

Hella Hernberg
Urban Dream Management

TYHJÄT TILAT

Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön

Hella Hernberg
Urban Dream Management

TYHJÄT TILAT

Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Hella Hernberg ja Marianne Laune
Kansikuva: Johannes Romppanen

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

ISBN 978-952-11-4321-2 (PDF)



Tämä on ympäristöministeriössä vuonna 2013 toteutetun Tyhjät tilat -hankkeen loppuraportti. Julkaisu on suunnattu inspiraatioksi, tietolähteeksi ja käytännön oppaaksi kaikille rakennusten käytön jatkamisesta ja uusiokäytöstä kiinnostuneille – niin käytännön toimijoille kuin viranomaisahoille.



Näkymä Hernesaaren telakalta Jätkäsaareen 2010. Moni entinen satama-alue Helsingissä on isojen muutosten alla. Kuva: Charlotta Boucht

VISIO:

Kohti resurssiviisasta ja muuntautumiskykyistä rakennettua ympäristöä

Nyt ja tulevaisuudessa kaksi tekijää määrittelee entistä vahvemmin rakennettua ympäristöä ja sen käyttöä: resurssien niukkuus ja ympäristöjen muutos. Rakennuksiin sitoutuneet materiaalit ovat arvokas resurssi, jota ei riitä tuhlattavaksi. Samalla rakennuksilta vaaditaan kykyä sopeutua ympäröiviin muutoksiin ja muuttuviin käyttötarpeisiin.

Näihin haasteisiin vastaaminen edellyttää uudenlaista logiikkaa siihen, miten suunnittelemme, hallinnoimme ja käytämme rakennettua ympäristöä. Kekseliäät ja joustavat ratkaisut tilojen hallintaan ja uusiokäyttöön voivat parhaimmillaan tuottaa toiminnallisesti monipuolista ja elävää ympäristöä sekä omaleimaisia tiloja, joihin myös rakennusten käyttäjät voivat vaikuttaa.

ESIPUHE

Ympäristöministeriön Tyhjät tilat -hankkeessa (2.1.–4.11. 2013) tutkittiin vajaa-käyttöisten tilojen ja rakennusten problematiikkaa ja sitä, millaisin toimintamallein olemassa olevat vapaat tilat saataisiin entistä paremmin käyttöön joko tilapäisesti tai pitkäaikaisesti.

Kokonaisia alueita, kortteleita, kiinteistöjä ja rakennuksia on jäämässä tyhjilleen elinkeinorakenteen tai talouden muutosten ja kiinteistöjen nopean vanhenemisen seurauksena. Yli miljoona kerrosneliötä toimistotiloja on tyhjillään pääkaupunkiseudulla. Kasarmi-alueiden ja varuskuntien käytössä olevien kiinteistöjen lisäksi tyhjilleen on jäämässä pienemmällä paikkakunnilla myös hallintorakennuksia, sairaaloita sekä kouluja.

Tyhjien tilojen haitat jakaantuvat usealle kiinteistönomistaja- ja käyttäjätaholle. On kaikkien etu, että etsitään ja löydetään ratkaisuja tyhjenevien tilojen ongelmiin. Olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttö on resurssiviisasta, se synnyttää eläviä paikkoja ja edistää kulttuuriympäristön säilyttämistä. Tilojen uusi käyttö avaa monia mahdollisuuksia esimerkiksi kansalais-, kulttuuri- tai yritystoiminnalle. Olemassa olevien rakennusten hyödyntämisellä myös jo rakennetun infrastruktuurin käyttö tehostuu.

Mitä sitten ovat ne mekanismit, joilla parannetaan rakennusten käyttökelpoisuutta tai joustavoitetaan niiden uusiokäyttöä? Miten tyhjilleen jääneiden, mutta peruskunnollaan hyvien ja keskeisillä paikoilla sijaitsevien kiinteistöjen kysyntä ja tarjonta saataisiin kohtaamaan?

Uutta ajattelua ja logiikkaa tarvitaan niin kiinteistönhallintaan, suunnitteluun, kiinteistötalouteen ja rakennuttamiseen kuin viranomaisprosesseihin. Uudenlaisen logiikan avulla voitaisiin rakennuksia ja tiloja tarkastella muuntautumiskykyisinä, monikäyttöisinä ja pitkäikäisinä sen sijaan, että ne usein nähdään vain yhteen käyttötarkoitukseen suunniteltuina.

Rakennusten uusiokäyttö, tilapäiskäyttö tai ajallinen sekakäyttö ovat omiaan synnyttämään uudenlaista liiketoimintaa, joka tekee tilojen ylläpidostakin taloudellista. Tila voikin olla palvelu, johon syntyy omistussuhteen sijaan ajallinen käyttöoikeus. Muutosprosesseissa voi myös rakennusten käyttäjille avautua entistä aktiivisempi rooli, kenties myös muutosten toteuttajina ja rahoittajina.

Rakennusten näkeminen muuntelukelpoisena resurssina asettaa uudistumisen paineita myös kaavoitukselle, lupakäytännöille ja lainsäädännölle. Millä tavoin muutoksia voisi samalla hallita ja mahdollistaa? Miten tulevaisuudessa määritellään käyttötarkoitus ja siihen liittyvät tekniset vaatimukset niin, että rakennusten käyttö kestäväällä ja joustavalla tavalla on mahdollista?

Käsissäsi on raportti, joka esittelee Tyhjät tilat -hankkeen tuloksia ja antaa eväitä tulevaan. Potentiaalisten tilojen hyödyntämiseksi tarvitaan uusia avauksia ja yhteistyötä monien eri yhteiskunnan toimijoiden kesken. Ympäristöministeriö on tässä hankkeessa ottanut fasilitaattorin roolin ja vienyt hanketta eteenpäin sidosryhmäyhteistyötä painottaen. Toivomme, että hankkeen siivet kantavat eteenpäin monella eri saralla käytännössä ja että raportti innostaa lukijaa käytännön toimiin tyhjien tilojen käytön mahdollistamiseksi.

Hankkeessa on kerätty toimintamalleja, ratkaisusuuntia ja eväitä jatkoa varten. Lopuksi heitämmekin pallon kaikille yhteiskunnan eri tahoille: tarttukaa haasteeseen!

Aila Korpivaara
rakennusneuvos
ympäristöministeriö

Tyhjät tilat -hanke perustettiin osana Sitran käynnistämää Design Exchange -ohjelmaa, jonka tavoitteena oli muotoilun menetelmien ja erityisesti uusien käyttäjälähtöisten ja vuorovaikutteisten toimintatapojen kehittäminen ministeriön käyttöön. Raportin on koontanut Design Exchange -ohjelman kautta ympäristöministeriössä työskennellyt ja hanketta vetänyt arkkitehti ja muotoilija Hella Hernberg.

SISÄLLYS

VISIO	7
ESIPUHE	9
1. HANKKEEN TAUSTAA	15
1.1 Hukkatiloja syntyy muutosten vanavedessä	16
Tila ja käyttäjä etsivät toisiaan	19
1.2 Hankkeessa käytetyt menetelmät ja viestintäkanavat	20
2. KOLME NÄKÖKULMAA TYHJIIN TILOIHIN	25
2.1 Rakennusten käytön jatkaminen ja uudiskäyttö on resurssiviisautta	26
2.2 Rakennus säilyy parhaiten käytössä	27
2.3 Tila on alusta toiminnalle	28
3. MILLAISIA TILOJA JÄÄ TYHJILLEEN?	31
3.1 Tyhjät toimistotilat	32
3.2 Varuskunnat ja muut valtion omistamat kiinteistöt	37
Valtion kiinteistöjen kehittämisen ja myymisen haasteita	38
Voiko valtion omistamia kiinteistöjä avata tilapäiskäytölle?	39
3.3 Pienten kuntien hallinto- ja palvelurakennukset	40
4. RATKAISUMALLEJA JA MUUTOSEHDOTUKSIA	43
4.1 Tilapäiskäyttö	44
Mitä tilapäiskäyttö tarkoittaa?	44
Tilapäiskäyttöjen taustaa	46
Miten edistää tilapäiskäyttöjä?	46
Tilapäiskäyttöjen hyötyjä	49

4.2 Käyttötarkoituksen muutos.....	56
Osaamista korjaamisen ja uudisrakentamisen väliin.....	56
Vanhassa vara parempi?.....	57
Talous ja lisäarvo.....	59
Säännösten tulkinnan haasteita.....	61
Suunnittelun haasteita.....	62
Uudenlaista asumista?.....	64
Kaavoitusnäkökulmia käyttötarkoituksen muutoksiin.....	68
4.3 Käyttäjälähtöinen kehittäminen.....	70
Ryhmärakennuttamisesta oppia muutostöihin?.....	70
Yhteisörahoitus.....	72
5. EVÄITÄ LUKIJALLE.....	77
LÄHTEET.....	80
LIITE: HANKKEESEEN OSALLISTUNEET TAHOT.....	82



Muuttuvaa kaupunkiympäristöä Helsingin kalasatamassa 2011. Kuva: Johannes Romppanen

1. HANKKEEN TAUSTAA

Eri puolilla Suomea ja maailmaa on runsaasti hukkatilaa: vajaakäyttöisiä toimistotaloja, tyhjentyneitä teollisuuskiinteistöjä, eri syistä uusia ratkaisuja odottavia tiloja.

Talouden ja teollisuuden rakennemuutos, logistiikan kehitys, kaupan muutokset ja julkisten organisaatioiden uudelleen järjestäminen jättänevät tulevaisuudessakin suuria kiinteistömassoja ja maa-aloja vaille käyttöä.

1.1 Hukkatiloja syntyä muutosten vanavedessä

Rakennuksia ympäröivät alueet ja yhteiskunta, samalla myös rakennusten käyttötarpeet, muuttuvat usein nopeammalla syklillä kuin rakennuksen elinkaari. Muutosten vanavedessä rakennuksia jää vaille käyttöä, kun tilojen kysyntä ja tarjonta eivät enää kohta.

Kaupungit ja muut alueet uudistuvat jatkuvasti, ja ovat tehneet niin aina. Syyt muutoksien taustalla ovat vaihdelleet. Monet Suomessa käynnissä olevista muutosprosesseista ovat osa globaalia kehitystä.

Kaupunkiseudut eriarvoistuvat – yliopistokaupungit kasvavat ja syrjäisemmistä kunnista katoavat asukkaat ja työpaikat. Teollisuuden ja kaupankäynnin muodot muuttuvat. Asumisen tarpeet muuttuvat, kun väestö ikääntyy ja ihmisten elämäntyyli moninaistuu. Työympäristön muutos ja markkinatilanteiden heilahtelut vaikuttavat toimistotilojen kysyntään ja tarpeisiin.

Hukkatila on järjestelmämme sivutuote, jonka käyttöön saamiseksi ei ole nykyisellään kovin toimivia käytäntöjä.

Tilojen vajaakäyttöä syntyy myös tehostamistoimien seurauksina. Organisaatiot suosivat monikäyttöisiä tiloja operatiivisten kustannusten karsimiseksi ja tilankäytön tehostamiseksi, ja muutosten seurauksena suuria määriä tiloja jää tyhjilleen. *(Lisätietoa vapaaksi jäävistä tiloista luvussa 3)*

Taustalla olevien muutosten ymmärtäminen voi olla myös avain uusiin ratkaisuihin.

Voiko muutos ja siihen sopeutuminen olla yksi rakennuksen ominaisuus? Voidaanko rakennus nähdä viimeistellyn teoksen tai kertakäyttöisen hyödykkeen sijaan muuttuvana rakenteena, jolla voi olla monta eri elämänvaihetta ja jonka tiloja voi käyttää myös eri kellonaikoina useaan eri tarkoitukseen?

Kuvat: Tämä sivu: Lahden vanha mallasjuomatehdas on odottanut uutta käyttöä yli kymmenen vuoden ajan.

Viereinen sivu: Lapinlahden sairaala Helsingissä on Suomen ensimmäinen mielisairaalakäyttöön valmistunut sairaala ja Euroopan vanhimpia psykiatrista hoitoa varten rakennettuja hoitolaitoksia. Sairaaloitointi päättyi joulukuussa 2008.

Kuvat:Hella Hernberg









TILA JA KÄYTTÄJÄ ETSIVÄT TOISIAAN

Tilojen sijaan on olennaista puhua tarpeista ja toiminnoista, jotka tarvitsevat tiloja. Tarjolla on runsaasti käyttökelpoisia tiloja ja toisaalta on paljon käyttäjiä, jotka etsivät tiloja. Miten tilojen kysyntä ja tarjonta saataisiin paremmin kohtaamaan?

Tyhjät tilat -hankkeessa vapaat tilat on nähty ennen kaikkea resurssina, joka voi luoda mahdollisuuksia toiminnalle ja uudellelaisille vaihtoehdoille: persoonalliselle asumiselle, uusien yritysten, kulttuuriprojektien tai naapurustojen yhteisöllisten hankkeiden syntymiselle, toiminnallisesti monipuolisille tiloille. Tyhjä tila on ongelma, jos se ei löydy käyttöä tai jos sen potentiaalinen käyttö ei jostakin syystä pääse toteutumaan.

Voidaan sanoa, että hukkatila on järjestelmämme sivutuote, jonka käyttöön saamiseksi ei ole nykyisellään kovin toimivia käytäntöjä. Tiukasti yhteen käyttötarkoitukseen suunnitellut rakennukset ja nykyiset rakennetun ympäristön käyttöä sääntelevät hallinnolliset prosessit eivät luontevasti joustu muutostilanteissa. Hankkeen pääpaino onkin ollut sellaisten toimintamallien etsimisessä, jotka parhaiten edistäisivät tyhjäkäytöllä olevan tilaresurssin hyödyntämistä. *(Tyhjät tilat -hankkeessa esiin nousseita ratkaisumalleja esitellään luvussa 4.)*

Tyhjät tilat -hankkeen sidosryhmätilaisuuksia pidettiin tyhjiissä toimistotiloissa Pitäjänmäellä ja Merihaassa. Hankkeen keskeisimmät sidosryhmät oli tyypitelty seuraavasti:

Hallinto / Kaavoitus, rakennusvalvonta, ympäristöministeriö ja muut ministeriöt; **Kiinteistöala** / Kiinteistönomistajat, kiinteistökehittäjät, rakennuttajat, kiinteistönvälittäjät; **Suunnittelijat** / Arkkitehdit ja insinöörit; **Pioneerit ja tilojen käyttäjät** / Uusien liiketoimintamallien kehittäjät, ryhmärakennuttajat, tilapäiskäyttäjät, muut potentiaaliset käyttäjäryhmät.

Kuvat: Johannes Romppanen

1.2 Hankkeessa käytetyt menetelmät ja viestintäkanavat

Tyhjät tilat -hanke toteutettiin vuorovaikutteisena prosessina yhdessä monien eri sidosryhmien kanssa. Hankkeessa tavoiteltiin uusia avauksia, uudenlaista toimintalogiikkaa ja ennen kaikkea yhteistyötä ja synergioita monien eri toimijoiden kesken. Tavoitteena on ollut se, että hankkeen siivet kantaisivat eteenpäin eri alueilla myös käytännössä: uusien projektien, palvelujen tai liikeideoiden muodossa. Uusien käytännön hankkeiden myötä on mahdollista myös tutkia, miten nykyinen lainsäädäntö ja muut viranomaisprosessit joustavat uudenlaisten kysymysten kohdalla, ja miten niitä olisi tarpeen kehittää.

Osana Design Exchange -ohjelmaa perustetun Tyhjät tilat -hankkeen tavoitteena oli myös soveltaa muotoilun menetelmiä ministeriön toimintakentässä. Muotoilun menetelmät painottuivat hankkeessa erityisesti vuorovaikutteiseen työskentelyyn, käyttäjälähtöisiin menetelmiin sekä systeemiajatteluun.

SIDOSRYHMIEN JA ASIAANTUNTIJOIDEN HAASTATTELUT

Tyhjät tilat -hankkeessa sovellettiin kevyesti etnografisia menetelmiä kuten haastatteluja ja havainnointia luotaessa ymmärrystä sidosryhmien tarpeista ja näkökulmista.

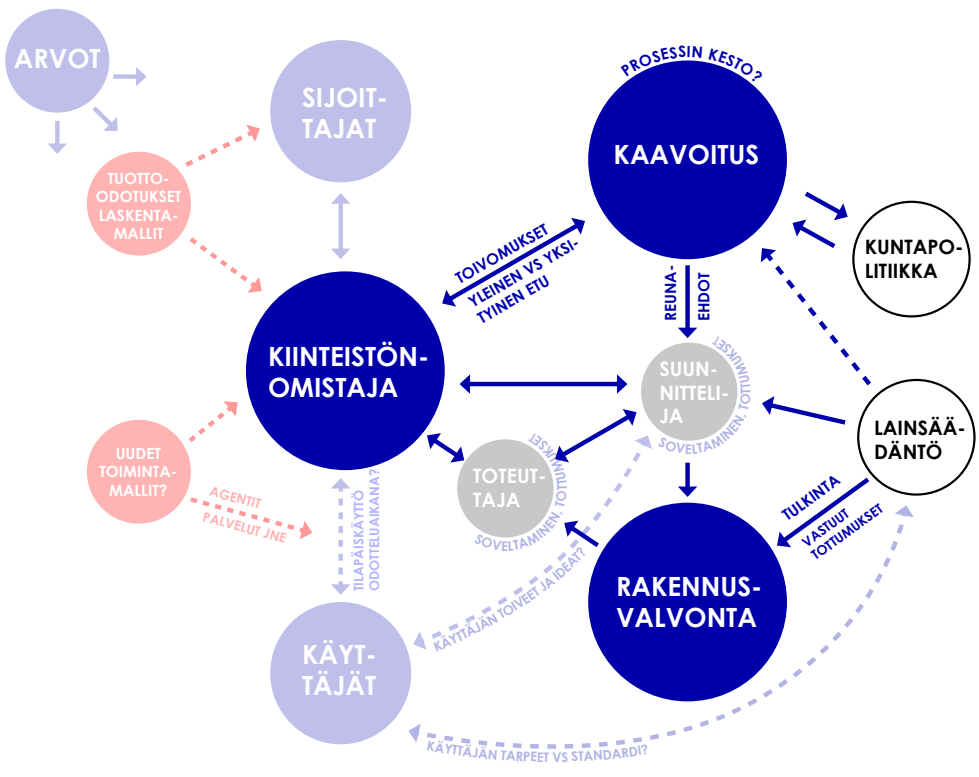
Muotoilussa hyödynnetään etnografista lähestymistapaa yleensä käytettävyytustutkimuksessa; pyritään ymmärtämään käyttöympäristöä ja käyttäjiä, heidän tarpeitaan, käytäntöjään ja sosiaalisia prosessejaan.

Tehtyjen haastattelujen ja aineiston perusteella analysoitiin ongelmaa sidosryhmien muodostamana sosiaalisena systeeminä. Nykyisen toimijaverkoston suhteiden ja epätasapainojen pohjalta piirrettiin kartta ja identifioitiin tarttumapintoja jatkotyöskentelyä varten.

BENCHMARKING

Benchmarkingilla haettiin inspiraatiota ja innovatiivisia esimerkkejä Suomesta ja maailmalta erityisesti käyttäjä- ja toimijalähtöisistä uudiskäytön ratkaisuksista sekä väliaikaiskäytöstä. *Näitä esimerkkejä on esitelty raportin luvussa 4: Ratkaisuja ja muutosehdotuksia.*

Kuvat. Yllä: Tyhjät tilat -hankkeen tavoitteena oli aktivoida useita eri sidosryhmiä mukaan ja jalkauttaa työtä käytännön projekteiksi. Hanke jakautui neljään vaiheeseen: 1. Aineistonkeruuvaihe: tilastot, taustatiedot, sidosryhmien haastattelut; 2. Case Study: Käyttötarkoituksen muutoskohteiden analysointi; 3. Sidosryhmiätyöpajat ja avoin viestintä; 4. Jatkoaihioiden määrittely YM:n työryhmässä. Alla: Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos kuvattuna sidosryhmien muodostamana systeemikaaviona. Kuvat: Hella Hernberg



CASE STUDYT

Hankkeessa analysoitiin muutamia jo toteutettuja esimerkkejä rakennusten käyttötarkoituksen muutoksista esimerkiksi toimistotilasta, sairaalasta tai teollisuusrakennuksesta asunnoiksi. Analyseista poimittiin esiin käyttötarkoituksen muutosprosessien haasteita ja pullonkauloja erityisesti lainsäädännön näkökulmasta. Näitä tuloksia sisällytettiin samanaikaisesti käynnissä olleeseen maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden arviointiprosessiin. Case Study -kohteiden haastattelut tehtiin luottamuksellisina, joten tässä raportissa ei esitellä tutkittuja rakennuskohteita. *Tutkimuksen havaintoja ja johtopäätöksiä on eritelty Käyttötarkoituksen muutos -luvussa 4.2.*

SIDOSRYHMÄTILAISUUDET

Tyhjät tilat -hankkeen haastatteluvaiheen jälkeen järjestettiin kolme erilaista sidosryhmätilaisuutta. Tapahtumat pidettiin tyhjillään olevissa tiloissa, jotka nostivat aiheen merkityksen konkreettiselle tasolle, ja samalla osallistujat pääsivät tutustumaan kiinnostaviin tiloihin.

Sidosryhmäbrunssissa kesäkuussa 2013 tuotiin saman pöydän ääreen pieni ryhmä eri näkökulmien edustajia. Tavoitteena oli luoda omistajuutta hankkeelle sidosryhmien kesken ja löytää ratkaisuja haastatteluvaiheessa ilmenneisiin näkemuseroihin ja -ristiriitoihin.

Lokakuussa 2013 järjestettiin avoin ideapaja jota oli edeltänyt hankkeen viestintä ja siihen liittyvä kysely Facebookissa. Ideapajassa esitettiin kysymyksiä seuraavan päivän kiinteistöalan ammattilaisten työpajaan. Molempien tilaisuuksien tulokset viettiin ympäristöministeriön työryhmän käsittelyyn.

FACEBOOK-VIESTINTÄ JA -KYSELY

Tyhjät tilat -hankkeelle avattiin lyhytaikainen Facebook-sivu, joka oli samalla viestinnällinen kokeilu siitä, miten ministeriö voisi hyödyntää hankkeissaan sosiaalista mediaa. Facebookin avulla tietoa hankkeesta levitettiin laajemmalle yleisölle, saatiin kiinnostunutta yleisöä mukaan hankkeen työpajoihin ja ideoita yleisöltä. Facebookissa avattiin myös kysely, jossa ideoitiin uusia käyttötarkoituksia tyhjillään oleville toimistotiloille. Kyselyn tuloksia käsiteltiin hankkeen työpajoissa.

Kuva: Tyhjät tilat -hankkeen Facebook-sivu, www.facebook.com/tyhjattilat



Tyhjät tilat Community

DESIGN
EXCHANGE

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Timeline

About

Photos

Likes

Events

PEOPLE

463 likes

ABOUT

Ympäristöministeriön Tyhjät tilat -hanke etsii uusia ratkaisuja tyhjen ja vajaakäyttöisten tilojen hyödyntämiseen. Täällä voit osallistua hankkeeseen!

<http://www.insidejob.fi/>

PHOTOS



POSTS TO PAGE



April 17 at 6:49am

Jokioisilla on paljon tyhjää tilaa...rappeutumassa. Vanhan Jokioiste...
See More

Like · Comment · Share



October 18, 2013 at 4:47am

Helsingin kaupungin omistama huvila Laajasalossa on viidettä vuotta ... See More

Like · Comment · Share



Tyhjät tilat
May 13

Tänään Vuokramarkkinat 2014 -seminaarissa esittelemässä Tyhjät tilat -hankkeen tuloksia kiinteistöalan johtoportaalille.

Like · Comment

3



Tyhjät tilat shared a link.
February 14

Tässä vähän esimakua tulevan Tyhjät tilat -hankeraportin aiheista.



Tyhjät tilat - esitys Kaupunkisuunnittelu & kaavoitus -seminaarissa...
www.slideshare.net

Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön

Like · Comment · Share

4



Tyhjät tilat shared a link.
February 12

Tyhjien toimistotilojen määrä taas nousussa:





Tyhjää hallitilaa Lars Sonckin suunnittelemassa L3-satamamakasiinissa Helsingin Jätkäsaarella 2010. L3-makasiiniin on vuosina 2010-2014 kehittynyt runsaasti väliaikaista toimintaa kuten pientuotantoa, pienyrittäjien ja taiteilijoiden työtiloja, gallerioita ja liiketilaa. Kuva: Hella Hernberg

2. KOLME NÄKÖKULMAA TYHJIIN TILOIHIN

Miksi hukkatilan hyödyntäminen kannattaa?

Olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttö on monella tapaa tavoiteltavaa: se on viisasta resurssien käyttöä ja samalla edistää nykyisen ja tulevan kulttuuriympäristön säilyttämistä.

Kun tyhjät tilat avataan käyttöön, avautuu mahdollisuuksia esimerkiksi kansalais-, kulttuuri- tai yritystoiminnalle. Olemassa olevien rakennusten käyttö hyödyntää myös ympäröivä infrastruktuuria fiksulla tavalla.

2.1 Rakennusten käytön jatkaminen ja uudiskäyttö on resurssiviisautta

On sanottu, että kestävin rakentamisratkaisu on rakentamaton talo. Kun puhutaan resurssiviisaasta rakentamisesta ja rakennusten käytöstä, tilojen tarvekartoituksen ja monipuolisen käytön rooli korostuu. Resurssiviisauden näkökulmasta tärkein tavoite on mahdollisimman pitkäikäinen rakennus, jota käytetään tarkoituksenmukaisesti koko pitkän elinkaaren ajan. Resurssiviisas ajattelu rakentamisessa ja rakennusten käytössä edellyttää arkipöytäkäytön ja kokonaiskuvan hallintaa.

Tämän hetken keskustelussa kestävästä rakentamisesta pääosassa ovat olleet energiatehokkuuteen liittyvät tekniset ratkaisut. Kuitenkin liian suppeasti energiatehokkuutta painottava näkökulma saattaa paljastua kokonaisuuden kannalta kestävämmäksi. Esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen purkaminen, sen materiaalien uudelleen käyttö ja uuden (energiatehokkaamman) rakennuksen rakentaminen, kuluttaa enemmän energiaa ja resursseja kuin alkuperäisen rakennuksen käyttäminen alkuperäisessä muodossaan.

Kun uudet rakennukset ovat entistä energiatehokkaampia, yhä suurempi osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisvaiheessa. Jos vaikkapa vanha toimistorakennus korvataan uudella ja energiatehokkaammalla, voi kulua 20–30 vuotta, ennen kuin rakentamiseen käytetty ”hiili-investointi” on maksettu takaisin käytön aikana energiansäästöinä (kuva). Samalla voidaan kysyä, mitkä ovat työtilojen tarpeet kuluneen 20–30 vuoden päästä, ja vastaako kyseinen ”uusi” rakennus enää silloisia tarpeita. Niinpä se, miten hyvin rakentamisvaiheen hiili-investointi osataan hyödyntää jo olemassa olevien rakennusten käyttönä, ja toisaalta pitkäikäisten ja muuntautumiskykyisten uusien rakennusten rakentamisena, on entistäkin tärkeämpää.

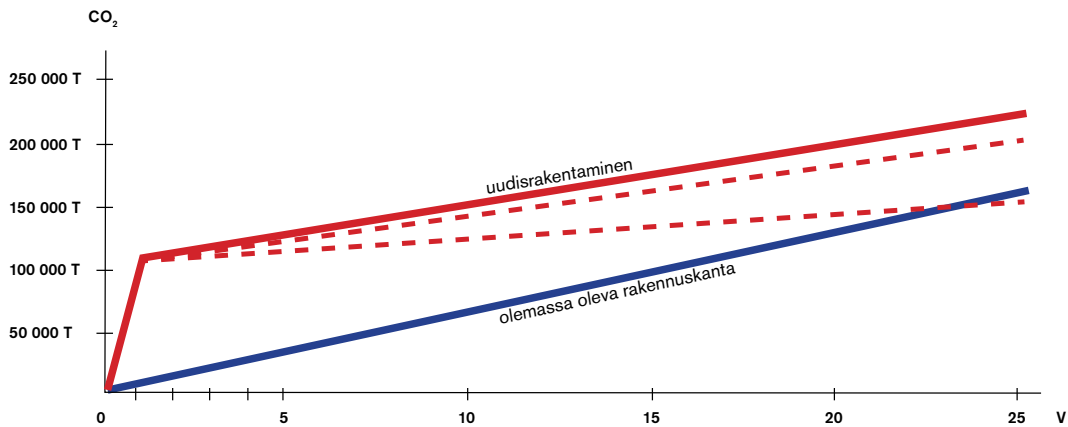
Rakennuksiin on sitoutunut 50% kaikesta materiaalista. Suomessa rakennukset ja rakentaminen muodostavat yhdessä noin 40% kasvihuonekaasupäästöistä.¹ Tila ja rakennukset ovat siis varsin merkittävä resurssi maailmassa, jossa rajalliset luonnonvarat ovat kasvavan ihmismassan jaettavissa – tuhlaamisesta puhumattakaan.

¹ Ympäristöministeriö 2012

” Olennaisin energiakysymys rakentamisessa ainakin aikavälillä 2014-2050 on se, miten olemassa olevien rakennusten käytöllä voidaan korvata uudisrakentamista.”

– Lainausta hankkeen haastatteluista

Se, miten hyvin rakentamisvaiheen hiili-investointi osataan hyödyntää jo olemassa olevien rakennusten käyttönä, ja toisaalta pitkäikäisten ja muuntautumiskykyisten uusien rakennusten rakentamisena, on entistäkin tärkeämpää.



Kuvassa vertaillaan uudisrakentamisen ja olemassa olevan rakennuskannan CO₂-päästöjä. Jos olemassa oleva, vähän enemmän energiaa kuluttava rakennus, korvataan uudella energiatehokkaammalla talolla, voi kestää vuosikymmeniä, ennen kuin rakentamisvaiheessa syntynyt "hiilipiikki" tasoittuu.²

2.2 Rakennus säilyy parhaiten käytössä

Rakennuksen pitkäaikainen ja joustava käyttö ei ole pelkästään laskennallista resurssivii-sautta. Käyttö on rakennuksen parasta suojelua. Kestävän rakennuksen ja rakennetun ympäristön tulisi voida sopeutua ajan tuomiin muutoksiin, ja samalla se säilyy käytön myötä parhaiten kunnossa.

Uudis- ja korjausrakentamisen välimaastoon tarvitaan uutta muutostilanteisiin keskittyvää osaamista. Voidaan sanoa, että tulevaisuuden rakennettujen ympäristöjen arvo piilee taidokkaassa ja oivaltavassa uudistamisessa. Olemassa olevien ominaisuuksien hyödyntäminen nousee tärkeäksi massiivisten kertatoimenpiteiden sijaan.

Se, miten arvotamme olemassa olevia rakennuksia, vaikuttaa olennaisesti niiden säilymiseen ja käyttöön, korjaamiseen tai uudistamiseen. Nykyään osataan yleisesti jo arvostaa 1900-luvun alkupuolella valmistuneita rakennuksia, ja usein myös niiden muuntaminen uuteen käyttöön on teknisesti ratkaistavissa.

Jopa 75% asuin- ja palvelurakennuskannastamme on kuitenkin varsin nuorta, 1960-luvun jälkeen rakennettua. Pian on edessä näiden talojen peruskorjaaminen ja mahdollinen muuntaminen uusiin tarpeisiin (kts myös kuva s. 58).³

Haasteeksi nouseekin ”tavanomaisten”, omana elinaikanamme rakennettujen rakennusten arvon määrittäminen. Millaisena nähdään vuonna 2044 vaikkapa 1990-luvulla rakennettujen toimisto- tai virastotalojen arvo?

² Heinonen et al 2011

³ Ympäristöministeriö 2007



Tampellan entinen tehdasalue Tammerkosken rannalla 2008. Kuva: Mikko J. Putkonen

2.3 Tila on alusta toiminnalle

Vanhaa uudistamalla voidaan kehittää omaleimaisia ympäristöjä, luoda edellytyksiä monenlaiselle toiminnalle ja lisätä kansalaisten aktiivisuutta elinympäristönsä kehittämiseen. Tyhjä tila ja hylätyt rakennukset luovat usein ikävän leiman koko alueelle. Toisaalta tilan aktiivinen käyttö voi säteillä positiivisesti myös lähiympäristöön ja houkutellessa alueelle lisää toimijoita.

Rakennusten muutosvaiheisiin sisältyy usein pitkiäkin odotteluvaiheita, jolloin tilat seisovat tyhjiillään. Näitä odotteluvaiheita hyödyntävä tilapäiskäyttö on keskeinen mutta vielä aliarvostettu työkalu kiinteistöjen kehittämisessä. Tilapäiskäytöllä voidaan sekä elävöittää alueita että antaa mahdollisuuksia monenlaisten ryhmien toimintaan: niin uusien yritysten käynnistämiseen, kulttuuri- ja nuorisotoimintaan kuin moneen muuhunkin. Samalla kiinteistöjen ylläpito on taloudellisesti mahdollista ja vandalismin uhka vähenee. (*Tilapäiskäyttö, kts luku 4.1*)

Uudet yhteisölliset toimintamallit kuten ryhmärakennuttaminen tai yhteisörahoitus, voivat avata uusia suuntia myös rakennusten pidempiaikaiseen käyttöön, käyttötarkoituksen muutosten suunnitteluun tai jopa toteuttamiseen. (*Kts luku 4.3*)



Solar Kitchen Restaurant Kalasatamassa 2011. Solar Kitchen oli aurinkokeräimillä toimiva kiertävä keittiö, joka hyödynsi Kalasataman tyhjää asfalttikenttää osana Kalasataman Väliaika -projektia. Kuva: Johannes Romppanen



Merihaan toimistotornissa järjestettiin Tyhjät tilat -hankkeen työpajoja syksyllä 2013. Tornissa on ollut useampia kerroksia pidempään tyhjiään. Uusien käyttömahdollisuuksien kehittämisen yhtenä haasteena ovat tornitalon monimutkaiset omistussuhteet. Kuva: Johannes Romppanen

3. MILLAISIA TILOJA JÄÄ TYHJILLEEN?

Tilojen tyhjenemisen taustalla on monenlaisia syitä. Rakennemuutosten ja markkinamuutosten seurauksena voi poistua kokonaan käytöstä tai vapautua tilapäisesti kokonaisia alueita, yksittäisiä rakennuksia, huoneistoja tai rakennuksen osia. Tilastojen ulkopuolelle jää hyvin monenlaisia tiloja, jotka ovat vajaakäytössä lyhytaikaisesti tai kausiluontoisesti esimerkiksi eri vuorokauden- tai vuodenaikoina. Monessa kodissa, toimistossa tai oppilaitoksessa on tiloja toistuvasti vajaakäytössä.

Kolme esimerkkiä tyhjistä tiloista

Tyhjät tilat -hankkeessa keskityttiin käsittelemään pääasiassa kolmea ajankohtaista tilatyyppeä, joilla on tilastollista merkitystä: toimistotilojen vajaakäyttöä, lakkautettavia varuskuntia sekä tulevaisuudessa kuntarakenteen uudistusten myötä tyhjeneviä pienten kuntien hallinto- ja palvelurakennuksia. Näiden lisäksi vapautuu monenlaisia muita tiloja. Käytöstä poistuvien seurakuntien tilojen uudet käytöt jäävät ratkaistavaksi. Liiketiloja ja ostareita tyhjenee monissa lähiöissä mutta myös kaupunkien keskustoissa. Lakkautettavat paperitehtaat ovat olleet klassinen esimerkki teollisuuden rakennemuutoksesta Suomessa. Käytöstä poistuneiden satama-alueiden uusiokäytöstä on runsaasti esimerkkejä eri puolilta Eurooppaa. Myös yliopistojen kampusalueet ovat ajankohdainen esimerkki tiloista, joiden käyttöastetta pyritään nostamaan.

3.1 Tyhjät toimistotilat

Rakennemuutosten ja julkisten säästötoimien lisäksi markkinoiden kehitys sekä työympäristöjen, teollisuuden, kaupan ja logistiikan muutokset vaikuttavat tilojen käyttötarpeisiin ja kysyntään. Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen etenkin pääkaupunkiseutua on leimannut toimistotilojen vajaakäyttö: alkuvuodesta 2014 tyhjää toimistotilaa oli pääkaupunkiseudulla yli miljoona neliötä, mikä sivuaa kaikkien aikojen huippua kesällä 2010.

Alkuvuodesta 2014 tyhjää toimistotilaa oli pääkaupunkiseudulla yli miljoona neliötä.

Markkina-analyttikoiden arvioiden mukaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla on pysyvää yltarjontaa. Vajaakäyttöasteen nousuun on vaikuttanut markkinatilanteen lisäksi uusien toimistotilojen runsas rakentaminen ja työympäristöjen muutos. Organisaatiot pyrkivät tehostamaan tilankäyttöä ja vähentämään operatiivisia kustannuksia. Samalla työn teon joustavuuden lisääntymisen seurauksena siirrytään koppikonttoreista monitilaratkaisuihin. Usein ratkaisuna on uuteen toimistotaloon siirtyminen sen sijaan, että vanhoja tiloja muokattaisiin uusiin tarpeisiin.

Nyrkkisääntönä sanotaan, että tehokkaampiin tiloihin muutettaessa tyhjää toimistotilaa vapautuu lähes tuplasti uuden tilan määrään verrattuna. Vaikka yritykset muuttavat usein energiatehokkaampiin, ympäristösertifioituihin tiloihin, kääntöpuolena on, että muuton seurauksena jää jäljelle nimenomaan lisää hukkatilaa. Uuden ratkaisun ympäristöystävällisyys riippuukin valitun tarkastelukulman laajuudesta.

Toimistotaloja Kalasatamassa 2013. Kuva: Hella Hernberg

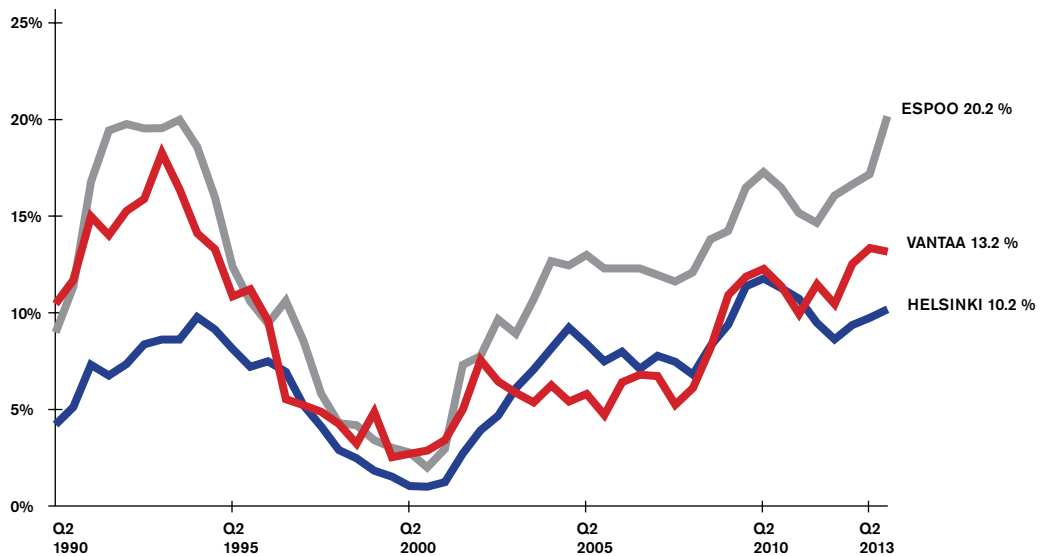
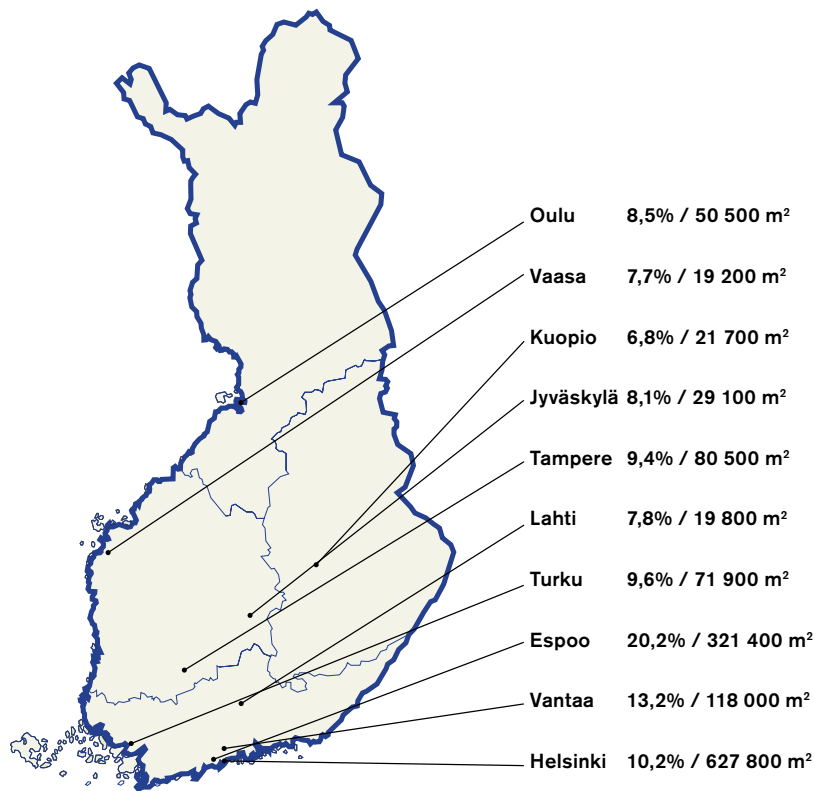
Vuoden 2008 jälkeen toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat pysytelleet korkeissa lukemissa. Vuoden 2013 lopussa pääkaupunkiseudulla seisoivat tyhjillään yhteensä n. 1,1 miljoonaa m². Tyhjän tilan määrä oli 12,4 prosenttia toimistokannasta. Pääkaupunkiseudun kunnista Espoo johtaa tilastoja yli 20 prosentin vajaakäyttöasteella. Lukemat vaihtelevat paljon kaupunginosittain. Oleellisinta ei kuitenkaan ole se, missä tai paljonko tyhjiä tiloja on tilastollisesti, vaan se, mitkä tiloista ovat sellaisia, joille ei nykyisellään löydy käyttöä pitkälläkään aikavälillä.⁴

⁴ Catella 2014

Vuokraamme
toimitilaa
Soita
010 3040 300

Aberdeen
GLOBAL ASSET MANAGEMENT





Kuvat. Yllä: Toimistotilojen vajaakäyttöasteita (prosenttiluku) ja tyhjän toimistotilan määrä Q4/2013. Alla: Toimistotilojen vajaakäyttöasteen kehitystä pääkaupunkiseudulla 1990-2013. Lähde: Catella Property Oy. Viereinen sivu: Entinen Sibelius-akatemian rakennus Pitäjänmäellä on ollut tyhjiillään Musiikkitalon valmistuttua v. 2011 lähtien. Rakennuksessa pidettiin Tyhjät tilat -hankkeen työpajoja. Kuva: Hella Hernberg



Tyhjilleen jäävät usein sijainniltaan epäkäytännölliset toimistotalot, jotka eivät enää täysin vastaa tämän päivän muuttuneita tilatarpeita. Monet alueet, joilta toimistokäyttö on väistymässä, ovat toisaalta asuinkäytön kannalta houkuttelevia ja verrattain hyvien yhteyksien päässä. Asuntopulan vaivaamalla pääkaupunkiseudulla onkin julkisessa keskustelussa peräänkuulutettu tyhjien toimistotilojen muuttamista asunnoiksi. Käyttötarkoituksen muutokset asunnoiksi ja hotelleiksi ovat houkutteleet kiinteistönomistajia sellaisissa kohteissa, joiden sijainti ja muut ominaisuudet tekevät muutoksesta mahdollisen.

Vajaakäyttöasteen nousuun on toimitilamarkkinoilla reagoitu myös siten, että uusia toimistotalohankkeita on vuonna 2013 aloitettu entistä vähemmän. Pysyvien käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi myös tilapäiskäyttö olisi toimiva ratkaisu sellaisiin toimistotiloihin, joiden voidaan olettaa vielä palaavan taas toimistomarkkinoille lyhyen ajan kuluessa. Tilapäiskäyttö ei kuitenkaan toistaiseksi ole houkutelut suurinta osaa suomalaisista kiinteistönomistajista. (*Tilapäiskäytöstä lisää, kts luku 4.1*)

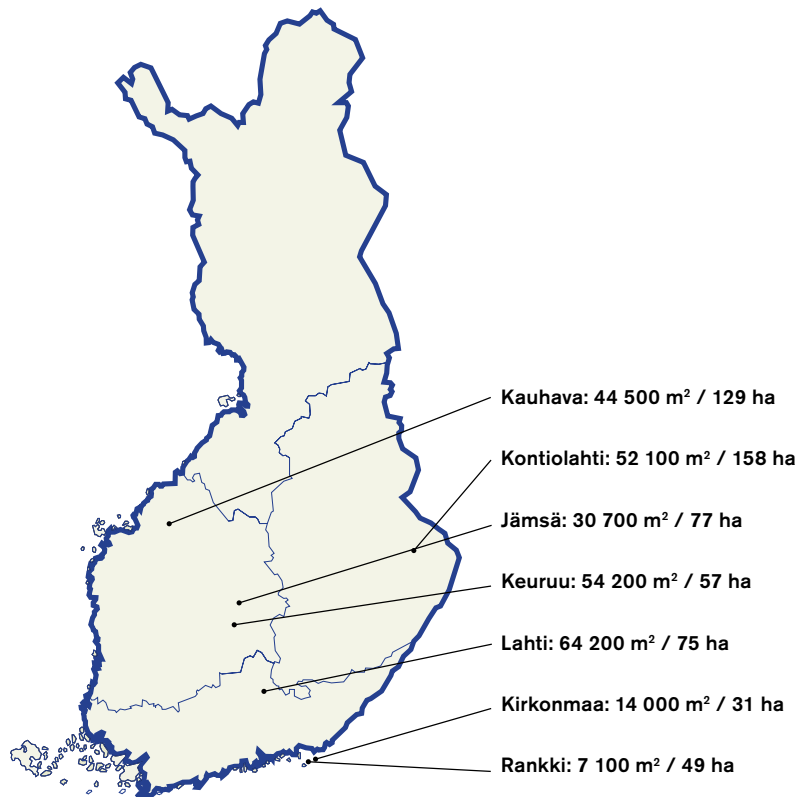
” Kaupungit muuttuvat, ja tietyt alueet ovat väistymässä toimistokäytöstä. Voisiko toimistotaloja asunnoiksi muuttamalla hillitä pääkaupunkiseudun asuntopulaa?

– Lainaus hankkeen haastatteluista ja työpajoista

Vuokratason laskeminen ei ole ollut kiinteistönomistajille ensisijainen keino käyttöasteen nostamiseen, vaikkakin toimistovuokrat laskivat vuonna 2013 maltillisesti. Heikossa taloustilanteessa kiinteistönomistajat yrittävät pitää kiinni ensisijaisesti nimellisestä vuokratasosta, jolloin markkinoiden epätasapaino näkyy ensin vajaakäytön kasvuna. Kilpailua käydään muilla vuokrauksen ehdoilla, kuten vapaakuukausilla tai vuokralaiselle tehtävillä remonteilla.⁵

⁵ Catella 2014

Kuvat: Alla: Vuosina 2013-2014 lakkautettavat varuskunnat. Lähde: Senaatti-kiinteistöt.
Viereinen sivu: Hennalan varuskunta Lahdessa on yksi vuonna 2014 lakkautettavista varuskunnista. Hennalasta vapautuvien rakennusten bruttoala 64 000 m² on mittava suhteessa kaupungin kokoon – Lahden toimistotilakanta oli v. 2013 kokonaisuudessaan 250 000 m², josta tyhjillään oli 28 000 m², (11.2%). Hennalan varuskunta on sijainniltaan keskeinen ja se edustaa tsaarinaikaisia ns. "punakasarmeja", joita rakennettiin rautateiden yhteyteen. Kuva: Hella Hernberg





3.2 Varuskunnat ja muut valtion omistamat kiinteistöt

Julkisen sektorin rakennemuutosten yhteydessä suuriakin kiinteistömassoja ja maa-aloja poistuu käytöstä ja jää odottamaan uusia ratkaisuja. Puolustusvoimien laajan säästösuunnitelman osana lakkautettavat varuskunnat ovat tästä ajankohtainen esimerkki. Lakkautettavat varuskunnat olivat Senaatti-kiinteistöjen mukaan akuutein ja haastavin kysymys valtion omistamien kehityskiinteistöjen kohdalla vuonna 2013.

Vuosina 2013–2014 yhteensä noin 280 000 brm² varuskuntien rakennuksia poistuu valtion käytöstä.

Vuosina 2013–2014 yhteensä noin 280 000 brm² varuskuntien rakennuksia poistuu valtion käytöstä. Lakkautettavien varuskuntien listalla ovat Kontiolahden, Jämsän, Keuruun, Kauhavan ja Lahden varuskunnat sekä Kotkan rannikkopataljoonat Kirkonmaa ja Rankki.

Varuskuntien kiinteistöjä ja muita valtion omistamia tiloja hallinnoi valtion liikelaitos Senaatti-kiinteistöt. Valtion omistuksessa on tiloja kaiken kaikkiaan n. 6,5 miljoona m²



Kuva: Keuruun varuskunta / Senaatti-kiinteistöt

(10/2013). Senaatti-kiinteistöjen arvion mukaan tästä noin puolet on liikaa. Varuskuntien lisäksi valtion omistuksesta vapautuu paljon muitakin kohteita: asuntoja, koulukohteja, suuria kehityskohteita, valtion virastotaloja.⁶

Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti ne kiinteistöt, joita valtio ei käytä, myydään pois. Tiloja on myyty vuodesta 2005 yhteensä jo n. 1 milj. m².⁷

VALTION KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMISEN JA MYYMISEN HAASTEITA

Tyhjät tilat -hankkeessa sivuttiin varuskuntien myyntiprosessia keskusteluissa Senaatti-kiinteistöjen, työ- ja elinkeinoministeriön ja liikelaitoksen toimintaa ohjaavan valtiovarainministeriön kanssa. Tyhjät tilat -hankkeen näkökulma keskusteluihin oli valtion omistajapolitiikan ja Senaatti-kiinteistöjen toimintamallin kehittämisessä.

Varuskuntien kehittämisen ja myynnin haasteena on pidetty rakennusmassojen kokoa, sijaintia ja korkeita ylläpitokuluja. Myös omistusperuste voi tehdä myyntiprosessista monimutkaisen: varuskunta-alueisiin liittyy usein metsää, jonka myynti kuuluu metsähallitukselle. Toisaalta tulevaisuuden mahdollisuusiakin on monia: osa lakkautettavista varuskunnista sijaitsee luonnonkauniilla paikoilla, ranta- ja metsäalueilla. Näihin voi liittyä valtion metsäomistuksien hyödyntämistä tai luontomatkailemisen kehittämistä. Osa varuskunnista, kuten Kauhavan lentosotakoulu tai Lahden Hennala, ovat rakennustaitteellisesti arvokkaita kohteita.

⁶ Laitakari 2013

⁷ Laitakari 2013 A

Varuskuntien tilanne kuvastaa tyypillisiä haasteita julkisomisteisten kiinteistöjen luovutuksessa ja kehittämisessä. Valtion erottaa yksityisistä kiinteistöalan toimijoista se, että valtion liikelaitos ei voi toimia kiinteistökehittäjänä tai kilpailla markkinoilla yksityisten toimijoiden kanssa. Valtiolle tarpeettomien kiinteistöjen ainoana ratkaisuna on siten pidetty myyntiä. Koska isojen kokonaisuuksien myyntiprosessi on usein haastava, tästä saattaa seurata pitkiä odotteluaikoja, jolloin kiinteistöjä ei voi käyttää, ja ylläpitokulut koituvat veronmaksajien maksettavaksi. Riskinä on myös käyttämättömien kiinteistöjen rapistuminen.

Kysymys ei ole kuitenkaan vain kiinteistöistä ja niiden ylläpidosta. Keskeistä on kehittää uusia työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa rakennemuutosalueille. Esimerkiksi useilta varuskunta-alueilta voi löytyä halukkaita pienyrityksiä vuokraamaan osan kiinteistöistä. Sen sijaan isojen ostajien, jotka ottaisivat koko alueen ylläpitokulut vastuulleen, löytäminen on haastavampaa; usein edes kunnat eivät voi ottaa vastuulle isojen varuskuntakokonaisuuksien ylläpitokustannuksia. Uusien työpaikkojen kehittäminen alueille voi olla lähes mahdotonta, jos kiinteistöt tai alueet eivät ole käytettävissä muuten kuin myynnin kautta.

VOIKO VALTION OMISTAMIA KIINTEISTOJÄ AVATA TILAPÄISKÄYTÖLLE?

Tyhjät tilat -hankkeessa avattiin keskustelua joustavamman toimintamallin kehittämisestä valtion omistamien kiinteistöjen luovutusprosessiin. Rakennemuutosalueilla kiinteistöjen tilapäisvuokrauksen salliminen myös valtion ulkopuolisille toimijoille olisi yksinkertainen ja kevyt ratkaisu, joka todennäköisesti hyödyttäisi kaikkia osapuolia ja jouduttaisi alueen kehitystä, joka muuten voi jähmettyä pitkäksi aikaa. *(Lisää tilapäiskäytöstä, ks luku 4.1)*

Tilapäiskäyttö tulisi nähdä nimenomaan kiinteistöjen suunnitelmallisen kehitysprosessin välivaiheena ja välineenä, joka tähtää pidempiaikaisen ratkaisun syntymiseen.

Tilapäiskäyttö tulisi nähdä nimenomaan kiinteistöjen suunnitelmallisen kehitysprosessin välivaiheena ja välineenä, joka tähtää pidempiaikaisen ratkaisun syntymiseen. Näin voitaisiin edistää uusien työpaikkojen syntymistä alueelle, rahoittaa rakennusten ylläpitoa ja synnyttää vaiheittain ja pienin investoinnein lisää uutta toimintaa. Tilapäiskäytön kautta voidaan kevyemmin kokeilla ja löytää uusia – pitkäaikaisiakin – käyttömahdollisuuksia kohteissa, joissa tulevat ratkaisut eivät ole itsestään selviä ja jotka ovat perinteisten kiinteistömarkkinoiden ulkopuolella.

Tilapäiskäytön toimintamallin kehittäminen edellyttäisi joiltakin osin Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ohjaavien säännösten (EU-säännökset, liikelaitoslaki, jne) uudenlaista tulkintaa valtiovarainministeriössä, joka vastaa Senaatti-kiinteistöjen ohjauksesta. Tilapäiskäytön kehittämisestä olisi kuitenkin mitä todennäköisimmin Senaatti-kiinteistöille kuten muillekin julkisille tai yksityisille kiinteistönomistajille hyötyä myös muiden kuin varuskuntakiinteistöjen myyntiprosessin yhteydessä.



3.3 Pienten kuntien hallinto- ja palvelurakennukset

Yksi lähitulevaisuudessa todennäköisesti merkittäväksi nouseva tilakysymys on kuntauudistusten ja sote-uudistusten yhteydessä vapautuvat pienten kuntien hallinto- ja palvelurakennukset.

Suomessa oli vuonna 2013 yhteensä 320 kuntaa. Tulevien kuntaliitosten määrää ei vielä tiedetä.

Suomessa oli vuonna 2013 yhteensä 320 kuntaa, joista 107 oli kaupunkeja. Suomen pienin kaupunki on Kaskinen (1 382 asukasta) ja suurin Helsinki (603 968 asukasta). Kuntien lukumäärä on vähentynyt viime vuosina voimakkaasti kuntaliitosten myötä. Vuosina 1966–2013 on Suomessa toteutunut yhteensä 156 kuntaliitosta. Vuodesta 2001 vuoteen 2013 Suomen kuntamäärä on vähentynyt jo 128:lla.⁸

Tulevan kuntarakennemuutoksen yhteydessä toteutuvien kuntaliitosten määrää ei vielä tiedetä tätä raporttia kirjoittaessa. On kuitenkin selvää, että uudistukset tulevat vaikuttamaan myös kuntien tilatarpeisiin. Kunnissa vaille käyttöä jäänee esimerkiksi

⁸ <http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/aluejaot/kuntien-lukumaara/Sivut/default.aspx>



Kuvat. Viereinen sivu: Tornion virastotalo. Kuva: Senaatti-kiinteistöt
Yllä: Röykän sairaala Nurmijärvellä perustettiin keuhkotautiparantolaksi 1903. Helsingin kaupungin omistukseen sairaala tuli 50-luvulla ja se muutettiin psykiatriseksi sairaalaksi, jonka toiminta loppui 1997. Rakennushistoriallisesti arvokas sairaala on ollut yli 15 vuotta pääosin tyhjiillään mutta lämmitettynä. Rakennuksiin on suunniteltu monenlaista käyttöä, mutta myyntiyritykset eivät ole toistaiseksi tuottaneet tulosta. Kuva: Helsingin kaupunki.

virastoja, terveyskeskuksia, sairaaloita ja kouluja. Monet näistä rakennuksista kuitenkin sijaitsevat keskeisillä paikoilla jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, joten kehittymismahdollisuuksia uusiin käytöihin voi pitää hyvinä. Yhtenä mahdollisuutena voi olla kuntakeskustoissa virastotalojen kohtuuhintainen kehittäminen lähellä palveluita sijaitseviksi ikääntyvien asunnoiksi.

” Ikääntyvät haluavat asua keskustoissa palveluiden lähellä. Löytyisikö pienten kuntien virastotaloille uutta käyttöä vaikka ikääntyvien palveluasuntoina?

– Lainaus hankkeen työpajoista

Virastotalojen samoin kuin toimistotalojenkin käyttötarkoituksen muutokset ovat suomalaisen rakentamisen kentässä uudenlainen haaste, koska modernin rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksista ei vielä ole kovin laajalti esimerkkejä tai hyviä käytäntöjä. Tarve kuitenkin korostuu jo lähitulevaisuudessa. (*Käyttötarkoituksen muutos, kts. luku 4.2*)



Camelot Vacant Property Management: väliaikaista asumista tyhjässä toimistossa.
Lisää Camelotin Live-In Guardians-mallista, s. 51. Kuva: Camelot Vacant Property Management.

4. RATKAISUMALLEJA JA MUUTOS- EHDOTUKSIA

Miten saadaan jatkettua käyttökelpoisten rakennusten elinikää? Miten hukkatiloista tehdään toimivia ja eläviä tiloja ja ympäristöjä?

Tässä luvussa esitellään Tyhjät tilat -hankkeessa esiin nousseita näkökulmia, lupaavia käytäntöjä ja toimintamalleja.

Uudenlaista logiikkaa tarvitaan niin käytännön ratkaisuihin kuin hallinnollisiin prosesseihinkin. Rakennuksiin on suhtauduttava kertakäyttöisen hyödykkeen sijaan muuttuvana ja kehittyvänä kokonaisuutena. Käytännön hankkeiden kautta voidaan kehittää myös lainsäädännön tulkintaa tai kaavoituksen prosesseja. Näin luodaan mahdollisuuksia uusien käytäntöjen levittämiseksi.

4.1 Tilapäiskäyttö

Muutostilanteissa kiinteistöt usein odottavat uusia ratkaisuja, kuten suunnitelmien, rahoituksen tai kaavoituksen valmistumista ja näihin liittyviä neuvotteluja, jopa vuosia.

Tilapäiskäytön avulla voitaisiin paljon nykyistä laajamittaisemmin hyödyntää tiloja erilaisissa odotteluvaiheessa. Tilapäiskäytössä kaikki voittavat: kiinteistönomistaja saa katettua ylläpitokulut, vandalismin pelkoa ei ole. Vuokralaiset saavat mahdollisuuden kehittää toimintaansa yleensä pienin kuluin. Samalla tilapäiskäyttö elävöittää aluetta, joka käyttämättömänä saisi helposti ikävän leiman.

Rakennusten ja tilojen tilapäiskäyttö mahdollistaa niiden jatkuvan käytön myös kehitysvaiheissa. Käyttö on paras tapa hoitaa ja ylläpitää rakennuksia. Tilapäiskäyttö on nostettu myös valtioneuvoston hyväksymän Kulttuuriympäristöstrategian toimenpidechdotukseksi.⁹

” Edistetään tyhjilleen jäävien rakennusten ja ympäristöjen väliaikaista käyttöä sekä rakennuskannan innovatiivista uudelleenkäyttöä. Parannetaan kaavoittajien ja muiden toimijoiden mahdollisuuksia reagoida esimerkiksi elinkeinoelämän rakennemuutoksista aiheutuviin tarpeisiin muuttamalla rakennusten käyttötarkoituksia.”

- Kulttuuriympäristöstrategia

MITÄ TILAPÄISKÄYTTÖ TARKOITTAÄ?

Tilapäiskäytöllä tarkoitetaan vapaan tai alikäytetyn maa-alan tai rakennuksen väliaikaista aktivointia esimerkiksi vuokraamalla se käyttäjälle tietynlaisin ehdoin. Toimintamallista hyötyvät etenkin kiinteistöt, joiden kehittämiseksi ei ole välitöntä kysyntää tai joiden tiedetään joutuvan odottamaan uuden ratkaisun valmistumista.¹⁰

Tilapäiskäyttöjä pidetään yleensä sekundäärisinä käytöille, joita alueille tai kiinteistöihin on määrä tulevaisuudessa kehittää. Tilapäiskäyttö on kuitenkin väline, jota kannattaa hyödyntää osana suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja -kehittämistä. Kiinteistönomistajien ja kaavoittajien tulisi varautua muutostilanteisiin jo etukäteen ja sisällyttää tilapäiskäyttö suunnitelmallisesti osaksi kehitystoimintaa ja kestävästä kiinteistönpitoa. Tilapäiskäytön avulla voidaan tutkia ja kehittää uusia mahdollisuuksia vaihteittain ja pienin kustannuksin. Itse toiminnot voivat olla määräraikaisia, toistuvia tai siirtyviä, mutta niistä voi myös muodostua pysyviä.

⁹ Ympäristöministeriö 2013

¹⁰ Lehtovuori et al 2012



CASE: ÄKKIGALLERIA

Tilapäiskäytön ajallinen skaala on laaja; se voi vaihdella tapahtumista vuosien mittaiseen toimintaan. Jyväskyläläinen Äkkigalleria on ainutlaatuinen kotimainen esimerkki kiertävästä pop-upista, jonka toiminta on jatkuvaa, mutta joka vaihtaa koko ajan paikkaa. Äkkigallerian näyttelyt pidetään vaihtuvissa tyhjillään olevissa kadunvarren tiloissa. Parin vuoden aikana gallerian toiminta on mullistanut Jyväskylän taidetarjonnan ja antanut taiteilijoille mahdollisuuden esitellä töitään ilman tuntuvia tilakustannuksia, toinen toistaan kiinnostavammissa paikoissa.

Kuvassa suomalaisten naistaiteilijoiden töitä esitelty näyttely vuodelta 2011 Jyväskylässä Kirkkopuiston laidassa. Ennen Äkkigallerian näyttelyä tilassa toimi retkeilytarvikekauppa ja nykyisin tatuointiliike ja kampaamo.

Kuva: Äkkigalleria
www.akkigalleria.fi

TILAPÄISKÄYTTÖJEN TAUSTAA

Tilapäiskäytöt ovat nousseet ajankohtaisiksi eri puolilla maailmaa erilaisten rakennemuutosten yhteydessä. Eurooppalaisessa Urban Catalyst –tutkimusprojektissa (2001-2003) havaittiin, että väliaikaiset käytöt ovat yhä rakenteellisempi osa kaupunkikehitystä eri puolilla Eurooppaa.¹¹ Niillä voi olla merkittävä rooli kaupunkialueiden uudistamisessa, kuten on käynyt esimerkiksi Berliinissä.¹² Kun finanssikriisi on jäädyttänyt investointeja, myös kaupungit ja yksityiset kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneet tilapäisistä käytöistä kiinteistöissä, joille ei muuten olisi käyttöä.¹³ USA:n kaupungeissa tilapäiskäytöt ovat saaneet virallisen suunnitteluluokituksen.¹⁴

Suomessa tonttimaan tilapäiskäyttöä on kokeiltu isompien aluerakentamishankkeiden yhteydessä esimerkiksi Helsingissä entisillä satama-alueilla kuten Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa. Jotkut kaupungit kiinteistönomistajina ovat myös kokeilleet myynnissä olevien tai kehityskiinteistöjen avaamista tilapäisvuokralaisille, mutta toiminta ei vielä ole systemaattista.

Yksityisillä kiinteistönomistajilla tilapäiskäyttö ei ole muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta vielä saavuttanut paljokaan suosiota Suomessa. Monet kiinteistönomistajat näkevät siinä riskejä, eivätkä ole tietoisia tilapäiskäyttöihin liitettävistä hyödyistä. Myöskään käytännön toimintamallit kuten sopimusjärjestelyt tai väliaikaisesti vapaana olevien tilojen markkinointi, eivät ole Suomessa vielä järin kehittyneitä. Poikkeuksena on kiinteistökehittäjä Renor Oy, jonka toimintamalliin tämä ”urbaani kesannointi” kuuluu osana kiinteistöjen kehittämisprosessia ja sen nähdään vaikuttavan myös kiinteistön arvonnousuun. (*Kts myös Senaatti-kiinteistöt ja tilapäiskäyttö, luku 3.2*)

” Rakennusta ei ole järkevää pitää tyhjiään. Siksi vuokraamme kehityskiinteistöjä aluksi tilapäisvuokralaisille. Tyhjänä pitäminen vaikuttaa negatiivisesti alueen ja rakennuksen imagoon ja houkuttelee vandalismia. Joka tapauksessa joudumme pitämään rakennuksissa lämmöt päällä. Haluttu tilapäisvuokralainen on esimerkiksi pienyrittäjä, joka etsii edullista toimisto- ja varastotilaa.”

– Timo Valtonen, Renor Oy

MITEN EDISTÄÄ TILAPÄISKÄYTTÖJÄ?

Tilapäiskäyttöjen levittämiseksi ja kiinteistönomistajien motivoimiseksi tarvittaisiin tietoa niiden hyödyistä erityisesti kiinteistönomistajien kannalta. Tarvitaan myös selkeitä tähän tarkoitukseen räätälöityjä käytännön toimintamalleja, jossa sekä kiinteistönomistajan että käyttäjän roolit ja vastuut ovat selvät. Tällaisia voivat olla esimerkiksi tilapäiskäytön agenttipalvelut, sopimusmallit ja tietopankit. Ennen kaikkea tarvitaan kattavammin julkista ja helposti saatavilla olevaa tietoa vapaana olevista tiloista.

¹¹ Lehtovuori et al 2003

¹² Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2007, Oswald et al 2013

¹³ Lang Ho 2010

¹⁴ Gerand 2007



CASE: RENEW NEWCASTLE

Australialainen Newcastle'n kaupunki on noussut teollisuuden rakennemuutoksen jälkeisistä haasteista Renew Newcastle –toimintamallin avulla. Renew Newcastle on onnistunut esimerkki tilapäiskäytön organisoinnista välittäjäorganisaation avulla.

Renew Newcastle'n organisaatio on toiminut luotettavana välittäjänä ja kuraattorina, joka on valinnut tyhjentyneeseen liikekeskustaan uusia luovia toimijoita ja samalla hoitanut omistajan ja käyttäjän väliset vastuu- ja sopimusasiat.

Renew Newcastle –projektissa on havaittu monia synergioita kiinteistöjen omistajien ja käyttäjien kesken. Käyttäjille edullinen tila on tarjonnut mahdollisuuden kehittää luovaa toimintaa tai alkavaa yritystoimintaa. Kiinteistönomistajan kannalta tilan käyttö ehkäisee vandalismin uhkaa ja toisaalta houkuttelee lisää käyttäjiä ja uusia asiakkaita paikalle. Samalla saadaan ainakin ylläpitokulut korvattua ja ehkä myös pieniä kunnostustöitä tehtyä. Ennen kaikkea toiminnasta on syntynyt prosessi, jonka kautta koko paikka ja alue ovat kehittyneet uuteen elämään. Jonkin ajan kuluttua myös maksukykyisemmät vuokralaiset löytävät paikalle.

Kuva: Four Point Gallery on yksi Renew Newcastle'n projekteista jotka ovat tuoneet eloa tyhjentyneeseen liikekeskustaan.

www.renewnewcastle.org
www.4pointgallery.com

Tyhjät tilat -hankkeen työpajoissa nostettiin esiin seuraavia kysymyksiä tilapäiskäyttöihin liittyen:

Tila palveluna: monipuolista tilankäyttöä

Tilapäiskäytön ajallinen skaala on laaja. Useamman kuukauden tai vuoden mittaisten vuokrasopimusten lisäksi voidaan kehittää myös ratkaisuja, jotka vastaavat hetkittäiseen tarpeeseen ja parantavat tilojen käyttöastetta. Tila voidaankin nähdä **palveluna**, johon syntyy perinteisen omistus- tai vuokrasuhteen sijaan ajallinen käyttöoikeus. Kun eri toiminnot voivat sekoittua ajallisesti ja tiloja voidaan jakaa useampien käyttäjien kesken, olemassa olevien tilojen käytöstä ja ylläpidosta tulee myös taloudellisesti mielekästä.

Nykyisin useimmat tilat on suunniteltu pääasiassa yhteen käyttötarkoitukseen. Kodit ovat tyhjiillään päivisin ja lomamatkojen aikana, toimistot taas tyhjenevät illoiksi. Koulujen iltakäyttö näyttää jo suuntaa sille, miten rakennusten tilaohjelman ja pohjapiirroksen rinnalle voisi syntyä myös ”ajallinen tilaohjelma” tai ”rakennuksen lukujärjestys”. Näin voidaan hyödyntää erilaisia lyhytaikaisia ja toistuvia vajaakäyttökaksoja, joita esiintyy hyvin monenlaisissa tiloissa.

Tila voidaankin nähdä palveluna, johon syntyy perinteisen omistus- tai vuokrasuhteen sijaan ajallinen käyttöoikeus.

Synergiat käyttäjän ja omistajan välillä

Tyhjiillään olevien tilojen potentiaalisia käyttäjäryhmiä on useita: aloittelevat yrittäjät sekä freelancerit, taiteilijat, muut luovat alat, tapahtumanjärjestäjät, nuoret ja erilaiset asukasyhdistykset. Näille ryhmille toiminnan edellytyksenä on usein markkinahintoja edullisemmän tilan löytäminen. Etenkin yleishyödylliset toimijat etsivät jopa ilmaista tilaa. Toisaalta pienyritykset voivat kehittyä ajan mittaan maksukykyisemmiksi vuokralaisiksi. Edullisuuden lisäksi tyhjät tilat nähdään myös kiinnostavina ja inspiroivina ympäristöinä. Toiminta ei vaadi ”priimakuntoista” tilaa, ja se voidaan käynnistää varsin pienin resurssein. Usein tilapäisyysden vuoksi isompia investointeja ei pidetä järkevänä.

Tiloja tarvitsevat ryhmät hämmästelevät sitä, miksi moni kiinteistönomistaja pitää mieluummin tiloja tyhjiillään kuin vuokraa niitä ylläpitokustannuksia vastaavaan hintaan. Kiinteistönomistajilla puolestaan on ennakkoluuloja tilapäiskäyttöä kohtaan: pelätään huonoja vuokralaisia tai sitä, että vuokralainen ei suostu lähtemään, kun pitkäaikaisempi ratkaisu löytyy. Lyhytaikaisten vuokrasopimusten tekeminen pienistä tilakokonaisuuksista

” Miksi nollavuokra on parempi kuin halpa vuokra?”

” Mikä on omistajan kannalta pelottavin asia tilapäiskäytössä? Mitä omistaja voi voittaa tai hävitä?”

” Mitä muita kuin rahallisia hyötyjä tilan käyttö voisi tuottaa?”

– Tilapäiskäytöstä kiinnostuneiden kysymyksiä kiinteistönomistajille Tyhjät tilat -ideapajassa

Tilapäiskäyttöjen hyötyjä

YLEISIÄ HYÖTYJÄ

- Alueiden ja kiinteistöjen uudistuminen ja elävöittäminen, imagon kehittäminen
- Toiminta synnyttää toimintaa
- Tilanneherkkä ja nopea ratkaisu
- Ei vaadi isoja investointeja
- Auttaa kehittämään toimivia julkisia tiloja, tukee yhteistoiminnallista kaupunkikehitystä
- Voi synnyttää monia yhteiskunnallisia ja sosiaalisia hyötyjä: kulttuuria, yhteisöllistä toimintaa, syrjäytymisen ehkäisyä, uutta liiketoimintaa ja ammatillisia verkostoja

• HYÖTYJÄ KIINTEISTÖNOMISTAJALLE

- Houkuttelevan miljööön syntyminen, kiinteistön arvonnousu
- Käyttö ehkäisee vandalismia ja muita turvallisuusongelmia
- Vuokrat kattavat ylläpitokulut
- Käyttö helpottaa uusien vuokralaisten löytymistä
- Lisätään tietoisuutta ja saadaan tukea uuden kohteen brändäämiseen
- Alhaisetkin vuokratasot saavat ensimmäisen vaiheen käyttäjät sitoutumaan kohteeseen.
- Uusia kiinteistön käyttömahdollisuuksia voidaan kokeilla pienellä riskillä
- Tilapäisvuokralaisten toiminta voi kehittyä niin, että heistä tulee maksukykyisempiä ja sitoutuneita vuokralaisia

HYÖTYJÄ TILAN KÄYTTÄJÄLLE

- Mahdollisuus uuden toiminnan käynnistämiseen ja kokeilemiseen pienin kustannuksin
- Mahdollisuus uuden lokaation kokeilemiseen (esim pop-up-kaupat tai showroomit)
- Kiinnostava ympäristö, brändiedut
- Synergiat muiden toimijoiden kanssa
- Edullinen hinta tai muu järjestely, jossa tilan käyttö tuottaa lisäarvoa omistajalle
- Pitkäaikaisten verkostojen syntyminen

ei ole isoille omistajille houkuttelevaa, vaan lähtökohtaisesti etsitään vuokralaisia isoille tilakokonaisuuksille. Myös vuokratakuut, kiinteistöjen huono kunto tai terveellisyys/turvallisuuskysymykset nähdään usein vaikeasti ratkaistavina. Julkisilla kiinteistönomistajilla, etenkin valtion Senaatti-kiinteistöillä, lakisäateinen toimintamalli saatetaan nähdä esteenä sille, että kiinteistöjä vuokrattaisiin muille kuin valtion toimijoille. *(Kts varuskunnat, luku 3.2)*

Agenttipalvelut

Tilapäiskäyttöön erikoistuneiden agenttien ja välittäjäorganisaatioiden tarve on ilmeinen. Tilan käyttäjän ja omistajan väliin tarvitaan luotettava osapuoli, joka ymmärtää molempien ryhmien tarpeet ja järjestää tarvittavat käytännön asiat. Tilapäiskäytön agentin palvelut voivat erota tavallisesta vuokranvälityksestä, koska palvelun tulisi olla räätälöity nimenomaan tilapäiskäytön erityispiirteet huomioiden.

Tilapäiskäytön agentin tehtäviin voi kuulua esim seuraavia:

Luotettavien ja yhteensopivien vuokralaisten etsiminen

- Agentti ymmärtää sekä käyttäjän että omistajan erityistarpeet, on luotettava sopimusosapuoli ja osaa kommunikoida molempiin suuntiin
- Tilapäiskäytön hyötyjen todentaminen kiinteistönomistajalle
- Resurssit lyhytaikaisten ja pienten vuokrasopimusten operoimiseen
- Tilapäiskäyttöä varten räätälöidyt sopimusmallit, joissa on huomioitu esim. vastuu- ja vakuuskysymykset ja vuokra/käyttösuhteen lopettaminen siinä vaiheessa, kun varsinainen pitkäaikaisratkaisu syntyy.
- Uusien tilojen tarjoaminen tilan käyttäjälle tilanteessa, jossa vuokrasopimus päättyy
- Tilojen markkinointi ja tiedon jakaminen esim. nettipalveluna
- Yhteistoiminnan edistäminen tilan vuokralaisten kesken esimerkiksi yhteisöllisissä työtiloissa

Agenttitoiminnan haasteena on ansaintalogiikan muodostus, jotta tilavuokrat säilyisivät kohtuullisella tasolla. On ehdotettu, että valtio tai kunnat tukisivat välittäjäorganisaatioiden perustamista, toimisivat itse päävuokralaisena isommissa kohteissa tai pitäisivät yllä tietokantaa vapaina olevista tiloista. Kuitenkin esimerkiksi uusiin yhteisöllisiin työtiloihin on kehitetty ratkaisuja, jotka maksimoivat tilan käytön perustuen nykytyön mobiiliuteen ja joustavuuteen: vuokraaja voi ostaa oikeuden käyttää työpistettä ja tilapalveluja kertaluontoisesti, osa-aikaisesti tai kokopäiväisesti, ja näin vuokralaisia voi olla esimerkiksi samassa työpisteessä useampia. Tämä on yksi tapa, jolla voidaan maksimoida kokonaisuudessaan vuokratuottoa ja pitää kuitenkin yksittäisen vuokralaisen näkökulmasta hinnat edullisina.

Tilan käyttäjän ja omistajan väliin tarvitaan luotettava osapuoli, joka ymmärtää molempien ryhmien tarpeet ja järjestää tarvittavat käytännön asiat.



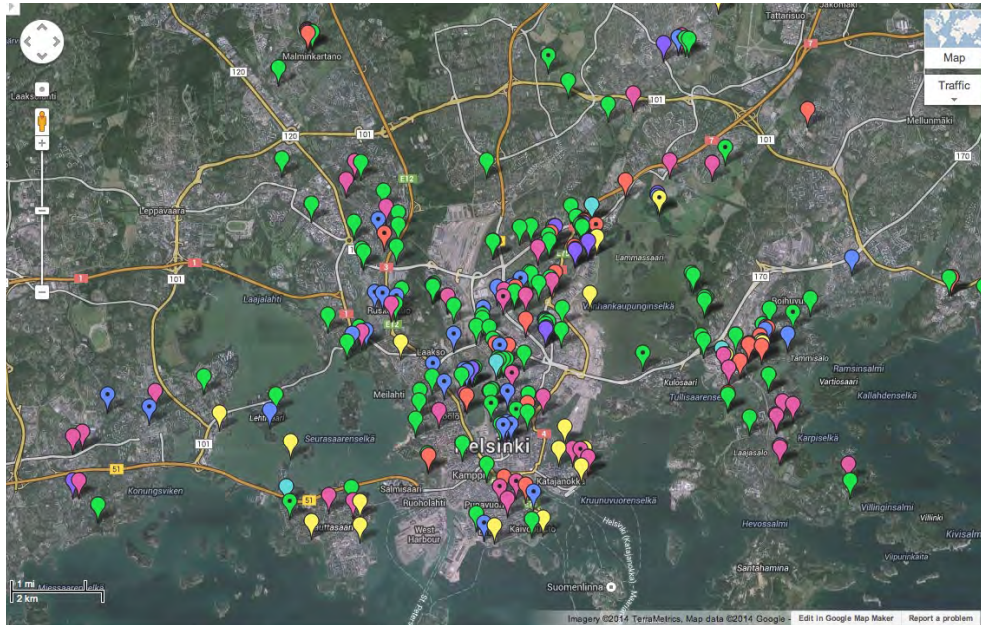
CASE: CAMELOT VACANT PROPERTY MANAGEMENT

Camelot on kansainvälinen kiinteistöhallinnan palveluiden tarjoaja. Yrityksellä on useita eri palvelumalleja tyhjen tilojen hallintaan.

Live-in Guardians –mallissa tyhjillään olevaan kiinteistöön otetaan asukkaita, jotka vastaavat kiinteistön turvallisuudesta ja suojaavat kiinteistöä vandalismita, talonvaltaukselta ja varkailta. Live-in Guardian –malli pienentää huomattavasti näitä riskejä murto-osalla tavallisen turvallisuusjärjestelmän hinnasta. Live-in Guardian -asukkaiden sopimus poikkeaa tavallisesta vuokrasopimuksesta. He asuvat kiinteistössä turvallisuusratkaisuna, ja irtisanomisaika on vain kolme viikkoa, jos kiinteistö halutaan taas ottaa alkuperäiseen käyttöön.

Make Space Pay –palvelun avulla vapaasta kiinteistöstä voidaan saada lisätuottoja esimerkiksi kuvauspaikkana, parkkipaikkana, ulkomainostilana tai tapahtumatilana. Järjestelyt hoidetaan niin, että kiinteistön omistajalle ei koidu ylimääräistä vaivaa. Palvelusta maksetaan provisiomuodossa, joten siitä ei koidu taloudellista riskiä eikä aloituskuluja kiinteistönomistajalle.

Kuva: Live in Guardians -asukkaita entisessä sairaalassa Berliinissä.
www.uk.cameloteurope.com/



Voisiko tieto tyhjiillään olevista tiloista olla vapaasti saatavilla esimerkiksi karttapohjaisena palveluna? Kuka kiinteistönomistajista lähtisi ensimmäisenä avaamaan tiedot omistamistaan tyhjiistä tiloista? Kuvassa esimerkkinä Satokartta-palvelu, www.satokartta.net

Kiinteistödatan avaaminen ja tietopankit

Keskeinen tilapäiskäyttöä rajoittava haaste on se, että vapaana olevista tiloista ja kehityskiinteistöistä on niukalti julkista tietoa ja tieto on hajallaan eri omistajien hallussa. Vapaana olevia kiinteistöjä ja tiloja koskevien tietojen avaaminen ja kokoaminen helpokäyttöiseksi palveluksi auttaisi luonnollisesti kysynnän ja tarjonnan kohtaamista. Kaikki kiinteistönomistajat eivät eri syistä ole halukkaita avaamaan tietoa vapaista tiloista, kehityskohteista tai ongelmakiinteistöistä. Tietopankkipalvelun kehittämisen voisi kuitenkin aloittaa kokeiluna halukkaan kiinteistönomistajan kanssa. Näyttäisi-
vätkö kunnalliset kiinteistönomistajat tässä esimerkkiä?

Vapaana olevia kiinteistöjä ja tiloja koskevien tietojen avaaminen ja kokoaminen helpokäyttöiseksi palveluksi auttaisi luonnollisesti kysynnän ja tarjonnan kohtaamista.

Tyhjät tilat -hankkeen työpajoissa käsiteltiin avoimen datan mahdollisuuksia myös tilojen käyttötärpeiden kartoittamisessa. Erilaisia kehittäjäyhteisöjä voidaan hyödyntää avoimeen dataan perustuvien sovellusten kehittämisessä. Esimerkiksi vuosittain järjestettävä avoimen datan innovaatiokilpailu Apps4Finland on innostanut avoimeen dataan perustuvien sovellusten kehittämistä.¹⁵

¹⁵ <http://www.apps4finland.fi/kilpailu/>

Aloite Kvsto 26.9.2012 (asia nro 581)
Kvstoon viimeistään touko kuussa

Valtuustoaloite 26.9.2012

HEL 2012-013149

Kaj/SR


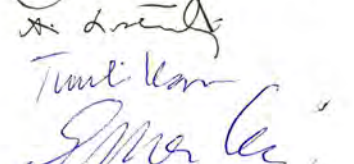

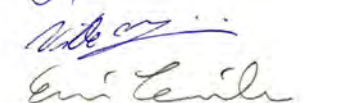
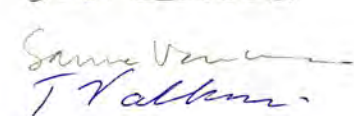
Tilojen väliaikaiskäyttö

Kaupunki voisi hyödyntää nykyistä paremmin omistuksessaan olevia tyhjiä tiloja esimerkiksi väliaikaisessa yritys-, kulttuuri- tai harrastustoiminnassa. Tyhjä ja vapautuvat tilat on kartoitettava niiden markkinoinnin helpottamiseksi.

Kiinteistöjä voi olla pitkiä aikoja tyhjiillään esimerkiksi silloin, kun uutta vuokralaista tai ostajaa ei ole vielä löytynyt. Jonkin verran väliaikaiskäyttöä on jo toteutettu. Yksi hieno esimerkki on Jätkäsaaren L3-rantamakasiini, joka on vuokrattu väliaikaiseen kulttuurikäyttöön ja luovien alojen työntekijöiden työtiloiksi.

Tämän aloitteen allekirjoittajat edellyttävät, että kaupunki laatii suunnitelman tyhjiillään olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoinniseksi mahdollisille käyttäjille.


Vt. Johanna Sumuvuori


Taneli Kallio

Jarmo Lehto

Antti

Eini Lehto

Samu Vuori
T. Valkonen


Risto

Risto

Risto

Risto

Risto

Risto

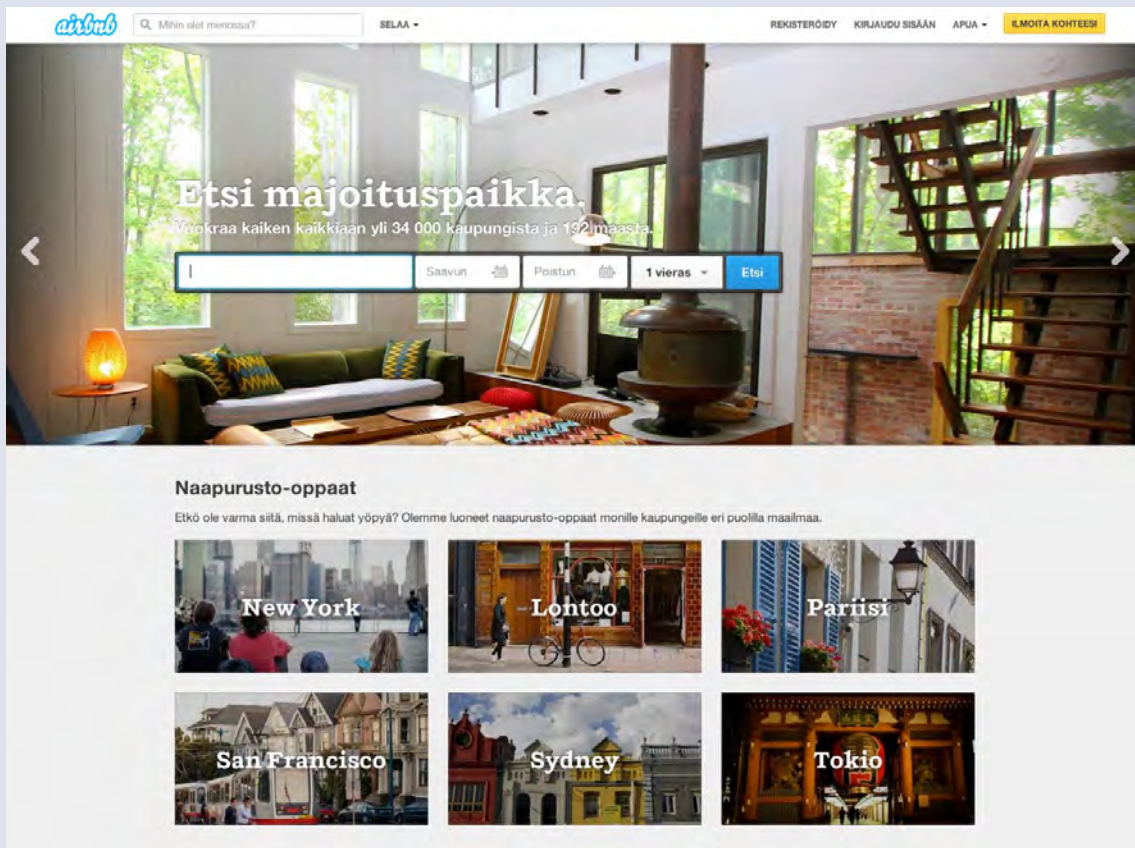
Risto

Risto

Risto

1+25

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.11.2013 Johanna Sumuvuoren aloitteen tyhjiillään olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämisestä. Sumuvuori esitti aloitteessaan, että kaupunki tekisi suunnitelman väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja tilojen markkinoinniseksi mahdollisille käyttäjille.
<http://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2012-013149/kvsto-2013-19/>



CASE: TILAPANKKIPALVELUITA

Airbnb on netissä toimiva vuokrauspalvelu, joka tekee kodista tai ylimääräisestä huoneesta väliaikaisesti majoitus tilan, ja josta matkailijat voivat löytää persoonallisia majapaikkoja. Airbnb:tä on sanottu maailman ympäristöystävällisimmäksi hotelliksi, koska sitä varten ei ole tarvinnut rakentaa yhtäkään hotellia.

Myös toimistotilojen hukkakäyttöä hyödyntämään on kehitteillä vastaavia palveluita. Suomalainen startup-yritys on kehittänyt Roomforit.com -palvelua, jossa voisi tarjota työpöydän tai kokoushuoneen sellaista hetkellisesti tarvitsevalle ja samalla vähentää työtilojen tyhjäkäyttöä.

www.airbnb.com

The Storefront välittää New Yorkissa pop-up- myymälä- ja näyttelytiloja. Palveluun sisältyvät myös vakuutukset, markkinointipalveluita ja käytännön opastusta. Palvelu on hyödyllinen esimerkiksi toimijoille, jotka ottavat ensiaskeleitaan myymälän avaamisessa tai haluavat kokeilla uutta sijaintia. Tilan listaaminen palveluun on kiinteistönomistajille ilmaista, ja Storefront perii välityspalkkion vuokrista. Palvelun kautta on syntynyt myös pysyviä vuokrasuhteita.

<https://www.thestorefront.com>

We Are Pop Up muistuttaa ulkoasultaan ja toiminnoiltaan Airbnb:tä. Lontoolainen palvelu välittää luovien alojen projekteille lyhytaikaisia tiloja. Projektit voivat vaihdella elokuvasta ja yöelämästä muotiin, ruokaan tai teknologiaan. Kuka tahansa voi rekisteröityä palveluun joko tilan tarjoajaksi tai etsijäksi.

<https://www.wearepopup.com>

Storefront How it works Sign In List your space

Find a Place to Sell

Where do you want to sell?

Access thousands of unique retail stores to sell your products.

New York View More Listings

Ludlow Studios •Event Space •Photo Studio •Pop-up

EVA NY Open Gallery Space

First Floor Pop -Up Rental Space NYC

WE ARE **POP-UP** Find a Pop Up Space Tenant Current Pop Ups Help Sign In

Property tools for today

We Are Pop Up provides an unprecedented start-to-finish solution for pop-up rentals, with online payments and digital contracts.

[Learn more](#) [Sign up](#)

Discover

- ✓ Brands list projects
- ✓ Landlords list spaces

Connect

- ✓ Start bookings
- ✓ Agree terms

Transact

- ✓ Pay online
- ✓ Digital contracts

4.2 Käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksen tai alueen käyttötarkoituksen muutos on tapa pidentää rakennuksen elinkaarta, jos alkuperäinen käyttötarkoitus ei enää ole toimiva tai sille ei ole tarvetta. Kysynnän loppuminen voi olla seurausta isommista rakennemuutoksista kuten kuntarakenteen uudistuksista, puolustusvoimain säästöistä, teollisuuden ja talouden rakennemuutoksesta tai työympäristöjen muutoksesta. Käyttötarpeiden muuttuminen voi tulla ajankohtaiseksi myös yksittäisissä huoneistoissa tai rakennuksen osissa.

Käyttötarkoituksen muutos voi myös korvata uudisrakentamista. Uusien tarpeiden täyttämisen ei välttämättä aina vaadi merkitsevää uutta rakentamista, vaan järjestämällä olemassa olevien tilojen käyttöä uudestaan voidaan saada aikaan tilaa uudelle toiminnolle. Siten käyttötarkoituksen muutos on keino tiivistää olemassa olevia alueita rakentamatta uutta ja tukeutuen olemassa olevaan infrastruktuuriin. Sitä voidaankin pitää yhtenä täydennysrakentamisen muotona.

Korjausrakentaminen on arvoltaan ja työvoimatarpeeltaan jo useissa osissa maattamme suurempaa kuin uudisrakentaminen.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamalla on nykyisin monille kunnille ja valtiolle keskeinen tavoite, jolla tähdätään yhdyskuntien päästöjen ja energiankulutuksen vähentämiseen. Samalla löydetään tonttimaata kasvavien kaupunkien uusille tarpeille jo rakennetun alueen sisältä sen sijaan, että rakennettaisiin viheralueille tai kaupungin ulkopuolelle. Täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutosten edistäminen nostetaan esiin mm. Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017 -ohjelmassa, ympäristöministeriön Korjausrakentamisen strategiassa 2007-2017 sekä Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2013 -raportissa.

OSAAMISTA KORJAUS- JA UUDISRAKENTAMISEN VÄLIIN

Käyttötarkoituksen muutos on rakentamisen näkökulmasta erityisalue, johon tarvitaan omaa erityisosaamistaan; niin suunnittelun, toteutuksen, kaavoituksen kuin lainsäädännön tulkinnan näkökulmasta. Myös taloudellinen näkökulma on vanhan muuntamisessa toisenlainen kuin uudisrakentamisessa.

1950-luvulta lähtien suomalainen rakentaminen ja rakennusalan osaaminen ovat painottuneet uudisrakentamiseen. Rivakan jälleenrakentamisen ja kaupungistumista seuranneen lähiörakentamisen kausien jälkeen maamme nuori rakennuskanta alkaa kuitenkin olla korjausiässä. Kolme neljäsosaa asuin- ja palvelurakennuskannastamme on valmistunut lyhyenä ajanjaksona 1960-luvulta alkaen.¹⁶ Korjausrakentaminen on arvoltaan ja työvoimatarpeeltaan jo useissa osissa maattamme suurempaa kuin uudisrakentaminen. Kun uudisrakentamisen kokonaisvolyymien suunta on ollut laskeva, rakennusten keskimääräinen ikä on noussut ja tämä omalta osaltaan lisää korjausra-

¹⁶ Ympäristöministeriö 2007



Googlen palvelinkeskus Haminassa on hyvä esimerkki tehasrakennusta kunnioittavasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja olemassa olevan tilanteen hyödyntämisestä uudella tavalla. Tehtaan alkuperäinen jäähdytysjärjestelmä on edelleen käytössä. Kuva: Google / Connie Chou

kentämisen tarvetta. Myös tarve rakennusten käyttötarkoituksen muutoksille sekä tilapäiskäytölle yleistyy, kun tavoitteena on rakennusten elinkaaren pidentäminen.

VANHASSA VARA PAREMPI?

Historiallisesta näkökulmasta rakennusten uusiokäyttö tai monikäyttöisyys eivät ole uusia ajatuksia. Rautatieasemia on muutettu taidemuseoiksi, tehtaita yliopistoiksi, kulttuurikeskuksiksi ja asunnoiksi. Käyttötarkoituksen muutos on varsin perinteinen ja järkevä tapa pidentää rakennuksen elinkaarta ja hyödyntää olemassa olevaa.

Kun käyttötarkoituksen muutos voi tulla eteen yhä nuorempien rakennusten kohdalla, myös arvottamiseen ja suojeluun liittyvät kysymykset tulevat uudella tavalla ajankohtaisiksi. Haasteeksi nousee ”tavanomaisten”, omana elinaikanamme rakennettujen kiinteistöjen arvon määrittäminen ja se, miten niitä osataan muokata vastaamaan uusiin tarpeisiin.

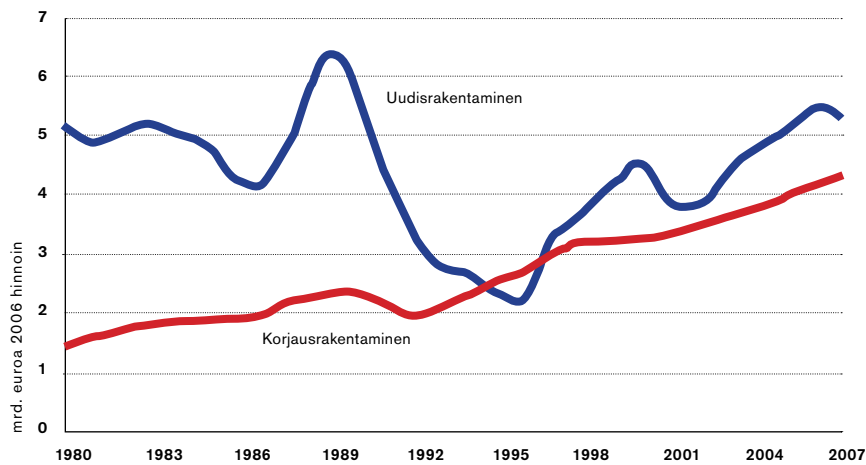
Modernismin myötä syntynyt tilojen tarkempi räätälöinti tiettyyn käyttötarkoitukseen ja rakentamisen automatisointi on vienyt uudisrakentamisen ja korjaamisen tai muuntamisen menetelmällisesti kauaksi toisistaan. Vanhan purkamista ja uuden raken-

tamista pidetään monesti helppona vaihtoehtona – mutta kun on kyse merkittävistä rakennusmääristä, purku- ja rakennustoimien ilmastovaikutukset ovat jo mittavat.

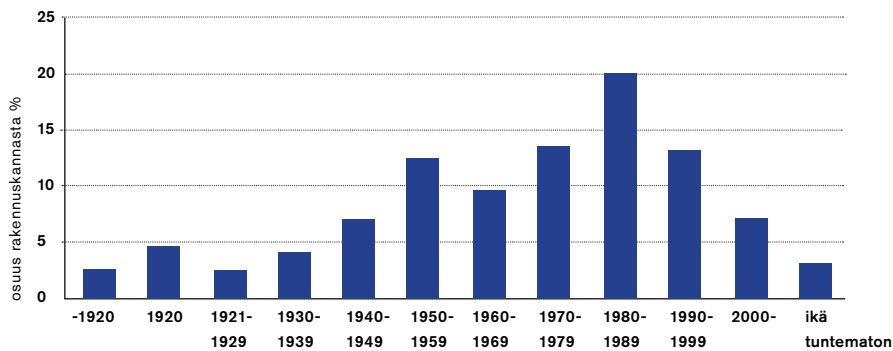
Kyse on sekä uudesta logiikasta että arkijärjen käytöstä. Kestävän rakennuksen täytyy voida sopeutua yhä uusiin tilanteisiin vähittäisten ja jatkuvien muutosten avulla, massiivisten kertatoimenpiteiden sijaan. Kun tulevaisuudessa materiaalien niukkuus nousee entistä määrävämmäksi asiaksi rakennetussa ympäristössä, rakennusten olemassa olevien ominaisuuksien hyödyntäminen on vieläkin tärkeämpää. Taidokkaassa ja oivaltavassa uudistamisessa piilee tulevaisuuden rakennettujen ympäristöjen kulttuurinen arvo.

” We cannot solve our problems with the same thinking we used when we created them.

– Albert Einstein



Korjaus- ja uudisrakentamisen suhde asuinrakennuskannassa



Suomen rakennuskanta valmistumisvuoden mukaan

TALOUS JA LISÄARVO

Olemassa olevien rakennusten muuntamista uuteen käyttöön saatetaan pitää kalliina ja kustannuksiltaan uuden rakennuksen rakentamista vastaavana. Toisaalta korjaamisen ja käyttötarkoituksen muutoksen hintaan vaikuttaa paljon se, korjataanko vanhaa säästämällä vai uutta tavoitellen. Säästävä korjaustapa tukee useimmiten suojelullisia tavoitteita ja on samalla ekologisesti kestävä ja resurssitehokasta.

Uudisrakentamisen perusteleminen taloudellisilla näkökohdilla kertoo paljon siitä, että suomalainen rakennusala ja rakentamisen kulttuuri, menetelmät ja osaaminen edelleen painottuvat uudisrakentamisen logiikkaan. Tästä syystä myös monet toteutetut käyttötarkoituksen muutokset vastaavat uutta.

Korjaamisen tai käyttötarkoituksen muutoksen vertailu uudisrakentamiseen puhtaasti taloudellisin kriteerein on vaikeasti perusteltavaa, kun on kyse kahdesta laadullisesti ja menetelmällisesti hyvin erilaisesta asiasta. Ovatko korjattu vanha rakennus ja uusi keskenään vertailukelpoisia ja samanarvoisia? Millainen hintalappu tulisi asettaa ekologisesti kestävämmälle – tai kestävämmälle – ratkaisulle? Tärkeätä on myös erottaa toisistaan kustannukset ja investointi, sekä huomioida ajanjakso, jolle investoinnin tuottoa tavoitellaan.

Tyhjät tilat -hankkeessa tutkituissa käyttötarkoituksen muutoskohteissa huomattiin, että juuri vanhan rakennuksen ominaisuudet toivat lisäarvoa käyttäjille. Persoonalliset ja epätavalliset ratkaisut ja yksityiskohdat, joita uuteen rakennukseen ei toteutettaisi, koettiin tärkeinä ja arvoa tuottavina.

Usein käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä toteutetaan myös lisärakentamista. Tällöin vanhan rakennuksen läsnäolo uuden yhteydessä voi nostaa viereistenkin rakennusten arvoa.

”Vino rakennus oli ostajien keskuudessa suosittu, vaikka monet sitä etukäteen epäilivätkin. Ihmiset olivat innoissaan erikoisuuksista.”

”Suomessa käytetään samaa talousajattelua uudisrakentamiselle ja vanhan korjaamiselle tai muuntamiselle. Tämä ei vain toimi.”

”Nykyiset laskentamenetelmät eivät ole toimivia. Ne perustuvat kapea-alaisesti kustannustehokkuuteen, eivätkä huomioi investointien vaikutuksia pitkällä tähtäimellä.”

– Lainauksia hankeen työpajoista ja haastatteluista



Nikkilän entinen sairaala-alue Sipoossa on muutettu asunnoiksi. Kuva: Jussi Tiainen

SÄÄNNÖSTEN TULKINNAN HAASTEITA

Käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen yhtä aikaa resurssiviisauden periaatteiden mukaan ja samalla taloudellisesti, toiminnallisesti, teknisesti sekä suojelunäkökohdat ja lainsäädäntö huomioivalla tavalla vaatii paljon asiantuntemusta ja kokonaisnäkemystä. Jokainen tapaus on erilainen, eikä helppoja pakettiratkaisuja ole. Joitakin yleistyksiä voidaan tehdä esimerkiksi rakennusten rakentamisajankohdan ja tyypillisten rakenteiden mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja siihen perustuvien muiden säännösten soveltaminen on koettu erityisen haasteelliseksi juuri käyttötarkoituksen muutoksissa. Säännökset eivät käsittele käyttötarkoituksen muutosta erityistapauksena, vaan tähän sovelletaan säännöksiä, jotka on annettu pääosin uudisrakentamista silmällä pitäen.

Käyttötarkoituksen muutoksissa säännösten tapauskohtainen harkinta on olennaista. Vastoin yleistä olettamusta käyttötarkoituksen muutos ei tarkoita automaattisesti uudisrakentamisen nykynormien soveltamista. Käyttötarkoituksen muutos poikkeaa myös pelkästä korjaamisesta, koska rakennuksen olemassa olevien lähtökohtien lisäksi on tarpeen arvioida uuden käyttötarkoituksen asettamia vaatimuksia kokonaisuutena.

Juuri tilanteiden monimuotoisuuden ja tapauskohtaisuuden vuoksi lainsäädännön periaatteena on pidetty tapauskohtaista harkintaa ja joustavaa sääntelyä. Joustavuuden kääntöpuolena on kuitenkin ollut tulkinnanvaraisuus, ja käytännössä säännösten soveltamisessa on ilmennyt paljon eroja ja vaihtelevaisuutta, kun yhtenäiset tulkintakäytännöt puuttuvat. Kun säännöksiä ei tunneta riittävän hyvin, puhutut totuudet muuttuvat toimintaa ohjaaviksi ”normeiksi”.

Säännösten tulkinnanvaraisuus edellyttääkin erityisosaamista ja säännösten huolellista tuntemusta niin suunnittelijoilta, lupaviranomaisilta kuin rakentajilta.

Käyttötarkoituksen muutoksen problematiikkaa säännösnäkökulmasta on käsitelty tarkemmin 2014 valmistuneessa maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden arviointiraportissa.¹⁷

Säästävä korjaustapa tukee useimmiten suojellullisia tavoitteita ja on samalla ekologisesti kestävä ja resurssitehokasta.

” Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

– MRL §117.4

¹⁷ Ympäristöministeriö 2014

SUUNNITTELUN HAASTEITA

Ammattitaitoinen suunnittelu on oleellista, jotta käyttötarkoituksen muutoksissa saavutettaisiin laadukkaasti, kestävästi toteutettuja ja kohteen ominaispiirteitä hyödyntäviä ratkaisuja. Hyvällä suunnittelulla voidaan saavuttaa merkittävää lisäarvoa hankkeelle ja myös löytää taloudellisesti järkeviä ratkaisuja.

Rakennusala on uudenlaisten haasteiden edessä, kun modernin rakennuskannan korjaaminen ja muuntaminen tulevat ajankohtaiseksi, ja tähän tarkoitukseen täytyykin kehittää uusia käytäntöjä.

Käyttötarkoituksen muutoksissa hyvä suunnittelu edellyttää monipuolista harkintaa ja pohdintaa, ja siinä vaaditaan toisenlaista erityisosaamista kuin uuden rakennuksen suunnittelussa. Ensi kädessä suunnittelija voi ratkaista sen, millaiset uudet käyttötarkoitukset parhaiten soveltuvat vanhan kohteen ominaisuuksiin. Ratkaistavana on myös, paljonko voidaan säilyttää alkuperäisiä rakenteita ja rakennusosia, ja miten muut rakennuksen ominaispiirteet säilyvät suhteessa uuteen käyttötarkoitukseen liittyviin teknisiin vaatimuksiin ja taloudelliseen toteutettavuuteen. Valintakysymys on myös se, korjataanko vanhaa säästäten vai tavoitellaanko uuden veroista.

Suomalaisen rakennusalan perinteiden painottuminen uuden rakentamiseen on taustana sille, että Suomessa käyttötarkoituksen muutoksissa toteutetut ratkaisut ovat usein luonteeltaan uuden kaltaisia. On havaittu, että käyttötarkoituksen muutoksissa saattavat tekniset vaatimukset ylikorostua suhteessa säästävään korjaustapaan ja rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämiseen.¹⁸

” Äänieristys on hankalimpia ongelmia, kun toteutetaan asuinhuoneistoja vanhaan runkoon. Kaikki muu on helpompaa kuin äänieristys!

– Lainaus hankkeen työpajoista ja haastatteluista

Usein vedotaan rakentamisen tiukkoihin säännöksiin, joiden oletetaan edellyttävän uudisrakentamiseen verrattavia ratkaisuja myös käyttötarkoituksen muutoksissa. Tämä kertoo osaltaan suunnittelijoiden ja rakennuttajien puutteellisesta säännösten tuntemuksesta. Myös rakennuslupaviranomaiset saattavat varmuuden vuoksi vaatia teknisesti turhan tiukkoja ratkaisuja, kun totuttuja käytäntöjä ei ole vielä kehittynyt käyttötarkoituksen muutoshankkeisiin ja niihin liittyvään säännösten soveltamiseen. Joskus säännösten jyrkkä tulkinta saattaa olla käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennuksen elinkaaren jatkumisen esteenä.

Suunnittelijoiden osaamisella ja säännösten huolellisella tuntemuksella on ratkaiseva rooli rakennushankkeeseen liittyvissä neuvotteluissa, kun etsitään uudenlaisia, totuudesta poikkeavia käytäntöjä.

¹⁸ Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen 2009

Suunnittelija, joka toimii tilaajansa asiamiehenä, saattaa kuitenkin turvautua ”turvalliseen” ratkaisuun ja esittää tarpeettomasti uuden rakennuksen rakentamiseen verrattavia muutoksia, jotta projektin aikataulu ei vaarantuisi. Toisaalta rakennuttajien vaatimukset voivat myös johtaa nykysäännösten noudattamiseen tai niitä tiukempiin ratkaisuihin. Myös rakennustarvikkeiden ja -tuotteiden myynnin edistämiseksi saataan vedota nykymääräyksiin, joita vanha rakenne ei kenties täytä.¹⁹

Myös tilaajan näkemyksellä on merkitystä. Esimerkiksi isoissa asumishankkeissa tilaaja harvoin edustaa varsinaista käyttäjää. Käyttäjälähtöisillä menetelmillä, jossa ratkaisut tehdään todellisten käyttäjien tarpeiden pohjalta, voitaisiin saada toteutuksiin lisää vaihtoehtoja ja välttää oletuksiin perustuvat turhat ylilyönnit erilaisten teknisten ratkaisujen suhteen. *(käyttäjälähtöisyys, ks luku 4.3)*

Pilottien avulla uusia käytäntöjä ja säännöstulkintoja?

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoshanke voisi olla käytännön väylä uusien rakentamistapojen ja säännöstulkintojen kehittämiseen tai jopa säännösten muuttamiseen rakennetun ympäristön muutosta ajatellen. Tarvittaisiin pilotti- ja kokeiluhankkeita, joiden resursseihin olisi varattu aikaa säännösten, tulkintojen ja käytännön suunnitteluratkaisujen kehittämiseen.

Tyhjät tilat -hankkeessa tutkittiin muutamia kohteita, joissa toimisto-, palvelu- tai teollisuusrakennuksia oli muunnettu asuinkäyttöön. Säännösten soveltamisessa käyttötarkoituksen muutoksiin ristiriitoja ilmenee usein esimerkiksi rakennuksen energiatehokkuutta, ääneneristystä, esteettömyyttä, materiaalitehokkuutta sekä rakennuksen ominaispiirteitä ja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämistä koskevien vaatimusten yhteensovittamisessa.

KÄYTÄNNÖN HAASTEITA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSISSA:

- Energiatehokkuus vs. materiaalitehokkuus/rakennustaiteelliset arvot
Olemassa olevien rakenteiden tai rakennusosien, esimerkiksi ikkunoiden säilyttäminen ja korjaaminen vs vaihtaminen uusiin
- Askeläänieristys vs. esteettömyys
Esimerkiksi askeläänieristeistä syntyvät kynnykohdat asuinhuoneistoissa ja muut sovitukset olemassa olevaan tilanteeseen, kuten patterisyvennyksiin ja muihin yksityiskohtiin
- Äänieristys vs. materiaalitehokkuus/rakennustaiteelliset arvot
Esimerkiksi ulkoseinän ikkunoiden säilyttäminen vs. kaavan äänieristysvaatimukset
- Runkosyvyys vs. asuinhuoneiston ikkunapinta-ala
Tätä käytetään usein argumenttina siihen, että esimerkiksi syvärunkoiset toimistotalot eivät sovellu asuinkäyttöön.
- Poistumistiet ja palo-osastoinnit suhteessa muihin vaatimuksiin

¹⁹ Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen 2009

UUDENLAISTA ASUMISTA?

Vanhoiden tehtaiden, sairaaloiden tai toimistotalojen käyttötarkoituksen muutokset asunnoiksi näyttävät erityisen houkuttelevilta monella alueella. Taustalla on kuumeinen tarve löytää lisää tontteja asuntorakentamiselle esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, ja samalla myös tarve kohtuuhintaisille asunnoille ja uusille vaihtoehtoisille asumisratkaisuille erilaisiin elämäntilanteisiin.

Vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset asunnoiksi voisivat parhaimmillaan tarjota pitkään kaivattuja vaihtoehtoja eri elämäntyyliin ja -tilanteisiin. Tämä edellyttää kuitenkin rohkeutta ja osaamista hankkeiden suunnittelijoilta ja rakennuttajilta. Kun ryhmärakennuttaminen on uutena käytäntönä nousemassa asuntojen uudistautumiseen, tällainen malli voisi tuoda uutta vaihtelua ja kilpailua myös käyttötarkoituksen muutosprojekteihin (*Lisää ryhmärakennuttamisesta, luku 4.3*)

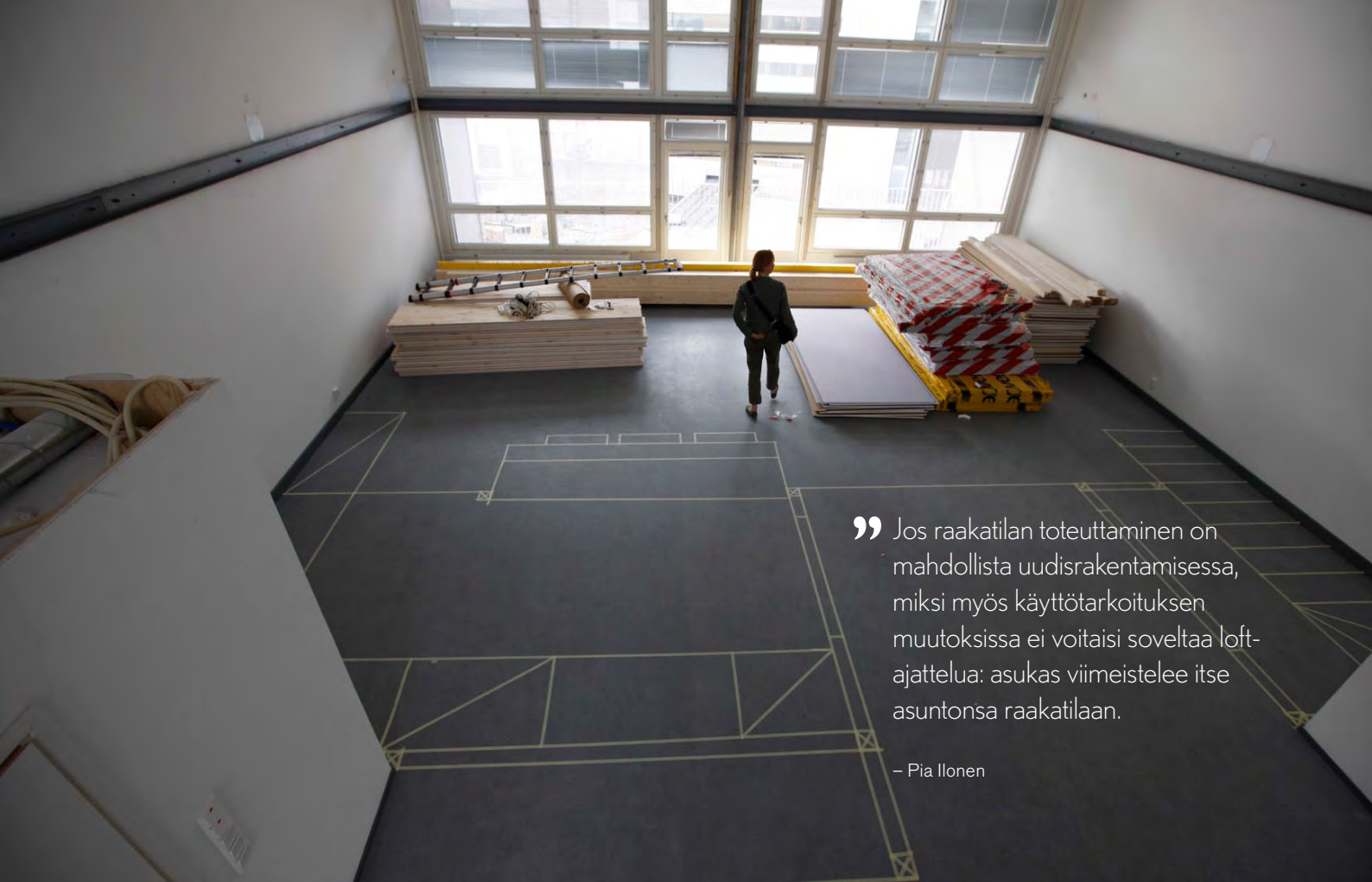
Jotta monipuoliset ja kohtuuhintaiset asumisratkaisut olisivat mahdollisia, olisi tarpeen kehittää asumiseen liittyvää sääntelyä joustavammaksi. Jotkut edellyttävät asumistaan viimeisimpiä teknisiä hienouksia, toisen unelma on asua rosoisessa ja askeettisessa asunnossa, jossa ei tarvita muita mukavuuksia kuin vesipiste. Miten siis säännökset mahdollistavat erilaisten asumisunelmien toteutumisen?

On puhuttu myös väliaikaisen asumisen mahdollisuudesta. Kun pääkaupunkiseudulla on asuntopula, mikseivät vaikkapa asuntoa vailla olevat opiskelijat voisi asua vapaissa toimistotiloissa edes väliaikaisesti? Millaiset minimivaatimukset tarvittaisiin turvaamaan, että väliaikaisetkin asumisolot olisivat terveelliset ja turvalliset?

Erityisesti kasvavissa ja tiivistyvissä kaupungeissa asumisen edellytyksiä voitaisiin kenties määritellä uudestaan. Voidaanko ajatella, että vanhan rakennuksen erityispiirteet tuovat lisäarvoa, joka merkitsee toiselle asukkaalle enemmän kuin sille, joka haluaa uutta ja standardisoitua. Voiko esimerkiksi syvärunkoinen toimistorunko ollakin mahdollisuus uudelle monitoimirakennukselle, jonka pimeä keskitila hyödynnetään uusina yhteisöllisinä harrastustiloina, varastoina, kylpylänä tai paikallisen pientuotannon keskuksena. Entä voisimmeko hyväksyä asunnon, jonka ikkunapinta-ala ei kaikilta osin vastaa asuinneliöitä nykynormien mukaan, mutta vastapainona on enemmän edullista elintilaa? Entä tarvitsemmeko parvekkeita tai isoa pihaa, jos korttelin päässä levittäytyy kaupungin suurin viheralue? Kestävän ajattelun perusteena tulisi olla joustava harkinta ja monenlaisten vaihtoehtojen hyväksyminen.

Vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset asunnoiksi voisivat tarjota pitkään kaivattuja vaihtoehtoja eri elämäntyyliin ja -tilanteisiin.

Kun pääkaupunkiseudulla on asuntopula, mikseivät vaikkapa asuntoa vailla olevat opiskelijat voisi asua vapaissa toimistotiloissa edes väliaikaisesti? Millaiset minimivaatimukset tarvittaisiin turvaamaan, että väliaikaisetkin asumisolot olisivat terveelliset ja turvalliset?



” Jos raakatilan toteuttaminen on mahdollista uudisrakentamisessa, miksi myös käyttötarkoituksen muutoksissa ei voitaisi soveltaa loft-ajattelua: asukas viimeistelee itse asuntonsa raakatilaan.

– Pia Ilonen

CASE: LOFT TILA – KÄYTTÄJÄ VIIMEISTEE RAAKATILAN

Loft Tila on vuonna 2010 valmistunut asuinrakennus Helsingin Arabianrannassa. Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Tallin suunnitteleman rakennuksen konseptina on ”tontit kerrostalossa”: asunnot ovat raakatiloja, joihin on toteutettu valmiiksi kylpyhuone ja keittiön vesiliitännät. Asukas toteuttaa itse loput viimeistelyt tai hankkii toteutuksen.

Projektissa lähdettiin liikkeelle määrittelemällä asumisvalmius totutusta poikkeavalla tavalla. Miten ”raaka” raakatala voi olla, että se täyttää säännösten mukaisen asumisvalmiuden määritelmän? Suunnittelun aikana käytettiin lähes kaksi vuotta asian selvittelyyn viranomaisten kanssa. Lopulta asumisvalmiuden kriteeriksi hyväksyttiin se, että kylpyhuone ja keittiön vesiliitännät on toteutettu valmiiksi.

Projektin ydin on se, miten hanke vietiin läpi luoden pohjaa säännösten soveltamiseen uudella tavalla. Suunnittelija neuvotteli määrätietoisesti virkamiesten kanssa turvautumatta ennakko-oletuksiin. Lopputulos saatiin kuitenkin aikaan ilman poikkeamispäätöksiä.

Asukkaiden kiinnostus Loft Tilaan oli suuri. Projektin haasteena oli rakentajan löytäminen, koska viimeistellyn tilan myynnistä saa raakatilaa paremman katteen.

Kuva: Stefan Bremer / Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli



CASE: TOIMISTO- JA TEOLLISUUSTALOJEN MUUTOKSIA HELSINGIN LAUTTASAARESSA

Lauttasaaren alueella Helsingissä, on käynnissä ja suunnitteilla useampia toimisto- ja teollisuusrakennusten muutoksia asunnoiksi. Uusissa loft-asunnoissa on Helsingin Rakennusvalvontaviraston mukaan hyödynnetty olemassa olevia piirteitä ja jätetty esimerkiksi karkeita sisäpintoja, betonivaluja ja vanhoja sienipilareita näkyviin. Rakennuttajat eivät kuitenkaan myy raakatilaa sellaisenaan.

Veikkaus Oy:n vanha kirjapainorakennus (Perttulantie 6) vuodelta 1968 muutetaan asunnoiksi Cederqvist & Jäntti Arkkitehtien suunnitelman mukaisesti (kuvassa). Kohde on siinä mielessä erityinen, että alkuperäinen rakennus ei ole suojeltu. Rakennuksen ilmeeseen ja massaan onkin voitu suunnitella merkittäviä muutoksia, kuten valopiha, parvekkeet ja uudet julkisivumateriaalit. Viisikerroksisen rakennuksen päälle rakennetaan kaksi uutta kerrosta ja asuntoja tulee yhteensä 66.

Lauttasaaren Metalli on Else Aropaltion 1947 suunnittelema tehdasrakennus, johon rakennettavien asuntojen koot vaihtelevat 29-213 m² välillä. Suunnitelmat ovat Haroma&Partnersin käsialaa ja rakennuttajana on Auratum asunnot.

Lauttasaaren venesataman rannassa sijaitsevan Helkama Oy:n entisen toimitalon (Vattuniemenranta 4) kehittäminen asuintaloksi on alkanut. Arkkitehti Heikki Sirenin suunnitteleman ja v.1956 valmistuneen talon muutostyöt suunnittelee Arkkitehtitoimisto Petäjä Oy. Talon tulee 61 asunnosta osa on 2-kerroksisia.

Kuva: Perttulantie 6, suunnitelma Veikkaus Oy:n kirjapainon muutoksesta asunnoiksi. Kuva: Cederqvist Jäntti Arkkitehdit

” Säännökset suojelevat asukasta, mutta eivät mahdollista persoonallisia asumisratkaisuja. Voitaisiinko säännösten valmistelussa lähteä ensin asumisen määrittelystä uudella tavalla? Jos asukkaalle annetaan enemmän vastuuta, hän voisi asua toimistossa, varastossa tai tehtaassa, mikäli niin haluaa.”

” Ongelma voi olla myös avain uudenlaisiin ratkaisuihin. Voisiko toimistotalon pimeää keskivyöhykettä hyödyntää muuhun kuin asuinkäyttöön? Tai hyväksytäänkö se, että asunnossa on pimeitä kohtia mutta vastineeksi enemmän tilaa halvempaan neliöhintaan?”

– Lainauksia hankeen työpajoista ja haastatteluista

” Kuinka kallista ja hankalaa on muuttaa toimistotilat asunnoiksi? Haaveilen kommuunista, jossa jokaisella on oma wc ja keittokomero ja kaikille on yhteinen, tilava olohuone-keittiö sekä tarpeen mukaiset työskentelytilat (toimisto, verstaas, ateljee tms). Sopivia tiloja on paljon, mutta ymmärtääkseni säännösten yms. puitteissa niitä on Suomessa vaikea muunnella. Oi, olisinpa väärässä luulossa.”

– Kommentti Tyhjät tilat -Facebook-sivulla

KAAVOITUSNÄKÖKULMIA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSIIN

Käyttötarkoituksen muutos on yksi tapa täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ilman että tonttimaata täytyy etsiä rakennetun alueen ulkopuolelta. Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen kaupunkirakennetta tiivistämällä on nykyisin keskeisiä keinoja hillitä kaupunkien päästöjä ja energiankulutusta.

Kaavoitusjärjestelmämme on kehitetty uusien alueiden rakentamista silmällä pitäen, kuten lainsäädäntökin. Olemassa olevan rakennetun ympäristön muutokset, kuten rakennusten käyttötarkoituksen muutokset ja tonttikohtainen täydennysrakentaminen, edellyttävät kaavoitukseen uudenlaista ajattelua.

Toisaalta kaavoituksen rooli rakennetun ympäristön muutosten hallinnassa ja kokonaistarkastelussa on oleellinen. Kaavalla ohjataan sitä, ettei esimerkiksi kaupungin toiminnallinen rakenne muutu tai yksipuolistu markkinakehityksen seurauksena liikaa.

Kohti joustavampaa kaavaa?

Useimmiten käyttötarkoituksen muutos vaatii kaavamutoksen, jonka kesto vaihtelee paljon kunnittain, neuvottelutilanteesta ja kaavoittajan resursseista riippuen. Käytännössä pienempiä käyttötarkoituksen muutoksia tehdään myös poikkeamismenettelyiden kautta, jolloin prosessi on huomattavasti kaavamutosta nopeampi ja siihen sisältyvät erityisvaatimukset ovat toisenlaisia. Kaavamutosta edeltävät neuvottelut, kaavaprosessiin kuluva aika, kaavasta mahdollisesti tehtävät valitukset, kaavaan liittyvät vaatimukset sekä kunnan perimät maksut ovat tekijöitä, jotka vaikuttavat ratkaisevasti hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen. Kaavaprosessin kesto on oleellinen tekijä myös rakennuksen ylläpidon ja kestävän käytön näkökulmasta.

Myös kaavamerkinnän tyyppi vaikuttaa siihen, onko kaavamutos tarpeen. Esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa on 1970- ja 1980-luvuilla laadittu ns. kaksitasoase-makaavoja, jolloin esimerkiksi toimistotilan muutos asunnoiksi on ollut mahdollista ilman kaavamutosta sellaisissa kohteissa, jotka ovat alun perin olleetkin asuntoja. Uusissa kaavoissa esiintyy esimerkiksi hybridi-käytön eli rakennuksen monikäyttöisyyden mahdollistavia merkintöjä.

Kuntien perimät maankäyttömaksut käyttötarkoitusten muutosten ja niihin liittyvien

” Kunnan kannalta asuntojen tuottaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja infrastruktuuriin on merkittävästi halvempaa kuin uusien asuinalueiden rakentaminen 'veden päälle'. Tämä pitäisi huomioida kaavoitusmaksuissa.

– Lainaus hankkeen työpajoista

lisärakentamisoikeuksien yhteydessä herättävät myös paljon keskustelua. Eri kuntien käytännöt maksupolitiikasta vaihtelevat keskenään. Korvausten maksuaikataulut koetaan ongelmalliseksi, koska korvaukset pitää usein suorittaa paljon ennen kuin maanomistaja on ehtinyt hyötyä tontin arvonnoususta rahallisesti.

“Kevytkaava” ratkaisuksi muutostilanteisiin?

Muutostilanteisiin reagoimisen tarve nostaa esiin olennaisen kysymyksen **kaavan mahdollistavuudesta** suhteessa sen rajoittavuuteen. Soveltuvatko kaavoituksen työkalut nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin ja edistävätkö ne rakennetun ympäristön kestäväää käyttöä?

Tyhjät tilat -hankkeen yhteydessä keskusteltiin ”kevytkaavasta”, joka tarjoaisi joustavamman ja yhtenäisen menettelyn muutostilanteisiin. Tämä olisi nykyisen poikkeamismenettelyn kaltainen työkalu, jota ohjaisi yleisempi alueellinen periaatetason tavoitekaava. Kevytkaavalla edistettäisiin kaupunkirakenteen tiivistämistä joustavasti ja vähemmän viranomaisresursseja kuluttaen mutta kuitenkin hallitusti.

Joustavaa kaavoitusta on jo aiemmin tutkittu Suomessa; aihetta käsitellään mm. DECOMB-tutkimushankkeen loppuraportissa Urban Design Management. Raportissa ehdotetaan siirtymistä hierarkkisesta kaavasuunnittelusta *strategiseen suunnitteluun* ja sitä toteuttaviin *hankkeisiin*.

Esimerkkejä voi hakea myös muualta Euroopasta. Aalto-yliopiston HOT-R-tutkimushankkeen loppuraportissa Uudistuva kaupunki esitellään brittiläisiä kaupunki-uudistuksen työkaluja. South Kilburn ja Elephant & Castle -hankkeissa työkaluna on ollut *visiosuunnitelma*, jossa voidaan luetella tonteille erilaisia mahdollisia toimintoja. Muodollisempia ”Supplementary Planning Document” -asiakirjoja käytetään hankkeiden kokoavina ohjauksen työkaluina. Varsinaiset asemakaavat laaditaan vasta, kun yksittäistä tonttia ollaan toteuttamassa.

20

” Hyvän strategisen suunnitelman avulla voidaan ylläpitää ja luoda urbaania potentiaalia paremmin kuin (...) rajoittavan kaavahierarkian avulla.”

– Harry Edelman ²¹

Tyhjät tilat -hankkeessa kiinteistöalan vahva viesti kunnille oli, että poikkeamismenettelyitä tulisi käyttää nykyistä enemmän. Kuitenkin tapauskohtaisen poikkeamismenettelyn sijaan kauaskantoisempi ratkaisu olisi luoda selkeät uudet toimintaperiaatteet, joita voidaan soveltaa tasapuolisesti kaikissa muutoshankkeissa. Parhaiten uusien kaavatökalujen toimivuutta voitaisiin kokeilla pilottihankkeiden yhteydessä.

20 Hartiala 2012

21 Ahlava et al 2007

4.3 Käyttäjälähtöinen kehittäminen

Nousussa olevat yhteisölliset toimintamallit, kuten ryhmärakennuttaminen ja yhteisörahoitus, näyttävät raikkaasti suuntaa sille, miten kiinteistökehittämistä ja tilojen käyttöä voisi Suomessakin uudistaa. Ryhmien voimin toteutetut ratkaisut tuovat kilpailua isojen rakennusliikkeiden sanelemalle alalle. Samalla rakennusten ja tilojen käyttäjille avautuu paremmat mahdollisuudet muokata omaa elinympäristöään ja kehittää persoonallisia ratkaisuja.

RYHMÄRAKENNUTTAMISESTA OPPIA MUUTOSTOIHIN?

Ryhmärakentamisen ajatus ei ole uusi: Suomessa 1900-luvun alun kaupungistumisen aikana rakennettiin useita kerrostaloja ryhmärakennuttamismenettelyllä. Kiinnostus ryhmärakennuttamiseen on kasvanut uudestaan viimeisen vuosikymmenen aikana, jolloin menettely on uudelleen muodostunut varteenotettavaksi tavaksi tuottaa asuntoja.

Ryhmärakennuttamisessa tulevien asukkaiden joukko voi toteuttaa hankkeen oma-toimisesti tai konsulttivetoisesti. Menettelyn ydin on asukaslähtöisyys ja yksilöllisyys: asukkaat sitoutuvat hankkeeseen ja voivat vaikuttaa sen etenemiseen alusta lähtien.

Ryhmien voimin toteutetut ratkaisut tuovat kilpailua isojen rakennusliikkeiden sanelemalle alalle.

Ensimmäisiä asukasryhmien rakennuttamia kerrostaloja on jo noussut esimerkiksi Helsingin Jätkäsaareen ja Kalasatamaan. Joitakin käytännön haasteita kuten sopimus- ja rahoitusasioita selvitetään vielä ryhmärakennuttamisen mallin laajentamiseksi. Ryhmärakennuttamisen helpottamiseksi ja selkeyttämiseksi on myös vireillä lainsäädäntöhanke. Oikeusministeriön asettama työryhmä on ehdottanut ryhmärakennuttamislakia, jonka tarkoitus olisi turvata hankkeeseen osallistuvan oikeudellinen asema ja tehdä hankkeet rahoituskelpoisemmiksi. Laki säätelisi hankkeen markkinointia ja ryhmärakennuttajakonsultin tehtäviä ja vastuita.²²

Asuintalojen ryhmärakennuttamisen kohteena voivat olla sekä pientalot että kerrostalot. Tarjoaisiko ryhmärakennuttaminen, jossa tulevat käyttäjät investoivat itseään varten, uuden taloudellisen mallin myös rakennusten uusiokäyttöön?

Ryhmärakennuttamisen mallin laajentaminen myös muuhun kuin asuntotuotantoon ja uudistuotannosta myös korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin avaisi monia uusia mahdollisuuksia. Malli asettaa uuteen valoon niin taloudellisen mallin kuin hankkeiden toiminnallisen sisällön.

Käyttäjälähtöistä toimintamallia voivat hyödyntää myös perinteiset rakennuttajat. Lähtemällä oletusten sijaan liikkeelle todellisten asukkaiden tarpeista voidaan pie-

²² Oikeusministeriö 2014



CASE: AS. OY HELSINGIN MALTA

Jätkäsaarella sijaitseva Malta-talo on Koti kaupungissa ry – Hem i stan rf:n aloitteesta rakennettu asuinkerrostalo, joka valmistui loppuvuodesta 2013. Talo on toteutettu ryhmärakennuttamismenettelyllä. Maltaan suunnittelu lähti käyntiin jo vuonna 2006 muutaman hengen ydinryhmästä, joka kaipasi yksilöllisempää ja asukaslähtöistä asuntotuotantoa. Ryhmässä päätettiin toteuttaa useamman perheen kerrostalo siten, että asukkaat ovat hankkeen johdossa. Lopputuloksena on yhteisöllinen, kestävän kehityksen periaatteiden mukainen rakennus, jossa kullakin asukkaalla on toiveidensa mukainen koti.

Oletuksena oli, että itse tuotetut asunnot ovat hinnaltaan kilpailukykyisiä ja asukkailla on alusta alkaen hyvät mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Hanketta vetämään perustettiin aluksi yhdistys ja myöhemmässä vaiheessa asunto-osakeyhtiö.

Projektin vetäjänä toimi ryhmän palkkaama rakennuttajakonsultti. Malta-taloon rakennettiin 61 yksilöllistä asuntoa, ja asukkaita on yhteensä noin sata. Malta-talon asukkaat ovat tyytyväisiä hankkeen tavoitteiden toteutumiseen: Asukkaat saavat kustannuksiltaan tavanomaista hitas-tuotantoa vastaavat, itsensä näköiset asunnot, ja tavallista paljon enemmän yhteistiloja. Prosessin aikana on tutustuttu naapureihin ja valmistauduttu yhteisölliseen asumiseen.²³

Kuva: Petri Krohn

²³ Paalimäki et al, 2013

mentää riskiä ja toteuttaa projekteja, joiden asiakkaat ovat jo olemassa, sekä välttää esimerkiksi ylikorjaamista. Juuri käyttötarkoituksen muutoksissa käyttäjälähtöisellä toimintatavalla voitaisiin saavuttaa merkittäviä uusia vaihtoehtoja. Todennäköisesti näin saataisiin aikaan ratkaisuja, jotka hyödyntävät vanhaa kohdetta kekseliäästi, säästävasti ja persoonallisella tavalla.

YHTEISÖRAHOITUS

Yhteisörahoitus on viime aikoina maailmalla yleistynyt tapa hakea rahoitusta monenlaisille projekteille. Hyväksi pitämänsä hanketta voi tukea pienelläkin summalla. Kun näin tekee iso joukko ihmisiä, voidaan kerätä rahoitus suurellekin hankkeelle.

Suosituksen Yhdysvaltalaisen Kickstarter -palvelun²⁴ innoittamana yhteisörahoitus on rantautunut maailmalta myös Suomeen. Yhteisörahoituslustoja on myös jo esimerkiksi Ruotsissa ja Norjassa, Hollannissa, Saksassa ja Isossa-Britanniassa. Kickstarterin kautta on vuosina 2009-2013 rahoitettu jo noin 600 miljoonan dollarin arvosta erilaisia luovia projekteja.

Yhteisörahoituksella on potentiaalia myös rakennetun ympäristön yhteisöllisessä kehittämisessä. Maailmalla on useita juuri julkisen tai yhteisöllisen tilan kehittämiseen erikoistuneita palveluita, kuten Neighbor.ly ja Spacehive.²⁵

Yleinen joukkorahoituksen malli on vastikkeellinen lahjoitus projektille. Rahoittajan saama vastike voi olla esimerkiksi kirja, pääsylippu esitykseen, tilan tai palvelun käyttöoikeus, kerhon jäsenyys tai osuus hankkeen tuotoista. Suomen ensimmäinen vastikepohjaiseen joukkorahoitukseen keskittynyt alusta on Mesenaatti.me, joka avattiin pilottivaiheen jälkeen heinäkuussa 2013. Mesenaatti toimii Kickstarterin tavoin näin: Projektin tekijä esittelee suunnitelmansa kuvin, videoin ja tekstein. Palvelussa ilmoitetaan tarvittavan rahoituksen määrä ja kerrotaan, mitä tukijoille tarjotaan vastikkeeksi. Vastikkeen tulee olla suhteessa annetun rahoituksen määrään. Lisäksi on ilmoitettava missä ajassa vastike toimitetaan. Tukijat voivat rahoittaa kiinnostavaa projektia haluumallaan summalla. Jos rahoitustavoite täyttyy, projekti toteutuu.²⁶

Toinen malli on pääomitusperusteinen joukkorahoitus, jossa rahoittaja voi pienelläkin summalla päästä sijoittajaksi kiinnostavaan yritykseen. Suomessa pääomitusperusteiseen joukkorahoitukseen keskittyviä palveluita ovat esimerkiksi Venture Bonsai, Invesdor ja Vauraus Suomi Oy.

Joukkorahoitusprojektia suunnittelevan on hyvä ottaa huomioon Suomen rahankeräyslaki. Yleishyödyllisen yhdistyksen vastikkeeton rahankeräys vaatii rahankeräyslupaa poliisihallitukselta. Rahankeräyslupallisessa keräyksessä vastiketta ei myöskään tule tarjota tai antaa. Ilman rahankeräyslupaa rahoituksen tulee olla vastikkeellista. Vastikkeellisessa joukkorahoituksessa ei myöskään tule käyttää lahjoittamiseen viittaavia termejä kuten ”anna” tai ”lahjoita”.

²⁴ www.kickstarter.com

²⁵ www.neighbor.ly, www.spacehive.com

²⁶ www.mesenaatti.me, <http://fi.wikipedia.org/wiki/Joukkorahoitus>



CASE: PORTLAND WORKS

Vuonna 1877 rakennettu Portland Works Sheffieldissä on vanha metallitehdas, joka tarjoaa nykyisin edullisia työtiloja pientuotannolle, käsityöläisille ja taiteilijoille. Rakennuksessa työskentelee edelleen metallityöläisiä, jotka käyttävät alkuperäisen tehtaan koneita ja laitteita.

Portland Works on oiva esimerkki siitä, miten yhteisörahoituksesta on löydetty ratkaisu vanhan rakennuksen kunnostukseen ja ylläpitoon. ”Tehtaan työläiset” ja muut aktiivit toteuttivat osakkuusmuotoinen joukkorahoituskampanja, jossa halukkaat saivat sijoittaa haluamansa suuruisen summan ja saivat samalla äänioikeuden tehtaan kehittämisen kysymyksissä. Kampanja onnistui ja osakkaita saatiin mukaan yli 500. Vuonna 2011 perustettiin sosiaalinen yritys Portland Works Little Sheffield Ltd, joka osti tehtaan ja huolehtii sen kunnossapidosta.

Kuva: Anya Sutton. www.portlandworks.co.uk

RYHMÄRAKENNUTTAMISEN HYÖTYJÄ:

- Kilpailukykyinen hinta, joka syntyy kun ryhmä toteuttaa itse hankkeen omaan käyttöönsä
- Mahdollisuus toteuttaa persoonallisia ja yhteisöllisiä ratkaisuja, jaettuja tiloja jne, jotka myös ovat linjassa ekologisen ja sosiaalisesti kestävä kehityksen tavoitteiden kanssa.

RYHMÄRAKENNUTTAMISEN HAASTEITA:

- Pankkilainojen heikko tarjonta
- Sopimusasiat ja hankkeen koordinointi
- Pitkäaikainen taloudellinen sitoutuminen hankkeeseen ennen asunnon valmistumista, riskinotto

KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYDEN ETUJA RAKENNUSTAJALLE:


- Käyttäjien tarpeita vastaavat ratkaisut, jotka monipuolistavat esim. asuntotarjontaa ja antavat kilpailuedun
- Vähentää rakennuttajan riskiä ja ehkäisee mahdollisia valituksia

Make good things happen in your neighbourhood ^x

1/ [Start your project & build support](#) 2/ [Fund a project](#) 3/ [Volunteer your time](#) 4/ [Share your experience](#)

Brickstarter is an open platform for community projects. You can use it to kickstart and coordinate your idea, get the community behind it, find professional help and advice, and gain financial backing from others.

BACK THIS PROJECT



The Stables

33% FUNDED €27 432 PLEDGED 3 DAYS TO GO

» A co-working space, café, shop and community garden in what is currently a parking garage «

NEW PROJECT



Cloud City

NEW PROJECT! HELP SHAPE THIS PROJECT 60 DAYS

» A sustainable block and public space built on top of Merikortelli «

BACK THIS PROJECT



Jätkäsaari windmill

89% FUNDED €117 312 PLEDGED 23 DAYS TO GO

» A community-owned wind turbine on the tip of Jätkäsaari «

BACK THIS PROJECT



Uusikioski

43% FUNDED €1 432 PLEDGED 17 DAYS TO GO

» We will grow herbs on the roof and vegetables in the square behind, and serve you fresh, local produce with a smile «

BACK THIS PROJECT




Aaltogrotto

62% FUNDED €27,931 PLEDGED 9 DAYS TO GO

» A co-working space in the disused Aalto-designed stairs on Mannerheimintie «

NEW PROJECT



Baana Bike Repair

98% FUNDED €9,942 PLEDGED 52 DAYS TO GO

» Infrastructure for Baana cyclists «

BACK THIS PROJECT



Open Courtyard

82% FUNDED €1,238 PLEDGED 12 DAYS TO GO

» A community garden and social space in an Ullanlinna courtyard that is currently cars «

NEW PROJECT



Tower of Power

12% FUNDED €834 PLEDGED 59 DAYS TO GO

» PV cells on the roof power the coffee shop on the ground floor «

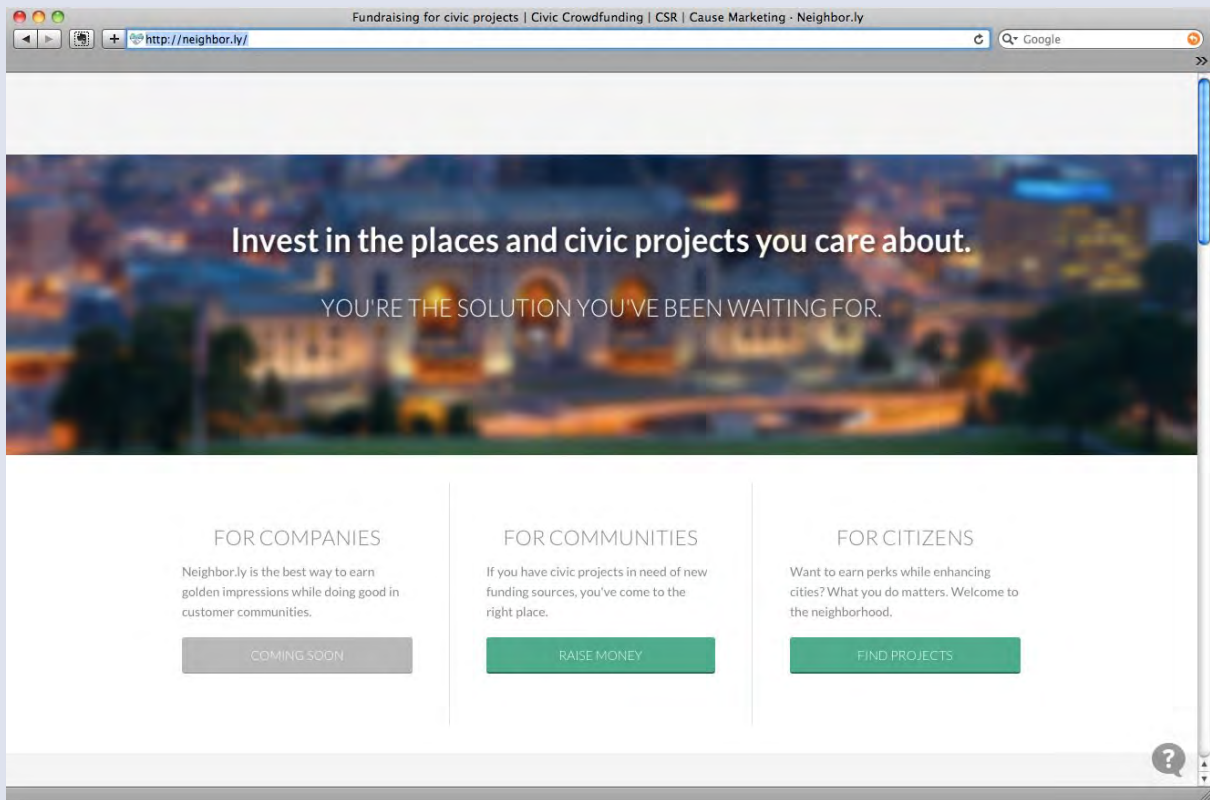
BACK THIS PROJECT



Punkaharju wind farm

62% FUNDED €18 634 PLEDGED 39 DAYS TO GO

» A community-owned wind farm of four turbines for the east Punkaharju area «



CASE: NEIGHBOR.LY

Maailmalla on useita rakennetun ympäristön kehittämiseen erikoistuneita yhteisö-rahoituspalveluita. Neighbor.ly -palvelussa voi sijoittaa haluamaansa julkiseen tilaan liittyvään projektiin. Palvelun kautta on rahoitettu esimerkiksi puistojen kunnostusta, urheilupaikkoja, polkupyöräilyyn liittyviä hanketta, kulttuuriperintöhankkeita ja tapahtumia. Neighbor.ly:n kautta voivat hakea rahoitusta esimerkiksi kunnat ja voittoa tavoittelemattomat yhteisöt. Paikalliset asukkaat voivat ehdottaa kunnille ideoita, joihin kerätä rahaa.

www.neighbor.ly

CASE: BRICKSTARTER

Brickstarter on Sitran strategisen designin yksikössä kehitetty prototyyppi verkkoalustasta, joka mahdollistaisi rakennetun ympäristön projektien yhteisöllisen kehittämisen. Brickstarterin ideaan kuuluu, että palvelussa voisi kerätä rahan lisäksi myös muunlaista avustusta, esimerkiksi ammattimaisia vapaaehtoispalveluksia.²⁷

www.brickstarter.org

²⁷ Boyer et al 2013



Tyhjät tilat -hankkeen sidosryhmätapaaminen Pitäjänmäellä entisissä Sibelius-Akatemian tiloissa.
Kuva: Johannes Romppanen

5. EVÄITÄ LUKIJALLE

Potentiaalisten tilojen hyödyntämiseksi kestäväällä ja kekseliäällä tavalla tarvitaan uusia avauksia ja yhteistyötä monien yhteiskunnan toimijoiden kesken.

Ympäristöministeriö on tässä hankkeessa toiminut fasilitaattorin roolissa ja vienyt tyhjien tilojen käyttöä eteenpäin sidosryhmäyhteistyötä painottaen. Tavoitteena on, että hankkeen siivet kantavat eteenpäin monella eri saralla käytännössä ja että tämä raportti innostaa lukijaa käytännön toimiin tyhjien tilojen käytön mahdollistamiseksi.

Pallo heitetään nyt kaikille lukijoille: tarttukaa haasteeseen!

Valtio

Ympäristöministeriö:

Kehittäkää lainsäädäntöä, joka edistää ja mahdollistaa rakennusten joustavaa muuntelua ja uudenlaisten vaihtoehtojen kehittelyä. Selventäkää säännösten tulkintoja käyttötarkoituksen muutos- ja tilapäiskäyttökohteissa. Määritelkää asumiselle kriteerejä, jotka mahdollistaisivat monipuoliset ratkaisut ihmisten tarpeista käsin.

Valtiovarainministeriö:

Onko liikelaitosten, kuten Senaatti-kiinteistöjen, ohjaukseen vaikuttava EU-säännösten tulkinta ajan tasalla? Pattitilanteiden ehkäisemiseen rakennemuutosalueilla tarvitaan joustavampia tulkintoja Senaatti-kiinteistön roolista.

Senaatti-kiinteistöt:

Ottakaa tilapäiskäytön toimintamalli käyttöön: vuokratkaa kehityskiinteistöjä halukkaille toimijoille sillä aikaa kun pitkän tähtäimen ratkaisuja odotellaan.

Varautukaa suunnitelmallisesti kiinteistöjen kehittämistarpeisiin ja tuleviin myyntitilanteisiin.

Yliopistot:

Kehittäkää käyttäjälähtöisyyttä arkkitehtuurin ja rakennuttamisen opetuksessa. Nostakaa korjaaminen ja käyttötarkoituksen muutokset esille kiinnostavien harjoitustöiden kautta. Järjestäkää tilankäyttöön liittyviä kokeiluja yliopistokampuksilla.

Kunnat

Tilakeskukset:

Näyttäkää esimerkkiä tilapäiskäytön edistämisessä, jotta toimintamalli leviäisi myös yksityisille kiinteistönomistajille. Perustakaa julkisia tietopankkeja vapaina olevista tiloista ja tukekaa tilapäiskäytön agenttipalveluiden kehittämistä.

Kaavoitus:

Kehittäkää uusia joustavampia kaavatyökaluja muuttuvan kaupungin tarpeisiin. Rakennetun infrastruktuurin kestävän käytön edistämiseksi tarvitaan myös kaavan vaatimusten uudelleenmäärittelyä. Pätevätkö vanhat pihajärjestelyt, autopaikkamääräykset ja äänieristysvaatimukset tiivistyvissä kaupungeissa?

Rakennusvalvonta:

Kehittäkää osaamista ja yhtenäisiä, säännöstulkintoja käyttötarkoituksen muutoksissa. Edistäkää säästävää korjaamistapaa ja rakennusten elinkaaren pidentämistä kohtuullisilla säännöstulkinnoilla.

Rakennus- ja kiinteistöala

Suunnittelijat:

Kehittäkää osaamista kestäväan korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutosprosesseihin. Tutustukaa huolella rakentamisen säännöksiin ja käyttäkää osaamistanne neuvotteluissa. Kyseenalaistakaa olemassa olevia käytäntöjä ja tottumuksia.

Kiinteistönomistajat ja -kehittäjät:

Kokeilkaa rohkeasti tilojen vuokrausta tilapäisesti ja todetkaa toimintamallin hyödyt. Avatkaa kiinteistödataa julkiseen käyttöön. Perustakaa pilottihankkeita, joissa etsitään kestäviä ja taloudellisia ratkaisuja käyttötarkoituksen muutoksiin. Suhteuttakaa rakennushankkeiden tuotto-odotukset riittävän pitkälle aikavälille.

Rakennuttajat:

Tehkää kestävästä ja käyttäjälähtöisestä rakentamisesta kilpailuetu. Suhteuttakaa tuotto-odotukset pitkälle aikavälille. Tavoitelkaa laatua säästöjen sijaan. Kehittäkää käyttäjälähtöistä suunnittelua, joka madaltaa riskiä ja perustuu käyttäjien oikeisiin tarpeisiin oletuksien sijaan. Hyödyntäkää vanhoihin rakennuksiin liittyvää lisäarvoa.

Tilojen käyttäjät

Perustakaa ryhmiä ja toteuttakaa toiveitanne omatoimisesti, älkää odottako että joku muu tekisi sen ensin. Suhtautukaa kärsivällisesti ja positiivisesti kiinteistönomistajien ja viranomaisten näkökulmiin ja pyrkikää näkemään myös omia etujanne laajemmalle. Pyrkikää edistämään projektienne kautta myös parempien viranomaiskäytäntöjen syntymistä ja luomaan edellytyksiä uusille vastaaville hankkeille.

Etsikää rohkeasti rahoitusta uusista lähteistä myös pitkäjänteisiin ja isoihin projekteihin. Soveltakaa ryhmärakennuttamisen toimintamallia myös korjaus- ja käyttötarkoituksen muutoskohteisiin.

Yrittäjähenkiset

Kehittäkää uusia palveluita tilojen monipuolisen käytön helpottamiseksi. Perustakaa tilapäiskäytön agenttipalveluita. Kehittäkää tilojen tietopankkeja. Kehittäkää uusia avoimeen kiinteistödataan perustuvia sovelluksia.

Lähteet

- Ahlava Antti, Edelman Harry (toim) (2007). **Urban Design Management – opas käytäntöön.** Espoo: Teknillinen korkeakoulu, arkkitehtiosasto.
- Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen (2009). **KORVO – Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen osa A.** www.korvo.fi
- Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007). **Urban Pioneers. Temporary Use and Urban Development in Berlin.** Berlin: Jovis Verlag
- Boyer Bryan, Hill Dan (2013). **Brickstarter.** Helsinki: Sitra
- Catella (2013). **Markkinakatsaus Suomi, syksy 2013.** Helsinki: Catella Property Oy
- Catella (2014). **Markkinakatsaus Suomi, kevät 2014.** Helsinki: Catella Property Oy
- Gerand, Jennifer. **“Temps welcome.”** In: Planning (2007): 24-27.
- Hartiala Karoliina (toim.)(2012). **Uudistuva kaupunki. HOT-R-tutkimushankkeen loppuraportti.** Espoo: Aalto-yliopisto, Arkkitehtuurin laitos.
- Heinonen J, Säynäjoki A, Junnila S (2011). **A Longitudinal Study on the Carbon Emissions of a New Residential Development.** Espoo: Aalto University School of Engineering
- Helamaa Anna, Pylvänen Riikka (2012). **Askeleita kohti yhteisöasumisesta. Selvitys yhteisöasumisen muodoista ja toteuttamisesta.** Tampere: Tampereen Teknillinen Yliopisto, Arkkitehtuurin laitos
- Hernberg Hella (2008). **Urban Dream Management – Revitalising Urban Residual Areas through Temporary Uses.** Master's thesis, Helsinki University of Technology
- Kauste Juulia (toim) (2013). **Transformation towards a Sustainable Future.** Helsinki: Museum of Finnish Architecture.
- Laitakari Heikki (2013). **”Varuskuntakiinteistöjen myyntiprosessi; Tilannekatsaus, haasteita ja mahdollisuuksia.”** Senaatti-kiinteistöt. Esitys Joensuussa 28.5.2013 Lakkautettavien varuskunta-alueiden kehittäminen –tilaisuudessa.
- Laitakari Heikki (2013). Esitys Tyhjät tilat -hankkeen työpajassa 3.10.2013. Ladattavissa: http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Tyhjat_tilat_hanke
- Lang Ho, Cathy. **“Hold this site.”** In: Architect, June (2010): 32-36.
- Lehtovuori Panu, Hentilä Helka-Liisa, Bengs Christer (2003). **Tilapäiset käytöt – kaupunkisuunnittelun unohdettu voimavara.** Publications in the Centre for Urban and Regional Studies C58. Espoo: Helsinki University of Technology
- Lehtovuori Panu, Ruoppila Sampo: **”Temporary uses as means of experimental urban planning.”** In: SAJ Serbian Architecture Journal 2012/4
- Martinkauppi Kirsi (toim) (2010). **ERA 17 – Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017.** Helsinki: Ympäristöministeriö, Sitra ja Tekes
- Oikeusministeriö (2014). **Ryhmärakennuttaminen.** Mietintöjä ja lausuntoja 12/2014.
- Oswalt Philipp, Overmeyer Klaus, Misselwitz Philipp (Toim.) (2013). **Urban Catalyst – The Power of Temporary Use.** Berlin: DOM Publishers

Paalimäki Tuula, Pollock Eric (2013). **Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta**. Ympäristöministeriön raportteja 31/ 2013

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL (2013). **ROTI - Rakennetun omaisuuden tila 2013**.
www.roti.fi

Ympäristöministeriö (2007). **Korjausrakentamisen strategia 2007-2017. Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamiseen**. Ympäristöministeriön raportteja 28/2007.

Ympäristöministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö (2013). **Työryhmän esitys Kulttuuriympäristöstrategiaksi 2014–2020**.

Ympäristöministeriö (2012). **Vähemmästä viisaammin – Kestävän kulutuksen ja tuotannon ohjelman uudistus 2012**.

Ympäristöministeriö (2014). **Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013**.
Suomen ympäristö 1/2014.

NETTISIVUJA:

www.roti.fi
www.korvo.fi
www.senaatti.fi
www.kunnat.net
www.airbnb.fi
www.akkigalleria.fi
www.renewnewcastle.org
www.uk.cameloteurope.com
www.thestorefront.com
www.wearepopup.com
www.betahaus.de
www.maltatalo.fi
www.ryhmarakennuttajat.fi
www.neighbor.ly
www.brickstarter.org
www.portlandworks.co.uk
www.uudistuvakaupunki.fi
www.apps4finland.fi/kilpailu/
www.kickstarter.com
www.mesenaatti.me

Liite: Hankkeeseen osallistuneet tahot

HAASTATTELU:

- 8.1. 2013 Yhteismaa ry / Pauliina Seppälä, Tanja Jänicke, Jaakko Blomberg
- 10.1. 2013 Hukkatila Oy / Jaakko Lehtonen
- 25.1.2013 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen / Tuula Kosonen, Mikko Antila, Ville Laurila
- 29.1.2013 Aalto-yliopisto, kiinteistöliiketoiminta / Seppo Junnila, Jussi Vimpari
- 29.1.2013 Tilakeskus, Helsingin kaupunki / Risto Heikkinen, Markku Metsäranta
- 29.1.2013: Oranssi ry / Oranssi Asunnot Oy
- 15.2.2013 Kaupunkisuunnitteluvirasto ja Taske, Helsinki / Kari Piimies, Tuomas Eskola, Mari Siivola, Anne Karlsson, Tiina Mehtonen, Riikka Henriksson
- 19.2.2013 KTI Kiinteistötieto Oy / Hanna Kaleva, Pia Louekoski
- 21.2. 2013 Catella Property Oy / Elina Jäppinen, Tuomas Ahonen
- 21.2. 2013 Elinkeinopalvelu, Helsinki / Minna Maarttola, Nyrki Tuominen
- 28.2. 2013 Heikki Laitakari / Senaatti-kiinteistöt
- 4.3. 2013 Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Sampo Sikiö, Lotta Kari-Pasonen
- 8.3.2013 Renor Oy / Timo Valtonen, Risto Hänninen
- 21.3.2013 Rakli / Erkki Aalto, Helena Kinnunen, Mikko Östring, Johanna Aho, Mikko Nousiainen, Aija Tasa
- 11.4.2013 Poseidon Helsinki Oy / Alekski Niemeläinen
- 24.4.2013 Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula / Anna Brunow
- 19.4.2013 Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen / Timo Heikkilä, Marja Heikkilä-Kauppinen
- 25.4.2013 Rakennusvalvontavirasto, Helsingin kaupunki / Juha Veijalainen, Marjatta Uusitalo, Helena Koski
- 29.4.2013 Kaapelitalo Oy / Stuba Nikula, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli / Pia Ilonen

26.5.2013 Luovat ry, Lahti / Juhani Vainio, Lauri Kuukasjärvi

26.5.2013 Kehittämispalvelut, Lahden kaupunki / Santtu von Bruun

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN TYHJÄT TILAT -TYÖRYHMÄN JÄSENET:

Hella Hernberg, Antti Irjala, Harri Hakaste, Minna Mättö, Tuija Mikkonen, Peter Fredriksson, Aulis Tykkynen, Sauli Rouhinen.

SIDOSRYHMÄTILAISUUKSIEN OSALLISTUJAT:

Tyhjät tilat -brunssi 17.6. 2013

- Salla Korpela / As Oy Helsingin Malta
- Alekski Niemeläinen / Poseidon Helsinki
- Anna Brunow / Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula
- Teemu Vehmaskoski / Suomen rakennusinsinööriliitto RIL
- Ville Laurila / Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- Veijo Kekkonen / NCC Rakennus Oy
- Kari Inkinen / Sponda
- Susanne Ahonen / Ovenia
- Olavi Veltheim / Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsinki
- Helena Koski / Rakennusvalvontavirasto, Helsinki
- Minna Mättö / ympäristöministeriö
- Kirsi Pere / ympäristöministeriö
- Hella Hernberg / ympäristöministeriö

Avoim ideapaja 2.10.2013

Alasuutari, Jenni
Ankkuriniemi, Leena
Blomberg, Jaakko / Yhteismaa ry
Born, Martin
Gryada, Valeria / Aalto-yliopisto
Hernberg, Hella / ympäristöministeriö
Holstila, Eero / Futuro Consulting
Homi, Harri / Aalto-yliopisto
Jokelainen, Miika / Aalto-yliopisto
Koponen, Jasu / Venuu.fi
Korpivaara, Aila / ympäristöministeriö
Koskinen, Mari / SAFA
Lukkarila, Laura / PRO Soveltavan taiteen tila ry
Lindroos, Auvo / Futuresign
Munkki, Anne
Mäenpää, Pasi / Helsingin yliopisto
Nieminen, Pete
Nummisto, Eeva
Nuorteva, Anna / Kiinteistöalan koulutuskeskus
Nurmi, Tarja
Paajanen, Piritta / Venuu.fi
Saarela, Kaisa / Kiinteistöalan koulutuskeskus
Sairanen, Susanna / Kiinteistöalan koulutuskeskus
Salmela, Marja / Helsingin Sanomat
Seppälä, Pauliina / Mesenaatti.me
Sjöroos, Pia / Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunki
Suurla, Saara / Ramboll Finland Oy
Tanskanen, Hanna / ympäristöministeriö
Velanto, Juha

Ammattilaistyöpaja 3.10.2013

Boman, Juhani / Luovat ry, Malski-työryhmä
Brunow, Anna / Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula
Hakaste, Harri / ympäristöministeriö
Hernberg, Hella / ympäristöministeriö
Ilonen, Pia / Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli
Kekkonen, Veijo / NCC rakennus Oy
Laitakari, Heikki / Senaatti-kiinteistöt
Lang, Lennart / PES arkkitehdit
Laurila, Anu / Museovirasto
Lehtonen, Jaakko / Hukatila Oy
Linnanmäki, Seija / Museovirasto, Hämeenlinna
Majamaa, Wisa / Icecapital
Meloni, Ville / Forum Virium Helsinki
Niemi, Johanna / Steep Oy
Niemi, Olli / Suomen yliopistokiinteistöt Oy
Nieminen, Erik / Tilakeskus, Helsingin kaupunki
Peipinen, Vesa / Nuorisoasiainkeskus, Helsingin kaupunki
Peltola, Jaana / Toimitilavälitys RHG
Rönkä, Kimmo / Movense Oy
Siitonen, Tuomas / Tuomas Siitonen Oy
Tanskanen, Hanna / ympäristöministeriö
Taponen, Harri / Nuorisoasiainkeskus, Helsingin kaupunki
Vesén, Anna / Riihimäen kaupunki
Vainio, Juhani / Luovat ry, Malski-työryhmä
Vanamo, Jyrki / Steep Oy
Östring, Mikko / Rakli

Ympäristöministeriön Tyhjät tilat -hankkeessa tutkittiin vajaakäyttöisten tilojen ja rakennusten problematiikkaa ja uusia toimintamalleja, joiden avulla vapaat tilat saataisiin nykyistä paremmin käyttöön.

Eri puolilla Suomea ja maailmaa on runsaasti hukkatilaa: vajaakäyttöisiä toimistotaloja, tyhjentyneitä teollisuuskiinteistöjä, eri syistä uusia ratkaisuja odottavia tiloja. Talouden ja teollisuuden rakennemuutos, logistiikan kehitys, kaupan muutokset ja julkisten organisaatioiden uudelleen järjestäminen jättänevät tulevaisuudessakin suuria kiinteistömassoja ja maa-aloja vaille käyttöä.

Kekseliäät ja joustavat ratkaisut tilojen hallintaan ja uusiokäyttöön voivat parhaimmillaan tuottaa toiminnallisesti monipuolista ja elävää ympäristöä sekä omaleimaisia tiloja, joihin myös rakennusten käyttäjät voivat vaikuttaa.

Tämä julkaisu on suunnattu inspiraatioksi, tietolähteeksi ja käytännön oppaaksi kaikille rakennusten käytön jatkamisesta ja uusiokäytöstä kiinnostuneille – niin käytännön toimijoille kuin viranomaistahoille.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4321-2 (PDF)

