

OP-Pohjola osk, Vallila-kortteli
Vuorovaikutteisen suunnittelukilpailun ohjelma

30.5.2011 – 30.9.2011



1	KILPAILUKUTSU	3
1.1	Järjestäjä, kilpailun luonne ja kilpailutehtävä	3
1.2	Kutsutut	4
1.3	Osanottajapalkkio	4
1.4	Palkintolautakunta ja asiantuntijat	4
1.5	Suunnittelukilpailun ohjelman hyväksyminen	5
1.6	Kilpailuaika	5
2	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	5
2.1	Ohjelma-asiakirjat	5
2.2	Kilpailua koskevat kysymykset	5
2.3	Vuorovaikutteinen osio	5
2.4	Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkaiseminen ja ehdotusten näytteillepano	6
2.5	Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	6
2.6	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	6
2.7	Kilpailun säännöt	6
2.8	Kilpailun kieli	6
3	KILPAILUALUE JA NYKYTILANNE	6
3.1	Kilpailutehtävän tausta	6
3.2	Kilpailualue ja ympäristö-alueen suunnittelu- ja päätöksentekotilanne	6
3.2.1	<i>Kilpailualue</i>	6
3.2.2	<i>Korttelin 22532 nykytilanne</i>	7
3.2.3	<i>Kaavoitustilanne</i>	7
3.2.4	<i>Kaupunkirakenne ja ympäristö, nykytilanne</i>	7
3.2.5	<i>Liikenne, nykytilanne</i>	8
3.2.6	<i>Pysäköinti ja huolto, nykytilanne</i>	8
3.2.7	<i>Rakennukset</i>	9
4	SUUNNITTELUOHJEET	11
4.1	Rakennusvolyymien sijoittaminen	11
4.1.1	<i>Teollisuuskadun rinnakkaiskatu (alue 1)</i>	11
4.1.2	<i>Teollisuuskadun ja Päijänteentien nurkka (alue 2)</i>	11
4.1.3	<i>Päijänteentien ja Vääksynkujan kulma (alue 3)</i>	11
4.2	Sijoitettavat uudet toiminnat (ohjelma)	12
4.2.1	<i>Turvallisuuskohdat</i>	13
4.2.2	<i>Muut tavoitteet</i>	13
4.3	Liikenteelliset tavoitteet	13
4.3.1	<i>Saattoliikenne ja vieraspaikat</i>	13
4.3.2	<i>Pyöräily ja jalankulku</i>	14
4.3.3	<i>Pysäköinti</i>	14
4.3.4	<i>Huoltoliikenne</i>	14
4.4	Hankkeen kokonaisaika- ja kustannustaulu	14
4.5	Rakennuskustannukset	14
4.6	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	14
5	EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET / VAADITTAVAT ASIAKIRJAT	15
5.1	Seurantapalaverissa esitettävät asiakirjat	15
5.2	Lopulliset asiakirjat	15
5.3	Piirustusten esitystapa	16
5.4	Kilpailuehdotusten esittely	16
5.5	Jatkosuunnitteluohjeet	16
5.6	Lopullisten kilpailuehdotusten sisäänjätö	16

OP-Pohjola osk, Vallila-kortteli

Vuorovaikutteisen suunnittelukilpailun ohjelma

OP-Pohjola-ryhmässä pankki- ja vahinkovakuutusliiketoiminta on yhdistetty uudella ja innovatiivisella sekä asiakkaiden arvostamalla tavalla. Suomen suurin finanssiryhmä tarjoaa asiakkailleen maan kattavimman ja monipuolisimman pankki-, sijoitus- ja vakuutuspalvelujen kokonaisuuden. Ryhmän muodostavat yli 200 osuuspankkia sekä niiden omistama keskusyhteisö OP-Pohjola osk tytär- ja lähiyhteisöineen. Tytäryhtiöistä merkittävimpiä ovat Pohjola Pankki Oyj sekä OP-Palvelut Oy. Ryhmän liiketoiminta on jaettu kolmeen segmenttiin, jotka ovat pankki- ja sijoituspalvelut, henkivakuutus ja vahinkovakuutus. OP-Pohjola-ryhmän perustehtävä on edistää omistajajäsenten, asiakkaiden ja toimintaympäristön kestävää taloudellista menestystä, turvallisuutta ja hyvinvointia. Ryhmän arvoja ovat ihmisläheisyys, vastuullisuus ja yhdessä menestyminen, joita ehdotuksen toivotaan jollakin tavalla ilmentävän.

Finanssiryhmän päätoimipaikka tulee sijaitsemaan Vallilassa nykyisten toimitilojen yhteydessä, joita laajentamalla ja kehittämällä luodaan toimitilat pääkaupunkiseudun noin 3 400 työntekijälle. Nykyisin korttelissa työskentelee noin 2 600 henkilöä.

1 Kilpailukutsu

1.1 JÄRJESTÄJÄ, KILPAILUN LUONNE JA KILPAILUTEHTÄVÄ

OP-Pohjola järjestää päätoimitilojensa laajentamisesta kutsukilpailun. Kilpailu järjestetään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kilpailu järjestetään siten, että perinteiseen kutsukilpailuun liitetään kilpailuvaiheessa vuorovaikutteinen osio. Tarkoituksena on, että kukin kilpailija esittää luonnosehdotuksensa kilpailuvaiheen aikana palkintolautakunnalle, joka antaa palautteensa ehdotuksen kehittämiseksi haluttuun suuntaan.

Kilpailutehtävänä on laajentaa toimitiloja Vallilassa sijoittamalla uutta rakennusoikeutta noin 12 000 kem² vanhaan rakennuskantaan harmonisesti yhdistyväällä tavalla Teollisuuskadun, siihen liittyvän pysäköinti- ja rinnakkaisväylän sekä korttelin länsikulman alueelle. Lopputuloksena uuden ja vanhan rakennuskannan pitää luoda finanssiryhmälle ryhdikäs ja mielenkiintoinen päätoimipaikan ilme. Kilpailijoiden tehtävänä on myös kehittää Teollisuuskadun kaupunkikuvaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi vahvistamaan positiivisella tavalla ryhmän identiteettiä. Vähäinen osa uudesta rakennusoikeudesta on myös mahdollista sijoittaa Päijänteentien ja Vääksynkujan kulmatontille. Tämän alueen ratkaisu sinänsä ei kuulu kilpailutehtävään.

Lisärakentamisen tulee tukeutua Teollisuuskadun kaarevaan päälinjaan ja täydentää sitä luontevalla ja luovalla tavalla. Ratkaisun tulee olla myös toiminnalliselta sisällöltään selkeä, muuntojoustava sekä teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Lisärakentaminen ylittää nykyisen asemakaavan salliman rakennusoikeuden. Asemakaavan muutosprosessi on käynnistetty ja tarkoitus on viimeistellä kaavaluonnos kilpailun tuloksen perusteella.

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna viidelle arkkitehtitoimistolle.

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA on kilpailussa mukana siinä laajuudessa kuin SAFAn kilpailusääntöjen puitteissa on mahdollista. Kilpailijoiden valitsema SAFAn edustaja raportoi kilpailusta kilpailutoimikuntaa uusien menettelytapojen luomiseksi vuorovaikutteisissa suunnittelukilpailuissa.

Kilpailuprosessin asiantuntijana ja kilpailun koordinoijana toimii arkkitehti Eija Larkas-Ipatti Pöyry Finland Oy:stä.

1.2 KUTSUTUT

Kilpailuun on kutsuttu seuraavat ehdokkaat työryhmineen:

- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy
- Arkkitehtitoimisto JKMM Oy
- Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy
- Verstas Arkkitehdit Oy

Työryhmän kokoonpano on ehdokkaan valittavissa.

1.3 OSANOTTAJAPALKKIO

Kilpailuun kutsutuille toimistoille maksetaan kullekin palkkiona 30 000 € (alv. 0 %). Palkkioista vähennetään 10 % SAFAn edustajan palkkiota ja muita kuluja varten.

1.4 PALKINTOLAUTAKUNTA JA ASIAANTUNTIJAT

Palkintolautakuntaan kuuluvat:

OP-Pohjola osk:

- Hallintojohtaja Heikki Vitie, puheenjohtaja
- Viestintäjohtaja Carina Geber-Teir
- Professori Jyrki Tasa kutsuttuna

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto:

- Virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi
- Arkkitehti Martin Bunders

Haahtela-yhtiöt:

- Professori Yrjänä Haahtela

Kilpailijoiden valitsemana SAFAn edustajana:

- Arkkitehti Sarlotta Narjus

Palkintolautakunnan asiantuntijoina toimivat:

- Toimitusjohtaja, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy, Markku Mäkiäho
- Yksikön päällikkö, OP-Palvelut, Kari Hintikka
- Liikenneinsinööri Pekka Nikulainen, KSV, liikennesuunnittelu
- DI Tiina Luhtanen, Haahtela-yhtiöt

Lisäksi palkintolautakunta voi kuulla muita tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.

Sihteeritehtävistä vastaa Pöyry Finland Oy.

1.5 SUUNNITTELUKILPAILUN OHJELMAN HYVÄKSYMINEEN

Järjestäjä ja palkintolautakunta ovat hyväksyneet tämän ohjelman liitteineen.

1.6 KILPAILUAIKA

Kilpailutehtävä alkaa 30.5.2011 ja päättyy 30.9.2011, pienoismallin osalta 7.10.2011. Kutsuille järjestetään aloitusseminaari 30.5.2011 Vallilassa OP-Pohjolan tiloissa alkaen klo 13.00. Seurantapalaveri, jossa kukin kilpailija esittelee oman ehdotuksensa arviointiryhmälle, järjestetään 17.8.2011.

2 Kilpailutekniset tiedot

2.1 OHJELMA-ASIAKIRJAT

Kilpailun ohjelma-asiakirjoja ovat tämä kilpailuohjelma sekä sen liitteet:

- asemakaava määräyksineen
- pohjakartta, dwg, jossa kilpailualueen rajausta ja paikoitusluolan sisäänajoaukon ohjeellinen sijainti
- kaupunkirakennekartta, dwg
- Teollisuuskadun julkisivukuva etelään kilpailualueen kohdalta, pdf
- lautakuntakäsittelyä varten laadittu aineisto
- liikennesuunnitelmaluonnos
- polkupyörätiesuunnitelma
- viistoilmakuvia (ks. myös <http://kartat.enero.fi/m/aCgGd>)
- katuvalokuvia (ks. myös <http://www.google.fi/maps>)
- kilpailualueen Teollisuuskadun varren rakennusten piirustukset

Kilpailuohjelma liitteineen toimitetaan kilpailijoille CD-levyllä kilpailun käynnistyessä.

2.2 KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET

Kilpailijoilla on oikeus esittää ohjelmaa tai liitteitä koskevia kysymyksiä ja pyytää lisäselvityksiä 20.6.2011 saakka. Kysymykset toimitetaan sähköpostilla eija.larkas-ipatti@poyry.com. Kysymyksiin annetut vastaukset annetaan samansisältöisinä kaikille kilpailijoille noin viikon kuluessa ilman kysyjän lähettäjätietoja.

2.3 VUOROVAIKUTTEINEN OSIO

Kukin kilpailija (työryhmä) esittelee seurantapalaverissa 17.8.2011 yksitellen oman ehdotuksensa palkintolautakunnalle, joka antaa ehdotuskohtaiset jatkosuunnitteluohjeet ko. kilpailijalle noin viikon kuluessa. Seurantapalaveri pidetään klo 9.00 – 16.00 välisenä aikana.

2.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN, TULOSTEN JULKAISEMINEN JA EHDOTUSTEN NÄYTTEILLEPANO

Kilpailu pyritään ratkaisemaan marraskuun 2011 alkuun mennessä. Tuloksista annetaan välittömästi tieto kilpailijoille. Erillinen julkistamistilaisuus järjestetään kilpailun ratkettua ja tulos julkaistaan lehdistötiedotteella.

2.5 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA

Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun lopullisen tuloksen perusteella. Jatkosuunnittelusta päättää OP-Pohjola. Suunnittelutehtävä voidaan myös jaa useammalle toimistolle esimerkiksi tonteittain.

2.6 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS

Kilpailuehdotukset jäävät järjestäjän omaisuudeksi. Tekijänoikeudet jäävät ehdotuksen tekijälle. Mahdollisen toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain puitteissa.

2.7 KILPAILUN SÄÄNNÖT

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa.

2.8 KILPAILUN KIELI

Kilpailussa käytetään suomen kieltä.

3 Kilpailualue ja nykytilanne

3.1 KILPAILUTEHTÄVÄN TAUSTA

OP-Pohjolan tavoitteena on keskittää noin 3 400 henkilön toiminnat yhteisiin tiloihin Vallilaan. Toimintojen keskittäminen perustuu Pöyryn vuonna 2010 laatimaan selvitykseen "Pitkän aikavälin toimitilastrategia", jossa haettiin vaihtoehtoja pääkaupunkiseudun henkilöstön sijoittamiseksi.

Selvitystyön ja erillisten pohdintojen tuloksena päädyttiin ratkaisuun, jossa toiminnat keskitetään Vallilan kortteliin nykyisiä tiloja tiivistämällä, rakennusmassoja uudistamalla ja rakentamalla kortteliin uutta toimitilaa.

3.2 KILPAILUALUE JA YMPÄRISTÖ – ALUEEN SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOTILANNE

3.2.1 Kilpailualue

Kilpailualue on esitetty liiteasiakirjojen pohjakartassa ja se käsittää seuraavat alueet:

- Alue 1. Teollisuuskadun suuntainen rinnakkaiskatu paikoitus- ja istutusalueineen
- Alue 2. Teollisuuskadun ja Päijänteentien nurkka-alue kokonaisuudessaan
- Alue 3. Päijänteentien ja Vääksynkujan kulmatontti (vähäinen rakennusoikeuden lisäys)

3.2.2 Korttelin 22532 nykytilanne

OP-Pohjolan korttelialue muodostaa kolmion, joka sijaitsee kantakaupungin solmukohdassa, Teollisuuskadun varressa. Muilta sivuilta sitä rajaavat Päijänteentien katu, puistoalue ja Puu-Vallilan asuntoalue sekä Vääksynkuja ja sen toisella puolella asuinkerrostalot ja Vääksyntie ja Lääkäritalo. Teollisuuskadun eteläpuolella on avara puistoalue. Kortteliin 22532 kuuluvat tontit 7, 12 ja 21 ovat OP-Pohjolan omistuksessa. OP-Pohjola on lisäksi vuokrannut käyttöönsä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa olevan tontin nro 4 tilat.

3.2.3 Kaavoitustilanne

Nykyinen asemakaava on tullut voimaan 31.12.2009. Korttelialue on toimitilarakennusten kortteli merkinnällä KTY. Asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ovat:

Tontti 21, Teollisuuskatu 1 b	44 163 kem ² + 2155 m ² ma
Tontti 7, Teollisuuskatu 1 a / Vääksyntie 2	11 970 kem ²
Tontti 12, Päijänteentie 12	6 270 kem ²

Nykytilanteessa kortteli ei vielä ole asemakaavan mukaisesti täyteen rakennettu: Tontin 21 (G-talo) matala osa Päijänteentien puolella on tarkoitus purkaa kokonaan ja rakentaa vähintään kaavan sallimaan korkeuteen.

Tontin 12 kiinteistö (PÄ 12) on tarkoitus purkaa ja rakentaa kokonaan uudelleen.

3.2.4 Kaupunkirakenne ja ympäristö, nykytilanne

Teollisuuskatu on suurmaisemassa kaupunkikuvaa yhdistävä elementti ja orientoiva pääväylä, joka yhdistää lähivuosina rakentuvat Pasila-keskuksen, Pasilan konepaja-alueen ja Kalasataman. Kadun loivasti kaartuva linja on sen ominaispiirre, jota myös kortteli 22532 noudattaa.

Teollisuuskadun eteläpuolinen julkisivu rakentuu Pasilan Konepaja-alueella tiiviinä rakennusrintamana, jota SOK:n ja Nordean toimistokorttelit jatkavat. Dallapénpuisto avaa rakenteeseen monimuotoisen kaupunkiaukion, joka korostaa ympäröivien kortteleiden, erityisesti korttelin 22532, näkyvyyttä ja merkitystä kaupunkitilassa.

Teollisuus- ja toimistotalojen rivistö on leimallista Teollisuuskadun pohjoissivun rakennuskannalle. Vallilan teollisuusalueen pitkää kortteliriviä jatkavat myös Sturenkadun itäpuolella Volvo-auto, entinen Primulan leipomo, OP-Pohjolan rakennukset sekä Lääkäritalo. Puu-Vallila ja Päijänteentien puistikko näkyvät rakennusrintamassa vehreänä katkokseksi.

OP-Pohjolan korttelin Teollisuuskadun julkisivu koostuu viidestä eri vuosina rakennetusta rakennuksesta. Ne muodostavat keskeisen osan Teollisuuskadun kaartuvasta julkisivulinjasta. Tasainen räystäslinja muodostaa ehjän kaupunkimuurin ja taustan Dallapénpuiston kaupunkiaukiolle.

Korttelin 22532 rakennukset erottuvat yhtenäisestä räystäslinjasta huolimatta erillisinä ja antavat suurkorttelille jäsentyneen mittakaavan.



3.2.5 Liikenne, nykytilanne

Korttelialuetta rajaavat etelässä Teollisuuskatu, pohjoisessa/lännessä Päijänteentie ja idässä Vääksyntie sekä Vääksynkuja. Teollisuuskatu on 2+2 -kaistainen pääkatu ja sen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on 20500 ajon/vrk. Vääksyntie on luokitukseltaan pääkatu ja sen KAVL on 8500 ajon/vrk. Päijänteen KAVL on 2100 ajon/vrk. Vääksynkuja ja Päijänteentie ovat tonttikatuja.

Teollisuuskatu haarautuu korttelialueen kohdalla molemmista päistään yksisuuntaiseksi rinnakkaiskaduksi, jonka varressa on asiointiin varattuja pysäköintipaikkoja. Lisäksi rinnakkaiskadulla on huoltoajo- ja saattoliikennettä. Teollisuuskadun rinnakkaiskadulle ajetaan idästä Teollisuuskadulta ja lännestä Päijänteen tieltä. Rinnakkaiskadun keskivaiheilta on poistumisliikenteelle suuntaisliittymä Teollisuuskadulle länteen. Korttelialueen sivuitse Teollisuuskadun pohjoispuolella kulkee jalankulku- ja pyörätie. Pyörätie kuuluu pyöräilyn pääreitiverkkoon.

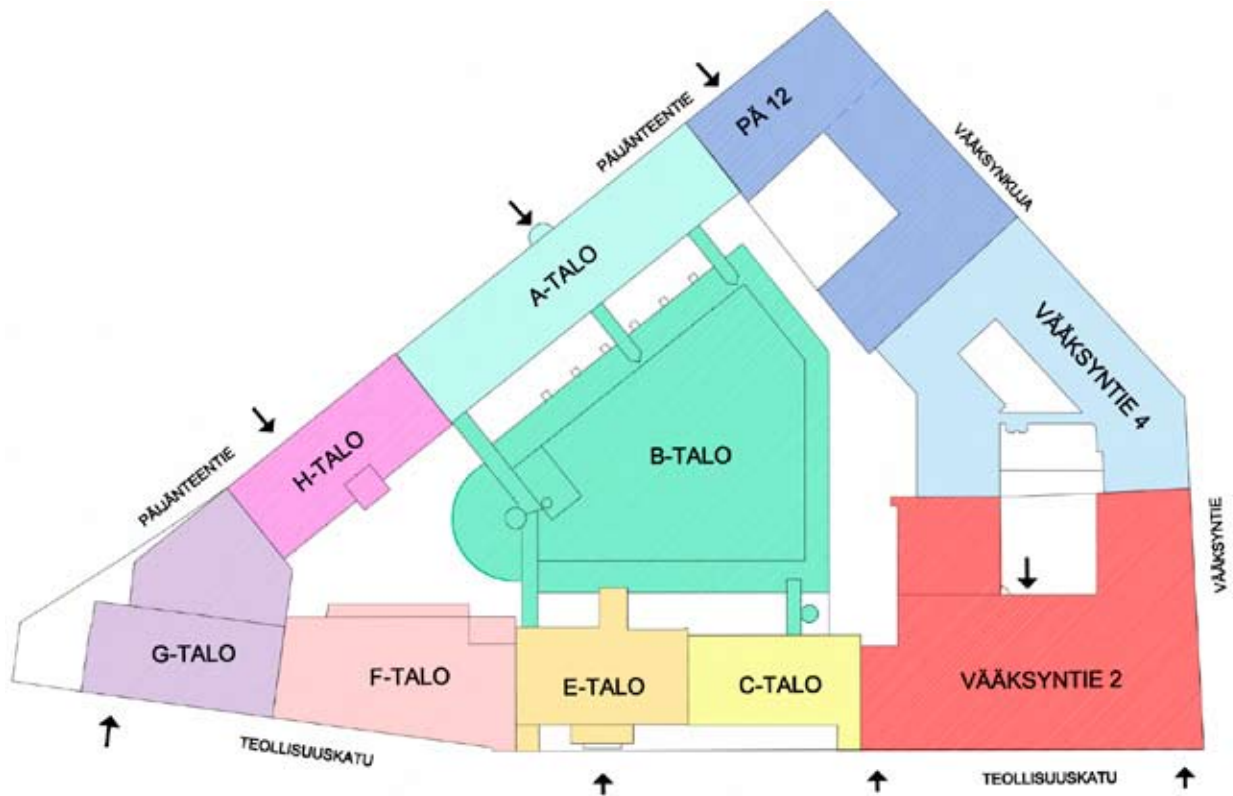
3.2.6 Pysäköinti ja huolto, nykytilanne

Korttelialueen huoltoliikenne johdetaan nykyisin maan alle Teollisuuskadun rinnakkaiskadun kautta. Huoltoliikenteen sisäänajoramppi sijaitsee C-talon kohdalla pääsisäänkäynnin vieressä ja ulosajoramppi F-talon kodalla.

Korttelialueen tonttien pysäköintipaikat sijaitsevat pääosin maanalaisissa pysäköintihalleissa, joiden sisäänajo- ja ulosajorampit sijaitsevat Teollisuuskadun rinnakkaiskadulla ja Vääksyntien tonteilla 21 ja 7. Lisäksi kolmisenkymmentä pysäköintipaikkaa sijaitsee sisäpihalla, jonne ajetaan rakennuksen C kohdalta. OP-Pohjolan kiinteistöillä on pysäköintipaikkoja paikoitusalueilla yhteensä 319 kappaletta.

Asiointipysäköintiin on varattu Teollisuuskadun varresta korttelialueen eteläpuolella 66 pysäköintipaikkaa. Pysäköinti asiointipaikoilla on maksullista ja rajoitettu enintään neljään tuntiin.

3.2.7 Rakennukset



A-talo (ei kuulu kilpailualueeseen)

A-talo on rakennettu vuonna 1991 perinteisenä huonekonttorina. Useiden kerrosten päädyt on muutettu avokonttoritilaksi vuonna 2005. Rakennuksessa on seitsemän toimistorakennusta ja kolme kellarikerrosta. A-talo jää nykyiselleen.

B-talo (ei kuulu kilpailualueeseen)

B-talo on rakennettu vuonna 1991. Talon alkuperäinen käyttötarkoitus oli atk-tuotantotilat. Myöhemmin osa tiloista on muutettu avokonttoritiloiksi. Sen ensimmäisessä kerroksessa on auditorio n. 100 henkilölle sekä lämpiötiloja. Lisäksi kerroksessa on postituskeskus. Rakennuksen neljännen kerroksen on tarkoitus rakentaa tilat Dealing-salille. Tämän muutoksen jälkeen atk-konesalitiloja ei sijaitse kuin rakennuksen kellaritiloissa. B-talon korottamista tutkittiin tämän hankkeen yhteydessä, mutta se ei ole mahdollista.

C-talo

C-talo on rakennettu vuonna 1991. Kerrokset on alunperin rakennettu yhden hengen työhuoneiksi, joita on myöhemmin osittain purettu ja tehty avokonttoritiloja. Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsee vierasneuvottelutiloja (yhdistetty E-talon vierasneuvottelutiloihin). Rakennuksen kerroskorkeudet eivät vastaa nykyisin käytettyjä korkeuksia. Kellarikerroksia on kolme. Rakennuksessa joudutaan tekemään muutostöitä lisärakentamisen yhteydessä.

E-talo

E-talo on rakennettu vuonna 1973. Toimistokerrokset (3-6) on saneerattu moderniksi monitilatoimistoksi 2000-luvulla. 7. kerroksessa on OP-Pohjola-ryhmän ylimmän johdon työtilat. Rakennuksessa sijaitsee myös koko korttelin sisäänkäynti, infopiste, vahtimestarin tila sekä suuri odotustila aputiloineen. Sisääntulojärjestelyissä on puolen kerroksen tasoero. Aulatilaa on saneerattu, mutta silti se jättää ahtaan ja pimeän vaikutelman. Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsee vierasneuvottelutiloja (yhdistetty C-talon vierasneuvottelutiloihin). Samassa yhteydessä sijaitsee myös vieraskahviotilat. Johdon tilat siirtyvät lisärakennukseen. Rakennuksen kerroskorkeudet eivät vastaa nykyisin käytettyjä korkeuksia. Kellarikerroksia on kolme. Rakennuksessa joudutaan tekemään muutostöitä lisärakentamisen yhteydessä.

F-talo

F-talo on rakennettu normaaliksi toimistotaloksi 1970-luvulla. Toimistokerrokset (4-7) on saneerattu moderniksi monitilatoimistoksi 2000-luvulla. Rakennuksessa sijaitsee myös iso henkilöstöravintola, jossa ruokailee päivittäin n. 1200 ruokailijaa. Rakennuksessa voidaan tehdä vähäisiä muutostöitä.

G-talo

Teollisuuskadun puoleinen osa on rakennettu 1982 ja edustaa aikansa toimitila-arkkitehtuuria. Takana oleva matalampi osa on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle asemakaavan mahdollistama uudisrakennus (toimistotiloja). Myös Teollisuuskadun puoleisessa osassa voidaan tehdä muutostöitä.

H-talo (ei kilpailualueella)

H-talo on rakennettu kahdessa vaiheessa 1950-luvulla. Toimistokerrokset (5-8) on saneerattu moderniksi monitilatoimistoksi 2000-luvulla. Rakennuksessa ei ole tarkoitus tehdä muutostöitä.

PÄ 12

Päijänteentie 12 on rakennettu kahdessa vaiheessa 1930- ja 1960-luvulla pienteollisuuskäyttöön. Rakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uudisrakennus (toimistotiloja sekä uusi henkilöstöravintola olemassa olevien lisäksi).

Vääksyntie 2 (osin kilpailualueella)

Vääksyntie 2 on rakennettu 1930-luvulla ja sitä on 1990 korotettu kahdella kerroksella peruskorjauksen yhteydessä. Tilat ovat avokonttoritilaa, jotka on pääosin saneerattu 2000-luvulla. Rakennuksessa voidaan tehdä vähäisiä muutostöitä.

Kaikki rakennukset liittyvät toisiinsa monissa kerroksissa sisäisin kulkuyhteyksin.

4 SUUNNITTELUOHJEET

4.1 RAKENNUSVOLYYMIN SJOITTAMINEN

Lisärakennusoikeus noin 12 000 kem² pitää sijoittaa kilpailualuekartan alueille 1 ja 2. Alueelle 3 saa sijoittaa vähäisen osan rakennusoikeutta, mutta sitä ei tarvitse muuten suunnitella. Vanhat ja uudet rakennukset tulee sovittaa kokonaisratkaisuksi, jota on kuvattu tarkemmin seuraavissa ohjeissa. Liiteasiakirjoihin sisältyy lautakuntakäsittelyssä olleita vaihtoehtoisia viitteellisiä suunnitelmia, jotka eivät sido kilpailijaa.

4.1.1 Teollisuuskadun rinnakkaiskatu (alue 1)

Teollisuuskadun rinnakkaiskadun puolelle ja sen päälle suunniteltava rakennus tulee ratkaista Teollisuuskadun kaarevaan päälinjaan tukeutuen ja pitkää katujulkisivua luovasti täydentäen ja kehittäen.

Nykyinen pääsisäänkäynti sijaitsee E-talon kohdalla. Lastaustiloihin ajo pääsisäänkäynnin vierestä halutaan siirtää muualle. E- ja C-talon toisessa kerroksessa sijaitsevat nykyiset asiakasneuvottelutilat sekä vieraskahvio. Kilpailija voi ratkaista näiden siirtämisen uusien tilojen yhteyteen. C-talon kohdalla on ajo suureen autohalliin. Autohalli säilyy, mutta ajo tulisi pyrkiä ratkaisemaan uudella tavalla.

G-talon kohdalla Teollisuuskadun puolella on ajo pieneen pysäköintihalliin. Tämän rakennuksen päähän tai tulevan uuden massan kohdalle sijoittuu uusi ajoväylä maanalaiseen paikoitusluolaan. Pienten pysäköintitilojen käyttö muuhun tarkoitukseen voi olla mahdollista.

Kilpailijan ei tarvitse sijoittaa uusiin rakennuksiin autopaikkoja, koska ne tullaan sijoittamaan maanalaiseen paikoitusluolaan. Paikoitusluolan suunnittelu ei kuulu kilpailutehtävään.

Huolto liikenteen sisään- ja ulosajoreitit pyritään ratkaisemaan uuden paikoitusluolan kautta.

Vaikka rakennusmassan voi sijoittaa katualueelle tai sen päälle, tulee kilpailijan ratkaista saattoliikenne vieraspysäköinti sekä jalankulu- ja pyörätieyhteys alueen läpi.

4.1.2 Teollisuuskadun ja Päijänteentien nurkka (alue 2)

Kilpailualue ulottuu nurkassa nykyiselle istutetulle alueelle sekä lisäksi osin jalankulkualueelle. Nurkka on korttelissa erittäin näkyvä. Kulmaukseen voidaan sijoittaa lisärakentamista itsenäisesti tai osana rinnakkaiskadun päälle sijoitettavaa rakentamista. Sisäänajon sijoittamiseen suunnitteilla olevaan pysäköintiluolaan tulee varautua tällä / G-talon Teollisuuskadun puoleisella alueella niin, että katukuvaan ei jää näkyvää avoluiskaa.

Nykyisen G-talon Päijänteentien puoleinen matala osa on tarkoitus purkaa ja rakentaa vähintään nykyisen asemakaavan sallimaan korkeuteen.

4.1.3 Päijänteentien ja Vääksynkujan kulma (alue 3)

Kilpailija voi halutessaan osoittaa vähäisen osan rakennusoikeutta myös tälle alueelle, jota ei tarvitse muuten suunnitella.

4.2 SIOJITETTAVAT UUDET TOIMINNAT (OHJELMA)

Uudet toimitilat tulee sujuvasti integroida oleviin tiloihin. Tärkeä toiminnallinen kokonaisuus, joka kilpailussa tulee suunnitella, on sisääntulomaailma (mm. info, odotus, vaate- ja saniteettitilat). Uusi pääsisäänkäynti on päätoimipaikan käyntikortti ja se sekä sen liittymisen nykyisiin tiloihin tulee ratkaista uuden rakennusmassan avulla. Nykyinen pääsisäänkäynti sijaitsee talorivin keskikohdalla noin puoli kerrosta katutasoa ylempänä. Tilat ovat ahtaat ja melko pimeät. Pääsisäänkäynnin vieressä on huoltoajoluiska, joka poistuu.

Ajo paikoituskellariin jää pääjulkisivun puolelle, mutta sen sisäänajo kilpailijan tulee ratkaista. Sen sijaan kilpailutehtävään eivät sisälly varsinaiset kellariratkaisut.

Asiakasneuvotteluja varten tarvitaan yhteensä 35 - 40 erikokoista neuvotteluhuonetta (tällä hetkellä vastaavia tiloja on 18 ja nämä sisältyvät edellä mainittuun lukuun). Uusien ja vanhojen tilojen toivotaan olevan yhteydessä toisiinsa.

Neuvottelutilojen ratkaisut voivat perustua myös välilliseen luonnonvaloon tai osittain ikkunattomiin tiloihin. Asiakasneuvottelutilojen yhteyteen suunnitellaan vieraskahvio.

Uuteen rakennusmassaan sijoittuvat johdon työtilat kokous- ja odotus- ja aputiloihin.

Muut työskentelytilat suunnitellaan monitilatoimistona joustaviksi ja muunneltaviksi. Tilojen tulee sallia monipuoliset työympäristöratkaisut ja tukea yhteisöllisyyttä ja vuorovaikutusta. Lähtökohtana on, että noin 30 % työntekijöistä tulee työskentelemään yksittäisissä huoneissa ja noin 70 % avotiloissa.

Näiden lisäksi tarvitaan sisäisiä neuvottelutiloja tiimityöskentelyä varten. Tiimitilat sijoitetaan kerroksiin työtilojen läheisyyteen.

Huonetilaohjelma

Sisääntulotilat 400 – 500 ohm²

- Sisääntuloaula
- Infopiste
- Vaate- ja saniteettitilat

Asiakasneuvottelutilat 900 – 1000 ohm²

- Neuvotteluhuoneet, kaikissa videovarustus yhteensä 35 – 40 kappaletta, pinta-ala voi vaihdella, pääasiallisesti 10 henkilölle, 3 kpl 20 henkilölle
- Tiloihin liittyvä kokouskahvio n. 30 henkilölle
- Kahvio- / lounaskeittiö ja tarjoilutiski (valmistetaan kokouskeskuksessa tarjottavat lounaat)

Johdon tilat 900 – 1000 ohm²

- Toimistohuoneet 5 kpl á 28 m²
- Toimistohuoneet 15 kpl á 20 m²
- Kokouksetilat 2 kpl á 50 m² ja 4 kpl 20 m²

Odotustilat

- Työtilat 15 assistentille, osin avotilaa
- Sosiaalitilat (pukeutumis- ja suihkutilat, wc-tilat) noin 50 m²
- Kopiointi, tulostus 20 – 30 m²
- Varastot 2 kpl á 10 m²

- Muut työtilat 7200 – 7500 ohm²
- Toimistohuoneet 30 % / avotilat 70 %, toimistohuone noin 10 - 12 m²
 - Kohtaamistilat (avotilaa)
 - Keskittymishuoneet
 - Sisäiset neuvottelutilat á noin 15 m²
 - Taukotilat ja niihin liittyvät kk-tilat 1 kpl / kerros
 - Omien eväiden syöntitila
 - Kopio-, tulostus- ja varastotilat (erotetaan seinillä ja ovella)
 - Wc-tilat 1 kpl / 15 henkilöä
 - Inva-wc-tilat
 - Vaatetilat
 - Postilokerikot

Tilaryhmäkohtaista tilaohjelmaa laadittaessa on arvioitu, että noin 9 000 ohm² vastaa noin 12 000 kem². Lisärakennusoikeuden ilmanvaihtokonehuoneet tulee ratkaista uusien rakennusmassojen yhteydessä. Suuremmat varastotilat ja osa teknisluonteisista tiloista voidaan sijoittaa nykyisiin kellaritiloihin. Uuden rakennusoikeuden väestönsuojatilat (2 % kerrosalasta) voitaneen ottaa huomioon uutta pysäköintiluo- laa toteutettaessa.

G-talo ole nykyiseen asemakaavaan verrattuna täyteen rakennettu. Tämä lisätila tulee annetun ohjelman lisäksi. Taloon sijoitetaan pääosin tavanomaisia toimistotiloja. Samoin PÄ 12 puretaan ja rakennetaan uudelleen nykyisen kaavan sallimaan laajuuteen annetun ohjelman lisäksi (toimistotiloja sekä henkilöstöravintola).

4.2.1 Turvallisuusnäkökohdat

Rakennuksen turvallisuutta toteutetaan sekä suunnittelulla että teknisillä järjestel- millä. Käyttäjän toiminta edellyttää finanssitoiminnan edellyttämien turvallisuus- näkökohtien huomioon ottamista. Rakennuksen turvalvomo toimii 24 tuntia vuorokaudessa.

4.2.2 Muut tavoitteet

Lisärakentamisessa pyritään korkeatasoisiin ympäristöratkaisuihin sekä ympäristöluokitukseen.

4.3 LIIKENTEELLISET TAVOITTEET

4.3.1 Saattoliikenne ja vieraspaikat

Saattoliikenne on tarkoitus hoitaa myös jatkossa Teollisuuskadun rinnakkaiskadun varressa. Teollisuuskadun liittymäjärjestelyt pyritään säilyttämään ennallaan kortteli- alueen kohdalla.

Vierailijoiden asiointipaikat on tarkoitus mahdollisuuksien mukaan säilyttää Teolli- suuskadun rinnakkaiskadun varressa. Muut vieraspaikat ja invalidien ajoneuvojen py- säköintipaikat voidaan tarpeen mukaan sijoittaa rakennettavaan pysäköintiluo- laan.

4.3.2 Pyöräily ja jalankulku

Teollisuuskadun pohjoispuolinen pyöräily- ja jalankulkuyhteys on tarkoitus säilyttää, vaikka sen linjausta jouduttaneen lisärakentamisen vuoksi muuttamaan. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu alustava luonnos uusista pyörätiejärjestelyistä.

4.3.3 Pysäköinti

Kilpailun rinnalla suunnitellaan maanalaista pysäköintiluolaa noin 450 autolle Päijänteen tien katu- ja puistoalueen sekä korttelin 22531 alapuolisiin kallio-tiloihin, jonne ajo järjestetään OP - Pohjolan kiinteistön kautta. Lisärakentamisen edellyttämien autopaikkojen lisäksi pysäköintiluolaan voidaan sijoittaa korttelista nyt puuttuvia ja myös olemassa olevia autopaikkoja.

Pysäköintiluolan ajoaukko on suunniteltu sijoitettavaksi Teollisuuskadun ja Päijänteen tien kulmaan Teollisuuskadun puolelle. Sen suunnittelu ei ole kilpailijoiden tehtävänä. Luolan ajoaukko tulee kuitenkin suunnitella julkisivuun. Ajoaukon ohjeellinen kohta on osoitettu liiteasiakirjojen pohjakartassa.

Edellisten lisäksi kiinteistöön Päijänteen tie 12 voidaan nykyisen asemakaavan puitteissa rakentaa uusia maanalaista autopaikkoja noin 150 autolle.

4.3.4 Huoltoliikenne

Huoltoliikenne johdetaan maan alle pyrkien mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään rakennettavaa pysäköintiluolaa.

4.4 HANKKEEN KOKONAISAIKATAULU

Hankkeen suunnittelua on tarkoitus jatkaa heti kilpailun jälkeen siten, että suunnittelulle varataan noin vuosi, jona aikana myös asemakaavan muutos toteutetaan. Kokonaisuuden tulee olla valmis vuoden 2015 keväällä.

4.5 RAKENNUSKUSTANNUKSET

Ehdotuksista laaditaan laajuus- ja kustannusselvitykset sekä tutkitaan ehdotusten toteuttamiskelpoisuutta ja vaikutuksia korttelin olevan rakennuskannan muutoksiin.

4.6 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Tärkeimmät tavoitteet, joita käytetään arvosteluperusteina, ovat:

- Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan korkeatasoinen sekä OP-Pohjola-ryhmän arvoja ja identiteettiä positiivisella tavalla ilmentävä ratkaisu
- Teollisuuskadun kaarevaan linjaan tukeutuva ja sitä luovasti täydentävä uusi kokonaisuus, joka noudattaa vaiheittain rakentuneen kaupungin logiikkaa
- Edustavan pääsisäänkäynnin ja hyvän toiminnallisen kokonaisuuden ratkaiseminen
- Toteuttamiskelpoinen ja taloudellisesti mahdollinen sekä ympäristötehokas ratkaisu

Kokonaisuutta ja ehdotuksen kehittämiskelpoisuutta painotetaan arvioinnissa.

5 Ehdotusten laadintaohjeet / Vaadittavat asiakirjat

5.1 SEURANTAPALAUVERISSA ESITETTÄVÄT ASIAKIRJAT

Kaupunkirakennekuva 1:1000

Asemapiirros 1 : 500

Asemapiirroksista tulee käydä ilmi rakennusmassan/-massojen korkeusasemat ja kerroslukumäärät.

Pohjapiirustukset 1 : 200

Pohjapiirustukset esitetään sisääntulokerroksesta ja tyypillisistä toimistokerroksista.

Ilmakuvasovitus ja/tai 3D-havainneluonnoksia

Sovitus ja/tai luonnokset laaditaan olennaisista lähestymissuunnista.

5.2 LOPULLISET ASIAKIRJAT

Selostus

Selostuksesta tulee ilmetä ratkaisun pääperiaatteet. Siinä tulee esittää myös rakennuksen laajuustiedot: hyötyala, kerrosala ja bruttoala. Selostus toimitetaan kahtena kappaleena, joista toinen kiinnitetään plansseihin.

Kaupunkirakennekuva ja Teollisuuskadun korttelijulkisivu 1 : 1000

Asemapiirros 1 : 500

Asemapiirroksista tulee käydä ilmi rakennusmassan/-massojen korkeusasemat ja kerroslukumäärät. Lisäksi esitetään Teollisuuskadun rinnakkaiskadun uusi liikennejärjestely.

Pohjapiirustukset 1 : 200

Pohjapiirustukset 1 : 200 esitetään kaikista kerroksista niissä osissa, joihin ohjelman mukainen kerrosala sijoittuu. Liittymäkohdat vanhoihin rakennuksiin ja sisääntulon järjestelyt tulee myös esittää. Piirustuksiin tulee merkitä tasojen korkeusasemat, tilojen ja tilaryhmien käyttötarkoitus, leikkausten paikat ja mahdolliset muut selventävät merkinnät. Kilpailija voi esittää tarkentavia piirustuksia mittakaavassa 1 : 100 tai 1 : 50.

Julkisivut ja leikkaukset 1 : 200

Kaikki julkisivut ja arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset esitetään mittakaavassa 1 : 200. Piirustuksista tulee ilmetä käytettävät päämateriaalit.

Perspektiivikuvat / 3D-kuvat

Kilpailijan tulee esittää vähintään yksi ehdotusta havainnollistava sisäkuva ja vähintään kaksi havainnollistavaa ulkokuva, joissa tarkastellaan rakennusta oleellisista lähestymissuunnista Teollisuuskadulta.

Ilmakuvasovitus

Kilpailijan tulee esittää 2 kappaletta annettuihin ilmakeuviin laadittuja sovituksia.

Pienoismalli 1 : 400

Tilaaaja teettää kilpailualueen pienoismallin mittakaavassa 1 : 400 kaikille kilpailijoille, jotka täydentävät siihen oman ehdotuksensa.

5.3 PIIRUSTUSTEN ESITYSTAPA

Ehdotukset toimitetaan kiinnitettynä jäykille A1-kokoisille (59,4 x 84 cm) alustoille. Kaikissa piirustuksissa esitetään ko. mittakaavajana.

5.4 KILPAILUEHDOTUSTEN ESITTELY

Kukin kilpailijaryhmä esittelee ehdotuksensa palkintolautakunnalle keskustelutilaisuudessa 17.8.2011.

5.5 JATKOSUUNNITTELUOHJEET

Palkintolautakunta toimittaa noin viikon kuluessa kullekin kilpailijalle omat jatkosuunnitteluohjeet.

5.6 LOPULLISTEN KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ

Kilpailuaika päättyy 30.9.2011, pienoismallin osalta 7.10.2011.

Kilpailuehdotukset varustetaan merkinnällä " OP-Pohjola suunnittelukilpailu" ja ne toimitetaan määräpäivänä klo 16.00 mennessä alla olevaan osoitteeseen (Info) tai jätetään saman päivän aikana postin tai vastaavan kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi alla olevalla osoitteella:

OP-Pohjola osk
Teollisuuskatu 1
00510 Helsinki

Päivämäärän on käytävä ilmi lähetyksestä ja se on voitava tarvittaessa todistaa.

HUOM! Lisäksi toimitetaan A3-kokoon tulostettu kopiointikelpoinen piirustussarja sekä kustannuslaskentaa varten yksi taitettu sarja pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustuksista mittakaavassa 1 : 200.

Edellisten lisäksi toimitetaan koko aineiston käsittävä CD pdf-muodossa.

Helsingissä 30.5.2011

Palkintolautakunta