



Pitkäniemien alueen kehitys

Alueen vaihtoehdot ja esimerkkejä teollisuuskiinteistöjen uusiokäytöstä



Pitkäniemen vaihtoehtoja

Valmistava teollisuus

- Löytyykö Lohjalta tai lähialueilta toimijaa, jolla olisi laajennustarpeita?
 - Umacon Oy:n tekemissä selvityksissä ei ole löytynyt teollista toimijaa
 - Myös Mondi aikanaan selvitti tätä vaihtoehtoa tuloksetta ja tilat olleet nyt tyhjiään 3 vuotta
- Rudus hakee uusia tuotantotiloja elementtitehtaalleen:
 - Nykyiset tilat Tuusulassa ja joutuvat väistymään kaupallisen hankkeen tieltä. Pitkäniemen tilat eivät olleet heille sopivat ja sijainti järven rannalla arvelutti heidän toiminnan kannalta. Kommentoivat että tontille löytyy varmaan arvokkaampaanakin käyttöä.
- Metsä Wood:lla riittävä tontti omaan toimintaan
- Lohjan kauppakamarilta (varapj. Kari Vyhtinen) kysytty paikallisten yritysten tarpeista: Ei tullut mieleen yrityksiä, joilla olisi laajennustarpeita. Kommentoi että tontti sopisi sijaintinsa puolesta hyvin asuinrakentamiseen



Pitkäniemen vaihtoehtoja

Logistiikka

- Pitkäniemen sijainti ei ole logistisesti ihanteellinen
- Tyhjiä toimitiloja löytyy jo ennestään

Datakeskus

- Kilpailu datakeskuksista kovaa ja pysyvä työllistämisaikutus vähäinen
- Myös Mondi selvittänyt aikanaan ja Umacon selvitti nyt uudestaan → ei kiinnostusta.

Teollisuuspuisto

- Eri toimijoiden tuotanto-/toimitiloja tehtaan nykyisiin tiloihin?
 - Nykyiset tilat ovat energiatehokkuudeltaan hyvin heikkoja → hyvin haasteellinen kiinteistösijoittamiseen kannattavuuden puolesta.
 - Paperitehdas laajennettu pala kerrallaan palvelemaan metsäteollisuutta → tilat haasteelliset teollisen uusiokäytön kannalta.
 - Tilaa yht. 30.000 m², joista iso osa huonokuntoisia, joten vaatisivat myös isoja saneerauksia. Lohjalla ennestään reilusti tyhjiä toimitiloja ja paikallisen välittäjän mukaan kysyntä ollut pääosin pientä.



Pitkäniemen vaihtoehtoja

Toimi- ja toimistotilaa

- Paikallisen välittäjän mukaan toimi- ja toimistotilaa tarjolla reilusti Lohjalla, kysyntä melko pientä
- Paperitehtaan vanhassa konttorissa hyväkuntoista toimistotilaa 890 m² järven rannalla
 - vuokralainen haussa paikallisen välittäjän toimesta
- Paperitehtaan vanhassa verstaassa on tällä hetkellä vuokralaisena Lund Boatsin venekorjaamo. Tälle olisi tarvetta myös asuinkäytön vaihtoehdossa.
- JLL:n suunnitelman säilytettäviin rakennuksiin mahdollista tehdä toimitiloja
- Mikäli kysyntää riittää, toimistotiloja mahdollista tehdä lisää myös asuinrakentamisen yhteyteen

Asuinkäyttö

- Työllistävä vaikutus rakennusvaiheessa 1200 hlö työvuotta, 60% suoraan ja 40 % välillisesti (JLL:n tekemän 1. suunnitelman mukaan)
- Pysyvä työllistämisaikutus melko vähäinen, asuinalueena korkeatasoinen
- Toimi- ja toimistotilojen yhdistäminen asuinrakentamiseen mahdollista



Teollisen/kaupallisen uusiokäytön kohteita

UPM Myllykoski, Kouvola

- Tehdas suljettiin 2011
- UPM haki ostajaa rakennuksille 4/2018 asti
- 4/2018 myytiin kiinteistökehittäjälle, jonka tavoitteena saada alueelle teollista toimintaa tai logistiikkaa
- Ei potentiaalia asuinkäyttöön

UPM Voikkaa, Kouvola

- Tehdas suljettiin 2006
- UPM vuokraa toimitiloja, vapaata tilaa tällä hetkellä yli 10.000 m²
- Isoimpana toimijana Maintpartnerin alueellinen toimipiste → muutti läheltä tiloihin
- Muut toimijat pienyrityksiä
- Ei potentiaalia asuinkäyttöön



Teollisen/kaupallisen uusiokäytön kohteita

Stora Enso Summa, Hamina

- Tehdas suljettiin 2008
- Googlen kaksi ensimmäistä serverihallia tehtiin vanhoihin paperitehdashalleihin → Kustannuksiltaan kalliimpi kuin tehdä kokonaan uudet hallit
- Uusille rakennuksille haettu luvat ja tehty pohjat lähes valmiiksi 2015, mutta Google keskeytti työt → jatkosta ei tietoa tällä hetkellä
- Ei potentiaalia asuinkäyttöön

Pohjolan Voima, hiilivoimalaitos Kotka

- Voimalaitos suljettiin 2013 ja purettiin 2015
- Kotkan Energia tehnyt paikalle valmiit suunnitelmat datakeskukselle
- Paikkaa markkinoitu useamman vuoden mm. Siemensin kanssa tuloksetta
- Ei potentiaalia asuinkäyttöön



Teollisen/kaupallisen uusiokäytön kohteita

Pilkingtonin lasitehdas, Lahti

- Tehdas suljettiin 2012
- 2016 kiinteistösijoitusyhtiö osti kiinteistön
- Tällä hetkellä n. 50 % tiloista vuokrattuna
- Isoin toimija Scania, joka laajensi lähellä ollutta tuotantoaan
- Muut toimijat 1-3 hengen pienyrityksiä
- Ei potentiaalia asuinkäyttöön



Asuinkäyttöön muutettuja kohteita

Turun Telakkaranta

- Wärtsilän alue; alkuperäinen käyttö telakkateollisuus
- rakennusoikeutta 46 000 kem², 600 asuntoa, 1200 asukasta
- tasokasta kerrostaloasumista Aurajoen rannalla
- hyödynnetty osittain vanhoja rakennuksia; myös purettu ja rakennettu uutta
- esimerkiksi "Loft"; entinen konepajahalli muutettu loft-asunnoiksi

Littoisten vanha verkatehdas

- verkatehdas lopetettu 1968
- vuodesta 1995 lähtien kiinteistöä kunnostettu asunnoiksi ja liiketiloiksi
- 300 asukasta ja 180 asuntoa sekä muutamia liiketiloja
- museovirasto luokitellut merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi
- n. 10 km päässä Turun keskustasta



Asuinkäyttöön muutettuja kohteita

Keravan Orno

- alunperin valaisintehtas
- tehdasrakennukset purettu ja alue kaavoitettu asuinkäyttöön, nykyään osa Keravan Jaakkolan aluetta

Jyväskylän Lutakko

- entinen saha Jyväsjärven rannalla
- rakennettu 1990-luvun puolivälin jälkeen
- vanhoja rakennuksia hyödynnetty mahdollisuuksien mukaan
- n. 2700 asukasta



Asuinkäyttöön muutettuja kohteita

Jyväskylän Kangas

- alunperin M-Realin paperitehdas
- Jyväskylän kaupunki käytti etuosto-oikeuttaan ja kaavoitti alueelle kerrostaloasumista
- 2010 suljettiin viimeinen paperikone ja 2017 ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle
- tavoitteena, että alueella asuu tulevaisuudessa yli 5000 asukasta
- sijainti Tourujärven rannalla keskustan tuntumassa
- hyödynnetty osittain vanhoja rakennuksia; sijoitettu esim. teatteri ja kuntokeskus
- alueella asumisen lisäksi yrityksiä sekä Jyväskylän ammattiopisto ja Jyväskylän aikuisopisto, jotka toimivat vanhan paperitehtaan siipiosassa



Asuinkäyttöön muutettuja kohteita

Järvenpään Pajala

- entinen pienteollisuuskeskittymä juna-aseman vieressä, keskustan tuntumassa
- 70 000 kem² asuntorakennusoikeutta, 2000:lle asukkaalle
- asuntorakentaminen aloitettu 2011
- alueen alkuperäinen pääkäyttäjä Temal jäi asuinalueen keskelle ja jatkaa edelleen toimintaansa
- alueen viimeisiä taloja rakennetaan / markkinoidaan

Joensuun Penttilänranta

- yksi Euroopan suurimmista sahoista, lakkautettu 1998
- muutettu asuinkäyttöön, 3000 – 4000 asukasta tulossa alueelle
- alkuperäiset rakennukset purettu



Asuinkäyttöön muutettuja kohteita

Oulun Toppilansalmi

- ▶ vanha satama-alue muutettu pääasiassa asutokäyttöön
- ▶ asemakaavamuutoksen laadinta aloitettiin 2007
- ▶ uusi kaava voimaan 2010, rakentaminen aloitettiin 2011
- ▶ valmiilla alueella 2700 asuntoa ja 5400 asukasta, kokonaiskerrosala 260 000 kem², josta asumista 216 000 kem²
- ▶ kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia säilytetään ja kunnostetaan uuteen käyttöön