

Bastusta ideaa: Kaupunkitilat ovat kokeilukulttuurin resurssi

Blogit 30.05.2016 11:45  **Kommentti**



Kiinteistöjen ja kaupunkitilojen tilapäisissä käytöissä on paljon mahdollisuuksia luoda uudelle toiminnalle tiloja. Samalla niiden tyhjinä tai vajaakäytöissä olevien tilojen kiinnostavuutta ja viime kädessä myös kiinteistöjen arvoa voi nostaa. Tästä on runsaasti hyviä esimerkkejä. Keskeinen ongelma kuitenkin on, että tilojen tarjoajat – usein isot kiinteistönomistajat – ja tarvitsijat – usein pienet yritys- tai kulttuuritoimijat – eivät kohtaa. Kiinteistömarkkinat tarvitsevat uusia välittäjäorganisaatioita tehostamaan toimintaa. Kysynnän ja tarjonnan paremmalla hallinnalla vajaakäyttöiset tilat voisivat olla entistä vahvemmin uutta toimintaa luova käyttäjälähtöinen resurssi.

Pääkaupunkiseudulla on 1,2 miljoonaa neliötä tyhjää toimistotilaa. Turussa keskeinen teollisuus- ja muusta käytöstä vapautunut ruostevyöhyke (Linnakaupunki, Kakola, Logomon ympäristö, Kupittaa, Itäharju) muuttaa muotoaan varmasti, mutta hitaasti. Useimmat suomalaiset kaupungit kaipaavat piristysruiskeita tyhjille toreilleen. Monissa on komeita vanhoja tiloja, joiden kehittämistä jarruttavat suojele tai suuruus.

Yksi ratkaisu ovat tilapäiset käytöt. Vajaakäyttöiset tilat tulisi nähdä uutta toimintaa luovana käyttäjälähtöisenä resurssina. Ne ovat keino, joilla alueiden uudistaminen voi edetä nykyistä nopeammin ja joustavammin, pikemminkin tekeminen kuin seinät edellä.

Tilapäisillä käytöillä tarkoitetaan erilaisten kiinteistöjen ja julkisen kaupunkitilan kestoltaan määräaikaista ja luonteeltaan kokeilevia käyttöjä. Ne ovat ratkaisu, kun tilalle ei ole välitöntä kysyntää tai sen uudistus ei muista syistä etene perinteisillä kiinteistömarkkinoilla. Ne ovat ratkaisu myös kaupunkitiloissa, joihin ei ole helppoa rakentaa uutta pysyvästi. Niiden avulla voi käytännössä tutkia ja kokeilla mikä voisi olla tilan haluttava tai mahdollinen tulevaisuus.

Kiinnostavia paikkoja ovat olleet riittävän keskeisellä paikalla sijaitsevat vanhat teollisuustilat tai muut suuret ja historialliset rakennelmat, joiden avaruus ja tunnelma on vetänyt puoleensa niin yritys- kuin kulttuurikäyttäjiä. Tämän päivän tilatarjontaa edustavat vetovoimansa menettäneet toimistot ja ostoskeskukset – tai käytännössä mikä tahansa riittävän keskeinen ja saavutettava uusiokäyttökelpoinen tila. Rakennemuutos tuottaa niitä koko ajan lisää.

Samaan aikaan yritykset ja kulttuuritoimijat tarvitsevat edullista raakatilaa, jota tuunata mieleisekseen. "Alhaalta ylös" voi syntyä kiinteistönomistajien ja kaupunkien kannalta tärkeitä uusia tekemisen tihentymiä – kiinnostavia ja aktiivisia paikkoja, jotka vahvistavat niiden kykyä

Kirjoittaja



Sampo Ruoppila
sampo.ruoppila@turku.fi

Kirjoittaja on kaupunkitutkimuksen tutkimusjohtaja Turun yliopistossa.

Suosittellemme

Artikkelit



Uusi blogisarja kurottaa kuvittelemaan...

Blogisarjassa yrittäjät ja asiantuntijat uskaltavat kuvittelemaan mitä kiertotalous voisi tarkoittaa käytännössä.

9 kuukautta sitten kirjoittajalta Keijo Koskinen

Blogit



Bastusta ideaa: Hiilijalanjälki haastaa...

Uudet korjausrakentamisen menetelmät haastavat perinteiset tavat muun muassa pienemmillä ilmastopäästöillään.

8 kuukautta sitten kirjoittajalta Janne Kantola

houkutella asukkaita, yrityksiä, turisteja ja investointeja. Paikan tekemisen (place making) hyötyjä ovat nousevat kiinteistöjen arvot ja parempi markkinoitavuus. Esimerkiksi tilapäisen käytön keinoin uudistuneet massiiviset laivanrakennusalueet Pohjois-Amsterdammassa ([NDSM Wharf](#)) ovat muuttaneet alueen kiinnostavaksi paikaksi ja kohteeksi myös kaupalliselle kehittämiselle.

Julkisissa tiloissa suosittuja tilapäisten käyttöjen paikkoja ovat keskeiset avoimet tilat, joiden vetovoimaa voi lisätä tihentämällä niiden käyttöä. Hyviä esimerkkejä ovat Pariisissa Seine-joen rantateille joka kesä rakennettavat [hiekkarannat](#), Helsingin Rautatien torin talvinen [luistelurata](#) ja New Yorkin Times Squarella kokeiluista alkanut [Broadwayn](#) muutos kävelykaduksi.

Uusia tilapäiskäyttöjä voisi syntyä nykyistä useammin, jos suurten kiinteistönomistajien ja pienten start up'ien, kulttuuri- tai harrastustoimijoiden välissä olisi toimijoita, jotka pystyisivät jakamaan tiloja ja koordinoimaan niiden käyttöä nykyistä aktiivisemmin. Näiden uusien toimijoiden tulisi tuntea molempien tahojen intressit, tilapäisten käyttöjen usein välilliset hyödyt, ja pystyä neuvottelemaan pelisäännöt ja kompromissit, joilla kiinteistönomistajan odotukset ja pienten toimijoiden tarpeet voisivat paremmin kohdata. Palvelulla luotaisiin tiloille lisäarvoa, jota ei muuten herkästi synny. Tähän voisi kasvaa kaupunkien pienellä subventoinnilla omat ammattilaisensa ja syntyä kiinteistöalalle toimiva markkinarako.

Suomessa tilapäisten käyttöjen voittokulkua ovat hidastaneet myös säädökset. Projektien hinta ja toteutumisen todennäköisyys suhteutuvat rakentamiselle ja tilojen käytölle asetettuihin edellytyksiin, jotka voivat olla meillä turhan tiukat. Ratkaisu olisi tilapäisten käyttöjen mieltäminen omaksi kategoriakseen lyhyiden tapahtumien ja pysyvän rakentamisen välimaastossa, ja sen mukainen joustavuus.

Asennepuolella sekä kiinteistönomistajat että kaupungit ovat lämmenneet uusille lähestymistavoille hitaasti. On ollut kenties vaikeaa hyväksyä uusia toimijoita ja toimintoja, jotka alleviivaavat, että tiettyjä tiloja ja sijainteja koskevat käyttö- ja vuokratoiveet ovat käymistilassa. Historiallisesti arvokkaiden tyhjien tilojen avaaminen tilapäiskäyttöille on saattanut pelottaa, koska niihin tutustuttuaan suuri yleisö saattaisi haluta hanakammin osallistua keskusteluun tilojen tulevaisuudesta, vaikka houkuttelevuus helpottaakin kehittämistä. Suuria kehittämishankkeita hidastanut ja vajaakäyttöä lisännyt finanssikriisi, sekä kansainväliset hyvät esimerkit, kuten tilapäiskäyttöjen ohjelmallinen hyödyntäminen osana Lontoon [King's Cross'in](#) vuosia kestävää uudistusta, myötävaikuttanevat positiivisempaan suhtautumiseen meilläkin.

Tilapäinen on lähtökohtaisesti kokeilua, mutta hyvin onnistuessaan alun perin tilapäisestä toiminnasta tai sen jalostuneesta versiosta voi kasvaa myös pysyvä: tulevaisuuden menestyjä on todennäköisesti se, jota et vielä tunne. Yrityshiot kasvavat liikevaihdoksi, kulttuurikokeilut uuden aloittajaksi tai vetonauloiksi. Ja siinä samalla tutut, tuntemattomat, vasta tuloillaan olevat tai hohtonsa menettäneet paikat uudelleen suosituiksi tai vielä suosittummiksi. Vajaakäyttöisiä tai käyttämättömiä tiloja on jo paljon. Nyt on aika avata rohkeasti ovet niiden tuunaukselle ja ennen kaikkea tiloihin sijoittuvalle uudelle, erilaiselle toiminnalle.

[Twittaa](#) [Suosittele](#) 161

Artikkelit



Tule tekemään yhdessä Suomesta kiertotalouden...

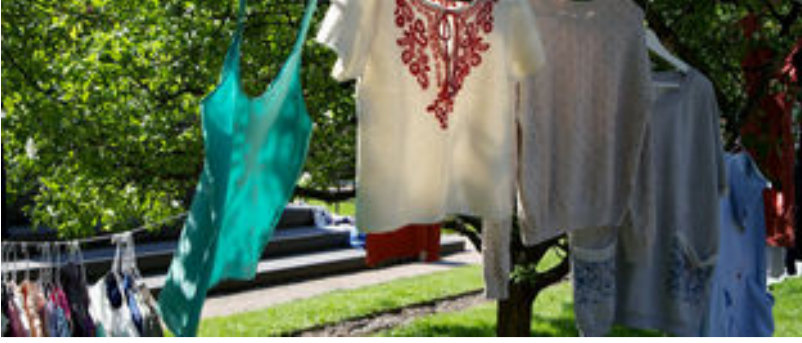
Tutustu toimenpide-ehdotuksiin, ideoihin ja kommentteihin.

7 kuukautta sitten

2

– Kommentit (1)

Aiheita



Kiertotalous



Ilmastonmuutos



Liiketoiminnan kehitys

SITRA

Sitra on aktiivinen tulevaisuudentekijä, joka tutkii, selvittää ja ottaa kumppanit eri sektoreilta mukaan ennakkoluulottomiin kokeiluihin ja uudistuksiin. Tulevaisuustyön tähtäimessä on Suomi, joka menestyy kestäväen hyvinvoinnin edelläkävijänä.

Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Itämerenkatu 11-13, PL 160,
00181 Helsinki

Saapumisohjeet

Puhelin +358 294 618 991
Telefax +358 9 645 072
Sähköpostiosoite etunimi.sukunimi@sitra.fi
tai sitra@sitra.fi

Y-tunnus 0202132-3

Hiilineutraali
kiertotalous

Uudistumiskyky

Työ ja talous

Tutkimus ja
koulutus

Sitra

Medialle

Yhteystiedot

Tapahtumat

Julkaisut

Tilaa uutiskirjeitä

Tilaamalla Sitran uutiskirjeitä saat ajankohtaista tietoa tulevista tapahtumista, tuoreimmista julkaisuista ja viimeisimmistä uutisista.

→ Tilaa

Palaute

Nimi

Sähköpostiosoite

Lähetä palautetta...

→ Lähetä palautetta

Kanavat



Facebook



Twitter



Instagram



LinkedIn



Pinterest



Youtube



RSS-syöte



Slideshare
Sitra



Slideshare
Sitrahyvinvointi



Slideshare
Sitraekologia

