

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 49

§ 49

## **Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

### **Käsittely**

Aaltonen Seppälän kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:  
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että valmistelussa tulee huomioida mm. seuraavat asiat:

- Pohjantorin ostoskeskuksen alueen uudistaminen on toteutettava ottaen vahvasti huomioon alueen rky-status.
- Ostoskeskuksen alueen yleisilme ja korkeussuhteet tulee uudistuksessa säilyttää alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja kaupunkikuva huomioiden.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

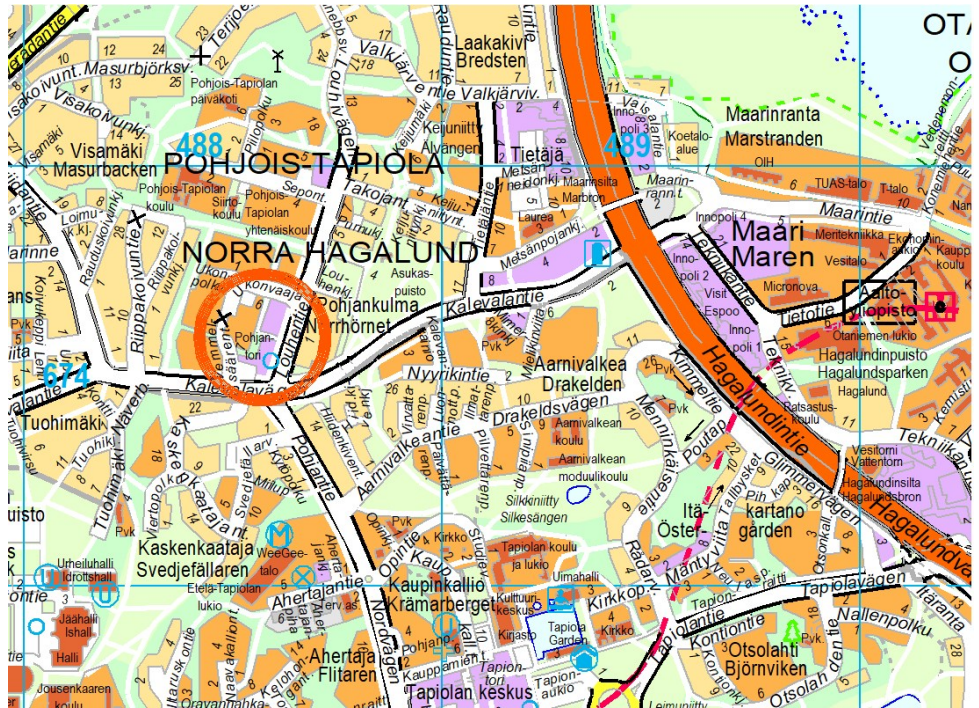
### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että valmistelussa tulee huomioida mm. seuraavat asiat:

- Pohjantorin ostoskeskuksen alueen uudistaminen on toteutettava ottaen vahvasti huomioon alueen rky-status.
- Ostoskeskuksen alueen yleisilme ja korkeussuhteet tulee uudistuksessa säilyttää alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja kaupunkikuva huomioiden.

### **Selostus**



Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön omistaja JMB Kiinteistöt Oy on toimittanut kaupungille oheisen 22.3.2022 päivätyn kirjeen, jossa todetaan seuraavaa:

”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 perheyriutus, joka toimii kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla.

Olemme Kesko Oyj:n kanssa hakemassa kiinteistölle uutta ja nykyaikaista palvelusisältöä ja sen mukaista tilaratkaisua, joka mahdollistaisi ostoskeskuksen toiminnan kehittämisen ja elinvoimaisuuden turvaamisen.

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.

Vuokrataso tiloissa on pidettävä erittäin alhaisena, jotta tiloihin saadaan vuokralaisia. Muuten tilat olisivat tyhjiillään. Tilojen alhainen vuokrataso ja huono kysyntä on johtanut siihen, että kiinteistö on erittäin huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä. Ostoskeskuksen pohjaratkaisu on vanhanaikainen ja erityisen pirstaleinen toisistaan irrallisine tilaryhmineen. Pohjaratkaisu ei mahdollista ostoskeskuksen kehittämistä vastaamaan nykyaikaisten palvelujen vaatimuksia. 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.

Olemme käynnistäneet Kesko Oyj:n kanssa yhteistyöhankkeen, jonka tavoitteena on kehittää ja toteuttaa Pohjantorille yhdessä nykyaikainen

monipuolinen päivittäistavarakauppa sekä siihen konseptiin sopivat lisäpalvelut. Liitteenä on esitys Kesko Oyj:n Pohjantorille kaavaillusta liikeideasta.

Kiinteistölle on Arkkitestito SARC Oy:n ja Kesko Oyj:n kanssa laadittu yhdessä suunnitelmaluonnokset Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämiseksi. Ostoskeskuksen kokonaislaajuus olisi noin 3 000 kem<sup>2</sup>. Ostoskeskuksen nykyinen laajuus on noin 2 000 kem<sup>2</sup>. Nykyisen ostoskeskuksen pienempi osa purettaisiin ja kaupunkikuvallisesti merkittävämpi isompi osa laajennettaisiin niin, että ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen hahmo Louhentien varressa ja Pohjantieltä etelästä lähestyttäessä säilyisi nykyisellään. Ostoskeskuksen alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutettaisiin reilut 60 uutta autopaikkaa. Kalevalantiellä nykyisin oleva kiinteistön ajoliittymä ja kiinteistön huolto siirtyisi pois paraatipaikalta ja sijoittuisi kiinteistön pohjoispuolelle ajettavaksi Louhentien kautta. Ostoskeskuksen edessä Louhentien ja Kalevalantien risteuksen vieressä oleva avoin torimainen alue suunniteltaisiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi kaupunkitilaksi. Lisäksi suunnitelmissa on huomioitu Kalevalantielle suunniteltu raideliikennevaraus ja pysäkki ostoskeskuksen edessä. Liitteenä on Arkkitestito SARC Oy:n laatimat arkkitehtiluonnokset ja havainnekuvat.

Pohjantorin uudet suunnitelmat edellyttävät nykyisin voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Hankkeen osapuolet toivovat hyvää yhteistyötä Espoon kaupungin kanssa, niin että saataisiin uusi asemakaava mahdollisimman pian vireille ja voimaan. Näin voisimme varmistaa Pohjois-Tapiolan asukkaille nykyaikaiset monipuoliset palvelut myös pidemmällä aikavälillä.”

### **Esitetyn hankkeen arviointia**

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. Pysäköintipaikkojen toteuttaminen ostoskeskuksen alle maanalaiseen halliin selkeyttää ympäristön pysäköintijärjestelyitä ja luo edellytykset ympäristön mahdolliselle jatkokehittämiseksi. Hankkeen edistäminen ja sen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laatimisen käynnistäminen viipymättä on siten perusteltua.

### **Louhentien varsi on kokonaisuutena kehittymässä**

Louhentien varrella on vireillä useita kehityshankkeita.

Kaupunginhallitus hyväksyi 21.6.2021 Louhentien ja Ukonvaajan kulmaan laaditun Pohjankulman asemakaavanmuutoksen, joka mahdollistaa asuinrakennusten toteuttamisen purettavan toimistorakennuksen paikalle. Hankkeen toteuttaminen ei ole vielä käynnistynyt.

Sepon koulu Louhentien ja Sepontien kulmassa on purettu ja sen tilalle on rakenteilla uusi Pohjois-Tapiolan koulu.

Louhentorin pienen liikekeskuksen tontille kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2019 asemakaavanmuutosehdotuksen, jossa osa liikekeskuksesta puretaan ja tontille rakennetaan kolme uutta asuinrakennusta. Liikekeskuksen pohjoisempi osa, jossa toimii mm. ravintoloita, säilyy edelleen paikalla. Hankkeen maankäytösopimusta ei vielä ole, joten kaavamuutosta ei ole lopullisesti hyväksytty.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.5.2021 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Louhentorin liikekeskuksen pohjoispuolella sijaitsevan joukkoliikenteen käytöstä vapautuneen päätepysäkkialueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten. Hankkeen edellyttämää kaavamuutosta valmistellaan.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Pohjantori hakemus, JMB Kiinteistöt Oy

## **Tiedoksi**