



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Kalle Kero

TUTKIMUS MONITILAYMPÄRISTÖN RAKENNUTTAMISPROSESSISTA

Case Vaasan virastotalo

Tekniikka
2018

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Kalle Kero
Opinnäytetyön nimi	Tutkimus monitilaympäristön rakennuttamisprosessista
Vuosi	2018
Kieli	suomi
Sivumäärä	40 + 2 liitettä
Ohjaaja	Andreas Waltermann

Opinnäytetyössä selvitetään uuden monitila -konseptin mukaisen työympäristön rakennuttamisprosessia asiakkaiden eli tilojen käyttäjien näkökulmasta. Monitilaympäristö käsitteenä on vielä suhteellisen uusi, eikä sille ole vielä ehtinyt muovautumaan erityisiä suunnitteluperinteitä. Tästä syystä tutkimuksessa selvitetään tilojen rakennuttajan sekä kiinteistön omistajan, Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaista palvelua ja uusien monitilojen toimivuutta tilojen käyttäjien näkökulmasta. Tutkimuksen tavoitteena on löytää rakennusaikaisesta palvelusta ja uusista tiloista kehittämiskohteita, jotka auttavat tulevaisuudessa Senaatti-kiinteistöjä toimimaan seuraavissa työympäristöhankkeissa entistä paremmin sekä rakennuttamaan asiakaslähtöisempiä ja toimivampia työskentelytiloja.

Opinnäytetyössä tutkittiin kirjallisuuden ja verkkomateriaalien avulla eri vuosikymmenten käytetyimpiä työympäristökonsepteja sekä työnteon tapojen muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet nykyisten työympäristökonseptien muodostumiseen. Lisäksi opinnäytetyössä selvitettiin laadullisten ja määrällisten tutkimusmenetelmien avulla monitilojen toimivuutta sekä rakennusaikaista palvelua tilojen käyttäjien näkökulmasta.

Nykyään tilojen käyttäjien merkitys on kasvanut, jonka takia myös käyttäjien mielipiteet ja päätösvalta työympäristöjä suunnitellessa ovat kasvaneet etenkin silloin, jos kiinteistönomistajan ehdottama työympäristön muutoshanke on suunnattu käyttäjiä varten.

Opinnäytetyössä löydettiin käyttäjien näkökulmasta muutamia kehityskohteita rakennusaikaisen palvelun eri osa-alueilta sekä muutosjohtamisen palveluista. Myös työskentelytiloissa havaittiin kehittämiskohteita, jotka ovat toteutettavissa mutta asettavat haasteen etenkin korjaushankkeiden suunnittelussa

ABSTRACT

Author	Kalle Kero
Title	A Study on Developing Process of the Activity-Based Work Environment
Year	2018
Language	Finnish
Pages	40 + 2 appendices
Name of Supervisor	Andreas Waltermann

The thesis examines the developing processes of working environment according to a new activity-based office concept from the user's point of view. The activity-based office as a concept is relatively new, so it does not yet have any specific design guidelines. For this reason, the thesis examines the developer's building-time services and the functionality of the office spaces from the user's point of view. The developer of the projects is Senaatti-kiinteistöt, who is also the owner of the office spaces. The aim of the thesis was to find improvement target for the building-time service and new office spaces which help Senaatti-kiinteistöt to work better in the following projects and to be able to build better office spaces.

Using literature and online materials the most used working environments during the last the decades and changes in work habits were studied, which have influenced to the creation of existing work environment concepts. In addition, qualitative and quantitative research methods were used to study the functionality of activity-based office and the developer's building-time service from the user's point of view.

Today the end space status has grown. For this reason, the opinions and decision-making of the users have increased in office space design, particularly in cases where the change in the working environment is proposed by the owner of the office spaces for the users benefit.

The study discovered that there is still room for improvement in building-time and in the efficiency of the change management services. Some development areas were also found in the office spaces, which are possible to fulfil but puts a challenge especially in renovation projects design

Keywords Activity-based office, working environment and development

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	7
2	MÄÄRITELMÄT.....	8
3	SENAATTI-KIINTEISTÖT.....	9
4	TYÖYMPÄRISTÖ.....	11
4.1	Työympäristö käsitteenä.....	11
4.2	Fyysinen, virtuaalinen ja sosiaalinen työympäristö.....	12
4.3	Työympäristöjen historia maailmalla & Suomessa.....	13
4.4	Monitila: Työkulttuuria uudistava tilakonsepti.....	16
4.4.1	Monitilaympäristön vyöhykkeet.....	17
4.4.2	Hyödyt ja haasteet monitilaympäristössä.....	18
4.5	Työympäristöjen tulevaisuus.....	19
4.6	Sisäilma-asioiden merkitys työympäristöissä.....	20
4.6.1	Sisäilma-asiat Senaatti-kiinteistöissä.....	21
5	MUUTOSJOHTAMINEN TYÖYMPÄRISTÖMUUTOKSISSA.....	22
5.1	Muutosjohtaminen osana työympäristön muutoshanketta.....	22
6	TUTKIMUS MONITILAN RAKENNUTTAMISPROSESSISTA.....	25
6.1	Tutkimuksen lähtökohdat ja tavoitteet.....	25
6.2	Tutkimuksen rajaaminen ja kohderyhmä.....	26
6.3	Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen toteuttaminen.....	26
7	TUTKIMUKSEN TULOKSET.....	27
7.1	Tulosten analysointi, asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöt.....	27
7.2	Tulosten analysointi, asiakasorganisaatioiden henkilöstö.....	31
8	JOHTOPÄÄTÖKSET TUTKIMUKSESTA.....	38
8.1	Tutkimuksen luotettavuus.....	38
8.2	Tutkimuksessa ilmenneet kehityskohteet & loppusanat tutkimuksesta..	38
	LÄHTEET.....	41
	LIITTEET	

KUVIOLUETTELO

Kuvio 1. Mukaillen, muutosjohtamisen vaiheet.....	22
Kuvio 3. Mukaillen, muutosjohtamisen vaiheet rakennushankkeessa.....	23

LIITELUETTELO

LIITE 1. Käyttäjäkysely asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöille

LIITE 2. Käyttäjäkysely asiakasorganisaatioiden henkilöstölle

1 JOHDANTO

Työympäristö on paikka, jossa työtä tehdään. Vai onko enää? Tänä päivänä työympäristö on käsitteenä laajentunut huomattavasti teknologian kehittymisen sekä työnteon tapojen muuttumisen ansiosta. Enää työympäristöllä ei tarkoiteta ainoastaan fyysisiä työskentelytiloja, vaan työympäristö koostuu mm. fyysisistä, virtuaalisista ja sosiaalisista tiloista (Rakli ry 2014). Teknologian kehittyminen ja digitalisaatio muokkaavat omalta osaltaan työympäristöjä ja työskentelytapoja mm. lisäämällä monipaikkaisen etätyöskentelyn määrää. Nykyään enää noin 40 % työstä vietetään omassa työpisteessä, josta johtuen organisaatiot ovat alkaneet tehostamaan tilankäyttöään. Lisäksi globaalit ilmiöt sekä edelleen jatkuva niukka taloustilanne ovat heijastuneet myös työympäristöjen suunnittelussa sekä ylläpidossa joista erityisesti turvallisuuskysymysten merkitys on kasvanut viime vuosina selkeästi työympäristöjen suunnittelussa (Senaatti-kiinteistöt 2017, toimistojen evoluutio).

Tässä opinnäytetyössä avataan teoriaosuuden avulla yleistä käsitystä työympäristöistä, niihin liittyvistä seikoista ja sisäilma-asioista. Tutkimusosuudessa tutkitaan uuden, nykyisin yleisimmin rakennettavan monitilaympäristön rakennuttamisprosessia suunnittelun alkuvaiheista lähtien aina käyttöönoton loppuun saakka.

Monitilaympäristö konseptina on vielä suhteellisen uusi, josta johtuen sille ei ole vielä kerennyt muovautumaan suunnitteluperinteitä. Tämä asettaa haasteen erityisesti monitilaympäristöjen suunnitteluvaiheessa. Tutkimuksessa tutkitaan Vaasan virastotaloon rakennettujen monitilaympäristöjen rakennuttamisprosessia sekä muutosjohtamisen vaikutuksia asiakkaan eli tilojen käyttäjien näkökulmasta, jonka avulla pyritään löytämään mahdollisia kehityskohteita sekä uusia ideoita Senaatti-kiinteistöjen rakennuttamisprosesseihin sekä avaimet käteen -konseptin luomisen tueksi.

2 MÄÄRITELMÄT

Coworking – ja HUB -tilat = HUB -tila on tarkemmin määritelty kuin Coworking tila, mutta karkeasti nämä ovat avotyöskentelytiloja, jossa on mukana erilaisia toimintoja ja huoneita, kuten kokoushuoneita, vetäytymistiloja ja puhelinhuoneita. Tilojen tavoitteena on tukea tiloissa työskentelevien ihmisten yhteistyötä ja kohtaamisia (Sundell 2015; Sitra, hub).

Ylibuukkaus = etenkin monitilatoimistoissa, jossa on nimeämättömiä työpisteitä, käytetään ylibuukkausta. Etätyöskentelyn lisääntymisen johdosta toimistoihin voidaan rakentaa vähemmän työpisteitä kuin on henkilöstöä, koska tietty määrä henkilöstöstä oletetaan olevan joka päivä olevan joko etätöissä, asiakkaan luona tai sairaslomalla. Ylibuukkauksen tavoitteena on tehostaa toimiston tilakustannuksia.

Monipaikkainen työskentely = virtuaalisen työympäristön ja teknologian kehittymisen johdosta työtä voidaan tehdä yhä enemmän monipaikkaisesti, kuten esimerkiksi kotona, asiakkaan luona, kahvilassa tai junassa.

Sensi-tila = toimistossa sijaitseva työskentelytila, joka on tarkoitettu esimerkiksi ympäristöyliherkille henkilöille. Tilassa on käytetty erityistä tarkkuutta materiaallivalinnoissa (Mölsä 2018).

M1-kalusteet = luokitusluokka kalusteille, joka kertoo kalusteiden vähäpäästöisyydestä (Rakennustieto, M1).

Koppikonttori -toimistokonsepti = toimistotilat, jossa työntekijöillä oli omat työhuoneet (Senaatti-kiinteistöt 2017 b).

Kvalitatiivinen tutkimus = laadullinen tutkimus, jossa pyritään ymmärtämään kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä (Jyu, tutkimusstrategiat).

Kvantitatiivinen tutkimus = määrällinen tutkimus, jossa tutkitaan laskennallisia ja tilastollisia menetelmiä (Jyu, tutkimusstrategiat).

3 SENAATTI-KIINTEISTÖT

Opinnäytetyöni toimeksiantaja on Senaatti-kiinteistöt Länsi-Suomi, johon kuuluu Varsinais-Suomen, Kanta-Hämeen, Satakunnan, Ahvenanmaan, Pirkanmaan, Keski-Suomen, Pohjois-, Keski- ja Etelä-Pohjanmaan alueet. Länsi-Suomen alueen toimipaikat sijaitsevat Hämeenlinnassa, Vaasassa, Jyväskylässä, Turussa, Vaasassa Sekä Tampereella (Senaatti-kiinteistöt, Länsi-Suomi).

Senaatti-kiinteistöt on valtionvarainministeriön alainen liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon työympäristökumppanina sekä toimitilojen asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöjen päätoimenkuvaan kuuluu tilapalvelujen tuottaminen ensisijaisesti valtionhallinnon asiakkaille, jossa toiminnan perustan muodostavat toimitilojen vuokraus, kiinteistövarallisuuden kehittäminen ja hallinta sekä niihin liittyvät investoinnit. Kaiken kaikkiaan Senaatti-kiinteistöjen tiloissa työskentelee noin 50 000 työntekijää, joista noin 12 000 työskentelee monitilaympäristössä (Senaatti-kiinteistöt, tietoa Senaatista; Senaatti-kiinteistöt 2016 b, 2016 c).

Senaatti-kiinteistöt on jaettu kolmeen toimialaan, jossa jokainen toimiala vastaa keskitetysti oman toimialansa asiakkuuksista sekä kiinteistöihin liittyvistä asioista, kuten rakennushankkeista. Kiinteistöjen operatiivisesta toiminnasta eli kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta sekä toimitilojen vuokrauksesta vastaavat alueorganisaatiot (Senaatti-kiinteistöt, organisaatio).

Puolustus ja turvallisuus -toimialalla asiakkaina ovat puolustushallinto, vankilat, rajavartiolaitos, tullilaitos sekä hätä- ja johtokeskukset. Toimialan kiinteistökanta on monimuotoista ja kiinteistöjen tilat ovat erityistarpeisiin suunniteltuja (Senaatti-kiinteistöt, toimialat).

Toimistot -toimialalla asiakaskuntana on runsaasti valtion eri virastoja, kuten esimerkiksi oikeushallinto, poliisihallinto, verohallinto ja aluehallinto. Toimialan kiinteistökanta on monipuolista, jossa on toimistotaloja eri vuosisadoilta. Senaatti toimii omien kiinteistövuokrausten ohella myös edelleen vuokraajana (Senaatti-kiinteistöt, toimialat)

Ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimialan asiakkaina ovat ministeriöt, tutkimuslaitokset ja kulttuurilaitokset, kuten Suomen Kansallisooppera ja Suomen Kansallisgalleria. Kiinteistökanta koostuu arvokiinteistöistä, jotka ovat suurimmaksi osaksi suojeltuja rakennuksia (Senaatti-kiinteistöt, toimialat).

Senaatti-kiinteistöjen keskeiset tunnusluvut

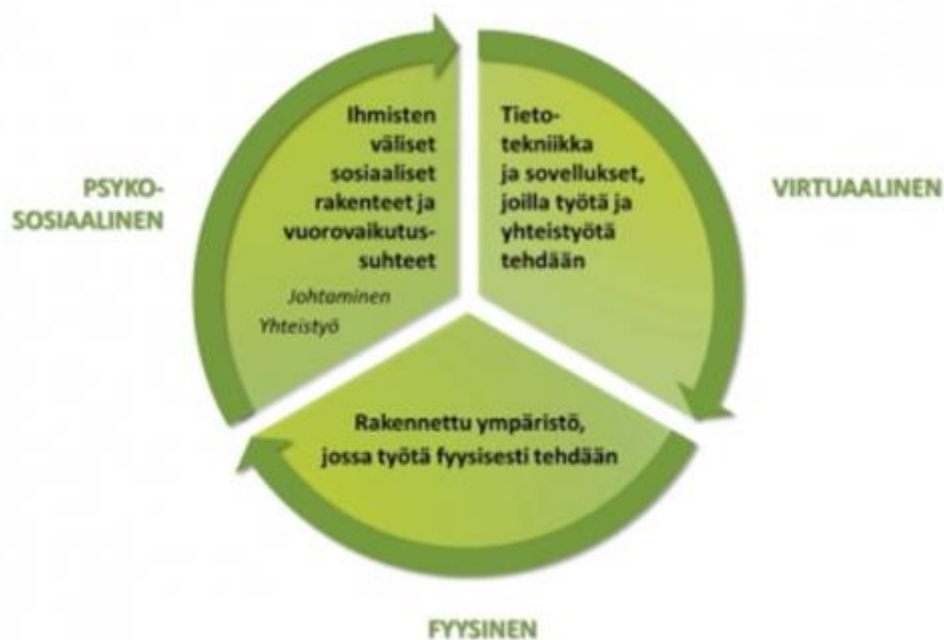
- Noin 9300 rakennusta
- Noin 6,2 milj. m²
- Kiinteistöomaisuuden arvo 4,4 mrd. €
- Liikevaihto 599 milj. €
- Investoinnit 258 milj. € (2016)
- Henkilöstö 320

Senaatti-kiinteistöjen toimitilastrategiana on tuottaa tilankäytöltään tehokkaita ja ympäristöystävällisiä toimitiloja, jotka edistävät tuottavaa työskentelyä sekä tukevat uusia työnteon tapoja. Senaatti-kiinteistöjen tulevaisuuden visiona on, että Suomen valtio olisi uusien työskentelytapojen ja työympäristöjen edelläkävijä (Senaatti-kiinteistöt 2016 c).

4 TYÖYMPÄRISTÖ

4.1 Työympäristö käsitteenä

Työympäristö käsitteenä on muuttunut laajalti työnteon tapojen muuttumisen seurauksena. Tänä päivänä työympäristö ei tarkoita ainoastaan fyysistä paikkaa, jossa työtä tehdään, vaan se käsittää myös muita teknologisia sekä kulttuurillisia seikkoja (kuva 1). Kiinteistöalan vaikuttaja Rakli ry määrittelee työympäristön seuraavasti: ”Työympäristö on kokonaisuus, joka muodostuu kaikista niistä fyysisistä, virtuaalisista ja sosiaalisista tiloista ja paikoista, joissa työtä tehdään. Se käsittää mm. organisaation toiminnan, tilat, työkalut, teknologian ja palvelut sekä kokemukselliset tekijät, kuten asiakaskokemuksen, tilojen käytettävyyden ja elämyksellisyyden.” (Rakli ry 2014).



Kuva 1. Työympäristökokonaisuus (Rakli ry 2014).

4.2 Fyysinen, virtuaalinen ja sosiaalinen työympäristö

Työympäristöjen merkitys organisaatioissa on kasvanut. Nykypäivänä hyvin suunniteltu työympäristö tukee organisaation strategiaa sekä työntekijöiden työskentelytapoja tehokkaasti ja tuottavasti. Hyvin suunniteltu työympäristö myös heijastaa organisaation arvoja sekä yrityskulttuuria (Kahler Slater 2010, 3).

Fyysisellä työympäristöllä tarkoitetaan konkreettista tilaa, jossa töitä tehdään. Se muodostuu fyysisestä tilasta, siellä vallitsevista työolosuhteista, sekä kalusteista ja työvälineistä. Näistä kolmesta ympäristöstä fyysistä työympäristöä voidaan pitää tärkeimpänä, sillä se mahdollistaa puitteet sosiaaliselle ja virtuaaliselle ympäristölle sekä niiden hyödyntämiselle (Mitronen, Korhonen & Rita 2015, 4–5). Lisäksi fyysiset työtilat myös tukevat organisaation liiketoimintaa, ja niillä on todettu olevan merkittäviä parantavia vaikutuksia työntekijän suorituskyvyssä. Tästä syystä fyysiset tilat voivat olla organisaatiolle tärkeä menestystekijä (Kahler Slater 2010, 20).

Virtuaalinen työympäristö mahdollistaa työn tekemisen missä ja milloin tahansa. Virtuaalisen työympäristön avulla työtä voidaan tehdä monipaikkaisena esimerkiksi verkossa kollegoiden kanssa, kumppaneiden ja asiakkaiden luona, junassa, lentokoneessa yms. Virtuaalisen työympäristön toiminnan edellytyksenä on toimivat työvälineet ja yhteydet, yhteiskäytössä olevat palvelut sekä järjestelmät, joissa korostuu yhteisten tietojen saavutettavuus ja niiden ajan tasalla pitäminen. (Mitronen ym. 2015, 5). Fast Company toteaa kekseliäästi artikkelissaan, että virtuaalinen työympäristö on kuin Facebookin uutisvirta: Siitä näet koko ajan mitä yrityksessäsi, osastollasi tai tiimissäsi tapahtuu, josta keräät itsellesi tarvittavat tiedot ja jaat omat tietosi mitkä auttavat muita (Fast Company 2012).

Sosiaalinen työympäristö muodostuu useista eri osatekijöistä, kuten organisaation erilaisista toiminnoista ja prosesseista, johtamisesta ja yrityskulttuurista. Fyysisissä tiloissa tapahtuva henkilöstön sosiaalinen vuorovaikutus ja viestintä ovat myös olennainen osa sosiaalista työympäristöä. Sosiaalista työympäristöä kehitettäessä työympäristöjohtaminen on avainasemassa, sillä työympäristöjohtamisella ja esimiestyöllä voidaan vaikuttaa siihen, miten työntekijät kohtaavat toisiaan ja miten

he voivat työskennellä yhdessä sekä fyysisessä että virtuaalisessa työympäristössä (Mitronen ym. 2015, 5).

Martelan Suomen ja Ruotsin liiketoiminnasta vastaava johtaja Ari-Matti Purhonen toteaa Martelan julkaisemassa artikkelissa, että työympäristön pitäisi olla johtamisen väline, jolla ohjattaisiin ihmisiä ja yrityksen eri osastoja tekemään yhteistyötä (Martela 2016, 21, 22). Tämä edellyttäisi kaikkien kolmen työympäristöjen toimimista yhdessä, mutta kehittyvä teknologia ja monipaikkaisen, virtuaalisen työn lisääntyminen luo omat haasteensa tämän toteuttamisessa ja etenkin sosiaalisen työympäristön ylläpitämisessä.

4.3 Työympäristöjen historia maailmalla & Suomessa

Työskentelytavat ja työsuoritteet ovat vuosien saatossa muuttuneet paljon. Nykyään valtaosa työsuoritteista on tietotyötä, jossa tavaroiden ja hyödykkeiden sijasta tuotetaan tietoa. Suhteessa työskentelytapojen muutokseen, fyysisten työympäristöjen kehitys on kuitenkin ollut jokseenkin hidasta (Rakli ry 2014).

1900-luvun alkupuolella ensimmäiset toimistot olivat suuria, tehdasmaisiin tiloihin rakennettuja avaria avotoimistoja, jossa työntekijät istuivat tiiviisti vierekkäin töitä tehden esimiesten valvoessa työntekoa. Tilakonseptissa avainasia oli tehokkuus, jossa työntekijöiden hyvinvoinnilla ei ollut suurtakaan roolia. Teollinen vallankumouksen ansiosta paperityö yleistyi, joka oli suurimmaksi osaksi rutiininomaista ja paljolti valvottua ohjeiden noudattamista (Senaatti-kiinteistöt 2017 b).

1950-luvulla maailmansodan jälkeen talous ja rakennustekniikka kehittyivät, josta seurauksena työympäristötkin kehittyivät. Erityisesti Yhdysvalloissa organisaatiot alkoivat siirtymään varsinaisiin toimistostatuksella oleviin rakennuksiin (Senaatti-kiinteistöt 2017 b). Pohjoismaissa ja Suomessa avotoimistojen rinnalle syntyi käsite toimistohuone. Organisaatioiden esimiehet ja johtajat siirtyivät työntekijöidensä edestä omiin, henkilökohtaisiin toimistohuoneisiinsa työntekijöiden työskennellessä edelleen avotoimistoissa (Tekes 2011).

1960-luvulla tasa-arvon sekä yhteistyön ihannoiminen alkoi muokata avotoimistoja. Hierarkiaa haluttiin vähentää ja työtiloista haluttiin sosiaalisempia ympäristöjä. Avotoimistoja pyrittiinkin kehittämään mm. kalusteiden uudelleensijoittelulla sekä jakamalla tiloja esimerkiksi viherkasveilla (Senaatti-kiinteistöt 2017 b).

Saksalainen innovaatio ”Bureaulandschaft”, eli maisematoimisto levisi nopeasti 1960-luvulla Pohjois-Eurooppaan luoden uudenlaista ajattelutapaa työympäristöihin. Maisematoimiston ideana oli luoda yhtenäisiä työtiloja, jotka madaltaisivat hierarkiaa sekä tukisivat yhteistä työskentelyä sekä vuorovaikutusta. Yhtenäiset tilat ja samanlaiset työpisteet nähtiin kuitenkin samankaltaisina tehokkuuden vertauskuvina kuin 1900-luvun alussa olleet avotoimistot. Lisäksi yritykset eivät olleet vielä valmiita luopumaan statussymboleina toimineista johtajien ja esimiesten omista toimistohuoneista, joten maisematoimistojen valtakausi jäi lopulta vähäiseksi (Nenonen & Niemi 2013, 99). Suomessa maisemakonttorien buumi jäi hyvin pieneksi, ja työympäristöjen kehitys kokonaisuudessaan oli hidasta verrattuna muuhun maailmaan. Edelleen valtaosa yrityksiä toimistotiloista oli pieniä toimistohuoneita tai avotiloja, joita vaalittiin aina 1970- ja 1980 -luville asti, jolloin myös työntekijöille suunnatut omat työhuoneet yleistyivät (Rakli ry 2014; Tekes 2011).

1970- ja 1980-luvuilla talouskasvu, teknologian kehittyminen sekä työntekijöiden oikeuksien laajeneminen alkoivat voimakkaasti muuttaa työympäristöjä sekä työskentelytapoja. Avokonttorien suosiminen väheni, ja työntekijät alkoivat vaatia yksityisyyttä ja hiljaisuutta työpisteilleen. Työtä alettiin tekemään enemmän tietokoneilla, joka osaltaan vaikutti myös yksityisyyden tarpeeseen (Senaatti-kiinteistöt 2017 b; Tekes 2011).

Avoimien työskentelytilojen tilalle alettiin rakentamaan korkeita seinäkkeitä, sermejä. Tämä oli kustannustehokas ja moderni ratkaisu, joka vähensi yksityisyyden tarvetta toimistoissa. Sermien ohella järeämpänä ratkaisuna rakennettiin työntekijöille myös omia pieniä huoneita, koppikonttoreita. Erityisesti virastoille oli tyyppillistä rakennuttaa toimistoja, joissa oli pitkät käytävät täynnä suljettuja työhuoneiden ovia (Senaatti-kiinteistöt 2017 b).

Teknologian kehittyminen erityisesti 1980-luvulla johti siihen, että työympäristöjen suunnittelussa alettiin yhä enemmän kiinnittää huomiota teknologisiin ja teknisiin ratkaisuihin. Älykäs talotekniikka ja uudistuneet LVI-järjestelmät loivat uusia mahdollisuuksia toimistoihin, ja käyttäjien toiveita pystyttiin ottamaan paremmin huomioon toimistojen suunnittelussa. Tämä paransi työolosuhteiden laatua sekä työn tuottavuutta (Nenonen & Niemi 2013, 99, 100).

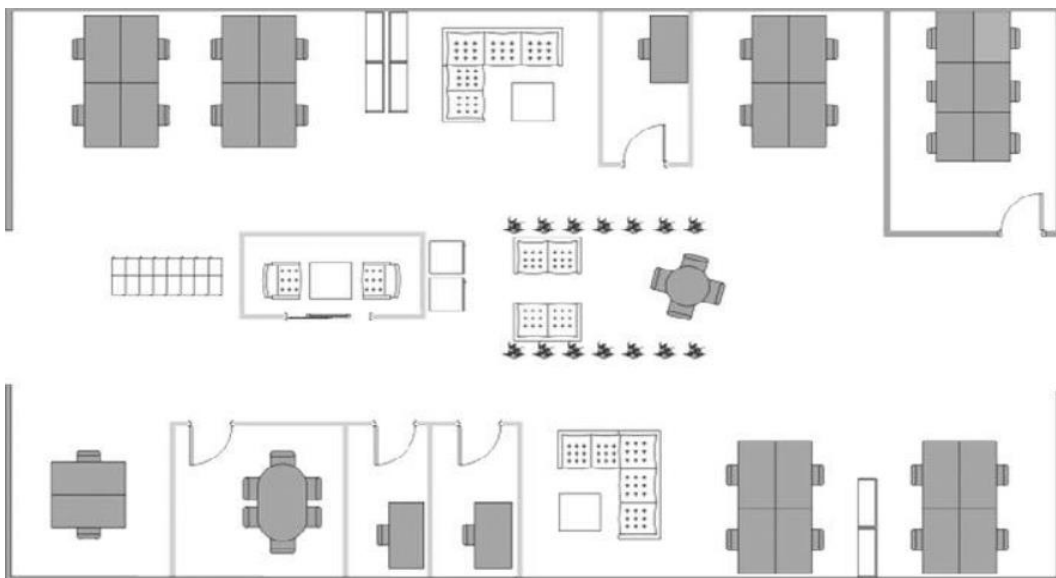
1990-luvulla laman vaikutus etenkin Suomen työympäristöihin oli suuri. Tiloja haluttiin tehostaa rahan säästämiseksi, jonka seurauksena omista työhuoneista alettiin luopua ja työntekijöitä ruvettiin sijoittamaan takaisin avotoimiston mukaiseen konseptiin (Senaatti-kiinteistöt 2017 b). Lisäksi vahva teknologian kehittyminen alkoi synnyttämään uudenlaista työnteon tapaa: Mobiilityöskentelyä. Mobiilin teknologian myötä työntekijä ei ollut enää sidottuna työpisteeseensä, vaan mahdollisti työnteon myös muualla. Fyysisen työympäristön rinnalle tulivat virtuaalinen ja digitaalinen työympäristö, jotka vähensivät fyysisen työskentelytilan tarvetta (Nenonen & Niemi 2013, 100).

2000-luvulla kannettavien tietokoneiden yleistyttyä työskentely muuttui monipaikkaiseksi. Erilaisten pilvipalveluiden ja verkkotallennusmahdollisuuksien myötä työntekijät pystyivät työskentelemään useammassa paikassa, kuten asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden luona jättäen oman työpisteensä työpäivän aikana lähes täysin käyttämättömäksi. Tutkimuksien perusteella alettiin huomata, että lähes 40 prosenttia työpisteistä olivat työaikaan tyhjillään. Tästä johtuen alettiin etsiä uusia tilakonsepteja, joilla toimistotilojen tilakustannuksia saataisiin tehostettua (Senaatti-kiinteistöt 2017 b).

4.4 Monitila: Työkulttuuria uudistava tilakonsepti

Tietotyön murroksen ansiosta työympäristöihin on syntynyt uusi konsepti, monitila. Monitila muunneltava ja joustava työympäristö, joka käsittää erilaisia työskentelyalueita ja vyöhykkeitä. Erilaisten vyöhykkeiden ja työskentelyalueiden johdosta tilat mahdollistavat työskentelyn erilaisille työtehtäville ja tilanteille, sekä yksinään että ryhmässä (Martela, monitilatoimisto).

Ideaalisissa monitilassa pääpointtina ovat nimeämättömät työpisteet sekä työn teon mobiilius ja siirrettävyys. Avoimessa työskentelytilassa on useita nimeämättömiä työskentelypisteitä, joita tukevat erilaiset vetäytymis- ja kokoustilat (kuva 2). Näistä työntekijä voi valita itselleen silloiseen työtehtävään ja tilanteeseen sopivan työskentelytilan. Koska nykypäivänä paljon yleistynyt monipaikkainen etätyö aiheuttaa työpisteiden tyhjillään seisomista, nimeämättömät työpisteet tuovat tähän ongelmaan ratkaisun; Nimeämättömät työpisteet mahdollistavat monitilan ylibuukkauksen, joka tehostaa työtilojen käyttöä sekä vähentää työpisteiden tyhjillään seisomista, ja näin ollen tuo kustannussäästöjä organisaatioille sekä kiinteistönomistajille. Toimiakseen monitila vaatii organisaation teknologian ja virtuaalisen työympäristön saumattoman toiminnan (De Been & Beijer 2014, 144–145; Nenonen & Niemi 2013, 101).



Kuva 2. Havainnekuva monitilaympäristöstä. Avotilassa nimeämättömiä työpisteitä, joita tukevat erilaiset vetäytymis- ja kokoustilat (De Been & Beijer 2014, 144–145).

4.4.1 Monitilaympäristön vyöhykkeet

Monitilaympäristö voidaan karkeasti jakaa neljään eri vyöhykkeeseen, jotka tukevat eri työskentelytapoja (Erlich & Bickhard 2008; Nenonen, Hyrkkänen, Rasila, Hongisto, Keränen, Koskela & Sandberg 2012):

1. **Julkisen, avoimen vuorovaikutuksen vyöhyke** on usein asiakaspalvelu- tai muu julkinen tila, jossa mahdollisuus sosiaaliseen vuorovaikutukseen ja yhteistyöhön on hyvä. Tilat ja niissä olevat palvelut ovat kaikkien käytössä. Kyseisissä tiloissa on yleensä asiakaspalvelua ja sosiaalista kanssakäymistä vaativia työpisteitä.
2. **Puolijulkisen, hiljaisen yhteistyön vyöhyke** sijaitsee yleensä organisaation avotiloissa, jossa on mahdollisuus työskennellä yhteistyössä muiden työntekijöiden kanssa. Tämän vyöhykkeen muodostavat mm. Nimeämättömät työpisteet jossa voi vyöhykkeen nimen mukaisesti käydä hiljaista kanssakäymistä muiden osapuolten kanssa. Neuvotteluille ja puhelinkesteluille vyöhykkeellä on yleensä omat neuvottelu- ja puhelinhuoneet. Kyseistä tilaa käyttävät organisaation työntekijät sekä myös organisaation vieraat, joten tilaa voidaan pitää vielä osittain edustustilana.
3. **Yksityinen, hiljaisen yksilötyön vyöhyke** muodostaa organisaation sisäiset työskentelytilat. Vyöhykkeellä sijaitsee erilaisia vetäytymistiloja, puhelin koppeja ja suljettuja huoneita, jotka soveltuvat keskittymistä ja hiljaisuutta vaativaan yksilötyöntekoon tai levähtämiseen.
4. **Lyhytaikaisen pistäytymisen vyöhykkeeseen** kuuluvat paikat, jossa vietetään lyhyitä työrupeamia. Näitä paikkoja ovat esimerkiksi kopio- ja varastointitilat ja organisaation sisäiset kahviot.

4.4.2 Hyödyt ja haasteet monitilaympäristössä

Parhaimmillaan monitilaympäristö on edellä mainittujen kuvausten mukaisesti toteutettu, jolloin se tukee työn tuottavuutta ja työhyvinvointia. Monitilaympäristöjen hyödyistä on tehty tutkimuksia, joiden perusteella monitilaympäristöstä on löydetty työhyvinvointia lisääviä elementtejä, kuten esimerkiksi:

- vuorovaikutuksen ja kommunikoinnin lisääntyminen
- lisää työtapojen tekemisen joustavuutta
- vähentävät mahdollisuutta ilmentää statusta ja reviiriä tilankäytön avulla. Tämä voidaan toisaalta kokea myös haittana.
- eri tiloihin ja puhelinkoppeihin liikkuminen silloisen työtilanteen mukaan lisää työpaikkaliikkumista, mikä edistää henkilön hyvinvointia. Tämä toisaalta aiheuttaa myös katkoksia työskentelyyn.

Monitilaympäristöön liittyy myös haasteita sen tilankäyttöön ja konseptiin liittyen. Tutkittuja haasteita monitilaympäristössä ovat mm:

- yksityisyys ja työympäristön hallittavuus
- edellyttää lähes kokonaan paperittomuutta, mikä asettaa haasteen useimmille organisaatioille
- jos työpistettä ei valita työtehtävän edellyttämän rauhan mukaan, se saattaa vaikuttaa keskittymiseen ja työn tuottavuuteen.

(Haapakangas 2014, 1582–1583).

4.5 Työympäristöjen tulevaisuus

Tulevaisuudessa tulee aina fyysisiä toimitiloja olemaan, mutta konseptit muuttuvat. Esimerkiksi teknologian kehittyminen, työskentelytapojen muuttuminen monipaikkaiseksi, kustannustehokkuus, kestävä kehitys, monikäyttöisyys ja asiakaslähtöinen ajattelutapa tiloja luotaessa ovat trendejä, joiden mukana tilojen on pakko muuttua. Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja Jari Sarjo mainitseekin Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2016 yhteyskuntavastuuraportissa, että tulevaisuudessa digitaalisuus tulee menemään läpi kaiken toiminnan ja toimistoympäristön tilat tulevat muuttumaan ainakin osittain palveluiksi (Senaatti-kiinteistöt 2016 c, 3).

Tällä hetkellä toimitilarakentamisessa suosiotaan nostavat yhteiskäyttöiset työskentelytilat, kuten esimerkiksi Coworking- ja HUB-tilat, jonne voi tulla työskentelemään eri organisaatioiden työntekijöitä. HUB-tilat ovat tarkemmin määriteltyjä kuin Coworking-tilat, mutta karkeasti nämä tilat ovat usein monitila -konseptin mukaisia työympäristöjä, jotka ovat sisustukseltaan muistuttavat usein enemmän kotia kuin muodollista toimistoa. Näistä tiloista löytyy työtiloja erilaisiin käyttötarkoituksiin, kuten yksilö- ja ryhmätyöskentelyyn, kokouksiin ja seminaareihin. Perinteisistä toimitohoteleista Coworkingtilat eroavat siinä, että työskentelytilojen tavoitteena on tukea ryhmätyötä ja verkostoitumista (Kojo & Nenonen 2012; Senaatti-kiinteistöt 2017 b).

Kestävän kehityksen tavoitteisiin vastatakseen monet yritykset joutuvat muokkaamaan kiinteistöstrategiaansa. Coworking-konseptin ja muiden vaihtoehtoisten työympäristöjen liiketoimintapotentiaalin ansiosta monien suurien yritysten kiinnostus esimerkiksi lähitoimistoja kohtaan on lisääntynyt (Kojo & Nenonen 2012). Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kehittyvän virtuaalisen työympäristön sekä mobiilin työskentelyn johdosta etätyötä tehtäisiin yhä enemmän kotona tai Coworking-konseptin tiloissa.

4.6 Sisäilma-asioiden merkitys työympäristöissä

Työterveyslaitoksen mukaan toimitilan laadukkaat sisäolosuhteet lisäävät työssä jaksamista sekä työn tuottavuutta, sekä parhaimmillaan edistävät tilojen käyttäjien terveyttä ja työhyvinvointia. Nykypäivän työympäristöissä sisäolosuhteilla on suuri merkitys, joka vaikuttaa niin fyysiseen kuin henkiseen työhyvinvointiin (Työterveyslaitos, sisäolosuhteet).

Terveys- ja kiinteistötaloudellisten vaikutusten lisäksi laadukkaat sisäolosuhteet sekä toimitilan ympäristöystävälliset valinnat ovat organisaatioille myös imago-kysymys. Raikkaat ja ympäristöystävälliset toimitilat antavat yrityksestä huomattavasti positiivisemmän kuvan kuin vanhat, huolimattomat tilat jossa on tunkkainen sisäilmasto.

Tänä päivänä työympäristöjen sisäolosuhteiden suuren merkityksen vuoksi sisäilmaongelmiin pyritään puuttumaan välittömästi. Senaatti-kiinteistöjen mukaan työympäristöjen sisäilmaongelmat eivät ole koskaan yhden tekijän aiheuttamia. Sisäolosuhteisiin vaikuttavat kahdeksan tekijää, jotka liittyvät vahvasti kiinteistön rakennus- ja talotekniikkaan:

- toimiston lämpötila
- vetoisuus
- tunkkaisuus
- pölyisyys
- melu
- valaistus
- radon -säteily
- home

(Senaatti-kiinteistöt, sisäolosuhteet).

4.6.1 Sisäilma-asiat Senaatti-kiinteistöissä

Senaatti-kiinteistöt asettivat vuonna 2010 yhdeksi strategiseksi tehtäväkseen sisäolosuhteiden parantamisen (Senaatti-kiinteistöt 2010), jonka seurauksena kehitettiin yhteistyössä Työterveyslaitoksen kanssa ennakoiva sisäolosuhteiden toimintaohjelma. Toimintaohjelman tarkoituksena on tuottaa tarvittavat ohjeet ja toimintamallit sisäolosuhdeongelmien ennakoivaan poistamiseen työympäristöjen rakennuttamis- ja ylläpitoprosesseissa (Senaatti-kiinteistöt sisäolosuhteet; Senaatti-kiinteistöt 2010).

Sisäilmakysymysten hallitsemiseksi Senaatti-kiinteistöt ovat asettaneet seuraavallaisia tavoitteita:

- uusien kosteusvaurioiden syntymisen torjumisen uudis- ja korjausrakentamisessa
- terveyshaittojen sekä taloudellisten menetysten vähentäminen järjestelmällisesti
- menettelytapojen yhtenäistäminen sisäympäristöongelmien todennuksessa ja korjaustarpeiden arvioimisessa terveellisen ja turvallisen rakennuskannan edistämiseksi

(Senaatti-kiinteistöt, rakennuttaminen ja ylläpito).

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on, että sisäilman laadukkuus olisi yksi rakennushankkeiden sekä kiinteistöjen ylläpidon johtamista ja valvontaa ohjaava keskeinen tekijä (Senaatti-kiinteistöt, rakennuttaminen ja ylläpito).

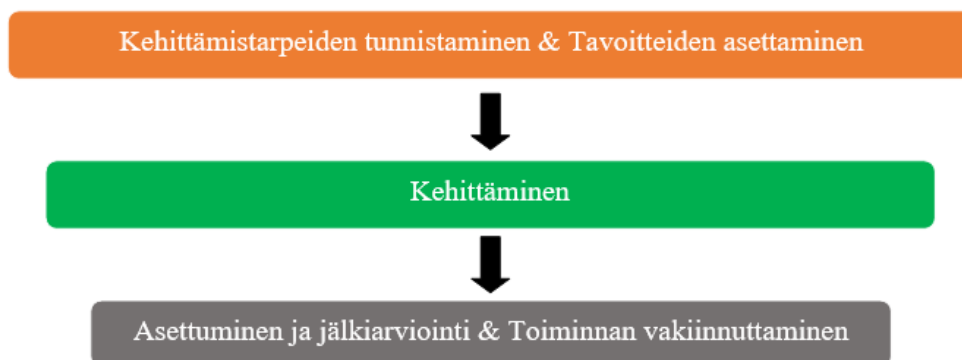
5 MUUTOSJOHTAMINEN TYÖYMPÄRISTÖMUUTOKSIS- SA

Muutos vanhoista toimistotiloista uusiin tiloihin ei vain ole tavaroiden siirtämistä uusille paikoille. Uusia toimistotiloja rakennetaan yhä enemmän monitila -konseptin mukaiseksi, jolloin muutos vanhoista koppikonttoreista uusiin monitiloihin on suuri, ja saattaa aiheuttaa työntekijöille negatiivisia ajatuksia, kuten huolta oman tilan ja yksityisyyden menettämisestä. Luonteva muutos uuteen työympäristöön edellyttää aktiivista muutosjohtamista sekä yhteistyötä esimiesten ja työntekijöiden välillä (Ruohomäki 2016).

Käytännössä työympäristöjen muutosjohtaminen tarkoittaa organisaation työntekijöiden valmentamista ja valmistautumista uuteen työympäristöön sekä työtapojen kehittämistä uusille tiloille sopivaksi, jotta työskentely uudessa työympäristössä olisi alusta lähtien mahdollisimman luontevaa. Muutosjohtaminen on esimiestyötä, jossa avainasemassa onnistuneeseen työympäristömuutokseen ovat avoimuus sekä informointi esimiesten ja työntekijöiden välillä (Ruohomäki 2016).

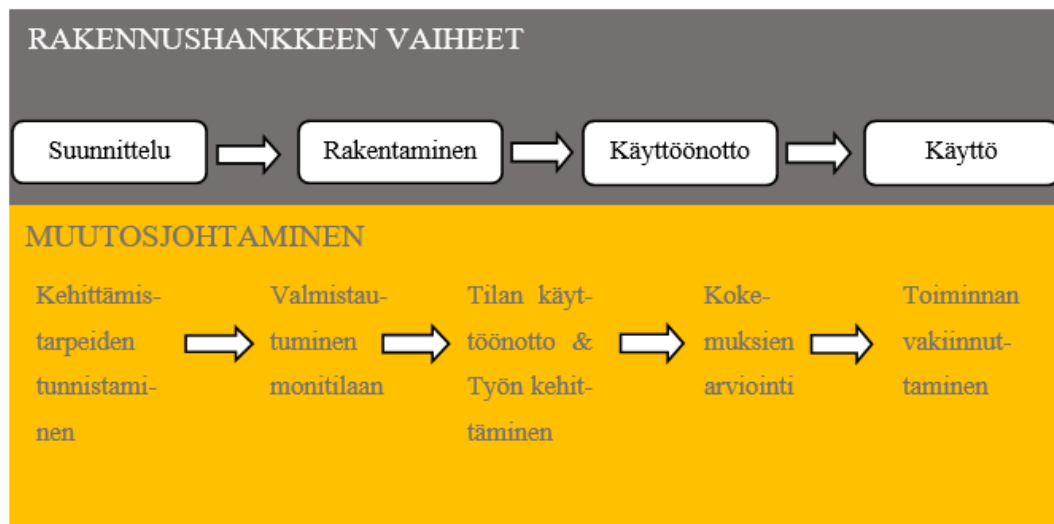
5.1 Muutosjohtaminen osana työympäristön muutoshanketta

Työympäristömuutokseen liittyy paljon erilaisia toiminnallisia ratkaisuja sekä kehittämistyötä, jossa tärkeää on huomioida myös emotionaaliset asiat. Senaattikiinteistöjen mukaan muutosjohtamisen vaiheet voidaan jakaa karkeasti kolmeen eri vaiheeseen:



Kuvio 1. Muutosjohtamisen vaiheet (Mukaillen, Senaatti-kiinteistöt 2016 a).

Toimitila on organisaatioille strateginen resurssi, jonka avulla voidaan tukea organisaation suorituskykyä. Siksi on ensiarvoisen tärkeää, että työympäristömuutokseen valmistaudutaan, jotta työskentely jatkuisi tehokkaana myös uudessa työympäristössä uusia menetelmiä hyödyntäen. Muutosjohtamisen vaiheiden etenemistä on alla olevassa kuviossa kuvattu peilaten rakennushankkeen vaiheisiin. Muutosjohtaminen käynnistyy rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa, jossa tilojen käyttäjäorganisaation johto toimii tiiviissä yhteistyössä rakennuttajatahon sekä suunnittelijoiden kanssa, jossa asetetaan selkeät tavoitteet ja roolit asiakasorganisaation avainhenkilöille muutosjohtamisessa (Senaatti-kiinteistöt 2016 a).



Kuvio 2. Muutosjohtamisen vaiheet rakennushankkeessa (Mukaillen Senaatti-kiinteistöt 2016 a).

Rakentamisvaiheessa asiakasorganisaation käyttäjiä valmennetaan uuteen työympäristöön kehittämällä työtapoja uuteen tilaan sopivaksi. Asiakasorganisaation esimiestyöllä sekä mahdollisien konsulttien valmennuksella on vaiheen ohjauksessa suuri rooli (Senaatti-kiinteistöt 2016 a).

Tilojen käyttöönotossa uudet työskentelytavat otetaan käyttöön. Muutosjohtaminen ja työskentelytapojen kehittäminen jatkuu tiloihin muuton jälkeenkin, jotta toiminnan vakiinnuttaminen sekä uusien työskentelytapojen omaksuminen jatkuisi uudessa työympäristössä luontevasti (Senaatti-kiinteistöt 2016 a).

Vaasan virastotalolla muutosjohtamista on käytetty osassa monitilaympäristön muutosprojekteista ja osassa ei. Opinnäytetyön tutkimusosiossa verrataan asiakaskyselyn avulla virastotalon toteutuneita monitilaympäristön muutoshankkeita, jossa muutosjohtaminen on ollut osana hanketta ja jossa ei ole ollut. Kyselyn avulla pyritään saamaan tietoa muutosjohtamisen hyödyistä ja haitoista myös käyttäjien näkökulmasta.

6 TUTKIMUS MONITILAN RAKENNUTTAMISPROSESSISTA

6.1 Tutkimuksen lähtökohdat ja tavoitteet

Vaasan virastotalo on Palosaarella sijaitseva Senaatti-kiinteistöjen hallinnoima kiinteistö, jossa toimii useita valtion organisaatioita. Kiinteistössä on kaiken kaikkiaan 9 kerrosta sisältäen toimisto- ja varastotilat, jossa vuokrattu kokonaispinta-ala on noin 16 400 neliötä.

Kiinteistöön toteutetaan tällä hetkellä tilanmuutoshankkeita, jossa koppikonttori -konseptin toimistotiloja muutetaan monitilakonseptin mukaisiksi avotoimistoiksi, jonka yhteydessä myös kiinteistön talotekniikkaa nykyaikaistetaan. Tilanmuutoshankkeet toteutetaan kuudessa eri vaiheessa, joista neljä ensimmäistä vaihetta on jo toteutettu, ja viidennettä toteutetaan tällä hetkellä.

Senaatti-kiinteistöillä on kehitteillä tulevia tilanmuutoshankkeita varten uudenlainen avaimet käteen -konsepti, jonka tarkoituksena on tuottaa tilojen asiakkaalle kokonaisvaltainen palvelu, joka käsittää kaikki palvelut sekä toiminnot tilojen suunnittelun alkuvaiheista lähtien aina asiakkaiden tiloihin muuttoon saakka. Käytännössä tämä karkeasti tarkoittaa sitä, että tulevaisuudessa Senaatti-kiinteistöjen tilanmuutoshankkeissa asiakkaan tarvitsee ainoastaan osallistua tilojen suunnitteluun, ja tilojen valmistuttua ottaa oma kannettava tietokoneensa mukaan ja siirtyä uusiin tiloihin.

Tutkimuksen tavoitteena on tutkia virastotalolla toteutettujen monitilamuutoshankkeiden toteutusprosesseja ja tiloja käyttäjien näkökulmasta. Lisäksi neljännen vaiheen tilanmuutoshankkeen yhteydessä on pilotointina testattu UniqAirin ilmanpuhdistimien vaikutuksia uusista kalusteista lähtevien orgaanisten hajujen poistamiseksi, joiden vaikutuksia tutkitaan myös osana tutkimusta. Tutkimuksen avulla pyritään löytämään Senaatti-kiinteistöjen rakennuttamisprosessista ja tiloista kehityskohtia, joiden avulla pyritään kehittämään Senaatti-kiinteistöjen tulevia tilanmuutoshankkeita. Lisäksi tutkimuksella pyritään antamaan hyödyllistä tietoa Senaatti-kiinteistöjen avaimet käteen -konseptin luomiseen.

6.2 Tutkimuksen rajaaminen ja kohderyhmä

Tutkimus rajattiin neljään ensimmäiseen toteutettuun tilanmuutoshankkeeseen, jossa tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 8 200 neliötä.

Neljän ensimmäisen tilanmuutosvaiheen tiloissa työskentelee yhteensä kuusi eri asiakasorganisaatiota. Tutkimuksen kohderyhmä koostuu näiden asiakasorganisaatioiden käyttäjistä, jotka ovat suurimmaksi osaksi tietotyötä tekeviä valtionhallinnon työntekijöitä. Kaiken kaikkiaan tutkimukseen rajatuissa ensimmäisen neljän tilanmuutosvaiheen tiloissa työskentelee noin 150 työntekijää.

6.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen toteuttaminen

Tutkimusmenetelminä käytettiin sekä kvantitatiivista että kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöille toteutettiin käyttäjäkysely (liite 1), joka sisälsi kysymyksiä ja väittämiä Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaisesta palvelusta sekä tiloista. Yhteyshenkilöille suunnatun kyselyn lisäksi tutkimuksessa toteutettiin myös asiakasorganisaatioiden koko henkilöstölle (liite 2) suunnattu kysely, joka tehtiin osittain peilaamaan asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden kyselyä, jotta saatiin tietoa ja perspektiiviä työympäristön muutosprosessista myös asiakasorganisaation sisällä.

Molemmissa kyselyissä vastaajia pyydettiin arvioimaan (samaa mieltä, jokseenkin samaa mieltä, jokseenkin eri mieltä, eri mieltä ja en osaa sanoa) vastaajien omien kokemusten perusteella, miten kyselyissä esitetyt väittämät kuvasivat heidän kokemuksiaan ja tuntemuksiaan rakennuttamisprosessista ja tiloista. Lisäksi molemmissa kyselyissä oli monivalintakysymyksiä tukevia vapaan kommentoinnin osioita, joihin kyselyihin vastaajat saivat kertoa vapaasti omia tuntemuksiaan ja mietteitään Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaiseen palveluun ja uusiin työskentelytiloihin liittyen. Käyttäjäkysely toimitettiin asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden avulla tilojen käyttäjille. Vastausaikaa molemmille kyselyille oli kolme viikkoa.

7 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tässä kappaleessa on esitetty keväällä 2018 tehtyjen asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöille sekä organisaatioiden työntekijöille suunnattujen kyselyiden tuloksia. Sekä asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden että henkilöstön kyselyn tuloksia on esitetty omissa alaluvuissaan.

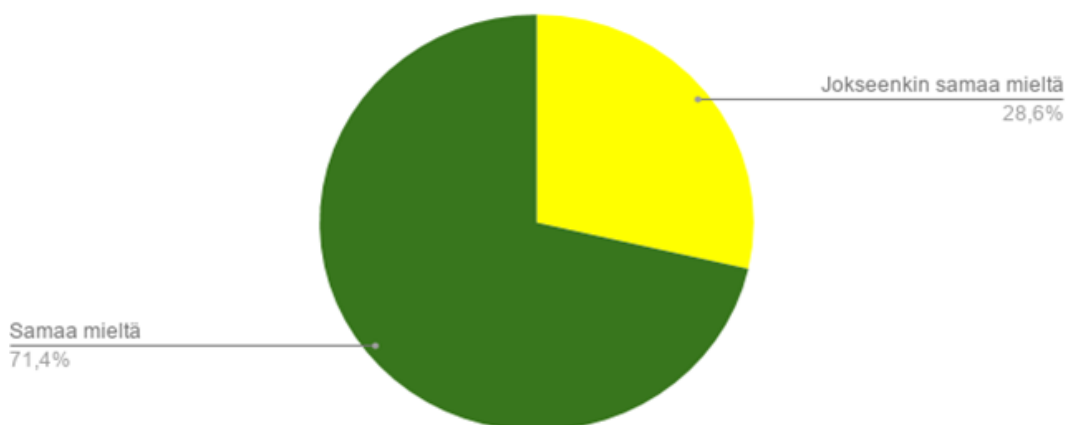
7.1 Tulosten analysointi, asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöt

Yhteyshenkilökyselyyn vastasi neljä henkilöä viidestä, neljästä eri asiakasorganisaatiosta. Vastausprosentti oli 80. Vastaajat olivat oman organisaatioidensa esimiesroolissa olevia henkilöitä.

Rakennuttamisprosessin aikainen tiedonkulku ja informaatio

Rakennuttamisprosessin aikana tapahtunut tiedonkulku ja informaation jakaminen suunnittelu- ja rakennusvaiheen etenemisestä Senaatti-kiinteistöjen ja asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden välillä oli suurimmaksi osaksi riittävää (kuva 3).

Käyttäjäorganisaatiolle tiedotettiin riittävästi suunnittelu- ja rakennusvaiheen etenemisestä ja tilannekatsauspalavereita pidettiin riittävästi



Kuva 3. Rakennuttamisprosessin aikaisen informaation ja tiedonkulun riittävyys.

Vastanneista 71,4 % oli samaa mieltä ja 28,6 % jokseenkin samaa mieltä informaation riittävydestä rakennuttamisprosessin aikana.

Vastaaajien mukaan rakennuttamisprosessissa olisi kuitenkin kaivattu selkeämpää johtamista sekä roolijakoa Senaatti-kiinteistöjen ja asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden välillä.

”Pyydettyäessä on saanut hyvin vastauksia, mutta se on edellyttänyt myös omaa aktiivisuutta.”

”Koko projektin osalta olisi kaivattu selkeämpää johtamista, oli haaste saada kaikki projektiin liittyvät henkilöt toimimaan yhteisessä. Tämä ei ole ainoastaan Senaatille osoitettua kritiikkiä, vaan kaikille projektin osapuolille.”

Osana rakennuttamisprosessin aikaista tiedonkulkua kysyttiin myös tutustumiskäyntien riittävydestä uusiin tiloihin rakennusprosessin aikana. Kyselyyn vastanneista asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöistä 50 % oli täysin tai jokseenkin eri mieltä siitä, että uusiin tiloihin järjestettiin tarpeeksi tutustumiskäyntejä rakennushankkeen aikana, mikä osaltansa vaikuttaa rakennusprosessin aikaiseen tiedonkulun ja informaation riittävyyteen.

Tilat ja kalustaminen

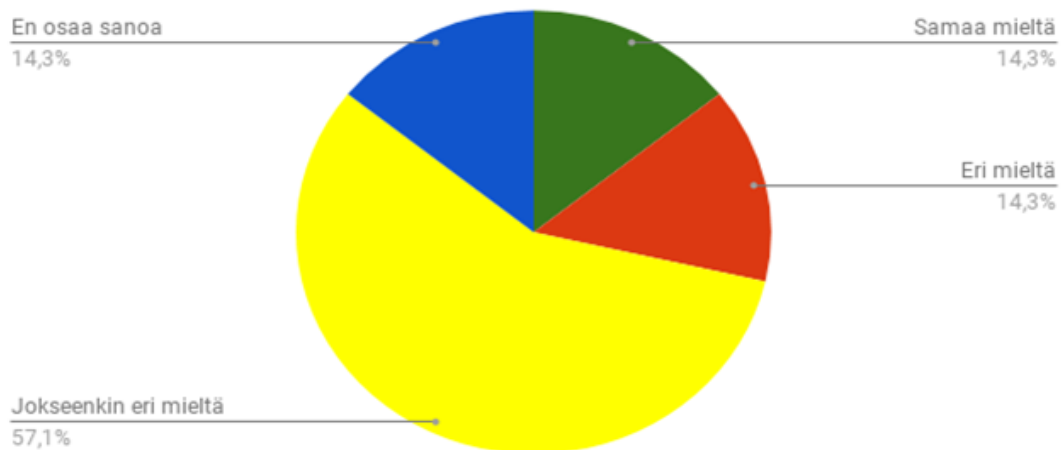
Tilojen suunnittelu sekä tilojen kalustehankinnat jakoivat mielipiteitä. 50 % vastanneista asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöistä oli täysin tai jokseenkin samaa mieltä siitä, että asiakasorganisaatio pystyi riittävästi vaikuttamaan fyysisten tilojen suunnitteluun. Puolet vastanneista kokivat, että tilojen suunnitteluun ei pystynyt riittävästi vaikuttamaan. Osa vastanneista koki myös, että tiloja suunniteltaessa pienempi organisaatio jäi suuremman organisaation varjoon. Osittainen tyytymättömyys tiloihin johtui myös asiakasorganisaatioiden omien konseptien tuomista rajoista, ei niinkään Senaatti-kiinteistöjen toimesta.

”Paljon mentiin meidän toiveidemme mukaan erityisesti alussa, mikä oli hyvä.”

”Olimme tilojen suunnittelussa tyytymättömiä siihen, mikä tila meille talosta jaetaan. Organisaatio X oli pääosassa, meidän organisaatiomme tuli siinä sivussa.”

Senaatti-kiinteistöjen rakennuttamisprosesseissa suurimmaksi osaksi tilojen kalustamisen on hoitanut Senaatti-kiinteistöt, mutta osassa projekteista asiakasorganisaatio on hoitanut tiloihin kalusteet itse. Kyselyssä kysyttiin, pystyikö asiakasorganisaatio vaikuttamaan riittävästi kalustehankintoihin, jos Senaatti-kiinteistöt oli hoitanut tilojen kalustamisen (kuva 4).

Jos Senaatti-kiinteistöt hoiti tilojen kalustamisen, mielestäni organisaatiomme pystyi riittävästi vaikuttamaan kalustehankintoihin



Kuva 4. Asiakasorganisaation tyytyväisyys kalustehankintojen vaikutusmahdollisuuksiin.

Senaatti-kiinteistöt käyttää tilojen kalustamisessa valtion kalustemallistoa, jossa on saatavilla etukäteen kilpailutetuilta puitesopimuskumppaneilta tiettyjä kalustevaihtoehtoja tilojen eri sektoreille. Tämä aiheutti asiakasorganisaatioissa jonkin verran tyytymättömyyttä kalustevalintojen vaikutusmahdollisuuksiin, mutta sai myös positiivista palautetta selkeytensä ja yhtenäisen mallistonsa ansiosta.

”Osa kalusteista ei sovi organisaatiomme tarpeisiin ollenkaan ja osalle ei ole mitään käyttöä.”

”Kalustaminen lähti pitkälti Senaatin visiosta, ei niinkään miten työ on käytännöllistä tehdä.”

”Kalusteet ovat suunnitelmien mukaiset, selkeät ja toimivat.”

Muutosjohtamisen vaikutukset rakennushankkeessa

Vaasan virastotalon työympäristöjen muutoshankkeissa on osassa hankkeita käytetty tukena muutosjohtamisen palveluita. Muutosjohtamisen palveluita käyttäneiden asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiltä kysyttiin muutosjohtamisen konkreettisia hyötyjä työympäristön muutoshankkeessa, mitä he mahdollisesti kaipaivat lisää muutosjohtamisen palveluihin tai tekisivät eri lailla, sekä käyttäisivätkö samanlaisia palveluita tulevaisuudessa.

Kokonaisuudessaan muutosjohtamisen palveluita käyttäneet kokivat palvelun hyödylliseksi, ja käyttäisivät muutosjohtamisen palveluja mahdollisesti myös tulevaisuudessa erilaisten työympäristöhankkeiden tukena. Muutosjohtamisen palveluissa positiiviseksi koettiin asioista keskusteleminen ja toteaminen, että tarpeet voivat vaihdella hyvinkin paljon eri vastualueilla. Palveluihin kuitenkin kaivattiin enemmän konkreettista opastusta sekä toimintatapoja, joilla muutosprosessia olisi ollut helpompi käsitellä. Lisäksi asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden mielestä muutosjohtamisen palveluita olisi tullut suunnata enemmän koko henkilöstölle, eikä vain esimiesroolissa oleville henkilöille. Yhteyshenkilöiden mukaan esimiesten kautta tapahtunut muutosjohtamisen oppien onnistunut jalkauttaminen organisaatioiden henkilöstölle osoittautui vaihtelevaksi, osittain konkretian puuttumisen takia.

”Muutosjohtaminen olisi tullut suunnata koko henkilöstölle, ei pelkästään esimiehille. Muutos on koskettanut kuitenkin koko henkilöstöä.”

”Muutosjohtamiseen olisi kaivattu enemmän konkretiaa. Pelisääntötyöpajat olisivat tervetulleita ja hyödyllisiä.”

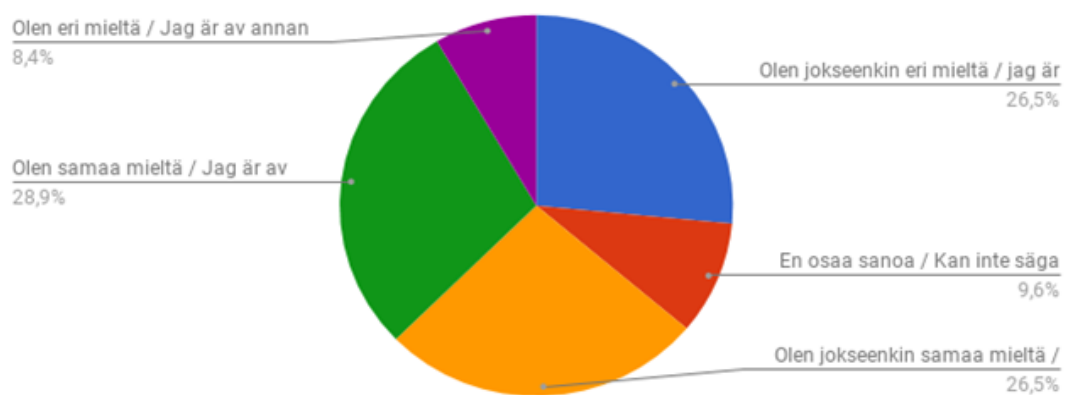
7.2 Tulosten analysointi, asiakasorganisaatioiden henkilöstö

Asiakasorganisaatioiden henkilöstölle eli tilojen käyttäjille suunnattuun kyselyyn vastasi kaiken kaikkiaan 85 henkilöä, vastausprosentin ollessa noin 57 prosentin luokkaa. Kyselyssä kysyttiin väittämien sekä vapaa sana -osion avulla tilojen sisäilman laadukkuutta, tilojen toimivuutta, Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaista palvelua käyttäjien näkökulmasta. Lisäksi neljännen vaiheen monitilamuutos-hankkeessa tehtiin pilottikokeilu UniQAirin ilmanpuhdistimilla, jotka asetettiin uusiin tiloihin välittömästi tilojen rakennusprosessin vastaanottamisen jälkeen, jolloin tilojen kalustaminen alkoi. Ilmanpuhdistimien kokeilun tavoitteena oli vähentää uusista kalusteista lähteviä orgaanisia hajuja, jotta käyttäjien muuttaessa tiloihin tilat olisivat sisäilmaston osalta raikkaat ja laadukkaat etenkin Sensi-tiloissa.

Uudet työskentelytilat

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaan tilat ovat rakennustyön vastaanottamisen jälkeen valmiit. Tilojen valmiutta tutkittiin myös käyttäjien näkökulmasta heidän muuttaessa tiloihin (kuva 5).

Uudet työskentelytilat olivat mielestäni valmiit muuttaessamme tiloihin / De nya arbetsutrymmen var enligt min mening färdiga när vi flyttade in

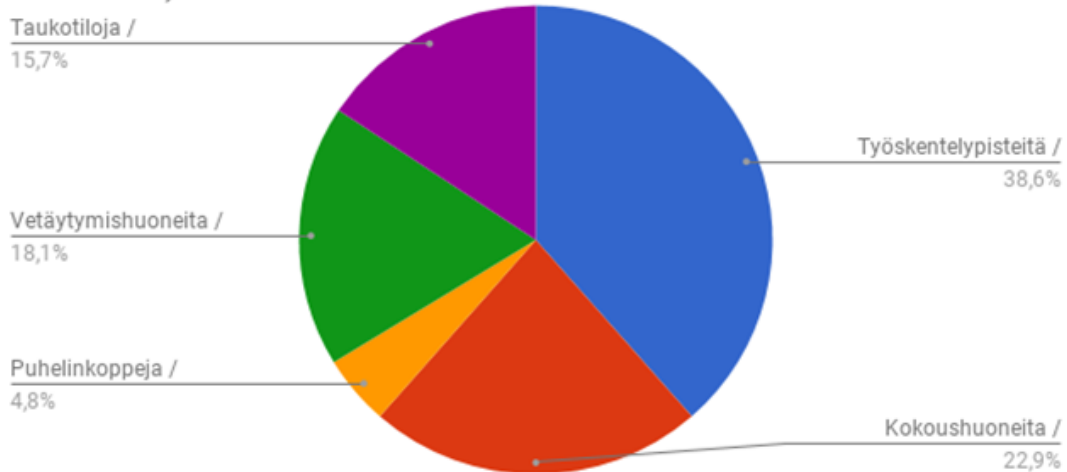


Kuva 5. Käyttäjien mielipide tilojen valmiudesta heidän muuttaessa tiloihin.

Tilojen valmiudesta oltiin käyttäjien näkökulmasta montaa mieltä. Osasyynä erimielisyyteen tilojen valmiudesta voidaan laskea myös kalustetoimituksien viimehetkien muutokset ja mahdolliset viivästyksset, jotka ovat voineet vaikuttaa osaltansa käyttäjien mielipiteisiin.

Uuden monitilatoimiston eri tilojen ja vyöhykkeiden riittävyttä tutkittiin myös kyselyssä, jossa esille nousi erityisesti puhelinkoppien riittämättömyys (kuva 6).

Työtiloissa on riittävästi (valitse yksi tai useampia vaihtoehtoja)
/ Arbetsutrymmen finns det tillräckligt av (välja ett eller flera alternativ)



Kuva 6. Eri tilojen riittävyys uusissa monitiloissa.

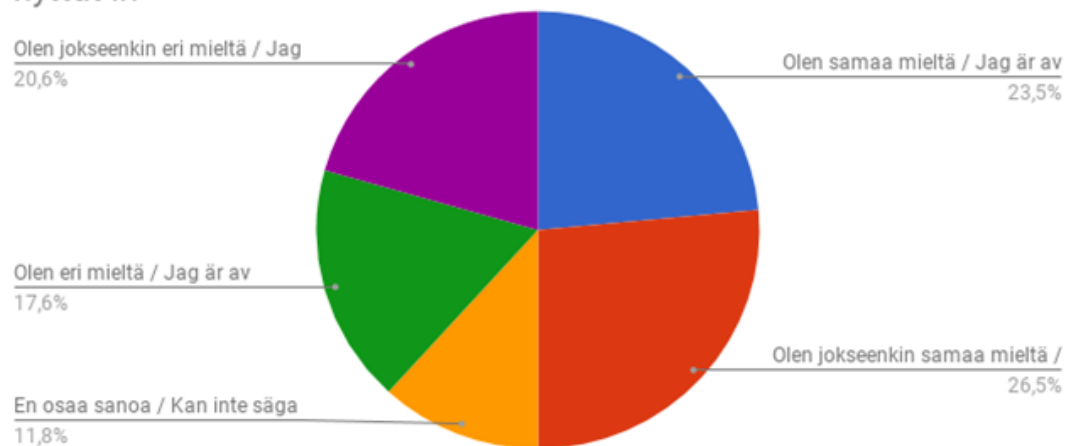
Kyselyn vapaa sana -osiossa kysyttiin ylläolevaan väitteeseen täydentävä kysymys, puuttuuko tiloistanne jonkinlaisia tiloja tai koetteko joitakin tiloja tarpeettomiksi. Osiossa nousi myös esille puhelinkoppien ja pienten soittuhuoneiden riittämättömyys avutilojen yhteydessä. Avotyöskentelytiloissa puhelimen soidessa on suositeltavaa, että käyttäjä siirtyy puhelinkoppiin vastaamaan puheluun. Asia koettiin käyttäjien silmissä negatiiviseksi siksi, että jos tiloissa on harvakseltaan puhelinkoppeja ja henkilön työpisteen sijainti on kaukainen puhelinkoppiin nähden, se saattaa tietää päivässä useitakin työkatkoksia jotka osaltansa laskevat työn tuottavuutta. Asian kääntöpuolena osa käyttäjistä koki puhelinkoppien riittämättömyyden myös hyvänä asiana. Heidän mielestään puhelinkopeissa ”ramppaaminen” lisäsi työpaikkaliikuntaa ja paransi työskentelyvireyttä.

Nykypäivänä erilaisten globaalien ilmiöiden ja lisääntyvien turvallisuuskysymysten takia tilojen turvallisuuteen on ruvettu kiinnittämään erityistä huomiota. Kyselyyn vastanneista käyttäjistä 60 % oli täysin samaa mieltä ja 18 % jokseenkin samaa mieltä siitä, että heidän organisaation työskentelytilat ovat turvalliset. Tätä voidaan pitää hyvänä lukuna ottaen huomioon, että valtaosa organisaation tiloista sisältää myös avoimen asiakaspalvelutilan, jonne kuka vain voi tulla.

Uusien työskentelytilojen sisäolosuhteet

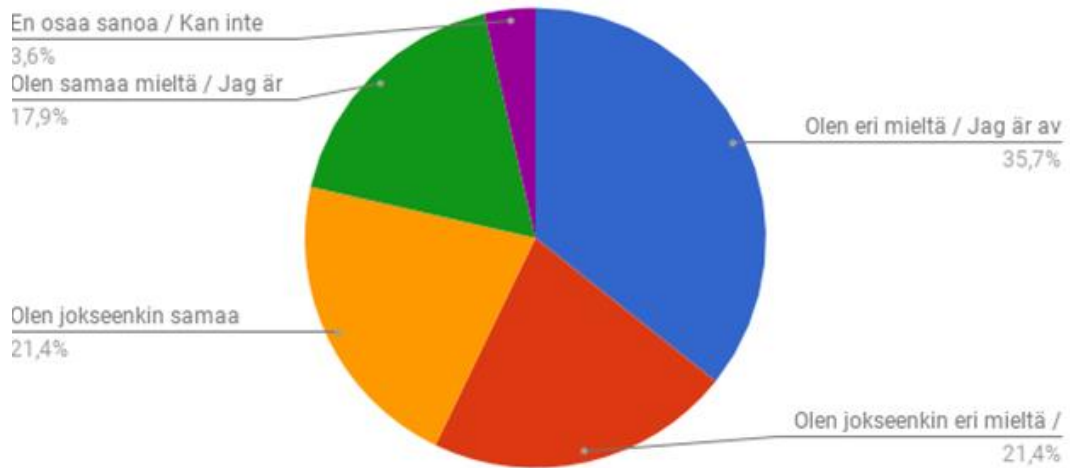
Kyselyssä testattiin UniqAirin ilmanpuhdistimien vaikutuksia vertaamalla käyttäjäkuntien mielipiteitä, joilla oli uusissa tiloissa olleet ilmanpuhdistimet kalustamisen aikana käytössä ja joilla ei. Tulokset antoivat selkeähkön vastauksen ilmanpuhdistimien vaikutuksista (kuva 7, kuva 8):

Uusista kalusteista lähtevä haju haittasi työskentelyä tiloihin muuton jälkeen / Lukten av de nya möbler påverkade arbetet efter ni hade flyttat in



Kuva 7. Uusista kalusteista lähtevien hajujen vaikutus, kun tiloissa ei ollut ilmanpuhdistimia.

Uusista kalusteista lähtevä haju häiritsevi työskenlyä tiloihin
muuton jälkeen / Lukten av de nya möbler påverkade arbetet
efter ni hade flyttat in



Kuva 8. Uusista kalusteista lähtevien hajujen vaikutus, kun tiloissa oli käytössä UniqAirin ilmanpuhdistimet.

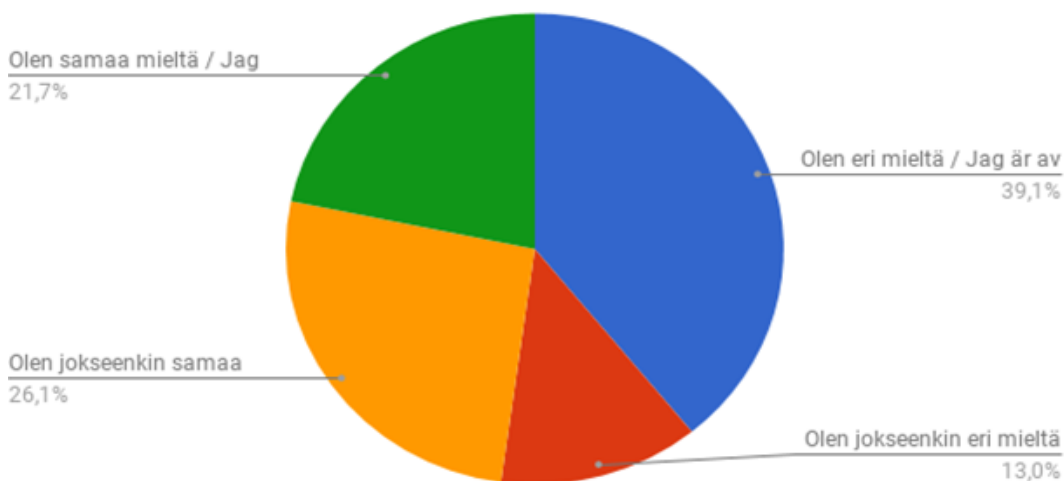
Tiloissa, jossa UniqAirin ilmanpuhdistimet olivat olleet noin 8 viikon ajan muutoshankkeen vastaanotosta alkaen, käyttäjäkunnasta 35,7 % oli täysin eri mieltä ja 21,4 % jokseenkin eri mieltä siitä, että kalusteista lähtenyt haju häiritsevi työntekoa tiloihin muuton jälkeen. Kun tulosta verrataan kolmen ensimmäisen muutoshankkeen käyttäjäkuntien antamiin tuloksiin, jossa 17,6 % oli täysin eri mieltä ja 20,6 % jokseenkin eri mieltä siitä, että kalusteista lähtenyt haju häiritsevi työskenlyä tiloihin muuton jälkeen, voidaan olettaa ilmapuhdistimilla olleen positiivisia vaikutuksia työskenlytilojen sisäilmanlaatuun sekä raikkauteen.

Kyselyssä kysyttiin myös, onko uuden työskenlytilan sisäilma yleisesti odotusten mukainen. Vastanneista 31,3 % oli täysin samaa mieltä ja 25,3 % jokseenkin samaa mieltä siitä, että sisäilma on odotusten mukainen. Sisäilma-asioissa esille nousi kuitenkin tyytymättömyys sisätilojen lämpötiloihin, jossa osassa työskenlytiloista oli käyttäjien mukaan kesäaikaan liian kylmä ja tiloissa tuntui vetoisuutta, kun taas talvikuukausina osissa tiloista oli käyttäjien mukaan liian lämmin. Ongelmat saattavat johtua rakennuksessa pitkään käynnissä olleista remonteista, jotka ovat saattaneet vaikuttaa talotekniikan toimintaan sekä lämmityspatteriverkoston tasaisuuteen.

Tilojen kalusteet

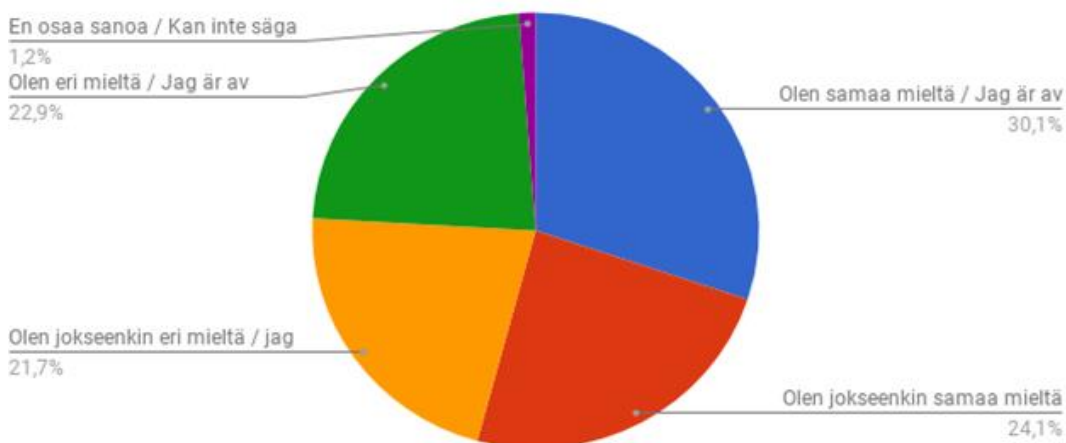
Kyselyssä selvitettiin tilojen kalusteiden toimivuutta käyttäjien näkökulmasta sekä myös verrattiin Senaatti-kiinteistöjen toimittamien kalusteiden ja asiakasorganisaation itse hankkimien kalusteiden toimivuutta tiloissa (kuva 9, kuva 10).

Tilojen kalusteet ovat ergonomiset ja toimivat / Möblerna i utrymmen är ergonomiska och välfungerande



Kuva 9. Käyttäjien tyytyväisyys kalusteisiin, kun asiakasorganisaatio hankki itse kalusteet.

Tilojen kalusteet ovat ergonomiset ja toimivat / Möblerna i utrymmen är ergonomiska och välfungerande



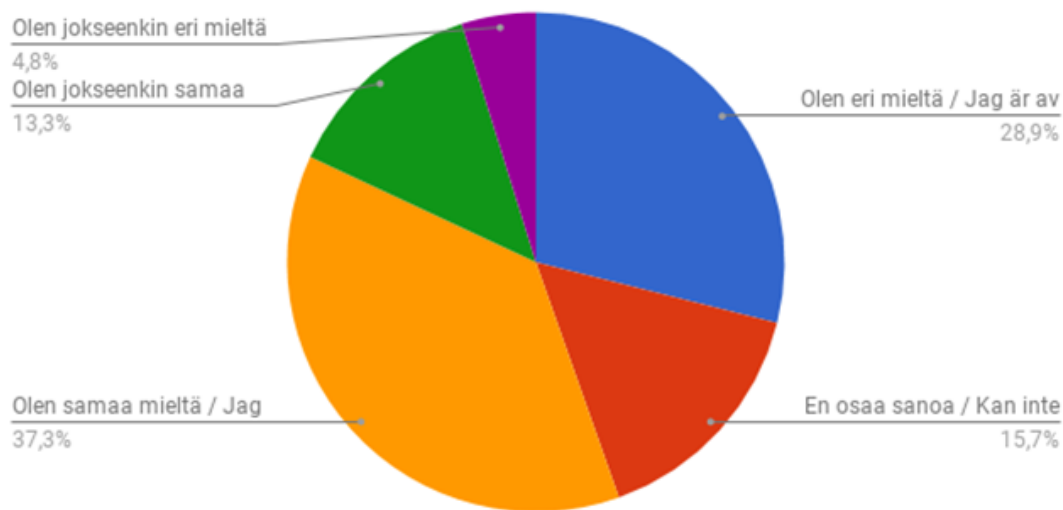
Kuva 10. Käyttäjien tyytyväisyys kalusteisiin, kun tilojen kalustuksen hoiti Senaatti-kiinteistöt valtion puitesopimuskumppanien kalustemallistosta.

Käyttäjistä 39,1 % oli täysin eri mieltä ja 13 % jokseenkin eri mieltä kalusteiden toimivuudesta tiloissa, kun asiakasorganisaatio oli hankkinut kalusteet itse. Vertaattaessa Senaatti-kiinteistöjen toimittamiin kalusteisiin, käyttäjistä 30,1 % oli täysin samaa mieltä ja 24,1 % jokseenkin samaa mieltä siitä, että kalusteet ovat ergonomiset ja toimivat työskentelytiloissa. Tuloksista voidaan siis olettaa, että valtion puitesopimuskumppanien tarjoama kalustemallisto on osoittautunut toimivammaksi etenkin monitilaympäristökonseptien kalustamisen toteutukseen.

Uudet työskentelytilat yleisesti & etätyön lisääntyminen

Monitilatoimiston yhteydessä on noussut esiin mm. yksityisyyden vähentyminen, työskentelynaikaisten keskeytyksien lisääntyminen sekä virtuaalisen työympäristön tehostaminen, jotka ovat nostaneet etätyöskentelyn määrää organisaatioissa. Ilmiötä tutkittiin myös näissä neljässä muutoshankkeessa (kuva 11).

Uusiin tiloihin muuton jälkeen etätyöskentelyni on lisääntynyt / Min distansarbete har ökat efter inflyttning



Kuva 11. Etätyöskentelyn lisääntyminen monitilaan muuton jälkeen.

Kyselyyn vastanneista 37,3 % oli täysin samaa mieltä ja 13,3 % jokseenkin samaa mieltä etätyöskentelyn lisääntymisestä, joten ilmiön voidaan olettaa toteutuneen myös näissä monitilahankkeissa.

Käyttäjäkyselyn viimeisenä kysymyksenä kysyttiin, työskentelisivätkö he mieluummin uudessa monitilatoimistossa vai edellisessä, koppikonttori -konseptin toimistossaan. 51,8 % vastanneista työskentelisi edellisessä toimistotilassaan, ja 48,2 % työskentelisi uusissa monitiloissa. Tulos oli ennalta odotettu, sillä muutos omasta työskentelyhuoneesta avonaiseen työskentelytilaan jossa ei ole omaa nimettyä työskentelypistettä, on suuri ja luonnollisesti aiheuttaa käyttäjissä vastahakoisuutta ja negatiivisia ajatuksia uusien työskentelytilojen suhteen. Uudet monitilakonseptin mukaiset työskentelytilat vaativat aikaa ja totuttelemista sekä työskentelytapojen muuttamista, joten jos sama kysely toteutettaisiin esimerkiksi vuoden päästä uudelleen, voisivat monitilatoimistot saada enemmän kannatusta.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET TUTKIMUKSESTA

8.1 Tutkimuksen luotettavuus

Tulosten yleistettävyyden sekä Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaisen palvelun toiminnan yleistämisen suhteen on esitettävä varauksia, koska kysely on toteutettu ainoastaan Vaasan virastotalolla oleville käyttäjille, ja kyselyn tarkka vastausprosentti ei ole tiedossa. Kysely ei myöskään välttämättä tavoittanut kaikkia kohde-ryhmään kuuluvia tilankäyttäjiä. Syitä tälle voi olla monia, kuten esimerkiksi organisaatioiden yhteyshenkilöiden jakama kysely ei välttämättä tavoittanut kaikkia kyselyn vastaajia tai vastaajat eivät ole olleet työpaikalla kyselyn aikana. Kyselyyn vastanneita kuitenkin oli kaiken kaikkiaan 89 kappaletta, joten vastaajajoukon suurehkosta määrästä voidaan päätellä mielenkiintoista informaatiota koskien Senaatti-kiinteistöjen Vaasan toimipisteen rakennusaikaista palvelua sekä tilojen toimivuutta.

8.2 Tutkimuksessa ilmenneet kehityskohteet & loppusanat tutkimuksesta

Asiakasorganisaatioiden kyselyn sekä asiakasorganisaatioiden henkilöstölle suunnatun kyselyn tuloksista esille nousi muutamia kehityskohteita:

Senaatti-kiinteistöjen rakennushankkeen aikaisessa palvelussa tyytyväisiä oltiin tiedonkulun ja informaation riittävyteen rakennushankkeen aikana, mutta palveluun kaivattiin selkeämpää johtamista ja roolijakoa Senaatti-kiinteistöjen ja asiakasorganisaatioiden välillä. Henkilöstökyselyn perusteella kehittämiskohteiksi nousivat palvelun selkeys ja asiakasystävällisyys, jossa asiakkaat olisivat toivoneet enemmän asiakaslähtöistä, yhdenvertaista ajattelutapaa tilojen suunnitteluun. Haasteen asiaan luo asiakasorganisaatioiden omien konseptien sovittamisen yhteen muiden asiakasorganisaatioiden sekä Senaatti-kiinteistöjen tilakonseptin kanssa. Lähtökohtaisesti tavoitteena on luoda asiakaslähtöisesti toimivia tiloja, mutta tilat täytyvät olla myös kiinteistön kokonaisuuteen sopivia tiloja, jossa Senaatti-kiinteistöillä on viime kädessä päätävävalta, joten luonnollisesti tyytymättömyyttä asiakasorganisaatioiden näkökulmasta esiintyy.

Rakennusaikaisen palvelun kehittämiseksi ja hankkeen selkeyttämisen tueksi esimerkiksi selkeät, järjestelmälliset ohjeet roolitukseen jossa näkyvät roolijaot ja vastuut kunkin hankkeeseen osallistuvan tahon osalta voisi olla keino selkeyttää rakennushankkeen aikaista palvelua ja roolijakoa. Jokainen rakennusprojekti on luonnollisesti aina erilaisensa, mutta ohje antaisi selkeyttä ja hyvän pohjan tuleviin hankkeisiin, joka osaltansa helpottaisi myös hankkeen johtamista.

Uusista tiloista esille nousi sekä asiakasorganisaatioiden yhteyshenkilöiden että henkilöstön kyselyssä puhelinkoppien riittämättömyys, jota tulisi huomioida seuraavia monitiloja suunniteltaessa. Puhelinkoppeja tulisi olla riittävästi ja tasaisesti sijoitettuna toimistotiloihin suhteessa henkilöstömäärään, jotta kenelläkään henkilöstöstä ei tulisi kiire mennä kyseiseen tilaan puhelimen soidessa. Tämä asia luo omat haasteensa varsinkin korjausrakentamisen suunnittelussa.

Muutosjohtamisen osalta kehittämiskohteiksi käyttäjien näkökulmasta nousivat selkeiden toimintatapojen sekä konkretian puuttuminen, ja muutosjohtamista olisi haluttu kohdistaa enemmän koko asiakasorganisaation henkilöstölle, eikä vain esimiehille. Kehittämisideoina kyselyyn vastanneiden henkilöiden näkökulmasta oli esimerkiksi erilaiset pelisääntötyöpajat ja opintoluennot koko henkilöstölle, joissa työympäristömuutosta pystyttäisiin paremmin käsitellä ja toimintatapoja jalkauttaa enemmän koko henkilöstölle. Tämä osana vaatisi myös edellä mainittuja selkeitä roolijaotuksia Senaatti-kiinteistöjen, asiakasorganisaatioiden esimiesten sekä henkilöstön välillä.

Neljännän vaiheen tilanmuutoshankkeessa pilottikokeilussa olleet UniqAirin ilmanpuhdistimet osoittautuivat hyödylliseksi uusien kalusteiden hajunpoistossa sekä ilmanlaadun parantamisessa. Vaikka Senaatti-kiinteistöt käyttäekin tiloissaan M1-luokituksen kalusteita, uusista kalusteista aina irtoaa hajuja, joita asiakkaat kokevat enemmän tai vähemmän sisäilman laatua heikentävinä tekijöinä. Pilottikokeilussa käytettiin keskimäärin yhtä ilmanpuhdistinta noin 25 neliömetrin aluetta kohti. Pilottikokeilun perusteella suositeltava aika ilmanpuhdistimien pitämiseksi tiloissa rakennushankkeen vastaanottamisen jälkeen on vähintään kuukausi ennen kuin käyttäjät muuttavat tiloihin, olettaen että tilojen kalustaminen on aloi-

tettu välittömästi rakennushankkeen vastaanottamisen jälkeen. Suositeltavaa ilmanpuhdistimien laittaminen tiloihin välittömästi rakennushankkeen jälkeen on siksi, että kalustehajujen poiston lisäksi ilmapuhdistimet poistavat myös uusien tilojen rakennushajua, kuten maalin hajua. Ilmanpuhdistimien pitäminen tiloissa on suotavaa jonkin aikaa myös käyttäjien sisään muuton jälkeen.

Tiloissa havaittuihin sisäilman lämpötilaongelmiin Vaasan virastotalolla Senaatti-kiinteistöt on jo osittain puuttunut. Virastotalolla vuosia kestäneet remontit ja tilanmuutoshankkeiden yhteydessä toteutettu talotekniikan uusiminen ovat voineet osaltansa vaikuttaa lämpötilojen epätasaisuuteen, etenkin virastotalon alimmissa kerroksissa. Tilanmuutoshankkeiden valmistuessa talotekniikan optimointi ja patteriverkoston tasapainotus voivat olla ratkaisu lämpötilaongelmiin.

Kalustehankinnoissa toimivammaksi ratkaisuksi kyselyiden perusteella nousi Senaatti-kiinteistöjen kalustetoimitus, jossa kalusteet oli valittu valtion puitesopimuskumppanien kalustemallistosta. Käyttäjäkyselyiden perusteella suositeltavampaa olisikin käyttää seuraavissa tilanmuutoshankkeissa kalustamisvaihtoehtona valtion puitesopimuskumppanien kalustemallistoa, jossa itse asiakkailta olisi kuitenkin suurempi mahdollisuus vaikuttaa kalustevalintoihin.

Tutkimuksen todenmukaisuuden ja yleistettävyyden suhteen on esitettävä varauksia, koska kyseessä on vain neljän eri asiakasorganisaation käsittämä kyselytutkimus, joka rajautuu Vaasan virastotalolla toteutettuihin monitilamuutoksiin. Tulokset kuitenkin antavat mielenkiintoista tietoa sekä osviittaa tilojen käyttäjien tuntemuksista tiloja ja Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaista palvelua kohtaan. Osa tuloksien kehittämiskohteista on haasteellista toteuttaa juurikin siksi, että valtaosa Senaatti-kiinteistöjen tilanmuutoshankkeista tehdään korjaushankkeina jo ennalta oleviin kiinteistöihin. Osa tuloksista kuitenkin antaa mielenkiintoista tietoa monitiloista sekä Senaatti-kiinteistöjen rakennusaikaisesta palvelusta tilojen käyttäjien näkökulmasta, jota kannattaa hyödyntää tulevissa monitilamuutoshankkeissa sekä avaimet käteen -konseptin luomisessa.

LÄHTEET

De Been, I. & Beijer, M. 2014: 144–145. The influence of office type on satisfaction and perceived productivity support. Viitattu 20.2.2018.

<http://www.emeraldinsight.com/doi/pdfplus/10.1108/JFM-02-2013-0011>

Erlich, A. & Bichard, J-A. 2008: 273–285. The Welcoming Workplace: designing for ageing knowledge workers. *Journal of Corporate Real Estate*. Viitattu 20.2.2018. <http://www.emeraldinsight.com/doi/pdfplus/10.1108/14630010810925136>

Fast Company. 2012. Viitattu 11.2.2018. <https://www.fastcompany.com/1835858/yammer-nationalfield-and-future-how-we-collaborate-work>

Gibson, V. 2003: 17. Flexible working needs flexible space? - Towards an alternative workplace strategy. *Journal of Property Investment & Finance*. Viitattu 20.2.2018. <http://www.emeraldinsight.com/doi/pdfplus/10.1108/14635780310468275>

Haapakangas, A. 2014. Monitilatoimisto asiantuntijaorganisaatiossa. Pääkirjoitus-artikkeli. Viitattu 20.2.2018. <http://www.duodecimlehti.fi/api/pdf/duo11786>

Jyu. Jyväskylän yliopisto. Tutkimusstrategiat. Viitattu 15.4.2018. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat>

Kahler Slater. 2010: 3. What makes a great workplace. Viitattu 11.2.2018. <https://www.slideshare.net/barbarajahncke/kahler-slater-what-makes-a-great-workplace-white-paper>

Kojo, I. & Nenonen, S. 2012. Vaihtoehtoiset työympäristöt nostavat päätään. *Taloussanomien nettiartikkeli* 6/2012. Viitattu 22.3.2018. <https://www.is.fi/taloussanomiat/oma-raha/art-2000001756874.html>

Martela. 2016: 21, 22. Työympäristö on johtamisen väline. Uutisartikkeli. Viitattu 11.2.2018. <https://www.martela.fi/uutiset-artikkelit-ja-lehdistotiedotteet/tyoymparisto-johtamisen-valine>; <https://view.joomag.com/mag/0790709001453458153?page=20>

Martela. Monitilatoimisto. Viitattu 16.2.2018. <https://www.martela.fi/monitilatoimisto>

Mölsä, S. 2018. Senaatti tarjoaa Sensi-tiloja homealtistuneille ja ympäristöyliherkille. *Rakennuslehden artikkeli* 3/2018. Viitattu 15.4.2018. <https://www.rakennuslehti.fi/2018/03/senaatti-tarjoaa-sensi-tiloja-homealtistuneille-ja-ymparistoyliherkille/>

Nenonen, S. & Niemi, O. 2013: 99. Tilat ja työympäristö – näkökulmia monitilatoimistoon. Viitattu 14.2.2018. <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK130302.pdf>

Nenonen, S., Hyrkkänen, U., Rasila, H., Hongisto, V., Keränen, J., Koskela, H. & Sandberg, E. 2012: 6, 7. Monitilatoimiston suunnitteluohje. Viitattu 20.2.2018. https://www.ttl.fi/wp-content/uploads/2016/11/monitilatoimiston_suunnitteluohje.pdf

Rakli ry. 2014. Työympäristöt. Viitattu 11.2.2018. <http://www.rakli.fi/toimitilat/tyoymparistot.html>

Rakennustieto. M1-päästöluokitus. Viitattu 15.4.2018. <http://m1.rts.fi/rakennusmaateriaalien-paastoluokitus-m1>

Ruohomäki, V. 2016. Näin johdat henkilöstösi monitilatoimistoon – viisi vinkkiä. Viitattu 8.3.2018. <https://www.ttl.fi/blogi/nain-johdat-henkilostosi-monitilatoimistoon-viisi-vinkkia/>

Senaatti-kiinteistöt. 2017 a. *Muutosjohtaminen osana rakennushanketta, esitys nro 413434*. Senaatti-kiinteistöt, sisäinen kirjasto. Viitattu 9.3.2018

Senaatti-kiinteistöt. 2016 a. *Muutosjohtaminen organisaatioiden työympäristömuutoksissa, esitys nro 349108*. Senaatti-kiinteistöt, sisäinen kirjasto. Viitattu 10.3.2018

Senaatti-kiinteistöt. 2016 b. Tilankäyttäjä ja sisäilma. Viitattu 10.3.2018. <https://www.senaatti.fi/app/uploads/2017/05/Tilank%20A4ytt%20A4j%20A4-ja-sis%20A4ilma-asiantuntija-artikkeli.pdf>

Senaatti-kiinteistöt. 2016 c. Yhteiskuntavastuuraportti 2016. Viitattu 11.3.2018. <https://yhteiskuntavastuuraportti2016.senaatti.fi/>

Senaatti-kiinteistöt. Länsi-Suomi. Viitattu 10.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tietoa-senaatista/organisaatio/alueet/>

Senaatti-kiinteistöt. Tietoa Senaatista. Viitattu 12.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tietoa-senaatista/>

Senaatti-kiinteistöt. Organisaatio. Viitattu 12.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tietoa-senaatista/organisaatio/>

Senaatti-kiinteistöt. Toimialat. Viitattu 12.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tietoa-senaatista/organisaatio/toimialat/>

Senaatti-kiinteistöt. Sisäolosuhteet. Viitattu 14.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tyoymparisto/inspiraatio/artikkeli/tasta-on-kyse-sisaolosuhteet/>

Senaatti-kiinteistöt. 2010. Yhteiskuntavastuuraportti 2010. Viitattu 10.3.2018. <http://yhteiskuntavastuuraportti2010.senaatti.fi/yleiskatsaus/strategia-ja-yhteiskuntavastuustrategia>

Senaatti-kiinteistöt. Sisäilma. Viitattu 15.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tietoa-senaatista/rakennuttaminen-ja-yllapito/sisailma/>

Senaatti-kiinteistöt. Rakennuttaminen ja ylläpito. Viitattu 10.3.2018. <https://www.senaatti.fi/tietoa-senaatista/rakennuttaminen-ja-yllapito/sisailma/>

Senaatti-kiinteistöt. 2017 b. Toimistojen evoluutio – näin kopista tuli hubi. Viitattu 14.2.2018. <https://www.senaatti.fi/tyoymparisto/inspiraatio/artikkeli/toimistojen-evoluutio-nain-kopista-tuli-hubi/>

Sitra. Hub -tila. Viitattu 15.4.2018. <https://www.sitra.fi/artikkelit/mika-ihmeen-sosiaalinen-hub/>

Sundell, O. 2015. Mitä coworking on ja miten se poikkeaa perinteisestä toimistohotellista? Viitattu 15.4.2018. <http://www.hub13.fi/mita-coworking-on-ja-miten-se-poikkeaa-perinteisesta-toimistohotellista/>

Tekes. 2011. Käyttäjälähtöiset tilat. Viitattu 14.2.2018. <http://docplayer.fi/41064414-Kayttajalahtoiset-tilat-uutta-ajattelua-tilojen-suunnitteluun.html>

Työterveyslaitos. 2012. Monitilatoimiston suunnitteluohje. Viitattu 16.2.2018. https://www.ttl.fi/wpcontent/uploads/2016/11/monitilatoimiston_suunnitteluohje.pdf

Työterveyslaitos. Sisäolosuhteet. Viitattu 10.3.2018 <https://www.ttl.fi/tyoymparisto/sisaymparisto/>

LIITTEET

LIITE 1

Kysely Palosaaren virastotalon monitilamuutoshankkeesta (asiakasorganisaation yhteyshenkilöt)

*Pakollinen

Organisaation nimi? *

Oma vastauksesi

Ohessa on 6-14 monivalintakysymystä monitilamuutoshankkeen kulusta, riippuen käyttäjäorganisaatiolle toimitetuista palveluista. Lisäksi kyselyn lopussa on vapaa sana -osio jossa voi vapaasti kertoa tuntemuksiaan rakennusprosessin kulusta, sekä antaa kehittämisideoita Senaatin toimintaan sekä tiloihin liittyen.

1. Käyttäjäorganisaatio pystyi riittävästi vaikuttamaan tilojen suunnitteluun (fyysiset tilat lukuunottamatta kalusteita) *

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

Jos tilojen suunnitteluun oltiin tyytymättömiä, mihin olisitte halunneet vaikuttaa enemmän?

Oma vastauksesi

2. Käyttäjäorganisaatiolle tiedotettiin riittävästi suunnittelu- ja rakennusvaiheen etenemisestä ja tilannekatsauspalavereita pidettiin riittävästi *

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

Mahdollisia kommentteja suunnittelu- ja rakennusvaiheen etenemisen tiedottamisesta ja tilannekatsauspalavereista?

Oma vastauksesi

3. Tiedottaminen käyttäjäorganisaation ja Senaatin välillä oli riittävää koko hankkeen ajan *

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

Mahdollisia kommentteja koskien tiedon välitystä Senaatin ja käyttäjäorganisaation välillä?

Oma vastauksesi

4. Uusiin tiloihin järjestettiin tarpeeksi tutustumiskäyntejä rakennusvaiheen aikana *

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

5. Ilmoitetuissa aikatauluissa pysyttiin hyvin *

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

6. Tilojen kalustamisen hoiti *

- Senaatti-kiinteistöt
- Käyttäjäorganisaatio itse

Jos kalustamisen hoiti Senaatti-kiinteistöt, siirry kohtaan 8.

7 a. Kalusteet valittiin

- Valtion mallistosta
- Jostain muualta, mistä?

7 b. Jos kalusteet valittiin jostain muualta kuin valtion kalustemallistosta, ilmoita toimittajat joista kalusteet hankittiin:

Oma vastauksesi

8. Jos Senaatti-kiinteistöt hoiti kalustamisen, mielestäni käyttäjäorganisaatiomme pystyi riittävästi vaikuttamaan kalustehankintoihin

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

9. Jos Senaatti-kiinteistöt hoiti kalustamisen, mielestäni mahdolliset kalustemuutokset & lisähankinnat otettiin huomioon

- Huonosti
- Jokseenkin huonosti
- Jokseenkin hyvin
- Hyvin
- En osaa sanoa

10. Jos Senaatti-kiinteistöt hoiti kalustamisen, kalusteet olivat mielestäni suunnitelmien mukaiset

- Eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Samaa mieltä
- En osaa sanoa

11. Jos Senaatti-kiinteistöt hoiti kalustamisen, mihin olit kalusteiden hankkimisessa & kalustamisvaiheessa erityisen tyytymätön? Entä erityisen tyytyväinen?

Oma vastauksesi

Jos käyttäjäorganisaatio tilasi muutosjohtamisen palveluita hankkeen aikana, pyydän vastaamaan kysymyksiin 12-14. Muuten siirry vapaa sana -osioon.

12. Mitä konkreettisia hyötyjä muutosjohtamisesta teidän asiakasorganisaatiollenne oli?


Oma vastauksesi

13. Käyttäisittekö muutosjohtamisen palveluita jatkossa vastaavanlaisissa hankkeissa?

Oma vastauksesi

14. Toivoisitteko jotain lisää muutosjohtamisen palveluihin? Entä pidittekö jotain tarpeettomana?

Oma vastauksesi

Vapaa sana -osio: 

Mihin olitte suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa erityisen tyytyväinen tai tyytymätön? Millä tavalla olisitte halunneet mahdollisesti osallistua lisää hankkeeseen?

Oma vastauksesi

Vapaa sana koko rakennusprosessista sekä tiloista. Mahdollisia kehitysideoita Senaatille/tilojen suhteen?

Oma vastauksesi

KIITOS VASTAUKSISTA! 

LATAA

LIITE 2

Kysely Palosaaren virastotalon käyttäjille / Gallup för Brändö ämbetshusets användare

*Pakollinen

Ohessa on 12 kysymystä liittyen Palosaaren virastotalon monitiloimistojen muutoshankkeisiin. Kyselyn avulla pyritään kehittämään Senaatti-kiinteistöjen palvelua ja tiloja paremmiksi sekä käyttäjäystävällisemmiksi. Kyselyyn vastaaminen kestää noin 4-8 minuuttia, ja tietoja käsitellään luottamuksellisesti.

Bifogat finns 12 frågor angående Brändö ämbetshus ändringsprojekt som gäller de öppna kontorsutrymmerna. Avsikten med enkäten är att utveckla Senatfastigheternas servicenivå och få bättre och mera användarvänliga utrymmen. Det tar ca 4-8 min att svara på frågorna. Svaren behandlas konfidentiellt.

1. Missä organisaatiossa työskentelet / I vilken organisation jobbar du? *

Oma vastauksesi

2. Uudet työskentelytilat olivat mielestäni valmiit muuttaessamme tiloihin / De nya arbetsutrymmen var enligt min mening färdiga när vi flyttade in *

- Olen eri mieltä / Jag är av annan åsikt
- Olen jokseenkin eri mieltä / jag är delvis av annan åsikt
- Olen jokseenkin samaa mieltä / jag är delvis av samma åsikt
- Olen samaa mieltä / Jag är av samma åsikt
- En osaa sanoa / Kan inte säga

3. Työtiloissa on riittävästi (valitse yksi tai useampia vaihtoehtoja) / Arbetsutrymmen finns det tillräckligt av (välja ett eller flera alternativ) *

- Työskentelypisteitä / arbetsplatser
- Vetäytymishuoneita / Vilrum
- Kokoushuoneita / Konferensrum
- Puhelinkoppeja / Telefonsamtalsutrymmen
- Taukotiloja / pausutrymmen

4. Tilojen kalusteet ovat ergonomiset ja toimivat / Möblerna i utrymmen är ergonomiska och välfungerande *

- Olen eri mieltä / Jag är av annan åsikt
 - Olen jokseenkin eri mieltä / jag är delvis av annan åsikt
 - Olen jokseenkin samaa mieltä / jag är delvis av samma åsikt
 - Olen samaa mieltä / Jag är av samma åsikt
 - En osaa sanoa / Kan inte säga
-

5. Uusista kalusteista lähtevä haju häytti työskentelyä tiloihin muuton jälkeen / Lukten av de nya möbler påverkade arbetet efter ni hade flyttat in *

- Olen eri mieltä / Jag är av annan åsikt
- Olen jokseenkin eri mieltä / jag är delvis av annan åsikt
- Olen jokseenkin samaa mieltä / jag är delvis av samma åsikt
- Olen samaa mieltä / Jag är av samma åsikt
- En osaa sanoa / Kan inte säga

6. Toimiston sisäilma on odotustenne mukainen / Inomhusluft i kontoret motsvarar dina förväntningar *

- Olen eri mieltä / Jag är av annan åsikt
- Olen jokseenkin eri mieltä / jag är delvis av annan åsikt
- Olen jokseenkin samaa mieltä / jag är delvis av samma åsikt
- Olen samaa mieltä / Jag är av samma åsikt
- En osaa sanoa / Kan inte säga

7. Tilat ovat turvalliset / Utrymmen är trygga *

- Olen eri mieltä / Jag är av annan åsikt
- Olen jokseenkin eri mieltä / jag är delvis av annan åsikt
- Olen jokseenkin samaa mieltä / jag är delvis av samma åsikt
- Olen samaa mieltä / Jag är av samma åsikt
- En osaa sanoa / Kan inte säga

8. Uusiin tiloihin muuton jälkeen etätyöskentelyni on lisääntynyt /
Min distansarbete har ökat efter inflyttning *

- Olen eri mieltä / Jag är av annan åsikt
- Olen jokseenkin eri mieltä / jag är delvis av annan åsikt
- Olen jokseenkin samaa mieltä / jag är delvis av samma åsikt
- Olen samaa mieltä / Jag är av samma åsikt
- En osaa sanoa / Kan inte säga

9. Jos nyt saisin valita, työskentelisin enemmän / Om jag kunde
välja nu, skulle jag hellre jobba i *

- Uudessa toimistossa / I det nya kontoret
- Vanhassa toimistossa / I det gamla kontoret

10. Puuttuuko mielestäsi toimistostanne jonkinlaisia tiloja? Entä
onko tiloissanne mielestäsi tarpeettomia tai ei käytännöllisiä
tiloja? / Tycker du att det saknas något slag av utrymmen i ditt
kontor? Tycker du att det är utrymmen som är opraktiska eller
onödiga?

Oma vastauksesi

11. Mitä lisäpalveluja haluaisitte toimistoonne/virastotaloon?
Onko jotain palveluita mitä koette tarpeettomiksi? / Vilka tjänster
skulle ni vilja ha till era kontoret/kontorhuset? Finns det några
tjänster som ni tycker är onödiga?

Oma vastauksesi

12. Vapaa sana / Ordet fritt: hyötyjä ja haittoja uudessa
toimistossa? Mahdollisia kehitysideoita toimistoonne tai
Senaatin toimintatapoihin liittyen? / Fördelar eller nackdelar i det
nya kontoret? Möjliga utvecklings idéer till den nya kontoret eller
Senatfastigheters tillvägagångssätt?

Oma vastauksesi

KIITOS VASTAUKSISTA! / TACK FÖR SVAREN!

