

Tervetuloa Tilat käyttöön -klinikan aloitusseminaariin

pe 13.10.2017 klo 9-12
Tekniskan Salit,
Eerikinkatu 2, Helsinki

Ohjelma

8.30 Aamukahvit

9.00 Klinikan ja seminaarin avaus

Reunaehdoja ja onnistumisen edellytyksiä tyhjiin tilojen uudelleenkäytölle

Kaupunkikehityksen muutosajurit muokkaavat rakennetun omaisuuden käyttöä

Keskustelua

Klinikan kohteiden esittelyt

- Mariankatu 23, Helsinki: käyttötarkoituksen muutos kiinteistössä
- Otaniemi, Espoo: käyttötarkoituksen laajennus alueella
- Hiedanranta, Tampere: tilapäiskäyttö entisellä teollisuusalueella, tulevaisuuden kaupunginosassa

10.15 Tauko

10.30 Analyyseja, periaatteita, käytäntöjä

- Pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset, kirjallisuuskatsaus
- Helsingin kaupungin periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille
- Kaupungin ja kiinteistönomistajan yhteistyötä käytännössä

Seminaarin herättämiä ajatuksia

12.00 Seminaari päättyy

13.00 Klinikkaan ilmoittautuneiden työpaja



Tilat käyttöön

Reunaehdoja ja onnistumisen edellytyksiä tilojen uudelleenkäytölle



13.10.2017

Miksi Tilat käyttöön -klinikka?

- Rakennettu omaisuus on resurssi, jonka tehokas ja laadukas hyödyntäminen vahvistaa kestäväää kaupunkikehitystä ja resurssiviisasta yhteiskuntaa.
- Tyhjä tila on infran vajaakäyttöä, luo turvatonta ja heikkolaatuista elinympäristöä ja aiheuttaa merkittäviä taloudellisia ja ylläpidollisia riskejä omistajalleen ja yhteiskunnalle.
- Kaupungistuminen on voimakasta. Keskustat ja kantakaupunki vetävät asukkaita ja yrityksiä puoleensa. Kaupunkikehityksen haasteet kiteytyvät riittävän asuntotuotannon mahdollistamiseen ja rakennetun ympäristön monipuoliseen käyttämiseen.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki tullaan uudistamaan. Käyttötarkoitus- ja tilapäiskäyttökysymyksiä voi edistää tarjoamalla lakiuudistukseen konkreettisia ehdotuksia klinikan pohjalta.
- RAKLI:n klinikka tarjoaa asian edistämiseksi erinomaisen toteutusmuodon – sekä kiinteistöjen omistajille että kaavoituksen ja rakentamisen viranomaisille.

Office Vacancy Rates in Europe



EUROPE
Q2 2017



Q2 2017 vs Q2 2016

	Paris*	-50 bp
	London*	+100 bp
	Berlin	-80 bp
	Warsaw	-70 bp
	Madrid	-90 bp
	Brussels	-70 bp
	Milan	+120 bp
	Luxembourg	-40 bp



Source: BNP Paribas Real Estate

*Central London & Central Paris

Strategia 2016-2020 - Tilaa kasvulle

Painopisteet ja osavisiot

Tilaa muuttuville tarpeille

Tilankäyttäjän toimintaa ja tarpeita ymmärretään syvällisesti ja niihin vastataan tarjoamalla asiakkaille parhaita tilaratkaisuja ja koteja palveluineen. Kaupunkiympäristöt ja liikkumisratkaisut tukevat sujuvaa arkea.

Tilaa mahdollistavalla sääntelyllä

Ennakoitava ja tarkoituksenmukainen sääntely mahdollistaa joustavasti rakennettuun ympäristöön sijoittamisen, rakennuttamisen, ylläpidon, käytön ja kehittämisen.

Tilaa laadulle ja tuottavuudelle

Rakentamisen ja ylläpidon laatu ja tuottavuus on nostettu alan yhteisillä toimenpiteillä kansainväliselle huipputasolle.

Tilaa uudistumiselle ja digitalisaatiolle

Kiinteistö- ja rakentamisala ennakoi aktiivisesti muutoksia ja uudistuu nopeasti kokeillen sekä digitalisaatiota ja muita tulevaisuuden mahdollisuuksia hyödyntäen.

Tilaa ammattimaiselle kiinteistöomistamiselle

Suomen rakennettu ympäristö on kansainvälisesti kilpailukykyinen investointikohde; kiinteistöjen ja infran vastuullinen ja tuottava omistaminen on mahdollista.



RAKLI

Tilaa elämälle

Tilaa muuttuville tarpeille

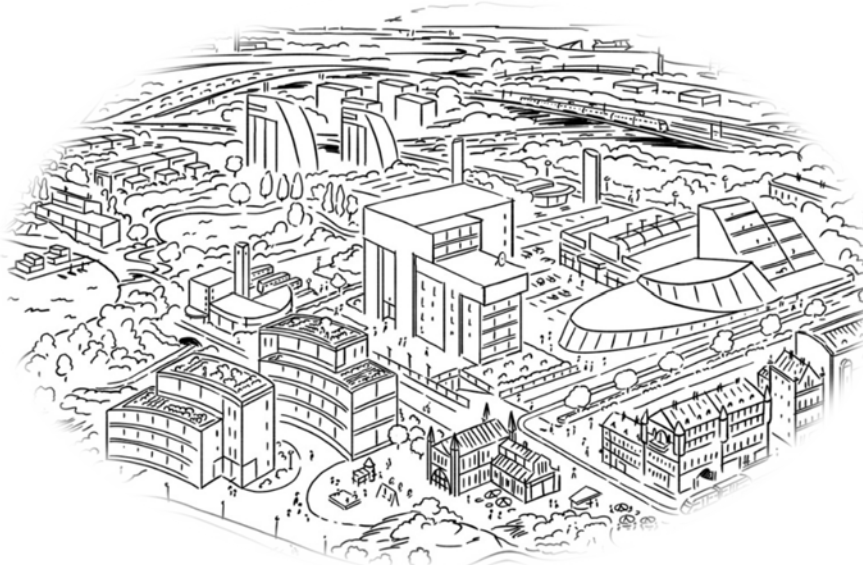
Tilankäyttäjän toimintaa ja tarpeita ymmärretään syvällisesti ja niihin vastataan tarjoamalla asiakkaille parhaita tilaratkaisuja ja koteja palveluineen. Kaupunkiympäristöt ja liikkumISRatkaisut tukevat sujuvaa arkea.



RAKLI
Tilaa elämälle

Kaupunkeja ja kaupunkiseutuja uudistetaan rohkeasti ja tehokkaasti julkisten ja yksityisten toimijoiden vaikutuksia ratkaistaan kestävästi. yhteistyönä. Polarisaation vaikutuksia ratkaistaan kestävästi.

Tyhjiin tiloihin etsitään yhteistyössä tarpeita vastaavia ratkaisuja



Asukkaille tarjotaan heidän elämäntilanteitaan vastaavia asuntoja ja niihin liittyviä palveluita

Maankäyttöä, asumista, liikennettä sekä palveluita ja elinkeinoja yhteensovittava kokonaisajattelu on kaikilla tasoilla vakiintunut toimintatapa

Toimitila on palvelu, joka edistää käyttäjän liiketoimintaa, parantaa organisaatioiden suorituskyykyä ja työntekijöiden hyvinvointia

Klinikan ulottuvuuksia



- Käyttötarkoituksen **laajentaminen**:
 - Kiinteistönäkökulma
 - Aluenäkökulma
 - Kaavat ja poikkeusluvut
 - Lupamenettelyt
- Tilapäiskäyttö
 - Kiinteistönäkökulma
 - Aluenäkökulma
 - Lupamenettelyt
 - Väliaikaisratkaisut, potentiaalin selvittäminen, ylläpito



Klinikan kohteet

- Mariankatu 23, Helsinki, *kiinteistölähtöisyys*, käyttötarkoituksen laajentaminen (Senaatti)
- Otaniemi, Espoo, *aluelähtöisyys*, käyttötarkoituksen laajentaminen / innovaatiokaava (Aalto CRE)
- Hiedanranta, Tampere, *tilapäiskäyttö* ent. teollisuusalueella (Tampereen kaupunki)



Klinikkaan osallistujat

Helsingin kaupunki
Espoon kaupunki
Tampereen kaupunki
Aalto CRE
Senaatti-kiinteistöt
Sponda
Ympäristöministeriö

Varma
Logicor Oy
A-Insinöörit Rakennuttaminen
Sweco PM Oy
Ramboll CM Oy
YIT Rakennus Oy
VR Yhtymä
Museovirasto
Kuntaliitto



RAKLI

Tilaa elämälle

RAKLI:n klinikoilta uusia ideoita ja parempaa yhteistyötä

RAKLI:n klinikoilla kehitetään kiinteistö- ja rakentamisalaa käytännön tapausten kautta. Työpajatyöskentelyyn kutsutaan mukaan keskeisiä tahoja, jotka yhdessä etsivät parhaita ratkaisumalleja. Klinikkoilla käsitellään esimerkiksi konkreettisia hankintatapauksia tai merkittäviä konseptiratkaisuja.

RAKLI järjestää klinikalle intressivapaat puitteet ja työskentelyprosessin vetäjän.

Työskentelytapa klinikoilla

Klinikalla käsiteltävää tapausta pohditaan useista eri tulokulmista, analysoidaan ratkaisuvaihtoehtoja sekä tuotetaan suosituksia etenemistavasta. Työskentely on vuorovaikutteista, mikä tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden ajatusten pallotteluun ja omien ammatillisten verkostojen laajentamiseen. Klinikalla on yleensä 3-4 työpajaa sekä aloitus- ja lopetusseminaarit.

”Yhdessä tehden syntyy uusia ideoita ja parempia lopputuloksia. Kaikista klinikoista tehdään julkinen raportti, johon on koottu työskentelyn keskeiset tulokset. Näihin raportteihin ja klinikkatyöhön voit tutustua osoitteessa www.rakli.fi/klinikat.”

Mihin klinikkatyöskentely on omiaan?

Klinikalla käsiteltäväksi sopii haastava ja alan kannalta merkittävä tapaus, johon liittyy useita osapuolia. Klinikalla käsiteltävä konsepti tai hankinta voi sisältää esimerkiksi:

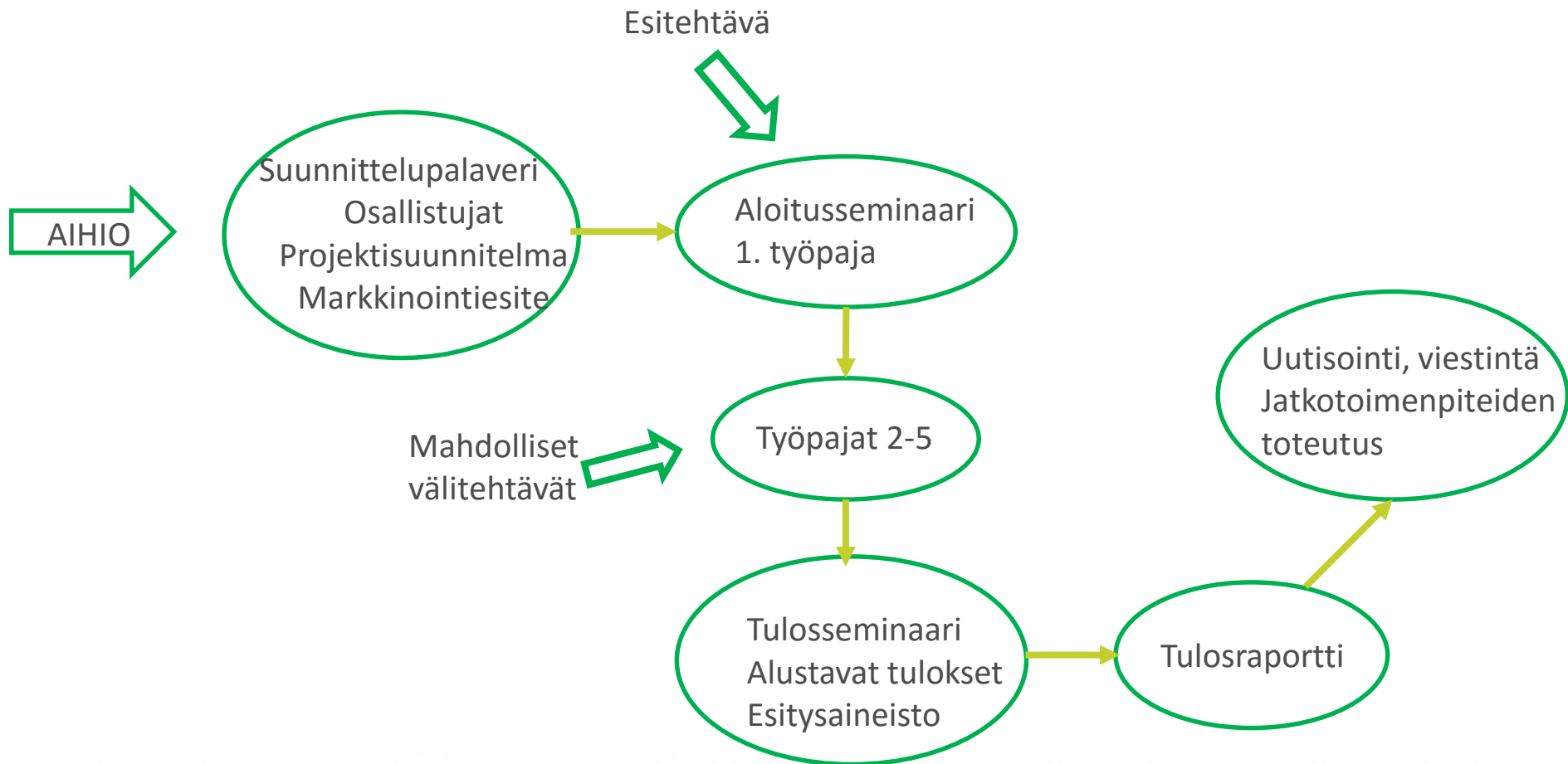
- haasteita, jotka eivät ole yhden osapuolen yksin ratkaistavissa
- laajan kokonaisuuden, jonka onnistunut toteutus edellyttää kattavaa pohdintaa
- ennen toteuttamattomia teknisiä ratkaisuja, innovaatiota tai teknologiaa
- konseptin kehittämistä uuteen rakennukseen tai vaikkapa kaupunginosaan
- sopimusteknisiä haasteita, esimerkiksi vastuiden tai riskien hallintaan liittyen
- tiukan aikataulun, joka edellyttää osapuolilta saman pöydän ääreen kokoontumista

Lisätietoja:

Erkki Aalto, kehitysjohtaja, puh. 040 564 8647, erkki.aalto@rakli.fi



Klinikkaprosessi



Tervetuloa Tilat käyttöön -klinikan aloitusseminaariin

pe 13.10.2017 klo 9-12
Tekniskan Salit,
Eerikinkatu 2, Helsinki

Ohjelma

8.30 Aamukahvit

9.00 Klinikan ja seminaarin avaus

Reunaehdoja ja onnistumisen edellytyksiä tyhjiin tilojen uudelleenkäytölle

Kaupunkikehityksen muutosajurit muokkaavat rakennetun omaisuuden käyttöä

Keskustelua

Klinikan kohteiden esittelyt

- Mariankatu 23, Helsinki: käyttötarkoituksen muutos kiinteistössä
- Otaniemi, Espoo: käyttötarkoituksen laajennus alueella
- Hiedanranta, Tampere: tilapäiskäyttö entisellä teollisuusalueella, tulevaisuuden kaupunginosassa

10.15 Tauko

10.30 Analyyseja, periaatteita, käytäntöjä

- Pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset, kirjallisuuskatsaus
- Helsingin kaupungin periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille
- Kaupungin ja kiinteistönomistajan yhteistyötä käytännössä

Seminaarin herättämiä ajatuksia

12.00 Seminaari päättyy

13.00 Klinikkaan ilmoittautuneiden työpaja





Työpaja I



Mihin kysymykseen haluat klinikalta vastauksen?



Kysymysten ryhmittely ryhmässä

- Käyttötarkoituksen laajentamiseen liittyvät
- Tilapäiskäyttöön liittyvät
- Löytyykö muita yhdistäviä teemoja?



Valitkaa ryhmässä tärkeimmät/ vaikuttavimmat kysymykset (2+2)

- Kaikki kysymyslaput otetaan talteen
- Voitte myös kirjoittaa erillisille lapuille tapauksia, joissa nämä keskeiset kysymykset ovat menneet hyvin/huonosti
- Ryhmien valintojen lyhyt esittely



Kaupunkien käytännöt käyttötarkoituksimuutoksissa, -laajennuksissa ja tilapäiskäytössä

- Ryhmälle annetaan 1 edellä noussut kysymys
- Lyhyt henkilökohtainen pohdinta
- Ryhmäkeskustelu ja keskeisten seikkojen kirjaaminen lomakkeelle
- Keskustelujen purku ja lomakkeiden kerääminen



Seuraavat askeleet

- Työpaja II, 8.11.2017 klo 9-12
 - Käyttötarkoituksen laajentaminen // Tilapäiskäyttö
 - Suojelukysymyksiä, reunaehdoja
 - Kohteet
- Työpaja III, 12.12.2017 klo 9-12
- Työpaja IV, 24.1.2018 klo 9-12
- Tulosseminaari (helmikuu, tarkentuu)



RAKLI

Tilaa elämälle



Työpajan juoksutus

- 13.00 Johdanto: mitä työpajoilta haetaan (yhteiskehittely, ”intressivapaus”), mitä tältä työpajalta?
- 13.10 Mihin kysymykseen haluat klinikalta vastauksen? Post It, henkilökohtainen pohdinta 1 min
Esittäytyminen ja kysymyksen esittäminen
- 13.25 Pöytäryhmät ryhmittelevät laput: syntykö selkeitä kimppuja? hajautuvatko kysymykset?
Ryhmittely käyttötarkoituksalaajennus --- tilapäiskäyttö → lisää lappuja jos jompikumpi puuttuu
Ryhmä valitsee esim. 2+2 tärkeintä/vaikuttavinta; kaikki kysymykset otetaan talteen
Omille lapuille vielä tapauksia, joissa em. kysymykset ovat menneet hyvin/huonosti
Purku 5 min/ryhmä
- 14.00 Kaupunkien käytännöt, nostoja Post It –lapuista: prosessikuvauksia, reunaehtoja
Yhtä monta nostoa kuin on ryhmiä, tai kaksi ryhmää käsittelee samaa nostoa
Sellaisia nostoja, joissa on a. käyttötarkoitusta b. tilapäiskäyttöä
KK + ML jakavat nostoja eri ryhmille
1. henkilökohtainen pohdinta, miten nosto ilmenee kaupunkien käytännöissä (prosessit, reunaehdot); 5 min
 2. ryhmäkeskustelu; yksi ryhmästä (päätilaaja) kirjaa keskustelun pääasiat ylös lomakkeeseen; 15 min
 3. keskustelujen purku; 25 min
- 14.50 Ajatuksia seuraavista askelista ja tilaisuuden päätös

Tarvikkeet

- Uusi Locus (case Camelot Europe)
- Roll-up
- Post It (eri värejä eri työvaiheisiin?)
- Fläppipaperit
- Kyniä

