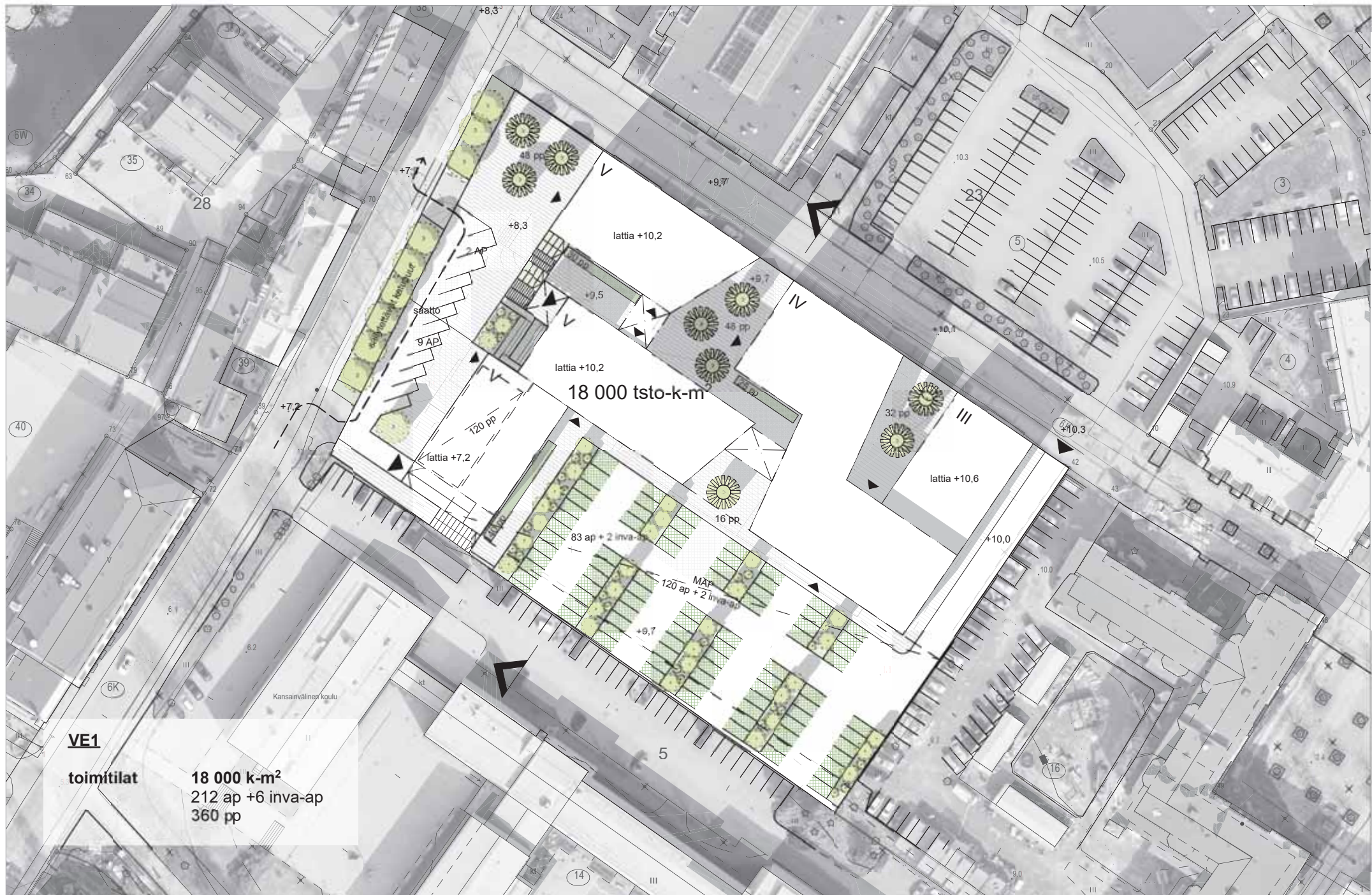




LINJA ARKKITEHDIT







Julkisivumateriaalit  
tiili: punainen, harmaa, vaalea  
puu: vaalea



VE1 Makasiinikadun katujulkisivu



VE1 Kasarmintien katujulkisivu









Mitoitus ja pinta-alat

rakennusten käyttötarkoitus toimistokortteli

laajuus: 18 000 k-m<sup>2</sup>

pysäköinti:

autot	1 ap / 85 k-m <sup>2</sup>	212 ap + 6 inva-ap
joista	kannen alla 120 ap + 2 inva-ap	maantasossa 92 ap + 4 inva-ap
pyörät	1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>	360 pp
joista	sisätiloissa 120 pp	ulkotiloissa 240 pp

istutettavat alueet ja hulevesien imeytysalueet

istutettavat alueet

pysäköintikannen päällä	550 m <sup>2</sup>
maanvarainen istutusalue	150 m <sup>2</sup>
viherkatot	110 m <sup>2</sup>
hulevesikiveys	3000 m <sup>2</sup>
nurmikiveys	1000 m <sup>2</sup>

Identiteetti ja toiminta

Myllytullin rakennuskanta on historiallista, arkkitehtuuriltaan rikasta ja vaihtelevaa. Uuden toimistokorttelin rakennukset sovitetaan Myllytullin ympäristöön pilkkomalla 18 000 kerrosneliömetrin rakennusmassa viiteen eri massa- ja julkisivuun, joiden julkisivut käsitellään yksilöllisesti. Toiminnallisesti rakennukset voivat silti toimia yhtenä kokonaisuutena. Maantasossa rakennusten väleihin muodostuu mielenkiintoisia reittejä. Rakennusten julkisivut ovat tiiltä ja puuta, ja niiden rauhallisen rytmikäs aukotus liittyy luontevasti osaksi historiallista miljöötä.

Korttelin rakentaminen voidaan vaiheistaa toteuttamalla rakennukset yksitellen ja pysäköintihalli useammassa vaiheessa. Rakentaminen aloitetaan Kasarmintien puolelta.

Ekologinen kestävyys

Korttelissa toteutetaan tavanomaista rakentamista parempia ekologisia ratkaisuja usealla osa-alueella. Luonnosvaiheessa on tunnistettu potentiaali, jota kaavavaiheessa tutkitaan tarkemmin:

Fiksit energiavalinnat

Korttelissa hyödynnetään Oulun Energian osaamista, mm. lämpöpumput ja aurinkopaneelit.

Biodiversiteetti

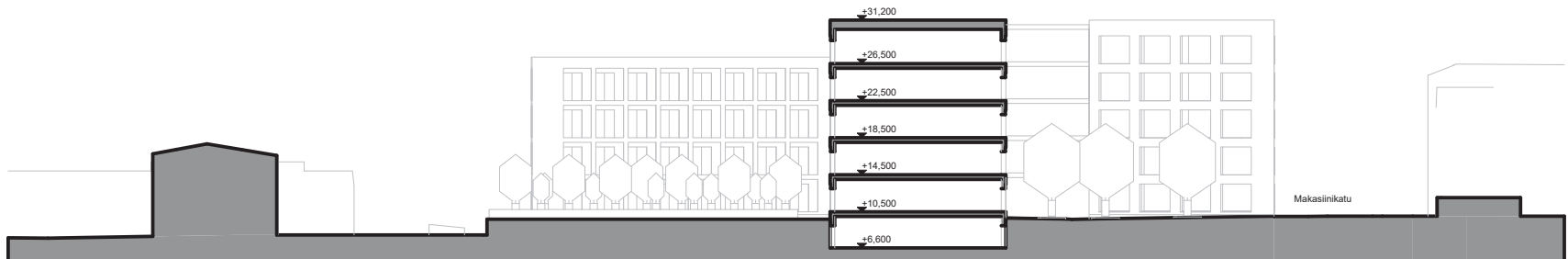
Lisätään tontin kasvilajiston määrää. Pysäköintialueelle sijoitetaan reilunkokoiset istutusaltaat, joihin istutetaan monilajinen, vaihteleva ja paahteelta suojaava kasvillisuus. Rakennusten väleihin istutetaan puita. Olevat katupuut säilytetään.

Kiertotalous

Tutkitaan voiko purettavien rakennusten tiiliä hyödyntää joko tiiliseinän kappaleina tai tiilimurksana uusissa julkisivuissa, pihan muurirakenteissa tai kansipihan kasvialustana.

Puurakentaminen

Osa toimistorakennusten julkisivuista toteutetaan puisina. Rakennukset voi tehdä myös puurunkoisina. Tutkitaan voidaanko puurakentamisen edellytyksiä parantaa alentamalla tai poistamalla kaupungin perimiä maankäyttösopimuskorvauksia, mikäli rakennus toteutetaan puurunkoisena.



Rakennusten välisiin ulkotiloihin istutetaan puita. Koska alla ei ole kansiparkkia, puut voivat olla kookkaita. Näin myös toimistotiloihin saadaan vehreitä näkymiä. Puiden ympärille sijoitetaan pyörätelineitä ja penkkejä.



Kasarmintien arvokkaat, täysikasvuiset katupuut säilytetään.



Vaihtelevakorkuiset kasvillisuusaltaat tuovat pysäköintialueelle vihreän kerroksen. Kasvillisuus on monikerroksellista ja -lajista. Se kestää äärioloja ja mukana on myös talvivihantia havuja. Runsaat istutukset lisäävät tontin monimuotoisuutta, vähentävät paahdetta ja parantavat toimitilojen viihtyisyyttä.



Pysäköintialueilla parkkiruudut päällystetään nurmi-/hulevesikiveyksellä, mikä tuo alueelle lisää vihreyttä ja auttaa hulevesien hallinnassa. Maanvaraisilla pihakujanteilla päällysteinä käytetään hulevesikiviä, joiden läpi vesi pääsee imeytymään.













Julkisivumateriaalit  
tiili: punainen  
puu: vaalea



VE2 Makasiinikadun katujulkisivu



VE2 Kasarmintien katujulkisivu







Mitoitus ja pinta-alat

rakennusten käyttötarkoitus toimisto- ja asuinkortteli

laajuus: 18 150 k-m<sup>2</sup>

josta	toimisto	9850 k-m <sup>2</sup>
	asuminen	8300 k-m <sup>2</sup>

pysäköinti

autot	tsto: 1 ap / 85 k-m <sup>2</sup>	116 ap + 4 inva-ap
	as: 1 ap / 210 k-m <sup>2</sup>	40 ap + 2 inva-ap
	<u>yhteensä</u>	<u>156 ap + 6 inva-ap</u>
joista	kannen alla 90 ap + 5 inva-ap	
	maantasossa 66 ap + 1 inva-ap	
pyörät	tsto: 1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>	197 pp
	as: 1 pp / 30 k-m <sup>2</sup>	277 pp + 9 erik.pp
	<u>yhteensä</u>	<u>474 pp + 9 erik.pp</u>
joista	sisätiloissa 374 + 9 pp	
	ulkotiloissa 100 pp	

istutettavat alueet ja hulevesien imeytysalueet

istutettavat alueet	
pysäköintikannen päällä	870 m <sup>2</sup>
maanvarainen istutusalue	1500 m <sup>2</sup>
viherkatot	400 m <sup>2</sup> + kattopuutarhat
hulevesikiveys	2000 m <sup>2</sup>
nurmikiveys	750 m <sup>2</sup>

Identiteetti ja toiminta

Myllytullin rakennuskanta on historiallista, arkkitehtuuriltaan rikasta ja vaihtelevaa. Uusi toimistorakennus sopeutuu tiilisenä ja syvärunkoisena rakennuksena alueen vanhojen teollisuusrakennusten sarjaan. Asuinkorttelissa tiili jatkuu ensimmäisissä kerroksissa sitoen korttelin rakennukset visuaalisesti yhteen. Asuinrakennusten ylemmät, harjakattoiset osat ovat puuta. Asuinkorttelin rakennukset mahdollistavat hyvin monipuolisesti erilaisia pien- ja kerrostaloasumisen parhaita puolia yhdisteleviä asuntotyyppologioita.

Toimisto- ja asuinkorttelit voidaan erottaa toiminnallisesti toisistaan, mikä mahdollistaa hankkeiden toteutumisen omilla aikatauluillaan.

Ekologinen kestävyys

Korttelissa toteutetaan tavanomaista rakentamista parempia ekologisia ratkaisuja usealla osa-alueella. Luonnosvaiheessa on tunnistettu potentiaali, jota kaavavaiheessa tutkitaan tarkemmin:

Fiksit energiavalinnat

Korttelissa hyödynnetään Oulun Energian osaamista, mm. lämpöpumput ja aurinkopaneelit.

Biodiversiteetti

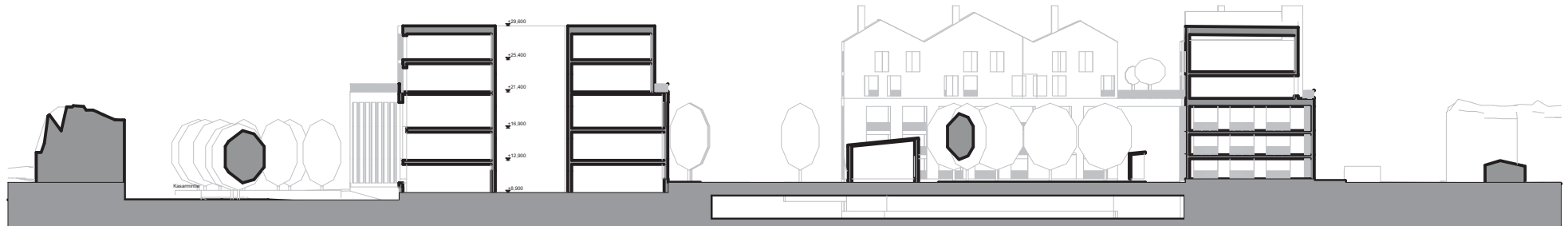
Lisätään tontin kasvilajiston määrää. Osa asuinkorttelin piha-alueesta on maanvaraista, mikä mahdollistaa isojen puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen sekä runsaat monilajiset istutukset. Olevat katupuut säilytetään.

Kiertotalous

Tutkitaan voiko purettavien rakennusten tiiliä hyödyntää joko tiiliseinän kappaleina tai tiilimurksana uusissa julkisivuissa, pihan rakenteissa tai kansipihan kasvualustana.

Puurakentaminen

Asuintalojen ylimmät kerrokset toteutetaan puurunkoisina ja -puuverhoiltuna. Alemmat osat voi toteuttaa puurunkoisena. Tutkitaan voidaanko puurakentamisen edellytyksiä parantaa alentamalla tai poistamalla kaupungin perimiä maankäyttösopimuskorvauksia, mikäli rakennukset toteutetaan kokonaan puurunkoisena.



Osa asuinkorttelin pihasta on maanvaraista. Hulevedet johdetaan maanvaraiselle alueelle, jossa niitä imeytetään mahdollisimman paljon. Maanvaraiselle pihalle istutetaan isoja puita ja monilajisia perennoja.

Kasarmintien arvokkaat, täysikasvuiset katupuut säilytetään.

Luonnonmukaisina hulevesienhallintakeinona käytetään mm. viherkattoja talousrakennuksissa ja pysäköintipaikkojen nurmikiveystä.



Kansipihalla kasvillisuuden pääpaino on kuivuutta kestävässä luonnonkasveissa, jotka houkuttelevat pölyttäjiä. Kasvualustan korkeudenvaihteluilla mahdollistetaan myös pienten kukkivien puiden kasvu kannella.



Kattopuutarhoissa kasvillisuutta sijoitetaan istutuslaatikoihin. Katolla sijaitsevat pihat ovat valoisia ja rauhallisia.







+358 8 311 3710 / [toimisto@linja-arkkitehdit.fi](mailto:toimisto@linja-arkkitehdit.fi) / [www.linja-arkkitehdit.fi](http://www.linja-arkkitehdit.fi)