

# Laatu on hyvä työ



## Autopaikaton kerrostalokortteli Kalasatamassa

ATT – Ifa Kytösaho

# SISÄLTÖÄ:

I. Tavoitteet

II. Ratkaisuista

III. Kohtuuhintaisuudesta

IV. Kohteiden kiinnostavuudesta

V. Asukaskyselyn tuloksia

Esityksen valokuvat ATT:

Studion hyvät kuvat: Arno de la Chapelle

Antareksenkadun hyvät kuvat: Pertti Nisonen

Bänaändretat Ifo Kirtäsch



# I. Tavoitteet



# Tavoitteet

- City-talo
  - Perinteisten perheasuntojen sijaan monimuotoisia pienasuntoja eri perhetyypeille
  - Yhteistilojen sijoittaminen pienempinä yksiköinä yhteisöllisyyden parantamiseksi
  - Autopaikattomuus
- Studio
  - Loft-talon kehitelmä: asukkaalla tavanomaista suuremmat vaikutusmahdollisuudet tilaratkaisuihin sekä pinta- ja materiaaliratkaisuihin
  - Autopaikattomuus



# City-talo

- Teemat
  - Asukaslähtöisyys
  - Urbaanit pienperheet
  - Autottomuus
  - Pysäköintiratkaisut



# Studio-talo

- Teemat
  - Asukkaan muokattavissa
  - Asunnot
  - Autottomuus,  
Pysäköintiratkaisut





# I! Ratkaisuista





# City-talo



# City-talo

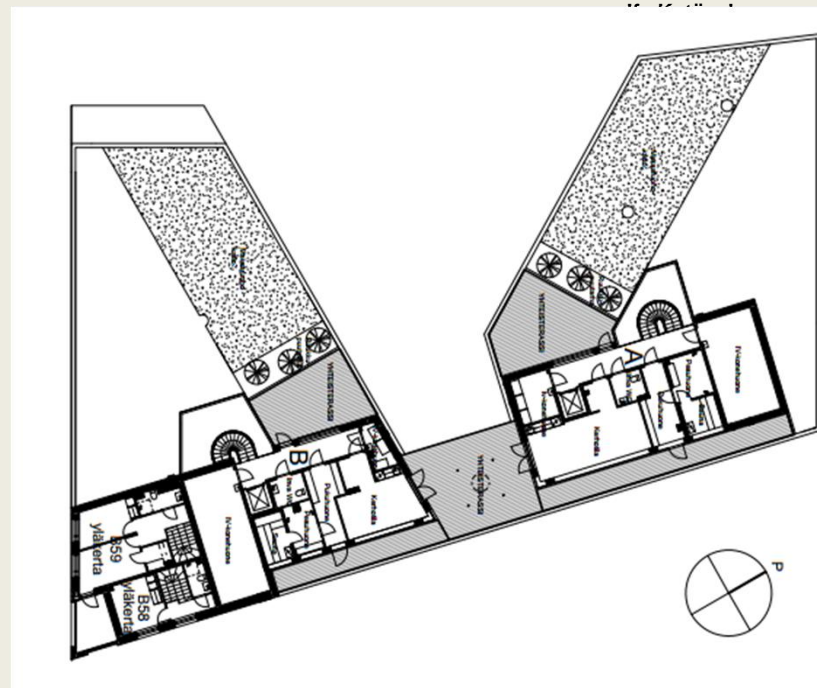
- Keskeiset toimijat
  - Arkkitehtitoimisto HMM Oy/  
arkkitehti Jari Viherkoski
  - Uudenmaan  
Mestari Rakentajat Oy
- Perustiedot
  - 63 asuntoa, kpa 59 m<sup>2</sup>
  - Kaksi porrasta ja kuusi kerrosta





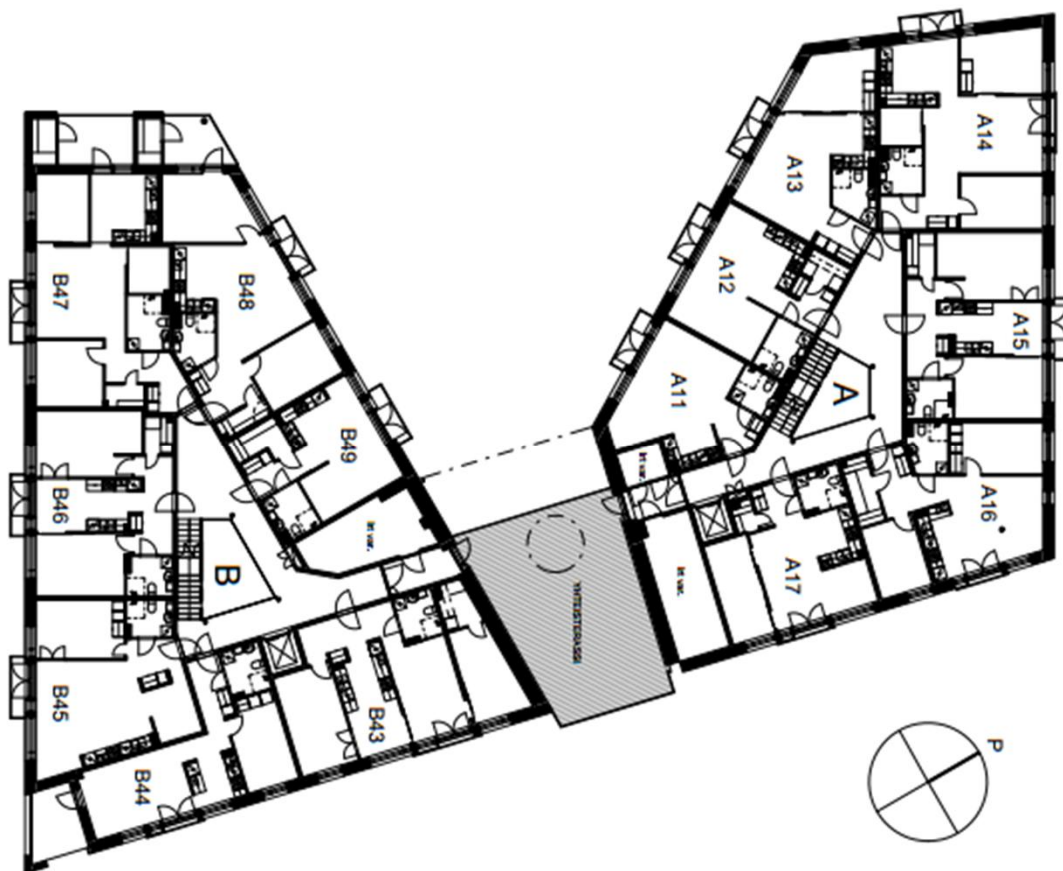
# City-talo

- Yhteistilat
  - Yhteisparvekkeet yhdistävät porrashuoneita
  - Saunaosastot ja kerhotilat ylimmässä kerroksessa
  - Viherkattovaatimus toteutettu osittaisella maksaruohokatteella



# City-talo

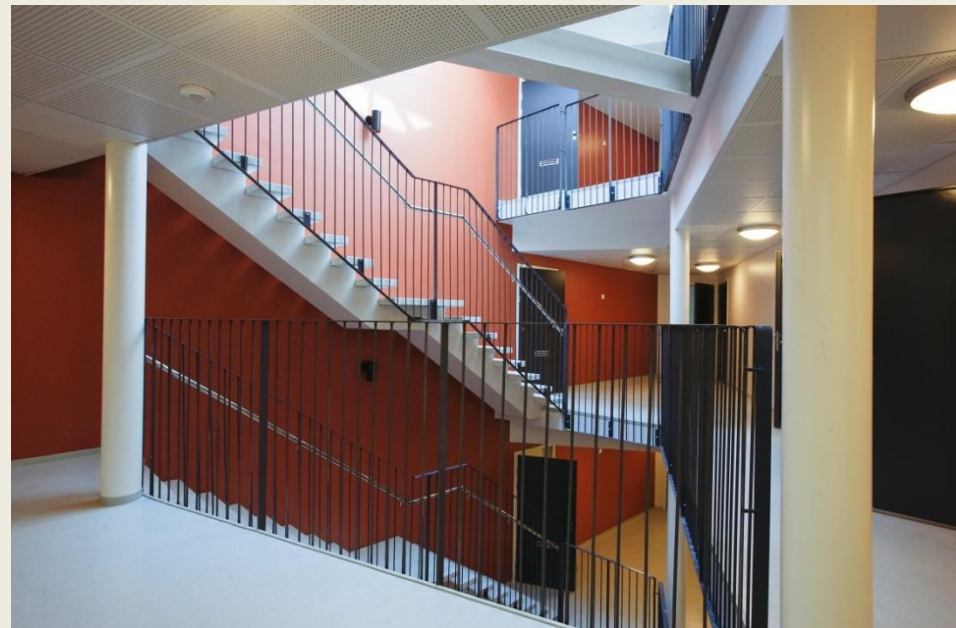
- Urbaanit pienperheet
  - Neutraalihuoneita, alkoveja, piensoppia





# City-talo

- Autopaikattomuus näkyvillä
  - Asukasvalinnassa sekä ilmoituksissa että sopimuksissa
  - Autopaikkojen sijaan tavanomaista käytettävämmät polkupyörien säilytystilat
  - Polkupyörien korjaustila



# Studio-talo



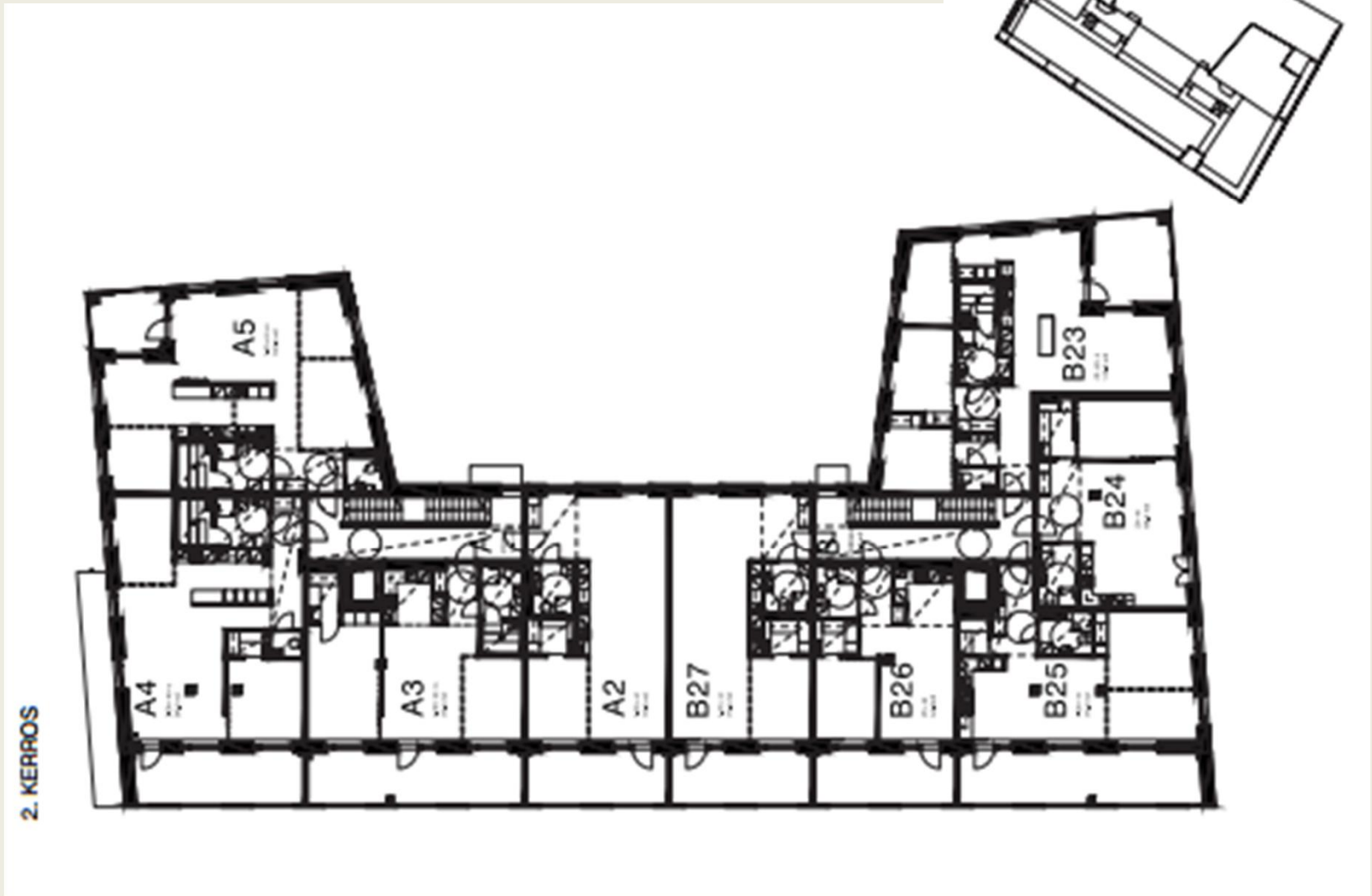
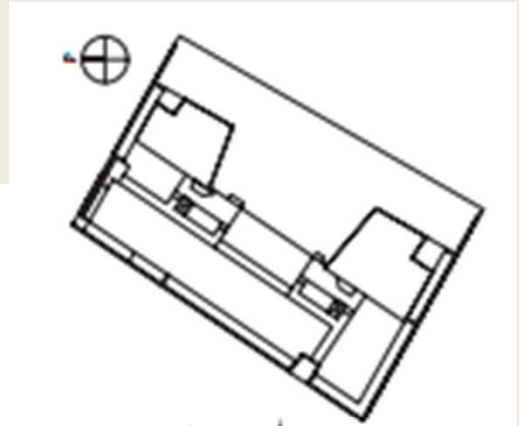


# Studio-talo

- Keskeiset yhteistyökumppanit
  - Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy
  - Uudenmaan Mestarirakentajat Oy
- Perustiedot
  - 45 asuntoa, kpa 82,5 m<sup>2</sup>
  - Kaksi porrasta, viisikerroksisen päämassan päällä on kapeampi runkoinen kaksikerroksinen osa.
  - Kerroskorkeus noin 3300 , huonekorkeus noin 2900



# Studio-talo

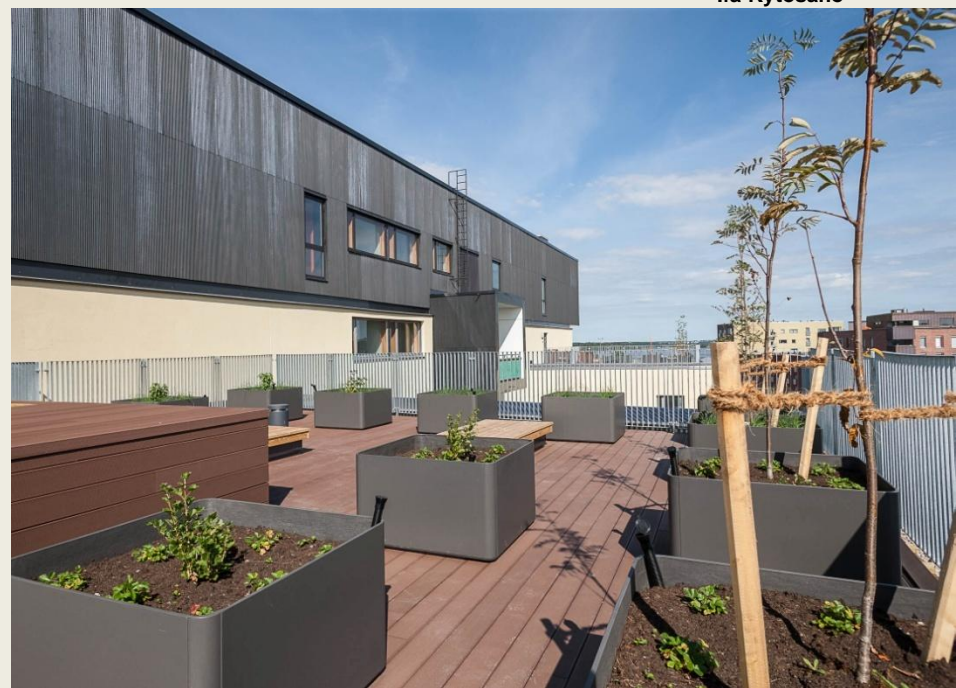




# Studio-talo

- Ratkaisuja

- Kattoterasseilla on viheristutuksia kasvialtaissa.
- Molempiin porrashuoneisiin on esteetön pääsy sekä pihan että kadun puolelta.
- Saunaosasto ylimmässä kerroksessa



- Asuntoratkaisuja

- Kaikissa asunnoissa on parveke, kattoterassi tai ranskalainen parveke. Kaikkia parvekkeita ei voi lasittaa.
- Osassa asuntoja on oma sauna

# Studio-talo

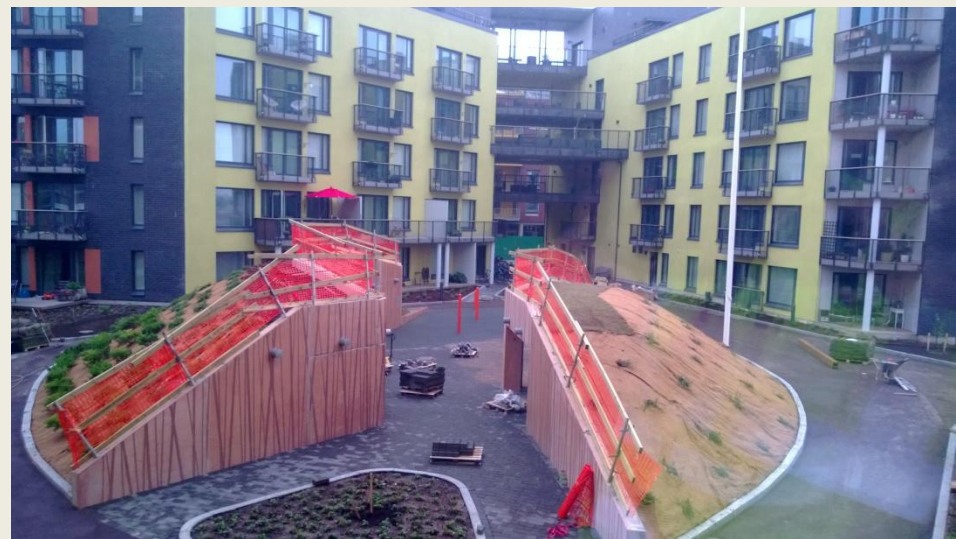
- Loft-teema
  - Osa asunnoista toteutettu yhtenä tilana, osaan väliseinien paikat olivat ehdotuksia, joista asukas sai tilata mieleisensä, osa asunnoista toteutettiin perinteisin huonejaoiin
  - Pintamateriaaleissa puhtaaksimuurattua tiiltä ja karheaa hiertopintaa





# Studio-talo

- Autottomuus
  - Autopaikkojen sijaan tavanomaista käytettävämmät polkupyörien säilytystilat
  - 176 polkupyöräpaikkaa sisätiloissa eli 3,91 pp/asunto. Tämän lisäksi polkupyörien säilytyspaikkoja sijoitettiin taloyhtiön pihalle koko korttelin yhteisinä siten, että polkupyörien lopulliseksi paikkamitoitukseksi tuli 4,97 pp/asunto. Mitoitus on siis 2,6-kertainen tavanomaisiin säilytystiloihin



# III Kohtuuhintaisuudesta





# Urakkakilpailutukset

- City-talo
- Autopaikattomuus kompensoitiin muun laadun lisäyksenä
  - Urakkatarjous alitti rakennusosa-arvion 0,5%
  - Kilpailutus toteutettiin noususuhdanteessa kustannustaso 22 % korkeammalla tasolla kuin edeltävänä vuonna
  - Rakennuskustannukset ylittivät 3,4 % samana aikana pks-seudulla käynnistyneiden ARA-hankkeiden kustannustason



# Urakkakilpailutukset

- Studio
- Autopaikattomuus kompensoitiin muun laadun lisäyksenä
- Laatua karsittiin ennen kilpailutusta:
  - ikkunoista jätettiin pois massiivipuukehykset
  - parkettityyppi vaihdettiin edullisempaan malliin
  - keittiön kaapistot vaihdettiin edullisempaan malliin
  - keittiöön suunnitellut kivitasot vaihdettiin laminaattitasoihin.
- Urakkatarjous ylitti rakennusosa-arvion, vain yksi tarjous



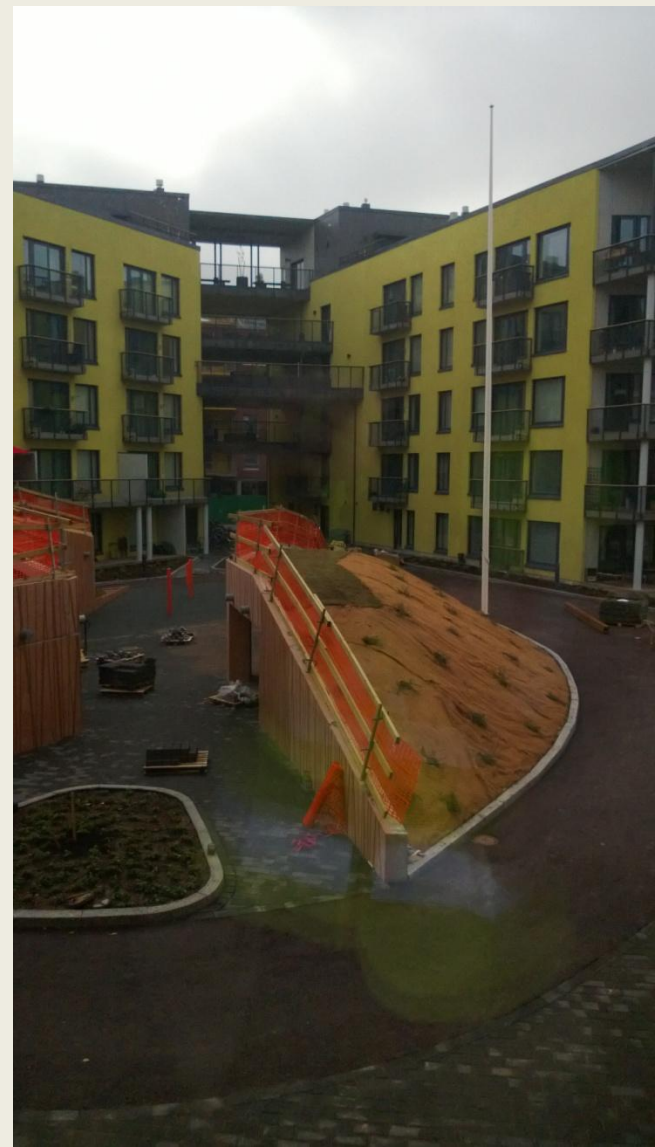


# IV Kiinnostavuudesta



# City-talo

- Kohteen kiinnostavuus
  - 2881 hakemusta, 46-kertainen määrä asuntoihin nähden
  - 19 lapsiperhettä
  - 23 yksinasuvaa
  - 21 pariskuntaa
  - Lapsiperheistä 5 yksinhuoltajaa
  - 11 % kaikista asunnoista vuokrattiin maahanmuuttajille.
  - Asuntojen koko ohjaa asukkaiden valintaprosessia.





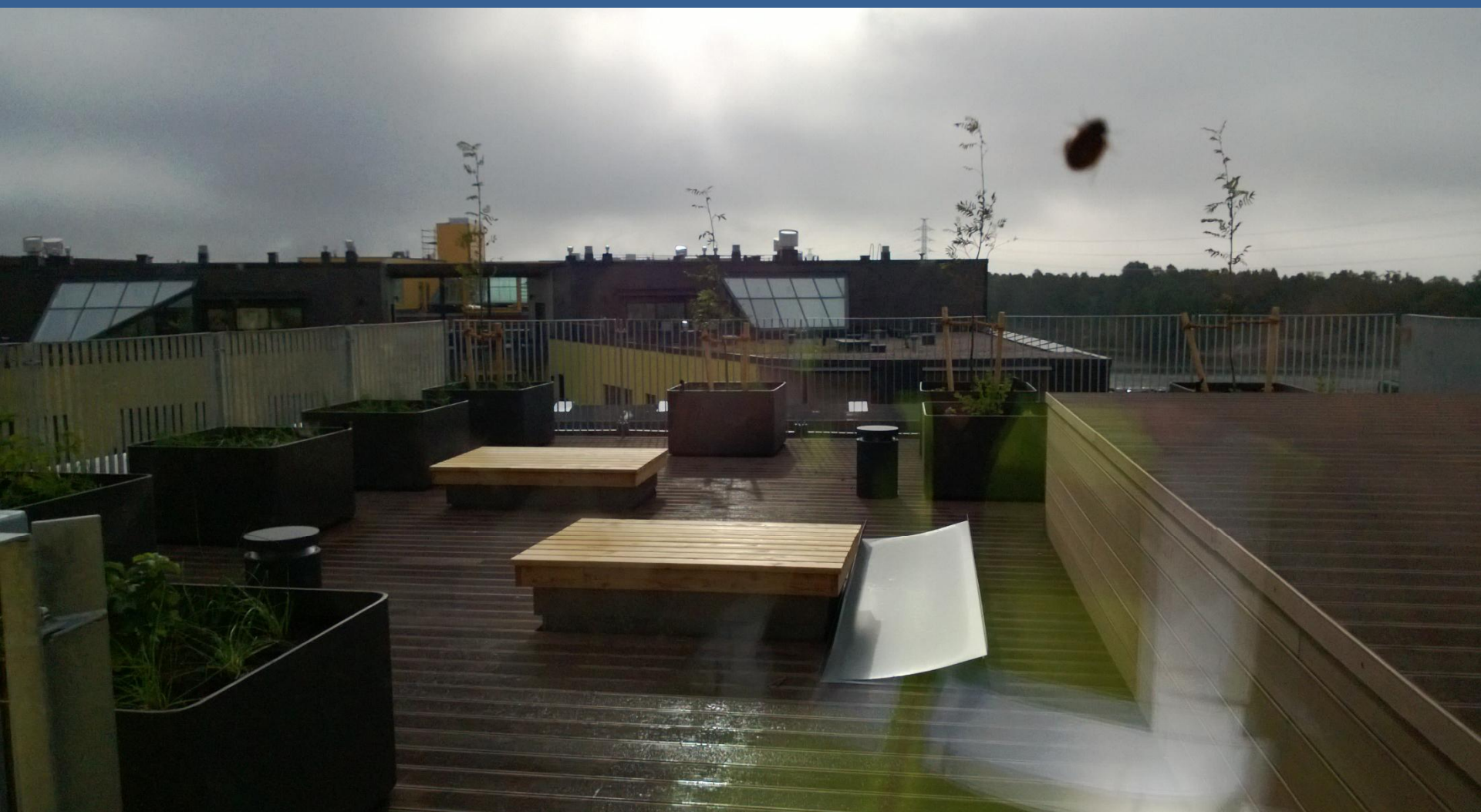
# Studio-talo

- Kohteen kiinnostavuus
  - Hitas-arvontaan ilmoittautui
  - 437 taloutta, noin 10-kertainen määrä asuntoihin nähden



Huoneisto-tyyppi	Hakijoita (lkm)	% kaikista osallistujista
1–	180	41,2 %
2–	115	26,3 %
2 h	200	45,8 %
3 h	43	9,8 %
4 h	50	11,4 %
5 h	18	4,1 %

# V Asukaskyselyn tuloksista





# City-talo, asukaskysely

Liski (2013, 25).

- Vastaus-% 56
- Autottomia vastanneista 77 %
- Kohteelle annettu arvosana asteikolla 1...5 : 4,6



# City-talon autonomistajaperheet

Liski (2013, 25).

Perhe- koko	Lapsia	Tyytyväinen ennakkoinformointiin	Autojen lukumäärä	Käyttää työmatkoihin
1	0	ei	1/3-osa	
2	0	kyllä	1	
2	1	ei	2	
1	0	ei	1	päivittäin
2	0	kyllä	1	päivittäin
4	2	kyllä	1	
3	1	kyllä	3	
2	0	Ei osaa sanoa	1	Pääsiallinen käyttötarkoitu s



# Studio-talon asukaskysely vasta tekeillä





Kiitos