

Tilat käyttöön -klinikka

Päätoimijat: ACRE, Senaatti, Sponda, Espoo, Helsinki, Tampere, ympäristöministeriö

RAKLI ry ja klinikkatoiminta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

RAKLI ry kehittää kiinteistö- ja rakennusalaan ja sen toimintaedellytyksiä sekä hankinnan ja rakennuttamisen malleja ja pelisääntöjä. Klinikatoiminnalla RAKLI tarjoaa rakennus- ja kiinteistöalalle yhteistyöhön perustuvan ratkaisu- ja kehitysalustan. Klinikoiden tavoitteena on alue- ja rakennushankkeiden parhaiden ratkaisujen sekä menettelyjen etsiminen ja innovaatioiden edistäminen.

RAKLI järjestää työskentelyprosessin sekä vetäjät tapauskohtaisten ratkaisujen etsimiselle intressivapaassa ympäristössä. Klinikatyöskentely toteutetaan hankintalain hengessä niin, ettei kukaan osallistujista saa ansiotonta etua. Rahoituksesta sovitaan klinikkakohtaisesti osallistujien ja mahdollisten muiden tahojen kesken.

Klinikkakonseptilla on työstetty lukuisia erityyppisiä haasteita tai hankekonsepteja. Lisätietoa RAKLIN klinikkatoiminnasta on osoitteessa <http://www.rakli.fi/klinikat.html>

Ehdotus

Ehdotamme, että RAKLI toteuttaa syksyn 2017 ja alkuvuoden 2018 aikana Tilat käyttöön -klinikan. Klinikkan päätoimijoita ovat Espoon, Helsingin ja Tampereen kaupungit, ACRE, Senaatti ja Sponda sekä ympäristöministeriö. Klinikkaan kootaan myös muita keskeisiä ja teemasta kiinnostuneita toimijoita.

Miksi Tilat käyttöön -klinikka? Rakennettu omaisuus on resurssi, jonka tehokas ja laadukas hyödyntäminen vahvistaa kestävästä kaupunkikehityksestä ja resurssiviisasta yhteiskuntaa. Tyhjä tila vuorostaan on infran vajaakäyttöä, se luo turvatonta ja heikkolaatuista elinympäristöä ja aiheuttaa merkittäviä taloudellisia ja ylläpidollisia riskejä omistajalleen ja yhteiskunnalle.

Esimerkiksi tyhjää toimistotilaa on pääkaupunkiseudulla nykyään n. 1,2 milj. k-m². Määrä kasvaa muillakin kaupunkiseuduilla, koska vanha toimistotila ei vastaa tämän päivän toimistotilar tarpeita, uutta ja paljon tehokkaampaa rakennetaan tilalle toisiin sijainteihin. Voimakas kaupungistumisen dynamiikka kiinteistöjen ja alueiden käyttötarkoituksineen edellyttää hallinnan välineitä ja kestäviä ratkaisuja.

Maankäyttö- ja rakennuslaki tullaan uudistamaan. Käyttötarkoituksen muutosta voi edistää tarjoamalla lakiuudistukseen eväitä kiinteistönomistajien ja kaupunkien yhteistyön ja käytännön esimerkkien välityksellä.

RAKLIN klinikka tarjoaa asian edistämiseksi erinomaisen toteutusmuodon – sekä kiinteistöjen omistajille että kaavoituksen ja rakentamisen viranomaisille. Klinikkan toiminta kohdistuu tyhjien tilojen käyttöön liittyvien menettelytapojen kehittämiseen kaupunkitasolla ja konkreettisten hankkeiden (kiinteistöt, alueet) edistämiseen. Klinikkokokonaisuutta voi hahmottaa eri ulottuvuuksilla oheisen kuvan mukaisesti.

1.9.2017

Ulottuvuuksia



Tilat käyttöön -klinikan ulottuvuuksia

Klinikan tavoitteet

1. Selvitetään käyttötarkoituksien ja -laajennuksien sekä tilapäiskäytön laadukkaan toteutuksen yleisiä reunaehdoja ja parannetaan toteutuksen edellytyksiä.
2. Lisätään kiinteistönomistajien ja kaupunkien valmiuksia: osaaminen, menettelyjen kehittäminen, vuoropuhelu, yhteistyö
3. Edistetään valittujen klinikkakohteiden prosesseja (etenemispolut, roolit, yhteistyö).
4. Tarjotaan syötteitä lainsäädännön uudistamiselle.
5. Levitetään klinikan tulokset alan hyödynnettäväksi.

Toteutustavat ja aikataulu

Klinikkaa on valmisteltu päätoimijoiden kokouksessa 16.8.2017 sekä RAKLIN sisäisenä työnä. Lisäksi RAKLIN neuvottelukunnan kokous 1.3. (aiheena "Tyhjät tilat ja kaupunkikehittämisen kansainväliset käytännöt - Mitä voimme hyödyntää Suomessa?") sekä tilapäiskäyttö-seminaari 23.3. ja -ekskursio 30.5. ovat pohjustaneet klinikan käynnistämistä.

Klinikka kohdentuu menettelytapojen kehittämisen ja lainsäädäntösyötteiden ohella kolmen fyysisen kohteen edistämiseen:

- Mariankatu 23, Helsinki: kiinteistölähtöinen käyttötarkoituksen muutoshanke arvokiinteistössä
- Otaniemi, Espoo: aluelähtöinen käyttötarkoituksen laajentaminen, kaavakehittäminen ja tilapäiskäyttö
- Hiedanranta, Tampere: aluelähtöinen tilapäiskäyttö entisellä teollisuusalueella, siirtymävaihe ennen uuden kaupunginosan rakentumista

1.9.2017

Varsinainen työskentely järjestetään toteuttamalla aloitusseminaari, neljä yhteistä työpajaa sekä tulosseminaari. Näiden lisäksi toteutetaan tarpeen mukaan kohdekohtaiset työpajat (1/kohde). Klinikin päätoimijat voivat linjata tarkemmin, mihin suuntaan klinikassa edetään, mitä seikkoja nostetaan tarkempaan käsittelyyn ja mitä jätetään tarvittaessa sivuun. Päätoimijat toimittavat työpajoissa mahdollisesti käytettävän, kohteita koskevan, aineiston (kalvosarjat, kartat, kuvat tmv.).

Tilaisuuksien paikka- ja tarjoilujärjestelyt tarkennetaan erikseen. Päätoimijoita pyydetään tarjoamaan tiloja fasiliteetteineen (dataprojektori, valkokangas, tarjoilut) työpajojen järjestämiseksi. Toivomus on myös, että aloitus- ja tulosseminaariin löytyvät tilat päätoimijoiden puolesta (etenkin aloitusseminaari, jonka suorana jatkona pidetään ensimmäinen työpaja).

Aloitusseminaari, 11.10.2017 klo 9-12

- Klinikin tavoitteet, näkökulmat ja toteuttaminen (Kimmo Kurunmäki, Marika Latvala)
- Kaupunkikehityksen muutosajurit, tilatarpeiden kehitysnäkymät, ilmiökentän kuvaaminen (Markku Hedman, muita?). Keskustelua.
- Klinikin kohde-esittelyt (Senaatti, ACRE, Tampereen kaupunki)
- Toimistorakennusten pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset: diplomityön kirjallisuuskatsaus, viitekehys (Julius Kulppi). Keskustelua.
- Toteutuneita käyttötarkoituksen muutoksia: esimerkkinä Lahti/Renor? (Lahden ja Renorin edustajat?) Kurkistus Hollantiin: tyhjen tilojen tilapäiskäyttöä asumiseen (Kimmo Kurunmäki)
- Tehtyä periaatetason työtä: Helsingin periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille (Hanna Pikkarainen?)
- Loppukeskustelu

Työpajat I-IV

Työpajat rakennetaan niin, että niissä on yhteinen osuus, menettelytapoja ja kohteita koskevaa ryhmätyöskentelyä sekä yhteinen purku. Varmistetaan, että ryhmissä on hyvä sekoitus eri tahoja. Työskentelyaiheita voidaan muuttaa ja niitä voidaan sijoittaa uudelleen työpajojen kesken, mutta perusraami voisi olla seuraava:

I: 11.10.2017 klo 13-15 (lounas klo 12-13). Kaupunkien käytännöt nyt: käyttötarkoituksen muutos/laajennus ja tilapäiskäyttö. Syvällisempi tutustuminen kohteisiin ja niitä koskeviin tavoitteisiin. Mitä asioita tulee korostaa? Muutokset toimistot-toimitilat-asunnot. Keskustelu, purku. Jatkotoimet/välitehtävä (esim. malliprosessin hahmottaminen käyttötarkoituksenmuutos/tilapäiskäyttö).

II: 8.11.2017 klo 9-12. Edellisen työpajan muistiin palautus ja siirtyminen seuraavaan työvaiheeseen, välitehtävän (malliprosessit) tulokset. Käyttötarkoituksen ohjaukselineet: vahvuudet, puutteet, ongelmat, määräykset vs. ohjeet, suojele, joustavuus. Kohteiden edistäminen, kohti riittävää yhteisymmärrystä. Jatkotoimet/välitehtävä.

III: 12.12.2017 klo 9-12. Edellisen työpajan muistiin palautus ja siirtyminen seuraavaan työvaiheeseen, välitehtävän tulokset. Edellisten työpajojen kysymysten jatkotyö. Lainsäädännön uudistaminen. **Tarkentuu työn edetessä.**

IV: 24.1.2018 klo 9-12. Edellisen työpajan muistiin palautus ja siirtyminen seuraavaan työvaiheeseen, välitehtävän tulokset. Edellisten työpajojen kysymysten jatkotyö. Tarvitaanko kokeiluja, miten kokeilut edistäisivät käyttötarkoituksenmuutoksia, -laajennuksia ja tilapäiskäyttöä? Työpajatyöskentelyn yhteenveto. **Tarkentuu työn edetessä.**

Tulosseminaari, 21.2.2018 klo 9-12

Avoin tilaisuus. Klinikin päätulokset tiivistetysti, päätoimijoiden kokemukset ja näkemykset. Diplomityön tulokset. Jatkotarpeet.

1.9.2017

Kohdetyöpaja

Edellä mainittujen yhteisten tilaisuuksien lisäksi on klinikassa mahdollisuus järjestää kohdetyöpajat, 1/kohde (Mariankatu 23, Otaniemi, Hiedanranta). Kohdetyöpaja kokoaa keskeiset osapuolet – esimerkiksi omistaja, kaupunki ja muut viranomaiset, käyttäjä – tiiviiseen työskentelyyn. Päätoimijat voivat esittää kohdetyöpajan ajankohtaa parhaaksi katsomaansa vaiheeseen (lokakuu 2017–tammikuu 2018). Kohteen omistaja kutsuu tarkoituksenmukaisen joukon asiantuntijoita kohdetyöpajaan, tai toimittaa tiedot kutsuttavista RAKLIin.

Yhteisiin työpajoihin osallistuvat klinikkaan ilmoittautuneiden organisaatioiden edustajat (1-4 henkilöä/organisaatio) sekä mahdolliset erikseen kutsutut alustajat.

Tulosraportti ja muut aineistot

RAKLI vastaa klinikan tulosraportin laatimisesta. Päätoimijat varautuvat kommentoimaan raportin luonnosta. Tilaisuuksien aineistot kerätään RAKLIin klinikka-sivuille. Tilaisuuksista tehtävät kirjalliset yhteenvedot tallennetaan myös klinikka-sivuille.

Diplomityö

Klinikan yhteydessä arkkitehtiylöppilas Julius Kulppi laatii diplomityön, jossa tarkastellaan toimistorakennusten pysyviä ja tilapäisiä käyttötarkoituksen muutoksia asumiseen. Työ selvittää onnistuneen käyttötarkoituksen muutoksen reunaehdot ja luonnossuunnittelun roolia muutosprosessin edistämiseksi. Diplomityön viitekehystä esitellään aloitusseminaarissa ja tulokset tulosseminaarissa. Kulppi hyödyntää diplomityössään klinikkakohteiden dataa ja työpajoissa tuotettavaa aineistoa sekä toimii osaltaan asiantuntijaresurssina.

RAKLIin rooli klinikan toteuttamisessa

RAKLI toimii klinikan järjestäjänä ja vetäjänä. Klinikan toteuttamiseen sisältyvät:

- Klinikaprosessin suunnittelu, dokumentointi ja raportointi. Tilaisuuksien aineiston kokoaminen nettiin (ei-avoin jäsenpalvelusivu)
- Loppuraportin laatiminen (tiivis koonti, keskeiset huomiot)
- Klinikan kannalta tarpeellisten osallistujatahojen kartoittaminen ja mukaan saaminen (yhdessä päätoimijoiden kanssa)
- Klinikan työpajojen järjestäminen ja vetäminen, tukipalvelut. Päätoimijoita pyydetään osallistumaan tilojen ja tilaisuuksien osalta, ks. edellä
- Mahdollisten taustatehtävien anto, kokoaminen, purku ja dokumentointi
- Viestintä

Työskentelyprosessia ja aikataulua tarkennetaan tilaajan kanssa ennen työn kuluessa.

Rahoitusosuudet

Rahoitus muodostuu eri osuuksista seuraavasti:

- päätoimija, jolla on klinikassa oma kohde, 7 500 €
- päätoimija, jolla ei kohdetta, 5 000€
- RAKLIin jäsenorganisaatio, 2 500€
- ei-jäsenorganisaatio, 3 500€

Rahoituskokonaisuus varmistuu klinikkaan ilmoittautumisen päätyttyä. Arvio kokonaisuudesta on 55 000 €. RAKLI toteuttaa klinikan omakustannushintaan eikä tavoittele klinikalla taloudellista tulosta. RAKLI laskuttaa osallistumismaksun tilaajilta tarkemmin sovittavalla tavalla. RAKLI ry ei ole alv-velvollinen.

1.9.2017

Ilmoittautuminen tapahtuu RAKLIN ilmoittautumislomakkeella.

Klinikkatyöskentelyn resurssit ja kustannukset

RAKLI osoittaa klinikan käyttöön seuraavat henkilöt ja resurssit myöhemmin tarkennettavalla tavalla

- Johtaja Kimmo Kurunmäki, kimmo.kurunmaki@rakli.fi, p. 050 373 6144
- Projekti-insinööri Marika Latvala, marika.latvala@rakli.fi, p. 040 554 1351
- arkk.yo Julius Kulppi (diplomityöresurssi), julius.kulppi@gmail.com, julius.kulppi@student.tut.fi, p. 050 465 4044
- Toimisto- ja viestintätuki sekä muu RAKLIN henkilöstö tarpeen mukaan

Työskentelyn toteuttamisessa voidaan käyttää myös ulkopuolisia asiantuntijoita. Näiden henkilöiden osallistumistapa tarkennetaan tapauskohtaisesti.