



HELSINGIN KALASATAMAN YHTEISKERHOTILA TARVESELVITYS

12.3.2019

Tarveselvityksen keskeiset tavoitteet

Tarveselvitys on laadittu Kalasataman alueelle sijoittavan asukkaita ja asukassidosryhmiä palvelevan yhteiskerhotilan sijainnin ja toiminnallisuuden selvittämiseksi.

Kalasataman asukastalon tarveselvitys on laadittu yhdessä Kalasataman Palvelu Oy:n, Kalasatama Palvelu 2 Oy:n edustajien kanssa.

Tarveselvitystä varten on haastateltu kohteen kaavoittajaa sekä perustusolosuhteiden osalta Kaupunkiympäristön toimialaa. Tämän lisäksi asukastaloon sijoittuvista toiminnoista on suoritettu 01-02/2019 laaja alueellinen asukaskysely. Vastauksia kyselyyn saatiin n 120:ltä henkilöltä.

Tässä tarveselvityksessä esitetty sijainti ja tilaohjelma perustuvat kohteen asemakaavalliseen tarkasteluun sekä asukaskyselyn tuloksiin.

Yhteiskerhotilan omistus – ja hallinta

Yhteiskerhotilaa varten on perustettava erillinen osakeyhtiö (Yhtiö) joka vuokraa Helsingin kaupungilta tontin sekä rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi yhteiskerhorakennuksen sekä sen piha-alueen.

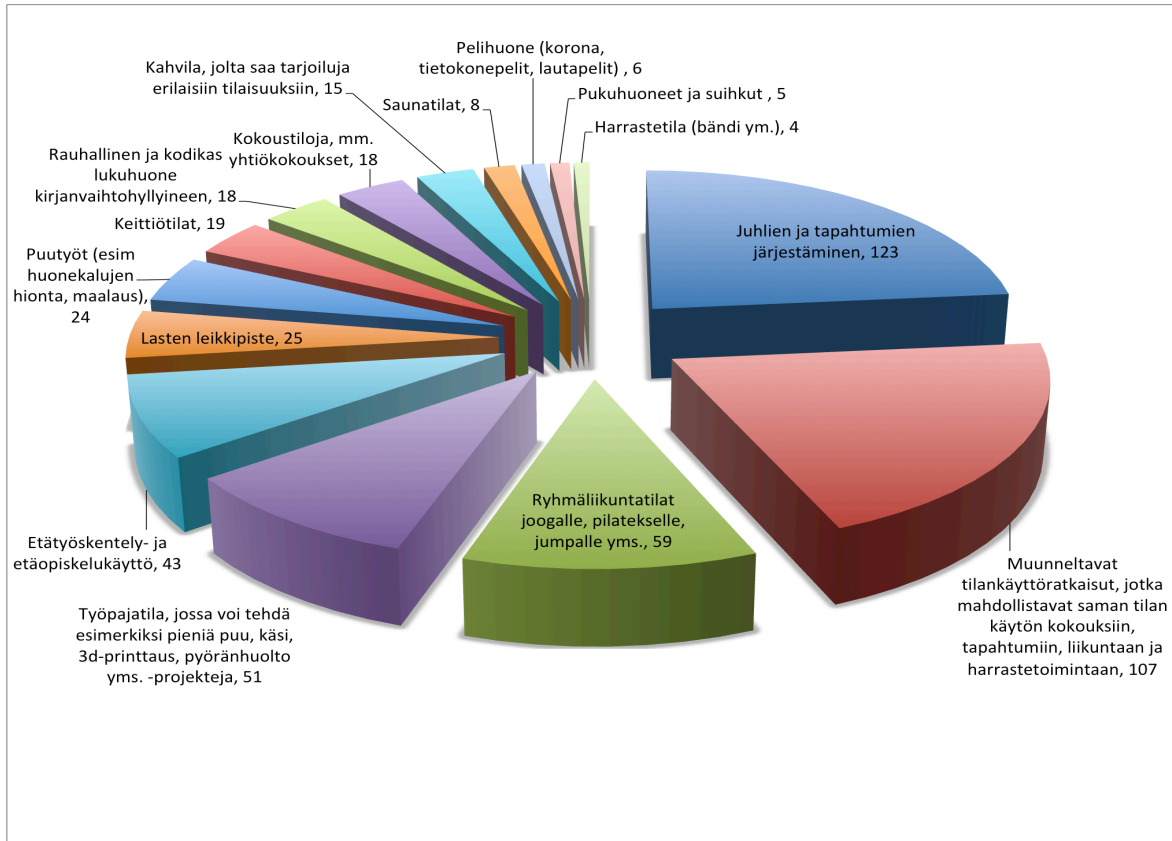
Yhtiön omistavat alueella toimivat Kalasataman Palvelu Oy sekä Kalasataman Palvelu 2 Oy, esimerkiksi huoneistoalojen suhteessa. Omistusta voidaan laajentaa tarvittaessa laajentamalla osakemäärää tai myymällä osakkeita suoralla kaupalla.

Yhtiön omistajat valitsevat Yhtiön hallituksen joka valitsee Yhtiölle isännöitsijän. Yhtiö laatii vuosittaisen talousarvion, perii hoito- ja tarvittaessa rahoitusvastikkeita. Yhtiö rahoittaa toimintansa tämän lisäksi vuokraamalla rakennuksesta kahvilatilan ulkopuoliselle toimijalle, vuokraamalla juhla- tms tiloja niitä tarvitseville jne. Kahvilatilasta perittävä vuokra voi olla kiinteä tai osittain liikevaihtoon sidottua vuokraa.

Tarveselvitykseen laatimiseen osallistuivat:

- Sebastian Lönngqvist ERAT Arkkitehdit
- Markus Einola ERAT Arkkitehdit
- Jari Paavilainen Kalasataman Palvelu Oy, Kalasataman Palvelu 2 Oy
- Joonas Siponen Kalasataman Palvelu Oy, Kalasataman Palvelu 2 Oy
- Tuomas Hakala Kalasataman Palvelu Oy
- Anu Åkerman Kalasataman Palvelu 2 Oy
- Markku Luoto Kalasatama Palvelu Oy
- Juhana Harju Kalasatama Palvelu Oy
- Jarkko Mäenpää Kalasataman Palvelu 2 Oy

Asukaskyselyn tulokset



Tilaohjelmaan sisällytettiin varaukset lähes kaikille asukaskyselyssä esiin tulleille toimintoille lukuun ottamatta nuorten pelihuonetta, saunaa ja bänditreenitiloja niiden vähäisen kannatuksen takia. Saunatiloja on olemassa asuinkerrostaloissa jo riittämiin.

Kahvilalle oli kyselyssä suhteellisen pieni kannatus mutta työryhmä katsoi kahvilatoiminnan sopivan rakennukseen hyvin sillä se tukee myös rakennuksen muiden tilojen käyttöä.

Kyselyn vastauksista ilmeni suurimpana toiveena suuri muunneltava tila, joka mahdollistaa eri toimintoja kuten juhlien järjestämisen, kokoukset, liikunta- ja harrastetoiminnat. Monitoimitilan aputiloihin kuuluvat luontevasti esiintymislava, keittiö- ja varastotilat.

Ryhmäliikuntatilat (jooga, pilates, jumppa) saivat kolmanneksi eniten kannatusta joten ne sisältyvät tilaohjelmaan. Pukuhuoneet ja suihkut ovat ryhmäliikunnan aputiloja.

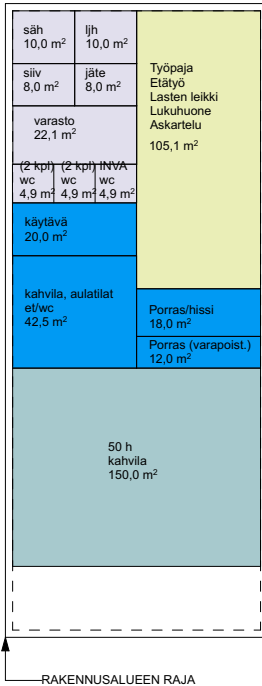
Seuraavaksi suosituin toiminta asukaskyselyssä oli työpajatila jossa voi tehdä puu-käsityötä, 3-D printtausta sekä esim. polkupyörän huoltotoimenpiteitä.

Asukaskyselyssä etätyöskentely- ja etäopiskelukäyttö saivat myös paljon kannatusta. Tilojen yhteyteen sopii myös rauhallinen ja kodikas lukuhuone jossa on kirjainvaihtohylly.

Toiveena oli myös lasten leikkipiste mikä on sisälletty ohjelmaan.

Tilaohjelma

1. KERROS



2. KERROS



TILA-OHJELMA:

1. KERROS:

TYÖPAJA	
ETÄTYÖTILA	
LASTEN LEIKKIHUONE	
LUKUHUONE	
ASKARTELU - YHTEENSÄ	105 m ²
KAHVILA	150 m ²
AULA- JA KAHVILAN ETEISTILAT	42 m ²
50 asiakaspaikkaa	

WC-TILAT	15 m ²
LIIKENNETILAT	50 m ²
VARASTOTILOJA	22 m ²
SIIVOUSKESKUS	8 m ²
TEKNIKKATILAT (ljh, säh)	20 m ²
JÄTEHUONE	8 m ²
YHTEENSÄ	420 m ²

2. KERROS:

MUUNNELTAVA TILA	200 m ²	120 henk
ESIINTYMISKOROKKE	20 m ²	
VARASTOTILOJA	40 m ²	
2 KPL PUKUHUONE- / SUIHKUTILAT	45 m ²	
AULATILAT	25 m ²	
KEITTIÖTILAT 3 KPL	30 m ²	
WC-TILAT	15 m ²	
LIIKENNETILAT	43 m ²	
SIIVOUSHUONE	4 m ²	
YHTEENSÄ	422 m ²	
	842 m ²	

KERROSALA (ARVIO) 990 m²
IVKH 30 m²

Selostus

Asemakaavaaluonnoksessa rakennuksen kerros-luku on II ja rakennusoikeus on 1000m². Rakennusalue on pinta-alaltaan noin 500 m² joten koko rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää kahta kerrosta.

Tarveselvitys perustuu koko rakennusoikeuden hyödyntämiseen. Toimintojen edellyttämät tilakoot vaihtelevat suuresti, mikä vaikuttaa siihen mihin kerrokseen tilat tässä vaiheessa on osoitettu. Jatkosuunnittelu määrittelee kerrosten muodon ja sisällön.

Asukaskyselyn pohjalta on muodostettu tilaohjelma johon on sisälletty tilavaraukset kaikille toiminnoille paitsi saunalle jota asukaskyselyssä pidettiin tarpeettomana. Saunoja on kortteleiden asuntorakennuksissa riittävästi. Kaikki muut toiminnot on mahdollista tässä vaiheessa toteuttaa. Bänditilat ja pelihuoneet saivat niin vähän kannatusta kyselyssä, että niitä ei sisällytetty tilaohjelmaan. Jatkosuunnittelussa rakennuksen sisältö tarkentuu.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat kahvila, lasten leikkihuone ja työpajatila, jossa voi esim. korjata polkupyörää, sekä pieni lukuhuone ja etätyötila. Kahvila osoitetaan ulkopuoliselle toimijalle. Kahvila palvelee sekä yhteiskerhotilan että alueen käyttäjiä.

Tekniikka- ja huoltotilojen lisäksi 1 krs:een ei mahdu muita tiloja.

Toisen kerroksen muodostaa suuri, jaettavissa oleva monitoimitila, jossa voi järjestää juhlia, kokouksia, ryhmätillaisuuksia ja ryhmäliikuntatapahtumia. Kolme erillistä keittiötä, pukuhuoneet, esiintymislava ja välinevarasto toimivat monitoimitilan aputiloina.

Jatkosuunnittelussa on tutkittava vaihtoehtona rakennuksen toisen kerroksen rakentamista ensimmäistä kerrosta pienempänä. Tämä vaihtoehto mahdollistaa ulkotilojen rakentamisen toiseen kerrokseen.