

# Oulun Osuuspankin uudisrakennus

Arkkitehtuurikutsukilpailu 7.4.2021 – 2.6.2021

Kilpailuohjelma  
7.4.2021

# Oulun Osuuspankin uudisrakennus

## SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>KILPAILUKUTSU</b> .....	<b>2</b>
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus .....	2
1.2	Osanotto-oikeus .....	2
1.3	Palkinnot ja lunastukset .....	2
1.4	Palkintolautakunta .....	2
1.5	Kilpailuohjelman hyväksyminen .....	3
1.6	Kilpailun ohjelma-asiakirjojen luovutus .....	3
1.7	Kilpailun aikataulu .....	3
<b>2</b>	<b>KILPAILUTEKNISET TIEDOT</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ohjelma-asiakirjat .....	4
2.2	Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet.....	4
2.3	Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano.....	4
2.4	Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena .....	4
2.5	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus.....	5
2.6	Kilpailuehdotusten palautus .....	5
2.7	Kilpailuehdotusten vakuuttaminen .....	5
2.8	Kilpailun säännöt.....	5
2.9	Kilpailun kieli .....	5
<b>3</b>	<b>KILPAILUTEHTÄVÄ</b> .....	<b>6</b>
3.1	Kilpailutehtävän tausta .....	6
	Osuuspankki.....	6
	Kalevankulma .....	6
	Puistola .....	7

Sampon tontti .....	7
3.2 Kilpailun tavoitteet .....	8
3.3 Suunnitteluohjeet .....	8
3.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet .....	11
<b>4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Vaaditut asiakirjat .....	12
4.2 Kilpailusalaisuus .....	13
4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö .....	13

# 1 KILPAILUKUTSU

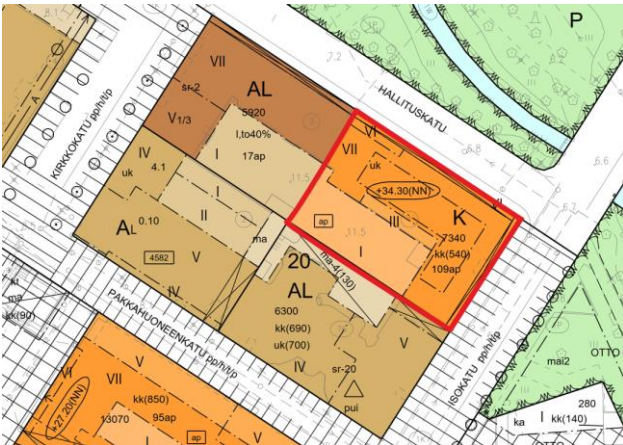
## 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

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. SAFA:n kulut ja kilpailijoiden nimeämän tuomarin palkkion maksaa järjestäjä.

Tavoitteena on, että voittanut suunnittelutoimisto saa tehtäväkseen kohteen arkkitehti- ja pääsuunnittelun. Kilpailu ei kuitenkaan velvoita tilaajaa tekemään sopimusta kohteen suunnittelusta voittaneen toimiston kanssa.

## 1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat:

Tuomariston puheenjohtaja  
Keijo Posio  
Toimitusjohtaja  
Oulun Osuuspankki

Teija Mäenpää  
Pankinjohtaja  
Oulun Osuuspankki

Antti Turkka  
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 ovat arkkitehti

Antti Nousjoki, asemakaavapäällikkö Kari Nykänen, asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi ja kaupunginarkkitehti Janne Rajala.

Palkintolautakunta voi kuulla tarvittaessa myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

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

Asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun. Myöskään kilpailun sihteeri ei osallistu päätöksentekoon.

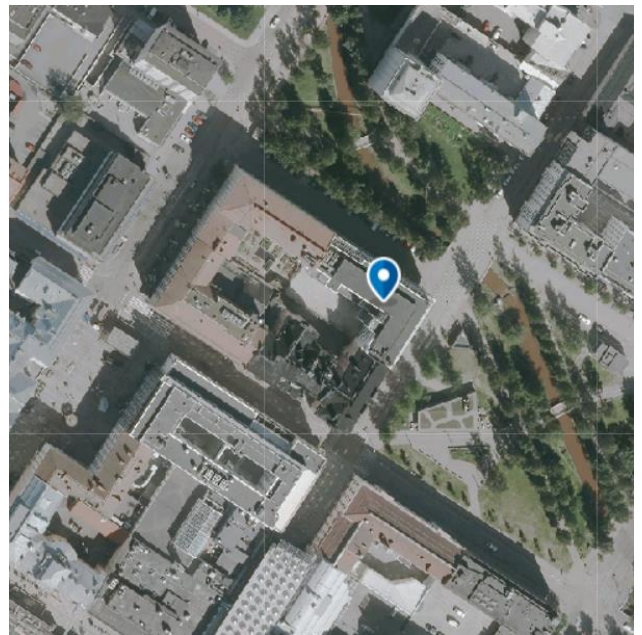
### **1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen**

Kilpailun järjestäjät, kilpailun palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntija ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liitteineen.

### **1.6 Kilpailun ohjelma-asiakirjojen luovutus**

Kilpailuohjelma ja muu kilpailumateriaali on ladattavissa kilpailun käytössä olevasta [www.prodonet.fi](http://www.prodonet.fi) projektipankista.

Kilpailuun osallistuvilla on oikeus käyttää kilpailun aineistoa ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimiseen. Aineiston osittainenkin käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.



### **1.7 Kilpailun aikataulu**

**Kilpailuaika alkaa 7.4.2021 ja päättyy 2.6.2021.**

## 2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjoja ovat tämä kilpailuohjelma sekä sen liitteet:

1. Kilpailualueen sijainti opaskartalla
2. Pohjakartta 1:200 (DWG, PDF) 9.3.2021
3. Kaavakartta 1:500 (PDF) 9.3.3021
4. Kaavakartta koko kortteli 1:500 (PDF) 9.3.3021
5. Rakeisuuskartta ja yli 8-kerroksiset rakennukset 31.3.2021
6. Valokuvia nykytilasta: katunäkymiä, viistoilmakuvia
7. Julkisivut korttelista kaduille päin
8. Tilaohjelma ja -kaaviot 29.3.2021, 17.3.3021
9. Kaavio, Kivisydämen hissien sijainti (dwg)
10. Osuuspankkien visuaalinen huonekortti, versio 3.1
11. Liikenneselvitys (Sitowise Oy) 9.12.2020
12. Oulun Osuuspankki rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 27.10.2020
13. Kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 28.10.2020
14. Perustamistapalausunto Afry Oy 12.11.2020

Asemakaavat, pohjakartat, ilmakuvia ja voimassa olevat asemakaavat selostuksineen:

<https://kartta.ouka.fi/ims>

### 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on oikeus esittää ohjelmaa koskevia kysymyksiä ja pyytää lisäselvityksiä kilpailun aikana. Kysymykset toimitetaan sähköpostilla kilpailun sihteerille osoitteeseen [jari.ojala@ains.fi](mailto:jari.ojala@ains.fi). Sähköposti ot-sikoidaan "Oulun Osuuspankin uudisrakennus".

**Kysymysten tulee olla perillä viimeistään keskiviikkona 20.4.2021 klo 14.00.**

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset niihin julkaistaan kootusti kaikille viimeistään **28.4.2021** Prodonetin kautta.

### 2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin.

Kilpailun tulos julkistetaan palkintojenjakotilaisuudessa, jonka ajankohta ilmoitetaan myöhemmin.

Kilpailun tulos pyritään julkaisemaan kesäkuussa 2021.

Arviointiin hyväksytyt kilpailuehdotukset asetetaan yleisökommentointia varten nähtäville myöhemmin ilmoitettavalla tavalla arvostelutyön aikana. Kilpailutoita koskeva palaute esitellään palkintolautakunnalle ja lautakunnalla on oikeus käyttää palautetta arviointityönsä pohjana.

Kilpailun tulosten julkistamisen jälkeen asetetaan palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja nähtäville kilpailun internet-sivulle [www.op.fi/oulu/arkkitehtuurikilpailu](http://www.op.fi/oulu/arkkitehtuurikilpailu)

Kilpailun tulokset julkaistaan kilpailun verkkosivuilla, Arkkitehti uutisissa sekä Suomen Arkkitehtiiliiton verkkosivuilla [www.safa.fi](http://www.safa.fi).

### 2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta antaa kilpailun järjestäjille suosituksensa jatkotoimista kilpailun tuloksen perusteella. Tavoitteena on tehdä suunnittelusopimus Oulun Osuuspankin pää- ja arkkitehtisuunnittelusta voittaneen ehdotuksen tekijän kanssa. Kilpailun järjestäjä neuvottelee kilpailun voittajan kanssa suunnittelutoimeksiannosta. Ellei toimeksiantosopimusta synny, Tilaajalla on oikeus neuvotella toimeksiannosta muiden kilpailuun osallistuneiden kanssa.

Suunnittelutyö on tarkoitus käynnistää välittömästi kilpailun päätyttyä. Tavoitteena on, että rakennuksen rakentaminen aloitetaan asemakaavamutoksen saatua lainvoiman.

## 2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus julkaista kilpailuehdotusten aiheita ja materiaalia korvauksetta. Myös Suomen Arkkitehtiliitolla on oikeus kilpailuehdotusten julkaisemiseen. Julkaisun yhteydessä tulee aina mainita kyseisen ehdotuksen tekijä lukuun ottamatta kilpailun aikana nimettömänä julkaistavia ehdotuksia.

Järjestäjällä ja toimeksiannon saaneella suunnittelijalla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti.

## 2.6 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta.

## 2.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen

Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta järjestäjän toimesta.

## 2.8 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntijan hyväksymä.

## 2.9 Kilpailun kieli

Kilpailuehdotukset ja kilpailun asiakirjat laaditaan suomeksi.



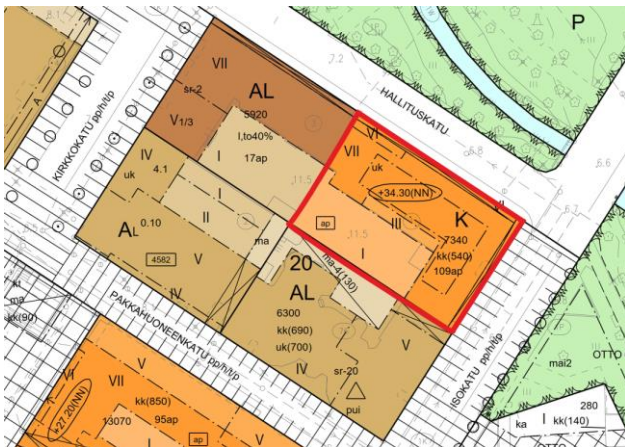
## 3 KILPAILUTEHTÄVÄ

### 3.1 Kilpailutehtävän tausta

#### Oulun Osuuspankin uudisrakennus

Uudisrakennushankkeen taustalla on Oulun Osuuspankin toimitilojen uudistamistarve. Nykyvaatimusten mukaisia toimisto-, työ-, liike- ja asuintiloja on vaikea toteuttaa peruskorjauksella johtuen olemassa olevan rakennuksen rajoitteista, mm. erittäin matalasta kerroskorkeudesta. Tämän vuoksi Oulun Osuuspankki on päättänyt suunnittelemaan 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 Isokadun 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 pohjatuotkimuksin. 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 Sirka ja Aarne Piirainen. Rakennuksessa on toimisto ja liiketilaa ja se on pinta-alaltaan 5 110 m<sup>2</sup>. 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 kem<sup>2</sup>. 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 kem<sup>2</sup> (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 kem<sup>2</sup> + kellarin 1 140 m<sup>2</sup>, tilavuus 23 650 m<sup>3</sup>. 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 kem<sup>2</sup> 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 kem<sup>2</sup>. Pakkahuoneenkadun puoleisella rakennus- alalla suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV) ja Isokadun puoleisella rakennusalla viisi (V). Rakennus- aloille on merkitty suojelumerkintä sr-20 sekä ullakko- kerrosmerkintä (uk(700)).

Lisäksi kellariin muodostuu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 820 kem<sup>2</sup>, joista kellarissa on 690 kem<sup>2</sup> (kk(690)) ja pihakannen alla, maanalaisessa tilassa 130 kem<sup>2</sup> (ma-4). Autopaikkavaatimus on 1/85m<sup>2</sup>, 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 pääasiallisesti 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 tulee parantaa piha-alueen viihtyisyyttä.
- Ullakkoasuntoja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.
- Kellarin liiketiloja varten on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 85 m<sup>2</sup>: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 puisen 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<sup>0.10</sup>- 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<sup>0.10</sup>- 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 kem<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerrosluku on viisi (V). Ma- merkintä sallii koko tontin laajuisen maanalaisen

kellarikerroksen rakentamisen. Kirkkokadun puoleisella rakennusosalalla saa rakentaa lämmitettävän ulkollisen tilan asemakaavassa sallitun ylimmän kerroksen yläpuolelle.

### 3.2 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, turvalliseksi 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 suositaan vikasietoisia ja pitkäaikaiskestäviä ratkaisuja.

### 3.3 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 Kaupungin varren valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Liite 13.

Korttelin sisäosissa rakennuksen massoittelu on vaipaampaa, ja massoittelua voidaan tutkia nykyisiä kerroskuvuja 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 massoitteille 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 katutason julkisivujen käsittelyssä ei saa käyttää liikaa umpipintoja. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee varmistua esteettömyydestä sekä asiakaspyöräpaikkojen riittävydestä.

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

Suunnittelussa tulee varmistua asumisen vaatimasta riittävästä piha-alueesta toimintoineen.

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-m<sup>2</sup>
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>

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 liiketilöiden 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-m<sup>2</sup>
- toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkojen tulee sijaita tontilla. Asuinkerrostoiloissa 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 liiketilöiden varastot sekä pyöräpaikat.
2. Ensimmäinen kerros, liike- ja toimistotiloja
3. 2. krs -x kerrokset, jossa toimisto- ja kokoustiloja
4. Asuntokerrokset
5. Huoltotoimen tilat
6. Tekniset tilat
7. Väestönsuojatilat

Hankkeen tavoitteellinen rakennusoikeus on 11 000...12 000 kem<sup>2</sup>.

Oulun Osuuspankin pääkonttorin tarvitsemat tilat on esitetty liitteenä olevassa tilaohjelmassa. Tavoitteena on, että loput rakennusoikeudesta käytetään asuntorakentamiseen.

### **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 toimistokerrokseen.

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 monipuolisuuden 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 tilaryhmäkoh-taisiin teknisten tilojen varauksiin. Asuntojen osalta teknisen tilan tarpeet on mahdollista järjestää asunto-kohtaisesti tai keskitetty tekniikkatila. Teknisten tilojen sijoituksessa ylimmän kerroksen yläpuolelle, tulee ne integroida rakennusmassaan.

## Väestönsuoja

S1-luokan väestönsuoja sijoittuu maanalaiseen kerrokseen.

### 3.4 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.

## 4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

### 4.1 Vaaditut asiakirjat

Kilpailuehdotuksessa on esitettävä alla lueteltu aineisto. Muuta aineistoa ei arvioinnissa oteta huomioon.

Piirustukset kiinnitetään pystysuuntaisille 594 mm x 841 mm (A1) -kokoisille jäykille alustoille. Piirustusten tulee olla julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä.

#### Sähköinen aineisto

Sähköinen aineisto toimitetaan erikseen annettuun määräaikaan mennessä seuraavasti:

Palautusalusta on [www.prodonet.fi](http://www.prodonet.fi) -projektipankin sähköinen järjestelmä, johon osallistujille toimitetaan tarvittavat tunnukset.

Sähköinen aineisto tallennetaan yhdeksi zip-tiedostoksi, joka nimetään nimimerkillä. Toimitettavat tiedostot:

- kilpailumateriaali (planssit ja selostus) yhtenä pdf- tiedostona, jossa planssit A1 -koossa ja piennennettynä A3-kokoon, tiedosto nimetään nimimerkillä
- verkkojulkaisumateriaali jpg-tiedostoina:
  - asemapiirros
  - kaikki havainnekuvat
  - tiedostot nimetään nimimerkillä ja tiedoston sisältöä kuvaavalla termillä (esim. nimimerkki\_asempiirros.jpg)

Tiedostoista on poistettava kaikki tekijän tunnistetiedot.

#### Asemapiirros 1:500

Asemapiirroksessa esitetään kilpailualueen rakennukset ja tontin käyttö sekä tarkastelualueella sijaitsevat katualueet liittymä- ja pysäköintijärjestelyineen.

Suunnitelma esitetään varjostettuna kattokuvana (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta). Siinä tulee esittää tontinkäyttö, rakennusmassojen kerrosluvut ja laajuudet, pihasuunnittelun periaatteet, saatto-, huolto- ja pelastusliikenteen ja pysäköinnin periaatteelliset

järjestelyt sekä muut tontinkäytön osalta olennaiset asiat. Tarkastelussa tulee esittää erityisesti, että miten Osuuspankin massoittelu ja kerrosten määrät vaikuttavat vieressä olevaan Puistolankiinteistöön

#### Pohjapiirroksiset, leikkaukset ja julkisivut 1:200

Kilpailijan on esitettävä kaaviomaisesti rakennusten pohjapiirustukset, julkisivut sekä leikkaukset arvostelun kannalta oleellisista kohdista.

Pohjapiirroksista on käytävä ilmi tilojen käyttötarkoitus ja pinta-alat, mutta esim. kalustusta ei tarvitse esittää. Asuntojen osalta esitetään kiintokalusteet.

Julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa tulee näkyä liittyminen ympäristön rakennuksiin.

#### Julkisivuote 1:50

Julkisivuratkaisun periaate sekä julkisivumateriaalien käyttö ja värit esitetään arkkitehtoniselta ja tekniseltä kannalta. Katkelma esitetään leikkauksena ja julkisivudetaljina ikkunan kohdalta.

#### Havainnekuvat (min. 3 kpl)

- Katunäkymä nähtynä kilpailualueen Isonkadun ja Hallituskadun risteyksestä. Katselukorkeus jalankulunäkymä
- Katselukorkeudelta sisänäkymä, josta käy ilmi kilpailuehdotuksen kannalta keskeinen tilallinen idea.
- Viistoilmakuvauspotus annettuun valokuvaan

#### Selostus

Selostuksesta tulee ilmetä ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä muut olennaiset ratkaisuperiaatteet.

Selostus on kooltaan A4 ja se sijoitetaan osaksi kuvaplanssia. Selostusteksti toimitetaan myös erillisellä A4-arkilla.

Selostuksessa tulee esittää uudisrakennuksen hyötyala eriteltyinä toiminnoittain (tilaohjelman mukaisesti), bruttoala sekä tilavuus.

## 4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitseamalla nimimerkillä. Samoin tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki.

Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että lähetyksessä olevat merkinnät (lähettäjä-tiedot tms.) eivät tule palkintolautakunnan tietoon.

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä suljettu, läpinäkymätön, "Nimikuori"- tekstillä ja nimimerkillä varustettu kirjekuori, joka sisältää

- Ehdotuksen nimimerkin
- Kilpailuehdotuksen laatineiden suunnittelijoiden ja avustajien nimet
- Yrityksen nimi
- Yhteys henkilön yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite)
- Tekijänoikeuden haltijan nimi

## 4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuehdotukset on toimitettava sähköiseen järjestelmään viimeistään **2.6.2021 klo 15.00** sekä jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi saman päivän aikana osoitteeseen:

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy  
Jari Ojala  
Alasintie 10  
90400 OULU

Kilpailuehdotuksen jättäjän tulee huolehtia, että lähetyksen päällä on postin tai muun kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjättöhetkestä. Lähetyksen päälle merkintä "Oulun Osuuspankin uudisrakennus".

Saapuneiden ehdotusten nimimerkit tullaan julkaisemaan kilpailun internet-sivuilla.

7.4.2021

Palkintolautakunta