

Oasmaa

5.2.2019

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö toimiala, rakennukset ja yleiset alueet, rakennetun omaisuuden hallintapalvelu

HEL 2017-004373

KESKUSTAN TERVEYS- JA HYVINVOINTIKESKUKSEN HANKESUUNNITELMA

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet rakennetun omaisuuden hallintapalvelu on pyytänyt Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalolta lausuntoa Keskustan Terveys- ja Hyvinvointikeskuksen (THK) hankesuunnitelmasta.

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja toteaa seuraavaa:

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo on Helsingin kaupungin kokonaan omistama markkinaehtoisesti toimiva yhtiö. Kaupunki omistajana on jo aiemmin suunnitellut suurimman osan Sähkötalosta THK:n käyttöön. Nyt tilan tarve on pienempi. Koy ei vastusta hanketta sinänsä, mutta Koy:n toiminta ja talous tulee mahdollistaa sekä rakentamisen valmistelun että itse rakentamisen aikana. Koy yhtyy sosiaali- ja terveyslautakunnan päätökseen edellyttäen, että laadukkaiden palvelujen varmistamiseksi Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelman sisältöä arvioidaan vielä jatkovalmistelussa perustuen mahdollisuuteen sijoittaa kaikki toiminnot samaan rakennukseen. Koy esittää lausunnossaan mahdollisuuksia toteuttaa mainittu tavoite.

Taustaa

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo on itsenäinen yhtiö, mutta sen kaksi alinta kerrosta ja ensimmäinen maanalainen kerros ovat sopimuksellisesti osa Kampin kauppakeskusta. Kauppakeskustilat jatkuvat liiketiloina ja kulkuteinä Kampin metroaseman viereen rakennettuun sisäänkäyntirakennukseen ja sen alaiseen tilaan.

Sähkötalon kaikki tilat on tällä hetkellä vuokrattuna Kampin alueella vallitsevan vuokratason mukaisesti. Sähkötalon vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia määräaikaisia sopimuksia, joita ei voi ennen määräaikaan lopettaa. Mikäli Sähkötalosta halutaan lisätilaa THK-hankkeelle, tulee tilan saatavuudessa huomioida vuokrasopimusten kesto ja kustannusarviossa tilojen markkinavuokrataso ja tarvittavat

Oasmaa

5.2.2019

muutosinvestoinnit. Sähkötalossa olevan liiketoiminnan jatkuvuus noin kolme vuotta kestävä rakentamisen aikana tulee myös huomioida. Koy:lle ja sen vuokralaisille aiheuttaa epävarmuutta myös aika ennen hankepäätöstä. Hankesuunnitelman laskelmissa on varauduttava mahdollisiin Koy:n vuokranmenetyksistä aiheutuviin korvauksiin. Vuokranmenetyksiä syntyy poistuvista liiketiloista ja mahdollisesti rakennushankkeen ja sen vaikutusten vuoksi poistuvista vuokralaisista. Koy:n tulot syntyvät yksinomaan vuokrasta. Niillä pitää kattaa suojellun rakennuksen normaalia korkeammat ylläpitokustannukset ja yhtiön lähes 40 M€ lainojen lyhennykset.

Sähkötalon omistamat tilat THK hankkeessa

Kampinkujan alta nousee Sähkötalon omistamia jalankulkuyhteyksiä (portaat, liukuportaat ja hissi) Kampin keskuksesta ja bussiterminaalista lasiseinäiseen metroaseman sisääntulorakennukseen. Yhteydet toimivat myös terminaalitason poistumisteinä. Kampinkujan ja mainitun sisääntulorakennuksen alla on myös Sähkötalon omistamia liiketiloja. Sisääntulorakennuksen vieressä sen itäpuolella on valokaterakennus, josta Sähkötalon asemakaavan vaatimusten mukaisesti saadaan päivänvaloa terminaalitasolle. Nämä kaikki ovat Sähkötalon omistuksessa ja toiminnallisesti osa Kampin Kauppakeskusta, mutta niitä ei ole erikseen mainittu hankesuunnitelmassa. THK suunnitelmassa rakennuksia on käsitelty ikään kuin ne olisivat osa muutettavaa metroaseman lippuhallirakennusta.

Sähkötalon tiloista THK hankkeessa on vaihtoehdossa 1 toisen kerroksen tilat yhdistettynä kävelysillalla THK rakennukseen ja vaihtoehdossa 2 ensimmäisen kellaritason liiketila. Näiden tilojen vuokranmenetyksistä on hankesuunnitelmassa esitetty laskelmat käytönaikaisessa vaiheessa, mutta rakentamisaika vajaa kolme vuotta on jäänyt huomioimatta.

Viime vuoden kävijämäärä Sähkötalossa on vähentynyt 30 % edellisen vuoden kävijämäärästä. Syynä on Espoon bussiterminaalien muutos. Vähentynyt kävijämäärä on heijastunut Sähkötalon yrittäjien vähentyneenä asiakasmääränä. Työmaan ollessa metroaseman tontilla sisääntulo Sähkötalon edelleen heikkenee. Työmaan siirtyessä Sähkötalon sisään ovat rakentamisen melu-, kulku ym. haitat jo sitä luokkaa, että Koy ei enää pysty takaamaan toimisto- tai hyvinvointipalveluvuokralaisilleen yrittämiseen soveltuvaa tilaa. Nämä asiat tulee pohtia ja suunnitella niiden huomioiminen ja vaikutukset jo hankesuunnitelman yhteydessä.

Oasmaa

5.2.2019

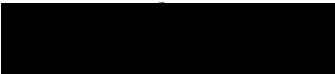
THK:n tilaohjelma tulisi toteuttaa omassa uudisrakennuksessaan

Kuten sosiaali ja terveyslautakuntakin on edellyttänyt myös Koy:n mielestä THK:n tulisi pysyä omassa uudisrakennuksessaan ja joko sovittaa tilaohjelma sen mukaiseksi tai sitten hakea uusia ratkaisuja tilojen lisäämiseksi. Nykyinenkin tilaohjelma varmaan mahtuu tontille, mikäli suunnittelun reunaehdot tarkastellaan uudelleen. Jos ensisijaiseksi tavoitteeksi otetaan Sähkötalon julkisivun suojeleminen, voisi THK rakennuksen sijoittaa pääosin Autotalon viereen ottamalla nykyistä katualuetta käyttöön. Autotalon metroaseman puoleinen matala osa mahdollistaa hyvin THK rakennuksen sijoittamisen lähemmäs Autotaloa. Tällä sijoituksella Salomonkadun katulinja edelleen säilyy, joskin kapenee vastaamaan hankesuunnitelman mukaista Kampinkujan leveyttä. Kun THK rakennus on kauempana suojellusta Sähkötalosta, voi rakennusta korottaa yhdellä tai kahdella kerroksella vastaamaan Autotalon tornien korkeutta. Korotus ja kerrospinta-alan kasvu helpottaa tilaohjelman sovittamisessa tontille. Siirto saattaa helpottaa myös rakennuksen perustamisrakenteissa, kun rakennuksen pohjoinen seinälinja siirtyy kovalle maalle. Edelleen siirrolla saadaan suojellun Sähkötalon eteen edustava katuaukio, joka toimisi sekä Sähkötalon että Kampin Keskukseen toimivana sisääntulona.

THK:n puuttuvia tiloja saattaa löytyä myös sen alla ja vieressä sijaitsevasta Espoon vajaakäyttöisestä bussiterminaalista. Tiloja voisi hyödyntää lippuhallin nykyisenlaisessa sijoituksessa katutasolla, mutta paremmin kuten Sähkötalon asemakaavassa on esitetty. Siinä visioidaan, että Kampin metroaseman saneeraus yhteydessä toteutetaan uusi metron lippuhalli katutason alapuolelle ja sen suora yhteys terminaalitasolle. Tällainen ratkaisu loisi suoran ja edustavan läntisen sisäänkäynnin Kampin Keskukseen.

Edellä mainitut ratkaisut toisivat THK:lle lisätilaa ja parantaisivat myös Kampin Keskukseen kaupallista ja ihmisten liikkumisen toimivuutta. Tällä ratkaisulla olisi selvät hyödyt Sähkötalolle, Kampin kauppakeskukselle ja itse asiassa koko Kampille.

Koy:n mielestä THK suunnittelun tarkastelualueella tulee laajentaa ja pohtia hanketta Kampin kehittämisen näkökulmasta. Tässä yhteydessä hankesuunnitelmaa pitää myös täydentää yritysvaikutusten arvioinnilla.



Kyösti Oasmaa

Toimitusjohtaja

Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Sähkötalo

