

Pohjantori – Lisäselvitys ostoskeskuksen kehittämisestä

Pohjantorin ostoskeskus Pohjois-Tapiolassa sijaitsee Louhentien ja Kalevalantien kulmassa. Pohjantorin ostoskeskus on 100 prosenttisesti JMB Kiinteistöt Oy:n omistama ja hallinnoima kiinteistöyhtiö. JMB Kiinteistöt Oy on pieni kotimainen perheyriys, joka toimii kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla.

Olemme hakemassa kiinteistölle uutta ja nykyaikaista palvelusisältöä ja sen mukaista tilaratkaisua, joka mahdollistaisi ostoskeskuksen toiminnan kehittämisen ja elinvoimaisuuden turvaamisen. Hanke on ollut Espoon Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltävänä 28.3.2022, jolloin hanketta pidettiin hyvänä ja ekyj kehotti kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiselle kiinteistön omistajan tavoitteet huomioiden.

1. Mitä vaihtoehtoisia käyttöjä kiinteistönomistaja on tutkinut nyt esitetyn ratkaisun lisäksi?

Kiinteistönomistaja on aiemmin tutkinut Pohjantorin kehittämistä osittain asuinkäyttöön yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa, jolloin myös asuinkäytön mahdollistama asemakaavamuutos oli valmistelussa. Kaavamuutoshanke raukesi pääasiassa alueen autopaikkavajeen sekä hajanaisten tonttiomistusten aiheuttamiin ongelmiin. Pohjankulman asemakaava-alueelle on toteutettu merkittävästi vähemmän autopaikkoja kuin voimassa oleva kaava vaatii. Koko alueen pysäköinnin saattaminen kaavanmukaiseen tilanteeseen tai pysäköinnin uudelleenjärjestelyyn olisi edellyttänyt pitkäaikaista suunnittelu- ja neuvotteluprosessia, jonka loppuun saattaminen tuskin olisi onnistunut. Kaavamuutoshanke lakkautettiin ja kiinteistönomistaja käynnisti muutoshankkeen, jossa hankealue rajataan tiukasti ja se ei ulotu naapurikiinteistöjen (LPA-tontit) alueelle.

2. Mitkä ovat kiinteistön käyttönäkymät a) nykyisillä rakennuksilla b) laajennetulla rakennuksella sekä paviljongilla?

- a) Pohjantorin ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962 ja se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin Pohjois-Tapiolan osa-alueeseen. Ostoskeskuksessa on kaksi osaa: Louhentien varressa oleva isompi ja kaupunkikuvallisesti merkittävämpi osa, jossa laajan yhtenäisen katon alla on kolme erillistä pientä liiketilaryhmää. Näissä tiloissa on nykyisin useampi kampaamo ja ravintola sekä muutama pienempi toimisto. Kalevalantien varressa olevassa pienemmässä osassa toimii tällä hetkellä pieni K-Market.

Kiinteistön nykyinen pysäköinti on todella puutteellinen ja sekava. Kaupunki on toivonut, että huoltopiha ja jätehuolto saataisiin siirrettyä Louhentien puolelle, pois etupihalta. Nykyisessä sijainnissa säilyvä Kalevalantien puolella oleva jätehuolto tulisi olemaan aivan mahdollisen uuden raitiotiepysäkin vieressä.

Tilojen vuokrausaste on ollut korkea, johtuen erittäin alhaisesta vuokratasosta. Korkeampi vuokrataso aiheuttaisi tilojen tyhjentymisen. Tilojen alhaisella vuokratasolla on saatu

katettua hoitokulut, mutta peruskorjausinvestointeja ei ole mahdollista tehdä. Kiinteistön peruskorjaus on välttämätön lähivuosina. Ostoskeskuksen pohjaratkaisu on pirstaleinen toisistaan irrallisine tilaryhmineen ja tällaisille tiloille ei ole saatavilla maksukykyisiä vuokralaisia, jotka mahdollistaisivat peruskorjausinvestoinnin toteuttamisen. Jos Pohjantorille ei saada aikaiseksi järkevää ja toteutettavissa olevaa kehityssuunnitelmaa, jouduttaneen ostoskeskus lähivuosina sulkemaan.

- b) Tapiolan puutarhakaupungissa oli alkuaan monia pieniä alakeskuksia, joissa oli lähipalveluja. Pohjantori on nykyisin enää ainoa tällainen alakeskus, jossa on päivittäistavarakauppa. Pohjois-Tapiolan asukkaiden ja myös yleisestä näkökulmasta on tärkeää, että Pohjantori saadaan säilymään ja, että siihen voidaan kehittää riittävän laaja nykyaikainen ja monipuolinen päivittäistavarakauppa. On tärkeää, ettei keskeisellä ja näkyvällä paikalla sijaitseva Pohjantori näivety ja kuihdu kuten usealle 1960-luvun ostoskeskukselle on käynyt.

Jotta Pohjois-Tapiolan asukkaiden palvelutarjonta voidaan turvata, kiinteistölle on kehitettävä uusi ja nykyaikainen palvelukonsepti ja joustavampi tilaratkaisu, joka palvelee paremmin vuokralaisia ja alueella olevia asukkaita. Pohjantorin kehityshankkeen tavoitteena on ollut kehittää ja toteuttaa Pohjantorille nykyaikainen monipuolinen päivittäistavarakauppa sekä siihen konseptiin sopivat lisäpalvelut. Pysäköintipaikkojen toteuttaminen ostoskeskuksen alle maanalaiseen halliin selkeyttää ympäristön pysäköintijärjestelyitä ja luo edellytykset ympäristön mahdolliselle jatkokehittämiselle.

3. Miten laajasti rakennus olisi tarpeen korjata, jotta nykyistä käyttöä voisi jatkaa? Mitä korjaukset maksaisivat ja voisivatko vuokratulot kattaa nämä kustannukset?

Nykyisen Pohjantorin ostoskeskuksen rakennusten korjaaminen vaatisi kattavaa peruskorjausta. Kiinteistö on erittäin huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä. Karkeasti arvioituna kohteen peruskorjaus tulisi kalliimmaksi kuin uuden vastaavan rakentaminen.

Mikäli nykyiset rakennukset korjataan tämän päivän vaatimuksia vastaavalle tasolle, kohteen vuokralaiskysyntä ja hintataso ei tulisi olemaan sellainen, että vuokratuloilla pystyttäisiin kattamaan investoinnit.

Selvityksen laatija

Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma / JMB Kiinteistöt Oy