

RAKLI

LAHDEN RANTA- KARTANO ELÄMÄNKAARI - HANKEKLINIKKA

Tulosraportti



Tiivistelmä

RAKLI

- RAKLI toteutti syksyn 2018 aikana Ranta-Kartano elämänkaari -hankeklinikan.
- Klinikan tulosseminaari pidettiin keväällä 2019, kun hankkeessa oli edetty pidemmälle.
- Klinikan päätoimeksiantajina toimivat Lahden kaupunki, Lahden vanhusten asuntosäätiö sr (LVAS), Avain Yhtiöt Oy/Avain Asumisoikeus Oy/Avain Rakennuttaja Oy sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA.



RAKLI ja klinikkatoiminta

- RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.
- RAKLI tarjoaa tietoa muun muassa kiinteistö- ja rakentamisalasta, sen suhdanteista ja muutoksista sekä parhaista käytännöistä. Olemme myös tilaajia edustava osapuoli alan neuvottelupöydissä. Yksi toimintamuodoistamme on klinikat, joilla pureudutaan johonkin ajankohtaiseen aiheeseen.
- RAKLI:n toimialat ovat asunnot, toimitilat sekä yhdyskunta ja infra. Näillä on kullakin omat jäsenyritysten edustajista koostuvat johtoryhmänsä, jotka nostavat keskusteluun ja kehityksen kohteeksi alansa ajankohtaisia kysymyksiä. Jäsenet ovat kattavasti edustettuina myös RAKLI:n toimikunnissa, jotka vievät oman toimialueensa asioita eteenpäin. Nämä ovat sijoittaminen ja rahoitus, käyttö ja ylläpito sekä rakennuttaminen.

Klinikkatoiminta

RAKLI

- Klinikatoiminta on RAKLI:n maksullista jäsenpalvelua.
- Klinikoissa kehitetään yhdessä vuorovaikutuksessa kiinteistö- ja rakennusalaan käytännön tapausten kautta.
 - Haasteita, jotka eivät ole osapuolen yksin ratkaistavissa.
 - Konseptin kehittämistä uuteen rakennukseen tai kaupunginosaan.
 - Hankinnan pohjustamiseksi.
- RAKLI kokoaa aiheen kannalta keskeiset osapuolet etsimään parhaita ratkaisumalleja.
- RAKLI järjestää työpajoille intressivapaat puitteet sekä työskentelyprosessin vetäjän.
 - Klinikakohtaisesti sovitaan konsulteista, jotka päätoimeksiantaja/tilaaja hankkii erikseen.
- Klinikoihin liittyy osallistumismaksu, jolla katetaan klinikan kuluja.
 - RAKLI on voittoa tavoittelematon järjestö. RAKLI ei ole arvonlisäverovelvollinen.
 - RAKLI ei harjoita konsulttitoimintaa.

Klinikkaprosessi

RAKLI

- Kukin klinikka sisältää avoimet aloitus- ja tulosseminaarit sekä valituille osallistujille 3-5 työpajaa.
 - Klinikan seurantalaverista sovitaan klinikkakohtaisesti.
- Klinikan kesto on keskimäärin n. 6kk.
- Työpajoja järjestetään n. 3-4 viikon välein.
- Julkinen tulosraportti laaditaan n. 1kk:n kuluttua klinikan tulosseminaarista.
- Klinikan päätoimeksiantajalla on mahdollisuus omien resurssiensa puitteissa osallistua klinikan ja sen työpajojen suunnitteluun sekä osallistujien kartoitukseen.

Lisätietoja: <https://www.rakli.fi/klinikat.html>



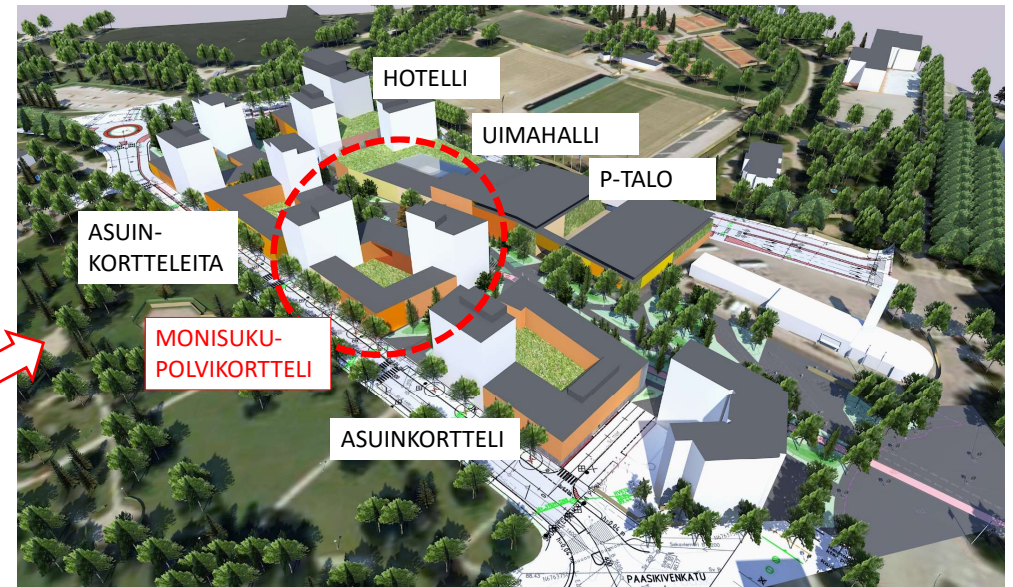
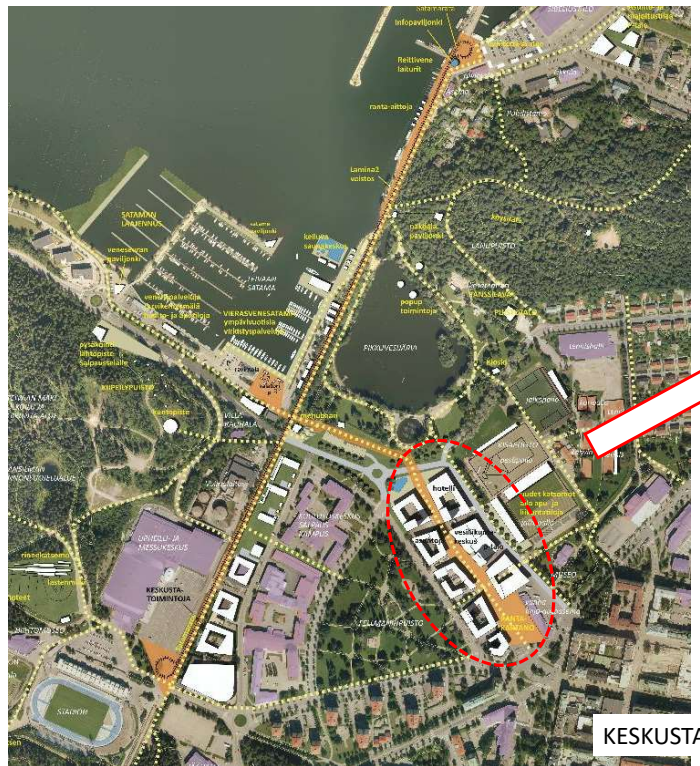


Ranta-Kartanon hanke Lahdessa

Ranta-Kartano osana Lahden keskustaa

RAKLI

Ranta-Kartano yhdistää keskustan rantaan



Ranta-Kartano on uusi osa Lahden keskustaa. Tällä hetkellä alueella on vanha linja-autoasema, joka on siirtynyt muuhun käyttöön. Muu osa aluetta on pysäköintikenttänä ja muussa tilapäiskäytössä.

Aluetta ympäröivät kadut ovat valmistumisvaiheessa ja autoliikenne alueen halki aiemmin kulkeneelta Jalkarannantieltä on katkaistu. Alueen keskelle rakennetaan puistoväylä, johon tulee erilliset väylät jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Alueelle suunnitellaan myös hotelleja kylpyläosastoineen, uimahallia ja pysäköintitaloa.


Ranta-Kartano osana Lahden keskustaa

RAKLI

- Ranta-Kartanon alue on keskustan uusi osa, minkä vuoksi sillä on tärkeä merkitys koko Lahden keskustan kehittämisen ja elinvoimaisuuden kannalta.
- Alueen jatkokehittämisessä olennaista on monipuolinen asuntotarjonta mukaan lukien ARA-tuotanto, jolloin voidaan tarjota asumista erilaisille asunnon tarvitsijoille.
- Alue on hyvä alusta erilaisille palveluille ja palvelukonseptien kehittämiseksi.
- Alue yhdistää ydinkeskustan rantaan ja Ranta-Kartanon alueen halki tulee kulkemaan kävely- ja pyöräilytiet, joiden kautta pääsee keskustasta mm. satamaan ja Sibeliustalolle.
- Alueelle suunnitteilla oleva kylpylä-hotelli ja uimahalli toimivat toteutuessaan koko Lahden virkistyspaikkoina. Lisäksi läheltä löytyy hyvät urheilu- ja kuntoilumahdollisuudet alueen sijaitessa aivan Lahden Kisapuiston vieressä sekä vajaan kilometrin päässä urheilukeskuksesta ja Salpausselän ulkoilumaastoista.

Palvelukonsepti

RAKLI

- Korttelissa on yleisölle avoin lounaskahvila ja talosta löytyy mahdollisesti ravintolaan kytkeytyvä yhteinen olohuone.
 - Lisäksi kortteliin tulevat yhteissauna tai saunat, kuntoilutila ja moderni pesutupa
 - Lisäksi korttelista löytyvät talo- ja apuvälinevarastot, joissa on mahdollista säilyttää ja ladata myös sähkökäyttöisiä liikkumisen apuvälineitä sekä säilytystilat pyörille.
 - Kortteliin on tulossa yhteinen palvelualusta, jonka monikäyttöisyys huomioidaan suunnittelussa.
 - Kortteli on osa HyteLab -hanketta (hyvinvointiteknologian innovaatio-, testi- ja kehittämisympäristö), jonka sisällä pohditaan paitsi yhteisen palvelualustan käyttöä ja toimintaa, myös mm. korttelin poistumisvalvontaan ja kulkemiseen liittyviä kysymyksiä.
- 

Ranta-Kartanon hanke

RAKLI

- Hankkeen peruseriaate on, että asukkaat ovat tasa-arvoisia asumismuodosta riippumatta.
- Kolme eri ARA-hanketta, yksi monisukupolvinen kortteli.
 - Lahden vanhustenasuntosäätiö (LVAS) – senioriasunnot
 - Avain Asumisoikeus – ASO-asunnot
 - Avain yhtiöt – vuokra-asunnot
- Alueelle on suunnitteilla muiden rakennuttamia asuinkortteleita, pysäköintitalo, kylpylähotelli ja huoneistohotelli (Kinos) sekä uimahalli (Lahden kaupunki).
- Pysäköintitalo
 - Sijoittuu Kartanonkadun varteen.
 - 500-600 -paikkainen, ei nimettyjä paikkoja.
 - Rakentaminen alkaa aikaisintaan 2020.
 - Edellytys alueen rakentumiselle, mutta ei estä korttelin rakentamisen aloittamista.
- Hotelli ja kylpylä + uimahalli
 - Uimahallista hyvä kuntouimareille, mutta myös kilpailukäyttöön sopiva (50 m allas, katsomot)
 - Hotelliin ja huoneistohotellin asuntoihin yhteensä noin 800 vuodepaikkaa.



Klinikan osallistujat tavoitteet ja toteutus

Klinikassa mukana

RAKLI

Klinikan rahoittajat

- Avain Asumisoikeus Oy, Avain yhtiöt Oy, Avain Rakennuttaja Oy
- Lahden vanhusten asuntosäätiö sr
- Lahden kaupunki
- Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA)

Fasilitointi ja käytännönjärjestelyt

- RAKLI ry

Muut osallistujat

- H & H Consulting Oy
- Lahden seudun kehitys Ladec Oy
- Kinos Property Investment Oy
- Lahti Energia Oy
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä

Klinikan tavoitteet

RAKLI

- Luodaan edellytykset Ranta-Kartanon vähähiilisen monisukupolvisen asuinkorttelin konseptin toteuttamiselle, näkökulmina:
 - toimiva palvelukonsepti ja pysäköintiratkaisut.
 - hyvinvointikorttelin palveluiden laajempi hyödyntämismahdollisuus Ranta-Kartanon alueella.
- Luodaan edellytykset laajemmin sovellettavissa olevalle konseptille ja pelisäännöille vastaavien hankkeiden toteuttamiseksi.



Klinikan toteutus

RAKLI

Työpajat I-V

I: 6.9.2018 Asuminen ja palvelu – tilasuunnittelu, konsepti

II: 26.9.2018 Alueen/korttelin pysäköinti ja logistiikka

III: 9.10.2018 Elinkaaritekijät - energia, energiatehokkuus, vähähiilisyys – tekniset asiat

IV: 7.11.2018 Rahoitus ja kustannukset

V: 10.12.2018 Yhteenveto ja tulosten viimeistely

Tulosseminaari 13.3.2019

Klinikan alustajat

RAKLI

I Asuminen ja palvelut

- Harri Tuononen, Vahanen Pro
- Maija Bergström, Forum Virium Helsinki

II Pysäköinti ja Logistiikka

- Hannu Mäntyharju, Kinos
- Juha Hietanen, Helsingin kaupunki
- Pirkko-Leena Jakonen, Lahden kaupunki

III Elinkaaritekijät

- Teija Ojankoski, VAV
- Juha-Pekka Moisio, Lahti Energia
- Mikko Somersalmi, RAKLI ry

IV Rahoitus ja kustannukset

- Rami Erkkilä, Kuntarahoitus
- Kitte Hamilton, One4All
- Mikko Ahola, Helsingin kaupunki
- Vesa Ilmarinen, Suomen Tilaajavastuu
- Maija Gulin, Berry Creative

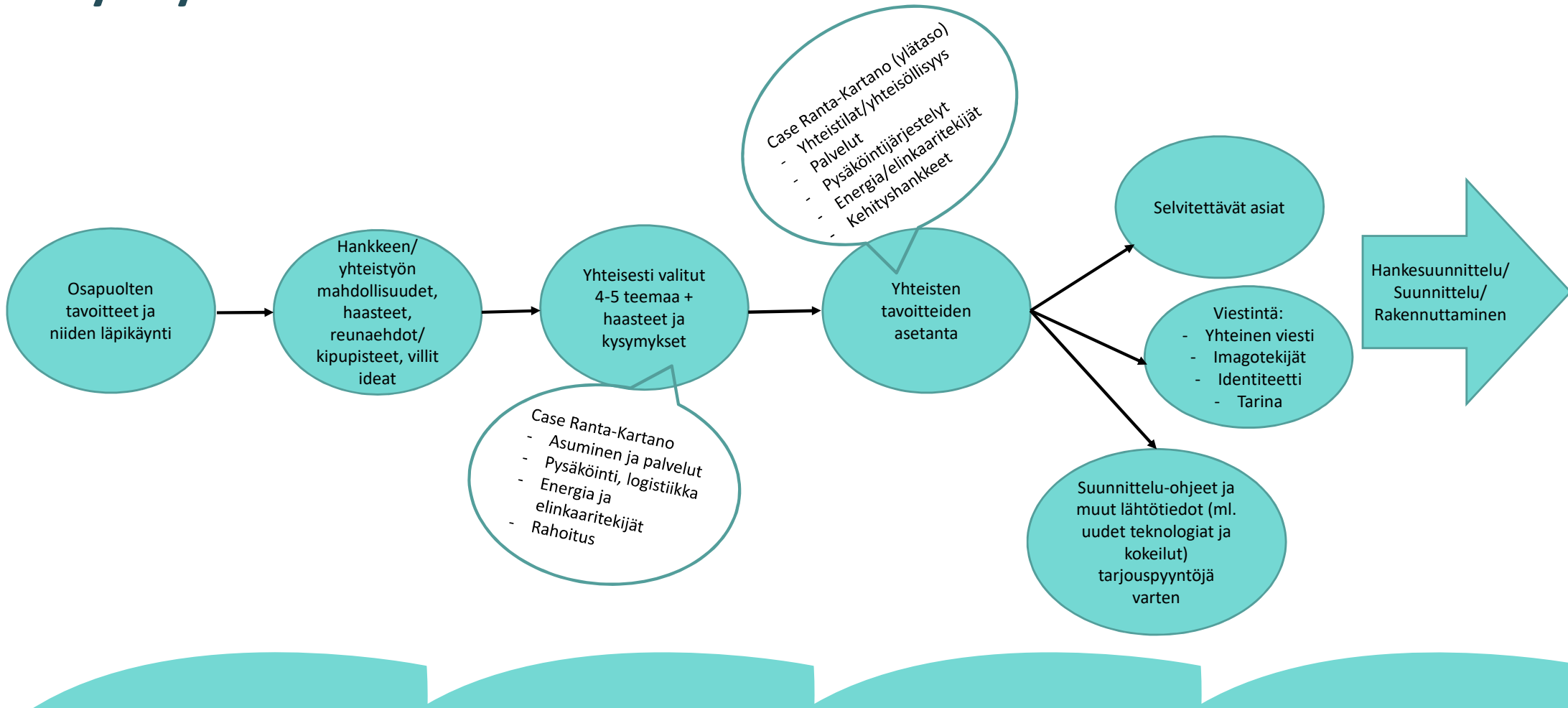


Klinikan tulokset

Yhteisten tavoitteiden asetanta -prosessi

RAKLI

- hyödynnettäväksi vastaavissa hankkeissa



Yhteisten tavoitteiden asetanta -prosessi

RAKLI

- hyödynnettäväksi vastaavissa hankkeissa

1. Selvitetään kunkin osapuolen omat tavoitteet työskentelyn pohjaksi.
2. Pohditaan yhdessä hankkeen/yhteistyön mahdollisuuksia, haasteita, reunaehtoja ja kipupisteitä, sekä tuodaan esiin vilttejäkin ideoita.
3. Haarukoidaan 4-5 haasteellisempaa aihekokonaisuutta, joita lähdetään tarkemmin yhdessä ratkomaan.
4. Pidetään työpajoja aihekokonaisuuksittain, joissa kyseistä haastetta ratkotaan yksityiskohtaisempien kysymysten kautta (fasilitaattori avuksi tarvittaessa).
5. Kootaan kustakin aihekokonaisuudesta yhteiset tavoitteet, ja sitoudutaan niihin.
6. Prosessi antaa tavoitteiden lisäksi pohjan yhteisille suunnitteluohjeille, sekä muita lähtötietoja (ml. Uudet teknologiat ja kokeilut) tarjouspyyntöjä varten.
7. Yhteisten tavoitteiden lisäksi laaditaan yhteinen viestintäsuunnitelma; kootaan vähintään yhteisen viestin sisältö.
8. Kun yhteiset tavoitteet ja viesti sekä tarvittavat lähtötiedot on saatu koottua, voi varsinainen hankesuunnittelu, suunnittelu ja rakennuttaminen –prosessi käynnistyä.

Ranta-Kartanon hankkeen yhteiset tavoitteet

RAKLI

- Monisukupolvinen kortteli, joka mahdollistaa asumisen kehdosta hautaan.
 - 'Sosiaalisen asuntotuotannon kortteli omistusasumisen keskelle.'
- Yhteistilat/yhteisöllisyys
 - 'Yhteistilat niin, että ne on mahdotonta ohittaa.'
- Palvelut
 - 'Palvelut kaikille tasapuolisesti. Riittävän lähelle, jotta kaikki hyötyvät.'
- Pysäköintijärjestelyt
 - 'Ranta-Kartanon kokonaisuus huomioiden.'
- Energia/elinkaarittekijät
 - 'Vähähiilisyys. Vihreä raha. Innovaatiot ja kokeilut.'
- Kehityshankkeet
 - 'Palvelualustan kehittäminen yhdessä koko alueen toimijoiden kanssa.'

Case Ranta-Kartano

Osapuolten tavoitteet hankkeelle

RAKLI

Lahden kaupunki

- Luoda kaikkien lahtelaisten kaupunginosa, keskustan jatke.
- Luoda Ranta-Kartanosta alusta erilaisille kokeiluille kuten palvelut, taide, hulevesi, energia, monisukupolvinen kortteli.
- Löytää yhteistyössä ratkaisut, jotka vievät kaavaa eteenpäin.
- Mahdollistaa monipuolista asuntotarjontaa, ja kohtuuhintaista ARA-tuotantoa.
- Mahdollistaa alusta erilaisille palvelukokonaisuuksia, energia palveluna.

Avain yhtiöt/Avain Asumisoikeus

- Luoda yhteisöllisyyttä, joka tapahtuu arkisilla asioilla, ei tapahtumilla.
- Luoda rakentamiselle malleja, jotka eivät tingi laadusta ja luovat edellytyksiä elinkaarenaikaiselle kohtuuhintaisuudelle.
- Luoda malleja, jotka mahdollistavat rakenneteknisesti jouhevan tavan arkipäivän kohtaamisille.
- Luoda rakennus ja alue, joka toimii ja jossa asukkaat viihtyvät.

ARA

- Luoda hyviä uusia ja kestäviä ratkaisuja, jotka sopivat asukkaiden kohtuullisella vuokratasolla.

LVAS

- Luoda edellytyksiä turvalliselle ja esteettömälle asumiselle ottaen huomioon monipuolinen asukasrakenne.
- Tuoda ikääntyvien asuminen osaksi muuta asumista.
- Luoda monisukupolvinen kortteli.
- Edesauttaa ikääntyvien asumisen kokonaisvaltaista muutosta. Kotihoidon käytänteiden muutos.
 - Tavoitteena on, ettei kunnon heikentyessä tarvitse muuttaa.

Mahdollisuudet, haasteet, reunaehdot/kipupisteet, villit ideat

RAKLI

Mahdollisuudet

- Koko alueen tavoite: yhteiskäyttö ja vuorovaikutus, monimuotoiset tilat ja kaupunkirakenne
- Loistava sijainti
- Edistää elävää ja eri asukasryhmiä tukevaa ympäristöä
- Alueen identiteetin rakentaminen: 'Monimuotoisen asumisen ja toiminnan keskus.'
- Integroituminen alueen palveluihin: 'Aidosti kohtaamisen mahdollistava kortteli keskellä palveluita.'
- Mahdollisuus digiloikkaan, kokeilualusta ja referenssikohde mm. puheratkaisut, älykäs koti.
- Mahdollisuus löytää oikeasti uusia konsepteja ja toimintamalleja. Esimerkkikohde.
- Mahdollisuus etsiä uusia ratkaisuja ARAn kohteisiin.
- Mahdollisuus tarkastella kustannuksia erilailla.

Reunaehdot/kipupisteet

- Säädökset, normit, ARAn vaatimukset.
- Tekniset asiat mm. pohjaolosuhteet.
- Kustannusten kohtuuhintaisuus.
- Pohjavesi on lähellä ja tekee kellarikerroksen rakentamisesta kallista.
- Korttelin rajat.

Haasteet

- Kustannukset – kustannustason nousu, elinkaarenaikaiset kustannukset.
- Vastustus kaavavaiheessa: 'Alue hyvin valitusherkkä.'
- Kolmen asumismuodon yhteensovittaminen.
- ARAn asettamat rajat.
- Tekniset ratkaisut mm. pysäköinti, kaupunkikuva.
- Turvallisuus erityisesti senioriasumisen osalta.
- Tavoitteiden rajautuminen (realismin löytyminen).
- Kuinka saadaan kohtauspaikkoja? - suunnitteluhaaste

Villit ideat

- Kaava, joka mahdollistaa kaiken monimuotoisuuden toteutumiseksi.
- Innovatiivisten pysäköintiratkaisujen kokeileminen.
- Hotellivierailijapaketti asukkaiden vieraille.
- Digiolohuone, digistudio.
- Saunavuorot kylpylässä/uimahallissa: 'Palveluasunnon hintaan sisältyy yksi uimahallikäynti viikossa.'

Teema 1: Asuminen ja palvelut

RAKLI

Kysymykset

- Palveluverkon rakentaminen
 - Mitä palveluita on jo olemassa?
 - Mitä perusasumiseen liittyviä tiloja/palveluita voidaan hankkia ulkopuolelta? Pesula, sauna, varasto...
 - Mitä palveluita vielä tarvitaan?
 - Mitä tarvitaan, että palvelu voidaan ulkoistaa?
- Asuminen
 - Kolmen asumismuodon erot ja yhtäläisyydet? Massan hyödyntäminen? Eri asumismuotojen sekoittuminen? Rajat?
 - Mitkä yhteistilat tulee rakentaa osaksi asuntoja tai ko. taloa? Mitkä voidaan ulkoistaa tai hankkia palveluina?
 - Miten teknologiaa hyödynnetään nyt? Entä tulevaisuudessa?

Nostot

- Alueella peruspalvelut ovat lähellä, mutta kuitenkin senioreille voivat olla kaukana.
- Ulkopuolelta/tulossa lähelle: lääkäripalvelut, hoito- ja hoivapalvelut, hyvinvointi- ja kauneuspalvelut, päivähoito, kauppa, hotelli- ja lisämajoituspalvelut, ravintoloita, uimahalli/kylpylä, pysäköinti tms.
- Talon sisältä: monitoimi-/kerhotila, kuntoilutila, Smartpost, ravintola pienimuotoisilla kauppapalveluilla ja take away -ruokapalveluilla, pyykkitupa, varastot, saunatilat
- Teknologia mahdollistajana: Hyvä digitaalinen alusta, joka ymmärtää puhetta. Riittävät tilat ja hyvät yhteydet digitaalisten palveluiden järjestämiselle.
- Palveluiden vaatimat tilat mm. keittiötilat ruokapalveluille osana suunnittelua. Tavarankuljetus oma haasteensa korttelissa.
- ARA-säädöksistä reunaehdot eri asumismuodoille.
- Yhdistetään tiloja ja palveluita.
- Eri asumismuotoja ei tulla korostamaan -> yhteisöllisyys edellä!
- Yhteisöllinen asuminen, tehostettu kotihoito.

Ideoita mietittäväksi/jalostettavaksi

- Turvallisuuspalvelut: Talonmies tai kortteli-isäntä/emäntä.
- Pepper-robotti aulaisännäksi.
- Asukkaan tyypillinen päivä –tarina pohjaksi suunnittelulle.
- Joustavat tilat: Tilat käyttöön omistuksesta riippumatta ARA-haasteet huomioiden.
- Digioloahuone, jossa on eriytettyjä työtiloja ja yhteinen kohtaamistila, joka niveltyy talon kahvila-ravintolaan.
- Kortteleiden yhteinen digitalisaatio. Koko aluetta palveleva ”digialusta” mm. varausjärjestelmä yhteistiloille. Senioreille helppokäyttöisiä digipalveluita.
- Kattavat kuntoilutilat, jotka palvelevat muitakin tai kuntoilutilat osana kylpylää.
- Tilat kompaktit ja toimivat: yhteiset saunat, yhteiset varastotilat, pyykkitila, talon sisäinen olohuone.

Selvitettävät asiat

- Kunkin palvelun tekniset tilatarpeet ja vaatimukset.
- Rahoitusjärjestelmien yhteensovitus ja pykälät.
- Eri asumismuotojen aiheuttamat vaatimukset asukasvalintaan.
- Yhteisten (koko alueen) lämmitys- yms. järjestelmien mahdollisuudet.
- Hallinnanjakoon sopimuksen yksinkertaistaminen.
- Kuinka saadaan tilat sellaisiksi, että yhteisöllisyys tapahtuu luonnostaan?
- Porraskäytävän jatkuvuus ilman ovia?

Nostot alustuksista

RAKLI

- Tarinat kiteyttävät monimutkaisia asioita
- Osallistaminen osana projektia
 - Kaiken ydin on todella kuunnella käyttäjää/asukasta.
 - Ammennetaan aiheita arjesta.
 - Päiväkirja/käsikirjoitus asukkaan päivästä.
 - Asukkaiden kokemusten hyödyntäminen mm. laatutavoitteiden määrittämisessä.
- Sitoutuminen osana palvelumuotoilua.
- Resurssiviisaus: halutaan säästää ihmisten omaa aikaa.
- Tilat palveluna, spaces as a service.
- Joustavat tilat: Kaupunkilainen voisi käyttää tiloja riippumatta siitä, kuka ne omistaa.
 - Avoin ekosysteemi tilojen jakamistaloudelle: älylukitus, tunnistautuminen, mobiilivaraus
- Varaamo –palvelu tilojen varaamiseen.

Teema 2: Pysäköinti ja logistiikka

RAKLI

Kysymykset

- Pysäköintiratkaisut
 - Vieras- ja asiakaspysäköintiratkaisut?
 - Polkupyöräpysäköinti?
 - Sähköautojen latauspisteiden tarve?
 - Yhteiskäyttöautot? Pysyvyys ja valvonta?
- Pysäköintitalo, johon osa korttelin autopaikoista
 - Kuka omistaa?
 - Kuka rahoittaa rakentamista?
 - Kuka hoitaa ylläpidon kustannukset? Entä peruskorjauskulut?
 - Myykö kaupunki velvoitepaikkoja?
- Logistiikka
 - Miten saadaan sujumaan taksi- ja invakuljetukset? Entä tavarakuljetukset ja muu logistiikka?
 - Kuinka varmistetaan rollaattoriliikenteen sujuvuus? Mitä edellyttää?
 - Uusien palveluiden tarve: Mitä on jo tiedossa?, jotka tähän kohteeseen voitaisiin ottaa? Mitä pitää kehittää?
 - Miten varmistetaan, että myös vuokra- ja ASO-asukkaat hyötyvät logistisista ratkaisuista?

Ideoita mietittäväksi/jalostettavaksi

- Pyöräpysäköinnin miettiminen koko alueen osalta. Ei talo-/korttelikohtaisia varastoja.
 - Perustetaan Lahden polkupyöräpysäköinti Oy: huolto ja paikoitus pysäköintitaloon?
- Korttelikohtainen sähköautojen latausasema. Mobiililatausasema.
- Korttelin rakentamisen ehdoton edellytys on, ettei maanalle jouduta rakentamaan. Kustannuskysymys.
 - Pysäköintipaikat (100-115kpl) tontille ja pysäköintitaloon.
 - Mihin loput, jos eivät mahdu näihin?
- Digitaaliset palvelut myös pysäköintiratkaisuihin.
- Sulana pidettävä, osittain katettu kulku aina kylpylään/uimahalliin asti.

Nostot

- Vieras- ja asiakaspysäköinti joko pysäköintitaloon tai kiekkoapaikkoja kadunvarteen.
- Kotipalvelu esim. invapaikoille pysäköintiluvalla. Paikat palvelutalon tontille.
- Pysäköintipaikkoja sähköautoille pysäköintitaloon..
 - Määrä? Valmiudet lisärakentamiseen oltava.
- Yhteiskäyttöautoja vain muutama koko alueelle kokeiluun.
 - Mahdollisesti ulkopuolinen operaattori.
- Ehdottomasti osakeyhtiömuotoinen pysäköintitalo.
 - Riskien ja tuoton jako.
 - Ehdotus: suurin osakkeen omistaja perustajaurakoitsija.
- Logistiikka Kyösti Kallion kadun kautta.
- Tarvitaan normaalit huoltoreitit, joita voidaan hyödyntää muuhunkin logistiikkaan.
- Ei muuta kuin hälytystehtävissä olevien ajoneuvojen liikennettä puistoalueelle.
- Lounaskahvilan rekkaliikenne huomioitava suunnittelussa. Samoin jätehuolto.
- Esteettömyys ei rajoitu vain asuntoon tai kortteliin, vaan koko alueelle.
- Apuvälineille tarvitaan säilytystilat korttelin sisältä.
- Smartpost + kylmäyksikkö.
- Kaikki asukkaat ovat samanarvoisia.

Selvitettävät asiat

- Vakuuskysymys pysäköintitalossa (ARAN kanta).
- Vaihtoehtosuunnitelma, jos ei esim. hotellia tulekaan. Pysäköintipaikat tarvitaan kuitenkin. Vähintään väliaikaiset paikat tarvitaan, kunnes pysäköintitalo on rakennettu.
- Pientääkö polkupyöräparkkivoite ulkovaikaraston kokoa?
- Kadunvarren taksi- ja huoltopysäköinti.
- Palveluasumisen pyöräpaikkamäärä.
- Alueen liikennesuunnitelma on käytävä läpi toiminnan näkökulmasta: tavaraliikenne, saattopysäköinti

Nostot alustuksista

RAKLI

- Perusajatuksena on, että pysäköintitalosta pääsee kuivin jaloin hotelliin/kylpylään ja uimahalliin.
- Helsinki esimerkkinä
 - Helsingillä useita pysäköintilaitosratkaisuja -> esimerkkeinä tähän hankkeeseen.
 - Esim. yksi pysäköintiyhtiö hallinnoi alueen useaa pysäköintilaitos.
 - Markkinaehtoista pysäköintiä on selvitetty yhtenä vaihtoehtona.
 - Yhteiskäyttöautot operaattoreilla, tunnus pysäköintiin, varausjärjestelmä.
 - Tavarapyörät ovat haaste pyöräpysäköinnille.
 - Asiakas- ja vieraspysäköinti on toteutettu pääosin kadunvarsipaikoilla.
 - Vuorottaispysäköinti edellyttää nimeämättömät paikat.
- Lahdessa
 - Henkilöautojen määrä ei ole laskenut, 50 autoa/100 asukasta. Lahti on aina ollut autoilukaupunki.
 - Kaupungilla ja kiinteistöillä on omat velvoitteensa. Kiinteistön tarvitsemat autopaikat järjestää kiinteistö itse.
 - Dilemma: rakentajat sanovat, että normi vaatii liikaa, ja asukkaat valittavat, etteivät paikat riitä.
 - Se, että korttelissa asuu senioreita (alaikäraja 55v.), ei muuta mitoitusta. Palvelutalolle on olemassa omat mitoituspäätöksensä.

Teema 3: Elinkaaritekijät

RAKLI

Kysymykset

- Ideointi ja reunaehdot
 - Olemassa olevat suunnitteluohjeet, reunaehdot, osapuolten omat tavoitteet?
 - Innovaatiot ja villit ideat, tarinan rakentaminen: Mitä uutta halutaan kokeilla? Millainen mielikuva halutaan alueesta antaa?
- Tavoitteiden asetanta ja ohjaus
 - Yhteisten tavoitteiden asetanta ja niiden priorisointi: energialuokka, vähähiilisyys, uusiutuvan energian käyttö, sisäolosuhteiden hallinta, elinkaarikustannusten aleneminen...
 - Tavoitteiden ohjaaminen: Millä keinoin tavoitteita ohjataan suunnittelun ja rakentamisen aikana?

Nostot

- Sovittava yhteiset periaatteet ja tavoitteet.
 - Yhteinen suunnitteluohje, oma ”rakentamistapaselostus”.
 - Yhteinen prosessi, jossa tarkastuspisteet laatu- ja energia-asioille.
- Ohjausryhmän perustaminen hankkeelle. Hankkeen toteuttajat lisättynä Aran edustajalla (mahdollisesti myös Lahden kaupungin edustajalla)
- Ympäristöystävällisyys on jo osa Lahden kaupungin strategiaakin.
- Ilmaston muutos ja uudet energiaratkaisut.
- Kestävä rakentaminen, myös sosiaalisesti kestävä (yhteisöllisyys).
 - Yhteissauna, yhteistilat ja yhteisviljely ovat jo osa kestävää rakentamista.
- Jakamistalous.
- Aurinkoenergia on tulossa kortteliin.
- Esimerkki priorisoinnista: 1) Vähähiilisyys, 2) sisäilmaolosuhteiden hallinta, 3) uusiutuvan energian käyttö, 4) elinkaarikustannusten aleneminen, 5) energialuokka.
- Koko alueen uudet ratkaisut, jotka vaativat investointeja, ovat hankalia, kun päätöksentekijöitä on paljon ja alue rakentuu eriaikaisesti.

Ideoita mietittäväksi/jalostettavaksi

- Energia palveluna mahdollisuutena.
- Ympäristöystävällisyys ja elinkaaritekijät imagotekijänä.
 - ’Tilaa ihmisille ja luonnolle, ei autojen ehdoilla.’
- Älykkäät ympäristömyönteiset ratkaisut. Korttelin kokonaisratkaisu.
 - Kaukokylmäkokeilu.
 - Kylpylän/uimahallin hukkalämmön hyödyntäminen.
 - Korttelin yhteinen lämpökeskus.
 - Vähähiilisyys. Henkilökohtainen vähähiilisyys myös.
- Tavoitteeksi energialuokka A, sisäilmaluokka S2?
- Sertifikaatti ei ole välttämätön. Laatuksiteerit voidaan toteuttaa muutenkin Ulkopuolinen arviointi?
 - Voi olla asumisoikeusasukkaille tärkeämpi kuin muille asukasryhmille
 - Vihreän rahan kriteeristön huomioiminen.

Selvitettävät asiat

- Kaupungin halukkuus ja mahdollisuudet osallistua infraan?
- Sähköautoaikat? Lataus parkkitalossa?
 - Kaikki parkkipaikat nimettömiä ja miten niissä hoidetaan sähköautojen lataus ja laskutus? Sähköisten apuvälineiden lataus?
- Säädetävät termostaatit palveluna?
- Älykäs asuminen ja älykkäät asumisratkaisut ja palvelut, mitä saan?
- Innovatiiviset energiaratkaisut? Lahti Energian kaukokylmäkokeilu.
- Miten tavoitteet voidaan kirjata määräyksiin/kaavaan?
- Kylpyläkorttelin ratkaisut, koska niillä on vaikutusta koko kortteliin?
- Palveluyhtiön tarve?
- Aurinkopaneelit parvekelasituksessa/julkisivussa? Katolla?
- Millä keinoilla voidaan kaavoituksessa vaikuttaa näiden tavoitteiden toteuttamiseen?

Nostot alustuksista

RAKLI

- Joutsenmerkin hakemisen lähtökohtana on asumisen terveellisyys ja hyvä sisäilma.
 - Kaikki materiaalit tutkitaan tietyllä prosessilla ja varmistetaan, että ne täyttävät annetut kriteerit. Tällöin saadaan ulkopuolinen näkökulma siitä, että kriteerit täyttyvät.
 - Joutsenmerkki on osittain vielä imagotekijä.
 - Myös asukkaat ovat kiinnostuneita, ja on haluttu tuoda merkki mukaan arkeen.
 - Vaatii tavallista enemmän viestintää.
- Uusiutuvan energian määrä on nousussa.
- Ilmaista energiaa ei ole, sillä jonkun pitää maksaa kulut. Ei estä kuitenkaan kehittämästä ja kokeilemasta uusia ratkaisuja.
- Hukkalämmön ja uima-altaiden vesien käyttö on mahdollisuus, vaikka se ei helppo yhtälö olekaan ratkaistavaksi.
- Kaukojäähdytys riippuu käyttäjien määrästä, mutta on Ranta-Kartanon alueelle mahdollinen.
- Kaukolämmityksen energiaa on mahdollisuus hyödyntää myös katujen sulattamiseen.
- Vähähiilisyden säädösympäristö on kehitteillä. Hiilijalanjälkeen perustuva laskenta on tulossa.
- On syytä myös huomioida uusiutuvan energian muut edut kuten imago ja turvallisuus/terveellisyys.
- Ympäristösertifikaatteihin on erilaisia vaihtoehtoja kuten Joutsenmerkki ja RTS:n ympäristöluokitus. Sertifikaateilla voidaan ohjata tavoitteiden saavuttamista.

Teema 4: Rahoitus

RAKLI

Kysymykset

- ARA kysymykset & vastaukset
 - Hankkeen kilpailutus
 - Rahoitukset kuten pysäköintitalon rahoitus ja yhtiömuoto
 - Hankkeen ARA hakemukset
 - Miten varmistetaan, että kaikki kolme muotoa lähtee yhtä aikaa liikkeelle?
 - Investointiavustukset
 - Portaalin kustannukset, sähköistyksen kustannukset
 - Kehityshankkeiden kustannukset

Ideota mietittäväksi/jalostettavaksi

- Pysäköintipaikkojen toteutus tarvitaan rakennuslupahakemukseen.
 - Sovittava kaupungin kanssa.

Nostot

- Pysäköintilaitoksen rahoitus, vaihtoehdot ARA-hakemusta ajatellen
 - Kiinteistökiinnitys
 - Omarahoitusosuuden kasvattaminen
 - Velvoitepaikat
- Tehdään kolme hakemusta, jotka käsitellään ARAssa yhtenä nippuna.
 - Yksi hanke, yksi urakka.
 - Estettä hakemuksen tekemiselle ei ole.
 - Hakemukseen mukaan sekä oma näkemys että kaupungin näkemys + puolto.
 - Mukaan myös korttelia käsittelevää materiaalia.
- Investointiavustus
 - Tuetun palveluasumisen muoto toteutuu.
- Kehityshankkeet omiksi rakennushankkeesta erillisiksi hankkeiksi.

Selvitettävät asiat

- Yhteiskilpailutuksen toimintamalli

Nostot alustuksista

RAKLI

- Vihreä raha
 - Edellytyksenä energialuokka A, tapauskohtaisesti energialuokka B.
 - Energiatehokkuuden parantaminen vähintään 25%.
 - Pitää saada aikaan positiivisia ympäristövaikutuksia.
 - Ulkoinen arviointiryhmä tekee päätökset.
 - Hyötyinä mm. ilmastotavoitteiden edistäminen, imago ja medianäkyvyys, marginaalialennus.
- Pysäköintilaitoksen toimintamalli, case Kruunuvuorenranta esimerkkinä.
 - Kokonaisuudessa useita pysäköintilaitoksia, yhteistiloja ja yhteispiha sekä alueportaali.
 - Kaupungin omistus alle 50%.
 - Palkattu toimitusjohtaja.
 - A-, B-, C-, ja D-osakkeita. Esim. D-osake ns. palveluosake.
 - Velvoite tulee MAL-sopimuksesta. Yhteiskäyttötilat on merkitty kaavaan.

Nostot alustuksista

RAKLI

- Asukasviestintäjärjestelmä (One4All), joka toimii kahdensuuntaiseen viestintään.
 - Mm. varauskalenterit eri tiloille, asukkaiden tiedottaminen.
 - Koko alueen voi laittaa samaan kantaan.
 - Tulossa monitasoinen kalenteri, johon voidaan mm. liittää pysäköinti.
 - Varausjärjestelmään kytkettävissä avausten lisäksi maksuttomat ja maksulliset palvelut sekä maksullisten veloitus
- Platform of Trust ratkaisemaan tiedon kulun ongelmia.
 - Alusta, joka muuttaa tiedon paremmin kiinteistönomistajaa palvelevaan muotoon ja joka mahdollistaa tiedon virtaamisen ja hyödyntämisen.
 - Alusta perustuu osapuolten luottamukseen. Yhteisö hallitsee.
 - Rakennuksesta tehdään digitaalinen kaksonen, joka päivittyy reaaliajassa. Digitaalinen kaksonen on rakennuksesta tehtävä tarkka malli, joka hyödyntää kerättyä dataa (rakennus- ja käytönaikainen).
- Taide tulee osaksi koko korttelin hanketta. Taideohjelma osana luomassa koko alueen kokemusta.
 - Vahvistamaan alueen vetovoimaa ja identiteettiä.
 - Houkuttelee ihmisiä kulkemaan alueelle.
 - Kaunista, kestävä, alueeseen integroituvaa ja luontevaa taidetta houkuttelemaan ihmisiä alueelle.
 - Esim. rakennuksiin personoituja sisäänkäyntejä, hulevesiaihe koko alueen läpi, pergoloita.

Ranta-Kartanon hankkeen jatkotoimenpiteet


RAKLI

- Lahden kaupunki nimeää koko alueelle ohjausryhmän.
- Hankkeelle nimetään oma ohjausryhmä, jossa ovat edustettuina hankkeen toteuttajat ja Ara, sekä mahdollisesti Lahden kaupunki.
 - Osapuolet ovat sopineet tapaamisen 13.2.2019 Rantakartanon lähtötietojen määrittelystä ja ARA-hakemusten valmistelua varten / ARK
- Tiivistetään yhteiset tavoitteet.
- Laaditaan yhteisten tavoitteiden pohjalta suunnitteluohjeet: Käytetään molempien suunnitteluohjeita, yhdistetään ja selvitetään poikkeamat, kirjataan jätettävät eriävyydet.
- Laaditaan hankesuunnitelma, valmistaudutaan kilpailutukseen.
- Kaavan valmistuminen.
- Selvitetään 3D-kiinteistö/hallintajako.
- Laaditaan ARA-hakemus (ARA-varauspätös on mahdollinen vasta, kun kaava on lainvoimainen, ehdollinen varauspätös mahdollista jo nyt).
- Laaditaan tarvittavat vuokrasopimukset ja muut asiakirjat Lahden kaupungin kanssa rakennuslupaa varten.
- Haetaan vastauksia hankkeen kannalta olennaisiin esille nousseisiin kysymyksiin (selvitettävät asiat ja niiden priorisointi)
- Hankkeen aikatauluttaminen
 - Huom. Ajallisesti limittyvät hankkeet, pysäköintilaitos vs. kortteli, tarvitaan väliaikaiset pysäköintipaikat.

Selvitettävät asiat

Asuminen ja palvelut

RAKLI

- Kunkin palvelun tekniset tilatarpeet ja vaatimukset.
 - Rahoitusjärjestelmien yhteensovitus ja pykälät.
 - Eri asumismuotojen aiheuttamat vaatimukset asukasvalintaan.
 - Yhteisten (koko alueen) lämmitys- yms. järjestelmien mahdollisuudet.
 - Hallinnanjako sopimuksen yksinkertaistaminen.
 - Kuinka saadaan tilat sellaisiksi, että yhteisöllisyys tapahtuu luonnostaan?
 - Porraskäytävän jatkuvuus ilman ovia?
- 

Pysäköinti ja logistiikka

RAKLI

- Vakuuskysymys pysäköintitalossa (ARAn kanta).
- Vaihtoehtosuunnitelma, jos ei esim. hotellia tulekaan. Pysäköintipaikat tarvitaan kuitenkin. Vähintään väliaikaiset paikat tarvitaan, kunnes pysäköintitalo on rakennettu.
- Pientääkö polkupyöräparkkivelvoite ulkovälinevaraston kokoa?
- Kadunvarren taksi- ja huoltopysäköinti.
- Palveluasumisen pyöräpaikkamäärä.
- Alueen liikennesuunnitelma on käytävä läpi toiminnan näkökulmasta: tavaraliikenne, saattopysäköinti

Elinkaaritekijät

RAKLI

- Kaupungin halukkuus ja mahdollisuudet osallistua infraan?
- Sähköautopaikat? Lataus parkkitalossa?
 - Kaikki parkkipaikat nimettömiä ja miten niissä hoidetaan sähköautojen lataus ja laskutus? Sähköisten apuvälineiden lataus?
- Säädetävät termostaatit palveluna?
- Älykäs asuminen ja älykkäät asumisratkaisut ja palvelut, mitä saan?
- Innovatiiviset energiaratkaisut? Lahti Energian kaukokylmäkokeilu.
- Miten tavoitteet voidaan kirjata määräyksiin/kaavaan?
- Kylpyläkorttelin ratkaisut, koska niillä on vaikutusta koko kortteliin?
- Palveluyhtiön tarve?
- Aurinkopaneelit parvekelasituksessa/julkisivussa? Katolla?
- Millä keinoilla voidaan kaavoituksessa vaikuttaa näiden tavoitteiden toteuttamiseen?

Rahoitus

RAKLI

- Yhteiskilpailutuksen toimintamalli



Klinikan suositukset

Suosituksset vastaavanlaisen hankkeen yhteisten tavoitteiden asettamiseksi

RAKLI

- Koordinoidaan ja organisoidaan yhteistyö
 - Ohjausryhmän perustaminen korttelille/hankkeelle
 - Hankejohtajan nimittäminen
 - Tarvittaessa fasilitaattori viemään tavoitteiden asetanta –prosessi läpi
- Käydään läpi hankkeen mahdollisuudet, haasteet, reunaehdot, kipupisteet ja villit ideat.
- Määritetään yhteiset tavoitteet ja luodaan ME-henkeä sekä yhteistä viestiä
 - Isojen asioiden purkaminen pienempiin teemoihin ja haasteiden ratkominen yhdessä.
- Luodaan positiivinen viesti alueen erityispiirteet, vetovoima ja identiteetti huomioiden.
 - Erityisesti valitusherkät alueet.
- Osallistetaan ympäristön asukkaiden ja toimijoiden näkökulma huomioonottaen.
 - Taidehankkeet mahdollisuutena.
 - Yhteiset tilaisuudet/työpajat.
- Annetaan mahdollisuus uusille kokeiluille, kuten teknologian (alustan) hyödyntäminen palveluissa

Kiitos!

Marika Latvala
Marika.latvala@rakli.fi

Aija Tasa
Aija.tasa@rakli.fi

RAKLI
Tilaa elämälle