



Tesoman elinkaarikorttelin kilpailu

TONTIN JA RAKENNUKSEN LUOVUTUSKILPAILU
Asuinkerrostalojen korttelialue Ristimäki 3813-2, 3 ja 4

Kilpailuohjelma 9.3 – 31.5.2016



SISÄLTÖ

1.	KILPAILUKUTSU	3
1.1	Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus	3
1.2	Osallistumisoikeus	3
1.3	Kilpailun tiedottaminen	3
1.4	Kilpailun tuomaristo	3
1.5	Kilpailuaikataulu ja kilpailua koskevat kysymykset	4
1.6	Kilpailuaikataulu	4
1.7	Yhteyshenkilö kilpailun aikana	4
2.	KAUPUNKISTRATEGIAN JA OMA TESOMAN TAVOITTEET	4
2.1	Tampereen kaupungin strategiset tavoitteet	4
2.2	Tesoman kehittämisen tavoitteet	4
3.	KILPAILUALUE	5
3.1	Tesoma alueena	5
3.2	Täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma	6
3.3	Kilpailualueen ja sen ympäristön kuvaus	6
3.4	Kilpailualueen asemakaava ja kaavan tarkoitus	7
3.5	Tontin ja rakennuksen keskeiset tiedot	7
3.6	Tonttiliittymät ja kunnallistekniikka	8
4.	KILPAILUN TAVOITTEET	8
5.	SUUNNITTELUOHJEET	11
5.1	Noudatettavat asemakaavamääräykset	11
5.2	Muut suunnitteluohjeet	11
5.3	Suunnittelu- ja toteuttamisaikataulu	11
6.	KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	12
7.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	13
7.1	Ohjelma-asiakirjat	13
7.2	Lähtöaineisto	13
7.3	Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteille pano	13
7.4	Kilpailun palkkio	13
7.5	Jatkotoimenpiteet kilpailun ratkettua	13
7.6	Tonttien luovutusmuoto ja hinnoittelu	14
7.7	Ehdotusten käyttöoikeus	14
7.8	Kilpailun säännöt	14
8.	KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	15
8.1	Vaadittavat kilpailuasiakirjat	15
8.2	Kilpailusalaisuus, ehdotusten lukumäärä ja nimimerkkikuori	16
8.3	Kilpailuasiakirjojen jättö	16

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja Tampereen Tilakeskus Liikelaitos järjestävät korttelikilpailun Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosaan suunnitellun asuin- ja palvelukorttelin toteutuksesta yhteistyössä poikkihallinnollisen Oma Tesoma -hankkeen kanssa.

Kilpailun kohteena on Ristimäen kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen tontit 3813-2, 3 ja 4. Tarkoituksena on löytää yhteenliittymiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa alueen kehittämistä.

Kilpailu on korttelikilpailu, joka tähtää tontin ja rakennuksen luovutukseen. Kilpailun tarkoituksena on saada aikaan ratkaisu, jolla tonteille toteutetaan alueen asuntotarjontaa monipuolistava, kaupunkikuvaa kohentava sekä arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen asuinrakennusryhmä nykyisen terveysaseman tontille. Kilpailualueelle on tarkoitus löytää ratkaisu, joka konseptiltaan täydentää ja monipuolistaa kaupungin tarjoamia ikäihmisten asumispalveluita ja -ratkaisuja sekä omassa kodissa asumiseen tai kodinomaiseen ryhmäkotiinmuotoiseen palveluasumiseen liittyviä palveluita ja tarjoaa mahdollisuuden elinkaariasumiseen. Korttelin muussakin, kuin tehostetussa palveluasumisessa, tulisi korostua yhteisöllisyys.

Kokonaisratkaisussa tulee erityisesti ottaa huomioon toimivuus, elinkaariasumisen mahdollistavat ratkaisut, energiatehokkuus ja esteettömyys. Tämän kilpailuohjelman kohdissa 4 ja 6 on kuvattu tarkemmin kilpailun tavoitteet ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.

1.2 Osallistumisoikeus

Kilpailu on avoin kokoonpanoltaan sellaisille yhteenliittymille, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen. Työryhmällä tarkoitetaan sellaista yhteenliittymää, jossa on mukana ainakin rakennuttaja ja suunnittelutoimisto tai rakennusliike ja suunnittelutoimisto. Korttelin toteuttajatahojen olisi suotavaa osallistua kilpailuun ryhtymänä, joka esittelisi koko korttelin toteutuksen yhdessä samassa kilpailuehdotuksessa.

1.3 Kilpailun tiedottaminen

Kilpailu on yleinen ja kilpailukutsu julkaistaan Aamulehdessä ja Tampereen kaupungin internetsivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit>. Lisäksi kutsu lähetetään Tampereen kaupungin kiinteistötoimen ja Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tiedossa oleville ja tämän alan tonttitarjonnasta kiinnostuksensa osoittaneille eri alojen toimijoille, sijoitusyrityksille, rakennuttajille ja rakentajille.

1.4 Kilpailun tuomaristo

Tuomaristoon kuuluvat Tampereen kaupungin edustajina:

Pekka Salmi, apulaispormestari, kaupunginhallituksen edustaja, pj
 Aila Taura, apulaistonttipäällikkö, kiinteistötoimi
 Kirsti Hankela, hankearkkitehti, Tilakeskus Liikelaitos
 Auli Heinävä, asuntojohtaja, asuntotoimi
 Tanja Koivumäki, projektijohtaja, Oma Tesoma -hanke
 Sari Pietilä, kaavoitusarkkitehti, maankäytön suunnittelu
 Mari Patronen, vs. tilaajapäällikkö, ikäihmisten palvelut
 Titta Tamminen, lupa-arkkitehti, rakennusvalvonta
 Pauli Välimäki, kehityspäällikkö/INKA, konsernihallinto

sekä kaupunkiorganisaation ulkopuolisena tuomariston edustajana:

Riikka Pylvänen, arkkitehti, yhteisöllisen asumisen asiantuntija

Kilpailusihteerinä toimii Anne Kääriä, Ramboll Finland Oy:stä. Kilpailusihteerit ei osallistu ehdotusten arviointiin.

Kaupunkikuvatoimikunnalta pyydetään kilpailuehdotuksista lausunto. Tuomaristo voi käyttää apunaan myös muita ulkopuolisia asiantuntijoita, jotka antavat kilpailuehdotuksista toimialaansa liittyviä lausuntoja, mutta eivät ota osaa ehdotusten arvosteluun.

1.5 Kilpailuaikataulu ja kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailuohjelma esitellään infotilaisuudessa perjantaina 11.3.2016 klo 12.00–13.00 Galleria Nottbeckissä, joka sijaitsee Tampereella osoitteessa Satakunnankatu 18 A 1 krs.

Kilpailijoilla on oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 23.3.2016 mennessä kilpailun sihteerille sähköpostilla osoitteeseen anne.kaaria@ramboll.fi. Sähköpostin aiheeksi tulee laittaa "Tesoman elinkaarikorttelin kilpailu". Vastaukset kysymyksiin ja mahdolliset tarkennukset kilpailuohjelmaan julkaistaan 8.4.2016 mennessä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit>

Kilpailuehdotusten jättöaika päättyy 31.5.2016 klo 15:45 mennessä.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesäkuun 2016 loppuun mennessä.

1.6 Kilpailuaikataulu

9.3.2016	Kilpailun julkistus
9.3. - 31.5.2016	Kilpailuaika
31.5.2016	Kilpailutöiden jättö
Kesäkuun alku	Näyttely
1.6. - 29.6.2016	Kilpailutöiden arvostelu ja voittajien valinta
30.6.2016	Voittajien julkistus
Elokuu 2016	Tonttien varaus voittajille kaupunginhallituksessa

1.7 Yhteyshenkilö kilpailun aikana

Kilpailun aikana yhteyshenkilönä toimii kilpailusihteerinä Anne Kääriä, anne.kaaria@ramboll.fi, 044 511 3234.

2. KAUPUNKI STRATEGIAN JA OMA TESOMAN TAVOITTEET

2.1 Tampereen kaupungin strategiset tavoitteet

Valtuuston hyväksymän Tampereen kaupunkistrategian 2025, Yhteinen Tampere - näköalojen kaupunki, mukaisesti kaupungin asuntokannan ja asuinalueiden tulee houkuttaa monipuolisuudellaan ja tarjota mahdollisuuksia kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen. Kaupungissa tulee olla riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, opiskelija-asuntoja ja asumispalveluja erityisryhmille. Kaupunkistrategiaa täsmentää kaupunginhallituksen hyväksymä kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelma "Roisesti kaunistaa", jonka mukaisesti keskeisiä toimia em. tavoitteisiin pääsemiseksi ovat mm. arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailujen järjestäminen ja erilaisten asuntorakentamisen ja toteuttamisen kokeilujen mahdollistaminen.

2.2 Tesoman kehittämisen tavoitteet

Kaupungin Oma Tesoma -aluekehityshankkeen tavoitteena on Tesoman aluekeskuksen hyvinvoinnin, omaleimaisuuden, elinvoimaisuuden ja kiehtovuuden vahvistaminen sekä uudistaminen siten, että se houkuttelee puoleensa uusia asukkaita, vierailijoita ja yrityksiä.

Kehittämisessä painottuu alueen rakennetun ympäristön, elinkeinotoiminnan ja hyvinvoinnin samanaikainen kehittäminen sekä alueen asukkaiden, palvelunkäyttäjien, kaupallisten ja julkisten palvelujen tuottajien sekä muiden toimijoiden vuoropuhelua, osallisuutta sekä yhteisöllisyyttä vahvistavat hankkeet ja kokeilut.

Tesoman kehittämisen teemoiksi on yhdessä asukkaiden, yhdistysten, yritysten, virkamiesten ja muiden toimijoiden kanssa valittu hyvinvointi ja yhteisöllisyys, luonto ja liikunta sekä kulttuuri ja luovuus. Erilaisten asumismuotojen ja -konseptien mahdollistaminen myös ikääntyvälle väestölle monipuolistaa ja rikastaa asumisyhteisöjä. Yhteisöllisyyden korostaminen luo turvallisuutta. Kehittämistä ohjaavat Tampereen kaupunkistrategian sekä kaupunginhallituksen Tesoman uudistamisesta tekemien linjausten mukaiset periaatteet:

1. Kaikkea kehittämistä tehdään avoimesti ja yhdessä.
2. Alueella kokeillaan, pilotoidaan ja luodaan uusia ratkaisuja ja konsepteja, joita voidaan monistaa muualle kaupunkiin.
3. Alueen kehittämisessä tutkitaan mahdollisuuksia uuden yritystoiminnan luomiseen ja edelläkävijämarkkinoiden synnyttämiseen.

Tesoman elinkaarikorttelin kilpailulla pyritään osaltaan tukemaan Oma Tesoma -hankkeen edellä mainittuja tavoitteita.

3. KILPAILUALUE

3.1 Tesoma alueena

Länsi-Tampereella sijaitseva Tesoma on Lielahden ohella toinen läntisen Tampereen aluekeskuksesta. Tesoman noin 20 000 asukkaan alue on rakenteeltaan monimuotoinen. Alueella sijaitsee kaupungin vanhin, 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu, aikakaudelleen tyypillinen noin 8 000 asukkaan lähiö. Lähiön ympärillä, alueen palveluihin tukeutuen, sijaitsee viihtyisiä pientaloalueita.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee uimahalli, tänä vuonna käynnistyvä jäähallihanke ja viime vuoden aikana uudistettu Tesomajärven puistoalue uima-rantoinen. Alueelle on ominaista rakentamisen väljyys ja vehreys sekä viher- ja ulkoilualueiden ja liikuntapaikkojen runsaus. Tesoman haasteena on alueen negatiivinen maine, sekä sosiaaliset haasteet, joiden taustalla ovat mm. korkea nuorisotyöttömyys ja matalampi koulutus- ja tulotaso. Lähiöasuntojen hintataso on Tampereen alhaisimpia. Alueella asuu suhteellisesti eniten ikäihmisiä ja lapsiperheitä.

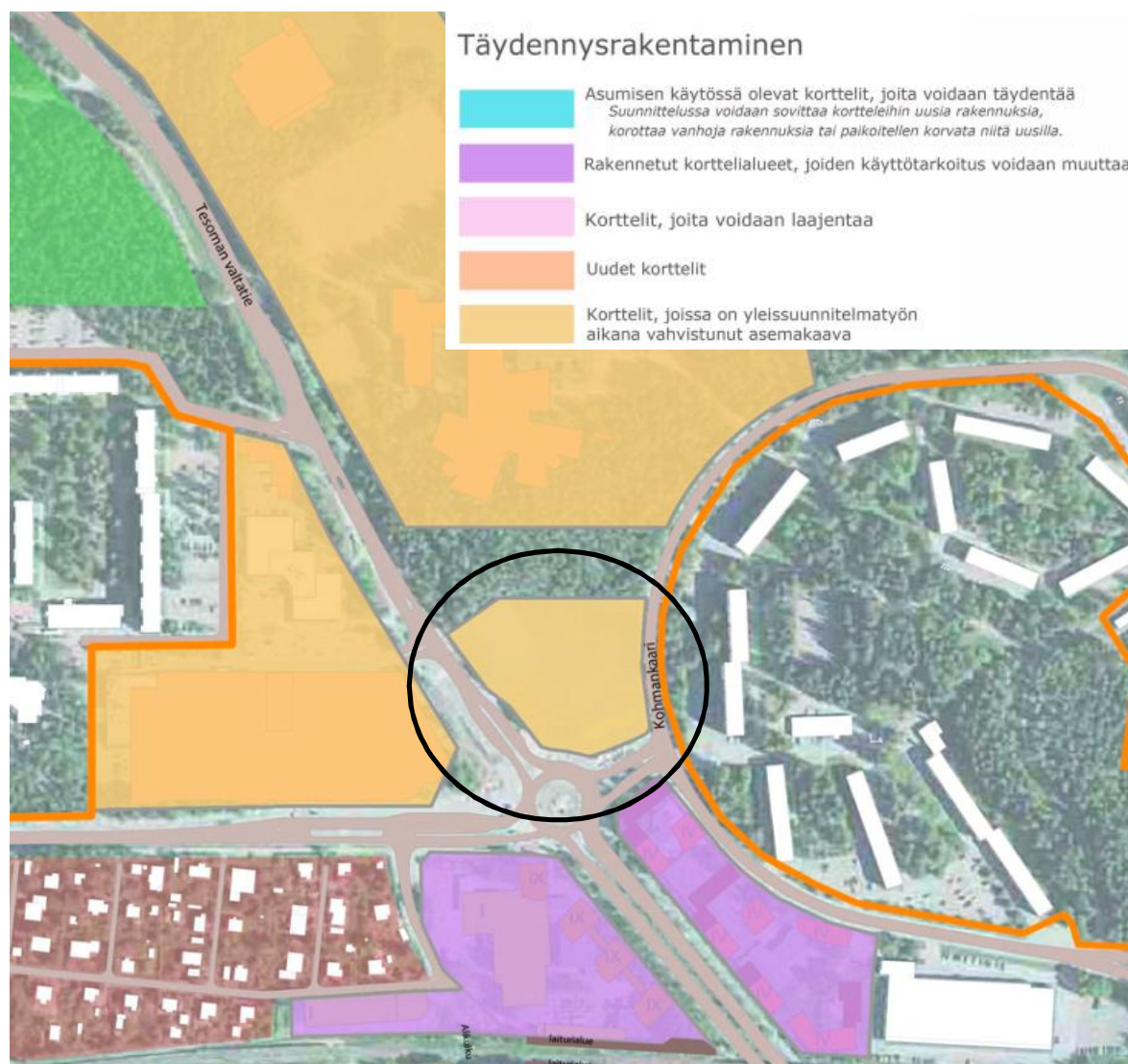
Tesomalle kohdistuu lähivuosien aikana suuria rakentamis- ja kaavahankkeita, joista osassa Tampereen kaupunki on mukana merkittävällä panostuksella. Muutaman sadan metrin säteelle suunnittelualueesta valmistuu syksyllä 2016 uusi palloilulajien harrastamiseen painottuva liikuntahalli. Palloiluhallin viereen rakennetaan parhaillaan uutta yhtenäiskoulua, joka tulee tarjoamaan päivähoiton, ala- ja yläkoulun sekä nuorisokeskuksen palvelut. Koulukeskus valmistuu syksyllä 2018. Alueen hyvinvointipalvelut (mm. terveyspalvelut, hammashoito, neuvola ja kirjasto) toteutetaan Tesoman keskustaan rakennettavan uuden kauppakeskuksen yhteyteen. Kauppakeskus ja uudenlaisten hyvinvointipalveluiden keskus avaa ovensa v. 2017 lopussa. Tesoman keskustaan, kilpailualueen välittömään läheisyyteen valmistellaan parhaillaan asemakaavaa myös toiselle kaupallisten palveluiden keskukselle. Kortteliin on suunniteltu toteutettavan päivittäistavarakauppa ja asumista sekä lähijunaliikenteen seisake. Alueen ikäihmisten palveluita pyritään vahvistamaan toteuttamalla alueen keskustaan esteetöntä ikääntyneille suunnattua vuokra- ja ryhmäkotiasumista sekä päivätoimintaa.

Tohlopissa, noin kilometrin päässä Tesoman keskustasta sijaitsee Yleisradion, Tampereen ammattikorkeakoulu TAMK:n, Tampereen ammatillisen oppilaitoksen Tredun, Technopoliksen ja noin 30 media-alan yrityksen muodostama sisällöntuotannon ja ICT-alan keskus, Mediapolis. Kampus toimii mediakoulutuksen ja -yritysten keskittymänä menestystekijöinä erityisesti teknologia ja yhteisöllisyys.

Tesoman alueen nykyisten julkisten kiinteistöjen ja uusien rakennettavien tilojen suhteen kaupunki tavoittelee tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä, joka kannustaisi uudenlaiseen, asukkaiden omaehtoista toimintaa ja aktiivisuutta tukevien tilojen suunnitteluun ja käyttöön. Tilojen tarjoamisella ja kehittämisellä pyritään vahvistamaan myös alueen yhteisöllisyyden, hyvinvoinnin ja elinvoimaisuuden kehittämistä. Uusista tilahankkeista tällaisia ovat Tesoman uuden kirjaston yhteyteen suunnitellut asukastilat. Myös Tesoman uuden yhtenäiskoulun tiloja on suunniteltu asukkaiden yhteistilat ja tilojen moninainen käyttö huomioiden. Tavoitteena on, että päiväkotit, esiopetus, ala- ja yläkoulu sekä nuorisokeskus käyttäisivät koulukeskuksen tiloja joustavasti keskenään, mutta rajattu osa koulun tiloista palvelisi myös erilaisten asukas- ja asiakasryhmien tilatarpeita koulutyön ulkopuolisina aikoina.

3.2 Täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma

Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma on hyväksytty Tampereen yhdyskuntalautakunnassa tarkemman suunnittelun pohjaksi 26.1.2016. Yleissuunnitelmassa koko Tesoman alueelle on kaavailtu rakennusoikeutta yhteensä noin 200 000 k-m² uusille kerrostalo-, pienkerrostalo- ja rivitaloasunnoille. Arvioitu uusien asukkaiden määrä olisi vajaat 4 000 asukasta. Kilpailualueen ympäristön suunnittelutilanne ja maankäyttöperiaatteita (yleissuunnitelmassa esitetty maankäyttö) on esitetty alla olevassa kuvassa 1.



Kuva 1. Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelma, täydennysrakentamisen suunnitelmakartta 19.1.2016.

3.3 Kilpailualueen ja sen ympäristön kuvaus

Kilpailualue sijaitsee Ristimäen kaupunginosassa, osoitteessa Tesoman valtatie 36. Alueella sijaitsee 1981 valmistunut ja vuonna 1997 laajennettu Tesoman terveysasema sekä vuonna 1990 valmistunut Tesoman kirjastorakennus. Kirjastorakennuksessa toimivat myös Tesoman nuorisotilat. Kilpailualueen pohjoispuolelle sijoittuu Tesoman koulu, itäpuolella on Kohmankaaren kerrostalokortteli ja länsipuolella Tesoman liikekeskus.

Terveysasemalla ei ole enää toimintaa ja terveysasemarakennus tullaan purkamaan. Kirjasto muuttaa uusiin tiloihin kadun toiselle puolel 2017 lopulla avattavaan hyvinvointikeskukseen. Nuorisokeskus muuttaa koulun yhteyteen 2018. Kirjastorakennus säilyy omalla tontillaan. Kaupungin käyttöä kirjastorakennukselle ei ole tiedossa.

Kortteli on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Se rajautuu Tesoman valtatiehen, Tesomankaatuun ja Kohmankaareen sekä pohjoisessa luonnontilaiseen puistoalueeseen. Vilkasliikenteinen Tesoman Valtatie toimii kaupunginosan lävistävänä pääväylänä, mutta liikenne on vilkasta myös

Tesomankadulla. Kaupungin joukkoliikennelinja nro 13 kulkee Tesoman Valtatietä, ja nro 8 ja 17 Kohmankaarta ja Tesomankatua, linja 21 Tesomankatua.

Korttelin maanpinta on loivasti etelään viettävä. Alueen pohjoispuolella on luonnontilaista ympäristöä, jyrkkä puustoinen rinne Käräjämäki. Kilpailualueella kasvaa nurmikkoa, puustoa ja pensaita.

3.4 Kilpailualueen asemakaava ja kaavan tarkoitus

Kilpailualueella on voimassa asemakaava 8351, joka on hyväksytty 17.8.2015.

Kaava mahdollistaa tehostettua palveluasumista sekä tavanomaista asumista erilaisissa asumismuodoissa ja Tesoman valtatie varteen maantasokerrokseen liiketoiminnan tiloja kuten liike- ja palvelutilaa tarvittavine aputiloineen.

Kirjastorakennukselle on muodostettu oma tonttinsa ja osoitettu sille keskustatoimintoihin sopiva pääkäyttötarkoitus, joka voisi mahdollistaa uuden palvelun tai toiminnan sijoittumisen rakennukseen. Ennen uutta käyttöä kirjastorakennus tarvitsee mittavan peruseräparannuksen.

Uudisrakentamista koskevilla yleismääräyksillä, asemakaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella on ohjattu tonttien rakentamisen suhdetta maastoon, ympäristöön ja ympäristöhäiriöihin. Uudisrakennusten sijoittumista kaupunkikuvaan on ohjattu julkisivumääräyksin ja katutasoon sijoittuvan kerroksen toimintoja koskevin määräyksin.

Kilpailijoilta edellytetään tutustumista kirjastorakennukseen, tonttiin, asemakaavaan ja rakentamistapaohjeeseen.

3.5 Tontin ja rakennuksen keskeiset tiedot

Tontinluovutus koskee kolmea tonttia:

1. tontti 3813-2 pinta-alaltaan 3 595 m², monipuolista omistus- ja/tai vuokra-asumista varten 8 500 k-m² > luovutus 2-3 osassa, 6-8 kerrosta
2. tontti 3813-3, pinta-alaltaan 3 059 m², 6 000 k-m², 6 kerrosta, ryhmäkotiosuuteen tehostettua palveluasumista 60 asukkaalle, ryhmäkotiosuudelle tulee hakea Aran erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa, Tampereen tilakeskus välivuokraa ryhmäkodit ja toimii asukkaiden vuokranantajana. Muu osa rakennuksesta tulee toteuttaa ns. normaalina ARA-korkotukituotettuna vuokra-asumisena, jossa asukkaille kaupunki järjestää tarvittaessa palvelutalon kotihoidon.
3. tontti 3813-4, pinta-alaltaan 2 257 m², tontilla sijaitsee kirjastorakennus, joka on peruseräparannettava uuteen käyttöön. Ei lisärakennusoikeutta. Kaupunki myy kirjastorakennuksen. Rakennuksen käyttötarkoituksen halutaan tukevan elinkaarikorttelin toiminnallista kokonaisuutta. Kirjastotontin kytkeminen yhteen asuntotontin luovutukseen ja kiinnostavan toiminnan järjestäminen siinä lasketaan eduksi tarjouksen tekijälle.

Tehostetun palveluasumisen tontin toteuttajan tulee hakea kohteensa tehostetun palveluasumisen osuudelle ARA:n investointiavustusta ja korkotukilainoitusta vuoden 2016 syksyllä haettavana olevassa erityisryhmien investointiavustushaussa. Myös saman rakennuksen ns. normaalin vuokra-asumisen osalta suositellaan ARA:n korkotukirahoitusta. Tontin toteuttajan tulee olla ARA:n yleishyödylliseksi toimijaksi hyväksymä rakennuttaja.

Tehostetun palveluasumisen tontille on varattu rakennusoikeutta 6 000 k-m², mutta tehostetulle palveluasumisen laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Tontti 2 voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (ARA) vuokra- ja asumisoikeustuotantona.

Yleishyödyllisen rakennuttajan tulee kilpailuttaa ARA-tuotannon rakentaminen urakkakilpailuna, neuvottelu-urakkaa ei hyväksytä.

3.6 Tonttiliittymät ja kunnallistekniikka

Ajoneuvoliittymä tontille on Kohmankaarelta. Tonteille ei saa järjestää muita liittymiä.

Korttelissa on toimivat normaalit kunnallistekniset ja yhdyskuntatekniset verkostot. Yksityiskoh- taista tietoa kunnallistekniikasta saa kilpailuohjelman lopussa esitellyiltä yhteystahoilta. Kilpailun kohteella olevien kunnallisteknisten johtojen ja linjojen siirroista vastaa tuleva toteuttaja.

4. KILPAILUN TAVOITTEET

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Kaupungin tavoitteena on Tesoman aluekeskusta vahvistava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä korttelikokonaisuus, joka lisää alueen palvelutarjontaa ja asumisen mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja. Rakennustapaa koskevissa määräyksissä ja ohjeissa kiinnitetään erityistä huomiota julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun, maantasokerrosten kaupunkikuvalliseen ilmee- seen sekä liittymiseen lähiympäristön toimintoihin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huo- miota ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä ympäris- töhäiriöiden hallintaan. Kaupunkikuvallisesti pyritään huolitellun, kaupunkimaisen katujulkisivun muodostamiseen, missä tärkeää on erityisesti julkisivujen ja katutilan välinen suhde.

Elinkaariasuminen ja yhteisöllinen asuminen

Tavoitteena on mahdollistaa korttelissa eri-ikäisten asukkaiden yhteisöllisyyteen pohjautuvaa ns. elinkaariasumista hallintamuodoiltaan erilaisissa asumismuodoissa (omistus-, vuokra- tai asumis- oikeusasuminen). Elinkaariasumisessa rakentaminen, asuminen, palvelut ja yhteisöllisyys integ- roidaan eri elämänvaiheiden tarpeet ja toiminnot yhdistäväksi kokonaisuudeksi. Korttelissa tulee olla monen tyyppisiä asuntoja eri elämänvaiheissa olevien asukkaiden tarpeisiin. Tavoitteena on eri elämäntilanteissa elävien hyvä elämänlaatu ja tarpeita ja toiveita vastaava asuminen ja palve- lut.

Pyrkimyksenä on, että asukkaat voivat halutessaan asua korttelissa jopa koko elämänsä ajan, vaikka perheen koko ja asumistarpeet muuttuisivat. Elinkaariasumiselle luodaan hyvät edellytyk- set silloin, kun korttelissa on monen kokoisia ja tilaratkaisuiltaan muunneltavia sekä teknologiaa hyödyntäviä ja sen käyttöönoton mahdollistavia asuntoja. Muunneltavuudeltaan nykyisin toteu- tetta suurempaakin muuntoa olisi mahdollista periaatteessa toteuttaa esimerkiksi niin, että kah- den asunon välissä olisi huoneita, joiden vuokran maksaisivat vierekkäisten asuntojen haltijat, ja välivyöhykkeen huoneet olisivat vaikkapa vuoroviikoin käytössä.

Tässä elinkaarikorttelin mallissa haetaan vanhojen suomalaisten maaseutuyhteisöjen tapaista eri sukupolvien tiivistä yhdessä tai saman pihapiirin ympärillä asumista ja eloisaa kylämaisyyttä. Korttelista on helppoa löytää asunto sekä mummolle että lapselle perheineen. Myös naapurin vaarin kanssa voi hoitaa korttelin yhteisiä viljelmiä ja kerätä satoa. Monelle asutokunnalle naa- puriapu olisi tärkeää (esim. kauppa-, saatto- ja asiointiapu, lastenvahti). Ikäihmisten joukossa naapurinavulla - ja kotiin tuotetulla avulla voi olla olennainen rooli ikääntyneen kotona asumiselle. Helposti saatavilla oleva apu saattaa siirtää vanhuksen asumispalveluiden ja muiden raskaiden palveluiden tarvetta merkittäväällä tavalla edemmäksi.

Tavoitteena on, että korttelin ratkaisuilla tuetaan yhteisöllisyyden muodostumista. Korttelin piha- ja yhteistilaratkaisuilla voidaan edistää ja lisätä kaiken ikäisten yhteistä toimintaa, vuorovaiku- tusta ja myös naapuruston yhteisöllisyyden kehittymistä. Suunnitelmissa korttelin eri toimintoja toivotaan tarkasteltavan yhtenä kokonaisuutena (mm. yhteiset yhteistilat, leikkipaikat, korttelin yhteinen pihasauna, kaupunkiviljelypalstat jne.). Kilpailussa voi esittää jossain määrin myös yh- teisöasumista, jolloin toteutussuunnittelun käynnistyessä rakennuttajan tulisi markkinoida koh- dettaan yhteisöasumisen asukasryhmille. Ihanteellista olisi, jos tulevat yhteisöasukkaat pääsisi- vät osallistumaan kotinsa suunnitteluun.

Tesoman valtatie varren maantasokerrokseen tulee toteuttaa liiketoiminnan tiloja kuten liike- ja palvelutiloja tarvittavine aputiloineen. Kortteli avautuu näin osaksi Tesoman keskustaelämää.

Ikäihmisten asuminen

Hyvin suunniteltu ja esteetön asuin- ja elinympäristö mahdollistaa iäkkäiden henkilöiden turvallisen kotona asumisen jatkumisen myös toimintakyvyn muuttuessa ja avun tarpeen lisääntyessä (vrt. Ageing in place -ajattelu). Kilpailualueelle on tavoitteena toteuttaa monimuotoisen asumisen kortteli, joka tarjoaa myös ryhmäkoti- ja muotoisen tehostetun palveluasumisen palveluita. Elämänkaaren eri vaiheiden aikana asumisen myötä tutuksi tulleen asunnon ja rakennetun ympäristön lisäksi ikääntyneiden aktiivista toimijuutta toivotaan edesautettavan vahvistamalla naapureilta, ystäviltä ja lähipalvelujen tuottajilta saatavissa olevaa sosiaalista tukea. Lähiyhteisön ja naapurivuon lisäksi korttelin omissa kodeissaan asuvat ikääntyneet asukkaat voivat hankkia tarvitsemansa tuen ja avun esimerkiksi käyttäen kaupungin tarjoamia palveluita ja palveluseteleitä tai omakustanteisesti kotitalousvähennystä hyödyntäen.

Tehostettu palveluasuminen on asukkaan koti, jossa toteutuu sekä yhteisöllisyys että ympärivuorokautinen huolenpito. Ryhmäkodissa asuvalla on oman asuntonsa lisäksi käytettävissään ryhmäkodin yhteistilat, ja asukkaat voivat osallistua kodin askareisiin ja päivittäisiin toimintoihin. Asukas saa yksilöllisen palvelu- ja hoitosuunnitelmansa mukaisen riittävän ja ympärivuorokautisen huolenpidon, ohjauksen ja tuen ammattitaitoiselta henkilöstöltä. Asukkaan on mahdollista asua omassa vuokra-asunnossaan loppuikänsä.

Tehostettu palveluasuminen toteutetaan Tampereen kaupungin Tilakeskus Liikelaitoksen välivuokrausmenettelyllä, jossa Tampereen kaupunki vuokraa ryhmäkotien tilat. Kaupunki kilpailuttaa erikseen palveluntarjoajan (liitteenä alustava tilaohjelma). Tampereen Tilakeskus ohjaa toiminnallisten tavoitteiden toteutumista suunnittelussa.

Tehostetun palveluasumisen kanssa samaan rakennukseen tulee vuokra-asuntoja, jotka on tarkoitettu palvelutalon kotihoidon asiakkaille. Näissä asunnoissa tulee olla hoivateknologiavalmiudet, aivan kuten tehostetussa palveluasumisessakin. Kaupungin asiakasohjaus valitsee asukkaat sekä tehostettuun palveluasumiseen että palvelutalon kotihoitoon. Näihin asuntoihin kaupunki järjestää kotihoidon palvelun hankkimalla sen tehostetun palveluasumisen palveluntuottajalta ns. palvelutalon kotihoitona. Asiakkaat voivat ohjautua palvelutalon kotihoitoon esim. alkavan muistisairaudesta. Tällöin entisessä asunnossa asuminen ei enää onnistu vaan ympärille tarvitaan enemmän yhteisöllisyyttä, mutta muuttaminen tehostetun palveluasumisen ryhmäkotiin on aivan liian raskas vaihtoehto.

Rakennus itsessään ei määrittele, kuinka monta hoivan tarpeessa olevaa siinä asuu. Ja jos pariskunnasta vain toinen tarvitsee tehostettua palveluasumista, voi tämä saada asunnon ryhmäkodista puolison asuessa normaalissa asunnossa. Puolisoiden on myös mahdollista jatkaa samassa kodissa asumista, kun hoivan tarpeessa olevalle puolisolalle tuodaan hoiva omaan kotiin saman rakennuksen palvelutalosta ns. palvelutalon kotihoitona. Asumisen tavoitteena ei ole hoivan ja huolenpidon lisääntyvä määrä vaan se, miten asukkaat voivat asua kodeissaan itsensä näköistä elämää mahdollisimman pitkään ja mahdollisesti niin, ettei elämän viimeisiä vuosia eletä lainkaan tehostetun palveluasumisen yksikössä. Rakennuksen tulee myös olla toiminnoiltaan osana elin- ja palvelukorttelia ja avautua ympäröivään ympäristönsä.

Elinkaarikortteli kokeiluympäristönä

Tampereella on luotu aktiivisesti innovaatio- ja kehitysympäristöjä uusien tuotteiden, palvelujen, yritysten ja markkinoiden synnyttämiseksi. Elinkaarikorttelin tontinluovutuskilpailussa pyritään jatkamaan aktiivista innovaatiotoiminnan tukemista. Kaupungin tavoitteena on, että toimijat tarjoutuvat luomaan elinkaarikorttelista kokeiluympäristön, jossa ne kehittäisivät tuotteitaan, palveluitaan ja niiden kehitysvaiheita. Tämä voi yhtäältä tarkoittaa esimerkiksi uuden palvelukonseptin luomista yhteistyössä yritysten, tutkimuslaitosten tai muiden toimijoiden kanssa. Toisaalta kyse voi olla jo markkinoilla olevan tai lanseerausvaiheessa olevan tuotteen tai ratkaisun testaamisesta aidossa kaupunkiympäristössä.

Elinkaarikorttelin tontinluovutuskilpailun yhteydessä yrityksiä haastetaan kuvaamaan, kuinka ne aikovat käyttää kortteliä uusien tuotteiden tai palveluiden kehitysalustana. Tavoitteena on, että päähakija esittää ehdotuksessaan 1-3 teemaa, jonka kehittämisessä päähakija tai kokeiluun liittyvä konsortio yhdessä päähakijan kanssa hyödyntävät elinkaarikortteliä. Kokeiluun liittyvään konsortioon voi tältä osin kuulua yrityksiä ja/tai tutkimusorganisaatioita tai muita kehittämistoimintaan liittyviä tahoja, joilla on halukkuutta tehdä asumiseen, palveluihin tai rakentamiseen liittyvää kehitystyötä. Erityisesti kortteliin tavoitellaan sellaisten tuotteiden tai palveluiden kehittämistä, jotka tukevat korttelille asetettujen tavoitteiden toteutumista (esim. ikäihmisten kotona asumista tukevat hyvinvointiteknologiset ratkaisut, erilaiset digitalisoidut palvelut ja yhteisöllisyyttä tukevat palvelut ja toimintamallit).

Kirjastorakennuksen asemakaavassa esitetty pääkäyttötarkoitus mahdollistaa uuden palvelun tai toiminnan sijoittumisen rakennukseen. Kirjastorakennusta voi käyttää esimerkiksi korttelin kaikenikäisten asukkaiden elämän tukemisessa ja tavoiteltavassa innovaatiotoiminnassa sekä Tesoman alueen muihin haasteisiin ja kehittämisteemoihin vastaamisessa. Tavoitteena on, että kirjastorakennuksen tulevat toiminnot sekä korttelin kivijalkapalvelut ovat myös tesomalaisten kohtaamispaikkoja ja elinkaarikortteli on tiiviisti osa eloisaa Tesoman keskustaa.

Kirjastorakennuksen omistaa Tampereen Tilakeskus Liikelaitos. Omistaja teettää maaliskuun aikana rakennuksesta kiinteistöarvion, jonka perusteella määritellään hyväksyttävä myyntihinta. Rakennuksesta on tekeillä myös kuntoarvio, mutta ostajaehdokka voi teettää myös omia kuntoselvityksiä kohteesta. Rakennus myydään ja tontti vuokrataan tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen tekijälle.

Energiätehokkuus ja elinkaarivaikutukset

Rakennus on suunniteltava terveellisyys ja turvallisuus varmistuen energiatehokkaaksi ja haitallisilta ympäristövaikutuksiltaan mahdollisimman vähäiseksi koko elinkaaren aikaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen energiapöytäjärjestelmän kokonaistoimivuuteen (kaukolämmön, jäähdytyksen ja mahdolliseen aurinkolämmön ja -sähkön hyödyntämiseen), luonnonvalon hyödyntämiseen, passiiviseen jäähdytykseen ja auringon ilmaisenergioiden hyödyntämiseen, sekä ilmanvaihdon järjestämiseen. Rakennus suositellaan liitettäväksi kaukolämpöverkkoon. Kilpailutoimien elinkaarivaikutuksia arvioidaan sekä laskennallisten että laadullisia ominaisuuksia kuvaavien selvitysten perusteella.

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää kirjallinen selvitys niistä suunnitteluratkaisuista ja toteutusmaaleista, mitkä tekevät kokonaisratkaisusta energiatehokkaan ja elinkaarivaikutuksiltaan haitallisilta ympäristövaikutuksiltaan vähäisen. Kokonaisratkaisu käsittää ainakin laadukkaat ja energiatehokkaat sisälämpöolosuhteet, sisäilman, valaistuksen, lämpimän käyttöveden ja sähkölaitteet. Ratkais- ja toteutusmallien selvitysten tulee sisältää myös tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen näkökulma, jos niillä on merkitystä ratkaisujen valintaan. Lisäksi esitetään selvitys siitä, miten suunnitteluratkaisujen käytön aikainen toimivuus ja laatu varmistetaan, jos näiden toteutumiseen liittyy epävarmuutta.

5. SUUNNITTELUOHJEET

5.1 Noudatettavat asemakaavamääräykset

Asemakaavakartta 8351 on kilpailuohjelman liitteenä. Alueen kahdelle tontille on pääkäyttötarkoitukseksi määrätty asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36). Toiselle tontille saa palas-määräyksen mukaisesti sijoittaa palveluasumista ja/tai hoitolaitoksen. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen tonteilla (AK-36) on yhteensä 14 500 k-m².

Kirjastorakennuksen tontille nro 3813-4 on osoitettu pääkäyttötarkoitukseksi keskustatoimintojen korttelialue (C). Asemakaavassa kirjaston tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 200 k-m², mikä vastaa kirjastorakennuksen nykyistä laajuutta.

Kortteleissa nro 8313 maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää. Lisäksi kortteliin 3813 saa rakentaa maanalaisia autonsäilytys- ja pysäköintitiloja kahteen kerrokseen. Autopaikat ja jätehuolto tulee sijoittaa pihakannen alle.

Asemakaavaan sisältyy ohjeellinen yksikerroksinen rakennusala mahdollistamaan yhdyskäytävä tonttien 3813-2 ja 3 asuinkerrostalojen välille pihakannen tasoon tukemaan elinkaariasumisen konseptia. Tämä mahdollistaa sisäyhteyden rakennusten välille. Tämän voidaan arvioida mahdollistavan ja edistävän elinkaariasumisen konseptissa vanhusten pärjäämistä pidempään omassa kodissaan esim. terveydenhuolto- ja ruokapalveluiden saavutettavuuden parantuessa. Lisäksi yhdyskäytävällä on alentava vaikutus pihatilan melutasoon. Sisäyhteys loisi myös aina sulana olevan kävelyreitit.

5.2 Muut suunnitteluohjeet

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen maaperästä ei ole tiedossa pilaantuneisuutta.

Melu ja ilmanlaatu

Melumääräykset on lisätty kaavaan.

Kaavoituskohteen ilmanlaatu vastaa keskimääräistä kaupunki-ilmanlaatua. Liikenteen päästöjen aiheuttamat pitoisuudet laskevat, kun etäisyys ajoväylästä ja korkeus maanpintatasolta kasvaa. Vilkkaimpien liikenneväylien lähialueelle rakennettavien rakennusten raittiin ilmanotot olisi suositeltavinta sijoittaa mahdollisimman etäälle ajoväylästä ja korkealle maanpintatasosta.

Tesoman valtatie varren rakennettavat asunnot tulee suunnitella siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolella.

5.3 Suunnittelu- ja toteuttamisaikataulu

Syyskuu 2016	Rakennuttaja toimittaa ARA:n erityisryhmien investointitukien hakuaikana syksyllä 2016 ryhmäkotien osalta investointituki- ja korkotukilainahakemukset asuntotoimen kautta ARA:aan.
Syyskuu 2016	Korttelin tontinkäyttö- ja yleissuunnittelu yhteistyössä tonttien kaikkien toimijoiden kesken
Syyskuu 2016	Luovutusehtojen vahvistaminen tonteille ja tonttien varaaminen kilpailussa voittaneille.
Helmikuu 2017	Aran päätös > ryhmäkotien suunnittelu käynnistyy Tehostetun palveluasumisen rakennuksen suunnittelu tehdään rakennuttajan ja kaupungin tilakeskuksen ja ikäihmisten palveluiden yhteistyössä. Kaupunkikuvatoimikuntaan yhteinen esitys korttelin ratkaisusta
Syyskuu 2017	Ryhmäkotirakennus urakkalaskentaan
Joulukuu 2017	Aran osapäätös ryhmäkotien kustannuksista
Vuosi 2018	Rakentaminen

2019 kevät
2019 aikana

Tehostetun palveluasumisen rakennuksen käyttöönotto
Elinkaarikortteli valmis

Kilpailun kohteet tulee toteuttaa seuraavalla aikataululla:

- tehostettu palveluasuminen on valmis viimeistään 2019 keväällä
- muu asuminen ja palvelut ovat valmiit 2019 aikana.

6. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Valintaperusteet

Kilpailu ratkaistaan seuraavien valintakriteereiden perusteella:

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (paino 20 %)

- Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatutekijät ja kehittämiskelpoisuus
- Tesoman sisääntulo- ja keskusta-alueen imagon luonti
- Asuntotyypit, niiden uudistavuus, houkuttelevuus, monipuolisuus ja muunneltavuus
- Toimintakonseptien soveltuminen alueelle
- Esteettömyys ja toiminnallisuus

Elinkaariasuminen ja yhteisöllinen asuminen (paino 25 %)

- Korttelikonseptin kokonaisidea ja innovatiivisuus
- Elinkaariasumisen toteutumista tukevat ratkaisut ml. pihat ja yhteistilat
- Yhteisöllisyyttä ja kestäviä elämäntapoja tukevat ratkaisut
- Kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Ikääntyvän ja huolenpitoa tarvitsevan asuminen (paino 25 %)

- Ikääntyvän kotona asumista ja aktiivista elämää tukevat ratkaisut
- Asuntojen ja asumisen monipuolisuus
- Palveluiden rahoitus- ja toteutustapojen monipuolisuus ja innovatiivisuus
- Tehostetun palveluasumisen ryhmäkotien ratkaisut: kodinomaisuus, asuttavuus sekä tilan tehokkuus palvelujen tuottamiseen
- Palvelutalon kanssa samaan rakennukseen tulevien asuntojen monipuolisuus ja edellytysten luominen ns. palvelutalon kotihoidolle
- Hyvinvointiteknologian hyödyntämiskäytännöt osana asumista ja yhteisöllisyyttä

Elinkaarikortteli kokeiluympäristönä (paino 20 %)

- Kokeiluympäristön ehdotusteemojen innovatiivisuus ja kokeilunarvoisuus, erityisesti kioskien ikäihmisten kotona asumista, digitalisoituja palveluita ja yhteisöllisyyden tukemista (palvelut ja/tai tuotteet, joita kokeilukonsortio kehittää ja/tai testaa kohteessa)
- Kirjastorakennuksen hyödyntäminen ehdotuksessa, paikan ja sen toimintojen tuoma tuki ja ilo korttelin ja Tesoman kaikenikäisille asukkaille (Huom. Kaupunki myy kirjastorakennuksen kiinteään hintaan. Hinta selviää 8.4.2016 mennessä)
- Arvio mahdollisesta kokeilukonsortioista

Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset (paino 10 %)

- Energiatehokkuus, toteutus ja rakentamisen ratkaisut
- Elinkaaren aikaisten haitallisten ympäristövaikutusten vähäisyys

7. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

7.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjoina ovat tämä kilpailuohjelma seuraavine liitteineen:

- 01 Tontin ja rakennuksen luovutuskilpailu, kilpailuohjelma 7.3.2016
- 02 Asemakaava 8351, kaavakartta määräyksineen
- 03 Asemakaavaselostus sisältäen tehdyt selvitykset
- 04 Rakentamistapaohje
- 05 Rakennusinventointi
- 06 Tehostetun palveluasumisen alustava tilaohjelma (60 paikkaa)
- 07 Tehostetun palveluasumisen palvelukuvaus
- 08 Palvelutalon kotihoidon palvelukuvaus
- 09 Kirjastorakennuksen rasteripohjaiset dwg-pohjapiirustukset
- 10 Digitaalinen asemakaava ja pohjakartta vektorimuodossa dwg
- 11 Tesoman keskustan rakennushankkeet koonti

Ohjelma- asiakirjat ovat noudettavissa sähköisesti osoitteesta:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit>

Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelman aineistoon voi tutustua osoitteesta:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-ehyettaminen/yleissuunnitelmat/tesoma.html>

Oma Tesoma -hankkeesta ja sen projekteista löytyy lisätietoa osoitteesta: www.omatesoma.fi.

Sivustolta löydettävissä myös ao. korttelin valmisteluun liittyvien Onnellinen lähiökortteli - työpajojen aineistot.

7.2 Lähtöaineisto

Kaukolämpöliittymään liittyvät kysymykset suoraan Tampereen Kaukolämpö Oy Myyntineuvottelija Timo Heikkilä, 040 769 7863 timo.heikkila@sahkolaitos.fi tai Jarmo Nieminen, 050 553 8609, jarmo.nieminen@sahkolaitos.fi

Vesi- ja viemäriliittymiin liittyvät kysymykset suoraan Tampereen Vesi; Jarmo Niittyniemi, 040 806 2489, jarmo.niittyniemi@tampere.fi tai Sanna Siukola, 040 806 2747, sanna.siukola@tampere.fi.

Sähköliittymään liittyvät kysymykset suoraan Tampereen Sähköverkko Oy; Kimmo Korpela, 050 595 1047, kimmo.korpela@sahkolaitos.fi tai sahkoliittyma@sahkolaitos.fi, puh. (03) 5653 5492.

7.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteille pano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesäkuun loppuun mennessä. Kilpailun tulos lähetetään tiedoksi kaikille kilpailuun osallistuneille ja julkaistaan kaupungin nettisivuilla. Kilpailun voittajien tulee sitoutua toimimaan yhteistyössä kaupungin ja toistensa kanssa korttelin kehittämisessä.

Kilpailutyöt ovat arviointiaikana nähtävillä näyttelyä ja internetissä. Asukkaille järjestetään mahdollisuus kommentoida nähtävillä asetettavia kilpailutöitä mm. verkkosivuilla ja näyttelyssä. Tuomaristo huomioi asukkaiden jättämät mielipiteet töiden arvioinnissa. Kaupunki pyrkii saamaan kilpailulle ja sen ratkaisulle huomiota mediassa.

7.4 Kilpailun palkkio

Kilpailusta ei makseta palkkiota. Kilpailualueella sijaitsevat tontit luovutetaan parhaiksi valituille rakennuttajille / rakentajille.

7.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun ratkettua

Korttelikilpailun tuloksen pohjalta Tampereen kaupunki ja kumppaneiksi valitut työryhmät jatkavat yhteistyössä korttelin suunnitelmien kehittämistä. Jatkotyöhön valitut työryhmät sitoutuvat

toteuttamaan kilpailuehdotukseensa perustuvan suunnitelman. Valittavien työryhmien on varauduttava sovittamaan suunnitelmiaan yhteen korttelin parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Elinkaarikorttelin palveluasumisen ja kotihoidon palveluista tulee vastaamaan syksyllä 2016 valittava Tesoman hyvinvointikeskuksen palveluntuottajien konsortio. Valittavan elinkaarikorttelin työryhmän tulee tehdä yhteistyötä em. palveluntuottajan kanssa.

Kilpailuehdotuksissa päähakijalta toivotaan ehdotusta elinkaarikorttelin kokeiluteemoista sekä alustavaa suunnitelmaa kokeilukonsortion kokoonpanosta. Tampereen kaupungin Oma Tesoma -hankkeen edustajat tulevat tukemaan kokeiluteemoja esittänyttä yhteenliittymää suunnitelmien ja jatkojalostusvaiheessa. Hankkeen tarjoama tuki tarkoittaa kokeiluteemoihin liittyvien toimijoiden saattamista yhteen (verkostoitumistilaisuudet), yhteissuunnittelutilaisuuksien toteuttamista kokeiluteemojen jatkojalostamiseksi sekä avustamista mahdollisesti kokeiluihin liittyvän rahoituksen hakemisessa. Tampereen kaupunki ei osallistu itse kokeiluista aiheutuneiden kulujen kattamiseen.

7.6 Tonttien luovutusmuoto ja hinnoittelu

Tontit vuokrataan. Hinnat perustuvat luovutushetkellä alueella vallitsevaan kaupungin hintatasoon. Tämänhetkinen asuinkerrostalotontin kerrosneliömetrihinta kilpailualueella on noin 200 €/k-m². Kirjastotontin 4 tämänhetkinen hinta on noin 150 €/k-m².

ARA-rahoitteisena toteutettavasta osuudesta peritään ARA:n hyväksymä kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotonttien osalta vuokranmääräytymisprosentti on 4 % ja C-kaavamerkinnällä olevan kirjastotontin osalta 6 %.

Tontit varataan kilpailun voittajille maapolitiikan linjausten mukaisesti siten, että varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta. Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

7.7 Ehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuaineistoa ei palauteta ja Tampereen kaupungilla on käyttöoikeus kilpailuun lähetettyihin ehdotuksiin ilman erillistä lupaa. Tekijänoikeus jää ehdotuksen tekijälle.

Tampereen kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä jätetyt kilpailuehdotukset sekä pyytää suunnitelmiin tarkistuksia ja käydä jatkoneuvotteluja kilpailuun osallistuneiden kanssa.

7.8 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa, jonka kilpailija osoittaa hyväksyvänsä osallistessaan kilpailuun. Kilpailun kielenä on suomi.

8. KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

8.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

Kilpailuehdotuksiin tulee liittää seuraavat asiakirjat:

1. Kilpailukorttelin liittyminen lähiympäristöön (rakeisuuskaavio) 1:4000

- Suunnittelualueen rakennukset esitetään mustattuna, ympäristön olemassa olevat rakennusmassat harmana.

2. Koko kilpailualueen asemapiirros 1:500

- Asemapiirroksista tulee käydä ilmi kilpailualueen alueellinen kokonaisidea ja maankäytön pääpiirteet.
- Asemapiirroksessa esitetään suunnitelmaa kuvaavat kaaviomaiset ratkaisut maantasokerroksista sisääntulo- ja porrashuonejärjestelyineen liitettynä pihasuunnitelmiin.
- Korttelipohjissa tulee esittää myös kaaviomaiset asumisen peruserrokset huoneistoja koineen ja mahdolliset erityispaikat kuten kattokerrokset.
- Rakennuksiin merkitään käyttötarkoitus, kerrosluvut ja kerrosalat.
- Rakennukset varjostetaan auringonvalon tulokulma ollessa 45 astetta lounaasta.
- Suunnitelmassa esitetään kadut, kevyenliikenteen reitit ja pysäköintijärjestelyt autopaikkamäärineen.
- Kuvassa esitetään myös kasvillisuus, yhteydet virkistysalueelle, pihajärjestelyt, maastonmuotoilu rakenteineen ja korkeusasemineen sekä hulevesiratkaisujen pääpiirteet.

3. Ratkaisun kannalta olennaiset kaaviomaiset pohjapiirustukset ja julkisivut ja leikkaukset 1:200

- Asuntosuunnittelun ratkaisuja kuvaavat pohjapiirrokset kilpailijan harkitsemista osaluista.
- Kuvissa esitetään huoneistotyypit ja asuntojen pinta-alat ja tavoitteena oleva asuntotyyppijakauma.
- Julkisivukuvissa esitetään julkisivumateriaalit ja värit.
- Nykyisen maanpinnan korkeusviiva tulee esittää suunnitelmissa.
- Leikkauspiirustukset, kohdat merkitään asemapiirrokseen.

4. Asuntotason osaleikkaus ratkaisun kannalta olennaisesta kohdasta 1:200 / 1:100

- Kuvassa esitetään esim. rakentamisen liittyminen pihatiloihin ja katualueeseen mahdollisesti pysäköintiä havainnollistaen.

5. Muu materiaali

- Kilpailijan tulee esittää suunnitelman ratkaisun havainnollistamisen kannalta ainakin yksi havainnekuva, joka voi olla perspektiivikuva, aksonometrinen kuva tai mallinnuskuva korttelisuunnitelmista.

6. Ratkaisun selostus

Kilpailuehdotuksesta laaditaan lyhyt selostus, jossa kuvataan ratkaisun pääperiaatteet sekä esitellään korttelin kerrosala- ja autopaikkalaskelma.

Lisäksi esitetään alueen toimintakonseptin kuvaus, joka sisältää:

- selostus, kuinka kilpailuehdotus vastaa kilpailulle asetettuja tavoitteita ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteita
- asuntojen hallintamuodot (omistus / vuokra / asumisoikeus tms.)
- asuntojen rahoitustapa (vapaarahoitteinen / valtion tukema asuntotuotanto)
- palvelu- ja liiketilojen sijoitus, laajuus ja rahoitus
- hankekoko (asuntojen likimääräinen lukumäärä ja laajuus kem²)
- mahdollinen kohderyhmä ja toteutusaikataulu

7. Aineisto nettijulkaisua varten

Kilpailuehdotuksesta laaditaan tiivis ja julkaisukelpoinen aineisto verkkojulkaisua varten erillisinä png-, jpg- tai gif-muotoisina tiedostoina, joiden pikselikoko on 1000 x 625 px.

Neljän kuvatiedoston tulee sisältää:

- suunnitelma mittakaavassa 1:4000 (annettuun orto- ja rakeisuuskuvaan sijoitettuna)
- kilpailuehdotusta parhaiten kuvaavat suunnitelma- ja havainnekuva

8. Ehdotusten esillepano, pienennökset ja pdf-dokumentit

- Ehdotukset tulee esittää enintään neljällä vaakasuuntaisella A1-kokoisella piirustusarkilla. Piirustusten tulee olla julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä.
- Nimimerkillä varustetut planssit tulee kiinnittää tukevalle alustalle, esim. kapalevyille.
- Ehdotuksesta tarvitaan kaksi sarjaa plansseja, toinen tuomaristoa ja toinen näyttelyä varten.
- Kuvissa on esitettävä mittakaavajana ja pohjoisnuoli.
- Plansseista tulee laatia värilliset A3-pienennökset paperisena ja pdf-tallenteena.
- Selostustekstiä tulee olla korkeintaan kahden A4-tulosteen verran ja selostus tulee kiinnittää planssille.
- Kuva-aineiston resoluution tulee olla vähintään 300 dpi.

Kaikki kilpailuasiakirjat tulee toimittaa myös sähköisesti pdf-muodossa muistitikulla nimettyinä siten, että asiakirjat ovat helposti löydettävissä. Sähköisistä tallenteista tulee poistaa tunnistetiedot. Kilpailuehdotuksen asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Tesoman elinkaarikorttelin kilpailu" sekä kilpailijan nimimerkillä.

8.2 Kilpailusalaisuus, ehdotusten lukumäärä ja nimimerkkikuori

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä ja ehdotuksen mukana lähetetään nimimerkillä varustettu suljettu läpinäkymätön nimikuori, jossa on sisällä:

- kilpailuun osallistuvan yrityksen/yritysten nimi, yhteystiedot ja sähköpostiosoite
- kilpailuehdotuksen pääsuunnittelijan nimi, muut suunnittelijat ja mahdollisten avustajien yhteystiedot ja sähköpostiosoitteet
- tekijänoikeuden haltijan nimi

Osallistujat voivat jättää kilpailuun useamman kuin yhden ehdotuksen. Tällöin tulee jokaisen ehdotuksen kuitenkin olla itsenäinen ja vaadituin asiakirjoin varustettu.

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- tai ammattisalaisuuksia tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi.

8.3 Kilpailuasiakirjojen jätto

Kilpailuehdotukset tulee toimittaa viimeistään 31.5.2016 klo 15:45 osoitteeseen:

Tampereen kaupunki, kirjaamo
Keskusvirastotalo
Puutarhakatu 6
postiosoite PL 487
33101 Tampere

Myös postitse lähetettyjen kilpailuehdotusten on oltava perillä määräaikaan mennessä. Lähetys on varustettava merkinnällä "Tesoman elinkaarikorttelin kilpailu". Myöhemmin toimitettuja ehdotuksia tai niiden osia ei oteta mukaan kilpailuun.

Tampereen kaupunki ei palauta kilpailuehdotuksia. Tampereen kaupunki ei myöskään vakuuta kilpailuehdotuksia. Kilpailijan on varauduttava säilyttämään ehdotuksensa alkuperäiskappaleet.

Kilpailun järjestäjät hylkäävät kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä, joissa on puutteita tai jotka eivät täytä tässä asiakirjassa esitettyjä vaatimuksia. Jos prosessi keskeytetään ennen valintapäätöstä, järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka aiheutuneet prosessiin osallistumisesta.

Tampereella 9.3.2016

Kilpailun tuomaristo