

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO
HELSINGIN OY:ES REGISTRATORSKONTOR
Säpöntö/Inkommit
16. 04. 2015
Dnr/Dnr HEL 2015-004756
Tehtäväluokka 100103
Uppgiftskla...

**KAAPELI
SUVILAHTI**

Helsingin Kaupunki
Kaupunginhallitus

13.4. 2015

SUUNNITTELUVARAUSPYYNTÖ

Pyydämme kohteliaimmin, että Helsingin kaupungin omistuksessa osoitteessa Tyynenmerenkatu 6 oleva Makasiini L3 varattaisiin Kiinteistö OY Kaapelitalolle kiinteistön jatkokehittämistä varten. Kiinteistö OY Kaapelitalo on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka hallinnoi Kaapelitehtaan ja Suvilahden vanhoja teollisuuskiinteistöjä. Yhtiön toiminta-ajatus on kunnostaa, ylläpitää ja vuokrata tiloja etupäässä kulttuurin tarpeisiin. Kunnostustyö tehdään asiakaslähtöisesti, edullisia ja kestäviä korjaustapoja käyttäen. KOY Kaapelitalo on onnistunut peruskorjaamaan vaativan, historiallisesti arvokkaan rakennuskantansa pääosin tulo-rahoituksella, ilman julkisia avustuksia tai kaupungin investointeja. Yhtiö on perustettu 1991.

Jätkäsaari on voimakkaasti kehittyvä alue. Alueen asukasmäärä on 2020-luvulla noin 16000, ja alueella on 6000 työpaikkaa. Naapuritontilla sijaitseva L2 Makasiini on varattu lokakuussa 2017 valmistuvan Clarion- hotellin oheistiloiksi. Länsisatamasta liikennöidään Tallinnaan säännöllisesti n. 9 lähtöä päivässä ja Pietariin 3-4 kertaa viikossa. Uudistettava Länsiterminaali mahdollistaa entistä suuremmat matkustajamäärät. Kasvupotentiaalia nähdään erityisesti risteilyasiakkaiden määrässä.

Renor OY:n Makasiini L3:n kahden vuoden suunnitteluvaraus raukesi vuodenvaihteessa. Makasiinia tutkittiin mahdollisia kaupallisia käyttäjä varten, mutta kannattavaa, kiinteistön kauppaan johtanutta konseptia ei onnistuttu kehittämään. Kerralla tehtävän peruskorjauksen hinnaksi arvioitiin n. 20 miljoonaa euroa.

HANKE

Katsomme, että Jätkäsaaren tulevien asukkaiden, Clarion-hotellin kongressi- ja konferenssiasiakkaiden sekä Länsiterminaalin matkustajien luomaan yhteiseen kysyntään ja tarpeisiin vastaisi parhaiten kulttuuritarjontaan ja designiin painottuva konsepti. Kadulle ja laiturille avautuvat tilat sopivat kaupallisille palveluille, kahvila- ja galleriatoiminnalle. Yläkerrosten yhtenäiset tilat soveltuvat näkemyksemme mukaan parhaiten tapahtuma- ja näyttelykäyttöön.

KOY Kaapelitalon intressi olisi kehittää taloa hitaasti, jo olemassa oleviin vuokralaisiin tukeutuen. Samaan tapaan onnistuttiin aikanaan ongelmakiinteistöksi koettu Kaapelitehdas ottamaan vähittäin käyttöön.

Yläkerrosten vähittäistä käyttöönottoa pilotoitaisiin vuosina 2015- 2016 erilaisilla tapahtumilla. Kumppanimme Helsinki Design Week on jo suunnitellut, ja alustavasti sopinut Tilakeskuksen kanssa päätapahtumansa sijoittamisesta L3:een vuosina 2015-2016. Tässä yhteydessä tehdään jo kerrosten käyttöönottoon liittyviä kevyitä muutostöitä, (LIITE 1) ja kootaan tietoa tulevista kunnostustarpeista ja talon soveltuvuudesta erilaisten tapahtumien tarpeisiin.

TARVITTAVAT SELVITYKSET

KOY Kaapelitalolla on vahva kokemus vanhojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten uusiokäytöstä vähittäisen korjaamisen, asiakaslähtöisen suunnittelun ja kustannustehokkaiden korjaustapojen periaatteilla. Tässä tapauksessa kohde on kuitenkin astetta vaikeampi kuin esim. Kaapelitehdas rakenteensa, sijaintinsa ja mahdollisten haitta-aineiden näkökulmasta, joten lisäselvitykset ovat tarpeen. KOY Kaapelitalo on jo alustavasti tutkinut taloa, ja varautunut tekemään tarvittavat lisäselvitykset. Olemassaolevien vuokrasuhteiden kehittäminen taloudellisesti kannattavaksi hukkaamatta taloon jo kehittynyttä myönteistä henkeä ja imagoarvoa on sekin vaativa tehtävä, ja sitä olisi valmisteltava jo suunnitteluvarauksen aikana. Tällaisestakin yhtiöllä on kokemusta.

Pyydämme suunnitteluvarausta L3 Makasiinille vuoden 2016 loppuun. Olemme tarvittaessa valmiita neuvottelemaan kiinteistön haltuunotosta jo aiemmin, kuitenkin aikaisintaan vuoden 2015 lopussa.

Kunnioittaen

Petri Sirviö
toimitusjohtaja
Kiinteistö OY Kaapelitalo