

TOPPILA SHORE

Block 80

INVITED ARCHITECTURAL COMPETITION
ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU
1.7.- 31.10.2008

EVALUATION DOCUMENT
ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

SRV Yhtiöt Oyj
CITY OF OULU



INDEX

1. COMPETITION ARRANGEMENTS	3
1.1 Organiser, nature and purpose of the competition	3
1.2 Invited participants	3
1.3 Jury	3
1.4 Competition schedule	3
2. COMPETITION TASK	4
2.1 Competition objective	4
2.2 Background to the competition task	4
2.2.1 <i>Existing general and city plans</i>	5
2.3 InnoUrba	5
2.4 The competition area	5
2.4.1 <i>Location and area</i>	5
2.4.2 <i>Preliminary city plan</i>	6
2.4.3 <i>Restrictions according the existing surveys</i>	6
2.5 Planning and design instructions	7
2.5.1 <i>General</i>	7
2.5.2 <i>Instructions of the construction company</i>	7
2.5.4 <i>Services</i>	7
2.5.5 <i>Green areas</i>	8
2.5.6 <i>Traffic, parking and yards</i>	8
2.5.7 <i>Energy management, water supply and sewerage</i>	8
2.6 Evaluation criteria	8
3. GENERAL EVALUATION	9
3.1 General assessment of entries	9
3.2 Layout	9
3.3 Landscape	10
3.4 Environmental solutions	11
3.5 Dwelling plans	11
3.6 Traffic and parking	11
3.7 Architecture	12
4. EVALUATION OF THE WORKS	13
4.1 Entry: Seasons	13
4.2 Entry: Toppila Lighthouse	15
4.3 Entry: Toppila Timber Town	16
4.4 Entry: Full House	17
5. COMPETITION OUTCOME AND RECOMMENDATION FOR FURTHER ACTION	20
6. EVALUTION DOCUMENT SIGNATURES	21
7. OPENING THE NAME ENVELOPES	22
ATTACHMENTS	

SISÄLTÖ

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
1.2 Kilpailuun kutsutut	3
1.3 Palkintolautakunta	3
1.4 Kilpailuaika	3
2. KILPAILUTEHTÄVÄ	4
2.1 Kilpailun tavoitteet	4
2.2 Kilpailutehtävän tausta	4
2.2.1 <i>Olemassa olevat yleis- ja asemakaavat</i>	5
2.3 InnoUrba	5
2.4 Kilpailualue	5
2.4.1 <i>Sijainti ja alue</i>	5
2.4.2 <i>Alustava asemakaava</i>	6
2.4.3 <i>Olemassa olevien tutkimusten esiin tuomat rajoitukset</i>	6
2.5 Suunnitteluohjeet	7
2.5.1 <i>Yleistä</i>	7
2.5.2 <i>Rakennuttajan ohjeistukset</i>	7
2.5.4 <i>Palvelut</i>	7
2.5.5 <i>Viheralueet</i>	8
2.5.6 <i>Liikenne, pysäköinti ja pihat</i>	8
2.5.7 <i>Energiahuolto, vesivarat ja viemäröinti</i>	8
2.6 Arvosteluperusteet	8
3. KILPAILUN YLEISARVOSTELU	9
3.1 Ehdotusten yleisarviointi	9
3.2 Perusratkaisut	9
3.3 Maisema	10
3.4 Ympäristöratkaisut	11
3.5 Asuinrakennussuunnitelmat	11
3.6 Liikenne ja pysäköinti	11
3.7 Arkkitehtuuri	12
4. EHDOTUSKOHTAISET ARVOSTELUT	13
4.1 Ehdotus: Seasons	13
4.2 Ehdotus: Toppila Lighthouse	15
4.3 Ehdotus: Toppila Timber Town	16
4.4 Ehdotus: Full House	17
5. KILPAILUN TULOKSET JA SUOSITUKSET JATKOTOIMIKSI	20
6. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS	21
7. NIMIKUORTEN AVAUS	22
LIITTEET	

1. COMPETITION ARRANGEMENTS

1.1 Organiser, nature and purpose of the competition

SRV yhtiöt Oyj and the city of Oulu organised an invited competition about the residential block number 80 in Toppila Shore.

The objective of the competition was to find a solution as a basis of further development of the area, the city plan proposal and implementation of the area. The solution should be high level in environment, cityscape, architectural and functional issues, and also economically reasonable for implementation. The city plan of the first area, which the Toppila Shore competition area is a part of, is currently in preliminary city plan -phase.

There are several land owners in the planning area. SRV-Yhtiöt Oyj is one of the biggest construction companies in Finland and the company has a significant role in the Länsi-Toppila future development and implementation. The objective is to create a high-level, attractive and energy-efficient, "constructively different" housing area in the Länsi-Toppila area.

1.2 Invited participants

The following four have been invited to participate:

- Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Finland
- Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, Finland
- White Arkitekter AB, Sweden
- Arkitema Architects, Denmark

1.3 Jury

The city of Oulu appointed the following members of the jury:

- City Planning Manager Matti Karhula
- City Planning Architect Timo Lajunen
- Landscape Architect Liisa Kääriä-Fischer
- City Architect Jari Heikkilä

SRV Yhtiöt Oyj appointed the following members:

- Paavo Hiltunen
- Kimmo Hummasti
- Heikki Kovalainen
- Sampo Valjus, architect

The competitors appointed:

- Trevor Harris, architect

The Chairman of the Jury was Matti Karhula and the secretary architect Kari Nykänen.

During the evaluation the jury decided to consult the following experts:

- *Evaluation of the shoreline -constructions and expences* - Kari Kuusela, civil engineer / Engineering office Ponvia Oy. (Attachment no 1)

- *Evaluation of the microclimatic conditions of entries* - Kimmo Kuismanen, architect. (Attachment no 2)

The experts and the secretary of the jury did not take part in the final decisions and they could not participate in the competition.

1.4 Competition schedule

The competition started on 1.7.2008 and ended on 31.10.2008. The competition documentation was given to the participants in a common starting workshop held in Oulu City Hall on 1.7.2008. A tour on the competition area was also organised during the workshop.

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

SRV Yhtiöt Oyj ja Oulun kaupunki järjestivät yhteistyössä arkkitehtuurikutsukilpailun Toppilanrannassa sijaitsevan asuinkorttelin numero 80 suunnittelusta.

Kilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisu, joka toimisi lähtökohtana alueen myöhemmää jatkokehittelyä, asemakaavaehdotusta ja toteutusta varten. Ratkaisun tulisi olla ympäristöllisesti, kaupunkirakenteellisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti sekä taloudellisesti korkeatasoinen ja järkevä toteutuksen kannalta. Alueen ensimmäisen osan asemakaavoitus, johon Toppilanrannan kilpailualuekin kuuluu, on tällä hetkellä asemakaavaluonnos-vaiheessa.

Suunnittelualueella on useita maanomistajia. SRV Yhtiöt Oyj on yksi suurimmista rakennuttajista Suomessa ja sillä on merkittävä rooli Länsi-Toppilan alueen tulevassa kehityksessä ja toteutuksessa. Yhtiön tavoitteena on luoda korkeatasoinen, vetovoimainen ja energiataloudellinen asuinalue Länsi-Toppilan alueelle.

1.2 Kilpailuun kutsutut

Kilpailuun on kutsuttu seuraavat neljä osanottajaa:

- Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Finland
- Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, Finland
- White Arkitekter AB, Sweden
- Arkitema Architects, Denmark

1.3 Palkintolautakunta

Oulun kaupungin nimeämät palkintolautakunnan jäsenet:

- asemakaavapäällikkö Matti Karhula
- asemakaava-arkkitehti Timo Lajunen
- maisema-arkkitehti Liisa Kääriä-Fischer
- kaupunginarkkitehti Jari Heikkilä

SRV Yhtiöt Oyj:n nimeämät palkintolautakunnan jäsenet:

- Paavo Hiltunen
- Kimmo Hummasti
- Heikki Kovalainen
- Sampo Valjus, arkkitehti

Kilpailijoiden nimeämä palkintolautakunnan jäsen:

- Trevor Harris, arkkitehti

Palkintolautakunnan puheenjohtajana toimi Matti Karhula ja sihteerinä arkkitehti Kari Nykänen.

Arvostelun aikana palkintolautakunta päätti kuulla seuraavia asiantuntijoita:

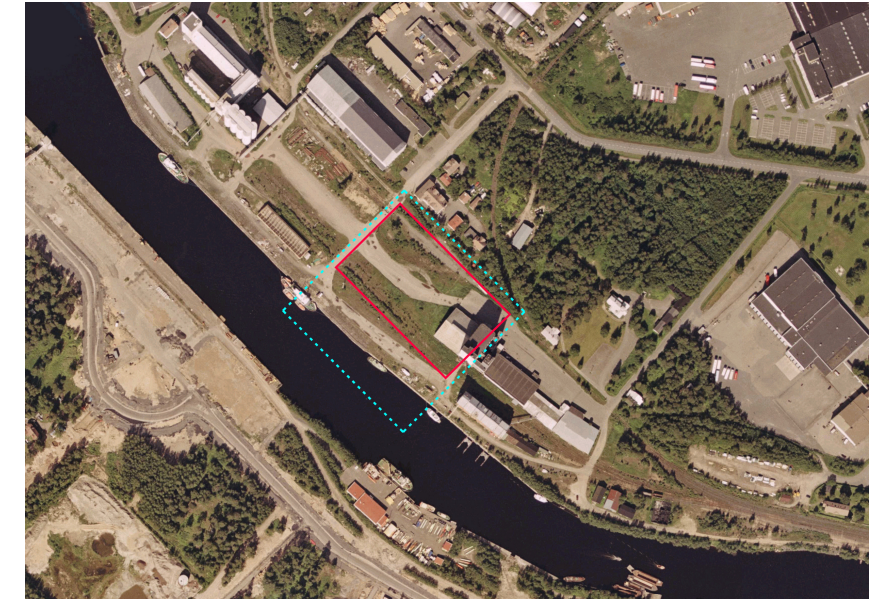
- *Rantaviivan arvioiminen – rakenteet ja kustannukset* - Kari Kuusela, diplomi-insinööri/ Insinööritoimisto Ponvia Oy. (Liite nro 1)

- *Ehdotusten pienilmasto-olosuhteiden arviointi* - Kimmo Kuismanen, arkkitehti. (Liite nro 2)

Asiantuntijat ja palkintolautakunnan sihteeri eivät osallistuneet lopullisten päätösten tekoon, eikä heillä ollut osallistumisoikeutta kilpailuun.

1.4 Kilpailuaika

Kilpailu alkoi 1.7.2008 ja päättyi 31.10.2008. Kilpailun osanottajat saivat kilpailuohjelman yhteisessä aloitusseminaarissa, joka pidettiin Oulun



The competitors were entitled to make questions for the competition during the workshop or by e-mail till 14.8.2009. No questions were sent after workshop, but the summary of answers in workshop and some extra materials were mailed for participants in the end of August.

All participants submitted acceptably their works to the competition.

The competition proposals were presented to the InnoUrba project Steering Group in a seminar in Umeå in the spring 2009, cf. paragraph 2.3.

2. COMPETITION TASK

2.1 Competition objective

The objective of the competition is to find a solution as a basis of further development of the area, the city plan proposal and implementation of the area. The solution should be high level in environment, cityscape, architectonic and functional issues, and also economically reasonable for implementation. The planning must aim at an urban solution which takes into consideration sustainable development and energy efficiency.

2.2 Background to the competition task

Toppilansalmi Strait has a long tradition as a harbour area for Oulu. As the main harbour of the city and other industrial activities are planned to be relocated, Toppilansalmi Strait will be ready for a new use. A residential area on the south side of Toppilansalmi Strait, Toppilansaari Island, is being built at the moment. Toppilansaari Island was the location for the National Housing Fair in 2005. City planning of the north side of Toppilansalmi Strait, Toppila Shore, has started in 2007.

In the Master plan of Oulu for the year 2020 Toppila Shore is an area of housing and services. Toppila Shore is one of several areas of change around the city centre. As the industrial activities are being moved outside the city area, these brownfield areas are ready for new functions, usually services and housing, mainly in blocks of flats. Toppila Shore offers an excellent opportunity for densifying the city structure, enhancing the valuable estuary area cityscape and high quality urban living near the waterfront. The area is currently not in full use, and the environment is unfinished.

The planning of Toppila Shore was started with the outline plan, which has been approved by the Technical Committee in June 2006. City plan will be done in several phases. The InnoUrba project area is located in the south side of Toppila Shore, and is included in the first phase of city planning.

According to the outline plan of Toppila Shore the heating power plant will stay in current use. Residential areas are situated mainly on the south side of Toppila Shore because of the environmental effects of the power plant. Services and workplaces are situated on the south side of the power plant. The waterfront area is reserved for common functions such as pedestrian traffic, refreshment and boating. A new bridge is planned to connect Toppila Shore with Toppilansaari Island. There are several buildings and constructions, which have been in use for the harbour activity, and are characteristic for the area. The buildings considered most valuable are suggested to be preserved.

kaupungintalolla 1.7.2008. Aloitusseminaarin yhteydessä järjestettiin myös tutustuminen kilpailualueeseen.

Kilpailijoilla oli oikeus esittää kysymyksiä kilpailua koskien aloitusseminaarin aikana sekä sähköpostitse 14.8.2008 asti. Sähköpostitse ei saapunut yhtäkään kysymystä aloitusseminaarin jälkeen. Yhteenveto aloitusseminaarin aikana esitetyistä kysymyksistä ja niiden vastauksista sekä lisämateriaalia lähetettiin sähköpostitse osanottajille elokuun lopussa.

Kaikki osanottajat jättivät hyväksytysti ehdotuksensa kilpailuun.

Kilpailuehdotukset esiteltiin InnoUrba-projektin ohjausryhmälle seminaarissa Umeåssa keväällä 2009, vrt. kappale 2.3.

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisu, joka toimisi lähtökohtana alueen myöhempää jatkokehittelyä, asemakaavaehdotusta ja toteutusta varten. Ratkaisun tulisi olla ympäristöllisesti, kaupunkirakenteellisesti, arkkitehtonisesti sekä toiminnallisesti korkeatasoinen ja taloudellisesti järkevä toteutuksen kannalta. Suunnittelussa tuli pyrkiä kestävän kehityksen ja energiatehokkuuden mukaiseen kaupunkimaiseen ratkaisuun.

2.2 Kilpailutehtävän tausta

Toppilansalmella on pitkä perinne Oulun satama-alueena. Koska kaupungin pääsatama ja muita teollisia toimintoja on suunniteltu uudelleen sijoitettavaksi muualle, Toppilansalmi vapautuu uuteen käyttöön. Toppilansaaren eteläpuolinen asuinalue, Toppilansaari, on jo osittain rakennettu. Suomen asuntomessut sijoituivat Toppilansaaren alueelle vuonna 2005. Toppilansalmen pohjoispuolen, Toppilanrannan, asemakaavoitus on käynnistynyt vuonna 2007.

Oulun yleiskaavassa 2020 Toppilanranta on merkitty asumisen ja palvelujen alueeksi. Toppilanranta on yksi useista muutosalueista keskustan ympärillä. Kun teollisuustoiminnot siirtyvät kaupunkialueen ulkopuolelle, vapautuvat maa-alueet uuteen käyttöön, ja yleensä niille sijoitetaan palveluita sekä pääasiassa kerrostalomaista asumista. Toppilanranta tarjoaa loistavan mahdollisuuden tiivistää olevaa kaupunkirakennetta, parantaa arvokasta suistoalueen kaupunkikuvaa sekä sijoittaa korkealaatuista kaupunkimaista asumista lähelle vettä. Tällä hetkellä alue on vajaakäytössä ja ympäristö on jäsentymätöntä.

Toppilanrannan suunnittelu on käynnistynyt teknisen lautakunnan kesäkuussa 2006 hyväksymällä kaavarungolla. Alueen asemakaava tullaan tekemään useassa vaiheessa. InnoUrba-projektin alue sijoittuu Toppilanrannan eteläpuolelle ja sisältyy asemakaavoituksen ensimmäiseen vaiheeseen.

Kaavarunkoa noudattaen Toppilanrannan lämpövoimala tulee pysymään entisessä käytössään. Voimalasta johtuvien ympäristöllisten vaikutuksien vuoksi asuinalueet sijoittuvat pääasiassa Toppilanrannan eteläpuolelle. Palvelut ja työpaikat sijoittuvat lämpövoimalan eteläpuolelle. Ranta-alue on varattu yleiseen käyttöön, kuten kevyelle liikenteelle, virkistytymiselle sekä veneilylle. Uusi silta yhdistää Toppilanrannan alueen Toppilansaareen. Alueella on useita satamakäytössä olleita rakennuksia ja rakenteita. Arvokkaimiksi arvioidut rakennukset on ehdotettu suojeltaviksi.



The city plan of the first area, which the Toppila Shore competition area is a part of, is currently in planning phase. The aim for the plan is to be accepted by the City Council in the autumn of 2009. There are several land owners in the planning area, and land use contracts will be made between the city and the land owners. Preliminary contracts have been made. City planning is controlled by a Steering Group. In addition to the city plan, general plans for traffic, streets, water management, energy management and environment will be made.

2.2.1 Existing general and city plans

The side of Koskelantie road is in the city plan mostly industrial and storage area, but the side of the inlet doesn't have a city plan. In the city plan there is planned a reservation for a new bridge over the inlet. In the Master plan 2020 the area is planned as a blocks of flats –dominated residential area and the inlet shore area a greenery area. The objectives of the master plan have been specified in the outline plan, which defines the competition area as mainly blocks of flats.

On the basis of the outline plan the preliminary city plan has been made, and it is shown for public opinions in May-June 2008. City plan proposal will be finished on the basis of the public opinions, statements and the results of this architectural competition. City plan proposal is scheduled to be finalized in the beginning of the year 2009. According to the preliminary city plan there will be approximately 2500 housing units and 5000 new residents in the area.

2.3 InnoUrba

The competition is connected to the project "InnoUrba – the Living and Working Environment for the Future". InnoUrba is carried out by the Technical Centre of City of Oulu in cooperation with the municipalities of Umeå and Skanderborg and the University of Oulu, for increasing the Nordic cooperation in planning new residential and working areas. The project is funded by Nordic Innovation Centre.

The objective of InnoUrba project is to develop land-use planning processes in the Nordic countries so that new innovative operating environments are created and simultaneously the land-use planning practices in the participating cities are evaluated and compared. The project will create a best-practice proposal for a Nordic planning procedure that would enable the use of planners and other consultants across the national borderlines.

2.4 The competition area

2.4.1 Location and area

The competition area was the block number 80 of the area of Toppila Shore. A part of the inlet park area was included in the competition as a study area. The area was situated about 3 km north-west from the city centre. The size of the competition area was approx. 14000 m².

The Länsi-Toppila area is included in the area of change around the Oulu city centre that is currently released from the previous harbour, industrial and storage use and changing as far as practical into an area of blocks of flats and services according to the Master Plan for the year 2020. The Toppilansaari Island residential area located on the opposite shore of Toppilansalmi Strait is currently being built.

For the city- and landscapes the currently planned residential area will form a significant part of the River Oulujoki estuary. The aim is to preserve implications to the area's long harbour history and highlight the maritime character as an essential part of the environment and cityscape. To balance the blocks of flats –dominated building method the strait shore area will be

Alueen ensimmäisen osan asemakaavoitus, johon Toppilanrannan kilpailualuekin kuuluu, on juuri suunnitteluvaiheessa. Kaavan on määrä olla kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä syksyllä 2009. Alueella on useita maanomistajia. Maankäytösopimukset tullaan tekemään maanomistajien ja kaupungin välillä ja alustavat sopimukset on jo tehty. Asemakaavoitusta ohjaa ohjausryhmä. Asemakaavan lisäksi laaditaan yleiset liikenne-, tie, vesihuolto-, energihuolto- ja ympäristösuunnitelmat.

2.2.1 Olemassa olevat yleis- ja asemakaavat

Koskelantien puoleinen alue on asemakaavoitettu suurimmaksi osaksi teollisuus- ja varastoalueeksi. Salmen puoleisella alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavassa on merkitty varaus uudelle sillalle salmen yli. Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja salmenranta viheralueeksi. Yleiskaavan tavoitteet tarkentuivat kaavarungossa, joka määrittä kilpailualueen pääasiassa kerrostalokortteliksi.

Kaavarungon pohjalta on tehty alustava asemakaava, joka on ollut nähtävillä mielipiteitä varten touko-kesäkuussa 2008. Asemakaavaehdotus tullaan tarkentamaan mielipiteiden, lausuntojen sekä arkkitehtuurikilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavaehdotuksen on tarkoitus olla valmis vuoden 2009 lopussa. Alustavan asemakaavan mukaan alueella tulee olemaan noin 2500 asuntoa ja 5000 asukasta.

2.3 InnoUrba

Kilpailu on osana "InnoUrba – Tulevaisuuden asuin- ja työympäristö" –projektiä. Oulun kaupungin Teknisen keskuksen yhdessä Uumajan ja Skanderborgin kaupunkien sekä Oulun yliopiston kanssa toteuttama InnoUrba-projekti on järjestetty lisäämään pohjoismaista yhteistyötä uusien asuin- ja työalueiden suunnittelussa. Projekti on Nordic Innovation Centre -organisaation rahoittama.

InnoUrba-projektin tavoitteena on kehittää maankäyttösuunnittelun prosessia Pohjoismaissa siten, että se tuottaa uusia innovatiivisia ympäristöjä, ja että siihen osallistuvien kaupunkien maankäyttösuunnittelukäytäntöjä voitaisiin arvioida ja vertailla keskenään. Projektilla luodaan käytäntöä pohjoismaiselle suunnittelutavoille, että se mahdollistaisi suunnittelijoiden ja muiden konsulttien käytön yli kansallisten rajojen.

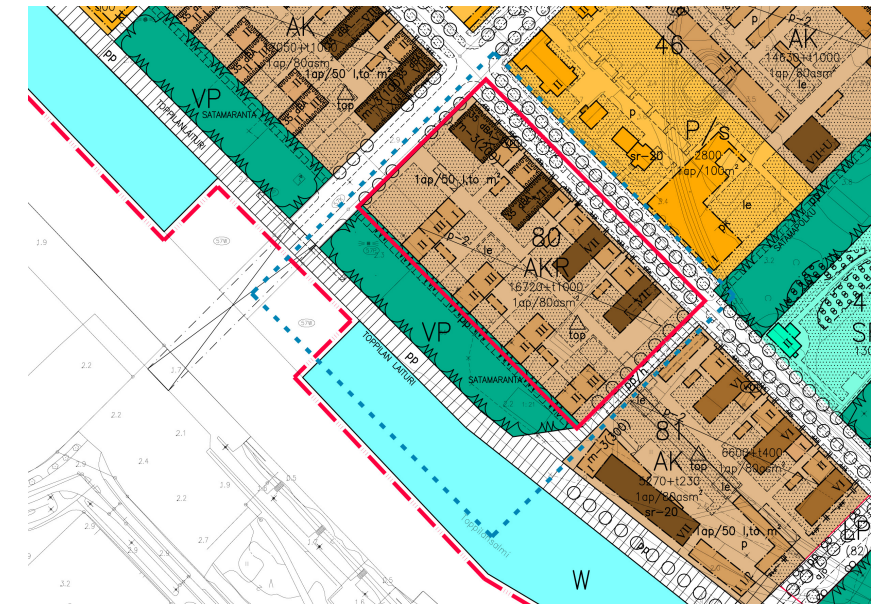
2.4 Kilpailualue

2.4.1 Sijainti ja alue

Kilpailualueena oli kortteli numero 80 Toppilanrannan alueella. Osa salmen puistoalueesta liitettiin kilpailualueeseen tarkastelualueena. Kilpailualue sijoittuu noin 3 km luoteeseen Oulun keskustasta, ja alueen koko on noin 14000 m².

Länsi-Toppilan alue on osa Oulun keskustaa ympäröiviä muutosalueita. Alue on juuri vapautunut aikaisemmasta satama-, teollisuus- ja varastokäytöstä, ja on muuttumassa vuoden 2020 yleiskaavan mukaisesti kerrostalojen ja palveluiden alueeksi. Toppilansalmen toisella puolella oleva Toppilansaaren alue on jo osittain rakennettu.

Kaupunki- ja maisemakuvallisesti suunniteltu uusi asuinalue tulee luomaan merkittävän osan Oulujoen suistoalueesta. Päämääränä alueella on säilyttää viitteitä sen pitkästä satamahistoriasta sekä korostaa alueen merellistä luonnetta osana ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Kerrostalopainotteista rakennuskantaa tasapainottamaan salmen ranta-alue on varattu julkiseen käyttöön huomioiden myös veneilyn tarpeet. Kaupunkikuvallisesti kortteli 80 tulee muodostamaan keskeisen osan



reserved for public use, also taking the needs of boating into notice. In the cityscape, the competition block 80 will form a central part of the city façade opening towards the Toppilansalmi Strait and characterising the area.

2.4.2 Preliminary city plan

In the preliminary city plan block 80 was a residential area for blocks of flats. The building area for residential functions was in total 16720 m², and in addition it was allowed to build in total 1000 m² of maintenance floor area.

The goal of the preliminary city plan has been a semi-open block structure. The building sites have been situated the short side facing the inlet, so that maximum amounts of waterfront views from the apartments could be utilized. Along Höyrymyllyntie street the building sites have been situated so that the buildings do not form a barrier-like façade.

On the waterfront side the height of the buildings is II-III, which ensures that the yards will have natural light in spite of the tight dimensioning. On the street side the building heights vary between I to VII floors. On the corner of Satamatie street is situated a XV –floor building. This together with a XII –floor building on the north side of Satamatie street create a visible landmark, which will dampen the predominance of the heating power plant in the cityscape. Because of the noise issues caused by the Toppila power plant, on the northern side of the competition area the walls and windows have a 35 dB sound insulation requirement.

The preliminary city plan includes regulations concerning building methods that are developed further in the city plan proposal phase e.g. on the basis of the competition results. According to the city planning regulations, the buildings with their surroundings must be planned by taking the valuable estuary environment and cityscape into notice. The pleasant aspects of the yard areas must be ensured e.g. with a sufficient amount of green areas and plants.

2.4.3 Restrictions according the existing surveys

According to the suitability for building survey the subsoil on the competition area is reasonably or well suited for construction. The groundwater level on the shore areas is near the sea level.

According to the surveys the Toppila power plant causes environment noise disturbance that has been taken into notice in the creation of the preliminary city plan. In the competition block 80 the window and wall structure facing the power plant have to fulfil the sound insulation requirements set in the preliminary city plan.

The buildings classified most valuable in the survey of architectural history have been mostly preserved in the preliminary city plan. The preserved buildings next to the competition area should be paid attention to, especially the scale of the I-II floor buildings in block 46 and the red brick mill building in block 81.

According to the soil contamination survey the contaminants did not restrict the land use in the area but the soil should be treated as necessary in the building phase.

The area is prone to variation in weather conditions because of its location. Especially the effects of the cold wind from the sea shall be taken into consideration.

Toppilansalmelle avautuvasta julkisivusta ja samalla korostamaan alueen luonnetta.

2.4.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa kortteli 80 on osoitettu kerrostalojen korttelialueeksi. Alueen asuinkerrosala on 16720 m², ja lisäksi kaavaluonnoksessa on sallittua rakentaa yhteensä 1000 m² huoltokerrosalaa.

Asemakaavaluonnoksen päämääränä on ollut puoliavoin korttelirakenne. Asuntojen vesinäkymien maksimoimiseksi rakennukset on sijoitettu pääty salmea kohti. Rakennusten päädyt eivät myöskään muodosta muurimaista julkisivua Höyrymyllyntien varteen.

Salmen puolella rakennusten korkeudet ovat 2-3 kerrosta, mikä takaa, että pihalle saadaan luonnonvaloa tiukasta mitoituksesta huolimatta. Kadun puolella rakennusten korkeudet vaihtelevat yhdestä kerroksesta viiteen kerrokseen. Satamatien kulmaan on sijoitettu 15-kerroksinen rakennus, joka yhdessä tien pohjoispuolella olevan 12-kerroksisen rakennuksen kanssa muodostaa näkyvän maamerkin pienentäen näin lämpövoimalan kaupunkikuvallisesti hallitsevaa asemaa. Toppilan lämpövoimalan aiheuttamista äänihaitoista johtuen kilpailualueen pohjoispuolisiin seiniin ja ikkunoihin kohdistuu 35 dB:n äänieristysvaatimus.

Asemakaavaluonnos sisältää määräyksiä korttelien rakennustavasta, jota kehitetään edelleen asemakaavaehdotusvaiheessa, esim. kilpailun tulosten perusteella. Asemakaavamääräysten mukaan rakennukset ympäristöineen tulee suunnitella ottaen huomioon arvokkaan jokisuistoalueen ympäristö sekä kaupunkikuva. Piha-alueiden viihtyisyys tulee taata esim. riittävällä määrällä viheralueita ja kasveja.

2.4.3 Olemassa olevien tutkimusten esiin tuomat rajoitukset

Pohjatutkimuksen mukaan kilpailualueen maapohja soveltuu rakentamiselle. Pohjaveden korkeus on ranta-alueella lähellä merenpintaa.

Tutkimusten mukaan Toppilan lämpövoimala aiheuttaa ympäristömeluhaittaa, joka tulee ottaa huomioon asemakaavaa tehtäessä. Kilpailun korttelin 80 ikkuna- ja seinärakenteiden tulee täyttää asemakaavaluonnoksessa asetetut ääneneristysvaatimukset.

Arkkitehtuurihistoriallisessa selvityksessä alueen arvokkaimmiksi luokitellut rakennukset on suojeltu suurimmaksi osaksi asemakaavaluonnoksessa. Kilpailualueen viereisiin suojeltuihin rakennuksiin tuli kiinnittää huomiota, etenkin korttelin 46 1- ja 2-kerroksisiin rakennuksiin sekä korttelin 81 punatiiliseen myllyrakennukseen.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan epäpuhtaudet eivät rajoita alueen maankäyttöä, mutta ne tulee käsitellä tarkoituksen mukaisella tavalla rakentamisvaiheessa.

Alue on sijaintinsa puolesta altis sääolosuhteiden vaihteluille. Etenkin kylmän tuulen vaikutukset meren suunnasta tuli ottaa huomioon.



2.5 Planning and design instructions

2.5.1 General

It was hoped that attractive building types suitable for the location and spatially clear apartment types with a lot of natural light are presented. In the planning should be considered the location and orientation points, waterfront views, height levels and the land use of the surroundings (for example preserved buildings, waterfront recreational functions and power plant restrictions).

2.5.2 Instructions of the construction company

The Toppila Shore competition area should, by virtue of its location and aims of the cityscape, form a significant creator of the area's nature. The competition area is expected to be of particularly high standard in respect of the housing solutions. Nevertheless, the solutions should be such that can be implemented efficiently and economically within the cost framework of the inhabitants of Oulu.

Particular attention in the project was be paid to energy efficiency and factors influencing the microclimate of the area. The objective of SRV-Yhtiöt in cooperation with the City of Oulu is to develop the energy efficiency of the structures and thus respond to the challenges of climate change in accordance with the EU climate policy programme. It was hoped that the competition proposals will bring new approaches to both passive and technology-utilising energy applications as well as the combined possibilities offered by the competition area (river, sea, thermal power station).

Indicative floor space information:

- Apartment type 1-2 rooms: 45-60 m²
- Apartment type 2-3 rooms: 60-85 m²
- Apartment type 3-5 rooms: 85-150 m²
- Special apartments: 150-250 m²
- Objective for the area construction efficiency of the highest building: approx. 500 m²
- Estimated apartment selling price level : 3.000-5.000 €/ m²

In the design attention was to be paid to the possibilities offered by the strong seasonal variations and the challenges to the property maintenance as well as to the special features of the Finnish housing culture such as dwelling-specific saunas. 5% of the total floor area must be allocated as auxiliary spaces.

The total floor area for residential functions should be at least 17 000 m². The underground spaces were excluded. The general plan of the block 80 and the number of floors could differ from the preliminary city plan. To maximise the amount of total floor area was not in evaluation criteria.

The competitors were able to deviate from the preliminary city plan in relationship to the surroundings. Building types and number of floors were to be solved by the competition participants, taking into account environmental and living comfort aspects and the preliminary city plan.

2.5.4 Services

In respect to schools, youth and senior facilities and health care, Toppila Shore is supported by the surrounding area's services. A children's daycare is situated next to the competition area in block 46, where there is a possibility also for other service facilities (see 3.2.6). Along Satamatie street will be a shop for convenience goods and separate small office and commercial facilities on the ground level.

2.5 Suunnitteluohjeet

2.5.1 Yleistä

Suunnitelmissa toivottiin esitettävän paikkaan sopivia mielenkiintoisia rakennustyyppijä sekä tilallisesti avoimia ja valoisia asuntotyyppijä. Suunnitelmassa tuli ottaa huomioon paikan sijainti ja avautumissuunnat, vesistönäkymät, korkeusasteet ja ympäristön maankäyttö (esim. suojellut rakennukset, ranta-alueen virkistyskäyttö ja lämpövoimalan asettamat rajoitukset).

2.5.2 Rakennuttajan ohjeistukset

Merkittävän sijaintinsa ja kaupunkikuvallisten tavoitteidensa puolesta Toppilanrannan kilpailualueesta tuli muodostaa alueelle selkeä käyntikortti. Kilpailuehdotusten odotettiin olevan erityisen korkeatasoisia asuinratkaisujen suhteen. Asumisratkaisujen tuli olla kuitenkin toteutettavissa tehokkaasti ja taloudellisesti oululaisten asukkaiden maksukyvyyn mukaisesti.

Erytishuomiota projektissa kiinnitettiin energiatehokkuuteen ja alueen pienilmastoon vaikuttaviin tekijöihin. Tavoitteena SRV Yhtiöllä yhteistyössä Oulun kaupungin kanssa oli kehittää rakentamisen energiatehokkuutta ja siten vastata ilmastonmuutoksen haasteisiin EU:n ilmastopoliittisen ohjelman mukaisesti. Kilpailuehdotuksissa toivottiin tuotavan esille uusia lähestymistapoja sekä passiivisiin että teknologiaa hyväksikäyttäviin energiaratkaisuihin samoin kuin kilpailualueen tarjoamiin mahdollisuuksiin (joki, meri, lämpövoimala).

Suuntaa antavat kerrosalatiiedot:

- Asuntotyyppi 1-2 huonetta: 45-60 m²
- Asuntotyyppi 2-3 huonetta: 60-85 m²
- Asuntotyyppi 3-5 huonetta: 85-150 m²
- Erikoisasunnot: 150-250 m²
- Tavoite korkeimman rakennuksen tehokkaaksi rakennusalaksi: n.500 m²
- Arvioitu asuntojen myyntihinta-asteikko: 3.000-5.000 €/ m²

Suunnittelussa tuli kiinnittää huomiota voimakkaaseen vuodenaikojen vaihteluun ja sen tarjoamiin mahdollisuuksiin, tonttien huollon asettamiin haasteisiin sekä suomalaisen asumiskulttuurin erikoisuuksiin, kuten asutokohtaisiin saunoihin. 5% kokonaiskerrosalasta tuli varata asumisen aputoiminnoille.

Kokonaiskerrosalan asumiseen tuli olla vähintään 17 000 m², maanalaiset tilat poisluettuna. Korttelin yleissuunnitelma ja kerrosmäärät saivat poiketa asemakaavaluonnoksesta. Kerrosalamäärän maksimointi ei ollut arviointikriteerinä.

Kilpailijoilla oli mahdollisuus poiketa asemakaavaluonnoksen mukaisesta ratkaisusta suhteessa ympäröiviin kortteleihin. Rakennustyyppit ja kerrosmäärät olivat kilpailijoiden ratkaistavissa kaavaluonnoksen sekä ympäristön ja asumisen viihtyvyystekijät huomioon ottaen

2.5.4 Palvelut

Koulujen, lasten ja vanhusten hoidon sekä terveydenhuollon osalta Toppilanrannan alue tukeutuu ympäröivien alueiden palveluihin. Kilpailualueen viereiseen kortteliin 46 sijoittuu lasten päiväkoti sekä muita palveluita (ks. 3.2.6). Satamatien varrelle tulee lähikauppa ja erillisiä pieniä toimisto- ja liiketiloja maantasokerroksiin.



2.5.5 Green areas

The waterfront area of the inlet (Satamaranta, part of which is included in the competition area) is a park area, which is a recreational area for the residents and enables public and boating happenings in the area. It was possible to situate environment enhancing plantation and functional squares and structures, which would not cover views from the blocks towards the inlet. Main pedestrian routes to the north will also cross the area on the inlet side.

The Hamina-Ville park around Ellala Villa forms the most important internal park area with the play and sports areas. The aim is to connect some of the preserved old buildings with the central park. The most important pedestrian and cycling paths are crossing the central park.

2.5.6 Traffic, parking and yards

Satamatie street forms a functional center of the traffic and the cityscape. The street traffic noise and the height levels of the bridge should be taken into consideration.

The yards of the block 80 are planned to be car-free, so all the car parking of the residents should be underground. The criteria is 1 car parking / 80 sqm residential floor space. In addition for guest parking there should be 1 car parking / 1000 sqm. In the planning of underground facilities the sea water level and ground water level should be taken into account. The yard height levels should be adapted to surroundings in a subtle way, taking into account supporting walls and plinths on the sides of the streets and parks. In the planning of the yards the principles of clear passage, rain water handling and the inclination of car ramps should be considered.

2.5.7 Energy management, water supply and sewerage

The area can easily be connected to existing networks. Alternative energy management solutions could be presented for the planning area.

2.6 Evaluation criteria

The entry's overall merits and its developmental suitability and blending with the cityscape will be considered more important than its flawless sub-solutions or details. In addition, in the evaluation attention will be paid equally to the following aspects:

- Achievement of objectives of the competition programme
- Implementation of the economic fringe conditions
- Overall planning and architectural solution
- Attention to the landscape, cityscape and environment
- Utilisation of the features of the plot (alignment, outlooks, height differences of the plot)
- Functionality, comfort and illumination of the dwellings, common spaces and yard areas
- Activation, enjoyment and safety of the activities of children and young people in the competition area
- Suitability for implementation, cost-effectiveness, saleability of dwellings
- Phase construction (structural entities, plot formation)
- Sustainable development
- Energy efficiency

2.5.5 Viheralueet

Salmen ranta-alue (Satamaranta, josta osa sisältyy kilpailualueeseen) on puistoaluetta, joka toimii virkistysalueena asukkaille ja mahdollistaa yleisö- sekä veneilytapahtumat alueella. Alueelle oli mahdollista sijoittaa ympäristön viihtyisyyttä parantavaa kasvillisuutta sekä toiminnallisia alueita ja rakenteita, jotka eivät kuitenkaan peitä näkymiä kortteleista salmelle. Pääkevyenliikenteenväylät tulevat myös kulkemaan tarkastelualueen poikki salmen puolella.

Ellalan huvilan ympäröivä Hamina-Villen puisto muodostaa tärkeimmän alueen sisäisen puiston urheilu- ja leikkialueineen. Tavoitteena on liittää joitakin suojelluista vanhoista rakennuksista keskuspuistoalueeseen. Tärkeimmät kävely- ja pyöräilyreitit lävistävät keskuspuiston.

2.5.6 Liikenne, pysäköinti ja pihat

Satamatie muodostaa liikenteellisen ja kaupunkikuvallisen selkärangan. Kadun liikennemelu ja sillan korkeusasteet tuli ottaa huomioon.

Korttelin 80 pihat on suunniteltu autottomiksi, joten asuntojen autopaikkojen tuli sijaita maan tai pihakannen alla. Ohjeena oli 1 ap / 80 asuinkem². Lisäksi vieraspaikkoja tulisi olla 1 ap / 1000 kem². Maanalaisia tiloja suunniteltaessa merenpinnan ja pohjaveden korkeus tuli ottaa huomioon. Pihan korkeusasemat tuli sopeuttaa ympäristöön kellareiden sekä perusmuurien osalta katujen varsilla ja puistojen reunoilla. Pihojen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon selkeät kulkureitit, sadeveden käsittely ja autoramppien kallistukset.

2.5.7 Energiahuolto, vesivarat ja viemärointi

Alue voidaan helposti liittää olemassa oleviin verkostoihin. Vaihtoehtoisia energiaratkaisuja voi ehdottaa suunnittelualueelle.

2.6 Arvosteluperusteet

Ehdotuksen yleisiä ansioita, sen kehitysmahdollisuuksia ja kaupunkikuvaan soveltuvuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä. Lisäksi arvioinnissa huomiota kiinnitetään seuraaviin seikkoihin:

- Kilpailuohjelman tavoitteiden saavuttaminen
- Taloudellisten reunaehtojen toteutuminen
- Arkkitehtoninen ote
- Maiseman, kaupunkikuvan ja ympäristön huomioiminen
- Tontin ominaisuuksien hyväksikäyttäminen (sijoittuminen, näymät, tontin korkeuserot)
- Asuntojen, yhteisten tilojen ja piha-alueiden toimivuus, viihtyisyys ja valaistus
- Lasten ja nuorten toimien aktivoiminen sekä viihtyvyyden ja turvallisuuden huomioiminen
- Ehdotuksen toteutettavuus, kannattavuus, asuntojen myytävyyys
- Vaiheittainen rakentaminen (rakennusyksiköt, tonttijärjestelyt)
- Kestävä kehitys
- Energiatehokkuus



3. GENERAL EVALUATION

3.1. General assessment of entries

The competition assignment proved to be challenging, as was to be expected. In keeping with the nature of an ideas competition, the spectrum of the entries was broad and the emphases notably varied. None of the entries succeeded in addressing all of the goals listed in the competition programme or fully taking into account all aspects of the assignment. However the architectural standard and quality of all 4 entries was of a very high calibre. The entries produced innovative and fresh ideas for the development of the site and thus met the expectations placed on the competition. The entries themselves represent a fair cross section of current ideas and themes concerning current housing area development.

Proposals featured various versions of waterfront living ranging from low, dense "fishing village"-style solutions to sculptural and monumental large-scale urban city blocks. An increased diversity of living options was emphasised and considered necessary for attracting residents in the future. The proposed housing types predominantly emphasised high-rise living, but entries "Toppila Lighthouse" and "Seasons" managed to offer new version of urban townhouse- and villa typologies.

One of the main purposes of the competition was to test the ideas embodied within the existing town plan. This plan is based on a rectangular block structure with higher blocks forming the northern edges of the courtyards contrasted with low rise blocks towards the proposed shoreline park and the Sound. The higher edge forms both a visual and sound barrier from the large scale power plant sites immediately to the north of the area. This massing principle does not form a continuous wall of housing, thus allowing the blocks on the north side framed views of the waterfront whilst providing a degree of protection for the yard environment from the frequently harsh winter winds. In the case of the competition site a further ingredient in the composition is a high tower block accent at the north-east corner of the block. This is intended to form a new landmark for the renewed area and would work as a "gateway" in conjunction with a similar tower located on the following courtyard. Together they would frame the new road connection and bridge across the Sound.

The most important feature of the site is its close proximity to water, both the more intimate space of the Sound itself and the visual connection to the low coastal plain. From the third or fourth floor upwards a 360 degree panorama is offered of the sea, the nearby beaches, northern Oulu and the city centre with its inland archipelago. Whilst all the entrants had realised the importance of the unique landscape on offer, the positioning and closeness of the proposed tower on the adjoining western site would in reality restrict and obstruct visibility of one of the key landscape features, the sea view. Equally a clearer uninterrupted prospect of the City Centre hasn't been fully exploited. With this in mind the jury were of the opinion that consideration should be given to the location of the tower block on the competition site. The views outwards and how they have been exploited in the entries will be one of the main priorities in the further development of the entry chosen for development.

3.2. Layout

All four entries offered a variety of interpretations of the town plan. Only one entry, "Lighthouse" consisted of a refined but tighter version of the city plan's open block structure, augmented by a radical transformation of the shoreline with a floating outdoor swimming pool and artificial beach. "Toppila Timber Town" was the most radical entry which tried to solve the planning challenge with a completely open and free form arrangement of both low and high free-standing point blocks, while at the other end of the scale the entry "Full house" offered a compact closed block structure, enlarging the overall area of the shoreline park, unfortunately at the expense of compromising the resulting

3. KILPAILUN YLEISARVOSTELU

3.1. Ehdotusten yleisarviointi

Kilpailutehtävä osoittautui haasteelliseksi, kuten oli odotettavissa. Ideakilpailun luonteen mukaisesti ehdotusten kirjo oli laaja ja painotukset vaihtelivat huomattavasti. Mikään ehdotuksista ei täysin onnistunut vastaamaan kaikkiin kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin tai ottamaan kaikkia tehtävän asettamia vaatimuksia huomioon. Kaikkien neljän ehdotuksen arkkitehtoninen taso ja laatu olivat kuitenkin hyvin korkeita. Ehdotukset tuottivat innovatiivisia ja tuoreita ideoita kohdealueen kehittämiseksi, ja siten saavuttivat kilpailutehtävälle asetetut odotukset. Ehdotukset edustavat hyvää poikkileikkausta nykyisten asuinalueiden kehittämisideoista ja -teemoista

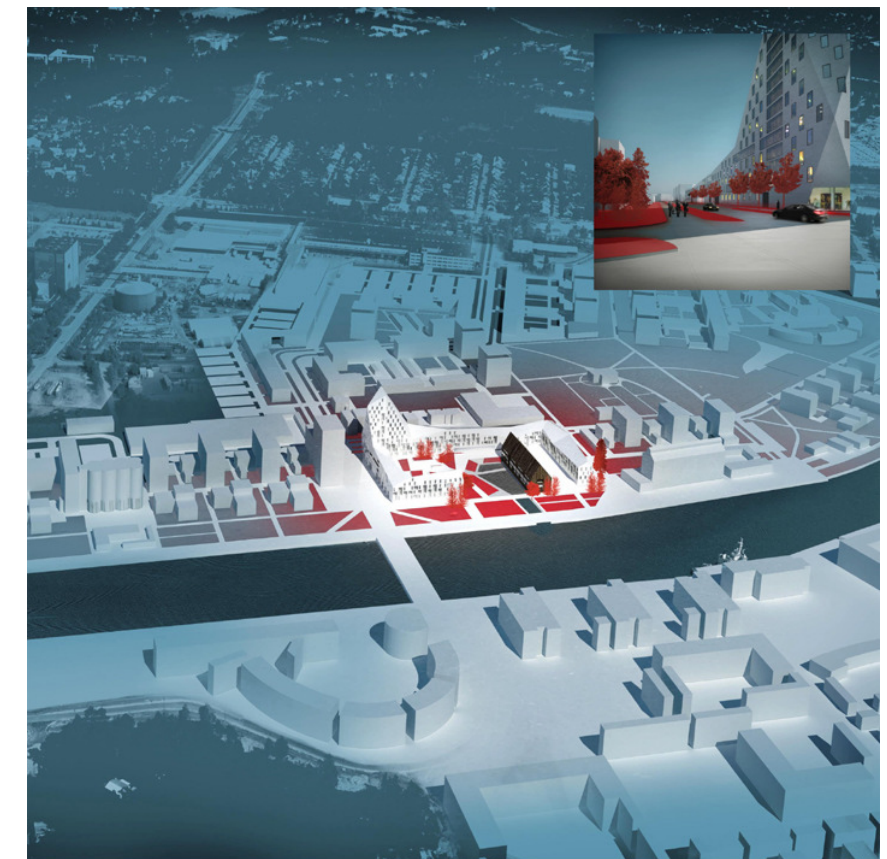
Ehdotukset esittelivät useita versioita ranta-alueen asumisesta aina matalista, tiheistä "kalastajakylä" -tyylisistä ratkaisuista monumentaalisiin, laajamittaisiin ja urbaaneihin kaupunkikortteleihin. Asuinvaihtoehtojen entistä suurempaa monimuotoisuutta korostettiin ja sitä pidettiin tarpeellisenä tulevien asukkaiden houkuttelemiseksi. Ehdotetut talotyypit painottivat pääsääntöisesti kerrostaloasumista, mutta ehdotukset "Toppila Lighthouse" ja "Seasons" pystyivät myös tarjoamaan uusia versioita urbaaneista kaupunki- ja pientalotyypologioista.

Yksi kilpailun päätavoitteista oli testata asemakaavaluonnokseen sisällytettyjä ideoita. Kaavaluonnos perustuu suorakaiteen muotoiseen korttelirakenteeseen, jossa korkeammat rakennukset muodostavat korttelipihan koillisreunan, ja lounaan puoleiset matalat rakennukset sijoittuvat ehdotetun rantapuiston sekä salmen puolelle. Korttelin korkeampi reuna muodostaa sekä näkö- että ääniesteen välittömästi alueen pohjoispuolella sijaitsevan suuren voimalaitosalueen suuntaan. Massoittelemisen periaate ei muodosta jatkuvaa talomuuria, vaan tarjoaa pohjoispuolen rakennuksille "kehystetyt" ranta-alueenäkymät salmen suuntaan ja suojaa samalla pihaympäristöä talven ankarilta tuuilta. Lisäksi asemakaavaluonnoksessa korttelin pohjoiskulmaan on osoitettu korkea tornirakennus. Tämän avulla on tarkoitus muodostaa uudelle asuinalueelle maamerkki, joka toimii porttina yhdessä samanlaisen, naapurikortteliin sijoitetun tornitalon kanssa. Yhdessä ne kehystävät uutta pääkatua sekä salmen yli kulkevaa siltaa.

Kilpailualueen tärkein ominaisuus on sen vedenläheisyys, sekä salmen läsnäolon (lähimaiseman) että matalalle suistoalueelle avautuvan näkymän (kaukomaiseman) vuoksi. Kolmannesta tai neljännestä kerroksesta ylöspäin tarjoutuu 360 asteen panoramaa merelle, läheisille rannoille, Oulun pohjoisiin kaupunginosiin sekä kaupungin keskustan suuntaan jokisuistoon. Kaikki kilpailijat olivat ymmärtäneet maiseman ainutlaatuisuuden ja merkittävyyden. Kuitenkin kilpailualueen viereiselle tontille kaavaluonnoksessa ehdotettu tornitalo tulisi osittain rajoittamaan sekä estämään merinäkymiä koillisen suuntaan. Myöskään selvempää häiriötöntä näkymää kaupungin keskustaan ei ole täysin hyödynnetty. Tornitalon suunnittelu tulee olemaan sekä maankäytön että rakennussuunnittelun osalta erittäin vaativa tehtävä. Näkymien hyödyntäminen tulee olemaan toteutettavaksi valittavan yksi jatkokehittelyn pääprioriteeteista.

3.2. Perusratkaisu

Kaikki neljä ehdotusta tarjosivat laajan valikoiman erilaisia tulkintoja asemakaavaluonnoksesta. Vain yksi ehdotus, "Lighthouse", koostui asemakaavaluonnoksesta jalostetusta, mutta sitä tiiviimmästä kortteliversiosta, johon oli yhdistetty laaja rantaviivan muokaus keinotekoisine rantoineen sekä kelluvine ulkouima-altaineen. "Toppila Timber Town" oli radikaalein ehdotus, joka yritti ratkaista suunnitteluhaasteen täysin avoimella ja vapaamuotoisella sekä matalien että korkeiden itsenäisten rakennusten sommitelmalla. Skaalan toisessa päässä ehdotus "Full House" tarjosi kompaktin korttelirakenteen laajentamalla yleisen rantapuiston pinta-alaa, valitettavasti kuitenkin asuntojen



"Seasons"

quality and ambiance of the housing courtyard. The most successful of the different layout arrangements was to be found in the entry "Seasons", a basically closed low U-shaped courtyard block opening out more fully on the shore side. In this entry an interesting emphasis has been placed on the interaction between the 4-5 storey light coloured housing blocks and a contrasting free-standing wood-clad townhouse block articulating simultaneously both the courtyard and the shoreline park. This separate building would form a suitable companion with the nearby redbrick mass of the old mill.

3.3. Landscape

The existing town plan proposes a wide shoreline park between the Sound and the nearest buildings. Several competitors have questioned this arrangement on the grounds that the spatial containment of the Sound needs tightening up especially in the area around the forthcoming bridge. The building solutions already realised on the south shore have left the spatial pattern of Toppila Sound still in a limbo state as there has been little attempt at forming an active urban waterfront. This situation will hopefully improve with the completion of the remaining planned housing blocks. However, the latent spatial and functional potential of the existing place has not been fully exploited; the current spatial treatment and order is lacking in sufficient positive urban tension. To some extent the overall feel and lack of vitality of the place can be partly remedied and improvements made on the north side with both buildings and activities forming a more active linear sequence of differing urban spaces and parks. Consideration should be given to both a variation in the width of the current park zone as well as the inclusion of other publicly-orientated functions.

The relationship between the broad waterscape of Toppila Sound and the competition site have been handled in a variety of interesting ways. Several schemes have tried to bring the buildings closer to the shoreline ("Toppila Lighthouse", "Seasons") while one case has retreated from the shoreline to create a larger park area ("Full House"). In the view of the jury the creation of a wider park area would only exaggerate the spatial passivity of the current situation as well as over-emphasising the long embankments of the future road bridge.

The inclusion of a "floating" swimming pool and artificial beach in the entry "Toppila lighthouse" is a welcome step in the direction of offering a range of public facilities along the shoreline: this type of solution in principle could be achieved along the existing quayside without the need for building an additional basin within the shoreline area. The jury were not convinced by the inclusion of large water features within the schemes ("Seasons" and "Toppila Lighthouse") as the close proximity of the existing Sound offers plenty of potential for the inclusion of additional water-based activities. Creating new large-scale water features within the plots would only serve to further the under-exploited existing large water areas.

The decks and dune-like treatment of the shore area in "Toppila Timber Town", while relaxed in feel, seem to belong to a different context (i.e. a seaside beach location) rather than the built up quayside of a former industrial and harbour area. The fishing village-like scale and approach of "Toppila lighthouse" would create to some extent the possibility of opening up small businesses and/or workshops to the quayside but the scale of the 2 to 3 storey buildings, however sympathetic, feels lost within the breadth and majesty of the Sound. An agreeable shoreline scale has been proposed in "Seasons" with 4-storey buildings and steeply pitched roofs which form an appropriate partner with the existing large-scale grain stores and warehouses.

From a wider perspective all the entries have tried to exploit the surrounding views using the tower element suggested in the town plan. All the solutions are suitable for further development. As landmarks the more successful and

pihapiirin laadun ja korttelipihan tilantunnon vaarantumisen kustannuksella. Onnistunein korttelijärjestely oli ehdotus "Seasons", jonka perusratkaisussa muodostuu suljettu, matala U -muotoinen kortteli, joka avautuu rantaan päin. Massoittelu perustuu mielenkiintoisella tavalla 4..5 -kerroksisten vaaleasävyisten rakennusten ja itsenäisen puuverhoillun kaupunkitalon vuoropuheluun. Kaupunkitalon poikkeava rakennusmassa jalostaa samanaikaisesti sekä rantapuistoa että korttelipihaa. Rakennus muodostaa myös sopivan parin läheisen vanhan myllyn punatiiliselle massalle.

3.3. Maisema

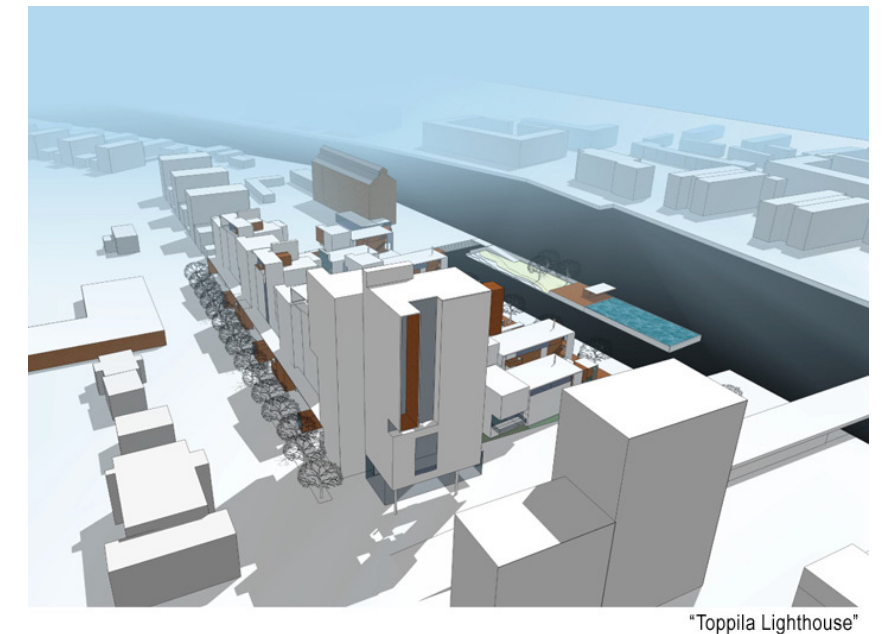
Asemakaavaluonnoksessa esitetään leveän rantapuiston rakentamista salmen ja rannan suuntaisten rakennusten väliin. Salmen etelärannan rakentaminen on kesken. Etelärannalla on toistaiseksi avointa rakentamatonta tilaa, joka ei tällä hetkellä muodosta Toppilansalmelle tilallista rajausta eikä sen käsittely tue ranta-alueen aktiivista ja urbaania ilmettä. Alue muuttuu myöhemmin tulevaisuudessa rantakortteleiden ja sillan rakentamisen myötä. Salmen tilallista ja toiminnallista potentiaalia ei ole tällä hetkellä täysin hyödynnetty, vaan ranta-alueelta puuttuu tarvittavaa positiivista urbaania jännitettä. Jossain määrin paikan yleisilmettä ja elävyyttä voidaan parantaa pohjoispuolella rakennuksilla ja siten, että rantatoiminnot muodostavat aktiivisemman sarjan toisistaan poikkeavia kaupunkitiloja ja -puistoja. Nykyisen puistoalueen leveyden vaihtelua sekä muiden julkisesti suunnattujen toimintojen mukaan tuomista ranta-alueelle olisi harkittava.

Toppilansalmen leveän vesialueen ja kilpailualueen suhdetta on käsitelty useilla mielenkiintoisilla tavoilla. Useat suunnitelmat ovat yrittäneet tuoda rakennuksia lähemmäs rantaviivaa ("Toppila Lighthouse", "Seasons"), kun taas yksi ehdotus on vetäytynyt kauemmaksi rantaviivalta luodakseen laajemman puistoalueen ("Full House"). Laajemman puistoalueen luominen vain korostaisi suunnittelun puistoalueen tilallista passiivisuutta sekä tulevan sillan pitkiä pengerryksiä.

"Kelluvan" uima-altaan ja keinotekoisien hiekkarannan sisällyttäminen ehdotukseen "Toppila Lighthouse" on mielenkiintoinen lisä erilaisten julkisten, rantaviivalle sijoittuvien julkisten toimintojen tarjonnassa. Samantyyppinen toiminnallinen ratkaisu voitaisiin kuitenkin saavuttaa olevalla laiturialueellakin ilman lisäaltaan rakentamista. Periaatteessa tuomaristo ei ollut vakuuttunut laajojen vesiaiheiden sisällyttämisestä suunnitelmiin ("Seasons" ja "Toppila Lighthouse"), koska salmen läheisyys tarjoaa paljon potentiaalia veteen liittyville toiminnoille - ja salmi itsessään muodostaa jo riittävän voimakkaan vesiaiheen.

Ranta-alueen dyynimäinen käsittely "Toppila Timber Townissa", näyttää kuuluvan toisenlaiseen ympäristöön (ts. merenrantakohteeseen) kuin entisen teollisuus- ja satama-alueen laiturialueelle. "Toppila Lighthousen" kalastajakylämäinen mittakaava ja massoittelu loisivat jossain määrin mahdollisuuksia pienten liikkeiden ja/tai työpajojen avaamiselle laiturialueelle, mutta 2-3 -kerroksisten rakennusten sinällään sympaattinen kokoluokka tuntuu häviävän verrattaessa sitä salmen leveyteen ja rakennettavan sillan suureen kokoon. "Seasonsissa" on esitetty ranta-alueelle paremmin sopivaa mittakaavaa 4-kerroksisten harjakattoisten rakennusten avulla, jotka muodostavat sopivan parin suurimittakaavaisille viljasiiloille ja varastorakennuksille. Sillan ympäristön ranta-alueita voi pitää maisemallisena ja liikenteellisenä solmukohtana, jossa rakentamisen sijoittumisella veden lähelle voidaan korostaa kaupunkirakennetta ja samalla jakaa rantapuistoa osiin.

Kaikki ehdotukset ovat pyrkineet hyödyntämään ympäröiviä näkymiä asemakaavaluonnoksessa ehdotetun tornitalon massoittelulla. Tornitaloratkaisua on tutkittu lähinnä muodon osalta käyttämällä sekä perinteisiä että kyseenalaistavia suunnittelukeinoja. Maamerkkeinä



"Toppila Lighthouse"

memorable realizations of the tower theme were embodied in entries "Seasons", "Toppila Timber Town" and "Toppila Lighthouse"

3.4. Environmental solutions

As local winds are a major challenge in this area the importance of creating a reasonable microclimate and pleasant external conditions in the yard areas were considered a high priority. The Jury requested an independent environmental assessment of the entries from architect Kimmo Kuisanen PhD, a respected expert in this field. His statement "Toppila's climate and its future changes" can be found in appendix 2.

Exploitation of passive energy sources and other simple energy-saving measures has been adequately handled in all the entries, with "Seasons" and "Toppila Timber Town" offering a comprehensive, balanced and realistic range of solutions. The additional investment and life cycle costs and feasibility of these would need to be further examined in the future development phases of the project. Any solutions adopted should be firmly integrated with the general architectural principles and not stuck on a scheme as an arbitrary afterthought

3.5. Dwelling plans

Plan typologies ranged from conventional lamell block flat types organized around a central lift and staircase unit, to multistoreyed townhouses to duplex dwellings entered from short access decks. A range of varying apartment sizes and spatial types would be desirable. Many of the schemes presented rely on a high percentage of larger dwelling units. This might lead to an imbalance in the future social and age structure of the area and it would be wiser to increase the relative proportion of smaller dwellings. Interesting and professionally competent room arrangements were found in all entries. In particular "Seasons" and "Toppila timber Town" offered some new insights and spatial interest compared with the normal housing market offerings.

Some schemes also suggested generous outdoor terraces or balconies, a welcome feature given the uniqueness of the surroundings to be enjoyed but in the case of "Full House" the shape of these would need further development.

3.6. Traffic and parking

Traffic arrangements and parking solutions have been well handled in all the entries. Owing to the planned density for the plot all solutions are based on some kind of basement and/or below courtyard principles. Phasing of these solutions might produce additional challenges (ie entry "Full house") but the majority of ideas offered have a clear development potential. The entry "Full House" proposes a two-storey solution under the large housing courtyard. Whilst this arrangement avoids the difficulty of synchronizing the parking basement dimensions with the structure of the houses above it creates additional problems and undue restrictions for the appropriate use of the adjoining ground and 1st floor spaces. The scheme needs to be rethought from this aspect. However the proposal does offer a useful ground level for visitors' cars, the only scheme to do so. A pleasant and effortless solution of below courtyard deck parking is offered by "Toppila Lighthouse", a solution which also manages to introduce a reasonable amount of daylight into this normally gloomy and utilitarian space. The location of parking beneath the housing blocks does give rise to additional costs (eg deep beams, extra columns) which can be reduced or avoided altogether by siting the parking areas under the courtyard areas. In the case of using this solution special attention should be paid to ensuring that the quality of the deck level is pleasant and practical with adequate planting. Access ramp arrangements to basement parking must be organized from Höyrymyllyntie paying careful attention to sightlines and visibility both to and from the entry points. Light traffic routes have been included in all the entries.

menestyksekkäimpiä ja mieleenpainuvimpia torniteeman toteutuksia sisältyi ehdotuksiin "Seasons", "Toppila Timber Town" ja "Toppila Lighthouse".

Kilpailun pohjalta voidaan todeta, että tornitalon sijainti korttelin pohjoisreunalla on perusteltu ja tarjoaa hyvän pohjan rantakorttelin massoittelemurakkeille. Tornirakennus on näkyvyytensä ja paikan ilmasto-olosuhteiden takia haastava suunnittelukohde, mikä on otettava huomioon rakennuksen sijoituksessa sekä rakennesuunnittelussa alusta alkaen.

3.4. Ympäristöratkaisut

Koska paikalliset tuulet ovat alueella suuri haaste, kohtuullisen pienilmaston ja piha-alueiden miellyttävien ulkoisten olosuhteiden luomista pidettiin tärkeänä suunnittelutekijänä. Tuomaristo pyysi arkkitehti Kimmo Kuismaselta lausunnon Toppilan alueen ilmastosta ja sen muuttumisesta. (liite 2)

Passiivisten energianlähteiden hyödyntämistä ja muita yksinkertaisia energiansäästötoimia on käsitelty kaikissa ehdotuksissa. Näistä erityisesti "Seasons" ja "Toppila Timber Town" tarjoavat kokonaisvaltaisen, tasapainoisen sekä realistisen ratkaisuvaihtoehdon. Näiden ratkaisujen lisäinvestointeja ja elinkaarikustannuksia sekä toteutettavuutta tulisi tutkia tarkemmin projektin tulevissa kehitysvaiheissa. Valittavien ratkaisujen tulisi olla integroituna arkkitehtonisiin periaatteisiin eikä kytkettyinä suunnitelmaan umpimähkäisenä jälkiviisautena.

3.5. Asuinrakennussuunnitelmat

Suunnitelmissa esitetyt talotyyppologiat vaihtelivat tavanomaisista lamellitaloista monikerroksisiin kaupunkiasuntoihin sekä kaksikerroksisiin asuntoratkaisuihin. Vaihtelevien huoneistokokojen ja asuntotyyppien esittämistä pidettiin toivottavana. Monet esitetyistä ratkaisuista perustuivat liikaa suuriin asuntokokoihin. Jokainen ehdotus sisälsi kuitenkin mielenkiintoisia ja ammattitaitoisia asuntoratkaisuja. Erityisesti "Seasons" ja "Toppila Timber Town" tarjosivat uusia näkemyksiä asuntotyypeistä ja olivat tilallisesti mielenkiintoisia kohteita verrattuna normaaliin asuntomarkkinoiden tarjontaan. Pienempien asuntojen suhteellista osuutta tulee jatkossa lisätä, tai mahdollistaa ainakin suurten asuntojen jakaminen pienemmiksi.

Jotkut suunnitelmat myös ehdottivat runsaasti ulkoterasseja tai parvekkeita, mikä on luontevaa ympäristön näkymien ja maiseman ainutlaatuisuuden suhteen. "Full Housen" tapauksessa näiden muodot kuitenkin tarvitsisivat jatkokehittelyä.

3.6. Liikenne ja pysäköinti

Liikennejärjestelyjä ja pysäköintiratkaisuja on käsitelty hyvin kaikissa ehdotuksissa. Korttelin suunnittelusta tiiveydestä johtuen kaikki pysäköintiratkaisut perustuvat jonkinlaiseen pohjakerrokseen ja/tai pihakansi -periaatteeseen. Paikointiratkaisujen vaiheistaminen saattaa tuottaa lisähaasteita suunnittelulle sekä rakentamiselle ("Full House"), mutta valtaosassa ehdotetuista ideoista on selkeää kehittämispotentiaalia. Ehdotukseen "Full House" sisältyy piha-alueen alle sijoitettu kaksikerroksinen pysäköintiratkaisu. Vaikka järjestelyn ansiosta vältetään yläpuolisen talon rakenteiden yhteensovittamisen ongelmat, samalla luodaan ongelmia sekä kohtuuttomia rajoituksia pohjakerroksen sekä ensimmäisen kerroksen tilojen tarkoituksenmukaiselle käytölle. 2-kerroksinen pysäköintiratkaisu on myös helposti tilankäytöltään tehoton ja kustannuksiltaan korkea. Ehdotus mahdollistaa kuitenkin ainoana suunnitelmana pohjakerroksen käytön vieraspysäköintiin. Miellyttävän ja vaivattoman ratkaisun pihan alle sijoitettavaan kansipysäköintiin tarjoaa "Toppila Lighthouse" -ehdotus, jossa myös onnistutaan tarjoamaan kohtuullinen määrä päivänvaloa tähän normaalisti synkkään tilaan. Pysäköinnin sijoittaminen rakennusten alle aiheuttaa lisäkustannuksia, minkä vuoksi paikoitus olisi pyrittävä järjestämään



"Toppila Timber Town"

3.7. Architecture

The competition entries contain a wide range of approaches to defining the character of this area. Collective housing whether provided by public or private resources, is a difficult genre as it entails a constant struggle between balancing individual with communal interests. Architecturally the challenge centres around the creation of a suitable and sympathetic scale, the controlled provision of appropriate private external spaces (balconies, terraces, gardens, etc.) and a prevailing atmosphere of security and belonging within a calm but inspiring environment. Housing design is not per se a suitable arena for architects to flex their monumental muscles; all too often current housing architecture consists of an overindulgence and exaggerated layering of themes, the flotsam and jetsam of architectural imaginations which are trying too hard to pile into one building enough "architecture" to furnish several public buildings while at the same time paying little if any attention to the internal spatial qualities of the dwellings. The central priority in this case was to find a starting point which achieved a memorable and inspiring balance between external and internal spatial sequences, whilst clearly relating naturally and effortlessly to the spirit of this unique place. In addition a conscious effort was made to select an entry offering some fresh insights and positive contribution to the ongoing housing discourse.

Sculptural approaches are clearly the predominating starting approach for most of the entries, flavoured with a variety of modernistic architectural vocabularies, with the landmark tower forming a memorable accent.

The architectural content of "Full House" stems from a clear sculptural approach to the massing of the two main buildings, the rectilinear themes of the high point block coupled with the sloping triangular frame of the main courtyard form. The architectural articulation of these forms, seems at odds with the fluidity of the basic shapes, relying on a reversion to an elegant but static classical organization of the facades. "Toppila Lighthouse" concentrates on an elegant play of line and plane in a constructivist vein. Although it doesn't particularly offer any new innovations, the approach in this case is handled in a virtuoso manner and manages to handle the varying shifts of scale in a convincing fashion. The temptation to break and subdivide the organization of mass and elevation ad-infinitum has led to a slight overworking of some of the buildings especially towards the seafront. The approach does not seem to be particularly rooted in or inspired by the maritime location of the site; in a sense it could be said that the buildings could be located almost anywhere and one is left with a slight feeling of déjà-vu in spite of the high level of professional competence embodied in the end result.

"Toppila Timber Town" is the most daring and sculptural of all the entries, an earnest attempt at creating a powerful presence using both varying sizes of block and a family of wedgelike shapes in a daring free form composition. In another more sheltered context the approach would have probably been more convincing and suitable. In its present form a fairly hostile microclimate would result from the inevitable wind turbulence caused by the heights and relationship of the towerscape, both at ground level and higher levels. The inclined planes of the elevations and roofs coupled with the proposed material palette of wood and Bakelite laminated panels would be a rigorous test for both the detailed design and fabrication of this project to withstand the real threat of water penetration. In addition the large extent of inclined internal wall surfaces, despite the romantic associations with roof attic living, poses a serious challenge for both the decoration and furnishing of the apartments.

A balanced mix of new housing architecture coupled with a flexible, simple layout is offered in the entry "Seasons". The twisting pitched roof forms of the main masses sit comfortably with the existing remaining built remnants of this former harbour area. The building forms embody a clear echo of warehouse and dockside environments whilst simultaneously offering a fresh and modern interpretation of traditional pitched roof housing architecture. The arrangement of window openings and recessed balconies seems frantic in places and would need some editing if developed further. However the choice of a single material

pihakannen alla. Pihankansijärjestelyissä on myös huomioitava pihan käytettävyys ja viihtyisyys. Pysäköintikellareiden liittymä- ja ramppijärjestelyt ovat toteutettavissa Höyrymyllyntielle, mikäli näkymäaluetta ulosajoon saadaan riittävästi. Kevyen liikenteen pääreitti on huomioitu kaikissa ehdotuksissa.

3.7. Arkkitehtuuri

Kilpailuehdotuksiin sisältyy erilaisia lähestymistapoja alueen luonteen määrittelemiseksi. Yhteisöllisen asuinyksikön suunnittelu - olipa se sitten järjestetty julkisin tai yksityisin resurssein - on vaikea laji. Se edellyttää jatkuvaa tasapainoilua riittävän yksilöllisyyden ja sopivan yhteisöllisyyden välillä. Arkkitehtonisesti suunnittelun haaste keskittyy sopivan ja sympaattisen mittakaavan luomiseen, tarkoituksenmukaisten yksityisten ulkotilojen (parvekkeet, terassit, puutarhat jne.) järjestämiseen sekä turvallisuutta henkivän ilmapiiriin ja rauhallisen, mutta inspiroivan ympäristön hallittuun tarjoamiseen. Asuintalojen suunnittelu ei ole arkkitehdeille sovelias areena monumentaaliseen lihasien pullisteluun. Nykyinen asumisarkkitehtuuri sisältää usein sattumanvaraisuutta, liioiteltua teemojen kerrostamista sekä hylkytavaran lailla ajelehtivia arkkitehtonisia kuvitelmia, jotka yrittävät kasata liiaksi yhteen kohteeseen "arkkitehtuuria", ja jotka samalla kiinnittävät vähän - jos lainkaan - huomiota rakennusten sisäisen tilan laatuun. Suunnittelutehtävän keskeinen painopiste oli löytää lähtökohta, jossa ulko- ja sisätilojen sarjoissa on saavutettu mieleenpainuva ja inspiroiva tasapaino, ja joka samalla sopeutuu luonnollisesti ja vaivattomasti paikan henkeen.

Veistokselliset lähestymistavat, höystettynä useilla erilaisilla modernistisilla arkkitehtuurikeinoilla ovat selkeästi vallitseva lähtökohta useimmissa ehdotuksissa. Maamerkkirakennusta voidaan useimmiten pitää jo sinällään mieleenpainuvana.

"Full Housen" arkkitehtoninen sisältö lähtee selkeästä veistoksellisesta lähestymistavasta kahden päärakennuksen massoitellussa; korkean rakennuksen suoraviivaisten teemojen yhdistämisestä korttelin piha-alueita reunustavaan, nousevaan kolmiomaiseen kehikseen. Näiden muotojen arkkitehtoninen artikulaatio näyttää ristiriitaiselta perusmuotojen dynaamisuuden kanssa - julkisivujen käsittely ei tue massoitellun teemoja. "Toppila Lighthouse" edustaa arkkitehtuuriltaan konstruktivistista suuntausta, joka perustuu linjan ja tason eleganttiin peliin. Vaikka sommittelu ei erityisesti sisällä uusia innovaatioita, se onnistuu varioimaan teemaa ja mittakaavaa vakuuttavalla tavalla. Houkutus rikkoa ja jakaa massoja sekä julkisivuja loputtomasti on johtanut joidenkin, erityisesti merenrannan puoleisten rakennusten hienoiseen ylityöstämiseen. Lähestymistapa ei näytä erityisesti perustuvan tai lähtevän kohteen merellisestä sijainnista vaan on luonteeltaan yleispätevää. Lopputuloksena ilmeisen korkeasta ammatillisesta taidosta huolimatta ehdotus jättää lievän déjà-vu:n tunteen.

Kaikista ehdotuksista "Toppila Timber Town" on rohkein ja veistoksellisin; yritys luoda voimakkaita, kiilamaisia ja vaihtelevan kokoisia rakennusmassoja muodoltaan vapaana kompositiona. Muussa enemmän säältä suojatussa ympäristössä lähestymistapa olisi luultavasti ollut vakuuttavampi ja parempi. Esitetyssä muodossaan alueen epäsuotuisa pienilmasto johtaa piha-alueilla väistämättömästi korkeiden rakennusten aiheuttamaan tuulen turbulenssiin, sekä maan pinnalla että myös kerroksissa. Julkisivujen ja kattojen vinot pinnat yhdistettynä ehdotettuun puun ja bakeliittilaminoidujen paneelien materiaalivalikoimaan ovat erittäin riskialttiita sekä pohjoiseen ilmastoon sopimattomia. Lisäksi suuri vinojen sisäseinäpintojen osuus, huolimatta romanttisista ullakkoasumis-assosiaatioista, muodostaa haasteen sekä asuntojen sisustamiselle että kalustamiselle.

Tasapainoinen yhdistelmä uutta asuntoarkkitehtuuria yhdistettynä joustavaan, yksinkertaiseen ulkoasuun tarjotaan ehdotuksessa "Seasons". Päämassojen polveilevat harjakattomuodot soveltuvat luontevasti satama-alueen vanhoihin



"FullHouse"

for the majority of roof and wall surfaces has led to an overall unity of expression rare in contemporary housing areas. The juxtaposing of these light concrete facades and roof coverings with the creosote-stained cladding of the free-standing townhouse building is particularly successful. There is no hint of pastiche in the end result, but instead a new place-bound alternative to the current clichés of mass-produced housing production architecture has seen the light of day.

4. EVALUATION OF THE WORKS

4.1. Entry: Seasons

An interesting, flexible and original town planning idea which suggests a semi-closed block structure as a dynamic and positive contrast with the open structure of the existing town plan, thus providing a suitable landmark focus for this wide area. The idea works effectively at both the macro and micro scales and has the potential to provide a strong and memorable place for the area.

The massing and sculptural shapes of the buildings create a good dialogue with existing buildings and the basic forms manage to be both monumental but sympathetic in scale. There is an economic balance of elements employed in the overall composition. Use zoning of site is well thought out: 2 clear housing courtyards flanking a more public space around the small harbour inlet. Landmark qualities have not been restricted solely to the high tower but are embodied in the whole layout, offering a clear spatial hierarchy within the area.

The overall layout is clear simple and flexible enabling the construction of the area to be phased economically. The scheme contains two potential focus points, the north-east tower structure and the harbour ingress defined by a wood-clad low town house block. The harbour basin is a clear innovation but its economic and technical ramifications need further study. Its feasibility is questionable as the existing quayside offers sufficient potential for extending the range and variety of water-related activities.

Although the authors have suggested a widespread use of apartments served by access galleries, the economical spread of apartment types still allows for further development and variation. For example more conventional lamell modules (i.e. flats grouped around a central lift and staircase space) could be substituted if the market realities demand without weakening the basic idea.

The flat plans presented are economical with some internal elegant spatial awareness and excellent relationship between interior spaces and large private external balconies/terraces. The normal visual restlessness associated with housing blocks festooned with cantilevered balconies has been avoided by locating such elements behind the outer cladding skin.

Proposed passive energy solutions are simple, effective and realistic and do not involve the widespread use of complicated technical equipment.

The choice of a unifying material for both roof surfaces and external walls is inspired but presents some difficult technical challenges both at the design and constructional stages. Technical implications, especially involving the steep slopes, jointing between cladding panels and junctions between vertical wall and roof surfaces need further study. The challenge of handling snow and rainwater gathering on the sloping surfaces needs to be addressed carefully.

rakennuksiin. Rakennusten muodot sisältävät viitteitä varistorakennusten ja satamaympäristön rakentamistavasta tarjoten samanaikaisesti tuoreen ja modernin tulkinnan perinteisestä harjakattoarkkitehtuurista. Ikkuna-aukkojen ja sisäänvedettyjen parvekkeiden järjestely näyttää paikoin riehakkaalta ja kaipaisi jatkokehityksessä hieman muokkausta. Kuitenkin yhden materiaalin osuva valinta valtaosaan katto- ja seinäpintoja on johtanut nykyisille asuinalueille harvinaiseen ilmaisuun kokonaisvaltaiseen yhdenmukaisuuteen. Vaaleiden betonijulkisivujen ja kattopintojen vastakkainasettelu itsenäisen puuverhotun kaupunkitalon kanssa on pääosin onnistunut. Lopputuloksessa ei ole vihjettäkään pastissista, vaan uusi paikkaan soveltuva vaihtoehto nykyisen massatuotantaisen asuinrakentamisen arkkitehtuurin kliseille on nähty päivänvalon.

4. EHDOTUSKOHTAISET ARVOSTELUT

4.1. Ehdotus: Seasons

Mielenkiintoinen, joustava ja omaperäinen kaupunkisuunnitelma, joka ehdottaa puoliavointa korttelirakennetta positiivisella tavalla dynaamiseksi kontrastiksi olemassa olevan asemakaavan avoimelle korttelirakenteelle. Ehdotus tarjoaa siten sopivan rakenteellisen maamerkkiinnekohdan laajalle alueelle. Idea toimii tehokkaasti sekä isommassa että pienemmässä mittakaavassa, ja siinä on potentiaalia vahvan ja mieleenpainuvan paikan luomiseksi alueelle.

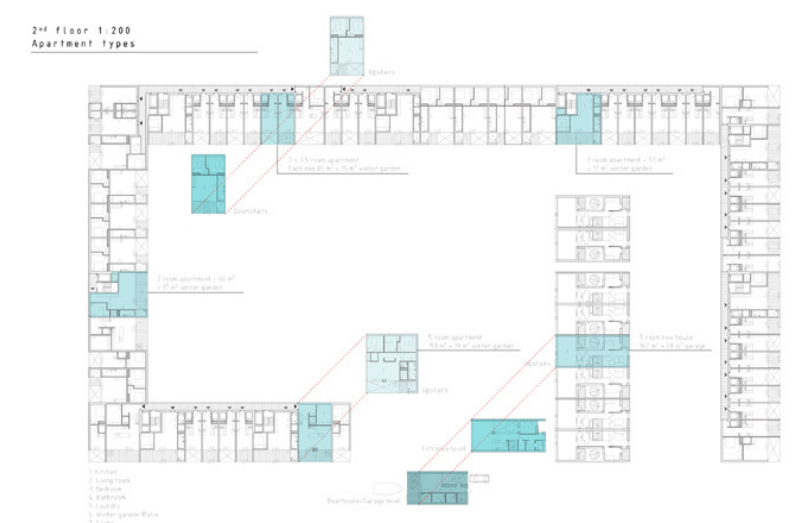
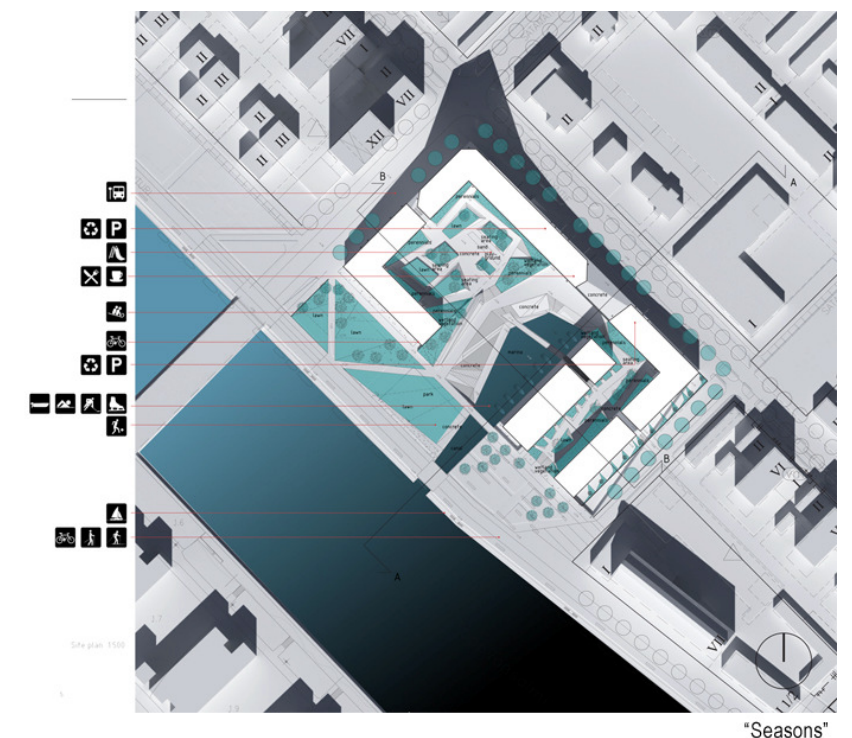
Rakennusten massoittelu ja veistokselliset muodot luovat hyvän vuoropuhelun olemassa olevien rakennusten kanssa ja perusmuodot onnistuvat olemaan sekä monumentaalisia että mittasuhteissaan sympaattisia. Kokonaiskompositiossa käytetyt elementit ovat taloudellisesti tasapainossa. Tontin perusratkaisu on hyvin hahmotettu: 2 selkeää asuinpihaa reunustamassa julkisempaa tilaa pienen satama-altaan ympärillä. Maamerkin tunnuspiirteet eivät rajoitu pelkästään korkeaan torniin vaan ovat läsnä koko layoutissa, tarjoten alueelle selkeän tilallisen hierarkian.

Kokonaisilme on selkeän yksinkertainen ja joustava. Ratkaisu mahdollistaa alueen toteutuksen taloudellisen vaiheistamisen. Tämä edellyttää tosin rakennuksen pilkkomista osiin. Suunnitelma sisältää kaksi kiintopistettä, luoteisen tornirakenteen ja puuverhoillun matalan kaupunkitalorakennuksen satama-altaineen. Allas on omaperäinen ajatus, mutta sen taloudelliset ja tekniset seuraukset vaatisivat lisäselvityksiä. Sen toteutettavuus voidaan kyseenalaistaa, koska olemassa oleva laiturialue tarjoaa riittävästi mahdollisuuksia veteen liittyvien toimintojen kirjon laajentamiselle.

Vaikka ratkaisu perustuu osittain luhtikäytävätyyppiin, mahdollistaa se taloudellisen huoneistojakauman kehittämisen myös muilla ratkaisuilla. Ilmasto-olosuhteet paikalla edellyttävät luhtikäytävälle suojausta varsinkin kun ne sijoittuvat pohjoiseen ja itään päin. Ratkaisussa voitaisiin korvata markkinoiden niin vaatiessa luhtikäytävä perinteisillä lamellimoduuleilla (ts. porrashuoneen ympärille ryhmitellyt asunnot) ilman perusajatuksen heikentymistä.

Esitetyt asuntojen pohjapiirroksiset ovat taloudellisia sisätilaratkaisuiltaan, ja niissä on ansiokkaasti tutkittu sisätilojen sekä laajojen parvekkeiden/terassien välisiä suhteita. Ratkaisusta löytyy viitteitä pientalomaisesta asumisesta. Parvekeratkaisussa on vältetty normaaliin ulokeparvekkeihin liittyvä visuaalinen rauhottomuus sijoittamalla parvekevyöhyke ulomman julkisivupinnan taakse. Ratkaisu on energiataloudellisesti edullinen. Rakennuksessa on liikaa 2-kerroksisia asuntoja, mikä haittaa mm esteettömyyden saavuttamista.

Ehdotetut passiivenergian säästöratkaisut ovat yksinkertaisia, tehokkaita ja realistisia eivätkä sisällä monimutkaisten teknisten laitteiden laajaa käyttöä.



The centrally placed wooden rowhouse idea creates an interesting counterpoint to the nearby old brick mill building, forming a secondary close focus point within the immediate surrounding. The idea could be further improved by incorporating the large attic space within the spatial composition of the interiors or by reducing the block by one storey and utilising the attic space instead.

The visual impact and silhouette of the sculptural form of the proposed tower form changes when seen from different directions, avoiding the usual monotony of conventional tower solutions. The footprint of this part of the scheme needs further study and possibly enlarging as it is uneconomic in its present form. Views from this high tower, especially towards the coastal landscapes, are somewhat restricted by the close proximity of a similar high landmark tower planned for the neighbouring courtyard.

Parking solutions are simple and well-handled. Direct lift and stair connections to the parking areas work well but the drive-in entry to the wood-clad town house basement has not been shown. Further study should be made of the elevational treatment of the half basement solution emerging above ground level.

Despite the evident merits of this entry there are a number of weaknesses which need to be addressed. For example, north-facing access galleries can be depressing, especially during early winter (can be easily changed to south or west or by use of a split duplex solution where both access decks and flat balconies are located on the sunny side of the building). The eastern block should be handed so that access decks open out eastwards and private balconies westwards.

In this scheme the active development of the shoreline has received little attention and requires further study.

The architectural treatment of the buildings is sympathetic in scale and forms a very appropriate maritime image for the area. The generally relaxed rhythm and extent of windows and balcony openings produces in places a restless quality and would require further refinement.

As mentioned earlier the water feature together with the proposed inclined fractal nature of the ground surfaces adjacent is especially challenging especially in winter conditions and needs further consideration.

Summary

A strong, original and memorable entry with a lot potential to become a major and memorable townscape focus for the area as well as providing a very liveable and sympathetic neighbourhood for future residents. The architectural language of the scheme would act as a strong catalyst for developing a more appropriate character to this former harbour area than the usual standardised approach of so many new housing developments. Despite some technical challenges the proposal is strong and flexible enough to accept alternative dwelling solutions.

Julkisivujen materiaalivalikoima sekä seinä- että kattopinnoissa luo yhtenäisyyttä ratkaisulle, mutta aiheuttaa haasteita suunnittelulle sekä rakenteille. Julkisivujen verhoilumateriaalivalintojen tulisi toimia hyvin vuoden kaikkina aikoina. Teknisten ratkaisut, erityisesti jyrkkien kattokallistusten ja seinien liitoskohdissa korkeassa tornissa vaativat lisäselvityksiä. Kalteville pinnoille kerääntyvän lumen käyttäytyminen täytyy myös tutkia huolellisesti. Oulun ilmasto-olosuhteissa vesikatkon tulee olla vedenpitävä ja rakennuksessa täytyy olla räystäät.

Keskeisesti sijoitettu puinen rivitalo luo mielenkiintoisen vertailukohtan läheiselle tiiliselle myllyrakennukselle ja muodostaa toisen kiinnepohjan lähiympäristöön. Ideaa voitaisiin kehittää edelleen yhdistämällä laaja ullakotila sisätiloihin tai madaltamalla rakennusta yhdellä kerroksella ja hyödyntämällä sen sijaan ullakotilaa kerroksena.

Tornin veistoksellisen muodon visuaalinen vaikutus ja siluetti muuttuvat eri suunnista nähtynä, millä vältetään tavanomaisten torniratkaisujen monotonisuus. Pohjaratkaisun tehokkuus tarvitsee lisätarkastelua ja mahdollisesti pinta-alan laajentamista, koska ratkaisu on esitetyssä muodossaan epätaloudellinen. Näkymät korkeasta tornista erityisesti rannikkomaisemia kohti ovat jossain määrin rajoitettuja naapuripihapiiriin suunnittelun samanlaisen korkean maamerkitornin läheisyyden vuoksi.

Pysäköintiratkaisu on yksinkertainen ja toimiva, mutta se tulee toteuttaa pihakannen eikä rakennusten alle. Piha-alueen kolmijakoisuuden säilyttämistä tulee tutkia ilman vesiaihetta, sillä se ei ole realistinen. Suorat hissi- ja porrasyhteydet pysäköintialueilta toimivat hyvin, mutta sisäänkäyntiä puiseen kaupunkitaloon ei ole osoitettu. Jatkossa tulisi tutkia puoliin maan alle sijoitettujen kellaritilojen näkyvien julkisivujen käsittelyä.

Huolimatta ehdotuksen ansioista siinä on heikkouksia ja puutteita, jotka täytyy ratkaista. Esimerkiksi pohjoiseen suuntautuvat luhtikäytävät voivat olla masentavia, erityisesti alkutalvesta. Kaikissa tapauksissa itäistä rakennusta pitäisi kehittää siten, että luhtikäytävät avautuvat itään ja pohjoiseen.

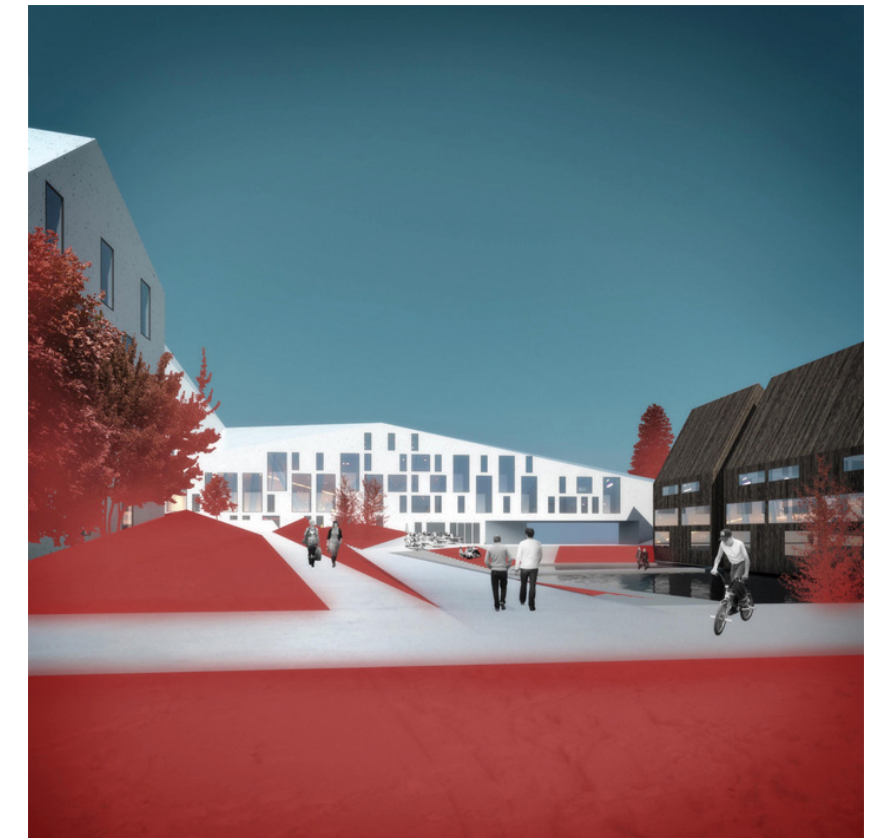
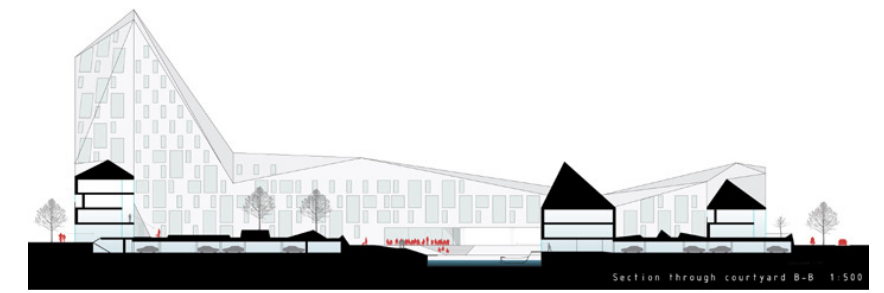
Koko suunnitelma voisi hyötyä, jos korttelia voisi laajentaa kohti rantaa, millä luotaisiin tilallista jännitettä sekä korostettaisiin korttelin merkitystä Toppilansalmen kaupunkirakenteessa. Ratkaisussa ranta-alueen aktiivinen kehittäminen on saanut vain vähän huomiota ja vaatii tarkempaa tutkimista.

Rakennusten arkkitehtoninen käsittely on mittakaavaltaan sympaattista ja sopii alueen merelliseen luonteeseen. Ikkunapintojen vapaa rytmitys ja suuri määrä tuottaa rauhattoman vaikutelman ja edellyttää lisätarkastelua.

Aikaisemmin mainittu vesiaihe osana korttelipihaa on haasteellinen erityisesti talviolosuhteissa ja vaatii lisätarkastelua.

Yhteenveto

Vahva, omaperäinen ja mieleenpainuva ehdotus, jossa on paljon kehittämispotentiaalia tullakseen alueen keskeiseksi kaupunkimaiseman kiinnepohjaksi. Samalla ehdotus tarjoaa elävän ja sympaattisen lähiympäristön tuleville asukkaille. Suunnitelman arkkitehtoninen kieli voisi toimia vahvana katalyyttinä kehitettäessä satama-alueelle omaperäistä luonnetta - päinvastoin kuin monilla uusilla asuntoalueilla. Huolimatta teknisistä haasteista ehdotus on riittävän vahva ja joustava mahdollistamaan myös vaihtoehdot osaratkaisujen yhdistelemisen.



4.2. Entry: Toppila Lighthouse

An elegant, high calibre and convincing entry which faithfully interprets and develops further the main principles of the original town plan in a robust, original and considered manner. The entry is largely based on a range of house types catering for a wide housing market and which share a common constructivist aesthetic.

The siting, orientation and massing of the individual volumes has been well considered in respect to light, views and permeability and result in the creation of a consistent scale despite the dramatic differences in building heights and volumes.

The scheme is at its best seen from the shore, a stepping and intricate play of surfaces and volumes which culminate in the dramatic northwest corner tower. The stepped massing principle echoes that of traditional small but compact medieval towns. Lateral views generated between the tightly huddled blocks to the shore are also reminiscent of small traditional dense towns and fishing villages, and are some of the best urban spatial offerings of the whole competition crop

The lowrise buildings are skilfully rooted to the shoreline by the use of low walling, terraces and the virtuoso articulation of the volumes.

The resolution of the carparking arrangements by a single storey, ground level hall covered by both houses and a deck is simple and on the whole justified and workable, eliminating many of the technical and economic difficulties associated with this solution type. The attempt to introduce natural lighting into the parking crofts is commendable. The resulting deck does of course restrict the choice of planting solutions. The impression from the perspective views although convincing, is probably over optimistic.

The raised level of the yards resulting from the half sunk parking solution, is positive and provides a greater degree of intimacy for the residents from passers-by.

Dwellings are well planned and professionally competent but are spatially predictable, the exception being the well-grouped sauna suite and balcony

The whole scheme has been presented beautifully and clearly.

The project, however, is not without its shortcomings. For example, the external spaces between the separate housing blocks are fairly repetitive in the longitudinal direction and need further study. Some of the tight always will cause adverse wind and negative microclimatic conditions. In common with other entries comprehensive wind tunnel tests or computer-generated simulations should be carried out

The ground level treatment of the buildings fronting the harbour is elegant but somewhat passive in content consisting of natural light openings for the parking basement and small scale walled front yards. Ideally there should be some other more public orientated functions in this location, for example, workshops, small stores and waterfront cafés or bars.

Some of the architectural treatment is restless and occasionally overarticulated, especially along the shoreline blocks, an architectural strategy which might carry a high price tag. Some degree of further simplification might produce a more harmonious result and reduce costs accordingly.

Much of the area will be seen from the higher surrounding buildings: the fifth elevation, the flat roofscape, needs further consideration beyond the suggestion of only changing the colour of the roof shingle!

4.2. Ehdotus: Toppila Lighthouse

Elegantti, korkeatasoinen ja vakuuttava ehdotus, joka uskollisesti tulkitsee ja kehittää alkuperäisen asemakaavaluonnoksen pääperiaatteita vankalla, persoonallisella ja harkitulla tavalla. Ehdotus perustuu pitkälti asuntomarkkinoilla yleisesti käytettyihin asuntotyyppihin.

Yksittäisten rakennusten sijainti, suuntaaminen ja massoittelu on harkittua valo, näkymät ja rakenteen "hengittävyys" huomioiden. Tämä johtaa johdonmukaisen mittakaavaan rakennusten korkeuksien ja volyymien suurista eroista huolimatta.

Suunnitelma on parhaimmillaan rannalta nähtynä; se on pintojen ja volyymien porrastuva ja monimutkainen peli, joka kulminoituu pohjoiskulman dramaattiseen torniin. Porrastetussa massoitteluperiaatteessa on pienten mutta kompaktien keskiaikaisten kaupunkien viitteitä. Samansuuntaisesti ja kompaktisti sijoitettujen rakennusten välistä avautuvat näkymät ovat myös muistuvia perinteisistä tiivistä kaupungeista ja kalastajakylistä, ja ne ovat koko kilpailun parasta kaupunkitallista antia.

Matalat rakennukset on taidokkaasti juurrutettu rantaviivaan matalien seinämien, terassien ja volyymien viimeistelyn avulla.

Pysäköintijärjestelyjen ratkaisu yhteen tasoon sijoittuvalla pohjakerroksen paikoitushallilla on yksinkertainen ja kokonaisuudessaan perusteltu idea. Se on myös toteuttamiskelpoinen eliminoidessaan monet tämäntyyppisiin ratkaisuihin liittyvistä teknisistä ja taloudellisista ongelmista. Pyrkimys tuoda luonnonvaloa pysäköintitiloihin on kiitettävä. Pihakansi rajoittaa hieman istutusten käyttöä. Puolittain upotetusta pysäköintiratkaisusta johtuva pihakansi tarjoaa pihan asukkaille yksityisyyttä ohikulkijoilta.

Asuinrakennukset ovat ammattitaitoisesti suunniteltuja, mutta tilallisesti ennustettavia, poikkeuksena hyvin ryhmitelty sauna-tila ja parveke. Koko suunnitelma on esitetty kauniisti ja selkeästi.

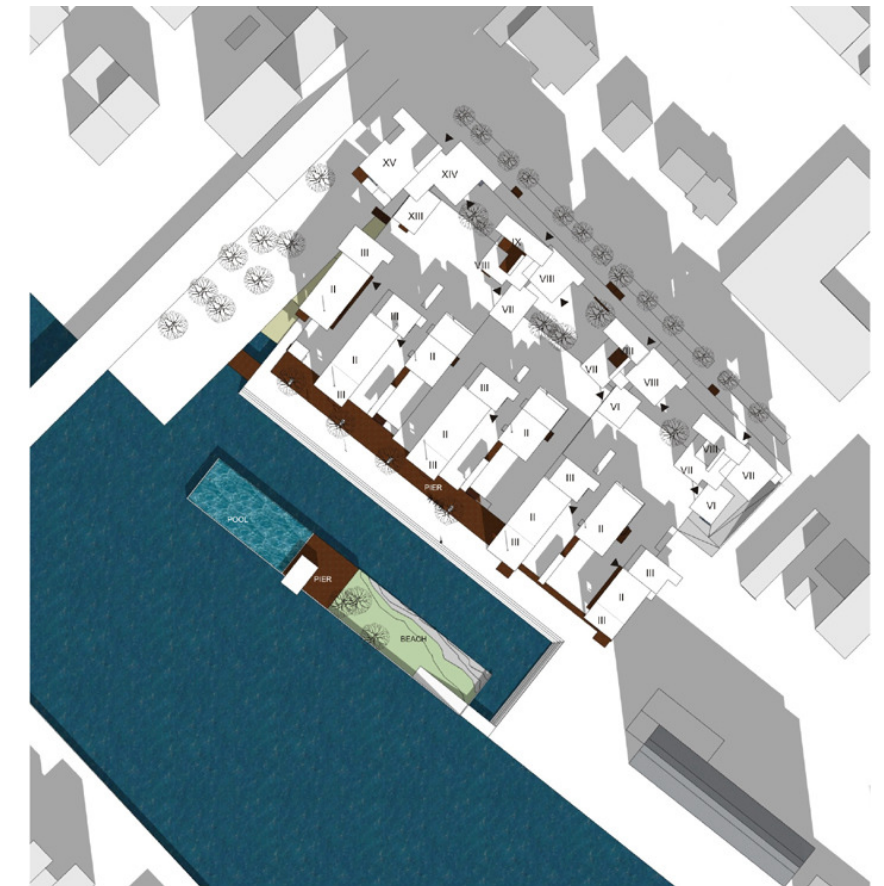
Projektissa on kuitenkin puutteensa. Esimerkiksi yksittäisten asuinrakennusten välissä sijaitsevat ulkotilat ovat suuntautuvat samankaltaisina, kuilumaisina tiloina salmea kohti. Jotkut kapeista kujista aiheuttavat epäsuotuisia tuulia ja negatiiviset pienilmastolliset olosuhteet. Erityisesti piha-alueiden hiekkapinnat ovat alttiita tuulen liikkeille.

Sataman puoleisten rakennusten pohjakerroksen käsittely on eleganttia, mutta sisällöltään passiivista koostuessaan pysäköintikellarin luonnonvaloaukoista ja pienistä aidatuista etupihoista. Ihanteellisimmillaan tällä alueella pitäisi sijaita julkisesti suuntautuneita toimintoja, kuten työpajoja, pieniä kauppoja, rantakahviloita ja ravintoloita.

Osa arkkitehtonisesta käsittelystä on rauhatonta ja ajoittain ylikorostettua erityisesti rannan rakennuksissa. Pienipiirteisyys on arkkitehtoninen ratkaisu, jolla saattaa olla kallis hintalappu. Ehdotuksen yksinkertaistaminen voisi tuottaa harmonisemman tuloksen ja laskea vastaavasti sen kustannuksia.

Suuri osa alueesta tullaan näkemään korkeammista ympäröivistä rakennuksista: viides julkisivu - tasaiset kattopinnat - kaipaavat enemmän pohdintaa, kuin pelkkä vaihtuva kattosingelin väri.

Näkymät korkeasta tornista erityisesti rannikkomaisemia kohti ovat jossain määrin rajoitettuja naapurikorttelin suunnitellun samanlaisen korkean maamerkkitorin läheisyyden vuoksi. Tornitalon massoittelu on pirstoutunutta, eikä rakennuksen kerroksen pinta-ala yllä taloudellisiin tavoitteisiin. Tornissa on potentiaalia mutta sitä voidaan kritisoida sekä taloudellisesta että arkkitehtonisesta näkökulmasta.



"Toppila Lighthouse"



"Toppila Lighthouse"

The highest building of the composition, the "Lighthouse" lacks the sensation of being rooted to the ground, partly due to the lifting of the main mass on columns. However tying it in more with the rest of the project is easily accomplished. Views from this high tower, especially towards the coastal landscapes, are somewhat restricted by the close proximity of a similar high landmark tower planned for the neighbouring courtyard.

In its present form the tower has potential but needs to be approached critically from both the economic as well as the architectural perspective. On the northern street side the architectural treatment is slightly offputting and inward looking: the street level spaces especially need further development to avoid the blankness and lack of suitable street level functions.

Although the whole presentation evokes a confident, professional approach, architecturally the project seems rooted in the architectural language of the 1990's. Disappointingly the totality lacks to some extent the kind of memorability which this area so clearly needs.

Summary

A thorough and carefully studied balanced entry, the most complete of all the entries on offer, which requires very little adjustment before implementation. Most of the defects are easily rectifiable without being detrimental to the basic idea. A sane, balanced and somewhat safe contribution to the area but somewhat lacking in an original, memorable and arresting image.

4.3. Entry: Toppila Timber Town

A dynamic, original and inspiring entry: the scale of the proposed towers addresses the vast monumental scale of the Toppilansalmi landscape and the original large industrial structures which remain in the vicinity, creating a memorable architectural landmark for the whole area.

The family of new timber "silos" sits comfortably with the existing building stock and provides an appropriate metaphor for the area, combining echoes of past harbour structures and the continuing importance of the region's timber industries

The result is a strong and distinct identity producing an effective calling card for the area. The dialogue with the new dense but open grain structure of the proposed proposed city structure would also be effective, a dynamic relationship based on a clear contrast of elements.

The central idea is extremely flexible, i.e. relationship and shape/height of buildings can be adjusted without weakening the basic idea. The interesting tapering forms of the differing buildings offers a variety of housing solutions within a tightly controlled and harmonious idea. The flat plans generated are of high quality with a degree of internal spatial interest, offering sufficient variety. However the financial feasibility of some of the smaller storeys at the higher levels needs further consideration.

Although the promenade/dunes idea is interesting there is reason to doubt the suitability of the dune element belong in such an urban context. The range and location of ground level functions needs to be developed further, The usability of yard areas at ground level will be compromised by excessive wind turbulence between the higher buildings. This will need to be studied further by wind tunnel testing and/or computer wind simulation techniques. The treatment of the quayside edge is very appropriate, economical and easy to develop further

Sub-basement parking solutions are natural and realistic but ground level visitors' parking needs to be provided. The integration of the structural grid of

Pohjoispuolen kadun arkkitehtoninen käsittely on hivenen masentava ja sisäänpäin katsova: katutason tilat tarvitsevat jatkokäsittelyä, jotta vältetään katutason toimintojen sisällöttömyys ja katutason toiminnallinen puute.

Vaikka koko esitys huokuu varmaa, ammattimaista lähestymistapaa, arkkitehtonisesti projekti näyttää olevan juurtunut 1990-luvun arkkitehtuurin kieleen. kokonaisuudesta puuttuu harmittavasti sellainen mieleenpainuvuus, jota alue niin selkeästi kaipaa.

Yhteenveto

Perusteellinen ja huolellisesti laadittu tasapainoinen ehdotus, täydellisin kaikista tarjotuista, joka tarvitsisi hyvin vähän hienosäätöä ennen sen toteuttamista. Suurin osa puutteista on helposti korjattavissa ilman, että ehdotuksen perusidea vahingoittuu. Terve, tasapainoinen ja jossain määrin turvallinen kontribuutio alueelle, mutta josta puuttuu omaperäinen, mieleenpainuva ja pysäyttävä ilme.

4.3. Ehdotus: Toppila Timber Town

Dynaaminen, omaperäinen ja inspiroiva ehdotus: esitettyjen tornien mittakaava vastaa Toppilansalmen maiseman ja alueen teollisten rakenteiden monumentaalista mittakaavaa. Ehdotus luo mieleenpainuvan arkkitehtonisen maamerkin koko alueelle.

Uusien puuverhottujen "siilojen" ryhmä sopeutuu mukavasti olemassa olevaan rakennuskantaan tarjoten mielikuvan, joka yhdistää viitteitä menneisyyden satamarakenteista ja alueen puuteollisuuden perinteestä.

Lopputuloksena on vahva ja selkeä kokonaisuus, joka tuottaa alueelle vaikuttavan käyntikortin. Vuoropuhelu ehdotetun uuden, tiheän mutta avoimen korttelirakenteen kanssa on myös tehokas. Dynaaminen sommitelma perustuu elementtien selkeään kontrastiin.

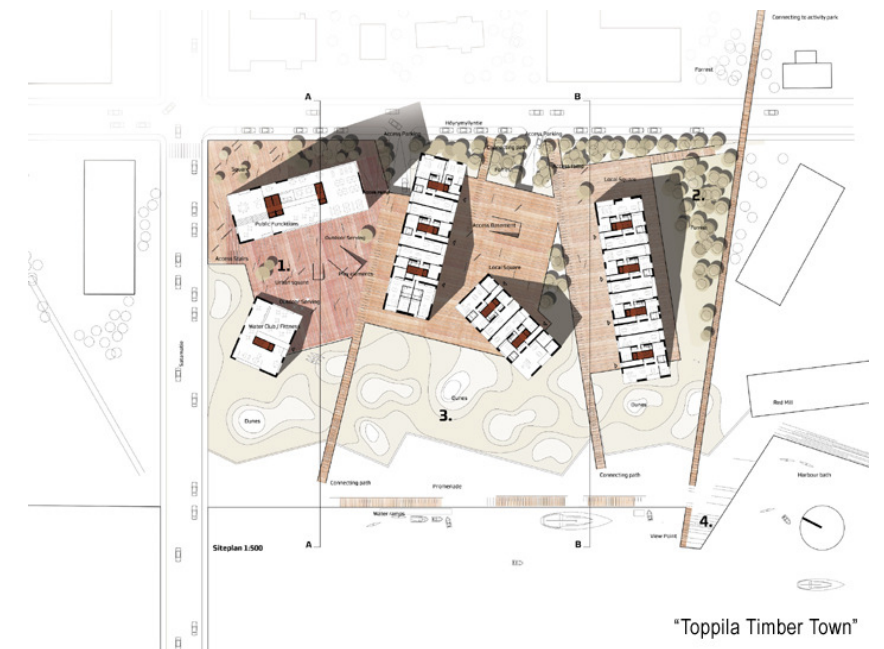
Keskeinen idea on äärimmäisen joustava, ts. rakennusten suhdetta ja muotoja/korkeutta voidaan säätää heikentämättä ratkaisun perusideaa. Erillisten rakennusten kiintoisat suipot muodot tarjoavat tiukasti kontrolloidun ja harmonisen idean sisällä valikoiman erilaisia asumisratkaisuja. Luodut pohjaratkaisut ovat korkealaatuisia, niissä on sisätalillista mielenkiintoa ja riittävästi tilavaihtelua.

Muutamien ylimpien kerrosten taloudellinen toteutettavuus tarvitsee lisäharkintaa pienen pohjapinta-alan vuoksi.

Vaikka rantakatu/dyyni-idea on mielenkiintoinen, on aihetta epäillä dyynielementin sopivuutta näin tiiviiseen kaupunkimaiseen asuin ympäristöön. Maanpinnan toimintoja ja niiden sijoittelua pitää kehittää edelleen. Maanpinnan tasossa sijaitsevien piha-alueiden käytettävyyteen tulee vaikuttamaan korkeiden rakennusten väleihin syntyvä voimakas tuulen turbulenssi. Ratkaisua tulisi selvittää tuulitunnelitesteillä ja/tai tietokoneiden tuulisimulaatiotekniikoilla. Laiturin reunan käsittely on hyvin tarkoituksenmukaista, taloudellista ja helposti jatkokehitettävissä.



"Toppila Lighthouse"



"Toppila Timber Town"

the houses with that of the parking level needs further study and possible adjustment.

The inclusion of passive energy thinking is comprehensive, simple and realistic for this scale of building.

Despite some fine merits the scheme does contain some highly questionable solutions from both a technical as well as climatic viewpoints.

With high buildings with inclined facades there is the danger that wind velocities and currents will cause rain/snow flurries to rise vertically: the design and realisation of horizontal panel joints is especially challenging with this degree of climatic exposure. The coastal location accentuates the risk factor: in exposed seashore conditions, rain and snow can hit the building surfaces almost horizontally. With tall buildings, wind turbulence can additionally cause the rain to change direction, causing a downpour of rain to rise upwards against facades, windows and balcony openings. This would mean additional performance stress for window sills and drips as well as for any surface relying on a large number of joints between panels, as in this case.

Although the wood/bakelite laminate panels are potentially lasting on a theoretical basis, the weak link in the chain concerns the jointing techniques and their performance over time. Especially vulnerable would be the exposed corner junctions and the eaves detailing. Another key consideration concerns the behaviour on the sloping roof and wall surfaces: how to control snow sliding down at speed and/or dropping into the various balconies and terraces set back behind the main facade. Consideration should be given to other cladding solutions to resolve the technical challenges of this particular location and the constructional solution proposed before a final decision and choice is made. In addition the sculpted masses could be further studied with a view to mitigate and control the behaviour of wind movement around the complex.

Summary

Although the proposal offers a distinct and memorable solution for this place, some extremely taxing technical challenges pose serious questions about the overall feasibility of the approach. The scheme's essential ideas are robust enough to maybe survive further development and even radical reconsideration of some choices of materials. However, even if the technical difficulties can be addressed, the composition does not create a particularly amiable microclimate for outside activities. A strong, inspiring but theoretical starting point which could be adapted to another less hostile location

4.4. Entry: Full House

An interesting and daring entry which attempts a dramatic reshaping of the shoreline park space as a dynamic means of emphasising the proposed tower landmark. The main strength of the entry lies in its urban composition, providing a much needed dynamic focus for the whole straits area.

The sculptural and elegant proposal makes a radical departure from the existing town plan in an attempt to create a clearer central place for the area. The main shoreline block has been pivoted inwards so that it aligns with the vertical accent of the high tower block. To further accentuate this move the roofline of the lower block building slopes gently upwards from the waterfront side, turns 180 degrees and slopes up towards the tower. The total effect and scale of this strategy has led to a solution whose overall presence is well

Kellarikerroksen alle sijoittuvat pysäköintiratkaisut ovat luonnollisia ja realistisia, mutta pohjakerroksen vieraspaikoitus olisi myös järjestettävä. Talojen ja pysäköintitasen rakenteiden yhteensovittamista täytyy tutkia edelleen ja mahdollisesti hienosäätää. Autot on pyrittävä sijoittamaan pihakannen alle rakennusten sijaan.

Passiivien energia-ajattelun hyödyntäminen on luonnollista ja realistista tämän kokoluokan rakennuksille.

Huolimatta ehdotuksen ansioista, suunnitelma sisältää joitakin erittäin kyseenalaisia ratkaisuja sekä teknisistä että ilmastollisista näkökulmista katsottuna.

Korkeissa, vinoja julkisivupintoja sisältävissä rakennuksissa on vaarana, että tuulen nopeudet ja ilmavirrat saavat vesi- ja lumisateen nousemaan vertikaalisesti: paneelien vaakaliitosten suunnittelu ja toteutus on erityisen haastavaa pohjoisen ilmaston säärasituksessa. Rakennuspaikan sijainti rannikolla korostaa tätä riskiä: paljaalla merenrannalla sade ja lumi voivat osua rakennuksen pintoihin lähes vaakasuoraan. Korkeissa rakennuksissa tuulen turbulenssi voi lisäksi saada sateen muuttamaan suuntaa, jolloin rankkasade nousee julkisivuja, ikkunoita ja parvekeaukkoja vasten. Tämä aiheuttaa lisärasitusta ikkunaliittymille sekä kaikille paneelien välisille liitoksille.

Vaikka puu/bakeliittilaminaattipaneelit olisivat teoreettisesti ehkä kestäviä, ketjun heikko lenkki on liitostekniikoissa ja niiden pitkäaikaisessa kestossa. Erityisen haavoittuvia olisivat suojaamattomat kulmalitokset ja räystäiden yksityiskohdat. Toinen päähuoli koskee kallistuvia katto- ja seinäpintoja: Kuinka hallita vauhdilla alasiukuvaa vettä ja lunta sekä lukuisten pääjulkisivun taakse sijoitetuille parvekkeille ja terasseille putoavaa lunta. Huomiota tulisi myös kiinnittää muihin verhoiluratkaisuihin, jotta sijainnin ja ehdotetun rakenteellisen ratkaisun haasteet voitaisiin ratkaista ennen lopullisen päätöksen tekemistä. Lisäksi veistoksellisia massoja voitaisiin tarkastella edelleen, jotta tuulen liikkeitä rakennuskompleksin ympärillä vähennettäisiin ja hallittaisiin. Vapaasti seisoviin rakennusmassoihin perustuva ehdotus jättää pihat täysin avoimiksi eri puolilta tuleville tuulille. Ehdotetut korkeat rakennukset ohjaavat ilmavirtauksia katutasoon, ja suuret massat aiheuttavat turbulenssia myös suojan puolelle.

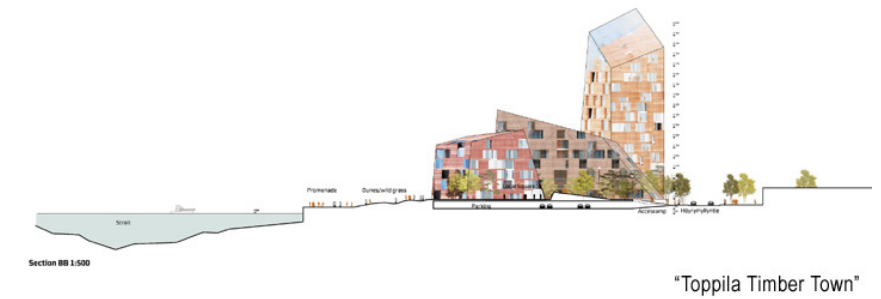
Yhteenveto

Vaikka ehdotus tarjoaa erottuvan ja mieleenpainuvan ratkaisun alueelle, muutamat erittäin suuret tekniset haasteet asettavat lähestymistavan toteutettavuuden kyseenalaiseksi. Vaikka teknisiin vaikeuksiin voidaan kiinnittää huomiota, kompositio ei kuitenkaan luo erityisen miellyttävää pienilmastoa ulkoilmatoimintoille suojaisien pihatilojen puuttuessa. Vahva, inspiroiva, mutta teoreettinen lähestymistapa, jota voitaisiin soveltaa jossakin toisessa, ilmastoltaan vähemmän ankarassa kohteessa.

4.4. Ehdotus: Full House

Mielenkiintoinen ja rohkea ehdotus, joka kokeilee rantapuiston dynaamista muotoilua keinona ehdotetun tornitalomaamerkin korostamiseen. Ehdotuksen suurin vahvuus on sen kaupunkimaisessa muodossa, joka tarjoaa koko salmen alueelle kaivatun dynaamisen kiinnikohdan.

Veistoksellinen ja elegantti ehdotus tekee olemassa olevasta asemakaavaluonnoksesta radikaalin irtioton yrityksessään luoda alueelle selkeä keskusaukio. Rannanpuoleista päärakennusmassaa on käännetty sisään päin siten, että sen linjaus asettuu korkean tornirakennuksen vertikaalisuuden rinnalle. Tehostaakseen tätä vaikutelmaa matalamman rakennuksen kattoja laskee alas kohti rantaa, kääntyy 180 astetta ja nousee ylös kohti tornia. Tämän massoitelluratkaisun kokonaisvaikutelma ja



handled in relation to the surrounding large buildings, especially the grain silo complex.

Within the reshaped park a low café pavilion provides an interesting counterpoint to the scale of main buildings but the treatment of the park itself remains very sketchy and dull. The creation of an enlarged shoreline park is a massive gesture, achieved at the expense of the quality of the housing courtyard. Its usage is questionable in its present form and its present architectural and landscaping treatment has not convincingly presented the full potential of the idea. In addition the enlargement of the park area would further expose a larger stretch of the future bridge crossing the strait, especially its support structure and embankments. The retreat of the main facade from the shoreline exposes not only the future bridge but also the eastern elevation of the city block west of the new bridge. This has the effect of highlighting the townscape role of these elements at the expense of the intended focus on the shoreline park. Is this a justified improvement on the intentions of the existing town plan?

This western edge of the park would need further study. The park in its present form seems to feel more like an extension of the housing block's own immediate outside space: a more convincing answer would be to provide a change of level between the park and the ground floor functions of the housing block. This level change could be achieved by siting the parking spaces below the buildings rather than below the courtyard.

The design of the buildings themselves has been handled professionally and a surprisingly high density has been achieved, proposed building rights surpassing the amount laid down in the town plan. However, the sculptural starting point for the form and massing of the blocks has not found its counterpoint in the architectural treatment of the facades, which though competently designed, seem unduly static.

Flat plans are well planned but conventional and a large range of types is proposed. Some of the awkward shapes of the balconies and terraces would create difficulties in usage. The sauna suites with their own balconies together with the suggested rooftop communal saunas would provide a commendable level of amenity and comfort rarely found in recent housing schemes.

The shape and size of the main housing courtyard seems oppressive and claustrophobic despite the height change play of the building masses.

One of the biggest weaknesses of the scheme in its present form is the proposed 2 storey parking solution which has led to usage difficulties for the building spaces adjoining the parking levels as well as unduly raising the level of the courtyard. Reducing the overall amount of building volume and locating more of the parking under the buildings themselves would ease the problems caused by the 2-storey parking levels without diminishing the impact of the initial idea.

The form and architectural expression of the tower block is not of the same calibre as the rest of the scheme; it seems to belong to another project and in its present guise seems a bit clumsy and "ordinary", reminiscent of some 60's ideas. It has been efficiently and economically planned; with further development it could become a more attractive and memorable part of the whole scheme as it has development potential.

Summary

A beautifully executed and original entry which contains some positive attempts to renew and re-energise the current stagnate state of housing development in Finland. Unfortunately, the radical nature of the main composition has led to other unresolved problems which give rise to too many questions about the land use of the site without providing an overall balanced and convincing answer to the place. Whilst the scheme is undoubtedly architecturally

mittakaava ovat onnistuneita suhteessa ympäröiviin suuriin rakennuksiin, erityisesti viljasiilokompleksiin.

Kaavaluonnoksesta poiketen puistolaajentuma mataline kahvilapaviljonkeineen tarjoaa mielenkiintoisen vertailukohtan korttelin mittakaavalle, mutta muutoin rantapuiston käsittely jää hyvin luonnosmaiseksi ja tylsäksi. Laajennetun rantapuiston luominen on massiivinen ele, joka on saavutettu asuinpihan laadun kustannuksella. Pihan käyttömahdollisuudet esitetyssä muodossaan ovat kyseenalaisia ja sen arkkitehtoninen sekä maisemallinen käsittely eivät ole onnistuneita. Lisäksi puistoalueen laajentaminen paljastaisi laajemman osan tulevaa salmen ylittävää siltaa, erityisesti sen tukirakenteita ja pengerryksiä. Ratkaisu korostaa näiden elementtien roolia kaupunkimaisemassa suunnitellun rantapuistofokuksen kustannuksella. Onko tämä aiheellinen parannus olemassaolevan asemakaavaluonnoksen tavoitteisiin? Ehdotuksen mukainen tiukka massoitteluratkaisu aiheuttaa pihalueelle "tuulisuppiloita" sekä tarpeetonta tilahtautta, jota 2-kerroksinen pysäköintiratkaisu vielä korostaa. Suorakulmaisempi massoittelu muodon suhteen poistaisi ongelmia tarjoaisi paremmat lähtökohdat jatkokehittelylle. Samalla asunnoista avautuvat näkymät parantuisivat.

Rakennusten suunnittelu on toteutettu ammattitaitoisesti ja sillä on saavutettu yllättävän korkea tehokkuus, mikä ylittää asemakaavaluonnoksessa ehdotettujen rakennusoikeuksien pinta-alatavoitteet. Muodon veistoksellinen lähtökohta ja rakennusten massoittelu ovat kuitenkin ristiriidassa julkisivujen arkkitehtonisen käsittelyn kanssa. Tämä saa ammattitaitoisesti laaditun ehdotuksen julkisivut näyttämään tarpeettoman staattiselta.

Huoneistojen pohjapiirroksot ovat hyvin suunniteltuja, mutta tavanomaisia. Ehdotuksessa on esitetty laaja valikoima erilaisia asuntotyyppejä. Jotkut parvekkeiden ja terrassien kömpelöistä muodoista voisivat olla hankalia käyttää. Saunaosastot omine parvekkeineen yhdessä kattojentasojen yhteissaunojen kanssa tarjoavat kiitettävästi viimeaikaisissa asuinrakentamissuunnitelmissa harvoin nähtyä asumisviihtyisyyttä.

Tornirakennuksen muoto ja arkkitehtoninen ilmaisu eivät ole muun suunnitelman kanssa samaa tasoa. Torni näyttää kuuluvan toiseen projektiin ja nykyisessä asussaan hieman kömpelöltä ja "tavalliselta" - muistumalta joistakin 60-luvun ideoista. Se on suunniteltu tehokkaasti ja taloudellisesti, jatkokehittelyllä siitä voisi tulla houkuttelevampi ja mieleenpainuvampi osa koko suunnitelmaa, sillä siinä on kuitenkin kehityspotentiaalia.

Yhteenveto

Kauniisti toteutettu ja omaperäinen ehdotus, joka sisältää joitakin positiivisia yrityksiä uudistaa ja tuoda uutta energiaa Suomen nykyisen asuinrakentamisen kehittämisen pysähtyneeseen tilaan. Valitettavasti pääkomposition radikaali luonne on johtanut muihin ratkaisemattomiin ongelmiin. Nämä nostavat esiin liian monia kysymyksiä tontin maankäytöstä tarjoamatta tilalle tasapainoista ja vakuuttavaa vastausta. Vaikka suunnitelma on epäilemättä arkkitehtonisesti kompetentti, se palauttaa mieleen monia esimerkkejä 90-luvun asuinrakentamisesta. Ehdotuksen maankäyttölinen idea on vahvempi kuin sen arkkitehtoninen sisältö. Ehdotus olisi kaivannut tulevan sillan huolellisempaa integrointia kokonaisuuteen ja ranta-alueen roolin syvempää analyysiä.



"FullHouse"



"FullHouse"



"FullHouse"

competent it recalls many examples of housing from the 90's housing. The town planning idea is stronger than the architectural content but would have called for a more thorough integration of the future bridge and a deeper analysis of the role of the shoreline space achieved.



competition

"FullHouse"

5. THE COMPETITION'S OUTCOME AND RECOMMENDATION FOR FURTHER ACTION

The jury unanimously decided to give out the first prize in accordance with the competition programme, as follows:

Entry nro 1 "Seasons"

The other entries were not ranked.

"Seasons" has been chosen for the sympathetic scale and overall unifying expression of the main u-shaped block which provides a clear and innovative point of departure for the future urban design and architectural treatment of this unique area. The jury recommends that the task of developing the urban design idea of the city block and the realization of the project be given to the authors of the entry "Seasons".

The jury recommends further that the following points be taken into consideration during the next development stages:

- To study the possibility of relocating the tower closer to Toppilansalmi. As well as studying the location and massing on this plot, the location and massing of the high tower on the adjacent north quarter should be studied simultaneously. The City planners will investigate these proposed changes as part of the ongoing planning process.
- To study an increase in the number of storeys of the high mass to 15-16 storeys and the effective floor area of each storey
- To study the possible subdivision of the block on the shoreline side into 1 or perhaps 2 independent blocks so that the framed views of the Sound through the resulting blocks are optimized for the residents in dwellings located behind
- The possibility of dividing the long northern building mass of the block into smaller units for ease of phased implementation and to articulate the rhythm and scale of the street side
- To consider the possible narrowing of the shoreline park in the vicinity of the plot
- To study the replacement of the proposed water and terraced yard elements by some other landscaping solution because of the future deck solution over the car parking basement
- To study further the range of dwelling solutions in addition to the access deck model shown, especially the need for an increase in the proportion of smaller dwellings or for larger dwellings that can be subdivided into smaller apartments later. The provision of dwellings in two stories should be reduced.
- It is fundamentally important to retain and develop the architectural ideas and language of the original design. Detailed design and realization of the façade and roof will require special attention to waterproofing and detailing of joints between panels. Consideration should be given to incorporating an independent waterproof membrane beneath the visible mosaic concrete "tiles" of the roof with the outer walls forming a second skin to the building, a double façade, which offers distinct ecological advantages over conventional single skin solutions.

The suggestions mentioned above, as well as strengthening the role, functionality and economic feasibility of the project, would ensure a stronger townscape focus close to the Sound and improved views towards the city centre of Oulu as well as a broader panorama of the coastal scenery from the upper floors of the buildings. The proposal is innovative and offers a new alternative direction for further development. The proposed changes to the overall massing principles for this site, especially on the shoreside, offer the possibility of further development and refinement of the remaining block structure along the length of Toppila Sound.

5. KILPAILUN TULOKSET JA SUOSITUKSET JATKOTOIMIKSI

Jury on yksimielisesti päättänyt jakaa ensimmäisen palkinnon kilpailuohjelman mukaisesti seuraavasti:

Ehdotus nro 1 "Seasons"

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

"Seasons" on valittu sympaattisen mittakaavansa ja U -muotoisen korttelimassan yhtenäisen ilmeen ansiosta. Nämä tarjoavat alueen tulevalle kaupunkisuunnittelulle ja arkkitehtoniselle käsittelylle selkeän ja innovatiivisen lähtökohdan. Jury suosittelee, että tontinkäyttösuunnitelman kehittäminen ja ehdotuksen toteutus annetaan "Seasonsin" laatijoiden tehtäväksi.

Jury suosittelee, että seuraavat seikat otetaan huomioon seuraavissa kehitysvaiheissa:

- Tutkitaan mahdollisuutta tornirakennuksen sijoittamiselle lähemmäs Toppilansalmea. Sijoittelun ja massoittelemisen tutkimisen ohella on samalla tarkasteltava pohjoispuolen korttelin tornin sekä rakennusten sijoittelua ja massoittelemista. Kaupunki tutkii rakennusmassojen sijoittelun osana kaavoitusprosessia.
- Korttelirakenteen rajausta rannan suhteen säilytettävä ennallaan; yksittäinen rakennusmassa voi poiketa korttelin rajalinjasta
- Selvitetään mahdollisuutta lisätä korkean massan kerroksia 15-16:een ja kasvattaa kerroksen tehollista pinta-alaa
- Selvitetään mahdollisuus jakaa rakennusmassa rannan puolella yhteen tai kahteen itsenäiseen rakennukseen niin, että syntyvien rakennusten kehystämät näkymät salmelle on optimoitu taaempaan asuville asukkailla
- Selvitetään mahdollisuutta jakaa rakennusmassan pitkä pohjoinen osa pituus suunnassa pienempiin yksiköihin vaihteittain toteutuksen helpottamiseksi ja kadun puolen rytmin ja mittakaavan korostamiseksi
- Tutkitaan ehdotetun vesiaiheen ja pihaterassoinnin korvaamista muilla pinnankäsittelyillä tai elementeillä, koska autopaikoitus täyttää pihakannen alustan
- Harkitaan rantapuiston kaventamista tontin läheisyydessä
- Selvitetään asuinpihan korottamista suhteessa ympäristöön pysäköintiratkaisun vuoksi
- Selvitetään tarkemmin asuntoratkaisujen valikoimaa esitetyn luhtikäytäväratkaisun sijalle; erityisesti tutkitaan mahdollisuutta lisätä pienempien huoneistojen osuutta asuntokantaan, tai suurempien asuntojen jaettavuutta pienemmiksi. Kaksikerroksisten asuntojen osuutta tulee pienentää.
- On ehdottoman tärkeää säilyttää ja kehittää alkuperäisen suunnitelman mukainen arkkitehtoninen idea ja kieli. Yksityiskohtainen vesikaton ja julkisivujen suunnittelu sekä toteutus vaativat erityistä huomiota rakenteen vedenpitävyydeltä ja rakennusosien liitoksilta. Jatkokehittämisessä tulee harkita erillisen vedeneristeen käyttöä mosaiikkibetonipintaisten elementtien alla seinän ja vesikaton osalta, siten että pintamateriaali muodostaa rakennukselle toisen pinnan – kaksoisjulkisivun.

Yllä esitetyt kehitysehdotukset sekä projektin roolin, toiminnallisuuden ja taloudellisen toteutettavuuden vahvistaminen varmistaisivat vahvemman kaupunkirakenteen painopisteen salmen läheisyydessä, sekä mahdollistaisivat näkymät Oulun kaupungin keskustaan, samoin kuin laajemman panoraaman rannikkomaisemaan rakennusten ylemmistä kerroksista. Ehdotus on innovatiivinen ja tarjoaa uuden vaihtoehtoisen suunnan jatkokehittämiselle. Ehdotetut muutokset kohteeseen yleisiin massoitteiluperaatteisiin erityisesti rannan puolella mahdollistavat jäljelle jäävän korttelirakenteen edelleen kehittämisen ja jalostamisen koko Toppilansalmen pituudelta.

6. EVALUTION DOCUMENT SIGNATURES /
ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS


Oulussa 25.03.2009
In Oulu



Matti Karhula, chairman



Timo Lajunen



Liisa Kääriä-Fischer



Jari Heikkilä



Paavo Hiltunen



Kimmo Hummasti

Heikki Kovalainen



Sampo Valjus

Trevor Harris



7. OPENING THE NAME ENVELOPES / NIMIKUORTEN AVAUS

1. Seasons

White arkitekterna

Sara Grahn, architect SAR/MSA, professor KTH
Mikael Stenqvist, architect SAR/MSA

Assistants

Jonas Westman, architect SAR/MSA
Stefan Rummel, architect SAR/MSA
Linda Lindstand, student of architecture
Kristina Philipson, student of architecture
Kathrin Ehnberg-Gunnarsson, architect SAR/MSA
Lennart Sjögren, architect SAR/MSA
Rosmari Johanson, environmental advisor
Erik Eriksson, civil engineer, energy advisor

Perspectives

Mats Holmberg, Whiteview

2. Toppila lighthouse

Arkitekhtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy/

Ari Järvinen, architect SAFA
Jari Kuorelahti, architect SAFA
Tommi Heinonen, landscape designer

Assistants

Leena Kuorelahti, architect
Henry Kangas, architect
Mikko Jakonen, student of architecture
Juha-Pekka Mikkonen, architect

Technical advisers

Aki Valkeapää, civil engineer
Esko Knuutila, civil engineer

3. Toppila Timber Town

Arkitema Architects

Jörn Frösig Johansen
Kasper Lorentzen

4. Full House

Arkitekhtitoimisto Hannu Jaakkola Oy/

Hannu Jaakkola, architect SAFA
Turo Halme, architect SAFA
Tapani Kerttula, architect SAFA
Arto Liewendahl, student of architecture
Matti Vänskä, architect SAFA
Petri Leppälä, architect SAFA
Antti Westerlund, architect SAFA
Karoliina Isoviita, interior designer
Sami Ourila, interior designer

Laura Petris-Forsell, interior designer
Veera Andreassen, student of architecture
Markus Heinonen, student of architecture
Terhi Vainio, assistant

Landscape design

Ympäristötoimisto Oy/
Christina Lauren, landscape architect
Lars Barnö, landscape architect

3D-pictures

Jari Lantiainen, architect SAFA

ATTACHMENT no 1

INITIAL EVALUATION OF THE COMPETITION SHORELINE PROPOSALS

Below is a summary of the evaluation of the quay structures associated with the competition proposals. The evaluation covers the technical functioning, suitability for implementation and construction costs.

Competition proposal: "Full House"

Description of shoreline structures

Structures bound by the shore will utilise current load-bearing structures. Existing structures will be re-faced.

Technical functioning and suitability of structures for implementation

From the design the technical details of the re-facing are not clear. The structures must be designed and implemented to be technically functional.

Evaluation of construction costs

The current quay structures are only planned to be re-faced which means that construction costs are reasonable. Of course these will be affected by the choice of facing materials and solutions.

Competition proposal: "TOPPILA LIGHTHOUSE"

Description of shoreline structures

In the proposal current shore structures are altered in the design plot such that a new basin will be constructed on the landward side of the present quay line, in addition to which on the present quay there is a point quay type of structure. In the point quay area there is a swimming pool, boat moorings and an open sandy beach on the basin to be constructed. On the landward side of the basin there is a quay structure with stairs. The depth of the water is 3.0 m.

Technical functioning and suitability of structures for implementation

The current quay structure is supported by draw bars to the existing concrete anchors of the present quay which are situated 20 metres from the current quay line. The anchor bars are an average of 2 metres deep measured from the present harbour level.

In the solutions proposed in the competition proposal the anchor bars and slabs must be demolished to make way for the new basin. Utilisation of current structures in the construction of the point quay (pool, pier, beach) requires more detailed investigation. Utilisation of the existing structures may prove impossible which will require their demolition in the new quay area.

Demolition of existing structures and construction of a new quay is technically feasible. In their implementation attention must be paid to the planning of work to ensure that structures to be retained are protected and the effects of dredging work.

Evaluation of construction costs

Quays to be constructed at a basin depth of 3.0 m. are about 240 metres and at a basin depth of a 7 metres about 160 m. Dredging in the area is about 30 000 m³. On the basis of these quantities the initial costs will be about 4 – 6 million euros + vat 22%. The major part of the costs will come from the construction of the point quay since it is bounded by the 7 metre deep Toppila straits.

Liite nro 1

KILPAILUEHDOTUSTEN RANTARAKENTEIDEN ALUSTAVA ARVIOINTI

Seuraavassa on yhteenveto kilpailuehdotusten laiturirakenteisiin liittyvien rakenteiden arvioinnista. Arviointi koskee ehdotusten teknistä toimivuutta, toteutettavuutta ja rakentamisen kustannuspuutteita.

Kilpailuehdotus: "Full House"

Rantarakenteiden kuvaus

Rantaan rajoittuvissa rakenteissa nykyiset rantarakenteet säilyvät kantavien rakenteiden osalta ennallaan. Nykyiset rakenteet verhoillaan.

Rakenteiden tekninen toimivuus ja toteutettavuus

Suunnitelmasta ei käy selville verhoilun tekniset yksityiskohdat. Rakenteet ovat suunniteltavissa ja toteuttavissa teknisesti toimiviksi.

Rakentamiskustannusten arviointi

Nykyiset laiturirakenteet on suunniteltu ainoastaan verhoiltaviksi, joten rakentamiskustannukset ovat kohtuullisia. Rakentamiskustannuksiin vaikuttavat tietysti verhoilumateriaalit ja rakenneratkaisut.

Kilpailuehdotus: "TOPPILA LIGHTHOUSE"

Rantarakenteiden kuvaus

Ehdotuksessa nykyisiä rantarakenteita muutetaan siten, että suunniteltavan korttelin alueelle rakennetaan nykyisen laiturinjan mantereeseen puolelle uusi allas, jossa lisäksi nykyisen laiturin kohdalla on pistolaituriyppinen rakenne. Pistolaiturin alueella on uima-allas, venelaituriosa ja rakennettavan altaan puolelle avautuva hiekkaranta. Altaan mantereeseen puoleisessa reunassa on portain varustettu laiturirakenne. Sisäaltaan vesisyvyys on 3,0 m.

Rakenteiden tekninen toimivuus ja toteutettavuus

Nykyinen laiturirakenne tukeutuu vetotankojen välityksellä nykyisellä laiturikentällä sijaitseviin teräsbetoniankkureihin, jotka sijaitsevat noin 20 metrin etäisyydellä nykyisestä laiturinajasta. Ankkuritangot ovat keskimäärin 2 metrin syvyydessä nykyisen satamakentän tasosta mitattuna.

Kilpailuehdotuksen mukaisessa ratkaisussa ankkuritangot ja ankkurilaatat on purettava uuden altaan rakentamiseksi. Pistolaituriosan (Pool, pier, beach) rakentamisessa nykyisten rakenteiden hyödyntäminen edellyttää nykyisten ja rakennettavien rakenteiden tarkempaa selvitystä. Nykyisten rakenteiden hyödyntäminen voi osoittautua mahdottomaksi, jolloin esitetty ratkaisu edellyttäisi nykyisten laiturirakenteiden purkamista uusien laitureiden alueelta.

Nykyisten rakenteiden purkaminen ja uusien laitureiden rakentaminen on teknisesti mahdollista. Rakentamisen toteuttamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työn toteutustekniikkaan työjärjestyksineen, säilytettävien rakenteiden suojaamiseen niiden vaurioitumisen estämiseksi ja ruoppaustöiden ympäristövaikutuksiin.

Rakentamiskustannusten arviointi

Rakennettavia laitureita 3,0 metrin allassyvyydellä on noin 240 metriä ja 7 metrin allassyvyydellä laitureita on noin 160 m. Ruoppausta alueella on noin 30 000 m³. Näiden määrien perusteella arvioitu alustava kustannusarvio on noin 4 – 6 milj. euroa + alv 22%. Suuri osa kustannuksista muodostuu pistolaituriosan

Competition proposal: "Seasons"

Description of shoreline structures

From the point of shore structures the proposal handles the construction of an opening in the existing quay. Re-facing of the current quay structures is not presented in the proposal. The shore structures of the basin to be constructed are retaining wall structures which will also act as mooring points. The depth of the basin is not given.

Technical functioning and suitability of structures for implementation

The construction of the entry canal requires the demolition of the existing quay to the width of the canal as the support structures must be removed to the depth of the canal. To ensure the bearing capacity of the existing quay retaining walls must be built for at least 30 metres from the current quay line. These walls will also act as the retaining walls for the planned bridge.

Demolition of existing structures and construction of a new quay is technically feasible. In their implementation attention must be paid to the planning of work to ensure that structures to be retained are protected and the effects of dredging work.

The ensuring of water changing is not included in this evaluation.

Evaluation of construction costs

Construction costs for the bridge and entry canal at a distance of 30 m from the present quay line are about 1-2 million euros +vat. Costs for the actual basin and retaining walls are not included in this estimate.

Competition proposal: "Toppila Timber Town"

Description of shoreline structures

In the proposal the solutions for the shore structures in which the longitudinal inclined walkways of the quay are partly very close to the water level are handled. On the town side there is an extension of the quay, whose length is not clearly specified, in the competition area.

Technical functioning and suitability of structures for implementation

The proposed inclined walkways in the direction of the quay are technically feasible and functional with the proviso that their height in respect of the water level changes is investigated. In addition at the lowest level of the walkway an extension must be constructed to support the existing structure due to its structural solution.

Evaluation of construction costs

In the estimation of the construction costs it is assumed that the structures can be built on the existing quay structures so that actual support structures are not needed. In addition in the cost estimate the repair costs for the existing frame structures are not included. The total length of the walkways is about 150 metres which means that the estimated construction costs are about 0.5 million euros + vat.

In Oulu 26.1.2009 Kari Kuusela

rakentamisesta, koska laituriosa rajoittuu 7 metrin vesisyvyyden omaavaan Toppilansalmeen.

Kilpailuehdotus: "Seasons"

Rantarakenteiden kuvaus

Rantarakenteiden osalta kilpailuehdotus käsittää aukon rakentamisen nykyiseen laituriin alueen uuden vesialtaan tulokanavaa varten. Nykyisten laiturirakenteiden verhoilu ei ole kilpailuehdotuksessa esitetty. Alueen vesialtaan rantarakenteet ovat tukimuurirakenteita, jotka toimivat myös veneiden kiinnityspaikkoina. Vesialtaan syvyyttä ei ole esitetty

Rakenteiden tekninen toimivuus ja toteutettavuus

Tulokanavan rakentaminen edellyttää nykyisen laiturin purkamista tulokanavan leveydeltä, koska kantavat rakenteet on purettava tulokanavan pohjan tasoon saakka. Nykyisen laiturin rakenteiden kantavuuden varmistamiseksi on rakennettava tulokanavan reunaan tukimuurit vähintään 30 metrin etäisyydelle nykyisestä laiturilinjasta. Nämä tukimuurit toimivat samalla suunnitellun sillan maatukina.

Nykyisten rakenteiden purkaminen ja uusien laitureiden sekä sillan rakentaminen on teknisesti mahdollista. Rakentamisen toteuttamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työn toteutustekniikkaan työjärjestyksineen, säilytettävien rakenteiden suojaamiseen niiden vaurioitumisen estämiseksi ja ruoppaustöiden ympäristövaikutuksiin.

Vesialtaan veden vaihtumisen varmistaminen ei sisälly tähän arviointiin.

Rakentamiskustannusten arviointi

Sillan ja tulokanavan laiturirakenteiden rakentamisen kustannukset 30 metrin etäisyydelle nykyisestä laiturilinjasta on noin 1 – 2 milj. euroa + alv. Varsinaisen altaan ja sen tukimuurien kustannukset eivät sisälly em. arviointiin.

Kilpailuehdotus: "Toppila Timber Town"

Rantarakenteiden kuvaus

Ehdotuksessa rantarakenteet käsittävät ratkaisut, joissa laiturin pituussuunnassa kaltevat kulutasot sijaitsevat osin hyvin lähellä vesipintaa. Kaupungin puoleisessa päässä kilpailualueella on laiturissa uloke, jonka pituutta tosin ei tarkasti ole määritetty.

Rakenteiden tekninen toimivuus ja toteutettavuus

Esitetyt laiturin suunnassa kaltevat kulutasot ovat teknisesti toteutettavissa ja toimivia sillä edellytyksellä, että tasojen korkeusasemat ovat vedenpinnan vaihtelutasot huomioiden tutkittuja. Lisäksi tasojen leveyden määrittämisessä tulee huomioida talviaikana tapahtuva jään noste. Nykyisten laitureiden rakenneratkaisujen vuoksi kulutasot on tasojen alimmilla kohdilla rakennettava ulokkeellisiksi nykyisiin rakenteisiin tukeutuviksi rakenteiksi.

Rakentamiskustannusten arviointi

Rakennuskustannusten arvioinnissa on oletettu, että rakenteet ovat rakennettavissa nykyisten laiturirakenteiden varaan, jolloin varsinaisia laiturin tukirakenteita ei rakenneta lainkaan. Lisäksi kustannusarviossa lähdetty siitä, että nykyisen laiturin suunnitellut runkorakenteiden korjauskustannukset eivät sisälly tähän kustannusarviointiin. Kulutasojen kokonaispituus on noin 150 m, jolloin arvioidut rakentamiskustannukset ovat noin 0,5 milj euroa + alv.

Oulussa 26.1.2009 Kari Kuusela

ATTACHMENT no 2

SRV, TOPPILA SHORE COMPETITION

STATEMENT ON CLIMATIC ISSUES

BACKGROUND

TOPPILA AREA CLIMATE AND IT'S TRANSFORMATION

The climate of Oulu can be described with two words: windy and sunny. In Toppila the most important factor in terms of pleasant outdoor areas and energy saving is protection from north-western and western sea winds. The Toppilansalmi Strait and the shore areas are very exposed to north-western storms. Especially on sunny spring and early summer days the sea breeze is cold.

Our knowledge of climate change deepens constantly. The preliminary results of the UN climate panel and the Nordic Extremes project provide Oulu region the following forecast for the year 2100:

- maximum temperatures will rise 5 ° C
- minimum temperatures will rise over 10 ° C
- maximum wind speeds will increase by about 10 %
- precipitation will increase by over 20 %
- water equivalent of snow cover will decrease by 20 %
- water equivalent of snowfall will increase by over 40 %
- sealevel will rise 30 - 60 cm.

If the global temperature increase cannot be brought under control in the next decades, the climate change will continue according to the figures presented above. The sea level may rise significantly more by the year 2200.

GENERAL COMMENTS

The microclimatic features of all proposals need to be improved in the further development.

The block should be opened towards the sun and waterscape without letting cold winds enter the courtyards. The microclimatic features of the buildings can be improved by closures, fencing and plantations. The buildings should be opened towards the south-west – north-west sector in order to at least passively utilize the solar energy but on the other hand, at least summer time the excessive heating of the flats has to be prevented. The evening sun is an important ambience factor in northern summers and should be remembered in the positioning of courtyards and balconies.

The courtyard planning has to take into notice the increasing precipitation. Although the amount of snow is decreasing, the short-term snowfall will increase and snowstorms become harsher. Stronger wind-driven rains will bring more stress to facades and roofs and also increase corrosion.

COMPETITION ENTRIES

"FULL HOUSE"

A proposal based on the use of closed block structure, where the inclined building mass drives the sea wind to a funnel-like street space. As a combined effect of the block shape and the tower block the wind speeds on Satamatie street may rise to dangerous levels. The courtyards of closed blocks are normally protected from winds, but in this case the higher building mass located on the inland side drives the winds to the courtyards, where the yard's funnel-like form results in high-speed air currents. The opening between the buildings facing the Höyrymyllyntie street is also windy.

Liite nro 1

SRV, TOPPILA SHORE KILPAILU

LAUSUNTO ILMASTOASIOISTA

TAUSTAA

TOPPILAN ALUEEN ILMASTO JA SEN MUUTTUMINEN

Oulun ilmastoa voi kuvata kahdella sanalla; tuulinen ja aurinkoinen. Toppilassa ulkoalueiden viihtyisyyden ja energiansäästön kannalta tärkeintä on suojautuminen lounaistuulta ja läntisiä merituulia vastaan. Toppilansalmi ja sen ranta-alueet ovat erityisen suojattomia luoteismyrskyille. Varsinkin keväisin ja alkukesästä merituuli puhalttaa kylmästi aurinkoisina päivinä.

Tietomme ilmaston muutoksesta tarkentuvat koko ajan. Alustavat YK:n Ilmastopaneelin ja yhteispuhjoismaisen Extremes-hankkeen tulokset antaisivat Oulun seudulle vuonna 2100 seuraavanlaisia tuloksia:

- maksimilämpötilat nousevat 5 ° C
- minimilämpötilat nousevat yli 10 ° C
- maksimi tuulennopeudet kasvavat noin 10 %
- sateisuus lisääntyy yli 20 %
- lumipeitteen vesi-arvo vähenee 20 %
- lumipyryjen vesi-arvo kasvaa yli 40 %
- merenpinta nousee 30 - 60 cm.

Mikäli maapallon lämpötilan nousua, ja siis kasvihuonekaasupäästöjä, ei saada kuriin lähi vuosikymmeninä, jatkuu ilmastomuutos edellä olleiden lukujen suuntaisesti. Merenpinta voi nousta huomattavasti enemmän vuoteen 2200 mennessä.

YLEISIÄ KOMMENTTEJA

Kaikkien ehdotusten mikroilmastollisia ominaisuuksia on tarpeen parantaa jatkotyöskentelyssä.

Kortteli tulisi avata aurinkoon ja vesimaisemaan päästämättä kylmiä tuulia pihaille. Rakennusten mikroilmastollisia ominaisuuksia voidaan parantaa lipoilla, suojakatoksilla, aitauksilla ja istutuksilla. Talot tulisi avata kaakko-lounas sektorille hyödyntämään ainakin passiivisesti auringon energiaa, mutta toisaalta kesäisin on torjuttava asuntojen liiallinen kuumeneminen. Ilta-aurinko on tärkeä viihtyisyystekijä pohjoisen kesässä, mikä tulisi muistaa pihojen ja parvekkeiden suunnattaessa.

Pihasuunnittelussa on varauduttava nykyistä suurempiin sadevesimääriin. Vaikka lumen määrä vähenee, kerralla satavat lumimäärät kasvavat, ja lumimyrskyt ovat ankarampia. Kovemmat viistosateet rasittavat julkisivuja ja kattoja entistä enemmän, ja lisäävät myös korroosiota.

KILPAILUEHDOTUKSET

"FULL HOUSE"

Umpikorttelin käyttöön perustuva ehdotus, jonka vino rakennusmassa ohjaa merituulet suppilomaiseen katutilaan. Korttelimuodon ja tornin yhteisvaikutuksesta tuulen nopeudet Satamatien puolella voivat nousta vaarallisen korkeiksi. Umpikortteleiden sisäpihat ovat yleensä tuulilta suojassa, mutta tässä tapauksessa maanpuolen korkeampi rakennusmassa ohjaa tuulet sisäpihalle, jonka suppilomuoto aiheuttaa myös pihalle vauhdikkaita ilmavirtauksia. Rakennusten välinen aukko Höyrymyllyntien puolella on myös tuulinen.

By micro-climatic criteria the proposal is poor, even dangerous in its current form, but can however be developed. By changing the block structure to a rectangle, the winds on the area can be significantly restrained. The tower introduced includes already vertical and gate features, by the development of which the street-level currents caused by the high block can be substantially reduced.

"SEASONS"

The proposal is based on a semi-open block that opens to the waterway and also to the direction of prevailing winds. The opening, justified by the views and sunlight, lets the sea wind enter the courtyard freely and the proposed rising building mass further increases the turbulence on the yard. The opening facing the Höyrymyllyntie street is especially windy.

For the microclimate, the proposal is poor (instead, the first version on the process/shape series of images was considerably better). The sunlight illustrations presented on flat level are meritorious. The eaveless building mass with inclined walls is vulnerable to structural damages.

The microclimate of the proposal can be improved to some extent by shaping the ground and with plantations and protective structures.

"TOPPILA LIGHTHOUSE"

In principle the proposal's building masses have been realised according to good climatological principles on the side of the shore – and prevailing wind – there is low, small-scale construction that becomes higher towards inland. However, there are some parts in the proposal's details that essentially worsen it's microclimatic suitability to the building site.

The alleyways between the buildings lead towards the north-west and direct the wind to the inner parts of the block, thus making the courtyards windy and cooling the narrow, multidimensional structures. High building masses direct strong turbulence currents to the ground level. In the future storms the gravel roofs may facilitate the structural damage. With high probability seawater will penetrate the lower parts of the building at least once during the next 50 years. For energy effectiveness the proposal is the worst in the competition.

The microclimatic qualities of the proposal can be improved by developing the massing, closures, protective shelters, fencing and plantations. However, the currents caused by the tower block need more extensive amendments. In practice the buildings should be redesigned.

"TOPPILA TIMBER TOWN"

The proposal is based on free-standing building masses and leaving the courtyards completely open to the winds from different directions. It is to be expected that a storm flood will at times cover the planned shore promenade, and that the shaping of the ground will in north-west storms drive waves far inside the block area.

The proposed high buildings direct currents to the street level, and large masses cause turbulence also on the sheltered side. However the inclined walls do improve the wind conditions at some places. The eaveless houses with part of the walls inclined and balconies open inside the building mass are exposed to structural damage caused by wind-driven rain and freezing.

For the microclimate, the courtyard areas can be to some extent protected by plantations but the climate-conscious development of both the yards and buildings without changing their character is very difficult.

In Oulu 23.3.2009 Kimmo Kuismanen, TkT, arkkitehti-SAFA

Tällaisenaan ehdotus on mikroilmastollisesti huono, jopa vaarallinen, mutta kuitenkin kehityskelpoinen. Muuttamalla korttelimuoto suorakaiteeksi voidaan alueen tuulisuutta huomattavasti hillitä. Esitetyssä tornissa on jo vertikaali- ja porttiaiheita, joita kehittämällä korkean rakennuksen aiheuttamia ilmapirtauksia katutasossa voidaan oleellisesti vähentää.

"SEASONS"

Lähtökohtana on puoliumpinainen kortteli, joka aukeaa vesistöön, ja myös päätuulensuuntaan, päin. Näkymän ja aurinkoisuuden puolesta perusteltu aukko päästää merituulen vapaasti korttelipihaan, ja ehdotettu massan kohoaminen vielä tehostaa pihan turbulentsuutta. Höyrymyllyntien puoleinen aukko on erityisen tuulinen.

Mikroilmastoltaan ehdotus on huono (sen sijaan ensimmäinen versio process/shape kuvasarjassa oli suhteellisen hyvä). Huoneistotasolla esitetyt aurinkoisuuskaaviot ovat ansiokkaat. Suunnitelman räystäättömän vinoseinäisen rakennusmassan on altis rakenneaurioille.

Ehdotuksen mikroilmastoa voidaan jonkin verran parantaa maaston muotoilulla, istutuksilla ja suojarakenteilla.

"TOPPILA LIGHTHOUSE"

Periaatteessa ehdotuksessa rakennusmassat on toteutettu hyvien ilmasto-oppien mukaisesti; rannan - vallitsevan tuulen - puolella on matalaa pienimittakaavaista rakentamista, joka muuttuu korkeammaksi sisämaahan päin. Ehdotuksen yksityiskohdissa on kuitenkin kohtia, jotka oleellisesti huonontavat sen mikroilmastollista sopivuutta rakennuspaikalle.

Rakennusten väliset lounaaseen suuntautuvat kujat ohjaavat tuulen korttelin sisäosiin, tehden pihat tuulisiksi ja jäähdyttäen kapeita monimuotoisia rakennusrunkoja. Korkeat rakennusmassat ohjaavat voimakkaita turbulentsia ilmapirtauksia maantason. Tulevissa myrskyissä sorakatot voivat edesauttaa rakennusvaurioiden syntymistä. Suurella todennäköisyydellä seuraavan 50 vuoden kuluessa merivesi tunkeutuu ainakin kerran rakennuksen alimpiin osiin. Energia-taloudellisesti ehdotus on kilpailun huono.

Ehdotuksen mikroilmastollisia ominaisuuksia voidaan parantaa massoittelemalla kehittämällä, lipoilla, suojakatoksilla, aitauksilla ja istutuksilla. Tornitalon aiheuttamat virtaukset vaativat kuitenkin suurempia muutoksia. Käytännössä rakennukset tulisi suunnitella uudelleen.

"TOPPILA TIMBER TOWN"

Vapaasti seisoviin rakennusmassoihin perustuva ehdotus, joka jättää pihat täysin avoimiksi eri puolilta tuleville tuulille. On odotettavissa, että myrskytulva ajoittain peittää alleen suunnitellun rantapromenadin, ja että maaston muotoilu ohjaa luoteismyrskyllä aaltoja pitkälle korttelialueen sisälle.

Ehdotetut korkeat rakennukset ohjaavat ilmapirtauksia katutasoon, ja suuret massat aiheuttavat turbulenssia myös suojan puolelle. Vinot seinät tosin paikoin parantavat tuuliolosuhteita. Räystäättömät talot, joissa osa seinistä on vinoja ja osa parvekkeista avoimia rakennusmassan sisällä, ovat alttiita viistosateen ja jäätyksen aiheuttamille rakenneaurioille.

Mikroilmastollisesti pihajaloja voidaan suojata jonkin verran istutuksilla, mutta sekä pihojen että rakennusten ilmastotietoinen kehittäminen muuttamatta niiden perusluonnetta on hyvin vaikeaa.

Oulussa 23.3.2009 Kimmo Kuismanen, TkT, arkkitehti-SAFA