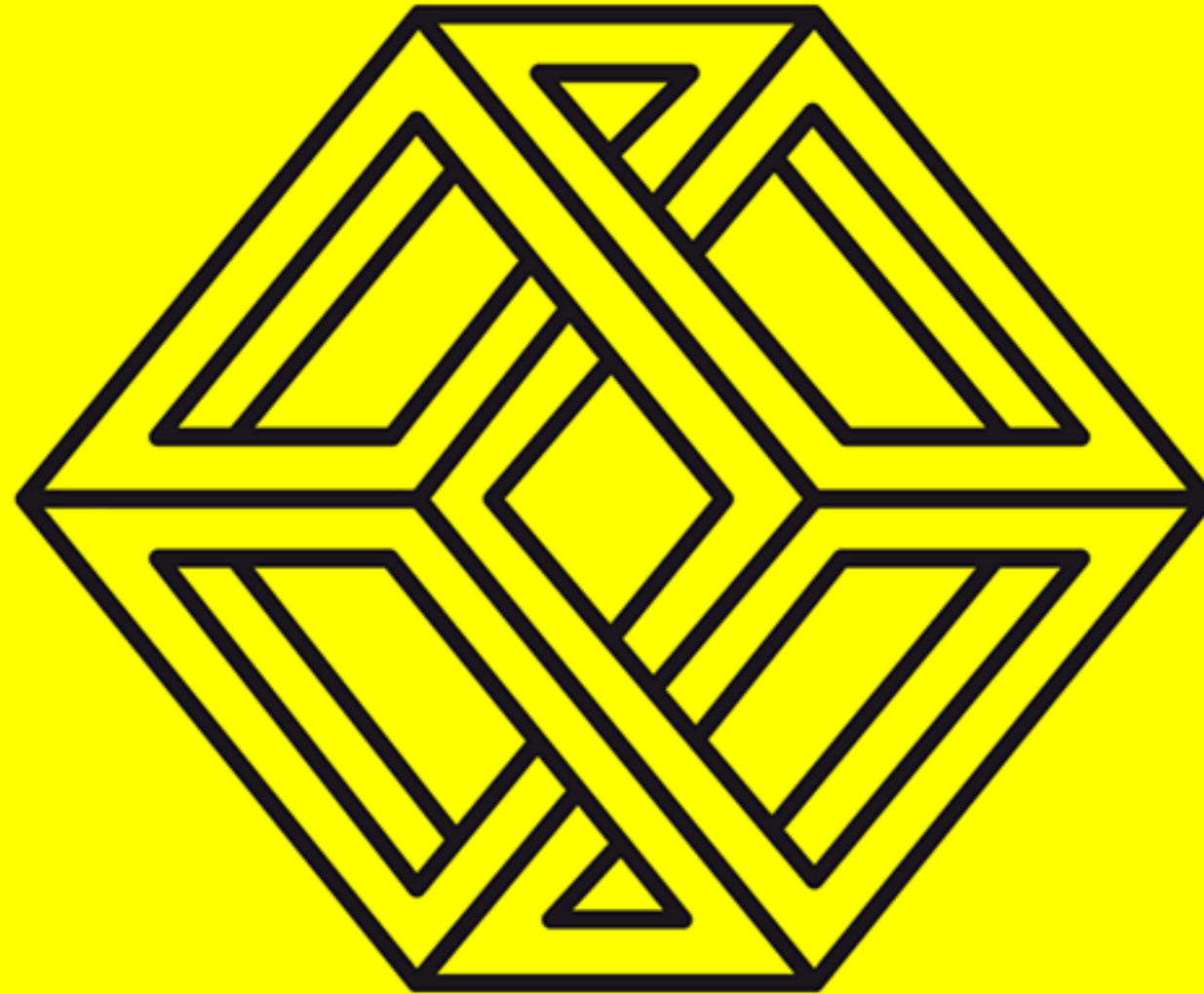


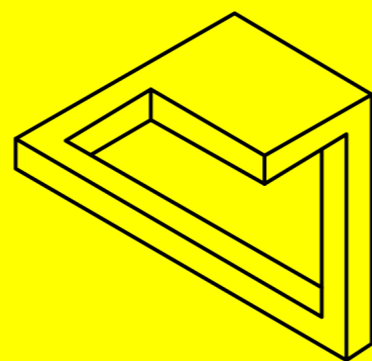
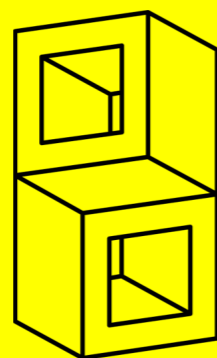
TOISSA TILOISSA |

**Covid-19 ja rakennetun
ympäristön tulevaisuus
– epävarmoja ajatuksia
suuren sekaannuksen
keskeltä.**



28.4.2020

KOKO3 & Milton



Kaupunki on sirpaleissa, vaikka talot ja kadut ovat paikallaan. Kentät ja puistot totutuissa kohdissa. Työpaikat ovat olemassa paikkoina: tyhjinä toimistotiloina ja parkkihalleina, joita juuri kukaan ei käytä. Ihmiset harhailevat eri nopeuksilla Keskuspuistossa ja muilla ulkoilualueilla.

Korona on häiriö niin monella tasolla. Tässä muutamia ajatuksia siitä, miten tilanne ravisuttaa rakennettua ympäristön ajattelua aina perustuksia myöten.

Viimeiset kymmenen vuotta kaupungin kehitystä energisoineista voimista yksityinen kulutus on muuttunut silmänräpäyksessä jokikin aivan muuksi, jota ei tunnista enää brunssien, sushibuffien ja erikoispitsojen ruokkimien aperetiivituntien (entiset happy hour:it) kaupungiksi. Crossfit-bokseilla ilmaan temmattu rauta ei pauku, eikä vasta valmistuneessa kauppakeskuksessa puolalaisia halpavaatteita myyvässä liikkeessä ole ketään.

**Kaikki tämä muuttuu tai sitten muuttuvat jotkin muut asiat.
Kukaan ei tiedä. Jonkinlaisissa tiloissa elämä kuitenkin
jatkuu ja niitäkin on suunniteltava ja kehitettävä.**

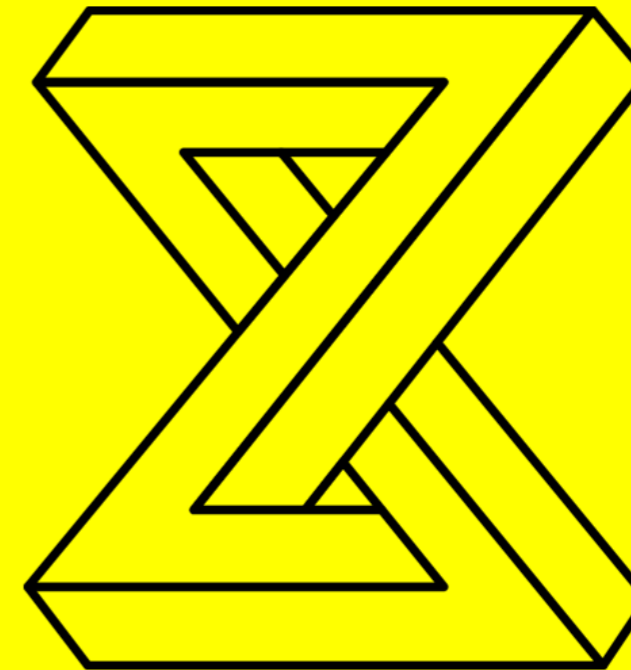
Liikkuva sijainti

Sijainnin arvo määritellään uudelleen. Leijonan osa kiinteistön arvosta muodostuu sijainnin kautta. Sijainnin merkitys kiinteistön arvostuksen osana ei kuitenkaan ole muuttumaton.

Viime vuosikymmenen julkisissa tiloissa kärsityt terroriteot telkesivät keskusaukioiden massatapahtumiin johtavat kadut joukkoihin kaahaavilta joukkojenhallinta-ajoneuvoilla. Ydinkeskustat muuttuivat merkityksettömiksi satamalaitureiksi citistä toiseen toistuville brändien lippulaivamyymälöille ja keskeiset asunnot kansainvälisen ylhäisön tavallisesti tyhjiksi kakkosasunnoiksi.

Koronan tapahtuminen harppaa meidät äkisti etätyöskentelyn lähitulevaisuuteen. Kehittyvät telco-ohjelmistot, tiedostojen etäyhteistyöskentelyn välityksellä tapahtuva mukkaus ja jo viime vuosikymmenellä orastaneet virtuaalitodellisuustekniikat virittelevät tilannetta, jossa olemme yhä valmiimpia altistamaan asuntojen, toimisto- ja toimitilojen arvot uudelleen punnitukseen. Tämä vaikuttaa yksilöiden omaisuuksiin, pankkien taseisiin ja eläkeyhtiöiden sijoitusomaisuuksiin.

Kiinteistöt ovat valtava osa erilaisia ja eritasoisia omistuksiamme kaikkialla maailmassa. Pienilläkin tämän omaisuuserän globaaleilla arvostusmuutoksilla on valtavat vaikutukset.



Osaaminen lähellä

Rakentava ja remontoiva työvoima ei saavu suljettujen rajojen takaa. Osa virolaisesta työvoimasta on palannut kriisin ajaksi kotiin. Äkkipysähdykseen jäänyt kansainvälinen talous kalusteteollisuus mukaan luettuna herättää ajatuksia koko järjestelmän toimivuudesta.

Osaamista pitää löytyä myös läheltä ja materiaaleja pitää kyetä sahaamaan kotimaan metsistä. Halpaan totutetut kuluttajat olisi nyt totutettava maksamaan maailmasta, joka pyörii ilman kansainvälisen rahdin kulkua.

Karanteeni merkitsee kotitaloustaitojen karttumista pakolla. Keittiöiltä ja kodin varustukselta vaaditaan enemmän. Ruuan wolttaaminen toimii viikkoja, muttei ole kestävää toimintaa pitkien lomautuskuukausien aikana.

Puhdas materialismi

Pintojen huollettavuus on pitkälti materiaaleista kiinni. Väistyvä lämpimien metallien trendi on ehkä lämmitettävä uudelleen: esimerkiksi kuparin antibakteeriset ominaisuudet ovat nyt tärkeitä.

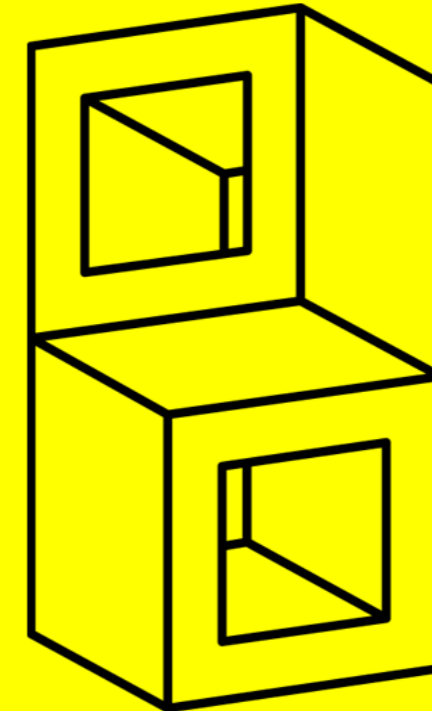
Julkisten tilojen materiaalisuunnittelussa kiinnitetään huomiota sekä huollettavuuteen että käyttöikään. Funktionaalisuus ja viihtyvyys, tilaa olla ja hengittää syvään myös tällaisten kriisien aikana. Ajatuksia, joita on osin viime vuosina siirretty syrjään tiiviin kaupunkirakenteen, pienten asuntojen ihanteen ja kaupungistumisajattelun kiihkeytymisen myötä. Uusien rakennushankkeet ja remontit suunnitellaan nyt monelta osin toisin.

Kotilo

Korona käänsi katseen omaan kotiin ja lähipiiriimme. Laadukkaalle ja turvalliselle asumiselle osataan antaa uutta arvoa. Kodin merkitys korostuu ja muuttuu. Asumisen hinta muuttuu lomautusten keskellä raskaammaksi kantaa. Toisaalta tuo hinta ollaan valmiita maksamaan, sillä turva on nyt kaikki kaikessa. Turva on nyt samalla sitä, että kaapista löytyy peruselintarvikkeita ja sitä, että koti tuntuu kodilta: omalta ja tutulta, että jokin asia ei sentään muutu.

Yllättävä kotoa työskentely paljastaa, että paljon on vielä kehitettävää. On järjestettävä etätyöpiste mahdollisimman kauniiksi, ergonomiseksi ja toimivaksi. Tämä tarjoaa paikan sisältötyöläisille suolta verkkosivuille ja -kalvoille kontenttia, jossa selitetään miten somistaa videokonferenssiläsnäolonsa, sekä vaatetuksen, valaistuksen, meikin, että sisustuksen osalta aivan upeaksi. Tilanne polttaa meitä helposti loppuun monella tasolla. Pyykkilautaviritelmien sijaan tarvitsemme ergonomisia seisomatyöpisteitä, parempia työtuoleja ja ikuisesti äärimmäisen kiinnostavaa tekemistä lapsille.

Korona-aika toi meidät koteihin ja siksi käytämme enemmän aikaa kodin toiminnallisten ratkaisujen pohtimiseen. Jos rahaa on tai kun sitä on taas, on remontoitava, sisustettava ja valmistauduttava uudelleen. Ennen mahdollisia uusia korona-aaltoja on parannettava linnoitusta ja varustauduttava piiritykseen. Olisipa täällä kotona ikuisen kesken-eräisten listaprojektien sijaan paitsi turvallista myös kaunista ja ihanaa.



Uusia kerroksia

Ilmastodekadentin eurooppalaisen viikonloppumatkailun mahdollisuus tulee näkymään kotimaisten kohteiden majoitusmenekissä. Hotellien hygienia tullaan nostamaan lyhyellä aikavälillä kilpailuvaltiksi.

Hotellioperaattorit tulevat nostamaan huoneiden ja yleisten tilojen siivoustasoa ja huoneissa olevat sinetöidyt tuotteet ja tarvikkeet tulevat lisääntymään. Palvelut uudistuvat: suurten hotelliaamiaisten sijaan uudeksi tuotteeksi nousee henkilökohtaiset aamiaiskassit huoneeseen toimitettuna. Asiakkaiden turvallisuus- ja siisteyslupaukset tulee pystyä lunastamaan, jotta asiakasvirta ei lopu.

Uusien hotellien suunnittelussa materiaalivalintojen painoarvo tulee kasvamaan entisestään. Tapahtuma-, messu- ja seminaarikulttuurin kehitys vaikuttaa myös hotelleihin ja megahotellien sijaan saatamme nähdä pienempiä hotelliyksiköiden nousun. Pystytäänkö pienten yksiköiden palvelutaso ja suurten yksiköiden turvallisuuslupaukset taklaamaan uudentyyppisillä Members Club -asiakkuusohjelmilla?

Töitä etänä

Toimistotilaa tarvitaan ja tullaan tarvitsemaan eri tavalla kuin ennen. Vuokria on neuvoteltu kriisin keskellä alaspäin. Ylimääräiset neliöt nostavat kustannuksia ja selviämisen vaikeusastetta. Työntekijöiden toiveet työpaikasta ja siitä, onko työpaikalle pakko edes tulla, muuttuvat.

Toimistorakennusten sijaan keskitytään ihmisiin. Ihmisten turvallisuuteen ja hyvinvointiin. Nämä seikat nousevat yhä merkityksellisemmiksi tilojen viihtyvyyden rinnalle. Tulemme ainakin hetkellisesti suunnittelemaan tiloja, joissa yhteiskäyttöisyyden sijaan panostetaan neuvottelukeskukseen ja tarjotaan huippukunnossa olevia palveluita asiakaskohtaamisiin silloin, kun virtuaalinen kohtaaminen ei ole mahdollista.

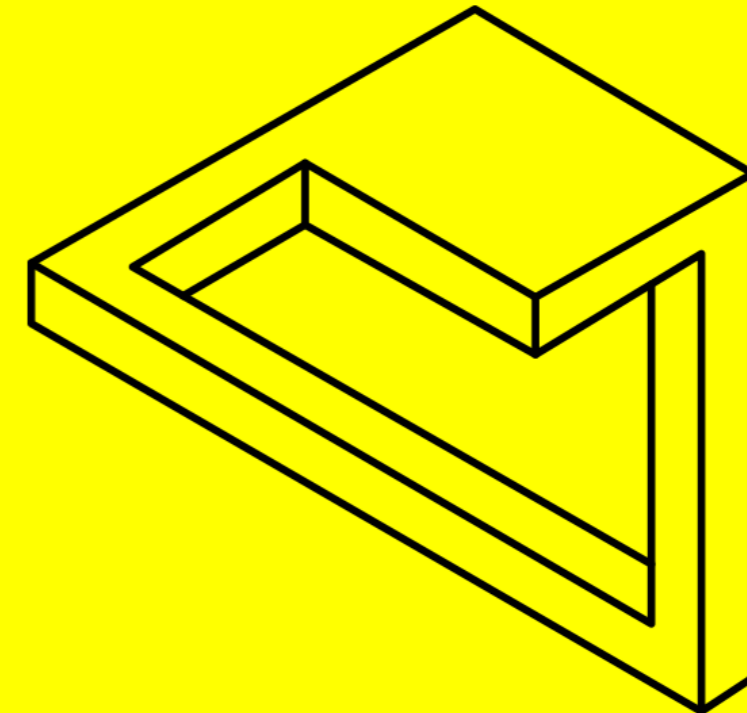
Antimikrobillisesti ilmaa bakteereista puhdistavat tilat tekevät kauppansa. Yhteiskäyttöisten tilojen hiiret ja näppäimistöt joutuvat spriikylpyyn aiempaa useammin. Ymmärrettäväksi tehty data tilojen ja pintojen puhtaudesta kiinnostaa.

Tiskillä

Alustatalousyritysten ja ravintoloiden omat lähettipalvelut toimittavat meille vegaanirullien mukana ruuveja, vessapaperia, kukkia, vaippoja ja Michelin tähden ravintolanautintoja. Sosiaalisen vuorovaikutuksen tavat ja sijainnit muuttuivat. Henggaaminen tapahtuu Google Hangoutsissa ja muissa, ei frendien ja nurkkamörköjen kanssa baareissa ja muissa kaupungin julkissa olohuoneissa viisaita ja vähemmän viisaita jutellen.

Näitä fyysisiä kohtaamisia kaivataan, mutta asia kääntyy mielessä myös toisinpäin: osa tuota elämäntapaa paljastuu turhaksi ja pinnalliseksi puudeloinniksi, näyttäytymiseksi, nähdyksi tulemiseksi – esittämiseksi. Useita kertoja illassa tilattu kahdeksan euron oluella ei saa kodissa etäyhteyksen suojassa saavutettua suojaa ja vapautta olla meikittä. Kohtaamisten ja tapahtumien sattumalle ei ole entisessä määrin tilaa, mutta toistaiseksi se vielä menee.

Poikkeustilan aiheuttaman muutoksen järjestyttävät mittasuhteet ovat ihan tarpeeksi virikettä. Toistaiseksi. Olimme kangistuneet kaavoihimme. Tämän tämä tilanne paljastaa aamuyön valomerkin tapaan. Olit nyt 15:sta kertaa Flowssa ja sen erityisen pitsan olit syönyt kahden vuoden aikana 9 kertaa. Stimuloiva elämä oli kaavoja ja elämän kuvioita, jotka toistuivat ja toistuivat ja toistuivat.

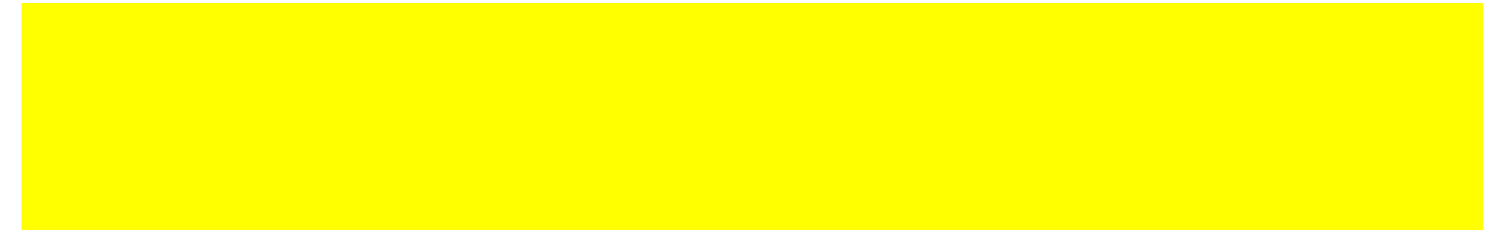


Ennen koronaa, ravintola-alalla podettiin työvoimapulaa. Suomalaiset söivät enemmän ulkona kuin koskaan ennen. Nyt tilanne on nielaissut koko toimialan maan kamaralta. Kun DJ laittaa taas levyn soimaan, ovat asiat samaan aikaan aivan samalla tavalla ja täysin toisin.

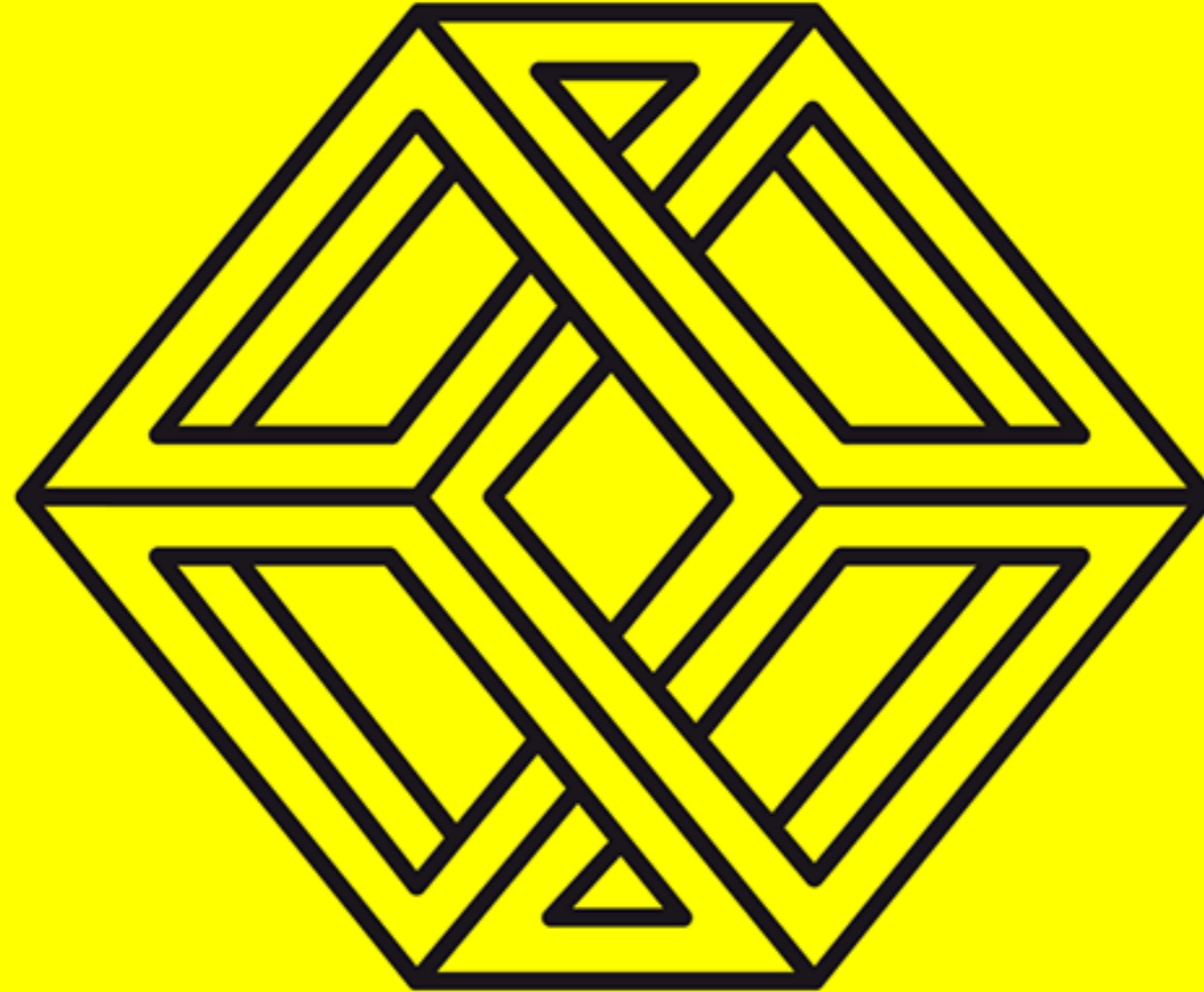
Nyt loikanneet digitaaliset palvelut ja ruoankotiinkuljetuspalvelut tulevat vaikuttamaan ravintoloiden sijainteihin. Kauppakeskuksista ei ole niin kätevää pyörittää noutokeskuskeittiötä.

Kun useampi tilaa ruokaa netistä suoraan kotiin, ravintolasalien pinta-ala ja ravintoloiden toiminnallisuus muuttuu. Tehokas ulosmyynti ja ravintolan oma elämyksellisyys on suunniteltava sopusointuun.

Uusissa kauppakeskuksissa ravintolapalveluille on varattu merkittävä neliömäärä. Kasvanut hygieniatietoisuus vaikuttaa ravintoloiden ja buffetkonseptien asiakasodotuksiin. Lounasruokaloiden buffetit muuttuvat hygieniatietoisuuden myötä taas palveleviksi pöytiintarjoiluravintoloiksi. Oi ihanaa!



**TOISSA |
TILOISSA |**



KOKO3 & Milton