6.2.2014, että mikään ehdotus ei ratkaissut täydellisesti kohteelle asetettuja tavoitteita ja että voittajaksi sekä tontinluovutuksen saajaksi esitetään ehdotus, jonka tekijänä on työryhmä:

2. SRV Rakennus Oy – Marriot International Inc – Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Perustelut

Suunnitelma on kilpailuehdotuksista kehittämiskelpoinen, erittäin korkeatasoinen ja vastaa kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan sekä arkkitehtuuriltaan parhaiten paikalle asetettuja tavoitteita. Hotellin ja Tampere-talon synergiaedut ovat ehdotuksista parhaat, eikä ehdotus kilpaile Tampere-talon liiketoiminnan kanssa.

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Hanketta koskien on käynnistetty asemakaavan muutosprosessi. Kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttajayhtiölle tullaan tekemään suunnitteluvaraus hotellia varten tarvittavalle tontin osalle asemakaavaprosessin ajaksi. Lopullinen päätös tontin vuokraamisesta tai myymisestä tullaan tekemään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä edellyttäen, että hotellikiinteistön omistaja ja hotellioperointiyhtiöt ovat tehneet pitkäaikaisen yhteistyösopimuksen Tampere-talo Oy:n kanssa.

6. KILPAILUN JATKOKEHITYS VOITTANEEN EHDOTUKSEN OSALTA

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Torniosan mittasuhteista tulee tehdä vaihtoehtoisia tutkielmia, esimerkiksi sen kaventaminen pituussuunnassa ja vastaavasti kerrosten lisääminen. Hotellitornin julkisivun ratkaisuja, mukaan lukien maantasokerroksen julkisivun suhde katutilaan, tulee tutkia ja edelleen kehittää. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Tampereen kaupungin korkean rakentamisen arviointikriteerit (selvitys: "Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella").

Toiminnot

Tampere-talon poistumisjärjestelyiden ratkaisut ja mahdolliset vaihtoehdot yhdysosan osalta tulee suunnitella yhdessä paloviranomaisten kanssa. Tavoitteena on päästä eroon yhdysosan ja Tampere-talon välisestä kylmästä kuilusta. Huoltopihan jatkokehitys tulee tehdä yhdessä Viinikankadun uuden huoltoliittymän suunnittelun kanssa. Sisäänkäyntiaukiolla nyt sijaitsevalle lippulinnalle on haettava uusi paikka. Yliopistolle johtavan yhdyskäytävän ratkaisua tulee edelleen kehittää.

Muut tekniset asiat

Työmaan aiheuttamat haitat Tampere-talolle tulee minimoida. Tämä tulee huomioida rakennuksen työmaan aikataulutuksessa ja työmaajärjestelyissä. Rakennusaikaiset ääni- ja värinä Haitat tulee minimoida, pääsalin levytys ja tv-tuotannot häiriintyvät ulkopuolisista äänistä. Viinikankadun huoltoreitti tulee olla käytettävissä ennen hotellin rakentamista. Jatkosuunnittelussa energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yhteistyösopimus Tampere-talon kanssa

Kaikille työryhmille on tehty arvioinnin aikana lisäkysymykset, joiden pohjalta käydään jatkoneuvottelut. Sopimuksen synty on edellytys hankkeen etenemiselle.

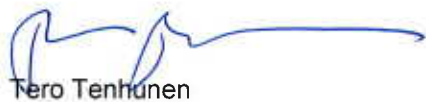
7. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Tampereella 6.2.2014

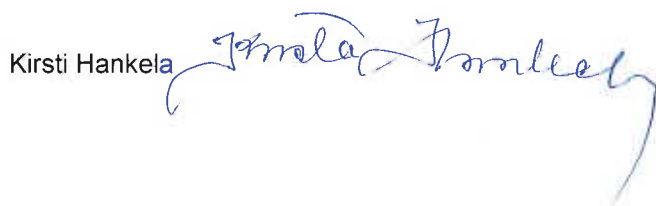

Ilkka Ojala, puheenjohtaja


Eija Muttonen - Mattila


Pauliina Ahokas


Tero Tenhunen


Sakari Leinonen


Kirsti Hankela


Mikko Nurminen


Marko Koivisto

Kay Bierganns


Elina Karppinen


Jarmo Viljakka, sihteeri

AVAUSPÖYTÄKIRJA

16.12.2013

Rakennushankkeen nimi Tampere-talon hotelli	Tilaisija Tampereen Tilakeskus Liikelaitos / Kiinteistökehitys	Sijaintikunta: Tampere
Hankinta Tontinluovutuskilpailu	Rakennuttajatehtävät Jarmo Viljakka	Laatija Jarmo Viljakka

N:o	Kilpailuehdotukset:	Saapumispäivä	Saapumisaika	Suljettu	HUOM	Tiedoksi
1	SRV Rakennus Oy, Marriott International inc, 1 Arkkitehtitoimisto ALA Oy	16.12.2013	14:05	X		jp.ojala@srv.fi
2	Arkkitehtuutoimisto Heikkinen-Komonen Oy, Sunborn 2 Group, Sunborn Oy, Hartela Oy	16.12.2013	14:00	X		kari.makela@hartela.fi
3	CapMan Real Estate Oy, Arkval Oy, AR-Vastamäki Oy	16.12.2013	9:12	X		jukka.terhonen@gmail.com

Huomautuksia:

Kilpailuaika päättyi **16.12.2013 klo 15:00**
Hakemukset avattu **16.12.2013 klo 16:15**

Ehdotuksia saatu: 3 kpl

Avauksessa läsnä: Jarmo Viljakka
Kirsti Hankela

Allekirjoitukset:


Jarmo Viljakka


Kirsti Hankela

Käsittelijä: Jarmo Viljakka

© Haahtela-kehitys Oy

Tampere-talon hotelli tontinluovutus- ja yhteistyömallikilpailu - hiilijalanjälkitulokset



Bionova Consulting, Tytti Bruce

31. tammikuuta 2014

1. Kohteiden arviointimenetelmä

2. Kohteiden tulokset

Mittari perustuu EN-standardiin

Green Building Council Finland julkaisi 17.1.2013 Rakennusten elinkaarimittarit-ohjeen, joka tarjoaa yhteisen tavan mitata sekä elinkaaren hiilijalanjälkeä että elinkaarikustannusta.

Ohjeen energia- ja elinkaarimittarien osuuden on tuottanut Bionova Consulting.

Ohje soveltaa EN-standardeja, on käytännönläheinen, läpinäkyvä, ja tarjoaa tietoa päätöksiin ja vertailuun.

Rakennusten elinkaarimittarit (2013)



Kohteiden arviointi käytännössä

Kohteiden arviointi on toteutettu Bionovan 360optimi-verkkopalvelun avulla, johon kohteiden suunnittelijat ovat syöttäneet tiedot ohjeistuksen mukaisesti. Bionova on tarkistanut olennaiset tiedot kattavuuden, yhdenmukaisuuden ja uskottavuuden osalta ja pyytänyt korjauksia ja täydennyksiä tarvittaessa.

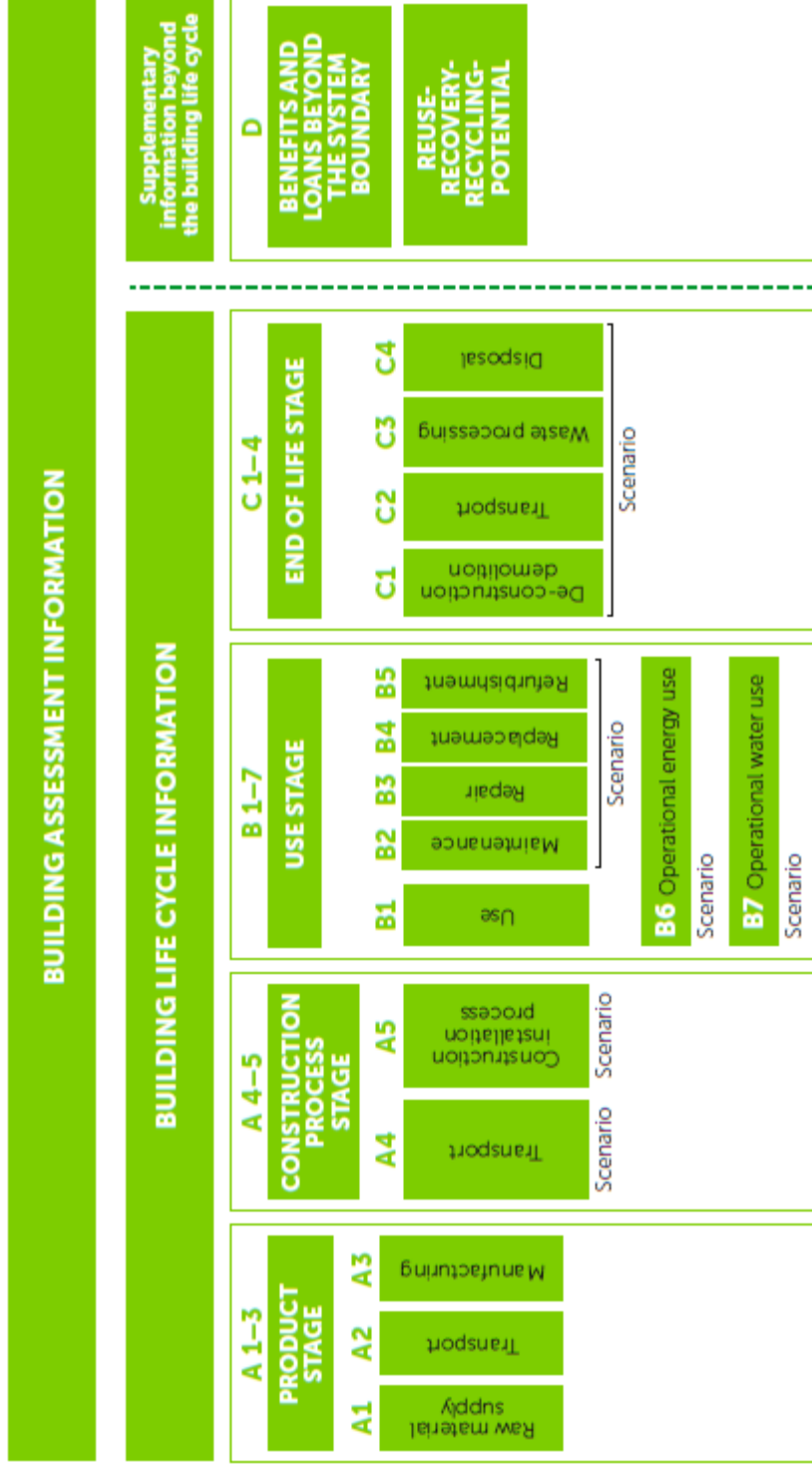
Kaikki tulokset on laskettu 360optimi-ohjelmistolla ja sen tietokannoilla pääsääntöisesti GBC Finlandin laskentaohjeen mukaisesti kohteiden suunnittelutiedoista.



360optimi

Elinkaari on rakentamisesta purkuun saakka

Rakennuksen elinkaari on EN-standardin mukaisesti rakennus-
materiaaleista käytön kautta purkuun saakka rakennuttajan vaatimalle
tai suunnitellulle käyttöiälle.



Yhteiset pelisäännöt laskentaan

Yhdenmukaisuus ja kohtuullinen kuormittavuus osallistujille varmistettiin seuraavilla sovituilla pelisäännöillä.

- Käyttöikä kaikille kohteille on 50 vuotta
- Energian kulutus lasketaan (D3 2012) mukaisesti
- Veden kulutus arviointiin kaikille kohteille D3 standardikulutuksen mukaisesti
- Tontin maarakennusta ja talotekniikan massoja ei huomioida

360optimi

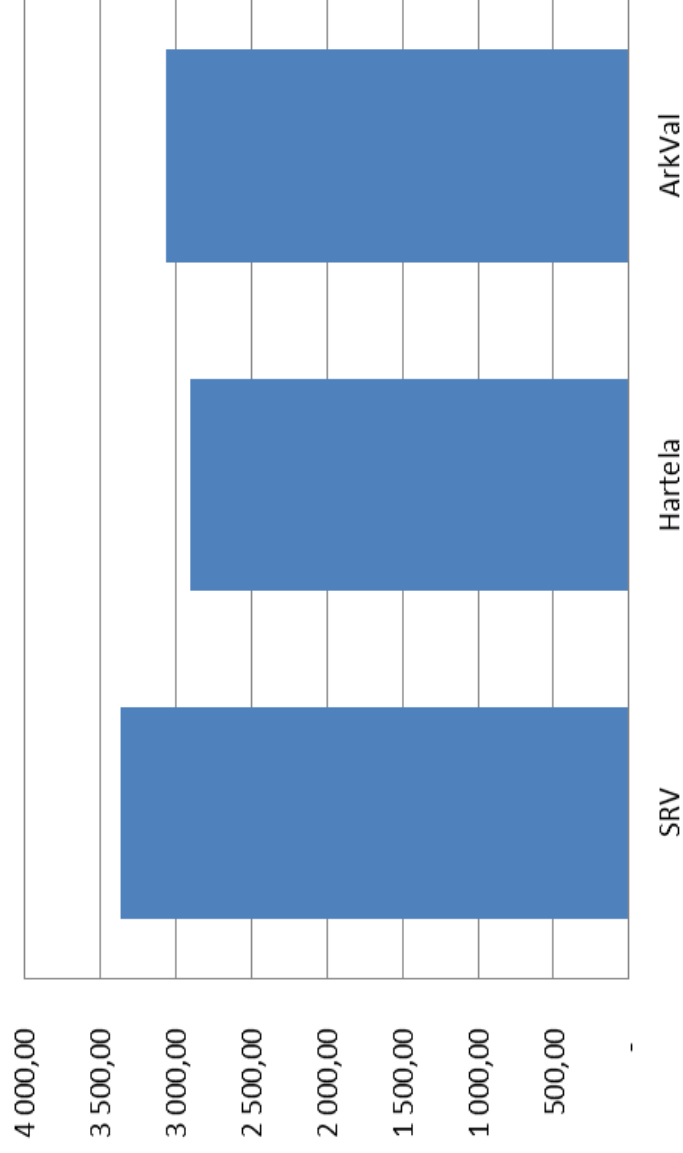
1. Kohteiden arviointimenetelmä

2. Kohteiden tulokset

Paras kohde säästää lähes viidenneksen päästöistä

Kohteiden hiilijalanjäljet vaihtelivat 2910 - 3360 kgCO₂e/lämmitetty netto-m² eli 58 – 71 kg CO₂e neliötä ja käyttövuotta kohden laskettuna. Ero suurimman ja pienimmän välillä on 14 %.

Tulokset kg CO₂e/lämmitetty netto-m²



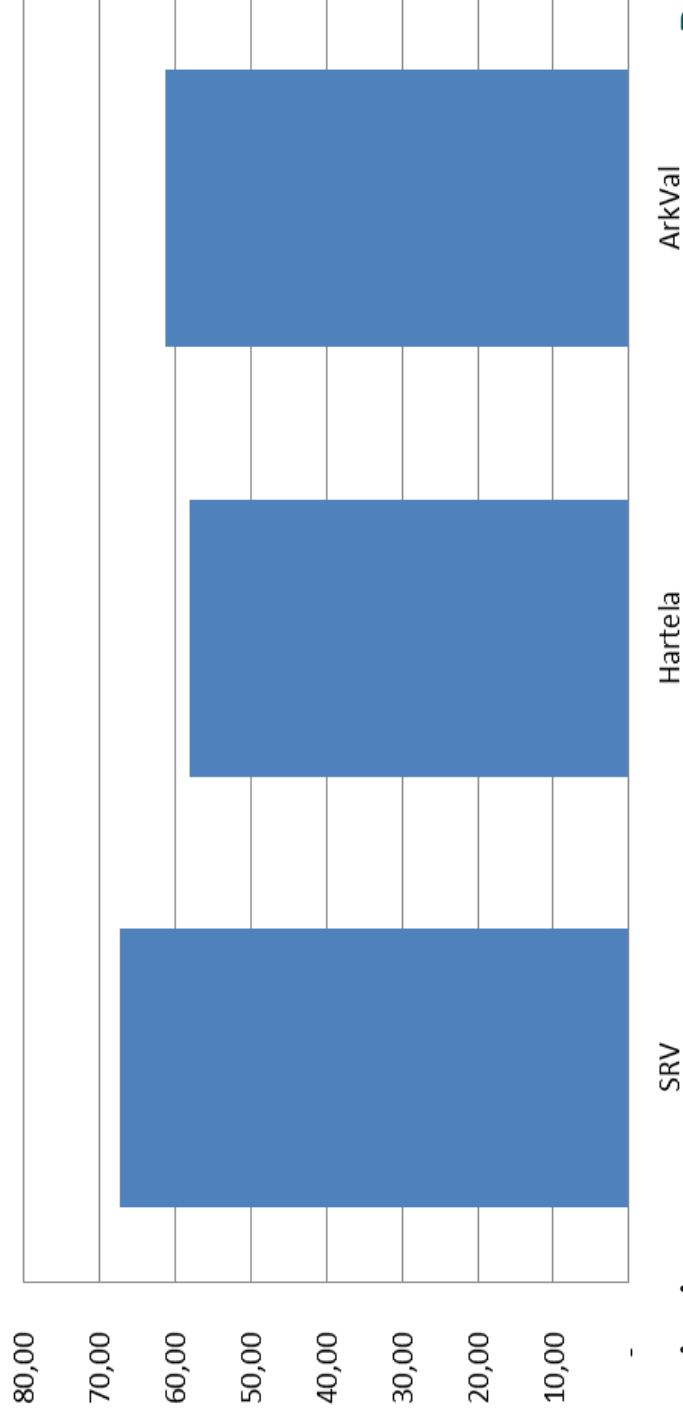
360optimi

BIONOVA
consulting

Päästöt käyttövuotta kohden esitettynä

Rakennuksen käyttövuotta kohden laskettuna päästöt vaihtelevat välillä 58 – 67 kgCO₂ / lämmitetty nettoneliö.

Tulokset kg CO₂e/vuosi/lämmitetty netto-m²



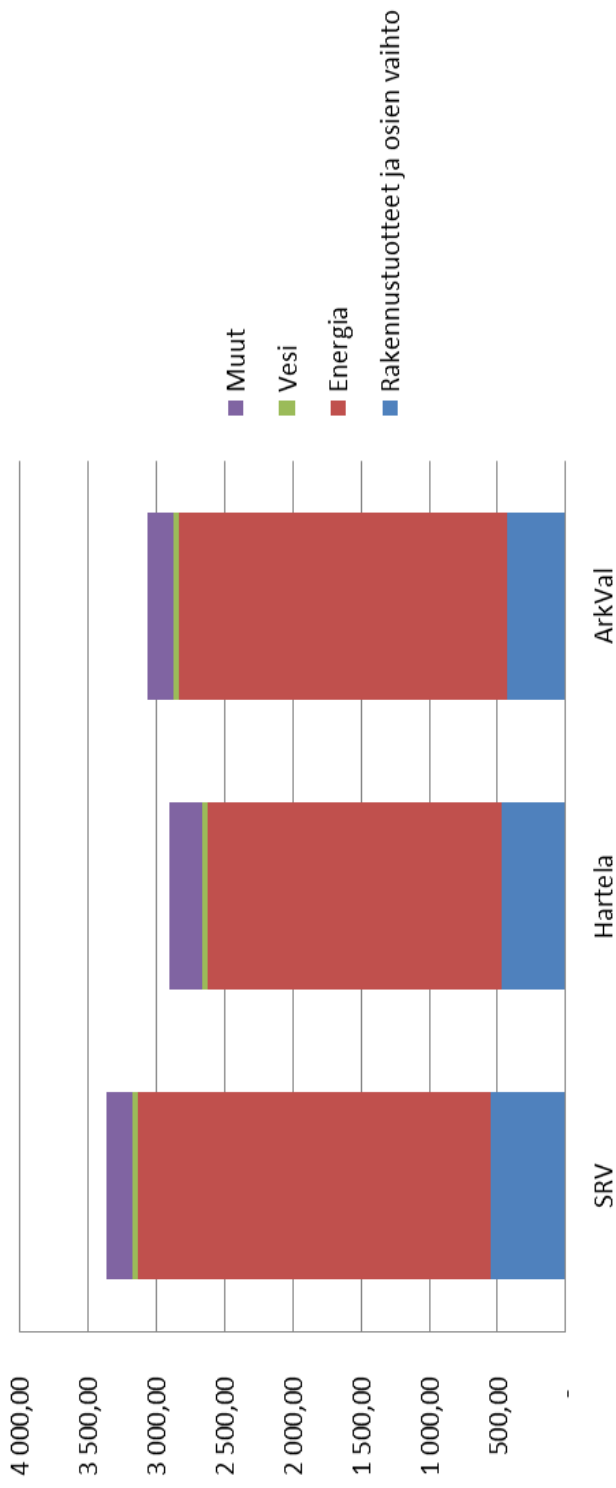
360optimi

BIONOVA
consulting

Erot johtuvat pääosin energian kulutuksesta

Energian kulutuksen osuus hiilijalanjäljestä vaihtelee 74 -79 %. Rakennusmateriaalit ja tarvittava osien vaihto vastaavat 14-16 %. Muiden elinkaaren osa-alueiden vaikutukset ovat pienet.

Tulokset kg CO₂e/lämmitetty netto-m²



360optimi

BIONOVA
consulting

NOPEAMPAA KASVUA YMPÄRISTÖTEHOKKUUDELLA

Bionova Consulting parantaa tehokkuutta ja kilpailukykyä ympäristötehokkuuden avulla. Ota yhteyttä ja selvitä miten voit hyötyä.

BIONOVA
consulting

Your partner for sustainable performance

Yhteydenotot:

Tytti Bruce

+358 500 655 020

tytti.bruce@bionova.fi

www.bionova.fi