

**SISÄPIHOJEN ELVYTYS
JA
KIVIJALKALIIKKEIDEN MAHDOLLISUUDET
MUUTTUVASSA KAUPUNKIYMPÄRISTÖSSÄ**

Yrittäjän pohdintaa Kiinteistöfoorumissa 2024

KAUPUNGIT MUUTOKSESSA

Kaupunkikeskustat ovat globaalisti **muutostilassa** ostoskäyttämisen siirryttyä kivijalkamyymälöistä verkkoon.

Oma maahantuontiyrityksemme bm International Oy, mikä 10 vuotta sitten työllisti noin 16 henkilöä, osaltaan myytiin ja osaltaan ajettiin alas verkkokaupan mullistaessa ostoskäyttämistä. Keskitimme toimintamme bm Kauneuspalvelut Ay yrityksemme kahteen toimipisteeseen: bm DaySpa Lahdessa ja OPI Nailbar Helsingin Stockmannilla.

Omistamme n. 300m² liiketilaa Rautatienkatu 16 katutasossa sekä sisäpihalla ja kun taloyhtiössä tuli julkisivuremontin aika, olimme pakotetut innovoimaan uusia mahdollisuuksia selviytyä kasvavista kuluista ja haasteista.

Lahden keskustan elinvoimaisuus ja viihtyisyys ovat olleet meille aina tärkeitä ja olemme olleet monissa keskustan suunnittelutiimeissä mukana. Lahti kaipaa vetovoimaa ja hyvinvointia. Tori sekä ydinkeskusta pysyvät elävänä vain liiketoiminnasta, mikä on yksi tärkeä tekijä kaupunkimme kukoistavaan tulevaisuuteen.

Myös majoitustilat ovat keskeinen asia ja siitä lähtikin ajatus elävöittää Hermannin hovin sisäpiha uuteen uskoon ja muuttaa liiketilat majoituskäyttöön, tukemaan bm DaySpa palveluja.

HERMANNINHOVI

Talo valmistui 1962 ja samalla paikalla on toiminut vuodesta 1902 alkaen 2 urkutehdasta, sekä Herman Drachmannin makkaratehdas, mistä nimikin on saanut alkunsa.

Myöhemmin tiloissa toimi Drachmannin kauppa sekä Bebek elektroniikka ennen bm DaySpata.

HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET

Yhtiöjärjestyksessä liiketilat oli merkitty myymälöiksi ja varastoiksi. Ne oli muutettava toimitiloiksi, mikä mahdollistaisi majoitustoiminnan. Kaava tuli tarkastaa rakennusvalvonnasta.

Sisäpihan toteutukseen etsimme yhteistyömahdollisuutta kaupungilta ison tyhjän alan kattamiseksi.

Rahoitus mietitytti, miten paljon projekti kustantaisi ja mistä saamme tarpeeksi tietoa uskaliaaseen muutokseen. Teimme vaadittavat suunnitelmat ja päätimme jatkaa toteutukseen.

Isännöitsijän rooli nousi muutostarpeen tullessa erityiseen asemaan ja taloyhtiön hallituksen tulee olla avoin ja asioista perillä, jotta hanke saadaan maaliin.

Oli haastavaa saada muutostarpeiden tärkeys esitettyä taloyhtiölle. Ymmärrys siitä, että ilman niitä yrittäjät eivät pystyisi maksamaan tuplaantuneita vastikkeita ja liikehuoneistot olisivat haltuunoton myötä siirtyneet koko taloyhtiön maksettaviksi.

MUUTOS

Esitimme yhtiöjärjestyksen muutosta. Asia oli vaikea, koska uskottiin että se olisi miltei mahdotonta.

Jouduimme etsimään keinoja miten saamme asiat esityslistalle ja yhtiökokouksen päätettäväksi. Toisella kerralla muutos meni läpi.

Rakennusvalvonta neuvoi useissa kysymyksissäni, pääsuunnittelija Henna Aspegren opasti etenemään erilaisissa teknisissä asioissa ja Päijät-Hämeen yrittäjät tukivat lakiasioissa.

Kaupungin arkkitehdit Johanna Palomäki ja Armi Patrikainen näkivät muutokseen positiivisena, kiitos kaikille mukana olleille jo tässä vaiheessa. Rakennusvalvonta neuvoi ja opasti määräyksiin liittyvissä asioissa.

KEHITYSIDEOITA JA OPITTAVAA

Asuttuani Hollannissa yli 10 vuotta, muutosyhteistyö sekä avoimuus jäivät jokapäiväisiksi käyttäytymismalleiksi työyhteisöistä.

Paljasjalkaisena Lahtelaisena muutoksia tehdessäni yrittäjänä mietin, mitkä asiat jarruttavat meitä kotikaupungissani ja mistä pitäisi aloittaa, jotta saisimme suunnitelmat toteutettua?

Tässä projektissa tuli ilmi että taloyhtiön ja keskustan kiinteistöjen muutosten läpiviemiseksi isännöitsijän ja puheenjohtajan esimerkki työskentelytavoista taloyhtiössä on äärimmäisen tärkeää.

- Taloyhtiön yhteinen etu on ykkösasia. Liikehuoneistot maksavat suuren osan taloyhtiön kuluista ja yritysten imago ja toiminta vaikuttavat suoraan myös asuntojen arvoon.
- Suunnitelmat on hyvä avata rauhassa ja eri mahdollisuuksia verraten, jo ennen suunnittelun virallista aloittamista. Materiaalihintojen vertailu ja erilaisten vaihtoehtojen tarkastelu esim. rahoituksen järjestämisessä on tärkeää, ennen kuin ne viedään yhtiökokoukseen.
- Taloyhtiön asukkaiden toiveita tulee avoimesti, vapaan keskustelun kautta kuunnella, esim. turvallisuuden, valaistuksen, pihan käytön yms. suhteen, ennen suunnitelmien ja urakkatarjouksen hyväksymistä.
- Myös kaupunkivision toiveet olisi hyvä kartoittaa esim. ennen julkisivuremontin alkua ja tuoda ne taloyhtiön hallituksen tietoon joko pääsuunnittelijan kautta tai sovittujen kaupunkivision yhteyshenkilöiden avulla.
- Kun remonttibudjetti on reilusti yli 2milj€ ja yksityisen yrittäjän kulut voivat olla yli 10% kokonaisuudesta, niin on tärkeää että myös isännöitsijätoimistot sekä projektinjohtajat ottavat huomioon osapuolten tilanteen taloyhtiön edun merkeissä.

Mikäli muutosta ei olisi saatu läpi, olisi Lahdessa tällä hetkellä tyhjä sisäpiha tyhjin liikehuoneistoinen taloyhtiön hallussa, eikä tietysti vielääkään ole itsestään selvää miten uusi majoitustoiminta menestyy jatkossa ja miten rahoitus riittää loppuun asti.

Suomalaisuuteen liittyy jo kulttuurillisestikin vähäsanaisuus ja vain omista asioistaan huolehtiminen, joten rakentavasta, positiivisesta kommunikoinnista voisimme oppia paljonkin. Suvaitsevuus, positiivisuus ja yhteishenki vie meitä eteenpäin, emme voi jäädä menneisyyteen. Muutospäätökset on tehtävä yli puoluerajojen.

YHTEISTYÖTIIMI JA INNOVOINTI

Lahdessa on varmasti muitakin yrittäjiä ja taloyhtiöitä missä on tyhjiä liikehuoneistoja ja samankaltaisia haasteita muutoshankkeissa.

Heti mieleen tulee Tuomitalon piha, Vesijärven- ja Vuorikadun kulma, Vapaudenkadun valopiha ym.

Itselläni ei ole tietoa näiden taloyhtiöiden tilanteesta, mutta useisiin liiketiloihin voisi kaavamutoksella suunnitella esim. vanhusten asumisyksiköitä, missä porukalla voisi palkata yhteistä hoitoapua, tai opiskelijoille pieniä opiskelijayksiköitä.

Tämäntyyppiset muutokset elävöittäisivät keskustaa ja Lahti voisi kiinnostaa uudenalaisilla asumismuodoillaan myös uusia tulokkaita. ”Rivitaloasumista, kaupungin keskustassa” tyyppisesti.

Lahden kansainvälistä opiskelijataustaa ajatellen, Torilla voisi olla katettu kansainvälinen ruoka- palvelutori, mikä takaisi tulevaisuuden myös jatkuvalla toritoiminnalla. Pieniä yksiköitä, mitkä työllistäisivät myös eri kansalaisuuksia ja opiskelijoita.

Kohtuulliset tilavuokrat, kaupungille hyöty tulee keskustan elävöittämisestä ja liiketoiminnasta.

Lahti tarvitsee uniikin, vetovoimaisen kohteen, mitä tullaan katsomaan ja kokemaan kauempaakin, niin kesällä kuin talvellakin.

Olen ehdottanut Lahden Kiinteistöfoorumissa 2024 perustettavaksi tiimiä, missä isojen taloyhtiöremonttien tai keskustan muutostarpeiden alkuvaiheissa istuttaisiin yhdessä pöydän ääreen ja käytäisiin kaikkien tahojen toiveita ja ehdotuksia läpi rakentavassa mielin.

Toimintatiimin tavoite olisi saattaa muutokset suunnitellusti maaliin, harkitussa budjetissa, kaupungin, asukkaiden ja yrittäjien toiveiden mukaisesti.

Lupakäsittelyissä esim. julkisivun valaistussuunnitelmaa ei taloyhtiö halua tehdä useaan kertaan hyväksyttäväksi, vaan ne voitaisiin alustaa yhdessä kaupungin arkkitehtien kanssa ja siten tehdä yksi toimiva suunnitelma, kustannustehokkaasti.

Tavoitteena tulisi olla kaikkia tyydyttävä lopputulos, yhdellä lupahakemuksella. Näistä lupahakemuksista menetetyt tulot moninkertaistuvat keskustan elävöityessä.

Mukaan tiimiin taloyhtiön sijainnin ja julkisivuremontin laajuudesta riippuen kutsuisin:

1. Kiinteistöliitto
2. Kaupungin arkkitehti - kaavoitus
3. Pääsuunnittelija
4. Rakennusvalvonta
5. Keskustavision edustaja / Lahti City Ry
6. Taloyhtiön yrittäjien edustaja tai Yrittäjäjärjestön edustaja
7. Taloyhtiön Isännöitsijä
8. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja

... ja paljon positiivista henkeä, yhteistyöhalua ja avointa, rakentavaa keskustelua.

Lopuksi haluaisin kiteyttää muutosprojektin hyvin inhimillisiin toiveisiin.

Lahti on aivan upea kaupunki ja lahtelaiset osaavat tehdä siitä houkuttelevan, kaikille tervetulleen kodin upean luonnon keskelle!

Toivon esimerkkinä herättävän yhteishenkeä, suvaitsevuuutta ja välittämistä oman hienon Lahden keskustan elävöittämiseksi.

YHTEENVETO

**Muutos tarvitsee vain avoimen tahtotilan,
välittämistä innostuksella höystettynä,
vastuuta omasta tekemisestä, periksiantamatonta yhteistyötä, yhteisen,
positiivisen Lahden hyväksi!**

Kiitos kaikille, erityisesti perheelleni Randylle ja Milolle sekä siskolleni,
yhtiökumppanilleni Tuulalle tuesta matkamme varrella, paremman keskustan
hyväksi!

Outi Lyte

Yrittäjä
CEO
Concept Designer