



Kiinteistö oy Uusikatu 22

RAKENNUKSEN OMINAISPIIRTEIDEN SELVITYS

Konsultointi Karhulat Oy 15.6.2021

Tilaaja Kiinteistö Oy Uusikatu 22

Konsultti

Anne Karhula, DI

Matti Karhula, arkkitehti SAFA

Konsultointi Karhulat Oy

Hallituskatu 13–17 C 20, 90100 Oulu

puh. 044 777 5001

anne.karhula@karhulat.fi

Työn suoritusajankohta huhti-kesäkuu 2021

Kannen kuva: Anne Karhula

Sisällys

Johdanto.....	4
Kohde	4
Tehtävä.....	4
Tutkimusaineisto ja -menetelmät	5
Suunnittelualueen historia	6
Kohde ja ympäristö.....	7
Suunnittelun ja rakentamisen vaiheet	7
Kiinteistön omistus ja käyttö	8
Kiinteistö ympäristössään	8
Kiinteistö Oy Uusikatu 22	8
Naapurikiinteistöt.....	9
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	12
Asemakaava.....	13
Arkeologia ja muinaisjäännökset	14
Liikenne	14
Nykytilan inventointi	16
Yleistä	16
Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri	18
Julkisivut	18
Vesikatto.....	18
Ikkunat ja parvekeovet.....	19

Parvekkeet.....	19
Rakenteet	19
Perustus ja alapohja	19
Pysäköintilaitos	20
Kellarikerros	23
Pakohuoneyritys.....	23
Kaupan sosiaalitilat kellarissa.....	24
Kiinteistönyhtiön huoltotilat	24
Katutaso	25
2 kerros	26
3.kerros	28
4.kerros	29
5.kerros	30
Porrashuone.....	31
Yhteenveto ja johtopäätökset.....	32
Rakennuksen historia	32
Arkkitehtuuri ja ominaispiirteet.....	33
Ympäristölliset arvot	33
Johtopäätökset.....	33
Lähteet	33

Johdanto

Kohde

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 tarkoituksena on omistaa ja hallita tonttia n:o 3 Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelissa n:o 30 ja tontille rakennettavaa liike- ja toimistotaloa.

Liike- ja toimistorakennus koostuu kolmesta osasta: katusivun 5 kerroksinen liike – ja toimisto-osa, pihan puoleinen 2- kerroksinen toimisto-osa ja korttelin keskelle sijoittuva betoninen pysäköintilaitos.

Katutasossa on liiketila ja kerroksissa 6 toimistohuoneistoa. Pysäköintilaitoksessa on 13 kpl lämpimiä autopaikkoja, 14 kpl katettuja kylmiä autopaikkoja, 20 kpl kattamattomia autopaikkoja. Väestönsuoja, kattilahuone ja polttoainevarasto sijaitsevat kellarissa.



Tehtävä

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 on tehnyt aloitteen asemakaavanmuutoksesta omistamallaan tontilla. Toimeksiannon tarkoituksena on laatia rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS). Rakennus sijaitsee Oulun kaupungin I kaupunginosassa, osoitteessa Uusikatu 20, 90100 Oulu. Selvitys sisältää seuraavat osatehtävät:

- Rakennuksen perustiedot
- Rakennus ympäristössään
- Ulkopuolinen inventointi
- Sisätilojen dokumentointi

Selvityksen toimeksiantajana on Kiinteistö Oy Uusikatu 22.

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS) on rakennushistoriaselvitystä (RHS) suppeampi. Selvityksessä kartoitetaan rakennuksen erityispiirteet ja kerätään tietoa lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Selvityksessä pyritään arvottamaan kohteen ominaispiirteet peilaten niitä arkkitehtoniisiin, historiallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Perustiedot on koottu selvityksen alkuun. Ominaispiirteitä ja säilyneisyyttä on esitelty rakennuksen eri osia analysoimalla. Selvityksen lopussa on yhteenveto havaituista arvoista ja johtopäätökset.

Tutkimusaineisto ja -menetelmät

Kiinteistön omistaja on luovuttanut hallinnassaan olevaa materiaalia selvityksen tekijän käyttöön. Oulun kaupungin arkistosta on saatu sinne talletetut rakennuslupapiirustukset. Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy:n arkiston rakennusta koskeva materiaali on myös ollut tekijän käytössä. Valokuvat ovat selvityksen laatijan kuvaamia, ellei toisin mainita.

Kiinteistö Oy Uusikatu 22:stä ei löytynyt historiatietoa, kirjallisuutta tai lehdistärtikkeleita. Henkilöitä haastatteleamalla on saatu kerättyä rakennuksen historiatietoa. Rakennuskohteeseen on tutustuttu paikan päällä ja kuvattu kohteen merkittävimpiä osia sekä ympäristöä. Karttoihin tehty merkinnät ja piirustusten lisäselvitykset ovat laatijan muokkaamia. Kartat ovat Oulun kaupungin sähköisestä karttapalvelusta.



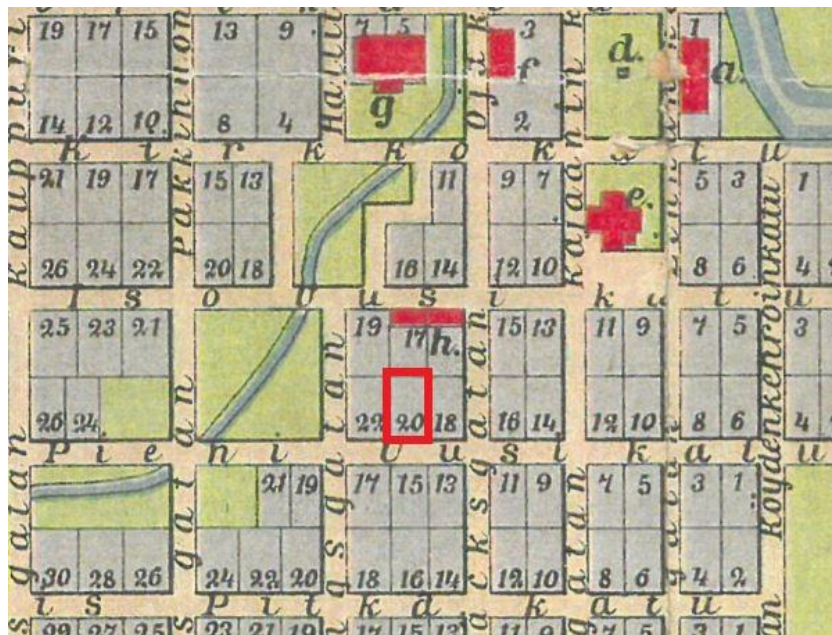
Perustiedot

kohteen nimi	Kiinteistö Oy Uusikatu 22 Uusikatu 20, 90100 Oulu
arkkitehti	Arkkitehtuuri-toimisto Seppo Valjus Ky
muut suunnittelijat	
- rakenne	Insinööritoimisto Arvi Ruskola Ky
- LVI-suunnittelu	Insinööritoimisto LVI-Sasto Ky
- sähkö	Pohjolan Sähkö Oy
rakennuttaja	Kiinteistö Oy Uusikatu 22
suunnitteluajankohta	1968
rakennuslupa myönnetty	12. elokuuta 1968
valmistunut	26. kesäkuuta 1969
muutokset	toimistohuoneistoissa on tehty muutoksia
nykyinen käyttötarkoitus	liike- ja toimistorakennus
kiinteistötunnus	564-1-30-2
tontin pinta-ala	1 218 m ²
kohteen koko	kerrosala 2 453 m ²
suojelutilanne	rakennusta ei ole suojeltu

Suunnittelualueen historia

Kortteli 30 on osa Oulun kaupungin ruutukaavakeskustaa. Kortteli esiintyy lähes nykymuotoisena vuoden 1825 asemakartassa. Kaavan laativat John Albrecht Ehrenström ja Carl Ludvig Engel.

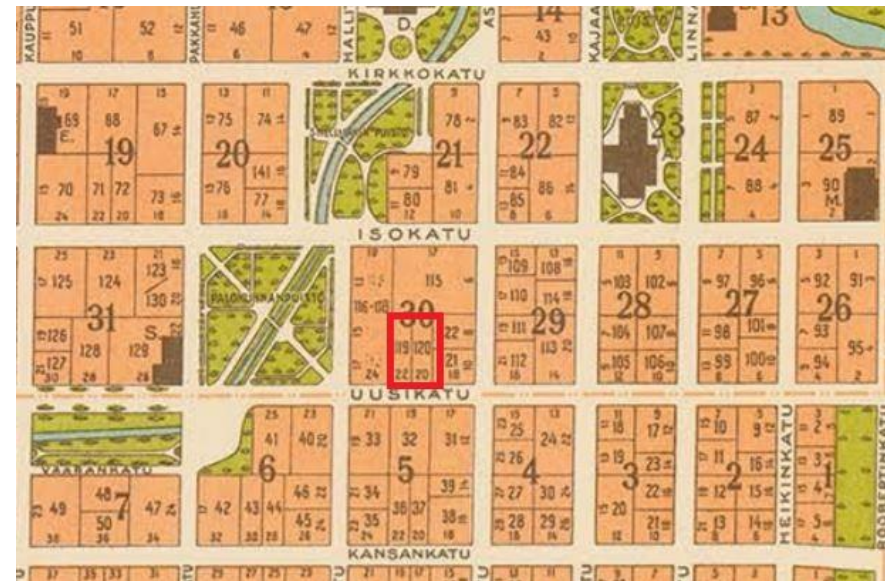
Kartan vuodelta 1888 on laatinut G.W. Liljeblad. Alla on yksi Liljebladin peräkkäisinä vuosina laatimista asemakartoista.



Ote Oulun kaupungin asemakartta 1888

Uusikatu on asemakartassa vuodelta 1888 nimeltään Pieni Uusikatu. Isokatu on ollut Iso Uusikatu. Nykyisessä korttelissa Pieni Uusikadun puolella keskellä on tontti numero 20.

Vuoden 1940 asemakarttaan on koottu silloin voimassa olleet kaava-alueet. Asemakaavat käsittivät keskustan ja Tuiran.



Ote Oulun kaupungin asemakartta 1940

Vuoden 1940 kaupungin asemakartassa korttelissa 30 Uusikadun puolella on suunnittelualueen tontti jaettu tonteiksi 119 ja 120. Tonteilla 119 ja 120 on ollut omat rakennuksensa.

Tontilla 120 on ollut 3 kerroksinen Salopuron talo. Salopurolla oli leipomo ja kahvila. Tontin 119 kaksikerroksista taloa on kutsuttu Fältin taloksi.

Talon toisessa kerroksessa oli rouva Fältin parturiliike.¹ Vuonna 1955 L. Ahokas on hakenut rakennuslupaa muutostyöhön.

Valkea Linna valmistui vuonna 1941 tonteille 116–118 Hallituskadun suunnasta Uusikadulta aina Isokadulle saakka.

Kortteli 30:n luoteisnurkassa tontilla 115 on ollut kaupunki- ja maaseurakunnan pappilat.²

Korttelin 30 koilliskulmassa on As Oy Karhukulmaa edeltävät puutalot.



¹ Haastattelu Esko Karhula 16.6.2021.

Kohde ja ympäristö

Kortteli 30 rajautuu luoteissivultaan Hallituskatuun, joka vuoden 1947 asemakaavassa osoitettiin 30 metriä leveäksi, puiden rajaamaksi ”keskustan pääakseliksi”. Korttelin 30 kohdalla suunnitelma on toteutunut. Sen sijaan katulinja suoristaminen Snellmanin puiston kohdalla ei ole toteutunut.

Korttelin 30 lounaispuolella sijaitsee Otto Karhin puisto, joka on osa Oulun kaupungin varren puistovyöhykettä, joka on arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Museoviraston inventointi 2009). Korttelin 30 toiminnoille puiston läheisyydellä on suuri merkitys.

Suunnittelun ja rakentamisen vaiheet

Arkkitehti, professori Seppo Valjuksen rakennusratkaisu on kannanotto Meurmanin – Ervin asemakaavaan vuodelta 1947. Asemakaava osoittaa Uusikatua levennettäväksi usealla metrillä. Naapuritalo Valkea Linna otti Oulun kaupunkirakenteessa ja -kuvassa paikkansa jo vuonna 1941. Asemakadun suuntaan katulinjan oli kuitenkin vetäydyttävä. Miten hallita linjan muutos ja kääntää se kaupunkikuvalliseksi ansioksi?

Valjus ratkaisi ongelman lomitustekniikalla: 1. kerroksen sekä 5. kerroksen julkisivulinja noudattaa uuden asemakaavan periaatteita, sen sijaan 2., 3. ja 4. kerros seuraavat Valkea linnan julkisivupintaa ja näin jatkavat vanhan

² Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo, s 6–13

kaavan rajauksia. Valjuksen oivallus yhdistää vanhan tilanteen ja uuden välttämättömyyden kaupunkikuvalliseksi rikkaudeksi.

Valjuksen ratkaisu on tärkeä kaupunkirakenteellinen elementti ja muutoksen dokumentti, jonka toivoisi muotona säilyvän myös tulevaisuudessa.³

Kiinteistön omistus ja käyttö

Kiinteistöyhtiön omistaa viisi osakasyhtiötä.

Katutasossa toimii K-kauppa Linnahalli. Kerroksissa on yritysten toimistotiloja.

Kellarikerroksessa on alun perin toiminut ravintola ensin oululaisittain tunnettu Pomfelis, jonka jälkeen tiloissa toimi opiskelijaravintola Reidar. Kellaritilat on toiminut kuntosalina ja nykyisin pakohuoneena.

Kiinteistö ympäristössään

Kiinteistö Oy Uusikatu 22

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 valmistui vuonna 1969. Liike- ja toimistorakennuksen suunnitteli arkkitehti Seppo Valjus.

Rakennuksen kellariin suunniteltiin ravintola, jonka nimeksi tuli Pomfelis.

³ Karhula

Valjuksen arkkitehtuuritoimistosta Ilkka Roininen pyytää tarjousta ravintola Pomfeliksen kalusteista Lepokalusto Oy:ltä seuraavasti:

Oulussa rakenteilla olevan talon kellarikerroksessa sijaitsevan ravintolan paikkaluvuksi tulee 146, ja siitä tulee korkealuokkainen yökerho, joka päivisin toimii myös lounasravintolana. Paikan tasoa vastaavasti myös kalusteet saisivat olla parasta laatua ja verhoilumateriaalit nappanahka-raion-plyyshi-linjalla. Erityistä huomiota toivoisimme kiinnitettävän sivuseinien 'looshiratkaisuun'. Ravintolasalin seinien verhoilukangas saisi sisältyä tarjoukseenne.



Ravintola Pomfelikselle suunniteltiin yrityksen tunnus, logo.



Haimi Oy suunnitteli istuinlooshin ravintolalle. Haimi Oy oli perheyritys, joka valmisti suomalaisia design-huonekaluja. Yritys tunnettiin erityisesti pääsuunnittelijansa, professori Yrjö Kukkapuron muotoilemista kalusteista.⁴

⁴ Wikipedia, 2021

K-Hovihalli oli K-liikkeen uutta valintamyymäläbrändiä. Keskon kasvu jatkui 1970-luvulla tasaisena erityisesti elintarvikekaupassa. Menestystekijänä oli uusi liiketyyppi "K-halli".⁵ K-Hovihallin siirryttyä osoitteeseen Saaristonkatu 8, tilalle tuli K-Linnahalli, joka toimii edelleen katutasossa. Toisen kerroksen tilat ovat tuberkuloosipiirin eli nykyisen Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin toimistotiloja. Seuraavassa kerroksessa on Oulun Sairasapu, jonka 1969 alkaen omistivat SPR Oulun piiri ja Ylioppilasterveys ry. Suomen punainen ristin Oulun toimisto on edelleen rakennuksessa. Insinööritoimisto Ruskolalle oli tulossa tilat rakennukseen. Rakennusliike Martti Kuittinen oli varannut toimiston rakennuksesta.

Naapurikiinteistöt

Oulun Valkea Linna Oy

Funktionalistista tyyliä edustavan alun perin seitsemänkerroksisen asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen vuonna 1939. Rakennus valmistui vuonna 1941 ja siinä toimi 1970-luvulle saakka hotelli-ravintola Tervahovi, jonka tilat on myöhemmin muutettu pääosin toimistokäyttöön. Rakennuksen ilmeeseen vaikuttanut suurin muutos on lisäkerroksen rakentaminen talon katolle. Myös muita muutoksia on tehty, mutta ne eivät ole vaikuttaneet talon yleisilmeeseen. Vuoden 1995 peruskorjauksen yhteydessä palautettiin muun muassa alkuperäinen ikkunapuitejako. Eino Pitkänen suunnitteli myös naapuriin kymmenen vuotta myöhemmin valmistuneen Kassatalon ja Oulu Osakeyhtiön ensimmäiset tehdasrakennukset Nuottasaareen. Rakennus on maakunnallisesti arvokas (RKY).

⁵ Kesko_historia-www-sivut

Oulun Valkea Linna Oy:n asuinhuoneistoista suurin osa on nykyisin toimistokäytössä. Katutasossa on nykyisin ravintoloita.

Vanha pappila

Oulun vanha pappila on valmistunut vuonna 1827. Sen on suunnitellut alkuaan arkkitehti Carl Ludvig Engel. Vuonna 1850 valmistui lääninarkkitehti J. Oldenburgin suunnittelema laajennus. Lopullisen muotonsa pappila sai vuonna 1898 alkaneessa korjaustyössä, jossa Isonkadun puoleinen Oulun kaupunkiseurakunnan pappila ja Asemakadun puoleinen maaseurakunnan pappila yhdistettiin Rovastinsalilla yhdeksi rakennukseksi. Korjaustyön suunnittelija oli rakennusmestari J.W. Lillqvist. Rakennus on asemakaavassa suojeltu Sr. 10-merkinnällä.

"Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto".

Keskustan seurakuntatalo

Keskustan seurakuntatalo on valmistunut vuonna 2013. Seurakuntatalon on suunnitellut arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen. Keskustan seurakuntatalossa on kuusi kerrosta ja kellarikerros. Kerroksissa on seurakuntasaleja, monitoimitiloja ja toimistotiloja. Kellarikerroksessa on pysäköintitilat, johon ajoyhteys on Isokadulta. Kellarissa on 33 autopaikkaa. Kellarissa on liuskavaraus ajoyhteydestä Uusikatu 22:n kellariin.

Keskustan seurakuntatalolla ja Vanhalla pappilalla on yhteinen piha. Pihalle on käynti Isokadulta ja Asemakadulta.

As Oy Karhukulma

As Oy Karhukulman rakennuslupapiirustukset on päivätty Helsingissä 30.6.1959. As Oy Karhukulman ovat suunnitelleet arkkitehdit Auli ja Niilo Pulkka

As Oy Karhukulma valmistui vuonna 1957. Rakennuslupapiirustusten mukaan pääkäyttötarkoitus on asuminen. Yhtiössä on 22 asuntoa, joiden pinta-alat vaihtelevat 20 m²-126 m².

Rakennuksen lupapiirustuksissa Asemakadun puoleinen, nelikerroksinen osa on asunkäytössä. Uusikadun suuntaisen siipiosan pohjakerroksessa on kaksi liikehuoneistoa ja toisessa kerroksessa sähkötukkuliike ja sähköliikkeen konttori.

Pihakannen alla sekä kellaritiloissa oli sähkötukkuliikkeen varasto ja liikkeiden sosiaalisia tiloja. Ajoyhteys Uusikadulta ei toteutunut lupapiirustusten mukaisesti.

Myös kellaritilat toteutettiin rakennuspiirustuksista poiketen. Oulu sai järjestyksessä toisen keilahallin. Urheileva nuoriso vaati myös muita palveluja. Kellariin Asemakadun puolelle rakennettiin ”Keilabaari”, joka toimi kahvilana ja ruokalana. Myös muita palveluja huhuttiin olleen saatavilla.

Rakennus on betonirakenteinen. Liiketilat ovat kaksikerroksisessa osassa ja asuinosa pohjakerroksessa. Asuinkerrostalo on nelikerroksinen.

Pihakannenalainen halli muutettiin uudelleen sähköliikkeen varastoksi, myymäläksi ja korjaamoksi. Yrityksen nimi oli Sortavalan Sähkö Oy.

Kutvosen Kaluste asettui tiloihin 1990-luvun alussa. Viimeisin käyttötarkoituksen muutos on kirjattu rakennuslupa-asiakirjaan 16.10.2018, jolloin tila muutettiin rock-ravintola Bassoksi.

Keilabaari lopetti toimintansa. Tilan valtasi 1977–1979 Oulun ensimmäinen pizzeria nimeltään Vesuvio. Nykyisin huoneistossa toimii nepalilainen ravintola.

As Oy Karhukulma on pyrkinyt vahvistamaan talouttaan ullakkorakentamisella. Laadittu asemakaavanmuutos ei ole kuitenkaan johtanut toteutukseen. Rakennuksen julkisivut korjattiin alkuperäisen kaltaiseksi vuosina 2018–2019.



Valkea Linna Oy. Kuva: arkkitehtitoimisto Teppo



Keskustan seurakuntatalo. Kuva Juho Alatalo



Vanha pappila.



As Oy Karhukulma

Maakuntakaava

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 kuuluu Oulun keskustatoimintojen alueeseen. Maakuntakaavassa esitetään, että Oulun kaupungin keskustassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Oulun kaupunkikeskustaan sijoitetaan keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

OULUN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (1., 2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Oulun kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuuri-kerroksia ja rakenteita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

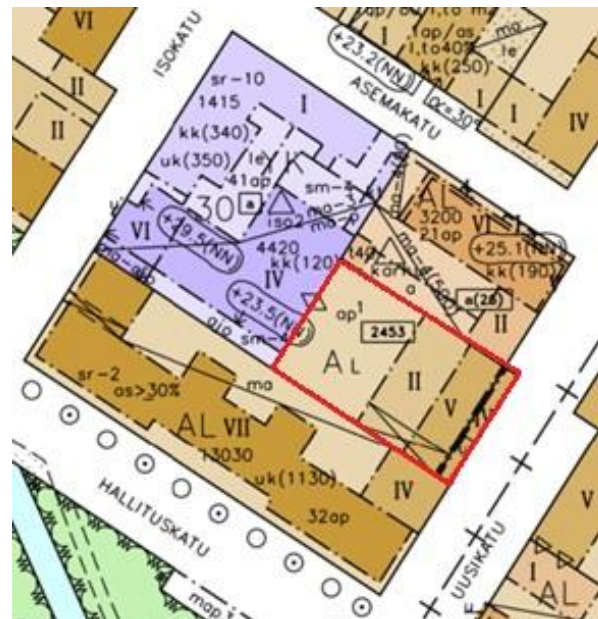
Yleiskaava

Uusi Oulun yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 23.5.2019. Uusikatu 22 kuuluu kaupunkikehittämisyöhykkeeseen, Kake 1.

Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä. Suunnittelumääräykset: Erityistä huomiota tulee kiinnittää matkakeskuksen ympäristön ja ratapiha-alueen kehittämiseen, suistoalueen toimintojen monipuolistamiseen, katutilan ja kiinteistöjen kävely- ja pyöräilypainotteiseen kehittämiseen, viheralueiden kehittämiseen sekä monipuolisiin

Kiinteistö Oy Uusikatu 22

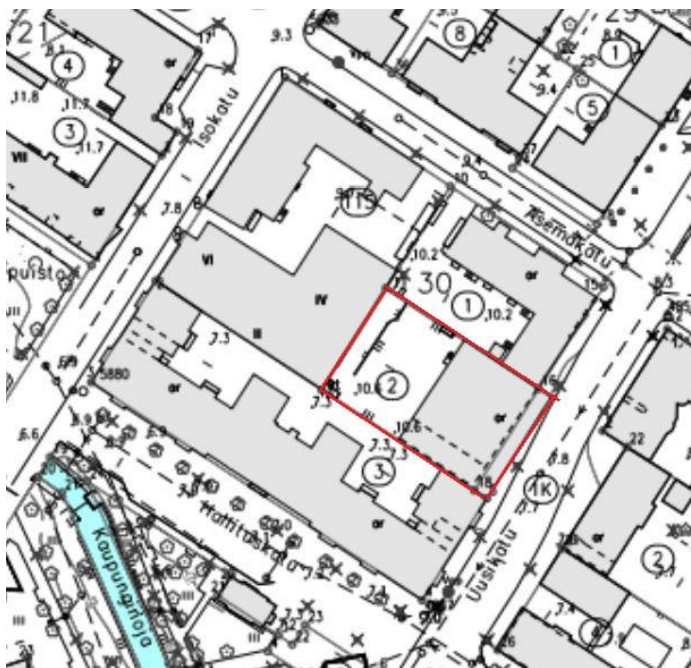
Pokkisen kaupunginosan korttelin 30 tontin 2 asemakaava on hyväksytty 16.8.1968. Tontilla on rakennusoikeutta 2453 k-m².



Asemakaavaselosteen mukaan korttelin 30 tontti 2 on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa vain yksi asunto. Uusikadun puolelle tuleva rakennusmassa on sijoitettu Valkea Linnan rakennuksen jatkeeksi saman korkuisena ja muotoisena, jolloin rakennuksen viides kerro on normaalikerroksia kapeampi.

Konsultointi Karhulat Oy

ollessa ulokkeena katualueella. Kahden ensimmäisen kerroksen osalla rakennus ulottuu tontille päin n. 12 metriä varsinaista runkoa leveämpänä. Tontille laaditun suunnitelman mukaan kellarikerrokseen sijoittuu n. 300 m² suuruinen röntgenlaboratorio, joka sisältyy tontille sallittuun 2453 m² kerrosalamäärään. Tähän ei sen sijaan lueta viidenteen kerrokseen tulevaa n. 60 m² suuruista saunalaitosta. Autopaikkoja on korttelialueelle sijoitettava 48 kpl, joka vastaa 1 autopaikka/51 m² kerrosalaa. Nämä sijoitetaan kolmeen tasoon siten, että niitä sijoitetaan pihatasolle, kellariin sekä myöskin sen yläpuolella sijaitsevalle tasolle, joka tulee lähes samaan korkeuteen viereisen tontin nro 1 pihan kanssa.



Voimassa oleva asemakaava koskien tonttia 564-1-30-2

Arkeologia ja muinaisjäännökset

Nykyistä rakennusta rakennettaessa on rakennuksen perustaminen tehty yli kolme metriä katutasosta alemmaksi. Jos arvokkaita kaupunkiarkeologisia kohteita on tontilla ollut, ne ovat tuhoutuneet nykyisen rakennuksen perustamistoissa.

Kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa tontin 2 on todettu olevan kokonaan luokkaa 3 eli aluetta, jolla kulttuurikerrokset ovat tuhoutuneet.

Liikenne

Korttelin 30 kaakkoissivu rajautuu Uusikatuun, joka on yksi kolmesta keskustan lävistävistä pääkaduista ja jolta on pääyhteys Kivisydämen Hallituskadun sisäänkäyntiin. Uusikatu 22 kohdalla liikennemäärä arkivuorokautena vuonna 2012 on ollut 13000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2019 Uusikadun (Hallituskatu – Asemakatu) liikennemäärät on ollut noin 9000 ajoneuvoa vuorokaudessa eli laskua vuodesta 2012 on tullut noin 4000 ajoneuvoa (Lähde Oulun kaupunki liikennevalomittaus). Vuoteen 2040 Uusikadun liikennemäärän on arvioitu kasvavan suunnittelukohteen kohdalla vuoden 2012 tilanteesta noin 1900 ajoneuvolla ja vuoden 2019 tilanteesta 5900 ajoneuvolla. /Kiinteistö Oy Uusikatu 22 liikenneselvitys/.



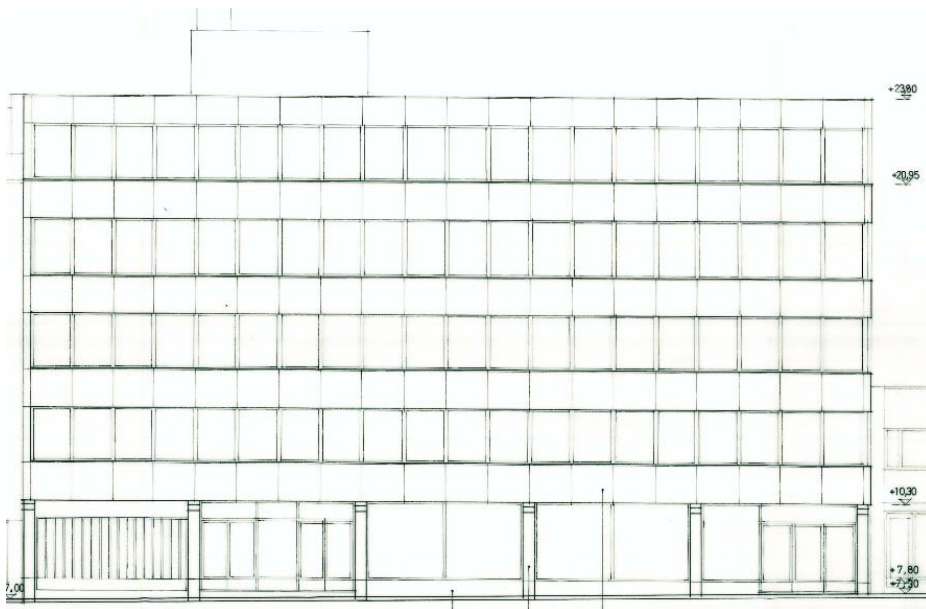
Nykytilan inventointi

Yleistä

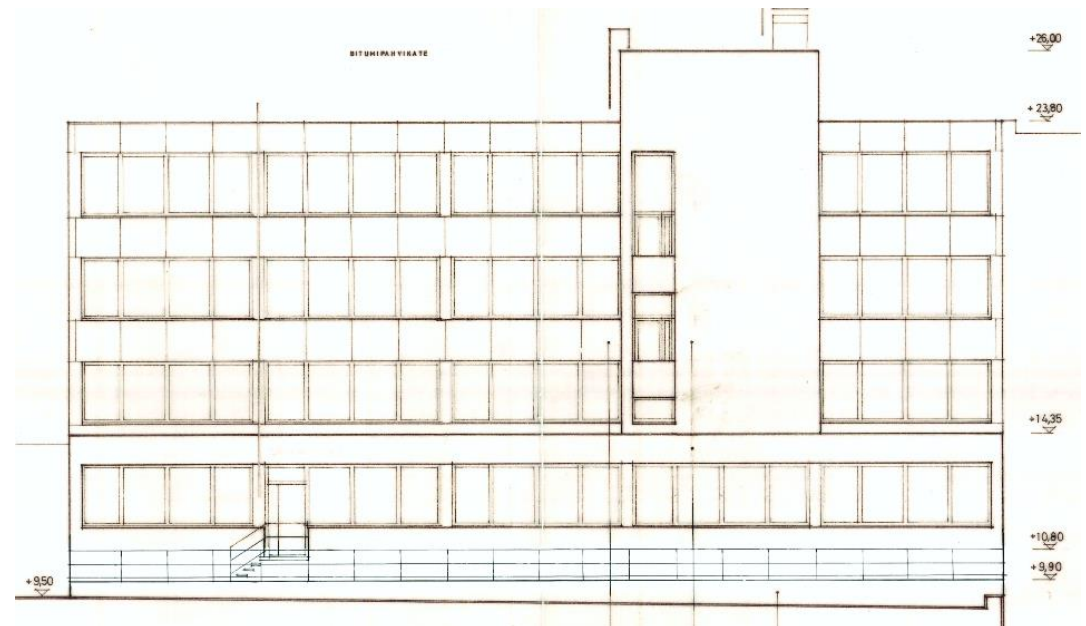
Kiinteistö Oy Uusikatu 22 on toimistorakennus. Rakennuksen viidessä kerroksessa on yritysten toimistotiloja. Toimistorakennus sijoittuu Uusikadun suuntaisesti. Tontilla on kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Autopaikkoja on myös pysäköintilaitoksen yläkannella. Autopaikkoja on 48 kappaletta.

Uusikadun puolella rakennuksen 1. kerros on sisäänvedetty ja toisen kerroksen laatta muodostaa katoksen sisäänkäynneille.

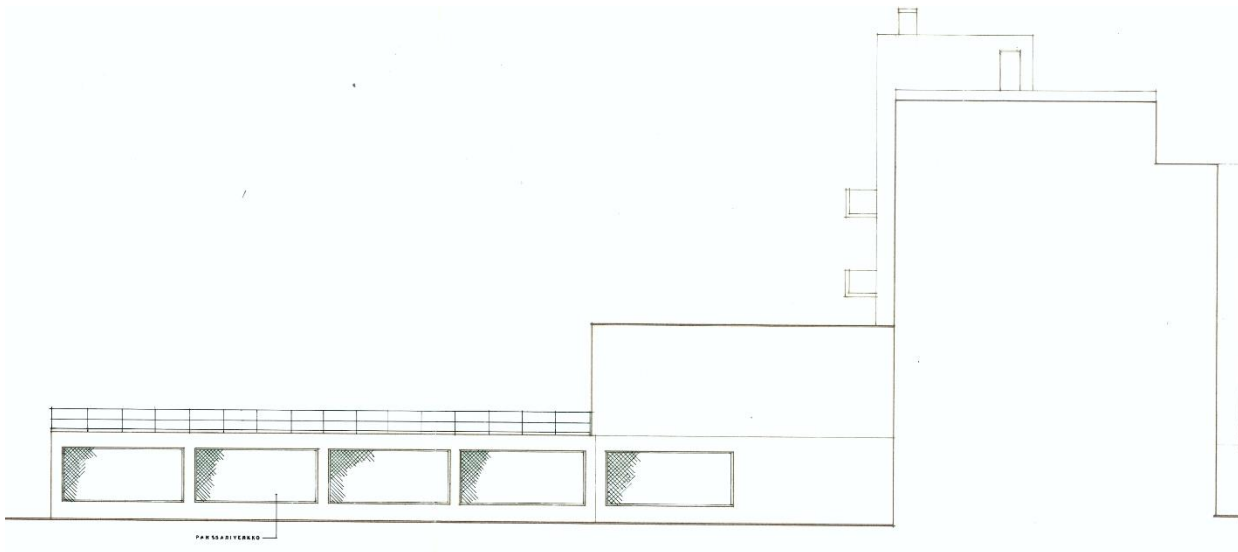
Liike- ja toimistorakennuksen runko on paikalla valettu pilari-palkkirakenne. Toimistokerrosten runkomitoituksen perusteena on normaali keskikäytävä -pohjaratkaisu.



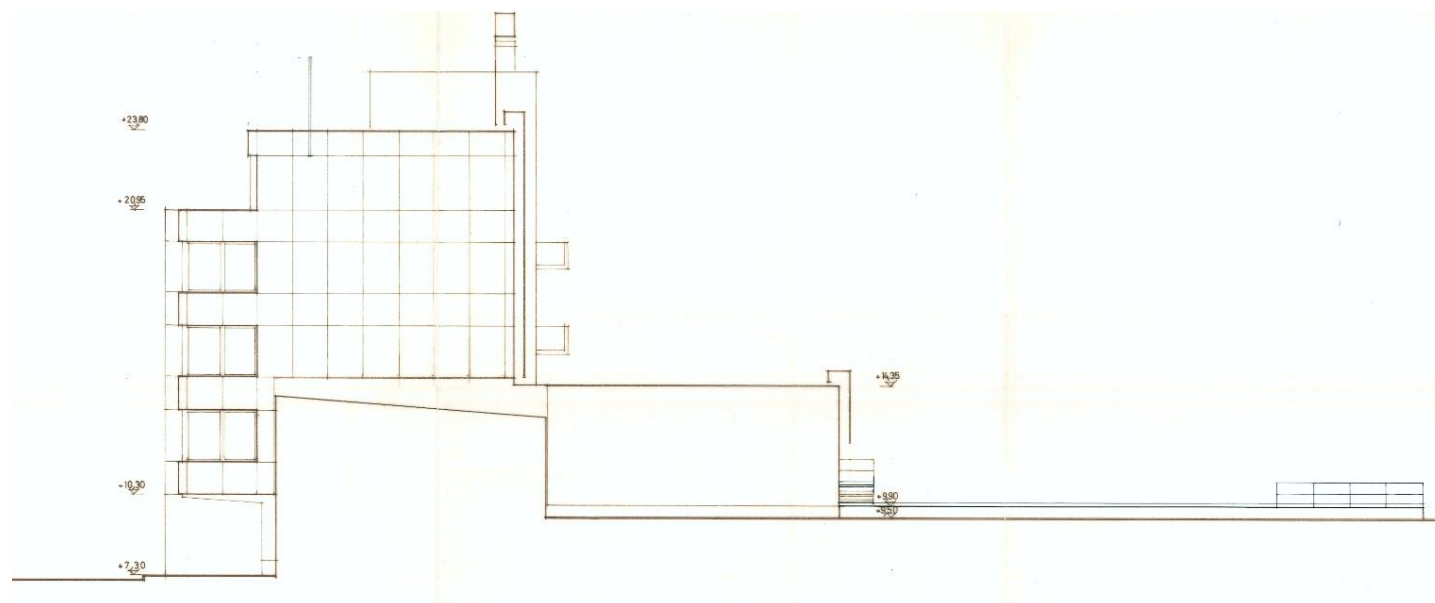
Julkisivu itään



Julkisivu länteen



Julkisivu etelään



Julkisivu pohjoiseen

Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri

Rakennuksen arkkitehtuurin tärkein ominaisuus on julkisivujen voimakas horisontaalisuus, joka korostuu ulokerakenteessa. Perinteisesti horisontaalisuuden on tulkittu kuvastavan uuteen aikaan kuuluvaa liikettä ja vauhdikkuutta. Rakennuksen sijainti kaupungin vilkkaimman liikenneväylän julkisivuna perustelee mainittua tulkintaa. Toisaalta ikkunanauhojen ja kiviaineisten nauhaelementtien kompositio korostaa kontrastia, raskaan materiaalin ja keveyden vuoropuhelua, jonka sanoma liittyy valitun runkojärjestelmän joustavuuteen ja visuaaliseen keveyteen. Yhdistettynä paikallisesti harvinaisen syvään ulokerakenteeseen julkisivut viestivät näennäistä ”vapautta painovoiman kahleista”.⁶



⁶ Matti Karhula

Julkisivut

Rakennuksen julkisivumateriaali on sorapintainen pesubetoni väriltään ruskean harmaa. Julkisivupiirustuksissa betonielementti on marmorirouheinen. Rakennusvaiheessa betonielementtien pintamateriaali on vaihdettu.

Ulkoseinärakenteet ovat:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| - Betonikuorielementti 130 mm | - Kaasubetonikuori 220 mm |
| - Mineraalivilla 125 mm | - Mineraalivilla 125 mm |
| - Betoni 100 mm | - Teräsbetoni 200 mm |
| - Sisäverhouslevy / maali | - Sisäverhouslevy / maali |

Kaasubetonikuorirakennetta on käytetty sisäpihan 1.kerroksen julkisivussa ja porrashuoneen julkisivuissa. Sisäpihalla 1. kerroksen julkisivusta ikkunoiden alapuolinen ulkoseinä on päällystetty profiilipellillä.

Uusikadulle uloketta kannattelevat hoikkenevat palkit, jotka on päällystetty pellillä ja levyllä.

Julkisivut ovat alkuperäisiä.

Vesikatto

Rakennuksessa on tasakatto. Rakennuksen vesikatteena on käytetty bitumikermiä, jonka pinnalle on asennettu singeliä eli pieniä kiviä.

Sadevedet ohjataan kattokaivojen kautta rakenteissa kulkevilla putkilla sadevesikaivoihin.

Ikkunat ja parvekeovet

Rakennuksen ikkunat on uusittu 1980–1990 vaihteessa sisäänpäin aukeaviksi 2-lehtisiksi ikkunoiksi.

Porrashuoneen parvekkeiden ulko-ovet ovat 1-lehtisiä, sisään aukeavia teräsrakenteisia ovia.

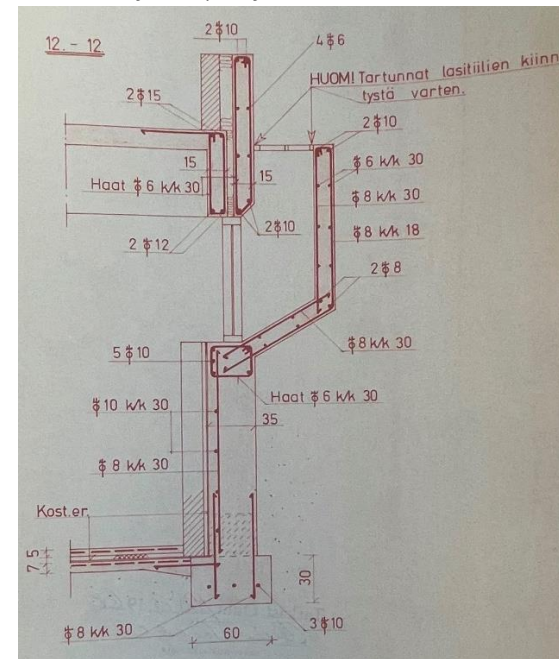
Parvekkeet



Rakennuksen parvekkeet ovat teräsbetonielementtejä. Etukaide on teräsbetonia. Parvekkeiden sivukaiteet ovat teräsrunkoiset lasielementtejä.

Rakenteet

Perustus ja alapohja

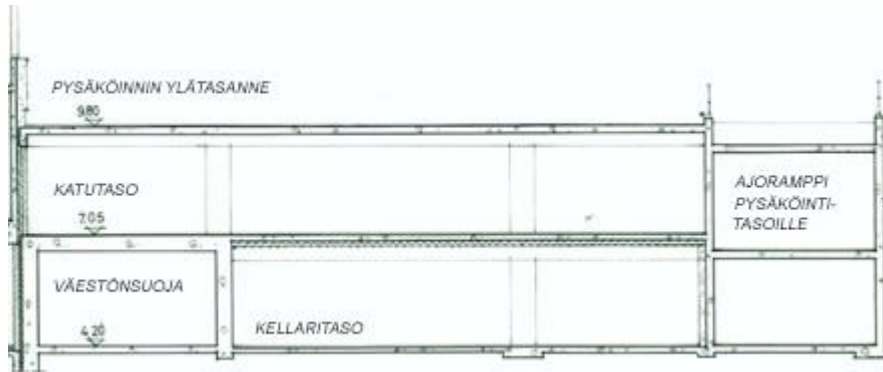


Kellarin alapohjan rakenne on betoni, lämmöneristys, kosteuseristys ja betoni.

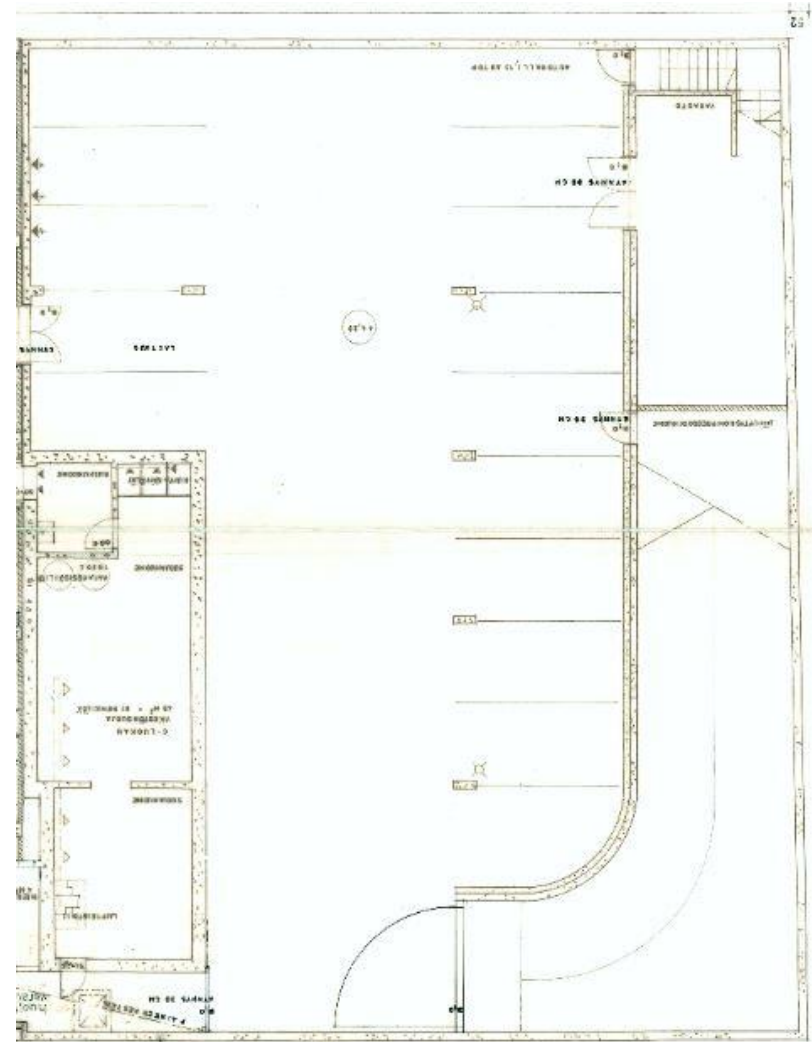
Suunnitelmassa on valokuilu katotasosta kellariin. Katupäällysten tasoon on suunniteltu asennettavaksi lasitiilet.

Pysäköintilaitos

Kiinteistö Oy Asemakatu 22:n ajoneuvopysäköinti on järjestetty 3-kerroksiseen pysäköintilaitokseen, joka kuuluu ensimmäisiin Ouluun rakennetuista. Alimmainen pysäköintitaso on kellarissa, keskimäinen katutasossa ja ylimmäinen pysäköintitaso yläkannella. Kerroksiin kuljetaan tontin länsireunalla sijaitsevan ajorampin kautta.



Pysäköintilaitoksen leikkaus



Alimman pysäköintikerroksen pohjapiirustus



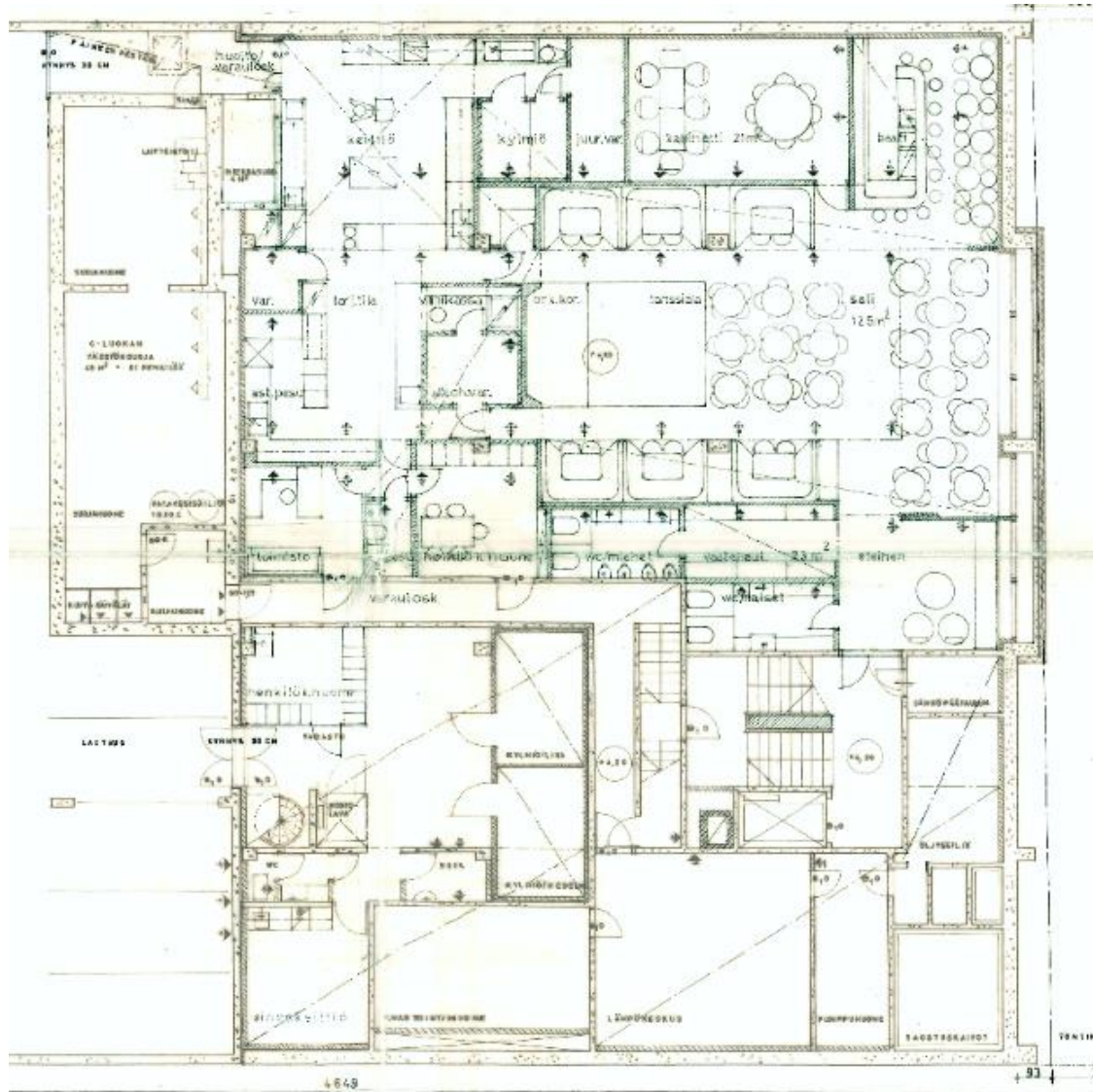
Kellarin pysäköintihalli



Katutason pysäköintihalli



Pysäköintitasanne, joka on samalla tasolla kuin Karhukulman piha

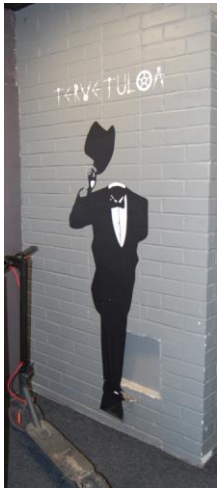


Kellarikerros

Kellarikerros

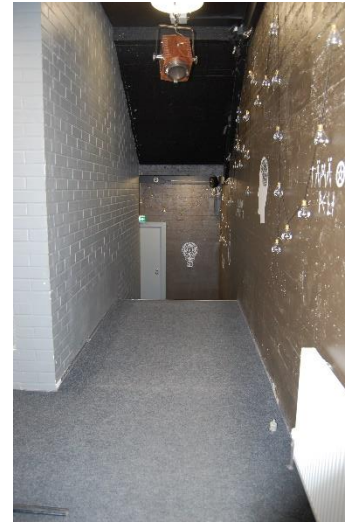
Kellarissa on K-kaupan sosiaali- ja tukitilat. Alkuperäisessä ravintolatilassa toimii pakohuoneyritys. Kellarissa on taloyhtiön lämmönjakohuone, joissa on vanhat lämpökattilat ja öljysäiliöt. Vanhassa pumppuhuoneessa on lämmönvaihdinpaketti.

Pakohuoneyritys



Pakohuoneyrityksen porras ja oleskelutilat vastaanottotilassa

Kellarin ravintolatila on ollut kuntosali ennen pakohuoneeksi muuntamista. Pakohuoneiden sisustus ja teema muuttuvat tarpeen mukaan.



Porrashuone pakohuoneeseen ja kuva yhdestä pakohuoneesta



Kaupan sosiaalitilat kellarissa



Kellarin varasto pakastealtaineen ja sosiaalitiloja sekä kierreportaatt myymäläkerroksesta kellariin



Kiinteistöyhtiön huoltotilat



Kuva kellarin käytävästä ja lämmönjako vanhassa pumppuhuoneessa

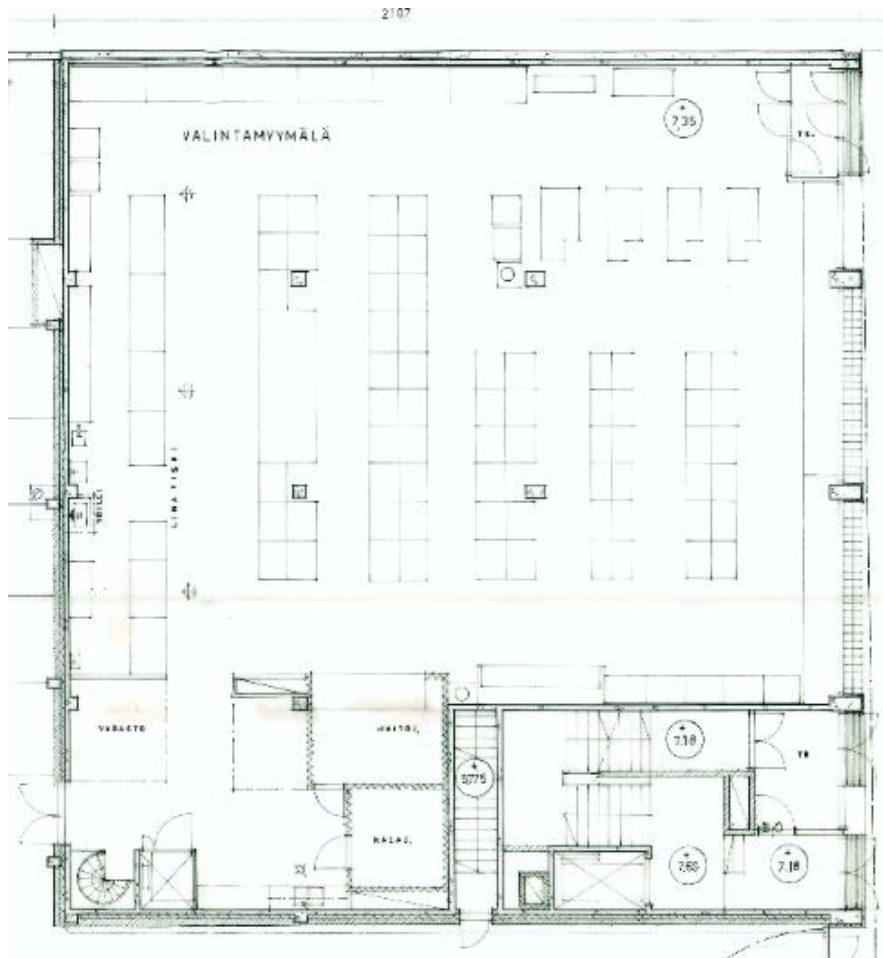


Kellarissa on edelleen käytöstä poistetut koksivuuni, kattilat ja öljysäiliö.

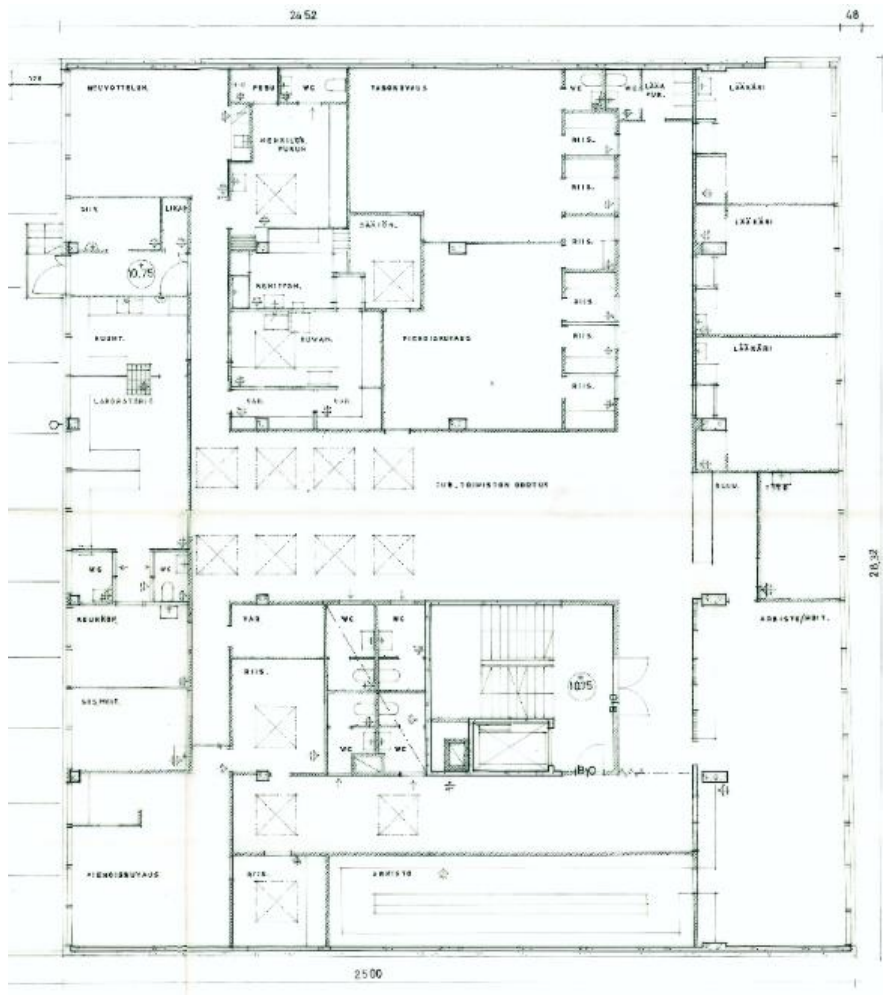
Vanha lämpökeskushuone kattiloineen

Katutaso

K-kauppa Hovihallin myymälätilat olivat katutasossa. Myymälän varastotiloja on myös samassa kerroksessa.



2 kerros



2. kerroksen pohja





Toisen kerroksen sairaanhoitopiirin tilat ovat käyneet läpi suurimmat muutokset. Huonemuutoksia on vuosikymmenien aikana tehty useita. Kerroksessa on uusittu ilmanvaihtojärjestelmä.

Tilojen yleisilme on valoisa ja pinnat ovat väriltään valkoiset. Alkuperäiset kattoikkunat tuovat laajarunkoisen rakennuksen tiloihin luonnon valoa.

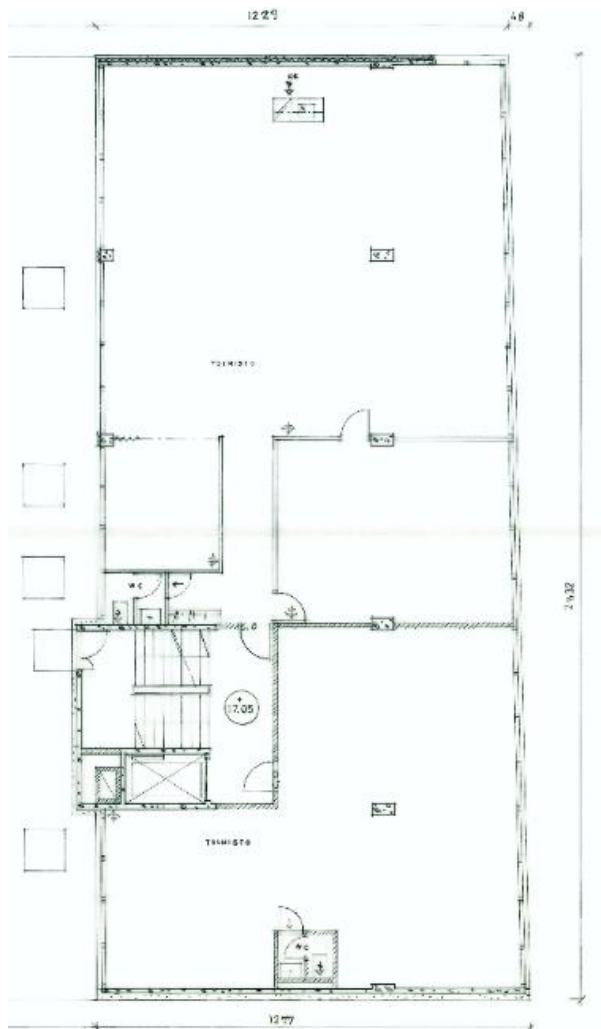




Kerroksen ilmanvaihto koneineen on uusittu.



4.kerros



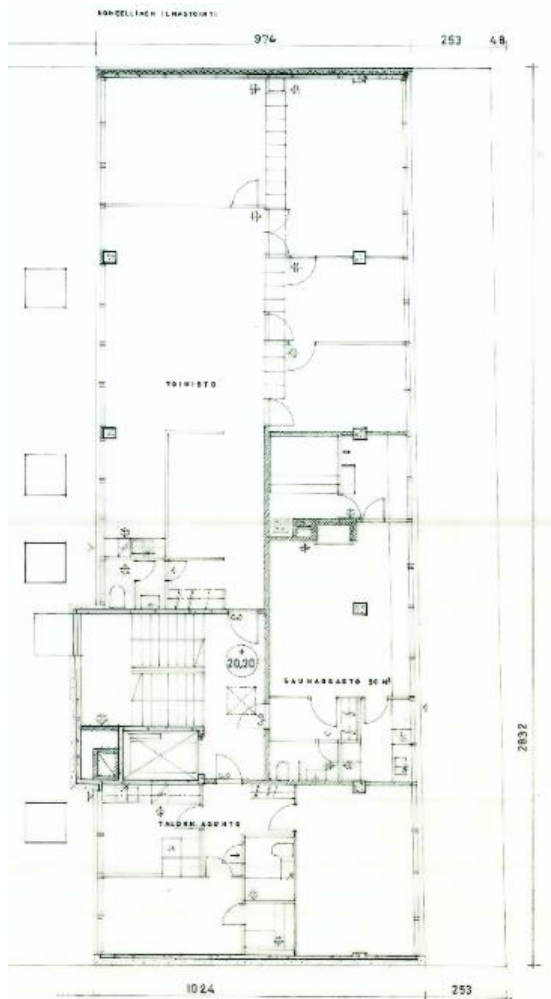
Neljännän kerroksen keskiaulaa

Neljännessä ja viidennessä kerroksessa on Palvelualojen ammattiliiton PAM toimistotilat. Käynti kerrosten välillä on järjestetty sisäisellä portaalla.

Neljännessä kerroksessa on tehty tilamuutoksia rakentamalla avotilaan työhuoneita, joiden käytävän vastainen seinä on lasiaukollista.

Tiloissa on käytetty punaista tehosteväriä, esim. portaikon päätyseinä on punainen.

5.kerros



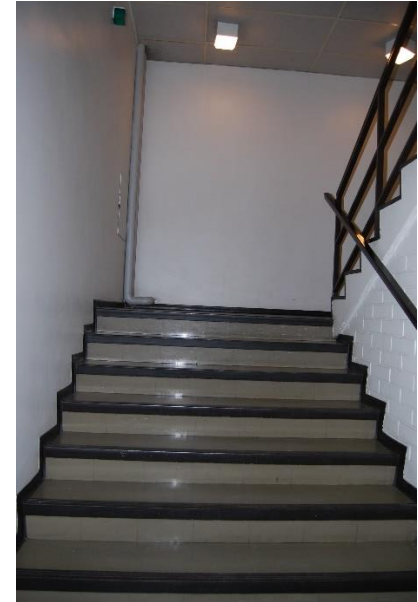
Viidennen kerroksen saunaosastosta on muistona takka. Saunaosasto ja talonmiehen asunto on liitetty kerroksen toimistotiloihin.

Saunaosasto on nykyisin iso neuvotteluhuone.





Porrashuone



Portaat ovat kaksi metriä leveät. Portaiden askelmien ja tasanteiden ruskeat vinyylilaatat ovat alkuperäiset. Kaide on ruskeaksi maalattua terästä.



Porrashuoneen katossa on akustolevyt ja maitolasinen kuutiovalaisin



Yhteenveto ja johtopäätökset

Rakennuksen historia

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 valmistui vuonna 1969. Kohteen pääsuunnittelijana vaikutti Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus ja rakennesuunnittelijana toimi Insinööritoimisto Arvi Ruskola. Pääurakoitsijan roolissa työskenteli Rakennusliike Martti Kuittinen.

Rakennus on liike -toimistotalo. Kerroksia on viisi. Pihalle on pystytetty 3-kerroksinen pysäköintilaitos.

Rakennus edustaa 1960-luvun teollisen rakentamisen tietotaitoa ja insinöörirakenteiden edistystä. Julkisivut kertovat aikansa muodikkaista ja urbaaneista ratkaisuksista.

Aika on tehnyt tehtävänsä. Rakennuksen korjausvelka on kasvanut kohtuuttoman suureksi. Rakennuksen laskennallinen elinkaari on loppuillaan. Kaupunkirakenteen muuttuessa toimistotilojen tarve on vähentynyt ja muuttanut muotoaan.

Jos ja kun rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan Oulun uusien strategisten tavoitteiden mukaisesti asuinliiketalo, uudisrakentamisessa on perusteltua toistaa rakennuksen parhaat, jo oululaiseen identiteettiin kasvaneet arkkitehtoniset ratkaisut.

Arkkitehtuuri ja ominaispiirteet

Rakennuksen arkkitehtuurin tärkein ominaisuus on julkisivujen voimakas horisontaalisuus, joka korostuu ulokerakenteessa. Katutasen kerros on sisäänvedetty asemakaavan mukaisesti.

Julkisivuissa vuorottelevat sorapintaiset betonielementit ja nauhaikkunat. Ikkunanauhojen ja kiviaineisten nauhaelementtien kompositio korostaa kontrastia, raskaan materiaalin ja keveyden vuoropuhelua, jonka sanoma liittyy valitun runkojärjestelmän joustavuuteen ja visuaaliseen keveyteen.

Voimakkaiden värien käyttö porrashuoneessa oli ominaista 1960–1970-luvuille.

Ympäristölliset arvot

Kohde on rakennettu Ervin – Meurmanin asemakaavan mukaiseksi.

Johtopäätökset

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys osoittaa, ettei laadittavassa asemakaavassa ole perustelua suojella kohdetta.

Sen sijaan rakennuksen luonteenominaiset ja katukuvaa eheyttävät sekä elävöittävät piirteet ja ratkaisut tulee ottaa myös uudisrakentamisen lähtökohdaksi.

Kiinteistö Oy Uusikatu 22:n ominaispiirteiden selvityksen suurin arvo on kohteen dokumentointi ja toisaalta korttelirakenteen kuvaus.

Lähteet

Painamattomat lähteet

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo, Rakennushistoriallinen selvitys Isokatu 17.

Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus, kiinteistö Oy Uusikatu 22 aineistoa

Oulun kaupunki, yleiskaavoitus,

Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisu A:38, maakuntakaavojen yhdistelmäkartta, maakuntakaavakartat: lehti 2. 2006

Olemassa olevat suunnitelmat ja selvitykset

Tilaaja

Oulun kaupungin arkisto,

Rakennuslupa-asiakirjat

Oulun kaupunki, Kartat ja paikkatieto

Ilmakuvat

Haastattelut

Esko Karhula, 16.6.2021

Kuvat

Valokuvat Konsultointi Karhulat Oy Anne Karhula, ellei toisin mainittu

