

ESISELVITYS HARJOITTELU- JA TYÖTILAHOTELLIN TOTEUTTAMISESTA JOENSUUN SEUDULLA

Toim. Teemu Turunen, Tuomas Turunen ja Niina Hattunen



Julkaisusarja	C:50
Vastaava toimittaja	YTT, dos. Anna Liisa Westman
Toimittajat	Teemu Turunen, Tuomas Turunen ja Niina Hattunen
Graafinen suunnittelu, sivunlaitto	Jussi Virratvuori / Viestintätoimisto Kirjokansi
Kansikuva	Zirpus Design / Noora Hattunen

ISSN 1797-3848
ISBN 978-951-604-134-9

ISSN 1797-3856 (pdf)
ISBN 978-951-604-135-6 (pdf)

Julkaisun myynti	Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulu julkaisut@pkamk.fi http://www.pkamk.fi
------------------	--

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	7
2	TYÖ- JA HARJOITTELUTILOJEN TARVEKARTOITUS	9
2.1	Tilakysely taiteilijoille ja luovan työn tekijöille	10
2.1.1	<i>Nykyiset työskentelytilat</i>	10
2.1.2	<i>Tilatyyppi 1: Työhuone tai -nurkkaus</i>	10
2.1.3	<i>Tilatyyppi 2: Kaksi- tai useampiosainen tilakokonaisuus</i>	11
2.1.4	<i>Tilatyypin 1 ja 2 toiminnalliset ja tekniset vaatimukset</i>	11
2.1.3	<i>Tilatyyppi 3: Esittävän taiteen harjoittelu- ja esiintymistila</i>	12
2.1.4	<i>Yhteiset varsinaisten työtilojen ulkopuoliset tilat ja kalusto</i>	13
2.2	Muusikoiden ja yhtyeiden tilakysely	13
2.2.1	<i>Nykyiset harjoittelutilat</i>	13
2.2.2	<i>Tilatyyppi 4: Muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutilat</i>	14
2.2.3	<i>Tilatyyppi 5: Tuntiperusteisesti vuokrattava harjoittelutila</i>	14
2.2.4	<i>Tilatyypin 4 ja 5 toiminnalliset ja tekniset vaatimukset</i>	15
2.3	Tarvekartoituksen yhteenveto ja johtopäätökset	15
3	ALUSTAVA KONSEPTOINTI JA TALOUDELLINEN ARVIOINTI	17
3.1	Taloudellisen tarkastelun lähtökohdat	17
3.2	Hotellikonseptin tuottojen, kustannusten ja rahoituksen lähtökohdat ...	18
3.2.1	<i>Konseptin tuottoperusteet</i>	18
3.2.2	<i>Konseptin kustannusperusteet</i>	22
3.2.3	<i>Konseptin rahoitusperusteet</i>	23
3.3	Tulos- ja rahoitusennusteskenaariot	24
3.3.1	<i>Skenaario 1</i>	24
3.3.2	<i>Skenaario 2</i>	25
3.3.3	<i>Skenaario 3</i>	26
3.6	Taloustarkastelun yhteenveto ja johtopäätökset	27

4	KONSEPTIN KANSAINVÄLINEN JA KANSALLINEN BENCHMARKING	29
4.1	Esimerkkejä ulkomailta	29
	4.1.1 <i>Harjoittelu- ja työtilat suurkaupungeissa</i>	29
	4.1.2 <i>Musikstationen</i>	30
	4.1.3 <i>Bunkern</i>	31
	4.1.4 <i>Brewhouse</i>	31
4.2	Esimerkkejä kotimaasta	32
	4.2.1 <i>Kaapelitehdas</i>	32
	4.2.2 <i>Sound Inn Lahti</i>	32
	4.2.3 <i>Treenis</i>	33
	4.2.4 <i>Kalasadaman taiteilijatalo</i>	33
4.3	Benchmarking-vertailun yhteenveto ja johtopäätökset	34
5	JATKOTOIMENPIDESUOSITUKSET	36

LIITTEET

Liite 1	Työtilakyselylomake taiteilijoille ja muille luovan alan toimijoille	38
Liite 2	Harjoittelu- ja työtilakyselylomake muusikoille ja yhtyeille	40
Liite 3	Linkkiluettelo esiselvityksen benchmarking-kohteista	44

Lukijalle



Kädessäsi oleva raportti on syntynyt osana Luova Pohjois-Karjala II -hankkeen toimintaa. Hanke on Pohjois-Karjala ammattikorkeakoulun hallinnoima ja Joensuun seudun ja Keski-Karjalan alueellisen koheesio- ja kilpailukykyohjelman rahoittama KOKO-hanke, joka on toiminut 1.3.2010 - 31.3.2011. Hankkeen toteuttajina ovat Itä-Suomen yliopiston Koulutus- ja kehittämisspalvelu Aducate, Stone Pole Oy / Suomen Kivikeskus ja Outokummun kaupunki / Vanha Kaivos.

Luova Pohjois-Karjala II -hankkeen toimenpiteet voidaan jakaa valtakunnallisiin, alueellisiin ja paikallisiin tavoitteisiin niiden kohdentumisesta riippuen. Valtakunnallisia toimenpiteitä ovat KOKO Luovien alojen teemaverkoston toimintaan osallistuminen sekä valtakunnallisten tapahtumien alueellinen koordinoiminen. Alueellisia toimenpiteitä ovat Itä-Suomeen kohdistuvat toiminnot ja erityisesti itäsuomalaisen tutkimus- ja aluekehittämissyhteistyön rakentaminen. Tämän lisäksi kullakin toteuttajataholla on ollut oma, itsenäisesti toteutettava paikallinen toimenpide.

Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun hallinnoiman toimenpiteen päätaavoitteena on valtakunnallisen KOKO Luovien alojen teemaverkoston tuottamien toimenpiteiden alueellinen koordinointi, osallistuminen ja tiedottaminen valtakunnallisen verkoston toiminnasta sekä kansallisista ja kansainvälisistä luovien alojen kehittämis-, koordinointi- ja koulutustilaisuuksista. Tavoitteena on pyrkiä useiden alueiden yhteisiin sisältöihin jatkotoimenpiteissä, jotka edesauttavat alueiden välistä koheesiota ja lisäävät tätä kautta aluekehittämissyöön vaikuttavuutta. Näin mahdollistetaan luovien toimialojen toimijoiden yhteistyötä sekä keskenään että muiden alojen kanssa, kun tarjotaan match-making- ja workshop -tilaisuuksia rajapintatoimialojen ja tuotantoteollisuuden sekä palvelusektorin kanssa.

Tämän selvityksen tarkoituksena on kartoittaa Joensuun seudun harjoittele- ja työtilatarpeita ja antaa eväitä mahdollisille jatkotoimenpiteille.

Tiivistelmä

Tässä raportissa kuvataan Joensuun seudulla talvella 2011 toteutetun muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutiloihin sekä taitelijoiden ja muiden luovan työn tekijöiden työtiloihin liittyvän esiselvityksen tulokset. Esiselvityksen ensisijaisena tavoitteena oli määrittellä uudenlainen taiteilijoiden ja muusikoiden työ- ja harjoittelutilakonsepti, joka olisi taloudellisesti toteutettavissa Joensuun keskustan tuntumassa, ja joka tukisi myös luoviin aloihin liittyvää muuta liiketoimintaa. Esiselvitys on Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun Luova Pohjois-Karjala II -hankkeen tilaama, ja se on toteutettu Joensuun seudun ja Keski-Karjalan koheesio- ja kilpailukykyohjelman (KOKO) rahoituksella.

Toteutettu esiselvitys muodostui kolmesta osasta. Ensimmäisessä vaiheessa selvitettiin potentiaalisen tilojen käyttäjäkunnan tarpeet sekä suoritettiin tarvekartoituksen pohjalta työ- ja harjoitustilojen tyypittely viiteen erilaiseen tilatyyppiin. Toisessa vaiheessa määriteltiin kuvitteellisen esimerkkikiinteistön avulla alustava työ- ja harjoittelutilahotellin kokonaiskonsepti sekä analysoitiin sen taloudellista toteutavuutta kannattavuus- ja kassavirtanäkökulmista. Kolmantena seurasi työ- ja harjoittelutilakonseptin benchmarking-vaihe, jossa selvitettiin olemassa olevia työ- ja harjoittelutilakeskittymiä Suomessa ja Euroopassa ja vertailtiin niitä toiminnallisesti ja taloudellisesti.

Tarvekartoituksen pohjalta on pääteltävissä, että uusille vuokraperiaatteella toimiville luovan toiminnan tilaratkaisuille on Joensuun seudulla selkeää tarvetta. Merkittävimmät tilatarpeet kohdistuvat yhtyeiden harjoitteluhuoneisiin, kuvataiteilijoiden työhuoneisiin sekä esittävän taiteen, esimerkiksi tanssin ja teatterin, salityyppiin harjoittelutiloihin. Kartoitus osoittaa, että suurin osa tilojen tarvitsijoista pitää ensisijaisena työ- tai harjoittelutilan soveltuvuutta juuri omaan toimintaan. Yhteisölliset mahdollisuudet, joita eri toimijoiden sijoittuminen samaan tilakokonaisuuteen voisi tarjota, nähdään toissijaisena. Yhteisöllisyys näyttyy potentiaaliselle tilojen käyttäjäkunnalle kuitenkin hyvin tervetulleena ja uusia mahdollisuuksia luovana lisänä.

Työ- ja harjoittelutilahotellin taloudellinen analyysi sekä benchmarking-tarkastelu osoittavat, että kaupunkikeskustoihin sijoittuvien markkinaperusteisesti toimivien tilahotellien keskeisin haaste liittyy toiminnallisten tavoitteiden ja taloudellisten realiteettien yhteensovittamiseen. Usein juuri näiden tekijöiden välinen ristiriita on johtanut siihen, että tilakeskittymä on ajautunut vähitellen yhä kauemmaksi alkuperäisestä tarkoituksestaan tarjota edellytykset monipuolisen luovan yhteisön toiminnalle. Luovan potentiaalinen näkökulmasta tiloihin sijoittuvien toimijoiden ensisijaisena valintakriteerinä ei voikaan yleensä olla yksinomaan korkea vuokranmaksukyky. Tämä luo merkittäviä haasteita kokonaiskonseptin kustannustehokkuudelle ja rahoitukselle.

Esiselvityksen keskeisenä johtopäätöksenä esitetään, että harjoittelu- ja työtilahotellikonsepti on toteutettavissa myös Joensuun seudulla. Onnistuminen edellyttää kuitenkin soveltuvan kiinteistön löytymisen lisäksi monipuolista ja sitoutunutta käyttäjäkuntaa, lujaa kustannuskuria, joustavan hinnoittelumallin luomista sekä riittävää julkista tukea hankkeelle.

1. Johdanto



Taiteilijoiden työtilojen ja yhteiden harjoittelutilojen järjestäminen mielletään varsin usein kunnan tehtäväksi. Joensuun seudulla erilaisten harjoittelutilojen ja työtilojen vuokraamisesta luovien alojen toimijoille on perinteisesti vastaanottanut Joensuun kaupungin nuoris- ja kulttuuritoimi. Joensuun seudulla erityisesti yhteiden harjoittelutilojen osalla kysyntä on ollut ainakin 1990-luvun lopulta tarjontaa suurempi monien kaupunkialueella harjoituskäytössä olleiden vanhojen rakennusten väistyttyä uudisrakentamisen tieltä tai niiden käyttötarkoituksen muututtua.

Harjoitustilaongelmaa ratkaisemaan nuoret musiikin harrastajat perustivat vuonna 2002 Pelastakaa Joensuun Bändit ry:n, jonka toimesta Joensuuhun syntyi vielä tälläkin hetkellä seudun ainoa suurempi yhteiden harjoittelutilakeskittymä. Yhdistyksen hallinnoimissa tiloissa Joensuun Koskikatu 9 -kiinteistössä harjoittelee tätä nykyä n. 20 yhtyettä. Lisäksi samassa kiinteistössä olevan Joensuun kaupungin nuorisotoimien nuorisokahvila Screamin tiloissa harjoittelee joitakin kymmeniä bändiharrastajia.

Pienempi harjoittelutilakeskittymä löytyy Joensuun Popmuusikot ry:n vuokraamista vanhan pelastuslaitoksen tiloista, joissa harjoittelee useampia yhtyeitä. Joitakin yksittäisiä harjoittelutiloja on lisäksi kaupungin omistamalla Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:llä sekä muutamilla yksityisillä toimijoilla.

Sekä Koskikatu 9-kiinteistön että pelastuslaitoksen tilat ovat olleet kunnoiltaan varsin puutteellisia, mikä on rajoittanut molempien tilojen käyttöä. Toisaalta pelastuslaitoksen rakennuksen paikalle kaavallaan vanhusten hoivakotia eikä Koskikatu 9-kiinteistön tulevaisuudestaan ei ole tarkkaa tietoa. Varmuus nykyisen keskittymän jatkosta on olemassa korkeintaan muutamaksi vuodeksi eteenpäin.

Puhtaasti taiteilijoille suunnattua työtilojen keskittymää Joensuun alueelta ei oikeastaan löydy lainkaan, mikäli Jokikatu 8-kiinteistössä sijaitsevia Grafiikan Pajan sekä ns. Uuden kulman tiloja ei tällaiseksi lueta. Taiteilijoiden kohtuuhintaisten työtilojen saatavuus on ollut Joensuun seudulla kenties hieman bändiharrastajia parempi. Näin on erityisesti, jos maakunnan haja-asutusalueet taiteilijaresidensseineen (esim. Kolin Ryyränen, Vuonislahden Hupeli) otetaan huomioon. Toisaalta monet taiteilijat työskentelevät kotonaan, mikä ei useinkaan ole äänieristysseikkojen puolesta mahdollista muusikoille.

Urbaanimmassa ympäristössä työskentelevien taiteilijoiden työtilat soveltuvat kuitenkin monesti taiteelliseen työskentelyyn vain välttävästi ja niiden puutteellisuus voi hankaloittaa taiteellista työskentelyä joskus merkittävästikin. Erillään toisistaan olevat, esimerkiksi asuinrakennusten yhteydessä sijaitsevat tilat eivät yleensä myöskään palvele millään tavoin yhteisöllisyyttä hakevien taiteilijoiden tarpeita.

Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun Luova Pohjois-Karjala II -hankkeen toimesta ja Joensuun seudun ja Keski-Karjalan koheesio- ja kilpailukykyohjelman (KOKO) rahoituksella käynnistettiin syksyllä 2010 esiselvitysprosessi, jonka tavoitteeksi asetettiin määritellä alueellisesti uudenlainen työ- ja harjoittelutilamalli, joka olisi taloudellisesti toteutettavissa Joensuun keskustan tuntumassa, ja joka tukisi myös luoviin aloihin liittyvää vähittäiskauppa- tai muuta liiketoimintaa. Uudessa tilakonseptissa voisi yhdistyä yhteiskunnan järjestämien palveluiden tuottaminen rinnakkain liiketoiminnallisten toimintamallien kanssa.

Tässä raportissa esitetään suoritettujen esiselvityksen tulokset. Esiselvityksen toteuttajina ovat toimineet Profit-Visio Oy:n luovien toimialojen yksikön CIU:n (Creative Industries Unit) asiantuntijat Teemu Turunen ja Tuomas Turunen. Esiselvitys koostuu kolmesta osasta, jotka ovat työ- ja harjoittelutilojen tarvekartoitus (luku 2), hotellimallin alustava konseptointi ja konseptin taloudellisen toteutettavuuden arviointi (luku 3) sekä konseptin kansallinen ja kansainvälinen benchmarking (luku 4). Raportin lopussa esitetään koko selvityksen yhteenveto ja jatko-toimenpidesuositukset (luku 5).

2. Työ- ja harjoittelutilojen tarvekartoitus



Esiselvitykseen liittyvä harjoittelu- ja työtilatarpeen tarvekartoitus toteutettiin tammi-helmikuussa 2011. Tarvekartoituksen pääasiallisena toteutustapana oli web-pohjainen kysely, joka koostui kahdesta erillisestä kysymyslomakkeesta. Näistä toinen oli suunnattu yhtyeille ja muusikoille ja toinen taiteilijoille ja muille luovan työn tekijöille. Vastauksia kyselyyn saatiin yhteensä 56, joista 23 kohdistui yhtyeiden ja muusikoiden kyselyyn ja 33 taiteilijoiden ja muiden luovan työn tekijöiden kyselyyn.

Kyselyn tulosten pohjalta suoritettiin tilatarpeiden karkea tyypittely sekä yhteen-
veto keskeisistä tilojen vaatimuksista tilatyypeittäin. Kysymyslomakkeet kokonaisuudessaan löytyvät raportin liitteistä 1 (taiteilijat ja luovan työn tekijät) ja 2 (bändit ja muusikot). Kyselyjen vastausten perusteella harjoittelu- ja työtilatarpeet voidaan jakaa karkeasti viiteen erilaiseen tilatyyppiin:

- 1) luovaan työhön soveltuva työhuone tai -nurkkaus
- 2) kaksi- tai useampiosainen luovan työn tilakokonaisuus
- 3) esittävän taiteen harjoittelu- ja esitystila
- 4) muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutila
- 5) tuntiperusteisesti vuokrattava musiikin harjoittelutila.

Kyselyn tulokset esitetään selvyuden vuoksi kahden eri kyselyn pohjalta jaotellen. Ensiksi esitetään taiteilijoiden ja luovan työn tekijöiden tilakartoituksen tulokset (kohta 2.1) ja tämän jälkeen muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutilakyselyn tulokset (kohta 2.2).

2.1 Tilakysely taiteilijoille ja luovan työn tekijöille

2.1.1 Nykyiset työskentelytilat

Taiteilijoiden ja muun luovan työn tekijöiden kyselyyn vastanneista ylivoimainen enemmistö kokee, etteivät nykyiset työtilat palvele heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Nykyisiä tiloja ei useinkaan ole suunniteltu luovaa työtä silmällä pitäen ja ongelmia on erityisesti taiteilijoiden kohdalla riittävä valaistus, lämmitys ja ilmanvaihto. Lisäksi tilat ovat sellaisissa ympäristöissä (esimerkiksi asuin- tai liikerakennusten kellareissa), joissa ei työskentele muita luovan työn tekijöitä. Toisaalta vähänkin pölyisempään tai muulla tavoin sotkevampaan työskentelyyn (esimerkiksi kuvanveisto, keramiikkataide) soveltuvien työtilojen löytäminen on ollut etenkin nuorille taiteilijoille huomattavan vaikeaa.

Jopa hieman yllättäen erityisen suuria ongelmia näyttää olevan muokattavien salityyppisten ryhmille soveltuvien tilojen saatavuudessa. Tällaisia tiloja tarvitsevat taiteelliseen työskentelyyn ja harjoitteluun sekä myös esiintymiseen muun muassa teatterin ja tanssitaiteen tekijät. Tanssitaiteilijat mainitsevat erityiseksi ongelmaksi Joensuun seudulla sen, että vaikka he monesti saisivat harjoitella ilmaiseksi tanssiopistolla, tilat sijaitsevat heidän näkökulmasta on liian kaukana Joensuun keskustasta.

Noin 82 % kyselyyn vastanneista ilmoitti olevansa kiinnostunut uusista työ- tai harjoittelutilamahdollisuuksista sekä kuvatuunlaisesta keskitetystä hotellimuotoisesta tilaratkaisusta. Loput (18 %) vastaajista ilmoittivat olevansa joko tyytyväisiä nykyisiin tiloihin tai että välitöntä tilaravetta ei muutoin ollut. Heidänkin suhtautumisensa työtilakeskittymään ajatuksena oli pääosin positiivinen. Ainoastaan yksi vastaaja 33:sta piti ajatusta keskittymästä taiteellisen työskentelyn kannalta huonona.

2.1.2 Tilatyyppi 1: Työhuone tai -nurkkaus

Valtaosalla (n. 36 %:lla) taiteilijoiden ja muiden luovan työn tekijöiden kyselyyn vastanneista tilatarpeet liittyvät yksin tai pienessä ryhmässä tapahtuvaan työskentelyyn ateljee-/toimistotyyppisessä huonetilassa. Näiden tilojen kokotoiveiden vaihteluväli vastauksissa on 10–30 m² ja useissa vastauksissa korostuu lisäksi riittävän – vähintään normaalin – huonekorkeuden vaatimus.

Monissa tähän kategoriaan luokitelluista vastauksista tulee esiin tilojen osa-aikainen käyttötarve. Tämä kuvastaa etenkin taiteilijoiden työn tyypillistä sivutoimisuutta. Noin 50 %:ssa tilatyyppin vastauksista työtila haluttaisiin kuitenkin ensisijaisesti kokonaan omaan käyttöön. Tätä perustellaan mm. sillä, että tilat olisivat käytössä tarpeen mukaan ja esimerkiksi keskeneräisiä töitä ja työvälineitä voisi turvallisesti säilyttää tilassa jatkuvasti.

Toinen puolikas vastaajista olisi valmis harkitsemaan työtilan jakamista toisten käyttäjien kanssa, mutta hekin pääasiassa vuoroperiaatteella, eli siten, että mahdollisuus osa-aikaiseen yksintyöskentelyyn säilyisi. Muutama olisi valmis työskentelyyn maisekonttorityyppisessä esimerkiksi sermein jaetussa yhtenäisessä tilassa. Jakamisen käytännön onnistumisen kannalta keskeisenä pidetään tilan jakavien välistä

keskinäistä luottamusta sekä yksityöskentelyä vaativissa tapauksissa selkeää tilan käyttövuorojen varausjärjestelmää.

Tämän tilatyypin vastauksissa näkemykset kohtuullisesta vuokratasosta vaihtelivat muutamasta eurosta yli kahteenkymmeneen euroon neliötä kohden. Vastausten kohtuullisen vuokran keskiarvotaso oli n. 11 €/m².

2.1.3 Tilatyyppi 2: Kaksi- tai useampiosainen tilakokonaisuus

Toisen kategorian vastauksissa (n. 24 % vastauksista) tarpeet kohdistuvat hieman suurempiin (30–100 m²) ja mahdollisesti useammasta huoneesta tai muutoin jaetusta tilasta koostuviin kokonaisuuksiin. Tämän kategorian vastaajat hakevat tilaa pääsääntöisesti kokopäivätoimisempaan taiteelliseen työskentelyyn tai yritystoimintaan, eikä tilan jakamista muiden käyttäjien kanssa juurikaan nähdä mahdollisena.

Tarve jakaa tila useampaan osaan liittyy esimerkiksi töiden “sotkuisuuteen” (mm. kuvanveistäjillä ja keraamikoilla), työturvallisuusvaatimukseen (sähkötöitä tekevät) sekä oman työtilan välittömään läheisyyteen sijoittuvan erillisen esittely-, testaus-, varastointi- tai myymälätilan tarpeeseen. Joillakin taiteilijoilla töiden fyysinen koko saattaa olla niin suuri, että tilaa tarvitaan sen vuoksi enemmän. Tämän tilatyypin vastauksissa tuli myös esille toivomus tilojen sijoittumisesta katutasoon, mikä helpottaisi suurikokoisten töiden ja tavaroiden siirtelyä sisä- ja ulkotiloihin ja esimerkiksi myymälätilojen osalta saavutettavuutta ja näkyvyyttä.

Näkemykset kohtuullisesta neliövuokratasosta olivat selvästi matalammat kuin tilatyypin 1 vastauksissa keskiarvovuokran ollessa n. 7 €/m². Korostettakoon kuitenkin, että noin puolet tähän kategoriaan kuuluvista vastaajista olisi valmis maksamaan tiloistaan vain 5 €/m² tai vähemmän.

2.1.4 Tilatyyppien 1 ja 2 toiminnalliset ja tekniset vaatimukset

Taiteilijoiden ja luovan työn tekijöiden työtiloihin kohdistuvat toiminnalliset ja tekniset erityisvaatimukset liittyvät pääasiassa

- valaistukseen
- riittävään ilmanvaihtoon
- veden kanssa työskentelyn mahdollisuuteen
- riittävään äänieristykseen.

Taiteilijoiden työtilojen valaistuksen osalta keskeisin vaatimus on vastausten perusteella riittävä luonnonvalon määrä tiloissa. Muun muassa kuvataiteellisen työskentelyn useimmiten edellyttämä luonnonvalo saadaan toteutettua parhaiten, mikäli työtilassa on suurehkot ikkunat. Esimerkiksi erilaiset kellaritilat soveltuvat taiteelliseen työskentelyyn varsin huonosti. Tavanomaisemman toimistotyöskentelyn kaltaisessa luovassa työssä perustason toimistovalistus olisi sen sijaan yleensä riittävä.

Työtilan ilmanlaadun kohdalla erityisvaatimuksia aiheuttaa lähinnä mahdollinen kemikaalien ja pölyävien materiaalien kanssa työskentely. Pölyisten tilojen tulisi vas-

taajien mukaan sijaita selkeästi erillään pölyttömistä tiloista. Erilaisia kemikaaleja käsiteltäessä sekä veden kanssa työskenneltäessä huoneilmaan vapautuu höyryjä, minkä vuoksi työskentelytilojen ilmanvaihdon pitäisi olla tehokas. Myös tilojen lattioiden tulisi pääsääntöisesti olla siten eristävät, että ne soveltuvat veden kanssa työskentelyyn.

Riittävän äänierityksen tärkeys mainitaan usein nimenomaan taitelijoiden vastauksissa. Erityisesti korostetaan, että mikäli samaan rakennukseen tulee musiikin tai esittävän taiteen harjoittelutiloja, on ne sijoitettava ”omiksi osastoikseen” siten, että toimijoiden keskinäistä äänihaittaa syntyy mahdollisimman vähän. Yhtäältä taiteellinen työskentely vaatii usein keskittymisrauhaa tai muista syistä mahdollisimman vähän taustaaääntä (esim. äänityöt), toisaalta jotkut esimerkiksi kuvanveistoon liittyvät työskentelymenetelmät ja niissä käytetyt työkalut voivat olla varsin äänekkäitä. Äänierityksen ja tilojen sijoittelun merkitys on siis kaksisuuntainen.

Erityisiä lämpötilavaatimuksia tiloille ei vastauksien perusteella juurikaan aseteta. Lähtökohtana tulisi olla normaali huoneenlämpö, joka pysyisi mahdollisimman tasaisena säästä riippumatta. Jotkut sähkölaitteet (esim. työstökoneet ja audiolaitteistot) tai useampien laitteiden samanaikainen käyttö saattavat aiheuttaa 16 ampeerin sähkövirran tarpeen, joten sitä pitäisi olla lähtökohtaisesti työtiloissa saatavilla.

Vesipisteiden läheisyys työtilaan nähden mainitaan kriittisenä tekijänä erityisesti maalaukseen, keramiikkatöihin ja kuvanveistoon liittyvissä vastauksissa. Huone- tai huoneistokohtaisen vesipisteen tulisi olla osa perusinfrastruktuuria ainakin valtaosassa työtiloista, jotta tilojen käyttö kuvataiteen tekemiseen olisi ylipäänsä mahdollista.

2.1.3 Tilatyyppi 3: Esittävän taiteen harjoittelu- ja esiintymistila

Yli viidennes (21 %) kyselyyn vastanneista määrittelee tilatarpeensa koskevan salityyppistä esittävän taiteen harjoittelu- ja/tai esiintymistilaa. Yksittäisten käyttäjien tai käyttäjäryhmien tilatarpeet vaihtelevat vastauksissa muutamien tuntien säännöllisestä kuukausittaisesta, viikoittaisesta tai päivittäisestä käytöstä pidempiin yhtenäisempiin, esimerkiksi jonkin yksittäisen produktion toteuttamiseen varattuihin käyttöjaksoihin (tällaisen jakson aikana tilan käyttö esimerkiksi 6–8 tuntia päivässä).

Näkemykset tällaisen harjoittelutilan sopivasta koosta vaihtelevat vastauksissa hyvin suuresti, 20:n ja 200 m²:n välillä, riippuen pitkälti siitä, ajatellaanko tilaa käytettävän pelkästään harjoitteluun vai sekä harjoitteluun että esitysten järjestämiseen. Keskimäärin puhutaan kuitenkin noin 50–100 m²:n pienehköstä tasalattiaisesta salitilasta, joka soveltuisi esimerkiksi teatterin tekemiseen, musiikkiesityksiin ja tanssiesityksiin.

Useissa vastauksissa toivotaan, että tila olisi ns. black box -tyyppinen. Keskeistä olisi tilan monikäyttöisyys ja muunneltavuus (ei esimerkiksi kiinteää katsomoa). Tanssiharjoittelun tarpeisiin tärkeää olisi, että tilassa olisi peilit, jotka voisivat olla tarvittaessa verhoilla peitettävät. Lattiamateriaali ei myöskään saisi olla liian kova; puulattiaa pidetään parhaiten soveltuvana esimerkiksi tanssia silmällä pitäen. Lisäksi ryhmäliikkumisen kannalta oleellista on, ettei keskellä tilaa olisi pylviä tai muita esteitä. Vastausten perusteella tällainen tila näyttäisi puuttuvan Joensuusta tällä hetkellä kokonaan.

Vuokran määräytymisen tulisi tilassa perustua varsin odotetusti tilan käyttöaikaan. Näkemys kohtuullisesta vuokratasosta vaihtelee muutamasta eurosta kymme-

neen euroon tunnilta. Keskimääräinen kohtuullisena pidetty vuokrataso asettuu noin 5 euron tuntivuokran tasolle. Muutamassa vastauksessa ehdotetaan, että esimerkiksi yhdistykset tai oppilaitokset voisivat vuokrata tilaa jäsentensä käyttöön. Näin tilan käyttö mm. opiskelijoille mahdollistuisi paremmin.

2.1.4 Yhteiset varsinaisten työtilojen ulkopuoliset tilat ja kalusto

Pääsääntöisesti useiden luovien ihmisten toimimista samassa ympäristössä pidetään vastauksissa hyvänä ja omaan luovaan työhön lisäarvoa tuovana asiana. Omien työtilojen lisäksi ympäristöstä toivotaan löytyvän jonkinlaisia projekti-, neuvottelu- ja koulutuskäyttöön soveltuvia yhteistiloja. Lisäksi mahdollisuutta yhteiseen näyttely- ja myymälätilaan toivotaan monissa vastauksissa.

Lähes poikkeuksetta vastaajat pitävät hyväksyttävänä WC- ja muiden mahdollisten sosiaalitulojen, kuten pienimuotoisten keittiötilojen, jakamista käyttäjäkunnan kesken. Hankintojen osalta yhteisyyttä toivotaan pääasiassa tulostuslaitteistojen sekä Internet-yhteyksien osalta, jotka voisivat kuulua työtilahotellin vuokrilla katettavaan "perusinfrastruktuuriin". Lisäksi erityisesti kuvanveistäjät ja keramiikkataiteilijat näkevät positiivisena mahdollisuutena suurempien laiteinvestointien (esimerkiksi polttouunit) tekemistä yhteishankintoina.

2.2 Muusikoiden ja yhtyeiden tilakysely

2.2.1 Nykyiset harjoittelutilat

Kyselyyn vastanneista musiikki- ja bänditoiminnan edustajista 52 %:lla on käytössään harjoitustila. Tästä huolimatta suurin osa vastanneista on kiinnostunut myös uusista tilavaihtoehtoista; heistä toisen pääryhmän muodostavat musiikinopiskelijat, jotka harjoittelevat oppilaitoksensa järjestämissä opiskelijoille ilmaisissa tiloissa. Tällaiset tilat eivät monesti kuitenkaan sovellu joustavaan työskentelyyn rajallisten käyttömahdollisuuksien ja -aikojen vuoksi. Toisen pääryhmän muodostavat bändit, joilla on käytössään vuokrattu harjoitustila, mutta tilojen yleiskunto, ilmanlaatu, äänieristys, akustiikka tai sijainti ei ole tyydyttävä. Osalla myös tilojen vuokrasopimus on päättymässä lähitulevaisuudessa.

Käytössä olevat harjoitustilat vaihtelevat noin 10 m²:n harjoitushuoneista yli 30 m²:n kokoiisiin tiloihin. Tilojen tyypillinen käyttökustannus on noin 20 euroa kuukaudessa henkilöä kohden.

Kyselyyn vastanneiden yhtyeiden jäsenmäärä on keskimäärin 4–6 henkilöä per kokoonpano. Nykyisissä harjoitustiloissa yleinen käytäntö on bändikohtainen vuokra, mikä jaetaan maksettavaksi bändin jäsenten kesken. Esim. Pelastakaa Bändit ry:n kautta harjoitustilansa hankkineet maksavat vuokraa 100 euroa kuukaudessa bändiä kohti. Toisin sanoen samassa tilassa harjoittelevat henkilöt voivat maksaa erisuuruista vuokraa riippuen siitä, minkä kokoisessa kokoonpanossa he soittavat.

Noin 48 % kyselyyn vastanneista ilmoittaa, ettei heillä ole käytössään harjoittelutilaa, mutta sellaiselle olisi tarvetta. Tämä vahvistaa käsitystä siitä, että harjoittelutilojen saatavuus ei ole tällä hetkellä alueella kysyntää vastaavalla tasolla.

2.2.2 Tilatyyppi 4: Muusikoiden ja yhteiden harjoittelutilat

Kaikki kyselyyn osallistuneet (myös ne joilla ei ole tarvetta uudelle harjoittelutilalle) vastasivat myös oletettujen uusien tilojen tarvekartoitusta koskeviin kysymyksiin. Harjoitustilan koolle ei yleensä aseteta ehdottomia vaatimuksia. Sopiviksi koetut tilakoot jakautuvat vastauksissa seuraavasti:

- 20–30 m² (45 % vastanneista)
- 10–20 m² (40 % vastanneista)
- yli 30 m² (15 % vastanneista).

Yksi vastauksista koski tarvetta pienelle (alle 20 m²), vain omaan käyttöön (harjoittelu ja opetustyö) tarkoitettulle työtilalle. Tuolloin maksuvalmius olisi luokkaa 200–240 €/kk. Muiden vastaajien osalta kohtuulliseksi määritelty käyttökustannus ei näytä juurikaan riippuvan tilan koosta, käyttötarkoituksesta tai jakamisesta muiden käyttäjien kanssa. Yleisin sopivaksi ilmoitettu kuukausivuokra henkilöä kohden on 20–40 €. Muutamat ilmoittavat ylärajaksi 20–25 €/kk, muutamat 50 €/kk. Bändiharjoitteluun kohdistuvista vastauksista koottu ”keskiarvovuokra” olisi 29 €/kk henkilöä kohden.

Vastanneista suurin osa on valmis jakamaan harjoittelutilan niin, että tilaa käyttää vuoropäiväkohtaisesti kaksi tai kolme yhtyettä vuokratustannukset jakaen. Osalle näistä ei ole merkitystä sillä, kuinka monta käyttäjää tilassa on, kunhan tilan varausjärjestelmä on toimiva. Osa taas on valmis jakamaan tilan vain omaan lähipiiriin kuuluvien muusikoiden kanssa, mikä johtuu erityisesti yhteiskäytössä olevista laitteista.

Tilojen käyttötarve näyttää kohdistuvan kaikkiin vuorokauden aikoihin, mutta painottuu iltaapäivälle (klo 12–16) ja erityisesti iltaan (klo 16–22). Lähtökohtaisesti harjoittelutilojen ympärivuorokautisen soittokäytön tulisi kuitenkin olla mahdollista.

2.2.3 Tilatyyppi 5: Tuntiperusteisesti vuokrattava harjoittelutila

Muusikoiden ja yhteiden harjoitustilakartoituksen lähtökohtana oli kuukausiperusteisesti vuokrattavien harjoitustilojen tarpeiden kartoittaminen. Lisäksi kysyttiin myös kiinnostusta tuntiperusteisesti vuokrattavaa ja mahdollisesti kalustettua harjoitustilaa kohtaan.

Vajaa puolet vastanneista ilmoitti, että myös tuntiperusteisesti vuokrattavalle ympärivuorokautisessa käytössä olevalle tilalle voisi olla tarvetta. Tällainen tila soveltuisi erityisen hyvin projektiluontoisille tai paikkakunnalla vierailuille kokoonpanoille sekä yksin harjoitteluun. Tilassa tulisi vastanneiden ehdotusten mukaisesti olla vakiokalusteena ainakin PA-laitteisto. Useimmat mainitsivat myös vahvistimet ja rumpusetin. Osa toivoo vakiokalustukseen kuuluvaksi myös kaapeleita, mikrofoneja ja pianon.

2.2.4 Tilatyypin 4 ja 5 toiminnalliset ja tekniset vaatimukset

Seuraavassa luettelossa esitetään tiivistetysti kyselyn tuloksista ilmenevät keskeiset yhteiset vaatimukset muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutiloille. Vastaajien mukaan harjoitustilojen suunnittelussa ja toteutuksessa huomiota tulisi kiinnittää erityisesti:

- soitinten säilytykseen liittyvään ja yleiseen turvallisuuteen; erillinen soitinvarasto olisi tarpeen ainakin niissä tapauksissa, kun yhdellä harjoitustilalla on useampia käyttäjiä. Asianmukaisilla järjestyssäännöillä voisi korostaa, että tilat ovat soittamista varten ja niissä tulee käyttäytyä asiallisesti. Järjestyshäiriöihin on puututtava välittömästi.
- sisäilman laatuun; sisäilman tulisi olla riittävän tehokkaasti vaihtuva siten, että harjoitustilojen lämpötila pysyisi kohtuullisena harjoittelutilanteessa.
- äänieristykseen ja akustiikkaan; äänieristystä tulee olla riittävästi ja tilojen tulee olla suhteellisen korkeat ja riittävän mutta ei liian kaiuttomat.
- sähköjärjestelmään; valo- ja äänisähkö on hyvä pitää erillään. Suuremmat PA-laitteet voivat tarvita kolmivaihevirtaa.
- viihtyvyyteen ja yhteisöllisyyteen; harjoitustilat voisivat toimia myös käyttäjien välisenä kohtaustilana. Toiveena olisi kahvila tai yhteinen oleskelutila, jossa voisi myös kuunnella musiikkia.
- tilojen varausjärjestelmään; tarvitaan selkeä varausjärjestelmä epäselvien tilanteiden välttämiseksi erityisesti jaetuissa harjoittelutiloissa. Varausjärjestelmään tulisi olla pääsy Internetin kautta. Esimerkiksi saatavilla olevat ilmaiset kalenterisovellukset kannattaa hyödyntää.

2.3 Tarvekartoituksen yhteenveto ja johtopäätökset

Edeltävissä luvuissa kuvatun tarvekartoituksen keskeisin johtopäätös lienee, että merkittävällä osalla Joensuun alueen taiteilijoista ja luovan työn tekijöistä sekä muusikoista ja bändeistä ei ole käytössään tarvetta vastaavaa työ- tai harjoittelutilaa. Uusiin työtilamahdollisuuksiin suhtaudutaan tämän vuoksi laajalla rintamalla hyvin positii-visesti. Kartoituksen yhteydessä yksittäisten henkilöiden lisäksi mm. eräs joensuulainen harjoittelu- ja työtilahotelli oletetun käyttäjäkunnan kannalta merkittävä yhdistys ilmaisi kiinnostuksensa olla vuokralaisena suunnitellun kaltaisissa tiloissa sekä välittää tiloja myös omalle jäsenistölleen.

Taiteilijoiden ja muusikoiden työ- ja harjoittelutilojen toteuttaminen yhdessä keskittymässä vaikuttaa kartoituksen vastausten perusteella periaatteellisesti mahdolliselta. Toisaalta keskittymän erilaisten toimintojen (musiikki, taiteilijat, liiketoiminta) toivotaan sijoittuvan omiksi ”alikeskittymikseen” eikä muusikoiden ja taiteilijoiden toimintaa samassa tilakokonaisuudessa pidetä arvona sinänsä. Kokemusta tässä mielessä poikkitaiteellisten ympäristöjen hyvistä ja huonoista puolista on kuitenkin varsin vähän niin kansallisesti kuin kansainvälisesti (ks. kappale 4), eikä kartoituksen tulosten perusteella kannattane vetää tältä osin liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

Useissa sekä taiteilijoiden että muusikoiden vastauksissa nähdään tilakeskittymän nimenomaisena hyötynä ja mahdollisuutena sen toimiminen saman alan ja saman-

henkisten ihmisten kohtaamispaikkana. Sosiaalista aspektia toivotaankin korostettavan esimerkiksi yhteisen työ- ja harjoittelutiloista erillisen oleskeluhuoneen, projektitilan tai kahvilan muodossa.

Sekä taiteilijoiden työtilojen että bändien harjoitustilojen osalta ilmenee toimintokohtaisia erityisvaatimuksia. Taiteilijapuolella esitetään verrattain enemmän rakenteellisiin ratkaisuihin liittyviä tarpeita (vesipisteet, valo, ilmanvaihto, vesieristys). Riittävä äänieristys ja tilojen riittävä korkeus tulevat esiin molemmissa kyselyissä. Lisäksi selvä kaikille tiloille yhteinen vaatimus koskee riittävää turvallisuustasoa välineiden ja tarvikkeiden (soittimet, pienet sähkölaitteet, työvälineet) suhteen. Erityisesti yhteiskäytössä olevien tilojen yhteyteen toivotaan yksityistä lukittavaa säilytysmahdollisuutta.

Tilojen sopivasta sijainnista ollaan molempien kyselyiden vastauksissa kutakuinkin yksimielisiä. Työ- tai harjoittelutilan toivotaan sijaitsevan Joensuun keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä. Useat kyselyyn vastanneet liikkuvat kävellen tai pyörällä, ja muusikot mm. kuljettavat mukanaan omat soittimensa. Tuolloin harjoitustilojen hyvä sijainti olisi enintään muutaman kilometrin säteellä keskusta-alueelta. Toisaalta erityisesti taiteilijoiden vastauksissa toivotaan tai pidetään jopa ehdottomana vaatimuksena hyviä pysäköintimahdollisuuksia työtilarakennuksen välittömässä läheisyydessä. Joka tapauksessa selvä toivomus on, että tilakeskittymä sijaitsisi Joensuun kaupunkikeskuksen alueella, ei lähitaajamissa tai haja-asutusalueella.

Koska selvää tarvetta uusille työtilaratkaisuille on olemassa, konseptin toteutettavuuden arviointi näyttäisi kulminoituvan taloudellisiin seikkoihin, käytännössä siis tilojen kustannusten ja käyttäjien vuokranmaksukyvyyn yhteensovittamiseen. Tätä puolta tarkastellaan seuraavassa luvussa.

3 Alustava konseptointi ja taloudellinen arviointi

Harjoitus- ja työtilahotellikonseptin suunnittelu ja eritoten sen taloudellisen toteutettavuuden arviointi on varsin haasteellinen tehtävä tilanteessa, jossa valmista kohderakennusta tai selkeää referenssikohdetta ei ole olemassa. Tässä luvussa esitettävän arvioinnin perustana ovat edeltävässä luvussa esitetyn tarkartoituksen tulokset, joita sovelletaan kuvitteelliseen Joensuun kaupunkialueella sijaitsevaan työ- ja harjoitustilahotellin käyttöön vuokrattavaan ja saneerattavaan kiinteistöön.

3.1 Taloudellisen tarkastelun lähtökohdat

Harjoitus- ja työtilahotellin taloudellisessa toteutettavuustarkastelussa on kyse varsin perinteisestä kiinteistöyhtiötyyppisestä analyysistä. Perusajatuksena on kuitenkin, että hotellitoimintaa harjoittavan tahon ei ajatella hankkivan itse omistukseensa tulevaa toimitilakiinteistöä, vaan vuokraavan sen käyttöönsä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Tästä huolimatta kaikki operatiiviset kiinteistön hoito- ja muut kulut sekä saneerausinvestointi kokonaisuudessaan on analyysissä kohdistettu kiinteistön vuokraavalle työ- ja harjoittelutilahotellitoimintaa ylläpitävälle taholle. Vuokranantajan rasitteeksi vuokraa vastaan jäisi siis ainoastaan tilan luovuttaminen hotellitoiminnan käyttöön, ja näin ollen myös oletukseksi asetettu vuokratustannus (3 €/m²) kuvaa vuokranantajan näkökulmasta nimenomaan kiinteistöön sijoitetulla pääomalla saatavaa nettotuottoa.

Kuvatunlainen kustannusten tarkastelutapa on tarkoituksenmukainen, koska analyysissä on tarve hahmottaa kiinteistön ylläpidosta aiheutuvien kokonaiskulujen perusteet riittävällä tarkkuudella riippumatta siitä, vastaako niistä ensisijaisesti vuokralainen vai vuokranantaja. Käytännössä vuokralainen joutuu kuitenkin lopulta maksamaan kaikki vuokranantajalle jäävät hoitokulut osana kiinteistön vuokraa (mikäli niiden kattamisessa vuokranantajan toimessa ei sitten ole kyse jonkinlaisesta tukimuodosta).

Koko hotellikiinteistön pinta-alaksi on määritelty tarkastelussa 1 500 m². Tämä vastaa kutakuinkin Joensuun ruutukaava-alueella varsin tyypillisen 3-kerroksisen asuinkerrostalon kerrosalaa. Esitettävä tarkastelu soveltuu luonnollisesti myös tapuksiin, jossa hotellin käytössä olisi vain osa olemassa olevasta suuremmasta kiinteistöstä ja käyttöä vastaava osa kiinteistön kokonaiskustannuksista kohdistuisi hotellille.

Vertailun vuoksi todettakoon, että esimerkiksi Joensuun Tiedepuiston toimitil-hotellin nykyinen kerrosala on n. 33 000 m² ja valmistumassa olevan 4-osan laajennuksen ala yksistäänkin 9 800 m². Benchmarking-kohteista (ks. luku 4) Helsingin Kaapelitehtaan kokonaisuus käsittää peräti 53 000 m²:n kerrosalan. Göteborgissa sijaitsevassa Brewhousessa puolestaan jo pelkästään yksi salitila on 500 m²:n kokoinen. Mainittuihin kohteisiin verraten esimerkkikiinteistö voisi siis olla pinta-alaltaan suurempikin. Esiselvitysvaiheessa on kuitenkin konseptin hahmotettavuuden vuoksi nähty parempana pitäytyä hieman maltillisemmassa kokoluokassa.

Esimerkkikiinteistön tiloihin on ajateltu sijoittuvan kaikkia viittä tarvekartoituksessa määriteltyä vuokrattavaa tilatyyppeä. Tarkastelussa ei ole lähdetty ottamaan tarkemmin kantaa siihen, mitä muita toimintoja tilahallinnoinnin ja vuokrauksen lisäksi hotellikonseptiin itseensä voisi sisältyä. Tavoitteena on suuntaa antavasti selvittää nimenomaan sitä, kuinka hyvin tilojen vuokratuotoilla kyetään kattamaan tai ylittämään niiden toimintakustannukset.

Seuraavaksi esitetään ensin tarkemmin ajatellun esimerkkitalan tuotto-, kustannus-, ja rahoitusperusteet (kohta 3.2) ja tämän jälkeen kolme niihin pohjautuvaa, mutta kuitenkin hieman toisistaan poikkeavaa talousskenaariota tulos- ja rahoitusennusteineen (kohta 3.3). Skenaarioilla pyritään havainnollistamaan tiettyjen skenaarioiden yhteydessä tarkemmin selvitettyjen tuotto- ja kustannusmuuttujien (lähinnä investoinnit, vuokratasot) arvonmuutosten vaikutusta taloudelliseen kokonaisuuteen.

Talousennusteet on kaikissa skenaarioissa laadittu erikseen hotellin saneerausvaiheelle ja sitä seuraaville neljälle ensimmäiselle toimintavuodelle. Saneerausvaiheen juoksevat kustannukset on arvioitu varovaisuuden periaatteella yhden vuoden aikajaksolle, vaikka vaihe voi todellisuudessa olla tätä lyhyempikin.

3.2 Hotellikonseptin tuottojen, kustannusten ja rahoituksen lähtökohdat

3.2.1 Konseptin tuottoerusteet

Tuottoanalyysiä varten eri tilatyypit ja alat on arvioitu tarvekartoituksen pohjalta käytettävissä olevaan kokonaispinta-alaan suhteuttaen. Varsinaisten työ- ja harjoitustilatilojen lisäksi merkittävä osa hotellin alasta on allokoitu toimintakonseptiin sopiville ja mahdollisesti taitelija- sekä musiikkitoimintaa tukeville muille liike- ja toimitiloille. Jäljelle jäävä osa kohdistuu yleisiin tiloihin sisältäen mm. WC- ja sosiaalitalat sekä mahdollisen yhteiskäytössä olevan projektitalan. Esimerkin tilajako on tiivistetyksi seuraavanlainen:

- **Tilatyypin 1:** Luovaan työhön soveltuva työhuone tai -nurkkaus, 200 m²
 - 13 % kokonaisalasta
 - esimerkiksi 10 huonetta, á 20 m²
- **Tilatyypin 2:** Kaksi- tai useampiosainen luovan työn tilakokonaisuus, 250 m²
 - 17 % kokonaisalasta
 - esimerkiksi 5 huoneistoa, á 50 m²
- **Tilatyypin 3:** Esittävän taiteen harjoittelu- ja esitystila, 100 m²
 - 7 % kokonaisalasta
 - **1 sali 100 m²**
- **Tilatyypin 4:** Muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutila, 375 m²
 - 25 % kokonaisalasta
 - esimerkiksi 5 huonetta, á 15 m² + 10 huonetta, á 30 m²
- **Tilatyypin 5:** Tuntiperusteisesti vuokrattava musiikin harjoittelutila, 20 m²
 - 1 % kokonaisalasta
 - 1 huone 20 m²
- Muille toimijoille vuokrattavat liike- ja toimistotilat, 300 m²
 - 20 % kokonaisalasta
- Yhteiskäytössä olevat ja yleistilat, 255 m² (17 %)

Tilatyypin 4 osalta on huomattava, että tilakapasiteettia kuormittavat käytännössä eniten yhtyeiden rumpusetit. Siten arviona on, että noin 30 m²:n kokoisen tilan voi vuokralaisina jakaa enintään 3 yhtyettä, joista jokaisella on oma rumpusetintila. Tilanne on kuitenkin toinen, jos tilassa harjoittelee bändejä, jotka käyttävät samoja laitteita ja erityisesti, jos sama rumpusetti on useamman bändin käytössä. Laskennallisena samanaikaisten vuokralaisten enimmäismääränä harjoittelutiloille voidaan esimerkissä pitää 35 yhtyettä (1 bändi/pienempi tila ja 3 bändiä/suurempi tila).

Tilatyypin 5 kohdistuu esimerkissä ainoastaan yksi 20 m²:n kokoinen kalustettu ja tuntiperusteella vuokrattavissa oleva harjoittelutila. Yhden tämän tyypin harjoittelutilan arvioidaan olevan mm. benchmarking-analyysin (ks. tarkemmin luku 4) perusteella riittävä suhteessa kysyntään ja harjoittelutilojen kokonaisuuteen. Muille toimijoille suunnatut liiketilat voivat koostua esimerkiksi toimistotyyppisistä tiloista, myymäläliiketiloista tai vaikkapa kahvilatiloista. Näiden tilojen jakautumista ei ole tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista lähteä tarkemmin erittelemään, koska kyse on oleellisesti toteutuskäytännön mahdollisuuksista riippuvasta seikasta.

Taulukossa 1 esitetään koostetusti tilojen vuokratuotto- ja käyttöasteoletukset. Ensimmäisen toimintavuoden vuokrien arviointi on tehty suhteellisen maltillisesti käyttäen lähtökohtana tarvekartoituksessa esille tulleita kohtuullisina pidettyjä vuokratasojen sekä joiltakin osin vastaavantyyppisten tilojen yleisiä alueellisia vuokratasojen. Ensimmäisen toimintavuoden jälkeen kaikkia vuokraperusteita on nostettu keskimääräisen inflaatio-oletuksen mukaisesti 2 % vuosittain, joskin ajallisesti hieman eriävissä rytmissä.

Tilatyypin 3 vuokraoletus perustuu ajatukseen, että tilan käytöstä $\frac{2}{3}$ olisi harjoituskäyttöä keskimääräiseen hintaan 8 €/tunti ja $\frac{1}{3}$ esityskäyttöä keskimääräiseen hintaan 20 €/tunti (esityskäytön vuokratasot voisivat käytännössä erota esim. tilaisuuden ilmaisuuden tai maksullisuuden mukaan), jolloin koko tilan keskimääräisek-

si tuntivuokraksi saadaan 12 €. Tuntivuokra muodostuu joidenkin käyttäjäryhmien osalta hieman korkeammaksi kuin tarvekartoituksessa esitetty kohtuullisena pidetty vuokrataso.

Tilatyypin 4 kohdalla on lähdetty siitä, että kolmen yhtyeen jakaessa harjoitustilan (suurempi tilakoko) päästään 100 €:n yhtyekohtaiseen kuukausivuokraan, joka vastaa 100 %:sti kyselyyn vastanneiden maksuvalmiutta olettaen, että keskimääräinen kokoonpanojen jäsenmäärä on 5 henkilöä. Sen sijaan samankokoisen kokoonpanon, joka haluaa tilan vain omaan käyttöönsä (pienempi tilakoko), tulee olla valmis 50 €:n kustannukseen per jäsen. Tällainen vuokrataso näyttäisi olevan tarvekartoituksen perusteella monelle bändiharrastajalle jo liian kova, ja oletettavasti yhden bändin tai muusikon käyttöön vuokrattavat tilat olisivatkin ensisijaisesti ammattimaisemmin toimivien käytössä.

Tilatyypin 5 osalta on päädytty vuokratasoon 15 €/tunti, jota voi pitää jokseenkin kohtuullisena ottaen huomioon tilan varustelu sekä esimerkiksi benchmarkingkohteissa vastaavan tyyppisistä tiloista pyydetty vuokrataso (mm. Kuopion Treenis luvussa 4). Vuokrataso mahtuu myös muusikoiden tarvekartoituksessa esitettyyn varustellun harjoitustilan kustannusten vaihteluväliin.

Muiden liiketilojen kohdalla on lähdetty kaupunkikeskustan hyväkuntoisten liiketilojen vuokratasoon verrattuna hieman yläkantista mutta kuitenkin vielä perusteltavissa olevasta keskimääräisestä kuukausineliövuokrasta 19 €/m². On siis huomattava, että näiden liiketilojen vuokrataso on jo lähtökohtaisesti asetettu selvästi korkeammalle kuin taiteilijoiden ja muusikoiden tiloissa.

Kiinteistön yleistiloista ei pääsääntöisesti odoteta erikseen vuokratuottoja. Tähän kokonaisuuteen sisältyvästä kokous- tai projektitilasta on kuitenkin ajateltu laskelemissa saatavan harjoitus- ja toimitilahotellin ulkopuolisilta toimijoilta 30 euron tuntiperusteisia käyttökorvauksia keskimäärin kahdelta tunnilta kahtena päivänä viikossa. Käyttökorvaukset on esitetty seuraavan luvun skenaarioissa selvyiden vuoksi tulosten rivillä ”liiketoiminnan muut tuotot”.

Kaikissa käyttöaste-arvioissa on pyritty maltilliseen linjaan. Kuukausiperusteisesti vuokrattavissa tiloissa (tyypit 1, 2 ja 4) on lähdetty ensimmäisenä toimintavuonna siitä, että yksittäinen tila on vuokrattuna keskimäärin 10 kuukautta ja tyhjillään 2 kuukautta. Toisesta toimintavuodesta alkaen vuokrattu aika on nostettu 11 kuukautteen vuodessa. Tilatyypin 3 osalta on lähdetty liikkeelle ensimmäisen toimintavuonna viiden tunnin ja tilatyypin 5 osalta kahden tunnin keskimääräisestä vuorokausittaisesta vuokra-ajasta. Jatkovuosille tilatyypin 3 käyttöaste on nostettu kuuteen tuntiin vuorokaudessa ja tilatyypin 5 kolmeen tuntiin vuorokaudessa.

TAULUKKO 1. Tilojen tuotto- ja käyttöasteoletukset

TILATYYPPI 1	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	200	200	200	200
<i>käyttöaste, %</i>	83,33 %	91,67 %	91,67 %	91,67 %
Vuokraperuste/m2/kk	11,00	11,22	11,44	11,67
Efektiivinen vuokratuotto/m2/kk	9,17	10,29	10,49	10,70
Vuokratuotto yhteensä	22000,00	24684,00	25177,68	25681,23
TILATYYPPI 2	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	250	250	250	250
<i>käyttöaste, %</i>	83,33 %	91,67 %	91,67 %	91,67 %
Vuokraperuste/m2/kk	7,00	7,14	7,28	7,43
Efektiivinen vuokratuotto/m2/kk	5,83	6,55	6,68	6,81
Vuokratuotto yhteensä	17500,00	19635,00	20027,70	20428,25
TILATYYPPI 3	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	100	100	100	100
<i>käyttöaste, %</i>	20,83 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
Vuokraperuste/tunti	12,00	12,00	12,61	12,61
Efektiivinen vuokratuotto/m2/kk	18,25	21,90	23,01	23,01
Vuokratuotto yhteensä	21899,99	26279,99	27610,42	27610,42
TILATYYPPI 4	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	375	375	375	375
<i>käyttöaste, %</i>	83,33 %	91,67 %	91,67 %	91,67 %
Vuokraperuste/tila/kk, oman käytön tila	250,00	250,00	260,10	260,10
Oman käytön tiloja, kpl	5,00	5,00	5,00	5,00
Vuokraperuste/tila/kk, jaettu tila	300,00	300,00	312,12	312,12
Jaettuja tiloja, kpl (kapasiteetti 3 bändiä)	10,00	10,00	10,00	10,00
Efektiivinen vuokratuotto/m2/kk	9,44	10,39	10,81	10,81
Vuokratuotto yhteensä	42500,00	46750,00	48638,70	48638,70
TILATYYPPI 5	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	20	20	20	20
<i>käyttöaste, %</i>	8,33 %	12,50 %	12,50 %	12,50 %
Vuokraperuste/tunti	15,00	15,00	15,61	15,61
Efektiivinen vuokratuotto/m2/kk	45,63	68,44	71,20	71,20
Vuokratuotto yhteensä	10950,00	16425,00	17088,57	17088,57
VUOKRATTAVAT LIIKETILAT	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	300	300	300	300
<i>käyttöaste, %</i>	83,33 %	91,67 %	91,67 %	91,67 %
Vuokraperuste/m2/kk	19,00	19,38	19,77	20,16
Efektiivinen vuokratuotto/m2/kk	15,83	17,77	18,12	18,48
Vuokratuotto yhteensä	57000,00	63954,00	65233,08	66537,74
YHTEISET JA YLEISTILAT	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Pinta-ala</i>	255	255	255	255
<i>käyttöaste, %</i>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Vuokratuotto/m2/kk	0,00	0,00	0,00	0,00
Vuokratuotto yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilojen pinta-ala yhteensä, m2	1500	1500	1500	1500
TILOJEN VUOKRATUOTOT YHTEENSÄ	171850	197728	203776	205985

3.2.2 Konseptin kustannusperusteet

Kustannuspuolella oleellisinta on kiinteistön operatiivisen hoito- ja ylläpitokulurakenteen sekä laskelmissa käytettävän saneeraus- ja muutostyöinvestoinnin arvon määrittely. Hoitokulujen arviointi perustuu tyyppilliseen kiinteistöyhtiön kulurakenteeseen Itä-Suomessa. Hoitokulut sisältävät mm. energia- ja vesikustannukset, huollot ja korjaukset, hallinnon ja isännöinnin sekä vartioinnin ja tässä tapauksessa myös tilojen markkinoinnin ja myynnin. Lisäksi kulut sisältävät laskennallisen kiinteistöstä maksettavan vuokran. Tarkempi erittely kustannuksista ja niiden perusteista sekä tilojen saneerausvaiheen että ensimmäisen varsinaisen toimintavuoden osalta on esitetty alla olevassa taulukossa 2.

Yhteensä kiinteistön hoito- ja muut kulut ilman vuokria ovat laskelmassa n. 50 €/m². Tyyppillisesti yhtä kiinteistöä hallinnoivissa asunto- ja kiinteistöyhtiöissä Joensuun seudulla hoitokulut ovat luokkaa 30–50 €/m² riippuen kiinteistön iästä, kunnosta ja mahdollisista korjaustarpeista. Arvioitu kulurakenne on näin ollen vertailukelpoinen. Vuokrakustannuksen kanssa kiinteistön hoitokulut ovat noin 86 €/m².

TAULUKKO 2. Kiinteistön hoitokulujen ja muiden kulujen erittely

KIINTEISTÖN HOITO- JA MUUT KULUT	Saneerausv.	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
<i>Vuosiinflaatio-oletus</i>		<i>2,0 %</i>	<i>2,0 %</i>	<i>2,0 %</i>	<i>2,0 %</i>
Kiinteistön vuokraperuste/m2/kk	0,00	3,00	3,06	3,12	3,18
Veden hinta (puhdas + jäte) m3	3,50	3,50	3,57	3,64	3,71
Veden kulutus, m3	0	450	450	450	450
Sähkön hinta / kwh	0,12	0,12	0,12	0,12	0,13
Sähkön kulutus, kwh	0	130500	130500	130500	130500
Lämmityksen hinta (kaukolämpö)/kWh	0,0486	0,0486	0,0496	0,0506	0,0516
Lämmitysenergiankulutus, kWh	0	327029	327029	327029	327029
Koulutus ja matkakustannukset	1000	1020	1040	1061	1082
Vuokrat	0	54000	55080	56182	57305
Siivous, jätehuolto, ulkoal. hoito	0	6000	6120	6242	6367
Sähkö	0	15660	15973	16293	16619
Lämmitys	300	15894	16211	16536	16866
Vesi	0	1575	1607	1639	1671
Vakuutukset	1500	1530	1561	1592	1624
Kiinteistövero	6750	6750	7050	7050	7500
Korjaus- ja huoltokulut	0	7500	7650	7803	7959
Isännöinti	0	3600	3672	3745	3820
Talohuolto	0	9000	9180	9364	9551
Vartiointi	0	1200	1224	1248	1273
Markkinointi ja myynti	10000	1000	1020	1040	1061
Toimisto- ja hallintokulut	4500	4590	4682	4775	4871
Muut kulut	0	0	0	0	0
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	24050	129319	132070	134570	137571

Tilojen saneerausinvestoinnin osalta peruslähtökohtana on käytetty 400 euron bruttoneliökustannusta. Tähän on arvioitu sisältyvän tarvittavat sisätilojen muutostyöt, sisäpintojen uusinnat sekä tarvittavat talotekniset (esim. ilmastointijärjestelmä) parannukset. Investointiin ei oleteta sisältyvän mitään laajempia peruskorjaustasoisia saneerauksia (esimerkiksi rakennuksen käyttövesiputkistojen kokonaisremonttia tai julkisivuremonttia). Tällaisessa perustavammassa korjausrakentamisessa nousee helposti yli 1 000 euron neliökustannuksen, ja hotellikonseptin tuottolähtökohtia

ajatellen tällaiset investoinnit eivät tule kyseeseen ilman merkittävää ulkopuolista taloudellista tukea tai investointien jäämistä kiinteistön vuokranantajan vastuulle. Tämä merkitsee sitä, että esimerkiksi taiteilijoilla kartoituksessa esiintyneiden työskentelytilojen vesipistetarpeiden täyttämisen ei voida ajatella vaativan mitään laajempia rakennuksen vesijärjestelmän muutostöitä.

Investoinneissa on niin ikään huomioitu hotellin omistukseen hankittava, lähinnä yleisiin ja tuntiperusteella vuokrattaviin tiloihin liittyvä kalusto. Tämän on ajateltu sisältävän laiteinvestointeina mm. audiolaitteistot tyypin 5 tiloihin sekä kevyet kulunvalvontalaitteistot yleisiin ja tuntiperusteella vuokrattaviin tiloihin. Kustannusarviona näille investoinneille on käytetty 60 000 euroa. Saneeraus- ja kalustoinvestointien kokonaisarvioksi saadaan siis 660 000 euroa. Kullekin varsinaisille toimintavuodelle on kaluston korvausinvestointeihin varattu vielä erikseen 6 000 euron summa.

Suoria omia henkilöstökuluja ei harjoitus- ja työtilahotellille ole laskelmissa huomioitu. Sen sijaan erillisenä kulueränä ulkopuolisissa palveluostoissa on mukana osa-aikaisen toiminnan koordinoinnista vastaavan henkilön kulut. Kun kiinteistön isännöinti, talous- ja muut hallintopalvelut sekä talohuoltopalvelut sisältyvät ulkopuolelta ostettavina jo operatiivisiin kiinteistön hoitokuluihin (ks. taulukko 2 edellä), koordinaattorille jäisi lähinnä konseptin markkinointi ja myynti, mahdollinen juridinen edustaminen sekä yhteyshenkilönä toimiminen vuokralaisten ja ulkopuolisten palveluntuottajien suuntaan. Koordinaattoripalvelun kokonaiskustannukseksi on arvioitu 1 000 euroa kuukaudessa, jolloin vuosikustannus on 12 000 euroa (8 €/m²). Todennäköistä koordinaattorin työmäärää silmällä pitäen korvausta voinee pitää kohtuullisen realistisena.

Hotellin pitkävaikutteisten menojen poistoperusteina on käytetty saneerausmenojen osalta 10 vuoden tasapoistoa (verotuksessa tällä hetkellä hyväksyttävä maksimipoisto aika) ja kaluston osalta 25 %:n vuotuista menojäätös-poistoa (verotuksessa tällä hetkellä hyväksyttävä vuotuinen enimmäispoisto). Poistot on huomioitu laskelmissa 1. varsinaisesta toimintavuodesta alkaen.

Verojen osalta on laskelmissa lähdetty siitä, että hotellin toiminta olisi tuloverollista mutta arvonnäköverotonta. Näin ollen kaikki kustannukset on esitetty arvonnäköverollisina summina. Tuloverokantana on sovellettu 26 %:n yhteisöverokantaa.

3.2.3 Konseptin rahoitusperusteet

Työ- ja toimitilahotellikonseptin rahoituksen perusajatuksena on, että toiminnan käynnistämisen edellyttämät investoinnit ja käyttöpääoma rahoitettaisiin alkuvaiheessa 80 %:sti vieraalla pääomalla. Loppuosa eli 20 % rahoituksesta tulisi konseptin omistajilta ja mahdollisista muista lähteistä (esim. avustuksista, tuista, yms.)

Kaikissa seuraavan kohdan ennusteskenaarioissa pitkäaikaisen rahoituksen euromäärät vaihtelevat investointien ja tuottojen suuruuden mukaisesti. Yhteisenä lähtökohtana on vieraan pääoman takaisinmaksuaika, joka on 15 vuotta. Ensimmäinen saneerausvuosi olisi lyhennysvapaa. Vieraan pääoman kustannuksiin sovelletaan saneerausvuonna 4 %:n, 1. toimintavuonna 5 %:n ja tästä eteenpäin 6 %:n vuotuista korkokantaa. Rahoituskustannusarviota voidaan pitää näköpiirissä olevista koronousupaineista huolimatta varsin varovaisena.

Toimintaan sitoutuvan käyttöpääoman arviointi perustuu myyntisaamisten keskimääräiseen kiertoon 21 vuorokautta ja ostovelkojen keskimääräiseen kiertoon 14 vuorokautta.

3.3 Tulos- ja rahoitusennusteskenaariot

3.3.1 Skenaario 1

Ensimmäinen talous- ja rahoitusennusteskenaario on laadittu noudattaen edellisessä kohdassa esitettyjä tuotto-, kustannus- ja rahoitusperusteita. Skenaarion investointien ja rahoituksen euromääräinen perusta on esitetty alla olevassa taulukossa 3. Perusteiden pohjalta laadittu tulosenuste on esitetty taulukossa 4 ja rahoitusennuste taulukossa 5.

TAULUKKO 3. Investointi- ja rahoitusperusteet, skenaario 1

INVESTOINNIT JA RAHOITUS: Saneerausv.		1. toimintav.		2. toimintav		3. toimintav		4. toimintav	
Investoinnit rakennuksiin	600000	0		0		0		0	
Rakennusinvestoinnit, m2	1500	0		0		0		0	
Rakennusinvestoinnit, €/m2	400	0		0		0		0	
Investoinnit kalustoon	60000	6000		6000		6000		6000	
Investoinnit yhteensä	660000	6000		6000		6000		6000	
Käyttöpääomatarve	35050	0		0		0		0	
Laina (14 + 1 vuotta)	550000	79 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0 %
Omistajien sijoitus	150000	21 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0 %
Tulorahoitus	0	0 %	6000	100 %	6000	100 %	6000	100 %	6000
Rahoitus yhteensä	700000	100 %	6000	100 %	6000	100 %	6000	100 %	6000
Rahoitustarve yhteensä	695050		6000		6000		6000		6000
Erotus	4950		0		0		0		0

TAULUKKO 4. Tulosenuste, skenaario 1

TULOSENUNSTE (5 vuotta) (euroa)	Saneerausv.	%	1. toimintav.	%	2. toimintav	%	3. toimintav	%	4. toimintav	%
VUOKRATUOTOT	0	100 %	171 850	100 %	197 728	100 %	203 776	100 %	205 985	100 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0 %	6 192	4 %	6 192	3 %	6 192	3 %	6 192	3 %
TOIMINNAN TUOTOT YHT.	0	100 %	178 042	104 %	203 920	103 %	209 968	103 %	212 177	103 %
Ulkopuoliset palvelut	0	0 %	-12 000	-7 %	-12 240	-6 %	-12 485	-6 %	-12 734	-6 %
Kiinteistön hoito- ja muut kulut	-24 050	#####	-129 319	-75 %	-132 070	-67 %	-134 570	-66 %	-137 571	-67 %
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-24 050	#####	36 723	21 %	59 610	30 %	62 913	31 %	61 871	30 %
Poistot	0	0 %	-76 500	-45 %	-73 875	-37 %	-71 906	-35 %	-70 430	-34 %
LIIKETULOS	-24 050	#####	-39 777	-23 %	-14 265	-7 %	-8 993	-4 %	-8 558	-4 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-11 000	#####	-26 518	-15 %	-29 464	-15 %	-27 107	-13 %	-24 750	-12 %
Välittömät verot	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
NETTOTULOS	-35 050	#####	-66 295	-39 %	-43 729	-22 %	-36 101	-18 %	-33 308	-16 %
Satunnaiset tuotot	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Satunnaiset kulut	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
KOKONAISTULOS	-35 050	#####	-66 295	-39 %	-43 729	-22 %	-36 101	-18 %	-33 308	-16 %

TAULUKKO 5. Rahoitusennuste, skenaario 1

RAHOITUSENNUSTE (5 vuotta)	Saneerausv.	1. toimintav.	2. toimintav.	3. toimintav.	4. toimintav.
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Nettotulos+poistot ja arvonalentumiset	-35 050	10 205	30 146	35 806	37 121
Käyttöpääoman lisäys (-) / vähennys (+)	1 403	158	-832	-75	104
LIIKETOIMINNAN JÄÄMÄ	-33 647	10 363	29 314	35 731	37 225
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA					
Investoinnit ja sijoitukset	-660 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
INVESTOINTIJÄÄMÄ	-693 647	4 363	23 314	29 731	31 225
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA					
Omistajien sijoitusten muutokset	150 000	0	0	0	0
Pitkäaikaisten lainojen muutokset	510 714	-39 286	-39 286	-39 286	-39 286
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	39 286	0	0	0	0
KOKONAISJÄÄMÄ	6 353	-34 923	-15 972	-9 555	-8 061
Kassavarojen muutos	6 353	-34 923	-15 972	-9 555	-8 061
Kumulatiivinen yli/alijäämä (Kassavarat)	6 353	-28 570	-44 542	-54 097	-62 158

Laskelmat osoittavat selvästi, että tarvekartoituksessa todetun maksukyvyyn mukaisilla vuokratasoilla ei pystytä kattamaan koko konseptin kustannuksia. Tulos ei nouse toimintavuosilta edes nollassa ja toisaalta myös kassavirta pysyy 1 toimintavuoden jälkeen negatiivisena.

3.5.2 Skenaario 2

Toisessa skenaariossa tuottoperusteita on nostettu siten, että taiteilijoiden työtilavuokrien (tilatyytit 1 ja 2) neliöperusteet on korotettu tasolta 11 €/m² ja 7 €/m² tasolle 15 €/m². Sen sijaan muut tuottoperusteet sekä kaikki kustannuserusteet mukaan lukien investoinnit on pidetty skenaarion 1 kanssa identtisinä. Perusteiden mukainen tulosenuste on esitetty taulukossa 6 ja rahoitusennuste taulukossa 7.

TAULUKKO 6. Tulosenuste, skenaario 2

TULOSENNUSTE (5 vuotta) (euroa)	Saneerausv.	%	1. toimintav.	%	2. toimintav.	%	3. toimintav.	%	4. toimintav.	%
VUOKRATUOTOT	0	100 %	201 650	100 %	231 164	100 %	237 880	100 %	240 771	100 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0 %	6 192	3 %	6 192	3 %	6 192	3 %	6 192	3 %
TOIMINNAN TUOTOT YHT.	0	100 %	207 842	103 %	237 356	103 %	244 072	103 %	246 963	103 %
Ulkopuoliset palvelut	0	0 %	-12 000	-6 %	-12 240	-5 %	-12 485	-5 %	-12 734	-5 %
Kiinteistön hoito- ja muut kulut	-24 050	#####	-129 319	-64 %	-132 070	-57 %	-134 570	-57 %	-137 571	-57 %
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-24 050	#####	66 523	33 %	93 045	40 %	97 017	41 %	96 658	40 %
Poistot	0	0 %	-76 500	-38 %	-73 875	-32 %	-71 906	-30 %	-70 430	-29 %
LIIKETULOS	-24 050	#####	-9 977	-5 %	19 170	8 %	25 111	11 %	26 228	11 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-11 000	#####	-26 518	-13 %	-29 464	-13 %	-27 107	-11 %	-24 750	-10 %
Välittömät verot	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
NETTOTULOS	-35 050	#####	-36 495	-18 %	-10 294	-4 %	-1 996	-1 %	1 478	1 %
Satunnaiset tuotot	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Satunnaiset kulut	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
KOKONAISTULOS	-35 050	#####	-36 495	-18 %	-10 294	-4 %	-1 996	-1 %	1 478	1 %

TAULUKKO 7. Rahoitusennuste, skenaario 2

RAHOITUSENNUSTE (5 vuotta)	Saneerausv.	1. toimintav.	2. toimintav.	3. toimintav.	4. toimintav.
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Nettotulos+poistot ja arvonalentumiset	-35 050	40 005	63 581	69 910	71 908
Käyttöpääoman lisäys (-) / vähennys (+)	1 403	-1 001	-973	-101	77
LIIKETOIMINNAN JÄÄMÄ	-33 647	39 004	62 608	69 809	71 985
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA					
Investoinnit ja sijoitukset	-660 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
INVESTOINTIJÄÄMÄ	-693 647	33 004	56 608	63 809	65 985
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA					
Omistajien sijoitusten muutokset	150 000	0	0	0	0
Pitkäaikaisten lainojen muutokset	510 714	-39 286	-39 286	-39 286	-39 286
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	39 286	0	0	0	0
KOKONAISJÄÄMÄ	6 353	-6 282	17 322	24 523	26 699
Kassavarojen muutos	6 353	-6 282	17 322	24 523	26 699
Kumulatiivinen yli/alijäämä (Kassavarat)	6 353	71	17 393	41 916	68 616

Ennusteet osoittavat, että esitetyillä tuottojen muutoksilla tulos saataisiin nostettua ennustekauden loppuun mennessä nollatasolle. Kassatilanne pystyttäisiin sen sijaan pitämään positiivisena jopa koko ennustekauden, joskin kahden ensimmäisen ennustevuoden ajan rahoitustilanne pysyisi äärimmäisen tiukkana. Ero tulos- ja rahoitusennusteiden positiivisuudessa selittyy investointiin otettavan ulkopuolisen rahoituksen investoinnin poistosuunnitelmaa (10 vuotta) pidemmällä takaisinmaksuajalla (15 vuotta). Tämä siis keventää rahoitusennustetta suhteessa tulosennusteeseen.

3.5.3 Skenaario 3

Kolmannessa skenaariossa investointien ja rahoituksen perusteita on muokattu siten, että investoinnin kustannuksena on käytetty aiemman 400 euroa/brm² sijaan 280 euroa/brm². Tämän voi ajatella vastaavan joko alentunutta saneerauksen neliökustannusta tai vaihtoehtoisesti saneerausinvestointiin (400 €/m²) saatavaa 30 %:n investointitukea. Skenaariossa on lisäksi taiteilijoiden työtilojen neliövuokraperusteita nostettu tilatyypin 1 osalta seitsemästä eurosta kymmeneen ja tilatyypin 2 osalta yhdestätoista neljään euroon kuukaudessa. Investoinnin perusteet on esitetty taulukossa 8 ja skenaarion tulos- ja rahoitusennusteet taulukoissa 9 ja 10.

TAULUKKO 8. Investointi- ja rahoitusperusteet, skenaario 3

INVESTOINNIT JA RAHOITUS: Saneerausv.		1. toimintav.	2. toimintav.	3. toimintav.	4. toimintav.
Investoinnit rakennuksiin	420000	0	0	0	0
Rakennusinvestoinnit, m2	1500	0	0	0	0
Rakennusinvestoinnit, €/m2	280	0	0	0	0
Investoinnit kalustoon	60000	6000	6000	6000	6000
Investoinnit yhteensä	480000	6000	6000	6000	6000
Käyttöpääomatarve	32450	0	0	0	0
Laina (14 + 1 vuotta)	420000	81 %	0 %	0 %	0 %
Omistajien sijoitus	100000	19 %	0 %	0 %	0 %
Tulorahoitus	0	0 %	100 %	100 %	100 %
Rahoitus yhteensä	520000	100 %	100 %	100 %	100 %
Rahoitustarve yhteensä	512450	6000	6000	6000	6000
Erotus	7550	0	0	0	0

TAULUKKO 9. Tulosennuste, skenaario 3

TULOSENNUSTE (5 vuotta) (euroa)	Saneerausv.	%	1. toimintav.	%	2. toimintav	%	3. toimintav	%	4. toimintav	%
VUOKRATUOTOT	0	100 %	187 150	100 %	214 895	100 %	221 286	100 %	223 845	100 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0 %	6 192	3 %	6 192	3 %	6 192	3 %	6 192	3 %
TOIMINNAN TUOTOT YHT.	0	100 %	193 342	103 %	221 087	103 %	227 478	103 %	230 037	103 %
Ulkopuoliset palvelut	0	0 %	-12 000	-6 %	-12 240	-6 %	-12 485	-6 %	-12 734	-6 %
Kiinteistön hoito- ja muut kulut	-24 050	#####	-129 319	-69 %	-132 070	-61 %	-134 570	-61 %	-137 571	-61 %
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-24 050	#####	52 023	28 %	76 776	36 %	80 423	36 %	79 732	36 %
Poistot	0	0 %	-58 500	-31 %	-55 875	-26 %	-53 906	-24 %	-52 430	-23 %
LIIKETULOS	-24 050	#####	-6 477	-3 %	20 901	10 %	26 516	12 %	27 302	12 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-8 400	#####	-20 250	-11 %	-22 500	-10 %	-20 700	-9 %	-18 900	-8 %
Välittömät verot	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
NETTOTULOS	-32 450	#####	-26 727	-14 %	-1 599	-1 %	5 816	3 %	8 402	4 %
Satunnaiset tuotot	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Satunnaiset kulut	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
KOKONAISTULOS	-32 450	#####	-26 727	-14 %	-1 599	-1 %	5 816	3 %	8 402	4 %

TAULUKKO 10. Rahoitusenuste, skenaario 3

RAHOITUSENNUSTE (5 vuotta)	Saneerausv.	1. toimintav.	2. toimintav	3. toimintav	4. toimintav
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Nettotulos+poistot ja arvonalentumiset	-32 450	31 773	54 276	59 723	60 832
Käyttöpääoman lisäys (-) / vähennys (+)	1 403	-437	-904	-88	90
LIIKETOIMINNAN JÄÄMÄ	-31 047	31 336	53 372	59 634	60 922
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA					
Investoinnit ja sijoitukset	-480 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
INVESTOINTIJÄÄMÄ	-511 047	25 336	47 372	53 634	54 922
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA					
Omistajien sijoitusten muutokset	100 000	0	0	0	0
Pitkäaikaisten lainojen muutokset	390 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	30 000	0	0	0	0
KOKONAISJÄÄMÄ	8 953	-4 664	17 372	23 634	24 922
Kassavarojen muutos	8 953	-4 664	17 372	23 634	24 922
Kumulatiivinen yli/alijäämä (Kassavarat)	8 953	4 289	21 661	45 295	70 217

Laskelmista ilmenee investointirasituksen pienenemisen hyvin merkittävä vaikutus kokonaisuuden kannalta. Kustannuspuolella nämä vaikutukset kohdistuvat sekä tuloslaskelman poistoihin että rajoituskuluihin. Kaikkein merkittävin seikka lienee kuitenkin, että nyt kokonaisuus saataisiin nostettua sekä tuloksellisesti että kassavirran kannalta muutamassa vuodessa positiiviseksi tekemällä hyvin kohtuullinen nosto (3 euroa/m²) taiteilijoiden työtilojen vuokratason.

3.6 Taloustarkastelun yhteenveto ja johtopäätökset

Analyysin perusteella näyttää varsin yksiselitteiseltä, ettei tarpeita vastaavaa työ- ja harjoittelutilakonseptia kyetä toteuttamaan taloudellisesti kestäväällä tavalla, mikäli lähdetään siitä, että tiloja vuokrataan yksinomaan taiteilijoille ja muusikoille heidän maksukykyään vastaavasti. Markkinaperusteisesti määräytyviä konseptin investointi- ja käyttökustannuksia ei pystytä määritellyillä vuokratasoilla kattamaan.

Esimerkiksi skenaarion 1 mukainen saneerausinvestointi kustannustasolla 400 €/brm² sekä konseptin arvioidut operatiiviset ja rahoituskulut nostavat vuokrattuihin tiloihin kohdistuvan efektiivisen kokonaiskustannusrasitteen tasolle 16,5 €/m². Vas-

taavaan tai korkeampaan tuottotasoon päästään kuitenkin ainoastaan tuntiperusteella vuokrattavien tilojen (tilatyypit 3 ja 5) sekä kuukausivuokrattavien liiketilojen osalta.

Jotta hotellikonsepti voitaisiin toteuttaa taloudellisesti kestävästi, se tarvitsisi siis väistämättä korkeampituottoisia liiketiloja kompensoimaan taiteilijoiden ja muusikoiden matalatuottoisia tiloja. Taiteilijoiden osalta täytynee toteutettavuuden ehtona pitää lisäksi julkisen tai kolmannen sektorin (esim. yhdistykset) tukien saamista vuokratiloihin, koska puhtaasti tarvekartoituksen mukaisilla vuokratasoilla parempituottoisille tiloille jäisi kohtuuton kompensaatiorasite. Tukien merkitys nousee suureksi myös kiinteistöön kohdistuvassa investoinnissa, jonka kustannusvaikutus kuitenkin viime kädessä ratkaisee koko konseptin toteutettavuuden.

Muistutettakoon vielä, että edellä esitetty taloudellinen analyysi on konkreettisen soveltamiskohteen puuttuessa vain suuntaa antava. Se riittänee kuitenkin osoittamaan, että taloudelliseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota siinä vaiheessa, kun konseptia lähdetään sovittamaan todelliseen kiinteistöön.

4 Konseptin kansainvälinen ja kansallinen benchmarking

Tässä luvussa käydään läpi esiselvitysprosessin aikana tehtyjä havaintoja eräistä olemassa olevista harjoittelu- ja työtilakeskittymistä kansallisesti ja kansainvälisesti. Havaintojen pohjalta pyritään arvioimaan esiselvityksen alla olevaan konseptiin liittyviä vahvuuksia ja mahdollisuuksia sekä heikkouksia ja uhkia. Tarkastelun kohteina ovat muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutilakeskittymät, taiteilijoiden työtilakeskittymät sekä luovien alojen keskukset.

Kaikki Benchmarking-kohteet on valittu selvityksen laatijoiden omista verkostoista kohteiden sopivuutta tähän yhteyteen arvioiden. Vertailua varten haastatellut henkilöt ovat:

Tom Borrup, *Creative Community builders*
Andreas Eklöf, *Element Studios, Brewhouse*
Magnus Rosén, *Musikstationen Göteborg*
Thomas Gustafsson, *Göteborg Artist Center*
Christian Nilsson, *muusikko, Göteborg*
Hannu Kilkki, *Sound-Inn Lahti.*

Kohteisiin liittyvää tietoa on haettu paljolti myös Internetistä. Internet-linkkiluettelo kohteista löytyy raportin liitteestä 3.

4.1 Esimerkkejä ulkomailta

4.1.1 Harjoittelu- ja työtilat suurkaupungeissa

Yleissilmäys Euroopan suurkaupunkeihin osoittaa, että niissä tarjonta ”bändihotelli”-tyyppisistä tiloista eli harjoitustiloista, joita vuokrataan tuntiperusteisesti, on runsas-

ta. Esimerkiksi Lontoon alueella sijaitsee ainakin 20 harjoitustilakeskittymää, jotka vuokraavat tiloja hintahaarukassa 6–15 £/tunti (n. 7–17 €/tunti). Osassa tiloista hinnoittelu riippuu käytön vuorokausijankohdasta. Eräissä keskittymässä tunti-vuokra nousee porrastetusti tilan käyttäjämäärän mukaan. Tilat ovat pääsääntöisesti kalustettuja (vahvistimet, PA-laitteisto, rummut, mikrofonit) ja hintaan kuuluu usein mm. langaton Internet-yhteys, teetarjoilu sekä paikalla olevan henkilökunnan palvelut.

Suurella osalla suurkaupunkien taiteilijoista ei ole riittävästi tuloja hankkiakseen itselleen työtilaa vapailta markkinoilta. Siksi taiteilijoiden työtilakeskittymien, joissa tiloja vuokrataan kuukausiperusteisesti, taustalla on usein hyväntekeväisyyttä tai muuta avustustoimintaa. Esimerkiksi lontoolainen hyväntekeväisyysjärjestö Acme Studios hallinnoi 12:a taiteilijoiden työtilakeskittymää, joista 11 sijaitsee Lontoon alueella. Suurin keskittymistä kattaa 100 työtilaa ja pienin 12. Järjestön tarjoamien työtilojen kustannukset taiteilijoille ovat keskimäärin 197 £ (n. 225 €) kuukaudessa 23 m²:n työtilasta, mikä vastaa noin kolmannelle yleisistä markkinahinnoista Lontoossa.

Hieman Lontoon ulkopuolella sijaitsevan Pavilion Studios työtilakeskittymän kohdalla vanhan maalaisrakennuksen kunnostus taiteilijoiden työtiloiksi suoritettiin suurelta osin ulkopuolisella avustuksella. Itse vuokraustoimintaan ei kuitenkaan liity ulkopuolista tukea, jolloin 13 m²:n tilan vuokra on jo niinkin korkea kuin 385 £ (440 €) kuukaudessa.

4.1.2 *Musikstationen*

Musikstationen on Göteborgissa sijaitseva harjoittelutilakeskittymä, joka sisältää 3 täysin kalustettua ja 16 kalustamatonta harjoitustilaa muusikoille ja bändeille. Kalustettujen tilojen perusvuokra on 1 000 SEK kuukaudessa, jolloin käyttöönsä saa yhden 3 tunnin vuoron viikossa (tällöin tilan käytölle tulee hintaa n. 9 €/tunti). Tilat on varustettu rummuilla, vahvistimilla, äänentoistolaitteistolla ja kosketinsoittimilla. Yhden huoneen laitteiden veroton kustannusarvio uutena on n. 4 000 €. Tilojen varaustilanne on nähtävissä Google Calendar -sovelluksen kautta paikan Internet-sivuilla. Itse varaukset tehdään puhelimitse tai sähköpostilla. Kalustetut tilat ovat käytössä keskimäärin neljä tuntia päivässä sekä arkipäivisin että viikonloppuisin.

Kalustamattomat tilat voi vuokrata kuukausivuokraperiaatteella joko yhden tai useamman bändin käyttöön. Hinta vaihtelee tilan koon mukaan. Keskittymässä on yksi isompi sali, jossa järjestetään konsertteja ja tapahtumia. Tiloja hallinnoiva Musikutveckling AB tarjoaa vuokralaisilleen mm. musiikkiin ja muusikkona toimimiseen liittyviä workshopeja, laitteiden ja ajoneuvon vuokrausta sekä esiintymisvälityspalveluita. Lisäksi yritys on palkannut kokopäiväisesti yhden henkilön, joka hoitaa Musikstationin toimintaan liittyviä juoksevia asioita, ja joka toimii paikan päällä vuokralaisten yhteyshenkilönä kaikissa tiloihin liittyvissä asioissa. Yritys toimii yhteistyössä nuorisotyötä ja päihteiden vastaista toimintaa harjoittavan yhdistyksen kanssa.

4.1.3 *Bunkern*

Göteborg Artist Centerin (GAC) perustama ja Göteborgin keskustassa sijaitseva Bunkern käsittää 28 erikokoista harjoitustilaa, joista muutama toimii yksityisenä äänitysstudiona. Näiden lisäksi keskittymässä on tiloja, joissa vuokralaisina on muutamia musiikkialan yhdistyksiä. Suurin osa harjoitustiloista on useamman henkilön tai bändin yhteisessä käytössä. Lisäksi käytössä on yhteinen isompi flyygelillä varustettu harjoitustila, jota Bunkernin vuokralaisilla on oikeus varata käyttöönsä bändiharjoittelua ja nauhoitustilanteita varten hintaan 100 SEK/tunti (n. 11 €/tunti).

Tilojen käyttäjinä ei ole niinkään harrastajia, vaan musiikin ammattilaisia, erityisesti Göteborgin musiikkikorkeakoulusta valmistuneita muusikoita. Kaikki tilat, lukuun ottamatta erikseen varattavaa yhteistilaa, ovat vuokralla kuukausiperusteisesti. Esimerkiksi 13 m² kokoisen tilan vuokra on 1 400 SEK (n. 160 €) kuukaudessa. Tilojen kysyntä ylittää tarjonnan, joten jonotusajat uutta tilaa haluaville ovat usein pitkiä. Erityistä jonotusjärjestelmää ei ole; käytännössä vuokralalukkuus joko ilmoitetaan suoraan GAC:lle, tai kuten useissa tapauksissa, vuokralaiseksi pääsee henkilökohtaisen kontaktin kautta käytössä olevan tilan vapautuessa.

Myös GAC:n oma toimisto sijaitsee samassa keskittymässä, joten tällä muusikoiden ja taiteilijoiden toiminnan kehittämiseen keskittyvällä osuuskunnalla on hyvä kontaktipinta välittömässä läheisyydessään. Bunkernia hallinnoi GAC:n perustama yleishyödyllinen yhdistys, joka saa sekä kunnallista että alueellista tukea.

4.1.4 *Brewhouse*

Brewhouse on Göteborgin keskusta-alueella sijaitseva luovien alojen keskus, jossa toimii n. 90 erityisesti musiikki-, elokuva- ja mediatuotantoaloille suuntautunutta yritystä. Brewhousen perustamista ajoi muutama asiaan omistautunut paikallinen poliitikko ajatuksenaan koota musiikki-, elokuva ja kulttuurialan toimijoita saman katon alle. Esikuvana tässä toimi eräs vastaava keskus Manchesterissa.

Keskuksessa toimivien musiikkialan yrittäjien mukaan viime vuosina Brewhouseen on kuitenkin keskittynyt enenevässä määrin vahvasti kaupallisesti orientoituneita ja täysin muiden alojen yrityksiä, mikä on vienyt keskittymän jokseenkin kauas alkuperäisestä ajatuksesta keskittyä nimenomaisesti luoviin aloihin ja kulttuuriin. Tilojen vuokrat nousevat, ja samalla kun keskeinen sijainti houkuttelee yrityksiä toimialasta riippumatta, määrää lopulta maksukykyisyys sen, minkälaiset yritykset tiloissa toimivat.

Göteborgin musiikkikorkeakoululla on keskittymässä käytössään viisi harjoitussalia. Brewhouseen kuuluu lisäksi 580 m²:n sali, joka toimii areenana kevyen musiikin konserteille sekä erilaisille tapahtumille. Tiloissa toimii myös ravintolayrittäjä. Yhtenä Brewhousen tärkeänä toimintona on yritysjalostamo, jota ylläpitää Brewhouse Incubator Ab. Konseptiin kytkeytyy myös Ruotsin suurin luovien alojen liikeideakilpailu. Itse tiloja hallinnoi yleishyödyllinen kiinteistöyhtiö Brewhouse Göteborg.

4.2 Esimerkkejä kotimaasta

4.2.1 *Kaapelitehdas*

Kaapelitehdas on Suomen suurin kulttuurikeskus, jossa toimii mm. kolme museota, 13 galleriaa, tanssiteattereita, taidekouluja sekä lukuisia taiteilijoita, bändejä ja yrityksiä. Vuokrattavissa tiloissa järjestetään konsertteja, näyttelyitä, festivaaleja ja messuja. Kaapelitehtaan kokonaispinta-ala on yli 53 000 m², josta pitkäaikaisin sopimuksin on vuokrattu yli 250:lle eri vuokralaiselle noin 35 000 m². Viittä suurinta tilaa vuokrataan vuorokausi kerrallaan erilaisiin tapahtuma-, esitys- ja näyttelytarkoituksiin. Tilojen vuokrauksesta, rakennuksen peruskorjaamisesta ja kokonaisuuden kehittämisestä vastaa Kiinteistö Oy Kaapelitalo. Yhtiön omistaa Helsingin kaupunki. On syytä huomioda, että osa yhtiön tuotoista koostuu julkisesta tuesta, jota ilman yhtiö ei olisi yltänyt lähihistoriassa tuloksellisesti nollassoon.

Yhdysvaltalaisen Creative Community Buildersin konsultin Tom Borrupin mukaan Kaapelitehdas edustaa kansainväliselläkin tasolla ainutlaatuista kokonaisuutta vanhan tehdastilan uudelleen käytön ja luovien alojen toimintojen monipuolisuuden osalta. Vaikkakin kyseessä ovat aivan eri mittaluokan tilakokonaisuudet, Kaapelitehdas vertautuu näin ollen tämän selvityksen mukaiseen konseptiin erityisesti, koska molemmissa lähtökohtana on visuaalisen ja esittävän taiteen tilojen, yhtyeiden harjoittelutilojen sekä yritystilojen yhdistäminen.

4.2.2 *Sound Inn Lahti*

Vuonna 2005 toimintansa aloittanut Sound Inn vuokraa harjoitustiloja bändeille Helsingissä, Tampereella ja Lahdessa. Tässä käytetään esimerkkinä Lahden harjoitustilakeskittymää.

Harjoitustiloja on yhteensä 24 ja kokoluokaltaan ne ovat 14–30 m². Soittoajat ovat sijoittuvat välille kello 06–23, mutta tiloihin on pääsy 24 tuntia vuorokaudessa. Tilat sijaitsevat Lahden keskusta-alueella. Tilan kuukausivuokra riippuu huoneen koosta. Esimerkiksi 16 m² huoneen vuokra on 320 € ja 19 m² huoneen vuokra 360 € kuukaudessa. Tiloja on mahdollista jakaa useamman bändin kesken, mutta tilakoko on rajoittava tekijä erityisesti rumpujen kohdalla. Erästä isompaa 30 m² tilaa vuokraa yhdistys, joka välittää tiloja eteenpäin bändeille sekä myös muuhun tarkoitukseen. Tiloja on mahdollista räätälöidä Sound-Innin tuottamana palveluna, esimerkiksi varustaa tila PA-laitteistolla, jolloin ”räätälöintikustannus” sisällytetään kuukausivuokraan.

Keskittymässä on yksi kalustettu vakiovuorohuone, jota on mahdollista vuokrata myös satunnaisesti. Huoneen vuokra vaihtelee 10 ja 18 euron välillä tunnilta viikoittaisten varausten määrän mukaan. Huoneen varustukseen kuuluu PA-laitteisto, kaksi kitaravahvistinta, bassovahvistin, kosketinsoittimet, rummut, kaksi kitaraa ja basso. Vastaavien laitteiden veroton kustannusarvio uutena on n. 6 000 €. Sound Innin oman arvion mukaan tämän tilan käyttöaste ei ole täysin tyydyttävä. Tila toimii kuitenkin hyvänä ”sisäänheittäjänä”, eli tarjoaa bändeille mahdollisuuden tutustua Sound Innin tiloihin ennen mahdollista pitkäaikaisempaa vuokrasuhdetta.

Sound Innin vuokralaisille on tilojen lisäksi tarjolla erilaisia oheispalveluja mm. PA-laitteiston vuokrausta, soitinkorjausta, opetusta ja autonvuokrausta. Tiloja ja palveluita ylläpitää Modulen-Music Group Oy.

4.2.3 *Treenis*

Lähin esimerkki tuotteistetusta harjoitustilakeskittymästä löytyy Kuopiosta. Kaupungin keskustassa sijaitsevassa Treenis Oy:n ylläpitämässä bändihotellissa on tarjolla viisi soittotilaa kokoluokkaa 17–27 m². Tilat on varustettu rummuilla, äänentoistolaitteistolla sekä vahvistimilla. Tilat vuokrataan kahden tunnin viikoittaisina vakiovuoroina hintaperustein 39–77 € kuukaudessa yhdeltä vuorolta + 27–47 € kuukaudessa lisävuoroilta. Vuokrien suuruus riippuu huoneen koosta ja käytön vuorokaudenajasta. Tilan käytön tuntikustannukseksi jää näillä perusteilla n. 4–10 €. Yksittäisten varausten hinta sen sijaan nousee huomattavasti kalliimmaksi, tasolle 17–22 € /tunti.

Tiloissa on käytössä erillisiä säilytystiloja soittimille. Lisäksi on otettu huomioon esteetön kulku (ei esim. kynnyksiä tai portaita harjoitustilojen ja sisäänkäynnin välillä). Turvallisuusratkaisuna on sähköinen kulunvalvonta sekä tallentava kamerajärjestelmä. Lisäksi yleisissä tiloissa on käytössä suihkutilat, virvoitusjuoma- ja kahviautomaatti sekä langaton verkko.

Treeniksen tilojen varaustilanne on nähtävillä yhtiön kotisivulta löytyvässä kalenterissa. Tilojen varaus suoritetaan sähköpostilla tai puhelimitse. Varauksen kalenterin perusteella keskittymän tilat ovat käytössä keskimäärin 16 tuntia päivässä yhteensä, eli hieman yli 3 tuntia päivässä per huone. Suosituin tila on akustisia soittimia harjoitteleville tarkoitettu 17 m²:n tila, jonka keskimääräinen käyttö on yli kuusi tuntia päivässä. Tämä on ainoa akustisella pianolla varustettu tila. Vähemmän suosittu tila ovat käytössä keskimäärin 2 tuntia päivässä.

4.2.4 *Kalasadaman taiteilijatalo*

Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäitiö toimii kuvataiteilijoiden työskentelyedellytysten parantamiseksi hankkimalla ja vuokraamalla erityisesti kuvataiteilijoille kohtuuhintaisia työtiloja ja ateljeehuoneistoja. Säitiön kotimaisissa ateljeesunnoissa ja työtiloissa on noin 180 pysyvää taiteilijavuokralaista. Helsingissä sijaitseva nk. Kalasadaman taiteilijatalo on kaksikerroksinen 1930-luvulla rakennettu mm. veneveistäjänä toiminut talo, jonka ateljeesäitiö osti eräältä rakennusosakeyhtiöltä vuonna 2007 ja kunnosti taiteilijoiden työtilakäyttöön soveltuvaksi.

Säitiö toteutti rakennuksen osto- ja kunnostushankkeen mm. Helsingin kaupungin ja opetusministeriön avustusten (yhteensä 500 000 €) turvin. Koko rakennuksen pinta-ala on 1 600 neliometriä ja tiloja on yhteensä 16 taiteilijalle. Rakennuksen alakerrasta löytyy 41:n ja 48:n m² kokoiset 3,5 m korkeat kuvanveistäjille tarkoitetut omilla vesipisteillä varustetut työhuoneet. Samassa kerroksessa toimii lisäksi Kansallisen audiovisuaalisen arkiston Elävän kuvan museo.

Rakennuksen yläkerrassa on 13 vakituisesti vuokrattua 16–77 m²:n suuruista ja 3-3,5 metrin korkuista työhuonetta sekä 3–9 kuukaudeksi kerrallaan vuokrattava myös

asumiseen soveltuva ateljee. Osassa tiloista on käytössä vain yhteinen vesipiste. Tilojen vuokra on keskimäärin noin 8–9 €/m². Esimerkiksi pinta-alaltaan 20 neliömetrin kokoinen ja 3 metrin huonekorkeudella varustetun työtilan vuokra on 173 €/kk.

4.3 Benchmarking-vertailun yhteenveto ja johtopäätökset

Esiselvityksen kohteena olevan työ- ja harjoittelutilakonseptin vertailu kansainvälisesti ja kansallisesti osoittaa, että kyseessä on lähtökohdiltaan melko epätyypillinen tilakokonaisuus. Taiteilijoiden työtilat, yhtyeiden harjoittelutilat ja luovien alojen keskukset omina keskittyminään ovat yleisiä, mutta kokonaisuudet, joissa yhdistyvät kaikki kyseiset toiminnot ovat huomattavasti harvinaisempia. Läpi käydyistä kohteista Helsingin Kaapelitehdas (kappale 4.2.1) on toimintojensa monipuolisuuden osalta kaikkein lähimpänä esiselvityksen kohteena olevaa konseptia. Toisaalta Kaapelitehdas on tilakokonaisuutena moniosainen ja poikkeuksellisen suuri, mikä merkitsee käytännössä, että eri toiminnot ovat usein erillään toisistaan.

Kaiken kaikkiaan suomalaiset benchmarking-kohteet pärjäävät vähintäänkin hyvin kansainvälisessä vertailussa niin luovan tilan käytön, toimintojen monipuolisuuden kuin palvelujen tason puolesta. Samalla ne toimivat hyvinä referenssikohteina erityisesti siksi, että niiden avulla voidaan tarkastella konseptin toimivuutta Suomessa ja tietyiltä osin Joensuun aluetta paremmin vastaavissa ympäristöissä.

Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien benchmarking-kohteiden taloudellisista tiedoista voi päätellä, että edes nollatulokseen pääseminen puhtaasti tiloja vuokraamalla on hyvin haasteellista. Suurkaupunkiympäristöissä harjoitustiloja vuokraavat yritykset tarjoavat lähinnä tuntiperusteisesti vuokrattavia joko bändien harjoitustiloja tai isompia salitiloja oletettavasti juuri siksi, että ne ovat tilatyypeistä taloudellisesti kaikkein tuottavimpia. Nämä huomiot ovat linjassa esiselvityksen luvussa 3 esitetyn taloudellisuustarkastelun ja siitä tehtyjen johtopäätöksen kanssa. Riittävän korkea vuokratuotto on mahdollista saavuttaa vain nostamalla yksittäisten tilojen käyttöastetta tehokkaan vuorojärjestelmän avulla sekä perustamalla hinnoittelu tilan todelliseen käyttöaikaan.

Luvussa 2 esitetty tarvekartoitus kuitenkin osoittaa, että tilat halutaan useimmiten joko kokonaan omaan käyttöön, tai jakaminen tulee kysymykseen korkeintaan muutaman muun mieluummin omaan lähipiiriin kuuluvan käyttäjän tai käyttäjäryhmän kanssa. Lisäksi tuntiperusteisesti vuokrattava tila näyttää lähtökohtaisesti soveltuvan vain tietynlaiseen toimintaan. Toisin kuin suurkaupunkiympäristössä Joensuun kokoisessa kaupungissa tällaiset tilat voisivatkin todennäköisimmin toimia vain taloudellista ja toiminnallista kokonaisuutta tukevana osana.

Tuntiperusteisesti vuokrattavan bändien harjoittelutilan käyttöasteeseen liittyvässä arvioissa vertailukohtina on käytetty esiselvityksen talousanalyysissä nimenomaan Sound Inniä (4.2.2) ja Treenistä (4.2.3). Kyseiset harjoittelutilat sijaitsevat kaupunkiympäristöissä, jotka kutakuinkin vastaavat Joensuun kokoluokkaa. Näiden esimerkkien valossa tiloille on kyllä löydettävissä käyttäjiä, mutta käyttöaste voi hyvinkin vaihdella keskimääräisestä kahdesta tunnista kuuteen tuntiin päivässä.

Näyttää siltä, että näiden tilatyyppeiden osalta paras vaihtoehto esiselvityksen kohteena olevaan konseptiin olisi yhden monipuolisesti kalustetun tuntiperusteella vuokrattavan tilan ylläpitäminen, kuten talousanalyysissä on jo oletettukin. Treeniksen ti-

lojen käyttömäärien tarkastelu tukee kartoituksessa muutamaan kertaan esiintynyttä toivetta, että tällainen tila varustettaisiin muiden laitteiden ohella myös akustisella pianolla. Harjoittelu- ja esiintymis tilan kohdalla on samalla tavoin tärkeää suhteuttaa tilan koko ja käyttömahdollisuudet potentiaaliseen kysyntään. Vaikka tämän tyyppin tilat näyttävätkin talousanalyysin perusteella tuottavilta, laskee niiden kannattavuus nopeasti, mikäli tavoiteltua käyttöastetta ei kyetä saavuttamaan.

Kun lähtökohtana on tilojen kuukausiperusteinen vuokraaminen, voidaan todeta, että ainakin suurempien kaupunkien keskusta-alueella tiloja on hyvin haastavaa tarjota taiteilijoiden tai muusikoiden maksukykyä vastaavalla vuokratasolla ellei toimintaan liity ulkopuolista tukea, kuten on esimerkiksi Bunkernin (4.1.3) ja Kalasataman taiteilijatalon (4.2.4) kohdalla. Avustustoiminta voi liittyä ja liittyikin usein vuokraustoimintaan myös epäsuorasti esimerkiksi tilaa jäsentensä käyttöön vuokraavien yhdistysten kautta. Tästä esimerkkejä tarjoavat mm. Bunkernin (4.1.3) ja Sound Innin (4.2.2) tapaukset.

Puhtaasti markkinaperusteisesti toimivissa konsepteissa on vaarana - kuten Brewhousen (4.1.4) esimerkki osoittaa - että toiminnan jatkuvuuden kannalta välttämättömät maksukykyiset vuokralaiset täytyy hakea vähitellen muilta kuin alkuperäisen tarkoituksen mukaisilta aloilta. Tämän vuoksi mahdolliset avustus- ja tukikysymykset pitäisi nostaa yhdeksi tärkeäksi tarkastelukulmaksi jo konseptin suunnitteluvaiheessa.

5 Jatkotoimenpidesuosituksset

Esiselvityksen pohjalta voidaan todeta, että harjoittelu- ja työtilahotelli herättää ajatuksena taiteen ammattilaisista ja harrastajista koostuvassa potentiaalisessa käyttäjäkunnassa sekä tärkeimmissä sidosryhmissä hyvin positiivisia reaktioita. Tehty talousanalyysi sekä benchmarking-vertailu osoittavat kuitenkin tämän-tyyppisten konseptien taloudellisen haasteellisuuden. Mahdollisuudet taloudellisesti kestävään toteutukseen voivat kuitenkin Joensuun kokoisessa kaupungissa syntyä toimijajoukon monipuolisuuden, riittävän korkeiden käyttöasteiden, joustavan hinnoittelun, julkisten tukien ja lujan kustannuskurin yhteistuloksena.

Taloudellisen puolen korostumisesta huolimatta keskeistä on, että suunnittelussa lähdetään alusta asti liikkeelle taiteilijoiden ja muusikoiden todellisista tarpeista. Vain tätä kautta sopivien toimijoiden sijoittuminen yhteistiloihin viime kädessä mahdollistuu. Toisaalta koko konseptin mielekkäys edellyttää, että tavoitteeksi asetetaan pelkän tilakysymyksen ratkaisemisen ohella myös toimivan ja korkean luomispotentiaalin omaavan yhteisön synnyn mahdollistaminen.

Jos lähtökohdaksi otetaan vain yksittäisten käyttäjäryhmien, kuten bändiharrastajien tai luovan alan yrittäjien, tilatarpeiden ratkaisu toisistaan erillisinä kokonaisuuksina, ei toimintojen sijoittamisella samaan keskittymään saavuteta välttämättä suurtakaan lisäarvoa. Edellä esitetty yhteisönäkökulma olisi hyvin todennäköisesti helpompi lähestyä myös julkisten tukien myöntäjiä nykyisessä poliittisessa tilanteessa, jossa perinteisten toimitilainvestointien tukemiseen kohdistuu merkittäviä kiristyspaineita.

On selvää, ettei tällaisen yhteisön arvo ympäristölle ja sen jäsenille yleensä määrydy suoraviivaisesti yksittäisten jäsenten välittömän taloudellisen maksukyvyyn mukaan. Päinvastoin toimivan kokonaisuuden kehkeytyminen saattaa edellyttää myös taloudellisesti kannattamattomien osien mukanaoloa. Suurin riski konseptin toimi-

vuuden kannalta liittyikin nähdäksemme juuri tämän näkökulman unohtamiseen eli siihen, että taloudellinen kynnyks yhteisöön osallistumiselle nostetaan tasapuolisuuden nimissä jollekin keskeiselle toimijaryhmälle liian korkeaksi.

Tehdyn esiselvityksen perusteella voidaan suositella, että harjoittelu- ja toimitalakonseptin selvittämistä ja suunnittelua Joensuun ympäristöön jatketaan. Jatkon kannalta oleellista on konseptiin soveltuvan yhden tai useamman potentiaalisen toteutuskiinteistön sekä selkeän asiaa eteenpäin vievän vastuutahon nimeäminen. Tämän jälkeen konseptin todellisia taloudellisia raameja on nähdäksemme hyvä lähteä hahmottamaan ja toiminnallista suunnittelua jatkamaan tiiviissä vuorovaikutuksessa tulevien käyttäjien ja vuokralaisten kanssa.

LIITE 1. KYSELYLOMAKE TAITEILIJOILLE JA MUILLE LUOVAN ALAN TOIMIJOILLE

Työtilakysely taiteilijoille ja luovan alan toimijoille

Liite 1

Tämän kyselyn tarkoitus on kartoittaa, onko Joensuun alueella tarvetta uudelle harjoitus- ja työtilakeskitymälle, jonka käyttäjinä olisivat ensisijaisesti muusikot ja taiteilijat sekä mahdollisuuksien mukaan myös muut luovien alojen toimijat. Tämä lomake on tarkoitettu taiteilijoiden työtiloista kiinnostuneille sekä luovien alojen yrittäjille.

Vastata voi 28.2 saakka

Nimi ja sähköpostiosoite:

Voit jättää yhteystietosi mahdollista yhteydenottoa varten. Tiedot ovat vain työtilakartoituksen omaan käyttöön.

Lähtökohtasi vastauksissa:

- Asia kuulostaa kiinnostavalta, minulla voisi olla tarvetta uudelle työ-/toimitilalle
- Ei ole tarvetta työ-/toimitilalle, mutta voin auttaa kartoitusta kertomalla mielipiteeni
- Muu:

Millaiseen toimintaan työ- tai toimitilasi ensisijaisesti tulisi?

Esim. "Tarvitsen työhuoneen omaan käyttööni taiteellista työskentelyä varten"

Mitä kokoluokkaa tilan tulisi olla mainitsemaasi tarkoitukseen (m²)

Esim "10-15 m²"

Kuinka paljon ajallisesti työ-/toimitilan tulee olla käytössäsi?

Esim. "Jatkuvasti" tai "Muutama tunti päivässä"

Olisitko valmis jakamaan tilan muiden kanssa? Millä ehdoilla?

Mikä merkitys on työ-/toimitilojen sijainnilla ja miksi? Mikä olisi paras mahdollinen sijainti?

Mikä on mielestäsi sopiva vuokra käyttötarkoituksiisi soveltuvasta tilasta?

Onko muuta kommentoitavaa, joka voisi auttaa työ-/toimitilakartoitusta?

Lähetä vastauksesi painamalla "lähetä". Kiitos osallistumisestasi työtilakartoitukseen!

LIITE 2. KYSELYLOMAKE MUUSIKOILLE JA YHTYEILLE

Bändien ja muusikoiden harjoitustilakysely

Liite 2

Tämän kyselyn tarkoitus on selvittää (tai oikeastaan lähinnä varmistaa), onko Joensuussa kysyntää ja tarvetta uusille treenikämpille, ja kartoittaa minkälaisia tilavaatimuksia bändeillä ja muusikoilla on. Kysymksen koskevat erityisesti neljää asiaa: tilan koko, vuokrataso, tilojen jakaminen muisen kanssa sekä sijainti.

Mitä enemmän rahaa menee tilojen remontointiin ja ylläpitoon, sitä kalliimmat ovat vuokrat. Toisaalta, mitä tehokkaammin tilat ovat käytössä, sitä halvemmat ovat vuokrat käyttäjää kohden. Eli erityisesti näiden kahden tekijän välillä pyritään löytämään ratkaisu.

Voit jättää vastaamatta kysymyksiin, jotka eivät koske sinua. Vaihtoehtokysymyksissä voit aina tarvittaessa lisätä paremmin itsellesi sopivan vaihtoehdon kohtaan ”muu”. Muutamat kysymyksistä ovat pakollisia.

Kysely päättyy 28.2.

Omat tiedot

Tiedot ovat vain harjoitustilakartoituksen omaan käyttöön (näin vältetään esim. päällekkäisyydet, jos kyselyn täyttää useampi henkilö samasta bändistä). Jos tarpeesi kohdistuu useampaan eri tilaan (esim. useamman eri bändin käyttöön), niin voit täyttää jokaisen osalta tämän kyselyn erikseen.

Nimi:

Bändin nimi: (tai sen jäsenten nimet, jos bändillä ei ole nimeä)

Mikä vastaa tämän hetkistä tilannettasi?

- ⤴ Käytössäni on treenitila, eikä ole suunnitelmissa vaihtaa uuteen
- ⤴ Käytössäni on treenitila, mutta minua kiinnostaa myös muut vaihtoehdot
- ⤴ Käytössäni ei ole treenitilaa, mutta sellaiselle olisi tarvetta
- ⤴ Käytössäni ei ole treenitilaa, enkä sellaista tarvitsekaan
- ⤴ Muu:

Kommentteja edelliseen vastaukseen?

Treenilämpän tiedot

Ne, joilla on treenitila vuokrattuna, vastatkaa seuraavaan kuuteen kysymykseen. Jos nykyistä tilaa ei ole, siirry suoraan seuraavalle sivulle.

Suurin piirtein minkä kokoinen on tämän hetkinen treenitilasi?

Jos tiedät tarkat neliöt, voit kirjoittaa kohtaan "muu"

- ⤴ Alle 10 m²
- ⤴ 10-20 m²
- ⤴ 20-30 m²
- ⤴ Yli 30 m²
- ⤴ Muu:

Montako bändiä tilassa on vuokralla?

- ⤴ Tila on kokonaan oman bändin käytössä
- ⤴ Kaksi
- ⤴ Kolme
- ⤴ Muu:

Paljonko tilan vuokra on per bändi?

Esim. "100 € kuukaudessa"

Onko tilasta vuokran lisäksi muita kuluja ja jos on, minkä suuruisia ne ovat?

Esim. "sähkö- ja vesimaksu 10 €/kk"

Paljonko on oma osuutesi vuokra- ja muista kuluista?

Esim. "20 € kuukaudessa"

Onko treenikämppeään liittyviä parannusehdotuksia, positiivista palautetta tai muuta mainitsemisen arvoista?

Kysymyksiä harjoitustilojen suunnittelua varten

Voit vastata kysymyksiin myös, vaikka uudelle treenitalalle ei olisikaan tarvetta. Mielenpiteesi hyödyttää joka tapauksessa kartoitustyötä.

Mihin käyttötarkoitukseen tarvitset tilaa?

Voit valita useamman vaihtoehdon

- ⤴ Bänditreenaukseen
- ⤴ Yksin treenaukseen
- ⤴ Opetuksen järjestämiseen
- ⤴ Musiikin tekemiseen
- ⤴ Muu:

Mikä olisi mielestäsi sopiva treenitilan koko?

- ⤴ Alle 10 m²
- ⤴ 10-20 m²
- ⤴ 20-30 m²
- ⤴ yli 30 m²
- ⤴ Muu:

Kuinka monen eri bändin käytössä tila voisi enimmillään olla?

- ⤴ Vain omassa tai oman bändin käytössä
- ⤴ 2 bändin käytössä
- ⤴ 3 bändin käytössä
- ⤴ Muu:

Mikä olisi mielestäsi kohtuullinen treenitilan kuukausivuokra per henkilö?

Ota huomioon yllä olevat vastauksesi tilan koosta ja jakamisesta muiden kanssa. Oletetaan, että kyseessä on peruskuntoinen treenikämpä ja että vuokra sisältää sähköt, käyttöveden ja yhteiskäytössä olevat wc-tilat.

Mihin vuorokauden aikaan uskot tilan käyttötarpeen pääasiassa sijoittuvan?

Voit valita useamman vaihtoehdon.

- ⤴ Aamupäivään (klo 06-12)
- ⤴ Iltapäivään (klo 12-16)
- ⤴ Iltaan (klo 16-22)
- ⤴ Yöhön (klo 22-06)

Olisiko sinulla tai bändilläsi käyttöä harjoitustilalle, jota voi vuokrata tuntitaksalla, esim. 5-20 €/tunti? Mitä laitteistoa tuollaisessa tilassa tulisi olla valmiiksi?

Mikä merkitys on treenitilan sijainnilla ja miksi? Mikä olisi tilan paras mahdollinen sijainti?

Vieläkö olisi muita pointteja tai erityistoiveita, joita tulisi ottaa huomioon harjoitustilojen suunnittelussa?

Lähetä vastauksesi painamalla ”lähetä”. Kiitos osallistumisestasi harjoitustilakyselyyn!

LIITE 3. Linkkiluettelo esiselvityksen benchmarking-kohteista

Lontoo:

www.zodiacstudios.co.uk
www.centrallondonrehearsalrooms.com
www.thejoint.org.uk
www.terminal.co.uk
www.unit9rehearsals.com
www.panic-music.co.uk
www.residentstudios.com
<http://cartelstudios.co.uk/>
<http://www.ballystudios.co.uk/>
<http://www.creeksidestudios.co.uk/>
www.downssounds.co.uk
www.otrstudios.co.uk/
www.rmsstudios.co.uk
www.soundsolutionmastering.com
www.stompstudios.co.uk
www.strummersstudios.com
<http://voxbbox.eu/studio-hire/rehearsal.php>
www.westbournerehearsals.com/
www.stormrehearsalstudios.co.uk/
www.ragfactory.org.uk
www.pavillionstudios.org
www.acme.org.uk

Göteborg:

www.musikstationen.se
www.gac.se
www.brewhouse.se

Suomi:

www.korjaamo.fi
www.kaapelitehdas.fi
www.sound-inn.fi
www.treenis.fi

POHJOIS-KARJALAN AMMATTIKORKEAKOULUN C-SARJASSA ILMESTYNEITÄ JULKAISUJA

- C:50 Esiselvitys harjoittelu- ja työtilahotellin toteuttamisesta Joensuun seudulla. Toim. Teemu Turunen, Tuomas Turunen ja Niina Hattunen. 2011.
- C:49 Ageing in working life. Laitinen, Pertti et al. 2011.
- C:48 Luovat alat Pohjois-Karjalassa. Toim. Henna Liiri, Niina Hattunen ja Maria Kahreman. 2011.
- C:47 Mobiiliteknologia tuutoroinnin tukena. 2011
- C:46 HOME CARE 24h. Myller Henna (toim.). 2011
- C:45 Kansainvälistyvä Pohjois-Karjala. Anneli Airola. 2011.
- C:44 Työhyvinvoinnin ja ergonomian kehittäminen yhteys- ja palvelukeskustoimialalla. Riitta Makkonen ja Pilvi Purmonen (toim.). 2011.
- C:43 KOTIHOITO24h : osaamisen vahvistumista ja toimintamallien uudistumista. Henna Myller (toim.). 2011.
- C:42 Muutosjohtaminen, osaamisen johtaminen ja esimiestyö yhteys- ja palvelukeskusalalla. Riitta Makkonen ja Pilvi Purmonen (toim.). 2010.
- C:41 Monikulttuurisista kohtaamisista innostavaan ikäosaamiseen. Ritva Väistö (toim.). 2010.
- C:40 Tuotteen elinkaaren hallinnan palvelukonsepti. Juha Kareinen ja Jyri Pötry. 2010.
- C:39 Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun laadunvarmistusjärjestelmän sisäinen auditointi. Mervi Vidgrén, Pekka Auvinen, Lauri Hirvonen, Susanna Hukka, Anne Ilvonen, Jaakko Meriläinen, Mikko Penttinen, Jarmo Renvall, Raimo Saarelainen, Vesa Saarikoski, Asko Saatsi. 2010.
- C:38 Terveysalan kansainvälisyysviikkoja 10 vuotta. Tiina Halonen, Marjo Piironen, Minna Rokkila (toim.). 2010.
- C:37 Maakuntakorkeakoulun monet muodot. Kari Kallberg, Pia-Riitta Pekkanen (toim.). 2009.
- C:36 Opiskelijoiden työllistyminen Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun viestinnän koulutusohjelmasta vuosina 2001-2006. Irinja Pönttönen. 2009.
- C:35 Debate: Development of the European Business Advisor Training and Exchange. Anna Liisa Westman, Kirsi-Marja Toivanen-Sevrjukova, Ulla Asikainen, Liisa Timonen. 2009.
- C:34 Ulkomaalaistaustaiset palvelualalla: koulutukseen hakeutumisen ja työllistymisen esteet. Irma Tikkanen, Marja-Leena Rautiainen, Eliisa Kotro, Majlis Korkiakangas, Marja Nives. 2008.



Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun hallinnoima ja Joensuun seudun ja Keski-Karjalan alueellisen koheesio- ja kilpailukykyohjelman rahoittama Luova Pohjois-Karjala II -hanke on toiminut Pohjois-Karjalassa vuosina 2010–2011. Luova Pohjois-Karjala II -hankkeen toimenpiteet ovat kohdistuneet valtakunnallisiin, alueellisiin ja paikallisiin tavoitteisiin. Valtakunnallisia toimenpiteitä ovat olleet KOKO Luovien alojen teemaverkoston toimintaan osallistuminen sekä valtakunnallisten tapahtumien alueellinen koordinoiminen. Alueellisia toimenpiteitä ovat olleet Itä-Suomeen kohdistuvat toiminnot ja erityisesti itäsuomalaisen tutkimus- ja aluekehittämisyhteistyön rakentaminen. Tämän lisäksi tavoitteena on ollut pyrkiä useiden alueiden yhteisiin sisältöihin jatkotoimenpiteissä, jotka ovat edesauttaneet alueiden välistä koheesiota ja lisänneet tätä kautta aluekehittämistyön vaikuttavuutta. Paikallisella tasolla hanke on edistänyt luovien alojen toimintamahdollisuuksia mm. hankkeen aikana tehtyjen selvitysten myötä.

Harjoittelu- ja työtilahotellin toteuttaminen Joensuun seudulla -selvitys on toteutettu yhteistyössä Profit-Visio Oy:n luovien toimialojen yksikön CIU:n (Creative Industries Unit) kanssa. Toteutuksesta ovat vastanneet toimitusjohtaja Teemu Turunen ja luovien toimialojen asiantuntija Tuomas Turunen.

ESISELVITYS HARJOITTELU- JA TYÖTILAHOTELLIN TOTEUTTAMISESTA JOENSUUN SEUDULLA -raportissa kuvataan Joensuun seudulla talvella 2011 toteutetun muusikoiden ja yhtyeiden harjoittelutiloihin sekä taitelijoiden ja muiden luovan työn tekijöiden työtiloihin liittyvän esiselvityksen tulokset. Esiselvityksen ensisijaisena tavoitteena oli määrittellä uudenlainen taiteilijoiden ja muusikoiden työ- ja harjoittelutilakonsepti, joka olisi taloudellisesti toteutettavissa Joensuun keskustan tuntumassa, ja joka tukisi myös luoviin aloihin liittyvää muuta liiketoimintaa.

Selvityksen tuloksia hyödynnetään Pohjois-Karjalan luovien alojen aluekehitystyössä. Lisäksi tulosten toivotaan hyödyttävän laajemmin muita luovien alojen tilaratkaisuista vastaavia organisaatioita.

Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun julkaisuja

C: 50

ISBN 978-951-604-135-6

ISSN 1797-3856