

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN EKSKURSION TALLINNAAN

23-24. toukokuuta 2024



Euroopan unionin
osarahoittama



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



**BUSINESS
VANTAA**



Opintomatkan tavoitteena oli tutustua Tallinnan innovatiivisiin ja moderneihin arkkitehtuurikohteisiin, rakennetun ympäristön viranomaistoimintaan sekä kaupunkikulttuurikohteisiin, joissa vanhoja teollisuusalueita on muutettu uusiin käyttötarkoituksiin. Matkan tavoitteena oli myös muodostaa kehittäjäverkosto, joka voisi jatkaa yhteistyötä opintomatkan jälkeenkin. Opintomatkan järjesti Vantaan kaupungin elinvoimapaalveluiden Avoimen innovaation edistäminen rakennetussa ympäristössä - innovaatioista käytäntöön -hanke.

YHTEISTYÖLLÄ KOHTI ELINVOIMAISTA KAUPUNKIA

Mitä yhteistä on Vantaan ja Tallinnan kaupungeilla, kun tarkastellaan kaupunkikulttuuria, rakennusperintöä ja kehittämishankkeita? Molemmissa kaupungeissa on ainakin meneillään useita kehittämishankkeita, joiden tavoitteena on parantaa kaupunkien elinvoimaisuutta, asuinympäristöä ja liikenneyhteyksiä.

Sekä Vantaa että Tallinna ovat kokeneet viime vuosikymmeninä voimakasta kasvua ja muutosta. Tämä näkyy molempien kaupunkien keskustojen elävöitymisessä, uusien asuinalueiden rakentamisessa ja infrastruktuurin kehittämisessä. Molemmissa kaupungeissa asuu monikulttuurinen väestö, mikä rikastuttaa kaupunkikulttuuria ja näkyy esimerkiksi taide-elämässä, ruokakulttuurissa ja tulevaisuudessa myös tapahtumatuotannossa.

Vantaalla kehitetään muun muassa Tikkurilan aluetta, lentoaseman ympäristöä, Kivistöä sekä jo rakentuneita asuinalueita. Tavoitteena on luoda viihtyisiä ja toimivia kaupunkiympäristöjä sekä parantaa liikenneyhteyksiä ja kaupungin elinvoimaisuutta.

Opintomatkan tarkoituksena oli selvittää Tallinnan kaupungin mallia edistää rakennetun ympäristön innovaatioita ja tehdä yhteistyötä alan kehittäjien ja investoreiden kanssa.

Mutta voisimmeko Vantaalla ottaa oppia myös Tallinnan uudesta ja rohkeasta arkkitehtuurista?

Kimmo Viljamaa
Elinkeinojohtaja
Vantaan elinvoimapalvelut



Tallinnan opintomatka inspiroi INNOSTAVIA IDEOITA VANTAAN KEHITTÄMISEKSI

Tallinna on onnistunut luomaan uuden ja ainutlaatuisen kaupunkikuvan.

Tallinnan menestyksen taustalla on onnistunut yhdistelmä vanhaa ja uutta arkkitehtuuria. Rakennettu ympäristö ja vanha rakennuskanta ovat kaupungin identiteetin kannalta tärkeitä. Tallinna tarjoaa monia hyviä esimerkkejä siitä, miten nykyaikaista ja kestävää arkkitehtuuria voidaan yhdistää historiallisiin rakenteisiin ja kaupunkikulttuuriin.

Kaupungin asettamat tavoitteet, kaavoitus ja viranomaisohjaus ovat keskeisiä tekijöitä määritettäessä kaupungin tulevaisuutta. Yhteistyö kansainvälisten arkkitehtien kanssa on tuonut uusia tuulia Tallinnan suunnitteluun.

Vantaalla on vahva kasvupotentiaali, ja sen sijainti tarjoaa hyvät edellytykset kehittää siitä vetovoimainen ja kansainvälisestikin tunnettu kaupunki. Tallinnan esimerkki osoittaa, kuinka rohkeilla suunnitteluratkaisuilla voidaan luoda kiinnostavia, monimuotoisia ja elinvoimaisia kaupunkiympäristöjä.

Opintomatka sytytti kipinän uusille ideoille Vantaalle.

Projektipäällikkö Mervi Abell
Vantaan elinvoimapalvelut
Avoimen innovaation edistäminen rakennetussa
ympäristössä - innovaatioista käytäntöön



INDUSTRIAL CHIC À LA TALLINNA

Ekskursion ruokakohokohta oli vierailu Telliskiven ja Balti Jaaman alueelle. Kaupunginosa rento viehätys saa paatuneimmankin hipsterin viikset väpättämään. Neuvostoajan yleisöltä suljetun alueen alkupäässä kävijää tervehtii Balti Jaaman tori. Juna-aseman vieressä sijaitseva yhdistelmä kauppakeskusta ja katettua markkinaa tarjoaa täyden torikattauksen tuoreita vihanneksia, kalaa, pientä matkamuistoa ja jopa kauppaketjujen päivittäistavaraa. Viihtyisä keskus kutsuu istumaan sen kahviloihin ja nauttimaan tunnelmasta.

Jos junaan ei ole kiire, matkailija voi siirtyä viereiseen Telliskiveen viettämään iltaa. Ravintolat, pikkukaupat ja Fotografiskan näköalat tempaavat mukaansa ja ilta kuluu ennekuin huomaatkaan. Alueella voi myös vaikka vain istua nurmikolla, mukavaa tunnelmaa aistien. Perheen pienimmille löytyy leikkialueita, aikuisille tanssia, teatteria ja tapahtumia. 20 vuotta sitten kaupunginosa oli hylättyä roskaa, nyt kukoistava asukkaiden ja turismin keskus. Erinomainen rohkean kehittämisen esimerkki, jota pyörittää muutaman hengen yrittäjätiimi – joka etsii uutta sijaintia rakentaa seuraava Telliskivi. Vink vink.

Projektipäällikkö Jussi Shemeikka
Vantaan elinvoimapaalvelut
Urban & Local - Tulevaisuuden kestävä
ruokaekosysteemi



ROHKEITA VISIOITA VAI TUTTUJA RATKAISUJA?

Onko Vantaan tulevaisuuden arkkitehtuurin painopisteessä konservatiivisuus vai rohkeat innovaatiot? Vastaus ei ole yksinkertainen, sillä arkkitehtuuri on monimuotoinen ala, jossa eri näkemykset kohtaavat.

Innovatiivisuutta voidaan lisätä esimerkiksi kokeilukulttuuria edistämällä ja järjestämällä avoimia suunnittelukilpailuja. Kilpailut tuovat esiin uusia ideoita ja rohkaisevat kokeilemaan uusia ratkaisuja.

Voitaisiinko Vantaalle määritellä alueita, joilla kokeillaan uusia suunnitteluratkaisuja ja -materiaaleja. Väliaikaiset rakennelmat tai määräajaksi luvitetut rakennukset tarjoavat mahdollisuuksia kokeiluille ja tuovat uusia näkökulmia kaupunkitilaan.

Yhteistyö on avain menestykseen

Arkkitehtuuri heijastelee aina yhteiskuntaa ja ihmisten tarpeita. Vantaan arkkitehtuurin tulevaisuus riippuu siitä, miten onnistumme yhdistämään perinteet, innovaatiot ja eri sidosryhmien odotukset.

Kansainvälinen yhteistyö on tärkeää, sillä se tuo aina uusia tuulia suunnitteluun. Yhteistyöverkostot mahdollistavat ideoiden vaihdon ja inspiroivat rohkeisiin ratkaisuihin.

Viranomaisten, yritysten, yksityisten toimijoiden ja arkkitehtien yhteistyö on avainasemassa. Rohkaisemalla kokeiluja ja haastamalla vanhoja toimintatapoja Vantaa voi nousta alan edelläkävijäksi.

Arkkitehti Hannu Havas
opintomatkan suunnittelija ja arkkitehtuuriopas



TALLINNAN OPINTOMATKAN OPIT: KAUPUNKIKEHITYKSEN INSPIRAATIOTA VANTAALLE

Oona Länsisalmi, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

Tallinnan kaupunkikehitysmatkalla kuljimme pääosin opintomatkakohteidemme alueilla kävellessä havainnoin, miten sujuvaa ja mielenkiintoista alueiden sisällä liikkuminen on. Tallinnassa on selkeästi haluttu jatkaa vanhan kaupungin kävelyehtoista kaupunkia. Monissa vierailemissamme alueissa autoliikenne on keskitetty alueen ulkoreunoille, jolloin alueen sisäinen liikkuminen tapahtuu jalan. Kävelytahtiin sopeutetut aukiot ja katutilat tarjoavat mahdollisuuden kisakatsomoille, katutaiteelle ja terasseille.

Aika oli oikea Rotermandin alueen menestyksekkäälle kehitykselle vuonna 2006. Itsenäistymisen jälkeen Tallinnassa kukoisti vapaat markkinat. Rakennuttajat löysivät uuden sukupolven arkkitehdit ja innostuivat heidän ajatuksistaan. Arkkitehdit olivat inspiroituneita ja heillä oli säädösten väljyyden vuoksi villejä ideoita, jotka ovat päässeet toteutukseen asti.

Tallinnassa painitaan samojen ongelmien kanssa kuin meillä Vantaalla: rakennuttajat himoitsevat merkittävää voittoa rakennusoikeudella, mikä johtaa mm. pieniin asuntoihin. Keskusta-alueella rakentajat haluavat hankkeisiin vähemmän autopaikkoja, jotta rakennuksiin ei tarvitse rakentaa autopaikkoja maan alle, mikä on kalliimpaa. Tallinnan kaupunki taas haluaa autopysäköinnin maan alle, jotta kaupunkiin saataisiin mahdollisimman paljon puita ja puistoja maan pinnalle eikä pelkästään pysäköintitalojen katolle korkeuksiin. Tallinnan kaupunki on viime aikoina kuitenkin onnistunut luomaan hyvän dialogisuhteen rakennusyhtiöiden kanssa. Nykyään Tallinnan kaupunki kokee haastavaksi sen, että kaavaprosessit vievät paljon aikaa ja tekevät suunnittelusta jähkkyä. Haasteena on, ettei kaupunkikehittämiselle ole kokonaisvaltaista, yhtenäistä suunnitelmaa, minkä vuoksi kaupungin reuna-alueiden kehittäminen on irrallista.

Tallinnan menestyksen resepti on ollut itsenäistymisen jälkeisen ajan taustatekijät, kuten vapaat markkinat ja niukka säädöstely. Toisaalta yritysten ja yksityishenkilöiden halu tehdä Tallinnasta elävä ja kiinnostava kaupunki on saanut aikaan menestystarinoita, kuten Telliskivi, Ülemiste ja Rotermand, jotka ovat kaikki kehittyneet yksityisten tahojen omistuksessa – jokainen alue omin erilaisin tavoittein. Viihtyisien alueiden reseptin voisi nähdä koostuvan saumattomasta yhteistyöstä alueen kehittäjän, suunnittelijoiden ja alueen käyttäjien välillä sekä rohkean, kokonaisvaltaisen vision toteuttamisesta.

Mille on oikea aika Vantaalla nyt? Mistä me inspiroidumme ja mihin luomme luovia ratkaisumalleja? Kokonaisvaltaisten visioiden luominen ja niihin kaupunkiorganisaationa sitoutuminen, yhteistyön lisääminen sekä alueiden omaleimaisuus ja erityispiirteiden tunnistaminen nousevat merkittäviksi teemoiksi. Meidän prosessin tulisi taipua kevyempien, väliaikaisten toimintojen mahdollistamiseen ja tukemiseen. Menestyksiin johtaneet innovaatiot voivat olla eri mittakaavassa osana isompaa kokonaisuutta – Telliskiven ruokarekkojen tai Ülemiste Cityn teknologiayritysten kokoisia innovaatioita. Pienistäkin puroista syntyy suuri joki.

Rotermandin menestystarina ei perustu pelkästään visionääriiseen alueen kehittämiseen. Upeinta kaupungissa on käveltävyys, tunnelma ja elämä, joka pursuaa rakennuksista julkiseen tilaan. Alue sietää monenlaisia rakennuksia: rohkeita, tavallisia ja hylättyjä – kaikki sulassa sovussa keskenään. Hyvä kaupunkirakenne elävine kivijalkaliikkeineen ja leikittävine katukalusteineen antaa tilaa kaikenlaisille rakennuksille. Vantaalla tulisi taata aivan perusrakennusten hyvä laatu – ja kaupunkirakenteen mielenkiintoisuus, jota elävöittää kävelijän tasolle sijoitetut toiminnot niin julkisessa kuin yksityisessä tilassa.

Tallinnan teknillisellä yliopistolla vierailu osoittaa, että Tallinnan kaupunkikehittämisessä ja -tutkimisessa loistaa valtava uuden luomisen voima. Samanlainen rohkeuden ja uuden luomisen henki on Vantaan kaupungin voimavara.

OPPIEN KOOSTE

- 1** Kävelijäystävällisyys: Tallinnan kaupunkikehityksessä on panostettu kävelyyn, mikä luo elävää ja viihtyisää kaupunkitilaa.
- 2** Rotermannin alue: Menestyksekkäs kehitys alkoi vuonna 2006, kun vapaat markkinat ja väljät säädökset mahdollistivat rohkeat arkkitehtoniset ideat. Alueelle luotiin kokonaisvaltainen visio, jonka pohjalta alue on kehittynyt eläväksi kaupunkikeskittymäksi.
- 3** Rakennuttajien ja kaupungin yhteistyö: Tallinnan kaupunki on onnistunut luomaan hyvän dialogin rakennusyhtiöiden kanssa, mikä auttaa löytämään tasapainon eri intressien välillä.
- 4** Kaavaprosessien haasteet: Tallinnan pitkät kaavaprosessit tekevät suunnittelusta jäykkää, ja kaupungilta puuttuu selkeät visiot kaupunkikehittämiselle.
- 5** Menestyksen resepti: Yhteistyö kehittäjien, suunnittelijoiden ja käyttäjien välillä sekä rohkea, kokonaisvaltainen visio ovat avainasemassa.
- 6** Inspiraatio Vantaalle: Kokonaisvaltaisten visioiden luominen, yhteistyön lisääminen ja alueiden omaleimaisuuden tunnistaminen ovat tärkeitä kehityksen kannalta.
- 7** Tallinnan teknillinen yliopisto: Vierailu osoitti, että kaupungissa on valtava uuden luomisen voima, joka voi inspiroida myös Vantaata.

Oona Länsisalmi, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

MAHARAJA
INDIA RESTORAN

ROTERMANNI

Historia kohtaa modernin

**Upeasti yhdistelty vanhaa ja uutta arkkitehtuuria.
Hienosti rakennettu uutta ja modernia asumista,
samalla kunnioittaen historiallisia rakennuksia**

Juuso Smolander, Vantaan kaupunki

”



ROTERMANNI

Hannu Havas, opintomatkan suunnittelija ja arkkitehtuuriopas

Sataman, vanhankaupungin ja Viru-keskuksen rajaama kortteli sijaitsi keskeisellä paikalla Tallinnaa jo 1800-luvulla, jolloin sen edessä ristesivät Tarton, Narvan ja Pärnun maantiet.

Rotermannin kortteli on saanut nimensä Rotermannin tehtaista. Yhtiön perusti vuonna 1829 Christian Abraham Rotermann. Ensimmäinen liike oli kauppapiha, missä valmistettiin, välitettiin ja myytiin rakennusalan tavaroita.

Korttelissa oli myös muita yrityksiä. Vuonna 1875 rakennettiin alueelle tislamo Rosen & Co, jonka laadukasta pirtua myytiin kaikkialla Venäjällä ja Euroopassa.

1900-luvun alussa Rotermann-yhtiö laajeni nopeasti. Vuonna 1902 nousi korkea savupiippu, joka on edelleen Rotermannin korttelin maamerkki.

Neuvostoliiton miehitys toi mukaan suuret rakenneuudistukset Rotermannin korttelissa. Kaikki yksityiset yritykset kansallistettiin. Rosen & Co:n tislamosta tuli Pirtun Puhdistus Tehdas, Rotermannin Tehtaat nimitettiin kuuluisan kommunistipoliitikon mukaan Viktor Kingisseppin Viljayhdistykseksi.

Saksan miehityksen aikana 1941-1944 palautettiin yhtiöt monelle entiselle omistajalle ja Rotermannin tehtaat kunnostettiin, mutta tuotantomahdollisuudet olivat sodan aikana hyvin rajalliset. Vuonna 1944 jatkui Neuvostoliiton miehitys, joka johti huonolaatuisten sivurakennusten rakentamiseen ja kaupungin huollon ja puhdistuksen puutteeseen.

Rotermannin korttelin Neuvostoliiton aikaiset miljöön muutokset on myös kirjattu elokuvahistoriaan. Rapistuvassa teollisuusalueessa kuvattiin iso osa Andrei Tarkovskin elokuvasta ”Stalker”. Arvokkaat vanhat teollisuusrakennukset yhdessä täysin erilaisten neuvostoliittolaisten teollisuusrakennusten kanssa aiheuttivat kontrastin, jotka luovat ilmeikkäät piirteet Tarkovskin elokuvalle.



1970-luvun alussa suunniteltiin Tallinnan keskustaan radikaali jälleenrakennussuunnitelma. Sen mukaan piti Viru hotellista suoraan satamaan kulkea poikkeuksellisen laaja jalankulkubulevardi, jonka tieltä suuri osa Rotermannin korttelia olisi purettu. Onneksi suunnitelmaa ei vahvistettu.

Neuvostojalla oli ollut korttelille tuhoisa vaikutus ja sitä seuranneella epävarmalla 1990-luvulla rakennukset rapistuvat niin paljon, että korjaukset näyttivät epärealistisilta.

Vuonna 2001 Rotermannin korttelin alue kuitenkin arvotettiin miljööltään arvokkaaksi alueeksi. Kulttuuriperinnön säilyttämisen vision mukaan vanhassa teollisuuskorttelissa voisi olla rinnakkain sovussa uusia käyttöjä löytäneet vanhat teollisuusrakennukset ja laadukas moderni arkkitehtuuri.

Suojelupäätöksen jälkeen Rotermannin korttelista on kehittynyt kaupunkitila, jossa on yhdistetty railakkaalla otteella alueen historiallisia kerrostumia ja uutta arkkitehtuuria.

Tätä nykyä Rotermannin korttelissa on laaja kattaus muotiliikkeitä, kahviloita, ravintoloita sekä vapaa-ajanviettomahdollisuuksia kauneushoitoloista elokuvateatteriin. Lisäksi korttelissa pitävät majaansa monet yritykset lakifirmoista tapahtumamarkkinointi- ja mainostoimistoihin, ja löytyypä sieltä myös runsaasti yksityisasuntoja.

ROTERMANN QUARTER

The Rotermann quarter stands out for its diversity of reconstructed former industrial buildings and new buildings. Apparently, there is no other quarter in all Estonia that has been crowned with as many architecture awards.

In the heart of Tallinn, in the area between the harbour and Viru Square, there is industrial area whose history dates back to the mid 19th century. By the beginning of the 20th century the trade yard founded by Christian Abraham Rotermann developed into one of the largest industrial areas of the city, where factories and commercial buildings of various fields operated.

The Soviet era had a devastating effect on the area and the buildings were in such a bad condition, the reconstruction of the quarter was considered unrealistic.

Nothing followed the international architecture competition held in 1989 (1st prize Emil Urbel and Ülo Peil). With the subsequent privatization, dozens of new owners with different interests appeared on the quarter.

In 2002, the zoning plan of the entire Rotermann quarter prepared by architects Andres Alver and Veljo Kaasik was approved, which was prepared at the request and consideration of the management of the Union of Architects. The development of the entire quarter as a whole was consistent. This is from Alver Arhitektide's zoning plan and AB Kosmos' architectural firm's bold attitude to the developer's decision to create each building as a work of art and to avoid modular copy-paste buildings that can usually be found in innovative industrial areas.

Architect Raivo Kotov from KOKO architects also believes that none of the buildings that have risen in the quarter have been built with the intention of shading or trumping previous and each building has a characteristic function, prominence and historical background. The Rotermann quarter is undoubtedly one of the most complex, multi-layered and interesting spaces in Estonia.



Emil Urbel
Architect





Kommentteja Rotermannista

-Rotermanni – kuin aikamatka menneisyyteen ja tulevaisuuteen samanaikaisesti.

-Rotermanni – Tallinnan sydän, jossa historia pulppuaa elämää.

-Rotermannin alueen toteutuminen on vaatinut yksityisiltä maanomistajilta selkeää visiota ja tahtotilaa yhdistää uutta ja vanhaa innovatiivisesti. Mukana ollut paljon virolaisia arkkitehtejä. Myös aika on ollut otollinen, nykytilanteessa ei todennäköisesti olisi lähtenyt toteutumaan.



ÜLEMISTE CITY

Tallinnassa osataan hienosti yhdistellä uutta ja vanhaa, tätä oppia voitaisiin siirtää suomeenkin. Kaikkea vanhaa ei tarvitse purkaa uuden tieltä. Arkkitehtuurissa voitaisiin myös käyttää lisää rohkeutta ja luovuutta, Ulemiste City tästä loistava esimerkki.

Juuso Smolander, Vantaan kaupunki

”



A man with short brown hair and glasses, wearing a white t-shirt, is pointing his right index finger towards a large digital screen. The screen displays a list of statistics for Ülemiste City. The background is a dark blue wall with a large, abstract, colorful pattern on the right side. The statistics are listed in white and yellow text.

ÜLEMISTE CITY IN NUMBERS

700 000 m²
building right

167 000 m²
developed

500
companies

16 000
talents

30ha
land

ÜLEMISTE CITY

Hannu Havas, opintomatkan suunnittelija ja arkkitehtuuriopas

Ülemiste City on yrityspuisto Tallinnassa entisen Dvigatel-tehdaskompleksin alueella. Se sijaitsee Tallinnan Lennart Meri-lentoaseman, kauppakeskus Ülemiste Keskusten ja Ülemisten rautatieaseman välissä, muodostaen Ülemisten kaupunginosan ytimen. Tehdaskompleksi Dvigatel rakennettiin 1800-luvun lopulla Venäjän valtakunnan rautatievaunujen ja muiden koneiden valmistukseen, mutta menetti tarkoituksensa Viron itsenäistyttyä vuonna 1991.

Vuonna 2005 käynnistettiin suotuisalla paikalla sijaitsevan 36 hehtaarin vanhan teollisuusalueen muuttamisen modernin teknologian kampukseksi. Se sai inspiraationsa Tukholman lähellä sijaitsevasta Kistasta, jota kutsutaan Pohjoismaiden Piilaaksoksi. Ülemiste Cityä kehittää kaksi erillistä yritystä. Kolmannesta alueesta kehittää Technopolis Ülemiste AS, josta 51 % omistaa suomalainen Technopolis Oyj. Kaksi kolmasosaa kampuksesta kehittää Mainor Ülemiste AS.

Ülemiste Cityn missiona on luoda kansainvälisesti ulottuva tietopohjainen työ-, asumis- ja kehitysympäristö, joka lisää ihmisten ja yritysten kilpailukykyä ja inspiroisi uusien liiketoimintamallien luomiseen. Ülemiste Cityn visio on kasvaa 24/7 toimivaksi monitoimikampukseksi, jossa työskentelee 15 000 eri yritysten ja organisaatioiden työntekijää sekä 5 000 asukasta.

Lähitulevaisuudessa Ülemisten alueelle suunnitellaan monia tärkeitä infrastruktuurihankkeita kuten Rail Baltica-matkustajaterminaali, raitiovaunulinjan jatkaminen Ülemiste Cityn kautta lentokentälle ja muita kiinteistökehityshankkeita. Rail Baltica on noin 900 km pitkä sähköistetty suurnopeusrautatie, joka yhdistää Baltian maat Puolaan ja sitä kautta Eurooppaan.

Ülemisten Rail Baltica-matkustajaterminaalin suunnittelusta järjestettiin vuonna 2019 kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti lontoolainen Zaha Hadid Architects toimisto yhteistyössä paikallisen Esplan-studion kanssa.

Kommentteja Ülemiste Citysta

-Tallinnan Lennart Meri-lentoaseman, kauppakeskus Ülemiste keskuksen ja Ülemisten rautatieaseman väliin sijoittuva, yhden perheen omistuksessa oleva alue.

-Arkkitehti Rauno Mätaksen mukaan perheellä on tavoitteena kehittää alueesta toimiva monitoimikampus, jossa on työntekijöitä 15 000 (eri yritysten ja organisaatioiden) sekä asuu 5 000 asukasta.

-Alueelle on toteutunut paljon toimistoja ja mm. ravintoloita. Nyt myös alueen yksityinen terveysasema ja koulu on valmistumassa.

-Rautatieasemasta kehittymässä Rail Baltica-matkustajaterminaali (Rail Baltica on suurnopeusrautatie, joka yhdistää Baltian maat Puolaan ja siitä Eurooppaan). Matkustajaterminaalin arkkitehtikilpailun on voittanut Zaha Hadid Architects+Esplan Studio.

-Alueen kehittäminen on saavuttanut sen pisteen, että nyt alueelle on helppo houkutella uusia yrityksiä. Mm. Eriksson yhtenä uusimpana.

-Rakennuksissa yritykset pääosin vuokralla, eli perhe rakennuttanut pääosin myös toimistorakennukset.

-Lentokentällä lentoja vain 30-40 päivässä, eikä lentomelu on ongelmana/rajoita asumisen sijoittamista.

-Täälläkin paljon myös vanhoja säilytettyjä rakennuksia, ja perheen periaatteena on ollut säilyttää kaikki merkittävä puusto alueella. Alueen julkiset katutilat eivät itseasiassa ole julkisia –tai no, riippuu määritelmästä: ylläpito on alueen yksityisten yritysten vastuulla, vaikka kadut ovat kaikille avoimia.



TELLISKIVI

Taiteen, ruoan ja juoman ystävän kaupunginosa
**Loistava esimerkki, kuinka yhden ihmisen rohkeus
ja erilainen ajattelumalli voivat luoda kokonaisen
”monitoimialueen”, joka sykkii luovuutta. Tällaista
rohkeutta toteuttaa tarvittaisiin kaikkialla
maailmassa.**

Juuso Smolander, Vantaan kaupunki

”



TELLISKIVI

Hannu Havas, opintomatkan suunnittelija ja arkkitehtuuriopas

Telliskiven alue (suomeksi ”Tiiliskivi”) sijaitsee samannimisen kadun ja rautatien väliin jäävällä Kalamajan ja Pelgulinna puutaloalueiden rajalla.

Kymmenen teollisuusrakennuksen ryppäästä vanhimmat ovat 1840-luvulta. Tehdas palveli aluksi rautateitä. Neuvostokaudella siellä alettiin valmistaa sähkötekniikkaa.

Telliskiven Luova Keskus sai alkunsa vuonna 2007, kun nuori yrittäjä Jaanus Juss osti vanhan 1990-luvun alussa hylätyn tehdasalueen ja alkoi kehittää alueelle yhteisöllisyyteen perustuvaa liiketoimintamallia.

Alueella sijaitsee nykyään 10 luovan talouden toimintaan liittyvää rakennusta, joiden yhteispinta-ala on 25 000 m². Telliskivessä sijaitsee yli parisataa luovan talouden yritystä, seitsemän ravintolaa, kaksi teatteria, runsaasti konferenssi- ja seminaaritiloja.

Ravintolat, kaupat ja kulttuuritapahtumat vetävät boheemia neuvostoretroa henkivään tehdasmiljööseen 700 000 kävijää vuodessa.

Telliskiven Luova Keskus (Telliskivi Loomelinnak) on sataprosenttisesti yksityisellä pääomalla toimiva luovan talouden keskus, jonka alueella käy töissä yli 1000 ihmistä.

Alueella järjestetään yli 800 kulttuuritapahtumaa vuodessa. Telliskiven Luovan Keskusten itsensä puolelta järjestetään tanssi- ja musiikkijuhlia, katuruoka- ja kirpputorifestivaaleja sekä kausittaisia näyttelyitä.

Luomu-, vegaani- ja ympäristöteemoilla on merkittävä osansa alueen toiminnassa. Vuonna 2016 Tallinnan katuruokafestivaali oli ensimmäinen kansainvälisesti tunnustettu hiilineutraali tapahtuma.



Uutena tulokkaana alueelle avattiin vuonna 2019 Tukholmasta lähtöisin oleva valokuvataiteen keskus Fotografiska, joka on avannut uusia keskuksia hyvin harkiten. Onkin mielettömän upeaa, että Baltian ensimmäinen ja Euroopan toinen Fotografiska avattiin juuri Telliskiveen! Tukholman ja Tallinnan lisäksi Fotografiska löytyy myös New Yorkista. Keskusta varten remontoitu rakennus on ulkoa katsottuna tyylikäs kokonaisuus, jossa yhdistyvät vanha tehdasmainen tunnelma sekä muotokieleltään niukka, moderni arkkitehtuuri.

Taide ja kulttuuri ovat Telliskivessä läsnä joka askeleella. Rakennusten rouheita tiiliseiniä koristavat suuret seinämaalaukset. Telliskivi on häikäisevä esimerkki alueesta, jossa on löydetty uutta nykyaikaan sopivaa käyttöä neuvostoaikaiselle suurteollisuuskompleksille.



Kommentteja Telliskivestä:

Teollisuusrakennusten uudelleenkäyttö pääteemana

Onko ollut tärkeämpää saada rakennusten tyhjillään oleville tiloille käyttöä kuin niin sanotusti suojella rakennuksia?

Tallinnassa on paljon vanhaa rakennuskantaa, ehkä siksi kaikkea ei tarvitsekaan (eikä voi) suojella niin raskaasti. Selvästi löytynyt paljon yksityisiä tahoja, joilla intressiä kehittää ja korjata vanhoja rakennuksia.

’Tästä kysyttäessä Kristi Grisakov viittasi myös itsenäistymisen jälkeen heränneeseen vahvaan jaettuun haluun vaalia viron kulttuuriperintöä (ei ehkä vielä kuitenkaan neuvosto aikaista). Voi olla, että tämä halu onkin ollut vahvimmillaan itsenäistymistä seuranneina ensimmäisinä vuosikymmeninä, yhtäaika vapautuneen talouden nopean kehityksen kanssa.

NOBLESSNER

Värikästä ja monimuotoista



NOBLESSNER

Hannu Havas, opintomatkan suunnittelija ja arkkitehtuuriopas

Pohjois-Tallinnassa, Lentosataman naapurissa sijaitseva Noblessner on yksi kaupungin kiinnostavimmista mereen rajautuvista alueista. Vanhasta sukellusvenetelakasta on kuoriutunut lyhyessä ajassa tyylikäs, Baltian maiden parhaana saneerauskohteena palkittu kaupunkitila.

Noblessnerin historia ulottuu reilun sadan vuoden taakse, jolloin Tallinnaan haluttiin rakentaa Pietari Suuren sotasatama. Alkuperäiset suunnitelmat eivät toteutuneet, mutta nykyisen Noblessnerin alueelle nousi tsaarin Venäjän suurin sukellusvenetelakka. Nimensä se sai grittäjiltään Emanuel Nobelilta ja Arthur Lessneriltä.

Ennen ensimmäistä maailmansotaa, vuosina 1912–17, telakalla rakennettiin 12 aikansa mittapuulla modernia sukellusvenettä. Viron itsenäistyttyä vuonna 1918 rakennustyöt jatkuivat pienempien laivojen parissa. Neuvostovallan vuosina ”Tehdas nro 7:ssä” korjattiin toisessa maailmansodassa vaurioituneita laivoja, rakennettiin aluksia merivoimille sekä remontoitiin troolareita ja satamissa käytettäviä metallirakenteita.

Viron uudelleenitsenäistymisen jälkeen telakka jatkoi toimintaansa uuden vuosituhaten alkuun.

Vuodesta 2001 entinen tehdasalue on kuulunut sen kehittämisestä vastaavalle BLRT Gruppille.

Noblessner hurmaa uskaliaan omaperäisellä, värikkäällä sekä uutta ja vanhaa rouheasti yhdistelevällä arkkitehtuurillaan. Vierekkäin seisovat sulassa sovussa tyylikkäätsä uudet kerrostalot sekä vanhat, kulttuurin keitaiksi ja ravintoloiksi muuntautuneet tehdasrakennukset.

Alueen ensimmäisen kehitysvaiheen kokonaisvolyyymi vuosina 2014–2019 oli 53 000 m², josta asuntoja 33 000 m² ja liiketiloja 20 000 m². Noblessnerin muuttuminen rajoitetulta teollisuusalueelta ihmisystävälliseksi venesatamaalueeksi on ollut nopeaa ja sujuvaa.

Tämä on Tallinnan ensimmäinen merenrantakaupunki, jossa jalankulku- ja pyörätiet on erotettu autoliikenteestä.

Historiallinen teollisuusarkkitehtuuri on sulavasti yhdistetty venesatamaan ja uusiin rakennuksiin; kerrostalojen pysäköintialueet ovat kokonaan maan alla.

Nykyään siellä sijaitsevat Kai Art Center, Põhjala Brewery, PROTO Invention Factory, galleriat ja useita Tallinnan parhaita ravintoloita. Noblessner Marinassa on 130 laituripaikkaa, vuoteen 2025 mennessä on suunnitteilla yli 300 laituripaikkaa.

Kommentteja Noblessnerista

-Kaupunkikehityskohde, joka on palkittu Baltian maiden parhaana saneerauskohteena.

-Vanhoissa tehdasrakennuksissa kulttuuria ja ravintoloita, alueelta löytyy mm. keksintötehdas Proto.

-Onnistuneesti rytmitettyjä värikkäitä ja vaihtelevia julkisivuja. Tunnistettavat, alueelle luonnetta tuovat punaiset valaisimet.





BALTI JAAMA TORI



BALT JAAMAN TORI

Hannu Havas, opintomatkan suunnittelija ja arkkitehtuuriopas

Balti Jaaman kauppahalli/tori sijaitsee Tallinnan päärautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja tämä perusteellisen remontin jälkeen vuonna 2018 uudelleen avattu torin ja kauppahallin yhdistelmä tarjoaa edelleen tiettyjä elementtejä samaisella paikalla aikaisemmin sijainneesta asematorista, jolla on erityinen sija virolaisten sydämissä. Kun alueelle avattiin tori vuonna 1993, se edusti uutta markkinataloutta puhtaimmillaan, tai no, myös karuimmillaan: kuka tahansa saattoi myydä siellä lähes mitä tahansa.

Uudistetusta Balti Jaama -torista tuli heti suosittu, ja parin ensimmäisen viikon aikana torilla kävi peräti 250 000 asiakasta.

Kompleksin on suunnitellut tallinnalainen arkkitehtitoimisto Koko, joka on osannut yhdistää tyylikkäästi vanhat rakenteet uusiin. Kokonaan uudistettu miljöö on rakennettu yli satavuotiaiden vaunuvarastojen kalkkikiviseinien sisälle. Ulkopuolella aurinkovarjojen alle levittäytyvät vihannes- ja kukkatiskit.

Sisäpuolen pikkukojuissa voit korjauttaa kenkäsi suutarissa tai vaihdattaa kelloon patterin. Voit piipahtaa leipomossa, apteekissa tai lemmikkitarvikekaupassa. Rakennuksesta löytyy myös kuntosali.

Kauppahallin kolmessa kerroksessa toimii noin 300 eri myyjää.

Maanalaisessa kerroksessa sijaitsevat supermarket, kuntosali ja erilaiset palvelut, ensimmäisessä kerroksessa suuri kala- ja lihasali, vihannestatu ja monipuolinen katuruoka-alue, jossa on 20 eri ruokapaikkaa. Toinen kerros on omistettu pääasiallisesti virolaiselle designille ja käsityölle, vaatteille, taloustavaroille, antiikille ja vanhoille tavaroille





TALLINN URBAN PLANNING DEPARTMENT





Kaupungintalolla

Tallinnan kaupungin asemakaavayksikön päällikkö Kristi Grisov kertoi meille Tallinnan kaavoituksesta.

Tallinnassa on paljon yksityistä maanomistusta. Kaavahankkeissa yksityinen taho toteuttaa julkisia tiloja ja katualueita sekä osallistuu koulujen ja päiväkotien rakentamiseen.

Ilmeisesti katualueita ja päiväkoti- ja koulutontteja luovutetaan kaupungille. Jäi reipas ja positiivinen kokonaisvaikutelma, ei liian byrokraattinenkaan. Tallinnan ranta-alueita on vasta viime vuosina kehitetty siten, että myös kaupunkilaisilla on pääsy rantaan + toteutettu ensimmäinen uimaranta.



TALLINN UNIVERSITY OF TECHNOLOGY





Teknillinen yliopisto

Professori Kimmo Lylykangas esitteli Tallinnan teknillisen yliopiston tiloja ja opetusta.

Koulusta arkkitehdiksi tänä keväänä valmistuva Gredy Lillipuu esitteli Tallinnan neuvostoaikaisen kaupungintalon (Linnahall) historian vaihteita. Esityksen monipuolinen ja syvällinen pohdinta sekä toiveikas sävy antoivat viitteitä siitä, että uusi sukupolvi saattaa nähdä arvoja myös kipeään neuvostomenneisyyden sävyttämässä rakennuksissa ja harkita niiden kunnostamista ja uudelleenkäyttöä.

Tallinnassa on ymmärretty että vanha ja uusi täydentää toisiaan luoden harmonisen kokonaisuuden. Viranomaistyön ja yksityisen sektorin, erityisesti investoijien ja arkkitehtien, yhteistyö on avainasemassa monien projektien onnistumisessa. Yhdessä nämä tahot voivat luoda innovatiivisia, kestäviä ja kustannustehokkaita ratkaisuja, jotka hyödyttävät sekä yksilöitä että yhteiskuntaa.

KOPLI

Kiinnostavin kohde Tallinnassa oli Koplin alue.
Paikassa yhdistyy mielestäni Tallinnan-henki.
Vanha patina ja roso yhdistyy uuteen
ja raikkaaseen.

Jenni Hölttä

”



Kuva: Jenni Hölttä



Kuva: Jenni Hölttä



Esa Mänttari, toimitusjohtaja, Ifa Kytösaho, johtava lupa-arkkitehti, Sami Jokelainen, projektiasiantuntija, Juuso Smolander, suunnitteluinsinööri Pentti Komssi, hankinta-asiamies, Hannu Havas, arkkitehti, Mervi Abell, projektipäällikkö, Anders Hedman, asemakaava-arkkitehti, Jussi Shemeikka, projektipäällikkö, Jenni Hölttä, arkkitehti, Oona Länsisalmi, asemakaava-arkkitehti, Kerttu Kurki-Issakainen, aluearkkitehti Milja Halmkrona, asemakaava-arkkitehti, Charlotta Tanner, asemakaava-arkkitehti, Tuija Alihaanperä, hankepäällikkö, Julia Chir, projektipäällikkö Mervi Lehto, hankepäällikkö

RYHMÄTYÖ 1

Teema: Uudistuva lainsäädäntö - Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Minkälainen ohje kunnallasi on aiheesta:

[175 § Poikkeaminen](#)

[174 § Poikkeamispäätös](#)

[Poikkeaminen ja vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä](#)

RYHMÄN VASTAUS

Vantaalla ei ole julkaistua kirjallista asiakasohjeistusta Poikkeamispäätöksestä ja vähäisestä poikkeamisesta. Tällaisen laatimista on harkittu, mutta lakimuutos moninaisine tulkintaohjeistustarpeineen mennee tämän ohjeistuksen laatimisen edelle.

RYHMÄTYÖ 2

Teema: Uudistuva lainsäädäntö

Määräaikaisuus ja tilapäisyys

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika.

[176 § Tilapäinen rakennus](#)

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi.

Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. [\[18.3.2016/196\]](#)

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään.

RYHMÄN VASTAUS

Rakentamislaisissa Tilapäisen rakennuksen määritelmä ja pykälä poistuu, tilalle tulee Väliaikainen rakennus. Uusi lainsäädäntö yhdistää määräajan paikallaan pidettävän rakennuksen säännöstöä ja tilapäisen rakennuksen säännöstöä. Oikeuskäytäntö tulee osoittamaan miten säännöksiä sovelletaan.

Väliaikainen rakennus

Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetystä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

TOISEN RYHMÄN POHDINTAA

Prosessit ja yleiset linjaukset (esim poikeamiset ja niiden hakeminen, erityiset syyt) on syytä aukikirjoittaa ja julkaista avoimesti kaupungin sivuilla (yhdenvertaisuus ja demokratia). Välttää tulkintaeroavaisuuksilta ja aikaa vievältä selvittelyltä. Toki tapauskohteinen harkinta ja tarkastelu on välttämätöntä.

Lakimuutokset muuttavat ja haastavat toimintakenttää. Ovat myös resurssihaaste. Ennakointi tällä hetkellä vaikeaa. Lain osittaiset muutokset vaikuttavat myös maankäytön prosessien muihin osiin. Kuinka turvata pitkän aikavälin tavoitteet kuten kestävyys tavoitteet?

HYÖDYLLISIÄ LINKKEJÄ

- [Linnamudel \(tallinn.ee\)](#)
- [Tallinna Linnakantselei](#)
- [Jaanus Juss on mies Tallinnan Telliskiven ihmeen takana - Tampere - Aamulehti](#)
- [Kestävä rakentaminen on sukupolvemme keskeisin haaste, sanoo Tallinnassa opettava professori ja arkkitehti Kimmo Lylykangas: ”Nyt voisimme vielä vaikuttaa ilmastonmuutokseen” | HS.fi](#)
- [Kolumni: Älyä vai kestävyyttä? - Suomen Arkkitehtiliitto SAFA Arkkitehtiutiset](#)
- [Viron avoimen datan portaali](#)

Opintomatkan tausta-aineistoa

- [Tilat käyttöön -klinikka - Tulosraportti Tilat käyttöön.](#)
Kehitysklinikka tyhjien tilojen käyttötarkoituksmuutoksista ja tilapäiskäytöstä
- [Käyttötarkoituksen muutoshankkeiden ja tilapäiskäytön kehittäminen Suomessa.](#)
Julius Kulppi, diplomityö
- [Poikkeaminen ja vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä \(hel.fi\)](#)
- [Poikkeamispäätös | Helsingin kaupunki](#)
- [Paula Mäenpää, Rakennuksen käyttötarkoitus ja sen muutos, Metropolia amk 2022](#)



MATKAN OPAS JA SUUNNITTELIJA:

Hannu Havas, arkkitehti

Jussi Shemeikka, projektipäällikkö, Vantaan elinvoimapalvelut

VALOKUVAAJA:

Ellei erikseen mainittu muuta

Sampo Herranen

<https://www.photoconnection.fi>

ASIAANTUNTIJAT:

Kimmo Lylykangas, professori

Janus Juss, yrittäjä

Kaupunkisuunnitteluviraston vt johtaja Oliver Alver

YHTEYSTIEDOT

Mervi Abell, projektipäällikkö, Vantaan elinvoimapalvelut

mervi.abell@vantaa.fi

Sami Jokelainen, projektiasiantuntija, Vantaan elinvoimapalvelut

sami.jokelainen@vantaa.fi

Hannu Havas, arkkitehti

havashannu@gmail.com

Kimmo Lylykangas,

kimmo.lylykangas@arkkilylykangas.com

RAPORTIN TAITTO

Milja Veini, projektiassistentti, Vantaan kaupunki

