

RAKLI

# LAHDEN RANTA- KARTANO ELÄMÄNKAARI - HANKEKLINIKKA

Tulosseminaari 13.3.2019



# Ohjelma

RAKLI

- 13.00 Tilaisuuden avaus, Aija Tasa, RAKLI
- Klinikan esittely ja tulokset, Marika Latvala, RAKLI
- Klinikan osapuolten tilannekatsaus:
- Ranta-Kartano alueena nyt ja tulevaisuudessa, Pirkko-Leena Jakonen, Lahden kaupunki
- Missä mennään korttelin osalta/miltä tulevaisuus näyttää, Sanna Mäkinen, Lahden vanhustenasuntosäätiö sr ja Maarit Toveri, Avain Asumisoikeus Oy
- Muutkin mukana Ranta-Kartanoa rakentamassa:
- Suunnitelmissa hotelli/kylpylä, Hannu Mäntyharju, Kinos Property Investment
- Toisen korttelin silmin, Jarkko Koskipalo, Skanska Talonrakennus
- Kommentteja, kysymyksiä ja keskustelua. Miten tästä eteenpäin?
- 15.00 Tilaisuus päättyy

A large, teal-colored abstract shape, resembling a stylized leaf or a curved banner, is positioned in the center of the image. The background is a blue sky with light, wispy clouds. At the bottom of the image, the dark silhouettes of building roofs and a window with blinds are visible.

# **RAKLI ja klinikkatoiminta**

Kokoamme 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.**

# Rakennetun ympäristön merkitys ihmisille ja yrityksille on suuri

RAKLI



99 % ihmisten ajankäytöstä



80 % Suomen kansallisvarallisuudesta



70 % kiinteistä investoinneista



42 % energian loppukäytöstä



38 % kasvihuonepäästöistä



20 % bruttokansantuotteesta



13 % työllisyydestä

# Rakennettu ympäristö on laajasti edustettuna toiminnassamme

RAKLI



ASUNNOT



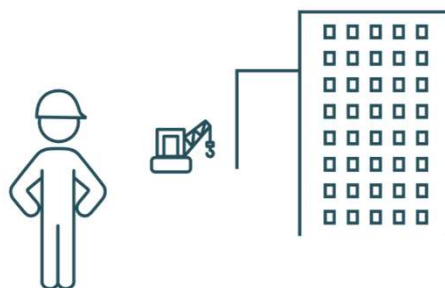
TOIMITILAT



YHDYSKUNTA JA INFRA



SIJOITTAMINEN JA RAHOITUS



RAKENNUTTAMINEN



KÄYTTÖ JA YLLÄPITO

## Kehittää

- Klinikatoiminta, joka vie alaa eteenpäin käytännön tapausten kautta
- Alan pelisäännöt
- Uusien toimintatapojen muovaaminen

## Vaikuttaa

- Tiivis viranomais- ja päättäjyhteistyö
- Osallistuminen valmisteleviin työryhmiin
- Lausunnot
- Asiantuntijaesitykset- ja kirjoitukset

## Ennakoi

- Uudet ilmiöt ja mahdollisuudet alalla
- Uudet teknologiat
- Ennakointikartta jäsenistön käytettävissä



# RAKLI

## Yhdistää

- Johtoryhmä- ja toimikuntatyöskentely
- Työryhmät
- Ajankohtaistilaisuudet ja seminaarit
- KIRA-yhteistyö

## Viestii

- Viikoittainen uutiskirje
- Markkinatieto
- Jäsentiedotteet
- Ajankohtaista RAKLIsta -uutiset
- Blogit
- Twitter (@RAKLlry) ja LinkedIn

**Lähes 220 jäsenyhteisöä**



# Klinikkatoiminta

RAKLI

- Klinikoissa kehitetään yhdessä aktiivisessa vuorovaikutuksessa kiinteistö- ja rakennusalaa käytännön tapausten kautta.
- RAKLI kokoaa aiheen kannalta keskeiset osapuolet etsimään parhaita ratkaisumalleja.
- RAKLI järjestää työpajoille intressivapaat puitteet sekä työskentelyprosessin vetäjän.
- Kukin klinikka sisältää avoimet aloitus- ja tulosseminaarit sekä valituille osallistujille 3-5 työpajaa.
  - Klinikan seurantalaverista sovitaan klinikkakohtaisesti.
- Klinikan kesto on keskimäärin n. 6kk.
- Klinikkatoiminta on RAKLIn maksullista jäsenpalvelua.
- Lisätietoja: <https://www.rakli.fi/klinikat.html>



# **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

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

# Klinikan toteutus

RAKLI

## Työpajat I-V

I: 6.9.2018 Asuminen ja palvelu

II: 26.9.2018 Alueen/korttelin pysäköinti ja logistiikka

III: 9.10.2018 Elinkaaritekijät

IV: 7.11.2018 Rahoitus ja kustannukset

V: 10.12.2018 Yhteenveto ja tulosten viimeistely

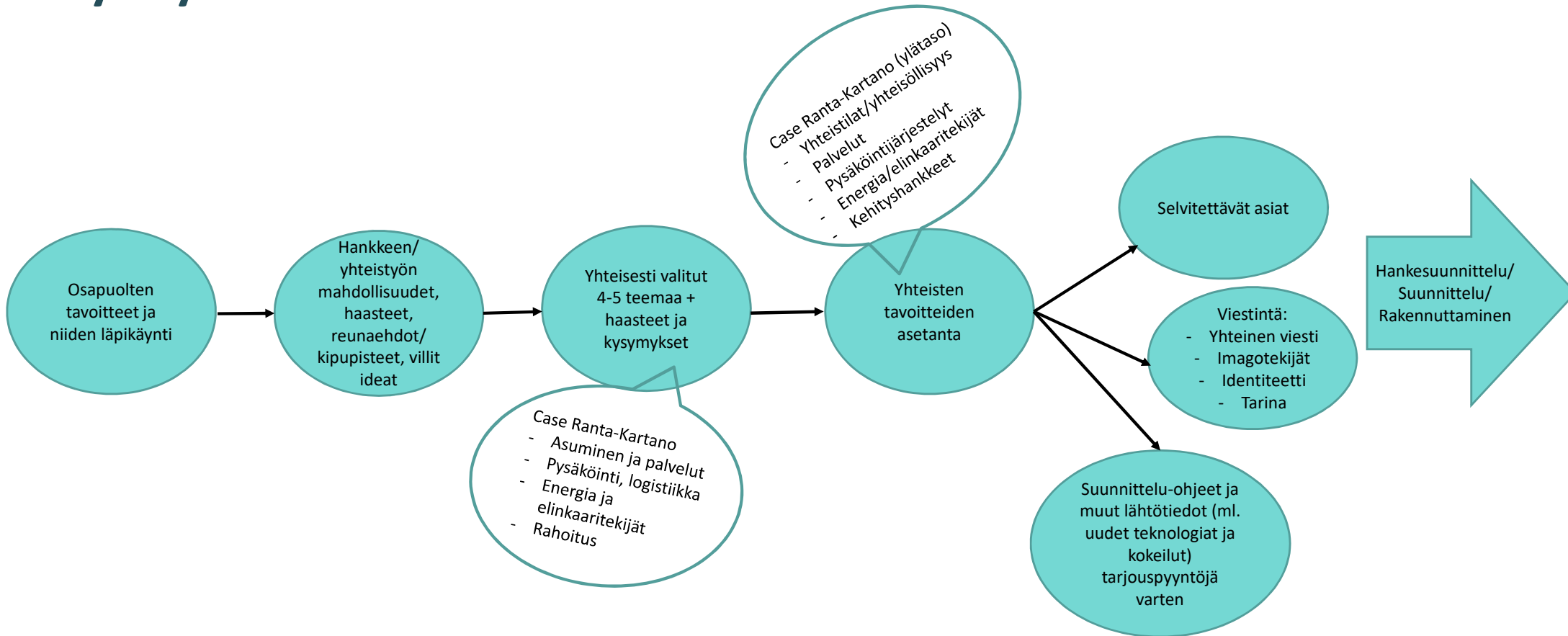
Tulosseminaari 13.3.2019

# 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.



# Case Ranta-Kartano

# Osapuolten tavoitteita hankkeelle

**RAKLI**

## **Lahden kaupunki**

- Kaikkien lahtelaisten kaupunginosa
- Alusta erilaisille kokeiluille ja palvelukokonaisuuksille

## **Avain yhtiöt/Avain Asumisoikeus**

- Luoda yhteisöllisyyttä, joka tapahtuu arkisilla asioilla
- Rakentamiselle malleja laadusta ja kohtuuhintaisuudesta luopumatta

## **ARA**

- Uusia ja kestäviä ratkaisuja kohtuullisella vuokratasolla

## **LVAS**

- Luoda edellytyksiä turvalliselle ja esteettömälle asumiselle
- Luoda monisukupolvinen kortteli

# Mahdollisuudet, haasteet, reunaehdot/kipupisteet, villit ideat (esim.)

RAKLI

## Mahdollisuudet

- Edistää elävää ja eri asukasryhmiä tukevaa ympäristöä
- Mahdollisuus digiloikkaan, kokeilualusta ja referenssikohde

## Haasteet

- Kustannukset – kustannustason nousu
- Vastustus kaavavaiheessa
- Kolmen asumismuodon yhteensovittaminen

## Reunaehdot/kipupisteet


- Säädökset, normit, ARAn vaatimukset.
- Tekniset asiat mm. pohjaolosuhteet.
- Kustannusten kohtuuhintaisuus.

## Villit ideat

- Innovatiivisten pysäköintiratkaisujen kokeileminen
- Digiolohuone, digistudio
- Saunavuorot kylpylässä/uimahallissa


# Teema 1: Asuminen ja palvelut

RAKLI

- Alueella peruspalvelut ovat lähellä, mutta kuitenkin senioreille voivat olla kaukana.
  - Ulkopuolelta/tulossa lähelle mm. lääkäripalvelut, hoito- ja hoivapalvelut, uimahalli/kylpylä
  - Talon sisältä mm. monitoimi-/kerhotila, kuntoilutila, ravintola pienimuotoisilla kauppapalveluilla ja take away -ruokapalveluilla, pyykkitupa
  - Palveluiden vaatimat tilat mm. keittiötilat ruokapalveluille osana suunnittelua
  - Perustana/huomioitavana suunnittelussa: Yhteisöllinen asuminen, tehostettu kotihoito
- 

# Teema 2: Pysäköinti ja logistiikka

RAKLI

- Ehdottomasti osakeyhtiömuotoinen pysäköintitalo
  - Pysäköintipaikkoja sähköautoille
  - Yhteiskäyttöautoja koko alueelle kokeiluun
  - Kotipalvelulle on varattava paikat tontilta
  
  - Tarvitaan normaalit huoltoreitit, joita voidaan hyödyntää muuhunkin logistiikkaan
    - Puistoalueelle ei saa ohjata liikennettä, vain hälytysajoneuvot
  - Lounaskahvilan rekkaliikenne huomioitava suunnittelussa. Samoin jätehuolto.
  - Esteettömyys ei rajoitu vain asuntoon tai kortteliin, vaan koko alueelle
- 

# Teema 3: Elinkaaritekijät

RAKLI

- Sovittava yhteiset periaatteet ja tavoitteet
- Yhteinen prosessi, jossa tarkastuspisteet laatu- ja energia-asioille
- Vähähillisuus tavoitteeksi
- Jakamistalous
- Aurinkoenergia on tulossa kortteliin
- Kestävä rakentaminen, myös sosiaalisesti kestävä (yhteisöllisyys)




# Teema 4: Rahoitus

RAKLI

- Pysäköintilaitoksen rahoitus, vaihtoehdot ARA-hakemusta ajatellen
  - Kiinteistökiinnitys
  - Omarahoitusosuuden kasvattaminen
  - Velvoitepaikat
- Tehdään kolme hakemusta, jotka käsitellään ARAssa yhtenä nippuna
  - Yksi hanke, yksi urakka
- Kehityshankkeet omiksi rakennushankkeesta erillisiksi hankkeiksi

# 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/elinkaaritekijät: 'Vähähiilisyys. Vihreä raha. Innovaatiot ja kokeilut.'
- 



# Klinikan suositukset

# Suosituksset vastaavanlaisen hankkeen yhteisten tavoitteiden asettamiseksi

RAKLI

- Koordinoidaan ja organisoidaan yhteistyö, nimetään hankejohtaja ja ohjausryhmä
- Käydään läpi hankkeen mahdollisuudet, haasteet, reunaehdot, kipupisteet ja villit ideat
- Määritetään yhteiset tavoitteet ja luodaan ME-henkeä sekä yhteistä viestiä
- Luodaan positiivinen viesti alueen erityispiirteet, vetovoima ja identiteetti huomioiden
- Osallistetaan ympäristön asukkaiden ja toimijoiden näkökulma huomioonottaen
- Annetaan mahdollisuus uusille kokeiluille, kuten teknologian (alustan) hyödyntäminen palveluissa

# Kiitos!

Marika Latvala  
[Marika.latvala@rakli.fi](mailto:Marika.latvala@rakli.fi)

Aija Tasa  
[Aija.tasa@rakli.fi](mailto:Aija.tasa@rakli.fi)

**RAKLI**  
*Tilaa elämälle*