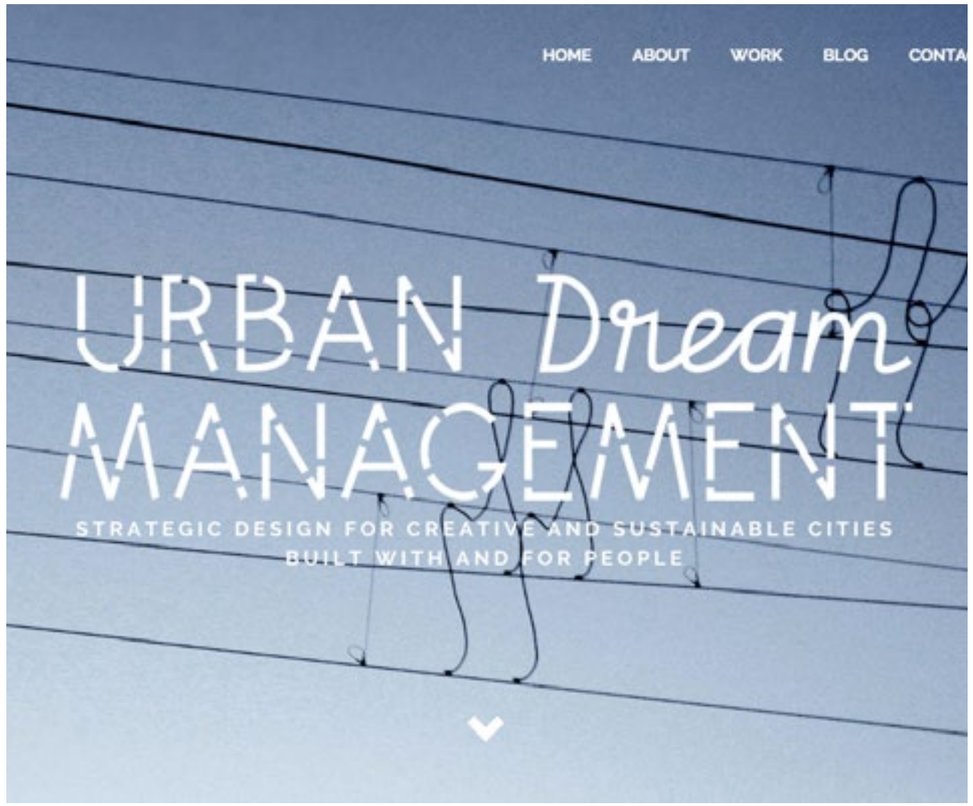
TYHJÄT TILAT

Näkökulmia olemassa olevien tilojen ja rakennusten uusiokäyttöön ja asuntopolitiikkaan

Hella Hernberg, Aalto-yliopisto / Urban Dream Management

Eduskunnan ympäristövaliokunta, 8.12.2017

Kuva: Johannes Romppanen





URBAN Dream MANAGEMENT

”Urban Agent”
Urban Dream Management
www.urbandreammanagement.com

A?

Doctoral Candidate
Aalto/Arts/Design
Participatory design /reuse of space



Näkymä Hernesaaren telakalta Jätkäsaareen 2010. Moni entinen satama-alue Helsingissä on isojen muutosten alla. Kuva: Charlotta Boucht

visio:

Resurssiviisas ja muuntautumiskykyinen rakennettu ympäristö

Nyt ja tulevaisuudessa kaksi tekijää määrittelee entistä vahvemmin rakennettua ympäristöä ja sen käyttöä: resurssien niukkuus ja ympäristöjen muutos. Rakennuksiin sitoutuneet materiaalit ovat arvokas resurssi, jota ei riitä tuhlattavaksi. Samalla rakennuksilta vaaditaan kykyä sopeutua ympäröiviin muutoksiin ja muuttuviin käyttötarpeisiin.

Näihin haasteisiin vastaaminen edellyttää uudenlaista logiikkaa siihen, miten suunnittelemme, hallinnoimme ja käytämme rakennettua ympäristöä. Kekseliäät ja joustavat ratkaisut tilojen hallintaan ja uusiokäyttöön voivat parhaimmillaan tuottaa toiminnallisesti monipuolista ja elävää ympäristöä sekä omaleimaisia tiloja, joihin myös rakennusten käyttäjät voivat vaikuttaa.

YM, Tyhjät tilat -hanke
Hernberg, 2014

Rakennukset sitovat **50% maailman materiaalivaroista.** Rakentamiseen käytetään Suomessa vuosittain 10 miljoonaa tonnia rakennusmateriaaleja.

Ympäristöministeiö, 2013
Catella, 2017
Kuva: Hella Hernberg

Rakennukset sitovat **50% maailman materiaalivaroista.** Rakentamiseen käytetään Suomessa vuosittain 10 miljoonaa tonnia rakennusmateriaaleja.

Rakennukset ja rakentaminen muodostavat yhdessä noin **40% Suomen kasvihuonekaasupäästöistä**.

Ympäristöministeiö, 2013
Catella, 2017
Kuva: Hella Hernberg

Rakennukset sitovat **50% maailman materiaalivaroista.** Rakentamiseen käytetään Suomessa vuosittain 10 miljoonaa tonnia rakennusmateriaaleja.

Rakennukset ja rakentaminen muodostavat yhdessä noin **40% Suomen kasvihuonekaasupäästöistä**.

3/4 Suomen rakennuskannasta on rakennettu 1960 jälkeen ja pian korjausiässä.



Ympäristöministeiö, 2013
Catella, 2017
Kuva: Hella Hernberg

Rakennukset sitovat **50% maailman materiaalivaroista.** Rakentamiseen käytetään Suomessa vuosittain 10 miljoonaa tonnia rakennusmateriaaleja.

Rakennukset ja rakentaminen muodostavat yhdessä noin **40% Suomen kasvihuonekaasupäästöistä**.

3/4 Suomen rakennuskannasta on rakennettu 1960 jälkeen ja pian korjausiässä.

Vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla oli **1,2 miljoonaa m2 tyhjää toimistotilaa.** Liike- ja varastotilat mukaan lukien **tyhjää tilaa oli yhteensä 1,85 M m2.**



Ympäristöministeiö, 2013
Catella, 2017
Kuva: Hella Hernberg

Käyttötarkoituksen muutos: Säännösten haasteena tulkinnanvaraisuus

- Lainsäädännön periaatteena on pidetty tapauskohtaista harkintaa ja joustavaa sääntelyä.
- Kääntöpuolena tulkinnanvaraisuus: edellyttää erityisosaamista suunnittelijoilta, lupaviranomaisilta ja rakentajilta.
- Tulkinnat ovat usein turhan jyrkkiä.

Uusien säännöstulkintojen, osaamisen ja käytäntöjen kehittäminen käyttötarkoituksen muutoksissa pilottihankkeiden avulla?

“Kevytkaava” helpottamaan kaavamuutosprosesseja?

Kaavamuutosten haasteena:

- kaavaprosessin kesto ja siihen liittyvät valitukset
- kaavaa edeltävät neuvottelut
- kaavaan liittyvät vaatimukset
- kuntien perimät maksut
- poikkeamismenettelyjen mahdollisuus

Tyhjien tilojen väliaikainen käyttö

- Käyttötarkoituksen muutoksiin liittyy aina odotteluvaiheita, jotka saattavat venyä vuosiin
- Väliaikaiskäyttö on tilanneherkkä, joustava ja kokeileva työkalu muutosvaiheisiin

”Väliaikaisuuden kategoria” rakentamismääräyksiin ja kaavoitukseen?

Väliaikaisen asumisen kokeileminen kevennettyjen määräysten kokeiluna?

> Lisää taustatietoja YM:n tyhjät tilat -hankkeen raportista:



Kiitos!

Hella Hernberg
hella.hernberg@aalto.fi
Aalto-yliopisto, ARTS, Muotoilun laitos

Urban Dream Management
www.urbandreammanagement.com
twitter: @u_d_m