



# Tilat käyttöön -klinikka

Kehitysklinikka tyhjien tilojen käyttötarkoituksenmuutoksista ja tilapäiskäytöstä

Tulosraportti

## Sisällysluettelo

Miksi klinikka? .....	3
Resurssiviisas kiinteistöjen käyttö ja muutoskykyinen ohjausjärjestelmä .....	4
Alueet ja tilat muutoksessa.....	4
Tarpeita vastaava rakentamisen ja maankäytön ohjaaminen .....	5
Klinikan tulokset: Prosessien, ohjausvälineiden ja määräysten sovittaminen hankkeisiin.....	7
Tilat ”pysyvään” tai tilapäiseen käyttöön ketterästi ja tarpeita vastaavasti .....	8
Ratkaisuja käyttötarkoituksen uudistamisprosessin tehostamiseen.....	10
Kiinteistölähtöinen esimerkki: Mariankatu 23, Helsinki .....	12
Aluelähtöinen esimerkki: Otaniemen kampus, Espoo .....	14
Ratkaisuja tyhjen tilojen tilapäiskäytön edistämiseen.....	16
Esimerkki: Hiedanranta, Tampere.....	19
Pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset kaupungin kehittäjinä: diplomityön alustavia päätuloksia .....	21
Lisäsuosituksia .....	22
Liite: Klinikan tavoitteet, toteutus ja osallistujat .....	23



*"Ihmisten elämä tekee kaupungin eläväksi. Ilman ihmisiä kaupunki kuolee aivan niin kuin muurahaispesä ilman muurahaisia.*

*Ihmiset ovat erittäin herkkiä havaitsemaan elämisen jäljet samoin kuin niiden puuttumisen, vaikka sitä ei läheskään aina tiedosteta. Keskeistä on muutoksen suunta.*

*Kaupungit, muutkin kuin New York ja talotkin ovat kuin omenia, yksikin pieni madonreikä voi saada pilaantumisen aikaan. Pienikin elämän puuttuminen, kuten jatkuva pimeys tai verho-ton ikkuna tyhjään tilaan, muodostaa sosiaalisen madonreiän.*

*Talot itsessään eivät ole eläviä eivätkä ne siten myöskään voi kuolla. Raato on silti usein osuva nimitys vailla käyttöä olevalle talolle. Raato ei luonnollisestikaan kärsi itse, mutta kukapa haluaisi elää tai asua raaton lähellä.*

*Talot on pelastettava ennen kuin niistä tulee raatoja. Hätätilanteessa ensiapuna jo yksikin asukas, tai yksikin tapahtuma, vaikuttaa ihmisten mielikuvaan vastaavasti kuten vihreät silmut, jotka nousevat keväällä esiin lumen läpi."*

Erkki Aalto, kehitysjohtaja, RAKLI, klinikan tulosseminaarissa 15.2.2018

## Miksi klinikka?

Rakennettu omaisuus on resurssi, jonka tehokas ja laadukas hyödyntäminen vahvistaa kestävästä kaupunkikehitystä ja resurs-siivisasta yhteiskuntaa. Vastaavasti tyhjä tila on infran vajaakäyttöä, luo turvatonta ja heikkolaatua elinympäristöä ja aiheuttaa merkittäviä taloudellisia ja ylläpidollisia riskejä omistajalleen ja yhteiskunnalle.

### Rakennetun omaisuuden merkitys

80 %	Suomen kansallisvarallisuudesta
70 %	kiinteistä investoinneista
20 %	bruttokansantuotteesta
13 %	työllisyydestä
42 %	energian loppukäytöstä
38 %	kasvihuonepäästöistä

Lähde: ROTI-raportti 2017

Kaupungistuminen on tänä päivänä voimakasta, ja sen arvioidaan jatkuvan voimakkaana tulevaisuudessa. Keskustat ja kantakaupunki vetävät asukkaita ja yrityksiä puoleensa. Rakennettu ympäristö on jatkuvassa muutoksessa, ja muut-oskyky on rakennetun ympäristön tärkeä ominaisuus. Kiinteistöjen ja alueiden käyttötarkoituksen laajentaminen on yksi täydennysrakentamisen muoto.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen on käynnissä. Tyhjen tilojen käyttötarkoitus- ja tilapäiskäyttökysymyksiä voi edistää tarjoamalla lakiuudistukseen konkreettisia ehdotuksia klinikan pohjalta.

Tilat käyttöön -klinikan tavoitteet muotoiltiin seuraaviksi:

1. SELVITETÄÄN käyttötarkoituksimuutoksien ja -laajennuksien sekä tilapäiskäytön laadukkaan toteutuksen yleisiä reunaehdot ja parannetaan toteutuksen edellytyksiä.
2. LISÄTÄÄN kiinteistönomistajien ja kaupunkien valmiuksia: osaaminen, menettelyjen kehittäminen, vuoropuhelu, yhteistyö
3. EDISTETÄÄN valittujen klinikkakohteiden prosesseja: Mariankatu 23 Helsinki (käyttötarkoituksen muutos kiinteistössä), Otaniemi Espoo (käyttötarkoituksen laajentaminen kampusalueella), Hiedanranta Tampere (entisen teollisuusalueen tilapäiskäyttö)
4. TARJOTAAN syötteitä lainsäädännön uudistamiselle.
5. LEVITETÄÄN klinikan tulokset alan hyödynnettäväksi.

Klinikan tilaajia olivat Espoon, Helsingin ja Tampereen kaupungit, Senaatti-kiinteistöt, ACRE, Sponda sekä ympäristöministeriö. Klinikka kokosi ison joukon yhteisöjä ja aktiivisia asiantuntijoita yhteiskehittämisen pariin (työpajaosallistujat liitteessä 1). Kiitokset kaikille asiantuntijoille ja yhteisöille, ja uusiutumiskykyistä tulevaisuutta rakennetulle ympäristölle!

Kimmo Kurunmäki, johtaja, RAKLI ry



# Resurssiviisas kiinteistöjen käyttö ja muutосkykyinen ohjausjärjestelmä

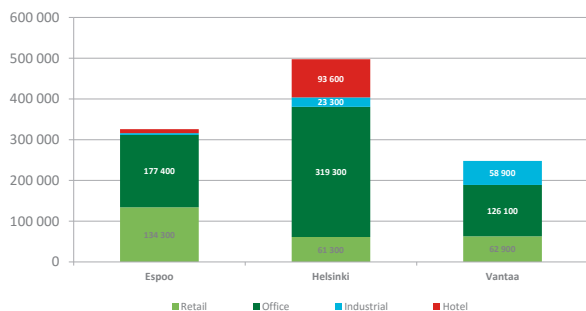
## Alueet ja tilat muutoksessa

Kaupunkirakenne on jatkuvassa muutoksessa. Uusia ja houkuttelevia sijainteja syntyy joukkoliikenteen varsille ja solmukohtiin sekä entisiin satama- ja teollisuusalueisiin. Kaupunkien keskustat vetävät puoleensa yhtä lailla yrityksiä kuin asukkaita. Muutos merkitsee myös sitä, että joistakin sijainneista tulee vähemmän houkuttelevia. Sama koskee yksittäisiä kiinteistöjä. Toimistotilalta haetaan tänään aivan toisenlaisia laatutekijöitä kuin vaikkapa 1990-luvulla. Melko uusikin toimistotila voi olla tämän päivän kysyntään vanhanaikainen.

Uusien toimitilojen, etenkin toimistojen ja kaupan, rakentamisen ja suunnittelun laajuus on merkille pantavaa tänä päivänä. Pääkaupunkiseudulla on yksistään toimistoja suunnitteluvaiheessa noin 630 000 m<sup>2</sup>.

### Building projects under planning in December 2017

Both new projects and redevelopment projects, Rentable area\*, sqm



KTI Finland

\* If information on rentable area hasn't been available, rentable area has been estimated based on gross area information.

Source: KTI, RPT Docu Oy

Taulukko: Kaavoitusvaiheessa olevat rakennushankkeet Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla joulukuussa 2017 (KTI Kiinteistötieto)

Samaan aikaan toimistotilan vajaa-käyttöaste on noin 14 prosenttia pääkaupunkiseudulla. Hyvä taloudellinen tilanne näkyy pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden kahtiajakona modernien korkealaatuisten ja vanhentuneiden toimitilojen välillä.

Avainpaikoilla sijaitsevien laadukkaiden toimistotilojen kysyntä on lisääntynyt, kun niistä on tullut yrityksille elintärkeä kilpailutekijä rekrytointimarkkinoilla. Sen sijaan vähemmän kiinnostavat toimitilat eivät ole hyötyneet talouden piristymisestä.

JLL:n Tapani Piri totesi Rakennuslehdessä 6.3.2018, että huomattava osa Espoon tyhjästä tiloista on hajallaan olevaa vanhaa rakennuskantaa ja kaukana joukkoliikenteestä. Modernit tilat metroradan tai rautatien varrella ovat hyvinkin haluttavia. Espoon Keilaniemen ja Helsingin ydinkeskustan lisäksi muita vetovoimaisia alamarkkina-alueita pääkaupunkiseudulla ovat muun muassa Kalasatama ja Pasila Helsingissä sekä Aviapolis Vantaalla.

Uusien vetovoimakeskittymien kaavoittamisella ja rakentamisella on vaikutusta siihen, millainen on toimitilakysyntä muualla ja syntyykö näille muille alueille vajaakäyttöä – tyhjää tilaa odottamaan uutta käyttötarkoitusta. Vähemmän vetovoimaisilla alueilla tilan vajaakäyttö laajenee ja pitkittyy. Näissä tapauksissa ei useinkaan riitä yksittäisten kiinteistöjen käytön tehostamispyrkimykset, vaan tarvitaan ote koko alueen kehittämiseen. Pirstaloitunut omistus ja omistajien erilaiset intressit ja resurssit tuovat alueelliseen kehittämiseen vaikeutensa.

#### Vajaakäyttöasteet:

Helsingin ydinkeskusta	5,6 %
Muu Helsinki	13,8 %
Espoo	20,8 %
Vantaa	10,2 %

## Tarpeita vastaava rakentamisen ja maankäytön ohjaaminen

Vuonna 2016 korjaus- ja uudisrakentaminen olivat euroissa mitattuna samansuuruisia. Kymmenen viime vuoden jäniteellä korjausrakentamisen arvo oli uudisrakentamista suurempi suhteessa 60-40. Tilanteeseen vaikutti yleinen talouden matalasuhdanne, josta uudisrakentaminen kärsi. (Sami Pakarinen, Rakennusteollisuus RT, 19.1.2018.)

Nousukauden aikana uudisrakentamisen osuus on nousussa, mutta korjausrakentaminen on siitä huolimatta erityisen merkittävää. Lisäksi rakennuskantamme kasvaa koko ajan eli meillä on yhä enemmän ylläpidettävää ja korjattavaa rakennettua omaisuutta. Korjausrakentamiseen on uudisrakentamisesta poikkeavat määräykset. Niillä voidaan välttää ylikorjaamista esimerkiksi käyttötarkoituksien muutosten ja tilapäiskäyttöjen yhteydessä tehtävissä korjauksissa ja muutoksissa.

Arkkitehti Hella Hernberg on selvittänyt tyhjien tilojen käyttöön liittyviä kaavoituksen ja rakentamisen edellytyksiä raportissaan ”Tyhjät tilat. Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön” vuodelta 2014. Suomen kaavoitusjärjestelmä on kehitetty uusien alueiden rakentamista silmällä pitäen. Olemassa olevan rakennetun ympäristön muutokset edellyttävät kaavoitukseen uudenlaista ajattelua:

*Henna Helander: Korjausrakentamisessa ei vaadita nykyrakentamisen standardeja. Parannukset ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän päätettävissä. Ylikorjaaminen on tuttu ilmiö.*

”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”.”

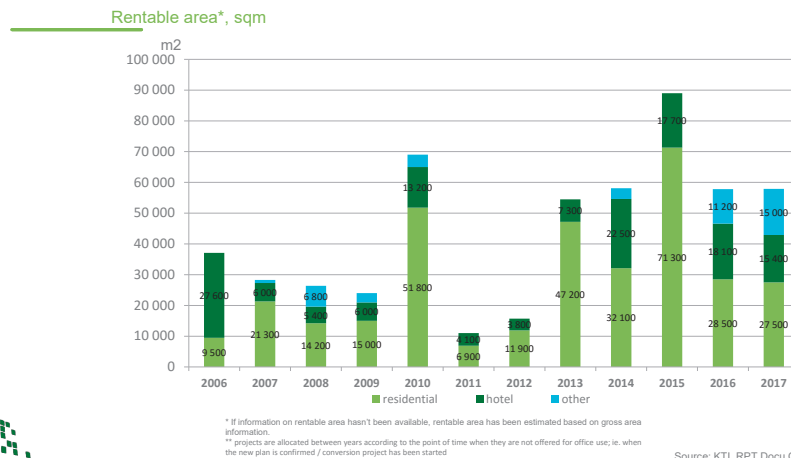
”Useimmiten käyttötarkoituksen muutos vaatii kaavamuutoksen, jonka kesto vaihtelee paljon kunnittain, neuvottelutilanteesta ja kaavoittajan resursseista riippuen. Käytännössä pienempiä käyttötarkoituksen muutoksia tehdään myös poikkeamismenettelyiden kautta, jolloin prosessi on huomattavasti kaavamuutosta nopeampi ja siihen sisältyvät erityisvaatimukset ovat toisenlaisia. Kaavamuutosta edeltävät neuvottelut, kaavaprosessiin kuluva aika, kaavasta mahdollisesti tehtävät valitukset, kaavaan liittyvät vaatimukset sekä kunnan perimät maksut ovat tekijöitä, jotka vaikuttavat ratkaisevasti hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen. [...] Myös kaavamerkinnän tyyppi vaikuttaa siihen, onko kaavamuutos tarpeen. Esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa on 1970- ja 1980-luvuilla laadittu ns. kaksitasoasemakaavoja, jolloin esimerkiksi toimistotilan muutos asunnoiksi on ollut mahdollista ilman kaavamuutosta sellaisissa kohteissa, jotka ovat alun perin olleetkin asuntoja. Uusissa kaavoissa esiintyy esimerkiksi hybridikäytön eli rakennuksen monikäyttöisyyden mahdollistavia merkintöjä.”

”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.” (Alleviivaus KK.)

Käyttötarkoituksen muutoksia eli konversioita tehdään Suomessa vuosittain noin neljä sataa. KTI Kiinteistötiedon mukaan pääkaupunkiseudulla on viimeisen viiden vuoden aikana toteutettu konversioita toimistoista muuhun käyttöön 50 000 – 90 000 kerrosneliometriä vuodessa. Vuosittaiset vaihtelut ovat melko suuria: kun vuonna 2015 muutettiin toimistoja muuhun käyttöön 90 000 neliötä, oli vastaava luku vuonna 2011 vain 10 000 neliötä. Viime aikoina muutoskohteina ovat olleet esimerkiksi entiset sairaalat, kuten Koskela Helsingissä, joihin on rakennettu pääasiassa asuntoja. Espoossa Uusikummun koulu tehdään entisiin toimistotiloihin.

### Office stock reduction through conversions in HMA From office to residential / hotel / other use

1/2018



Taulukko: Toimistokannan konversiot pääkaupunkiseudulla (KTI Kiinteistötieto)

Käyttötarkoituksen muutoksesta sen laajentamiseen: yhden määritellyn käytön sijaan tarvitaan joustavuutta.

Helsingissä on 2010-luvulla valmistunut konversion kautta asuntoja keskimäärin 353 kappaletta vuodessa.

(Helsingin kaupunki, Tilastoja 2018:6)

Ryhmätyöskentelyä työpajassa  
Otaniemessä 12.12.2017

## Klinikan tulokset: Prosessien, ohjausvälineiden ja määräysten sovittaminen hankkeisiin

Käyttötarkoituksen laajentamista ja tyhjen tilojen tilapäiskäyttöä tarkasteltiin klinikassa sekä yleisestä kaupunkikehittämisen näkökulmasta että konkreettisten kohteiden valossa. Klinikatyöhön otetut kohteet olivat:

### Senaatti-kiinteistöjen kohde Helsingin Kruunuhaassa



Kohteen kokonaisuuden muodostavat rakennukset osoitteissa Mariankatu 23, Liisankatu 8 A & G ja Maneesikatu 7. Tässä raportissa kohteesta käytetään nimitystä "Mariankatu 23". Asemakaavassa kohde on määritelty hallinto- ja virastorakennusten kortteliksi. Kiinteistö on ollut tyhjillään vuodesta 2016 lähtien. Näkökulmana oli kiinteistön käyttötarkoituksen uudistaminen. Tavoitteena oli klinikan tukemana luoda tehokkaat yhteistyön mallit kiinteistönomistajan, kaupungin ja muiden viranomaisten välille, selvittää miten suojelun asettamat haasteet hallitaan, nopeuttaa ja keventää kaavaprosessia ja kehittää kohteen käyttötarkoitusta niin, että se sopii kaupunkirakenteeseen ja on taloudellisesti mahdollista.

### ACRE:n (Aalto University Campus and Real Estate) kohde Otaniemen kampusalue



Asemakaavassa alue on määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kapea määrittely on jäykistänyt alueen kehittämistä ja edellyttänyt lukuisia 5-vuotisia poikkeuspäätöksiä. Toiminnan kannattavuus edellyttäisi kuitenkin pidempiaikaista käyttöä. Kysyntää alueelle on, etenkin tutkimuksen ja kaupallisen toiminnan yhdistämiselle, asumiselle ja palveluille. Näkökulmana klinikassa oli käyttötarkoituksen uudistaminen alueen laajuisesti ja tavoitteena parantaa mahdollisuuksia alueen innovatiiviselle uusiokäytölle tiukan kaavamääräyksen sijaan.

### Tampereen kaupungin omistama tuleva Hiedanrannan kaupunginosa, entinen teollisuusalue



Isolla alueella on runsaasti vanhoja teollisuusrakennuksia, joista osa purettavassa ja osa paremmassa kunnossa. Näkökulmana klinikassa edistää alueen rakennusten tilapäiskäyttöä uuden kaupunginosan rakentamista edeltävälle ajalle. Tavoitteina löytää tapoja tilapäiskäytön lupaprosessien helpottamiseen, löytää taloudellisesti kestäviä ratkaisuja säilytettävien rakennusten käytölle, selvittää millainen vanhojen tilojen käyttö tekee alueesta veto-voimaisen (alueen brändäminen tilapäiskäytöllä) sekä yhteiskehittäminen ja pitkäaikaistoimijoiden löytäminen.



## Tilat ”pysyvään” tai tilapäiseen käyttöön ketterästi ja tarpeita vastaavasti

	Jatkuvat tarpeet	Väliaikaiset tarpeet		
Käyttötarkoituksen uudistaminen ”pysyväksi” käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika)	Tapahtuma (määräaika)

Klinikan keskeisenä teemana oli tarkoituksenmukainen tilankäytön määrittely kulloiseenkin tilanteeseen. Toisin sanoen, on tarpeen välttää tarpeettoman raskaiden prosessien ja määräysten soveltamista tilanteissa, jotka eivät vaadi raskaita menettelyjä.

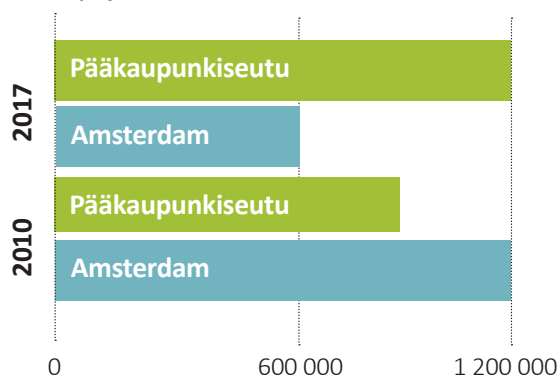
Klinikassa hahmotettiin tilankäytön määrittäminen yllä olevan akselin tapaan. Kiinteistön ja alueen käyttötarkoituksen uudistaminen pitkäaikaiseen (”pysyvään”) käyttöön tapahtuu usein muuttamalla olemassa olevaa asemakaavaa. Käyttötarkoitus voidaan määritellä uudeksi myös kaavapoikkeuspäätöksellä. Kevyemmät prosessit lupamenettelyineen tulevat käyttöön silloin, kun tilaa on tarkoitus käyttää tilapäisesti tai väliaikaisesti muuhun kuin kaavassa määriteltynä käyttöön. Tilapäisyys ja väliaikaisuus on tässä eroteltu ajatuksella, että tilapäisyys on toistaiseksi tarkoitettua käyttöä (esimerkiksi kunnes uusi kaava on vahvistunut tai rakennuksen purkulupaa haetaan, tai kunnes omistaja löytää vuokralaisen tilan varsinaiseen käyttötarkoitukseen), kun taas väliaikaiskäytölle on lähtökohtaisesti tiedossa tai annettuna tietty aikajänne (esimerkiksi kahvila kesäkaudeksi, opiskelijoiden majoitus syyskaudeksi). Lainsäädännössä tilapäisyys määritellään maksimissaan viideksi vuodeksi sallittua kaavasta poikkeavaa käyttöä.

Tapahtumat ja pop-upit rajattiin klinikan ulkopuolelle. On kuitenkin syytä huomioida, että ne voivat kehittyä tilapäiskäytöksi ja edelleen ”vakiintuneeksi” toiminnaksi, uudeksi käyttötarkoitukseksi. Niitä voidaan hyödyntää takaisina kaupunkikehittämisen ja innovatiivisten tilakokeilujen välineinä. (Ks. Lehtovuori & Ruoppila: Kaupunkikiikihdytin – Tilapäiset käytöt kaupunkien voimavarana. Ympäristöministeriö 2011.)

Suomen ulkopuolella on kaavamuutosten ja kaavapoikkeuspäätösten ohella tyypillistä, että kaavoja laaditaan alun perin niin joustaviksi, että ne sallivat käyttötarkoituksen muutoksia. Silloin edetään suoraan rakennuslupavaiheeseen. Tätä radikaalimpi menettely löytyy Lontoosta, jossa on käytössä niin kutsuttu permitted development right, joka sallii käyttötarkoituksen muutoksen toimistoista asunnoiksi ilman rakennuslupaa ([ks. tarkemmin tästä osoitteesta](#)). Edelleen on esimerkkejä (Pariisi), joissa kaupunki kehottaa maksun uhalla muuttamaan tyhjät toimistotilat asuinkäyttöön. Hollannissa suhtautuminen käyttötarkoituksimuutoksiin ja tilapäiskäyttöön on joustavaa, ja valtio ja kaupungit avustavat kiinteistökehittäjiä muutoshankkeissa. Yhteistyö on osaltaan vaikuttanut siihen, että tyhjän tilan määrä on laskenut selvästi.



Tyhjillään olevan toimitilan määrä (m2)



Lähde: Camelot Finland

*Kuvio: Tyhjillään olevan toimitilan määrä Suomen pääkaupunkiseudulla verrattuna Amsterdamiin 2010 ja 2017 (Camelot Finland 15.2.2018)*

*Antti Irjala:  
Muutoksenhallinta  
kaupunkiympäristössä otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisessa.*

Ryhmätyöskentelyä työpajassa  
Otaniemessä 12.12.2017

## YLEISIÄ JOHTOPÄÄTÖKSIÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN LAAJENTAMISESTA JA TILAPÄISKÄYTÖSTÄ

**KÄYTTÖTARKOITUKSEN LAAJENTAMISTA** ja tyhjen tilojen tilapäiskäyttöä tulee tarkastella kaupungin ja kiinteistönomistajan strategioiden valossa. Muutosdynamiikalle myönteisen strategian tulee näkyä konkreettisissa tilanteissa. Halutaanko rakennusvalvonnan olevan nimenomaan rakentamismääräysten tulkitsija, vai myös strateginen kaupunkikehittäjä?

**KANNATTAA PYRKIÄ** tunnistamaan ennakoivasti kaupunkimuutoksia ja muutostarpeita.

**KAUPUNKIORGANISAATION SISÄLLÄ** tulee olla yhtenäinen käsitys käyttötarkoituksen uudistamiseen ja tilapäiskäyttöön liittyvistä periaatteellisista asioista. Tarvitaan ratkaisukeskeisyyttä ja riskinottohalua - ei valita aina totuttu tapa edetä.

**KÄYTTÖTARKOITUSTA JA TILAPÄISKÄYTTÖÄ** tulee tarkastella sovittamalla yksittäisen kohteen reunaehdot laajoihin aluekokonaisuuksiin, eli miltä muutos tietyssä kohteessa näyttäytyy isossa kuvassa. Usein kiinteistön käyttö muutetaan poikkeamis päätöksellä. Isossa kuvassa poikkeamat näyttäytyvät jo enemmän säännöiltä – reaali maailma tulee esiin ja kiinteistöjen kiertokulku on normaalia. Tämän pitäisi näkyä yksittäisten hankkeiden käsittelyssä.

**JOS TILAN KAAVAN** mukainen käyttötarkoitus on jäänyt pitkäksi aikaa ilman käyttöä, tulee vaihtoehtoisia käyttöjä verrata ensi sijassa tyhjiin tilaan eikä kaavan mukaiseen käyttöön.

### PROSESSEJA ON PYSTYTTÄVÄ

keventämään ja tehostamaan, minimi-reunaehdot tulee tunnistaa ja erottaa asioista, jotka eivät ole välttämättömiä. Kaavojen tulisi sallia nykyistä laajemmin eri käyttötarkoituksia. Lupamenettelyt tulee suhteuttaa kohteen edellyttämiin reunaehtoihin, eli vähäisten ja vähemmän sitovien reunaehtojen tilanteissa sovelletaan esimerkiksi ilmoitusmenettelyä

**KUNTIEN VÄLILLÄ** ja sisällä tarvitaan yhtenäisiä määräystulkintoja. Esimerkkinä suurten kaupunkien rakennusvalvontojen TopTen-yhteistyö: [www.pksrava.fi](http://www.pksrava.fi). Erinäiset ohjeet tulee ymmärtää nimenomaan paikallisina ohjeina eikä velvoittavina määräyksinä.

**HANKKEIDEN ORGANISOINTIA** ja muutosten managerointia kannattaa monipuolistaa: esimerkiksi erilaiset kumppanuudet, yksityisvetoinen managerointi ja uudenlaiset sopimusmallit kiinteistönomistajan, tilamanagerin ja käyttäjän välille.

## Ratkaisuja käyttötarkoituksen uudistamisprosessin tehostamiseen



**Reunaehdot** käyttötarkoituksen uudistamiselle asettavat muun muassa:

- Kaupungin strategia ja mahdolliset periaatelinjaukset käyttötarkoituksimuutoksista. Näkemykset sopivista menettelytavoista: kaavamuutos, poikkeuslupa, rakennuslupa, alueellinen poikkeamispäätös.
  - Esimerkkinä Helsingin kantakaupungin konversioperiaatteet, tavoitteena sekoittunut kaupunkirakenne ja toimitilatarjonta keskustassa ja muualla kantakaupungissa. Periaatteet koostuvat vyöhykekartasta ja vaatimuksesta tehdä hankkeesta esiselvitys. Hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti. Tapauskohtainen harkinta perustuu kohteen sijoittumiseen vyöhykekartalla sekä esiselvityksen johtopäätöksiin. Esiselvityksessä on osoitettava, ettei muutos ole eri osa-alueita koskevien tavoitteiden vastainen eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia. Maankäytöllisesti merkittävät käyttötarkoituksenmuutokset vaativat aina asemakaavamuutoksen. [Ks. Hanna Pikkaraisen esitys konversioperiaatteista.](#)
- Turvallisuus ja terveellisyys: ei tingitä missään tilanteessa. Reunaehtojen täyttyessä voidaan muulta osin pyrkiä kevyimpään mahdolliseen ratkaisuun. Asenne pitää muuttaa siten, että vähäisempikin riittää. Asumiselle on muuta käyttöä tiukemmat reunaehdot.
- Suojelu: suojeltu rakennus antaa joustoa esimerkiksi energiatehokkuusvaatimuksille. Reunaehdot tulevat suojelun asteesta, suojelutavoitteista ja teknisistä olosuhteista. Joustavilla määräyksillä rakennus saadaan pysymään käytössä. Koneellinen ilmanvaihto on hankala kysymys, samoin ennakoimattomat viivästykset ja kustannukset. Suojelu tuo kohteelle mahdollisuuksia: imago vahvistuu ja kattavat rakennustiedot ovat hyödynnettävissä markkinoinnissa ja ylläpidossa.
- Pysäköintinormit ja pysäköinnin sijoittaminen: joustavatko normit konversiokohteissa, ratkaistaanko pysäköinti kiinteistökohtaisesti vai alueellisesti?



Kartta: Helsingin kantakaupungin konversioperiaatteiden vyöhykkeet. A: kantakaupungin asuinpainotteinen alue, B: kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut alue, C: keskusta-alue (Helsingin kaupunkisuunnittelu-lautakunta 13.4.2017)

- Määritellään kaavoissa laajemmat käyttötarkoitukset, kuten C-merkintä, innovaatiokaava, ei postimerkkimäärityksiä.
- Sallitaan vertikaalinen jousto: katukerros kaavan mukaisessa käytössä, muiden kerrosten käyttötarkoitus joustaa.
- Tuodaan mahdollisuus määritellä tilapäisestä käytöstä kaavassa
- Ei erotella julkisia ja yksityisiä palveluita kaavassa. Lisätään mahdollisuuksia sekoittaa asuminen ja työ samassa tilassa.
- Luodaan ohjeelliset osuudet eri käyttötarkoituksille aluetasolla ja poikkeamismahdollisuus (%) pääkäyttötarkoituksesta.
- Mahdollistetaan kompensatio: hankkeeseen ryhtyvä voisi poiketa kaavasta, mikäli osallistuisi kaavan mukaisen käytön toteuttamiseen toisessa kohteessa.
- Sovitetaan lean-prosessi kaavoitukseen ja luvitukseen:
  - Kaupungilta signaali (vastausaikataulu, palvelulupaus, asiakasvastauksen ilmoittaminen tmv.) hankkeesta vastaavalle mahdollisimman pian käyttötarkoituksenmuutosaloitteen saatuaan.
  - Kaupungin yhden luukun periaate (asiakasvastaava), kaavoituksen ja rakennusvalvonnan integrointi hankkeiden käsittelyyn, kaupungin sisäinen tiimityö lupakäsittelyyn. Esimerkkinä Tampereen poikkihallinnollinen hankeharkintaryhmä.
  - Yhteistyön kokoaminen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa: omistaja, kaavoittaja, rakennusvalvonta, muut.
  - Viranomaisten ja kiinteistönomistajan prosessien yhteinen aikatauluttaminen, hankkeen reunaehtojen yhteinen käsittely. Viranomaisille selvitettävien asioiden varmistaminen heti alussa. Ennakkolausunnot viranomaisilta ennen varsinaista suunnittelua.
  - Työpajat tmv. yhteistyön tehostamiseksi ja prosessin ennustettavuuden parantamiseksi (vrt. last planner -menettely).
  - Yhteisistä linjauksista pöytäkirjat lupapisteeseen.



## Kiinteistölähtöinen esimerkki: Mariankatu 23, Helsinki

	Jatkuvat tarpeet	Väliaikaiset tarpeet		
Käyttötarkoituksen uudistaminen ”pysyväksi” käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika)	Tapahtuma (määräaika)
<i>Prosessit</i> <i>Reunaehdot</i>	<i>Kiinteistö</i>			
<i>Ratkaisut</i>	<i>Mariankatu 23</i>			

Mariankatu 23 sijaitsee Helsingin konversioperiaatteiden vyöhykkeellä B: kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut alue. Periaatteen mukaan muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia. Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee säilyä toimitiloina, tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta, kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantason tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.

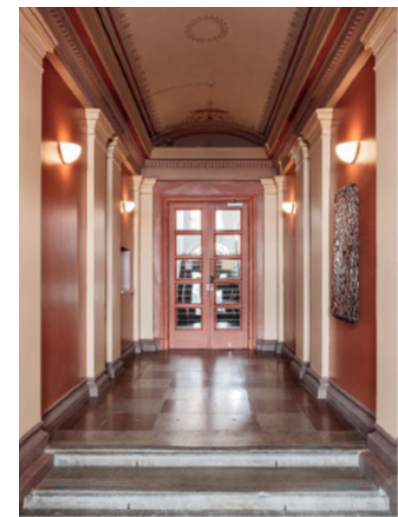
Kohteen omistaja Senaatti-kiinteistöt on tavoitellut joustavuutta suojelukohteen käyttömäärityksen ja rakennusluvan suhteen. Käyttötarkoituksen uudistaminen pitää sovittaa kaupunkirakenteeseen ja kaupungin periaatteisiin sekä kiinteistönomistajalle kestäväan taloudelliseen yhtälöön. Jousto käyttötarkoituksessa helpottaa vanhoihin kohteisiin liittyvien merkittävien taloudellisten riskien hallinnassa. Lähtökohtaisesti omistaja on ollut hakemassa kohteeseen asuin-käyttöä vaihtoehtoksi tyhjälle toimitilalle. Muutoksen tekninen ja taloudellinen hallinta edellyttää suojelun reunaehtojen selkiyttämistä.

Senaatti-kiinteistöt pitää vuoropuhelun käynnistämistä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa hyvin tärkeänä tekijänä hankkeen toteutumiselle. Yhtiöllä on

ollut tiivis keskusteluyhteys kohteesta Helsingin kaupungin kaavoittajien, Museoviraston, ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Pitkäaikaisen käyttötarkoituksenmuutoksen hakeminen Mariankadulle herätti alkuun paljon keskustelua, mutta myös avasi erilaisia näkökulmia. Nyt kiinteistölle on laadittu kehittämiskonsepti, minkä pohjalta on tehty myynnin esisopimus. Seuraava vaihe on kaavamutoksen laatiminen. Senaatti-kiinteistöt odottaa kaavoitukselta konseptin mukaista ratkaisua sekä prosessin keveyttä ja nopeutta. Mahdollisia eriäviä intressejä arvokohteen muutoksista tulee puida yhteisesti. Konseptin taloudellisia laskelmia on mahdollista avata yhteisesti. Pysäköinnin järjestäminen tiiviissä korttelirakenteessa ja liikkumisen murros huomioiden on merkittävä yksittäinen kysymys ratkaistavaksi.



Kuvat: Senaatti-kiinteistöt



- Määritellään kaavalla uusi, monipuolinen käyttötarkoitus kohteeseen, esimerkiksi C-merkintä tai vastaava.
- Vaihtoehtona poikkeusluvan saaminen nykyiseen kaavaan, jolloin uusi käyttötarkoitus määrittyisi nopeammin. Käyttöön saattaminen on tärkeää kiinteistön ylläpidolle.
- Sovelletaan kaupungin konversioperiaatteita niin, että katsotaan alueelliset prosenttiosuudet eri käytöille ja annetaan yksittäisten kohteiden konvertoinnille liikkumaväliä alueellisten osuuksien puitteissa.
- Kuullaan osapuolia ja yhdistetään intressejä niin, että lopputulokseksi saadaan toimiva ja taloudellinen konsepti.
- Työstetään ja käydään läpi suunnitelmavaihtoehtoja ja taloudellisia yhtälöitä Senaatti-kiinteistöjen, kaupungin ja muiden viranomaisten kesken.
- Kevennetään pysäköintinormeja ja haetaan pysäköintiin uusia ratkaisuja: autottomat korttelit keskusta-alueella (vrt. uudet autottomiksi suunniteltavat alueet), yhteiskäyttöautot jne.
- Sallitaan painovoimainen ilmanvaihto sekä vältetään ylikorjaamista.
- Sovelletaan lean-prosessia, muun muassa yhteistyö varhain käyntiin, kattavien lähtötietojen kerääminen sujuvoittamaan viranomaiskä-sittelyjä, yhteinen työpajatyöskentely (ks. edellä lean-menettelyt kaavoitukseen ja luvitukseen).
- Otetaan asukkaat ja muut toimijat mukaan tuomaan uusia näkökul-mia ja ratkaisuja.

ICON Kiinteistörahasto on ostanut kohteen. Tavoitteena on aloittaa muutostyöt hotelliksi ja asun-noiksi vuonna 2019. Kaavamuu-tostyöhön arvioidaan menevän noin kaksi vuotta. Koko kortteliin uudistus voisi olla valmis vuonna 2022. ”Kaupungin tahtotilana on ollut, että halutaan ympärivuoro-kautista elämää koko keskustaan, ja juuri tällaista sekarakentamista, että on hotelleja, asuntoja ja toi-mistoja sekaisin sopivassa määrin kortteleissa”, sanoo toimitus-johtaja Markus Havulehto ICON Kiinteistörahastosta. (Talouselämä 21.11.2017.)

Tulosseminaarissa pyydettiin klinikan tilaaja-tahoja esittämään lupaus siitä, miten kukin aikoo edistää tyhjen tilojen käyttöä, käyttö-tarkoitusmuutoksia ja tilapäiskäyttöä.

**Mauri Sahi** Senaatti-kiinteistöistä totesi, että yhtiö tulee edelleen jatkamaan markkinaläh-töistä toimintamallia sekä keskustelua viran-omaisyhteistyöstä kiinteistökehittämisessä. Klinikan rohkaisemana yhtiö hakee jatkossa-kin eri viranomaistahot ja tulevan omistajan samaan pöytään ja pyrkii avoimuuteen.

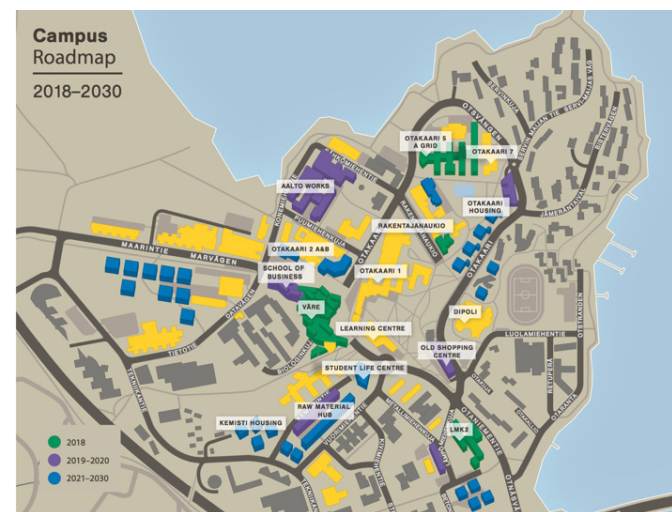
**Hanna Pikkarainen** Helsingin kaupungilta tuki näkemystä osapuolten välisen yhteis-työn tärkeydestä. Kaupunki haluaa ottaa hankekohtaiset ominaisuudet huomioon ja asettaa alueen ja kaupunginosan elinympä-ristön parantamispyrkimyksiin ja kaupungin strategiaan tavoitteisiin. Tämä koskee niin käyttötarkoitusten uudistamisia yleisesti kuin tyhjen tilojen tilapäiskäyttöä. Kaupunki näkee positiivisena sen, että tilapäiskäyttö on otettu aitona vaihtoehtona mukaan keskusteluun.

## Aluelähtöinen esimerkki: Otaniemen kampus, Espoo

	Jatkuvat tarpeet	Väliaikaiset tarpeet		
Käyttötarkoituksen uudistaminen ”pysyväksi” käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika)	Tapahtuma (määräaika)
Prosessit      Reunaehdot	Alue Otaniemi			
Ratkaisut				

Otaniemen kampusalue on nykyisessä kaavassa ”opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta”. Tiukka rajaaminen opetustoimintaan hankaloittaa alueen määrätietoista kehittämistä monipuoliseksi opetus- ja tutkimustoiminnan, yritysten, palvelujen ja asumisen kokonaisuudeksi. Kysyntätilanne on erittäin dynaaminen ja toimijoiden kierto on suurta. Palvelujen ja asuntojen tarve on suuri. Nykyiset kaavaolosuhteet johtavat kuitenkin siihen, että tilojen käyttö perustuu pitkälti lyhytaikaisiin, maksimissaan 5-vuotisiin, poikkeuslupiin. Alueelle pyrkivien yritysten toiminnan ja tilaratkaisujen kannattavuus edellyttäisi pidempiaikaisia sijoittumismahdollisuuksia. Tilojen käyttöasteet ovat paikoitellen hyvin alhaiset, koska käyttö rajautuu opetukseen ja tutkimukseen.

Vahva kysyntä ja yliopiston kehittyvä kumppanitoiminta vievät kohti uusien rakennetun ympäristön konseptien kehittämistä. Yksi käytössä olevista konsepteista on lukiotoimintojen sijoittaminen kampusympäristöön yliopistotiloja hyödyntäen.



Kuva: ACRE



- Tuodaan Espoon kaupungin ja kiinteistönomistajan strategiat yhteiseen ymmärrykseen. Yhdenmukaistetaan kaavan tulkinnat kaupunginhallinnossa.
- Luodaan yhden luukun palvelu kaupungin puolelta helpottamaan alueen kehittämistä.
- Laaditaan uusi osayleiskaavan tasoinen innovaatiokaava. Hyödynnetään ACRE:n kumppaneiden kehittämää kaupunkiympäristön systeemistä mallintamista (City Scope). Tuodaan uuteen kaavaan alueellinen, laajennettu käyttötarkoitus, joka mahdollistaa yritys- ja yliopistotoimintojen yhteisen kehittämisen. Palveluita on kaavassa turha erottaa julkisiin ja yksityisiin.
- Määritellään kaavassa käyttötarkoitus alueellisesti: prosenttiosuudet eri käyttötarkoituksille. Sallitaan kiinteistökohtaisia vapauksia alueellisen kokonaisuuden ehdoilla. Myös määräaikaiset käyttötarkoitukset mahdollisiksi.
- Sallitaan nykyisen YO-kaavan aikana osa pinta-alasta muuhun kuin kaavanmukaiseen käyttöön. Määritellään esimerkiksi poikkeamisen maksimiprosenttiosuus.
- Luodaan kokonaisymmärrys liikkumisesta ja liikennetarkoitusten vaiheistamisesta (Kehä I kattaminen, pysäköinti, joukkoliikenne) eli simuloidaan alueen liikenne.

YO-kaavaan haetaan Espoon kaupungin kanssa joustavampaa tulkintaa. Tilojen käyttöastetta pyritään nostamaan tuomalla uusia käyttäjiä. Lukio toiminta School as a Service-ideologialla toimii alueella erinomaisesti.

Tulosseminaarissa pyydettiin klinikan tilaaja-tahoja esittämään lupaus siitä, miten kukin aikoo edistää tyhjen tilojen käyttöä, käyttötarkoitusmuutoksia ja tilapäiskäyttöä.

*ACRE:n **Eetu Ristaniemi** esitti lupauksen, että ACRE edistää tyhjen tilojen käyttöä, käyttötarkoitusmuutoksia ja tilapäiskäyttöä ottamalla kansalaisvuorovaikutuksen jatkossa aiempaa vahvemmin mukaan prosesseihin.*

***Aleksi Kare** Espoon kaupungin kaavoitukselta täydensi, että kaupunki pyrkii systemaattisesti kohti yhden luukun palvelua. Lisäksi hän muistutti, että laajan käyttötarkoituskäytön tuominen kaavaan vaatii todennäköisesti laajoja selvityksiä. Tämä on huomioitava samalla, kun pyritään virtaviivaistamaan prosesseja.*

## Ratkaisuja tyhjien tilojen tilapäiskäytön edistämiseen

	Jatkuvat tarpeet	Väliaikaiset tarpeet		
Käyttötarkoituksen uudistaminen ”pysyväksi” käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika)	Tapahtuma (määräaika)
	<i>Prosessit</i>	<i>Reunaehdot</i>		
	<i>Ratkaisut</i>			

*Lauri Jääskeläinen: Val-  
tion rooli tilapäiskäytön  
ohjaamisessa on pieni,  
kunnan iso. Kaavoittajan  
kanta on tärkeä ja syytä  
selvittää jo alkuvaiheessa.*

Maankäyttö- ja rakennuslain 23. luku poikkeamisesta (171-176§) asettaa joustavat reunaehdot tilojen tilapäiskäytölle. Lain puitteissa tilapäiskäyttö on varteenotettava rakennusten käyttötapa, se sopii kaikenlaiseen ”kohtuukokoiseen” rakennuslupaa edellyttävään toimintaan. Poikkeamista sovelletaan sekä yksittäisiin rakennuspaikkoihin että laajemmille alueille. Laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella voidaan rakentamista koskevasta määräyksestä poiketa silloin:

*”kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (alueellinen poikkeaminen). Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.” (MRL 172§.)*

Tilapäiskäyttö ei saa haitata kaavoitusta. Tilapäiskäytölle on lain mukaan maksimissaan viiden vuoden määräaika. Ajallinen kesto pitää pystyä perustelemaan rakennuslupaa hakiessa. Edelleen hanke ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai

muita vaikutuksia. Vaikka oikeudelliset edellytykset täyttyvät, voidaan lupa hylätä tarkoituksenmukaisuusharkinalla.

Lain puitteissa tilapäiskäytössä arvioidaan esimerkiksi liikennettä, paloturvallisuutta ja ympäristöön sopivuutta joustavammin kuin pysyvän käytön osalta. Väestönsuoja vaatimusta ei ole. Luvanvaraisissa korjauksissa tulee tarkastella mahdollisuutta parantaa energiatehokkuutta, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti toteutettavissa. Lähtökohtaisesti energiatehokkuutta on parannettava rakennus- tai toimenpideluvan varaisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Velvollisuus ei koske rakennuksia, joiden käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos energiatehokkuutta olisi parannettava. Vaatimukset eivät koske suojeltuja tai muuten kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Jos viiden vuoden jälkeen käytölle halutaan jatkoa, muuttuu se harkinnan osalta pysyväisluonteiseksi. Jos tilapäiseksi aiottu käyttö edellyttäisi suhteetoman kalliita muutoksia, voidaan käyttö tulkita pysyväksi.

Yhtenä haasteena tilapäiskäytössä on sitä tukevan infrastruktuurin järjestäminen. Millaista tilapäisinfraa (kulkuyhteydet, lvi jne.) käyttö edellyttää ja miten tarpeet katetaan taloudellisesti tasapainoisella tavalla? Autopysäköintiin tarvitaan perusnormeja joustavampia ratkaisuja.

#### Ratkaisuehdotuksia:

- Ks. edellä käyttötarkoituksen uudistamisen lean-ratkaisut.
- Laaditaan väljempiä kaavoja – helpottavat tilapäiskäyttöä.
- Linjataan tilapäiskäytöstä alueellisesti esimerkiksi kaavoitusohjelmassa ja annetaan ohjeet kaavaprosessin aikaiselle tyhjiä tilojen käytölle. Esi-merkkinä: ”Alueen x kaava uudistetaan vuonna xx. Siihen saakka alueen tyhjiä tiloja voi käyttää tilapäistarkoitukseen erikseen sovittujen perusedellytysten täytyessä. Menettelyllä kannustetaan tilojen käyttöön erityisesti asumiseen ja startup -toimintaan.”

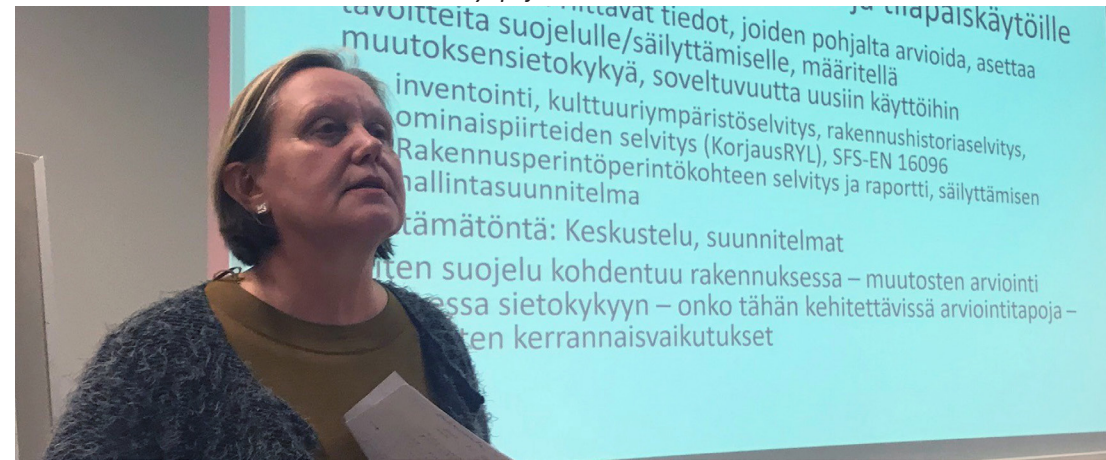
*Sirkka-Liisa Jetsonen: Suojelun näkökulmasta käytön muuttaminen pysyväksi osoittaa, että tilapäiskäyttö on täyttänyt sosiaaliset ja yhteiskunnalliset tavoitteet. Silloin on huolehdittava, että kulttuurihistorialliset arvot säilyvät ja laadukkuus toteutuu.*

*Lauri Jääskeläinen: Tarkat kaavat hankaloittavat tilapäiskäyttöä. Käyttötarkoituksmääräykset voisivat jatkossa olla vähemmän tarkkoja. Myös viiden vuoden tilapäisaikaraja voisi laissa pidentää.*

- Määritellään tilapäisyydelle pidempi aikaraja poikkeuslupiin, esimerkiksi 7-10 vuotta tai kunnes uusi kaava tai poikkeuslupa toisin määrää. Pidempi aikajänne kannustaa investoimaan.
- Otetaan laajamittaiseen käyttöön tyhjiä tilojen managerointi tai välivuokraaminen asuinkäyttöön. Kehitetään tilapäiskäytön sopimusmalleja (omistaja – käyttäjä) ja edistetään tilamanagerien ja -agenttien yleistymistä muun muassa täydennyskoulutuksella.
- Luodaan sallivaa kulttuuria lyhytaikaiseen yritystoimintaan ja markkinoidaan aktiivisesti tyhjiä tiloja. Otetaan tyhjiä tiloja rakennustyömaiden toimistokäyttöön ja väistötiloiksi. Edetään tarvittaessa paloittain: aluksi riittää, että osa kiinteistöstä tulee käyttöön, sillä se voi houkutella myöhemmin muita toimijoita. Laaditaan periaatteet kausimaiselle luvitukselle. Esimerkiksi säännöllisesti toistuvat tapahtumat, kuten kirppikset, voitaisiin sallia yhdellä kausiluvalla viikoittaisten tai kuukausittaisten lupien sijaan.
- Rakennetaan sosiaaliseen mediaan tai kaupungin ylläpitämälle sivustolle kanava, jossa ilmoitetaan vapaista tiloista. Rakennetaan digitaalisiin kaupunkimalleihin ”tilapooli” tyhjiä tiloista (tilapäiseen)käyttöön. Kaupunkimalli on kaikkien avoimesti hyödynnettävissä.

*Lähtisivätkö kiinteistönomistajat avaamaan tiedot omistamistaan tyhjiä tiloista avoimeen tilapooli-kaupunkimalliin?*

Sirkkaliisa Jetsonen Museovirastosta alusti työpajassa Pasilassa 8.11.2017





Klinikassa esiteltiin tuore tapaus tilapäiskäytön manageroinnista. Ailecon toimii Suomessa amsterdamilaisen Camelot Europan kumppanina ja hoitaa tyhjen tilojen käyttöönottoa asumiseen ja työtiloiksi. Yrityksen ensimmäiseen kohteeseen, Kulosaaren vanhaan kirkkoherranvirastoon, on nyt sijoittuneena kolme yritystä ja kuusi asukasta. Kohteen tilapäiskäyttö kestää siihen saakka, kunnes uusi kaava saa lainvoiman. Tilapäiskäyttöön ei tarvittu rakennuslupaa.

Hella Hernbergin Tyhjät tilat -raportin (YM 2014) mukaan tilapäiskäytön managerin tai agentin tehtäviin voi kuulua esimerkiksi tilapäiskäytön hyötyjen todentaminen kiinteistönomistajalle, luotettavien vuokralaisten etsiminen, räätälöityjen sopimusten laatiminen ja sopimusosapuolena toimiminen, kaiken resurssin suuntaaminen tilapäiskäytön edistämiseen ja operointiin, tilojen markkinointi ja tiedon jakaminen sekä uusien tilojen etsiminen tilapäiskäytön (käyttösopimuksen) päättyessä.

*Vallilan Konepajan Bruno on esimerkki tilapäiskäytöstä, joka toteutettiin hyvin kevyesti: huolehdittiin poistumisteistä ja järjestettiin konttivessat.*



Aloitusseminaarissa 13.10.2017



## Esimerkki: Hiedanranta, Tampere

	Jatkuvat tarpeet	Väliaikaiset tarpeet		
Käyttötarkoituksen uudistaminen ”pysyväksi” käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika)	Tapahtuma (määräaika)
<i>Alue Hiedanranta</i>	<i>Prosessit</i>	<i>Reunaehdot</i>		
	<i>Ratkaisut</i>			

Hiedanranta on Tampereen kaupungin omistama 115 hehtaarin laajuinen entinen teollisuusalue, josta suunnitellaan 25 000 asukkaan ja 10 000 työpaikan uutta kaupunginosaa. Hiedanranta on kokeilualusta, painopisteinään älykäs, muuntojoustava, resurssitehokas ja kiertotalouteen perustuva kaupunginosa. Kaavoitus- ym. kehitysvaiheet kestävät pitkään, minkä johdosta alueella olevia säilytettäviksi aiottuja kiinteistöjä halutaan ylläpitää tilapäiskäytöllä. Tilapäiskäyttöä ja tapahtumatoimintaa hyödynnetään alueen tunnetuksi tekemisessä.

Kaupunki pyrkii löytämään tapoja helpottaa kiinteistöjen tilapäiseen käyttöön liittyviä lupaprosesseja ja löytää tiloille käyttäjiä, jotka osaltaan toteuttavat Hiedanranta-hankkeen tavoitteita sekä tutkia joustavan tilankäytön edellytyksiä tilapäisen ja pysyvän käytön osalta (lupakäytännöt, asemakaavoitus). Tarkoituksena on löytää kombinaatio, joka pitää alueen elävänä ja ottaa huomioon taloudelliset realiteetit. Kaupunki näkee tärkeänä alueen tilapäiskäytön pelisääntöjen laatimisen (kaupunginhallinnon sisällä ja kaupungin ja käyttäjien välillä), vuoropuhelun tilankäyttäjien kanssa sekä suuntautumisen tulevaisuudessa muuntojoustavuutta tukeviin, nykyistä väljempiin, kaavamerkintöihin.



Kuva: Tampereen kaupunki

- Laaditaan alueelliset periaatteet ja pelisäännöt kaupunginhallinnon sisällä ja muiden viranomaisten kanssa. Tarkoituksena muun muassa helpottaa lupaprosesseja.
- Pidetään yllä jatkuvaa vuoropuhelua viranomaisten kesken ja alueella toimivien tai sinne pyrkivien kanssa.
- Selvitetään tilojen nykykunto ja selkeytetään käyttöön liittyvät vastuut. Vuokralaisen tulee sitoutua tilojen kunnosta johtuviin käyttörajoituksiin. Vuokrasopimusten ehdot, vuokralaisen vastuut ja velvollisuudet selkeiksi.
- Arvioidaan tärkeimmät hankkeet/kiinteistöt ja huolehditaan niiden ylläpitorahoituksesta. Luovutaan vähemmän tärkeistä.
- Varmistetaan rahoitus säilytettävien rakennusten kunnostamiseen ja tilojen kunnostamiseen tilapäiseen käyttöön. Selvitetään käyttäjien korjausrahoituskyky. Tuetaan alueen kehittämiseen osallistuvia ja alueelle kiinnittyneitä toimijoita tarjoamalla niille mahdollisuus hankkia myöhemmin tilat kohtuuhintaan.
- Toteutetaan tarvittavat väliaikaiset liikenneratkaisut olemassa olevan yleissuunnitelman pohjalta. Haetaan hyväksyntä ”riittävälle väliaikaiselle infratasolle”.
- Selvitetään ”jatkuvan tilapäiskäytön” (kaupallinen ja ei-kaupallinen) mahdollisuuksia. Eli voiko osa tiloista toimia tilapäispohjalta myös uudessa Hiedanrannan kaupunginosassa? Sopiiko se alueen yhdyskuntatalouden raameihin? Selkeytetään tilapäisyyden ja pysyvyyden rajapintaa, kuten sopimusten siirtoa ja investoreiden kiinnostusta kiinteistömässään kehittämiseen.
- Edesautetaan tilaoperaattoreiden/-agenttien toimintaa. Helpotetaan siten kaupungin omaa tilapäiskäytön operointiin tarvittavaa panostusta. Pohditaan guardian-mallin soveltamista (vaihtoehto vuokrasopimuksille, vrt. Camelot Europe).
- Laaditaan kaavoista väliä ja mahdollistetaan tilojen hybridikäytöt.

Uuden Hiedanrannan rakennussuunnitelma on valmistunut ja käynnissä on yleissuunnittelu. Syksyllä siirrytään asemakaavoitusvaiheeseen. Suunnittelun kanssa samanaikaisesti kulkee Väliaikainen Hiedanranta -kehitys- ja yhteistyö aktiivisten yhteisöjen kanssa.

Tulosseminaarissa pyydettiin klinikan tilaajatahoja esittämään lupaus siitä, miten kukin aikoo edistää tyhjen tilojen käyttöä, käyttötarkoituseroja ja tilapäiskäyttöä.

**Virpi Ekholm ja Kirsti Toivonen, Tampereen kaupunki:** *Klinikan kokemuksia hyödynnetään myös muissa kaupungin omistamissa tilapäiskäyttökohteissa, kuten Onkiniemen vanhassa sukkatehtaassa, jossa tilapäiskäyttöä on ollut jo 15 vuotta.*



## Pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset kaupungin kehittäjinä: diplomityön alustavia päätuloksia

Arkkitehtiopilas Julius Kulppi teki klinikan yhteydessä diplomityötään, joka on klinikkaraportin ilmestyessä viimeistelyä vaille valmis. Julius Kulppi esitteli päähavaintojaan [tulosseminaarissa](#). Tässä ovat diplomityön alustavat päätulokset yhteenvetona:

Vajaakäyttö on yleinen ilmiö, jota esiintyy yhteiskuntarakenteiden ja markkinatilanteiden muuttuessa. Viime vuosina erityisesti toimistotilojen vajaakäyttö on ollut korkeaa. Uudis- ja lisärakentaminen sekä toimitilojen tehostuneemmat tilavaatimukset pitävät vajaakäyttöä yllä. Tilojen pitäminen tyhjiään haaskaa resursseja, lyhentää rakennusten elinkaarta, heikentää kaupunkirakennetta sekä vaarantaa suojelukohteiden tulevaisuudennäkymät. Muualla Euroopassa tilanteeseen on reagoitu Suomea vahvemmin. Ratkaisumalleina on käytetty erilaisia kannustinjärjestelmiä, määräyskevennyksiä ja hankkeita edesauttavia viranomaismenettelyitä. Suomen tapauksessa ensiaskeleet kohti korkeampaa käyttöastetta liittyvät vahvan yhteistyön kehittämiseen työpajamenettelyn myötä, mikä jatkossa voi johtaa yllä mainittujen ratkaisumallien käyttöönottoon.

Vajaakäyttöuhan ennakoiminen on vaikeaa, mutta ongelmia voidaan ehkäistä joustavammilla kaavamäärittelyillä sekä rakentamalla muuntojoustavampia rakennuksia. Kun rakennuksen käyttötarkoitus on määritelty kaavassa tiukasti, ei muuntojoustavassa rakentamisessa nähdä taloudellista hyötyä. Käyttötarkoituksen muutokset ovat haastavia hankkeita, joiden taloudellinen kannattavuus on keskeinen kysymys. Riskitekijöitä saadaan vähennettyä merkittävästi aktivoimalla kaupunki mukaan kiinteistön kehitykseen hankkeen aikaisessa vaiheessa. Lisäksi oleellista on, että kiinteistönkehittäjä pystyy tekemään kaupungin kanssa yhteistyötä eri ratkaisuvaihtoehtojen selvittämiseksi. Diplomityössä esitetyssä työpajamenettelyssä saadaan kattavasti selville reunaehdot, joiden perusteella

hankkeen toteutuskelpoisuus arvioidaan kaikkien osapuolten kesken. Työpajamenettelyn avulla saadaan luotua hankkeelle yhteiset tavoitteet, mikä vähentää ristiriitatilanteita ja voi nopeuttaa hankkeen käsittelyä.

Tilapäiskäyttö on keino ottaa tyhjä tila käyttöön ketterästi. Tällä hetkellä tilapäiskäyttöä luvitetaan Suomessa poikkeamismenettelyillä. Jotta tilapäiskäyttöä voidaan käyttää tehokkaasti kaupunkirakenteen kehittäjänä, tarvitaan yhtenäinen käsitys, millaista toimintaa tilapäiskäytöllä tarkoitetaan ja mitkä sen hyödyt ovat. Poikkeusmenettelyitä tehokkaampi keino olisi käsitteellistää tilapäiskäyttö omaksi käyttötyypikseen kaupunkikohtaisella tilapäiskäytön strategialla. Strategia voidaan muodostaa esimerkiksi pilotihankkeiden avulla ja tarveselvityksillä. Kaupunkikohtaista tilapäiskäytön edistämistä varten tulisi laatia budjetti.

Tilapäiskäytön toteuttamista ja koordinointia helpottaisi, jos tyhjien tilojen tarjoajat ja käyttäjät saadaan koottua samaan tietokantaan. Lisäksi tilapäiskäytön mahdollistamiseksi tarvitaan yksityisesti toimivia operaattoreita, jotka toimivat yhdistävinä toimijoina käyttäjän, kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä. Operaattori hallinnoi kiinteistön tilapäiskäyttöä ja koordinoi kiinteistönomistajan ja kaupungin kanssa käytön reunaehdot.



Arkkitehtiopilas Julius Kulppi  
TTY:ltä teki diplomityönsä  
klinikassa

Valtion toimesta kokeilukulttuuria tulisi laajentaa myös tilapäiskäyttöön toteuttamalla KIRA-digi -tyyppinen hanke, jossa hakemuksia vastaan tilapäiskäyttökokeiluille myönnetään rahoitusta. Myös tilapäiskäyttöä voidaan toteuttaa diplomityössä esitellyllä työpajamenetelmällä.

Tilapäiskäyttö toimii kaupungin kehittäjänä, kun siitä saadaan ketterä ja luonnollinen osa rakennuksen elinkaarta. Näin tilapäiskäytöllä voidaan kokeilla vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia ja synnyttää menettelytapoja, joilla tilapäisestä käytöstä siirrytään johdonmukaisesti pysyvämpään käyttöön.

Diplomityössä ehdotetaan kolmea tapaa edistää käyttötarkoituksimuutoksia ja tilapäiskäyttöä:

1. Valtion kokeilukulttuurin laajentaminen tilapäiskäyttöön, esimerkiksi kira-digi -tyyppisen hankkeen muodossa,.
2. Kaupunkikohtainen tilapäiskäytön strategia ja budjetti.
3. Työpajamallin käyttö konversiohankkeissa ja yhden luukun palveluperiaate.

## Lisäsuosituksia

### Avoimet arkkitehtuurikilpailut tyhjien tilojen hyödyntämisestä

*Miia Perkkiö, Suomenlinnan hoitokunta*

### Tilapäiskäytön manageriosaamisen koulutus

Tilapäiskäytön hallinnointi ja managerointi vaativat uudenlaista osaamista, jota nykyisellään ei juuri ole. Tilapäiskäytössä tarvitaan uudenlaista suhtautumista tilojen käyttöön niin, että tiloja voidaan tarjota erilaisiin käyttötarkoituksiin ja erilaisille toimijoille – pitkäkestoiseen tai lyhytaikaiseen käyttöön. Tilapäisyys ja muutos voivat olla tilojen käytön perusta. Tilojen käyttäjien tarpeet tulisi osata huomioida. Tilojen lisäksi tulee huomioida alueen infraan liittyvät kysymykset, kyseisen alueen palvelutarve ja -tarjonta, mahdolliset asukkaiden tarpeet ja toiveet sekä tiettyjen toimintojen, kuten esimerkiksi kulttuurin ja taiteen palvelut, harrastajat ja ammattilaiset.

Tilapäiskäytön monialaisen manageroinnin osaamista voisi opettaa eri alojen opiskelijoille ja toimijoille esimerkiksi eri koulutussisältöihin liitettävänä moduuleina. Koulutus tulisi suunnitella monitieteisesti siten, että siinä yhdistyisivät muun muassa korjausrakentamisen, kiinteistönhoidon, kaupunkisuunnittelun, kulttuurituotannon, rakennusperinnön ja kaupallinen (ml. matkailu) osaaminen. Koulutusta voisi tarjota esimerkiksi teknillisten ja kaupallisten yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille kuin myös täydennyskoulutuksena kunnille ja kiinteistö- ja rakennusalalla oleville.

*Tuija Mikkonen, ympäristöministeriö*

### Tyhjien tilojen käyttöön saamista koskevien politiikkasuositusten laatiminen ja viestittäminen yhteistyössä tutkimusyhteisöjen kanssa.

Kootaan tutkijoiden, RAKLIN ja SAFAn kesken pääviestit ja eteenpäin vievät askeleet tiedoksi päätöksentekijöille sekä käytännössä hankkeiden parissa toimiville. Yhdistetään kiinteistönomistajanäkökulmat, arkkitehtuurin ja suunnittelun ammattikunnan näkemykset sekä tilojen käyttäjäryhmien näkökulmat.

*Elina Alatalo, Dwellers in Agile Cities -hanke, Tampereen yliopisto*

## Liite: Klinikkan tavoitteet, toteutus ja osallistajat

### Tavoitteet

- Selvitetään käyttötarkoituksen laajentamisen sekä tyhjen tilojen tilapäiskäytön yleisiä reunaehdoja ja parannetaan toteutuksen edellytyksiä
- Lisätään kiinteistönomistajien ja kaupunkien valmiuksia: menettelyjen kehittäminen, vuoropuhelu, yhteistyö
- Edistetään valittujen klinikkakohteiden prosesseja
- Tarjotaan syötteitä lainsäädännön uudistamiselle
- Levitetään klinikan tulokset alan hyödynnettäväksi

### Toteutus

#### Aloitusseminaari 13.10.2017

- Klinikkan ja kohteiden esittely, alustukset kaupunkikehityksen muutosajureista ja Helsingin kantakaupungin konversioperiaatteista, diplomityön kirjallisuuskatsaus käyttötarkoituksen muutoksista. [Esitykset](#) ja [blogi](#).

#### Työpaja I 13.10.2017

- Osallistujien odotukset: mihin toivoo klinikasta vastausta? Kaupunkien käytännöt ja kehittämistarpeet: käyttötarkoituksenmuutos ja tilapäiskäyttöprosessit.

#### Työpaja II 8.11.2017

- Täydennykset kaupunkien käytäntöjä koskeviin huomioihin (prosessit). Kiinteistönomistajan käytännöt ja kehittämistarpeet: käyttötarkoituksenmuutos- ja tilapäiskäyttöprosessit. Rakennussuojelun mahdollisuudet, haasteet ja reunaehdot käyttötarkoituksenmuutoksissa ja tilapäiskäytöissä.

#### Työpaja III 12.12.2017

- Käyttötarkoituksen uudistamisen reunaehdot: Mariankatu 23, Otaniemi ja Hiedanranta. Ratkaisujen löytäminen avoimiin kysymyksiin, hyvät esimerkit. Otaniemen innovaatiokaavoitus.

#### Työpaja IV 24.1.2018

- Tilapäiskäyttö lainsäädännössä ja kaupungin käytännöissä. Käyttötarkoituksen uudistamisen ja tilapäiskäytön edistämisen tapoja.

#### Tulosseminaari 15.2.2018

- Tulosten yhteenvedot ja kohdepuheenvuorot. Diplomityö käyttötarkoituksen muutoksista ja tilapäiskäytöstä. Kiinteistökehittäjän ja tutkijan puheenvuorot tyhjen tilojen käyttömahdollisuuksista. Espoon kaupungin puheenvuoro käyttötarkoitusten uudistamisesta. [Esitykset](#) ja [tiedote](#).

#### Tulosraportti

### Työpajojen teemat

- Strategisuus: kehittäminen, kokonaiskuva, ennakointi
- Prosessit: ketteryys, ratkaisuhakuisuus, Lean
- Suojelu: mahdollisuudet ja haasteet
- Reunaehdot, ratkaisut
- Hyvät käytännöt
- Lainsäädäntö
- 3 tapausta

### Oheisaineistoa

- [Työpaja-aineisto](#) (klinikkaan osallistuneille)
- Julius Kulpin diplomityö ”Pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset kaupungin kehittäjinä” valmistuu toukokuussa 2018
- Uutinen [Muuttuvissa kaupungeissa tarvitaan innovatiivisia ratkaisuja](#)
- Uutinen [Tyhjissä tiloissa piilee mahdollisuuksia](#)
- Hella Hernbergin [Tyhjät tilat -raportti](#) (YM 2014)
- Panu Lehtovuoren ja Sampo Ruoppilan [Kaupunkikiikihdytin-raportti](#) (YM 2011)



### Osallistajat (klinikan työpajoihin osallistuneet)

Pikkarainen Hanna	Helsingin kaupunki
Helander Henna	Helsingin kaupunki
Grundström Irmeli	Helsingin kaupunki
Havas Hannu	Helsingin kaupunki
Virtanen Keijo	Helsingin kaupunki
Rantapuro Marjut	Helsingin kaupunki
Suikkanen Leena	Helsingin kaupunki
Autiosuo Heidi	Helsingin kaupunki
Turunen Anu	Helsingin kaupunki
Kare Aleks	Espoon kaupunki
Pekkanen Johanna	Espoon kaupunki
Ekholm Virpi	Tampereen kaupunki
Hurme Taru	Tampereen kaupunki
Toivonen Kirsti	Tampereen kaupunki
Ristaniemi Eetu	Aalto CRE
Kuusela Sini	Aalto CRE
Talvitie Kari	Aalto CRE
Berger Marjaana	Senaatti-kiinteistöt
Sihvonen Emmi	Senaatti-kiinteistöt
Virenius Otto	Senaatti-kiinteistöt
Rainio Elias	Senaatti-kiinteistöt
Säntti Petteri	Sponda
Koivusaari Tiia-Maria	Sponda
Lammi Saskia	Sponda
Irjala Antti	Ympäristöministeriö
Jääskeläinen Lauri	Ympäristöministeriö
Mikkonen Tuija	Ympäristöministeriö

Kalliola Benjamin	Varma
Karvinen Riitta	Logicor Oy
Kettunen Jukka	A-Insinöörit Rakennuttaminen
Jauhiainen Jaakko	A-Insinöörit Oy
Valtonen Perttu	Sweco PM Oy
Lindholm Sirpa	Ramboll CM Oy
Kyläkoski Eeva	Ramboll CM Oy
Landsdorff Robin	Museovirasto
Linnanmäki Seija	Museovirasto
Jetsonen Sirkkaliisa	Museovirasto
Jarva Anne	Kuntaliitto
Perkkiö Miia	Suomenlinnan hoitokunta
Koskenniemi Tiina	Suomenlinnan hoitokunta
Mikonsaari Petri	Suomenlinnan hoitokunta
Lempinen Mikko	YIT Rakennus Oy
Tuomainen Sanni	YIT Rakennus Oy
Pietiläinen Johanna	YIT Rakennus Oy
Korjus Tuuli	YIT Rakennus Oy
Partanen Kaisa	VR Yhtymä
Perhola Kai	VR Yhtymä
Kyrönviita Mikko	Tampereen yliopisto
Faehnle Maija	Tampereen yliopisto
Alatalo Elina	Tampereen yliopisto
Tarpio Jyrki	Tampereen teknillinen yliopisto