

TYHJÄT TILAT KAUPUNKIEN VOIMAVARAKSI!

Tyhjät tilat ovat alikäytetty voimavara. Taitavasti toteutettuna tyhjen tilojen käyttöönotto tarjoaa uuden kasvualustan monenlaiselle yrittäjyydelle, kaupunkikulttuurille ja luovuudelle. Tyhjen tilojen käyttöönotossa voi yhdistyä niin koulutus-, työvoima-, elinkeino- ja kulttuuripolitiikka kuin rakennussuojelukin. Kokeilujen avulla tilalle voidaan löytää kestävä ja paikallisiin yhteisöihin sitoutunut tulevaisuus. Tuloksena on omaleimaisia ja kokemuksellisia paikkoja, joiden kaltaisia on vaikea uudisrakentamisella tuottaa.

TYHJÄT TILAT SUOMESSA

Yleisin

tyhjilleen jäävä tila on toimisto. Vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla oli 1,2 miljoonaa m² tyhjää toimistotilaa. Tämä vajaa-käyttöaste on Euroopan korkeimpia.

Uudet palvelut tai alustatalouden kehittäminen eivät riitä, ennen kuin käyttöönoton keskeisimmät esteet on poistettu.

Maankäyttö- ja rakennuslakia on täydennettävä tyhjen tilojen käyttöönottoon kannustavalla periaatteella.

Tiloja saadaan nopeammin ja edullisemmin käyttöön, kun niitä ei korjata liikaa.

Kiinteistöjen arvo ei saa laskea tilan uuden käyttötarkoituksen etsimisen aikana.



YLIKORJAAMISTA TULEE VÄLTÄÄ

Mittava remontti voi olla järkevä sijoitus, kun ollaan varmoja tyhjilleen jääneen tilan uudesta käyttötarkoituksesta. Yleensä uusi käyttötarkoitus ei kuitenkaan ole tarkalleen tiedossa, jolloin tilalle voidaan etsiä uutta käyttöä erilaisilla kokeiluilla. Tällöin yleisin virhe on, että kokeiltavia tiloja ***lähdetään liian varhain korjaamaan liian mittavasti***. Korjaamisen kustannusarvion ollessa korkea tilan käyttöönotosta helposti luovutaan. Mikäli tila kuitenkin korjataan, nousee vuokra monen käyttäjäryhmän ulottumattomille. Lisäksi tilat korjataan yleensä niin, etteivät ne jouta toiminnan muuttuessa.

RATKAISU: Rakennusvalvonta lisää korjaushankkeisiin ryhtyvien tietoisuutta *Varovaisen korjaami-*

sen periaatteesta (MRL 117.4 §). Sen mukaan teknisiä vaatimuksia saa tapauskohtaisesti soveltaa. Riittää, että käyttäjien turvallisuus ei vaarannu eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikenny muutosten osalta. Ympäristöministeriö rohkaisee paikallisviranomaisia soveltamaan lakia niin, että se kannustaa tyhjien tilojen käyttöönottoon.

ESIMERKKI: *Helsingin L3-Makasiinin tilojen käyttöön ottaminen loi eloisan paikan, joka koostui luovien alojen ja taiteilijoiden työtiloista, polkupyöräyrytyksestä, kolmesta taidegalleriasta, kahvilasta ja antiikkiliikkeistä. Kahdeksan vuoden toiminnan jälkeen mm. turvallisuuskysymyksistä tehtiin uusi aiempaa tiukempi tulkinta. Vaaditut korjaukset olivat liian kalliita ja tila on jälleen tyhjiään.*

KIINTEISTÖN ARVO EI SAA LASKEA TILOJEN KÄYTTÖÖNOTOSSA

Verotustekniset asiat ja kirjanpitolainsäädännön soveltaminen eivät saa olla esteenä tilojen käyttöönotolle. Vuokratason lasku kokeilun ajaksi ei saa vaikuttaa kiinteistön arvoon. Kiinteistönomistajalle tulee aina olla kannattavampaa vuokrata tila, vaikka hetkellisesti matalampaan hintaan kuin pitää se tyhjiään. Matalampien vuokrien avulla voidaan kuitenkin löytää uusia toimijoita ja luoda tilalle kysyntää sekä koko alueelle vetovoimaa.

RATKAISU: Ympäristöministeriön tulisi selvittää, mitä kirjanpitoon ja verotukseen liittyviä asioita

tulee muuttaa, jotta kiinteistön arvo ei laske kokeilun aikana. Lisäksi kaupunkien tulisi kannustaa kiinteistönomistajia tyhjien tilojen käyttöönottoon esim. verohelpotuksilla.

ESIMERKKI: *Tampereen Hiedanrannassa uusien yritysten ja yhteisöjen toimintaa on tuettu tilojen matalalla vuokratasolla. Vuokratasoa nostetaan asteittain toiminnan vakiintuessa. Ensimmäisinä tiloja käyttöön ottaneet toimijat skeittareista musiikki- ja sirkusharrastajiin ovat avoimilla tapahtumillaan tehneet Hiedanrantaa kansainvälisesti tunnetuksi ja houkutelleet lisää vuokralaisia.*



MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKIIN KOKEILEVAN KÄYTÖN PERIAATE

Tutkimuksemme perusteella ja aiempaan työhön nojaten (Lehtovuori & Ruoppila, 2011; Hernberg, 2017) ehdotamme maankäyttö- ja rakennuslakiin tyhjen tilojen käyttöönottamiseksi kokeilevan käytön periaatetta. Periaate tarjoaa keinoja välttää tilojen käyttöönottoa estävä ylimitoitettu kor-

jaaminen ja kiinteistön arvon aleneminen. Periaatetta voidaan soveltaa rakennuskohtaisesti tai alueellisesti esim. kaavaprosessin ollessa kesken. Sitä voidaan käyttää myös ennaltaehkäisevästi tilanteissa, joissa tila uhkaa jäädä tyhjilleen.

KOKEILEVA KÄYTTÖ ELI KÄYTÖN ETSINTÄ TYHJÄLLE TILALLE



Hetkellinen käyttö viittaa muutaman viikon tapahtumaan tai pop-up-tem-paukseen, jossa tilan käyttöönoton ehdot ovat hyvin kevyet. **Väliaikaisuus** viit-taa määräaikaan, jonka tiedetään loppuvan. **Toistaiseksi jatkuva** kokeileva käyttö voi olla pitkäaikaisempaa.

- Kokeilevan käytön ajan vastuu tilasta on käytön järjestäjällä. Tilanne rinnastetaan tapahtuman järjestämiseen.
- Kokeilevan käytön ajan voidaan poiketa kaava-merkinnästä, eikä käyttötarkoituksen muutosta tarvitse hakea.
- Kokeilun ajaksi ilmanvaihtoon, paloturvallisuuteen, esteettömyyteen ja energiansäästöön liittyviä vaatimuksia kevennetään. Esimerkiksi

toimistotalo voidaan ottaa väliaikaisesti asumis-käyttöön ilman, että kaikki asumisen normit täyttyvät. Jos tavoitteena on löytää uusi pysyvä käyttö, suunnitellaan asteittainen siirtymä koh-ti nykyvaatimusten täyttämistä.

- Mikäli kokeilu kestää yli vuoden, tulee kokei-levan käytön periaatteen käytölle hakea lupa rakennusvalvonnasta. Lupa voidaan hakea jo käynnissä olevalle kokeilulle.

PERIAATETTA TUKEVA TYÖ KAUPUNGEISSA

- Kokeilevan käytön periaate tunnistetaan myös kaupungin kiinteistöstrategiassa.
- Rakennusvalvonta ja kaupunginvaltuusto määrittelevät kaupungin rakennusjärjestykseen ta-pahtuman ja kokeilevan käytön erot.

- Kaupungin kiinteistökehityksestä vastaavat yk-siköt etsivät yhteisen tahtotilan ja linjaavat käy-tännön työnsä kaupungin strategioihin.



Tämä politiikkasuositus kokoaa tilakokeiluiden tekijöiden, kiinteistöomistajien ja -kehittäjien sekä kaupunkien viranomaisten näkemyksiä. Poliitiikkasuositus on tehty Dwellers in Agile Cities (DAC) -hankkeen aloitteesta yhteistyössä RAKLI ry:n kanssa. Sisältö perustuu RAKLI:n Tilat käyttöön! -työpajoihin (2017–2018) sekä DAC-hankkeen tutkimukseen, (2016–2019) jossa keskitytään kaupunkilaisten itse aloittamiin tyhjien tilojen käyttöönoton kokeiluihin.

DAC on Suomen Akatemian strategisen tutkimuksen neuvoston rahoittama hanke. Hankkeen mukaan kaupungit hukkaavat mahdollisuuksia, jos asukkaat eivät pääse käyttämään taitojaan kaupunkikehittämisessä.

RAKLI RY yhteyshenkilö: Kimmo Kurunmäki, johtaja, yhdyskunta ja infra

TEKIJÄT:

Elina Alatalo, tutkija & arkkitehti
Mikko Kyrönviita, tutkija
Helena Leino, dosentti, DAC-hankkeen johtaja

Tampereen yliopisto
Tila- ja ympäristöpolitiikan tutkimusohjelma POLEIS
etunimi.sukunimi@tuni.fi



LÄHTEET JA LISÄLUKEMISTO:

Alatalo, E., Kuoppa, J., Kyrönviita, M. & Laine, M. (2017) *Ideakilpailun jatkot. Kaupunkilaisten visio tulevaisuuden Hiedanrannasta*. Tampere: Tampereen kaupunki.

Hernberg, H. (2017) *Tyhjät tilat ja asuntopolitiikka*. Asiantuntijalausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle. Asia: O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet.

Hernberg, H. (2014) *Tyhjät tilat. Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön*. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Kaleva, H., & Henriksson, A. (2017) *Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2017*. Helsinki: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot.

Kurunmäki, K. (2018). *Tilat käyttöön! -klinikka, Kehitysklinikka tyhjien tilojen käyttötarkoituksuuksista ja tilapäiskäytöstä. Tulosraportti*. Helsinki: RAKLI ry.

Lehtovuori, P. & Ruoppila, S. (2011) *Kaupunkikiikhytyn**. *Tilapäiset käytöt kaupungin voimavarana*. Raportti. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Partanen, P. (toim.) (2018) *Tilat avoimiksi. Tyhjät ja vajaakäyttöiset tilat joustavaksi palveluksi*. Helsinki: Digi-taalinen Helsinki -ohjelma, Joustotilat -hanke & REFILL hanke.

