

**SRV ASUNNOT OY POHJOIS SUOMI  
OULU LÄNSI-TOPPILA, MALLASJUOMAN ALUE  
SUPPEA ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU  
KILPAILUOHJELMA**



**SRV ASUNNOT OY POHJOIS SUOMI  
OULU LÄNSI-TOPPILA, MALLASJUOMAN ALUE  
SUPPEA ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU  
KILPAILUOHJELMA**

## **1. KILPAILUKUTSU**

### **1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus**

SRV Asunnot Oy Pohjois-Suomi järjestää Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen suppean suunnittelukutsukilpailun Oulun Länsi-Toppilan ns. Mallasjuoman alueen (kortteli 55) suunnittelusta. Kilpailun tarkoituksena on löytää vaihtoehtoisten ratkaisujen kautta hyvä, alueen kaupunkikuvalliset erityispiirteet huomioiva, kokonaistaloudellinen ja kustannustehokas lähtökohta korttelin asemakaavaa ja toteutusta varten.

Kortteliin sijoittuu asemakaavalla suojeltavaksi suunniteltuja rakennuksia sekä uudisrakennusta. Osalle olevista rakennuksista on suunnitellut käyttötarkoitukset. Uudisrakentaminen on asuintaloja.

### **1.2 Kilpailuun kutsutut**

Kilpailuun on kutsuttu seuraavat suunnittelijat:

Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Ky  
Arkkitehtitoimisto Juhani Romppainen Oy  
Linja-arkkitehdit Oy  
Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy

### **1.3 Palkinnot ja lunastukset**

Kilpailun järjestäjä maksaa kullekin hyväksytyyn ehdotuksen jättäneelle kilpailijalle osanottajapalkkiona 6.500 euroa +alv 22 %.

Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka kilpailusääntöjen mukaan pidättää palkkiosummista 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota sekä SAFAn kuluja varten, kuitenkin vähintään yhteensä 4500 euroa maksetuista palkkioista.

### **1.4 Palkintolautakunta**

Jäsenet:

Matti Karhula, puheenjohtaja	Oulun kaupunki, asemakaavapäällikkö
Tuomo Poutiainen	SRV Yhtiöt Oyj, projektijohtaja
Kimmo Hummasti	SRV Pohjois-Suomi, aluejohtaja
Heikki Kovalainen	SRV Pohjois-Suomi, rakennuspäällikkö
Timo Lajunen	Oulun kaupunki, kaavoitusarkkitehti
Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Sampo Valjus, sihteeri	arkkitehti
n.n, arkkitehti	kilpailijoiden nimeämä asiantuntijajäsen

Palkintolautakunnan apuna ulkopuolisena erityisasiantuntijana toimii Juhani Kynsilehto olevien rakennusten käyttäjän ominaisuudessa.

### **1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen**

Kilpailuohjelma on kilpailun järjestäjän sekä sen asettaman palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusihteerin hyväksymä.

### **1.6 Ohjelma-asiakirjojen luovutus ja kilpailuaika**

Ohjelma liitteineen lähetetään samanaikaisesti kaikille kilpailijoille.

Kilpailuajan kesto on noin 8 viikkoa (15.12.2008–16.2.2009).

## **2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT**

### **2.1 Ohjelma-asiakirjat**

A. Kilpailuohjelma

B. Liitteet

- Liite 1 Kilpailualue- ja asemapiirros (osa kaavakarttaluonnoksesta), asemapiirrossovitus varten
- Liite 2 Pohjakartta
- Liite 3 Asemakaavaluonnos 1:2000
- Liite 4 Havainnepiirros 1:2000
- Liite 5 Kaavaselostus 21.4.2008
- Liite 6 Länsi-Toppilan rakennushistoriaselvitys
- Liite 7 Mallasjuoman rakennushistoriaselvitys (alustava)
- Liite 8 Ilmakuvasovitus etelästä kilpailuehdotuksen esittämistä varten
- Liite 9 Näkymäkuvat (@ Blom) etelästä ja lännestä

Kaikki asiakirjat toimitetaan kilpailijoille sähköisessä muodossa (kilpailualue- ja asemapiirros, pohjakartta, asemakaava dwg -muodossa, muut liitteet pdf-, jpeg- ja Word-muodossa).

### **2.2 Kilpailualueeseen tutustuminen ja kilpailua koskevat kysymykset**

Kilpailijoille järjestetään mahdollisuus tutustua kilpailualueeseen ja alueella sijaitseviin rakennuksiin 19.12.2008 kello 10:00. Kokoontuminen Tilausravintola Allin Matalan tiloissa.

Kilpailijoilla on oikeus esittää ohjelmaa koskevia täsmentäviä kysymyksiä, jotka on toimitettava nimimerkillä palkintolautakunnalle 12.1.2009 kello 16:00 mennessä palkintolautakunnan sihteerille osoitteella: [sampo.valjus@arkkitehtuurivaljus.net](mailto:sampo.valjus@arkkitehtuurivaljus.net)

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset postitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostilla viikon sisällä.

### **2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano**

Kilpailu ratkaistaan ja pyritään julkistamaan 16.3.2008

Kilpailun ratkaisusta ilmoitetaan välittömästi palkittujen ja lunastettujen ehdotusten tekijöille sekä julkistamistilaisuudessa tiedotusvälineille.

Kilpailun tulos julkaistaan Arkkitehti uutisissa ja SAFA:n verkkosivuilla [www.safa.fi](http://www.safa.fi). Palkintolautakunnan pöytäkirja ja ehdotusten kuva-aineistoa julkaistaan osoitteessa [www.srv.fi](http://www.srv.fi).

### **2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena**

Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Kilpailun järjestäjä neuvottelee palkittujen ehdotusten laatijoiden kanssa jatkosuunnittelusta.

Kilpailuehdotuksia esittelevästä näyttelystä ja tulokset julkistavasta tiedotustilaisuudesta ilmoitetaan myöhemmin.

## **2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus**

Palkitut ja lunastetut ehdotukset tulevat kilpailun järjestäjän omaisuudeksi tekijänoikeuksien jäädessä laatijoille.

## **2.6 Kilpailuehdotusten palautus**

Palkitsemattomia ja lunastamattomia ehdotuksia ei palauteta. Palkitsemattomia ja lunastamattomia ehdotuksia ei säilytetä, mutta ne ovat noudettavissa kilpailun järjestäjän nettisivujen ohjeiden mukaisesti kilpailun päätyttyä.

## **2.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen**

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta kilpailuehdotuksia.

## **2.8 Kilpailun säännöt**

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä, [www.safa.fi](http://www.safa.fi).

# **3. KILPAILUTEHTÄVÄ**

## **3.1 Kilpailutehtävän tausta**

Länsi-Toppila on lähitulevaisuuden merkittävä Oulun kaupungin kehitys- ja asuinrakentamisen painopistealue. Alueelle antaa oman erityisluonteensa sijainti keskustan tuntumassa jokisuistossa ja alueella sijainnut (sijaitseva), kaupungin historian kannalta tärkeä satama. Alue on nykyisellään pääosin teollisuuden ja kaupan käytössä.

Alueella on käynnissä asemakaavan muutos, joka tähtää alueen muuttamiseen kaupunkimaiseen kerrostalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota asumisen energiatehokkuuden kehittämiseen EU:n ilmastopoliittisen ohjelman mukaisesti.

## **3.2 Kilpailualue**

### **3.2.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus**

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Toppilan eteläosassa, entisen Toppilan Mallasjuomatehtaan panimon alueella.

Kilpailualueella on merkittävä rooli Toppilansalmen rantavyöhykkeen ja alueen sisäänajoreittien osana.

Kortteli rajautuu idässä Mallastiehen, pohjoisessa Panimotiehen, lännessä puistoalueeseen kevyen liikenteen väylän kautta ja etelässä Höyrymyllyntien yli ns. vanhan Toppilan aseman alueeseen.

Suunnittelualueen (kortteli 55) laajuus on noin 15 150 m<sup>2</sup>. Korttelin suunniteltu rakennusoikeus on yhteensä 7150 + t150 kam<sup>2</sup>, sisältäen säilytettävät rakennukset.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitteessä 1 ja liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen liitteissä 3, 4 ja 5.

### **3.2.3 Kilpailualueen kaavatilanne**

Alueella on käynnissä asemakaavan muutos, joka tähtää alueen muuttamiseen kaupunkimaiseen kerrostalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Asemakaavaehdotus on tarkoitus jättää hyväksyttäväksi syksyllä 2009.

Liitteenä oleva asemakaavaluonnos sitoo kilpailijoita vain sr-10 ja sr-20 merkintöjen ja korttelin kokonaiskerrosalan osalta.

### **3.2.4 Olevat rakennukset**

Korttelin olevat rakennukset liittyvät alueella aikaisemmin toimineeseen olutpanimoon. Puurakenteinen huvila (rak. 1857) on kokonaisuuden vanhin rakennus, ja se on suunniteltu suojeltavaksi sr-10 – merkinnällä. Viljavaraston eli ns. Allin Matalan (rak. 1864), mallastamon (rak. 1889) ja keittämön (rak. 1967) muodostama ryhmä on suunniteltu suojeltavaksi merkinnällä sr-20. Lämpövoimalan/höyrykeskuksen, vanhan pullottamon ja varaston (jäävaraston) muodostaman ryhmän suojelua ei ole päätetty. Lämpövoimala/höyrykeskuksen kaakkoispuolella sijaitsee osin hirsi- ja osin kivirakenteinen varasto (rak. 1900). Varasto on suunniteltu siirrettävän osaksi suojeltavien rakennusten pihapiiriä.

Korttelissa osittain sijaitseva tehdasrakennus (uusi pullottamo 1968) on suunniteltu purettavaksi.

Olevat rakennukset on esitelty tarkemmin liitteenä olevissa rakennushistoriaselvityksissä.

### **3.2.5 Liikenne ja tekniset verkostot**

Katuverkko toteutetaan valmisteltavana olevan asemakaavan mukaisesti. Tekniset verkostot suunnitellaan ja toteutetaan alueen kunnallisteknisten rakennustöiden yhteydessä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaukolämpöjohto, joka on merkitty asemakaavaluonnokseen.

### **3.2.6 Perustamisolosuhteet**

Länsi-Toppilan alueella on tehty maaperätutkimus. Tutkimuksen mukaan maaperä soveltuu rakentamiseen hyvin tai kohtalaisen hyvin. Pohjaveden korkeus vaihtelee tasolla +3.50...+3.80.

Selvitysten mukaan mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset eivät aiheuta rajoituksia rakentamiselle.

## **3.3 Kilpailun tavoitteet**

Kilpailun tavoitteena on löytää Mallasjuoman vanhan panimon alueelle ja lisärakentamiselle uuteen Länsi-Toppilaan sopiva, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen sekä kohteen historialliset erityispiirteet ja asumisviihtyisyyden vaatimukset huomioiva, kokonaistaloudellinen ja kustannustehokas ratkaisu.

## **3.4 Suunnitteluohjeet**

### **3.4.1 Kokonaisratkaisu**

Kilpailijoiden tulee esittää suunnittelualueelle säilytettävät rakennukset, niiden käytön ja asumisen vaatimukset täyttävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, kustannustehokas kokonaisratkaisu.

### **3.4.2 Asuinrakennukset**

Korttelin uudisrakennukset suunnitellaan asuntokäyttöön, ratkaisuperiaate on korttelin kokonaisrakennus-oikeuden puitteissa kilpailijoiden harkittavissa. Valmisteltavana olevaan asemakaavaan merkityt kerrosluvut ovat ohjeellisia, suurin mahdollinen kerrosluku kilpailualueella on IV. Erityistä huomiota on

kiinnitettävä asuntojen toiminnallisuuteen, tilalliseen mielenkiitoon ja maisemallisten erityispiirteiden huomioimiseen sekä kustannustehokkaaseen toteutuskelpoisuuteen.

Suunnitteluratkaisuissa on kiinnitettävä erityishuomiota korttelin mikroilmastoon ja asumisen energiatehokkuuteen vaikuttaviin tekijöihin.

Asuntojen tavoitteellinen huoneistojakauma on:

- 40 % 2 H+K 55-65 as<sup>m</sup><sup>2</sup>
- 40 % 3 H+K 65-85 as<sup>m</sup><sup>2</sup>
- 20 % 4 H+K n. 100 as<sup>m</sup><sup>2</sup>

### **3.4.3 Suojeltavat rakennukset**

Huvila (v. 1857), viljavaraston eli ns. Allin Matala (1864), mallastamo (1889) ja keittämö (1967) pysyvät rakennusten nykyisellä käyttäjällä. Allin Matala säilynee ravintolana, muilta osin rakennukset tulevat olemaan toimisto-, liike- tai näyttelykäytössä. Hirsi- ja kivirakenteinen varasto (1900) on suunniteltu siirrettäväksi osaksi tätä pihapiiriä ja toiminnallista kokonaisuutta.

Kilpailijoiden tullee esittää suunnitelma lämpövoimalan/höyrykeskuksen, vanhan pullottamon ja varaston (jäävaraston) muodostaman ryhmän käytölle tai korvaavalle uudisrakennukselle.

### **3.4.4 Vapaa-alueet**

Kilpailualue liittyy Länsi-Toppilan puistovyöhykkeeseen. Puistovyöhykkeelle antaa oman ilmeensä useat suojellut rakennukset.

Vapaa-alue lisää kohteen vetovoimaa ja antaa suunnittelulle positiivisen lähtökohdan. Vapaa-alueiden järjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisista ja hoidettavuuden näkökulmista.

### **3.4.5 Liikenne**

Ajoneuvoliikenne johdetaan kortteliin yhden liittymän kautta asemakaavaehdotuksen mukaisesti Panimotieltä. Korttelille on varattu lisäksi kevyen liikenteen liittymät Panimotien ja Mallastien puolelle. Autopaikkavaatimus on asuntojen osalta 1 ap / 80 as<sup>m</sup><sup>2</sup> ja säilytettävien (toimisto- ja liikerakennusten) osalta 1 ap / 100 kam<sup>2</sup>. Pysäköintiratkaisussa on huomioitava kustannustehokkuuden vaatimus.

### **3.4.6 Tekniset verkot ja vaatimukset**

Suunnitelmassa on huomioitava korttelin alueelle sijoittuva kaukolämpöjohto. Tekniset verkot eivät aiheuta suunnittelulle muita erityisvaatimuksia.

### **3.4.7 Toteutusmuoto**

Asuinrakennukset tullaan toteuttamaan perustajaurakoitsijamuotoisesti. Sr-merkityt säilytettävät rakennukset kunnostettaneen tilaajamuotoisesti. Asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä sekä rakentamisohjeilla ohjataan rakentamista.

### **3.4.8 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet**

Kilpailuehdotusten arvostelussa kiinnitetään huomio ensisijassa esitettyyn kokonaisratkaisuun suhteessa suojeltaviin rakennuksiin ja muuhun kaupunkirakenteeseen sekä asuntojen tilallisiin ratkaisuihin, toimivuuteen ja energiatehokkuuteen.

Esitysten toteutuskelpoisuus ja kustannustehokkuus otetaan arvostelussa huomioon.

## 4. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

### 4.1 Vaadittavat asiakirjat

Kilpailijoilta vaaditaan asiakirjat, jotka tulee esittää enintään kolmella (3) vaakasuuntaisella A3-kokoisella, jäykälle alustalle kiinnitetyllä tulosteella. Kilpailun järjestäjälle toimitetaan yksi sarja suorina kopiointikelpoisina paperikopioina ilman alustaa ja päällystemuovia. Lisäksi A3 aineisto on toimitettava pdf-muodossa CD:llä (tarkkuus 300 dpi).

Suunnitelman tulee sisältää seuraavat asiakirjat:

- asemapiirros 1: 750 , jossa näkyvissä mm. rakennusten käyttötarkoitukset (1. kerroksen pohjapiirroskaavio) piha-alueen käsittely, pysäköinnin järjestelyt, rakennusten varjostukset 45° aurinkokulmassa sovitettuna kilpailualuepiirrokseen
- pohjapiirroskaaviot 1:200 tai 1:500 uudisrakennuksista (tyyppihuoneistot) ja tarvittavilta osin suojeltavista rakennuksista
- julkisivut ja korttelileikkaukset 1:750
- vapaavalintainen ehdotuksen luonnetta tai siihen liittyvää mahdollista yksityiskohtaa havainnollistava aineisto.
- luonnosmainen perspektiivikuva (1 kpl) alueelta, joka havainnollistaa asumisen lähiympäristöä sekä rakentamisen sopeutumista ympäristöön
- havainnekuva upotettuna liitteenä olevaan ilmakuvaseovitukseen
- lyhyt selostus, jossa esitetään ratkaisun kannalta olennaiset tiedot (ratkaisuperiaatteet, kerrosala- ja pysäköintilaskelmat)

### 4.2 Suunnittelutarjous

Kilpailijoiden tulee liittää ehdotukseen suunnittelun hintatarjous ilmoitettuna neliöhintana asuntoneliötä kohden ilman arvonlisäveroa. Suunnittelutarjous ei koske säilytettävien rakennusten suunnittelun tehtäviä. Tarjous tulee liittää kilpailuehdotukseen erillisessä suljetussa kirjekuoressa, johon on merkitty ehdotuksen nimimerkki ja teksti ”hintatarjous”. Voittaneen ehdotuksen hintatarjouskuori avataan palkintolautakunnan pöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen.

### 4.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu, läpinäkymätön ja nimimerkillä varustettu kirjekuori ja sisällä ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi, osoite ja puhelinnumero. Lisäksi on ilmoitettava, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia.

### 4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjättö

Kilpailuaika päättyy 16.2.2009.

Kilpailuehdotukset on tuotava SRV Pohjois-Suomen toimistolle, osoitteeseen Hallituskatu 13-17 F 57 16.2.2009 kello 15:45 mennessä tai jätettävä todistettavasti kyseisenä päivänä postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi edellä mainittuun osoitteeseen.

Lähetyksen päälle on merkittävä: ”Mallasjuoman alue / kilpailu”.

PALKINTOLAUTAKUNTA