



**Huomisen koulua
rakentamassa**

Esipuhe

Mitä tapahtuu, kun ongelmat pystytäänkin kääntämään positiivisiksi ja kriisi nähdään mahdollisuutena? Syntyy elämänkaarimallia noudattava, uudenlainen palvelukeskus. Syntyy Nummikeskus.

Hämeenlinnan kaupunki on vuodesta 2009 alkaen noudattanut lasten ja nuorten palveluiden järjestämisessä ja tuottamisessa elämänkaarista ajattelumallia. Lasten ja nuorten kasvu ja kasvatus nähdään vauvasta teini-ikään kestävässä vuosien jatkumona, joka parhaimmillaan tapahtuu samojen aikuisten läsnä ollessa. Hämeenlinnan kaupungin tavoitteena on tuoda lasten ja nuorten palveluja yhteen myös rakentamisen kautta: yhdistämällä päiväkoteja ja kouluja samaan rakennukseen, tuomalla nuorisotyöntekijät kouluihin ja rakentamalla neuvoloita päiväkotien yhteyteen.

Hämeenlinnan kantakaupungin länsipuolelle sijoittuva Nummikeskus-hanke sai alkunsa ensisijaisesti alakoululaisten uusien tilojen tarpeesta. Sisäilmaongelmien vuoksi vanhat tilat osoittautuivat käyttökelvottomiksi, ja ne jouduttiin purkamaan. Lopulta hanke kasvoi palvelukeskukseksi, jossa on yhtenäiskoulu, neuvola, esiopetus, kirjasto, kulttuuri-, liikunta- ja nuorisopalveluita sekä erilaisten kolmannen sektorin toimijoiden palveluita. Selvitysten jälkeen keskusta päätettiin ryhtyä toteuttamaan toiminnallisella suunnitelmalla, asettaen tulevien toimijoiden tarpeet etusijalle.

Tämä opus kokoaa yhteen Nummikeskus-hankkeen viisi eri vaihetta: sen, kuinka hankkeessa edettiin ennakkovaiheesta (1), yhteisen vision & strategian (2), toteutuksen (3), perehdytyksen ja palautteen (4) kautta toimintaan

ja käyttöön (5). Haluamme omalla esimerkillämme innostaa ja inspiroida muitakin koulujen kehittämisestä ja rakentamisesta vastaavia toteuttamaan hankettaan uudella, toiminnallisella ja keskustelevalle mallilla.

Hanke oli eräänlainen oppimatka meille kaikille hankkeen osapuolille. Etenkin kiireellinen aikataulu toi haasteita alkuvaiheiden toteuttamiseen. Jotta peruutusaskelilta olisi matkan varrella välttytty, olisi tulevien käyttäjien edustajia ollut hyvä ottaa aikaisemmin mukaan suunnitteluun, joitakin päätöksiä olisi ollut hyvä olla tehtynä ennen hankkeen aloittamista ja keskeisiä käyttäjiä olisi ollut hyvä olla mukana useampia.

Malli, jolla Nummikeskus toteutettiin, on suositeltava malli nykypäivän rakentamiselle. Se, että suunnitellaan isolla joukolla ja mietitään rakennuksen tulevia toimintoja etukäteen, luo hankkeelle monimuotoiset lähtökohdat. Käyttämämme kilpailullinen neuvottelumenettely taas haastoi sekä meidät tilaajina että palveluntarjoajat analysoimaan ja muokkaamaan omia ajatuksiamme vastavuorossa. Etuja toi lisäksi se, että tutustuimme hyvin lopulliseen palvelun tarjoajaan hyvin aikaisesta vaiheesta lähtien.

Monimuotoinen palvelukeskus loi jo suunnittelu- ja rakennusvaiheisiin osallistuneista henkilöistä tiiviin yhteisön. Toivomme, että alueen yhteisöä samaan tilaan kokoava Nummikeskus edistää myös käyttäjiensä yhteisöllisyyttä, suvaitsevaisuutta, ymmärrystä ja kaikenikäisten ihmisten aktiivista elämää.

Hämeenlinnassa 3.1.2017

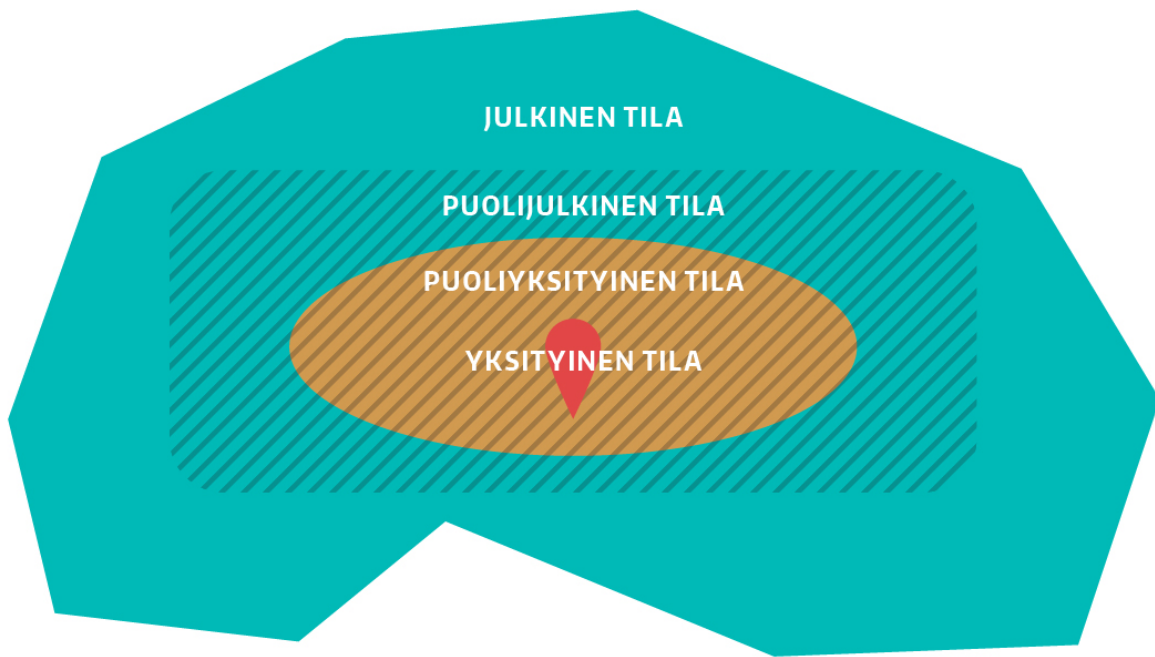
Markku Rimpelä ja Antti Karrimaa

Aluksi

Nummikeskus on Hämeenlinnan Voutilaan rakennettu palvelukeskus, josta löytyvät saman katon alta koulu, kirjasto sekä neuvola. Keskus muodostaa valtakunnallisesti uudenlaisen palvelujen ja tilojen tehokkaan käytön maa-merkin. Se on myös taloudellinen ja ekologinen tiennäyttäjä Hämeenlinnan ja koko Suomenkin julkiselle rakentamistoiminnalle.

Nummikeskus pääsi mukaan HundrEDiin, joka kehittää koulutusta jakamalla opetusinnovaatioita Suomessa ja maailmalla. Nummikeskus on uudenlainen suunnittelun ja kilpailutuksen prosessi, jossa lähtökohtana on toiminnallinen ennakkosuunnittelu. Ennakkosuunnittelun lähtökohtana on tilaohjelman vapausasteen lisääminen ja halutun toiminallisuuden kuvaaminen.

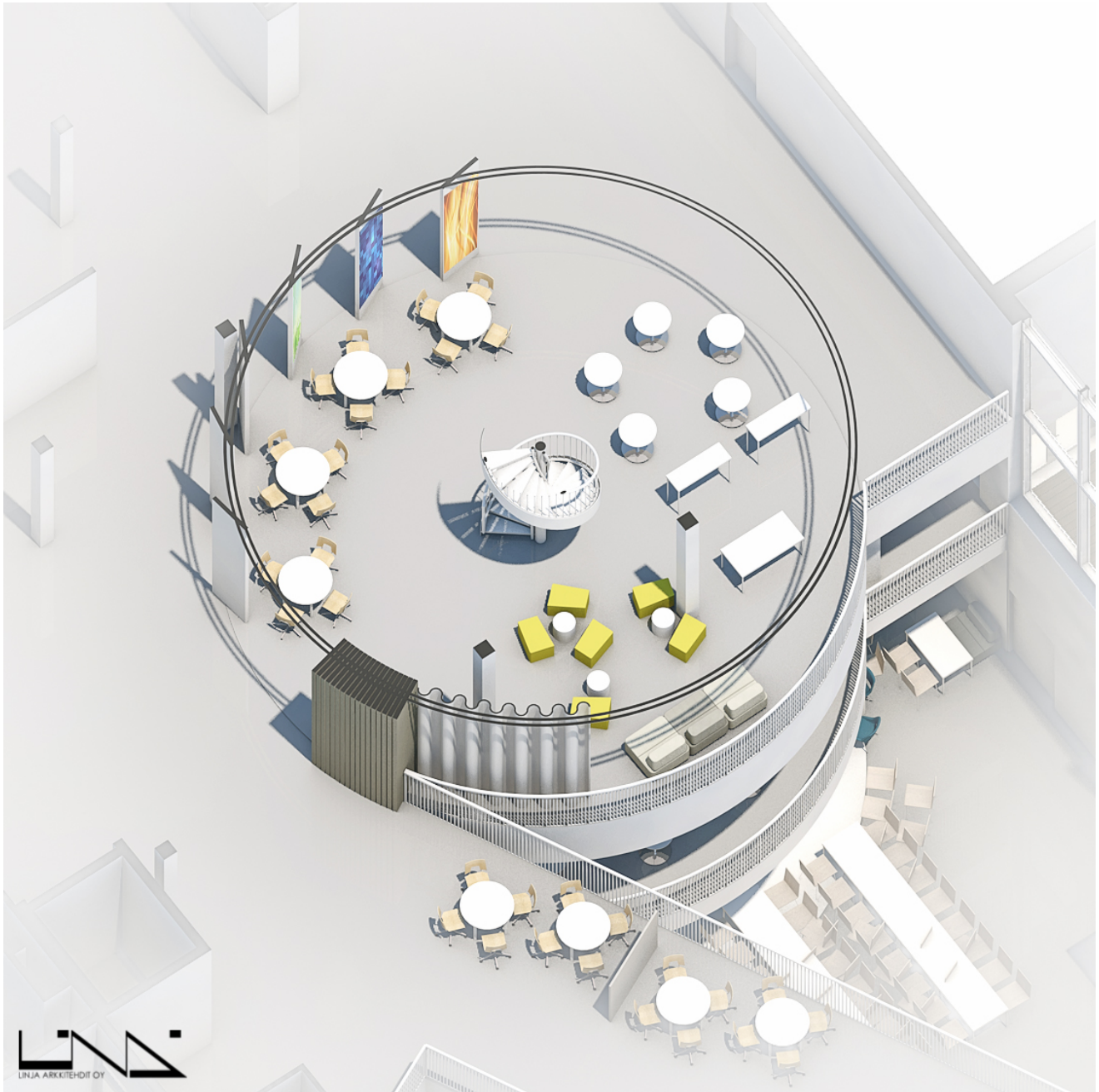
Keskuksessa on yhtenäinen peruskoulu, jossa ovat vuosiluokat 1–9 sekä esi-opetus. Opetuksen tilat on suunniteltu siten, että kukin oppimistila sisältää avoimen oppimisalueen, intensiivisen työn alueen ja hiljaisen työn alueen. Kiinteistö pihoineen perustuu julkisten ja yksityisten tilojen hierarkiaan (Kuva 1). Kiinteitä seinärakenteita on tehty mahdollisimman vähän, jotta tilat olisivat joustavat ja monikäyttöiset. Myös piha-alue on suunniteltu niin, että se toimii osana avointa oppimisympäristöä. Lisäksi piha-alue on lähiliikuntapaikka, jota voivat käyttää kaikki alueen asukkaat.



Nummikeskuksen toiminnallisen suunnitelman tilojen avoimuuden perusta

Rakennus ja sen toimintaympäristö palvelevat laajasti koko Hämeenlinnan läntisen kantakaupungin väestöä eri vuorokauden aikoina. Palvelukeskuksesta löytyy koulun ja esiopetuksen ohella koululaisten aamu- ja iltapäivätoimintaa, nuoriso- ja lasten kulttuuripalveluja, liikuntapalveluja, kulttuuripalveluja, neuvola ja kirjasto.

Nummen palvelukeskusta työsti pääasiassa viisi eri tahoa. *Hämeenlinnan kaupungin lasten ja nuorten lautakunta* käynnisti projektin. Palveluntuottajat *YIT* ja *Caveron* yhteistyökumppaneineen puolestaan vastasivat hankkeen toteutussuunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. *LINJA ARKKITEHDIT* – yhdessä muiden suunnittelijoiden ja pedagogien kanssa – puolestaan vastasivat palvelukeskuksen ja sen alueen suunnittelusta siten, että avoin oppimisympäristö toteutuisi ja tilat vastaisivat palvelutarpeita.



Kuva: LINJA ARKKITEHDIT OY

Tarkennetusta toiminnallisesta pedagogisesta käsikirjoituksesta vastasi palvelun tuottajan pedagogiset asiantuntijat Qroom oy:stä. Hankintaprosessin läpiviemisen ja palveluntuottajaneuvottelujen vetämisen kilpailullisella neuvottelumenettelyllä sekä tarvittavien sopimusten laatimisen teki hankintakonsultti WSP Finland. Palvelukeskuksen rahoittajana toimi Kun-

tarahoitus. Keskus on rahoitettu kiinteistöleasingrahoituksella, ja rahoituksella oli merkittävä rooli toimivan sopimuskokonaisuuden varmistamisessa.

Hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen osallistui useita eri tahoja, sillä toiminnallinen suunnitelma, johon hanke perustuu, edellyttää tiivistä yhteistyötä ja vuoropuhelua eri toimijoiden kesken. Mukana suunnittelussa oli joukko opettajia, kouluterveydenhoitajia, nuorisotyöntekijöitä, kirjaston ja ikäihmisten palvelujen työntekijöitä sekä oppilaita. Myös elinkaarimalli, jolla hanke toteutettiin, edellyttää, että yhteistyö eri tahojen kesken toimii: tavoitteena oli laadukas rakentaminen, jossa ympäristö on huomioitu ja hankkeen vastuut ja riskit on jaettu toimijoiden kesken.



Kuva: LINJA ARKKITEHDIT OY

1. Ennakkovaihe: Missio



Lähtölaukauksena palvelukeskushankkeelle toimi Nummen alakoulun koulurakennuksen sisäilmaongelmat. Syy ongelmiin löytyi erittäin huonokuntoisista rakenteista, jotka tehdyissä tutkimuksissa osoittautuivat korjauskelvottomiksi. Tilanne oli sama myös koulun vieressä sijainneessa nuorisotalossa.

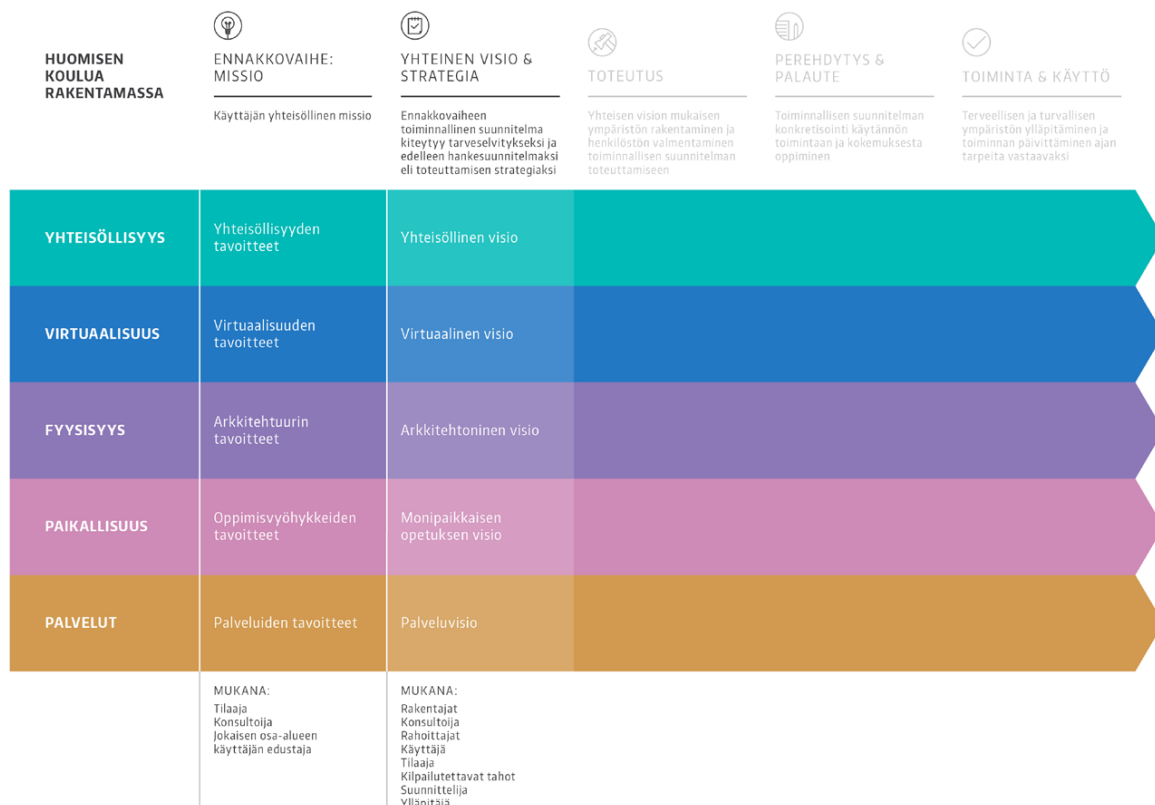
Tässä vaiheessa **tilaajat** tekivät päätöksen vanhojen rakennusten tyhjentämisestä ja alkoivat kartoittaa alueen palvelutarpeita. Käynnistyi **toiminnallisen suunnitelman** valmistelu. Alakoululaisten kasvavan tilantarpeen vuoksi alueella oli ensisijaisesti tarve uudelle koulurakennukselle. Selvityksissä kävi kuitenkin ilmi, että Voutilaan kaivattiin lisäksi yläkoulua, neuvolaa, esiopetusta, kirjastoa, kulttuuri-, liikunta- ja nuorisopalveluja sekä erilaisia kolmannen sektorin toimijoita.

Tilaajat tekivät palvelujen tilanteen kartoittamisessa yhteistyötä eri palvelujen edustajien kanssa: perusopetuksen, neuvolatoiminnan, kouluterveydenhuollon, oppilashuollon, nuorisopalvelujen, liikuntapalvelujen, kirjaston, Linnan Tilapalvelujen, maankäytön suunnittelun, liikennesuunnittelun, varhaiskasvatuksen, vanhuspalvelujen ja kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Lisäksi päätöksenteko vietiin lautakunnasta hallituksen kautta valtuustotasolle.

”Palvelukeskuksen hankinnan lähtökohtana olivat ne toiminnot, joita siellä pitää pystyä tekemään. Tämä antoi suunnittelulle riittävästi vapausasteita. Hämeenlinnan kaupungilla oli selkeä tahtotila ja päätöksenteon linjaan saattoi luottaa koko prosessin ajan.”

– Jari Kaukonen, WSP Finland

2. Yhteinen visio ja strategia



Graafien alkuperäinen lähde: Cookbook, luku 10

http://www.feg.fi/media/CookBook_Oppimisymparistot.pdf

Projektin toisessa vaiheessa tilaajat kokosivat eri toimijoista koostuvan ryhmän. Ryhmä pohti mahdollisia toimintamalleja, joissa tilojen käyttöaste, monikäyttöisyys ja investointikustannukset olisivat mahdollisimman tehokkaat ja tuottavat ilman, että sisällölliset tavoitteet kärsisivät. Samalla haettiin toimintamalleja, jotka vastaisivat tulevaisuuden tarpeisiin: uudistuvan

opetussuunnitelman tavoitteisiin, SOTE-ratkaisuihin ja ennen kaikkea asiakaslähtöisyyteen.

Lisäksi hahmoteltiin rakennushankkeen laajuutta ja sisältöä sekä tarkennettiin **yhdessä käyttäjien kanssa** ennakkovaiheen **toiminnallinen suunnitelma**, jossa määriteltiin, miten talo toimii ja kuinka tiloja käytetään, millaisia käyttäjämääriä taloon voitiin odottaa ja mitä toimijoita taloon tulisi. Suunnitelma muodosti kivijalan hankkeen kilpailuttamiselle.

Miten tehdään koulurakennuksen toiminnallinen suunnitelma?

- ✓ Lähtökohtana on rakennuksen tuleva toiminta. Kun suunnitellaan koulua, keskeisessä roolissa ovat tulevan koulun henkilökunta ja osaavien tahojen pedagogiset asiantuntijat.
- ✓ Varmista, että koulun koko henkilökunnalla on valmiudet suunnitella tulevaisuuden oppimisen aktiviteetteja ja oppimiskertomuksia.
- ✓ Henkilökunnan oppimiskertomukset toimivat jatkossa tilasuunnittelun apuna ja auttavat pedagogisesti kestäväen toiminnallisen suunnitelman luomisessa.
- ✓ Ota henkilökunta mukaan suunnitteluun niin varhaisessa vaiheessa kuin mahdollista. Pidä heidät mukana suunnitteluprosessin edetessä.

- ✓ Pidä verkoston kaikki osapuolet ajan tasalla. Panosta tiedonkulkuun ja vuorovaikutukseen, sitä ei koskaan ole liikaa.
- ✓ Luo puitteet tiedonkululle ja keskustelulle. Konkreettisia tapoja ovat vaikkapa yhteinen projektihuone ja tuotannonohjausjärjestelmä, kuten Nummen palvelukeskuksessa käytetty Last Planner.
- ✓ Jätä tilaa ideoinnille. Ole valmis oppimaan verkoston muilta toimijoilta.
- ✓ Ota huomioon, että tarpeet muuttuvat ajan mittaan.

Hankkeen aloitusta ennakoivat tiedot

- ✓ Toiminnallinen suunnitelma ja oppimiskertomukset.
- ✓ Laajuustavoitteet (myös minimi kokonaisala).



Kuva: LINJA ARKKITEHDIT OY

- ✓ Kaavallinen tilanne (voimassa oleva kaava, kerroslukumäärät, mahdollisen kaavamuutoksen aikataulu, kaavan asettamat reunaehdot, rakennustapaohjeet jne).
- ✓ Rakennusvalvonnan (ja mahdolliset museoviraston) kannanotot.
- ✓ Pelastusviranomaisten kannanotot (ainakin väestönsuojien mitoitusterusteet).
- ✓ Tavoitetasot rakentamisessa: puhtaus- ja sisäilmaluokat, päästöluokat jne.
- ✓ Lähtökartat (pohjakartta, kaavakartta, kasvillisuuskartta, korkokartta riittävän tiheällä korko-gridillä dwg-muodossa ja mahdollisesti maastomallina).
- ✓ Jos kyseessä korjauskohde, nykytilanteen inventointikuvat dwg-muodossa ja mahdollisesti inventointimallin.
- ✓ Selkeästi määritelty tuotettava tarjousmateriaali sekä toteutusvaiheen suunnittelusisältö suunnittelualoittain.

Kilpailutusvaiheessa **rahoittaja** tarjosi rahoitusvaihtoehtoiksi lainaa tai leasingia ja antoi kaupungille taustatietoa eri rahoitusmuotojen ominaisuuksista ja eduista. Näiden tietojen perusteella ja tarjouskilpailun tuloksena, tilaaja päätyi valitsemaan kiinteistöleasingin. Rakennuksen energiatehokkuuden kehittämiseen perustuvan palvelusopimuksen ansiosta hankkeelle myönnettiin Kuntarahoituksen vihreää rahoitusta.

”Nummen palvelukeskushankkeen onnistumisen kannalta oli tärkeää, että Hämeenlinnan kaupunki aidosti halusi ymmärtää sopimuskokonaisuuden sisällön ja osasi kysyä oikeita kysymyksiä. Avoimuus, oikea-aikaisuus, keskusteluvalmius ja kumppaniverkoston yhteinen halu saada aikaan mahdollisimman hyvä lopputulos tekivät prosessista lopputuloksen kannalta sujuvan.”

– Juha-Pekka Ketola, Kuntarahoitus Oyj

Palveluntuottaja laati tilaajien toiminnallisen suunnitelman mukaan ehdotukset hankkeen toteuttamiseksi. Se käsitteli näitä suunnitelmaehdotuksia ja hankkeen palvelu- ja sopimussisältöjä koskevia ehdotuksia yhdessä tilaajien kanssa ja kehitti ehdotuksiaan edelleen tilaajien antaman palautteen pohjalta.

”Nummen palvelukeskuksessa käytetty malli antaa enemmän vapauksia kehittää toimivia, jopa uusia, ratkaisuja kuin pidemmälle viedyt määrittelyt ja viitesuunnitelmat. Tällä mallilla olemme voineet enemmän hyödyntää oman organisaatiomme ja yhteistyökumppaneidemme osaamista ja kokemuksia hankkeen suunnittelussa. Osaamisen merkitys on selvästi suurempi tällä mallilla ja antaa myös tilaajalle paremmin käyttöön markkinoiden ja tarjoajien osaamisen ja kokemuksen.”

– Hannu Soikkeli, YIT

Prosessin toiseen vaiheeseen osallistuivat myös **pääsuunnittelija** ja **arkkitehti**, jotka vastasivat neuvottelumenettelyvaiheen suunnittelusta, ja **hankintakonsultti** jonka tehtävänä oli hankintaprosessin vetäminen, juridinen, tekninen ja taloudellinen neuvonanto sekä hankinta-asiakirjojen laatiminen.

”Asiantuntijan hankinnassa pitää huomioida juridiikan ja talouden lisäksi tekninen osaaminen, sillä tekniikka menee koko ajan kiivaasti eteenpäin paljon nopeammalla tahdilla kuin lakimuutokset ja talouden muutokset. Konsultilla tulisi olla riittävästi perspektiiviä kokemuksensa kautta arvioida palveluntuottajan eri ehdotuksia kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana.”

– Jari Kaukonen, WSP Finland Oy

Konsultin valinta

- ✓ Konsultin on osattava kuunnella eri osapuolia, eikä vain ajaa omia esityksiään käytäntöön.
- ✓ Päätöksenteko pitäisi sitoa prosessin alkuvaiheessa toteutettavan mallin mukaiseksi, niin ettei palveluntuottajien tarvitse pelätä koko työn menevän hukkaan, kun lopullinen toteutuspäätös tehdään hankintaprosessin lopussa.
- ✓ Konsultilla pitäisi olla osaamista poliittisesta päätöksenteosta, jotta hän osaa arvioida esittämänsä ratkaisujen hyväksyttävyyden, silloin kun lopullinen päätös tehdään poliittisella tasolla.
- ✓ Konsultilla on hyvä olla kokemusta myös vuorovaikutustilanteiden hoitamisesta, jotta voidaan ottaa mahdollisimman laajasti käyttäjäkunta mukaan suunnitteluun. Näin saadaan parhaat käytännöt esiin toiminnoista esitettäväksi lähtötavoitteina palveluntuottajille.

3. Toteutus

 HUOMISEN KOULUA RAKENTAMASSA	 ENNAKKOVAIHE: MISSIO Käyttäjän yhteisöllinen missio	 YHTEINEN VISIO & STRATEGIA Ennakkovaiheen toiminnallinen suunnitelma kiteytyy tarveselvitykseksi ja edelleen hankesuunnitelmaksi eli toteuttamisen strategiaksi	 TOTEUTUS Yhteisen vision mukaisen ympäristön rakentaminen ja henkilöstön valmentaminen toiminnallisen suunnitelman toteuttamiseen	 PEREHDYTYS & PALAUTE Toiminnallisen suunnitelman konkreettointi käytännön toimintaan ja kokemuksesta oppiminen	 TOIMINTA & KÄYTTÖ Terveellisen ja turvallisen ympäristön ylläpitäminen ja toiminnan päivittäminen ajan tarpeita vastaavaksi
YHTEISÖLLISYYS	Yhteisöllisyyden tavoitteet	Yhteisöllinen visio	Yhteisöllinen suunnittelu Opettajien koulutus		
VIRTUAALISUUS	Virtuaalisuuden tavoitteet	Virtuaalinen visio	Tekniikan ja sisältöjen suunnittelu & rakentaminen		
FYYSISYYS	Arkkitehtuurin tavoitteet	Arkkitehtoninen visio	Tilasuunnittelu Tilojen rakentaminen		
PAIKALLISUUS	Oppimisyöhykkeiden tavoitteet	Monipaikkaisen opetuksen visio	Oppimisyöhykkeiden suunnittelu Yhteyksien rakentaminen		
PALVELUT	Palveluiden tavoitteet	Palveluvisio	Palvelujen suunnittelu ja rakentaminen		
	MUKANA: Tilaaaja Konsultit Jokaisen osa-alueen käyttäjän edustaja	MUKANA: Rakentajat Konsultit Rahoittajat Käyttäjät Tilaaaja Kilpailutettavat tahot Suunnittelijat Ylläpitäjät	MUKANA: Rakennuksen johto ja henkilökunta Rakentaja Suunnittelijat Ylläpitäjät Pedagoginen tuki Konsultit		

"Prosessin eri vaiheille on varattu riittävästi aikaa, tilaaja on määritellyt tavoitteensa ja tahtotilansa etukäteen ja viestinyt ne eri osapuolille. Sen avulla luomme yhdessä suunnittelijoiden kanssa kokonaisuuden, joka vastaa Hämeenlinnan kaupungin asettamia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita ja jossa sekä tilaratkaisut että tekniikka tukevat oppimista."

– Hannu Soikkeli, YIT

Hankkeen suunnittelu ja toteutus olivat palveluntuottajan vastuulla. Tässä vaiheessa käyttäjän toiminnalliset vaatimukset, rakentamisen ja talotekniikan sekä kiinteistön ylläpidon näkökulmat integroitiin toiminnalliseksi ja elinkaaritehokkaaksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa, toteutuksessa ja myöhemmin ylläpitovaiheessa huomioitiin hankkeen aiheuttamat ympäristövaikutukset ja pyrittiin löytämään tehokkaat ratkaisut ja menetelmät ympäristövaikutusten minimoimiseksi. Tämä tapahtui esimerkiksi energia-
tehokkuutta korostamalla. Energiatehokkuus oli myös vuorovaikutustilanteiden kestoaiheena palveluntuottajaneuvotteluiden aikana.

Tilajaat olivat aktiivisesti mukana kilpailutusprosessissa eli **kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä**, urakoitsijavalinnassa ja sen jälkeisissä sopimusneuvotteluissa elinkaarihankkeen operoinnin järjestämiseksi. Tarjoukseen liittyvien optioiden kuten siivouksen, irtokalusteiden ja AV-välineiden ratkaiseminen, kuului myös tilaajille. Tilajaat tekivät jatkuvasti yhteistyötä toiminnallisen suunnitelman toteuttamisen eri vaiheita koordinoivan ohjausryhmän ja suunnittelukokouksiin osallistuvien käyttäjien edustajien kanssa.

Mitä neuvottelumenettelynä tehdyssä kilpailutuksessa kannattaa huomioida?

- ✓ Aikatauluta kilpailutusprosessi ja toteutusprosessi riittävän väljästi.
- ✓ Anna tarjoajille tarpeeksi tietoa: järjestä esittelytilaisuuksia, panosta taustamateriaaliin.

- ✓ Anna palautetta tarjousten sisällöstä.
- ✓ Kerro toiminnallisessa suunnitelmassa tavoitteesi ja tahtotilasi, mutta jätä tarjoajille tilaa hyödyntää osaamistaan. Älä sido tarjousten sisältöä tai muotoa liian tarkkaan.
- ✓ Jätä liikkumatilaa: kehitä toiminnallista suunnitelmaa tarjouksissa esiin tulleiden hyvien ideoiden perusteella.
- ✓ Hyödynnä asiantuntijoita: kilpailutuksessa voi käyttää konsulttien osaamista.
- ✓ Luo luottamuksellinen ilmapiiri ja osoita luottamuksellisuutta vastaanottaessasi luottamuksellisia tietoja.
- ✓ Suunnittele perustavoitetasot etukäteen; energiatehokkuusvaatimukset, käyttöasteet, puhtaustasot, käytettävyyksivaatimukset, luovutuskuntovaatimukset jne. ja käy näistä keskusteluja kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana.

Kohteen suunnittelijat laativat keskuksen toteutussuunnitelmat lähtökohdanaan tarjous- ja neuvotteluvaiheessa syntyneet suunnitelmat. Näitä suunnitelmia kehitettiin yhdessä tilaajien, käyttäjien ja viranomaisten kanssa rakennusliikkeen suunnittelunohjauksen alla. Rakennusliikkeen tehtävänä toteutusvaiheessa oli rakentaa suunnitelmien mukainen kokonaisuus.

”Olemme omien pedagogisten asiantuntijoidemme kanssa onnistuneet pukemaan Hämeenlinnan kaupungin ja uuden opetussuunnitelman ajatukset täysin uudenvuodelaiseksi oppimaisemaksi.”
– Timo Koljonen, LINJA ARKKITEHDIT

Miksi rakentaa elinkaarimallilla?

- ✓ Elinkaarimalli ohjaa sekä suunnittelua että rakentamista laadukkaaseen suuntaan. Kun valinnoissa painotetaan pitkää elinkaarta, jolloin valinnat ovat kestäviä ja ympäristöystävällisiä.
- ✓ Suunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon kuuluminen samaan vastuukokonaisuuteen lisää rakennushankkeen eri osapuolten vuorovaikutusta hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana. Tämä vähentää osaoptimoinnin riskiä.
- ✓ Elinkaarimalli ja palvelusopimus pienentävät tilaajan ja omistajan riskiä. Selkeä tehtävien ja vastuiden jako on mahdollisissa ongelmatilanteissa kaikkien osapuolten etu.
- ✓ Elinkaariratkaisussa ylläpitokustannukset ovat etukäteen tiedossa: tilaajalle ei koidu yllättäviä korjausinvestointeja eikä sillä ole sopimuksen päättyessä korjausvelkaa.
- ✓ Riskin kantaa se, joka siihen voi eniten vaikuttaa. Tilojen käyttäjä voi keskittyä oleelliseen.

4. Perehdyttäminen ja palaute

HUOMISEN KOULUA RAKENTAMASSA	ENNAKKOVAIHE: MISSIO Käyttäjän yhteisöllinen missio	YHTEINEN VISIO & STRATEGIA Ennakkovaiheen toiminnallinen suunnitelma kiteytyy tarveselvitykseksi ja edelleen hankesuunnitelmaksi eli toteuttamisen strategiaksi	TOTEUTUS Yhteisen vision mukaisen ympäristön rakentaminen ja henkilöstön valmentaminen toiminnallisen suunnitelman toteuttamiseen	PEREHDYTYS & PALAUTE Toiminnallisen suunnitelman konkretisointi käytännön toimintaan ja kokemuksesta oppiminen	TOIMINTA & KÄYTTÖ Terveellisen ja turvallisen ympäristön ylläpitäminen ja toiminnan päivittäminen ajan tarpeita vastaavaksi
YHTEISÖLLISYYS	Yhteisöllisyyden tavoitteet	Yhteisöllinen visio	Yhteisöllinen suunnittelu Opettajien koulutus	Käyttäjien koulutus Didaktiset ratkaisut	
VIRTUAALISUUS	Virtuaalisuuden tavoitteet	Virtuaalinen visio	Tekniikan ja sisältöjen suunnittelu & rakentaminen	Käyttäjien koulutus Tekniikka, glob. verkosto	
FYYSISYYS	Arkkitehtuurin tavoitteet	Arkkitehtoninen visio	Tilasuunnittelu Tilojen rakentaminen	Käyttäjien koulutus Toiminnan fyysinen alusta	
PAIKALLISUUS	Oppimisyöhykkeiden tavoitteet	Monipaikkaisen opetuksen visio	Oppimisyöhykkeiden suunnittelu Yhteyksien rakentaminen	Kasvuyhteisö	
PALVELUT	Palveluiden tavoitteet	Palveluvisio	Palvelujen suunnittelu ja rakentaminen	Tukipalvelut	
	MUKANA: Tilaja Konsultit Jokaisen osa-alueen käyttäjän edustaja	MUKANA: Rakentajat Konsultit Rahoittajat Käyttäjä Tilaja Kilpailutettavat tahot Suunnittelija Ylläpitäjä	MUKANA: Rakennuksen johto ja henkilökunta Rakentaja Suunnittelijat Ylläpitäjä Pedagoginen tuki Konsultit	MUKANA: Kaikki hankkeessa mukana olleet	

Tilaajat toimivat perehdytys- ja palautevaiheessa hankkeen keskeisinä tukihenkilöinä rakentamisen aikaisen perehdyttämisen järjestämisessä ja talon toiminnan sisällöllisessä kehittämisessä. Tilaajien tavoitteena oli, että Nummen palvelukeskus toimisi kokonaisuutena, jonka tuotos olisi enemmän kuin siellä toimivien tahojen palvelukokonaisuuksien summa. Tämä edellytti uudenlaista näkemystä eri palveluiden rajapintojen madaltamiseksi ja palveluiden käyttäjien nostamista talon toiminnan fokukseen sekä talon yhtei-

sen hallinnon roolin löytämistä. Tilaajat toimivat yhteistyössä eri toimintojen yhteensovittamista koordinoivan ohjausryhmän kanssa.

Palveluntuottaja vastasi käyttäjien perehdyttämisestä kiinteistöön teknisesti: sen tarjoamiin toiminnallisiin kokonaisuuksiin ja ominaisuuksiin. Suunnitteluryhmä toimi tässä apuna ja keräsi palautetta oman laatujärjestelmänsä mukaan.

”Toiminnan alettua kohteen käyttäjille pidettiin perehdytystilaisuuksia tiloista, tiloja palvelevien teknisten järjestelmien toiminnasta, tiloissa liikkumisesta, kulunhallinnasta ja niin edelleen.”
– Hannu Soikkeli, YIT

Kiinteistöä ja sen käyttäjiä palvelee oma kiinteistömanageri ja huoltomies. Erilaisissa palvelupyyntö- ja yhteydenpitotilanteissa käyttäjiä palvelee HelpDesk tai valvomo, joka on tavoitettavissa vuorokauden ympäri puhelimitse ja sähköpostitse. Tilojen käyttäjät ja tilaaja voivat seurata kohteen tapahtumia ja esimerkiksi energian ja vedenkulutusta palveluntuottajan Customer info -raportointiportaalista käyttäjätunnusten avulla. Lisäksi sovittuja tiedotuksia ja muuta tietoa voidaan ohjata nähtäväksi koulun ja yhteistilojen infonäytöille.

5. Toiminta ja käyttöönotto

HUOMISEN KOULUA RAKENTAMASSA	 ENNAKKOVAIHE: MISSIO Käyttäjän yhteisöllinen missio	 YHTEINEN VISIO & STRATEGIA Ennakkovaiheen toiminnallinen suunnitelma kytkeytyy tarveselvitykseksi ja edelleen hankesuunnitelmaksi eli toteuttamisen strategiaksi	 TOTEUTUS Yhteisen vision mukaisen ympäristön rakentaminen ja henkilöstön valmentaminen toiminnallisen suunnitelman toteuttamiseen	 PEREHDYTYS & PALAUTE Toiminnallisen suunnitelman konkretisointi käytännön toimintaan ja kokemuksesta oppiminen	 TOIMINTA & KÄYTTÖ Terveellisen ja turvallisen ympäristön ylläpitäminen ja toiminnan päivittäminen ajan tarpeita vastaavaksi
YHTEISÖLLISYYS	Yhteisöllisyyden tavoitteet	Yhteisöllinen visio	Yhteisöllinen suunnittelu Opettajien koulutus	Käyttäjien koulutus Didaktiset ratkaisut	Toiminnan ja ympäristön ylläpito ja kehittäminen
VIRTUAALISUUS	Virtuaalisuuden tavoitteet	Virtuaalinen visio	Tekniikan ja sisältöjen suunnittelu & rakentaminen	Käyttäjien koulutus Tekniikka, glob. verkosto	Toiminnan ja ympäristön ylläpito ja kehittäminen
FYYSISYYS	Arkkitehtuurin tavoitteet	Arkkitehtoninen visio	Tilasuunnittelu Tilojen rakentaminen	Käyttäjien koulutus Toiminnan fyysinen alusta	Toiminnan ja ympäristön ylläpito ja kehittäminen
PAIKALLISUUS	Oppimisyöhykkeiden tavoitteet	Monipaikkaisen opetuksen visio	Oppimisyöhykkeiden suunnittelu Yhteyksien rakentaminen	Kasvuyhteisö	Toiminnan ja ympäristön ylläpito ja kehittäminen
PALVELUT	Palveluiden tavoitteet	Palveluvisio	Palvelujen suunnittelu ja rakentaminen	Tukipalvelut	Toiminnan ja ympäristön ylläpito ja kehittäminen
	MUKANA: Tilaaaja Konsultit Jokaisen osa-alueen käyttäjän edustaja	MUKANA: Rakentajat Konsultit Rahoittajat Käyttäjät Tilaaaja Kilpailutettavat tahot Suunnittelija Ylläpitaja	MUKANA: Rakennuksen johto ja henkilökunta Rakentaja Suunnittelijat Ylläpitaja Pedagoginen tuki Konsultit	MUKANA: Kaikki hankkeessa mukana olleet	MUKANA: Käyttäjät Rakennuksen omistajat Ylläpitaja

Palveluntuottaja vastaa myös elinkaarikohteen teknisestä manageerauksesta: rakennuksen, kiinteistötekniikan ja ulkoalueiden hoidosta, huollosta sekä kunnossapidosta, ylläpidosta ja korjauksista seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajan. Tänä aikana käyttäjälle taataan hyvin toimiva, turvallinen ja terveellinen ympäristö. Toimintaa kehitetään yhteistyössä käyttäjän ja tilaajan kanssa yhteisillä päätöksillä, joilla pyritään tehostamaan kiinteistön käyttöä ja luomaan uusia mahdollisuuksia. Palvelukokonaisuuteen

kuuluvat lisäksi siivouksesta, jätehuollosta sekä kulunhallinta- ja turvallisuusjärjestelmistä huolehtiminen.

Tilaajien vastuulla on talon toiminnan ja käytön yksityiskohtainen suunnittelu sekä eri käyttäjäryhmien sitouttaminen. Heidän roolinsa on strateginen: **tavoitteena on ohjata toimintaa toiminnallisen suunnitelman periaatteiden mukaisesti.**

Palveluntuottajan ja tilaajan välisenä toimintaa seuraavana ja ohjaavana elimenä toimi yhteistyöryhmä, jonka päätöksillä muun muassa pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman (PTS) sisältö ja ajoitus vahvistettiin. PTS-toimenpiteiden yhteydessä selvitettiin myös uuden tekniikan hyödyntämismahdollisuudet ympäristö ja energiatehokkuuden parantamiseksi. Kohdemanagerin johdolla sovittiin käyttöjakson alkaessa palaverikäytännöt käyttäjien sekä kohteen muiden palveluntuottajien kesken. Palavereita tullaan pitämään säännöllisesti, ja niissä esiin tulleet kehitystarpeet vieään eteenpäin yhteistyöryhmän käsiteltäviksi ja päätettäviksi. Sopimukseen kuuluu myös asiakastyytyväisyyskyselyiden tekeminen säännöllisesti. Niistä saadut palautteet käsitellään käyttäjien kanssa sekä yhteistyöryhmässä, jossa päätetään tarvittavista jatkotoimenpiteistä. Talolle laadittiin myös yhteisen hallinnon malli, joka tähtää siihen, että Nummen palvelukeskus on enemmän kuin vain siellä toimivien osien summa.

”Nummen palvelukeskuksen elämänkaarinen toimintamalli tekee siitä kaikkien alueen asukkaiden keskuksen ja edistää kaikenikäisten ihmisten aktiivista elämää.”
– Markku Rimpelä, Hämeenlinnan kaupunki

Onnistumisen avaimet

- ✓ Kattava ja riittävän analyttinen lähtötilanteen kartoitus sekä toimijoiden tarpeiden selvitys.
- ✓ Riittävä tiedonanto tilaajilta palveluntuottajille ja suunnittelijoille.
- ✓ Yhteistyö, kommunikointi ja järkevä aikataulutus, jotta suunnittelu voidaan tehdä laadukkaasti.
- ✓ Avoimuus ja luottamus eri osapuolten kesken. Yhteisen näkemyksen muodostuminen tilaajan ja palveluntuottajan välillä.
- ✓ Tulevien käyttäjien ja muiden sidosryhmien aktiivinen osallistaminen ja perehdyttäminen tulevan kiinteistön ominaisuuksiin ja käyttömahdollisuuksiin ennakkoon yhteistyössä tilaajan kanssa.
- ✓ Muutosten hallinta tiloihin ja toimintaympäristöön liittyvien vaatimusten täsmentyessä suunnittelun edetessä.
- ✓ Käyttäjien odotuksiin vastaaminen ja luottamuksen saavuttaminen.
- ✓ Tilojen käyttäjien kunnollinen perehdytys kohteen valmistuttua, jotta niistä voidaan ottaa kaikki hyöty irti.
- ✓ Kiinteistön kunnon säilyttäminen, sopimuksen mukainen tilojen käyttö ja käyttöaste sekä avoin keskusteluyhteys palveluntuottajan ja tilaajan välillä.

Käyttäjien kokemuksia Nummikeskus-hankkeesta

- ✓ Käyttäjät olisi voitu ottaa paremmin toiminnallista suunnitelmaa laadittaessa mukaan hankkeeseen. Valmiina annettu suunnitelma vaati käyttäjiltä suurempaa totuttelua.
- ✓ Käyttäjien mielipiteet olisi voitu huomioida paremmin muun muassa pohjaratkaisujen kommentoimisessa. Käytännön työntekijät tietävät parhaiten, miten esimerkiksi kulkuväylät, säilytystilat ja arjen touhuihin liittyvät asiat toimivat parhaiten.
- ✓ Hanke synnytti keskuksen, jossa on uudet oppimisympäristöt, kaikki käyttävät kaikkia muunneltavissa olevia tiloja ja keskus on monitoimitalo eli koulun lisäksi muita palveluja laajemmin kuin vain oppilas-huollon palvelut.
- ✓ Tuntuu hyvältä, että monialaiset toimijat ovat nyt saman katon alla luomassa lasten, nuorten ja perheiden palveluita aamusta iltaan. Näin Nummikeskus voi kehittyä koko alueen "kylätaloksi".



Kuva: LINJA ARKKITEHDIT OY

Aiheesta muualla

Hämeenlinnan kaupungin internetsivut:

www.hameenlinna.fi/nummikeskus

HundrED

www.hundred.org

COOKBOOK – Modernin rakennetun ympäristön opas – Oppimisympäristöt

www.sykoy.fi/wp-content/uploads/160128cookbook-feg-syk.pdf

Kuntarahoitus

www.kuntarahoitus.fi

YIT

www.yit.fi

WSP Finland

www.wspgroup.fi

LINJA ARKKITEHDIT OY

www.linja-arkkitehdit.fi

Caverion

www.caverion.fi/

Qroom

www.qroom.fi

Caverion

hundrED

 **WSP**

YIT

Kuntarahoitus
MUNICIPALITY FINANCE 


LINJA ARKKITEHDIT

Qroom
oppimaisema - asiantuntija