

Tapiolan Kulttuurialue, aluenumero 210 314, asemakaavanmuutosehdotus

KIINTEISTÖ OY TAPIOLAN KULTTUURIALUE

Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuurialueen kiinteistö sijaitsee Kulttuurialue, aluenumero 210 314, asemakaavanmuutoksen alueella osoitteessa Tapiontori 3 B, 02100 Espoo. Kiinteistö koostuu kahdesta osasta: entisestä Tapiolan Liiketalo Oy:stä, joka on osa alkuperäistä Tapiontorin liikekeskusta sekä myöhemmin toteutetusta entisestä KOy Tapiolan Kulttuuritorista.

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

KOy Tapiolan Kulttuurialue esitti 27.3.2024 lausuntonaan Tapiolan Kulttuurialueen asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:

”Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on viimeksi 4.12.2023 varannut KOy Tapiolan Kulttuurialueen HGR Property Partners Oy:lle, joka vastaa hankkeen suunnittelusta.

KOy Tapiolan Kulttuurialue haluaa kuitenkin tuoda esiin asemakaavaehdotukseen sisältyvän naapuriyhtiön Tapiolan Ostoskeskus Oy:n tontille merkityn osittain neljä- ja osittain yksikerroksisen osan, joka on osa KOy Tapiolan Kulttuurialueen tontille suunniteltua uudisrakennusta. Käsityksemme mukaan kyseiset rakennusalat liittyvät KOy Tapiolan Kulttuurialueen tontille asemakaavassa esitettyyn uudisrakennukseen, mutta eivät Tapiolan Ostoskeskus Oy:n asemakaavassa suojeltavaksi esitettävään rakennukseen. Kaavaehdotukseen merkityt rakennusalat tonteille eivät vastaa niiden nykyisiä omistussuhteita ja käsityksemme mukaan Tapiolan Ostoskeskus Oy ei ole kiinnostunut kyseisten rakennusoikeuksien toteuttamisesta. Tämä tarkoittaa sitä, että ennen kuin asemakaava voidaan hyväksyä, tarvitaan kyseisestä alueesta sopimus Espoon kaupungin ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n kesken.”

Lisäselvitys ent. KOy Tapiolan Kulttuuritorin (ns. Marimekkotalo) purkamisesta

Käyttöhistoriaselvitys: mihin asti rakennus on ollut kaavan mukaisessa käytössä, mistä lähtien rakennus on ollut vajaakäytössä, ja mitä vaihtoehtoisia käyttöjä maanomistaja on tutkinut

Historia

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksesta Tapiontorin liikekeskukseen kuuluvan 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kaupunki hankki

kiinteistöt omistukseensa, koska niiden sijainti on keskeinen ja niillä on strategisesti suuri merkitys Kulttuurikeskuksen ympäristöä kehitettäessä. Kiinteistöjen siirryttyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fuusioitiin KOy Tapiolan Kulttuuriaukioksi.

Tapiolan Liiketalo Oy:n osuus yhtiössä on osa arkkitehti Aarne Ervin suunnittelemaa Tapiolatorin liikekeskusta, joka tullaan suojelemaan valmisteilla olevassa asemakaavassa.

Kiinteistön nykytilanne

Ent. KOy Kulttuuritori muodostuu ent. Tapiolan Liiketalo Oy:öön liittyvästä yksikerroksisesta osasta ja osittain ajorampin päällä olevasta kaksikerroksisesta osasta. Jälkimmäisen toisessa kerroksessa on toimistotiloja ja rakennuksen itäpäädyssä kaksi kerrosta korkea sali. Lisäksi ajorampin edessä torin laidalla on kapea tila, jossa on toiminut vuoden 2024 elokuuhun saakka Marimekon myymälä. Alun perin kyseinen tila oli suunniteltu torikauppiaiden varastoiksi. Korkea salitila ja siihen liittyvät taustatilat sekä toisen kerroksen toimistotilat ovat toimineet pankin tiloina alusta lähtien vuoteen 2021 saakka, jolloin vuokralainen (Danske Bank) sanoi vuokrasopimuksen irti. Tällä hetkellä ent. KOy Kulttuuritorin tiloissa ei ole ulkopuolisia vuokralaisia, Länsipäädyn korkeassa tilassa järjestetään satunnaisesti kaupungin omia tilaisuuksia. Tilojen vuokrausaste on tällä hetkellä 51%. Käytännössä kaikki vuokratut tilat ovat kaupungin omassa tilapäisluonteisessa käytössä.

Ent. KOy Kulttuuritorissa on sallittua rakennusoikeutta 1275 kem², joka on täysin käytetty (780 myymäläkerrosalaa ja 495 toimistokerrosalaa). Tästä vuokrattavaa pohjapinta-alaa on n. 1100m².

Ent. KOy Kulttuuritori sijaitsee osittain katualueella ja sen länsipäädyssä kulkee maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiska ja maanalainen tila eivät kuulu KOy Tapiolan Kulttuuriaukioon, vaan ne ovat kaupungin omistamaa julkista aluetta. Ajoluiska on leveydeltään kaksikaistainen, koska sen suunniteltiin johtavan Kulttuuriaukion alapuolelle kaavailtuun pysäköintilaitokseen. Kyseistä pysäköintilaitosta ei kuitenkaan rakennettu, koska Tapiolan keskukseen toteutettiin 2100 autopaikan keskuspysäköintilaitos.

Ajoluiskan edessä on haastava liikennealue, missä jalankulkija risteää huoltoajoon, pysäköintiin ja Kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa.

Ent. KOy Kulttuuritorin tilat suunniteltiin alun perin verhoamaan tuolloin suunniteltuun tulevaan keskuspysäköintiin johtava ajoramppi. Tilat räätälöitiin pankin tiloiksi sekä torikauppiaiden varastotiloiksi. Uusi rakennus liitettiin Tapiolatorin liikekeskukseen laajentamalla Tapiolan Liiketalo Oy:öön liittyvää yksikerroksista liiketilaa.

Ent. KOy Kulttuuritorin paikalle on perusteltua suunnitella kokonaan uusi nykyistä toimivampi kokonaisuus. Seuraavassa on käyty läpi **keskeiset perusteet uudisrakennukselle**:

1. Ent. KOy Kulttuuritorin tilat ovat varsin pienet. Ne on räätälöity pankin toimintoja ajatellen ja erityisesti peittämään ajoluiskaa. Koska pankin toiminnot ovat nyt päättyneet, tilojen hyödyntäminen muuhun käyttöön edellyttäisi merkittäviä muutos- ja korjaustöitä, jotka olisivat suhteettoman suuria ja kalliita niistä saatavaan hyötyyn nähden.
2. Ent. KOy Kulttuuritorin alapuolella sijaitsevaan huoltotilaan johtava ajoyhteys on tarpeen muuttaa. Nykyisessä ratkaisussa jalankulku risteää vaarallisesti huoltoajoon, pysäköintiin ja kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa.

Valmisteilla olevassa Heikintorin asemakaavamuutoksessa ajoyhteyden alkupää siirretään Heikintorin purettavan parkkitalon paikalle lähelle Pohjantietä. Yhteys palvelee samalla Heikintoria ja parkkitalon paikalle kaavoitettavaa asuintaltoa. Heikintorin kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on parhaillaan nähtävillä (7.10.-5.11.2024). Tällä järjestelyllä KOy Kulttuuritorin edusta saadaan rauhoitettua ajoneuvoliikenteeltä. Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille.

3. Ent. KOy Kulttuuritorin paikalle suunniteltavan uudisrakennuksen suunnittelussa mahdollistetaan myöhemmin mahdollisesti toteutettava maanalainen kulkuyhteys Tapiolan metroasemalle ja bussiterminaaliin.
4. Ent. KOy Kulttuuritorin ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n välinen sisäpihan alue saadaan uudishankkeessa muodostettua liiketilaksi. Alue on palvellut Tapiolan Ostoskeskus Oy:n lastauslaiturin huoltotilana, jolle ei enää ole käyttöä. Alue toimii lisäksi noin kymmenen ajoneuvon suuruisena julkisena pysäköintialueena.
5. Ent. KOy Kulttuuritorin paikalle toteutettavasta uudisrakennuksesta saadaan merkittävä kohde Tapiolan keskukseen - ulosavautuvia liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen ja keskusta virkistäviä työpaikkoja ylempiin kerroksiin. On tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muut jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä.
6. Ent. KOy Kulttuuritorin rakennus edellyttäisi merkittävää muutosta ja peruskorjausta, jonka kokonaiskustannukset KOy Tapiolan Kulttuuriaukion omistavalle Espoon kaupungille olisivat liian korkeat arvioituun, alueelta saavutettavissa olevaan vuokratuottoon nähden. Tällaista investointipäätöstä ei voi taloudellisesti perustella, minkä seurauksena olisi todennä-

köistä, että nykyisen kaltainen tilapäis-/vajaakäyttö jatkuisivat. Kaavaehdotuksessa ent. KOy Kulttuuritorin paikalle on suunniteltu 5 000 kem²:n uudisrakennusta, kun nykyisen rakennuksen laajuus on 1275 kem².

7. Ent. KOy Kulttuuritorin rakennus on epätarkoituksenmukaisen pieni suhteessa tulevaan teatterirakennukseen ja tuleviin Kaupinkalliontien varren rakennuksiin.

Mitä ovat käyttönäkymät a) Nykyisellä rakennuksella ja b) korjatulla rakennuksella

Rakennuksen toimistotilojen vähäinen käyttö johtuu sen tilojen heikosta soveltuvuudesta tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeisiin. Kunnostamalla kohde pystytään parantamaan teknisiä olosuhteita, mutta kohteen toimistotilojen heikkoa soveltuvuutta ei pystytä parantamaan. Ympäristön kunto sekä heikko asiakasvirta ei tue sellaista liiketilatoimintaa, jonka vuokrataso olisi tyydyttävä taloudellisesti kannattavaa peruskorjausta varten. Tämän vuoksi kohteen täydelliselle tekniselle kunnostamiselle ei ole taloudellisia perusteita.

Mihin tasoon rakennus pitäisi korjata, jotta käyttöä voisi jatkaa; mitä korjaukset maksaisivat ja voisivatko vuokratulot kattaa nämä kustannukset

Kohteen sisätilojen soveltuvuus tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeisiin on hyvin heikko, minkä vuoksi kohteen vuokraaminen on hyvin haastavaa.

Kapean runkonsa ja pienen kerrospohjansa vuoksi toimistotilat ovat hankalasti käytettäviä ja vuokrattavia, eivätkä ne siksi palvele nykyaikaisia ja tulevaisuuden tarpeita toimitiloina. Toimistotilat ovat koppikonttoreita, mikä kapearunkoisessa talossa muodostaa erittäin ahtaan ja suljetun tilakokonaisuuden. Nykyinen tilassa oleva koppikonttori ei liukuoviratkaisujensa vuoksi sovellu ääniympäristöltään semmoisenaan nykyvaatimusten mukaiseksi koppikonttoriksi. Rakennuksen sisätiloissa jouduttaisiin tekemään raskaita purkutöitä, joiden kustannuksia nostaa pankkitoimintaa palvelleet raskasrakenteiset holvit kerroksissa. Kohteeseen tulisi myös rakentaa hissit, jotta esteettömyysvaatimukset täyttyisivät.

Rakennuksen toimistokerroksissa on korostetun matalat nauhaikkunat, jonka arkkitehtuuri on lainattu eri käyttötarkoitusta palvelevasta kulttuurikeskuksesta. Luonnonvalon lisääminen ikkuna-aukkoja suurentamalla lienee käyttämisen ja vuokraamisen kannalta välttämätön toimenpide, joka lisää perusparannuksen kustannuksia merkittävästi.

Rakennuksen ulkovaipan suhde sisätilojen pinta-alaan on suuri, sillä rakennus on käytännössä ajoluiskan katos. Rakennushistoriaselvityksessä on todettu, että Marimekkotalo on suunniteltu kätkemään Tapiontorin ja liikekeskuksen huoltojärjestelyistä muodostuva taustajulkisivu. Suuren vaippapinta-alan ja sitä myötä heikon energiatehokkuutensa vuoksi kohteeseen vaadittaisiin mittavat korjaukset.

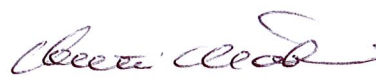
Kohteen perusparantaminen nykypäivän vaatimusten mukaisesti edellyttäisi merkittävää investointia. Kohteen heikko soveltuvuus tähänhetkisiin ja tulevaisuuden tarpeisiin täysin perusparannettunakaan ei mahdollista vuokratasoa, jolla pystyttäisiin kattamaan kaikki perusparannushankkeen vaatimat investoinnit.

Espoossa 29.10.2024



Maija Lehtinen

Harri Kivinen



Antti Mäkinen

Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriaukio