

Oulun Osuuspankin uudisrakennus

Arkkitehtuurikutsukilpailu 7.4.2021 – 2.6.2021

Arvostelupöytäkirja
30.6.2021

Oulun Osuuspankin uudisrakennus

SISÄLTÖ

1	KILPAILUKUTSU.....	1
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	1
1.2	Osanotto-oikeus	1
1.3	Palkinnot ja lunastukset	1
1.4	Palkintolautakunta	1
1.5	Kilpailun säännöt	2
1.6	Kilpailun vaiheet	2
1.7	Kilpailijoiden kysymykset.....	2
1.8	Kilpailuehdotusten saapuminen	2
1.9	Kilpailuehdotusten näytteillepano	2
1.10	Palkintolautakunnan kokoukset	2
2	KILPAILUN LÄHTÖKOHDAT, TAVOITTEET JA ARVOSTELUPERUSTEET	3
2.1	Kilpailutehtävän tausta.....	3
	Osuuspankki	3
	Kalevankulma	3
	Puistola.....	4
	Sampon tontti	4
2.2	Kilpailun tavoitteet	5
2.3	Suunnitteluohjeet	5
2.4	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	8
3	YLEISARVOSTELU	9
4	EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU	10
4.1	Kilpailun lopputulos ja suositus jatkotoimenpiteistä	13
4.2	Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus	13
4.3	Nimikuorten avaus	14

1 KILPAILUKUTSU

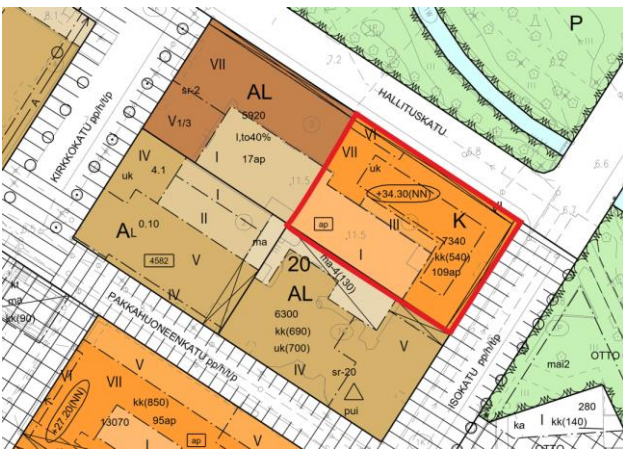
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Oulun Osuuspankki järjestää arkkitehtuurikutsukilpailun Oulun Osuuspankin uusien toimitilojen ja asuinrakennushankkeen suunnittelusta. Kilpailu järjestetään laadittavan asemakaavamuutoksen ja tulevan toteutussuunnittelun tueksi.

Uudet toimitilat ja asunnot tulevat sijoittumaan Oulun kaupungin keskustaan osoitteeseen Isokatu 14 90100 Oulu. Tontilla sijaitsee nykyisin Oulun Osuuspankin pääkonttori, joka puretaan.

Kilpailun tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja käyttäjiä parhaalla mahdollisella tavalla palveleva toiminnallinen ja tilallinen ratkaisu. Kohteella on merkittävä rooli Oulun kaupungin keskustan kaupunkikuvassa.

Kilpailu järjestetään yhteistyössä Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kanssa.



1.2 Osanotto-oikeus

Arkkitehtuurikilpailu järjestetään kutsukilpailuna, johon on kutsuttu seuraavat arkkitehtitoimistot:

- Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
- JKMM Arkkitehdit Oy
- Linja-Arkkitehdit Oy
- LUO Arkkitehdit Oy

1.3 Palkinnot ja lunastukset

Kullekin kilpailuun kutsutulle, hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan palkkiona 20 000 € (alv 0 %). Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiiliiton kautta kilpailun ratkettua.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakunnan jäsenet:

Tuomariston puheenjohtaja
Keijo Posio
Toimitusjohtaja
Oulun Osuuspankki

Teija Mäenpää
Pankinjohtaja
Oulun Osuuspankki

Antti Turcka
Hallituksen varapuheenjohtaja
Oulun Osuuspankki

Ari-Matti Jänkälä
Yksikönjohtaja
A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Oulu

Antti Nousjoki, Arkkitehti SAFA
Kilpailijoiden nimeämä jäsen

Kari Nykänen
Asemakaavapäällikkö
Oulun kaupunki

Leena Kallioniemi
Asemakaava-arkkitehti
Oulun kaupunki

Janne Rajala
Kaupunginarkkitehti
Oulun kaupunki

Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisia ammattijäseniä palkintolautakunnassa olivat arkkitehti Antti Nousjoki, asemakaavapäällikkö Kari Nykänen, asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi ja kaupunginarkkitehti Janne Rajala.

Palkintolautakunta kuuli ehdotusten käsittelyn aikana Pohjois-Pohjanmaan museon kulttuuriryönjohtajaa Pasi Kovalaista sekä naapurina olevan Puistolalan hallituksen edustajia.

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja ja Puistolan hallituksen edustajat eivät osallistuneet päätöksentekoon eikä kilpailun sihteeri osallistunut päätöksentekoon.

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii rakennuttamisjohtaja Jari Ojala / A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy.

1.5 Kilpailun säännöt

Kilpailu järjestettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti

1.6 Kilpailun vaiheet

Kilpailuaika käynnistyi 7.4.2021 ja päättyi 2.6.2021.

Kilpailukysymysten jättöaika oli 20.4.2021.

1.7 Kilpailijoiden kysymykset

Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä. Kysymyksiä esitettiin yhteensä 5 kpl ja palkintolautakunnan niihin antamat vastaukset toimitettiin kilpailijoille Prodonet projektipankin kautta.

1.8 Kilpailuehdotusten saapuminen

Kilpailuohjelman mukaisesti määräajassa toimitettiin 4 kilpailuohjelman mukaista ehdotusta.

Saapuneiden ehdotusten nimimerkit aakkosjärjestyksessä:

Graadi
Holvi
Kruuna ja Klaava
Pooki

1.9 Kilpailuehdotusten näytteillepano

Kilpailuehdotukset julkaistiin Oulun Osuuspankin www-sivuilla 4.6.2021. Ehdotukset laitettiin esille myös Oulun Osuuspankin 1. krs:n asiakastiloihin. Oulun Osuuspankin www-sivuilla tiedotettiin

ehdotusten nähtävillä olosta ja annettiin mahdollisuus kommentoida ehdotuksia.

1.10 Palkintolautakunnan kokoukset

Palkintolautakunta kokoontui yhteensä 5 kertaa. Kokoukset pidettiin 31.3.2021, 26.4.2021, 8.6.2021, 14.6.2021 ja 23.6.2021.

Pohjois-Pohjanmaan museon kulttuurityönjohtaja Pasi Kovalainen kertoi oman näkemyksensä tuomariston kokouksessa 14.6.2021. Puistolan hallituksen osapuolien kanssa oli yhteinen tilaisuus 17.6.2021. Puistolan hallitus toimitti erillisen lausunnon ehdotuksista 22.6.2021 tuomariston käsiteltäväksi.

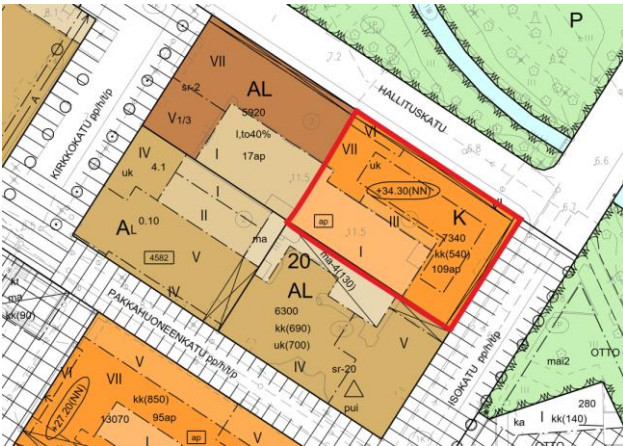
2 KILPAILUN LÄHTÖKOHDAT, TAVOITTEET JA ARVOSTELUPERUSTEET

2.1 Kilpailutehtävän tausta

Oulun Osuuspankin uudisrakennus

Uudisrakennushankkeen taustalla on Oulun Osuuspankin toimitilojen uudistamistarve. Nykyvaatimusten mukaisia toimisto-, työ-, liike- ja asuutiloja on vaikea toteuttaa peruskorjauksella johtuen olemassa olevan rakennuksen rajoitteista, mm. erittäin matalasta kerroskorkeudesta. Tämän vuoksi Oulun Osuuspankki on päättänyt suunnitella nykyisen rakennuksen tilalle uudisrakennushanketta. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus tutkia tontin käytön monipuolistaminen asuntorakentamisella. Tontilla sijaitseva rakennus puretaan.

Kilpailualueen sijainti



Kilpailualue sijoittuu Oulun Osuuspankin omistamalle Oulun kaupungin keskustan korttelin 20 tontille nro 1 Isonkadun ja Hallituskadun kulmassa osoitteessa Isokatu 14, 90100 Oulu.

Uudisrakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen selvitysprosessi on käynnistetty syksyllä 2020. Asemakaavaprosessissa on tarkoitus tutkia

toimisto- ja liikerakentamisen lisäksi myös asuntorakentamisen sijoittumista tontille osana kokonaisuutta.

Varsinainen asemakaavamuutos käynnistyy vasta kilpailun jälkeen.

Rakennuspaikan pohjaolosuhteita on tutkittu pohjatutkimuksin. Pohjaolosuhteet mahdollistavat kahden kellarikerroksen rakentamisen.

Kilpailualueen rakennukset ja voimassa olevat asemakaavat korttelissa 20

Osuuspankki

Kilpailun kohteena oleva alue on tontti nro 1. Tontilla sijaitsee Oulun Osuuspankin rakennus, joka on valmistunut vuonna 1971. Sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Sirkka ja Aarne Piirainen. Rakennuksessa on toimisto ja liiketilaa ja se on pinta-alaltaan 5 110 m². Alkujaan rakennus oli 6-kerroksinen, mutta remonttien yhteydessä rakennukseen on rakennettu yksi kerros lisää. Rakennuksessa on tällä hetkellä 7 kerrosta ja kellarikerros.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 7 340 kem². Suunnitelmaluonnosten mukaiset 6. kerroksen yläpuolelle rakennettavat työ- ja koulutustilat muodostavat uuden lisäkerroksen (VII). Lisäkerroksen päälle on merkitty ullakkokerros (LVI-konehuoneelle), jolle on määritetty rakennuksen ylimmän kohdan korkeus-asema (+34,30). Lisäksi kellarin muodostuu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 540 kem² (kk(540)). Autopaikkavaatimus on 109 autopaikkaa. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (ap).

Kalevankulma

Kilpailualueen korttelissa tontilla nro 3 sijaitsee Asunto Oy Kalevankulma, joka on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1950-1953. Rakennus on liike- ja asuinrakennus, johon on alun perin sijoittunut asuinhuoneistojen lisäksi Kalevan konttori-, toimitus- ja tuotantotila. Rakennuksen pinta-ala on 5 850 kem² + kellarin 1 140 m², tilavuus 23 650 m³. Rakennuksessa on 7 kerrosta + kellarin sekä ullakkokerros.

Arkkitehtisuunnittelun on toteuttanut Arkkitehtuuritoimisto Lappi-Seppälä ja Martas Oy.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 5 920 kem² korkeintaan seitsemään (VII) kerrokseen. Kerrosalasta saadaan käyttää 40 % liike- ja toimistotiloja varten.

Alueelle on lisätty suojelumerkintä sr-2: suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Autopaikkavaatimukseksi on merkitty 17 autopaikkaa.

Puistola

Tontilla 76 sijaitsee 1910-luvulla rakennettu Asunto Oy Puistola. Sen on suunnitellut Lääninarkkitehti Harald Andersin. Korttelin ensimmäisenä korkeana kivitälona Puistola kohosi mahtavana ”pilvenpiirtäjänä” viereisten puutalojen yläpuolelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jonka rakennusoikeus on 6 300 kem². Pakkahuoneenkadun puoleisella rakennus- alalla suurin sallittu kerrosalalu on neljä (IV) ja Isokadun puoleisella rakennus- alalla viisi (V). Rakennus- aloille on merkitty suojelumerkintä sr-20 sekä ullakko- kerrosmerkintä (uk(700)).

Lisäksi kellariin muodostuu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 820 kem², joista kellarissa on 690 kem² (kk(690)) ja pihakannen alla, maanalaisessa tilassa 130 kem² (ma-4). Autopaikkavaatimus on 1/85m², kellarin liiketiloja varten. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (ap).

Puistolan korttelin osalle on laadittu lisämääräys, jossa on tarkennettu tätä koskevia määräyksiä (pui):

- Ullakolle saa rakentaa asuntoja, mutta ei liike- eikä toimistotiloja. Kellariin saa rakentaa liiketiloja.

- Ullakkorakentamisella ei saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Ullakkorakentamisen tulee tapahtua pääasiassa olemassa olevan katon sisäpuolella.
- Isokadun puoleisen, puistoon suuntautuvan katon muotoa ei saa muuttaa lukuun ottamatta korotettujen julkisivuaiheiden taustoja, joihin saa rakentaa lasikatteisen tilan.
- Rakennuksen korjaus ja muutostöissä tulee vaalia sen julkisivujen ja porraskäytävien alkuperäistä tyyliä.
- Ullakkorakentamisen yhteydessä tule parantaa piha-alueen viihtyisyyttä.
- Ullakkoasuntoja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.
- Kellarin liiketiloja varten on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 85 m²:ä kohti. Asemakaavassa on osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Asemakaavan vaatimaa autopaikkamäärää saadaan vähentää 30 %, mikäli autopaikat sijoitetaan kaupungin osoittamaan pysäköintilaitokseen.

Sampon tontti

Nykyiselle tontille nro 2 valmistui vuosina 1953-1954 Kalevan talon jatkeeksi Säästöpankki Sampon uusi asuinrakennus puise- tilalle Lappi-Seppälä ja Martas Oy:n suunnittelemana. Vuonna 1982 rakennuksessa toteutettiin perusteellinen muutostyö, jossa käytännössä jätettiin vain julkisivut pystyyn.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1980 tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi:

AL^{0.10}- korttelialueella pakkahuoneenkadun varrella olevassa rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia purkaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat kadunpuoleisen julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista tyyliä. Rakennuksia Kirkkokadun puolella yhteen rakennettaessa tulee kadunpuoleisten kattolistojen olla samalla korkeudella ja kattomuotojen on oltava yhdenmukaiset.

AL^{0.10}- korttelialuetta varten tulee varata 43 autopaikkaa, joista 16 kpl tulee järjestää tontille ja loput 27 kpl voidaan osoittaa muualtakin enintään 300 m etäisyydeltä. Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä viimeksi mainittujen autopaikkojen

rakentamisvelvollisuudesta enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4 582 kem² ja korkein sallittu kerrosluku on viisi (V). Ma- merkintä sallii koko tontin laajuisen maanalaisen kellarikerroksen rakentamisen. Kirkkokadun puoleisella rakennusalueella saa rakentaa lämmitettävän ullakkotilan asemakaavassa sallitun ylimmän kerroksen yläpuolelle.

2.2 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää toiminnallisesti monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu liike-, toimisto- ja asuinrakentamiselle Oulun Osuuspankin tontille. Rakennuksen tulee liittyä ympäröivään kaupunkirakenteeseen luontevasti, kunnioittaa ympäristön kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, katunäkymiä sekä täydentää ydinkeskustan perinteistä korttelirakennetta nykypäivän kerrostumalla.

Rakennuksen tulee olla tilankäytöltään tehokas ja taloudellisesti toteutuskelpoinen.

Uudisrakennushankkeen tavoitteena on varmistaa käyttäjälle turvalliset, terveelliset ja toimivat tilat siten, että ne palvelevat tarkoitettua toimintaa pitkällä aikavälillä huomioiden myös muuntojoustavuuden tarpeet.

Suunnittelutavoitteet

Arkkitehtoniset tavoitteet

Uudisrakennuksen arkkitehtonisiksi tavoitteiksi on määritelty:

- Rakennuksen arkkitehtuurin ja julkisivujen käsittelyn, aukotuksen sekä materiaalien tulee liittyä luontevalla tavalla urbaaniin ja arvokkaaseen ympäristöön sekä rakennuksiin
- Tuoda uutta nykyaikaista ilmettä kaupunkikuvaan ja elävöittää kaupunkitilaa
- Rakennukset ovat tilaratkaisuiltaan kiinnostavia ja toimivuudeltaan houkuttelevia sekä asiakkaiden ja työntekijöiden kannalta
- Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen joustavuus muuttuviin tarpeisiin.

Tekniset tavoitteet

Uudisrakennus suunnitellaan rakenteeltaan kestäväksi, turvallisesti ja muuntojoustavaksi. Tilojen suunnittelussa huomioidaan hyvä akustiikka, hyvät valaistusolosuhteet ja ergonomia sekä käytön helpous.

Hankkeen tavoitteena on, että rakennuksen elinkaari on rakennuksen rungon osalta vähintään 100 vuotta. Rakennusmateriaaleja käytetään niiden luonteelle ominaisella tavalla ja rakenteiden suunnittelussa suositetaan vikasietoisia ja pitkäaikaiskestäviä ratkaisuja.

2.3 Suunnitteluohjeet

Suunnittelukilpailu sisältää uudisrakennuksen. Suunnittelussa pääpaino on uudisrakennuksen tilaratkaisuilla ja niiden liittymisellä olemassa oleviin rakennuksiin ja piha-, katualueisiin sekä arvokkaaseen ympäristöön.

Kilpailuohjelman liitteenä on tilaohjelma, jossa on eritelty tilojen jakautuminen eri käyttötarkoituksiin.

Kilpailuehdotuksessa voidaan vähäisessä määrin perustellusti poiketa tilaohjelmasta, mutta uudisrakennuksen suunniteltu laajuus ei saa kasvaa kilpailuohjelmassa esitetystä kokonaislaajuudesta.

Julkisivut ja massoittelu

Suunnittelukohde on osa Oulun kaupungin keskustan umpikorttelirakennetta. Uudisrakennuksen massoittelussa tulee Isokadun puolella huomioida As. Oy Puistolän räystäs- ja/tai harjakorkeus ja Hallituskadun puolella Kalevankulman räystäs- ja/tai harjakorkeus. Uudisrakennuksen räystäslinjan korkeus voi katujen puolella muuten muodostua vapaasti, kuitenkin siten, että korttelista muodostuu ulospäin ehyt ja tasapainoinen kokonaisuus. Rakennuksen tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Liite 13.

Korttelin sisäosissa rakennuksen massoittelu on vapaampaa, ja massoittelua voidaan tutkia nykyisiä kerroslukuja korkeampana, mikäli korkeammat osat soveltuvat luontevasti uudisrakennusten, korttelinmuodostuksen sekä säilyvien rakennusten massoitteluun.

Katunäkymissä keskustamaisen umpikorttelin hahmo tulee kuitenkin olla selkeä ja hallitseva. Korttelista tulee muodostua ehyt ja tasapainoinen kokonaisuus. Keskustakorttelien massoittelemalle on tyypillistä pääosin katulinjaan rajoittuvat julkisivupinnat.

Mahdollisen korkean rakentamisen tulee sijoittua siten, että se ei merkittävästi muuta umpikorttelin rakennetta ja katunäkymiä.

Katutasoon tulee esittää liike- ja toimistotilaa ja katutaso julkisivujen käsittelyssä ei saa käyttää liikaa umpipintoja. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee varmistua esteettömyydestä sekä asiakaspyöräpaikkojen riittävydestä.

Tontin sisäpiha tulee massoitella siten, että Puistolan tontin rajana jää riittävästi etäisyyttä, kuitenkin vähintään 4 metriä tontin rajaan. Korttelin pihojen tulee liittyä toisiinsa luontevalla tavalla.

Suunnittelussa tulee varmistua asumisen vaatimasta riittävästä piha-alueesta toimintoihin.

Oulun Osuuspankin ja asunto-osan tilojen tulee olla erotettavissa toisistaan hallinnollisesti (esimerkiksi hallinnanjakosopimuksella) ja toiminnallisesti (esim. sisäänkäyntien ja kulkuväylien erottaminen). Autopaikoitus voidaan kuitenkin sijoittaa yhteiseen autokellariin.

Ekologisuus ja ympäristö

Ekologisuus ja ympäristö huomioidaan suosimalla pitkäaikaiskestäviä ja energiatehokkaita suunnitteluratkaisuja. Uusiutuvan energian osalta huomioidaan aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuus.

Pysäköinti

Rakennuksen autopaikkatarve on Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan seuraava:

- asunnot 1 ap / 210 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 85 k-m²

Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikkaa kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen paikkamäärän lisäksi.

Toimisto- ja liiketilojen autopaikoista 42 kpl sijoitetaan Oulun kaupungin Kivisydän -pysäköintilaitokseen. Muut autopaikat sijoitetaan tontille kahteen kellarikerrokseen.

Pysäköinnin sisäänajo tapahtuu Hallituskadulta. Sisäänajo voidaan toteuttaa autohissejä (2 kpl) käyttäen.

Pyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m²
- toimistotilat 1 pp / 50 k-m²
- liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Pyöräpaikkojen tulee sijaita tontilla. Asuinkerrostoissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Toimitila- ja liikeraikentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet oltava runkolukittavia.

Oulun Osuuspankin tontti

Kiinteistö rakentuu seuraavista tilakokonaisuuksista:

1. Kaksi maanalaista kellarikerrosta, joihin voi sijoittaa autopaikkojen lisäksi esimerkiksi VSS-, huolto- ja teknisiä tiloja, asuntojen ja liiketilojen varastot sekä pyöräpaikat.
2. Ensimmäinen kerros, liike- ja toimistotiloja
3. 2. krs -x kerrokset, jossa toimisto- ja kokoustilat
4. Asuntokerrokset
5. Huoltotoimen tilat
6. Tekniset tilat
7. Väestönsuojatilat

Hankkeen tavoitteellinen rakennusoikeus on 11 000...12 000 kem².

Oulun Osuuspankin pääkonttorin tarvitsemat tilat on esitetty liitteenä olevassa tilaohjelmassa. Tavoitteena on, että loput rakennusoikeudesta käytetään asunto- ja liiketilarakentamiseen.

Yleinen kuvaus tilojen käytöstä

Osuuspankin tiloja käyttää tulevaisuudessa varsinaisessa toiminnassa n. 220–260 henkilöä.

Tilat mitoitetaan ja suunnitellaan siten, että ne ovat toimivia, kestäviä, muuntojoustavia ja palvelevat pankin nykyistä ja tulevaa toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla.

Tilojen viihtyisyyteen vaikuttavina tekijöinä huomioidaan tilojen mittasuhteet, valoisuus ja näkymät.

Ensimmäinen kerros

Katutasoon tulee sijoittaa sisäänkäynnit, aula-, yleisö- ja yhteiskäyttöisiä tiloja sekä mahdollisesti näyteikkunoita hyödyntäviä liiketiloja. Toiminnallisessa järjestelyssä tulee suosia yhteisöllisyyttä tukevia tilallisia ratkaisuja. Tilallisten ratkaisujen tulee olla edustavia. Osa toimistotiloista voi olla vuokrattavissa ulkopuolisille. Asumiselle tulee varata omat yksityiset kulkuyhteydet aputiloihin.

Osuuspankin sisäänkäynti koostuu asiakkaiden odotustilasta, infopisteestä ja asiakaspalvelupisteistä. Aulatilasta tulee olla suora yhteys hissillä toimistokerroksiin.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee ruokaravintola, joka toimii henkilökunnan ruokalana, pankin catering-palvelujen järjestäjänä sekä yleisesti käytettävänä kahvila- ja ruokaravintolana. Ensimmäisen kerroksen osalta huomioitava myös ruokaravintolan huoltoliikenne.

Pankin tontin alapuolella sijaitsee keskustan keskitetty pysäköintihalli Kivisydän, josta on nykyisin suora hissiyhteys ensimmäisen kerroksen tiloihin (liite 9). Yhteys Kivisydämeen on säilytettävä sekä rakentamisen ajan että lopputilanteessa. Kivisydämen sijainti rakennuksen alla ei ole este kellaritilojen sijoittumiselle, jos alemman kellarikerroksen lattiapinnan korko on +0.00 tai sitä ylempi.

2. krs- x kerrokset, joissa toimistotiloja

Pankin aulasta on porras- ja hissiyhteys pankkisaliin, joka on samalla asiakkaiden odotustila ja josta heidät noudetaan tapaamiseen. Odotustila on varustettuna pienellä minikeittiötyyppisenä itsepalvelupisteellä.

Aulan takana on erillisiä 3–4 henkilön neuvotteluhuoneita sekä mahdollisesti joissain kerroksissa myös 8-12 henkilön neuvotteluhuoneita, joissa henkilökunta tapaa asiakkaan henkilökohtaisesti. Aulasta asiakkaat eivät pääse eteenpäin ilman henkilökunnan ohjausta. Neuvotteluhuoneiden taakse tulee henkilökunnan varsinaiset työpisteet osin toimistohuone- ja osin avotoimistoperiaatteella. Toimistohuone- ja avotoimistoalueella on myös sohva-/nojatuliryhmä sisäisiä kokoontumisia varten.

Rakennuksen toimisto-osan ylimmässä kerroksessa on näköalalla varustettu kokoustila, joka voidaan jakaa tarvittaessa pienempiin tilakokonaisuuksiin. Kokoustilan käytön tehostamiseksi tilat tulee olla sellaiset, että niitä voidaan tarvittaessa vuokrata pankin ulkopuolisille asiakkaille.

Asunnot

Asunnot sijaitsevat toimistokerrosten päällä. Asuntojakaumassa pyritään monipuolisuuteen huomioiden kuitenkin kysyntätilanne. Asuntojen tavoitteellinen huoneistojakauma on seuraava:

Huoneistotyyppi:	% kappalemäärästä
Yksiöt	40 %
Kaksiot	30 %
Kolmiot ja suuremmat	30 %

Asunnot esitetään kaaviomaisena.

Asuntorakentamiselle on osoitettava tarvittavat varasto-, huolto- ja aputilat sekä väestönsuoja.

Huoltotoimen tilat

Ensimmäisen kerroksen ruokaravintola tarvitsee huoltoreitit sekä jätehuollon tilat toiminnan ylläpitämiseen. Muut asuntojen ja pankin tarvitsemat huoltotilat sijoitetaan kellariin tai 1. kerrokseen. Huollon tilat tulee olla hyvin käytettävissä kiinteistön ja toimintojen sijainti huomioiden.

Tekniset tilat

Teknisten tilojen osalta tulee varautua tilaryhmäkohtaisiin teknisten tilojen varauksiin. Asuntojen osalta teknisen tilan tarpeet on mahdollista järjestää asuntokohtaisesti tai keskitetty tekniikkatila. Teknisten

tilojen sijoituessa ylimmän kerroksen yläpuolelle, tulee ne integroida rakennusmassaan.

Väestönsuoja

S1-luokan väestönsuoja sijoittuu maanalaiseen kerrokseen.

2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Palkintolautakunta arvioi ehdotuksia seuraavista näkökulmista:

- Rakennuksen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja katunäkymiin
- Rakennuksen liittyminen tilallisesti ja toiminnallisesti korttelikokonaisuuteen
- Rakennuksen kaupunkikuvalliset ja -tilalliset tekijät
- Rakentamisen suhde ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
- Arkkitehtuurin laatu ja kokonaisratkaisun mielenkiintoisuus
- Tilankäytön tehokkuus, selkeys, monikäyttöisyys ja joustavuus
- Toteutettavuus sekä rakentamisen ja elinkaaren ajan taloudellisuus

Rakentamisen kerrosluku tai rakentamisen määrä ei ole arvosteluperuste.

Tarkastelussa painotetaan kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisuja yksityiskohtien virheettömyyden sijaan.

Arvioinnissa huomioidaan näiden lisäksi ehdotusten kehityskelpoisuus siten, että ehdotuksen olennaiset ansiot voidaan säilyttää.

3 YLEISARVOSTELU

Oulu on vuonna 2021 yksi pohjoisen Euroopan dynaamisimmista kasvukeskuksista. Kaupungin pitkä, monikerroksellinen tarina täydentyy parhaillaan kii-vaalla lisärakentamisella sekä kaupungin reuna-alueilla, keskustaa ympäröivillä alueilla, että historiallisen ruutukaavakeskustan merkittävällä uudis- ja täydennysrakentamisella. Harkittu ja huolella suunniteltu täydennysrakentaminen on kaupungin elinvoimaisuudelle suuri mahdollisuus. Jokaisella alueella rakentamiselle tulee löytää omanlaisensa tavat täydentää kaupunkirakennetta luontevasti.

Tämä arkkitehtikilpailu on laadukas tapa tarkastella ruutukaavakeskustan keskeisen tontin uudistamista ja korttelirakenteen täydentämistä; tehokkuutta kasvattamalla sekä purkamalla elinkaarensa päässä oleva, rakennus, ja korvata se merkittävästi suuremmalla asumista ja toimistotilaa yhdistävällä hybridirakennuksella. Vastaavia hankkeita on Oulun ruutukaavakeskustassa sekä toteutettuina että eriasteisina suunnitelmina useita, mutta harvassa hankkeessa toimitilojen osuus on näin merkittävä. Keskustan elinvoiman osalta on tärkeää kehittää asumisen ohella myös toimisto- ja liiketilaa toiminnallisen monipuolisuuden lisäämiseksi. Keskustan mitta-kaava on kasvamassa, kuten monesti ennenkin historiassa. Tuleeko uusien, ympäristöön nähden kerrosluvuiltaan yli kaksinkertaisten hankkeiden yrittää naamioitua nykyiseen kaupunkirakenteeseen, vai määrittellä kokonaan uudenluonteista perinteistä 8-kerroksista kerrostalorakentamista korkeampaa Oulun keskustaa? Oulun ruutukaavakeskusta koostuu pääasiassa 2...8-kerroksisesta korttelirakenteesta, joiden korttelinmuodostumisen tavat vaihtelevat umpikortteleista puoliavoimiin kortteleihin. Kilpailualueena ollut kortteli on eräs yhtenäisemmin rakennetuista umpikortteleista, vaikka rakennukset ovatkin eri vuosikymmeniltä. Luontevan korttelirakenteen, merkittävän kaupunkikuvallisen roolin, tehokkaamman rakentamisen, poikkeavan kerrosluvun sekä toimintojen monipuolistumisen vuoksi onkin tärkeää tarkastella täydentämistä sekä massoitteeltaan että arkkitehtoniselta otteeltaan monipuolisesti eri vaihtoehtojen avulla. Arkkitehtuurikilpailu on tässä merkityksessä osoittautunut olleen onnistunut keino em. tekijöiden laadulliseen tarkasteluun.

Tämän arkkitehtikilpailun neljä ehdotusta osoittavat, että korkeiden hybridirakennusten liikenteelliset ja toiminnalliset ongelmat ovat ammattitaitoisten ja

kokeneiden suunnittelijoiden ratkaistavissa. Eri toimintojen vaatimat pysty-yhteydet ja rakennejärjestelmälle asettamat rajoitteet johtavat helposti tehotto-miin ja sekaviin ratkaisuihin, mutta kaikissa kilpailu-töissä on esitetty ansiokkaita, vastauksia keskeisiin toiminnallisiin kysymyksiin. Asumisen ratkaisut ovat suunnitelman kompleksisuus huomioiden ymmärret-tävän viitteellisiä. Asukkaille varatut kattoterassit ovat näin urbaanissa tilanteessa perusteltuja ilmisel-vistä pohjoiseen ilmastoon liittyvistä kysymyksistä huolimatta. Samalla ne ovat tärkeitä laadukkaan asuin ympäristön osa keskustakortteleiden tiiviissä rakentamisessa.

4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

Pooki

Kiinnostavalla tavalla suuri osa tuomariston työskentelystä kului ehdotuksen ”Pooki” luonteen ja ja kaupunkikuvallisen vaikutuksen arviontiin. Tämä hätkähdyttävän selkeä ja yksinkertainen luonnos tuo Osuuspankin uuden liike- ja asuinrakennuksen paljaana ja rehellisenä näkyviin Hallituskadun ja Isokadun kulmaan keskustan puisto- ja katumaisemaan. Muista ehdotuksista poiketen Pooki on vain yksi, lähes koko tontin käyttävä massa, jossa erottelu ympäröivän räystäskorkeuden mukaisen ja sen ylittävän osan välillä tehdään julkisivun hienovaraisella kallistuksella sisäänpäin sekä Hallituskadun että Isokadun puolella. Pelkistetty, naivistinen ikkuna-aukutus jatkuu lähes samanlaisena myös kallistetussa julkisivussa, muodostaen kiehtovia ranskalaisia parvekkeita ylimpien kuuden kerroksen asunnoille.

Asiaa huolellisesti pohdittuaan palkintolautakunta päätti, että Pooki on perinteisestä oululaisesta korttelin rakentamistavasta poikkeava ehdotus, jossa rakennus yleensä alistuu korttelikokonaisuudelle. Pooki taas toimii vahvan arkkitehtonisen lähestymistavan vuoksi enemmän objektimaisena, itsenäisenä rakennuksena kuin korttelin osana. Sinällään Ansio- ja teoksellinen rakennus näyttäytyi toisaalta myös lähestymistavaltaan hieman röyhkeänä, eikä esitetty johdonmukainen suunnitelma ja sen tiukka, minimalistinen estetiikka anna viitteitä suunnitelman kehittämisestä kovinkaan helposti humanimpaan ja runsaampaan suuntaan. Näin Pooki päätyi kilpailussa lopulta toiselle sijalle, vaikka sen ansiot johdonmukaisena arkkitehtuuriteoksena ovat kiistatottomat. Ratkaisuun vaikutti osaltaan myös se, että tilaaja ei kokenut ehdotuksen luonnetta Osuuspankin yhteisöllisen arvomaailman mukaiseksi.



Graadi

Kolmesta kaupunkikuvaltaan samankaltaisesta ehdotuksesta, joissa Oulun nykyistä mittakaavaa ja räystäskorkeuksia mukaileva rakennusmassa muodostaa jalustan katulinjasta sisäänvedetylle ja omanluonteiseksi rakennukseksi artikuloituiksi torniosalle, Graadi osoittautui selkeästi parhaaksi. Rakennuksen jäsentely Puistolän ja Kalevan talon räystäsinjan, Puistolän harjakorkeuden sekä toimisto- ja asuinmassojen välistä teknistä kerrosta hyödyntäen ja maltillisia diagonaalisia linjoja yhdistellen luo kokonaisuuden, jossa on rakennuksen kokoon nähden oikea määrä ympäristöön sovitettuja muotoja. Rakennuksen korkea osa toistaa yllättävän toimivalla tavalla alemman massan muotoja ja materiaaleja. Tämä toisto tuo rakennukseen rauhallisuutta ja vakautta. Ehdotuksen perusratkaisu on mittakaavaltaan sovitettavissa lähiympäristöönsä ja massoitelluratkaisu kestää variaatioita sekä pelkistämistä.

Ympäröivän korkeuden mukaisen massan ja ylemmän massan erittely ei vuosien kuluessa tule olemaan aina paras ratkaisu Oulun keskustan tehokkuuden kasvaessa, mutta tässä tilanteessa tuomaristo on yksimielisesti päättänyt valitsemaan tätä tytopologiaa edustavan Graadin voittajaksi ja jatkosuunnittelun sekä asemakaavoituksen pohjaksi.

Esitetyt julkisivumateriaalit vaativat erittäin huolellista jatkosuunnittelua ja rakentamista. Kivijulkisivu ei saa päätyä ohueksi kuoreksi vaan nurkkien ja ikkuna- ja muiden syvennyksien ja sisäänvetojen reunojen detaljointi täytyy tehdä kunnianhimoisesti. Kiviosien kontrastina toimivat lasiseinät ja parvekejulkisivu asuinosaan on esitetty peitettäväksi kuperilla pystysuuntaisilla messinkilevyillä. Materiaalien ja muotojen kontrasti on tärkeä osa tätä kokonaisuutta, ja sen jatkokehittäminen mahdollisimman kauas talon päälle ripustetusta koristeesta on tärkeä osa jatkosuunnittelua. Maantason tilojen sekä sisäänkäyntien tulisi avautua katumaisemaan dramaattisemmin ja siten elävöittää katutasoa. Tämä on tärkeää myös Hallituskadun puolella.



Holvi

Holvi on useammasta massasta koostuva ehdotus, joka on moninaisuudessaan yllättävä ja kiinnostava, mutta toisaalta juuri sen takia kokonaisuutena hie-
man levoton. Maantason luonteen rakentaminen omakseen jyhkeän betoniholvirakenteen avulla on kiinnostava ajatus ja toimisi hyvin Puistolan romanti-
sen kertaustyyli maailman naapurissa. Erityisen ansiokas on holviteeman jatkaminen nurinpäin kää-
nettynä julkisivun koristeena sisäpihalta nousevassa tornimaisessa osassa.

Muut teemat kokonaisuudessa eivät kuro kuitenkaan kokonaisuutta yhteen. Toimistokerrosten muodosta-
tama massa on muotoilultaan ja julkisivuiltaan liian vaatimaton, ja sen päällä olevan asuintalon jakami-
nen kahteen erikorkuiseen ja eriluonteiseen mas-
saan ei tuo ymmärrettävää hyötyä, mutta lisää koko-
naisuuden sekavuutta. Massoitteluratkaisusta joh-
tuen myös julkisivuissa on paljon erilaisia aukotusta-
poja ja parvekeratkaisuja, mikä lisää ratkaisun arki-
suutta ja tavanomaisuutta. Kattoterassi on esitetty
ansiokkaasti, ja ehdotus on muutenkin täynnä kau-
niita yksityiskohtia.

Kruuna ja Klaava

Tyylikäs ja varmaotteinen ehdotus, jossa perusrat-
kaisut toistavat jo yllä kuvattuja ominaisuuksia. Mas-
sojen viisteet ja katutason kolmiomainen sisään-
käynti eivät ole samalla tavalla ytimekkäitä eivätkä
voimakkaita kuin muiden ehdotusten muotoilut,
mutta ehdotuksen tasapainoinen ja harmoninen ote
muilta osin miellyttää. Tässä yhteydessä voisi vielä
täydentää, että asuintorni on kantaosaan suhteutet-
tuna ylisuuri ja "alistaa" kantaosan roolia, ja on siten
massoittelultaan poikkeava keskustamaisessa ra-
kentamisessa.



KILPAILUN TULOS

4.1 Kilpailun lopputulos ja suositus jatkotoimenpiteistä

Tuomaristo on valinnut yksimielisesti kilpailun voittajaksi ehdotuksen Graadi, ja suosittaa sitä projektin suunnittelun ja asemakaavan lähtökohdaksi yllä olevin kommentein.

4.2 Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus

Palkintolautakunta hyväksyi ja allekirjoitti arvostelupöytäkirjan.

30.6.2021, allekirjoitukset sähköisesti

Keijo Posio, puheenjohtaja

Antti Nousjoki

Leena Kallioniemi

Kari Nykänen

Janne Rajala

Antti Turkka

Teija Mäenpää

Ari-Matti Jänkälä

Jari Ojala, sihteeri

4.3 Nimikuorten avaus

Palkintolautakunta avasi ehdotusten nimikuoret ja ehdotusten tekijöiksi osoittautuivat seuraavat henkilöt / työryhmät:

Graadi

Linja Arkkitehdit Oy

Tekijät:

Hiroyuki Tsukui, arkkitehti
Andrea Bonetti, arkkitehti
Iina Karppinen, arkkitehti yo
Toni Pallari, arkkitehti
Esa Paajanen, arkkitehti SAFA
Markus Makkonen, arkkitehti SAFA
Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA
Riina Rönneberg, suunnitteluassistentti
Marttiina Vierimaa, arkkitehti SAFA
Ville Niskasaari, arkkitehti SAFA
Juha Kujanpää, arkkitehti SAFA

Holvi

LUO Arkkitehdit Oy

Työryhmä:

Miia Mäkinen, arkkitehti SAFA
Mikko Kämäräinen, arkkitehti SAFA
Virve Väisänen, arkkitehti SAFA
Riikka Kuittinen, arkkitehti SAFA
Anni Saviaro, arkkitehti yo
Senni Suhonen, arkkitehti SAFA
Aki Hirvikangas, arkkitehti SAFA
Anastia Seppänen, rakennusarkkitehti

Visualisointi:

Jere Paalanen, Wide Visuals

Kruuna ja Klaava

Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Työryhmä:

Risto Huttunen, arkkitehti SAFA
Santeri Lipasti, arkkitehti SAFA
Tiina Mehtola, rakennusarkkitehti
Aku Jokinen, arkkitehti
Marcel Ulmer, arkkitehti SAFA
Uula Kohonen, arkkitehti SAFA
Julia Falck, arkkitehti yo
Kerttu Snäkin, arkkitehti yo

Elvira Lehoistaieva, arkkitehti yo
Kirsi Gullichsen, arkkitehti SAFA

Rakennesuunnittelu:

Tapio Raunama, DI Sweco Finland Oy

POOKI

JKMM Arkkitehdit Oy

Työryhmä:

Samuli Miettinen, arkkitehti SAFA
Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA
Teemu Kurkela, arkkitehti SAFA
Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA
Juho Pietarila
Gerrie Bekhuis, arkkitehti
Benjamin Schulman, arkkitehti
Marko Pulli, arkkitehti

Visualisointi:

Brick Visual Solutions Zrt.