

212220 Malmiportti, asemakaavan muutos

Selvitys rakennuksen käyttöhistoriasta ja säilyttämismahdollisuuksista

1.1.2025

- Rakennus on ollut kaavan mukaisessa käytössä sen rakentamisesta asti, vuodesta 1991 yhdellä käyttäjällä, ja nykyisen omistajan hallinnassa vuodesta 2020.
- Vajaakäyttö; käytettävyyden ja tuottavuuden heikentyminen
 - Toimistotilojen kysyntä kohdistuu Espoossa lähinnä Keilaniemeen ja Leppävaaraan lähialueineen. Muiden alueiden toimitilakysyntä on todella vähäistä.
 - Vuokrausta on yritetty aktivoida merkittävästi alhaisemmalla vuokratasolla verrattuna lähialueen nykypäivän tarpeisiin vastaavia kohteita. Käyttöastetta ei ole kuitenkaan saatu nostettua sille tasolle, että vuokratuotot kattaisivat edes rakennuksen huolto-, korjaus-, käyttö- eikä rahoituskulut.
 - Käyttöastetta on saatu lisättyä vuokraamalla tiloja selvällä alihinnalla. Tämän takia omistava yhtiö on tehnyt koko toimintansa ajan tappiota.
 - Rakennuksen käyttöaste (m²) on tällä hetkellä 55 %. Omistusajan käyttöaste on vaihdellut vuosina 2000—2024 välillä 10—55 %, jolloin rakennuksen vajaakäyttö on ollut omistusaikalla 45—90 %.
- Kohteesta puuttuvat vuokrauksen, sekä turvallisuuden kannalta oleelliset avaintekijät kuten:
 - Toimitilojen jaettavuus on heikko. Kohde on alun perin suunniteltu yhdelle käyttäjälle. Kerrokset ovat heikosti jaettavissa pienempiin tilakokonaisuuksiin, koska näihin ei saa omia wc/keittiötiloja puuttuvien kuilujen takia. Esimerkkinä mainittakoon rakennuksen pitkän siiven tilat, jotka ovat n. 600m²/kerros, mikä johtaa siihen, että näin isoon tilakokoon kohdistuu käytännössä olematon kysyntä. Toimitilojen jaettavuus (mm. wc-, keittiö, käytävä- ja varastotilat, hissin edusta, ovien avautuminen) heikentää oleellisesti monen käyttäjän toimintaa kohteessa
 - Nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä asennuslattian alla on jaettavuuden, huollettavuuden ja energiatehokkuuden kannalta varsin toimimaton ratkaisu. Ilmanvaihtokanavat pitäisi uusia täysin läpitalon. Rakennuksessa on tuloilmaviilennys lattian alla, mikä on teholtaan vaatimaton eikä vastaa nykypäivän käyttäjävaatimusta
 - Taloon suunniteltu epäsuora valaistusjärjestelmä ei ole enää toimintakuntoinen eikä siihen saa enää varaosia, joten koko kiinteistön valaistusjärjestelmä on toimimaton ja puutteellinen ilman erittäin suuria investointeja
 - Jäähdytysjärjestelmä on teknisesti loppu ja varaosien saanti on mahdotonta koska niitä ei enää tueta valmistajan toimesta.
 - Paarikuljetuksen vaatima mitoitus porrashuoneissa ja käytävillä muodostaa haasteen jaettavuudelle.
- Tutkitut vaihtoehtoiset käyttötavat
 - Alueella olisi kysyntää asumiselle, mutta rakennuksen mitoitus on ongelmallinen asumiseksi konvertointia ajatellen. Siinä on kolme porrashuonetta, joista vain yksi on hissillinen. Pysäköintitilat eivät ole sellaisenaan mitoitukseltaan käytettävät, ne eivät ole kohtuullisin toimenpitein muutettavissa järkevästi käytettäviksi, eikä niistä löydy LE-pysäköintipaikkoja.
 - Myöskään porrashuoneet eivät täytä mitoitukseltaan asumisen vaatimuksia, eikä huoneistojen välinen ääneneristys nykyvaatimuksia.
 - Rakennuksen konvertointi asuinkäyttöön ei ole mahdollista ilman kohtuuttomia muutoksia rakennuksen runkoon. Välipohjat (asennuslattia) ja julkisivut (kevytrakenteiset puu- ja levyrakenteiset) olisi purettava ja rakennettava uusiksi, johtuen sopimattomuudesta asuntorakentamiseen. Keskeinen on, ettei rakennuksen runko mitat eivätkä mahdollista asumiskäytön vaatimuksia tukevaa huonejakaumaa.

Käyttönäkymät nykyisellä ja korjatulla rakennuksella

- Koko rakennus on teknisen käyttöikänsä päässä ja vaatii remonttia, jonka korjausaste on yli 85 %, mikä vastaa käytännössä uudisrakentamista.
- Tämä tarkoittaa 7% vuokratuotolla noin 13€/hm² lisäystä vuokriin joiden lähtökohta nykyisellään pitäisi olla 15€/m² eli vuokrataso pitäisi nostaa 28€/m² jotta tilat vastaisivat vaatimuksiltaan nykystandardeja teknisesti ja laadullisesti.
- Tämä ylittää Espoon yleisen vuokratason merkittävästi...eikä siten voida pitää millään muotoa realistisena vaihtoehtona toteutukselle.
- Rakennuksen kunto on heikko, mitään peruskorjauksia ei ole tehty. Talo vaatii laajaa peruskorjaamista (vesikatto, julkisivut, talotekniikka kokonaisuudessaan (IV, jäähdytys, vesi ja viemärointi sekä sähkö ja tietotekniikka), välipohjat). Peruskorjaaminen ei ole investointina kannattava, koska alueelle kohdistuva toimitilakysyntä on heikko käytännössä olematon ilman alihinnoittelua, ja siten investoinnin takaisinmaksuaika olisi täysin kohtuuton.
- Kohde on ollut koko omistusaajan negatiivisella nettotuotolla. Sijainti, ominaisuudet, ulkonäkö ja saavutettavuus eivät tue sellaista vuokratasoa, jolla kohteen käyttötarkoituksen säilyttäminen, ja sen korjaaminen nykypäivän tarpeisiin vastaavaksi olisi taloudellisesti kannattavaa.
- Kohteeseen tulisi rakentaa uudet hissit, ja uusia märkätilat kokonaisuudessaan, jotta esteettömyysvaatimukset täyttyisivät. Yksi hisseistä parimitoitettuna, sillä portaat eivät täytä mittavaateita. Mikäli kerrokset halutaan eri käyttäjille jaettaviksi, tulee myös nykyiset hissit siirtää, jotta LE-tilavaraukset niiden edustalla täyttyvät. Kellarin pysäköintitilojen mitoitus ei vastaa tämän päivän tarpeita tai vaateita, eivätkä rakenteet mahdollista mitoituksen korjaamista käytettäväksi. Kerrokset eivät ole jaettavissa eri käyttäjille, sillä vain yksi porrashuone on hissillinen, eikä koppeihin jaettu pohja ole muunnettavissa moderniksi avotilaksi ilmamäärien mitoituksen ja IV-konehuoneen tilahtauden vuoksi.
- Kohteen nykyinen energialuokka on C2018
- Karkeasti arvioituna kohteen parantaminen nykypäivän vaatimuksia vastaavaksi kustantaa 10—11 (alv0) M€. Vaikka kohde korjattaisi tämän päivän vaatimuksia vastaavalle tasolle, kohteen arvioiduilla vuokratuloilla ei pystyttäisi kattamaan investointeja missään järjellisessä ajassa.
- Ilman kaavamuutosta rakennus tulee ajan myötä rapistumaan ja kohtaa väistämättömän käyttökiellon ja purkamisen
- Ilman kaavamuutosta tontti uhkaa jäädä tyhjilleen toimitilakäytössä, kuten on tapahtunut kaavahankkeessa mukana olleelle naapurikiinteistölle, mikä ei ole rakentunut nykyisellä maankäytöllä, vaikka asemakaava on ollut valmiina 10.1.2007.

Selvityksen laatijat

Pasi Heikkonen, DI

Sitowise Oy, Rakennuttajapäällikkö liike- ja toimitilat

Fysioline Venture Oy

Rakentamisen uudis- ja peruskorjauksen asiantuntija päällikkö ja johtotehtävissä 30v. kokemuksella

Jukka Aaltonen, DI

Sagax Oy, Kiinteistöjohtaja

Fysioline Venture

Vuokrauksen ja kiinteistöjen ylläpidon asiantuntija, johtotehtävissä 15v. kokemuksella