

Tilallisten innovaatioiden suojele kaupunkiuudistuksessa

Sampo Ruoppila & Panu Lehtovuori

Anne Hailan kehittämässä maankorkoteoriassa fokus on maankäytön ehtojen rakenteellisten piirteiden analyysissä, niihin liittyvien epätasa-arvoisuuksien tarkastelussa ja ”yhteiselle hyvälle” suotuisampien mallien pohdinnassa. Hailan pääteoksessa *Urban Land Rent* (2016) Singapore on esimerkki menestyksekkäästi globaaliin markkinatalouteen asemoituneesta kaupunkivaltiosta, joka käyttää julkista maanomistusta ja aktiivista kiinteistöpolitiikkaa määrätietoisesti singaporelaisten yhteiseksi hyväksi. Se on Hailan mukaan reaali maailman vastaesimerkki väitteille, joiden mukaan maan ja kiinteistöjen yksityisomistus olisi kehityksen edellytys. Teos siivittää laveampia pohdintoja maa- ja kiinteistöpolitiikan teorioista, malleista ja politiikan mahdollisuuksista.

Markkinoiden ja maankäytön politiikan rakenteellista suhdetta käsittelevät kirjoitukset eivät juuri kosketa kaupunkikehityksen kolmatta voimaa eli asukkaita, muita kaupungin käyttäjiä tai ruohonjuuritason toimijoita, jotka omalla toiminnallaan muokkaavat konkreettisesti kaupunkia joko olemassa olevien kehittämisehtojen puitteissa tai kyseenalaistaen niitä. *Urban Land Rent* -kirjan johdantoluvussa Haila yksiselitteisesti rajaa tämän tyyppisen käyttäjänäkökulman tutkimuksensa ulkopuolelle. Samoin julkinen tila, jota tällainen toiminta pyrkii usein lisäämään tai sisällöllisesti monipuolistamaan, saa Hailalta tuomion epämääräisenä käsitteenä – maanomistusta ja hallintaa koskeviin käsitteisiin verrattuna tietenkin.

Tässä kirjoituksessa tutkailemme tarvetta ja mahdollisuutta laajentaa yhteiseen hyvään kuuluvien tilojen kirjoa kaupungeissa mikrotasolla, fokuksena asukkaiden, käyttäjien tai muiden ruohonjuuritason toimijoiden omalla toi-

minnallaan synnyttämät tilat.¹ Tarkastelemme kysymystä etenkin tilapäisten käyttöjen näkökulmasta, mutta pohdinnan voi laajentaa kattamaan muitakin kansalais- ja kulttuuritoiminnan muotoja. Pohdimme milloin näiden toimintojen tuottamia tilallisia innovaatioita tulisi suojella käyttäjien ja käyttöjen syrjäyttämiseltä maankoron (eli kiinteistöjen tai kaupunkimaan tuoton) maksimoinnin perusteella – ja millä kriteereillä suojelun tarvetta voisi arvioida.

Tilapäisillä käytöillä tarkoitetaan vapaan tai alikäytetyn maa-alan tai rakennusten tilapäistä *aktivointia*. Sen kohteita ovat etenkin kiinteistöt, joiden vuokraamiseksi tai kehittämiseksi markkinaperustaisesti ei ole välitöntä kysyntää. Tilapäiset käytöt ovat kehitysorientoituneita: niiden avulla voidaan ideoida ja kokeilla paikkojen potentiaalia tai tulevaa intensiivisempää käyttöä, myös uusissa ja totutuista poikkeavissa muodoissa (Lehtovuori & Ruoppila 2012). Tutkimuskirjallisuudessa niiden kaupunkia uudistaviin mahdollisuuksiin on suhtauduttu innostuneesti, mutta kestävyys huolestuneesti. Yhtäältä tutkijat ovat pitäneet hyvin myönteisinä niiden mahdollisuuksia tuottaa uudenlaisia, tavanomaisesta poikkeavia kaupunkiympäristöjä, luoda kokonaan uusia ja uudistaa olemassa olevia julkisia tiloja, ja ylipäätään edistää vaihtoehtoisia tilankäytön kokeiluja (esim. Lehtovuori et al. 2003; Urban Pioneers 2007; Stevens & Ambler 2010; Bishop & Williams 2012; Lehtovuori & Ruoppila 2012). Näiden tutkimusten näkökulmasta tilapäiset käytöt ovat ennen kaikkea mahdollisuus lisätä kaupunkitilan monimuotoisuutta. Toisaalta tilapäisten käyttöjen toimijoihin ja tekijöihin keskittyneet tutkimukset ovat olleet kriittisiä sen suhteen, voivatko toimijat säilyttää paikkansa pidemmällä tähtäimellä ja päästä nauttimaan paikkojen löytämisen ja potentiaalın uudistumisen tuottamasta taloudellisesta (odotus)arvosta (esim. Colomb 2012; Shaw 2014; Munzner & Shaw 2015). Kehitys Berliinissä on hyvä esimerkki kummastakin. Kaupungin yhdistyessä sen keskeisillä paikoilla oli huomattavasti alikäytettyä tai käyttämätöntä maata ja rakennuksia, joiden kekseliäät uudiskäytöt olivat merkittävässä roolissa kaupungin nousussa yhdeksi Euroopan kulttuurisista keskuksista. Muutospotentiaalinsa vuoksi tilapäisten käyttöjen tekijät saavuttivat hiljalleen tunnustetun aseman sekä Berliinin kaupungin (Urban Pioneers 2007) että kiinteistökehittäjien silmissä, etenkin paikkojen kehityspotentiaalın tunnistajina ja markkinoinnin apuna. Tämä uusi asema alkoi kuitenkin myös rajoittaa uudiskäyttöjen kokeellista luonnetta, seurauksena toiminnan muutokset, syrjäyttäminen tai katoaminen, tilojen kaupallistuminen ja sitkeät konfliktit tilojen ”oikeasta” käyttötarkoituksesta (Colomb 2012). Samalla käyttöjen konteksti, käyttämättömien paikkojen

1 Käsitteellisesti tällaisiin tiloihin viitataan uudemmassa kaupunkitutkimuksessa usein termillä *urban commons*. Käsitteitä käytetään kuitenkin paitsi käyttäjälähtöisesti muodostuneista yleishyödyllisistä tiloista, myös samalla periaatteella syntyneistä tai laveamminkin jakamistalouteen perustuvista palveluista (esim. Shareable 2018).

runsaus tai vähäisyys – keskeinen Berliini kaupunkitiloineen ja ajateltuine tulevaisuuksineen – muuttui radikaalisti.

Kissa ja hiiri -leikki kulttuuritoimijoiden, jotka ovat perinteisesti olleet tyyppisimpiä tilapäisten käyttöjen alullepanijoita, ja uusia sijoituskohteita etsivän pääoman välillä, on monta kertaa kerrottu tarina kaupunkitutkimuksessa (esim. Zukin 1989). Tarinan kehyksiä ovat yhtäläillä pitkään jatkunut kaupunkiuudistus, etenkin kaupunkikeskustojen ja niiden läheisten asuin-, teollisuus-, satama-, ratapiha- ja muiden varastoalueiden muutosprosessit, ja gentrifikaatio eli aiempien vähemmän maksukykyisten tilankäyttäjien joutuminen väistymään uusien maksukykyisempien tieltä. Keskeisessä roolissa on ollut paikkojen uusi kulttuurinen merkityksenanto. Siinä ovat olleet mukana, asiasta tietoisina tai ei, myös kulttuuritoimijat, jotka ovat etsineet toiminnalliset ja esteettiset arvot täyttäviä, mutta huokeita tiloja keskeisiltä sijainneilta, tai muuten harjoittaneet kokeilevaa paikan muovaamista. Heillä on ollut paljon voitettavaa, sillä tyhjää ja vajaakäyttöistä tilaa on ollut runsaasti tarjolla. Samalla he ovat kuitenkin olleet vaarassa joutua oman suosionsa uhreiksi, koska sitä myötä on kasvanut myös riski joutua kaupallisen kehittämisen ja maksukykyisempien käyttäjien syrjäyttämäksi. Silläkin uhalla, että samalla on tullut hävitetyksi myös toiminta, joka loi paikalle tai jopa laajemmalle alueelle sen houkuttelevuuden ja erityisyyden.

Emme tarkoita, että tilapäisiä käyttäjiä (tai kaikkia alhaalta-ylöspäin kehittämislaitteita) pitäisi suojella kategorisesti tai lähtökohtaisesti. Koska tilapäiset käytöt ovat luonteeltaan kokeellisia, lähtökohta ei ole eikä pidä olla, että niistä kaikista pitäisi tulla pysyviä käyttäjiä. Päinvastoin. Tilankäytön kokeiluina ne ovat verrattavissa ideoihin – vain parhaista tulee innovaatioita, ja yleensä vasta kehittyneemmässä muodossa. Sekin on hedelmällistä, että tarjolla on myös lyhyitä käyttökaksoja tai vuokrasopimuksia, koska nekin usuttavat kokeilemaan uutta. Sen lisäksi, että tilapäiset käytöt ovat kertaluontoisia tai että niistä voi tulla pysyviä, ne voivat olla myös aika ajoin toistuvia tai toiminnaltaan kehittyviä, mutta sijainniltaan siirtyviä (Lehtovuori & Ruoppila 2012). Gentrifikaatio ei myöskään ole aina välitön uhka. Esimerkiksi Metaal (2007) muistuttaa, että se on useimmiten hidas, vaiheittainen prosessi, jossa käyttäjien ja käyttöjen sekoi-tussuhde, ja siten myös syrjäyttämisen uhka, vaihtelevat. On kuitenkin selvää, että jos kaupunkikehityksen perustava lähtökohta on markkinaperustainen kiinteistökehitys ja toimintojen valikoituminen maksukykyyn perusteella, tilapäiset käytöt ovat haavoittuvia. Etenkin koska niiden perustavanlaatuisista arvoa yksittäisten paikkojen tai koko kaupungin uudistumiselle ja kehitykselle ei tunnusteta riittävän hyvin.

Oleellista ovat parhaissa tapauksissa syntyneet erityiset tilat ja toiminnot. Tilapäiset käytöt – ja laveammin alhaalta ylöspäin etenevä kaupunkiuudistus – ovat tärkeä osa luovaa ja sosiaalisesti kestäväää kaupunkikehittämistä. Monissa yksittäisissä tilanteissa ne tarvitsisivat suojelua ja mahdollisuutta kehittyä, minkä vuoksi olemme ehdottaneet erityisen toimintapolitiikan kehittämistä (Lehtovuori & Ruoppila 2017). Poliitiikan, jonka puitteissa voitaisiin tunnistaa tilanteet, joissa siihen asti tilapäistä käyttöä tulisi arvioida muuna kuin syrjäytettävänä kehittämissivaiheena. Poliitiikan, joka tarjoaisi niille suojaa ja kehittämissivurssseja sijainneissa, jotka ovat muuttuneet kiistanalaisiksi myös kaupallisten kehittäjien kiinnostuessa niistä. Riittävän kiinnostavan tapauksen määrittelyssä tulisi ottaa huomioon ainakin seuraavat kolme kriteeriä: Ensinnäkin paikan ainutlaatuisuus, eli se sosiaalinen ja tilallinen innovaatio, design tai käyttö-konsepti, jonka toimijat ovat onnistuneet luomaan. Toiseksi toiminta jonka tila mahdollistaa, olipa kyse kulttuurisen tai yhteiskunnallisen ymmärryksen, sosiaalisen koheesioin tai virkistysmahdollisuuksien lisäämisestä, tai paikka-sidonnaisen taloudellisen toiminnan, kuten uuden ”hubin” kehittämisestä. Kolmanneksi tilan ja toiminnan erilaisuus ja variaatio, jota se lisää suhteessa laajempaan tarjontaan jo olemassa olevia paikkoja, tiloja ja toimintoja.

Kiistanalaiset kohteet liittyvät usein kaupunkiuudistukseen ja tällaisten paikkojen mahdollisuuteen säilyä uudistuksesta huolimatta. Tekijöiden kannalta oleellista olisikin juuri mahdollisuus jäädä kehittymään uusien käyttöjen rinnalla, perusteena monipuolisempi kokonaisuus. Tässä tapauksessa nuo käytöt ja tilat pitäisi käsitteellistää epäkaupallisiksi paikoiksi, muutoin kaupallisin perustein kehittyvissä ympäristöissä. Vertailukohtaa voi hakea puistojen historiasta. Modernin yhdyskuntasuunnittelun alkuvaiheessa puistot ja viheralueet nähtiin oleellisena ja välttämättömänä osana teollisen yhteiskunnan tilallis-toiminnallista kokonaisuutta. Samalla tavalla nyt olisi syytä nähdä epäkaupalliset paikat olennaisena osana urbaanin yhteiskunnan monipuolista kaupunkiympäristöä ja yhteistä hyvää tuottavaa prosessia. Arvona tulisi nähdä nimenomaan se, että ne pystyvät tuottamaan tavanomaisesta poikkeavia tiloja ja toimintoja, uudistamaan ja uudistumaan.

Anne Haila oli rakenneteoretikko. Vuosien takaisessa keskustelussa Panu Lehtovuoren kanssa hän kyseenalaisti tiukasti koko tilapäisen käytön käsitteen hankalasti määriteltävänä. Uskomme että yllä esittämämme ajatus tilapäisten käyttöjen luomien erilaisten ja kokeellisten paikkojen laajasta – rakenteellisesta – merkityksestä nykykaupungissa ainakin osittain vastaa tähän aikaan ilmaan jääneeseen keskusteluun. Tämäntyyppisen kaupunkikehityksen analyysi edellyttää sekä kehityksen edellytysten että erilaisten toimijoiden aikaansaamien

muutosten tarkastelua. Jälkimmäiseen liittyvät käsitteet voivat olla maankorkeiteorian näkökulmasta epämääräisiä, mutta tarpeettomia ne eivät ole.

KIRJALLISUUS

- Bishop, P. & Williams, L. (2012). *The Temporary City*. Routledge, London.
- Colomb, C. (2012). Pushing the urban frontier: temporary uses of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin. *Journal of Urban Affairs* 34:2, 131–152. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2012.00607.x>
- Haila, A. (2016). *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. Wiley-Blackwell, Oxford. <https://doi.org/10.1002/9781118827611>
- Lehtovuori, P., Hentilä, H.-L. & Bengs, C. (2003). Tilapäiset käytöt, kaupunkisuunnittelun unohdettu voimavara / Temporary uses, the forgotten resource of urban planning. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja C 58*, Espoo.
- Lehtovuori, P. & Ruoppila, S. (2012). Temporary uses as means of experimental urban planning. *SAJ - Serbian Architectural Journal* 4:1, 29–54.
- Lehtovuori, P. & Ruoppila, S. (2017). Temporary uses producing difference in contemporary urbanism. Teoksessa: Henneberry, J. (toim.) *Transience and Permanence in Urban Development*. Wiley-Blackwell, Oxford, 47–63. <https://doi.org/10.1002/9781119055662.ch4>
- Metaal, S. (2007). Gentrification, een overzicht / Gentrification, an overview. *OASE*, #73, 7–28.
- Munzner, K. and Shaw, K. (2015). Renew who? Benefits and beneficiaries of renew Newcastle. *Urban Policy and Research* 33:1, 17–36. <https://doi.org/10.1080/08111146.2014.967391>
- Shareable (ed.) (2018). *Sharing Cities: Activating the Urban Commons*. Saatavilla: <https://wpp-shareable.sfo2.cdn.digitaloceanspaces.com/wp-content/uploads/2019/04/Sharing_Cities.pdf>
- Shaw, K. (2014). Melbourne's Creative Spaces program: Reclaiming the 'creative city' (if not quite the rest of it). *City, Culture and Society* 5:3, 139–147. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2014.07.002>
- Stevens, Q. and Ambler, M. (2010). Europe's city beaches as post-fordist placemaking. *Journal of Urban Design* 15:4, 515–537. <https://doi.org/10.1080/13574809.2010.502341>
- Urban Pioneers (2007). *Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung / Temporary Use and Urban Development in Berlin*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin.
- Zukin, S. (1989). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Rutgers University Press, New Brunswick, NJ.