
PYSYVÄT JA TILAPÄISET KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET

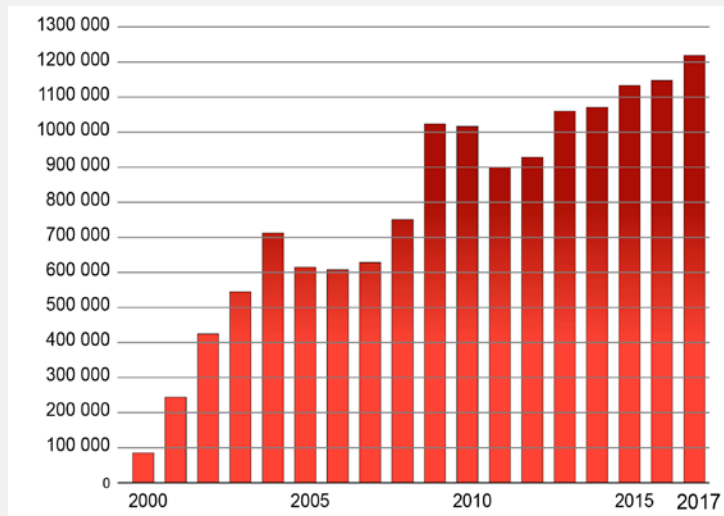
Julius Kulppi - Tampere University of Technology - 13.10.2017

-
- Diplomityö
 - Pysyvä käyttötarkoituksen muutos
 - Miksi?
 - Problematiikka
 - Aiempi tutkimus
 - Ratkaisuja
 - Tilapäiskäyttö
 - Hyötyjä ja esimerkkejä
 - Kehittäminen

DIPLOMITYÖ

- Diplomityö käsittelee pysyviä ja tilapäisiä käyttötarkoituksen muutoksia
- Rakenne jakaantuu kahteen osaan:
 - Kirjallisuuskatsaus
 - Klinikkatyöskentely
- Diplomityö pyrkii vastaamaan kysymyksiin:
 - Mitkä ovat reunaehdot käyttötarkoituksen muutosten toteutuskelpoisuudelle?
 - Voiko käyttötarkoituksen muutos toimia ratkaisuna kaupunkikeskusten asuntopulaan?
 - Miten tilapäiskäyttöä voidaan hyödyntää osana pysyvän käyttötarkoituksen muutoksen prosessia?

MIKSI PYSYVÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

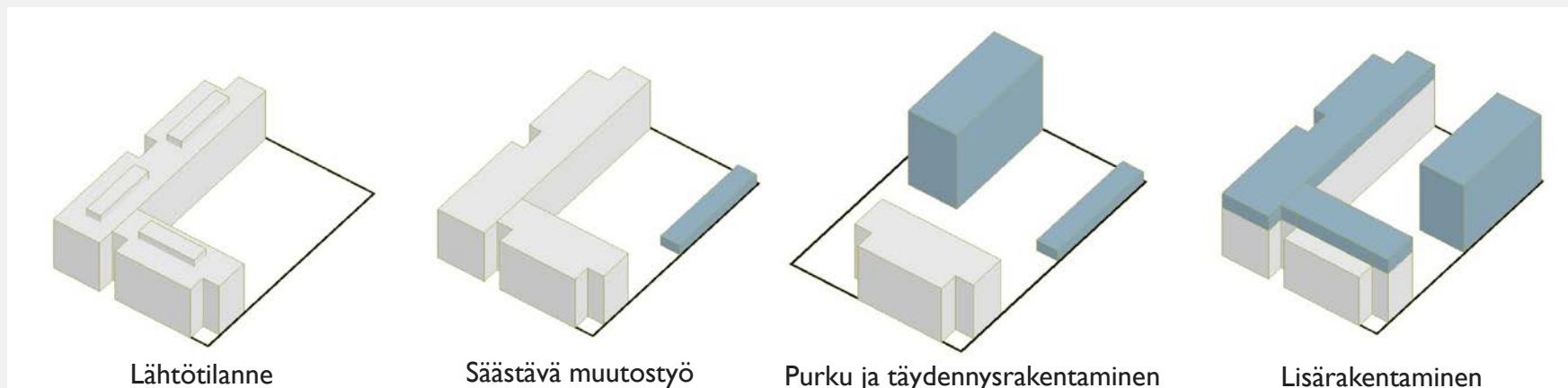


Toimitilojen vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla 2000-2017

- 1,2m² miljoonaa neliötä tyhjää toimitilaa, 14% vajaakäyttöaste
- Helsingin asuntovaje 20 000 asuntoa (2016)
- Muutoksia asunnoiksi tehtäisiin mielellään
 - 2016 Helsingissä tehtiin 410 asuntoa käyttötarkoituksen muutoksilla

MIKSI PYSYVÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

- Tulee ajankohtaiseksi yhä nuorempien rakennusten kohdalla.
 - Teknologian kehitys, taantuma, yhteiskuntarakenteen muutokset vaikuttavina tekijöinä
- Yleisintä tehdä muutos asunnoiksi
- Yksi täydennysrakentamisen muoto, ei täysin korjausrakentamista eikä täysin uudisrakentamista
 - Hankkeiden lähtökohdat ja tavoitteet eroavat toisistaan, mikä vaikeuttaa yhtenäisten toimintatapojen laatimista ja vakiintumista
- Hankkeet koetaan usein ongelmallisiksi



PYSYVÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS - TUTKIMUSTA

- Aiempaa tutkimusta ja ratkaisuvaihtoehtoja laadittu ympäri maailman
 - Problematiikka pääosin samanlaista kuin Suomessa
 - Yleisimmät tutkimuskohteet:

- Käyttötarkoituksen muutosten problematiikka
- Muutoshankkeiden toteutuskelpoisuuden ja menetelmien parantaminen
- Toteutuskelpoisuuden arviointi



- Käyttötarkoituksen muutos yksinään ei toimi ratkaisuna asuntopulaan
- Aikaisen vaiheen yhteistyö toimijoiden välillä tärkeää
- Sääntelyn joustavoittaminen, rakennuksien muuntojoustavuus
- Tarkistuslistat ja pisteytysjärjestelmät

PISTEYTYSJÄRJESTELMÄ - TRANSFORMATIONMETER

Geraerds ja Van der Voordt – Viisiportainen järjestelmä

“Quick scan”

- 1. – Veto kriteerit
- 2. – Tarkistuslista
- 3. – Pisteytys

- Ei vaadi paljoa resursseja
- Nopea toteuttaa



Kattava mutta pintapuolinen käsitys hankkeen toteutuskelpoisuudesta

Syvennetty toteutuskelpoisuuden arviointi

- 4. – Taloudellisen kannattavuuden arviointi
- 5. – Riskikartoituksen tarkistuslista



- Vaatii työtä, esim. selvityksiä, kohteessa käyntiä
- Tarjoaa kattavan arvion hankkeen riskeistä ja potentiaalisesta tuotosta

PYSYVÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS - RATKAISUJA

- Ratkaisuja Euroopassa

Lontoo

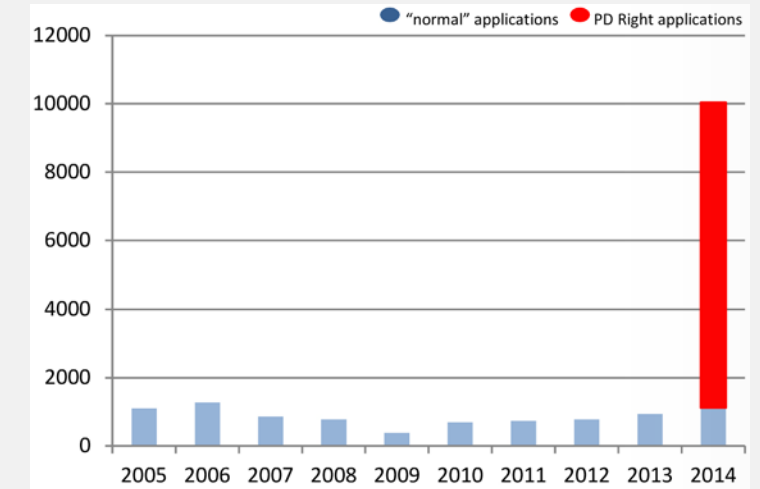
- Permitted development rights
- Lupa toteuttaa muutoksia ilman planning permission - byrokratiaa

Hollanti

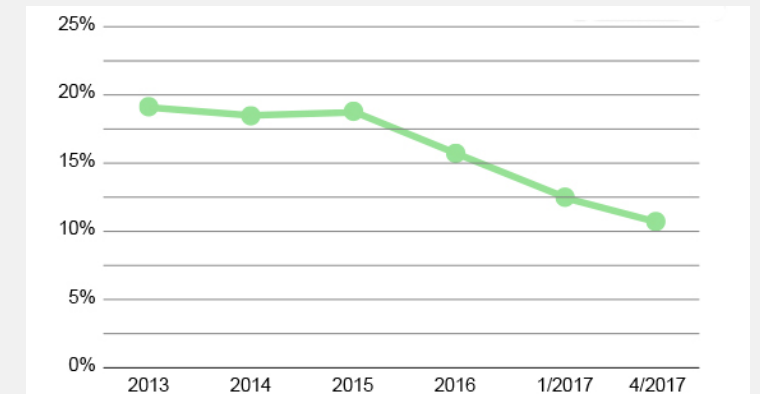
- Valtio ja kaupungit avustamaan kiinteistökehittäjiä muutoshankkeissa
- Suhtautuminen joustavaa

Ranska

- Tyhjät tilat veloitettiin ottamaan käyttöön
- Samalla kevennyksiä esim. paikoitusvaatimukseen



Muutoshakemukset Lontoossa 2005-2014



Office vacancy rates Amsterdam

TILAPÄISKÄYTTÖ

- Suunniteltu tilapäiskäyttö on suhteellisen uutta Suomessa
 - Mielleyhtymät yleensä negatiivisiin ilmiöihin, esim. talonvaltaus
- Määräaikainen
- Luonteeltaan kokeilevaa käyttöä
- Käyttäjälle edullinen
- Ei vaadi suuria muutostöitä, käyttäjälle kelpaa yleensä matala palvelutaso
- Tilapäiseen käyttöön voi soveltua esimerkiksi
 - Käytöstä poistuvat teollisuusrakennukset
 - Kaupunkirakenteen sisällä vapautuvat, työtiloiksi sopivat kiinteistöt
- Käyttäjiksi löytyy yleensä startup-yrittäjiä, freelancereita, harrastus- ja järjestötoimintaa, kulttuuria

TILAPÄISKÄYTÖN MAHDOLLISUUDET

- Konseptin tavoitteena tuottaa hyötyä kaikille osapuolille
- Temporary use, permanent boost
 - Berliini - Friedrichshain
 - Rotterdam – Fenixloods



TILAPÄISKÄYTÖN KEHITTÄMINEN

- Mahdollisesti voidaan luoda vakioituja toimintatapoja
 - miten saadaan luotua luonnollinen kehityspolku pysyvään käyttötarkoituksen muutokseen
- Tilapäinen asuminen
- Toinen osa työstä hyödyntää klinikkatyöskentelyä ja syventyy käyttötarkoituksen muutokseen klinikan case-kohteiden kautta
 - Tilapäiskäytön ja pysyvien käyttötarkoituksen muutosten kehittäminen
 - Mikä on luonnossuunnittelun rooli käyttötarkoituksen muutoshankkeissa?
 - Miten käyttötarkoituksen muutoksen sääntelyä ja toteutustapoja tulisi muuttaa toteutuskelpoisuuden parantamiseksi?

KIITOS