

TIETOSYNTEESI: RATKAISUJA TUTKIMUKSESTA & KEHITYSTARPEITA ALALLE

Rakennuskannan vajaakäyttö ja tyhjät tilat

Hella Hernberg, Marianna Kotilainen ja Sini Saarimaa

Rakennustietosäätiön tietosynteesit pureutuvat kiinteistö- ja rakentamisalan haasteisiin yhdistämällä tutkimustietoa ja alan asiantuntijoiden näkemyksiä. Eri tiedonlajeja kokoamalla ne muodostavat haasteesta kokonaiskuvan, joka lisää ymmärrystä sen taustasta, kehitystarpeista ja mahdollisista ratkaisuista käytännön toiminnan tueksi.

Rakennustietosäätiö RTS sr

Malminkatu 16 A
00100 Helsinki
rts@rts.fi
www.rts.fi

Taitto: Marianna Kotilainen
Kielenhuolto: Tiia Javanainen, Pilkuttaja
Valokuvat: Unsplash, Pyry Kantonen ja Mostphotos
Ikonit: Flaticon

© 2026 Rakennustietosäätiö ja kirjoittajat

Tämän teoksen osittainenkin kopiointi on tekijänoikeuslain (404/61, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen) mukaisesti kielletty ilman asianmukaista lupaa.

ISBN 978-952-267-564-4 (pdf)
ISBN 978-952-267-565-1 (nid.)
ISSN 3087-5218

Sisällys

TUTKIMUSKIRJALLISUUS

Miksi rakennuskannan vajaakäyttöön on syytä tarttua? 5

Mitä on rakennuskannan vajaakäyttö?	10
Vajaakäyttö ja tyhjät tilat Suomessa	14
Mitä tutkimus ehdottaa ratkaisuksi?	19

ASIAANTUNTIJANÄKEMYKSET

Kehitystarpeita kiinteistö- ja rakentamisalalle 25

Asiantuntijoiden näkemyksiä kartoittanut kyselytutkimus	26
14 kehitystarvetta rakennuskannan vajaakäytön ja tyhjien tilojen vähentämiseen.....	30
Kevennetään teknistä vaatimustasoa korjaus- ja muutoshankkeissa	33
Joustavoitetaan kaavamerkintöjen käyttötarkoitussidonnaisuutta	37
Sujuvoitetaan viranomaisprosesseja käyttötarkoituksen muutoksissa.....	41
Kiristetään purkamisen ehtoja	45
Ohjataan taloudellisin keinoin olemassa olevan rakennuskannan käyttöön	49
Huomioidaan investointi- ja rahoituspäätöksissä pitkän aikavälin arvotekijät.....	53
Parannetaan korjausrakentamisen tuottavuutta ja jaetaan riskejä	57
Kehitetään sopimus- ja liiketoimintamalleja joustavaan tilankäyttöön.....	61
Kannustetaan käyttäjiä valitsemaan olemassa olevia tiloja	65
Luodaan uusia yhteistyö- ja välitysmalleja vajaakäyttöisten tilojen aktivointiin.....	69
Vahvistetaan osaamista ja tiedon levitystä	73
Rakennetaan tietopohjaa vajaakäyttöisestä rakennuskannasta	77
Tuetaan rakennussuojelulla rakennusten säilymistä käytössä	81
Arvostetaan olemassa olevaa rakennuskantaa.....	85

YHTEENVETO

Kohti olemassa olevien rakennusten ensisijaista hyödyntämistä 89

Lähteet ja luettavaa 97





TUTKIMUSKIRJALLISUUS

Miksi rakennuskannan vajaakäyttöön on syytä tarttua?



An aerial photograph of a coastal city, likely Helsinki, showing a harbor with a large white ferry, a dense urban area with many buildings, and a church with two tall spires in the distance. The sea is visible in the background under a cloudy sky.

Rakennuskannan vajaakäyttö on resurssien hukkaa

Huomattava osa Suomen olemassa olevasta rakennuskannasta on vajaakäytössä tai tyhjillään. Rakennuskannan vajaakäyttö ilmenee eri tavoin eri alueilla ja eri rakennustyypeissä (Hollander ym., 2018). Rakennusten jääminen tyhjilleen merkitsee resurssien hukkaa, sillä silloin rakennuksiin sidotut materiaalit, energia ja pääoma eivät palvele yhteiskunnan tarpeita.

Kiihtyvän ympäristökriisin aikana olemassa olevien rakennusten käyttö ja korjaaminen muuttuvaan käyttöön ovat keskeisiä keinoja hillitä rakentamisen päästöjä, materiaalinkulutusta ja jätteen syntyä (Huuhka ym., 2021; Kuittinen, 2023). Rakennusten käyttöasteen nostaminen ja niiden elinkaaren pidentäminen ovat keskeisiä keinoja edistää kiertotaloutta rakennetussa ympäristössä

(esim. Hakaste ym., 2024). Paine hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa nykyistä tehokkaammin ja siten hillitä rakentamisen ympäristövaikutuksia sekä edistää kiertotaloutta on voimistunut.

Purkava uudisrakentaminen vaikuttaa kuitenkin Suomessa usein houkuttelevammalta vaihtoehdolta. Valtaosa Suomen rakennuskannasta on sotien jälkeistä, suurin osa 1970–1990-lukujen rakennuksia, jotka ovat korjausiässä ja paikoin purku-uhan alla (Nousiainen & Lohtaja, 2025). Merkittävä osa rakennuskannasta on nyt tilanteessa, jossa tehdään ratkaisuja rakennusten tulevaisuudesta eli säilyttämisestä, korjaamisesta tai korvaamisesta.

Miksi aihe valikoitui tietosynteesiin?

Rakennustietosäätiö toteutti vuosina 2024–2025 Delfoi-tutkimuksen, jossa 160 kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijaa arvioi alan keskeisiä muutosilmiöitä ja kehitystarpeita suhteessa laajoihin yhteiskunnallisiin, taloudellisiin ja ympäristöllisiin kehityskuluihin (Saarimaa & Kotilainen, 2025). Rakennuskannan vajaakäyttö ja tyhjät tilat nousivat vastauksissa toistuvasti esiin laajana huolenaiheena, minkä vuoksi aihe valittiin tietosynteesin tarkastelun kohteeksi.

“

Vajaakäyttö toimitilapuolella kasvaa. [Olemassa] oleva kanta pitäisi saada mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön resurssitehokkaan rakentamisen hierarkian mukaisesti.

“

Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen laajemmin on mielestäni monella tasolla ensisijainen toimenpide. Pääkaupunkiseudun ympäristössä on samaan aikaan pula asunnoista, kun on ylitarjontaa toimistotiloista.

“

Osa esimerkiksi toimistorakentamisesta sijaitsee väärässä paikassa – jolloin uudet toimistorakennukset nousevat sinne, missä kysyntää on, ja vanhat toimistoalueet jäävät tyhjiin. Miten tähän voidaan vaikuttaa?

“

Taantuvien paikkojen suunnittelu – mitä niille tehdään? Puretaan? Unohdetaan? Annetaan luonnon valata? Siirretään? Kierrätetään osina? Hyödynnetään materiaalina? Ts. kaupungistumisen selkäpuoli.

“

Vajaakäytöllä olevan rakennuskannan hyödyntämiseen tarvittaisiin uudenlaisia innovaatioita (vrt. ”miljoona omakotitaloa väärässä paikassa” maanlaajuisesti).

“

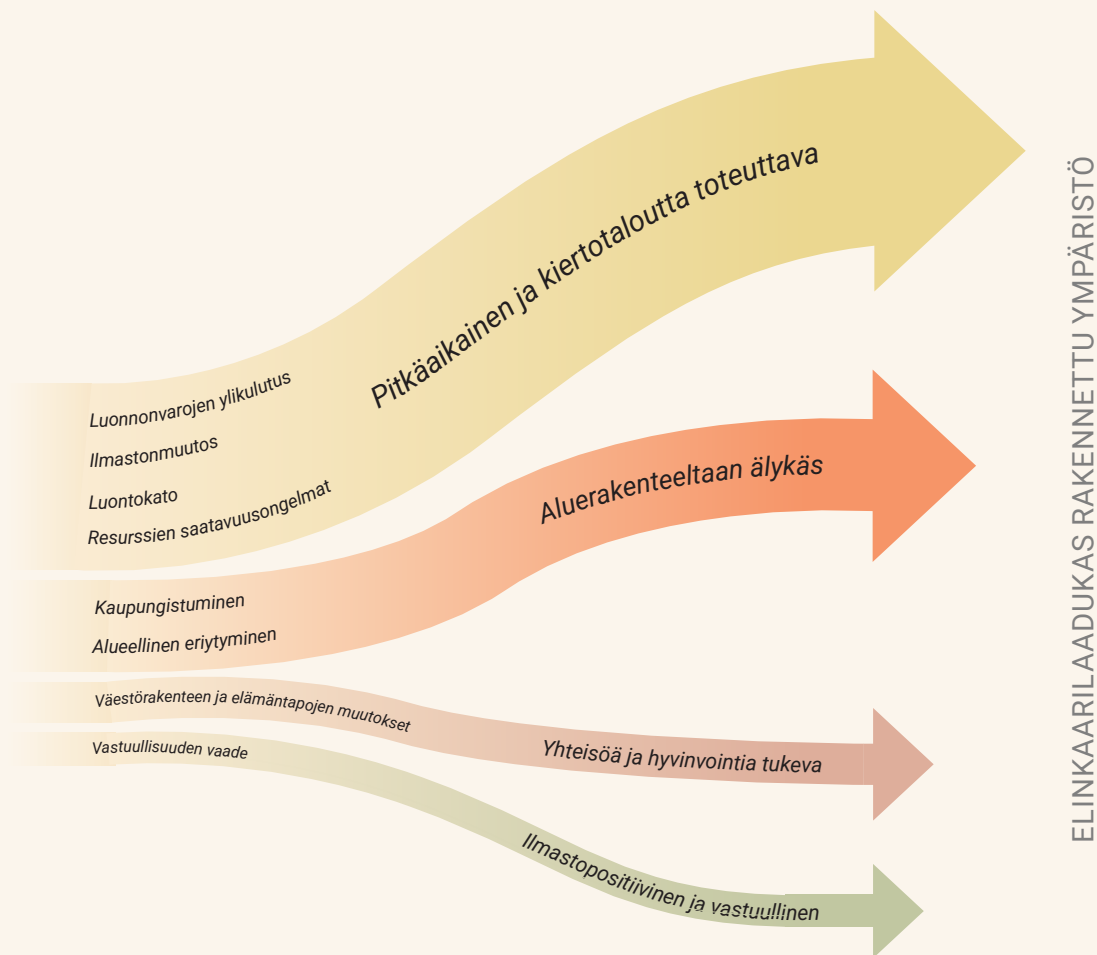
Suomessa alueiden eriarvoistuminen ja erilaistuminen: kasvavien kaupunkien ja muuttotappioseutujen ongelmat rakennusten pitkäikäisyyden ja käytön suhteen ovat varsin erilaisia.

Vajaakäytön vähentäminen tukee useita kestävyystavoitteita

Olemassa olevan rakennuskannan parempi hyödyntäminen nousi esiin kiinteistö- ja rakentamisalan kehityssuuntia tarkastelleessa tutkimuksessa (Saarimaa & Kotilainen, 2025) keinona edistää samanaikaisesti useita keskeisiä ympäristö-, alue- ja hyvinvointitavoitteita.

Alan asiantuntijoiden näkemyksissä keskeistä oli olemassa olevien rakennusten säilyttäminen käytössä pitkään sekä niiden mukauttaminen muuttuviin tarpeisiin. Näin voidaan vähentää uuden rakentamisen tarvetta, säästää luonnonvaroja sekä pienentää ilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvaa kuormitusta.

Rakennusten vajaakäytön vähentäminen nähtiin tärkeäksi myös älykkään aluerakenteen, alueiden elinvoiman, yhteisöjen hyvinvoinnin ja ilmastovastuun kannalta. Asiantuntijoiden arvioiden mukaan rakennusten elinkaaren pidentäminen ja käyttötarkoitusten joustava muuttaminen voivat mahdollistaa uusia palveluja ja yhteisöllisiä toimintoja sekä vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja siihen liittyviä päästöjä. Samalla vajaakäytön tarkastelu nostaa esiin kaupungistumisen käänköpuolen: tyhjentyvien alueiden, arvonsa menettävien kiinteistöjen ja hylätyn rakennuskannan tulevaisuuden.



Vajaakäytön vähentämiseen liitetty rakennetun ympäristön muutossuunnat (ks. lisää Saarimaa & Kotilainen, 2025). Viivan leveys kuvaa sitä, kuinka usein asiantuntijat kytkivät vajaakäytön kyseiseen muutossuuntaan. Muutossuunnat kokoavat yhteen laajoja yhteiskunnallisia ja globaaleja kehityskulkuja, jotka ohjaavat kiinteistö- ja rakentamisalan uudistumista.



Mitä on rakennuskannan vajaakäyttö?

Rakennusten vajaakäyttö tarkoittaa tilannetta, jossa rakennus tai sen osa on tyhjillään tai käytössä selvästi alle suunnitellun kapasiteetin. Vajaakäyttöä kuvataan usein vajaakäyttöasteella (*vacancy rate*), joka on erityisesti toimitilamarkkinoilla käytetty mittari tyhjien tilojen pinta-alan osuudelle vuokratavasta pinta-alasta (Sanastokeskus, 2012).

Vajaakäyttöä on kiinteistömarkkinoilla aina

Rakennuskannan vajaakäytön taustalla on erilaisia yhteiskunnallisia muutoksia, kuten väestö- ja palvelurakenteen muutoksia. Niiden seurauksena rakennusten ja tilojen käyttötarpeet muuttuvat, mikä voi synnyttää epätasapainoa tilojen kysynnän ja tarjonnan välille. Tällöin osa rakennuksista tai tiloista voi jäädä kokonaan tyhjilleen tai olla vain osittain käytössä. (Hernberg, 2014; Remøy, 2010.)

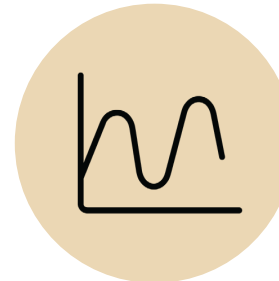
Vajaakäyttö ei kuitenkaan ole kiinteistömarkkinoilla epätavanomaista, vaan sitä esiintyy aina jossain määrin. Tutkimusten mukaan noin 3–8 prosentin vajaakäyttöaste kuvaa tasapainoista markkinatilannetta, jossa kysyntä ja tarjonta kohtaavat kohdullisen hyvin (esim. Sanderson ym., 2006). Tätä selvästi korkeampi tai pitkittynyt vajaakäyttö viittaa markkinoiden epätasapainoon, jolloin kyse on rakenteellisesta vajaakäytöstä (esim. Remøy, 2010).

Vajaakäyttö voidaan jaotella friktionaaliseen eli lyhytaikaiseen, sykliseen sekä rakenteelliseen vajaakäyttöön (Rabianski, 2002).



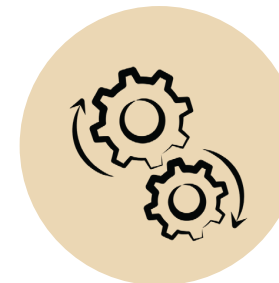
LYHYTAIKAINEN

Esimerkiksi toimistotila on tyhjiään muutaman kuukauden ajan vuokralaisten vaihtuessa.



SYKLINEN

Esimerkiksi talouden taantuma vähentää liiketilojen kysyntää hetkellisesti.



RAKENTEELLINEN

Esimerkiksi rakennus jää pitkäaikaisesti vajaakäyttöön, koska se sijaitsee alueella, jolla tiloille ei enää ole riittävästi kysyntää.

Mistä rakennusten vajaakäyttö johtuu?



Työn, teollisuuden ja kaupan muutoksista

Tilojen vajaakäyttö kytkeytyy erilaisiin pitkän aikavälin yhteiskunnallisiin muutoksiin. Teollisuuden rakennemuutos on vuosituhaten taitteesta lähtien vapauttanut paljon rakennuksia ja alueita uuteen käyttöön (Németh & Langhorst, 2014). Vuoden 2008 finanssikriisi nosti vajaakäytön poliittisesti ja tutkimuksellisesti näkyväksi (O’Callaghan ym., 2018). Työn murros ja verkkokaupan kasvu ovat koronapandemian vauhdittamina lisänneet toimistojen vajaakäyttöä ja mullistaneet liiketilojen markkinoita Suomessa (Kaleva ym., 2026; Marjanen ym., 2023).



Väestökehityksestä, alueellisesta keskittymisestä ja palveluverkkojen muutoksista

Väestön ikääntyminen ja asutuksen keskittyminen isoimpiin kaupunkeihin lisäävät asuntojen vajaakäyttöä Suomen kutistuvissa kunnissa (Kiviaho & Toivonen, 2023). Sote-uudistus kiihdyttää palveluiden keskittämistä ja tyhjentää palvelurakennuksia (Verma, 2023). Myös seurakunnat karsivat kiinteistöjään rajusti (Serkkola, 2024).



Rakennuskannan teknisestä, toiminnallisesta ja sijainnillisesta vanhenemisesta

Rakennusten kunto ja sijainti vaikuttavat tilojen vajaakäyttöön (Hernberg, 2022a; Marjanen ym., 2023). Rakennuskannan vanheneminen (*obsolescence*) voi olla muun muassa teknistä, toiminnallista tai sijainnillista, jolloin tilat eivät enää vastaa nykyistä kysyntää (esim. Thomsen & van der Flier, 2011).



Kiinteistö- ja rakentamisan käytännöistä

Vajaakäyttöä selittävät myös markkinasyklit sekä jäykät viranomaisprosessit etenkin kaavoituksessa ja rakentamismääräysten tulkinnassa (Hernberg, 2022a; Marjanen ym., 2023). Kiinteistöalan vakiintuneet käytännöt, kuten vuokratuottoon perustuva kiinteistön arvon laskentamalli, voivat kannustaa pitämään tiloja tyhjiään vuokran alentamisen sijaan (Kyrö ym., 2024). Tyhjilleen jättäminen voi olla myös tarkoitushakuista osana kiinteistökehittämistä (Fields, 2022) tai palveluiden keskittämistä (Hernberg & Gaziulusoy, 2026).

Vajaakäytöstä seuraa sekä haittoja että mahdollisuuksia



HAITAT

Kiinteistöjen arvon heikkeneminen ja kustannukset

Vajaakäyttö vähentää kiinteistöstä saatavia tuloja ja voi pitkään jatkuessaan laskea kiinteistöjen arvoa. Tilojen ylläpito ja lämmitys aiheuttavat kuluja ja päästöjä, ja käyttämättömät tilat nähdään resurssien tuhlauksena (Huuhka, 2016; Hwang & Lee, 2020).

Rakennusten ja alueiden rapautuminen

Pitkittynyt tyhjillään olo altistaa rakennukset vandalismille ja rapistumiselle sekä heikentää alueen turvallisuuden tunnetta (Hwang & Lee, 2020), mikä voi kiihdyttää naapuruston negatiivista kehityskierrettä (Bishop & Williams, 2012).

Resurssien tehoton käyttö ja ympäristövaikutukset

Vajaakäyttö merkitsee olemassa oleviin rakennuksiin sitoutuneiden materiaalien, energian, infrastruktuurin ja hiiliresurssien vajaata hyödyntämistä ja voi lisätä ennen aikaisen purkamisen tai uudisrakentamisen painetta (Huuhka ym., 2021).



MAHDOLLISUUDET

Haittanarratiivista oikeudenmukaisempaan kehittämiseen

Monet tutkijat kritisoivat tyhjiin tiloihin liitettyä haittanarratiivia sen yksipuolisen kasvu- ja markkinaorientaation vuoksi (Beveridge ym., 2022; Hackworth, 2014). Haittoihin keskittyminen voi oikeuttaa kehittämishankkeita sosioekologisen kestävyys tai oikeudenmukaisuuden kustannuksella (Fields, 2022; O'Callaghan, 2024).

Tyhjät tilat kokeilevien käytötapojen alustoina

Erityisesti väkiluvultaan kutistuvilla alueilla tyhjää tilaa ei aina voi kehittää markkinavetoisesti. Vapaat tilat voidaan nähdä myös sosiokulttuurisen muutoksen, kokeilujen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen alustoina (O'Callaghan, 2024; Oswalt ym., 2013).

Uusien toimijoiden osallisuuden vahvistuminen

Tilojen käyttöönotto voi myös vahvistaa uusien sidosryhmien mahdollisuuksia vaikuttaa kaupunkikehittämiseen (Andres, 2013).



Vajaakäyttö ja tyhjät tilat Suomessa

Suomessa vajaakäyttö keskittyy erityisesti pääkaupunkiseudun toimistoihin, kutistuvien kuntien asuntokantaan ja palvelurakennuksiin. Myös kaupan murros näkyy liiketilojen käytössä. Tilastot antavat ilmiöstä vain osittaisen kuvan: kattavaa avointa dataa ei ole saatavilla, kaikki tyhjät tilat eivät näy tilastoissa, ja tilastojen avulla on vaikea eritellä lyhyt- ja pitkäaikaista vajaakäyttöä tai sen syitä (Marjanen ym., 2023).

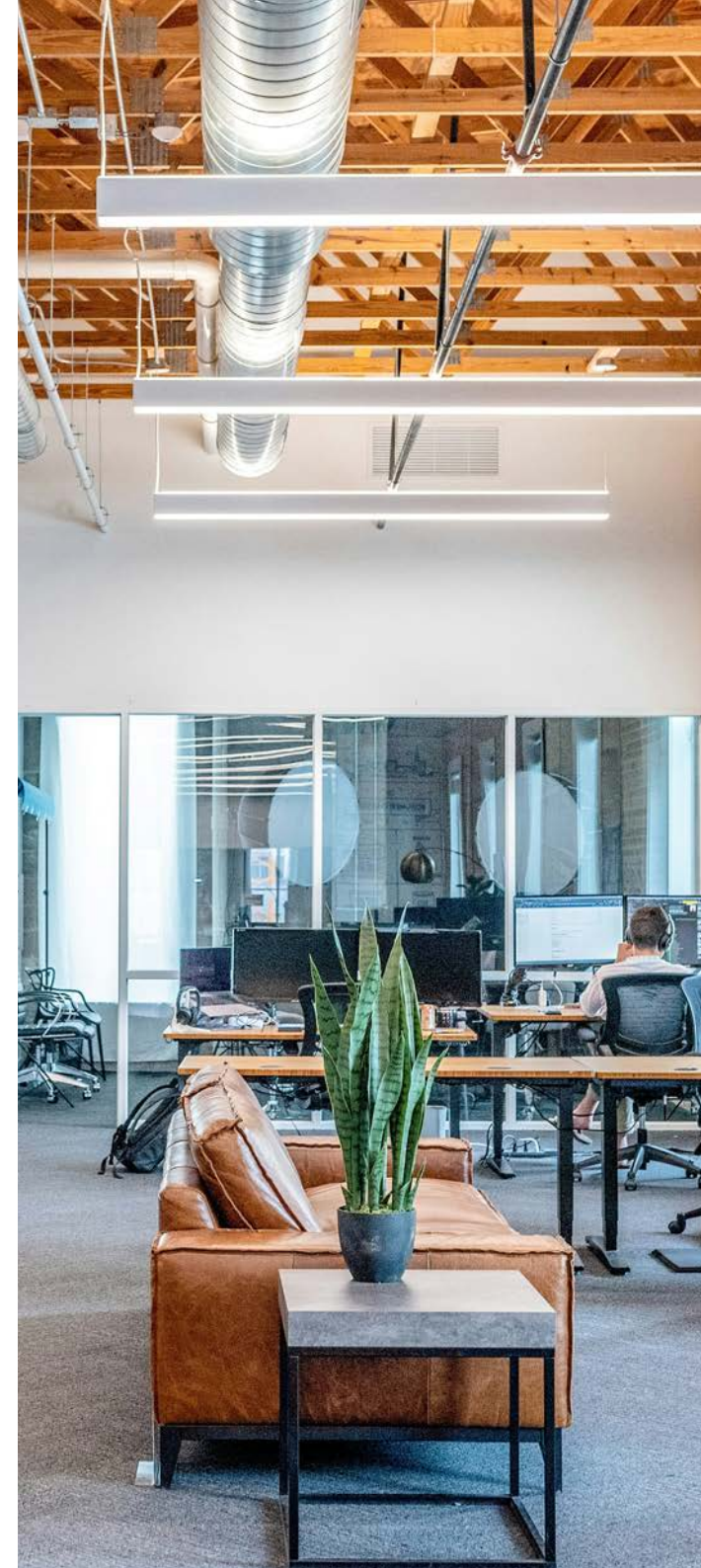
Toimistotilojen vajaakäyttö on historiallisen korkealla

Toimistotilojen vajaakäyttö on pääkaupunkiseudulla historiallisen korkeaa: vuoden 2025 lopussa vapaata toimistotilaa oli noin 1,5 miljoonaa neliötä ja vajaakäyttöaste 18,2 prosenttia, korkein 20 vuoteen (Catella, 2026). Useissa kaupunginosissa taso on korkeampi: Pitäjänmäessä 28 prosenttia, Sörnäisissä ja Aviapoliksessa lähes sama, Leppävaarassa ja Ruoholahdessa yli 20 prosenttia (Catella, 2026; Kaleva ym., 2026). Nousua on myös muissa kaupungeissa, kuten Jyväskylässä (Catella, 2026). Suomen luvut ovat eurooppalaisittain huomattavan korkeita.

Taustalla toimistotilan tarpeen pidempiaikainen muutos

Toimistotilan tarve on yleisesti vähentynyt jo pidempään osana työn murrosta: tilankäyttö on tehostunut avointen ja yhteisöllisten työtilojen ja monipaikkaisuuden myötä. Etätyö on lisääntynyt entisestään koronapandemian myötä ja on Suomessa Euroopan kärkeä (de Lucas Ancillo ym., 2023; Kaleva ym., 2026).

Kymmenen vuotta sitten vajaakäyttöä kasvatti uusien toimistorakennushankkeiden määrä (Hernberg, 2014). Vajaakäyttö kuitenkin kasvaa edelleen, vaikka toimistotilarajonta on pienentynyt, kun tonttien käyttötarkoituksen muutoksista johtuva tilojen poistuma on ylittänyt uudistuotannon volyymin. Toimistorakentamisen arvioidaan hiipuvan tulevina vuosina. (Kaleva ym., 2026.)



Verkkokauppa ja kulutustottumusten muutos muokkaavat liiketilojen kysyntää

Liiketilojen murros on jatkunut länsimaissa jo vuosikymmeniä. Koronapandemia, verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ovat siirtäneet tilakysyntää vähittäiskaupasta palveluihin ja ei-kaupalliseen käyttöön (Kickert & Talen, 2022). Helsingissä 2010-luvun kauppakeskusbuumi siirsi asiointia pois kivijaloista. Vaikka kaupunkikeskustojen näivettyminen on ollut otsikoissa Suomessa, korona-ajan jälkeen vajaakäyttö on kasvukeskuksissa tasaantunut alle 5 prosenttiin (Catella, 2026).

Kivijalkamyymälöiden hiipuminen ja uudet käyttötavat

Kaikki liiketilat eivät kuitenkaan näy tilastoissa. Lähiöiden kivijalkatilojen ja ostoskeskusten käyttö on hiipunut, mikä on herättänyt keskustelua niiden uudelleenkäytöstä naapurusto-, coworking- tai kulttuuritiloina (Hernberg, 2022b). Vaikka etniset kaupat ja ravintolat ovat elävöittäneet tyhjentyneitä ostoskeskuksia, tutkijoiden mukaan niiden etuja ei huomioida riittävästi, kun päätetään ostoskeskusten purkamisesta (Hewidy & Lilius, 2022).



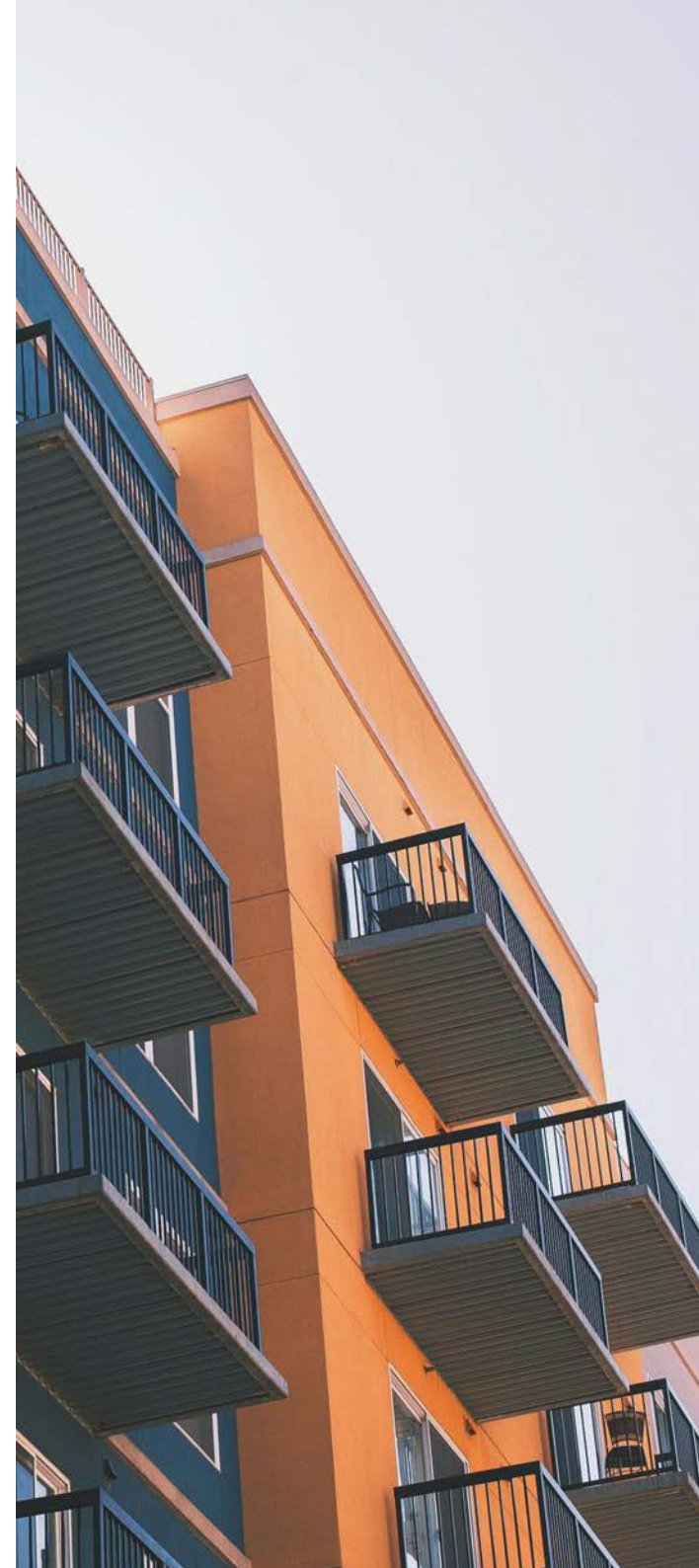
Asuinrakennusten vajaakäyttö lisääntyy eri puolilla Suomea

Tilastokeskuksen mukaan tyhjen asuntojen määrä on kasvanut Suomessa merkittävästi koko 2000-luvun ja kiihtynyt 2010-luvulla (Paavilainen, 2020). Vuonna 2024 asuntojen määrän perusteella laskettu vajaakäyttöaste oli Etelä-Savossa 17,2 prosenttia, Kainuussa 16,0 prosenttia ja Helsingissä 9,7 prosenttia (Tilastokeskus, 2024). Vuonna 2019 puolet koko maan tyhjistä asunnoista oli kerrostoaloissa, erityisesti 1970-luvun taloissa. Erillisten pientalojen osuus oli 32 prosenttia ja rivitalojen osuus 13 prosenttia. (Paavilainen, 2020.) Osin kyse on ylituotannosta, sillä kuuteen suurimpaan kaupunkiin rakennettiin viime vuosikymmenellä 35 000 asuntoa yli tarpeen (Lappalainen, 2026). Tilastoihin voi sisältyä myös kakkoskoteja ja lyhytvuokrauksessa olevia asuntoja.

Asunnot tyhjillään kutistuvissa kunnissa

Tyhjät asunnot ovat kasvava haaste kutistuvissa kunnissa. Jo neljä viidestä Suomen kunnasta menettää väestöään, ja koko maan väkiluvun ennakoidaan kääntyvän laskuun 2030-luvulla. Taustalla ovat syntyvyyden lasku, ikääntyminen, työpaikkojen vähentyminen ja väestön keskittyminen muutamaan isoimpaan kaupunkiin. (MDI, 2024; Oittinen & Mäntysalo, 2024)

Tyhjen asuntojen lukumäärä on suurin isoissa kaupungeissa niiden asukasluvun vuoksi, mutta korkeat vajaakäyttöasteet kasautuvat pieniin kuntiin ja maakuntien reuna-alueille (Huuhka, 2016; Paavilainen, 2020). Kutistuvissa kunnissa matalat hinnat syövät omaisuuden arvoa ja korjauksiin on vaikea saada lainaa, mikä siirtää etenkin energiaremontteja (Kiviaho & Toivonen, 2023).



Sote-uudistus jättää palvelurakennuksia tyhjilleen

Sote-uudistus ja palveluiden keskittäminen jättävät lähivuosina tyhjilleen paljon sote-kiinteistöjä ja muita julkisten palveluiden rakennuksia. Kunnat vuokrasivat sote-tilat hyvinvointialueille siirtymäkaudeksi vuonna 2023, ja omistuksia myydään nyt yhä enemmän yksityisille, usein kansainvälisille sijoittajille (Verma, 2023; af Heurlin, 2022). Kiinteistöomaisuuden yksityistäminen näkyy vuoden 2025 kiinteistökaupoissa, joissa julkisten palveluiden kiinteistöjen osuus oli 31 prosenttia, korkein kaikista rakennustypeistä (Kaleva ym., 2026). Arviot tarpeettomiksi jäävien sote-kiinteistöjen määrästä vaihtelevat 10–15 prosentista jopa kolmasosaan (Vironen, 2025). Palvelukiinteistöjen tyhjeneminen korostuu muuttotappioalueilla, mutta keskittämistrendi näkyy myös isommissa kaupungeissa. Kuntien lisäksi myös seurakunnat karsivat kiinteistöjään; esimerkiksi Helsingin seurakuntayhtymä aikoo vähentää tilojaan jopa neljänneksen (Serkkola, 2024).

Moni tyhjenevä palvelurakennus on korjausiässä

Sotien jälkeen rakennettua hyvinvointivaltion palvelurakennuskantaa pidetään jopa Suomen kaikkein uhanalaisimpana rakennustyyppinä (Nousiainen & Lohtaja, 2025). Monet tyhjenevistä terveyskeskuksista ovat 1970–80-luvuilta ja peruskorjausiässä. Muissakin kuntien palvelurakennuksissa on ylläpidon laiminlyönnestä ja viiveestä johtuvaa ylimääräistä korjausvelkaa (Valtiovarainministeriö, 2019; Verma, 2023). Osana keskittämistrendiä niistä usein luovutaan, vaikka korjaaminen tai muuttaminen uuteen käyttöön olisi mahdollista (Hernberg & Gaziulusoy, 2026; Nousiainen, 2024).

Mitä tutkimus ehdottaa ratkaisuksi?

Rakennuskannan vajaakäytön vähentämiseen soveltuvat ratkaisut vaihtelevat rakennustyypeittäin kasvavien kaupunkien ja syrjäseutujen välillä. Ratkaisujen tulisi pystyä vastaamaan kaupunkimuutoksen monimutkaisuuteen ja epävarmuuteen (ks. de Roo & Boelens, 2016; Oittinen & Mäntysalo, 2024). Seuraavassa nostetaan esiin keskeisimpiä tutkimuksessa tunnistettuja ratkaisuja.



Väliaikaiskäyttö aktivoi tyhjillään olevia tiloja

Tyhjilleen jääneiden, uusia ratkaisuja pidempään odottavien tilojen väliaikaiskäyttö on yleistynyt Euroopassa 1990-luvun lopulta alkaen, mutta ei ole valtavirtaistunut Suomessa. Väliaikaiskäytön kesto voi vaihdella kuukausista vuosiin, jopa vuosikymmeniin. Se voi myös muuttua pysyväksi, kuten Helsingin Kaapelitehtaalla, tai vaikuttaa kehittyvän alueen luonteeseen (Bishop & Williams, 2012; Lehtovuori & Ruoppila, 2012). Väliaikaiskäyttö-termiä onkin kritisoitu, koska se ei huomioi toiminnan potentiaalia pidemmän aikavälin ratkaisujen kehittämisessä. Esimerkiksi Lapinlahden historiallisella sairaala-alueella Helsingissä on rakennettu kehittämismallia vuoropuhelussa väliaikaivuokralaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Tällaista väliaikaiskäyttöä voisikin nimittää ”kokeilevaksi käytöksi” (esim. Huotari, 2025), jonka ideana on, että tilankäytön kokeilujen avulla kehitetään ratkaisuja myös pitkän aikavälin tulevaisuutta varten.

Toimintaa, tuloja ja elävyyttä

Parhaimmillaan väliaikaiskäyttö hyödyttää kaikkia osapuolia. Se tarjoaa edullisia tiloja kulttuuritoimijoille, urheiluseuroille, pienyrityksille ja yhteisöille (Oswalt ym., 2013), tuottaa omistajalle vuokratuloja, ehkäisee vandalismia ja usein kasvattaa kiinteistön arvoa (Bishop & Williams, 2012). Kaupungit ja yhteiskunta hyötyvät toiminnasta, joka aktivoi ja elävöittää

paikkoja edullisesti sekä luo työpaikkoja ja verkostoja (Oswalt ym., 2013). Useat eurooppalaiset kaupungit, kuten Berliini, ovatkin virallistaneet väliaikaiskäytön osaksi dynaamisempaa kaupunkisuunnittelua (Honeck, 2017).

Yleistymistä jarruttavat omistajien epävarmuus ja puuttuvat toimintamallit

Suomessa tunnettuja esimerkkejä ovat muun muassa Kalasatama ja Lapinlahden sairaala Helsingissä, Tampereen Hiedanranta ja Keran hallit Espoossa (Alatalo ym., 2025; Hernberg & Mazé, 2017). Väliaikaiskäyttö ei kuitenkaan ole kiinnostanut laajasti yksityisiä omistajia (Hernberg, 2022a), vaikka monet kunnat pyrkivät edistämään omien tyhjien tilojensa vuokrausta. Väliaikaiskäyttöön liittyykin paljon jännitteitä ja intressiristiriitoja. Esimerkiksi kiinteistönomistajat pelkäävät, että vuokralainen ei suostu lähtemään sovitusta määräajasta huolimatta (Bishop & Williams, 2012). Väliaikaiskäyttöä helpottaviksi ratkaisuiksi on ehdotettu muun muassa väliaikaiskäyttöön erikoistuneita välittäjä- ja operaattoritoimijoita, räätälöityjä sopimusmalleja sekä yhteiskehittämismallia, jossa väliaikaiskäytön avulla kokeillaan pitkän tähtäimen ratkaisuja (Hernberg, 2022a).

Korjaaminen ja käyttötarkoituksen muutos jatkavat rakennusten elinkaarta

Käyttötarkoituksen muutos ja korjaaminen ovat keskeisiä keinoja jatkaa tyhjentyneiden rakennusten käyttöä ja säilyttää kulttuuriperintöä. Suomessa päädytään turhan usein purkavaan uudisrakentamiseen, vaikka korjaaminen on tutkimusten mukaan resurssitehokkaampaa ja edullisempaa (esim. Moisio ym., 2024; Moisio ym., 2026). Koska myös korjaaminen ja muutostyöt kuluttavat energiaa ja materiaaleja (Kuittinen, 2023), tutkijat korostavatkin säästävää korjaamista ja ”dynaamista säilyttämistä”, joka mahdollistaa rakennusten korjaamisen ja uudistamisen resurssiviisaasti (Nousiainen & Lohtaja, 2025).

Muutokelpoisuuteen vaikuttavat rakennuksen kunto, sijainti ja hankkeen reunaehdot

Käyttötarkoituksen muutokset toimistoista asunnoiksi ovat Suomessa yleistyneet jonkin verran viimeisen vuosikymmenen aikana (Kaleva ym., 2026). Myös sairaaloita ja teollisuusrakennuksia on muunneltu niin asunnoiksi kuin kulttuurikäyttöön (esim. Verma, 2023). Käyttötarkoituksen muutosten onnistumisen kannalta ratkaisevia tekijöitä ovat rakennuksen sijainti, rakenteellinen ja tekninen kunto, päivänvalon saanti, esteettömyys ja sisäilman laatu (Kyrö ym., 2024). Kuitenkin tutkimuksen mukaan rakennusten huonokuntoisuutta myös usein liioitellaan (Nousiainen & Lohtaja, 2025). Myös kiinteistön omistustilanne, kaava- ja lupa-asiat, naapurien mielipiteet,

rahoitus- ja rakennuskustannukset, paloturvallisuus ja terveellisyys sekä rakennuksen mittasuhteet vaikuttavat muutosmahdollisuuksiin (Kyrö ym., 2024; Verma, 2023). Useimmiten lisärakennusoikeus tekee käyttötarkoituksen muutoksesta rakennuttajalle selvästi houkuttelevampaa (Kyrö ym., 2024).

Säätely voi asettaa korjaamiselle ja käyttötarkoituksen muutoksille reunaehdoja, mutta sitä on myös uudistettu tukemaan olemassa olevien rakennusten säilymistä ja uutta käyttöä. Esimerkiksi rakentamislain 57 § voi mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen asemakaavasta poiketen, jos muutos edistää rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä (Rakentamislaki 751/2023, 57 §).

Uutta elämää rakennuksille yhteisölähtöisesti

Suomessa myös yhteisöt ja yksityiset ihmiset ovat pelastaneet hylättyjä taloja: kouluja, rautatieasemia ja huviloita. Asukaslähtöiset korjaukset ja muutokset sekä vaihtoehtoiset toimintamallit, kuten talkootyötä ja oppisopimuskoulutusta hyödyntävä Oranssi Asuntojen malli, osoittavat, että korjaaminen on mahdollista kustannuksilla, rakennusosilla ja materiaaleilla säästämällä. Yhteisölähtöisyys tarjoaa myös mahdollisuuden oppimiseen ja kouluttamiseen. (Fava, 2021; Hernberg & Gaziulusoy, 2026).

Käyttöasteen mittarointi tuottaa tietoa tilojen käytöstä

Käyttöasteen mittarointi auttaa tunnistamaan vajaakäytössä tai tyhjiään olevat tilat, jotta niitä voidaan hyödyntää paremmin tai niistä voidaan tarvittaessa luopua. Rakennusten käyttöasteeseen liittyvät käsitteet eivät ole vielä vakiintuneita, mutta Heikkilä ja kumppanit (2026) ovat kehittäneet Suomessa sovellettavan käyttöastemittarin, jossa rakennuksen käyttöaste määritetään vertaamalla toteutunutta käyttöä käyttöpotentiaaliin. Käytännössä toteutuneita henkilökäyttötunteja verrataan teoreettiseen maksimihenkilötuntimäärään.

Käyttöastetta voidaan arvioida useilla eri menetelmillä, jotka eroavat toisistaan tuottamansa tiedon sisällön, tarkkuuden

sekä käytännön toteutettavuuden osalta. Havainnointimittaus, jossa käyttöä seurataan laskennoilla tai pistotarkastuksilla tuottaa vertailukelpoista tietoa mutta on työlästä. Kulunvalvontamittaus perustuu kulunvalvontadataan, joka kertoo kävijämääristä, muttei välttämättä yksittäisten tilojen käytöstä. Sensorit, kamerat, läsnäoloanturit ja ilmanlaadun mittaus mahdollistavat jatkuvamman seurannan, mutta edellyttävät laitteistoja ja tietosuojan huomioimista. Kyselyillä saadaan laadullista tietoa käytöstä ja käyttäjäkokemuksista, kun taas tilavarausjärjestelmien data sopii erityisesti ulkopuolisille varattaviin tiloihin, mutta ei aina vastaa todellista käyttöä. (Heikkilä ym., 2026.)

Välittäjätoimijat yhdistävät toimijoita ja edistävät kestävyyttä

Välittäjätoimijoilla on tunnistettu keskeinen rooli sekä kiinteistö- ja rakentamisan systemisten kestävyysmurrosten edistäjinä (Hodson & Marvin, 2012; Kivimaa ym., 2019) että olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisessä (Hernberg, 2022a; Hernberg & Hyysalo, 2024). Välittäjät voivat olla yksityisiä, julkisen sektorin tai ruohonjuuritason toimijoita, jotka toimivat siltana eri tahojen välillä: he vahvistavat sidos-

ryhmien välistä yhteistyötä ja tiedonkulkua, auttavat kestävien käytäntöjen ja ratkaisujen kehittämisessä, neuvottelevat rakenteellisista esteistä sekä edistävät oppimista ja kokeiluja (Hernberg & Hyysalo, 2024). Välittäjiä koskeva tutkimus haastaa käsitystä perinteisistä suunnittelurooleista ja peräänkuuluttaa välittäjätoiminnan resursointia kestävyysmurroksen edistämiseksi (Hodson & Marvin, 2010).

Muita keinoja vähentää vajaakäyttöä

Käytön optimointi, monikäyttöisyys ja muunneltavuus

Muun muassa yhteiskäyttö, jakaminen, hybridikonseptit ja tilat palveluna -mallit sekä tilapäinen tapahtuma- ja kulttuurikäyttö voivat parantaa olemassa olevien rakennusten ja tilojen käyttöastetta ja vähentää vajaakäyttöä (esim. Pirinen, 2025). Monikäyttöiset ja muunneltavat tilat puolestaan tukevat erilaisia ja muuttuvia käyttötarpeita, mikä voi osaltaan vähentää vajaakäytön riskiä (esim. Saarimaa, 2025).

Kaavoituskäytänteet ja lainsäädäntö

Euroopassa on kehitetty joustavia kaavoituskäytäntöjä ja poikkeuskäytäntöjä, jotka mahdollistavat tilojen uudenlaisen ja kokeilevan käytön (de Roo & Boelens, 2016; Hernberg, 2020). Lainsäädännössä ja rakentamismääräysten tulkinnassa tulisi tukea paremmin korjaamista, käyttötarkoituksen muutoksia ja väliaikaiskäyttöä (Hernberg, 2014; Nousiainen & Lohtaja, 2025; ks. myös Ympäristöministeriö, 2014; Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen, 2009; DeTroy ym. 2025).

Rakennustuotteiden uudelleenkäyttö

Rakennusosien ja -materiaalien hyödyntäminen kiertotalouden periaatteiden mukaisesti on myös tärkeä, vaikkakin viimeisinä, keino rakennuskohteissa, joille ei löydy tarkoituksenmukaista käyttöä (Huuhka, 2016; Tähtinen, 2025).

Osaamisen ja tiedonkulun kehittäminen sekä laajempi arvokeskustelu

Olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen ja muuntamiseen tarvitaan osaamista sekä laajempaa keskustelua sen arvosta, jotta sen potentiaali voidaan tunnistaa paremmin ja hyödyntää resurssiviisaasti (Kalakoski, 2023; Nousiainen, 2024; DeTroy ym. 2025). Korjaamista vaikeuttavat myös puutteet hankkeen osapuolten tiedonkulussa, viestinnässä ja koordinoinnissa, minkä vuoksi jäsennellyn tiedonhallinnan merkitys korostuu (Prieto ym., 2024).

Ulkoisvaikutusten huomiointi ja arvonmäärityksen uudistaminen

Ulkoisvaikutuksilla tarkoitetaan toiminnan kustannuksia tai hyötyjä, jotka kohdistuvat toiminnan ulkopuolisiin tahoihin. Esimerkiksi käyttökelpoisen rakennuksen purkamisesta voi aiheutua ympäristö- ja terveyshaittoja, joiden kustannukset jäävät osittain yhteiskunnan tai muiden toimijoiden kannettaviksi. Viimeaikainen tutkimus on tarkastellut ulkoisvaikutusten sisällyttämistä esimerkiksi purkamisen ja rakentamisen hintaan (esim. Zheng ym., 2024). Myös perinteisten arvonmäärityskäytäntöjen on havaittu voivan ylläpitää esimerkiksi korkeita vuokratasoja ja siten osaltaan lisätä tilojen vajaakäyttöä (Johnson ym., 2024).



ASIAANTUNTIJANÄKEMYKSET
Kehitystarpeita
kiinteistö- ja rakentamisalalle



Asiantuntijoiden näkemyksiä kartoittanut kyselytutkimus

Kartoitimme rakennusten vajaakäytön vähentämiseen liittyviä esteitä, mahdollisuuksia ja kehitystarpeita RTS-asiantuntijaverkostolle suunnatulla kyselyllä. Kyselyn tarkoitus oli täydentää aiheesta koottua tutkimuskirjallisuutta käytännön asiantuntijoiden näkemyksillä siitä, millaisia muutoksia vajaakäytön vähentäminen edellyttää kiinteistö- ja rakentamisaikavälillä.

Kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijat arvioivat vajaakäytön vähentämisen edellytyksiä

Kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden näkemyksiä kartoitettiin kyselytutkimuksella. Kyselyn suunnittelussa hyödynnettiin monitasomuutoksen viitekehystä (*Multi-Level Perspective*, MLP), jossa yhteiskunnallisia muutoksia tarkastellaan toimintaympäristön, uusien ratkaisujen ja vallitsevan järjestelmän välisenä vuorovaikutuksena (Geels & Schot, 2010). Viitekehys auttaa jäsentämään, miten toimintaympäristön muutokset luovat painetta muutokselle, kuinka uusia ratkaisuja syntyy ja miten vallitsevan järjestelmän rakenteet, toimintatavat ja käytännöt voivat joko mahdollistaa tai hidastaa niiden laajempaa käyttöönottoa (Geels & Schot, 2010).

Kysely kohdistui ratkaisujen yleistymisen esteisiin ja ratkaisut mahdollistaviin tekijöihin

Rakennusten vajaakäyttöä koskevassa tutkimuskirjallisuudessa on tunnistettu tarve tehostaa olemassa olevan rakennuskannan käyttöä sekä esitetty ratkaisuja vajaakäytön vähentämiseksi. Tästä lähtökohdasta kyselyn painopisteenä ei ollut vain uusien ratkaisujen tunnistaminen, vaan sen tarkasteleminen, millaisia muutoksia kiinteistö- ja rakentamisan nykyisessä järjestelmässä tarvitaan, jotta vajaakäyttöä vähentävät ratkaisut voivat yleistyä osaksi alan tavanomaisia käytäntöjä. Muutostarpeita tarkasteltiin sääntelyn, talouden, toimintakulttuurin, yhteistyön, tiedon ja käytännön ratkaisujen näkökulmista.

Kyselyyn vastasi 87 asiantuntijaa

Kysely toteutettiin sähköisesti 20.4.–12.5.2026, ja siihen vastasi 87 kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijaa. Kysely suunnattiin Rakennustietosäätiön kokoamalle RTS-asiantuntijaverkostolle, jonka kautta kerätään kokeneiden kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden näkemyksiä ja kokemustietoa tutkimustiedon rinnalle tietosynteesien laatimista varten. Kyselyn toteutushetkellä verkostoon kuului yli 350 alan asiantuntijaa.

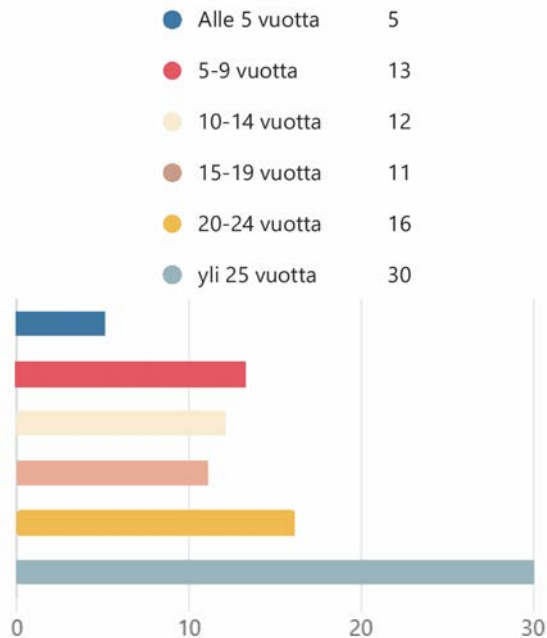
Kysely sisälsi avoimia kysymyksiä, joiden avulla vastaajat pystyivät kuvaamaan näkemyksiään omin sanoin. Ennen vastaamista osallistujille toimitettiin rakennusten vajaakäyttöä käsittelevästä tutkimuskirjallisuudesta koottu tausta-aineisto yhteisen tietopohjan muodostamiseksi. Kyselyyn osallistuminen oli vapaaehtoista.

Kyselyaineisto sisälsi 521 avovastausta. Kerätty aineisto analysoitiin laadullisen sisällönanalyysin periaatteiden mukaisesti. Analyysissa vastaukset käytiin systemaattisesti läpi useaan kertaan ja ne ryhmiteltiin sisällöllisten yhtäläisyyksien perusteella kehitystarpeita kuvaaviksi tulosteemoiksi.

Monipuolinen ja kokenut vastaajajoukko

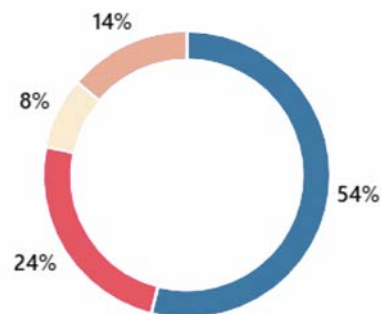
Kyselyn 87 vastaajasta kolmasosa oli työskennellyt kiinteistö- ja rakentamisaikalla yli 20 vuotta ja yli puolet edusti yrityssektoria. Lisäksi 20 prosenttia vastaajista työskenteli aktiivisesti rakennusten vajaakäyttöön liittyvien kysymysten parissa. Vastaajat edustivat laajasti alan eri ammattiryhmiä, erityisesti kiinteistönomistusta ja -kehittämistä, rakennuttamista sekä regulaatiota ja alan ohjeistusta. Mukana oli myös muun muassa arkkitehtuurin, urakoinnin, rakennustuoteteollisuuden sekä kiinteistönhuollon asiantuntijoita. Vastaajajoukon monipuolisuus vahvistaa aineiston informaatioarvoa ja mahdollistaa ilmiön tarkastelun useista eri näkökulmista.

Työkokemus toimialalta



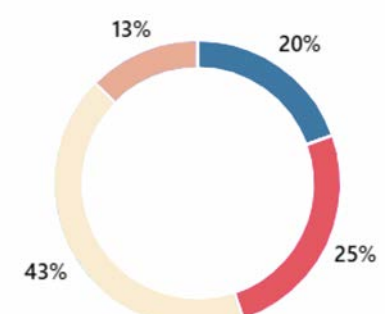
Työskentelysektori

Yritys / yksityinen sektori	47
Julkinen sektori (valtio, kunta, kaupunki)	21
Tutkimus- tai koulutusorganisaatio	7
Järjestö / yhdistys / säätiö	12



Työskentely vajaakäytön parissa

Työskentelen aktiivisesti tämän parissa	17
Työskentelen tämän parissa silloin tällöin	22
Aihe sivuaa työtäni, mutta en työskentele sen parissa aktiivisesti	37
Ei kuulu työhöni lainkaan	11



Asiantuntijoiden näkemyksistä kehitystarpeiksi

Kyselyyn vastanneiden 87 asiantuntijan näkemyksistä nousi esiin joukko kehitystarpeita. Seuraavaksi esitellään niistä 14 useimmin toistunutta. Kehitystarpeet kokoavat yhteen vastaajajoukon (ks. s. 28) näkemyksiä siitä, millaisia muutoksia vajaakäyttöä vähentävien ratkaisujen laajempi käyttöönotto voisi edellyttää.

Kehitystarpeet on tarkoitettu jatkokeskustelun, arvioinnin ja kehittämistyön tueksi. Niiden avulla voidaan pohtia, mihin tunnistettuihin tarpeisiin eri organisaatiot ja toimijat voivat omassa toiminnassaan vaikuttaa, mitä muutoksia niiden edistäminen edellyttää ja millaisia vaikutuksia muutoksilla voisi olla.

Kehitystarpeet eivät ole valmiita toimenpidesuosituksia

Jokaiseen kehitystarpeeseen liittyy hyötyjä, riskejä, vaikutuksia, kustannuksia ja arvovalintoja. Siksi niitä on tärkeää tarkastella kriittisesti ja kokonaisvaltaisesti: keiden vastuulla muutoksen edistäminen olisi, kenelle siitä syntyisi hyötyjä, riskejä, kustannuksia tai uusia velvoitteita, ja keneltä muutos edellyttäisi toimia ja päätöksiä?

Kehitystarpeet eivät ole toisistaan irrallisia. Esimerkiksi sääntelyn joustavoittaminen ei yksin edistä rakennusten uutta käyttöä, jos hankkeille ei löydy taloudellisesti toimivaa mallia, tarvittavaa tietoa tai yhteistyöhalukkaita toimijoita. Kehitystarpeita tulkittaessa on lisäksi tärkeää huomioida, että ne kuvaavat kyselyyn vastanneen asiantuntijajoukon näkemyksiä eivätkä sellaisinaan ole valmiita toimenpidesuosituksia.





**14 kehitystarvetta
rakennuskannan
vajaakäytön ja
tyhjien tilojen
vähentämiseen**

Kehitystarpeita rakennuskannan vajaakäytön vähentämiseen



Sääntely ja viranomaisprosessit

Kevennetään teknistä vaatimustasoa korjaus- ja muutoshankkeissa
Joustavoitetaan kaavamerkintöjen käyttötarkoitussidonnaisuutta
Sujuvoitetaan viranomaisprosesseja käyttötarkoituksen muutoksissa
Kiristetään purkamisen ehtoja



Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

Ohjataan taloudellisin keinoin olemassa olevan rakennuskannan käyttöön
Huomioidaan investointi- ja rahoituspäätöksissä pitkän aikavälin arvotekijät
Parannetaan korjausrakentamisen tuottavuutta ja jaetaan riskejä



Toimintamallit ja toimijaroolit

Kehitetään sopimus- ja liiketoimintamalleja joustavaan tilankäyttöön
Kannustetaan käyttäjiä valitsemaan olemassa olevia tiloja
Luodaan uusia yhteistyö- ja välitysmalleja vajaakäyttöisten tilojen aktivointiin



Tieto ja osaaminen

Vahvistetaan osaamista ja tiedon levitystä
Rakennetaan tietopohjaa vajaakäyttöisestä rakennuskannasta



Suojelu- ja arvönäkökulmat

Tuetaan rakennussuojelulla rakennusten säilymistä käytössä
Arvostetaan olemassa olevaa rakennuskantaa





KEHITYSTARVE

Kevennetään teknistä vaatimustasoa korjaus- ja muutoshankkeissa



Säätely ja viranomaisprosessit

“

Olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja käyttötarkoituksenmuutostyössä ei pitäisi edellyttää uudisrakentamisen määräyksiä ja mitoituksia. Sallittava jousto olemassa olevan rakennuksen reunaehtojen puitteissa.

“

Merkittävät rajoitukset ovat juuri teknisten vaatimusten täytössä.

“

Regulaation vaatimusten täyttäminen nostaa kustannuksia erityisesti korjausrakentamisessa, jolloin teknis-taloudelliset reunaehdot eivät täyty. --> Joustavuutta määräyksiin.

Kevennetään teknistä vaatimustasoa korjaus- ja muutoshankkeissa

Säännöksiä ja niihin liittyviä teknisiä vaatimuksia tulisi voida soveltaa korjaus- ja käyttötarkoituksenmuutoshankkeissa nykyistä joustavammin, jotta olemassa olevia rakennuksia voidaan hyödyntää pitkäjänteisesti ja tarkoituksenmukaisesti turvallisuudesta ja terveellisyydestä tinkimättä.

Useissa vastauksissa säännöstulkinnat ja korjaus- ja muutoshankkeille asetettavat tekniset vaatimukset nähtiin esteenä olemassa olevien rakennusten joustavalle hyödyntämiselle. Vastaajat nostivat esiin tilanteita, joissa vaatimustason koettiin vaikeuttavan hankkeen toteuttamista, kasvattavan kustannuksia tai jopa estävän rakennuksen käytön jatkamisen. Erityisesti energiatehokkuuteen, esteettömyyteen ja akustiikkaan liittyviä vaatimuksia pidettiin joissakin vastauksissa olemassa olevaan rakennuskantaan nähden ylimitoitettuina.

Haasteen nähtiin liittyvän erityisesti siihen, miten rakentamista koskevia säännöksiä ja muuta viranomaisohjausta tulkitaan ja millaisia teknisiä vaatimuksia hankkeissa niiden perusteella asetetaan.

Keskeinen jännite

Moni vastaajista korosti, että teknisen vaatimustason keventäminen ei saa vaarantaa rakennusten turvallisuutta, terveellisyyttä ja laatua. Osa vastaajista nosti esiin myös sen riskin, että vaatimustason keventäminen voisi johtaa vähimmäistason tavoitteluun tai siihen, että väliaikaisiksi tarkoitettut ratkaisut jäävät pysyviksi eikä rakennusta koskaan saateta käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Korjaus- ja muutoshankkeissa tulisi soveltaa sääntelyä ja muuta ohjausta nykyistä tapauskohtaisemmin. Osa vastaajista koki, että olemassa oleville rakennuksille asetetaan käytännössä liian vaativia teknisiä vaatimuksia ja että vaatimustaso lähestyy joissakin tilanteissa uudisrakentamisen tasoa. Vaikka sääntely mahdollistaa jo nykyisin joustoa korjaamisessa ja käyttötarkoituksen muutoksissa, osa vastaajista katsoi, ettei näitä mahdollisuuksia aina hyödynnetä, koska sääntelyä tulkitaan ja sovelletaan paikoin liian tiukasti. Heidän mukaansa rakennusten erityispiirteet tulisi huomioida nykyistä paremmin hankkeissa asetettavaa vaatimustasoa määritettäessä.

Korjaus- ja muutoshankkeisiin tulisi kehittää selkeämpää sääntely- ja ohjauskehikkoa. Osa vastaajista ehdotti, että siinä voitaisiin huomioida esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoitus, käytön tilapäisyys tai pysyvyys sekä rakennuksen ominaisuudet. Osa vastaajista ehdotti myös, että turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvä vähimmäistaso määriteltäisiin selkeästi ja muissa vaatimuksissa sallittaisiin enemmän tapauskohtaista joustoa. Tällaisen vähimmäistason ja jouston rajojen määrittely voi kuitenkin käytännössä olla haastavaa.

Samalla viranomaistulkintojen yhtenäisyyttä pitäisi vahvistaa selkeämmällä ohjeistuksella ja yhteisillä toimintaperiaatteilla. Osa vastaajista piti tärkeänä, että tapauskohtainen harkinta ei lisää epäselvyyksiä tai pitkitä viranomaisprosesseja. Selkeämpi ohjeistus tukisi sekä rakennuskohtaista harkintaa että viranomaisprosessien sujuvuutta ja ennakoitavuutta.

“

Turvallisuuteen liittyvät vähimmäisvaatimukset väliaikaiskäyttöön ja käyttötarkoituksen muutokseen tulisi määrittää ja kaikesta muusta pitäisi pystyä joustamaan. Yhteinen kehikko auttaisi yksittäisiä viranomaisia joustossa.

“

Ristiriita ei ole niinkään itse laissa, vaan sen tulkinnassa ja hallinnollisissa käytännöissä.

“

Riskiperusteinen ja tapauskohtainen arviointi tukisi olemassa olevia rakennuksia paremmin. Riskinä on arvioinnin laatu ja sen tulkinta. Ohjeistuksien ja malliratkaisuiden vaikutus korostuu.





KEHITYSTARVE

Joustavoitetaan kaavamerkintöjen käyttötarkoituks- sidonnaisuutta



Sääntely ja viranomaisprosessit

“

Nykyinen kaavoitus lukitsee tilojen käyttötarkoitukset melko tarkasti, mikä vaikeuttaa vajaakäyttöisten rakennusten uudelleenkäyttöä.

“

Keskustan/kantakaupungin alueilla tulisi kaavojen olla paljon joustavampia.

“

*Kaavoitukseen voisi lisätä nykyistä enemmän joustavia ja yhdisteltyjä käyttötarkoituksia sekä mahdollisuuden ajallisesti rajoitettuihin käyttötapoihin ilman kaavamuu-
tosta. Tämä voisi nopeuttaa tilojen muuntumista tai kokeiluluontoista käyttöä. Lisäksi se tukisi kiertotaloutta ja vähentäisi tarvetta pitää rakennuksia tyhjiään odottamassa oikeaa käyttötarkoitusta.*

Joustavoitetaan kaavamerkintöjen käyttötarkoitussidonnaisuutta

Kaavamerkintöjen tulisi sallia nykyistä monipuolisemmin erilaisia käyttötarkoituksia, jotta rakennusten käyttöä voitaisiin muuttaa joustavammin tarpeiden muuttuessa.

Vastaajien mukaan kaavojen tarkasti määritellyt ja sitovat käyttötarkoitukset voivat vaikeuttaa olemassa olevien rakennusten joustavaa hyödyntämistä uuteen käyttöön. Haaste korostuu tilanteissa, joissa työn tekemisen tavat, väestörakenne tai palvelutarpeet muuttuvat nopeasti. Tällöin käyttökelpoisia tiloja voi jäädä vajaakäytölle tai tyhjilleen, koska niiden mahdollinen uusi käyttötarkoitus ei sovi voimassa olevaan kaavaan.

Vastaajat ehdottivat kaavojen käyttötarkoitusmerkintöjen joustavoittamista ja kevyempiä menettelyjä, jotka helpottaisivat rakennusten monikäyttöisyyttä ja käyttötarkoituksen muutoksia sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

Keskeinen jännite

Vastauksissa korostui tarve löytää tasapaino kaavoituksen joustavuuden ja sen ohjaavan tehtävän välillä. Joustavimmat käyttötarkoitusmerkinnät voisivat helpottaa olemassa olevien rakennusten hyödyntämistä ja vähentää vajaakäyttöä. Samalla painotettiin, että kaavoituksella on tärkeä tehtävä ohjata maankäyttöä suunnitelmallisesti ja turvata palveluverkon ennakoitavuus sekä lähiympäristön laatu.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Kaavoituksessa tulisi käyttää nykyistä joustavampia käyttötarkoitusta ohjaavia kaavamerkintöjä, jotka sallivat rakennuksille useita käyttötarkoituksia. Useat vastaajat ehdottivat kaavamerkintöjä, jotka mahdollistaisivat useita käyttötapoja ilman erillistä kaavamuutosta. Esimerkkeinä mainittiin hybridimerkinnot, käyttötarkoitussvyöhykkeet. Eräs vastaaja ehdotti uudenlaisten kaavaluokkien kehittämistä, kuten käyttötarkoitussvapaista ja lyhyen elinkaaren alueita, joissa kaavamerkintä perustuisi käyttötarkoituksen sijaan rakennusten pysyvyyteen, muunneltavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen. Keskustatoimintojen merkinnät ja Y-kaava nostettiin esiin esimerkkeinä ratkaisusta, jotka sallivat tonteille tavanomaista laajemmin käytön. Joustavuutta pidettiin tärkeänä erityisesti alueilla, joilla tilatarpeet ja käyttötavat muuttuvat nopeasti, kuten keskusta- ja kantakaupunkialueilla.

Tyhjilleen jääneille tiloille tulisi sallia väliaikainen tai kokeiluluonteinen käyttö ilman raskaita kaavamuutoksia. Vastaajat ehdottivat, että kaavan ensisijaisen käyttötarkoituksen rinnalla voitaisiin sallia myös väliaikaisia ja toissijaisia käyttötapoja. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että tyhjää liiketilaa voitaisiin käyttää väliaikaisesti kulttuuritilana ilman erillistä kaavamuutosta.

“

Tila on määritelty esimerkiksi toimistoksi, liiketilaksi tai asunnoksi. Tämä toimii huonosti tilanteessa, jossa tilatarpeet muuttuvat nopeasti työn murroksen, väestömuutosten ja palvelurakenteiden muutosten vuoksi. Seurauksena voi olla, että käyttökelpoisia tiloja jää tyhjilleen vain siksi, ettei niiden uusi käyttö sovi kaavamääräyksiin.

“

Kehittämisehdotuksena esimerkiksi siirtyminen käyttötarkoitussvyöhykkeisiin, joissa sallitaan useita käyttötarkoituksia ilman kaavamuutosta.

“

Tilalle voisi tuoda hybridimerkintöjä, jotka sallivat useita käyttötarkoituksia samassa rakennuksessa.





KEHITYSTARVE

Sujuvoitetaan viranomaisprosesseja käyttötarkoituksen muutoksissa

“

Lupaprosessi pitää saada nopeasti toimivaksi ja ennakoitavaksi prosessiksi.

“

Esimerkiksi toimistotilojen muuttamista asunnoiksi on yritetty useaan otteeseen, mutta nämä ovat jääneet jo luonnostelupöydälle. Kaavan muuttamisen ja kehityksen pitkään ja vaikeaan prosessiin ei ole ollut aikaa tai tahtoa.

“

Nopeampi käsittelyaika, nopeampi hankkeen käynnistys, vähemmän vajaakäyttöä. Lupaprosessin kesto määrittää kuitenkin jo nyt 9/10 tapauksessa hankkeen aikataulua, käytännössä rakentamisen eli vaikkapa käyttötarkoituksen muutoksen aloitusta siirtävästi.

Sujuvoitetaan viranomaisprosesseja käyttötarkoituksen muutoksissa

Väliaikaiskäytön, kokeilevan käytön ja käyttötarkoituksen muutosten lupa- ja kaavoitusprosesseja tulisi sujuvoittaa ja niiden ennakoitavuutta parantaa.

Useissa vastauksissa viranomaisprosessit koettiin hitaiksi, raskaiksi ja vaikeasti ennakoitaviksi, minkä nähtiin vaikeuttavan olemassa olevan rakennuskannan saamista uuteen käyttöön. Osa vastaajista toi esiin, että käyttötarkoituksen muutosta tai väliaikaista käyttöä ei aina edes lähdetä selvittämään, jos prosessin kesto tai lopputulosta pidetään liian epävarmana. Prosessin koettua raskautta lisää se, että käyttötarkoituksen muutos voi varsinaisten lupamenettelyjen lisäksi edellyttää myös kaavamutosta.

Ennakoitavampien ja sujuvampien menettelyjen nähtiin voivan helpottaa vajaakäyttöisten tilojen käyttöönottoa ja uusien käyttötapojen kokeilemistä. Myös edellisessä kehitystarpeessa käsiteltyt joustavammat käyttötarkoitusta ohjaavat kaavamerkinnot voisivat vähentää tarvetta erillisille kaavamutoksille.

Keskeinen jännite

Vastauksissa nostettiin esiin tarve löytää tasapaino viranomaisprosessien keventämisen ja riittävän sääntelyn välillä. Prosessien nopeuttaminen ei saisi johtaa siihen, että maankäyttö ohjautuu liaksi markkinaehtoisesti tai että käyttötarkoituksen muutosten yhteiskunnallista tarkoituksenmukaisuutta ei arvioida riittävästi. On myös tärkeää säilyttää kaavoitukseen kuuluva demokraattinen päätöksenteko.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Käyttötarkoituksen muutosten käsittelyä tulisi priorisoida nykyistä vahvemmin lupa- ja kaavaprosesseissa. Vastaajat ehdottivat, että korjaus- ja käyttötarkoituksen muutoshankkeiden käsittelyyn kohdennettaisiin riittävästi resursseja ja niiden etenemistä priorisoitaisiin suhteessa purkavaan uudisrakentamiseen johtaviin vaihtoehtoihin. Tavoitteena olisi lyhentää käsittelyaikoja ja parantaa prosessien ennakoitavuutta tinkimättä tarvittavasta viranomaisharkinnasta.

Väliaikaiskäyttöille tulisi kehittää nykyistä kevyempiä lupamenettelyjä. Vastaajien mukaan nykyinen järjestelmä kohtelee väliaikaista käyttöä liian raskaasti suhteessa sen luonteeseen. Ratkaisuksi esitetään määräaikaisia ja riskiperusteisia menettelyjä, joissa esimerkiksi 1–5 vuoden väliaikainen käyttö voitaisiin hyväksyä nykyistä nopeammin, kunhan turvallisuuden ja terveellisyyden perusvaatimukset täyttyvät.

Viranomaisten ja muiden toimijoiden välistä vuorovaikutusta tulisi vahvistaa käyttötarkoituksen muutoshankkeissa. Osa vastaajista ehdotti, että ennakko-neuvottelut ja avoimempi vuoropuhelu voisivat auttaa tunnistamaan hankkeisiin liittyvät vaatimukset ja mahdolliset esteet aikaisessa vaiheessa sekä parantaa prosessin ennakoitavuutta.

Viranomaisprosessien ennakoitavuutta ja tehokkuutta tulisi vahvistaa ohjauksella, koulutuksella ja riittävillä resursseilla. Vastauksissa ehdotettiin tulkintakäytäntöjen selkeyttämistä ja nykyistä johdonmukaisempaa ohjeistusta, jotta alueellista vaihtelua voitaisiin vähentää ja hankkeiden ennakoitavuutta parantaa. Samalla tulisi säilyttää mahdollisuus soveltaa säännöksiä rakennuksen ja hankkeen erityispiirteet huomioon ottaen. Muutamissa vastauksissa ehdotettiin myös viranomaisprosessien nopeuttamiseen sidottuja kannustimia, kuten tulospalkkioita, vaikka tällaisiin henkilökohtaisiin kannustimiin liittyy eettisiä ja viranomais toiminnan riippumattomuutta koskevia kysymyksiä.

“

Monesti on byrokraattisestikin kevyempää purkaa ja tehdä uusi verrattuna korjaukseen, joka sisältää poikkeamapäätöksiä lupaprosessin rinnalla. Joskus jopa nopeampaa.

“

Käyttötarkoituksen muutoksille, joilla edistetään kiertotaloutta ja pidennetään rakennuksen käyttöikää, tulisi saada viranomaiskäsittelyissä ohituskaista.

“

Luodaan kevennetty lupamenettely väliaikaiskäyttöille (esim. 1–5 vuotta), jossa vaatimukset suhteutetaan toiminnan riskeihin.





KEHITYSTARVE

Kiristetään purkamisen ehtoja



Sääntely ja viranomaisprosessit

“

Voisiko ennen purkamista vaatia selvityksen mahdollisista korjauksista tai käyttötarkoituksen muutoksista?

“

Velvoitteita purkuprosessiin, esim. pakollinen kiertotalouskartoitus.

“

Purkamisen vaihtoehtojen pakotettu pohtiminen vauhdittaisi asenne-muutosta.

“

Nykyisessä järjestelmässä haitallisia ulkoisvaikutuksia, kuten purkamisesta syntyviä päästöjä, ei ole hinnoiteltu riittävästi.

Kiristetään purkamisen ehtoja

Purkamisen ehtojen tulisi olla nykyistä tiukemmat, purkamiselle tulisi asettaa ympäristövaikutuksiin perustuva hinta ja rakennuksen säilyttämisen vaihtoehdot tulisi selvittää systemaattisesti ennen purkamispäätöstä.

Useiden vastaajien mukaan purkamista pidetään liian usein oletusratkaisuna tilanteissa, joissa rakennuksen korjaaminen, muuntaminen tai muu käytön jatkaminen voisi olla mahdollista. Nykyisen järjestelmän nähtiin suosivan purkavaa uudisrakentamista myös siksi, että purkamisen ympäristö- ja materiaalikustannukset jäivät suurelta osin näkymättömiksi.

Vastaajien mukaan purkamisen vaihtoehtoja ei nykyisessä päätöksenteossa selvitetä riittävän perusteellisesti. He ehdottivat purkamisen ympäristövaikutusten vahvempaa huomioimista esimerkiksi hinnoittelun, verotuksen ja päästölaskennan kautta. Lisäksi purkulupaprosessia ehdotettiin kehitettäväksi siten, että olemassa olevan rakennuksen korjaamisen tai tulevien käyttömahdollisuuksien arviointi olisi velvoittava osa purkuluvan hakemista. Osa vastaajista toi samalla esiin, ettei tavoitteena olisi estää kaikkea purkamista, vaan varmistaa, että käyttökelpoisen rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet arvioidaan nykyistä perusteellemmin.

Keskeinen jännite

Vastaajat nostivat esiin riskin, että liian jäykät purkamisen ehdot tai sanktiot voivat johtaa rakennusten hylkäämiseen ja sitä kautta vajaakäytön pitkittymiseen tai rakentamisen siirtymiseen neitseellisille alueille. Vastauksissa näkyi myös jännite ympäristöohjauksen ja markkinaehtoisuuden välillä: osa ehdotti käyttökelpoisten rakennusten purkamiseen kohdistuvia maksuja tai veroja, kun taas osa piti tällaisia ohjauskeinoja markkinaehtoisuuden näkökulmasta ongelmallisina.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Purkuluvan ehdoksi tulisi asettaa selvitys olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muuntomahdollisuuksista tai selvitys elinkaari- ja kustannusvertailuista purkavan uudisrakentamisen ja korjaamisen välillä. Vastaajien mukaan purkamisen vaihtoehdot jäävät nykyisin liian helposti tarkastelematta, vaikka rakennus voisi olla edelleen käyttökelpoinen. Selvitysvelvollisuus lisäisi päätöksenteon läpinäkyvyyttä ja varmistaisi, että rakennuksen säilyttämisen mahdollisuudet arvioidaan ennen purkupäätöstä.

Purkulupa tulisi käsitellä erikseen eikä osana rakennuslupaa. Erään vastaajan mukaan tämä vahvistaisi purkamisen vaihtoehtojen itsenäistä arviointia ja ehkäisisi tilanteita, joissa purkaminen jää uudisrakentamisen yhteydessä liian vähälle huomiolle.

Käyttökelpoisen rakennuksen purkamiseen voitaisiin kohdistaa hiilimaksu, purkamisvero tai muu purkamismaksu, jos rakennukseen ei liity merkittäviä turvallisuus- tai terveellisyysriskejä. Maksussa voitaisiin huomioida puretun rakennuksen elinkaaripäästöt, menetetty hiilivarasto ja hukatut materiaalit. Taloudellinen ohjaus kannustaisi ensisijaisesti korjaamaan ja hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa silloin, kun se on teknisesti ja toiminnallisesti mahdollista.

“

*Päätöksentekoa tulisi tukea vaati-
malla purkuluvan ehdoksi yhden-
mukainen elinkaariarviointi (LCA)
ja elinkaarikustannuslaskelma
(LCC). Tämä visualisoi tilaajalle ja
sijoittajalle säilyttämisen todelliset
ympäristö- ja taloushyödyt pitkällä
aikavälillä.*

“

*Purkamislupa ei saisi olla uudisra-
kentamisluvan sisällä, jolloin sen
yhteiskunnallinen käsittely häivy-
tetään pisteviivaksi asemapiirroksessa.*

“

*Konkreettinen muutos voisi olla
esimerkiksi purkamismaksu tai hii-
livero, joka sidotaan rakennuksen
elinkaaripäästöihin ja hukattuun
materiaalisisältöön.*





KEHITYSTARVE

Ohjataan taloudellisin keinoin olemassa olevan rakennuskannan käyttöön



Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

“

Taloudelliset kannustimet korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen. Korjausrakentamisen tuottavuus ja ennakoitavuus koetaan heikoksi, mikä tekee purkamisesta houkuttelevamman vaihtoehdon. Taloudelliset ohjauskeinot voivat tasapainottaa tätä asetelmaa.

“

Voisiko tyhjillään olevaa tilaa verottaa samoin kuin tyhjiä tontteja?

“

Kiinteistöveron pitää palkita rakennusten säilyttämisestä.

“

Sanktio kiinteistönomistajalle, jos tilaa pidetään tyhjillään. Sanktion pitää olla suurempi euromääräisesti kuin alemmalla vuokralla tilan uudelleen vuokraus, joka vaikuttaa arvoon arviointilaskelmassa.

Ohjataan taloudellisin keinoin olemassa olevan rakennuskannan käyttöön

Taloudellisilla ohjauskeinoilla tulisi tukea korjaamista, käyttötarkoituksen muutoksia ja rakennusten aktiivista käyttöä sekä vahvistaa niiden kannattavuutta suhteessa rakennusten tyhjillään pitämiseen tai purkamiseen.

Vastaajat kuvasivat korjaus- ja muutoshankkeisiin liittyviä koettuja taloudellisia haasteita. Vastauksissa nousi esiin erityisesti se, että korjausrakentamisen tuottavuus ja ennakoitavuus koetaan heikoksi, minkä nähtiin voivan tehdä purkamisesta joissakin tilanteissa houkuttelevamman vaihtoehdon. Vastaajat nostivat esiin myös sen, ettei rakennuksen pitäminen tyhjillään tai vajaakäytöllä aina aiheuta riittävää taloudellista painetta käytön lisäämiseen. Taloudellisia ohjauskeinoja, kuten verohelpotuksia, taloudellisia tukia ja sanktioita, ehdotettiin monissa vastauksissa keinoksi tasapainottaa tätä asetelmaa ja tukea olemassa olevien rakennusten korjaamista, käyttötarkoituksen muutoksia ja käytössä pysymistä.

Keskeinen jännite

Vastaajien näkemykset erosivat selvästi siinä, millä tavoin taloudellista ohjausta tulisi toteuttaa. Osa painotti kannustimia ja suhtautui kriittisesti sanktioihin, joiden nähtiin heikentävän jo valmiiksi haastavassa taloudellisessa tilanteessa olevan kiinteistö- ja rakentamisalan toimintaedellytyksiä. Osa taas katsoi, että myös taloudellisia seuraamuksia tarvitaan, jotta ohjaus vaikuttaisi toimijoiden päätöksiin riittävästi. Yksittäisissä vastauksissa suhtauduttiin kriittisesti myös siihen, missä määrin markkinoiden toimintaa tulisi ohjata taloudellisella sääntelyllä.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Kiinteistöverotusta tulisi käyttää nykyistä vahvemmin rakennusten korjaamiseen, käyttötarkoituksen muutoksiin ja käytössä pitämiseen kannustavana ohjauskeinona. Useissa vastauksissa ehdotettiin kiinteistöveron alentamista tilanteissa, joissa olemassa olevaa rakennusta korjataan, sen käyttötarkoitusta muutetaan tai se pidetään käytössä. Esiin nousivat myös suojeltujen rakennusten kiinteistöveron alentaminen sekä yksittäisinä ehdotuksina rakennuksen iän huomioiminen kiinteistöverotuksessa ja verohuojennukset tilanteissa, joissa tiloja tarjotaan yleishyödylliseen käyttöön.

Korjaamista ja rakennusten käyttöä tulisi tukea myös muilla verohelpotuksilla ja taloudellisilla tuilla. Vastauksissa mainittiin erityisesti korjausrakentamisen arvonlisäverohelpotukset, suojeltujen rakennusten korjaamisen verokevennykset sekä muut korjaamista tukevat tuet ja veroedut. Eräs vastaaja ehdotti lisäksi verotuksen painopisteen muuttamista siten, että työn tekeminen olisi nykyistä edullisempaa suhteessa uusien raaka-aineiden ja energian käyttöön. Hän perusteli ehdotusta sillä, että korjaaminen ja uudelleenkäyttö ovat työvoimavaltaisempia kuin uudisrakentaminen.

Rakennusten vajaakäyttöä ja purkamista voitaisiin vähentää taloudellisilla sanktioilla. Ehdotuksissa nousivat esiin esimerkiksi tyhjillään tai vajaakäytöllä olevien tilojen korkeampi verotus sekä korkeampi kiinteistövero purkavaan uudisrakentamiseen. Joissakin vastauksissa korostettiin, että sanktion tulisi olla taloudellisesti riittävän merkittävä, jotta tilan pitäminen tyhjillään ei olisi kannattavampaa kuin sen vuokraaminen.

Taloudellisten ohjauskeinojen tulisi olla mittaluokaltaan riittävän suuria, jotta ne vaikuttaisivat investointipäätöksiin. Useat asiantuntijat arvioivat, että esimerkiksi pienet muutokset lupamaksuissa tai kiinteistöverossa eivät yksin riitä vaikuttamaan investointipäätöksiin tai vähentämään purkamisen taloudellista houkuttelevuutta.

“

Korkeampi kiinteistövero purkavalle uudisrakentamiselle, jolle ei löydy painavia perusteita.

“

Korjausrakentamiseen verohelpotuksia ja tukia, kuten As Oy -puolella ollut ARA-tuki.

“

Iso ohjaava tekijä, joka kannustaa uudisrakentamiseen korjaamisen ja uudelleenkäytön sijaan, on se, että ihmistyö on suhteellisen kallista verrattuna raaka-aineisiin ja energiaan. Jos haluttaisiin siirtyä ekologisempaan toimintamalliin rakennusalaalla, tulisi verotusta muuttaa pikkuhiljaa siihen suuntaan, että työn tekeminen tulisi halvemmaksi verrattuna uusien raaka-aineiden käyttöön.





KEHITYSTARVE

**Huomioidaan
investointi- ja
rahoituspäätöksissä
pitkän aikavälin
arvotekijät**



Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

“

Pelkkä investointikustannusten tarkastelu on liian suppea, – – pitää ottaa huomioon myös ylläpito- ja käyttökustannukset sekä käyttöön liittyviä laadullisia tekijöitä.

“

Nykyinen malli suosii purkavaa uudisrakentamista, koska purkamisen ympäristö- ja materiaalikustannukset eivät näy – – hinnassa.

“

Tarvitaan uusia laskentamalleja, joissa huomioitaisiin käyttöaste, tilan muuntojoustavuus, rakennuksen elinkaari- ja hiili- ja materiaalityhokkuus.

Huomioidaan investointi- ja rahoitus- päätöksissä pitkän aikavälin arvotekijät

Kiinteistöjen arvonmäärittämisessä, investointilaskennassa ja rahoituksessa tulisi huomioida nykyistä paremmin rakennuksen pitkän aikavälin arvotekijät, kuten elinkaaren aikaiset kustannukset, käyttöaste, joustavuus eri käyttötarkoituksiin sekä ympäristövaikutukset.

Useiden vastaajien mukaan rakennusten ja rakennushankkeiden taloudellisessa tarkastelussa ja arvonmäärittämisessä korostuvat alkuinvestointi ja lyhyen aikavälin vuokratuotto. Tämän nähtiin heikentävän korjaamisen, käyttötarkoituksen muutosten ja vaiheittaisen kehittämisen edellytyksiä, vaikka rakennuksella olisi edelleen käyttöpotentiaalia. Se voi johtaa siihen, että tiloja jää tyhjilleen tai niiden kehittämistä lykätään.

Vastaajat ehdottivat siksi, että rakennuksen pitkän aikavälin arvotekijät huomioitaisiin nykyistä paremmin arvonmäärittämisessä, investointilaskennassa ja rahoituksen ehdoissa. Näin rakennuksen arvoa tarkasteltaisiin laajemmin kuin vain lyhyen aikavälin taloudellisen tuoton näkökulmasta.

Keskeinen jännite

Vastaajien näkemyksissä nousi esiin jännite vakiintuneiden, helposti mitattaviin taloudellisiin tekijöihin perustuvien laskentatapojen ja laajemmän pitkän aikavälin tarkastelun välillä. Laajempi tarkastelu voisi huomioida paremmin esimerkiksi rakennuksen joustavuuden ja tulevat käyttömahdollisuudet, mutta samalla se edellyttäisi uusia laskentatapoja ja osin vaikeammin määriteltävien arvotekijöiden huomioimista. Näkemykset erosivat myös siinä, tulisiko pitkän aikavälin tarkastelua edistää velvoittamalla siihen vai kehittämällä käytäntöjä markkinaehtoisesti.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Elinkaarikustannukset ja muut pitkän aikavälin arvotekijät tulisi huomioida nykyistä laajemmin rakennusten arvonmäärityksessä ja investointipäätöksissä, sillä merkittävä osa rakennuksen kokonaiskustannuksista syntyy vasta käytön ja ylläpidon aikana. Vastauksissa ehdotettiin, että laskennassa huomioitaisiin alkuinvestoinnin lisäksi esimerkiksi käyttöaste, muuntojoustavuus, tulevat käyttömahdollisuudet sekä hiili- ja materiaalitehokkuus. Erityisesti rakennuksen joustavuuden ja erilaisten tulevien käyttötapojen nähtiin voivan vaikuttaa rakennuksen pitkän aikavälin arvoon ja käyttöpotentiaaliin. Osa vastaajista katsoi, että erityisesti suurissa hankkeissa elinkaarikustannusten ja pitkän aikavälin arvon tarkastelun tulisi olla velvoittavaa.

Elinkaaritaloudellisesti kestäviä korjaus- ja muutoshankkeita tulisi tukea rahoitusehdoilla. Vastauksissa nostettiin esiin tarve saada tällaisiin hankkeisiin sopivan hintaista rahoitusta sekä kehittää uusia rahoitusratkaisuja. Osa vastaajista katsoi nykyisen rahoituksen suuntautuvan helpommin purkavaan uudisrakentamiseen kuin rakennusten korjaamiseen ja joustavaan käyttöön. Eräs vastaaja nosti vihreät sertifikaatit esimerkiksi siitä, miten kestävyYTEEN liittyviä kriteerejä voidaan kytkeä edullisempiin rahoitusehtoihin.

“

Velvoitetaan suurissa hankkeissa elinkaarikustannus- ja arvonlaskenta (ei vain investointikustannus).

“

Investointilaskennan pitäisi aina pitää sisällään reaalioptionlaskenta, joka hahmottaa tulevaisuuden käyttöoptioiden arvon osaksi investointeja.

“

Rahoituksen pitää muuttua, kääntyä edistämään rakennusten säilyttämistä.





KEHITYSTARVE

Parannetaan korjausrakentamisen tuottavuutta ja jaetaan riskejä



Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

“

Korjaaminen on tapauskohtaista ja vaikeasti ennakoitavaa.

“

Korjaamisen tuottavuuden kasvattaminen on relevantti asia, jolla voidaan aidosti ja markkinalähtöisesti edistää korjaamista uudisrakentamisen sijaan.

“

Korjausrakentaminen on erikoistunutta liiketoimintaa, eikä se ole houkuttelevaa – riskiensä takia.

“

Korjausrakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen liittyy usein teknisiä epävarmuuksia, jotka nostavat tilaajan riskitasoa.

Parannetaan korjausrakentamisen tuottavuutta ja jaetaan riskejä

Korjausrakentamisen tuottavuutta ja ennakoitavuutta tulisi parantaa ja hankkeisiin liittyviä riskejä jakaa nykyistä paremmin, jotta korjaus- ja muutoshankkeet olisivat kilpailukykyisempiä suhteessa uudisrakentamiseen.

Vastaajat nostivat toistuvasti esiin, että vajaakäyttöä lisäävät muiden tekijöiden ohella korjausrakentamisen heikko tuottavuus ja korkea riskitaso. Korjaus- ja muutoshankkeita pidettiin usein vaikeasti ennakoitavina ja tapauskohtaisina. Vastaajien mukaan erityisesti kustannuksiin, aikatauluihin ja teknisiin lähtötietoihin liittyvät epävarmuudet voivat vaikeuttaa hankkeiden suunnittelua ja vähentää investointihalukkuutta. Osa vastaajista kuvasi hankkeiden keskeisten riskien liittyvän juuri toteutuksen aikana ilmeneviin yllätyksiin. Epävarmuuden nähtiin korostuvan kohteissa, joissa rakenteiden kunnosta, käytetyistä ratkaisuista tai aiemmista muutostöistä ei ole riittävästi luotettavaa tietoa.

Vastauksissa korostui tarve parantaa korjausrakentamisen tuottavuutta tekemällä hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta nykyistä ennakoitavampaa, toistettavampaa ja helpommin skaalautuvaa.

Keskeinen jännite

Vastauksissa nousi esiin jännite standardoinnin ja tapauskohtaisuuden välillä. Korjausrakentamisessa kaikkia ratkaisuja ei voida vakiodia, ja toisaalta vastaajat näkivät, että ilman toistettavia toimintamalleja ja riittävää standardointia tuottavuutta on vaikea parantaa.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Korjausrakentamisen riskejä tulisi hallita yhteistyössä eri toimijoiden kesken.

Vastauksissa nostettiin esiin erityisesti teknisiin epävarmuuksiin liittyvät riskit, joiden koettiin voivan nostaa hankkeen tilaajan riskitasoa. Keinoiksi ehdotettiin esimerkiksi allianssimalleja kustannusten ja riskien jakamiseen sekä uudenlaisia yhteistoimintaan perustuvia vakuutusratkaisuja.

Korjausrakentamisen teknisiä ratkaisuja tulisi vakioda ja standardisoida. Vastaajien mukaan toistettavuuden puute heikentää tuottavuutta ja tekee hankkeista vaikeasti ennakoitavia. Yhteneväisempien ratkaisujen nähtiin tukevan tehokkaampia ja helpommin skaalautuvia korjaushankkeita.

Korjausrakentamiseen tulisi kehittää nykyistä teollisempia ja toistettavampia prosesseja ja toimintamalleja. Vastauksissa nostettiin esiin esimerkiksi esivalmistuksen, tuotannonohjauksen ja logistiikan merkitys. Näiden nähtiin voivan parantaa korjausprosessien tehokkuutta ja ennakoitavuutta sekä vähentää kustannusten vaihtelua.

Rakennusten tutkimus- ja ennakointimenetelmiä tulisi kehittää tarkemmiksi ja samalla kustannustehokkaammiksi. Vastauksissa ehdotettiin, että erityisesti rakenteiden tutkimusmenetelmiä tulisi olla käytettävissä nykyistä enemmän ja että niiden tulisi olla tarkempia ja edullisempia. Näin rakennuksen kunnosta ja rakenteista saataisiin luotettavampaa tietoa ennen korjaustöitä ja korjausurakan aikaisia yllätyksiä voitaisiin vähentää.

“

Vakuutusyhtiöthän ovat riskienhallinnan ammattilaisia, voisiko yhteistoimintaan kehittää uusia vakuutusmuotoja?

“

Kannatan vahvasti teollisen korjaamisen konseptin jatkokehittämistä ja hyödyntämistä. Se tarkoittaa esivalmistukseen ja tarkkaan tuotannonohjaukseen (esim. taituotanto) sekä logistiikkaan nojaavaa ”teollista” korjausprosessia, – – jossa on paljon käyttämätöntä potentiaalia.

“

Tarvittaisiin tarkempia mutta edullisempia rakenteiden tutkimusmenetelmiä, joilla saataisiin vähennettyä korjausurakan aikaisia ”yllätyksiä”, jotka aiheuttavat aikataulu- ja kustannusyllityksiä.





KEHITYSTARVE

**Kehitetään sopimus-
ja liiketoimintamalleja
joustavaan
tilankäyttöön**



Toimintamallit ja toimijaroolit

“

Sopimusmallit ja vastuut voivat muodostua esteeksi lähteä yhteistyöhön.

“

Juridiikan ja sopimusmallien sekä yhteistyömuotojen kehittäminen joustavammiksi on avainasia. Helpommin sanottu kuin tehty.

“

Tarvittaisiin valtakunnallisesti tunnistettuja vakiosopimusmalleja yhteiskäyttöön ja väliaikaiskäyttöön. Niissä olisi selkeästi määritelty vastuut, kustannukset ja pelisäännöt.

Kehitetään sopimus- ja liiketoimintamalleja joustavaan tilankäyttöön

Joustaville tilankäytön muodoille, kuten lyhytaikaiselle vuokraukselle, pop up -käytölle, tuntiperusteiselle käytölle ja yhteiskäytölle tarvitaan nykyistä toimivampia sopimus- ja liiketoimintamalleja. Niiden tulisi tehdä joustavasta tilankäytöstä taloudellisesti houkuttelevampaa, juridisesti selkeämpää ja operatiivisesti kevyempää.

Useissa vastauksissa lyhytvuokrauksen, pop up -käytön, tuntiperusteisten tilavausten ja yhteiskäytön todettiin jäävän usein toteutumatta tai vain kokeiluiksi, koska sopimukseen, vastuunjakoon, vakuutuksiin ja käytännön hallinnointiin koetaan liittyvän epäselvyyksiä.

Vastaajien mukaan nykyiset käytännöt palvelevat paremmin pitkäaikaisia, yhtä vuokralaista koskevia vuokrasopimuksia kuin joustavia tilankäytön muotoja. Tämän koettiin johtavan tilanteisiin, jossa tiloja jää käyttämättä, vaikka niille olisi kysyntää, koska sopiminen koetaan liian raskaaksi tai riskialttiiksi. Vastaajat nostivat esiin erityisesti epäselvän vastuunjaon, pitkät sitoumukset ja hallinnollisen työn määrän.

Keskeinen jännite

Vastauksissa tuotiin esiin joustavaan tilankäyttöön liittyviä erilaisia tarpeita tilojen omistajien ja käyttäjien näkökulmasta. Tilojen omistajien huolena ovat esimerkiksi vahingot, häiriöt ja hallinnollisen työn lisääntyminen. Monet käyttäjät, kuten pienyritykset ja yhteisölliset toimijat, puolestaan tarvitsevat joustavuutta, koska he eivät välttämättä voi yksin vuokrata suuria tiloja tai sitoutua pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Yhteis- ja väliaikaiskäyttöön pitäisi kehittää selkeitä ja kevyitä sopimus- sekä vastuu- ja vakuutuskäytäntöjä. Osa vastaajista ehdotti vakioituja sopimuspohjia, joissa vastuut, kustannukset, käyttöehdot ja irtisanominen määriteltäisiin selkeästi. Valmiiden ja helposti ymmärrettävien sopimusmallien nähtiin voivan madaltaa erityisesti pienten toimijoiden ja taloyhtiöiden kynnystä yhteis- ja väliaikaiskäyttöön. Samalla osa vastaajista huomautti, etteivät vakiosopimukset sovellu kaikkiin tilanteisiin. Eräs vastaajista nosti esiin myös uusien yhteisvastuullisten vakuutusratkaisujen kehittämisen vastuisiin ja riskeihin liittyvän epävarmuuden vähentämiseksi ja yhteiskäytön kynnyksen madaltamiseksi.

Joustavan tilankäytön liiketoimintamalleihin ja taloudellisiin kannustimiin tarvitaan uusia ratkaisuja. Osa vastaajista nosti esiin käyttöperusteisen hinnoittelun ja kustannusten jaon, jossa käyttäjän maksu määräytyisi nykyistä enemmän tilan käytön perusteella. Tämä voisi madaltaa kynnystä satunnaiseen ja lyhytaikaiseen tilankäyttöön. Myös tilojen omistajien kannustamista joustavaan vuokraukseen pohdittiin. Eräs vastaaja ehdotti esimerkiksi lyhytaikaisesta vuokrauksesta saatavan tulon verovapautta ja toi samalla esiin ehdotukseen liittyvät poliittiset haasteet.

Joustavan tilankäytön tueksi tarvitaan toimintamalleja, jotka helpottavat tilojen tarjoajien ja käyttäjien kohtaamista ja sopimista. Osa vastaajista nosti esiin välittäjätoimijat, jotka voisivat yhdistää tilojen tarjontaa ja kysyntää sekä hoitaa esimerkiksi sopimuksia, laskutusta ja käytännön järjestelyjä. Välittäjätoimijoita käsitellään tarkemmin lisää erillisessä kehitystarpeessa ”Luodaan uusia yhteistyö- ja välitysmalleja vajaanikäyttöisten tilojen aktivointiin”.

“

Selkeät, standardoidut sopimusmallit, joissa vastuut ja riskit on jaettu ennakoitavasti ja tasapuolisesti.

“

Voitaisiinko kehittää valmiita, vakioituja sopimuspohjia yhteiskäytölle ja väliaikaiskäytölle, joissa vastuut, kustannukset, käyttöehdot ja irtisanominen on määriteltty selkeästi ja kevyesti?

“

Kaupunki voisi olla aktiivisempi toimija tilojen tarjoajien ja tarvitsijoiden välillä. Voisi olla esim. jokinlainen tilapörssi, johon kiinteistönomistaja voi tarjota tilaansa, ja esim. kaupungin omistama yhtiö voisi toimia välikätenä kiinteistönomistajan ja potentiaalisen käyttäjän välillä.





KEHITYSTARVE

**Kannustetaan
käyttäjiä
valitsemaan
olemassa olevia
tiloja**



Toimintamallit ja toimijaroolit

“

Voisiko muutos lähteä tosiaan tilojen käyttäjistä, eli vuokralaisista, liikkeelle?

“

Käyttäjät aktiivisiksi päätöksentekijöiksi. Moni uudishanke syntyy siksi, että käyttäjät odottavat täysin valmiita, virheettömiä ja standardoituja tiloja. Jos käyttäjät hyväksyisivät enemmän vaihteellisuutta, väliaikaisuutta ja muunneltavuutta, myös olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen helpottuisi.

“

Pidän hyvin tärkeänä, että paine korjaamiseen eikä uudisrakentamiseen tulisi käyttäjäorganisaatiosta.

Kannustetaan käyttäjiä valitsemaan olemassa olevia tiloja

Rakennusten käyttäjiä ja käyttäjäorganisaatioita, kuten suuria yrityksiä ja kuntia, tulisi tukea ja kannustaa suosimaan olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä uudisrakennusten sijaan.

Osa vastaajista nosti esiin käyttäjien ja käyttäjäorganisaatioiden roolin keskeisenä tekijänä olemassa olevan rakennuskannan paremmassa hyödyntämisessä. Käyttäjäorganisaatioiden odotukset, hankintakäytännöt ja tilavaatimukset vaikuttavat markkinoihin ja siihen, millaisille ratkaisuille on kysyntää. Etenkin suurten käyttäjäorganisaatioiden, kuten suurien yritysten tai kuntien, tilavalinnoilla voi olla merkittävä vaikutus kysyntään.

Vastaajat ehdottivat, että käyttäjäorganisaatioille tarjottaisiin tietoa ja tukea erilaisten tilaratkaisujen taloudellisten ja ympäristövaikutusten arviointiin. Tämä voisi lisätä korjaamiseen, käyttötarkoituksen muutoksiin ja vaihteittain muuntuviin tilaratkaisuihin perustuvien vaihtoehtojen houkuttelevuutta. Käyttäjäorganisaatioita voitaisiin myös kannustaa arvioimaan olemassa olevan rakennuskannan tarjoamat vaihtoehdot ennen uudisrakennukseen päättymistä.

Keskeinen jännite

Vastaajien näkemykset erosivat siinä, kuinka keskeisenä asenteisiin ja toimintakulttuuriin vaikuttamista pidettiin. Osa katsoi, että vaikuttavampaa on muuttaa niitä ehtoja ja kannustimia, joiden puitteissa käyttäjäorganisaatiot tekevät tilavalintoja, ja antaa asenteiden muuttua tämän seurauksena.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Käyttäjäorganisaatioiden tulisi huomioida olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ensisijaisena vaihtoehtona. Vastaajien mukaan tämä ohjaisi systemaattisesti kysyntää ja investointeja pois uudisrakentamisesta sekä tekisi olemassa olevien tilojen tarkastelusta luontevan osan päätöksentekoprosessia sen sijaan, että se olisi vain yksi vaihtoehto muiden joukossa.

Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen tulisi kytkeä osaksi yritysten vastuullisuuden raportointia. Osa vastaajista katsoi, että tämä voisi vahvistaa olemassa olevien rakennusten huomioimista yritysten tilavalinnoissa ja hankintakriteereissä.

Tarvitaan myös toimijoita ja osaamista, jotka auttavat käyttäjäorganisaatioita tunnistamaan olemassa olevan rakennuskannan mahdollisuudet. Osa vastaajista esitti, että käyttäjäorganisaatioilla ei välttämättä ole riittävää tietoa arvioida tai tunnistaa olemassa olevien tilojen muunto- ja kehittämispotentiaalia. Riippumattomat asiantuntijat, neuvontapalvelut tai kolmannet osapuolet voisivat tarjota käyttäjille toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja ja auttaa vertailemaan niitä suhteessa uudisrakennuksiin niin taloudellisesta, toiminnallisesta kuin kestävyden näkökulmasta.

Lisäksi onnistuneita korjaus- ja muutoshankkeita tulisi nostaa systemaattisesti esiin esimerkiksi median kautta. Vastaajien mukaan konkreettiset esimerkit voivat auttaa käyttäjäorganisaatioita tunnistamaan olemassa olevan rakennuskannan mahdollisuuksia ja madaltaa kynnystä valita olemassa oleva rakennus uudisrakentamisen sijaan.

“

Kun vaihtoehtona käyttäjälle on juuri se uudisrakennus, jossa luvataan kaikki maan ja taivaan väliltä ominaisuuksissa, ja se on kustannuksiltaan samaa luokkaa, on tietysti selvää, että valinta on helpohko. [Olemassa] oleviin tiloihin sijoittumisen pitäisi olla aina halvempaa, nopeampaa ja ketterämpää yms.

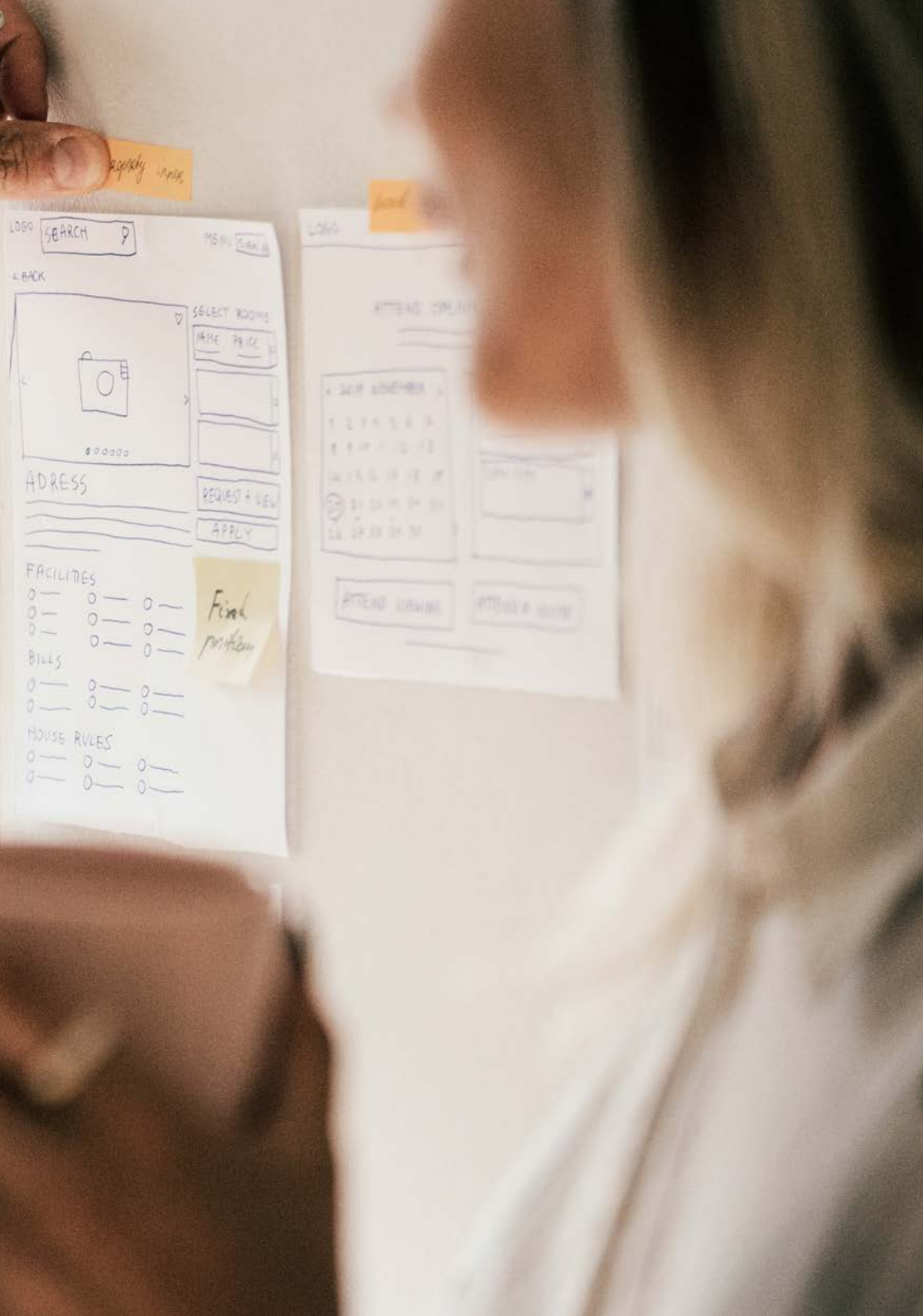
“

Rakennuskannan uusiokäytön brändäminen osaksi yritysten vastuullisuutta.

“

Ohjeita tarvitaan enemmänkin siihen, miten tilojen käyttämisestä päätöksiä tekevät tahot (eli käyttäjät) ymmärtäisivät paremmin tekemiensä valintojen vaikutukset.





KEHITYSTARVE

**Luodaan uusia
yhteistyö- ja
välitysmalleja
vajaakäyttöisten
tilojen aktivointiin**



Toimintamallit ja toimijaroolit

“

Väliaikaiskäyttöä varten tarvittaneen enemmän välittäjätoimijoita, jotka ”tulkaavat” kiinteistöalan kieltä ja sääntelyä ymmärrettäväksi käyttäjille / tilaa tarvitseville toimijoille.

“

Tyhjien tilojen käyttäjät ovat usein pieniä yrityksiä, järjestöjä, kulttuuritoimijoita, opiskelijoita, startup-yrityksiä tai yhteisöjä, joilla ei ole kiinteistöalan neuvotteluosaa. Omistajat taas eivät halua hallinnoida suurta joukkoa pieniä ja epävarmoja käyttäjiä. Tämä kohtaanto-ongelma estää monta käyttöä ennen kuin se edes alkaa.

Luodaan uusia yhteistyö- ja välitysmalleja vajaakäyttöisten tilojen aktivointiin

Vajaakäyttöisten tilojen hyödyntämistä tulisi tukea välittäjätoiminnalla ja yhteistyömalleilla, jotka tuovat yhteen tilat, tilojen omistajat, käyttäjät, viranomaiset ja muut toimijat.

Vastaajien mukaan vajaakäyttöä ylläpitää osin se, etteivät tilojen omistajat, käyttäjät ja muut toimijat aina kohtaa tai pysty rakentamaan ratkaisuja yhdessä. Tilaa tarvitsevat toimijat voivat esimerkiksi tarvita tukea kiinteistö- ja rakentamisalan käytäntöjen, sääntelyn, sopimusten ja vastuiden ymmärtämiseen, samalla kun omistajien toimintaa ohjaavat riskienhallinta ja nykyiset insentiivit.

Ratkaisuksi ehdotettiin välittäjätoimijoita, yhteistyörakenteita ja kumppanuusmalleja, jotka voisivat yhdistää tilojen tarjontaa ja kysyntää, helpottaa eri osapuolten välistä yhteistyötä ja tukea vajaakäyttöisten tilojen käyttöönottoa. Välittäjä voisi myös toimia kiinteistö- ja rakentamisalan käytäntöjen, sääntelyn ja vastuiden tulkkina sekä rakentaa luottamusta osapuolten välille.

Keskeinen jännite

Vastauksissa keskeinen jännite liittyy siihen, miten välittäjätoiminnalle voidaan luoda neutraali, uskottava ja taloudellisesti kestävä toimintamalli. Välittäjätoimijan tai välitysmallin tulee olla riittävän puolueeton ja asiantunteva, jotta se nauttii sekä tilan omistajien että käyttäjien luottamusta, mutta samalla sen toiminnalle on löydettävä selkeä rahoitus- ja ansaintalogiikka. Jos välittäjätoimijalta puuttuu puolueettomuus, osaaminen, pitkäjänteisyys tai taloudellisesti kestävä toiminta-perusta, vaikuttavuus korjaus- ja muutoshankkeiden laajempaan toteuttamiseen jää vähäiseksi.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Välittäjäorganisaatioita tulisi kehittää ja niiden roolia vajaakäyttöisten tilojen aktivoinnissa vahvistaa. Vastaajat kuvasivat tarvetta toimijalle, joka voisi tunnistaa tilojen käyttömahdollisuuksia, tuoda eri osapuolet yhteen ja auttaa rakentamaan ratkaisuja tilanteissa, joissa yksittäinen toimija ei pysty siihen yksin. Välittäjä voisi samalla auttaa käyttäjiä ymmärtämään kiinteistöalan käytäntöjä, sopimuksia, lupakysymyksiä ja vastuita.

Omistajien, viranomaisten ja suunnittelijoiden yhteistyötä tulisi vahvistaa. Vastauksissa nostettiin esiin, että vajaakäyttöä ylläpitävät osaltaan alan neuvottelukulttuurin ja yhteistyökäytäntöjen puutteet. Vastaajat toivoivat sujuvampia neuvottelu- ja yhteistyökäytäntöjä tilanteisiin, joissa vajaakäyttöisen rakennuksen uusi käyttö edellyttää useiden osapuolten ratkaisuja ja päätöksiä.

Vajaakäyttöisten tilojen löytämistä ja käyttöönottoa tulisi tukea myös digitaalisilla alustoilla. Vastauksissa ehdotettiin esimerkiksi jakamistalouteen perustuvia alustoja, jotka voisivat yhdistää tilojen tarjontaa ja kysyntää sekä helpottaa tyhjen tilojen lyhytaikaista, yhteisöllistä tai vaiheittaista käyttöä.

“

Välittäjätoimijoita tarvitaan. Tällaisia ei kuitenkaan synny, jos taustalla ei ole taloudellisesti toiminnan mahdollistavaa syytä.

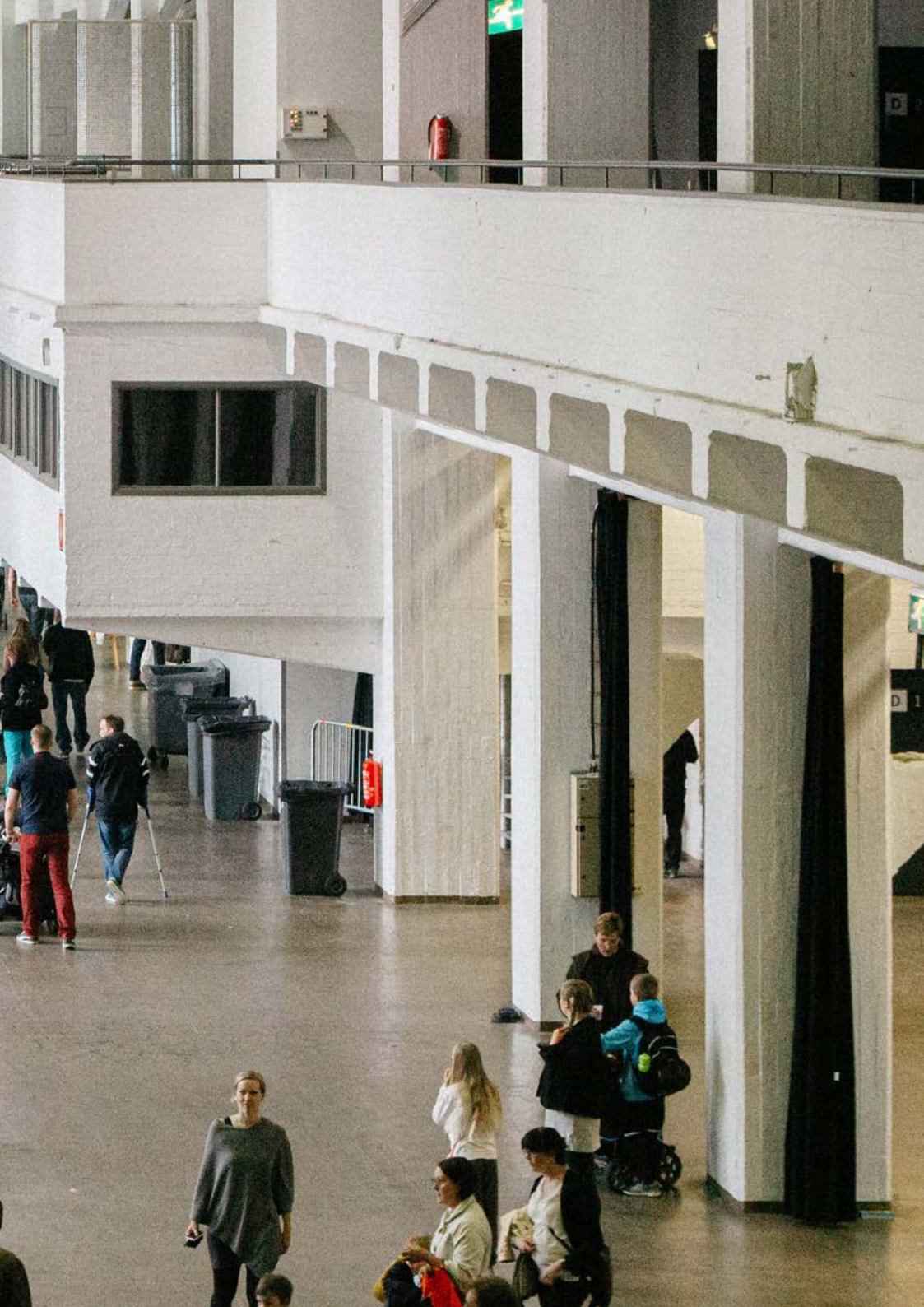
“

Koska rakennuskannan tilan ja muutostarpeiden arvioinnissa on todella monia osapuolia, välittäjäorganisaation tai integraattorin rooli voisi olla ratkaisevan tärkeä. Tällöin voitaisiin katsoa ongelmaa useista näkökulmista ja hakea ratkaisua mahdollisuuksien kautta. Nyt yksittäinen toimija ei voi nähdä kokonaisuutta ja mahdollisuuksia.

“

Tarvitaan toimijoita, jotka rakentavat luottamusta eri osapuolten välille.





KEHITYSTARVE

Vahvistetaan osaamista ja tiedon levitystä



Tieto ja osaaminen

“

Asenteet korjautuvat parhaiten hyvien käytäntöjen kautta. Tarvitaan edelläkävijähankkeita erityyppisiin vajaakäyttötilanteisiin, joissa lopputulos puhuu puolestaan. Tarvitaan myös osaamista ja edelläkävijyyttä suunnittelu- ja toteutuspuolelle sekä kustannustehokkaita korjausratkaisuja, esimerkiksi digitaalisia suunnittelu- ja korjausvälineitä ja esivalmistustekniikkaa. Rakennusalan koulutus ja tutkimus nojautuu edelleen vahvasti uudisrakentamiseen; tarvitaan korjaamiseen ja erityisesti muuntorakentamiseen liittyvää tutkimustyötä.

“

Onnistuneitten esimerkkien laajamittainen esille nostaminen.

Vahvistetaan osaamista ja tiedon levitystä

Korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen liittyvää osaamista tulisi vahvistaa läpi toimialan ja hyvien käytäntöjen jakamista tulisi edistää.

Vastaajat korostivat osaamisen merkitystä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisessä. Eri toimijoiden – viranomaisista suunnitteluun ja toteutukseen – osaamista tulisi vahvistaa laajasti. Vastaajien mukaan ilman vahvaa osaamis-pohjaa myös muissa kehitystarpeissa kuvatut ohjauskeinot jäävät tehottomiksi.

Vastauksissa korostui myös edelläkävijähankkeiden merkitys. Onnistuneita korjaus- ja muutoshankkeita tulisi arvioida systemaattisesti, ja niiden tuloksista sekä kokemuksista tulisi viestiä nykyistä aktiivisemmin. Teknisten ratkaisujen lisäksi tietoa tarvitaan hankkeiden taloudesta ja vaikutuksista sekä niiden toteutumiseen vaikuttaneista hallinnollisista ja käytännön edellytyksistä. Kokemusten pohjalta laaditut oppaat ja malliratkaisut voisivat edistää hyvien käytäntöjen leviämistä ja tukea osaamisen kehittymistä alalla. Osaamisen kehittämisen nähtiin myös voivan tukea toimintakulttuurin ja asenteiden muutosta laajemmin.

Keskeinen jännite

Vastaajat pitivät oppaita ja malliratkaisuja hyödyllisinä, mutta korostivat samalla, että korjaus- ja muutoshankkeiden tapauskohtaisuus sekä toimintaympäristön jatkuva muutos rajoittavat malliratkaisuiden käyttöä. Siksi ratkaisevaa on myös toimijoiden osaaminen, sillä ilman sitä ohjeita voidaan soveltaa väärin, mutta osaava toimija osaa soveltaa vakioituja ratkaisuja ja niihin liittyvää tietoa tilanteen mukaan.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Korjausrakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia tukevaa osaamista tulisi kehittää. Vastaajat nostivat esiin tarpeen vahvistaa korjausrakentamisen, rakennusfysiikan, rakennussuojelun ja restauroinnin sekä käyttötarkoituksen muutosten osaamista kaikilla kiinteistö- ja rakentamisalan koulutusasteilla ja osana ammatilaisten jatkuvaa täydennyskoulutusta. Osaamisen kehittämisen ja koulutuksen nähtiin lisäävän kykyä arvioida vaihtoehtoja tapauskohtaisesti, hyödyntää erilaisia esimerkki- ja toteutusmalleja sekä tehdä päätöksiä ja ratkaisuja, jotka tukevat rakennusten pitkäjänteistä käyttöä ja arvon säilymistä.

Korjaus- ja käyttötarkoitusten muutoshankkeiden tueksi tarvitaan käytännönläheisiä oppaita, malleja ja esimerkkiratkaisuja. Vastaajien mukaan erilaisten mallikirjastojen tulisi toimia ennen kaikkea päätöksenteon ja suunnittelun joustavana tukena, sillä jokainen korjauskohde on yksilöllinen.

Onnistuneista korjaus- ja muutoshankkeista on kerättävä ja jaettava tietoa entistä systemaattisemmin. Vastaajat korostivat, ettei pelkkä esimerkkikohteiden esittely riitä, vaan tarvitaan tietoa myös siitä, mitkä ratkaisut toimivat ja miksi. Teknisten ratkaisujen lisäksi tulisi tarkastella hankkeiden kustannusrakennetta, hallinnollisia edellytyksiä ja taloudellisia vaikutuksia. Avoimen tietopohjan nähtiin vahvistavan alan päätöksenteon tietoperustaa ja vähentävän korjaus- ja muutoshankkeisiin liittyvää epävarmuutta.

“

Positiivinen muutos ihmisten asenteisiin vanhaa kohtaan onnistuu hyvällä suunnittelulla ja kommunikaatiolla.

“

Nostamalla onnistuneita korjaus- ja muuntohankkeita näkyvästi esiin, lisäämällä arkkitehti- ja kiinteistöalan koulutukseen kiertotalous- ja korjausajattelua.

“

Jokainen onnistunut konversio / adaptive reuse tai säilyttävä kiinteistökehityshanke pitäisi nostaa jalustalle (Haikun saama Tunnustuspaanu SAFAlta on oikeansuuntainen refleksi). Tietämättömyys pitää massat vielä pitkään edelläkävijöiden takana.





KEHITYSTARVE

Rakennetaan tietopohjaa vajaakäyttöisestä rakennuskannasta



Tieto ja osaaminen

“

Kiinteistöjä ja rakennuksia koskeva data on pirstaleista ja epäluotettavaa, ja sen omistajuus vaihtelee.

“

Tieto on usein rakennus- tai hankekohtaista. Tarvitsisimme enemmän tietoa koko rakennuskannasta. Mihin osaan kaupunkia/kuntaa tilojen vajaakäyttö keskittyy, missä rakennustyypeissä tai minä vuosikymmeninä rakennetuissa se on yleisintä, mitkä tekijät aiheuttavat pitkittynyttä tyhjyyttä.

“

Kerätään systemaattisesti tietoa tilojen todellisesta käytöstä ja siitä, miksi ne jäävät tyhjiksi.

Asiantuntijoiden näkemyksiä

Rakennetaan tietopohjaa vajaakäyttöisestä rakennuskannasta

Rakennuskannan vajaakäyttöä koskevan tiedon saatavuutta, avoimuutta, laatua ja hyödynnettävyyttä tulisi parantaa päätöksenteon tueksi.

Vastaajat korostivat, että rakennuskannan vajaakäyttöä koskeva tieto on tällä hetkellä hajanaista, epäyhtenäistä ja vaikeasti hyödynnettävää. Tieto on tyypillisesti rakennus- tai hankekohtaista ja monesti yksityistä. Tämän vuoksi rakennuskannasta on vaikea muodostaa kokonaiskuvaa ja vajaakäytön laajuuden, luonteen sekä alueellisen kohdentumisen tunnistaminen on hankalaa. Tämä vaikeuttaa sekä rakennuskantaa koskevaa suunnittelua ja päätöksentekoa että olemassa olevien rakennusten hyödyntämistä. Vastaajat peräänkuuluttavat avoimempaa ja kattavampaa tietoa siitä, missä tiloja on tyhjiillään, kuinka pitkään ne ovat olleet tyhjiillään ja mistä vajaakäyttö johtuu.

Vastaajat painottivat myös, ettei tieto vajaakäytön määrästä yksin riitä. Rakennusten jatkokäytön arviointi edellyttää laaja-alaista tilannekuvaa, jossa yhdistyvät muun muassa tiedot rakennusten teknisestä kunnosta, käyttöasteesta, sijainnista, kaavamääräyksistä ja omistusrakenteesta. Kokonaisvaltaisella tietopohjalla voitaisiin arvioida paremmin, miten rakennusten käyttöä olisi mahdollista jatkaa tai muuttaa.

Keskeinen jännite

Vastaajien näkemykset erosivat selvästi siinä, liittyvätkö tietopohjan keskeiset kehittämistarpeet ennen kaikkea tiedon puutteeseen vai siihen, ettei olemassa oleva tieto siirry riittävästi käytännön toimintaan ja päätöksentekoon. Osa painotti tarvetta lisätä ja parantaa vajaakäyttöä koskevaa tietoa, kun taas osa korosti tiedon parempaa hyödyntämistä ja käytäntöön viemistä.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Tarvitaan yhteinen ja koko rakennuskannan kattava tietopohja vajaakäytöstä.

Vastaajat ehdottivat vajaakäyttöisten rakennusten tietojen kokoamista yhteiseen rekisteriin, jonka avulla voitaisiin muodostaa kokonaiskuva vajaakäyttöisistä rakennuksista ja niiden ominaisuuksista sekä parantaa tilatarpeiden ja olemassa olevan rakennuskannan kohtaamista. Rekisterissä tiedoille tulisi olla yhtenäiset kriteerit ja luokitukset, jotta kohteita voidaan vertailla ja ohjata tarkoituksenmukaisesti jatkokäyttöihin. Samalla vastaajat tunnistivat, että rekisterin toteutus, vastuut ja eri toimijoiden roolit tiedon tuottamisessa ovat vielä avoimia kysymyksiä.

Rakennusten kunnan ja korjattavuuden arviointiin tulisi kehittää nykyistä yhteisempiä ja riippumattomampia käytäntöjä. Osa vastaajista nosti esiin, että rakennusten kuntotieto voi olla vaihtelevaa ja joskus tarkoitushakuista, mikä voi heikentää sen luotettavuutta päätöksenteossa. Ratkaisuksi ehdotettiin kansallista, standardoitua ja riippumatonta kuntotarkastus- ja korjattavuusluokitusta, jota voitaisiin käyttää ennen purkuluvan antamista tai merkittävien investointipäätösten tekemistä.

Kuntotiedon rinnalle tarvitaan läpinäkyvää tietoa korjaamisen ja käyttötarkoituksen muutosten kustannuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta. Vastaajat painottivat tarvetta vertailla erilaisten korjausratkaisujen, käyttötarkoituksen muutosten ja muiden vaihtoehtojen kustannuksia sekä niiden taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Lisäksi esiin nousi tarve tuottaa tietoa eri rakennustyyppien korjaamisen ja uudelleenkäytön edellytyksistä sekä koota hyviä esimerkkejä päätöksenteon tueksi.

“

Varmasti yksi suurimmista ongelmista on, että vajaakäyttöä ei tällä hetkellä tunneta kunnolla. Tieto on hajanaista, osittain yksityistä ja usein yhteismitatonta. Ilman näkyvyyttä siihen, missä tilat ovat, kuinka paljon niitä on ja millaisessa käytössä ne ovat, on vaikea tehdä tehokasta politiikkaa tai synnyttää markkinaehtoisia ratkaisuja.

“

Päätöksenteko edellyttää, että kykenemme yhdistämään erilaista tietoa teknisestä kunnosta, tilojen käyttöasteesta, saavutettavuudesta, kaavamääräyksistä, suojeluarvoista, omistusrakenteesta, korjauskustannuksista, hiilijalanjäljestä, sosiaalisista vaikutuksista jne.





KEHITYSTARVE

**Tuetaan
rakennussuojelulla
rakennusten
säilymistä käytössä**



Suojelu- ja arvonäkökulmat

“

Kelvottomia rakennuksia suojellaan, ja vastaavasti korjauskelpoiset rakennukset puretaan. Suojelu johtaa jossain tapauksessa siihen, että muutoksia nykytason parantamiseksi ei voida tehdä, koska suojelumääräys ei sitä mahdollista. Pahimmillaan rakennus jääkin sitten tyhjilleen tai vajaakäytölle sen sijaan, että se saisi muutosten jälkeen jatkaa elinkaartaan.

“

Rakennussuojelun ja muutosten yhteensovittaminen. Suojelu ei itsessään estä muutoksia, mutta käytännön tulkinnat voivat olla varovaisia.

“

Suojelurajoitukset estävät toisinaan tyhjien tilojen käyttötarkoituksen muutoksen tai riittävän laajan saneerauksen.

Tuetaan rakennussuojelulla rakennusten säilymistä käytössä

Rakennussuojelussa tulisi löytää toimintamalleja, jotka turvaavat kulttuurihistorialliset arvot ja samalla tukevat rakennusten tarkoituksenmukaista ja pitkäaikaista käyttöä, korjaamista ja käyttötarkoituksen muutoksia.

Useissa vastauksissa suojelumääräysten ja niiden tulkintojen koettiin toisinaan vaikeuttavan rakennusten korjaamista, kehittämistä ja käyttötarkoituksen muutoksia. Vastaajat kuvasivat tilanteita, joissa tarvittavia muutoksia ei heidän kokeuksensa mukaan ole voitu toteuttaa tai suojeluun liittyvät rajoitukset ovat vaikeuttaneet uuden käytön löytämistä. Tämän arvioitiin johtavan rakennuksen vajaakäyttöön tai tyhjilleen jäämiseen.

Osa vastaajista kyseenalaisti myös suojelun laajuutta ja kohdentumista. Heidän mukaansa rakennuksia tai rakennusosia saatetaan suojella tavalla, joka rajoittaa rakennuksen kehittämistä ja käytön jatkamista. Toisaalta vastauksissa nostettiin esiin myös esimerkkejä arvokkaiksi koettujen rakennusten purkamisesta.

Keskeinen jännite

Vastauksissa nousi esiin jännite kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen sekä rakennusten käytön, muuttamisen ja taloudellisesti kestävä ylläpidon välillä. Vastaajat pohtivat erityisesti, miten rakennusten arvot voidaan turvata niin, että samalla säilyvät realistiset mahdollisuudet niiden korjaamiseen ja käyttöön. Esille nousi myös kysymys siitä, miten suojelusta aiheutuvat kustannukset ja vastuut jakautuvat.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Rakennussuojelussa tulisi kehittää tasapainoa kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen sekä rakennusten käytön ja sen muuttamisen välillä. Vastaajat korostivat sekä rakennusten pitkän käyttöiän ja käytön jatkamisen että kulttuurihistoriallisten arvojen merkitystä. Osa vastaajista toi esiin, ettei suojelun tulisi tarpeettomasti vaikeuttaa rakennuksen korjaamista, käyttötarkoituksen muutosta tai muuta käyttöä eikä johtaa tilanteeseen, jossa rakennus jää tyhjilleen tai sen säilyminen vaarantuu. Konkreettisena keinona suojelun ja muutosten yhteensovittamiseen eräs asiantuntija ehdotti ennakoivan suojelun muutoskäsikirjaa, jossa kuvattaisiin, mitä suojellussa rakennuksessa voidaan muuttaa ja millä ehdoilla.

Suojelun perusteita ja kohdentumista tulisi arvioida nykyistä kriittisemmin. Muutamissa vastauksissa kyseenalaistettiin tilanteita, joissa rakennuksia tai rakennusosia suojellaan tavalla, joka vaikeuttaa niiden käyttöä ja kehittämistä. Samalla tuotiin esiin, että suojelussa olisi tärkeää huomioida rakennuksen säilymisen lisäksi myös sen käytön ja ylläpidon edellytykset.

Suojelukohteiden korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin ehdotettiin taloudellisia kannustimia. Osa vastaajista katsoi, että suojelusta aiheutuvia kustannuksia voitaisiin jakaa nykyistä laajemmin eikä niiden tarvitsisi jäädä yksin kiinteistönomistajan kannettaviksi. Keinoina mainittiin esimerkiksi korjausrakentamisen verohelpotukset ja suojelukohteiden kiinteistöveron alentaminen.

“

Suojelu tulisi määritellä tavalla, jolla mahdollistetaan erilaisten käyttötarkoituserrostumien synty rakennuksen olennaisia piirteitä menettämättä. Suojeluun tulisi sitoa taloudellisia kannusteita, esimerkiksi vapautus kiinteistöverosta.

“

Rakennussuojelun periaatteita pitäisi miettiä uudelleen. Joskus rakennus on niin suojeltu, että se puretaan suojelun vuoksi (esim. Lauttasaaren vesitorni), vaikka sille olisi ollut realistisia korjausmahdollisuuksia.





KEHITYSTARVE

**Arvostetaan
olemassa olevaa
rakennuskantaa**



Suojelu- ja arvönäkökulmat

“

Asenteissa pitäisi muuttua ajattelu, että uusi on aina uusi. Käytetyn materiaalin, tuotteen ja rakennuksen imagoa, tarinaa, tunnetta tulisi edistää joidenkin muiden maiden tapaan. Niissä vanhan rakennuksen, tuotteen tai materiaalin tarina on osa rakennusta ja sen elinkaarta, mikä on arvo itsessään. Suomessa tämä ajattelu on vielä marginaalissa.

“

Osa (varsinkin nuorista) kokee ns. lentohäpeää. Miten luoda sama rakentamisen osalta, uudishäpeä?

“

Julkisessa keskustelussa paheksomme esim. pikamuotia ja ”temutusta”, tuodaan sama keskustelu rakennusosalalle.

Arvostetaan olemassa olevaa rakennuskantaa

Olemassa olevaan rakennuskantaan liittyvät erilaiset arvot tulisi tunnistaa nykyistä paremmin ja rakennusten arvostusta vahvistaa sekä julkisessa keskustelussa että kiinteistö- ja rakentamisalan käytännöissä.

Vastaajat korostivat, että rakennusten vajaakäytön vähentäminen edellyttää kulttuurista muutosta, jossa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen nähdään ensisijaisena vaihtoehtona uuden rakentamisen sijaan. Rakennuksiin liitettiin esimerkiksi kulttuurihistoriallisia, sosiaalisia sekä käyttöön ja materiaaliin resursseihin liittyviä arvoja. Näiden tunnistamisen nähtiin vahvistavan rakennusten säilyttämistä, käyttöä ja kehittämistä.

Vastaajat ehdottivat, että arvostusta voitaisiin vahvistaa lisäämällä korjausrakentamisen ja olemassa olevan rakennuskannan näkyvyyttä julkisessa keskustelussa, nostamalla esiin onnistuneita esimerkkejä korjaus- ja muutoshankkeista sekä korostamalla pitkäikäisiin rakennuksiin liittyviä tarinoita.

Keskeinen jännite

Vastaajien näkemykset erosivat selvästi siinä, kuinka suuri merkitys asenne- ja kulttuurimuutoksella on rakennusten vajaakäytön vähentämisessä. Osa piti olemassa olevan rakennuskannan arvostuksen vahvistamista välttämättömänä edellytyksenä sille, että olemassa olevan rakennuskannan käytöstä ja kehittämisestä tulee ensisijainen toimintatapa. Toisten mielestä taloudellisilla kannustimilla ja sääntelyllä on ratkaisevampi merkitys, ja niiden nähtiin voivan muuttaa myös asenteita.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Olemassa olevan rakennuskannan arvostuksen vahvistaminen edellyttää, että rakennusten pitkäikäisyys ja käytön jatkaminen nostetaan näkyväksi osaksi valtakunnallista keskustelua. Osa vastaajista toi esiin, että korjaus- ja muutoshankkeiden näkyvyys jää julkisessa keskustelussa vähäiseksi suhteessa niiden ilmasto-, resurssi- ja yhteiskunnalliseen merkitykseen.

Korjatuille, pitkäikäisille rakennuksille tulisi rakentaa vahvoja tarinoita. Vastaajat nostivat esiin tarpeen viestiä rakennusten arvosta niiden historian, identiteetin ja muiden ominaispiirteiden kautta. Pitkäikäisyyden voisi nostaa bränditekijäksi, joka lisäisi rakennuksen houkuttelevuutta käyttäjien, sijoittajien ja omistajien silmissä sekä kasvattaisi olemassa olevan rakennuskannan arvostusta laajemminkin.

Onnistuneita korjaus- ja muutoshankkeita sekä niiden toteuttajia tulisi nostaa näkyvästi esiin. Vastaajat ehdottivat keinoiksi esimerkiksi konkreettisia esimerkiksi kirkkaisuja, palkintoja ja mediajulkisuutta, joilla voidaan vahvistaa käsitystä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisestä laadukkaana, toimivana ja arvostettuna ratkaisuna.

Viestinnän rinnalla tarvitaan myös koulutusta ja muita kannustimia. Vastauksissa nostettiin esiin esimerkiksi sertifikaatit, palkinnot ja mainehyödyt. Eräs vastaaja viittasi siihen, että vastaavanlaiset kannustimet ovat aiemmin ohjanneet myös vähähiilisempään rakentamiseen.

“

Olemassa olevien rakennusten uusi käyttö on julkisuudessa ja tiedotusvälineissä tehtävä houkuttelevaksi ja ”seksikkääksi” ja sitä edistävät henkilöt puettava sankarin viittaa. Käytetyn lumoa on lisättävä kaikin keinoin.

“

Rakennetaan yhteinen tapa mitata ja viestiä olemassa olevan rakennuksen arvoa: ei vain kustannus, vaan myös hiili, historia, identiteetti ja vetovoima. Luodaan konkreettisia referenssejä ja ”onnistumistarinoita”. Huomioidaan, että päätökset eivät ole vain rationaalisia – ne ovat myös narratiivisia. Uudisrakentamisella on vahva ”uuden ja modernin” tarina. Olemassa olevalle pitää rakentaa yhtä vahva ja uskottava vaihtoehto.

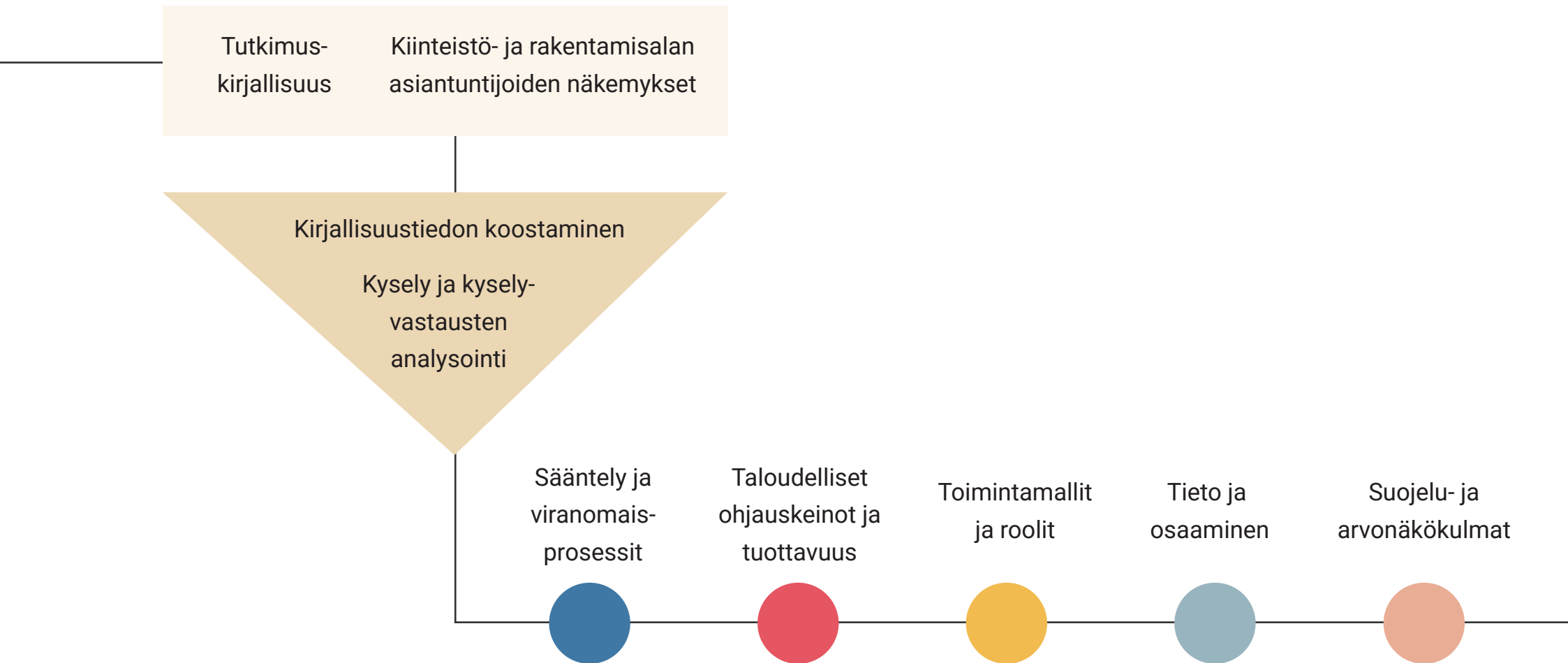




YHTEENVETO

Kohti olemassa olevien rakennusten ensisijaista hyödyntämistä

Tiedon jäsentämisestä yhteiseen ymmärrykseen



Vajaakäytön vähentämisen edellytykset eri tiedonlajien valossa

Seuraavassa kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden esittämiä kehitystarpeita tarkastellaan rinnakkain tutkimuskirjallisuuden havaintojen kanssa. Näin voidaan muodostaa laajempi kuva siitä, mitä vajaakäytön vähentäminen käytännössä edellyttää ja millaisia vaikutuksia ja näkökulmia ratkaisuihin liittyy.

Yhteinen tavoite on selkeä: turhaa purkamista tulee välttää ja olemassa olevan rakennuskannan käyttöä, korjaamista ja käyttötarkoituksen muutoksia edistää ensisijaisena ratkaisuna. Kyselyyn vastanneet asiantuntijat korostivat joustavuutta säännöstulkintaan, elinkaarinäkökulman vahvistamista, ympäristöön kohdistuvien ulkoisvaikutusten huomioimista taloudellisissa ohjauskeinoissa, tietopohjan kehittämistä ja välittäjätoimijoiden tarvetta. Nämä linjat ovat yhteneväisiä tutkimuskirjallisuuden kanssa.

Näkökulmaerojakin ilmeni. Asiantuntijoiden vastauksissa korostuivat teknis-taloudelliset näkökulmat ja operatiivinen sujuvuus, kun taas monialainen tutkimuskirjallisuus tuo esiin rakennuskannan moninaiset arvot sekä alueelliset ja sosiaalisen oikeudenmukaisuuden näkökulmat varoittaen kriittisesti esimerkiksi väliaikaikäytön epävarmuudesta tai puhtaasti markkinaehtoisesta ohjauksen riskeistä.

Sääntely ja viranomaisprosessit

Kyselyvastaukset ja tutkimuskirjallisuus ovat linjassa siinä, että lainsäädännön tulkintaa ja viranomaisprosesseja tulisi kehittää joustavammiksi ja että ylimitoitettujen teknisten vaatimukset eivät saisi estää rakennusten korjaamista tai muuttamista uuteen käyttöön tai kannustaa purkamiseen.

Niin kyselyn vastaajat kuin tutkijat kiinnittävät huomiota siihen, että korjaamisessa tulisi pohtia riittävää minimitasoa ja säästäviä ratkaisuja sen sijaan, että tavoiteltaisiin uudenverroista lopputulosta (Hernberg & Gaziulusoy, 2026; Nousiainen & Lohtaja, 2025). Kyselyvastauksissa tämä näkyi erityisesti toiveena siitä, että korjaus- ja käyttötarkoituksenmuutoshankkeiden teknisiä vaatimuksia sovellettaisiin viranomaisprosesseissa nykyistä joustavammin. Kyselyn vastaajat toivoivat näissä hankkeissa myös yhtenäisyyttä ja ennakoitavuutta lupakäsittelyyn. Myös tutkimus tuo esiin korjaamista ja käyttötarkoituksen muutoksia palvelevan säännöstulkintakäytännön kehittämisen ja lupakäsittelyn resurssien varmistamisen kunnissa (Hernberg & Gaziulusoy, 2026; Nousiainen & Lohtaja, 2025). Kyselyvastauksissa korostui myös viranomaisprosessien nopeuttaminen, johon vaikuttavat esimerkiksi lupakäsittelyyn käytettävissä olevat resurssit.

Säännöstulkinnan kehittämisen tarve ei ole uusi, vaan se tunnustettiin jo 2010-luvulla silloisen maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden arvioinnin yhteydessä (Ympäristöministeriö, 2014; Hernberg, 2014; Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen, 2009). On tärkeää huomata, että rakentamislaki antaa nykyiselläänkin mahdollisuuden poikkeamisiin ja tapauskohtaiseen harkintaan esimerkiksi käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä (Ympäristöministeriö, 2014; Hernberg & Gaziulusoy, 2026). Esimerkiksi rakentamislain 57 § mahdollistaa tietyin edellytyksin käyttötarkoituksen muutoksen asemakaavasta poiketen, ja kiertotalouden ja vähähiilisyiden tukeminen voi olla poikkeamiselle erityinen syy (Rakentamislaki 751/2023, 57 §). Myös korjaus- ja muutostöissä säännösten soveltamiseen ja niiden perusteella asetettavaan tekniseen vaatimustasoon liittyy tapauskohtaista harkintaa, vaikka alalla elää edelleen käsitys, että erityisesti käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi aina uudisrakentamisen vaatimustason noudattamista (Hernberg, 2014).

Rakennusten joustavampi käyttö uuteen tarkoitukseen edellyttää myös kaavoituksen kehittämistä. Sekä kyselyvastaukset että tutkimuskirjallisuus puoltavat kaavaprosessien kehittämistä ja kevennettyjä väliaikais- ja kokeilukäytäntöjä (esim. de Roo & Boelens, 2016; Lehtovuori & Ruoppila, 2012). Kyselyvastauksissa toivottiin lisäksi joustoa kaavamerkintöihin käyttötarkoituksen osalta. Vaikka kyselyvastaukset ja tutkimuskirjallisuus ovat tältäkin osin pitkälti samansuuntaisia, on samalla tärkeää tunnistaa sääntelyn keventämiseen

liittyvät riskit. Tutkimuksessa deregulaatio eli sääntelyn keventäminen on kytketty uusliberalistisiin intresseihin (esim. Mexhuani, 2025). Tutkimuksessa korostetaan, että maankäytön ohjaaminen kaavoituksen ja demokraattisen päätöksenteon keinoin on tarpeellista, jotta maankäytön ratkaisuisa voidaan sovittaa yhteen erilaisia yhteiskunnallisia tavoitteita ja tarkastella niiden vaikutuksia pitkällä aikavälillä (vrt. Baffoe, 2023).

Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

Kyselyn vastaajat korostivat taloudellisen ohjauksen merkitystä rakennuskannan pitkäaikaisen hyödyntämisen edistämiseksi. Myös kiinteistöalan laskenta- ja rahoitusmalleihin kiinnitettiin huomiota. Erityisesti laskennalliseen vuokratuottoon perustuva perinteinen kiinteistön arvonomäätymalli nähtiin tilojen vajaakäyttöä ylläpitävänä polkuriippuvuutena, ja tämä on tunnustettu myös tutkimuskirjallisuudessa (Johnson ym., 2024; Kyrö ym., 2024). Asiantuntijoiden ehdotukset tilojen käytön, muuntamisen ja korjaamisen tukemisesta ALV- ja kiinteistöverotuksella sekä purkamisen hinnoittelulla vastaavat tutkimuksen viestiin ulkoisvaikutusten sisällyttämisestä purkamisen ja rakentamisen hintaan (esim. Zheng ym., 2024). Toisaalta tyhjiä tiloja koskevat sanktiot vaatisivat Suomen olosuhteissa varsin huolellista kohdentamista ja vaikutusten arviointia erityisesti kutistuvilla alueilla (vrt. Oittinen & Mäntysalo, 2024).

Kyselyvastauksissa ehdotettiin lisäksi korjausrakentamisen tuottavuuden parantamista kehittämällä riskienhallintaa, lisäämällä ennakoitavuutta ja standardoimalla käytäntöjä. Myös tutkimus tunnistaa taloudelliset riskit sekä heikon tuottavuuden ja prosessinhallinnan korjausrakentamisen haasteiksi (Prieto ym., 2023; DeTroy ym., 2025).

Tutkijat ovat havainneet, että korjausrakentamisen riskejä ja kustannuksia kuitenkin usein liioitellaan suhteessa uudisrakentamiseen tai niihin voidaan vedota tarkoitushakuisesti, kun intressinä on purkaminen (Hernberg & Gaziulusoy, 2026; Julin, 2025). Vaikka vastaajat korostivat korjaamisen vaikeaa ennakoitavuutta ja siten kalleutta, uudet tutkimukset viittaavat siihen, että korjaaminen voi olla uudisrakentamista edullisempaa (Moisio ym., 2026). Vaikka korjaaminen on tapauskohtaisempaa ja käsityövaltaisempaa kuin uudisrakentaminen, ehdotus standardikäytäntöjen kehittämisestä on varteenotettava erityisesti ajatellen Suomen mittavaa teollisesti rakennettua rakennuskantaa, jonka korjaamiseen olisi mahdollista kehittää esimerkiksi eri aikakausien tyypillisille rakenteille soveltuvia tyyppiratkaisuja.

Toimintamallit ja roolit

Kyselyvastaukset ja tutkimuskirjallisuuden havainnot yhtyvät siinä, että tyhjien tilojen käyttöönotto, erityisesti väliaikaiset, joustavat ja kokeilevat ratkaisut, edellyttävät toimintamallien

ja toimijaroolien, kuten välittäjätoiminnan, kehittämistä (Hernberg, 2022a). Kyselyvastaukset vahvistavat tutkimuksen viestiä siitä, että tarvittaisiin välittäjätoimijoita erityisesti edistämään yhteistyötä eri toimijaryhmien välillä, ja antavat aihetta kehittää käytännön välittäjätoimintamalleja sekä suunnata resursseja tähän toimintaan. Kyselyssä ehdotettiin myös uusien sopimus- ja vastuukäytäntöjen ja liiketoimintamallien kehittämistä joustavamman tilankäytön mahdollistamiseksi.

Kyselyn vastaajat korostivat käyttäjäorganisaatioiden roolia markkinoita ohjaavina toimijoina, jotka voivat lisätä olemassa olevien rakennusten pitkäjänteisen käytön ja käyttötarkoituksuuksien kysyntää. Tutkimus nostaa lisäksi esiin hiukan eri näkökulmasta käyttäjien, kaupunkilaisten ja ruohonjuuritason toimijoiden merkityksen kokeellisten ja innovatiivisten tilankäyttötapojen kehittäjinä ja peräänkuuluttaa heille enemmän mahdollisuuksia vaikuttaa kaupunkikehittämisen prosesseihin (Andres, 2013; Honeck, 2017).

Tieto ja osaaminen

Yhteisesti on tunnistettu, että tarvitaan kattavaa, avointa ja vertailukelpoista tietopohjaa vajaakäytöstä (esim. Heikkilä ym., 2026). Kyselyvastauksissa peräänkuulutettiin riippumattonta ja vertailukelpoista tietoa rakennusten kunnosta, korjattavuudesta ja korjauskustannuksista, mikä vastaa tutkimuk-

sessä tunnistettua haastetta: tieto korjauskustannuksista, korjaustarpeiden laajuudesta ja kunnosta on harvoin yksiselitteistä tai puolueetonta. Tutkijat korostavat, että tällainen asetelma antaa tilaa uudisrakentamista suosivalle retoriikalle sekä rakennusten huonokuntoisuutta liioitteleville väitteille niin asiantuntijapuheessa kuin julkisessa keskustelussa (Julin, 2025; Hernberg & Gaziulusoy, 2026).

Osaamisen kehittäminen läpi toimialan on keskeistä, jotta korjaaminen ja käyttötarkoituksen muutokset nähtäisiin realistisena vaihtoehtona – ei hankalana ja riskialttiina ratkaisuna – ja jotta laintulkinnat, suunnitteluratkaisut ja käytännön rakentamisratkaisut tukisivat olemassa olevien rakennusten kestäväää käyttöä.

Suojelu- ja arvönäkökulmat

Kyselyvastaukset myötäilevät tutkimusta siinä, että olemassa olevan rakennuskannan arvostusta tulisi vahvistaa, mutta kyselyn vastaajilla painottuivat taloudelliset arvot, kun taas tutkimuksessa korostetaan rakennusperinnön moninaisten arvojen tunnistamista ja rakennusperintökäsityksen laajentamista myös nuorempaan rakennuskantaan (Nousiainen, 2024; Kalakoski, 2023). Toisaalta vastaajien toive siitä, että suojelun tulisi mahdollistaa rakennusten muuntelu ja uudistaminen, on linjassa tutkijoiden esittämän dynaamisen säilyttämisen periaatteen kanssa (Nousiainen & Lohtaja, 2025).

Lopuksi

Tutkimuksen ja asiantuntijavastausten yhdenmukaisuus kertoo siitä, että on korkea aika tarttua tyhjen tilojen haasteeseen ja siirtyä sanoista tekoihin. Tietosynteesi kannustaa nostamaan tyhjen tilojen ja olemassa olevien rakennusten käytön ensisijaiseksi, ohjaavaksi periaatteeksi läpi toimialan.

Keskeisiä kehityskohteita synteesin pohjalta ovat säännöstellintakäytäntöjen kehittäminen ja resursointi, korjaamiseen ja käyttötarkoituksimuutoksiin tähtäävän tiedon saatavuus läpi toimialan sekä standardikäytäntöjen kehittäminen teollisen rakennuskannan korjaamiseen, kiinteistö- ja rakentamisalan laskentamallien kehittäminen, välittäjäorganisaatioiden toiminnan kehittäminen ja rakennuskantaa koskevan tietopohjan parantaminen.

Muutos kohti olemassa olevan rakennuskannan ensisijaista hyödyntämistä vaatii sektorirajat ylittävää yhteistyötä sekä rakenteellisia muutoksia ja politiikkatoimia. Yhtä lailla kaikki alan toimijat, kuten suunnittelijat, kiinteistönomistajat, rakennusliikkeet, käyttäjäorganisaatiot, lupaviranomaiset ja kaavoittajat, voivat edistää tätä tavoitetta omassa roolissaan. Jokainen alan toimija voi tehdä olemassa olevien rakennusten käyttöä edistäviä päätöksiä, ratkaisuja ja linjauksia jo tänään. Tarvitsemme sekä pieniä ja konkreettisia muutosaskeleita että yhteisiä isoja linjauksia ja panostuksia pitkäjänteisen muutoksen eteenpäin viemiseksi.

Sääntely ja viranomaisprosessit

Sekä tutkimuksessa että alan näkemyksissä korostuu tarve helpottaa korjaamista ja käyttötarkoituksen muutoksia joustavammalla säännöstulkinnalla sekä sujuvammilla ja ennakoitavammilla lupa- ja kaavaprosesseilla. Tutkimus korostaa kuitenkin puhtaan markkinaehtoisen ohjauksen riskejä ja sääntelyn merkitystä eri yhteiskunnallisten tavoitteiden yhteensovittamisessa.

Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

Sekä tutkimuksessa että alan näkemyksissä tunnistetaan taloudellisen ohjauskeinojen merkitys siinä, miten rakennuksia korjataan, muunnetaan ja puretaan. Asiantuntijat painottavat sitä, miten korjaamisesta saadaan taloudellisesti kannattavampaa, ennakoitavampaa ja helpommin hallittavaa. Tutkimus puolestaan tuo esiin, että korjaamisen kustannuksia ja riskejä saatetaan liioitella suhteessa uudisrakentamiseen.

Toimintamallit ja roolit

Sekä tutkimuksessa että alan näkemyksissä korostuu tarve kehittää toimintamalleja, yhteistyötä ja uusia toimijarooleja, jotta tyhjiä tiloja voidaan ottaa käyttöön nykyistä joustavammin. Asiantuntijat painottavat käytännön sopimus- ja vastuukäytäntöjä sekä käyttäjäorganisaatioiden roolia kysynnän luomisessa. Tutkimus nostaa lisäksi esiin ruohonjuuritason toimijoiden mahdollisuudet kehittää uusia tilankäytön tapoja ja osallistua kaupunkikehittämiseen.

Tieto ja osaaminen

Sekä tutkimuksessa että alan näkemyksissä korostuu tarve parantaa vajaakäyttöä ja rakennusten korjattavuutta koskevaa tietopohjaa sekä vahvistaa korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvää osaamista. Asiantuntijat painottavat päätöksentekoa tukevan, vertailukelpoisen tiedon sekä käytännön osaamisen tarvetta. Tutkimus korostaa lisäksi sitä, että puutteellinen tai vinoutunut tieto rakennusten kunnosta ja korjaamisen kustannuksista voi suosia uudisrakentamista ja purkamista.

Suojelu- ja arvonäkökulmat

Sekä tutkimuksessa että alan näkemyksissä korostuu tarve vahvistaa olemassa olevan rakennuskannan arvostusta ja sovittaa rakennusten säilyttäminen yhteen niiden käytön ja uudistamisen kanssa. Alan näkemyksissä painottuu, ettei suojele saisi estää rakennusten käyttöä ja kehittämistä, vaan rakennusten arvoon vaikuttaa myös niiden markkinapotentiaali ja käytettävyys. Tutkimuksessa korostetaan laajemmin rakennusperinnön moninaisia arvoja sekä alueellista ja sosiaalista oikeudenmukaisuutta.



An aerial photograph of a city street, likely in a European city, showing a mix of colorful buildings (yellow, red, and white) and trees with autumn foliage. The street is narrow and lined with buildings, with a few people visible walking. The image is positioned on the left side of the slide, partially obscured by a white triangular shape.

Lähteet ja luettavaa

- af Heurlin, A. (2022, 29. marraskuuta). Sote-alalla käynnissä valtava omaisuuden uusjako – ”Sijoittajien kannalta asetelma on hyvä”. Helsingin Sanomat. <https://www.hs.fi/talous/art-2000009228554.html>
- Alatalo, E., Laine, M. & Kyrönviita, M. (2025). Increasing civic resilience in urban living labs: city authorities’ roles. *Buildings and Cities*, 6(1), 917–933. <https://doi.org/10.5334/BC.610>
- Andres, L. (2013). Differential spaces, power hierarchy and collaborative planning: A critique of the role of temporary uses in shaping and making places. *Urban Studies*, 50(4), 759–775. <https://doi.org/10.1177/0042098012455719>
- Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen. (2009). KORVO – Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen, osa A. <http://www.korvo.fi>
- Baffoe, G. (2023). Neoliberal urban development and the polarization of urban governance. *Cities*, 143(2023), 104570. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104570>
- Beveridge, R., Kip, M. & Oevermann, H. (2022). From wastelands to waiting lands: Retrieving possibility from the voids of Berlin. *City*, 26(2–3), 281–303. <https://doi.org/10.1080/13604813.2022.2040200>
- Bishop, P. & Williams, L. (2012). *The temporary city*. Routledge.
- Catella. (2026). *Markkinakatsaus Suomi, kevät 2026*. Catella Property Oy.
- de Lucas Ancillo, A., Gavrila Gavrila, S. & del Val Núñez, M. T. (2023). Workplace change within the COVID-19 context: The new (next) normal. *Technological Forecasting and Social Change*, 194(2023), 122673. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2023.122673>
- de Roo, G. & Boelens, L. (toim.). (2016). *Spatial planning in a complex unpredictable world of change*. Coöperatie in Planning UA.
- DeTroy, S. E., Rathgens, J., Ilvonen & Becken, K. (2025). The barriers and drivers of building refurbishments: an investigation of attitudes and perceptions among German architectural designers. *Discover Sustainability*, 6(2025), 396. <https://doi.org/10.1007/s43621-025-01052-9>
- Fava, F. (2021). Commoning adaptive heritage reuse as a driver of social innovation: Naples and the Scugnizzo Liberato case study. *Sustainability*, 2022(14), 191. <https://doi.org/10.3390/su14010191>
- Fields, D. (2022). Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A*, 54(1), 160–181. <https://doi.org/10.1177/0308518X19846514>
- Geels, F. W. & Schot, J. (2010). The dynamics of transitions: A socio-technical perspective. Teoksessa J. Grin, J. Rotmans & J. Schot (toim.), *Transitions to sustainable development: New directions in the study of long term transformative change* (s. 11–102). Routledge.
- Hackworth, J. (2014). The limits to market-based strategies for addressing land abandonment in shrinking American cities. *Progress in Planning*, 90, 1–37. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2013.03.004>

- Hakaste, H., Häkkinen, T., Lahdensivu, J. & Saarimaa, S. (2024). Elinkaariominaisuudet rakennuksen pitkäikäisyyden edistämässä: Säilyvyys, joustavuus ja uudelleenkäytettävyys kiertotalouden välineinä (Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:3). Ympäristöministeriö. <http://urn.fi/URN:ISBN:9789523610590>
- Heikkilä, T., Korhonen, E. & Koho, E. (2026). Rakennusten käyttöastemittari: Ehdotus rakennusten käytön tehokkuutta mittaavalle tunnusluvulle (Ympäristöministeriön julkaisuja 2026:8). Ympäristöministeriö. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-278-5>
- Hernberg, H. (2014). Tyhjät Tilat: Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön. Ympäristöministeriö. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4321-2>
- Hernberg, H. (2020). Mediating “temporary use” of urban space: Accounts of selected practitioners. Teoksessa M. Chudoba, A. Hynynen, M. Rönn & A. E. Toft (toim.), Built environment and architecture as a resource (s. 211–239). Nordic Academic Press of Architectural Research. https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5_240
- Hernberg, H. (2022a). Architects as mediators: Socio-political roles in mediating the “temporary use” of vacant spaces [väitöskirja, Aalto-yliopisto].
- Hernberg, H. (2022b). Malminkartanon tyhjät liiketilat: Selvitys ja konseptityö. Forum Virium Helsinki.
- Hernberg, H. & Gaziulusoy, İ. (2026). Matters of caring for neglected spaces. Cities, 176, 107275. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2026.107275>
- Hernberg, H. & Hyysalo, S. (2024). Modes of intermediation: How intermediaries engage in advancing local experimentation. Environmental Innovation and Societal Transitions, 51, 100849. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.eist.2024.100849>
- Hernberg, H. & Mazé, R. (2017). Architect/designer as “urban agent”: A case of mediating temporary use in cities. Teoksessa D. Stuedahl & A. Morrison (toim.), Nordes 2017: Design + Power, 15–17 June, Oslo School of Architecture and Design, Norway. <https://doi.org/10.21606/nordes.2017.053>
- Hewidy, H. & Lilius, J. (2022). The death and life of Malmi neighbourhood shopping street: is ethnic retail a catalyst for public life recovery in Helsinki? European Planning Studies, 30(2), 336–358. <https://doi.org/10.1080/09654313.2021.1956433>
- Hodson, M. & Marvin, S. (2010). Can cities shape socio-technical transitions and how would we know if they were? Research Policy, 39(2010), 477–485. <https://doi.org/10.1016/j.respol.2010.01.020>
- Hodson, M. & Marvin, S. (2012). Mediating low-carbon urban transitions? Forms of organization, knowledge and action. European Planning Studies, 20(3), 421–439. <https://doi.org/10.1080/09654313.2012.651804>
- Hollander, J. B., Hartt, M. D., Wiley, A. & Vavra, S. (2018). Vacancy in shrinking downtowns: a comparative study of Québec, Ontario, and New England. Journal of Housing and the Built Environment, 33, 591–613. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9587-9>
- Honeck, T. (2017). From squatters to creatives. An innovation perspective on temporary use in planning. Planning Theory and Practice, 18(2), 268–287. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1303536>
- Huotari, K. (2025, 15. syyskuuta). Väliaikaiskäyttö, kokeilu vai pysyvä ratkaisu? Sanoilla on väliä, kun puhutaan tiloista. Kaapeli. <https://www.kaapeli.com/fi/uutisia/valiaikaiskaytto-kokeilu-vai-pysyva-ratkaisu-sanoilla-valia-kun-puhutaan-tiloista>

- Huuhka, S. (2016). Vacant residential buildings as potential reserves: a geographical and statistical study. *Building Research and Information*, 44(8), 816–839. <https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1107316>
- Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. & Lahdenperä, P. (2021). Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot (Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9). Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862>
- Hwang, S. W. & Lee, S. J. (2020). Unused, underused, and misused: an examination of theories on urban void spaces. *Urban Research and Practice*, 13(5), 540–556. <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1634140>
- Johnson, L., Muldoon-Smith, K. & Greenhalgh, P. (2024). Unlocking value: The impact of traditional valuation practices on the number of vacant retail units in the built environment. *Environment and Planning F*, 3(4), 268–285.
- Julin, P. (2025). Tarkoitus pyhittää keinot: Kiinteistökehittämisen ja kulttuuriympäristön suojelun diskurssit 2010-luvun suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa, esimerkkinä Tikkurilan kirkon kortteli [väitöskirja, Jyväskylän yliopisto]. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-86-0487-7> 27
- Kalakoski, I. (2023). Too much to handle: Architectural conservation in the widening scope of heritage [väitöskirja, Tampereen yliopisto].
- Kaleva, H., Kumpula, S. & Rantanen, P. (2026). Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2025/2026 (Katsauksia 2026:2). Helsingin kaupunginkanslia.
- Kickert, C. & Talen, E. (2022). Beyond retail: Envisioning the future of retail. *Built Environment*, 48(1), 5–10.
- Kiviaho, A. & Toivonen, S. (2023). Forces impacting the real estate market environment in shrinking cities: possible drivers of future development. *European Planning Studies*, 31(1), 189–211. <https://doi.org/10.1080/09654313.2022.2121604>
- Kivimaa, P., Boon, W., Hyysalo, S. & Klerkx, L. (2019). Towards a typology of intermediaries in sustainability transitions: A systematic review and a research agenda. *Research Policy*, 48(2019), 1062–1075. <https://doi.org/10.1016/j.respol.2018.10.006>
- Kuittinen, M. (2023). Building within planetary boundaries: moving construction to stewardship. *Buildings and Cities*, 4(1), 565–574. <https://doi.org/10.5334/bc.351>
- Kyrö, R., Janson, U., Blixt, A. M. & Fredriksson, P. (2024). Residential adaptive reuse in post-pandemic times. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1389(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1389/1/012044>
- Lappalainen, J. (2026, 12. maaliskuuta). Asuntohintojen alamäki on historian pisin. Suomen Hypoteekkiyhdistys. <https://www.hypo.fi/asuntohintojen-alamaki-on-historian-pisin/>
- Lehtovuori, P. & Ruoppila, S. (2012). Temporary uses as means of experimental urban planning. *Serbian Architecture Journal*, 4(1), 29–54.
- Marjanen, H., Kohijoki, A. M. & Malmari, M. (2023). Retail vacancies in city centres – causes and consequences: Findings from Turku, Finland. *Architecture and Urban Planning*, 19(1), 44–56. <https://doi.org/10.2478/aup-2023-0005>
- MDI. (2024). Suomi 2040 – Asunto-, sivistys- ja hoivakiinteistökannan tulevaisuus. Rakli ry. <https://www.mdi.fi/wp-content/uploads/2024/02/Suomi-2040-asunto-sivistys-ja-hoivakiinteistokannan-tulevaisuus-loppuraportti.pdf>

- Mexhuani, B. (2025). The cost of neoliberalism: How economic policies are undermining democracy. *Capitalism Nature Socialism*, 36(1), 11–21. <https://doi.org/10.1080/10455752.2024.2376669>
- Moisio, M., Huuhka, S., Salmio, E., Kaasalainen, T. & Lahdensivu, J. (2024). Climate change mitigation potential in building preservation: comparing the CO₂ performance of four refurbishment alternatives to new construction. *Journal of Architectural Conservation*, 30(2), 129–148. <https://doi.org/10.1080/13556207.2024.2357005>
- Moisio, M., Kero, P., Kaasalainen, T., Huuhka, S., Räsänen, A. & Lahdensivu, J. (2026). Carbon and cost implications of adaptive reuse. *Energy and Buildings*, 361, 2026. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2026.117390>
- Németh, J. & Langhorst, J. (2014). Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land. *Cities*, 40, 143–150. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.04.007>
- Nousiainen, R. (2024). Sattuman varassa – ristiriitaisuus rakennussuojelussa [väitöskirja, Jyväskylän yliopisto]. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-86-0180-7>
- Nousiainen, R. & Lohtaja, A. (2025). Säilyttämisestä sääntö, purkamisesta poikkeus: Kestävyyssnäkökulmia olemassa olevaan rakennuskantaan. *Wisdom Letters*, 2025, 1. <https://doi.org/10.17011/wl/13>
- O’Callaghan, C. (2024). Rethinking vacancy within the urbanization process: towards a new research agenda. *Urban Geography*, 45(5), 863–882. <https://doi.org/10.1080/02723638.2023.2233862>
- O’Callaghan, C., Di Felicianantonio, C. & Byrne, M. (2018). Governing urban vacancy in post-crash Dublin: contested property and alternative social projects. *Urban Geography*, 39(6), 868–891. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1405688>
- Oittinen, J. & Mäntysalo, R. (2024). Enabling multiple outcomes: Strategic spatial planning in a shrinking city-region. *Urban Planning*, 9. <https://doi.org/10.17645/up.7694>
- Oswalt, P., Overmeyer, K. & Misselwitz, P. (2013). *Urban catalyst – the power of temporary use*. DOM Publishers.
- Paavilainen, P. (2020). Tyhjillään olevien asuntojen määrä kasvanut merkittävästi 2000-luvulla – mistä tässä on kyse? Tilastokeskus. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/tyhjillaanolevien-asuntojen-maara-kasvanut-merkittavasti-2000-luvulla-mista-tassa-on-kyse>
- Pirinen, A. (2025). Käytön optimointi ja tehostaminen. Teoksessa Saarimaa, S. & Kotilainen, M. (toim.), *Ilmiöverkosto: Kiinteistö- ja rakentamisan kehityksen suunnat 2025* (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/ilmioverkosto-kiinteisto-ja-rakentamisan-kehityksen-suunnat-2025>
- Prieto, A., Armijos-Moya, T. & Konstantinou, T. (2024). Renovation process challenges and barriers: addressing the communication and coordination bottlenecks in the zero-energy building renovation workflow in European residential buildings. *Architectural Science Review*, 67(3), 205–217. <https://doi.org/10.1080/00038628.2023.2214520>
- Rakentamislaki 751/2023. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2023/751>
- Rabianski, J. S. (2002). Vacancy in market analysis and valuation. *The Appraisal Journal*, 70(2), 191–199.
- Remøy, H. (2010). Out of office: A study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent.

- Saarimaa, S. (2025). Muunneltavuus ja monikäyttöisyys. Teoksessa Saarimaa, S. & Kotilainen, M. (toim.), Ilmiöverkosto: Kiinteistö- ja rakentamisan kehityksen suunnat 2025 (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/ilmioverkosto-kiinteisto-ja-rakentamisan-kehityksen-suunnat-2025>
- Saarimaa, S. & Kotilainen, M. (toim.). (2025). Ilmiöverkosto: Kiinteistö- ja rakentamisan kehityksen suunnat 2025 (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/ilmioverkosto-kiinteisto-ja-rakentamisan-kehityksen-suunnat-2025>
- Sanastokeskus. (2012). Kiinteistöliiketoiminnan sanasto (2. laitos). Rakli ry. https://sanastokeskus.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf
- Sanderson, B., Farrelly, K. & Thoday, C. (2006). Natural vacancy rates in global office markets. Journal of Property Investment & Finance, 24(6), 490–520. <https://doi.org/10.1108/14635780610708301>
- Serkkola, E. (2024, 18. lokakuuta). Helsingin seurakunnat karsivat kiinteistöjään rajusti – yli neljännes tiloista pois. Kirkko ja Kaupunki. <https://www.kirkkojakaupunki.fi/-/helsingin-seurakunnat-karsivat-kiinteistojaan-rajusti-yli-neljannes-tiloista-pois>
- Thomsen, A. & van der Flier, K. (2011). Understanding obsolescence: A conceptual model for buildings. Building Research & Information, 39(4), 352–362. <https://doi.org/10.1080/09613218.2011.576328>
- Tilastokeskus. (2024). Asunnot ja asuinolot / 116f – Asunnot talotyypin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2024. <https://stat.fi/fi/tilasto/asas>
- Tähtinen, K. (2025). Uudelleenkäyttö. Teoksessa Saarimaa, S. & Kotilainen, M. (toim.), Ilmiöverkosto: Kiinteistö- ja rakentamisan kehityksen suunnat 2025 (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/ilmioverkosto-kiinteisto-ja-rakentamisan-kehityksen-suunnat-2025>
- Valtiovarainministeriö. (2019). Kuntien tiloja ja tilankäyttöä koskevan tietopohjan parantaminen. Valtiovarainministeriö.
- Verma, I. (2023). Sote-tilojen käyttötarkoituksen muutos – Käytöstä poistuvien tilojen kehittäminen resurssiviisaasti. Kunnallisan ke hittämissäätiö.
- Vironen, P. (2025). ”Järkyttävät kustannukset tulossa”, sanoo asiantuntija – tyhjät sote-kiinteistöt jäämässä kuntien syliin. Yle. <https://yle.fi/a/74-20185753>
- Ympäristöministeriö. (2014). Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 (Suomen ympäristö 1/2014).
- Zheng, M., Lu, X., Chen, L., Li, L., Yu, F., Zhang, F. & Guo, S. (2024). Impact analysis of a construction and demolition waste dumping quota trading scheme in uncertain, cooperative, and non-cooperative scenarios. Journal of Cleaner Production, 434, 139966. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2023.139966>

