

Väliaikaisten väistö - ja lisätilojen järjestäminen

PäiviE, SariM, KaleviH, SannaR, JuhaM

17.5.2022

Päivi, Juha

15.7.2022

PäiviE, MariaL, TimoV, HarrietA, SannaR, SariM

5.9.2022

Väliaikaisten väistö- ja lisätilojen kuvaukset

1. Väliaikaiset tilat (väistö- ja lisätilat)
2. Tilojen järjestämiseen liittyvät prosessikaaviot
 - 2.1 Väistö- ja lisätilojen hallinta ja optimointi
 - 2.2.1 Väistö- ja lisätila/-n/-ketjun ratkaisu
 - 2.2.2 Akuutin väistötarpeen ratkaisu (äkillinen korjaustarve tai sisäilmaongelma)
 - 2.3.1 Paviljonkiratkaisun valmistelu
 - 2.3.2. Paviljonkiratkaisun kilpailutus ja toteuttaminen
3. Toimintaohjeet
 - 3.1 Väistö- ja lisätilakokonaisuuden hallinta ja optimointi
 - 3.2 Väistö- ja lisätilan/-ketjun ratkaisu
 - 3.3 Väistötilojen järjestäminen hankkeen hankesuunnittelun käynnistyessä
 - 3.4 Väistötilojen järjestäminen korjaus- tai muutostarpeen ilmettyä
 - 3.5 Akuutin väistötarpeen ratkaisu (äkillinen korjaustarve tai sisäilmaongelma)
 - 3.6 Väistötilaketjujen perustaminen

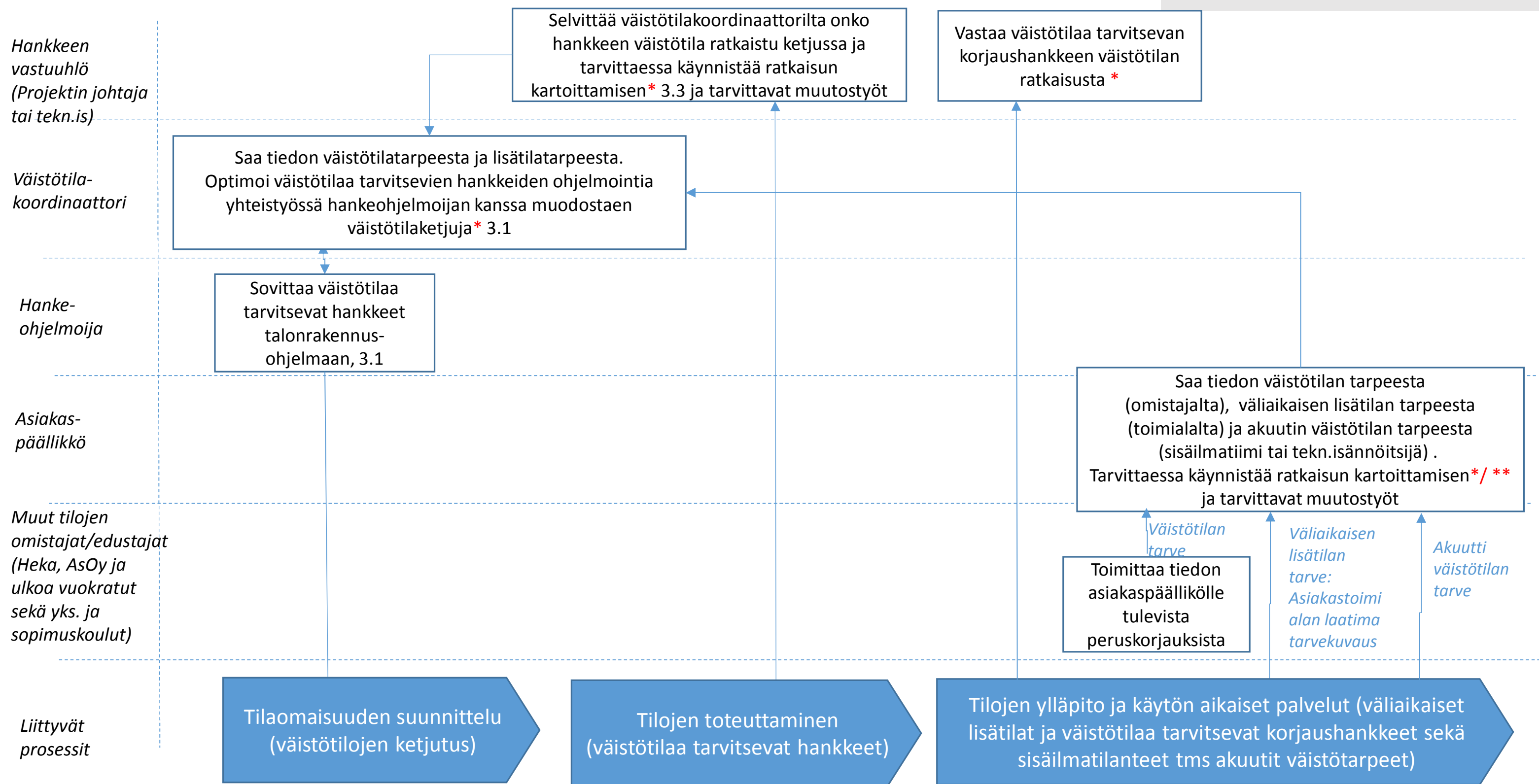
1. Väliaikaiset väistö- ja lisätilat

Väliaikaiset tilat voivat toimia väistö- tai lisätiloina

- ***Väliaikaisilla lisätiloilla*** ratkaistaan palvelujen väliaikainen lisätilantarve
- ***Väistötiloilla*** varmistetaan lakisääteisen palvelutuotannon jatkuvuus, kun nykyisiä palvelutiloja ei voida käyttää.
 - 1) *rakennushankkeen aikana*
 - Kaupungin omia tiloja koskeva perusparannus- tai korvaava uudisrakennushanke on rakentamishjelmassa, nykyistä tilaa ei voida käyttää hankkeen rakennustöiden aikana
 - Kaupunkikonserniin kuuluvien muiden omistajien (esim. Heka, Kiinteistö Oy Hgin toimitilat, Haso jne), As. Oy kohteisiin tai ulkoa vuokrattuihin kohteisiin on tulossa perusparannus tai korvaava uudisrakennus, nykyistä tilaa ei voida käyttää hankkeen rakennustöiden aikana ja sopimus velvoittaa kaupungin järjestämään väistötilan
 - 2) *korjaus- tai muutostyön aikana*
 - Kiinteistössä tehdään korjaus- tai muutostyö, joka estää rakennuksen tai sen osan käytön, eikä toimintaa pysty järjestämään toimialan sisäisin järjestelyin
 - 3) *äkillisen korjaustarpeen tai sisäilmaongelman vuoksi*
 - Kiinteistössä ilmenneen äkillisen, akuutin korjaustarpeen tai sisäilmaongelman vuoksi käynnistetyn akuutin väistötilatarpeen arviointiprosessin ([linkki](#)) lopputuloksena on päätetty siirtää toiminta väistötiloihin

2.1 Väistö- ja lisätilojen hallinta ja optimointi

* Ks Väistö- ja lisätilojen ratkaisu
** ks Akuutin väistön ratkaisu



2.2.1 Väistö- ja lisätilan / -ketjun ratkaisu* (Ketju tai yksittäinen väistö-/lisätilaa tarvitseva hanke)

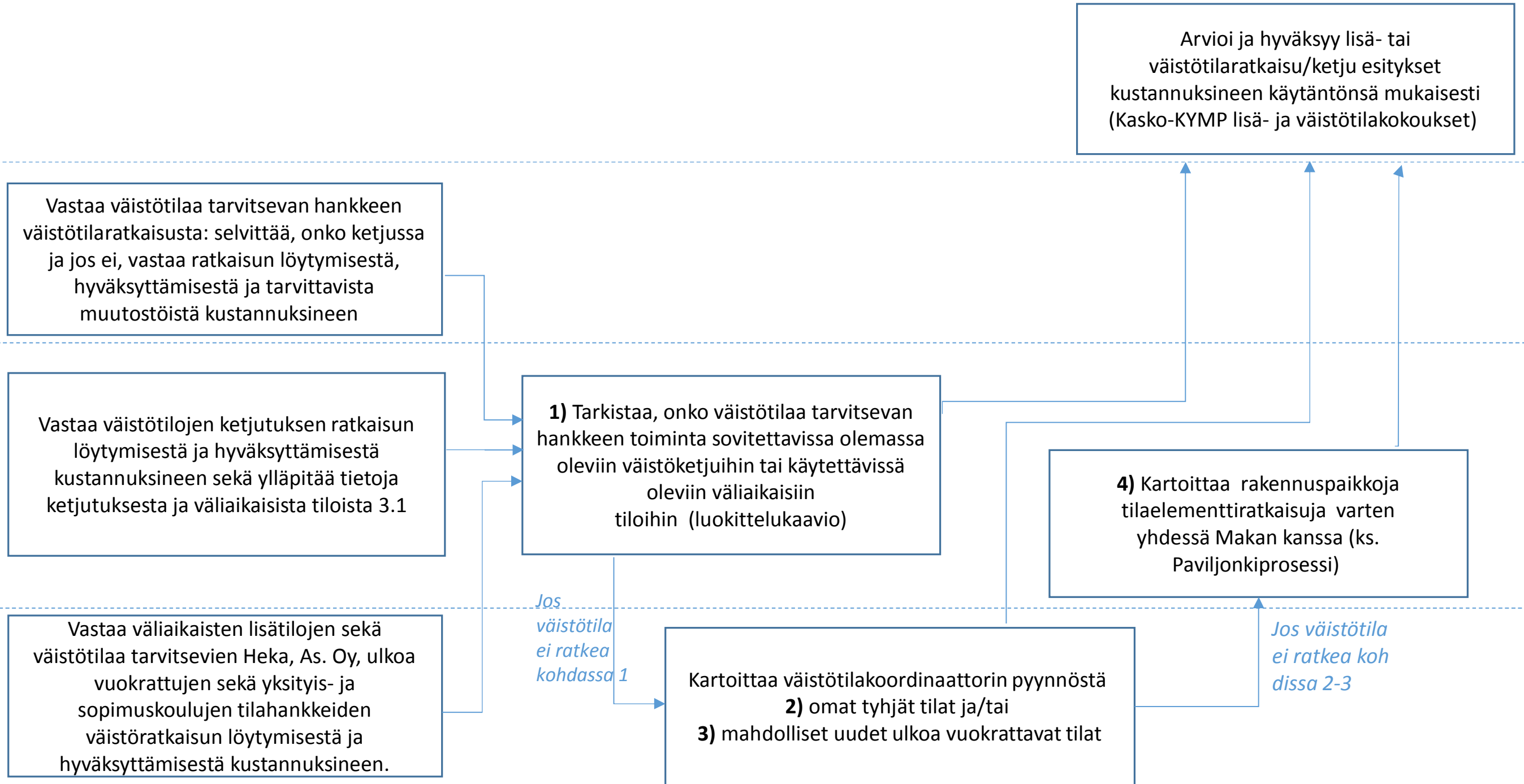
Tilojen toteuttaminen

Asiakastoimialan tila-asioista vastaava

Hankkeen vastuuhlö

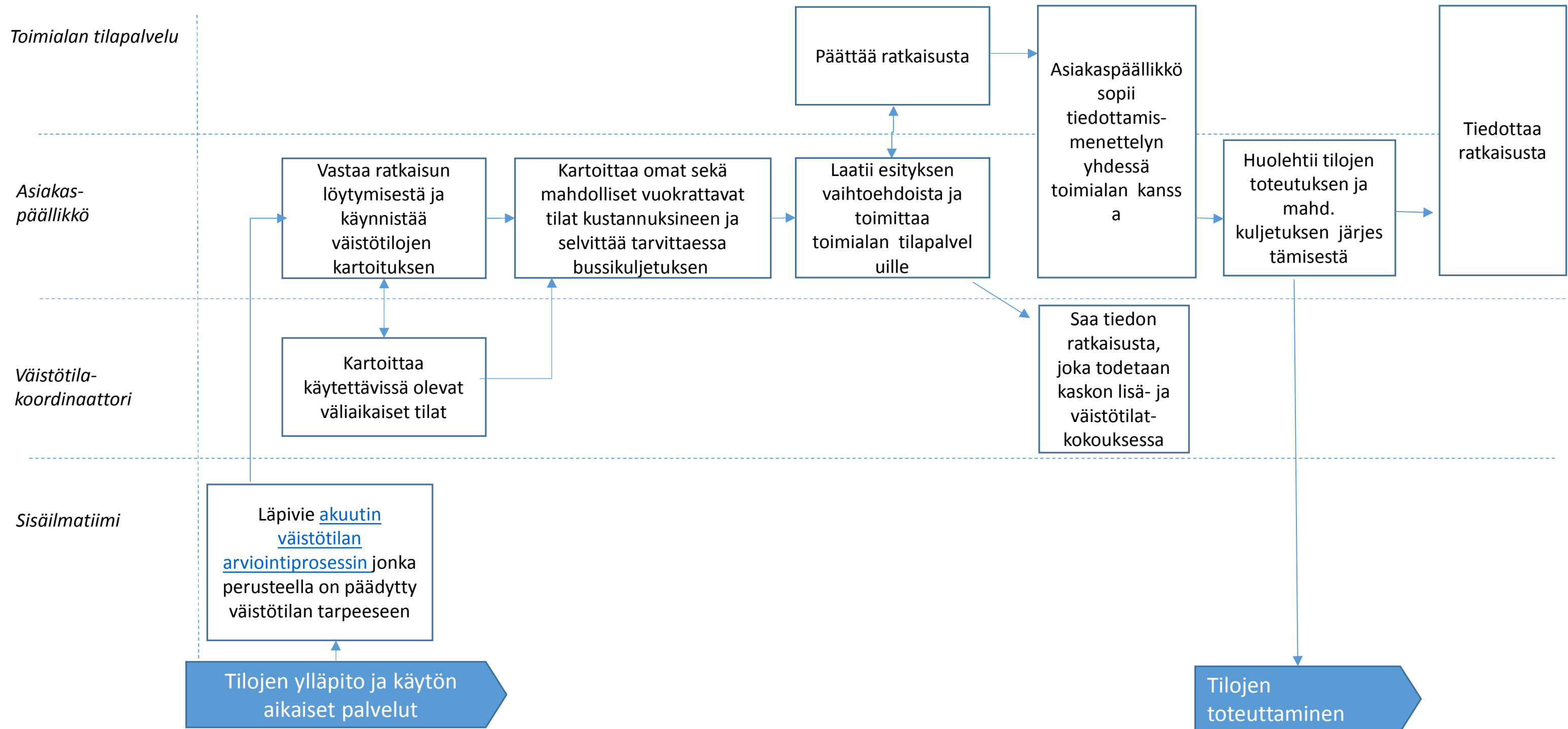
Väistötilakoordinaattori

Asiakaspäällikkö

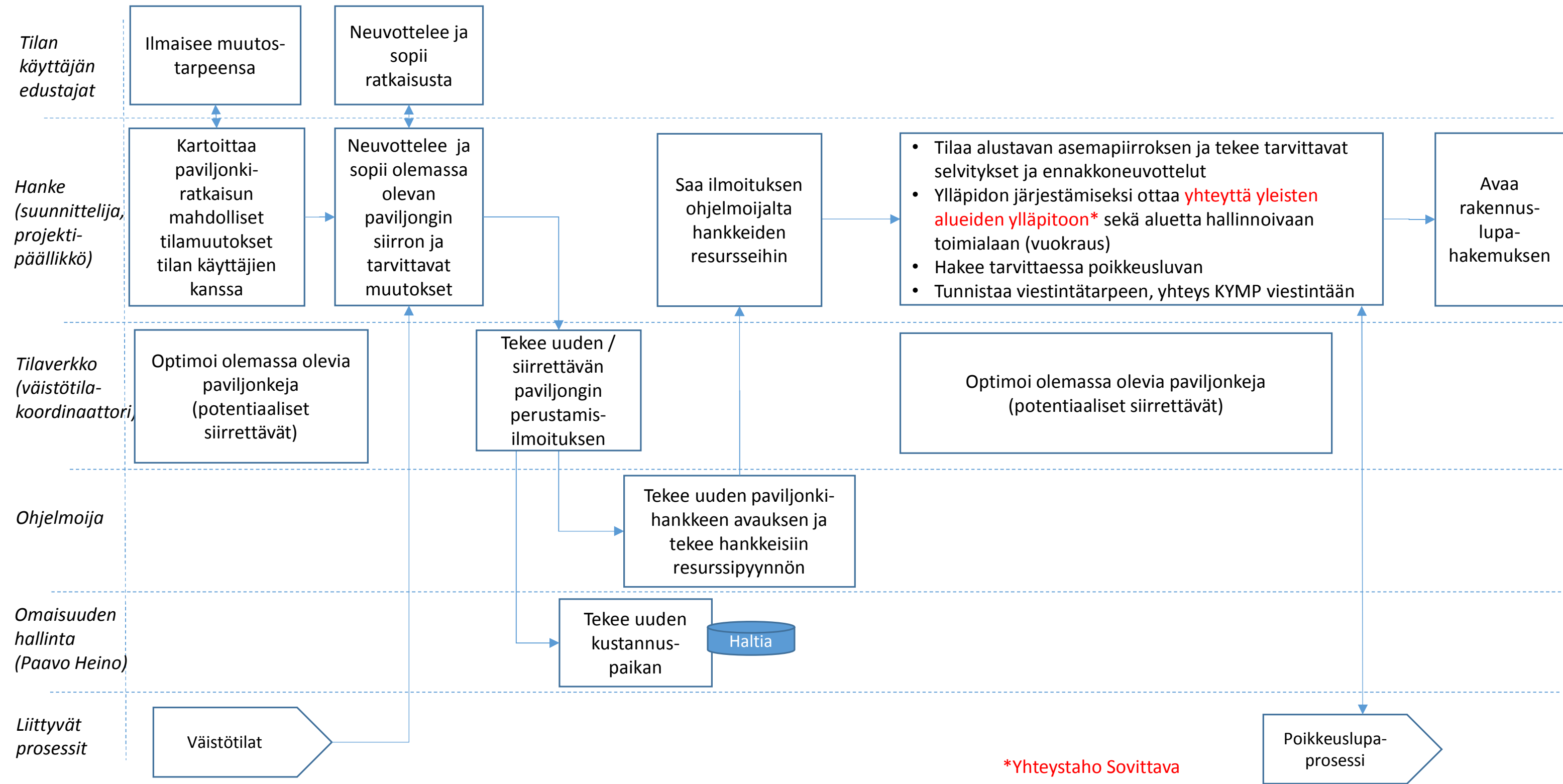


2.2.2 Väistötilan ratkaisu **

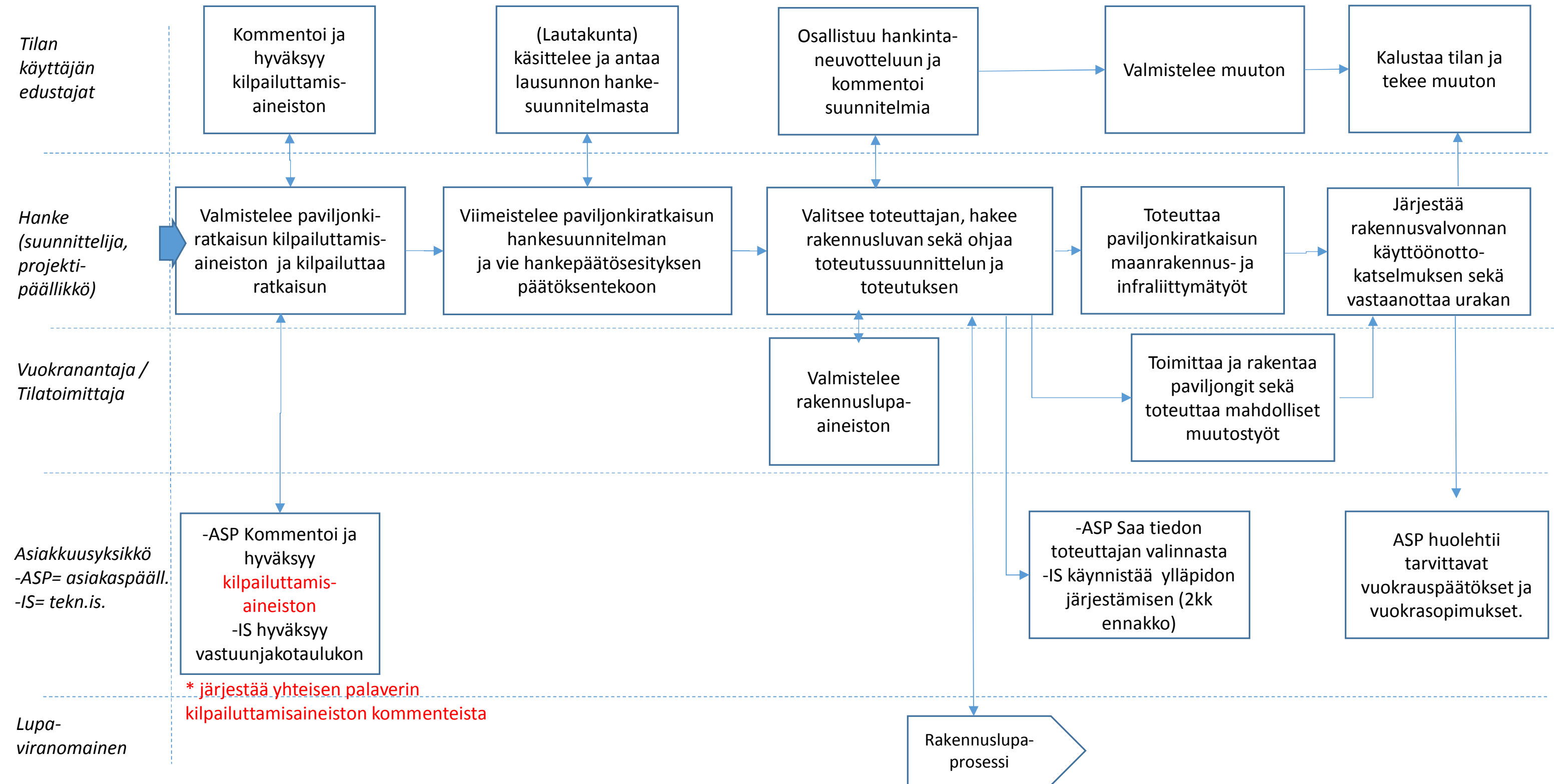
Akuutin väistötilatarpeen ilmetyä (äkillinen korjaustarve tai sisäilmaongelma)



2.3.1 Paviljonkiratkaisun valmistelu



2.3.2. Paviljonkiratkaisun kilpailutus ja toteuttaminen



3.1 Väistö- ja lisätilakokonaisuuden hallinta ja optimointi

Liittyy prosessiin: tilaomaisuuden suunnittelu

*Talonrakentamishjelman valmisteluvaiheessa **hankeohjelmoija ja väistötilakoordinaattori** yhteistyössä sovittavat väistötilaa tarvitsevat perusparannus- ja korvaavat uudisrakennushankkeet rakentamishjelmaan ottaen huomioon väistötilojen ketjutuksen ja kokonaisuuden optimoinnin*

Väistötilakoordinaattori

- Koordinoi väliaikaisten tilojen käyttöä ja käytön optimointia
- Ylläpitää tietoja omista ja ulkoa vuokratuista väliaikaisista tiloista (väliaikaisten tilojen luokittelukaavio)
 - Tilojen perustiedot (sijainti, koko, kunto, vuokrasopimus ja lupatiedot) ja käytettävyyden luokittelu
 - Tiedossa oleva käyttö
 - Mahdollinen jatkokäyttö
- Ylläpitää väistötilojen ketjutuskaaviota
 - Poimii rakentamishjelmasta väistötilaa tarvitsevat hankkeet
 - Ylläpitää tietoja väistötilaa tarvitsevistä rakentamishjelman hankkeista
- Valmistelee (Kaskon) lisä- ja väistötilat-kokousten aineiston sekä laatii muistiot

3.2 Väistö- ja lisätilan/-ketjun ratkaisu * (ks kaavio)

Väistötilan/väistötilaketjun ratkaisu

- **1) Väistötilakoordinaattori** tarkistaa, onko väistötilaa tarvitsevan hankkeen toiminta sovitettavissa olemassa oleviin väistöketjuihin tai käytettävissä oleviin väliaikaisiin tiloihin (luokittelukaavio)
- **Asiakaspäällikkö** kartoittaa väistötilakoordinaattorin pyynnöstä
 - **2)** omat käytettävät tilat ja/tai
 - **3)** mahdolliset ulkoavuokrattavat tilat
- **4) Väistötilakoordinaattori** kartoittaa vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja tilaelementtiratkaisuille (ks. Paviljonkiprosessi) varten yhdessä Makan kanssa
- Esitykset lisä-/väistötilaratkaisuiksi/ketjuiksi arvioidaan ja **hyväksytään asiakastoimialan käytännön mukaan** (Kasko: kaskon lisä- ja väistötilat kokouksessa, jossa kaskon, tilaomaisuusyksikön, asiakkuusyksikön ja hankkeet-yksiköiden edustajat)
 - Hankkeen vastuuhenkilö valmistelee esityksen kustannusvertailuineen (tekeillä Kaskon väistötilojen arviointimalli)

3.3 Väistötilojen järjestäminen hankkeen hankesuunnittelun käynnistyessä

Liittyy prosessiin: Tilaomaisuuden toteuttaminen

- **Projektinjohtaja** selvittää väistötilakoordinaattorilta, onko väistötila ratkaisu ketjussa sekä tilan sijainnin ja toteutustavan
- Jos väliaikaista tilaa ei ole ratkaistu väistötilaketjussa, niin **projektinjohtaja** vastaa ratkaisun kartoittamisesta, vertailusta ja hyväksyttämistä
 - Katso **väistö- ja lisätilan/-ketjun ratkaisu (* kaavio)** tämän kuvauksen aiemmilta sivuilta
- **Projektinjohtaja** tarkentaa toimialalta tilatarpeen sekä mahdolliset muutostarpeet (jos kyseessä olemassa oleva tila)
- **Projektinjohtaja** huolehtii lisä-/väistötilan mahdollisesti tarvittavasta hankkeistuksesta, liittyvä prosessi vuokrahankkeen toteuttaminen/ tilahankkeen toteuttaminen/ paviljonkiprosessi
- **Projektinjohtaja / toteutuksen vastuhenkilö** huolehtii tarvittavasta tiedottamisesta (tarvittaessa KYMP-viestinnän avulla)

3.4 Väistötilojen järjestäminen korjaus- tai muutostarpeen ilmettyä

Liittyy prosessiin: Tilojen ylläpito ja käytön aikaiset palvelut

- Väistötilan tarpeen arviointi
 - Mikäli tarve on epävarmaa, **toteutuksen vastuhenkilö** (isännöitsijä tai hankkeen projektinjohtaja) on korjaushankkeen valmisteluvaiheessa yhteydessä ao. asiakaspäällikköön ja kertoo arvionsa korjaustyön kestosta, vaikutuksesta käyttäjän toimintaan sekä mahdollisesta väistötilatarpeesta
 - **Toteutuksen vastuhenkilö** (tai erikseen sovittaessa asiakaspäällikkö) on yhteydessä kohteen esihenkilöön ja sovittuun asiakastoimialan edustajaan (Kaskossa Gitta Harti) ja näiden kanssa varmistaa, onko tarvetta väistötilalle ja jos, minkä kokoiselle.
 - Asia käsitellään tai todetaan asiakastoimialan käytännön mukaan (Kasko: **Kaskon lisä- ja väistötilat**-kokouksessa)
- Väistötilaratkaisun selvittäminen
 - **Toteutuksen vastuhenkilö** selvittää väistötilakoordinaattorilta onko hankkeelle väistötilaa olevista tiloista/ketjuista
 - **Toteutuksen vastuhenkilö** varmistaa asiakastoimialalta tilantarpeen (tarvittaessa)
 - Jos väliaikaista tilaa ei ole ratkaistu väistötilaketjussa, niin **toteutuksen vastuhenkilö** vastaa ratkaisun kartoittamisesta, vertailusta ja hyväksyttämistä
 - Katso **väistö- ja lisätilan/-ketjun ratkaisu** (* kaavio sekä 3.2) tämän kuvauksen aiemmilta sivuilta
- **Toteutuksen vastuhenkilö** huolehtii tarvittavasta tiedottamisesta
- Huom. korjaustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin väistötilaratkaisu on löytynyt (pois lukien akuutit turvallisuusriskin aiheuttavat kriisitilanteet)

3.5 Väistötilojen järjestäminen akuutin korjaustarpeen tai sisäilmaongelman ilmettyä ** (ks kaavio)

Liittyy prosessiin: Tilojen ylläpito ja käytön aikaiset palvelut

Lähtökohtana on akuutin väistötilatarpeen arviointiprosessin ([linkki](#)) perusteella tehty päätös siirtää toiminta väistötiloihin

- **Asiakaspäällikkö** vastaa ratkaisun löytymisestä ja käynnistää väistötilojen kartoituksen
 - **Väistötilakoordinaattori** kartoittaa 1) käytettävät väliaikaiset tilat
 - **Asiakkuusyksikkö (asiakaspäällikkö)** kartoittaa väistötilakoordinaattorin pyynnöstä 2) omat käytettävät tilat ja/tai 3) mahdolliset uudet vuokrattavat tilat
 - Mahdollisen bussikuljetuksen järjestäminen, mikäli tilat (koulu) sijaitsevat kauempana
 - **Asiakaspäällikkö** laatii esityksen vaihtoehtoista ja toimittaa asiakastoimialan tila-asioista vastaavalle taholle
 - **Asiakastoimialan tila-asioista vastaava taho** käsittelee esityksen sisäisesti ja ilmoittaa asiakaspäällikölle
 - **Asiakaspäällikkö ja asiakastoimialan tila-asioista vastaava taho** sopivat yhdessä tarvittavan tiedottamismenettelyn
 - **Asiakaspäällikkö** huolehtii tilojen toteutuksen järjestämisestä Tilat-palvelun muiden yksiköiden avulla yhteistyössä asiakastoimialan tila-asioista vastaavan tahon kanssa
 - **Asiakaspäällikkö** tiedottaa väistötilakoordinaattoria ja ratkaisu todetaan asiakastoimialan käytännön mukaisesti (kasko: kaskon lisä- ja väistötilat-kokous)

3.6 Väistötilaketjujen perustaminen

- Uuden väistöketjun perustaminen
 - **Asiakkuusyksikkö (asiakaspäällikkö)** tekee uuden vuokratilan perustamisilmoituksen kustannuspaikan luomiseksi Haltiaan Omaisuuden hallintaan (Paavo Heino) ja vuokrahankkeen avausilmoituksen ohjelmoijalle (jatkuu vuokrahankeprosessiin)
 - **Väistötilakoordinaattori** tekee uuden paviljongin tai olemassa olevan paviljongin siirron perustamisilmoituksen kustannuspaikan luomiseksi Haltiaan Omaisuuden hallintaan (Paavo Heino) ja paviljonkihankkeen avausilmoituksen ohjelmoijalle (jatkuu paviljonkiprosessiin)
- Ketjussa olemassa oleva tila, joka edellyttää muutostoimenpiteitä
 - **Hankkeen vastuhenkilö (tapauskohtaisesti sovittava; asiakaspäällikkö tai projektinjohtaja)** järjestää tilamuutosten kartoittamiseksi kohteessa katselmuksen, johon kutsuu kaskon edustajan (jatkuu vuokrahankeprosessiin)