

Helsingin kaupunginhallitukselle

HAKEMUS JÄTKÄSAARESSA SIJAITSEVIEN SONCKIN MAKASIINIEN
JA NIIDEN TONTTIEN VARAAMISESTA

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaassa Tyynenmerenkadun varrella sijaitsevan tonttialueen (91-20-9906-101) ja muun ohessa sillä sijaitsevat Länsisataman 1900-luvun alkupuolella varastomakasiiniksi rakennetut ja varastokäytössä pitkään olleet Länsisataman makasiinit L2 ja L3, ns. Sonckin makasiinit. Näiden teräsbetonirunkoisten tiiliverhoiltujen 3-4 –kerroksisten rakennusten pinta-ala on Makasiini L2 n. 10.000 bm² ja Makasiini L3 n. 15.000 bm². Kummankin rakennuksen suunnitteli aikakautensa tarpeisiin arkkitehti Lars Sonck. Makasiini L3 valmistui v. 1924 ja Makasiini L2 v. 1935.

Renor Oy on suomalainen, kasvollinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, kehittää ja vuokraa toimitiloja. Renorin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuonna 2010 oli 146 miljoonaa euroa. Vuokrattavaa pinta-ala on n. 354 000 m². Kohteet ovat Askonalue Lahdessa, Finlaysonalue Forssassa, Karistonkulma Hämeenlinnassa, PMK-talo Tampereella, Puuvilla Porissa, Tikkurilan Silkki Vantaalla ja WSOY-talo Porvoossa. Finlaysonin alue Tampereella oli yhtiön kehittämä ja se myytiin Varmalle v. 2002. Nykyiset, suomalaiset henkilöomistajat, ostivat yhtiön Uponor Oyj:ltä 2004.

Pyydämme kunnioittaen, että Renor Oy:lle varataan mahdollisuus sovittavalla yksinoikeudella esittää Helsingin kaupungille Sonckin makasiineja ja niihin liittyvää aluetta koskeva kehityssuunnitelma ja edelleen mahdollisuus sen toteuttamiseen, mikäli siitä erikseen sovitaan. Mikäli saamme yksinoikeuden, esitämme että Renor voi vuokrata tiloja siten, että kaupungilla hyväksytetään kukin vuokraus. Vuokrauksen lähtökohtana on väliaikaisuus, minkä johdosta tehtäisiin vain toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Vuokratuotot tulisivat Renorille. Vastaavasti erikseen sovittavat osat ylläpitokuluista olisivat Renorin vastuulla. Pyydämme yksinoikeuden olevan voimassa yhden vuoden sopimuspäivästä lukien. Esitämme myös neuvotteluissa sovittavaksi rakennusten osto-optiosta, kaupungin takaisinosto-optiosta, tonttien vuokrauksesta ja mahdollisesta ostosta, liittymistä sekä kiinteistöjen kehittämisen mahdollisesti vaatimasta kaavoituksesta.

Ohessa selvitys kaupunkikehitystä koskevista yleisistä tavoitteista sekä Sonckin makasiinien tulevaan kehittämiseen koskevista tämän hetken näkemyksistämme, joita olemme valmiit yksityiskohtaisemmin suunnittelussa täsmentämään Helsingin kaupungin ohjauksen mukaisesti.

Helsingissä 28.4.2011

RENOR OY



Kari Kolu
toimitusjohtaja

LIITE

Kuvaus Renorin vanhojen teollisuus- ja varastorakennusten kehittämisen mallista sekä Sonckin makasiinien alustava kehitystavoite

Renorin tapa toimia

Renor omistaa useita suuria historiallisia teollisuusympäristöjä, joita yhtiö kehittää uuteen käyttöön. Kohteilla on omat identiteetit ja niiden erityispiirteitä vahvistetaan. Nykyaikaiset tilat vanhoissa punatiilirakennuksissa ovat haluttuja työympäristöjä, joissa historia ja nykypäivä kohtaavat. Renor on muuttanut lepotilassa olleet tehdaskohteet eläviksi ja taloudellisesti kannattaviksi yhteisöiksi. Näin on tapahtunut Porissa, Lahdessa, Forssassa kutomon osalta ja Tampereella. Renorin toiminnan punaisena lankana on luoda työympäristöjä, joissa hyödynnetään vanhojen rakennusten henki ja joissa luovuudella on tilaa hengittää. Tekstiiliteollisuutta varten rakennetut kutomot ja värjäämöt rakennettiin paloturvallisesta tiilistä ja suuret ikkunat takasivat valonsaannin korkeisiin tehdassaleihin. Uudistustyöt ovat sujuneet hyvässä hengessä Museoviraston ja paikallisten päättäjien kanssa. Asiakkaat saavat virikkeitä antavan ympäristön, missä vanhat tiiliset ja rapatut seinät kertovat menneiden sukupolvien työstä ja saavutuksista. Renorin kohteet sijaitsevat kaupunkien keskusta-alueella ja ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Verkottuminen ja laajenevan tilatarpeen huomioon ottaminen yrityksen kasvuvaiheissa on helppoa.

Kiinteistöjen kehittämisessä tarkastellaan sekä kohdetta sinällään että ympäröivää aluetta. Renor pyrkii osaltaan vaikuttamaan molempiin. Kohdekohtaisessa tarkastelussa pohditaan tavoitteellista vuokralaismixiä sekä palvelu- ja markkinointikonseptiä, minkä jälkeen näiden pohjalta tähdätään käyttöasteen parantamiseen ja lähtökohtaisesti vuokratason kohottamiseen vaiheittain. Kohdenne-tuilla, kassavirtaa tukevilla investoinneilla tuetaan edellisen edellytyksiä ja parannetaan kohteen brandia. Alueen arvoa ja ominaisuuksia parannetaan infrastruktuuriin sekä julkisen ja kevyen liikenteen yhteyksiin vaikuttamalla. Renor pyrkii kohteidensa kautta kehittämään alueen palvelu- ja työpaikkarakennetta ja tätä kautta alueen imagoa. Kohteiden kehittäminen tukeutuu alueen ominaispiirteisiin, vahvuuksiin sekä orgaanisen kysynnän aikaansaamiseen. Renorissa ei uskota, että pitkällä aikavälillä kestäviä ratkaisuja syntyy yksittäisillä, suurellisillakaan, manöövereillä vaan kärsivällisellä, pitkäjänteisellä ja yhteistyöhakuisella toiminnalla. Haaste kehitystyössä on ratkaista historiallisten teollisuuskiinteistöjen ongelmia, joita ovat mm. käyttötarkoituksen muuttaminen suojelumääräyksiä noudattaen, tilojen vuokraaminen uusille käyttäjille taloudellisesti kannattavasti, rakennusten teknisen tason nosto nykypäivän vaatimusten tasolle sekä ympäristöongelmien ratkaiseminen. Käytännön tekemisessä uskotaan menneen historian rosoisuuden ja kerroksellisuuden korostamiseen, vanhan käsityön kunnioittamiseen sekä siihen, että vähän on enemmän.

Renorissa omassa toiminnassa on havaittu urbaanin kesannoinnin periaatteiden tarjoavan kestävä-
vän lähtökohdan omaleimaisten kiinteistöjen kehittämiselle (Oswald, Baccini 2003, Hynynen & Ylä-
Anttila) . Uudet, vasta läpimurtovaiheessa olevat toimialat, yritykset ja kulttuurimuodot keskittyvät
nykyisin yleensä kaupunkikeskustassa tai sen läheisyydessä oleville rakennemuutosalueille. Tällai-
set urbaanit kesannot tuottavat kaupungeille uutta elinvoimaa ja saattavat luoda alueelle myös uu-
denlaisen imagon. Lisäksi ne aikaansaavat kaivattuja kolmansia paikkoja kaupunkirakenteeseen.
Urbaanin kesannon luonteeseen kuuluu tietty spontaanisuus: niitä ei voi mahtikäskyin luoda, mutta
niiden syntymiselle pitää jättää tilaa ja niiden syntymistä voidaan tietyissä rajoissa myös ohjata hy-
vällä eri osapuolten (kaupunki, rakennuttajat, maan- ja kiinteistöjen omistajat) välisellä yhteistyöllä.
Lyhyesti tällä tarkoitetaan sitä, että varhaiskesannolla olevasta kohteesta ei heti kannata koettaa
muokata kaikkein korkeimmin vuokra- ja kustannustason kohdetta, vaan arvoketjussa mennään
vaiheittain eteenpäin. Kussakin vaiheessa panostetaan ko. vaiheen kannalta olennaisiin asioihin
(aivan alussa haitta-aineiden poistaminen, teknisen kunnan varmistaminen, perustalotekniikan to-
teutus – myöhemmin laatutason parantaminen, palveluiden luonti jne.) ja seuraava vaihe rakenne-
taan nykyisen vahvuuksille.

Esimerkkejä Renorin kohteista

Puuvilla Porissa on merkittävä kulttuuriympäristö rakennuksineen. Se on osa Porin kansallista kaupunkipuistoa, joita Suomessa on kaikkiaan neljä. Satakunnan suurimman yritys- ja koulutuskeskuksen asiakkaita ovat Porin Yliopistokeskus, Porin kaupungin koulutus- ja sosiaalitoimi, tekninen palvelukeskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Kansa, Satakunnan museo ja Porin Teatterisäätiö sekä lukuisat liike-elämän yritykset. Puuvilla sijaitsee keskusta-alueella, jonne pääsee helposti sekä kävellen että pyöräillen. Suunnittelussa kevyen liikenteen vaatimukset on otettu huomioon pysäköintialueita unohtamatta. Puuvillaan on tulossa jopa 50 000 m²:n suuruinen kauppakeskus, jossa ajan patinoimat tiiliseinät ja modernit ratkaisut yhdistetään ainutlaatuisella tavalla.

Askonalue Lahdessa on Renorin suurin kohde, jonka sijainti rautatieaseman vieressä on keskeinen. Kiinteistökokonaisuus sisältää Askon ja Upon entiset tehtaat, joissa teollinen toiminta loppui 1990-luvulla. Nykyään alueella toimii uusituissa tiloissa yli 200 yritystä. Tehdassalien hienot ikkunat ja vahvat seinät ovat suomalaista käsityö- ja rakennusperinnettä parhaimmillaan, ja näitä erityispiirteitä uudistustyössä on kunnioitettu. Sisätilat vastaavat täysin nykyajan vaatimuksia: uusin talotekniikka jäähdytyksineen ja ilmanvaihtoineen sekä sisäinen atk-verkko valokuituyhteyksillä.

Finlaysonalueesta Forssassa on kehittynyt hyvinvointi- ja terveyspalvelujen keskittymä. Kutomorakennuksessa toimii hoivakoti, lääkäri- ja hammaslääkärikeskukset, työterveysasema sekä fysioterapia- ja liikuntakeskus. Finlaysonalue sijaitsee keskeisellä paikalla luonnonkauniin Loimijoen varrella. Kohde koostuu useasta Finlaysonin tekstiiliteollisuuteen kuuluneesta punatiilirakennuksesta, joista rakennustaiteellisesti merkittävimpanä pidetään arkkitehti Georg Theodor Policron von Chiewitzin suunnittelemaa Vanhaa Kutomoa (1857).

WSOY-talo Porvoon ydinkeskustassa tarjoaa Porvoon kaupungin eri toiminnoille monenlaisia toimintiloja. Liike- ja palvelukeskuksessa on perheneuvola, nuorten do it -työpajat, nuorisotoimen Zentra-keskus ja musiikkiopisto. Elokvateatterit ja ravintolat sekä erilaiset palvelualan yritykset lisäävät kiinteistön moni-ilmeisyyttä. WSOY-talo on porvooolaisille tärkeä historian ja kulttuurin keskus. Kiinteistön pitkä historia alkaa 1800-luvun lopulla Iris-tehtaasta, jota pidetään suomalaisen muotoilun uranuurtajana. Iris-tehtaan paikalle perustettiin WSOY-kustantamon kirjapaino ja kustantamo, josta tänään on jäljellä tehtaanmyymälä ja asiakaspalvelu. Vuosien aikana kiinteistö on laajentunut korttelin suuruiseksi.

Sonckin Jätkät

Renor on vuosien aikana kehittynyt vanhojen teollisuuskiinteistöjen uudistajaksi. Lars Sonckin suunnittelemat makasiinit ”Sonckin Jätkät Snadi ja Buli” sopivat Renorin liikeideaan: nykyhetkellä kesannolla olevat, aikakautensa arvokkaat edustajat muuntuvat eläviksi ja toimiviksi keskuksiksi vanhaa kunnioittaen ja modernin tekniikan vaatimukset huomioonottaen. Makasiinit sopivat luovan talouden keskuksiksi. Kulttuuritoimijat, arkkitehtitoimistot, mainosalan yrittäjät, uusmediayritykset, atk-alan yrittäjät ja sisustajat sekä ravintolat voisivat yhdessä muodostaa keskittymän, joka hyötyisi kiinteästä yhteisöllisyydestä koti – työpaikka – kolmas paikka. Jätkäsaaresta tulee suosittu asuinpaikka ja sinne muuttaa tuhansia helsinkiläisiä. Raitiovaunu alkaa liikennöidä alueelle. Perille pääsee helposti suoraan Helsingin ydinkeskustasta myös kevyen liikenteen reittiä, kun entinen ratakuilu aina rautatieasemalle saakka saadaan ehostettua käyttövalmiiksi. Helppo saavutettavuus ja sijainti lisäävät kohteen suosiota.

Sonckin Jätkien sisätiloissa sijaitsevat, Sonckille ominaiset betonipylväät tulevat olemaan tärkeä osa omaleimaista arkkitehtuuria. Ikkunat ja ovet uusitaan lämpöä eristäviksi ja vanhan mallin mukaisiksi. Uudistukset vaativat runsaasti moderneja ratkaisuja ja ne on toteutettava hienovaraisesti 20- ja 30-luvun arkkitehtuurin linjoja kunnioittaen kuitenkin niin, että alkuperäinen karheus säilytetään. Renor on useissa kohteissaan, kuten esimerkiksi Puuvillassa ja Askonalueella, kierrättänyt ja uusiokäyttänyt vanhoja tiiliä ja muita materiaaleja. Näiden käyttö lisää viihtyisyyttä ja aitouden tunnetta. Meren ja sataman läheisyys ovat tärkeitä elementtejä, jotka sisätilojen suunnittelussa otetaan huomioon. Sonckin Jätkät ovat osa Helsingin yhteistä muistia, ja ne luovat mielenkiintoisen vastakohtan tulevalle modernille kaupunginosalle. Renor pyrkii säilyttämään ko aikakauden jäljet. Rosoisuus näkyy ja se luo eri aikakausien välille jännitteen ja kiinnostavuuden.

Sonckin Jätkien uudistus tapahtuu tilakokonaisuus kerrallaan. Tilojen suunnittelussa otetaan asiakkaiden toiminnan vaatimukset huomioon. Renor toimii kiinteässä yhteistyössä asiakkaan ja suunnittelijoiden kanssa. Muutostyöt tehdään vanhaa kunnioittaen ja kiinteistön ominaispiirteet huomioon ottaen. Sonckin Jätkien ravintolat ja pubit muodostavat yhteisen kohtauspaikan Jätkäsaaren asukkaille, makasiinien työntekijöille ja satamaa käyttäville turisteille. Rantabulevardi terasseineen istuu luontevasti merelliseen kaupunkikuvaan.

Teollisuusympäristöjen kehittäminen kysyy luovuutta, riskinottoa ja valmiutta & halua nähdä paljon vaivaa, mutta toisaalta ne tarjoavat etumatkaa brändin rakentamiseen – nykyisyys on osa pitkää historiallista jatkumoa. Teollisuusympäristöt kiinnostavat ihmisiä, ja Renorissa on havaittu, että yritykset haluavat työskennellä luovissa, yksilöllisissä puitteissa. Teollisuuskiinteistöjen kehittäminen kohti uusia käyttöjä, ja elämänvaiheita, on yhteiskuntavastuullista. Ja on hyvä muistaa, että niitä ei enää tehdä lisää – onko purkaminen uuden tieltä sittenkään perusteltua. Omistamisen on oltava myös taloudellisesti kannattavaa... mutta meille teollisuusympäristöjen kehittäminen on myös intohimo!

www.renor.fi
www.askonalue.fi
www.finlaysonalue.fi
www.karistonkulma.fi

www.pmktalo.fi
www.porinpuuvilla.fi
www.tikkurilansilkki.fi
www.wsoytalo.fi