

Tapiolan Kulttuuriauquio, aluenumero 210 314, asemakaavanmuutosehdotus

KIINTEISTÖ OY ESPOON KAUPINKALLIO (luonnos 21.10.2024)

Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio on Kulttuuriauquon, aluenumero 210 314, asemakaavanmuutoksen alueella. Kiinteistö koostuu kahdesta osasta: aik. Tapiolan Urheilutalo Oy:stä osoitteessa Kauppamiehentie 6, 02100 Espoo ja aik. Kaupinkallion Paikotustalo Oy:stä osoitteessa Kaupinkalliontie 7, 02100 Espoo.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.2.2024 § 25 Tapiolan Kulttuuriauquon asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle (MRA 27 §), alue 210 314. Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.3.-3.4.2024.

KOy Espoon Kaupinkallio ei esittänyt lausuntoa Tapiolan Kulttuuriauquon asemakaavan muutosehdotuksesta.

Ent. Tapiolan Urheilutalo Oy on varattu HGR Property Partners Oy:lle viimeksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 4.12.2023 § 116 31.12.2024 asti. Varauspäättöksen mukaan kiinteistö tulee kehittää monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

Ent. Tapiolan Urheilutalo Oy:n rakennus on toteutettu kahdessa vaiheessa. Vuonna 1967 valmistui rakennuksen ensimmäinen vaihe, jonka pääsuunnittelija oli arkkitehti Arne Ervi. Rakennusta laajennettiin vuonna 1985 keilahallin osalta ja suunnittelusta vastasi tuolloin Arkkitehtitoimisto Särkijärvi. Tontin rakennusoikeus on 5 500 kem², josta on käytetty 3 331 kem². Keilahalli on rakennuksen yksikerroksisessa osassa, jonka päällä on 38 pysäköintipaikkaa.

Ent. Tapiolan Urheilutalo Oy:n rakennuksessa on tällä hetkellä kaksi käyttäjää. Keilahalli toimii rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa keilahalliksi suunnitelluissa tiloissa. Rakennuksen toinen ja neljäs kerros on vuokrattu Espoon Järjestöjen Yhteisö ry:lle. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat (muut kuin keilahalli) ja kolmannen kerroksen tilat ovat tällä hetkellä pääosin tyhjät.

Ent. Kaupinkallion Paikotustalo Oy:n pysäköintitalo valmistui vuonna 1986. Rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Kauria & Turtola. Rakennuksessa on 670 pysäköintipaikkaa. Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on neljä liiketilaa. Liiketiloja laajennettiin vuonna 2003 rakennuksen edustan katon alueelle. Liiketiloja on nyt yhteensä 346 m². Kaikki liiketilat on vuokrattu. Pysäköintipaikkoja on maan alla kolmessa kerroksessa ja maan päällä neljässä kerroksessa.

Kaupinkallion pysäköintitalo on aikoinaan tehty osaksi Tapiolan keskuksen kokonaispysäköintijärjestelmää. Kyseistä järjestelmää ei kuitenkaan toteutettu, vaan keskukseen toteutettiin kalliopysäköintilaitos sekä Tapionaukion pysäköintialue ja sen alapuolinen pysäköintilaitos. Niissä on yhteensä 2100 pysäköintipaikkaa, jotka omistaa Tapiolan Keskuspysäköinti Oy. Kaupunki on merkittävä pysäköintiyhtiön omistaja. Kaupinkallion paikoitustaloon aikoinaan osoitetut Kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja lukion ja Tapionkentän velvoitepysäköintipaikat siirrettiin vuonna 2021 Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Kaupinkallion pysäköintitaloon on tällä hetkellä osoitettu ainoastaan pysäköintitalon pohjoispuolella sijaitsevien kahden senioritalon yhteensä 37 velvoitepaikkaa. Ne on tarkoitus osoittaa pysäköintitalon paikalle toteutettavien asuintalojen pysäköintikellariin.

Asemakaavaehdotuksessa ent. Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontille on merkitty liike- ja toimistorakennus (7000 kem²) ja ent. Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n tontille kaksi asuinrakennusta (yhteensä 4900 kem²) sekä lisäksi 600 kem² palvelutiloja, esimerkiksi keilahallia varten.

Rakennusten arviointia

Ent. Tapiolan Urheilutalo Oy:n rakennusta ei ole perusteltua peruskorjata, koska rakennus on huonokuntoinen ja vaikeasti hyödynnettävissä.

Ent. Tapiolan Urheilutalo Oy:n rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta, vaan se on teknisesti pääosin alkuperäisessä kunnossa. Rakennuksessa on vuosien varrella tehty tarpeen mukaan pienehköjä korjauksia. Kohteessa on tapahtunut eri puolilla putkivuotoja ja vesivahinkoja. Lisäksi kohteen sisäilmasta on tehty useita valituksia. Rakennuksessa on viime aikoina ilmennyt vakavampia korjattavia kohteita, joiden korjauskustannukset kohoavat korkeiksi. Korjauskohteet liittyvät erityisesti maanalaisiin tiloihin ja keilahallin taustatiloihin sekä vesikattoon ja keilahallin päällä olevaan pysäköintitasoon. Rakennus edellyttää mittavaa peruskorjausta, mutta peruskorjaukselle ei ole perusteita, koska rakennuksen tilat ovat vaikeasti hyödynnettäviä.

Ent. Tapiolan Urheilutalo Oy:ssä sijaitseva keilahalli on alueen perinteinen toiminta, joka toimi aikanaan jo Tapiolan koulun kellarissa. Tämän toiminnan turvaamiseksi jatkossa alueella on Kaupinkallion pysäköintitalon tontille esitetty kaavassa mahdollisuutta toteuttaa uusi keilahalli asuinrakennusten alapuolelle.

Ent. Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n pysäköintitalo on kohtuullisessa kunnossa, mutta se ei ole enää tarpeen, koska Tapiolan keskuspysäköintilaitos toimii Tapiolan keskuksen keskitettynä 2100 autopaikan pysäköintilaitoksena.

Ent. Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n pysäköintitalo on alkuperäisessä kunnossa. Rakennukseen on tehty tarpeellisia vähäisiä korjauksia. Rakennus toimii pysäköintitalona varsin hyvin. Rakennus on teknisesti hyvin yksinkertainen ja rakenteet ovat säilyneet hyvässä kunnossa. Sähkötekniikka edellyttää normaalia korjausta ja ajotasojen pinnat ajoittain paikallista korjaamista. Pysäköintipaikan leveys on vain 2,4 m, mikä ei kuitenkaan juurikaan haittaa käyttöä, koska laitos on suurelta osin pitempiaikaisessa käytössä eikä nopeasykkeisessä kaupan asiakkaiden käytössä. Pysäköintitaloa ei enää tarvita, koska Tapiolassa on korkeatasoinen keskuspysäköintilaitos. Pysäköintitalo on kuitenkin syytä pitää paikoillaan niin kauan kuin ympäristöä rakennetaan ja purkaa talo ja rakentaa asuintalot vasta sitten, kun ympäristö on muuten valmis. Rakennuksen purkaminen alkuvaiheessa aiheuttaisi alueelle vain vaikeasti hyödynnettävän kuopan, jonka pohja olisi yli 10 m alempana kuin Kaupinkalliontie.

Espoossa 29.10.2024



Maija Lehtinen



Harri Kivinen



Antti Mäkinen

Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio