
This is an electronic reprint of the original article.
This reprint may differ from the original in pagination and typographic detail.

Hernberg, Hella

Keran väliaika

Julkaistu: 01/01/2018

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Published under the following license:

Määrittelemätön

Please cite the original version:

Hernberg, H. (2018). *Keran väliaika: Elämää Keran tyhjiin tiloihin, loppuraportti [Temporary Kera: Final report]*. Urban Dream Management.

This material is protected by copyright and other intellectual property rights, and duplication or sale of all or part of any of the repository collections is not permitted, except that material may be duplicated by you for your research use or educational purposes in electronic or print form. You must obtain permission for any other use. Electronic or print copies may not be offered, whether for sale or otherwise to anyone who is not an authorised user.

KERAN VÄLIAIKA

Elämää Keran tyhjiin tiloihin
Loppuraportti

2018

Hella Hernberg

Urban Dream Management

Keran väliaika -hankkeessa 2016-17 käynnistettiin tyhjiällä olevien toimisto- ja logistiikkatilojen väliaikaiskäyttöä Kutojantiellä Espoon Kerassa. Avaamalla tyhjiä tiloja käyttöön haluttiin tuoda alueelle uutta elämää ja kehittää aluetta alhaalta lähtien. Hankkeen kuluessa Keran Kutojantiellä järjestettiin tapahtumia ja perustettiin kolme taiteen ja luovan työn yhteisöä sekä kaksi urheiluharrastuspaikkaa. Kokeilun kautta haettiin oppeja väliaikaiskäytön käytäntöjen kehittämiseen jatkossa ja tunnistettiin väliaikaiskäyttöön liittyviä haasteita. Tähän raporttiin on koottu hankkeen kokemukset ja opit, eväitä jatkoon sekä tietoa väliaikaiskäytöstä ja esimerkkejä ulkomailta.



Keran väliajan vision mukaan Kerasta rakennetaan ilmastoystävällinen ja vilkas kaupunginosa, joka houkuttelee uutta yritystoimintaa hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kulttuuri on osa asukaslähtöistä kaupunkikehitystä. Kera toimii alhaalta lähtevän kaupunkikehittämisen ja kiertotalouden koelaboratoriona, jonka avainsanoja ovat yhteisöllisyys, olemassa olevien resurssien hyödyntäminen ja uusien toimintatapojen kehittäminen. Kera on Suomen ensimmäinen alue, jossa tilapäiskäyttö otetaan työkaluksi pitkän tähtäimen kaavoituksessa. (Hernberg, 2017).



Sisällys

Hankkeen taustaa	8
Miksi väliaikaiskäyttöä?	10
Väliaikaiskäytön agentit: Esimerkkejä Euroopasta	12
Väliaikaiskäytön kokeilu Kutojantiellä	16
▪ Varastohallista urheilu- ja tapahtumatilaksi	19
▪ Toimistoista taiteen ja luovan työn tiloiksi	24
Mitä Keran väliaikana opittiin?	28
▪ Kiinteistönomistajien näkemykset	30
▪ Keskeisiä haasteita ja mahdollisuuksia	32
▪ Väliaikaiskäytön toimintamalli	34
Jatkotoimenpiteet	38
Lähteet	39

Hankkeen taustaa

Keran väliaika -hankkeessa käynnistettiin tyhjillään olevien toimisto- ja logistiikkatilojen väliaikaiskäyttöä Kutojantiellä Espoossa vuonna 2017. Kokeilun kautta haettiin oppeja väliaikaiskäytön ja siihen liittyvien toimintamallien kehittämiseen ja haasteiden ratkaisuun Espoossa. Hankkeen aikana perustettiin Keran Kutojantielle kolme taiteen ja luovan työn yhteisöä, kaksi urheiluharrastuspaikkaa sekä järjestettiin kaksi tapahtumaa.

Hankkeen tilaajana oli Espoon kaupungin kulttuurin tulossyksikkö yhteistyössä teknisen ja ympäristötoimen kanssa. Hankkeen toteutti Urban Dream Management.

Kera on Leppävaaran ja Kauniaisten välillä sijaitseva

kehittyvä alue Espoossa. Tammikuussa 2017 hyväksytyn osayleiskaavan mukaan tulevaisuuden Kerasta rakennetaan tiivis 20 minuutin kaupunginosa vähintään 14 000 asukkaalle ja 10 000 työpaikalle.

Keran väliaika -hanke keskittyi rautatien eteläpuolisen Kutojatien alueen kehittämiseen lyhyellä aikavälillä, samalla kun pitkän tähtäimen suunnittelu etenee ja kiinteistöt odottavat päätöksiä tulevasta käytöstä. Kutojantiellä on paljon tyhjillään olevaa tilaa ja vajaa-käyttö on kasvanut viime vuosina. Alueella on kuitenkin erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet, mm. 16 minuutin junayhteys Helsingin keskustaan, ja hyväkuntoisia toimitiloja, jotka kiinnostavat etenkin pienempiä luovien alojen toimijoita.

Keran väliaika -hankkeen ensimmäisessä vaiheessa syksyllä 2016 koottiin mukaan tärkeimpiä sidosryhmiä, järjestettiin hankkeen aloitustyöpaja ja tehtiin taustaselvitys sekä visio väliaikaiskäytön käynnistämistä varten. Hankkeen ensimmäisen vaiheen tuloksia on esitelty tarkemmin ”Keran väliaika –taustaselvitys ja visio” -raportissa (Hernberg, 2017).

Keväällä 2017 käynnistyi hankkeen toinen vaihe, jonka tarkoituksena oli väliaikaiskäytön käynnistämisen Kutojatien tyhjissä tiloissa. Väliaikaiskäyttö oli tarkoitus aloittaa Ilmarisen omistamassa kiinteistössä (Kutojantie 4), jonka käyttöön oli jo kartoitettu ideoita ja potentiaalisia toimijoita aloitustyöpajassa. Alustavat neuvottelut oli käyty Ilmarisen kanssa. Suunnitelmia jouduttiin kuitenkin muuttamaan alkuvuodesta 2017,



Kuvat: Vier. sivu, Keran väliaika -työpaja. Yllä, Keran väliaika -työpajan ryhmätö. Kuvat: Johannes Romppanen

koska Ilmarinen vetäytyi hankkeesta talossa ilmenneiden teknisten ongelmien vuoksi. Samassa kiinteistössä olevaa varastohallia kuitenkin saatiin neuvoteltua tapahtumakäyttöön. Neuvotteluja ja yhteistyötä jatkettiin alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa. Alueen kiinteistönomistuksen jakautuminen usealle eri yksityiselle kiinteistönomistajalle osoittautui yhdeksi keskeisimmäksi haasteeksi väliaikaiskäytön aloittamisessa.

Hankkeen johtajatuksena oli edetä kokeilevalla otteella ja oppia tekemisen kautta. Koska väliaikaiskäyttö on Suomessa etenkin yksityisille kiinteistönomistajille vielä uusi toimintamalli, oli odotettavissa, että kaikkia tavoitteita ei välttämättä voida toteuttaa alkupe- räisen suunnitelman mukaan.

Tähän raporttiin on koottu käytännön kokemukset hankkeen ajalta sekä ehdotukset jatkoaskeleista sekä väliaikaiskäytön toimintamallista. Raportissa esitellään myös lyhyesti esimerkkejä väliaikaiskäytön edistämisestä ja toimintamalleista muissa eurooppalaisissa kaupungeissa. Raporttia varten on kerätty Keran väliaikaisvuokralaisten kokemuksia haastattelujen ja kyselyn avulla.

Jatkossa on mahdollista, että väliaikaiskäyttö laajenee Kerassa myös SOK:n entiselle logistiikka-alueelle, joka vapautuu käytöstä 2018 alkaen. SOK valmistelee selvitystä tilojen soveltuvuudesta väliaikaiskäyttöön SOK:n hallit soveltunevat erityisesti tapahtuma- ja urheilutoimintaan, joille on ollut alueella paljon kysyntää.

Miksi väliaikaiskäyttöä?

Tyhjien ja vajaakäyttöisten tilojen väliaikaiskäyttö on tutkimusten mukaan varteenotettava työkalu muuttuvien alueiden joustavassa, kokeilevassa ja yhteisöllisessä kehittämisessä (mm. Lehtovuori & Ruoppila 2012, Oswalt et al 2013). Väliaikaiskäytöstä hyötyvät erityisesti kiinteistöt, joiden kehittämiseksi ei ole välitöntä kysyntää tai joiden tiedetään joutuvan odottamaan uuden ratkaisun valmistumista. Keran Kutojantiellä, jota tulevaisuudessa kehitetään asuntovaltaiseksi, nykyiset toimistokiinteistöt odottanevat uusia kehityspäätöksiä 5-10 vuoden ajan.

Kera on tyypillinen esimerkki toimistotilojen vajaakäytöstä, joka on muodostunut pysyväksi ongelmaksi pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2016 lopulla tyhjentyntä toimistotilaa oli pääkaupunkiseudulla jo 1,2 miljoonaa neliometriä ja vajaakäyttöaste 14 prosenttia, korkeampi kuin koskaan ennen (Catella, 2017). Kerassa vajaakäyttöaste on yli 50%. On tunnistettu, että tietyillä alueilla, kuten Kerassa, kysyntä isokokoisista toimistokohteista on heikkoa, mutta sen sijaan monet pienet toimijat, kuten aloittavat yritykset ja kulttuuritoimijat, etsivät kuumeisesti kohtuuhintaista toimitilaa. Samoin tarve tiloken joustavalle ja lyhytaikaiselle käytölle hyvien yhteyksien varrella on noussut. Joustava tilapäiskäytön toimintamalli pyrkii vastaamaan juuri tähän tarpeeseen, johon perinteinen kiinteistömarkkina taipuu jähkästi.

Hukkatilat ovat tärkeä hyödyntämätön resurssi. Tyhjiillään olevien tilojen ylläpito maksaa ja kuluttaa energiaa, ja autioituvien kiinteistöjen ympäristöt muuttuvat nopeasti ankeiksi. Tilojen avaaminen väliaikaiskäyttöön hyödyttää kaikkia: Edulliset tilat toimivat alustana

monenlaisille toimijoille, kuten alkaville yrityksille tai kulttuuritoimijoille. Toiminnan kautta kiinteistöjen ja alueiden arvo nousee ja vältetään tyhjenemisestä johtuva vandalismi ja autioituminen. Väliaikaisen käytön avulla voidaan kokeilla ja tutkia tilojen ja alueiden mahdollisuuksia vaihteittain ja pienin investoinnein. Ihmisiä aktivoivasta toiminnasta syntyy monenlaisia sosiaalisia ja yhteiskunnallisia hyötyjä.

Tilojen väliaikaiskäytöstä on tutkitusti hyötyä niin tilojen käyttäjille, omistajille kuin yleisesti alueen ja sen sosiaalisten verkostojen kehittymisen ja arvonnousun kannalta. Lisäksi väliaikaiskäyttö on resurssiviisas tapa hyödyntää olemassa olevaa tilaa, joka muuten saat-taisi kehitysratkaisuja ja -päätöksiä odottaessaan seistä tyhjiillään mutta lämmitettynä vuosikausia. Kuitenkin väliaikaiskäyttö on vielä uusi toimintamalli Suomessa ja se ei ole kiinteistönomistajien keskuudessa vielä valta-virtaistunut.

Monissa eurooppalaisissa kaupungeissa kuten Berliinissä, Wienissä tai Amsterdamissa väliaikaiskäytöllä on ollut merkittävä rooli kaupunkialueiden uudistumisessa ja väliaikaiskäyttö on otettu viralliseksi osaksi kaupunkikehittämisen ja -suunnittelun työkaluja. Suomessa tonttimaan tilapäiskäyttöä on kokeiltu aluerakentamishankkeiden yhteydessä esimerkiksi Helsingin Kalasatamassa 2009-2011 ja Tampereen Hiedanrannassa, mutta toimintamalli ei ole vielä valtavirtaistunut. Espoo haluaa Keran Väliaika -hankkeen myötä näyttää rohkeata esimerkkiä väliaikaiskäytön ottamisena mukaan Keran alueen alhaalta lähtevässä kehittämisessä osana pitkän tähtäimen muutosta.



Tilapioneerien Kerapia-tapahtuma Kutojantien varastohallissa ja parkkipaikalla. Kuva: Rami Ratvio

Väliaikaiskäytöstä on hyötyä kaikille osapuolille:

TILAN KÄYTTÄJÄLLE:

Edullinen tila antaa mahdollisuuden toiminnan käynnistämiseen tai kehittämiseen sekä verkostoitumiseen.

KIINTEISTÖN-OMISTAJALLE

Väliaikaiskäyttö nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelevuutta ja vähentää vandalismia.

YHTEISKUNNALLE

Kokeileva toiminta elävöittää ja uudistaa alueita ja synnyttää uutta kulttuuria, yrittäjyyttä ja työpaikkoja ilman isoja investointeja.

Väliaikaiskäytön agentit: Esimerkkejä Euroopasta

Lukuisat tutkimukset ja esimerkit osoittavat, että väliaikaiskäytön edistämiseksi tarvitaan erikseen räätälöityjä toimintamalleja, jotka poikkeavat perinteisistä vuokrasopimuksista ja kiinteistötalouden toimintamalleista. Väliaikaiskäyttö on alueiden uudistumisen väline ja alusta, joka tarjoaa mahdollisuuksia monenlaiseen toimintaan usein pienin kustannuksin. Yhteistyön onnistumiseksi eri osapuolten välillä tarvitaan väliaikaiskäyttöön erikoistunut ”agentti” eli välittäjä-toimija, joka toimii kiinteistönomistajan ja käyttäjien sekä julkisten viranomaistahojen välissä. Agentti tunnistaa sekä käyttäjien että omistajien tarpeet ja toiveet ja sovittaa niitä yhteen, kuratoi kohteeseen sopivat toimijat ja tukee toimijoiden välistä yhteistyötä sekä räätälöi tilanteeseen sopivat sopimusmallit ja määrittää osapuolten vastuut ja velvoitteet sekä selvittelee mahdolliset ristiriidat. Euroopan kaupungeissa on erilaisia malleja väliaikaiskäytön agenttiorganisaatioista, joista useat toimivat julkisen rahoituksen varassa tai osana julkista sektoria.



Kanepes Cultural Center, Riika. Kuva: Davis Kanepe

Gentin naapurustomanagerit: Väliaikaiskäyttö osallistumisen kanavana

Gentin kaupungissa Belgiassa toimii 15 ”naapurustomanageria” (neighborhood managers), joiden tehtävänä on tavata naapurustojen ihmisiä, pysyä kärryllä alueiden tarpeista ja ongelmista sekä tiedottaa kaupungin virallisista suunnitelmista. Naapurustomanagerit toimivat Gentin osallistumisyksikössä (policy participation unit), joka on suorassa yhteydessä kaupungin pormestariin. Naapurustomanagerit toimivat myös tyhjiä tilojen väliaikaiskäytön edistäjinä ja koordinaattoreina. Jos alueella on kaupungin omistama tyhjä tila, sitä voidaan tarjota esimerkiksi asukkaiden kokoontumispaikaksi tai muiden naapuruston aloitteiden ja ideoiden toteutuspaikaksi. Ideakilpailun perusteella valikoidaan sopivat aloitteet. Kulut pidetään matalina: asukasryhmien käyttöön tiloja

tarjotaan jopa ilmaiseksi, jolloin tilaa käyttävä ryhmä vastaa juoksevista kuluista sekä vakuutuksista. Kaupungin ja tilan käyttäjien välillä tehdään ”käyttösopimus”, jossa määritellään osapuolten vastuut ja säännöt. Yrityksille tyhjiä tiloja vuokrataan kohtuulliseen hintaan. Lisäksi Gentin kaupungilla on tilojen väliaikaiskäytön rahasto, josta voidaan maksaa tarvittavia välttämättömiä kunnostustöitä. Tilojen väliaikaiskäytöllä on selkeä etukäteen sovittu kesto. Väliaikaiskäytön myötä kokeillaan ja tehdään näkyväksi, millaisia tarpeita alueella on ja millainen toiminta soveltuu kyseiseen tilaan. Näin väliaikaiskäytön myötä syntyneitä ideoita voidaan viedä eteenpäin myös pitkän tähtäimen suunnittelussa. Väliaikaiskäytöllä on Gentissä herätetty eloon esimerkiksi vanhoja kirkkoja, satamarakennuksia, entinen pääkirjasto ja pesula.

Free Riga: aktivismista tyhjiä kiinteistöjen yhteiskehittämispalveluksi

Riika oli ennen v. 2008 kriisiä EU:n nopeiten kasvava pääkaupunki, mutta kriisin myötä kiinteistöala jähmettyi täysin. Kaupungissa on edelleen huomattavan paljon tyhjiä rakennuksia. Free Rigan toiminnan lähtölaukauksena oli vuosi 2013, jolloin Riika oli Euroopan kulttuuripääkaupunki. Tuolloin heräsi tarve tehdä näkyväksi toisaalta tyhjän tilan määrä ja tarve taiteen tiloille Riiaassa. Syntyi ”Occupy me” -tarrakampanja, jossa merkittiin tyhjillään olevia tiloja.

Free Riga on aktivistitaustasta syntynyt yleishyödyllinen toimija, joka tarjoaa kiinteistönomistajalle ”house guardian” -palvelua, joka kattaa tilan ylläpitokulut ja verot sekä kuratoi tiloihin sopivaa yleishyödyllistä toimintaa,

joka on sosiaalisesti tai kulttuurisesti painottunutta. Sopimus Free Rigan kanssa tarjoaa kiinteistönomistajille merkittävän alennuksen kiinteistöverosta, joka on Riiaassa varsin korkea huonokuntoisille rakennuksille. Tyhjillään olevista kiinteistöistä omistajat joutuisivat maksamaan ylläpidon ja verojen lisäksi myös vartiointikuluja. Free Rigan jäsenet maksavat pientä jäsenmaksua ja osallistuvat kunnossapitotöihin. Joissakin Free Rigan kohteissa toimijat voivat myös asua, mutta lisäksi he järjestävät aina yleishyödyllistä tai kulttuuritoimintaa naapurustossa. Väliaikaiskäytön lisäksi Free Riga tarjoaa kiinteistönomistajille yhteiskehittämispalvelua (co-development), jossa Free Riga osallistuu kiinteistön kehittämiseen pidemmällä perspektiivillä ja kehittää yhteistyössä kiinteistönomistajan kanssa sopivaa toimintakonseptia. Free Riga on täysin yksityinen toimija, joka tekee yhteistyötä pääosin yksityisten kiinteistönomistajien kanssa. www.freeriga.lv



ZZZ Bremen: julkisrahoitteinen agentti avaa tiloja kaupunkilaisille

ZZZ Bremen (ZwischenZeitZentrale Bremen) on yksityinen, Bremenin kaupungin tilauksesta vuodesta 2009 toiminut tilojen väliaikaiskäytön agenttuuri. ZZZ vuokraa sekä yksityisten että julkisten kiinteistönomistajien tyhjiä tiloja edelleen hyvin monenlaisille toimijoille. Tyhjiissä tiloissa nähdään vaihtoehtoisia kulttuuria, kokeilevaa yritystoimintaa, tapahtumia, pakolaisille järjestettyä toimintaa: laidasta laitaan nopealla syklillä vaihtuvaa toimintaa, josta osa voi kehittyä myös pysyväksi. Tilojen väliaikaiskäyttö tuo kaupunkilaisille vaihtoehtoja kuluttamiselle ja kaupalliselle tilalle ja tarjoaa toimintamahdollisuuksia monenlaisille ryhmille. Väliaikaistilojen vuokrat ovat usein noin puolet markkinahinnoista. ZZZ ei ota välistä komissiota, vaan heidän työtänsä rahoittaa Bremenin kaupunki. ZZZ Bremenä voi luonnehtia kaupungin ulkoistetuksi yksiköksi, joka on päivittäin yhteydessä hallinnon kanssa ja tapaa ohjausryhmää kerran kuukaudessa. Samalla ZZZ on helposti kaupunkilaisten tavoitettavissa ja kuuntelee herkäällä korvalla kaupunkilaisten tarpeita ja ideoita. Tilojen väliaikaiskäytön potentiaali kaupungin kehittämisessä nähtiin vuosituhannen vaihteen isojen rakennemuutosten yhteydessä, satamatoimintojen ja teollisuuden siirtyessä pois kaupungista. Väliaikaiskäyttö nähdään kaupunkilaboratoriona, jolla on merkittävä rooli kaupungin uudistumiselle ja huonomaineisten alueiden elävöittämiselle. Jokaisen väliaikaiskäyttöprojektin tavoitteena on myös kehittää pitkän tähtäimen näkökulmia sekä toimijoille että rakennuksille.

www.zzz-bremen.de

Lähteet:

Toimijoiden haastattelut (HH), Jégou & Bonneau 2017, Jégou & Mebrahtu 2017, Jégou et. al. 2016

Viereisensivun kuvat:

DOK, Gent. Kuva: Refill

Wurst Case, Bremen. Kuva: Wirtschaftsförderung Bremen

Karting, Nantes. Kuva: île de Nantes

De Koer, Gent, Kuva: Refill

Bij Pino, Nieuw Gent, Kuva Refill

Samoa, Nantes: Väliaikaiskäyttö ja kokeilut kaupungin uudistumisen työkaluna

Loire-joen varrella sijaitseva Nantes on ennen ollut merkittävä satamakaupunki. Teollisuuden ja satamatoiminnan päätyttyä île de Nantesin aluekehittämishankkeessa tilojen väliaikaiskäytöllä on ollut tärkeä rooli kaupunkilaboratoriona ja luovan talouden moottorina. Yksityinen, osin julkisomisteinen kaupunkisuunnittelu- ja kehittämisyritys SAMOA vuokraa alueen vanhoja teollisuusrakennuksia luovien alojen toimijoille 5-10 vuoden aikajänteellä, kunnes tontit tai rakennusoikeus myydään eteenpäin. Tilojen väliaikaiskäyttö on Nantesissa käynnistänyt alueen kulttuurisen uudistumisen. Alstom-yhtiön hallien 10-vuotisen väliaikaiskäytön (2001-2011) myötä alueelle syntyi pysyvästi luova keskittymä "Quartier de la Création". Väliaikaiskäyttö on vaikuttanut alueen innovatiivisuuden talouden kehittämiseen, lisännyt tonttimaan arvoa ja tarjonnut yrityksille toiminnan käynnistysalustan. Väliaikaiskäytöllä on myös rahoitettu rakennusten kunnostusta ja ylläpitoa odotellessa pitkän tähtäimen kehittämistä. Myös Nantesissa väliaikaiskäytössä olevat rakennukset on vuokrattu toimijoille huomattavasti markkinahintaa alempaan hintaan. SAMOAn toimintakonsepti perustuu kokeellisuuteen ja alhaalta lähtevän kehityksen tukemiseen: väliaikaiskäytön lisäksi työkaluna ovat myös kaupunkilaisten kanssa yhteistyössä toteutettavat julkisen tilan kokeilut, joissa testataan alueen tulevia toimintoja.

www.iledenantes.com/en

Väliaikaiskäytön kokeilu Kutojantiellä

Keran väliaika –hankkeessa käynnistettiin kokeilu tyhjen toimisto- ja logistiikkatilojen väliaikaiskäytöstä Kutojantiellä. Hankkeessa käytiin neuvotteluja alueen kiinteistönomistajien kanssa ja tunnistettiin väliaikaiskäyttöön liittyviä haasteita sekä kokeiltiin väliaikaiskäytön käynnistämistä valituissa tiloissa. Kokeilusta kerättiin oppeja väliaikaiskäytön toimintamallin kehittämiseen jatkossa. Tapahtumat nähtiin keskeisenä keinona tuoda alueelle uutta elämää ja uusia kävijöitä sekä lisätä Keran tunnettavuutta.





Kuvat: Padel Club Finland ja Bounce Espoo ry



Kuva: Johannes Romppanen

Varastohallista urheilu- ja tapahtumatilaksi

Tyhjä varastohalli Kutojantiellä heräsi eloon Keran väliaika -hankkeen aikana. Puolet n. 6000 neliömetrin hallista muuntui padel-kentäksi ja trampoliinikeskukseksi. Hallin toisessa osassa, jossa aikoinaan kuvattiin myös Big Brotherin ensimmäinen tuotantokausi, järjestettiin tapahtumia.

Padelia ja voimistelua

Kutojantie 4:ssä seisoo toimistorakennus, jonka yhteydessä on iso logistiikkahalli. Tämä rakennus tarjoaisi hyvin monipuolisia mahdollisuuksia väliaikaiskäyttöön, eri tyyppisiin aktiviteetteihin ja toimijoiden väliseen yhteistyöhön. Sisäpihojen ympärille ryhmiteltyjen erikokoisten toimistotilojen lisäksi rakennuksessa on laitoskeittiö, ravintolatilat, leipomon käytössä ollut keittiö sekä n. 6000 m² varastohalli. Rakennuksen toimisto- ja varastotilat olivat hankkeen alkaessa pääosin tyhjiään.

Keran väliaika -hankkeen aloitustyöpaja järjestettiin Kutojantie 4:n tiloissa. Jo aloitustyöpajassa löytyi paljon näistä tiloista kiinnostuneita toimijoita, kuten työtilaa etsiviä taiteilijoita sekä urheilu- ja kulttuuritoimijoita, jotka olivat pitkään etsineet esitys- tai urheilutilaa.

Teknisistä ongelmista johtuen toimistotilojen vuokrausta ei kuitenkaan voitu aloittaa. Sen sijaan logistiikkahallin käyttöä voitiin jatkaa. Halliin muutti hankkeen aikana kaksi urheilutoimijaa. Hallin vapaassa osassa järjestettiin kaksi tapahtumaa. Tapahtumille olisi ollut Kerassa kysyntää paljon enemmänkin, mutta koska kiinteistönomistajan intressissä oli etsiä halleihin pidempiaikaista vuokralaista, kaikkia tapahtumia ei voitu lyödä lukkoon tapahtuman suunnittelun kannalta riittävän aikaisessa vaiheessa. Tapahtumista kerrotaan lisää seuraavilla sivuilla.

Kutojantie 4:n halleista vuokrattiin yhteensä 3000 m² tilat urheilulle: nyt hallissa voi harrastaa padelia sekä trampoliinivoimistelua. Padel Sports Oy haki halliin tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen vuoteen 2021. Väliaikaisen muutoksen kustannus, jonka vuokralainen joutui maksamaan itse, oli huomattavan suuri. Tämä onkin yksi esimerkki väliaikaiskäytön haasteista liittyen rakentamismääräyksiin, kaavamuuotuksiin ja niihin vaadittaviin lupiin.

Trampoliinivoimisteluseura Bounce Espoo oli etsinyt jo pitkään tarpeeksi korkeaa ja järkevän hintaista harjoitteluhallia. Heidän toimintaansa halli muokkautui pienillä korjauksilla, kuten hätäpoistumisvalojen, vartiointikameroiden ja uusien lukitusten hankinnoilla. Halli soveltuu hyvin urheilukäyttöön, vaikka onkin verrattain huonokuntoinen. Myös tarvittavat sosiaalilat olivat valmiina. Tilapäisyys ja lyhyt irtisanomisaika on vuokralaisille haaste. Urheiluseurat toivovat, että Keran kehittyessä tulevaisuudessakin otettaisiin huomioon asukkaiden virkistys- ja harrastustarpeet ja liikuntapaikkoja saataisiin lähelle asutusta.

Korkeista hallitiloista on ollut hankkeen aikana enemmänkin kysyntää. Jatkossa todennäköisesti myös viereiseltä SOK:n alueelta tulee vapautumaan esimerkiksi liikuntaan soveltuvia halleja useamman vuoden väliaikaiskäyttöön.



Hiljaisuutta rikkomassa:

Meidän festivaali

Syyskuussa 2017 Kutojantie 4:n varastohalli muuttui tanssiteoksen eleettömäksi näyttämöksi. Vaellus-tanssiteoksen esitys järjestettiin osana Meidän Festivaalin Hiljaisuuden rikkomisen -kiertuetta, jonka tavoitteena oli tehdä näkyväksi Suomen taidetarjonnan hiljaisuuden maantiede ja tarjota eri alueiden ihmisille mahdollisuus korkeatasoiisiin taide-elämyksiin. Kamus-kvartetin suunnittelema, hankkeen ensimmäinen kiertuekokonaisuus järjestettiin eri konserttikohteissa Uudellamaalla syyskuussa 2017. Mukana oli Keran lisäksi tapahtumia Helsingissä, Nuukiossa, Veikkolassa, Kirkkonummella, Inkoossa, Tuusulanjärvellä ja Fiskarsissa.

Vaellus –tanssiteos tuotti vaikuttavan taide-elämyksen karuun teollisuushallin minimalistisin keinoin. Tilaan ei ollut tuotu muita lavasteita kuin valot. Kamus-jousikvartetti istui hallin keskellä viereisestä koulusta lainatuilla

tuoleilla, ja tanssijat hyödynsivät tyhjän ja hämärän hallin tiloja ja rakenteita sellaisenaan. Myös yleisö istui Viherlaakson lukiosta lainatuilla tuoleilla.

“Kutojantien 3000m2 tyhjä tila avasi tuotannollis-taiteelliset mahdollisuudet ainutlaatuisen konsertin järjestämiseksi. Valtava hallitila on kiinnostava, mutta haasteellinen tuotantoympäristö”, kuvaa Meidän festivaalin toiminnanjohtaja Johanna Råman. ”Erityisesti akustiikkaan liittyvät tekijät, kuten viereisten hallien ääni ja koko hallin vaimentaminen lisäsivät kokonaistuotantokustannuksia osaltaan erityistä hiljaisuutta vaativan konserttituotannon osalta. Konsertin ajaksi jouduttiin lopulta ulosvuokraamaan viereisten urheiluhallien tilat ja kaikki ilmastointilaitteet kytkettiin pois päältä. Onneksi tilaa oli käytetty aikaisemmin vastaavanlaisen tapahtuman [Tilapioneerien Kerapian] tuotantoon, ja näin saimme kokemuksia tilan käytöstä aikaisemmilta käyttäjiltä.”

www.ourfestival.fi

Kuvat: Maarit Kytöharju / Meidän festivaali





Tilapioneerit ja Kerapia

Helsingin yliopiston monitieteinen Tilapioneerit –kurssi teki yhteistyötä Keran väliaika –hankkeen kanssa keväällä 2017. Tilapioneerit on vuosittain järjestettävä projektikurssi, joka tutkii ja kehittää konsepteja tilojen väliaikaiskäyttöön ja kokeilee ideoita kurssin lopuksi järjestettävässä tapahtumassa. Tilapioneereille vuokrattiin workshop-tila Kutojantie 4:n katutasosta ja tapahtumaa varten varastohalli samasta rakennuksesta.

Toukokuussa 2017 Tilapioneerien Kerapia kaupunkilaboratorio –tapahtuma täytti logistiikkahallin musiikilla, seminaariesityksillä, katutaiteella, työpajoilla ja diskolla. Yksi tapahtuman esiintyjistä oli espoolainen Sing & Shine -kuoro, jonka esitykseen osallistui myös Kutojantien vastaanottokeskuksen turvapaikanhakijoita. Samana iltana järjestettiin myös kulttuurituotantoryhmä Viallisten Keraciné –iltaklubi. Mukana yhteistyössä oli myös Omnia, joka lainasi tapahtumaan tekniikkaa. Omnian opiskelijat tekivät tapahtuman yhteydessä työharjoittelua.

Tilapioneerit laativat varastohallin tapahtumakäyttöä varten pelastussuunnitelman, joka lähetettiin pelastusviranomaisille. Pelastussuunnitelmaa hyödynnettiin myös syksyn Meidän Festivaalin tapahtuman järjestelyissä.



”Kadun varressa sijainnut toimistotila soveltui opetustilaksi ja hyödynsimme sen kalustamisessa viereistä Kierrätyskeskusta”, kertoo yliopistonlehtori Rami Ratvio. ”Hallitila oli yleisötapahtumakäyttöön suuren koon takia haastava, mutta meillä oli palkattuna ammatillinen kulttuurintuottaja, joka huolehti pelastussuunnitelman tekemisestä ja esitystekniikasta yhteistyössä paikallisen oppilaitoksen Omnian kanssa. Vaikka hallitilan sisäänkäynti oli hankalassa paikassa parkkipaikan takana, saimme lopulta n. 750 kävijää tapahtumaan suuren järjestäjäverkoston ansiosta.” Ratvio kiittelee myös yhteistyötä pelastusviranomaisten ja poliisin kanssa. Tilan vuokra hänen mielestään oli kulttuuritapahtumalle suhteellisen kallis.

Suomen Arkkitehtiliiton Helsingin ja Uudenmaan osasto valitsi Tilapioneerit vuoden 2017 tilateoksi. Vuonna 2018 Tilapioneerit ovat mukana Sitran kiertotalouden opetuskokonaisuudessa.

www.tilapioneerit.fi

Kuvat: Tämä sivu: Max Söderholm, Rami Ratvio

Viereinen sivu: Rami Ratvio, Tanja Ryhänen/Espoo Cine, Hella Hernberg



Toimistoista taiteen ja luovan työn tiloiksi

Suurin osa Kutojantien vapaista tiloista on melko hyväkuntoisia toimistotiloja. Keran väliaika -hankkeessa selvästi eniten yhteydenottoja tuli taiteen ja luovan alan toimijoilta, jotka etsivät pienikokoista työtilaa. Parhaiten väliaikaikäyttöön sopiviksi tiloiksi valikoituivat Kutojantie 3, 7 ja 11. Nämä ovat melko tavanomaisia 1970-90-luvun toimistorakennuksia, joista löytyy yksittäisiä pienempiä toimistohuoneita, avokonttoreita ja näiden yhdistelmiä. Näytöissä käyneitä taiteilijoita miellyttivät erityisesti metsänäköalat sekä alueen hyvät yhteydet. Vapaita tiloja markkinoitiin hankkeen Facebook-ryhmässä ja muiden verkostojen kautta. Kesän ja syksyn 2017 aikana järjestettiin useita yleisiä näyttöjä.

Keran väliaikana Kutojantieltä vuokrattiin kolme tilaa taiteilijoiden tai luovan alan yhteisöille. Kutojantie 11:ssä aloitti syksyllä 2017 toimintansa taidekäsityläisten ja taiteilijoiden perustama Ilon Kera Ry sekä

nuorisotyötä tekevä Mimi Mood Ry. Nämä tilat vuokrattiin markkinahintaisina ja niiden täyttämiseen yhdistysmallilla kului useampia kuukausia. Kutojantie 3:een perustettiin Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiön pyörittämänä 11 ammattikuvataiteilijan ateljeeyhteisö, joka aloitti toimintansa tammikuussa 2018. Näitä tiloja subventoi Espoon kaupunki, ja tilat täyttyivät hyvin nopeasti. Ateljeesäätiön taiteilijat maksavat tiloista noin 50% markkinahinnasta.

Kutojantie 3: Ateljeesäätiön taiteilijatilat

Kutojantie 3:ssa työskentelee 11 tyytyväistä kuvataiteilijaa. Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiön pyörittämä yhteisö aloitti tiloissa tammikuussa 2018.

Taiteilijoiden työtiloista on Espoossa kova pula. Moni taiteilijoista kertoo työskennelleensä aiemmin kotona. ”Oli tärkeää päästä tekemään työtä pois kotoa, enää ei tarvitse elää erakkoelämää. Tänne Keraan houkutteli myös edullinen hinta ja hyvät kulkuyhteydet”, Noora Ylipietä toteaa. Sofia Wilkman, yhteisön aktiivisin käynnistäjä, jatkaa: ”Olen tehnyt pitkään työtä kotona. Se on hankalaa ja ahdasta, ja terveydenkin kannalta taiteilijan on parempi tehdä töitä muualla. Lähdin etsimään työtiloja jo 2 vuotta sitten, olen



kolunnut aluetta laajalti. Kävin katsomassa myös vanhaa keramiikkatehdasta, mutta se oli kerta kaikkiaan niin huonossa kunnossa, että se ei tullut kysymykseen.”

Ateljeesäätiön taiteilijat ovat tyytyväisiä entisistä toimistokopeista remontoituihin tiloihin. Tilat ovat sopivan neutraalit ja pohjoisen suunnasta niihin tulee hyvä valo. Tiloihin tehtiin vain kevyt remontti, hankittiin päivänvalolohisteputket ja rakennettiin pieni työväliseiden pesupaikka sekä keittiö. Varsinaisia sosiaalitiloja ei ole, taiteilijat keskittyvät työhönsä huoneissaan, joiden koko vaihtelee n. 10-40 m2 välillä. Yhteisöstä on kuitenkin monenlaista hyötyä, kuten mahdollisuus yhteisiin materiaalihankintoihin ja teosten yhteiskuljetuksiin.

Sijainti pääkaupunkiseudun isoimman kierrätyskeskuksen vieressä on taiteilijoille oivallinen. ”Juuri tänään hain sieltä pöydän. Varmaan kaikki meistä ovat hakenneet huonekaluja”, kertoo Arto Palin. Annika Ruuska jatkaa: ”Olen hakenut kaikenlaista materiaalia töihini: muovieläimiä, vanhoja kuvia, karttoja.” Myös ongelmajätteiden kierrätys sujuu helposti naapuritontilla. Ateljeesäätiön taiteilijat toivovat muidenkin Keran

tyhjien tilojen täyttyvän. Lähistölle toivotaan lisää kulttuuri- ja kuvataidetoimintaa ja tapahtumia. ”Etenkin galleria olisi tervetullut Keraan, ja sehän toisi tänne samalla lisää ihmisiä. Espoossa on ylipäänsä liian vähän näyttelytiloja ammattitaiteilijoille. Kuvataiteen kenttää pitäisi vahvistaa Espoossa,” Noora Ylipietä muistuttaa.

Espoon kaupunki tukee Ateljeesäätiön tiloja, jolloin työhuoneen neliövokra jää alle 8 euron. Vuokraan sisältyy sähkö, vesi ja yhteisten tilojen siivous. Tiloista on tehty kolmen vuoden vuokrasopimus. Vuokrasopimusten järjestämisestä neuvoteltiin aluksi Espoon taiteilijayhdistysten kesken, mutta pienet yhdistykset eivät voineet ottaa vuokraustoimintaa vastuulleen. Ateljeesäätiön tultua mukaan vuokrausprosessi eteni sujuvasti. Joulukuussa 2017 käynnistyi julkinen haku ammattitaiteilijoille tarkoitetuista ateljeetiloista, ja tilat täyttyivät heti. Ateljeesäätiö pohtii myös ateljeetoiminnan laajentamista Keraassa.

Kuvat: Ateljeesäätiön taiteilijoita

Kuvat Hella Hernberg



Kutojantie 11: Ilon Keran taidekäsityöläiset

Kutojantie 11:n viidennessä kerroksesta avautuu rauhallinen metsänäköala. Kun Aino Eeronheimo kahden keraamikkokollegansa kanssa astui ensimmäisen kerran tilaan, he totesivat heti: tässä se on. Lokakuusta 2017 lähtien entisessä toimistotilassa on työskennellyt 11 Ilon Kera -yhdistyksen jäsentä: taiteilijoita ja taidekäsityöläistä. ”Täällä on tosi hyvä työskennellä”, iloitsee Jaana Laurila. ”Ihan mahtavaa, kun olemme vihdoinkin saaneet työtilat”, jatkaa Eeronheimo. Ilon Keran jäsenet ovat saaneet työnsä käyntiin vauhdilla, sillä ensimmäinen yhteisnäyttely ja avointen ovien päiväjärjestettiin jo toukokuussa 2018.

Eeronheimo kertoo, että keraamikkojen on vaikeata löytää sopivaa työtilaa. Keran väliaika -hankkeen käytännön apu oli yhdistykselle tarpeen. ”Etsin tilaa alkuvuodesta 2017 lähtien. Olen soittanut kymmeniä kertoja kaikista tiloista, joita oli vuokralla. Mutta ei kukaan halunnut ottaa keramiikkataiteilijoita. Missään ei ollut voimavirtapistoketta ja vesipistettä, tai sitten ei voinut asentaa saostusaltaita.” Kutojantie 11:ssä nämä asennukset järjestyivät vuokranantajan toimesta. Yhteen työhuoneeseen on sijoitettu kaksi keramiikkauunia, joiden on hyvä olla työpisteistä erillään. Entisestä siivoukskome-rosta tehtiin työvälineiden pesupaikka. Keraamikot ovat hankkineet myös dreijan ja saviprässin. He suunnittelevat, että kunhan saavat toimintansa käyntiin, he voisivat alkaa järjestämään myös kursseja saman talon ullakolla olevassa tilassa, jota voi erikseen vuokrata.

Yhdessä työhuoneista kuuluu jazzia. Maalaustyönsä ääressä seisoo Frank Langella, entinen kielialan ammatilainen. Hän ihmettelee sitä, miten kohtuuhintaista tilaa on niin vaikeata löytää, vaikka tiloja on paljon tyhjillään.

Viidennen kerroksen tilaa markkinoitiin Keran väliaika -sivun välityksellä ja Mushrooming.fi -sivulla, jotta kaikki huoneet saataisiin täyteen. Keraamikot perustivat Ilon Kera -yhdistyksen, joka toimii päävuokralaisena ja järjestää muutakin yhteistä toimintaa jäsenilleen. Kesti lopulta kesäkuusta lokakuuhun 2017, että koko 200 m2 tila saatiin lähes täyteen ja vuokrasopimus voitiin tehdä. Kiinnostuneita kävijöitä näytöillä oli paljon, mutta osa

piti joko hintaa liian korkeana tai yhdistysmuotoista vuokrausta hankalana järjestelynä. Vuokralaiset olisivat mielellään tehneet kukin oman vuokrasopimuksensa, mutta tämä ei sopinut vuokranantajalle. Jaana Laurila toteaa: ”Olemme kotiutuneet hyvin, mutta matkalla oli paljon haasteita. Oli hirveän epävarmaa, saadaanko tähän tarpeeksi vuokralaisia. Yhdistys on mielestäni hankala järjestely vuokraamiseen, se lisää byrokratiaa ja olemme vastuussa siitä, jos joku meistä lähtee.” Vuokranantaja tuli prosessissa vastaan niin, että vuokralaiset saivat alussa reilun kuukauden ilmaiseksi, ja sähköasennukset ja remontit tehtiin vuokranantajan kustannuksella. Ilon Kera on aluksi yhden vuoden vuokrasopimuksella, mutta tila on käytettävissä vielä jopa 15 vuotta. Ilon Keran taidekäsityöläiset ovat tulleet jäädäkseen.

Kokemukset vuokrauksen käytännöistä

Kutojantie 11:n vuokrausta hidasti tyypillinen haaste isomman tilan jakamisesta pienille toimijoille ja vuokrasopimusten järjestämisessä. Keran väliaika -hankkeen alussa oli etsitty operaattoritoimijaa, joka voisi ottaa vastuulleen vuokrasopimukset, mutta hankkeen aikataulussa tähän tarpeeseen sopivaa toimijaa tai mallia ei löytynyt. Tarjolla olevista huoneistoista pienimmät olivat n. 100-300 m2. Yksittäiset taiteentekijät voivat kukin vuokrata vain n. 10-20 m2 huoneen, eikä kukaan heistä voinut ottaa riskiä isomman tilan vuokrauksesta. Kiinteistönomistaja halusi vuokrata koko tilan kerralla ja yhdellä sopimuksella. Ratkaisuna tähän oli Kutojantie 11:ssä vuokralaisten oma yhdistys.

Huoneiston saaminen täyteen, jotta vuokrasopimus voitaisiin tehdä, osoittautui aikaa vieväksi. Näyttöjä järjestettiin useita. Jokaisella näytöllä löytyi lisää vuokralaisia, mutta koko ajan tuli myös peruutuksia mm. pitkän prosessin ja henkilökemioiden vuoksi. Jokaisessa näytössä oli paikalla sekä kiinteistönomistajan edustaja, Keran väliajan edustaja ja vuokralaisten yhdistyksen edustaja. Kun vuokraus oli lopulta varmistumassa ja huoneista enää yksi varaamatta, kiinteistönomistaja tarjosi joustona yhden ilmaisen kuukauden alkuun.

Lopulta löydettiin vuokralainen myös toiselle 100 m2 huoneistolle. Myös kolmannesta 250 m2 huoneistosta



käytiin neuvotteluja, mutta nämä kaatuivat tilan soveltumattomuuteen yhteiskäyttöön ja siihen, että sitoutuneita vuokralaisia ei löydetty riittävästi. Hinta on yleisesti taiteen ja luovan alan toimijoille kriittinen kysymys ja pienetkin joustot vuokrassa merkitsevät paljon. Kutojantie 11:n omistaja jousti vuokrapyyntönsään n. 10% ja vuokratuuta laskettiin 3kk:n alvillisesta vuokrasta 2kk:n alvittomaan vuokraan. Vuokran lisäksi tuli maksettavaksi neliöperusteinen sähkömaksu. Yksittäisen työhuonetilan lisäksi kaikkien vuokralaisten kesken jaettiin esim. käytävä- ja wc-tilojen vuokra. Käytävät ja sähkö mukaan lukien yksittäisen työhuoneen neliövuokraksi tuli siten n. 160% verrattuna varsinaiseen

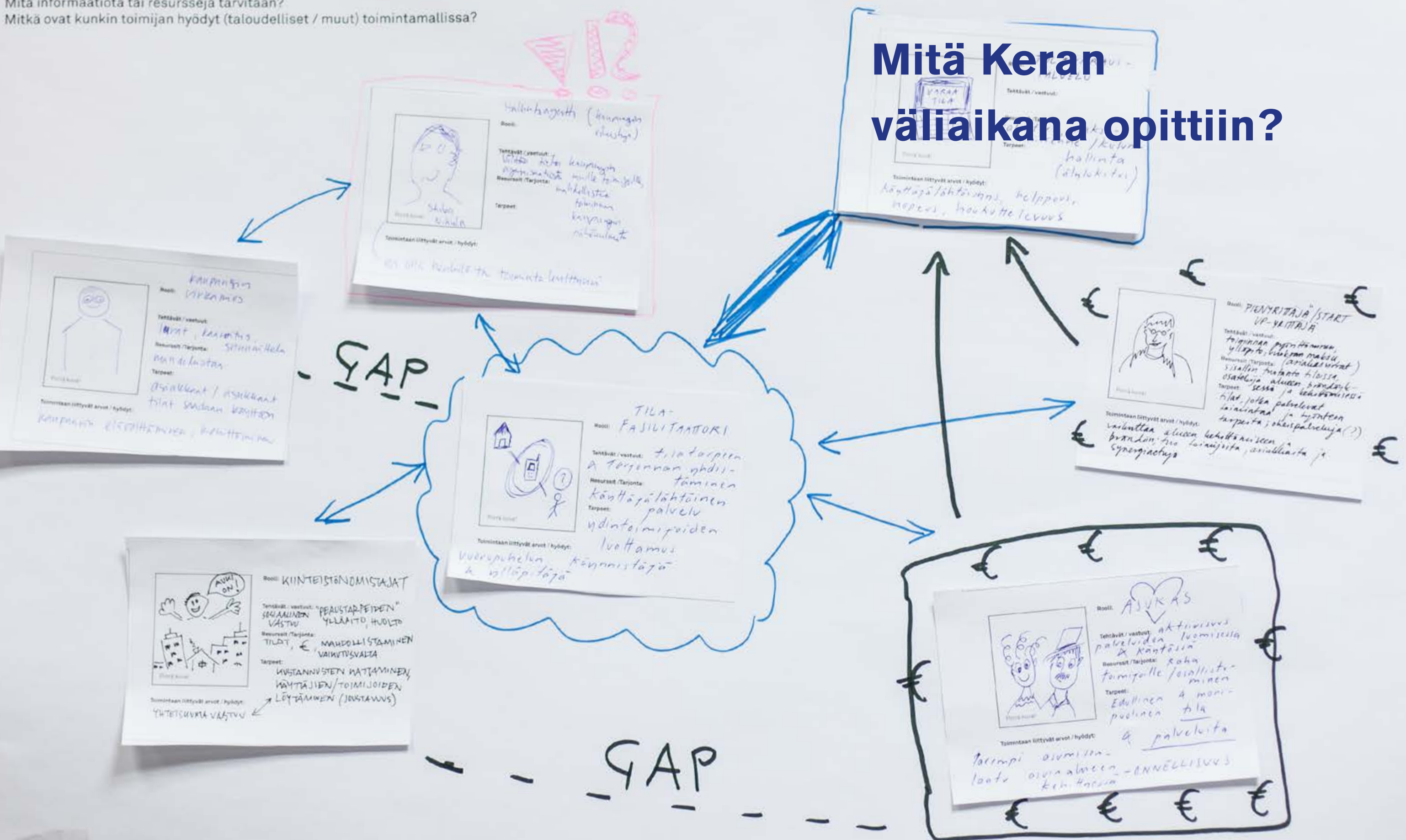
koko tilaa koskevaan neliöhintaan.

Kutojantie 11:n esimerkki kertoo hyvin tyypillisistä hankaluuksista tilojen väliaikaisvuokrauksen toimintamallissa ja on osoitus siitä, että väliaikaiskäytön vuokrasopimuksia varten tarvitaan erillinen operaattori. Myös kiinteistönomistajan täytyisi taipua joustoihin esimerkiksi vuokrauksen alussa, jotta tila saataisiin täytettyä helpommin.

Kuvat: Ilon Kera-yhdistyksen jäseniä, Aino Eeronheimo (ylh vas), Jaana Laurila ja Frank Langella (ylh oik). Kuvat: Hella Hernberg

Mitä ovat olennaisimmat toimijat/roolit, joita tarvitaan tilapaiskäytön toteuttamiseen käytännössä Kutojantiellä?
 Kuvaa toimintamalli roolien välisenä vuorovaikutuskaaviona hyödyntäen roolikortteja.
 Piirrä nuolilla vuorovaikutussuhteet.
 Mitä vastuita / tehtäviä / tarpeita kullekin kuuluu?
 Mitä ongelmia / haasteita toimintamalliin liittyy?
 Mitä informaatiota tai resursseja tarvitaan?
 Mitkä ovat kunkin toimijan hyödyt (taloudelliset / muut) toimintamallissa?

Mitä Keran väliaikana opittiin?



Kutojantien kiinteistönomistajien näkemykset

Keran Kutojantiellä väliaikaiskäytön kokonaisvaltaisen kehittämisen haasteena on se, että tontit ovat useiden yksityisten kiinteistönomistajien omistuksessa. Väliaikaiskäyttö on uusi toimintamalli Suomessa, ja se ei ole vielä valtavirtaistunut varsinkaan yksityisten kiinteistönomistajien toimintaan. Keran väliaika -hankkeessa otettiin ensimmäisiä askeleita yhteisen tahtotilan luomiseksi kiinteistönomistajien kesken, kokemusten hankkimiseksi väliaikaiskäytön käytännöistä samoin kuin ymmärryksen kehittämiseksi väliaikaiskäytön hyödyistä ja periaatteista kiinteistönomistajien näkökulmasta.

Väliaikaiskäyttö poikkeaa luonteeltaan kiinteistönomistajien perinteisestä toimintatavasta ja laskentamalleista. Vaikka korkea vajaakäyttöaste on iso ongelma alueella, Keran kiinteistönomistajien näkemykset väliaikaiskäytöstä ratkaisuna vaihtelevat. Osalla kiinteistönomistajilla oli hankkeen alussa ennakoasenteita mahdollisia vuokralaisia, kuten taiteen tai kulttuurialan toimijoita, kohtaan. Pelättiin esimerkiksi kiinteistön leimautumista tietynlaiseksi, melua, sotkua, tai nykyisten vuokralaisten suhtautumita luovien alojen toimijoihin.

Terminä 'väliaikaiskäyttö' aiheutti keskustelua. Osa kiinteistönomistajista mielsi väliaikaiskäytön liian pienimuotoiseksi, jotta siihen kannattaisi panostaa. Väliaikaiskäytön ymmärrettiin myös tarkoittavan hyvin lyhytaikaista

toimintaa. Kutojantien tapauksessa väliaika voi kuitenkin jatkua jopa 5-10 vuotta, kunnes kiinteistöjen uudet kaavapäätökset tai luvat käyttötarkoituksen muutoksesta toteutuvat. Yksi uudemmissa ehdotuksista väliaikaiskäytön korvaavaksi termiksi on ”kokeileva käyttö” (Forum Virium Helsinki 2018).

Alueen tilojen koko suhteessa kysyntään on yksi haasteista. Tyypillisesti kiinteistönomistajan toiveena on löytää pitkäaikaisia vuokralaisia, jotka vuokraavat kerralla suuren tilan (satoja tai tuhansia m²). Kuitenkin Keran kaltaisella alueella on tällä hetkellä eniten kysyntää pienille, edullisille tiloille, joissa esimerkiksi yrittäjät tai luovan alan toimijat voivat käynnistää ja kehittää toimintaansa. Tyypillisin tilan etsijä Keran väliaika -hankkeessa oli taiteen tai luovan alan toimija, joka tarvitsi itselleen 10-20 m² työhuoneen. Suuri osa Kutojantien toimistohuoneistoista olivat liian suuria pilkottavaksi moneen pieneen osaan. Hankkeessa selvitettiin eri tapoja ratkaista tätä ongelmaa. Tämän raportin lopussa esitetään ehdotus toimintamallista, jossa on mukana väliaikaiskäyttöön erikoistunut operaattori vastaamassa vuokrasopimuksista. Myös sopimusmalleja tulisi voida hioa väliaikaiskäyttöön paremmin sopiviksi. Hintajoustoja tarvitaan etenkin alussa tilavuokrauksen saamiseksi käyntiin.

Hinnat ovat kynnyskysymys etenkin luovan alan toimijoille. Ylipäättään alueella, jossa vajaakäyttö on merkittävää, voi kysyä, miksi vuokraa ei kannattaisi alentaa kysynnän lisäämiseksi. Keskeinen haaste nousee alan kirjanpitokäytännöistä. Kiinteistönomistajat eivät ole halukkaita tinkimään vuokrahinnoista vajaakäytöstä huolimatta, koska vuokratason alentamisen katsotaan alentavan kiinteistön arvoa ja vaikuttavan myös alueen markkinavuokratasoon. Näinollen kiinteistönomistajan näkökulmasta voi olla järkevämpää pitää rakennus tyhjiillään kuin alentaa vuokrahintoja. Muunlaisia joustokeinoja, kuten ilmaisia kuukausia tai joustoja takuuvuokrista, voidaan kuitenkin käyttää. Sopivien mittareiden kehittäminen väliaikaiskäytön tuomien hyötyjen, samoin kuin tilan vajaakäytön kustannusten ja ympäristövaikutusten mittaamiseen olisi jatkossa tärkeää.

Kutojantien väliaikaiskäyttö oli hankkeen alussa tarkoitettu aloittaa Ilmarisen omistamasta Kutojantie 4:stä, joka tilojensa puolesta soveltuisi monipuoliseen käyttöön. Toimijoiden kiinnostusta Kutojantie 4:n tiloihin oli kartoitettu hankkeen aloitustyöpajassa 2016, jossa löytyi jo runsaasti muuttovalmiita vuokralaisia ja ideoita rakennuksen käyttöön (Hernberg, 2016). Ilmarisen kanssa päästiin alustavaan sopimukseen Kutojantie 4:n tyhjien toimistotilojen vuokrauksesta väliaikaiskäyttöön. Rakennuksessa kuitenkin ilmeni keväällä 2017 ilmanvai-

don ongelmia, joiden vuoksi uusia vuokrasopimuksia rakennuksen toimistotiloihin ei voitu enää tehdä. Tämä on tyypillinen esimerkki väliaikaiskäytön haasteista: jotta tarvittavia investointeja voitaisiin tehdä, vuokralle täytyisi saada jo aluksi riittävän iso osuus tiloista, tässä tapauksessa useita tuhansia neliömetrejä.

Ilmarisen kanssa jatkettiin yhteistyötä Kutojantie 4:n varastotilojen urheilu- ja tapahtumakäytön myötä. Samalla käynnistettiin neuvottelut alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa. Luontevimmiksi kohteiksi väliaikaiskäytön aloittamiselle osoittautuivat 1970-90-luvun toimistorakennukset Kutojantie 3, 7 ja 11, koska näistä löytyi suhteellisen pieniä ja hyväkuntoisia tiloja, joiden ajateltiin soveltuvan esimerkiksi taiteilijoiden työhuoneiksi. Näiden kiinteistöjen omistajat olivat myös kiinnostuneita lisäämään kiinteistöjensä käyttöastetta. Näiden tilojen väliaikaiskäyttökokeiluista on kerrottu sivuilla 18-27.

Keskeisiä haasteita ja mahdollisuuksia

Väliaikaiskäytön haasteita

Kerassa

Vuokrataso

- Kysyntää on edullisista tiloista etenkin kulttuurin ja luovan alan toimijoille, jolloin pienetkin hinnatnaukukset ovat merkittäviä ja voivat nopeuttaa tilojen vuokrausta. Kiinteistönomistajat eivät yleisesti halukkaita alentamaan vuokratasoa, koska se vaikuttaisi alueen keskihintoihin ja kiinteistön tasearvoon. Kuitenkin esim taide- ja kulttuuritoiminta voi houkuttaa alueelle uusia vuokralaisia ja kehittää alueen positiivista ilmettä ja siten nostaa kiinteistön arvoa.

Operaattoritoimijan tarve

- Kysyntää on pienistä tiloista, tarjolla isoja tiloja.
- Tarvitaan operaattori hoitamaan vuokrasopimuksia ja maksuliikennettä, kun esimerkiksi isompi tila jaetaan usean toimijan kesken.
- Vuokrauksen alussa tarvitaan joustoja, jotta vuokraus voitaisiin aloittaa jo ennen kuin koko huoneisto on täynnä. Näin vuokralaiset voivat aloittaa heti ja kiinteistönomistaja saa vuokratuloja käytössä olevista tiloista. Huoneiston saaminen täyteen on helpompaa, kun tilassa on jo vuokralaisia.

Määräykset ja luvat

- Jos rakentamismääräyksiä tulkitaan liian tiukasti, niistä voi muodostua väliaikaiskäytölle este.
- Kunta päättää esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvistä lupamaksuista. Korkeat maksut voivat olla esteenä väliaikaiskäytölle.
- Kunnan pitäisi tukea yhtenäisiä käytäntöjä määräystulkinnoista väliaikaiskäyttöön sekä mahdollisimman selkeitä lupaprosesseja.

Kiinteistönomistajien tahtotila

- Lisää ymmärrystä tarvitaan sekä väliaikaiskäytön

hyödyistä että tilojen tyhjänä pitämisen kustannuksista sekä ympäristöhaitoista.

- Kiinteistönomistajien tulee kehittää uusia toimintamalleja joustavampaan vuokraukseen sekä laskentamalleja, joissa tilojen tyhjääkäytön kustannukset tulevat näkyviksi.

Tarvittavat investoinnit

- Kiinteistönomistajalla on vastuu esimerkiksi sisäilmasta ja kiinteistön turvallisuudesta. Tyhjiään olevissa kiinteistöissä voi olla esimerkiksi ilmanvaihtoon liittyviä ongelmia, joiden korjaamiseksi ei olla valmiita investointeihin.

Keran mahdollisuuksia väliaikaiskäyttöön

Runsas vajaakäyttö ja pitkä aikajänne

- Kerassa on runsaasti vapaata tilaa, joka on verrattain hyväkuntoista.
- Väliaikaiskäytön aikajänne tulee olemaan 5-10 vuotta, mikä antaa mahdollisuuksia toimijoille sekä luo painetta kiinteistönomistajille ratkaisujen etsimiseksi.

Vapautuva SOK:n alue

- Pian väliaikaiskäyttöön vapautuva SOK:n logistiikka-alue on mittakaavaltaan ainutlaatuinen ja vastaa esim urheilu- ja tapahtumatoimijoiden kysyntään, mikä tuo alueelle lisää toimintaa.

Hyvät liikenneyhteydet

- Keraan on nopea junayhteys sekä monipuoliset yhteydet bussilla ja autolla.

Mahdollisuus pilottihankkeisiin

- Espoon kaupungilla vahva motivaatio tehdä Kerasta erityinen kokeilualue.



Ehdotus väliaikaiskäytön toimintamalliksi Kerassa

Lähtötilanne

Keran väliaika –hankkeen taustaselvitysvaiheessa esitettiin ehdotus toimintamallista, jota lähdettiin kokeilemaan Keran tilapäiskäytössä. Taustaselvitysraportissa esitetyn mallin keskiössä oli välittävä organisaatio, joka toimii tilan käyttäjien, omistajan sekä kaupungin hallinnon välissä. Välittävän organisaation toiminta oli ehdotuksessa jaettu kahteen osaan, toiminnallisesta sisällöstä ja kaupunkikehittämisestä vastaavaan ”Kaupunkiagenttiin” ja teknisestä operoinnista ja sopimuksista huolehtivaan ”Tilaoperaattoriin”.

”Kaupunkiagentin” tehtäviin kuului tässä mallissa toimintojen kuratointi, toimijoiden auttaminen alkuun, sidosryhmäyhteistyö sekä väliaikaiskäytön kytkentä tapahtumiin ja alueen kehitykseen. Kaupunkiagentin tehtävät siten kytkeytyisivät myös aluebrändäykseen ja –markkinointiin. Kaupunkiagentin roolissa oli Keran väliaika –hankkeen vetäjä Urban Dream Management. ”Tilaoperaattorin” tehtäviin kuului mallissa vuokrasopimukset, rahaliikenne ja tilojen markkinointi. Keran väliaika –hankkeen alussa neuvoteltiin kahden joustaviin lyhytaikaisiin tilavarauksiin erikoistuneen operaattorin kanssa, joiden mallia oli tarkoitus soveltaa pidempiaikaiseen väliaikaiskäyttöön.

Kokeiltu malli

Keran väliaika -hankkeessa ei lopulta päästy kokeilemaan tilaoperaattorin toimintaa, koska olemassa olevien joustotilaoperaattorien lyhytaikaisiin, tunti- ja päiväpohjaisiin tilavarauksiin perustuvaa mallia ei voitu hankkeen aikataulun puitteissa soveltaa Keran tiloihin ja kiinteistönomistajien tai käyttäjien ehtoihin ja tarpeisiin. Hankkeen eri tilojen kohdalla etsittiin tapauskohtaisesti ratkaisuja käytettävissä olevin keinoin.

Operaattorin tarve näkyi selvästi. Haasteena oli siis löytää toimija, joka voisi ottaa vastuulleen pienten toimijoiden vuokrasopimukset. Toisaalta vuokrahinta

oli varsin kriittinen tekijä, joten operaattorin perimä palkkio ei saisi nostaa vuokria.

Kutojantie 11:ssä mallina oli vuokralaisten perustama yhdistys, jonka hankaluuksista on kerrottu sivulla 22. Ammattitaiteilijoiden ateljeetilojen ”operaattoriksi” löytyi Suomen taiteilijaseuran Ateljeesäätiö, jonka avulla vuokrausprosessi eteni sujuvasti.

Muita kokeilun haasteita on esitelty sivulla 32.

Tavoitteena joustavan tilankäytön malli

Ehdotetun operaattorimallin lähtökohtana oli, että operaattori tekisi kiinteistönomistajan kanssa sopimuksen, jossa aluksi joustettaisiin vuokrasta, kunnes tila on täyteen vuokrattu. Alussa maksettaisiin esimerkiksi vain tilan toteutuneen käytön mukaan ja täysi vuokrahinta maksettaisiin vasta, kun tila on täynnä. Näin operaattorille ei syntyisi kohtuutonta riskiä, mutta vuokralaiset pääsisivät muuttamaan heti ja myös vuokranantaja saisi heti tilasta edes jotakin tuloa. Pidempiaikaisiin vuokrasopimuksiin olisi mahdollista yhdistää myös joidenkin tilojen lyhytaikainen käyttö. Käytännössä Keran väliajan kohteissa tehtiin pieniä vuokrajoustoja alussa, mutta jatkossa joustoja täytyy kehittää keskeisenä keinona vuokrausprosessin sujuvoittamiseksi, josta kaikki osapuolet hyötyvät.

Ehdotus uudesta toimintamallista

Seuraavalla aukeamalla on esitetty päivitetty malli Keran tilapäiskäytön tavoitteellisesta toimintamallista. Mallin keskeiset toimijat on jaoteltu kolmentyyppisiin luokkiin: Käyttäjät ja yleisö, Välittävät toimijat sekä Omistajat ja viranomaiset. Tällä sivulla kerrotaan tarkemmin kunkin osapuolen roolista, tehtävistä ja vastuista.

KÄYTTÄJÄT JA YLEISÖ

Tilojen käyttäjiksi etsitään kahdentyyppisiä toimijoita:

1. Vuokratuloa tuovat toimijat, kuten yritykset.
2. Yleishyödylliset tai aluetta aktivoivat toimijat, jotka voivat saada tukea alennetun vuokran muodossa. Myös esimerkiksi aloittavat yrittäjät tai taidealan toimijat voivat saada toiminnan käynnistämiseen lyhyen määräajan alennettua vuokraa.

Vuokraetua saavat toimijat sitoutuvat esimerkiksi järjestämään yleisölle avointa yleishyödyllistä toimintaa, yleisötapahtumia tai työpajoja. Vuokralaiset voivat myös esim sopimuksen mukaan osallistua tarvittaviin kunnossapitotöihin. Uudenlainen toiminta tekee aluetta tunnetuksi ja tuo sinne uusia kävijöitä.

VÄLITTÄVÄT TOIMIJAT

Tilaoperaattori

Tilaoperaattorin vastuulla on vuokrasopimusten ja tilojen markkinoinnin hoitaminen. Tilaoperaattori tekee sopimuksen kiinteistönomistajan kanssa. Operaattorin palkkio on kuukausimaksu- tai komissioperusteinen. Kiinteistönomistaja vastaa operaattorin palkkiosta. Sopimus on aluksi joustava: tilitys toteutuneen käytön mukaan, kunnes tila on täynnä. Näin omistaja saa heti tuloja tilasta ja vuokralaisten ei tarvitse odottaa tilan täyttymistä. Alkuvaiheessa myös kunta voi mahdollisesti tukea operaattorin toimintaa.

Tilaoperaattori järjestää tilojen näytöt ja tekee vuokrasopimukset tai tilavaraukset vuokralaisten kanssa. Vuokralaiset voivat aloittaa sopimuksen, vaikka huoneistossa olisi vielä tyhjiä huoneita.

Operaattori voi vuokrata tiloja sekä pidempiaikaisille vuokralaisille että lyhytaikaiseen, päivä- tai tuntipohjaiseen käyttöön.

Operaattori tarjoaa netissä karttapohjaisen palvelun, jossa kaikki alueen soveltuvat tilat on koottu yhteen. Lyhytaikaiset tilavaraukset voi tehdä suoraan netissä. Mahdollinen älylukitus helpottaa kulunvalvontaa.

Kaupunkiagentti

Kaupunkiagentti on joko osa kaupungin organisaatiota tai ulkoistettu julkisella rahoituksella toimiva palvelu. Kaupunkiagentti ja tilaoperaattori voivat myös toimia samassa organisaatiossa.

Kaupunkiagentti neuvottelee väliaikaiskäyttöön vapautuvista tiloista, kutsuu ja kuratoi niihin soveltu-

via toimijoita ja tukee toimijoiden välistä yhteistyötä ja synergioita sekä vastaa sidosryhmäyhteistyöstä ja asukkaiden osallistamisesta. Kaupunkiagentti vastaa myös väliaikaiskäytön yhteydestä alueen markkinointiin ja pitkän aikavälin kehitykseen sekä hankkeen viestinnästä ja mediayhteistyöstä.

Kaupunkiagentti neuvoo väliaikaiskäyttäjiä lupa- ja viranomaisasioissa sekä neuvottelee näistä asioista kaupungin viranomaisten kanssa.

OMISTAJAT JA VIRANOMAISET

Kiinteistönomistaja

Kiinteistönomistaja sitoutuu edistämään väliaikaiskäyttöä osana kestävästä kiinteistönpitoa ja yritys vastuuta.

Kiinteistönomistaja hyöttyy paremman käyttöasteen myötä vuokratuloista ja säästää vartiointi- ja ylläpito-kustannuksissa. Lisäksi uusi toiminta houkuttelee uusia käyttäjiä ja nostaa tontin arvoa.

Väliaikaiskäytön kohdalla tehdään hintajoustoja, jotka nähdään satsauksena markkinointiin ja kehittämiseen. Alueen yksityiset kiinteistönomistajat tekevät yhteistyötä ja tarjoavat tiedon vapaista tiloista samalla yhteisellä alustalla.

Tilojen väliaikaisvuokraus on tehdään helpoksi ja houkuttelevaksi käyttämällä tilaoperaattoria. Alueen yksityiset kiinteistönomistajat tekevät yhteistyötä ja tarjoavat tiedon vapaista tiloista samalla yhteisellä alustalla.

Kaupunki

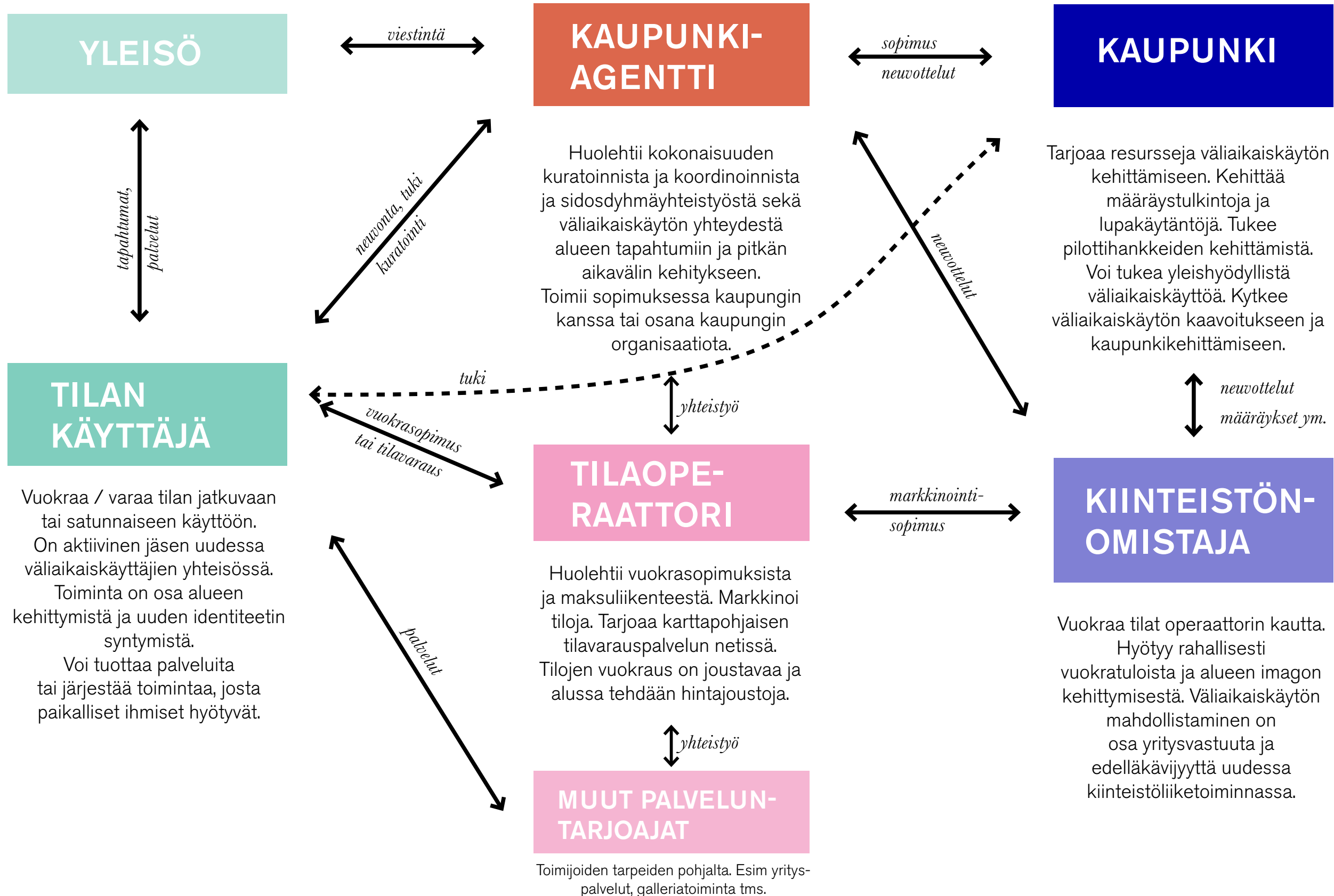
Kaupunki sitoutuu strategiassaan edistämään väliaikaiskäyttöä ja kanavoi tämän käytäntöön. Kaupunki voi tarjota resursseja väliaikaiskäytön edistämiseen perustamalla kaupungin organisaation sisällä riittävällä mandaatilla toimivan kaupunkiagentin viran tai rahoittamalla tämän ulkoistettuna palveluna. Kaupunki voi myös alkuvaiheessa tukea tilaoperaattorin toiminnan käynnistymistä. Kaupunki voi tukea esimerkiksi yleishyödyllistä ja aluetta aktivoivaa toimintaa suoraan tai vuokraetujen kautta.

Kaupunki sitoutuu kehittämään joustavia tulkintoja väliaikaiskäyttöä rajoittavista määräyksistä sekä sujuvoittamaan lupaprosesseja. Tarvittavat luvat on saatavissa yhden luukun takaa. Kaupunki varmistaa eri virastojen yhteistyön väliaikaiskäytön edistämiseksi. Lisäksi kaupunki tukee pilottihankkeita osana tilojen väliaikaikäyttöä.

KÄYTTÄJÄT JA YLEISÖ

VÄLITTÄJÄTAHOT

OMISTAJAT JA VIRANOMAISET



Jatkotoimenpiteet

Keran väliaika -hanke päättyi keväällä 2018. Hankkeen aikana käynnistetyt tilojen vuokrasopimukset jatkuvat edelleen. Suomen taiteilijaseuran Ateljeesäätiön vuokraamia ateljeetiloja Kutojantie 3:ssa on tulossa lisää.

SOK on käynnistänyt selvitykset INEXin logistiikka-alueen väliaikaiskäytöstä samalla, kun alueen rakentaminen asuin- ja työpaikka-alueeksi käynnistyy vaiheittain. Kerassa rautatien eteläpuolella sijaitseva alue tyhjenee logistiikkatoiminnoista keväällä 2019, jolloin väliaikaiskäyttöön vapautuneen suurin hallirakennuksia sekä toimistorakennus.

Espoon kaupunki tulee perustamaan Keran toiminnallisen kehittämisen projektin yhteistyössä yritysten kanssa. Projektin painopisteitä ovat digitaalisuus ja kiertotalous, joihin liittyviä osa-alueita ovat mm. kiinteistöjen elinkaari, väliaikaiskäyttö sekä urbaani tuotanto.

Lähteet

Catella (2017). *Markkinakatsaus, Suomi. Kevät 2017*.
Helsinki: Catella Property Oy

Forum Virium Helsinki (2018) *Tilat avoimiksi: tyhjät ja vajaakäyttöiset tilat joustavasti palveluksi*. Helsinki: Helsingin kaupunki

Hernberg, H. (2017) *Keran väliaika, taustaselvitys ja visio*.
Helsinki: Urban Dream Management / Espoon kaupunki

Hernberg H. (2016) *Keran väliaika, työpajan yhteenveto*.
Helsinki: Urban Dream Management / Espoon kaupunki

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

Jégou, F. ja Mebrahtu, S. (2017) *Deep Dive Study Visit Riga. Common Ownership*. Brussels: Strategic Design Scenarios

Jégou, F. ja Bonneau, M. (2017) *Brokering Between Stakeholders Involved in Temporary Use. Refill Magazine #2*. Ghent: Refill. Available at: https://refillthecity.files.wordpress.com/2017/06/refill-magazine-2_ab.pdf (Accessed: 27 September 2017).

Jégou, F., Bonneau, M., Tytgadt, E. (2016) *Reuse of vacant spaces as driving Force for Innovation on Local Level – Baseline Study*. Ghent: Refill

Lehtovuori, P. ja Ruoppila, S. (2012) 'Temporary uses as means of experimental urban planning'. *SAJ Serbian Architecture Journal* 4, 29-54

Oswalt, P., Overmeyer, K. ja Misselwitz, P. (Toim.) (2013) *Urban Catalyst*. Berlin: DOM Publishers