



**AHLSTRÖM CAPITAL**

**GOFORE**

**PYYNIKIN**  
BREWING COMPANY



**JATKE**

HELAMAA / HEISKANEN

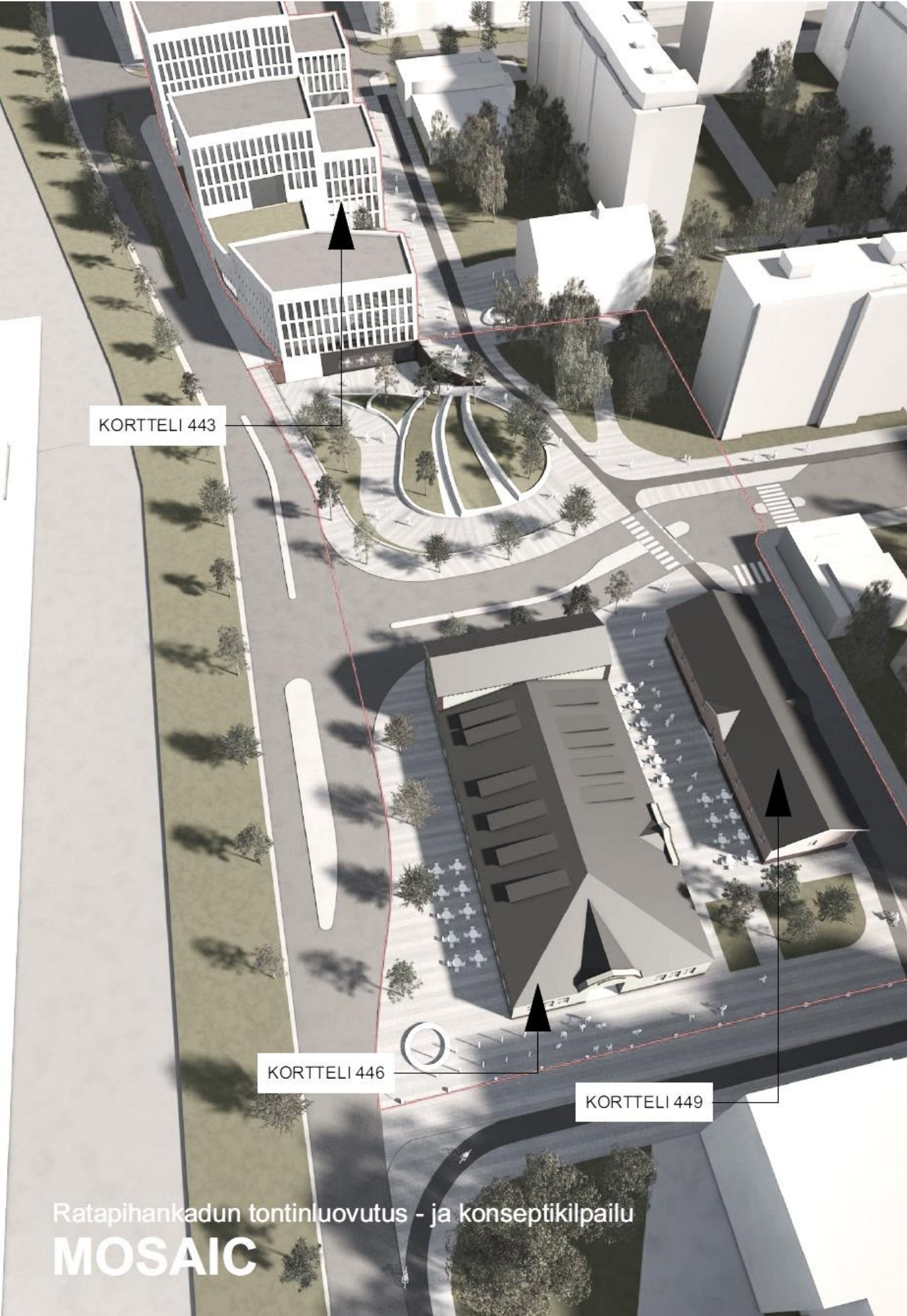
Ratapihankadun tontinluovutus - ja konseptikilpailu

**MOSAIC**

9.11.2020

# SISÄLLYS

KONSEPTISUUNNITELMA – TAUSTAA  
TAMPERELAISEN TOIMITILARAKENTAMISEN LIPPULAIVA  
HOUSE OF INNOVATION – GOFORE OYJ:N UUSI PÄÄKONTTORI  
TAVARA-ASEMAN UUSI ELÄMÄ – PYYNIKIN BREWING COMPANY  
MAANKÄYTTÖKAAVIO VAIHE I  
PYSÄKÖINTIKONSEPTI  
ELÄVÄ MORKUN AUKIO – KONSEPTISUUNNITELMA VAIHE II  
ALUSTAVA AIKATAULU  
HINTATARJOUS  
PROJEKTIORGANISAATION ESITTELY  
YHTEYSTIEDOT



## TAUSTAA

Tontinluovutus- ja konseptikilpailun kohteena olevien korttelien merkitys **Tampereen kaupungin elinvoimaisuuden ja asemansseudun kehittymiselle on suuri**. Alue vaikuttaa ratkaisevasti keskustan laajentumiseen rautatien itäpuolelle, se yhdistää keskustan eri alueita toisiinsa ja muodostaa erinomaisten liikenneyhteyksiensä kautta halutun työpaikka- ja elämyskorttelien kokonaisuuden.

Tämän kilpailutyön visiona on kehittää alueelle **kerroksellinen, uutta ja vanhaa luonnollisesti yhdistävä elävä kokonaisuus**, joka solahtaa vaivatta ympäristön mittakaavaan. Arkkitehtisuunnittelun ohella huomio kiinnittyy rakennusten toiminnallisuuksiin ja keskinäiseen vuoropuheluun sekä rakentamisen laatuun ja kestäviin ratkaisuihin.

Kilpailutyö ja konsepti on laadittu useiden toimijoiden yhteistyönä. Jo tässä vaiheessa on selvää, että olemme onnistuneet kokoamaan projektiorganisaation, jonka osapuolilla on **aito halu olla mukana kehittämässä** uusien ja peruskorjattavien rakennusten kautta paitsi omaa toimintaansa, myös **alueen yhteisöllisyyttä ja vetovoimaa**.



## TAMPERELAISEN TOIMITILARAKENTAMISEN LIPPULAIVA

Toimitilakorttelin suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana on **WOW-efekti** – tavoiteltu lopputulos on upea ja ainutlaatuinen niin **rakentamisen laadun, muotoilun, ympäristönäkökohtien kuin toiminnallisuudenkin** kannalta.

**Kortteli toteutetaan monimuotoisesti vaihtelevan korkuisina ja eri värisinä massoina**, jotka kuitenkin muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten mittakaava pienenee kohti Morkun aukiota, mikä jättää alueelle avaruutta. Peltokadun varressa julkisivu on liiketilamaista.

Hankkeen toimijat suhtautuvat ympäristövastuullisuuteen kunnianhimoisesti. **Hiilijalanjälki pyritään minimoimaan** muun muassa kestäväillä materiaalivalinnoilla, rakentamisaikaisilla toimilla, huomioimalla kevyen ja joukkoliikenteen käyttäjät ja hyödyntämällä uusiutuvia energiamuotoja. LEED-sertifioinnissa tavoite asetetaan platinatasolle.

**Pysäköintikapasiteetti** suunnitellaan ensivaiheessa asemakaavan mukaiseksi ja paikat ovat nimeämättömiä ruutuja. Samaan yhteyteen, kevyen liikenteen pääväylän välittömään läheisyyteen suunnitellaan pyöräparkki ja huoltotila.

Pysäköintitilat ovat muunneltavia – korttelin sijainti kevyen ja julkisen liikenteen solmukohtassa vähentänee yksityisautoilua, ja tilaa voidaan tarvittaessa muuttaa polkupyöräpysäköintiin painottuvaksi, tulevaisuuden liikkumistrendejä ja rakennusten käyttäjien tarpeita seuraten.



GOFORE  
Suomen  
paras ja  
Euroopan  
toiseksi paras  
työpaikka



## HOUSE OF INNOVATION – GOFORE OYJ:N UUSI PÄÄKONTTORI

Toimitilakorttelin suurin käyttäjä on tamperelainen pörssi-yhtiö Gofore Oyj. Yhtiöllä on tarve ja halu löytää Tampereen keskustasta toimivat ja arvojensa mukaiset uudet toimitilat pääkonttorilleen. Yhtiön tarve kattaa noin puolet rakennettavan toimitilakorttelin kerrosalasta.

Goforen pyrkimys on toimitilojensa kautta luoda ja tukea henkilöstönsä kokonaisvaltaista hyvinvointia.

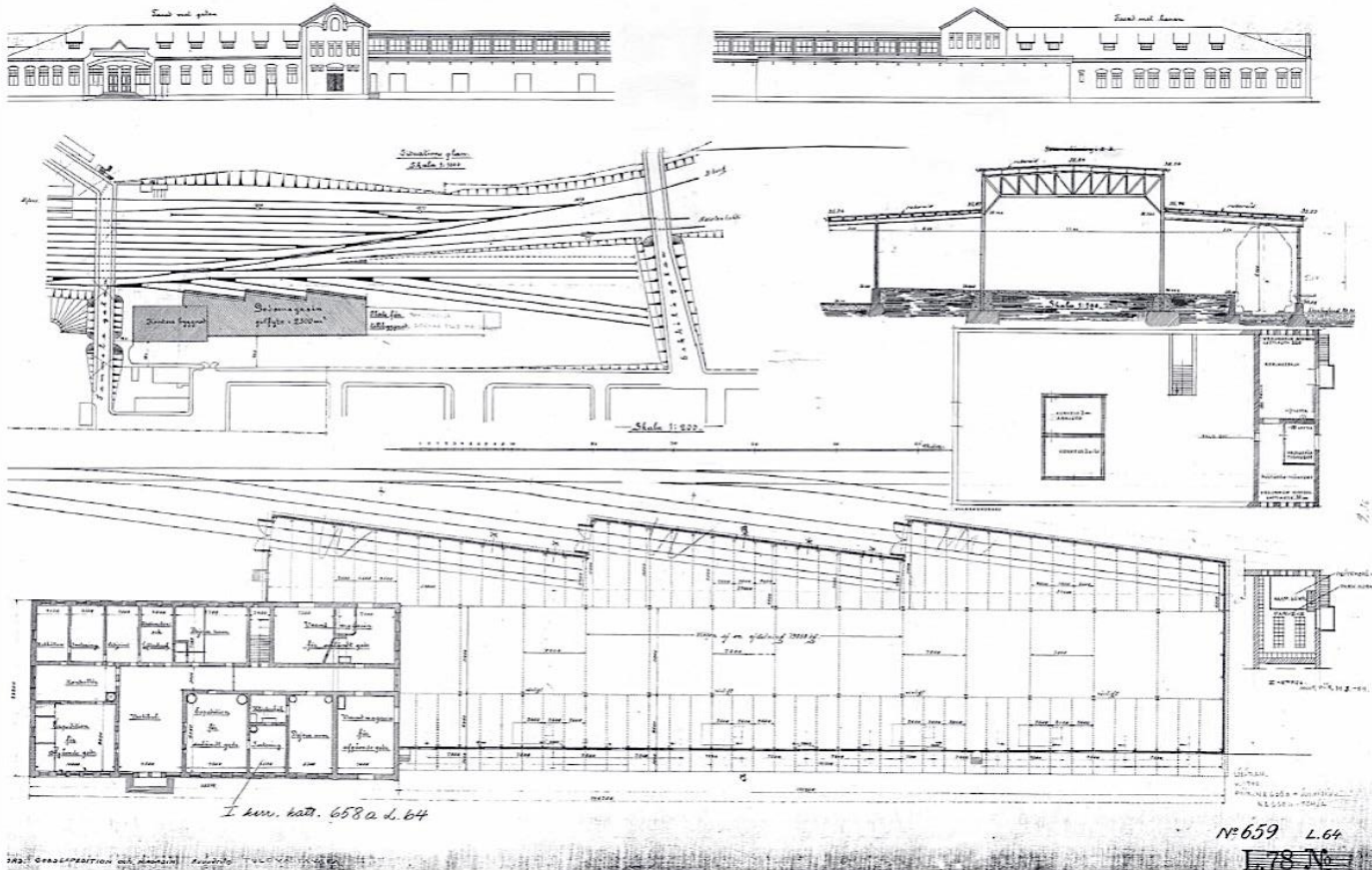
”Luomme uudenlaista työkuiluuria ja vaadimme myös toimitiloiltamme paljon. Olemme aktiivisesti kehittämässä koko korttelin yhteisöllisyyttä tukevia toimintoja ja pohdimme yhdessä tavara-aseman käyttäjän kanssa koko alueen kehittämistä. Tavoitteenamme on luoda uudenlainen tilakokonaisuus, joka vastaa muuttuvan työelämän vaatimuksiin ja luo samalla positiivista pohinää ympäristöön”, sanoo Gofore Oyj:n toimitusjohtaja **Timur Kärki**.

Jatke Pirkanmaa Oy on niin ikään kiinnostunut sijoittumaan uuteen toimitilakortteliin.

”Meille olisi äärettömän hieno käyntikortti, jos toimitilamme sijaitisivat itse rakentamassamme kokonaisuudessa”, toimitusjohtaja **Jukka Hannus** pohtii.

Kortteliin on mahdollisuus sijoittaa myös muuta, monimuotoista liiketoimintaa – esimerkiksi coworking-tilaa ja luovien alojen työtiloja, kahvila- ja ravintolatoimintaa, tilaussauna sekä lähipalveluita kuten pyöräkorjaamo, pesula ja kivijalkamyymälöitä.

PLN°1



## TAVARA-ASEMAN UUSI ELÄMÄ – PYYNIKIN BREWING COMPANY

Vanhan tavara-aseman ja asuinrakennuksen käytöstä on alustavasti sovittu Pyynikin käsityöläispanimo Oy:n (Pyynikin Brewing Company) kanssa.

Pyynikin Brewing Company on vuonna 2013 toimintansa aloittanut tamperelainen panimo – Suomen kasvavin panimo-alan toimija jo kolmatta vuotta peräkkäin. Pyynikin tavoitteena on saattaa Tampere takaisin merkittäväksi panimokaupungiksi. Panimotoiminnan lisäksi yhtiö harjoittaa elämystoimintaa ja kerää Tampereelle satoja vierailijaryhmiä vuosittain. Sekä tuotannon kasvun että elämystoiminnan lisäämiseksi yhtiö on kartoittanut sopivia tiloja Tampereelta.

”Valtaosa tuotannosta on tarkoitus jatkossakin hoitaa muualla, mutta tavara-aseman tiloihin sopisi pienerien tuotantoa sekä ravintola-, myymälä- ja toimistotiloja. Kesäaikana viihtyisä biergarten-tyyppinen terassi kutsuisi viihtymään ja lisäksi rautatieaseman itäpuolen vetovoimaa. Suurin potentiaali meillä on elämystoiminnassa, sillä panimoelämykset ovat yksi suurimmista matkailutrendeistä tällä hetkellä, ja siihen tavara-asema tarjoaa ainutlaatuiset puitteet”, olutmestari **Tuomas Pere** kuvailee.

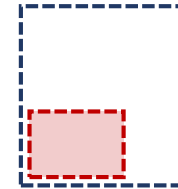
Tavara-asema ja asuinrakennus tukevat tiloihin suunniteltua toimintaa – käsityöläispanimon toiminnot puolestaan säilyttäisivät rakennusten narratiivisen arvon. Historia näkyy, ja saa näkyä, rakennuksissa myös tulevaisuudessa.

Korjaus- ja muutostyöt tullaan toteuttamaan rakennusten alkuperäistä luonnetta kunnioittaen. Työ on restauroivaa ja rakennuksille tyypillinen kerroksellisuus pyritään säilyttämään.



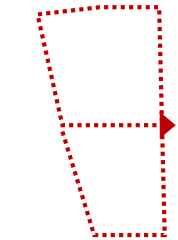
# MAANKÄYTTÖKAAVIO

## KORTTELI 443, Toimitilakortteli



TOIMISTOTILAA 1.-8.krs/  
The House of innovation

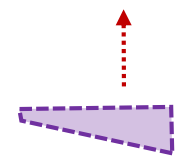
LIIKETILA/ KATUTASO  
+99,0...+98,2



PYSÄKÖINTIHALLI  
113 AP

295 polkupyöräpaikkaa  
tontilla

PP-KAHVILA/ VSS  
0 TASO/ +91,80



VUOKRATTAVA ALUE  
YHTEENSÄ NOIN 550 m<sup>2</sup>

## KORTTELI 446, Tavara-asema



TAVARA-ASEMA /  
Pyynikin Brewing Company

- Kunnostetaan näyttely- ja kokoontumistilaksi
- Pienpanimotoiminnan esittely

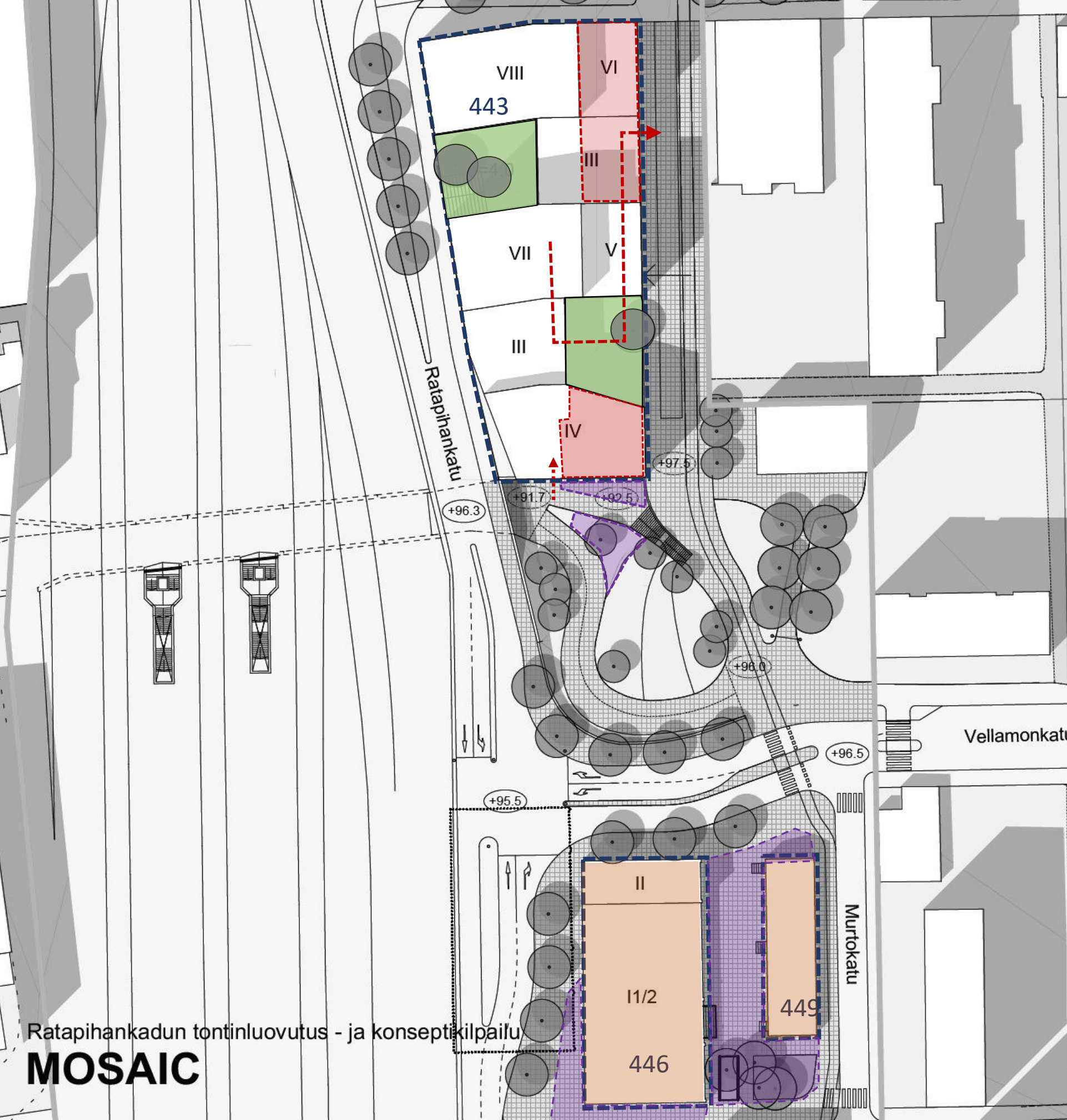
## KORTTELI 449, asuinrakennus 4/21



ASUINRAKENNUS

- restauroidaan

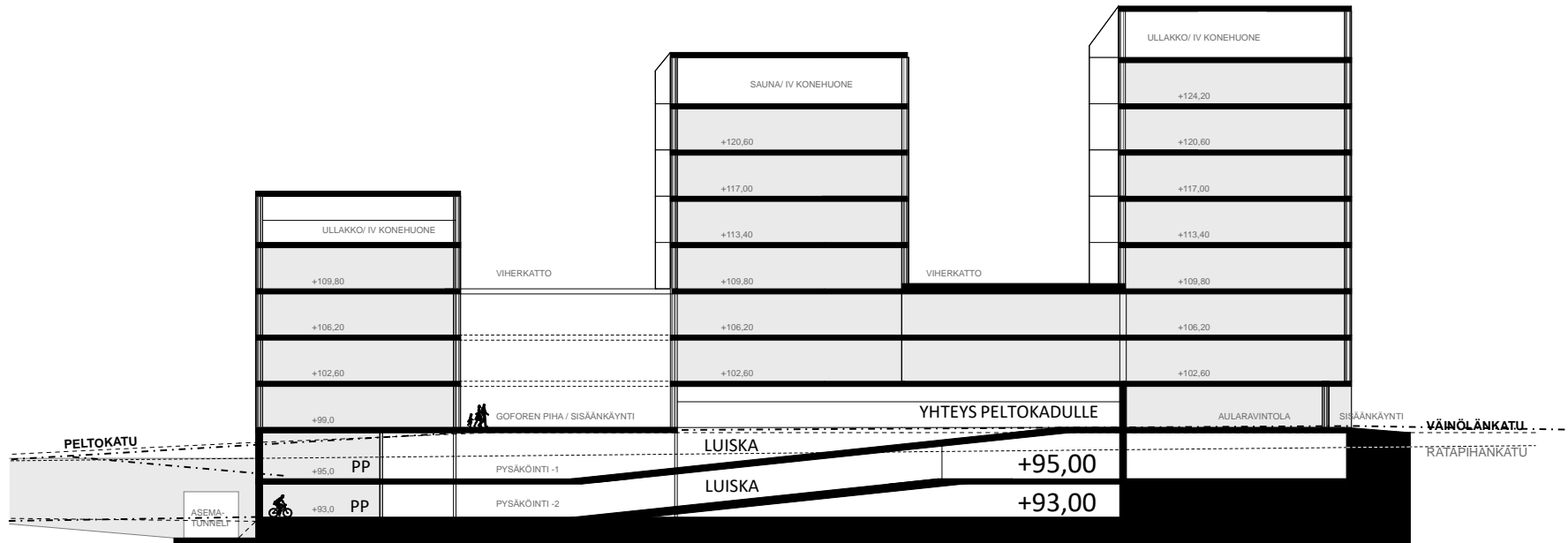
**KORTTELI 443, 446, 449  
OVAT ASEMAKAAVAN MUKAISIA**



Ratapihankadun tontinluovutus - ja konseptikilpailu

**MOSAIC**

# PYSÄKÖINTIKONSEPTI

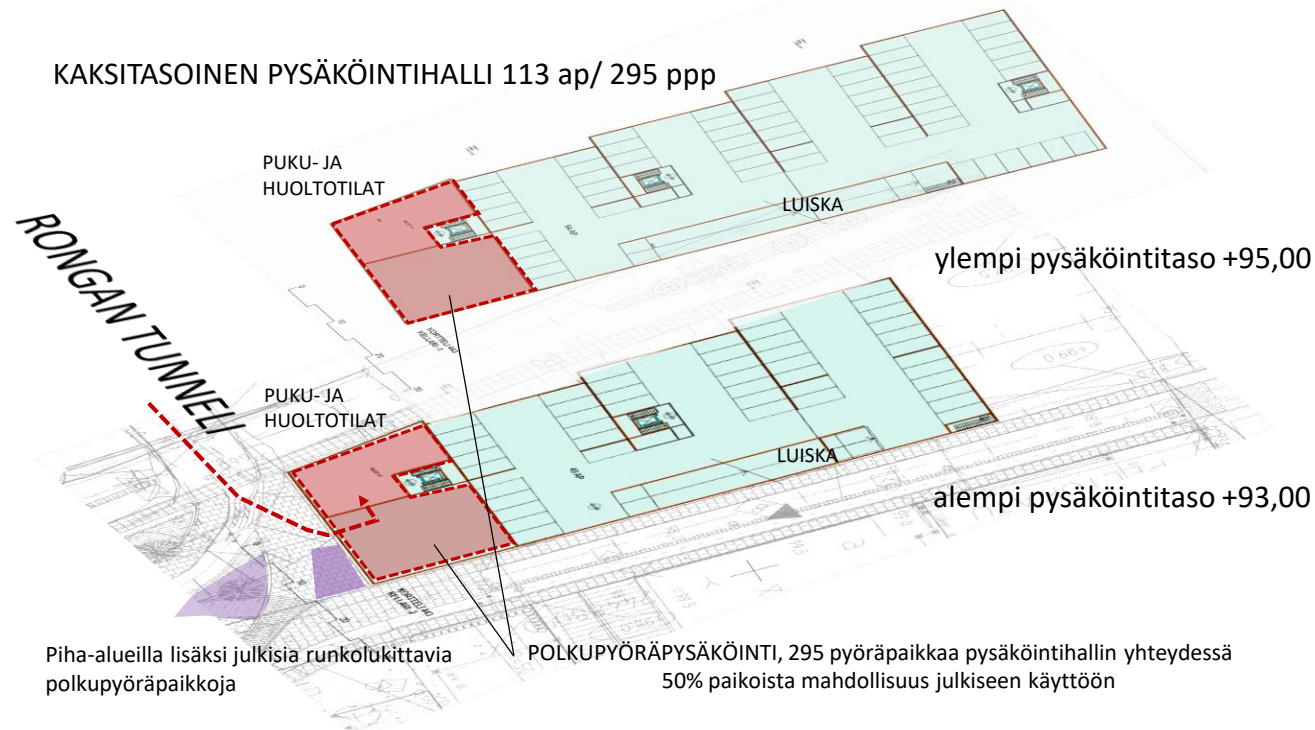


KORTTELI 443 LEIKKAUS

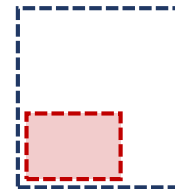


AULARAVINTOLA	
GOFORE	
TOIMITILAT	
VARASTOT	

## KAKSITASOINEN PYSÄKÖINTIHALLI 113 ap/ 295 ppp

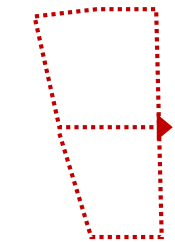


## KORTTELI 443, Toimitilakortteli



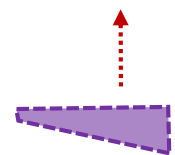
TOIMISTOTILAA 1.-8.krs/  
The House of innovation

LIIKETILA/ KATUTASO  
+99,0...+98,2



PYSÄKÖINTIHALLI  
113 AP

295 polkupyöräpaikkaa  
tontilla



PP-KAHVILA/ VSS  
0 TASO/ +91,80

VUOKRATTAVA ALUE  
YHTEENSÄ n. 550 m<sup>2</sup>

## KORTTELI 446, Tavara-asema



TAVARA-ASEMA /  
Pyynikin Brewing Company

- Kunnostetaan näyttely- ja kokoontumistilaksi
- Pienpanimotoiminnan esittely

## KORTTELI 449, asuinrakennus 4/21



ASUINRAKENNUS

- restauroidaan

**KORTTELIT 443, 446, 449  
OVAT ASEMAKAAVAN MUKAISIA**



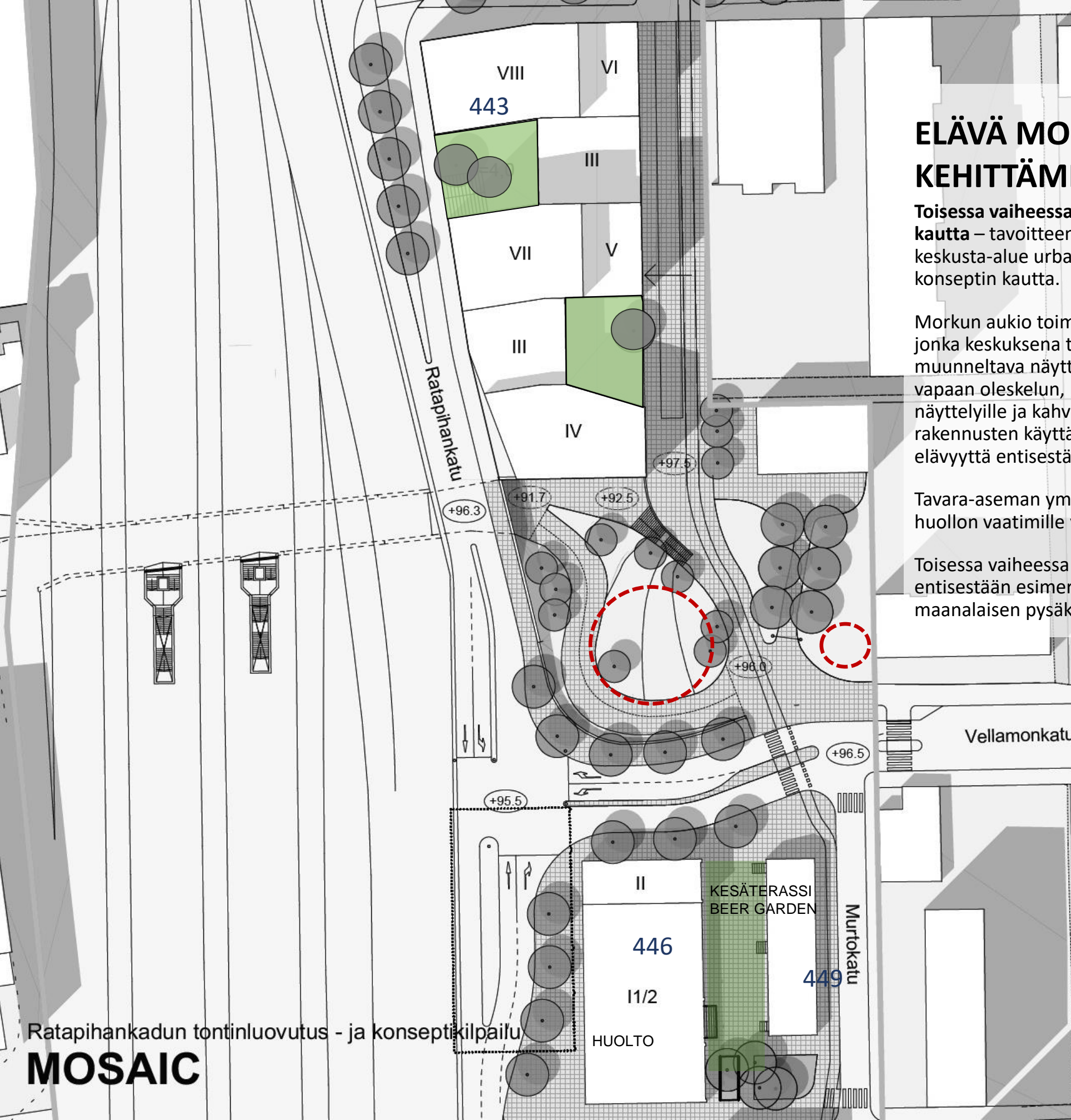
## ELÄVÄ MORKUN AUKIO – KEHITTÄMISKONSEPTI VAIHE 2

Toisessa vaiheessa aluetta kehitetään sen toiminnallisuuksien kautta – tavoitteena herättää henkiin rautatien itäpuolinen keskusta-alue urbaanin, yksityistä ja yleistä yhdistävän konseptin kautta.

Morkun aukio toimii ympäristönsä yhteen kokoavana voimana, jonka keskuksena toimisi esimerkiksi monikäyttöinen ja muunneltava näyttelytila sosiaalituloineen. Tila mahdollistaisi vapaan oleskelun, mutta tarjoaisi näyttämön myös vaihtuville näyttelyille ja kahvila-ravintolalle sekä saunalle. Ympäröivien rakennusten käyttäjien jalkautuminen aukiolle lisäisi sen elävyyttä entisestään.

Tavara-aseman ympäristössä sallitaan paikat kesäterassille ja huollon vaatimille yhteyksille.

Toisessa vaiheessa kevyen liikenteen palveluita voisi kehittää entisestään esimerkiksi sijoittamalla aukiolle automatisoidun, maanalaisen pysäköintilaitteiston (esim. Wöhr Bikesafe).



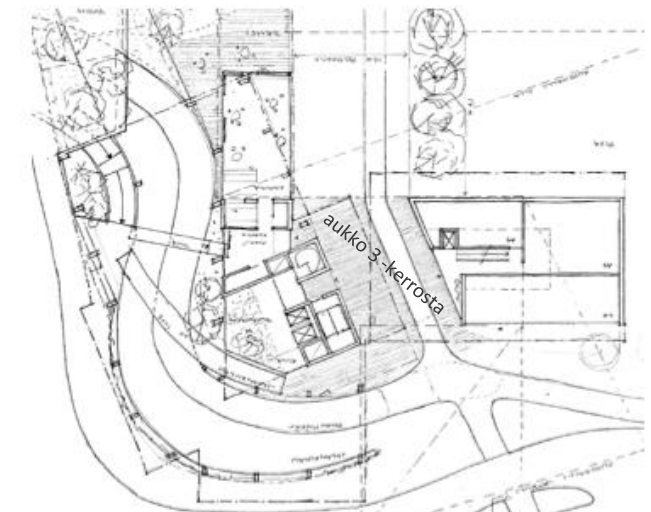
Ratapihankadun tontinluovutus - ja konseptikilpailu

**MOSAIC**

## KATSE TULEVAISUUTEEN – KIINTEISTÖKEHITYKSEN VAIHE 2.1

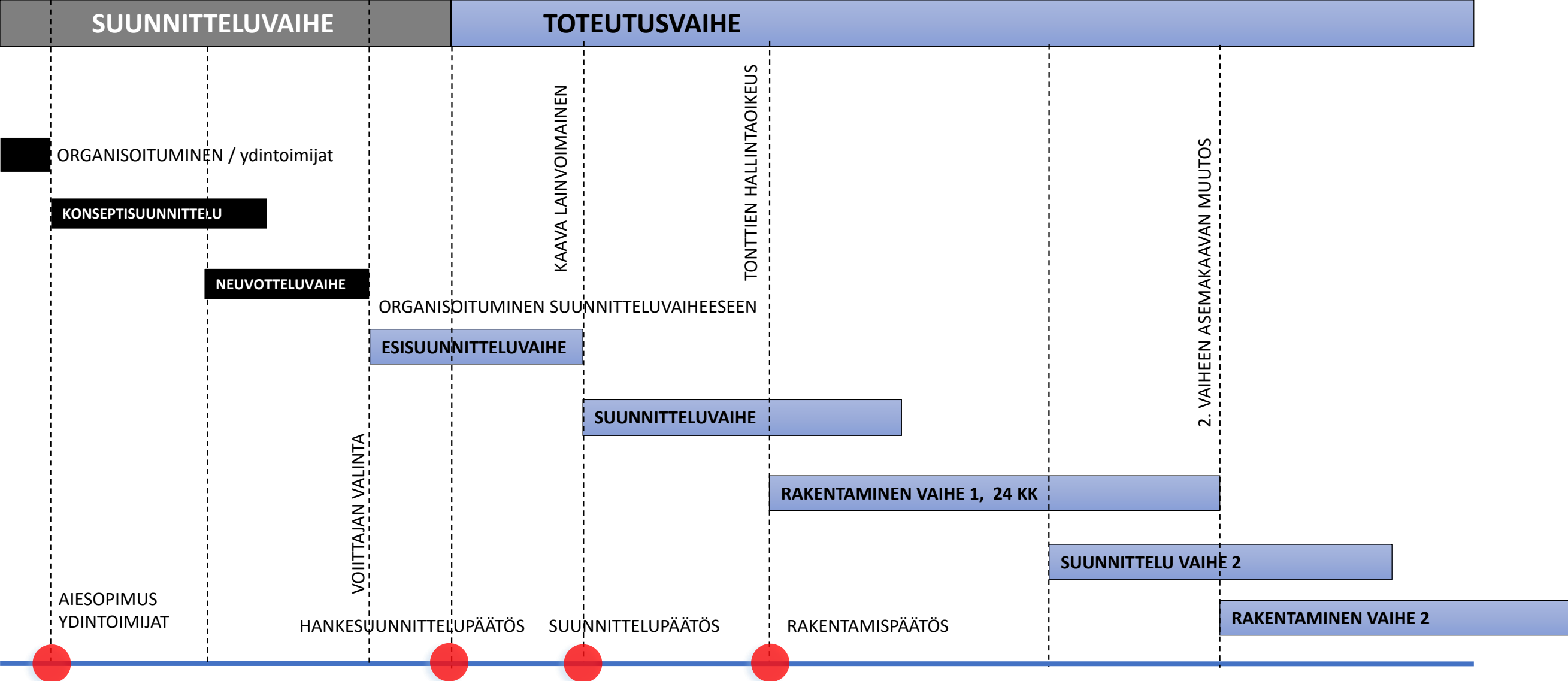
Uuden toimitilakorttelin ja tavara-aseman välistä Morkun aukiota on edellä esitetyn mukaisesti suunniteltu kehitettävän lähinnä sen toiminnallisuuksien kautta.

Kuitenkin, kun tarkastellaan alueen lisärakentamismahdollisuuksia nykyisen asemakaavan ulkopuolelta, nähdään alue kiinnostavana kohteena modernille työpaikka- ja asuinrakennuksia yhdistävänä korttelina. Alueen korkeuserot mahdollistavat maanlaiskerroksen hyödyntämisen luovasti, nykyisiä kevyen liikenteen väyliä katkaisematta.



maantasokerros

# ALUSTAVA AIKATAULU



# HINTATARJOUS



Hintatarjous, kts. erillinen tarjousasiakirja.

# PROJEKTIOORGANISAATION ESITTELY

Kilpailuun osallistuvalla ryhmittymällä on laajalti kokemusta toimitilasuunnittelusta, rakennuttamisesta ja rakentamisesta. Kohteen pääsuunnittelijoilla on lisäksi poikkeuksellisen vaativien ja historiallisten kohteiden suunnittelijan pätevyys.

Alueen suunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen ja rakentamisesta Jatke. Kohteen rahoittaja on A. Ahlström Kiinteistöt Oy. Rahoittaja, rakennusurakoitsija sekä alueen tulevat päävuokralaiset ovat mukana suunnittelussa alusta alkaen, mikä takaa laadukkaan ja toimivan lopputuloksen.

**Jatke Pirkanmaa Oy** on osa Jatke-konsernia. Konsernin liikevaihto vuonna 2018 oli 289 MEur ja henkilöstöä 332. Jatke tunnetaan monipuolisesta asunto- ja toimitilarakentamisestaan – asiakkaita ovat niin rakennuttajat, sijoittajat kuin yksityiset asunnonostajat. Yhtiölle on tärkeää, että kokonaisuus toteutetaan sovitusti, ammattitaitoisesti ja kustannustehokkaasti asiakkaan toiveita kuunnellen.

**Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen** suunnittelee oppimisympäristöjen, julkisten tilojen, toimitilojen, asumisen ja maankäytön kohteita. Yrityksen osaaminen kattaa rakennushankkeen kaikki vaiheet maankäytön suunnittelusta käyttöönottoasteeseen asti. Vankka kokemus ja jatkuvasti kehittyvä osaaminen tekevät toimistosta luovan ja ammattitaitoisen.

Suunnittelun lähtökohtana Helamaa & Heiskasella ovat käyttökelpoisuus, kestävyys ja käyttäjälähtöisyys. Tarkoitus on aina yhdistää käyttäjien tarpeet ja projektien vaatimukset niin, että syntyy toimivaa ja kaunista arkkitehtuuria.

**Green Building Partners** laatii hankkeelle ympäristösertifikaatin. Tavoitteena LEED Platinum -taso. Heidän asiantuntijat ovat laatineet yli puolet kaikista Suomen rakennushankkeiden ja olemassa olevien kiinteistöjen ympäristöluokituksista.

## A. Ahlström Kiinteistöt Oy

Ahlström Capital on yksi Suomen suurimmista sijoitusyhtiöistä, jolla on jo yli 160-vuotinen toimintahistoria. Yhtiö on perheomisteinen ja luo omistaja-arvoa sijoittamalla listattuihin ja listaamattomiin yhtiöihin sekä kiinteistöihin ja metsiin.

A. Ahlström Kiinteistöt Oy hallinnoi Ahlström Capitalin kiinteistö- ja metsäomaisuutta ml. historialliset ruukkialueet Noormarkussa ja Kauttualla. Näiden sijoitusten yhteenlaskettu tasearvo on lähes 300 miljoonaa euroa. A. Ahlström etsii aktiivisesti uusia sijoituskohteita, joissa on mahdollisuus luoda arvoa aktiivisen omistajuuden sekä kiinteistöjen kehitys- ja konversiohankkeiden kautta. Yhtiö sijoittaa keskeisillä paikoilla sijaitseviin toimitilakohteisiin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

**Gofore Oyj** on kansainvälistä kasvua tavoitteleva digitalisaation asiantuntija. Goforen palveluksessa on yhteensä yli 550 alan johtavaa asiantuntijaa, jotka ovat yrityksen sydän, aivot ja kädet. Yhtiön toimintaa ohjaavat vahvat arvot: olemme jokaiselle hyvä työpaikka, ja elämme asiakkaidemme onnistumisista.

Goforen liikevaihto vuonna 2018 oli 50,6 milj. euroa. Gofore Oyj:n osake noteerataan Nasdaq First North Growth Market Finlandissa.

**Pyynikin Brewing Company** on vuonna 2013 aloittanut tamperelainen panimo. Panimo tunnetaan myös nimellä Pyynikin Käsityöläispanimo. Pyynikin tavoitteena on saattaa Tampere takaisin merkittäväksi panimokaupungiksi.

Pyynikin Brewing Company on Suomen kasvavin panimo-alan toimija jo kolmatta vuotta peräkkäin. Panimon vuotuinen kasvu on ollut jatkuvasti 50-85 prosenttia.

Panimo on ylpeästi paikallinen ja käyttää tuotteidensa pohjana hyvää, tamperelaista vettä sekä muita raaka-aineita, jotka tulevat lähes täysin sadan kilometrin säteeltä. Lähiympäristövastuun lisäksi panimo huolehtii mallikkaasti ympäristö- ja yhteiskuntavastuustaan.

## YHTEYSTIEDOT

**A. Ahlström Kiinteistöt Oy** // 2566575-4 // ahlstromcapital.com

Laviantie 22, 29600 Noormarkku  
Peter Ahlström, toimitusjohtaja, p. 050 518 3698, peter.ahlstrom@a-ahlstrom.fi

**Gofore Oyj** // 1710128-9 // gofore.fi

Kalevantie 2, 33100 Tampere  
Timur Kärki, toimitusjohtaja, p. 040 828 5886, timur.karki@gofore.com

**Pyynikin käsityöläispanimo Oy** // 2513994-9 // pyynikin.com

Kolismaankatu 1, 33300 Tampere  
Tuomas Pere, olutmestari, 044 769 9137, tuomas.pere@pyynikin.com

**Jatke Pirkanmaa Oy** // 2951086-4 // jatke.fi

Pyhäjärvenkatu 5 D, 33200 Tampere  
Jukka Hannus, toimitusjohtaja, p. 050 593 6171, jukka.hannus@jatke.fi

**Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy** // 1771700-8 // helamaaheiskanen.fi

Häkilänpolku 3, 33100 Tampere  
Matti Mastosalo, arkkitehti SAFA, PS, p. 040 186 5433, matti.mastosalo@hh-ark.com  
Maria Ahokas, arkkitehti SAFA, PS korjausrakentaminen, p. 040 770 3311, [maria.ahokas@hh-ark.com](mailto:maria.ahokas@hh-ark.com)

**Green Building Partners** // <https://gbp.fi/>

Kutomotie 16, 00380 Helsinki // Pekka Mairinoja, johtaja, DI, Energianhallintapalvelut



**GOFORE**



**JATKE**

HELAMAA / HEISKANEN

