

Tilojen yhteiskäytön Design Manual

Tikkurilan Osaamiskampus

8.9.2023



Sisältö:

Tilojen yhteiskäytön Design Manual: Mikä ja miksi?

- 1. Tilojen yhteiskäyttö Osaamiskampusalueella**
- 2. Yhteiskäytön toimintaperiaatteet**
- 3. Yhteiskäytön toteuttaminen**

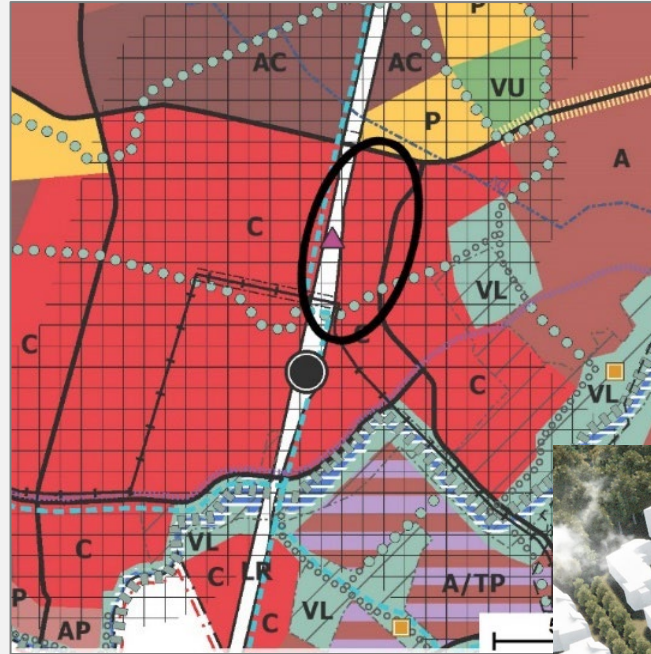
Liite: Yhteiskäytön tilatyypit kampuksella



Miksi yhteiskäyttöä?

Tikkurilan Osaamiskampus on Vantaan laajavaikutteinen kärkihanke. Sen on tarkoitus edistää koko kaupungin elinvoimaa ja osaamista sekä rakentaa uudenlaista urbaania ympäristöä.

Oppiminen, työelämä ja yritykset halutaan kohtaamaan kampuksella tiiviisti. Tämä on tarkoitus varmistaa suunnittelemalla kampus alusta alkaen yhteiskäyttöiseksi sekä tilojen että itse toiminnan osalta.



Yhteiskäyttö edistää Osaamiskampuksen pääteemojen toteutumista:

- Osallisuus
- Yhteistyö
- Kestävyys



Yhteiskäytön Design Manual

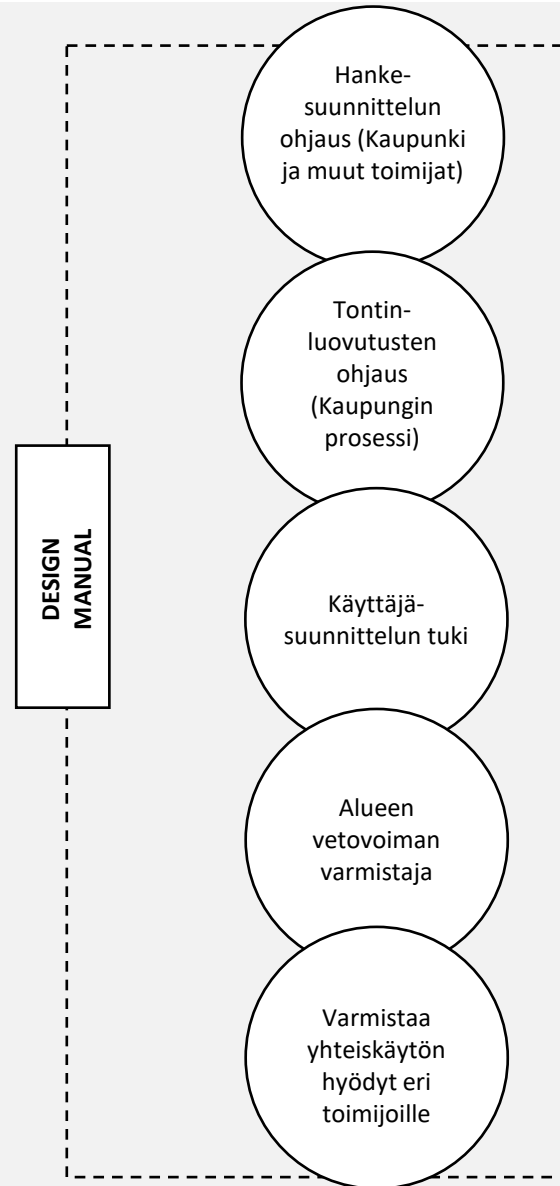
Yhteiskäytön Design Manual tarkastelee, miten yhteiskäyttö tulee huomioida Osaamiskampusalueella kehitysvaiheessa, tilasuunnittelussa sekä tilojen operointimallin rakentamisessa.



- Mitä yhteiskäyttö on?
- Miksi yhteiskäyttöä halutaan edistää?
- Mitä se tarkoittaa eri toiminnolle, tilaratkaisuille, operoinnille sekä hallintamallille?
- Mitä mahdollisuuksia se tarjoaa eri toimijoille?
- Mitä edellyttää; esimerkiksi mistä on sovittava osapuolten kesken ja missä vaiheessa?
- Miten yhteiskäyttö otetaan kampuksen tilojen suunnittelussa huomioon?
- Miten opetuksen ja liiketoiminnan yhteistyötä voidaan lisätä yhteiskäytöllä?

Yhteiskäytön Design Manual

Yhteiskäytön Design Manual on työkalu, joka kulkee kampuksen kehityksessä mukana punaisena lankana. Yhteiskäytön tavoitteet saavutetaan, kun käytönajan toimintamallit huomioidaan alusta alkaen suunnittelussa ja hankevalmistelussa.



Osa kampus- verkostoa

Tikkurilan Osaamiskampus tulee olemaan osa Metropolialueen kampusverkkoa, johon kuuluvat yliopistojen ja korkeakoulujen sekä toisen asteen oppilaitosten kampukset. Oppilaitosten lisäksi verkostoon liittyvät myös kaupungin palvelut.

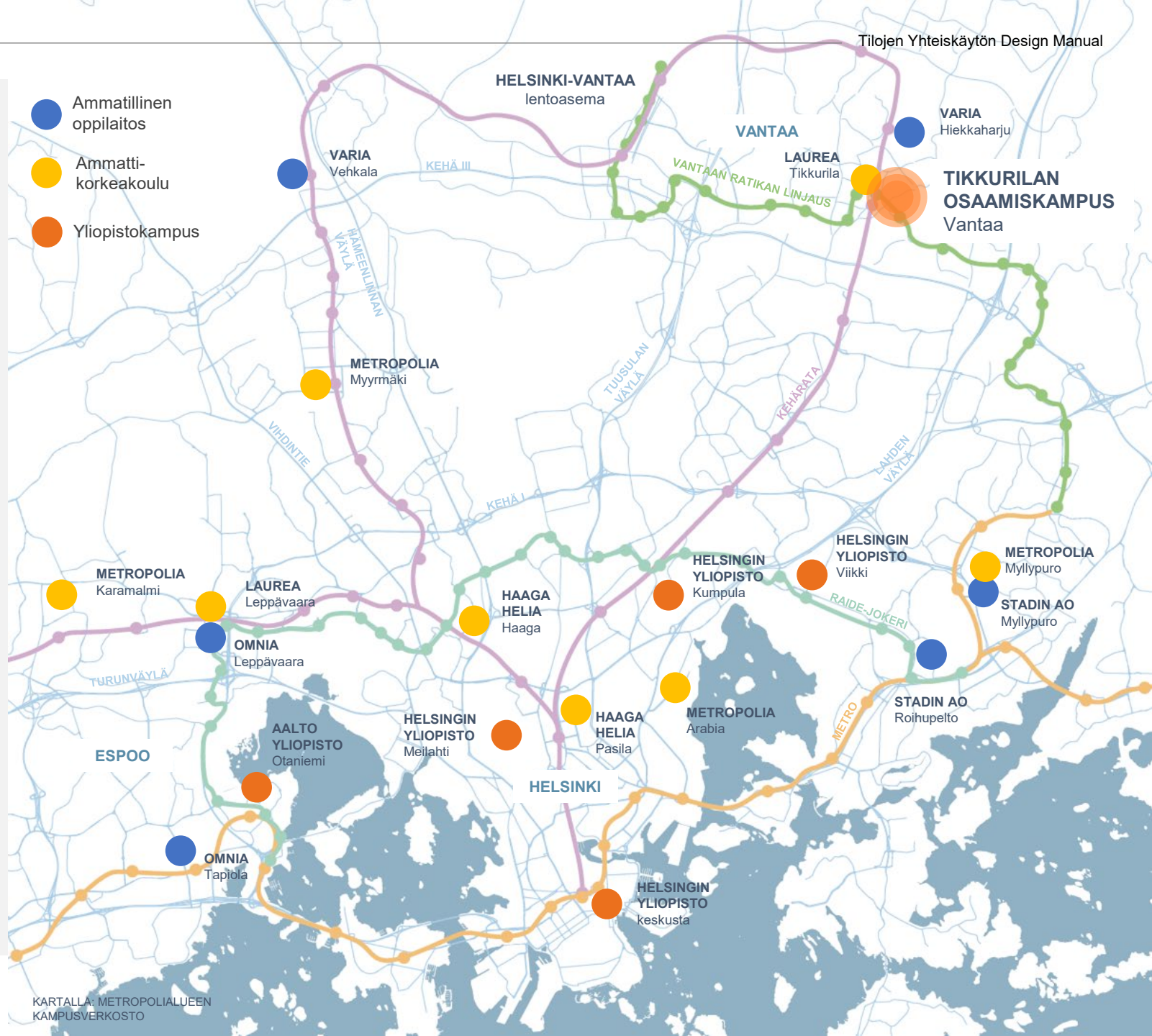
Näin toiminta ei rajoitu vain kampukselle, vaan verkosto ja yhteistyö kattaa koko Metropolialueen.

OSAAMISKAMPUKSEN SIJAINTI:

10 min autosaavutettavuudella:

75 kpl yli 50 henkilöä työllistävää yritystä
18 700 16-34 vuotiasta asukasta

18 min Helsingin keskustaan junalla
7 min Helsinki-Vantaa lentoasemalle junalla



1.

Tilojen yhteiskäyttö kampuksella



Yhteiskäytön ABC

Yhteiskäytön ABC muodostuu vahvemmassa yhteistyöverkostosta, työkuulttuurin murroksen huomioimisesta ja tehokkaammista tilainvestoinneista.

A.

Vahvempi
yhteistyöverkosto

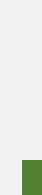


Kaikki kolme teemaa ovat oleellisia: Yhteistyöverkoston ja parempiin tiloihin voidaan satsata, kun tilainvestoinnit tehdään tehokkaasti ja tilojen käyttöaste saadaan korkeaksi.



B.

Työkuulttuurin
murros



C.

Tehokkaammat
tilainvestoinnit,
resurssiviisautta ja
kestävää rakentamista



A. Vahvempi yhteistyöverkosto

Vahvan yhteistyöverkoston syntyminen on tilojen yhteiskäytön päätavoite. Yhteistyö yritysten, oppilaitosten ja julkisen puolen toimijoiden välillä on olennaista, jotta kampukselta syntyy houkutteleva alusta sekä koulutus- että liiketoiminnalle.

Tiiviillä yhteistyöllä ja rohkealla kokeiluasenteella kampus voi saavuttaa uskottavan aseman mielipide-vaikuttajana, kansainvälisesti tunnettuna toimijana ja haluttuna tapahtumien alustana.

Tulevaisuuden TKI-toiminta, työvoima ja oman henkilöstön lisäkoulutustarpeet löytyvät kaikki samalta kampukselta. Kun koulutus, projektit ja HR ovat lähekkäin, luodaan osaamista, joka hyödyttää kaikkia kampuksen toimijoita.

Toteutuakseen yhteistyö edellyttää vahvaa toiminnan operointia. Luvussa 3 on avattu esimerkinomaisesti, miten kampusoperoinnin malli, roolit ja vastuujako voitaisiin toteuttaa.

Verkosto ja vahva kampusoperointi hyödyttää kaikkia kampuksen toimijoita:

- **Yritykset:** Oikea osaaminen, TKI-toiminta yhteistyössä oppilaitosten ja julkisen puolen toimijoiden kanssa, väylä mukaan hankkeisiin ja Kaupungin verkostoon.
- **Oppilaitokset:** Yhteisössä mukana oleminen on tapa näkyä kansainvälisesti ja päästä hyötymään verkostosta.
- **Julkiset palvelut:** Tavoitetaan asiakkaat ja voidaan toimia lähellä palveluntarpeita, mikä edesauttaa mahdollisuuksia kehittää tekemistä.
- **Järjestöt:** Alusta tapahtumien ja toiminnan järjestämiseen. Paikka tavoittaa sekä oppilaitos- että yritysmaailma.

B.

Työkuulttuurin murros

Työnteon murros ja hybridityön yleistyminen koskevat sekä oppilaitoksia että yrityksiä. Etätyön ja etäopiskelun mahdollistavat digitaaliset ratkaisut ovat arkipäivää. Tämä on muuttanut tapaa hyödyntää fyysisistä ja virtuaalista tilaa.

Murros on tuonut tarpeen löytää tilankäytön ennustettavuuteen uusia ratkaisutapoja, joilla voidaan varmistaa käyttöä parhaiten palvelevien tilojen ja teknisten ratkaisujen saatavuus. Tilojen yhteiskäyttö laajentaa käytössä olevia resursseja ja tuo toimintaan joustoa.



C.

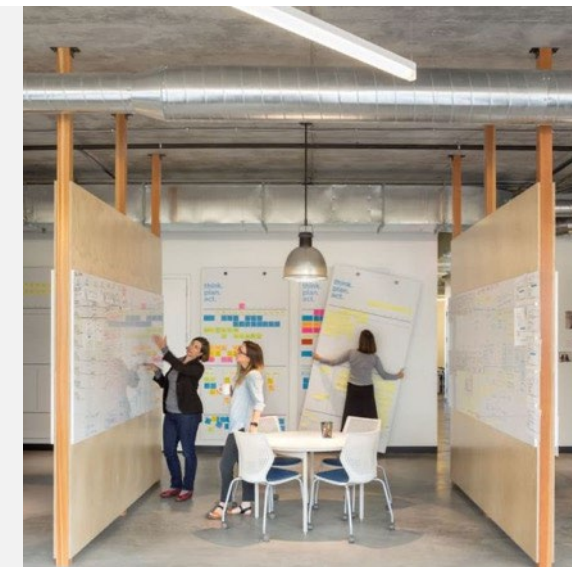
Tehokkaammat tilainvestoinnit

Yhteiskäyttö mahdollistaa omien tilojen tehokkaamman suunnittelun ja toisaalta avaa hyödynnettäväksi sellaisia tiloja, joita ei muuten olisi mahdollista ottaa käyttöön.

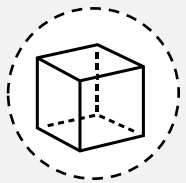
Yhteiskäyttöisten tilojen suorat, taloudelliset hyödyt tulevat siitä, että tiloja tarvitaan määrällisesti vähemmän, jolloin voidaan panostaa enemmän niiden laatuun.

Tilojen käyttöpiikkien pyöristäminen yhteiskäyttöistä tilapoolia hyödyntämällä vaatii kokonais kuvan hahmottamista ja toimivaa järjestelmää.

Yhteiskäyttöisten tilojen rakentaminen on resurssiviisasta ja kestävää rakentamista. Se on keino vastata Vantaan hiilineutraalisuustavoitteisiin sekä tiukentuviin rakentamista koskeviin päästötavoitteisiin.



Yhteistyöverkosto rakentuu kampuksen resursseista:



Yhteiskäyttöiset tilat

Tilat mahdollistavat asioiden järjestämistä, kuten uudenlaisia projekteja, kursseja, tapahtumia ja klinikoita.

Toimijoiden sijainti lähekkäin antaa mahdollisuuden tehdä projekteja ja yhteistyötä matalalla kynnyksellä.



Palveluntuottajat

Sekä julkiset että yksityiset palveluntuottajat löytyvät kootusti ja ovat eri asiakasryhmien sekä yritysten tavoitettavissa.



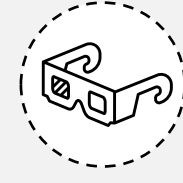
Yritysmailma

Yrityksille löytyy luonteva tapa olla läsnä kampuksella. Isoja tilainvestointeja ei tarvita aina, toiminta voi olla projektiluontoista ja perustua pieneen läsnäoloon oikeassa paikassa.



Tulevaisuuden osaajat

Sekä tutkinto-opiskelijat että työnhakijat ja maahanmuuttajat nähdään tulevaisuuden osaajina, joiden varaan Vantaan menestys rakentuu.



Tapahtumat ja foorumit

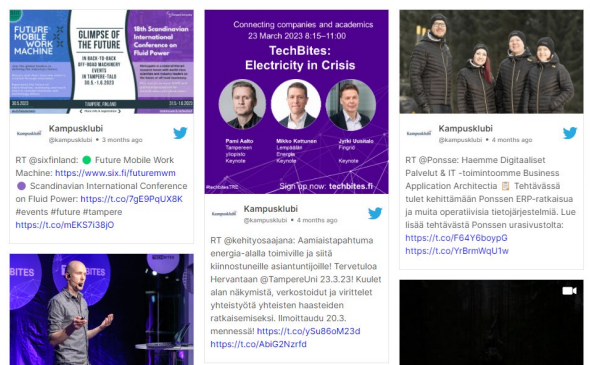
Kampus muodostuu luontevaksi paikaksi keskittää osaamiseen ja työelämään sekä yritystoimintaan liittyvät tapahtumat.

Toimivia esimerkkejä muualta:

KAMPUSKLUBI:

SYK Oy:n, Tampereen Yliopiston ja Tamlinkin rakentama ja hallinnoima yhteisö. järjestää tapahtumia sekä akatemioita, joissa yritykset ja oppilaitokset kohtaavat. Lisäksi Kampusklubi tarjoaa jäsenilleen useiden kampusten laajuisesta tilapoolista yhteiskäyttöisiä tiloja.

Klubilla on jäsenyyssmaksu ja se vaihtelee toimijan taustan ja kokoluokan mukaan. Jäsenyys avaa väylän klubin toimintaan, verkostoon ja tilapooliin. Yritysjäsenenä klubilla on muun muassa John Deere, Nokia, Ponsse, Valmet sekä Huawei.



Kuvakaappaus Kampusklubin www-sivuilta

AALTO YLIOPISTO:

Aalto Yliopisto on kansainvälisessäkin vertailussa merkittävä yliopisto, joka kouluttaa teknisen alan huipputaiteilijoita. Strateginen kumppanuus teollisuus- ja teknologiayritysten kanssa on tapa kehittää alaa ja yrityksille se tarjoaa väylän uusimpaan tutkimustietoon.

Yhteistyötä edistetään hankkeiden ja opintokokonaisuuksien kautta. Aalto Yliopiston strategisia kumppaneita ovat mm. ABB ja Neste.



Kuva: Aalto Yliopisto

HELSINGIN YLIOPISTON TIEDEKULMA:

Tiedekulmatoiminta on saanut alkunsa vuonna 2012. Tiedekulma kuvaa toimintaa omilla verkkosivuillaan seuraavasti: "Kaikille avoin keskustelu ja yhdessä tekeminen areena, jossa kuuluu tieteen ja tutkimuksen ääni. Tiedekulma tarjoaa puheohjelmaa, teematapahtumia ja muuta tiedesisältöä helposti nautittavissa muodoissa sekä yhteiskäyttötiloja kolmessa kerroksessa."

Tiedekulman tapahtumia ovat mm. Tieteiden yö, erilaiset luennot (kuten Chat Gpt in research, 29.8.2023) ja rennompia pubivisa-nimellä kulkeva illanvietto taiteiden yössä.

Tiedekulma kehitettiin palvelumuotoilua hyödyntäen, jotta se tavoittaisi asiakastarpeet mahdollisimman hyvin.



Kuva: Helsingin Yliopisto

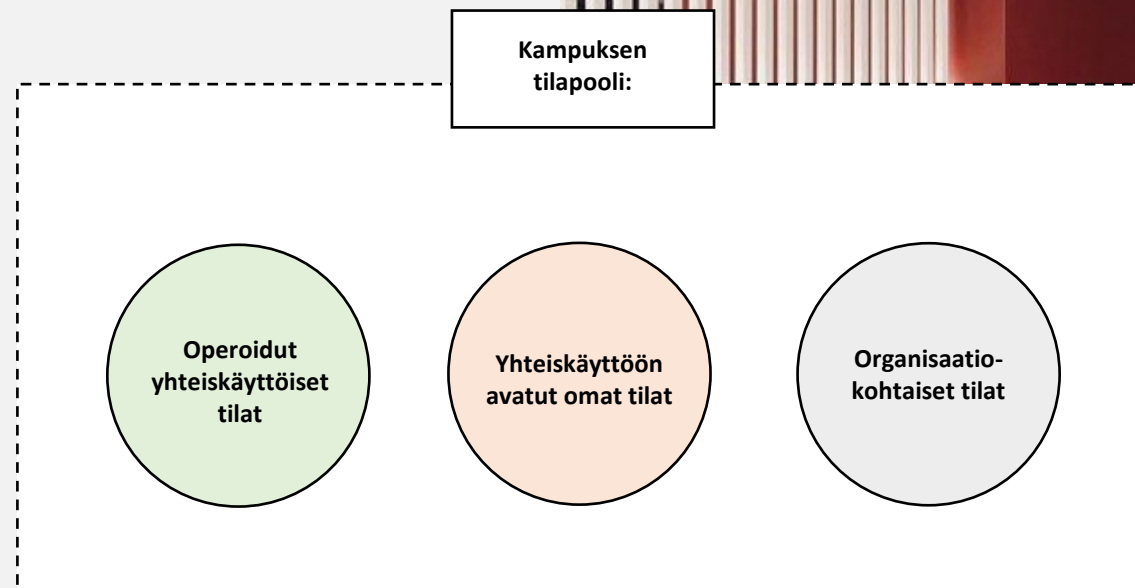
2.

Yhteiskäytön toiminta- periaatteet



Yhteiskäyttö on toimintatapa

Yhteiskäyttö on ensisijaisesti toimintatapa ja lähes kaikki tilat voivat olla yhteiskäytön piirissä. Yhteiskäytön tilakokonaisuus muodostuu operoiduista yhteiskäytettävistä tiloista sekä toimijoiden omista tiloista, jotka avataan muiden hyödynnettäviksi silloin, kun oma toiminta sen sallii.



Käyttöperusteet



Operoidut yhteiskäyttöiset tilat

Operoitujen yhteiskäyttöisten tilojen ylläpidosta, kalustuksesta ja varustuksesta (laitteet, tekniikka) vastaa tilaoperaattori. Kampusalueella voi toimia useita tilaoperaattoreita, mutta käyttäjien kannalta tilojen käytön tulee olla saumatonta ja käytäntöjen yhtenäisiä.

Tilapooliin kuuluvat tilatyypit määritellään yhdessä tilaoperoinnin mallin kehityksen yhteydessä*. Kehitysvaiheessa kampuksen toimijat määrittävät, miten paljon joustavia tilaresursseja tulevat tarvitsemaan. Toiminnan suunnittelussa on oleellista hahmottaa, missä vaiheessa tarvittavat tilaresurssit rakentuvat kampukselle.

Kehitysvaiheessa voidaan määritellä käyttäjäkohtainen tilatarve ja hinnoittelu määräajaksi, mikä tekee toiminnasta ennustettavaa ja vähentää molemminpuolisesti riskejä.

Luvussa 3 on avattu tarkemmin esimerkinomaisesti, miten tilaoperoinnin malli, roolit ja vastuujako voitaisiin toteuttaa.

* Kts. liite: Yhteiskäytön tilatyypit kampuksella

Tapoja rakentaa tilaoperoinnin malli:

Erillinen operaattori

Maksaa tilakokonaisuudesta vuokraa kiinteistönomistajalle / -omistajille.

Esimerkkejä toimijoista:

- Epicenter
- Innovation Home
- Regus
- Village Works

Kiinteistönomistaja operoi

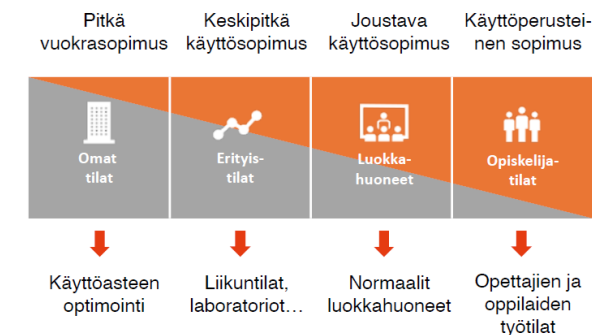
Operoi kokonaisuutta omistamassaan kiinteistössä / kiinteistöissä.

Esimerkkejä toimijoista:

- POOL (Antilooppi)
- Teknologia-kiinteistöt
- Valo Works (SSA Group)
- Workery+ (YIT)
- WOODS (NREP)

Operoitujen tilojen käyttö:

Tilapoolissa on erilaisin sopimuksin hyödynnettäviä tilaresursseja. Alla Spacentin laatima kaavio, joka kuvaa periaatteellisesti Aalto Yliopiston ja Haukilahden lukion joustotilankäyttöä. (Kaavio: Spacent)



Käyttöperusteet



Operoidut yhteiskäyttöiset tilat

Toimivia esimerkkejä muualta:

ERILLINEN OPERAATTORI

EPICENTER

Tukholmassa 2015 perustettu joustotilaoperaattori, jonka tarjonta on suunnattu erityisesti korkean osaamisen yrityksille. Painottaa markkinoinnissaan erilaisia tapahtumia ja seminaareja.

Suomessa yksi kohde Mikonkadulla ydinkeskustassa. Oslossa ja Tukholmassa myös kohteet.

REGUS

Kansainvälinen joustotilaoperaattori. Eritasoisilla jäsenyyksillä pääsee kiinni joustaviin tilaresursseihin. Tilakokonaisuudesta löytyy työpisteitä, työhuoneita sekä kokous- ja tapahtumatiloja.

Pääkaupunkiseudulla toimipisteitä on kymmeniä.

VILLAGE WORKS

Village Works on 2008 perustettu suomalainen joustotilaoperaattori, jolla on Helsingin keskustassa (7 kpl) sekä Espoon Mankkaalla (1kpl) kohteita. Village Works painottaa itse laajaa palvelutarjontaa ja yhteisöä osana konseptiaan. Tarjonnasta löytyy myös erityyppisiä juhlatiloja.

Erilaisia jäsenyysmalleja tilaresurssien käyttöön.

KIINTEISTÖNOMISTAJA OPEROI

ANTILOOPPI POOL

Antiloopin kehittämä joustotilakonsepti omistamiinsa kohteisiin. Tällä hetkellä verkostossa on 8 kohdetta (Helsinki: Ruoholahdenkatu 21, Elimäenkatu 5, Elimäenkatu 17-19, Siltasaarenkatu 12, Siltasaarenkatu 10, Käenkuja 3, Tallberginkatu 2, Pursimiehenkatu 29-31; Espoo: Stella Business Park). Painottaa hiilineutraalia toimitilaratkaisua markkinoinnissaan.

NREP WOODS

NREP:n kehittämä joustotilakonsepti omistamiinsa kohteisiin. Suomessa on tällä hetkellä 4 kohdetta (Helsingissä Leipätehdas, Bulevardi 2 ja Eteläesplanadi 2 sekä Espoossa Metsä Tapiola). Oma ravintola kuuluu kiinteästi konseptiin. Perinteinen kiinteä vuokrasopimus tilaan tai joustava jäsenyys ovat vaihtoehtoja.

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

Turussa toimiva kiinteistönomistajan kehittämä kokonaisuus Tiedepuiston ja Itäharjun alueella. Painottuu teknologia- ja tutkimusalalle ja vahvaan linkkiin yliopistojen ja korkeakoulujen kanssa. Palvelu- ja tilatarjonta on muilta osin suhteellisen perinteistä.

YIT WORKERY+

Entiset Technopoliksen kehittämät UMA-kohteet ovat nykyään YIT Workery kohteita. YIT on täydentänyt verkostoa lisäksi Vallilan Sturenportti –kohteella. Kaikkiaan 4 kohdetta; Teurastamolla, Keilaniemessä, Vallilassa ja Esplanadilla. Workery kuvaa omaa palveluaan olemalla ratkaisu sekä suuren yrityksen joustotilatarpeeseen että toimiva ratkaisu pienelle yritykselle.

VALO WORKS

Uudenlainen hotellihuoneen ja työhuoneen yhdistävä konsepti, johon kuuluu myös yhteisöllisiä alueita ja erilaisia toimistopalveluita. Tällä hetkellä konseptilla on yksi toimipiste, joka sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 109.

Valon huoneita voi varata joko hotellihuoneiksi yöpymistä varten tai työhuoneiksi. Tilaresursseihin pääsee kiinni jäsenyydellä tai eripituisilla passeilla.

Huoneita voi ostaa osakkeina omakseen, jolloin Valo vuokraa niitä eteenpäin ja omistaja saa tuottoa huoneelle.

Valo Works painottaa markkinoinnissaan kiinteistöjen tehokkaamman käytön olevan vastuullista. Toimintamalliin kuuluu erilaisten tapahtumien järjestäminen jäsenille.

Käyttöperusteet



Yhteiskäyttöön avatut omat tilat

Niin oppilaitoksilla kuin yrityksilläkin on tiloja, jotka eivät ole aktiivisessa käytössä jatkuvasti. Kampus mahdollistaa myös näiden toimijoiden omassa hallinnassa olevien tilojen avaamiseen yhteiskäyttöön.

Yhteiskäyttöön avatut omat tilat tulee liittää kampuksen varausjärjestelmiin. Kampuksella toimiva tilaoperaattori on luonteva taho myös yhteiskäyttöön avattujen omien tilojen käytönhallintaan. Omien tilojen avaaminen yhteiskäyttöön on oltava taloudellisesti houkuttelevaa kampuksen toimijoille.

Yhteiskäyttö on huomioitava jo kehitysvaiheessa:

Kampuksen suunnitteluratkaisujen on mahdollistettava tilojen yhteiskäyttöä palveleva kulunvalvonta sekä selkeät reitit yhteiskäyttöön avattaviin tiloihin.

Myös vastuujako mahdollisesti lisääntyvään huollon ja ylläpidon tarpeeseen liittyen on sovittava.

Nykytilanteen haasteita:

Erityisesti julkisella puolella omien tilojen avaaminen yhteiskäyttöön laajassa mittakaavassa toisi kaikille säästöjä. Nykytilanteessa on kuitenkin haasteita, jotka on ratkottava operointimallin kehitysvaiheessa.

Porkkanat puuttuvat:

Julkisen puolen toimijoilla ei ole välttämättä riittävästi porkkanoita jakaa tilaresurssejaan: Siitä syntyy nykymallilla ylimääräistä työtä, esimerkiksi siivouksen ja hallinnoinnin muodossa.

Ajantasainen tilannekuva puuttuu:

Tilojen varaustilanne ei nykyisellään seuraa todellista käyttöä. Oppilaitosten tilaresurssit varataan usein jo opetuksen suunnitteluvaiheessa, eikä tilannetta päivitetä välttämättä lukuvuoden aikana, vaikka tarpeet tilankäytölle muuttuisivat (esim. osa opetustapahtumista etänä). Näin ollen varattuja tiloja jää vajaakäytölle.

Käyttöperusteet



Yhteiskäyttöön avatut omat tilat

Toimivia esimerkkejä muualta:

HAUKILAHDEN LUKIO + AALTO YLIOPISTO:

Haukilahden lukio hyödyntää tilaresursseja Aalto Yliopiston Otaniemen kampukselta. Tilaresursseja käytetään Koulu palveluna -periaatteella. Hyötyinä ovat paremmat tilat (mm. laboratorio- ym. erikoistilat lukio-opetukseen) sekä opiskelijatytytyvyyden nousu. Lisäksi saavutetaan kustannussäästöjä tilatehokkuudesta.

Kokonaisuus kehitettiin ja toteutettiin yhdessä Spacentin kanssa 2016 ja Spacent raportoi seuraavia lukuja (lukio):

- 25 % pienemmät CO2 päästöt
- 35 % vuotuinen säästö
- 177 % lisää hakemuksia
- 60 % joustavia resursseja
- 85 % opiskelijamäärän lisäys verkostoresursseja lisäämällä (320 -> 600 opiskelijaa)

(Tietojen lähde: Spacent, Anssi Salonen 2022)



Kuva: Espoo

SENAATTI SEESAM JA 2.0 LAB:

Seesam on Valtion tietotyöntekijöille tarkoitettu joustotilakokonaisuus. Seesam-tilakokonaisuuksia on Valtion hallitsemisessa kiinteistöissä Helsingissä (Lintulahdenkujalla ja Pasilassa) Turussa sekä Kuopiossa. Seesam-kokonaisuudessa on työtiloja, puhelinkoppeja, hiljaisia tiloja sekä neuvotteluhuoneita, joita voi varata käyttöönsä sähköisestä järjestelmästä.

Työ 2.0 Lab sijaitsee Yliopistokatu 5:ssä ydinkeskustassa. Työtila on avoin myös Valtion yhteistyökumppaneille. Tilassa järjestetään lisäksi erilaisia verkostotapahtumia. Tilan hostit ja fasilitaattorit auttavat erilaisten tapahtumien ja yhteiskehittämisen tilaisuuksien suunnittelussa.

(Huom. Vielä toistaiseksi kumpikaan näistä tilakokonaisuuksista ei ole avoin täysin ulkopuolisille tahoille.)



Kuva: Työ 2.0 Lab, Senaatti

NOKIA + OPPILAITOKSET:

Metropolian tilat Espoon Leppävaarassa irtisanottiin 2019 ja toiminnalle piti löytää uudet tilat. Väistötilat löytyivät Nokian kampukselta Karaportista. Puhtaasti tilojen lisäksi Nokia ja Metropolia ovat lähteneet kehittämään yhteistyötä ja kampus tarjoaa uudenlaisen oppimisympäristön teknologia-alan huippunimen kyljessä. Yhteistyötä toteutetaan esimerkiksi erilaisin projektein.

Metropolian lisäksi Espoon Leppävaaran lukio muutti 2020 Karaporttiin Nokia Kampukselle.

Huom. Tilakokonaisuudet on vuokrattu organisaatiokohtaiseen käyttöön, mutta sijainti kampuksella on silti avannut uudenlaisia yhteistyön mahdollisuuksia oppilaitosten ja Nokian välille.

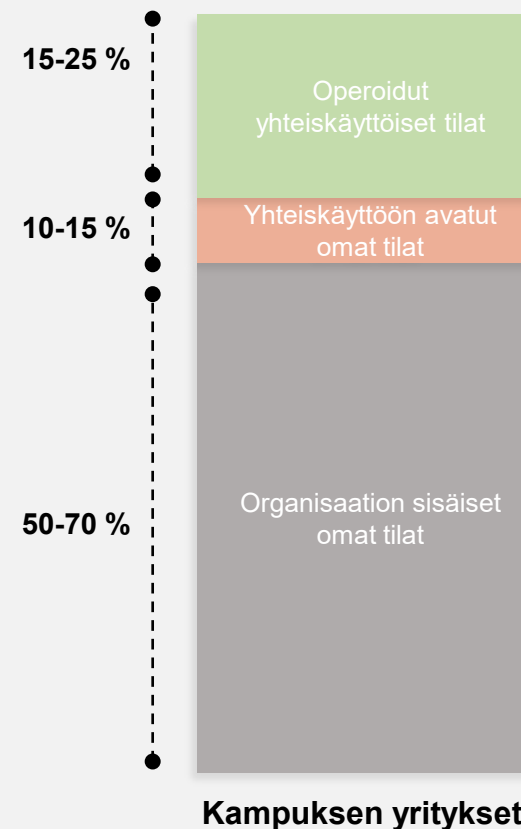
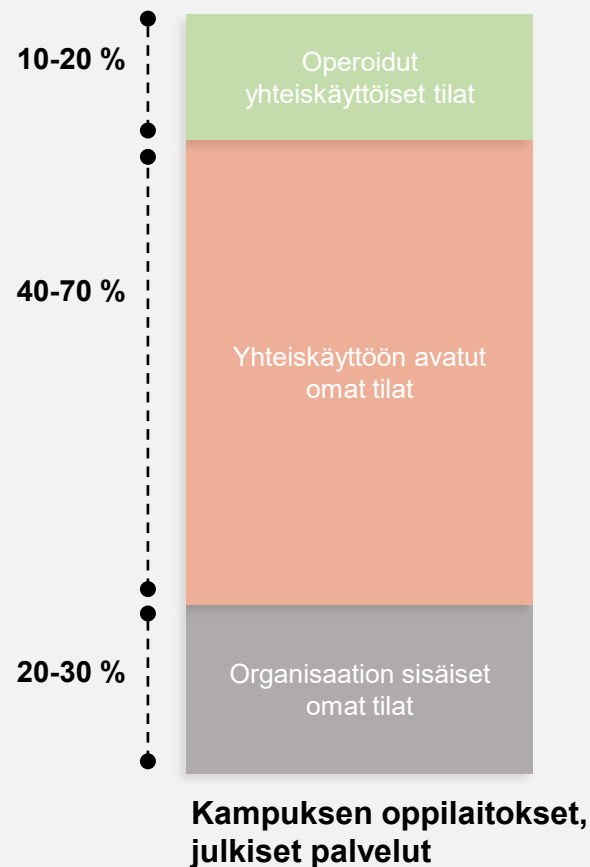


Kuva: Foursquare, David L.

Yhteiskäytön tilajakauma käyttötarkoituksittain

Ohessa näytetty esimerkinomaisesti, miten yhteiskäyttö kampuksen eri toiminnoissa voi jakautua. Osa tiloista on operoituja yhteiskäyttötiloja ja osa yhteiskäyttöön avattuja omia tiloja.

Tilakokonaisuuteen jää aina kuitenkin myös organisaatiokohtaisia, muilta suljettuja tiloja. Erityisesti oppilaitosten ja julkisten palveluiden tiloissa näitä voidaan kuitenkin pyrkiä minimoimaan.

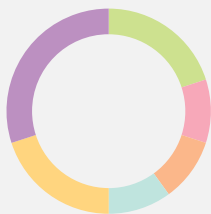
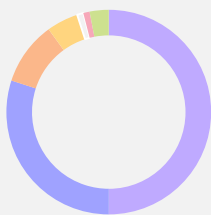
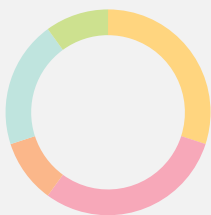


Tilaoperaattorin vuokrasopimus

Toimijoiden vuokrasopimus

Yhteiskäyttöisten tilojen käyttäjille yhteiset veloituserusteet kampuksella.

Käyttötarpeet



- Luokkatilat
- Opetuksen erikoistilat
- Tiimi-/ pienryhmätilat

Yritykset

Yrityksille Kampuksen yhteiskäyttöinen tilapooli voi tarjota erityisesti joustavia yhteistyö- ja tapahtumatiloja läheltä omia toimitiloja. Lisäksi erilaisia projekteja varten, esimerkiksi ulkopuolisten konsulttien kanssa, projektitilojen perustaminen on kätevää ja joustavaa.

Oppilaitokset

Suurin tarve on luokkatiloille ja opetuksen erikoistiloille. Ryhmätyötiloja tarvitaan myös. Hallinnollisten tehtävien hoitamiseen tarvitaan oma työnteon kokonaisuutensa.

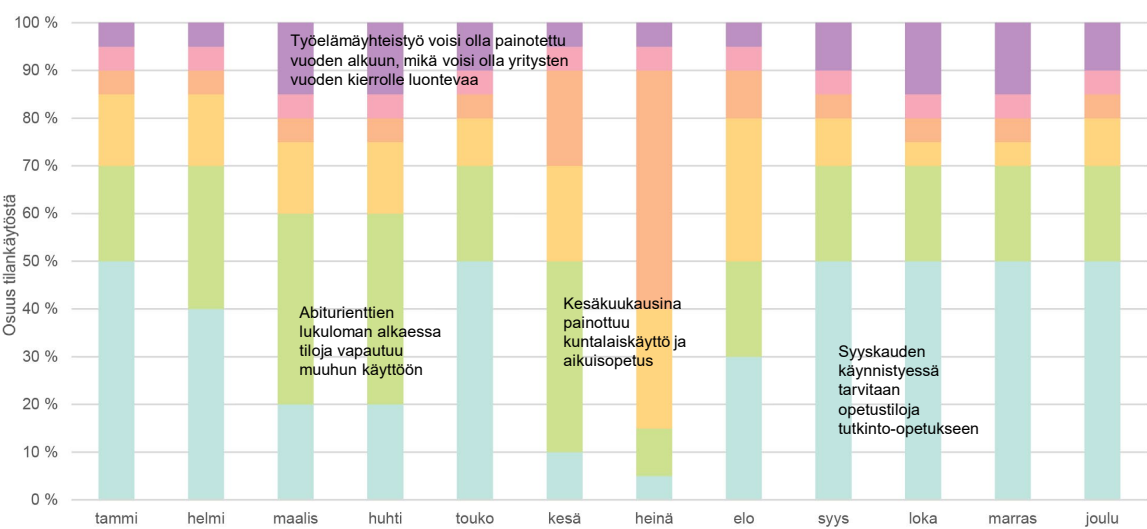
Julkiset palvelut

Julkisten palveluiden tarpeessa näkyvät asiakaspalvelutilat, joiden on löydettävä työnteon tilojen lähetyviltä, jotta työpäivät on järjestettävissä järkevästi. Erilaisia tapahtumia, kuten rekrytapahtumia varten löytyy joustavaa tilaa auditorioista vapaamuotoisempiin aulatiloihin.

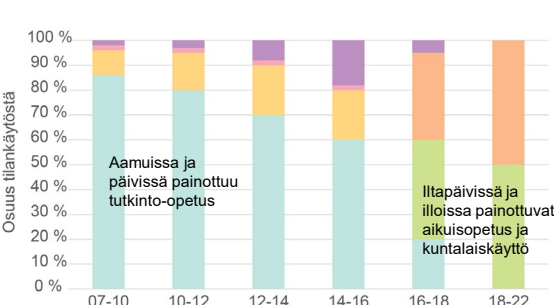
- Työtilat
- Kokouksetilat
- Hiljaiset tilat / Teams-huoneet
- Tapahtumatilat
- Asiakaspalvelutilat

Tilaresurssien käyttöasteen optimointi yhteiskäytöllä – oppilaitokset ja julkiset palvelut:

Vuosikello



Vuorokausikello



Oheiset vuosikello ja vuorokausikello ovat periaatteellisia esityksiä siitä, miten kampuksen tilaresursseja voidaan hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti käyttöä rytmittämällä oppilaitosten ja julkisten palveluiden sekä yritys yhteistyön kohdalla. Peruseriaate on, että suunnittelemalla etukäteen ja järjestämällä toiminta joustavasti, saadaan mahtumaan enemmän toimintaa kampukselle. Käyttöpiikkien tasaamiseen voidaan hyödyntää yksityisen tilaooperaattorin tilaresursseja joustavasti.

- Tutkinto-opetus
- Aikuisopetus, ilta
- Aikuisopetus, päivä
- Kuntalaiskäyttö ja työväenopisto
- Kasvupalvelut, muut julkiset palvelut
- Yritysyhteistyö

Yhteiskäytön tilakokonaisuudet kampuksella ja kehityshuomiot *

Kampuksen pohjoispääty

Oppilaitokset ja kasvupalvelut muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden ja tuovat pohjoispäätyn aktiivisuutta.

Rakennuksiin sijoittuu merkittävä määrä yhteiskäyttöisiä tiloja, jotka ovat kampuksen muiden toimijoiden käytettävissä

Pysäköintilaitos

On huolehdittava, että pysäköintilaitoksen estevaikutus on mahdollisimman pieni. Laitoksen läpi on mahdollista luoda kävelyreitti jokaisessa kerroksessa, mikä vähentää estevaikutusta.

Toimitilatorniti kampuksen keskellä (Tontti 7)

Tontti 7 hyötyy eniten sijainnista lähellä pohjoisosan oppilaitoksia ja kasvupalveluita. Sijainti on luonteva yrityksille, jotka tekevät TKI-yhteistyötä oppilaitosten kanssa tai hyödyntävät niiden yhteiskäyttöisiä tiloja. Vahva toimintojen kuratointi sekä linkitys pohjoispäädyn oppimisen kokonaisuuteen edesauttavat Tontin 7 vetovoiman rakentamista.

Tontin haasteena on sijainti kaukana Tikkurilan asemasta sekä vastapäätä asuinrakennusta ja vieressä pysäköintilaitos.

Tikkurilan
rautatieasemalle
300m

Asuintorni (Tontti 8)

Asuintorni voi heikentää vastapäätä sijaitsevan toimitilakorttelin houkuttelevuutta yritysten silmissä, mikäli tämä kampuksen osa ei näyttäydy riittävän vetovoimaisena toimistojen alueena muutoin.

Kivijalan on näyttäytyttävä riittävän vetovoimaisena myös alueen toimitilakäyttäjien näkökulmasta. Yhteiskäyttötilat voidaan toteuttaa siten, että sekä alueen asukkaat että toimitilakäyttäjät voivat hyödyntää niitä.

Kampuksen eteläpääty

Lähinnä Tikkurilan asemaa olevat toimitilakiinteistöt ovat houkuttelevia sijoittumispaikkoja yrityksille. Rakennuksiin on hyvä sijoittaa myös operoituja yhteiskäyttöisiä tiloja yritysten käyttöön

Toimitilarakentaminen

Operoidut työnteon tilat

Esimerkkejä yhteiskäytön tilatyypeistä:

- Neuvottelutilat
- Ryhmätyötilat
- Hiljaiset tilat, pientoimistot
- Ad hoc-työpisteet
- Joustavat tapahtumatilat, edustustilat

Kortteli 002

Operoidut yhteiskäyttöiset oppimisen tilat

Esimerkkejä yhteiskäytön tilatyypeistä:

- Luokkatilat, pienryhmäopetuksen tilat
- TKI
- Simulaatio
- Studiot

Operoidut yhteiskäyttöön avatut työnteon tilat

Esimerkkejä yhteiskäytön tilatyypeistä:

- Neuvottelutilat ja hiljaiset tilat
- Pientoimistot
- Ad hoc-työpisteet

Kortteli 001

Yhteiskäyttöön avatut oppilaitoskohtaiset tilat

Esimerkkejä yhteiskäytön tilatyypeistä:

- Luokkatilat
- Opetuksen erikoistilat, kuten fysiikan ja kemian luokat, opetuskeittiöt

Yhteiskäyttöön avatut koko rakennuksen yhteiset tilat

Esimerkkejä yhteiskäytön tilatyypeistä:

- Liikuntatilat
- Aulatilat, opintoportaait
- Isommat tapahtumatilat

Asuinrakentaminen

Yhteistilat

Esimerkkejä yhteiskäytön tilatyypeistä:

- Kuntosali
- Työtilat
- Juhlatilat
- Harrastetilat

* Kehityshuomioita nostettu esiin erityisesti 26.5.2023 pidetyssä markkinavuoropuhelussa kuultujen kommenttien perusteella.

3.

Yhteiskäytön toteuttaminen



Yhteiskäytön toteutus

Suunnittelun kannalta on oleellista muodostaa ajantasainen tilannekuva siitä, millaisia tiloja kampukselle rakentuu: Rakennuttajien ei tarvitse huomioida kaikkia tilatyyppejä omissa kokonaisuuksissaan, mikäli ne löytyvät jo kampuksen muista osista. Lisäksi vuokralaisille kyetään todentamaan, että tarvittavat tilaresurssit löytyvät kampukselta.

Ajantasainen,
päivittyvä tilannekuva
kampuksen tilapoolista

Kampuksen kattavasta
ja laadukkaasta
tilakokonaisuudesta
tulee alueen
vetovoimatekijä.

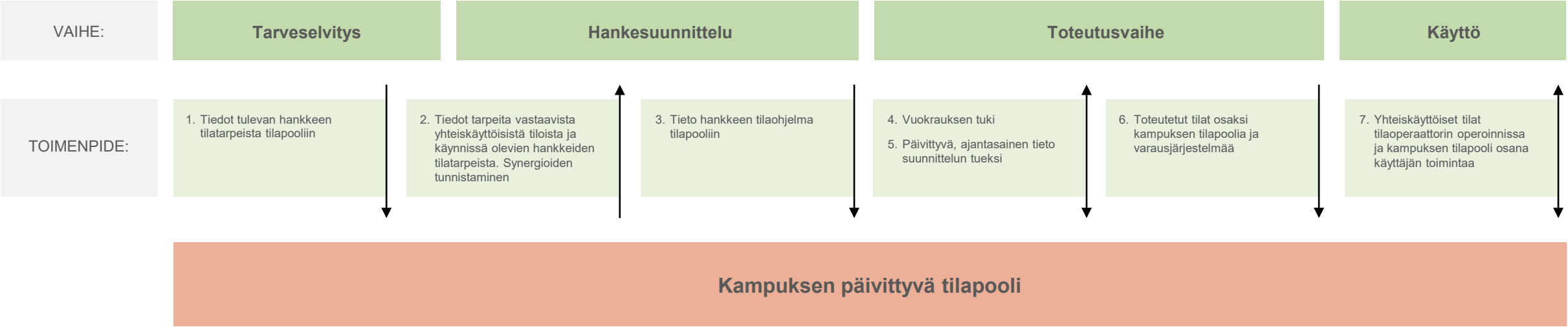
Suunnittelun apuväline
sekä rakennuttajille
että käyttäjille

Päivittyvä tilapooli suunnittelun tukena

Ajantasainen, päivittyvä kuva kampuksen yhteiskäyttöisestä tilakokonaisuudesta tukee sekä rakennushankkeiden että käytönaikaisen toiminnan suunnittelua.

Kommunikaatio hankkeiden välillä on tärkeässä roolissa. Kampuksen päivittyvä tilapoolia voidaan ylläpitää esimerkiksi tietomallipohjaisessa työkalussa, johon kaikilla kampuksen hankkeilla on pääsy.

Rakennushanke osana yhteiskäyttöistä tilapoolia:



Käytännön tilahallinnan rakentaminen

Yhteiskäytön suunnittelussa on ymmärrettävä kampuksen toimintaa, toimijoita sekä näiden tarpeita. Jotta kokonaisuus tulee toimimaan käytännön arjessa halutulla tavalla, tarvitaan kampuksen kattava tilahallintajärjestelmä.

Tilahallinta ja Varausjärjestelmä

Tilahallinnan integrointi käyttäjien järjestelmiin tukee toimintaa ja tehostaa tilojen käyttöä:

- Omat tilavarausjärjestelmät
- Toiminnasuunnittelujärjestelmät

Tilojen hakutoiminnot:

- Tilojen kapasiteetti, tekniset valmiudet ja muut ominaisuudet selkeästi hakukriteereinä

Toiminnan suunnittelu ja käytön seuranta

Yhteiskäyttöisten tilojen tehokas hyödyntäminen vaatii hyvää käsitystä käyttöpiikeistä tilatyypeittäin sekä keinoista piikkien tasaamiseen.

Tilavarausten ja toteutuvan käytön seuranta rinnakkain on edellytys toiminnan tehokkaalle suunnittelulle

Keinot ovat sekä toiminnallisia että tilatarjontaan ja -hallintaan liittyviä:

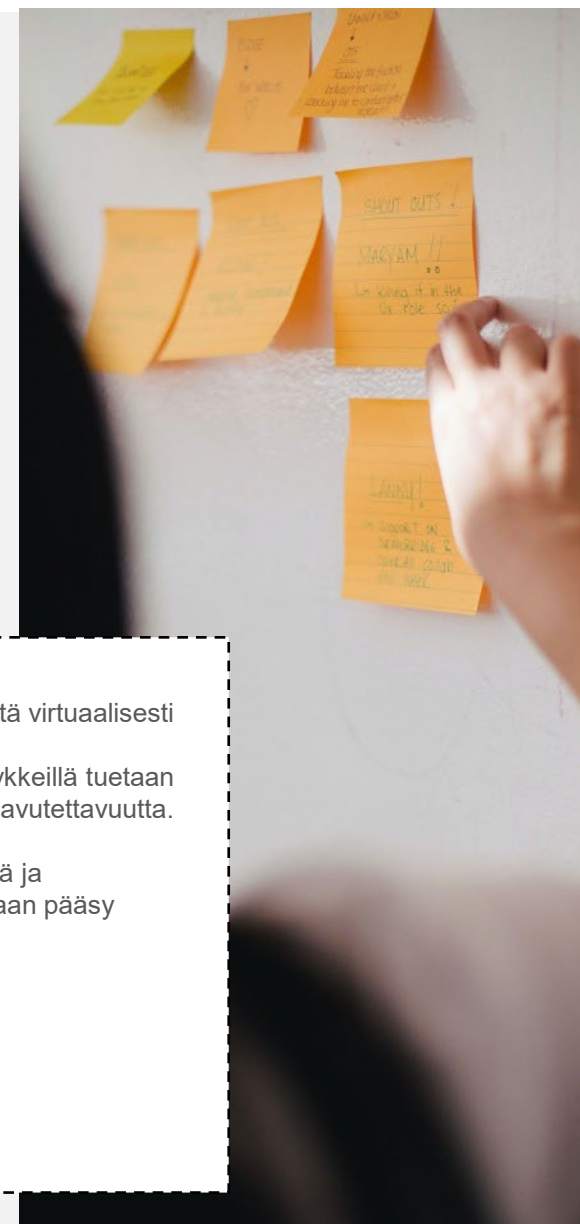
- Raportointi, seuranta
- Sensortechniikka
- Olosuhdeseuranta

Kulunvalvonta ja vyöhykkeet

Opastus sekä fyysisesti että virtuaalisesti

Suunnittelussa kulkuvyöhykkeillä tuetaan yhteiskäyttöisten tilojen saavutettavuutta.

Kulunvalvontajärjestelmällä ja kulkuoikeuksilla varmistetaan pääsy varattuihin tiloihin.



Yhteiskäytön toteutumisen varmistaminen ohjauksella

Jotta yhteiskäyttö kampuksella toteutuu, on kampuksen hankekehittäjillä oltava riittävä motivaatio edistää sitä. Yhteiskäyttöön voidaan kannustaa tai velvoittaa tontinluovutusten kilpailutuksessa. Yhteiskäyttötilojen toteuttaminen voi olla edellytys tai siitä voi saada lisäpisteitä kilpailun vertailussa.

Lisäksi on huomioitava, että ehdot tontinluovutuksissa kulkevat eteenpäin hankkeissa. Ehtoja, jotka haittaavat hankkeen varsinaista edistämistä esimerkiksi heikentämällä sijoittajamyynnin edellytyksiä tulee arvioida tarkoin.

Hankekehittäjät tulee saada mukaan operointimallin kehittämiseen jo varhaisessa vaiheessa.

Kehitysvaiheessa on kyettävä määrittämään, miten kampuksen yhteisöä operoidaan ja miten se liittyy tilaoperointiin (kts. seuraava sivu).

Erityisesti hankekehittäjät, joilla on kokemusta yhteiskäyttötilojen rakentamiseen, ansaintalogiikkaan sekä operointiin liittyen, voivat tuoda osaamista kehitysvaiheeseen.

Keinoja ohjata ja kannustaa yhteiskäyttöön tontinluovutusten yhteydessä:

- A: Tontinluovutusehtoihin velvoite rakentaa yhteiskäyttöisiä tiloja. TAI
B: Tontinluovutuksen kilpailutuksessa lisäpisteiden antaminen yhteiskäyttöisen konseptin sisällyttämisestä hankkeeseen.
- A: Tonttien kehittäjille edellytys osallistua taloudellisella panoksella kampusoperointiin. TAI
B: Tontinluovutuksen kilpailutuksessa lisäpisteitä, mikäli valmis osallistumaan taloudellisesti kampusoperointiin.
- Tontinluovutuksen kilpailutuksessa lisäpisteitä osaamisesta yhteiskäyttöisten tilojen suunnittelussa ja taloudellisessa toteutuskelpoisuudessa.
- Tonttien kehittäjien sitouttaminen mukaan koko kampuksen kehitykseen.

Operointimallin rakentaminen

Jotta yhteiskäyttö ja sen tavoitteet toteutuvat arjessa, kampus tarvitsee sekä yhteisöoperointia (kampusoperaattori) että tilaoperointi (tilaoperaattori).

Kampusoperaattori

Tehtävä: Rakentaa kampuksesta uskottava alusta tapahtumille, kuratoida toimintaa ja kehittää hankekokonaisuuksia ja projekteja.

Kampusoperaattorin tehtävät voi olla jaettu esimerkiksi pienelle tiimille, jonka jäsenillä on kullakin oma erikoisosaamisensa, esimerkiksi:

- **Hanke- ja projektikoordinaattori:** Ymmärrystä rahoitukseen, hankevalmisteluun ja eri tahojen toimintamalleihin liittyen.
- **Jatkuvan oppimisen koordinaattori:** Toimii linkkinä yritysten ja oppilaitosten välillä ja kuratoi opintokokonaisuuksia (erityinen tehtävä: Oppimistalo).
- **Yhteisökoordinaattori:** Kampuksen PR- ja tapahtumavastaava. Edistää Koko kampuksen tunnettuutta maailmalla. Rakentaa ja kehittää kampuksen tapahtumia.

Tilaoperaattori

Tehtävä: Ylläpitää yhteiskäytön tilakokonaisuutta, johon kuuluvat yhteiskäyttöiset operoidut tilat ja yhteiskäyttöön avatut toimijoiden omat tilat. Tehtäviin kuuluu tilojen varausjärjestelmän ylläpito ja vaadittavat integraatiot sekä käyttökorvausten periminen ja veloituspäätösten muodostus. Operoitujen yhteiskäyttötilojen ylläpito ja varustelusta huolehtiminen on myös tilaoperaattorin tehtävä.

Tilaoperointiin voi liittyä eri rooleja:

- **Pääoperaattori:** Operointimallin kehitys, varausjärjestelmä ja integraatiot, käyttökorkorvaukset ja veloituspäätökset.
- **Muut tilaoperaattorit:** Erilliset operaattorit tai kiinteistönomistajien operointimallit voivat liittyä pääoperaattorin hallitsemaan järjestelmään. Vastuu yhteiskäyttöisten tilojen ylläpidosta ja varustelusta.

Kustannusjako:

Kustannukset operoinnista ja siihen liittyvistä kehitys- ja ylläpitotehtävistä tulisi jakaa Vantaan kaupungin, kampuksella toimivien oppilaitosten ja kiinteistönomistajien kanssa. Kehitystä tulisi tehdä allianssihengessä siten, että kaikki osapuolet myös hyötyvät kehityksen hedelmistä eri muodoin.

Yhteiskäytön tilatyypit kampuksella

Tilojen yhteiskäytön Design Manual | Liite 1



Esimerkkejä tilatyypeistä

Luokkatilat



Opetuksen erikoistilat



Tiimityötilat



Aulatilat ja yleiset tilat



Työtilat ja pientoimistot



Tapahtumatilat



Asukkaiden yhteistilat



Huolto ja logistiikka



Esimerkkejä tilatyypeistä

LUOKKATILAT

Riittävän laadukkaan esitystekniikan ja joustavan kalustuksen omaavat luokkatilat sopivat opetuskäyttöön päiväopetuksessa ja iltaopetuksessa sekä erilaisessa kurssitapahtumissa (ensiapukoulutus, työturvallisuus jne.). Ne sopivat myös yritysten tilaisuuksiin, kuten esittelytilaisuuksiin, kursseille, perehdytystapahtumiin.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Luokkatilojen on löydettävä riittävän läheltä, etenkin päiväopetuksessa
- Oltava helposti saavutettavia ja saapumisen on oltava erityisen selkeää
- Tilahallinnan täytyy kytkeytyä oppilaitosten omiin järjestelmiin ja varaustilanteen on oltava päivittyvä



OPETUKSEN ERIKOISTILAT

Erikoistilatyypit:

- Taito- ja taideaineiden luokat
- Opetuskeittiöt ja kotitalousluokat
- Liikuntatilat
- Simulaatiotilat, Testauslaboratoriot, TKI-tilat
- Studio-, äänitystilat
- Fysiikan ja kemian luokat

Esimerkiksi päiväopetuksessa tutkinto-opetuksen ja ilta- sekä viikonloppukäytössä kurssimuotoisen opetuksen hyödynnettävissä. Lisäksi mahdollistavat yritysysteistyön käytännön tasolla.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Tilojen käytön täytyy olla hallittua, esimerkiksi jollain täytyy olla tietämys keittiötilojen elintarviketilanteesta
- Tarvitaan osaavaa henkilökuntaa ylläpitämään ja opastamaan.
- Vaatii selkeää vuorokausi ja vuosikelloa eri käyttäjäryhmien välillä



TIIMITYÖTILAT

Opetuskäytössä tiimityötilat sopivat projekteille ja ryhmätöille joko ad hoc tai vaikka varattavaksi pidemmälle jaksolle. Työtiloissa voidaan järjestää myös pienryhmäopetusta. Yrityskäytössä tiimityötilat voivat toimia bigroom-tyyppiseen työskentelyyn, kumppaniyritysten kotipesinä, projektityössä tai kokoustiloina.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Tilojen täytyy löytyä läheltä käyttäjiä.
- Tilat vaativat operaattorin ja selkeän varausjärjestelmän, joka on yhteensopiva myös oppilaitosten hyödyntämien järjestelmien kanssa.
- Tilojen varaustilanteen on oltava päivittyvä.



Esimerkkejä tilatyypeistä

TYÖTILAT JA PIENTOIMISTOT

Kampuksen kaikille avoimet yhteiskäyttöiset työtilat kannattaa järjestää ammattimaisen tilaoperaattorin toimesta ja lähelle yrityksiä. Myös julkisen puolen toimijoiden kannattaa suosia esimerkiksi jaettuja työtiloja hallinnollisille osastoille. Tiloja voi olla tiimityöhuoneista aina pieniin ad hoc puhelinkoppeihin asti. Myös työpisteitä voi olla harkittu määrä. Työtilojen yhteyteen on luontevaa sijoittaa yhteiskäyttöinen kokousmaailma.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Kokonaisuutta hallinnoi ammattimainen tilaoperaattori.
- Riittävä käyttäjäpohja.
- Sijainnin ja saavutettavuuden on oltava hyvä.
- Palvelutason on oltava riittävä.



TAPAHTUMATILAT

Varsinaiset tapahtumatilat ovat varta vasten rakennettuja ja varustettuja tiloja, kuten auditorio- ja black box-tilat. Tapahtumatilojen käyttäjäryhmä on laaja, mutta tilantarve voi olla harvaa.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Tapahtumatilojen on oltava saavutettavia varausjärjestelmien kautta.
- Auditorio- ja Black box-tilat vaativat, että joku ottaa näiden tilojen osalta hallinnan itselleen ja antaa ne yhteiskäyttöön.
- Tapahtumatilat voivat vaatia tekniikkaa ja järjestelmiä, joita täytyy ylläpitää ja ne voivat vaatia osaavaa käyttäjää päivittäiseen käyttöön.



ASUKKAIDEN YHTEISTILAT

Asukkaiden yhteistiloihin voivat kuulua esimerkiksi saunatilat, juhlatilat, harrastetilat, liikuntatilat ja työtila. Nämä voivat olla keskitetty useamman yhtiön yhteiseen kokonaisuuteen, jolloin laatuun ja määrään voidaan panostaa enemmän. Asuntojen yhteiskäyttöiseen tilapooliin voidaan kytkeä myös muita kampuksen tiloja, esimerkiksi juhlatilojen osalta.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Oikeanlainen ja aidosti asukkaiden tarpeita palveleva kokonaisuus
- Toimiva varausjärjestelmä
- Järkevä ja taloyhtiöille kestävä kustannus- ja vastuujako



Esimerkkejä tilatyypeistä

AULATILAT JA YLEISET TILAT

Rakennusten aulatilat ja opintoportaot toimivat kohtaamisen paikkoina ja työskentelyn ja ad hoc kokousten tiloina. Niissä voi myös rentoutua ja viettää aikaa oppituntien välissä. Yritysten aulatilat voivat toimia yhteiskuntaviestinnän alustana tai showroom -tiloina.

Kampus on myös vierailukohde itsessään, jota tullaan muualta katsomaan, ja aulat ovat näyteikkunoita tekemiseen sekä kampuksella tapahtuviin aktiviteetteihin.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Vaikka aulatilat eivät ole varsinaisia varattavia tiloja, niiden arvo yhteiskäytön ja kohtaamisten osalta on merkittävä.
- Suunnittelussa on painotettava sitä, että mahdollisimman moni tuntisi aulatilat omakseen ja että ne tuntuisivat riittävän houkuttelevilta.



HUOLTO JA LOGISTIikka

huolto- ja logistiikka sekä liikkumisen ratkaisut. Huollon ja logistiikan tilaresurssien jakaminen ja jyvittäminen usealle käyttäjälle on järkevää ja kustannustehokasta.

SUJUVAN YHTEISKÄYTÖN EDELLYTYKSIÄ:

- Huoltoreitit on suunniteltava ja toiminnot sijoitettava siten, että syntyy aitoa hyötyä keskittää.
- Yhteiskäyttöisten liikkumisen ratkaisujen toteutuminen vaatii toimijan, joka lähtee rakentamaan kokonaisuutta.



Tikkurilan Osaamiskampus

Tilojen yhteiskäytön Design Manual

Vantaan Kaupunki
www.vantaa.fi

Suunnittelutoimisto Amerikka
www.amerikka.fi