Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

OPAS 4 | 2025

Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

ANNA KONTUNIEMI | ANSSI LAUTTIA | MERI WIIKINKOSKI

NOON ARKKITEHDIT OY

OPAS 4 | 2025

Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Taitto: Noon Arkkitehdit Oy

ISBN 978-952-398-319-9 (PDF)

ISSN 2242-2935 (verkkojulkaisu)

URN:ISBN:978-952-398-319-9

www.doria.fi/ely-keskus

Sisältö

Johdanto 2

Prosessin kulku 3

Konseptit 4

Aikataulu 5

Kuvailulehti 6

Johdanto

Vajaakäyttöisten rakennusten mahdollisuudet

Useilla kunnilla on merkittävä määrä rakennuksia, joita ei hyödynnetä niiden täyteen potentiaaliin. Vajaakäytölle jääneiden rakennusten uusiokäyttö tarjoaa lukuisia mahdollisuuksia; se on resurssiviisasta, ympäristöystävällistä ja usein taloudellisempaa kuin uudisrakentaminen. Olemassa olevien rakennusten uusiokäyttö vahvistaa paikallista identiteettiä, historiaa ja tuo alueille elinvoimaa.

Uuden käyttötarkoituksen löytäminen ei kuitenkaan ole aina yksinkertaista, vaan vaatii usein rakennuksen omistajalta aloitteellisuutta ja kirkasta visiota, monialaista suunnittelua sekä vaiheittaista kehittämistä. Tämän työn tarkoituksena on ollut muodostaa toimintamalli, joka helpottaa prosessin hahmottamista ja siihen ryhtymistä.

Rakennusten käyttöä tulisi ajatella jatkuvana prosessina, ei kertaluonteisena hankkeena. Rakennukset ovat osa paikan historiaa ja identiteettiä – patinaa ja keskeneräisyyttä on syytä sietää. Kaupunkien omaleimaisuus syntyy kerroksellisuudesta, ei jatkuvasta purkamisesta ja uudisrakentamisesta.

Rakennusta ei tarvitse usein korjata kuin uudeksi. Käyttäjiä kiinnostavat usein myös kerrokselliset ja viimeistelemättömät tilat, erityisesti jos käyttökustannukset pysyvät kohtuullisina.

Tämä tiekartta liittyy Etelä-Savon Ely-keskuksen Jurakausi hankkeeseen. Noon Arkkitehdit Oy on laatinut keväällä 2025 hankkeesta myös laajemman raportin *Tyhjien tilojen mahdollisuudet – Toimintamalli vajaakäyttöisen rakennuskannan uusiokäytön suunnitteluprosessille*. Hankkeen tarkoituksena oli muodostaa selkeä ja käytännönläheinen toimintamalli, joka auttaa kuntia tunnistamaan vajaakäyttöiset rakennukset ja löytämään niille uutta käyttöä. Tiekartta kokoaa toimintamallin keskeiset opit yhteen. Raportit ovat ladattavissa Etelä-Savon ELY-keskuksen verkkosivuilta.

Toimintamalli etenee rakennuksen analyysistä konseptointiin, jonka jälkeen rakennuksen hallinnoijan on mahdollista markkinoida hanketta ja etsiä rakennuksille käyttäjiä. Tavoitteena on toteutunut uudelleenkäytön projekti. Kunnan omista resursseista riippuu, kuinka paljon konsulttityötä tarvitaan. Toimintamalli sisältää ehdotuksia mahdollisista vaihekohtaisista yhteistyökumppaneista. Onnistunut uudelleenkäytön projekti edellyttää laadukasta suunnittelua ja toteutusta.

Prosessin kulku

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun

VAJAA-KÄYTTÖINEN JULKINEN RAKENNUS

Lähtötietojen kerääminen

Hankkeen tavoitteiden ja arvojen määrittäminen

- Hankitaan nykytilanteesta tarvittavat rakennuspiirustukset, rakennuksen kuntoon liittyvät selvitykset sekä arvio tarvittavista korjauksista ja niiden kustannuksista.
- Teetetään tarvittaessa haitta-aine- ja sisäilmatutkimus.
- Selvitetään kaavoituksen tilanne.
- Otetaan hankkeeseen mukaan arkkitehti ja muut tarvittavat suunnittelijat.

Tilaaja (+konsultti)

Alustava konseptisuunnittelu

Tilojen mahdollisuudet ja reunaehdot

- Järjestetään osallistavia työpajoja sekä tehdään markkinakartoitus, jotta syntyy kattava käsitys paikallisen yhteisön tarpeista.
- Laaditaan uusiokäytön suunnitelmat ja -skenaariot sekä alustava korjaustapaohje.
- Lähetetään suunnitelmat kustannuslaskentaan ja rakennustekniselle asiantuntijalle.

Konsultti

Konseptointi ja brändäys

Tunnistettavan konseptin luominen

- Jos jatkokehitettävät käyttökonseptit muodostuvat useiden toimijoiden välisestä yhteistyöstä, tarvitaan hankkeelle tuottaja sekä mahdollisesti myös brändäystä projektin koordinoimiseksi sekä tunnistettavan konseptin luomiseksi.
- Tutkitaan hankeen rahoitusvaihtoehtoja (esim. kunnan rahoitus, ulkopuolinen rahoitus, EU-rahoitus).

Markkinointitoimisto, arkkitehti, palvelumuotoilija

Uudelleen-käytön konseptit

Käyttäjien etsiminen, markkinointi

Tilaaja, markkinointitoimisto

Rakennus voidaan myydä tai vuokrata

Muutossuunnitelmat

Tarvittaessa kaavamuutos ja/tai rakentamislupa

- Jos rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu, tarvitaan hankkeelle rakentamislupa ja mahdollisesti myös asemakaavan muutos.

Tarpeen mukaan arkkitehti, sisustusarkkitehti, erikoissuunnittelijat, pihasuunnittelija

Toteutus

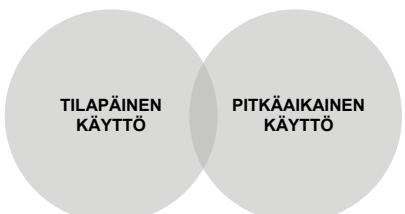
- Muutostyöt voidaan aloittaa kun tilakonseptit ja toimijat ovat selvillä.

Urakoitsijat

RAKENNUS ON LÖYTÄNYT UUDET KÄYTTÄJÄT!

Konseptit

Rakennuksen uudelleenkäytön konseptit muotoutuvat rakennuksen tilojen, kunnon ja sijainnin analyysin pohjalta. Lisäksi tutkitaan, onko alueella tarvetta uusille tiloille ja palveluille.



Millaista aikajännettä käytölle toivotaan?

Joskus rakennuksen sijainti, kunto tai muut tekijät voivat vaikeuttaa pysyvän uuden käyttötarkoituksen löytämistä koko rakennukseen.

Tilapäiskäyttö voi tarjota ratkaisun kiinteistön pitämiseen käytössä. Tilapäiskäyttö piristää alueita, tarjoaa mahdollisuuksia esim. kulttuuritoiminnalle ja nostaa rakennuksen profiilia.

Samalla kiinteistö pysyy käytössä, mikä helpottaa ja perustelee rakennuksen ylläpitoa ja vähentää riskiä sen laiminlyömisestä. Tilapäiskäyttö antaa jatkoaikaa uuden, pysyvämmän käytön löytämiseen.

Soveltuvatko tilat paremmin yhdelle vai usealle toimijalle?

Kiinnostava tilakonsepti voi tuoda käyttöön joustavuutta, resilienssiä ja kiinnostavuutta. Monia toimijoita yhdistävä tilakonsepti vaatii tuottajan tai koordinaattorin, joka huolehtii kiinteistön ja käyttäjien tarpeista.

Jos löydetään yksi käyttäjä, joka ottaa koko rakennuksen käyttöön, vertautuu tilanne päätöksenteossa usein uudisrakentamiseen. Myös tällöin korjaamisen ja käyttötarkoituksen muutoksen edut olisi tällöin hyvä tunnistaa.

Voidaanko rakennukselle löytää yksityinen ostaja vai pysyykö se julkisessa omistuksessa?

Kunnilla on usein tavoitteita myydä vajaakäyttöinen rakennus. Kuitenkin usein voi olla helpompaa ja järkevämpää sijoittaa tiloihin ainakin osittain kunnan omia toimintoja, etenkin jos vaihtoehtona on uudisrakennuksen rakentaminen.

Rakennuksen myymisen riskit tulisi myös huomioida - uusi omistaja saattaa laiminlyödä rakennuksen ylläpidon, mikä on ongelmallista erityisesti jos rakennuksen sijainti on keskeinen.

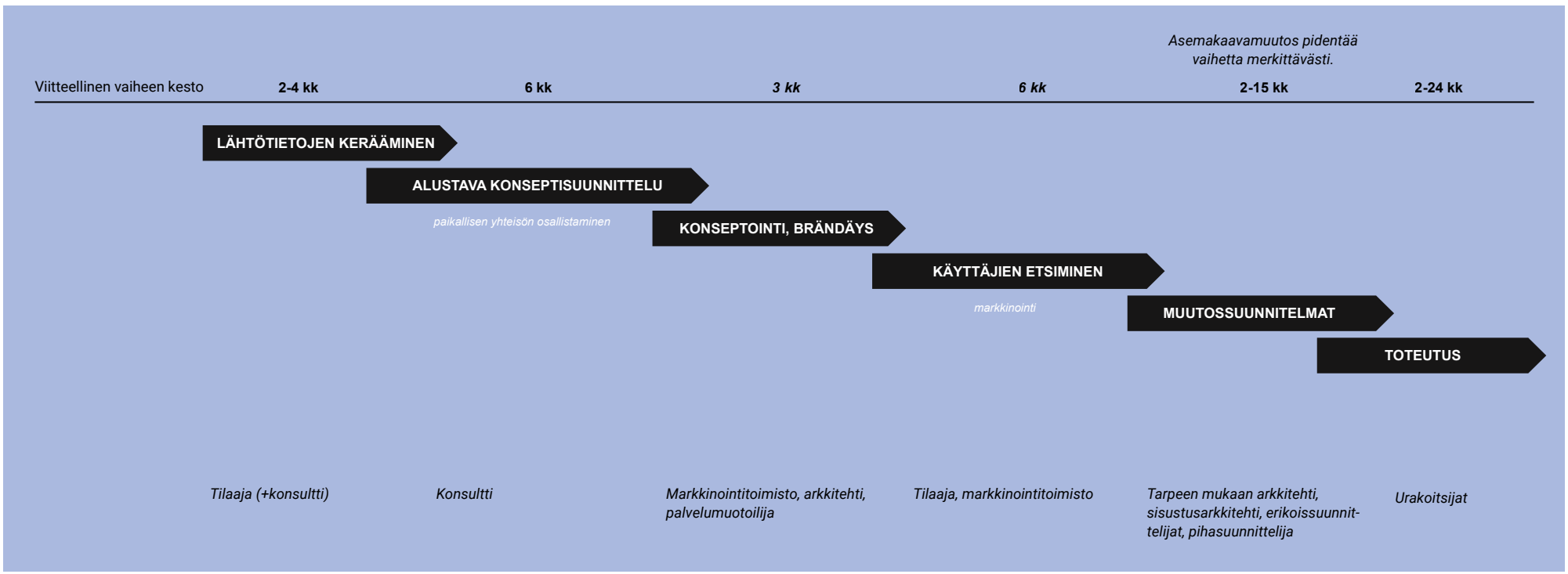
Mikä on muutostöiden toivottava laajuus?

Jos rakennus on valmiiksi tilarakenteeltaan, talotekniikaltaan ja kunnoltaan uuteen käyttöön sopiva, voivat muutokset olla lähinnä sisustukseen liittyviä. Toisaalta hyvinkin laajat muutokset ovat mahdollisia – jopa pelkän rakennuksen rungon säilyttäminen voi tuottaa merkittäviä taloudellisia ja ympäristöllisiä etuja uudisrakentamiseen verrattuna.

Jos rakennus on muuntojoustava, se on yleensä helppo muuntaa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Muuntojoustavuus tulee arvioida siten, että rakennuksen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Aikataulu

Esimerkkinä keskikokoinen rakennus. Prosessin kesto saattaa vaihdella paljonkin rakennuksen koon ja muutosten laajuuden mukaan.



Kuvailulehti

Julkaisusarjan nimi ja numero: Opas 4/2025

Vastuualue: Ympäristö ja luonnonvarat

Tekijät: Anna Kontuniemi, Anssi Lauttia, Meri Wiikinkoski.
Noon Arkkitehdit Oy.

Julkaisun nimi: Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

Asiasanat (YSA:n mukaan): Korjausrakentaminen, kestävä kehitys, kiertotalous, uusiokäyttö, käyttötarkoituksen muutos

ISBN: (PDF) 978-952-398-319-9

ISSN: (verkkojulkaisu) 2242-2935

URN: URN:ISBN:978-952-398-319-9

Julkaisun osoite: www.doria.fi/ely-keskus

Sivumäärä: 6

Kieli: Suomi

Kustantaja /Julkaisija: Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kustannuspaikka ja -aika: 6/2025

Tiivistelmä:
Jurakausi-hankkeen tarkoituksena oli muodostaa selkeä ja käytännönläheinen toimintamalli, joka auttaa kuntia tunnistamaan vajaakäyttöiset rakennukset ja löytämään niille uutta käyttöä. Tämä tiekartta kokoaa toimintamallin keskeiset opit yhteen. Toimintamalli etenee rakennuksen analyysistä konseptointiin, jonka jälkeen tilaajan on mahdollista markkinoida hanketta ja etsiä rakennuksille käyttäjiä. Tavoitteena on toteutunut uudelleenkäytön projekti.

OPAS 4 | 2025

Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ISBN 978-952-398-319-9 (PDF)

ISSN 2242-2935 (verkkojulkaisu)

URN:ISBN:978-952-398-319-9

www.doria.fi/ely-keskus