

Tulosseminaari

TILAT KÄYTTÖÖN -KLINIKKA



Tekniskan salit, 15.2.2018

Hyvinvoiva kaupunki ja kaupunginosa on elävä

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

Ihmiset ovat erittäin herkkiä havaitsemaan ihmisten elämän ja 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 jatkuvasti pimeä tai verhoton 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 raadon lähellä.

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

Ohjelma

8.30 Aloituskahvit

9.00 Avaus

9.10 Klinikan tulokset

- Klinikan lähtökohdat, toteutus ja tulokset. *Kimmo Kurunmäki, RAKLI*
- Klinikan tulokset kohteiden valossa: Mariankatu 23 Helsinki, Otaniemi Espoo, Hiedanranta Tampere. *Kiinteistönomistajat*
- Pysyvät ja tilapäiset käyttötarkoituksen muutokset kaupungin kehittäjinä – diplomityön tuloksia. *Julius Kulppi, TTY ja RAKLI*
- Keskustelua
- Miten aiomme edistää käyttötarkoituksen laajentamiseen ja tilapäiskäyttöön liittyviä kysymyksiä? Klinikan tilaajien lyhyet kommentit ja lupaukset

10.45 Jaloittelua ja ajatustenvaihtoa

11.00 Tulosten jalkauttaminen: tyhjien tilojen käytön edistäminen nyt ja tulevaisuudessa.

- Tyhjien tilojen tuomat mahdollisuudet omistajalle sekä tulevalle käyttäjälle. *Anna-Maija Grandy, Ailecon*
- Mitä Espoo tekee, kun kaupungille tulee aloite käyttötarkoituksen uudistamiseksi? Periaatteita, käytäntöjä, toteutusesimerkkejä. *Aleksi Kare, Espoon kaupunki*
- Eteenpäin tutkimuksen ja käytännön vuoropuhelulla. DAC-hanke. *Elina Alatalo, TTY*

11.45 Loppukeskustelu, jatkotoimet

12.00 Lounas

Miksi?

- Resurssiviisaus
- Laatu ja taloudellisuus
- Elävyys
- Kaupungistuminen
- Maankäyttö- ja rakennuslaki



Korjaus- ja uudisrakentaminen, Suomi

- Vuonna 2016 korjaus- ja uudisrakentaminen oli euroissa mitattuna 50-50.
- Vuosina 2013-2015 korjaus oli hieman suurempaa, kun uudisrakentaminen kärsi suhdanteesta. 10 vuoden jännteellä mennään 60-40 -suhteeseen korjaamisen hyväksi.

Sami Pakarinen, Rakennusteollisuus RT

- Tarvitsemme *tarpeiden mukaista* rakentamisen ohjaamista: korjausrakentamista korjaamisen, ei uudisrakentamisen, ehdoin.



Newsec Markkinakatsaus kevät 2018

TOIMISTOTILAT

- Toimistovuokramarkkina piristynyt erityisesti pks:lla. Käyttöasteet ovat kuitenkin valtakunnallisesti edelleen laskeneet.
- Yritysten ja julkisen vallan tilatehostamistoimet ja toimistorakentamisen piristyminen eivät alenna vajaakäyttöastetta, vaan pikemminkin päinvastoin.
- Tampereen, Turun ja Oulun vajaakäyttöasteet ovat nousseet edelleen, vajaakäyttöaste yli 10 %. Vajaakäyttöasteen lasku on todennäköistä, koska toimistorakentamisaktiiviteetti on huomattavasti alhaisempi kuin pks:lla.

LIIKETILAT

- Liiketilojen eriytyminen jatkuu. Houkuttelevien kauppakeskusten vetovoima lisääntyy. Vaikutus kivijalkamyymälöihin.
- Pks:n liiketilojen käyttöasteet vaihtelevat Vantaan n. 92 %:sta Espoon n. 96 %:iin. Kuitenkin pks:lla on rakenteilla lähes 300 000 m² liiketilaa.
- Kulutuskysynnän kasvun ollessa hidasta on todennäköistä, että liiketilojen vajaakäyttöaste erityisesti pks:n ulkopuolella kasvaa kaupan monikanavoitumisen kuten nettikaupan myötä.

YRITYSTEN MUUTTOLIIKE PKS:N SISÄLLÄ 2015-2017

- Espoon ja Vantaan yrityksistä yhä suurempi osa muuttaa kaupungin sisällä, ei Helsinkiin.
- Tärkeimmät syyt poismuuttoon ovat tilatarpeen muuttuminen ja se etteivät nykyiset tilat tue työntekoa.

EUROOPPA

- Euroopan talouskriisin seurauksena syntynyt tilojen ylitarjonta alkaa olla takana. Suuri osa Euroopan heikoksi luokitellusta tilasta on otettu käyttöön.
- Keskimääräinen vajaakäyttöaste laski 7,2 prosenttiin 15 päämarkkina-alueella v. 2017.
- Siellä missä sitkeää vajaakäyttöä esiintyy, se johtuu pääasiassa paikallisista markkinaolosuhteista: sijainnista kaupungissa, rahoitustilanteesta, lainsäädännöstä ja siitä, miten kekseliäästi tiloja on kehitetty.
- Kokonaisvajaakäyttöasteet vaihtelevat Berliinin 2,2 %:sta Milanon 11,7 %:iin (CBD-alueella alle 3 %) ja Helsingin 14,5 %:iin.

Boom in office-to-home conversions drives rise in housing stock - Leap of more than 10% in new dwellings aided by commercial properties being turned into flats, official figures suggest

A big increase in the number of offices and shops converted into flats is behind a surge in England's housing stock, official figures show. Traditional new-build properties rose by 8,860 units to 163,940. But the most marked increase was in "change of use", with 30,600 new units compared with 20,650 the year before. Of these, 12,824 were offices converted into flats.

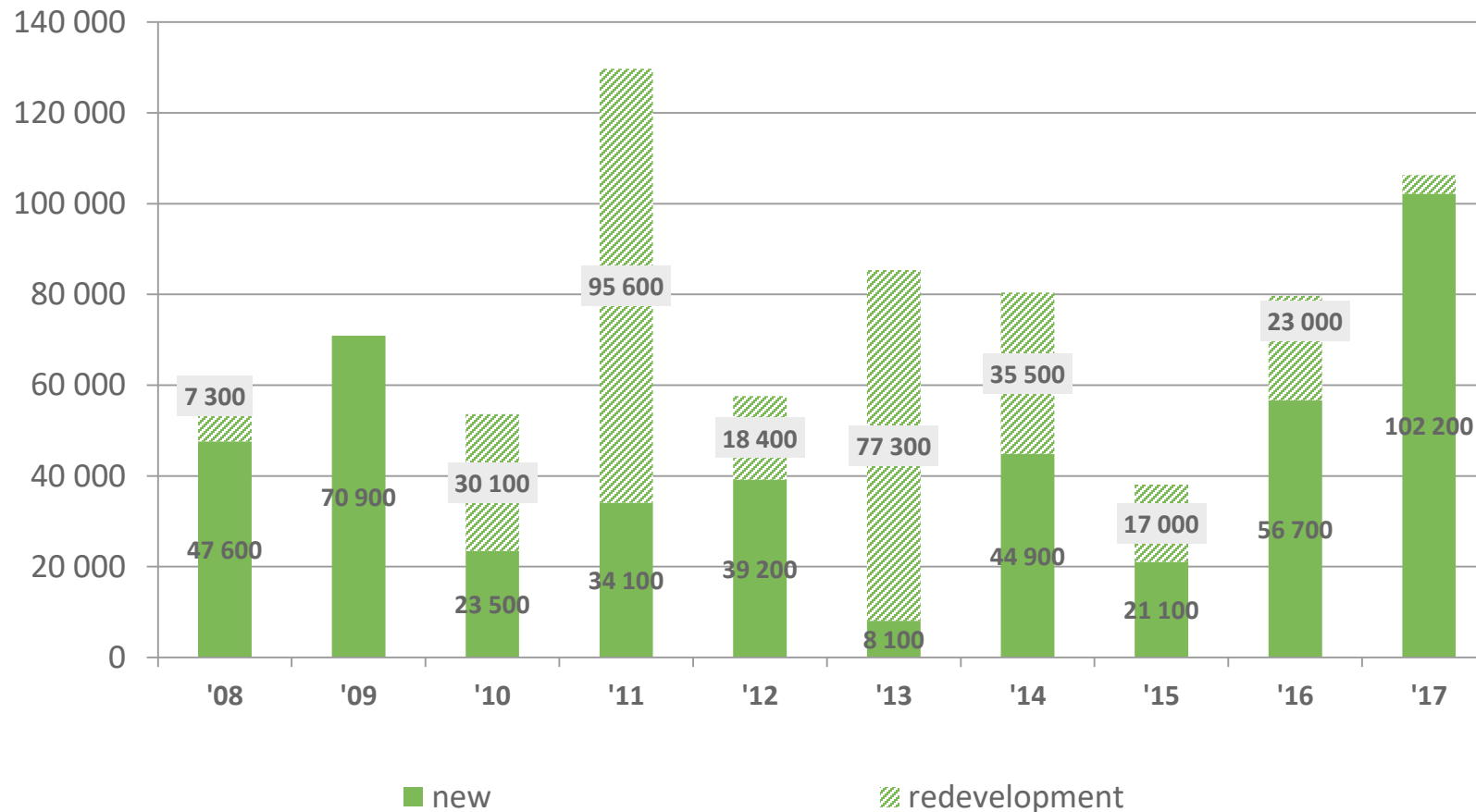
Landmark office towers in the centre of London, such as the controversial Centre Point building, have been the highest-profile blocks to switch to residential. But many drab 1960s offices in suburban locations have also been revamped into studios and apartments.

There have been more conversions of office space in Croydon, south London, than in any other part of the UK, with many of its concrete 60s office blocks no longer fit for modern commercial use. Just four years ago, around half the office space in Croydon was empty, but the area has since seen a frenzy of office conversion activity.

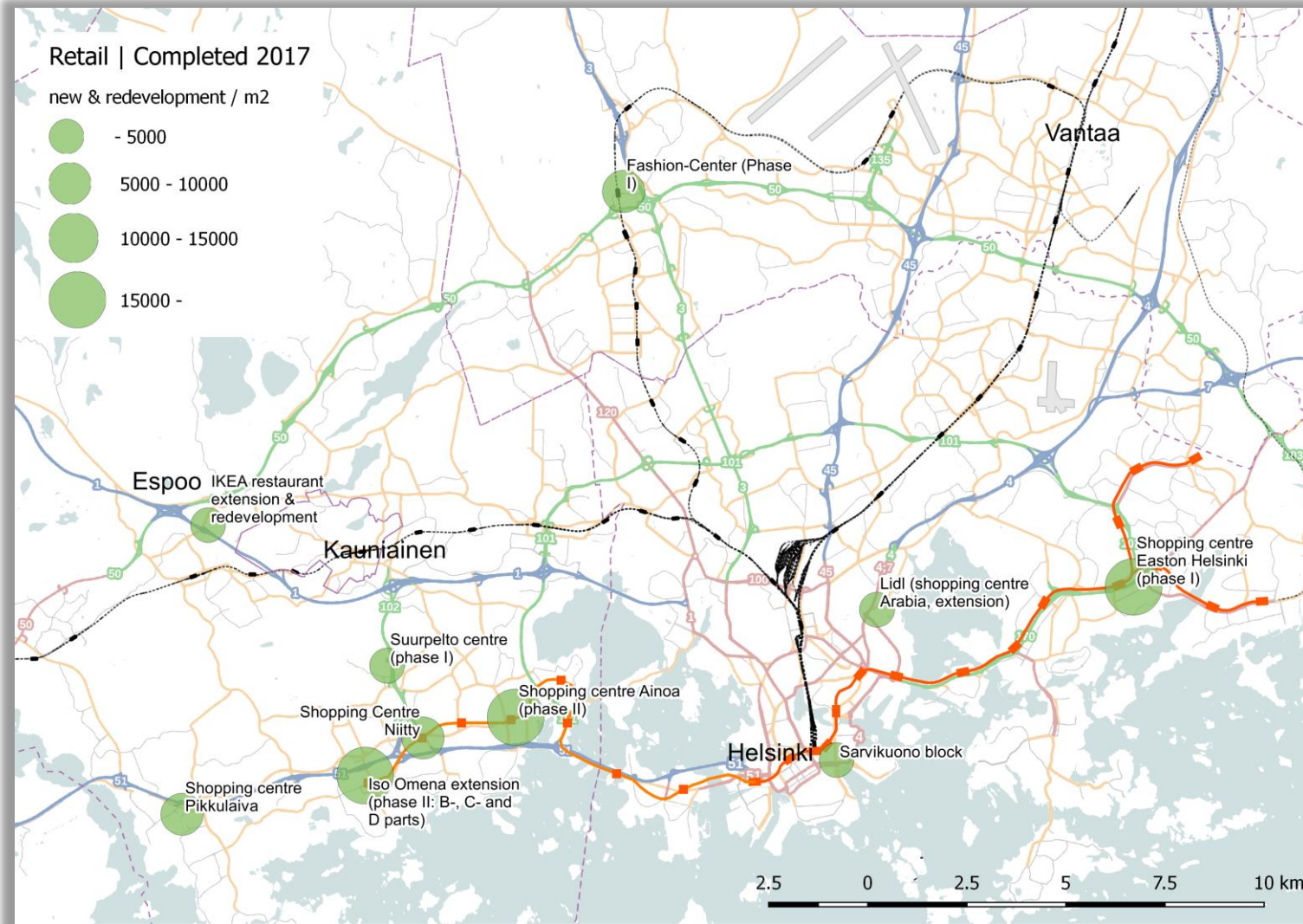
The boom is partly down to new "permitted development rights," which allow developers to proceed without conventional planning permission, though critics say the result is that many units fail to meet minimum space standards.

Completed retail space in Helsinki Metropolitan Area

New projects and redevelopment projects divided



Retail projects completed in Helsinki Metropolitan Area in 2017



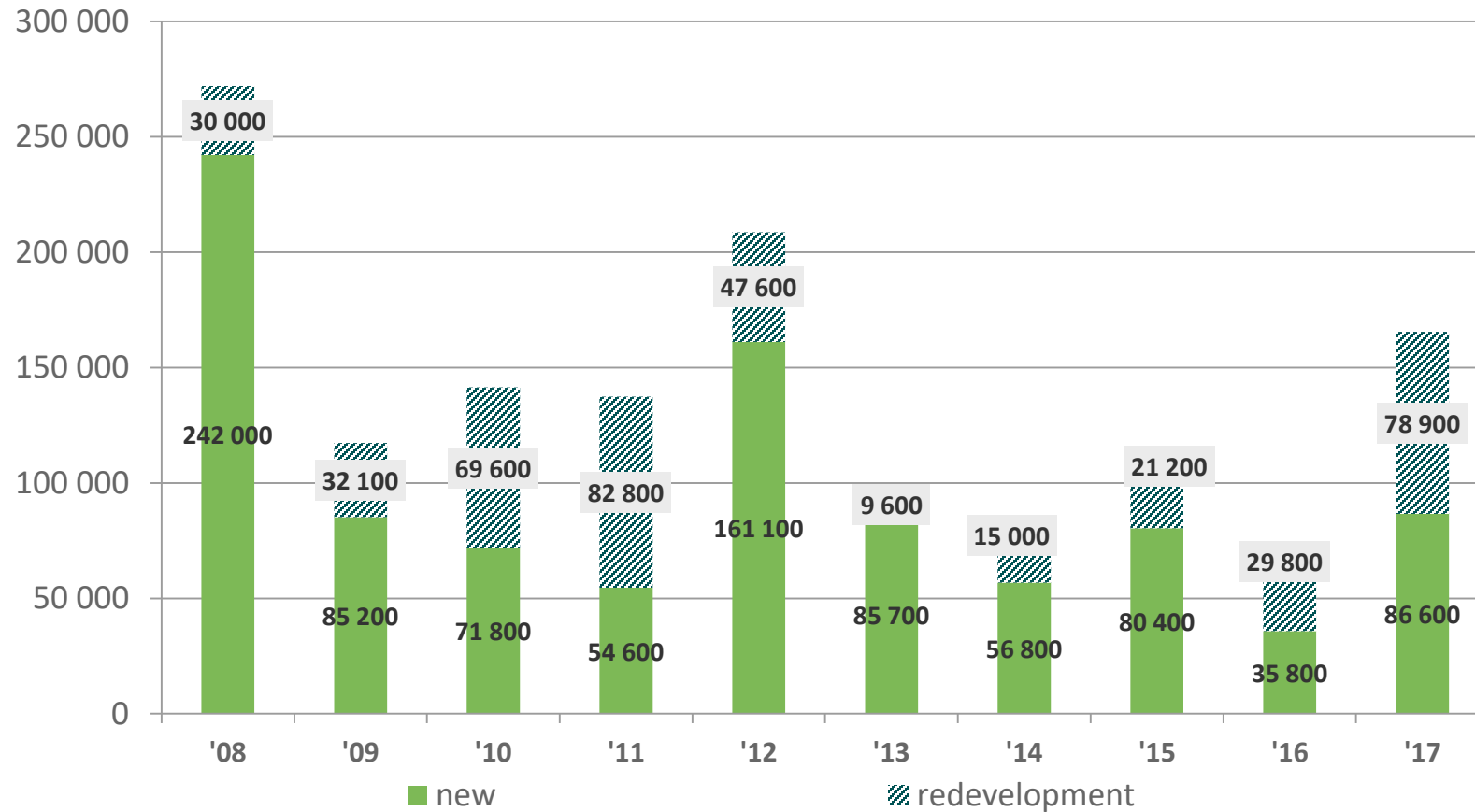
Additions to the map by KTI.

Helsinki City Survey Division open data, licenced under CC BY 4.0.

OpenStreetMap Finland web services, licenced under CC BY 4.0. Map: Ministry of Education and Culture, Data: OpenStreetMap contributors.

Completed office space in Helsinki Metropolitan Area

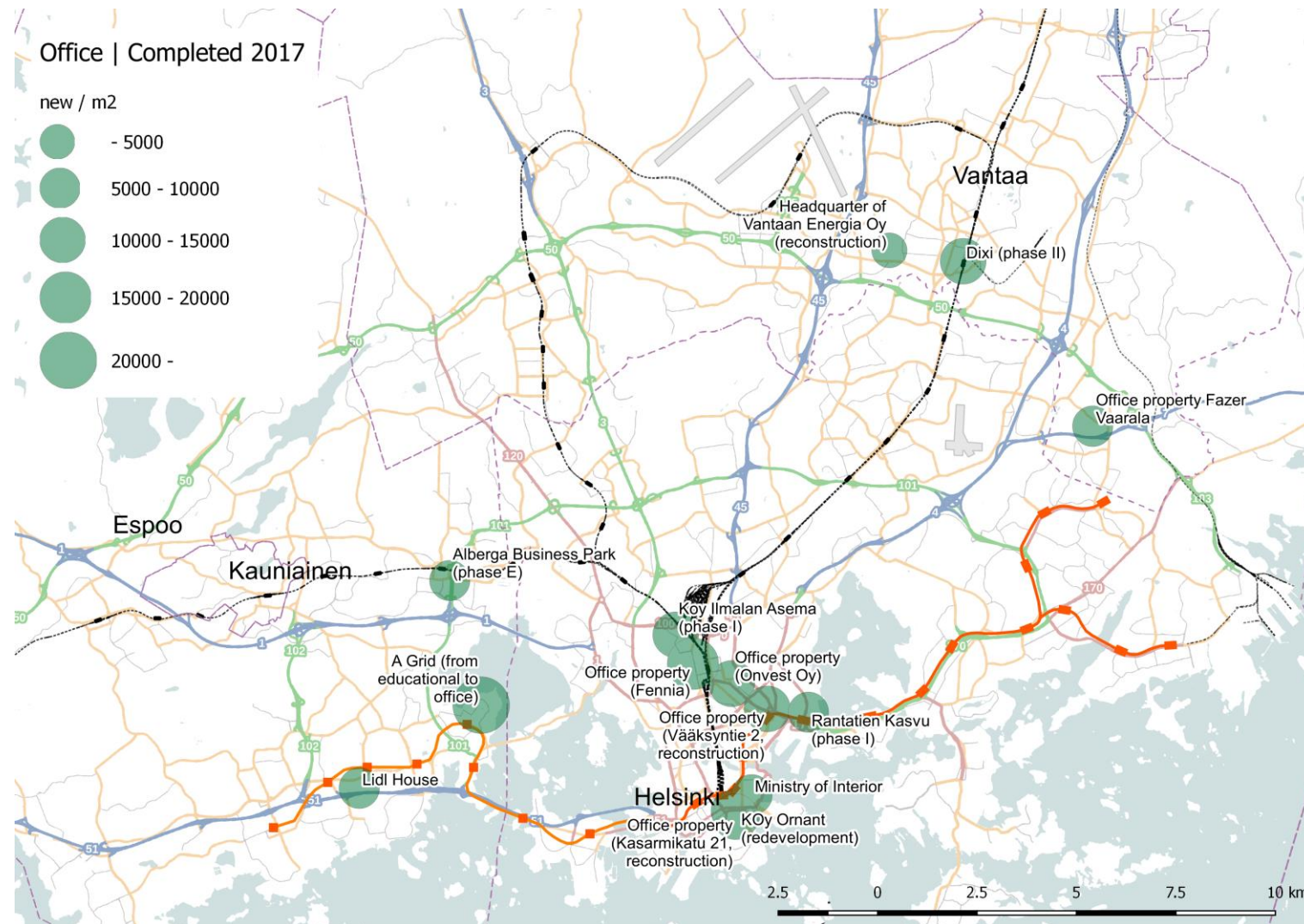
New projects and redevelopment projects divided



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

Source: KTI, RPT Docu Oy

Office projects completed in Helsinki Metropolitan Area in 2017



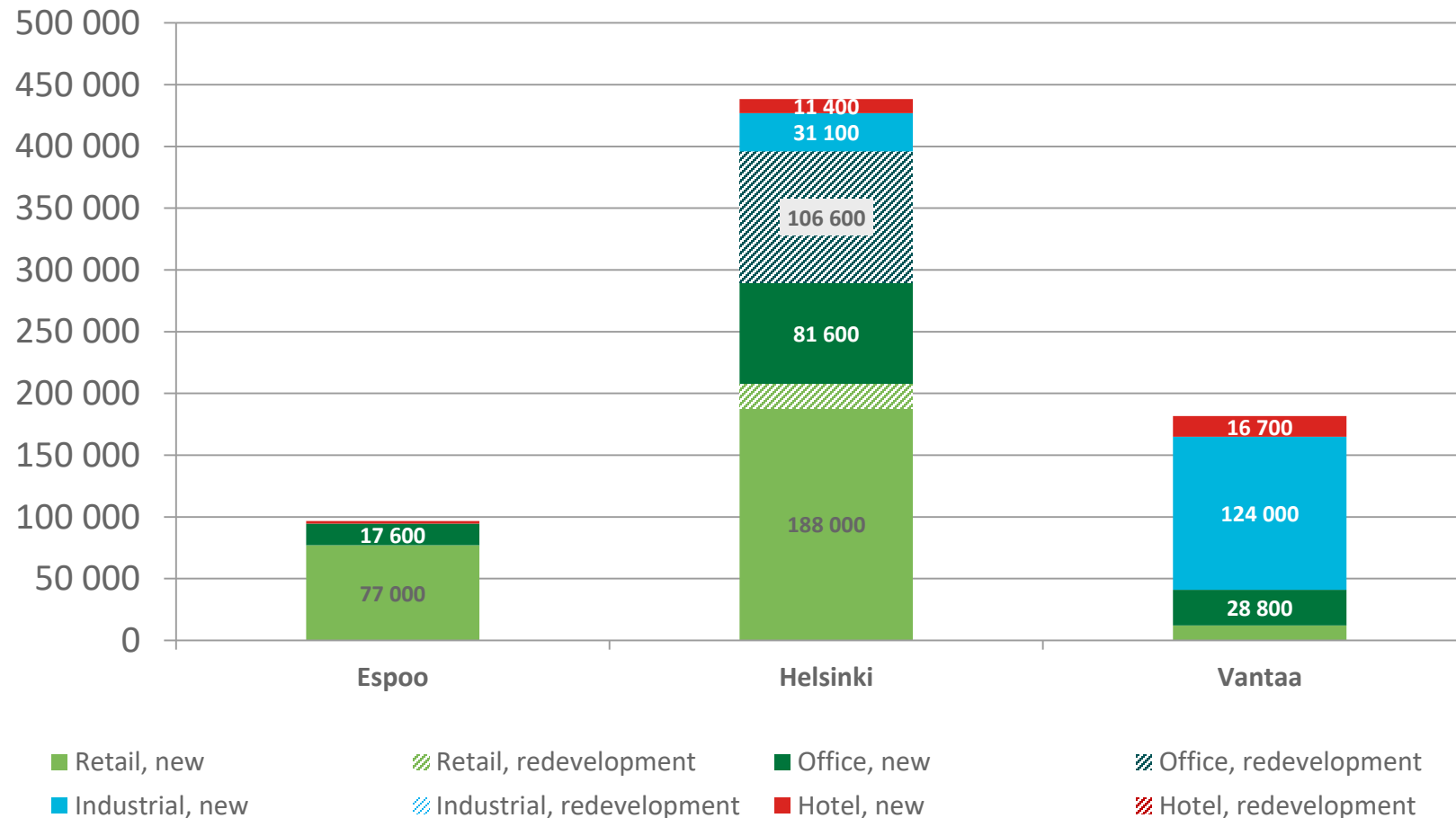
Additions to the map by KTI.

Helsinki City Survey Division open data, licenced under CC BY 4.0.

OpenStreetMap Finland web services, licenced under CC BY 4.0. Map: Ministry of Education and Culture, Data: OpenStreetMap contributors.

Building projects under construction in December 2017

New projects and redevelopment projects divided, Rentable area*, sqm

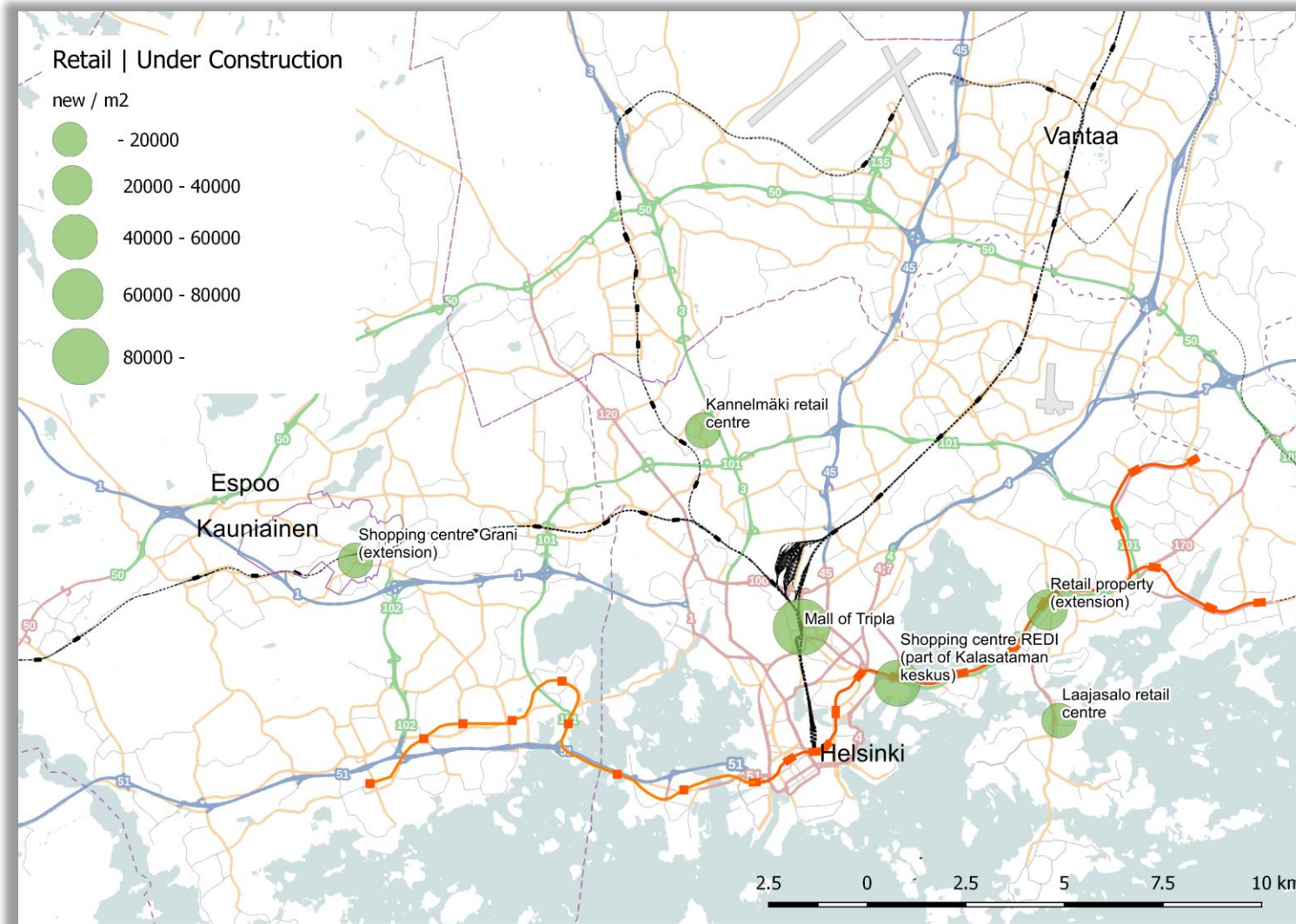


* If information on rentable area hasn't been available, rentable area has been estimated based on gross area information.

Source: KTI, RPT Docu Oy

Retail projects under construction in Helsinki Metropolitan Area in December 2017

1/2018



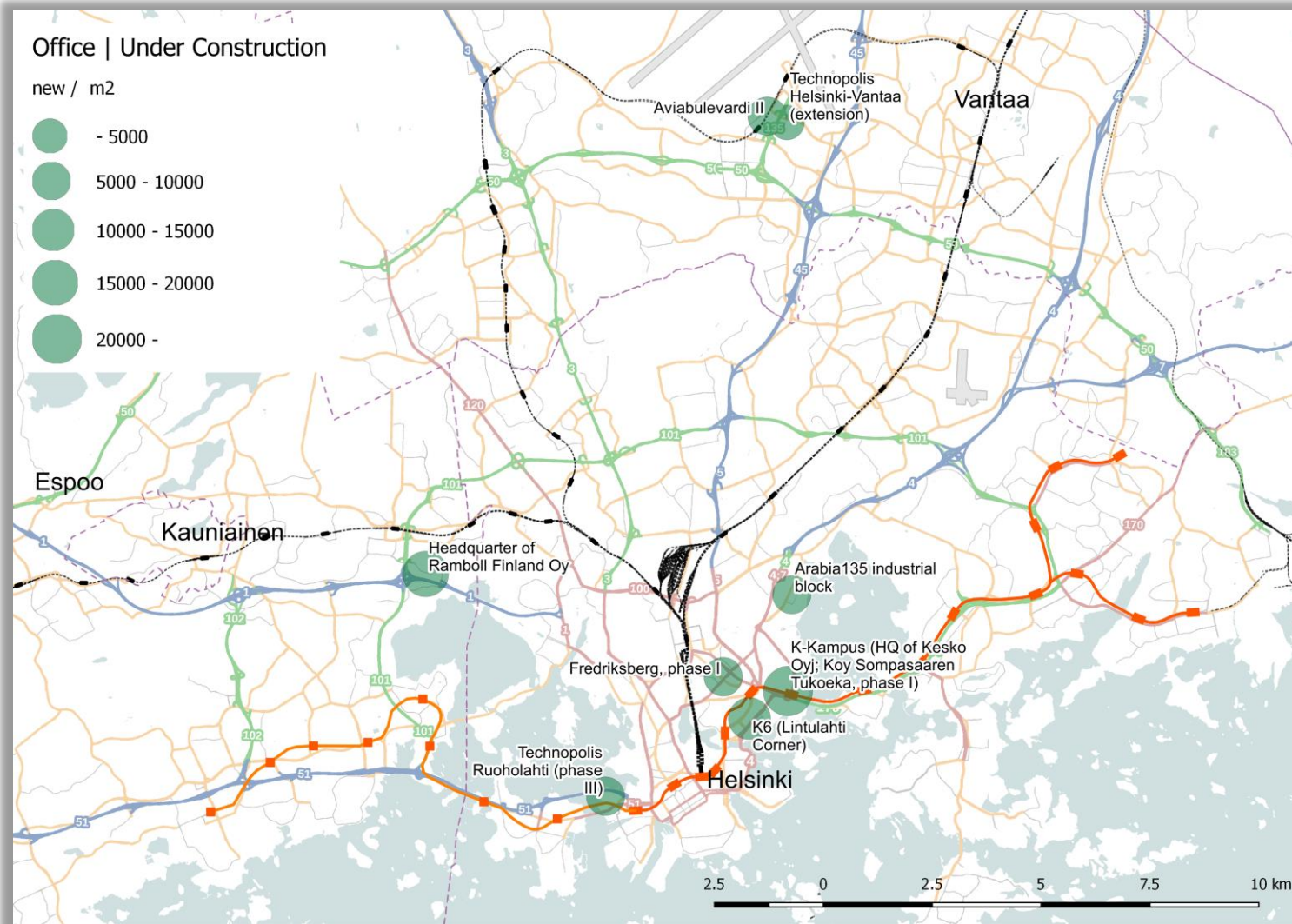
Additions to the map by KTI.

Helsinki City Survey Division open data, licenced under CC BY 4.0.

OpenStreetMap Finland web services, licenced under CC BY 4.0. Map: Ministry of Education and Culture, Data: OpenStreetMap contributors.

Office projects under construction in Helsinki Metropolitan Area in December 2017

1/2018



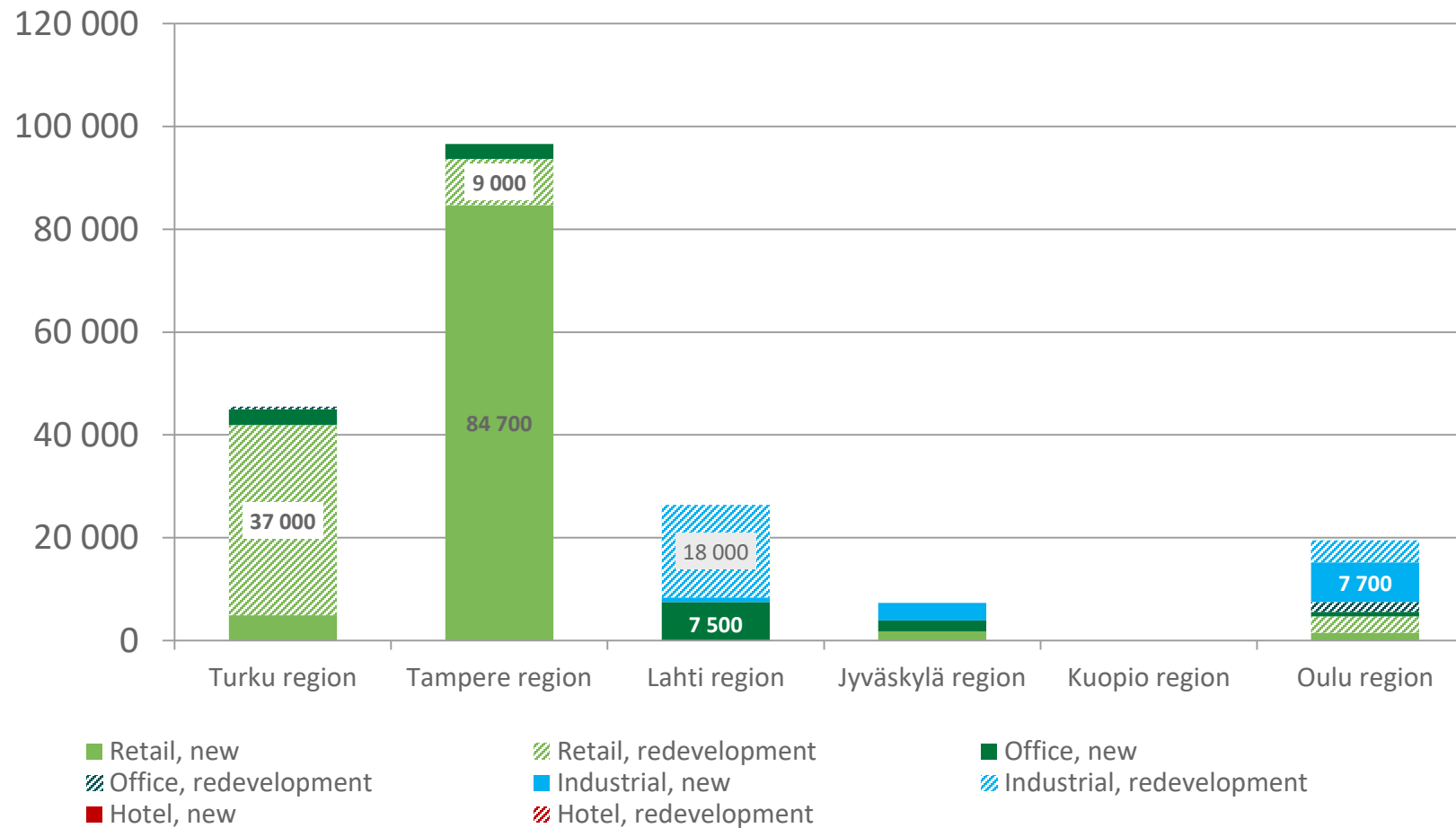
Additions to the map by KTI.

Helsinki City Survey Division open data, licenced under CC BY 4.0.

OpenStreetMap Finland web services, licenced under CC BY 4.0. Map: Ministry of Education and Culture, Data: OpenStreetMap contributors.

Building projects under construction in December 2017

New projects and redevelopment projects divided, Rentable area*, sqm

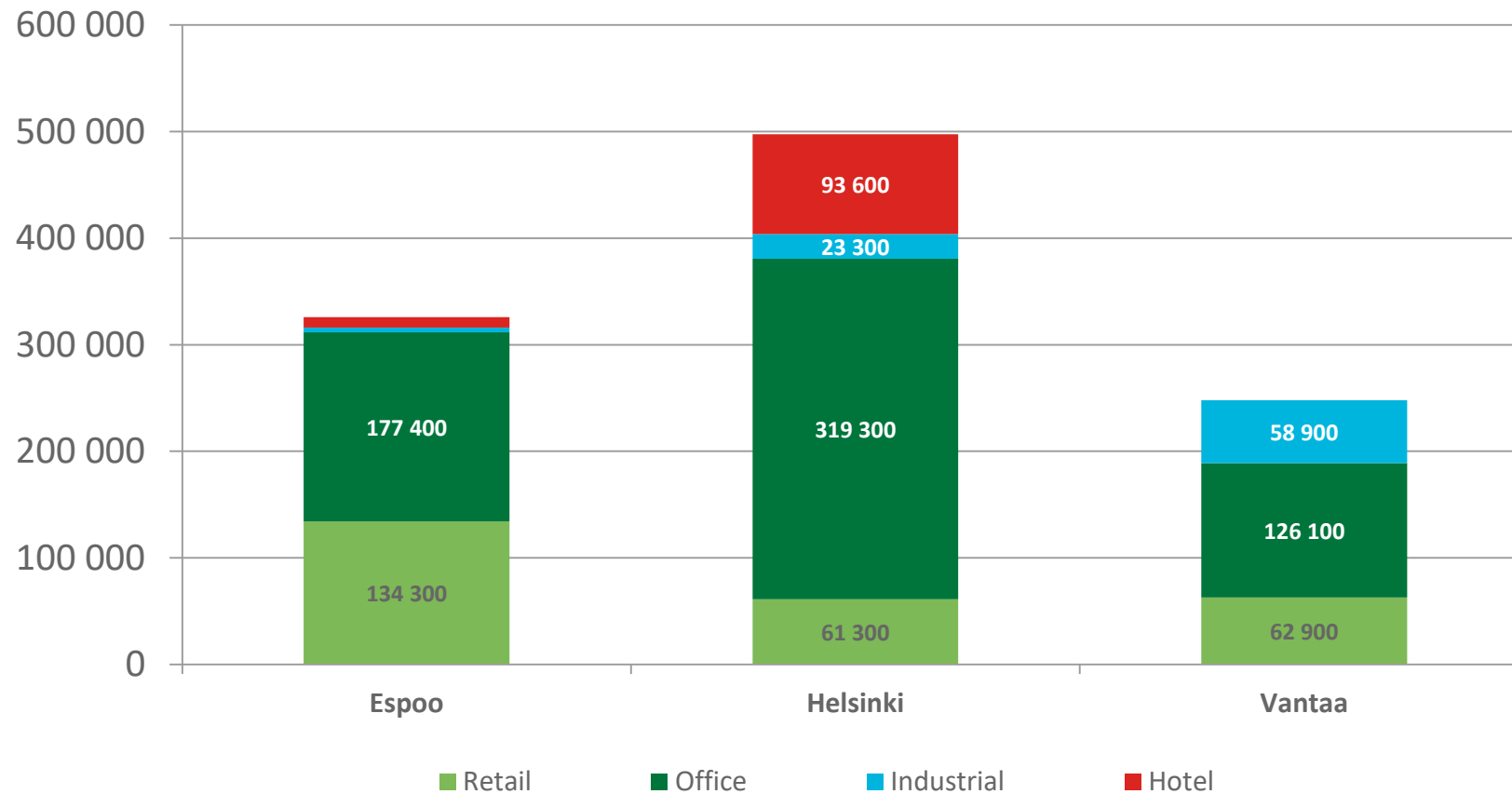


* If information on rentable area hasn't been available, rentable area has been estimated based on gross area information.

Source: KTI, RPT Docu Oy

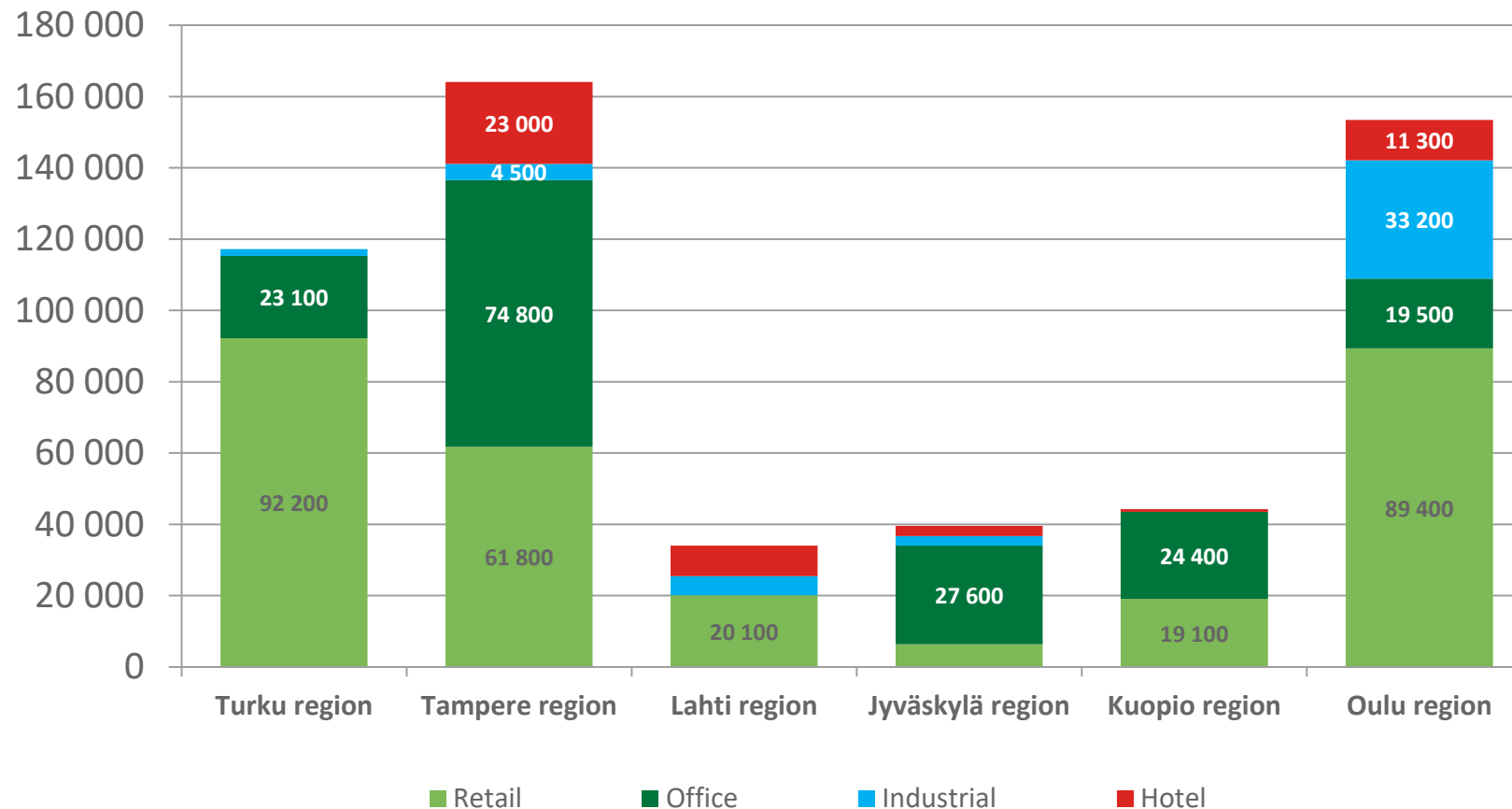
Building projects under planning in December 2017

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



Building projects under planning in September 2017

Both new projects and redevelopment, Rentable area*, sqm



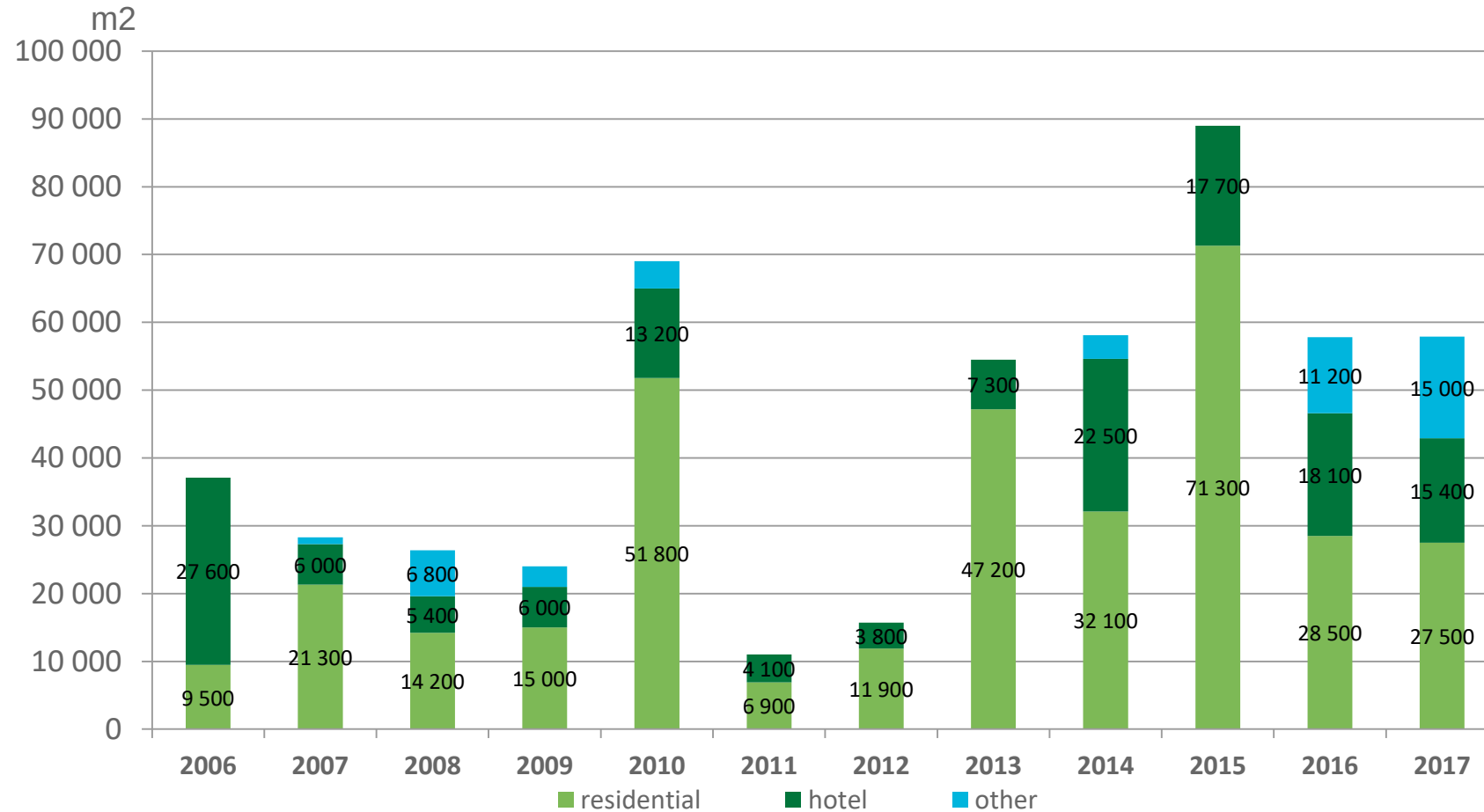
* If information on rentable area hasn't been available, rentable area has been estimated based on gross area information.

Source: KTI, RPT Docu Oy

Office stock reduction through conversions in HMA

From office to residential / hotel / other use

Rentable area*, sqm



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

** projects are allocated between years according to the point of time when they are not offered for office use; ie. when the new plan is confirmed / conversion project has been started

Source: KTI, RPT Docu Oy

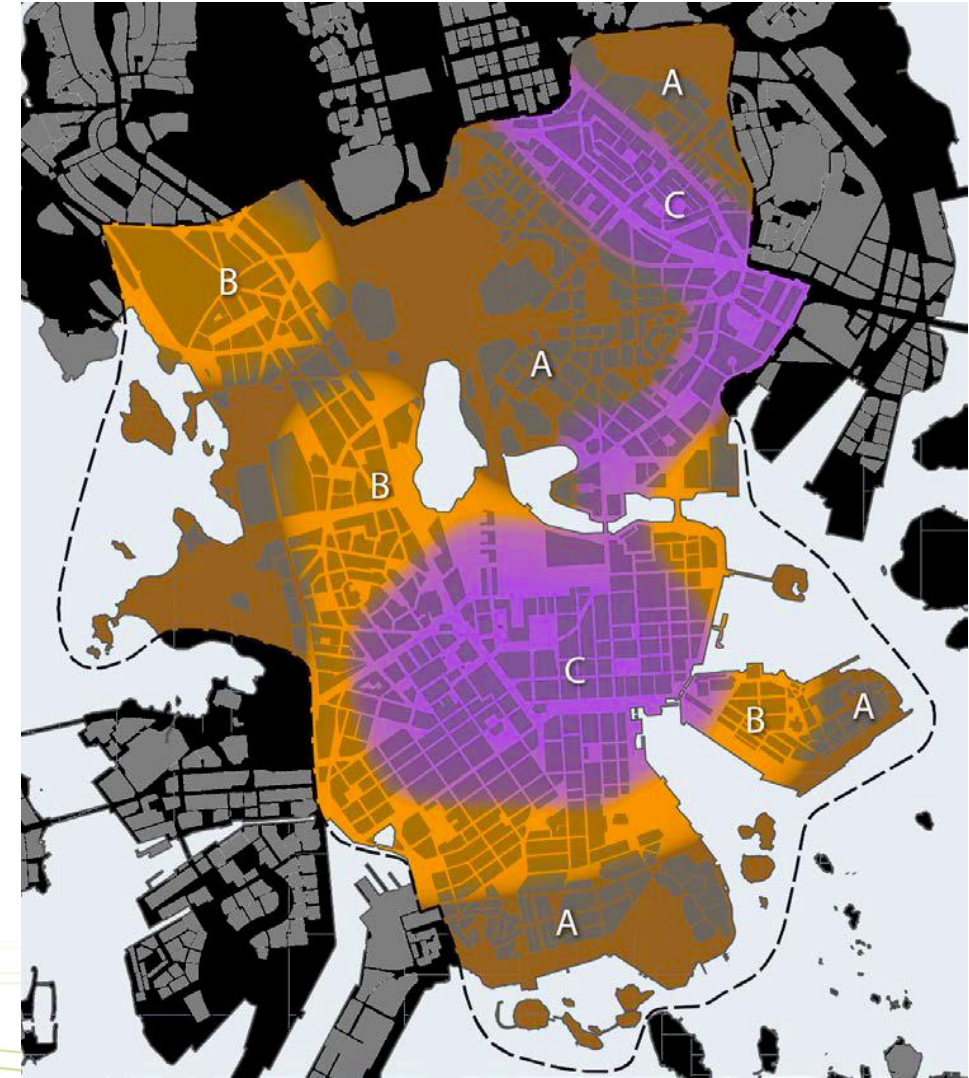
***Tyhjä toimistotalo muuntuu miniopiskelijäkämpiksi Helsingissä –
"Asunnoissa keskitytään olennaiseen"***

Helsingin Rastilassa käynnistyy tulevan kevään aikana pilotti, jossa modernin toimistotalon konttoritilat muutetaan opiskelija-asuntolahuoneiksi. Rakennuslehti, 26.1.2018



**Kantakaupungin alueelliset
konversioperiaatteet**

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta
13.4.2017



Klinikan tavoitteet ja toteutustavat

- Klinikan tavoitteet:
 - Selvitetään käyttötarkoituksien ja -laajennuksien sekä tyhjen tilojen tilapäiskäytön yleisiä reunaehtoja 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.
- Kohteet:
 - Mariankatu 23, Helsinki, kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen (Senaatti)
 - Otaniemi, Espoo, alueen käyttötarkoituksen laajentaminen / innovaatiokaava (Aalto CRE)
 - Hiedanranta, Tampere, ent. teollisuusalueen kiinteistöjen tilapäiskäyttö (Tampereen kaupunki)
- Seminaarit, työpajat, raportointi, tiedonlevitys
- Yhteiskehittäminen alan keskeisten vaikuttajien kesken

Työpajoissa käsitellyt teemat

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

Prosessien, ohjausvälineiden ja määräysten sovittaminen tilanteisiin

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

- Millä tasolla ja tarkkuudella määritellään ja säännellään eri tilanteissa?
- Menettelyjen tarkoituksenmukainen keventäminen: sallivat kaavat ja lupamenettelyt suhteessa reunaehtoihin. Ohjeet ohjeina, ei määräyksinä. Yhtenäiset tulkinnat kunnan sisällä ja kuntien välillä: *rakennusvalvontojen TopTen -yhteistyö* www.pksrava.fi
- Miten organisoida, manageroida? Julkis-/yksityisvetoinen, vuokrasopimukset, kiinteistövahtisopimukset...
- *Lean* käyttöön kaikkiin tyyppeihin: prosessin virtaus, välikäsittelyjen vähentäminen, päällekkäisyyksien poistaminen
- Strateginen ajattelu ja strategian toteuttaminen, konseptien ja liiketoimintamallin kehittäminen, vaihtoehtojen kehittäminen

*Tapahtumat ja pop-upit voivat kehittyä pitkäaikaisemmaksi tilapäiskäytöksi ja edelleen ”vakiintuneeksi” toiminnaksi, uudeksi käyttötarkoitukseksi. Niitä voi hyödyntää taktisina kaupunkikehittämisen välineinä. (Ks. Lehtovuori & Ruoppila: [Kaupunkikiihdytin](#))

jatkuvat tarpeet

väliaikaiset tarpeet

Käyttötarkoituksen
uudistaminen ”pysyväksi”
käyttötarkoitukseksi

Tilapäinen käyttö
toistaiseksi

Väliaikaiskäyttö
määräajaksi

*Lyhytaikainen käyttö,
pop-up (määräaika)

*Tapahtuma
(määräaika)

Prosessit Reunaehdot

Ratkaisut



Käyttötarkoituksen uudistaminen: Prosessi

jatkuvat tarpeet

väliaikaiset tarpeet

Käyttötarkoituksen
uudistaminen ”pysyväksi”
käyttötarkoitukseksi

Tilapäinen käyttö
toistaiseksi

Väliaikaiskäyttö
määräajaksi

*Lyhytaikainen käyttö,
pop-up (määräaika)

*Tapahtuma
(määräaika)

Ratkaisuja: kaavoituksen ja lupaprosessin Lean

- Aloite käyttötarkoituksmuutoksesta kaupungille
→ kaupungilta signaali aloitteentekijälle (vastausaikataulu, palvelulupaus, asiakasvastaavan ilmoittaminen)
- 1 luukun periaate (asiakasvastaava), kaavoituksen ja rakennusvalvonnan integrointi, kaupungin sisäinen tiimityö lupakäsittelyyn // case Tampereen hankeharkintaryhmä (kaavoitus, rava, palvelualuejohto)
= käsittelyaikojen nopeuttaminen
- Yhteistyön kokoaminen mahd. varhaisessa vaiheessa (omistaja, kaavoitus, rava, muut)
- Viranomaisten ja kiinteistönomistajan prosessien yhteinen aikatauluttaminen
- Yhteisistä linjauksista pöytäkirjat lupapisteeseen
- Työpajamenettely tmv: työn etenemisen ennustettavuus ja tehokkuus (last planner)
- Viranomaiselle selvitettävien asioiden varmistaminen heti alussa. Ennakkolausunnot viranomaisilta ennen varsinaista suunnittelua.

Prosessit Reunaehdot

Ratkaisut

- Strategiat, ratkaisukeskeisyys ja riskinottohalu lähtökohtina
- Uusi käyttötarkoitus kaavamutoksella, poikkeusluvalla, vai suoraan rakennusluvalla?
- Rakennusvalvonta määräysten tulkitsijana vai myös kaupunkikehittäjänä?

Käyttötarkoituksen uudistaminen: Reunaehdot

jatkuvat tarpeet

väliaikaiset tarpeet

Käyttötarkoituksen
uudistaminen ”pysyväksi”
käyttötarkoitukseksi

Tilapäinen käyttö
toistaiseksi

Väliaikaiskäyttö
määräajaksi

*Lyhytaikainen käyttö,
pop-up (määräaika)

*Tapahtuma
(määräaika)

Ratkaisuja

- Osapuolten yhteinen reunaehtojen pohdinta
- Vertikaalisesti joustavat konversioperiaatteet: katukerros kaavan mukaisessa käytössä, muiden kerrosten käyttötarkoitus joustaa.
- Väliaikaisen käyttötarkoituksen määrittäminen mahdolliseksi
- Tilat, joissa asuminen ja työ sekoittuvat
- Kaavoihin laajemmat käyttötarkoitukset, kuten C-merkintä, innovaatiokaava, ei postimerkkimäärityksiä. Julkisia ja yksityisiä palveluita ei tarvitse erotella kaavassa.
- Alueellisuus: ohjeellisia osuuksia eri käyttötarkoituksiin, poikkeamismahdollisuus (%) pääkäyttötarkoituksesta.
- Kompensaatio: hankkeeseen ryhtyvä osallistuu kaavan mukaisen käytön toteuttamiseen toisessa kohteessa, mikäli muutoskohteessa poikkeaa kaavasta.

Prosessit Reunaehdot

Ratkaisut

- Strategiat, ratkaisukeskeisyys ja riskinottohalu lähtökohtina
- Rakennetun ympäristön ja tilankäytön muutosilmiöiden, muutostarpeiden ja prosessien ennakointi
- Kaupunkien periaatelinjaukset, määräykset, lainsäädäntö
- Pysäköinti, rakennussuojelu

— MARIANKATU 23, LIISANKATU 8A & G, MANEESIKATU 7 —



Senaatti



Käyttötarkoituksen muutos

jatkuvat tarpeet

väliaikaiset tarpeet

Käyttötarkoituksen
uudistaminen ”pysyväksi”
käyttötarkoitukseksi

Tilapäinen käyttö
toistaiseksi

Väliaikaiskäyttö
määräajaksi

*Lyhytaikainen käyttö,
pop-up (määräaika)

*Tapahtuma
(määräaika)

Prosessit Reunaehdot
Ratkaisut

Kiinteistö
Mariankatu 23

Ratkaisuja

- Kaavaan käyttötarkoituksen laajentaminen (yhden sijaan useita mahdollisia tarkoituksia) muuttuviin tarpeisiin.
- Alueellisuus: prosenttiosuudet eri käytöille, konversion liikkumaväli. Tarkempi määrittely kohteessa.
- Kattavien lähtötietojen kerääminen kaavoitukseen ja jatkosuunnitteluun
- Intressien yhdistäminen ja osapuolten kuuleminen, jotta lopputulokseksi saadaan toimiva ja taloudellinen konsepti.
- Eri suunnitelmavaihtoehtojen ja taloudellisten yhtälöiden työstäminen ja läpikäynti yhdessä.
- Ks. käyttötarkoituksien *Lean* → Prosessin tehostaminen

- Helsingin konversioperiaatteiden vyöhyke B: kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut alue
- Hyvissä ajoin käynnistetty yhteistyö kaupungin kanssa, kaavoittajatapaamiset
- Lausunnot ja palaverit Museovirasto, YM, ELY
- Parhaiden tarjousten ja konseptien valinta. Konseptin esittely kaavoittajalle
- Kiinteistökaupan esisopimus laadittu. Tavoitteena uusi käyttötarkoitus kaavamuutoksen kautta.

- Pysäköintinormit, liikkumisen murros
- Terveellisyys, turvallisuus, korjaaminen, kannattavuus
- Onko kaavamuutos ainoa mahdollinen reitti tällaisissa tapauksissa?

C as a City!

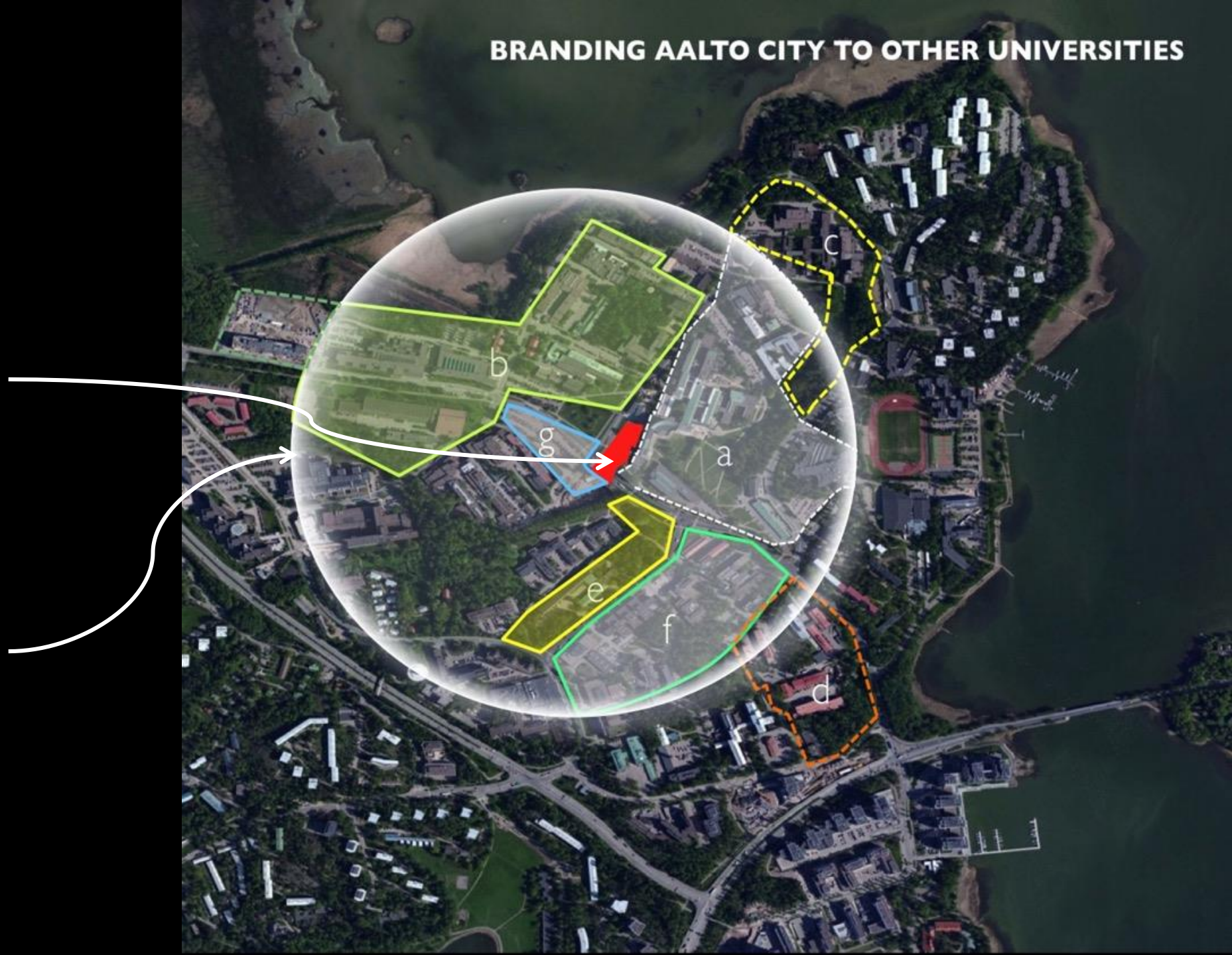
CLUSTER blocks with different identities a-g

CONCENTRATE encounters to one central main public space

COLLABORATE thematically within university and by inviting partners to campus

COMPACT smaller footprint and better efficiency ratio

COMMUNICATE actively the storyline, present projects and future



BRANDING AALTO CITY TO OTHER UNIVERSITIES

		jatkuvat tarpeet		väliaikaiset tarpeet	
Käyttötarkoituksen uudistaminen ”pysyväksi” käyttötarkoitukseksi		Tilapäinen käyttö toistaiseksi		Väliaikaiskäyttö määräajaksi	*Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika) *Tapahtuma (määräaika)
Prosessit	Reunaehdot	Ratkaisuja - Osa pinta-alasta sallittaisiin muuhun kuin kaavanmukaiseen käyttöön, erityisesti nykyisen YO-kaavan aikana. Esim. määriteltäisiin poikkeamisen maksimi-%. - Käyttötarkoitusten alueellinen määrittely, prosenttiosuudet alueelle = kiinteistökohtainen vapaus alueellisen kokonaisuuden ehdoilla - Käyttötarkoituksen määräaikaisuus (vrt. houkuttelevuus investoida) - Uusi osayleiskaava, innovaatiokaava, City Scope -mallintaminen (toimintokohtaisesta tarkastelusta systeemiseen). Uuteen kaavaan laajennettu käyttötarkoitus alueelle. Mahdollistaa yritys- ja yliopistotoimintojen yhteisen kehittämisen. Palveluita eri tarvitse erottaa julk./yks. - Liikkumisen huomioiva kokonaisymmärrys ja liikenneratkaisujen vaiheistaminen (Kehä I kattaminen, pysäköinti, joukkoliikenne); liikenteen simulointi, City Scope			
Ratkaisut	Alue Otaniemi				

- Nykyisessä kaavassa ”opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue”. Hankaloittaa alueen määrätietoista kehittämistä opetus- ja tutkimustoiminnan, yritysten ja palveluiden sekoittumiseen.
- Toimijoiden kierto on alueella suurta ja käyttötarkoitukset elävät, mutta kaavaolosuhteet eivät anna tilaa. Hankkeiden kannattavuus edellyttää pitkäjänteisyyttä, ei 5 v. poikkeuspäätöksiä.
- Alueella suojelukohteita
- Espoon kaupungin strategia, kiinteistönomistajan strategia. Kaavan tulkinnan yhdenmukaistaminen kaupunginhallinnossa. 1 luukun palvelua.

Käyttötarkoituksen
uudistaminen "pysyväksi"
käyttötarkoitukseksi

jatkuvat tarpeet

Tilapäinen käyttö
toistaiseksi

Prosessit

Ratkaisut

väliaikaiset tarpeet

Väliaikaiskäyttö
määräajaksi

Reunaehdot

*Lyhytaikainen käyttö,
pop-up (määräaika)

*Tapahtuma
(määräaika)

Tilapäis-/väliaikaiskäyttö: Prosessi

	jatkuvat tarpeet	väliaikaiset tarpeet	
Käyttötarkoituksen uudistaminen "pysyväksi" käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	*Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika) *Tapahtuma (määräaika)
	Prosessit	Reunaehdot	
	Ratkaisut		

Ratkaisuja

- Kaupungin ja omistajan strategiat, visio käyttötarkoituksista
- Alueellinen kokonaisuus + tapauskohtaiset ratkaisut
- Kysymys on poikkeamisista. Normaaliin rakennuslupaan verrattuna laajempi kuuleminen
- Esimerkkejä löytyy Suomesta, mutta muuta kuin asumista
- Ks. edellä käyttötarkoituksen uudistamisen Lean-ratkaisut
- Väljemmät kaavat helpottavat tilapäiskäyttöä
- Periaatteet kausimaiselle luvalla (tapahtumat)
- Yli 5 v. lupa mahdolliseksi, esim. max 10 v., tai kunnes uusi kaava tai poikkeuslupa toisin määrää
- Operaattoreita, tilamanagereja, tila-agentteja lisää
- Kiinteistövahtisopimukset vuokrasopimusten rinnalle
- Salliva kulttuuri lyhytaikaiseen yritystoimintaan; tyhjien tilojen aktiivinen markkinointi
- Eri käyttäjäryhmien kartoittaminen edistämään tilapäiskäyttöä (ryhmät ja niiden tarpeet)
- Some tai kaupungin ylläpitämä sivusto, jossa ilmoitettaisiin vapaista tiloista. Puitteiden järjestäminen
- Kaupunkimallialusta palvelemaan tyhjien tilojen (tilapäis)käyttöä, "tilapooli" kartalla

Tilapäis-/väliaikaiskäyttö: Reunaehdot

	jatkuvat tarpeet	väliaikaiset tarpeet	
Käyttötarkoituksen uudistaminen "pysyväksi" käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	*Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika) *Tapahtuma (määräaika)
	Prosessit	Reunaehdot	
	Ratkaisut		

- MRL 171, 173, 176§: tilapäinen käyttö on vartenotettava mahdollisuus, soveltuu kaikenlaiseen "kohtuukokoiseen" rakennuslupaa edellyttävään.
- Ei saa haitata kaavoitusta. = kaavoittajan kanta tärkeä
- Käyttöaika max 5 v. ja aika pitää perustella lupahakemuksessa
- Lujuus, terveellisyys, liikenne, paloturvallisuus, ympäristöön sopivuus arvioidaan joustavasti. Väestönsuojavaatimusta ei ole
- Väliaikainen käyttö = ei isoja muutoksia rakennukseen, suojelun näkökulmasta mahdollista
- Väliaikaiskäyttäjän juurtuminen ja osallistuminen kehittämiseen, miten sopii taloudelliseen yhtälöön?
- Väliaikaisinfran tarve? Pysäköinnin helpotukset?
- Käyttötyytyväisyys vrt. sopivuus kaupunkikuvaan

Ratkaisuja:

- Tilapäiskäytön alueellinen linjaaminen kaavoitusohjelmassa ja ohjeet kaavaproessin aikaiselle tyhjien tilojen käytölle
- Tyhjien toimistojen hyödyntäminen asuntojen välivuokrauksessa?
- Tilapäisyydelle pidempi aikaraja, esim. 7-10 v., kannustaa investoimaan
- Tilapäiskäyttökohteet ovat "kehityskiinteistöjä", joita ei tule ylikorjata
- Paloittain etenevä tilapäiskäyttö: aluksi riittää, että osa kiinteistöstä käytössä
- Otetaan tyhjiä tiloja rakennustyömaiden toimistokäyttöön ja väistötiloiksi

VÄLIAIKAINEN HIEDANRANTA

TAVOITTEET

Suljetun tehdasalueen avaaminen kaupunkilaisille ja tilojen vuokraaminen väliaikaiseen käyttöön yhdistyksille ja yrityksille. Tapahtumia, elävyyttä ja näkyvyyttä tulevalle kaupunginosalle. Skaalattavia kiertotalouden kokeiluja.

KAUPUNGIN ROOLI

Mahdollistaja. Tuki tapahtumille, edulliset vuokrat ja alusta kokeiluille.

TEKIJÄT

Lukuisa määrä yhdistyksiä, aktiivisia kaupunkilaisia ja yrityksiä. Avoimuuteen ja luottamukseen perustuva yhteistyö Hiedanrannan kehitysohjelman kanssa.

KETTERÄT KÄYTÄNNÖT

Joustavat toimintatavat ja yhteiskehittäminen. Kaupunkilaisille vapaus toimia.

	jatkuvat tarpeet	väliaikaiset tarpeet	
Käyttötarkoituksen uudistaminen "pysyväksi" käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	*Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika) *Tapahtuma (määräaika)
Alue Hiedanranta	Prosessit	Reunaehdot	
	Ratkaisut		

- Tuleva kaupunginosa. Alueella olevien kiinteistöjen käyttö ennen uudistamisen käynnistymistä. Näkyvyyttä alueelle. Kaupunki mahdollistajana. Kokeilualusta. Yhteiskehittäminen. Tilaoperaattorit
- Nyt brändätään väliaikaistoiminnoilla. Osa alueesta voisi tarkoituksella muodostua "jatkuvaksi väliaikaiskäytöksi". Vastaako se uudelta alueelta odotettavaa yhdyskuntataloutta?
- Miten helpottaa lupaprosesseja?

Ratkaisuja

- Alueelliset periaatteet selviksi kaupungin sisällä ja muiden viranomaisten kanssa.
- Tilojen nykykunto selville ja käytön vastuut selkeiksi. Vuokralaisen tulee sitoutua rajoituksiin.
- Arvioidaan tärkeimmät hankkeet, huolehditaan perusrahoituksesta. Luovutaan vähemmän tärkeistä.
- Rahoituksen varmistaminen säilytettävien rakennusten kunnostamiseen ja tilojen kunnostamiseen väliaikaiseen käyttöön. Selvitetään käyttäjien korjausrahoituskyky. Pitkäaikainen, kehittämiseen osallistunut, käyttäjä voisi hankkia tilan kohtuuhintaan
- Selvitetään "jatkuvan väliaikaiskäytön" (kaupallinen + ei-kaupallinen) mahdollisuuksia.
- Edesautetaan tilaoperaattoreiden/-agenttien toimintaa. Pohditaan guardian-mallin soveltamista (vaihtoehto vuokrasopimuksille).
- Väliaikaisten liikenneratkaisujen toteuttaminen mahdolliseksi yleissuunnitelman pohjalta. Tarvitaan hyväksyntä "riittävälle väliaikaiselle infratasolle".

	jatkuvat tarpeet	väliaikaiset tarpeet	
Käyttötarkoituksen uudistaminen "pysyväksi" käyttötarkoitukseksi	Tilapäinen käyttö toistaiseksi	Väliaikaiskäyttö määräajaksi	*Lyhytaikainen käyttö, pop-up (määräaika) *Tapahtuma (määräaika)
Mariankatu Otaniemi	Prosessit Reunaehdot Ratkaisut	Hiedanranta	

Yhteenvetoa, täydentyä

- Klinikan valmisteluvaiheessa oletuksena, että tarjolle tulee ”bulkkitoimistojen” muutos asunnoiksi. Kohteiksi tuli muunlaisia. Asuminen tärkeänä, muttei ainoana.
→ Ei ole olemassa yhtä perustilannetta ja –ratkaisua, vaan tapauksia ja tilanteita, jotka edellyttävät muutoskykyä ja potentiaalin hyödyntämistä.
- Strategisuus. Strategioilla, periaatteilla, linjauksilla jne. on merkitystä. Yksittäisten tilanteiden ruotiminen vie usein peruskysymysten, strategioiden ym. äärelle.



"Do you think I like vacancy?" Menashe said.
"I hate vacancy. It's the worst word in the book."

Kiinteistösijoittaja Barry Menashe, <http://www.oregonlive.com/> 20.3.2010

