

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 451

§ 451

Espoolaistentalon tarveselvityksen hyväksyminen (Pöydälle 29.11.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:
Korhonen Aulikki
Kivinen Mikko
Martinsen Kimmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hyväksyy Espoolaistentalon tarveselvityksen liitteen mukaisena.

Käsittely

Puheenjohtaja Laakson ym. kannattamana teki seuraavat lisäysehdotukset:

”Kaupunginhallitus päättää, että hanketta ei toteuteta kaupungin omana investointina, vaan kumppanuushankkeena, kuten esimerkiksi vuokra- tai elinkaarikohteena.”

”Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että tarveselvityksessä otetaan kantaa vain kaupungin omiin tilatarpeisiin sekä niiden vaatimiin oheispalveluihin. Espoolaisten taloa voidaan kehittää myös laajempaan toimistorakennuksena siten, että siihen sijoittuu kaupungin omien toimintojen lisäksi myös muita julkisia tai yksityisiä tiloja tai palveluita.”

Kauma Laihon kannattamana ehdotti, että tarveselvitys hylätään seuraavin perusteluin:

”Tammikuussa 2022 pidettävien aluevaalien myötä Suomessa ollaan siirtämässä sosiaali- ja terveystalot sekä pelastustoimi hyvinvointialueille. Espoon talouteen sisältyy tulevan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen myötä suuria epävarmuuksia muun muassa sen suhteen, millaisia tilantarpeita ja vuokraustarpeita muutoksen myötä syntyy. Näistä asioista päättäminen kuuluu luontevasti helmikuun 2022 alussa aloittavalle aluevaltuustolle. Tiedossa on, että tulevien hyvinvointialueiden rahoitusjärjestelyjen takia Espoon talous tulee olemaan aiempaa suurempien säästöpainoiden ja tiukennusten kohteena ja rahaa investointeihin on vähemmän. Sen takia uusissa hankkeissa, olivatpa ne kaupungin omassa taseessa tai sen ulkopuolella, kannattaa noudattaa erityisen suurta harkintaa. Etusijalla tulee olla koulut, päiväkodit, liikuntahallit ja muut sellaiset hankkeet (kuten Espoon kaupunginteatterin tilat), joita ollaan jouduttu lykkäämään rahanpuutteen vuoksi jo pidemmän aikaa ja joiden toteuttaminen on välttämätöntä. Lisäksi on huomioitava, että Covid19-pandemian myötä yritykset ovat siirtyneet yhä enemmän mahdollisesti pysyvään järjestelyyn etätöiden osalta, jolloin toimistotilaa tulee vapautumaan markkinoille aiempaa enemmän ja aiempaa edullisempaan hintaan. Minimivaatimus on Espoolaisten talon lykkääminen siihen, kun hyvinvointialue aloittaa toimintansa, mutta todennäköisesti

hylkääminen pysyvästi siten, että kaupungin työntekijöille löydetään sopivat tilat olemassa olevista toimipaikoista, markkinoiden tarjonnasta, Espoontorilta, Entressestä tai jostain muusta sopivasta kohteesta kestäväällä ja edullisella tavalla.”

Tiina Elo Guzeninan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Hankkeen jatkosuunnittelussa osallistetaan kaupungin henkilöstöä tilasuunnitteluun, jotta tilat saadaan mahdollisimman hyvin vastaamaan tulevia tarpeita. Selvitetään mahdollisuus toteuttaa Espoolaistentalo puurakenteisena tai mahdollisimman paljon puuta hyödyntäen.”

Asian käsittely keskeytettiin klo 18.47 ja siirryttiin esityslistan seuraavaan asiaan.

Asian käsittelyä jatkettiin klo 18.58 § 455 käsittelyn jälkeen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ja Tiina Elon lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen ne.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu hylkäysehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 13 äänellä 2 ääntä vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen täydennettynä puheenjohtajan ja Tiina Elon lisäyksillä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyy Espoolaistentalon tarveselvityksen liitteen mukaisena.

Kaupunginhallitus päättää, että hanketta ei toteuteta kaupungin omana investointina, vaan kumppanuushankkeena, kuten esimerkiksi vuokra- tai elinkaarikohteena.

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että tarveselvityksessä otetaan kantaa vain kaupungin omiin tilatarpeisiin sekä niiden vaatimiin oheispalveluihin. Espoolaisten taloa voidaan kehittää myös laajempaan toimistorakennuksena siten, että siihen sijoittuu kaupungin omien toimintojen lisäksi myös muita julkisia tai yksityisiä tiloja tai palveluita.

Hankkeen jatkosuunnittelussa osallistetaan kaupungin henkilöstöä tilasuunnitteluun, jotta tilat saadaan mahdollisimman hyvin vastaamaan tulevia tarpeita. Selvitetään mahdollisuus toteuttaa Espoolaistentalo puurakenteisena tai mahdollisimman paljon puuta hyödyntäen.

Selostus

Espoolaistentalo on Espoon keskukseen sijoittuva, moderni hybridirakennus, jossa Espoon luottamushenkilöt, asukkaat ja kaupungin virkamiehet kohtaavat nykyaikaisella tavalla. Aiemmin moneen osoitteeseen hajautettuja yksiköitä ja kaupunkilaisten palveluja ohjataan yhteen osoitteeseen helpottaen asukkaiden asiointia. Espoolaistentalon sijainti kaupunkiradan vieressä on erinomainen monipuolisten toimintojen kohtauspaikkana. Asukaspalvelua, päätöksentekoa ja hallintoa keskittämällä tehostetaan kaupungin toimintoja ja lisätään eri tahojen keskinäistä vuorovaikutusta. Entisen virastopainotteisen alueen

kehittäminen monipuoliseen kaupunkirakenteeseen täydentää Espoon keskuksen kaupunkikeskuksen palvelutarjontaa ja elinvoimaa, sekä sen historiallista roolia Espoon hallinnollisena keskuksena.

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.2.2020 Tilapalvelut-liikelaitoksen on laatiman Espoolaistentalon tarveselvityksen. Pian hyväksymisen jälkeen, vuoden 2020 keväällä, Korona-pandemia mullisti totut työtavat, ja siellä missä mahdollista, oli sopeuduttava etätyön tekoon nopealla aikataululla. Etätyön tapoja ja siihen liittyvää tekniikkaa on opittu hyödyntämään laajalla rintamalla. Espoon kaupungilla on tehty etätyötä aiemminkin, mutta vasta viimeisen 1,5 vuoden aikana etätyöstä on nopeasti tullut osa tavanomaista työkäytäntöä, jonka arvioidaan jatkuvan myös pandemian laannuttua. Työtapojen muutoksella on vaikutuksia erityisesti tarveselvityksessä esitetyn toimitilan laajuuteen, kokoustilojen toiminnallisuuteen, niiden kokoon ja määrään. Muutokset ovat merkittäviä kokonaisuuden ja kustannusten kannalta, joten Espoolaistentalon tarveselvitys tuodaan päivitettyinä uudelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut Espoon kaupungin vuokraaman ja omistaman toimitilan pinta-alan ja menojen pienentäminen. Lisäksi tavoitteena on ollut parantaa tilojen terveellisyyttä, toiminnallisuutta ja käyttöastetta. Hajallaan eri osoitteissa olevia palveluita ja tiloja keskitetään Espoolaistentaloon, jonka tarveselvityksen päivitetty laajuus on n. 17 620 h² (20 920 h², Espoolaistentalon tarveselvitys 2020).

Espoolaistentalon julkiset tilat, asukkaiden palvelutori, kokoustoiminta, ravintolapalvelut, liiketilat ja valtuusto-/monitoimisali, sijaitsevat rakennuksen alimmissa kerroksissa. Rakennus tiloineen suunnitellaan siten, että se ilmentää modernia ja avointa, keskustelevaa päätöksentekokulttuuria. Rakennuksen tilat avautuvat kävelyalueisiin ja Vaakunatorille. Korttelikokonaisuuden yhteyteen kaavoitetaan asuin- ja toimistorakentamista, joihin sijoittuu myös päivittäistavarakauppa ja pieniä liiketiloja.

Espoolaistentalon pinta-ala, verrattuna 2020 laadittuun tarveselvitykseen, vähenee toimistopinta-alaltaan n. 3 300 h². Toimistotilat mitoitetaan 1 632 työntekijälle, joilla on toimistokerroksissa käytettävissään 816 työpistettä (15,7 h²/työpiste kokous- ja oheistilat huomioiden). Työpisteiden käyttöasteeseen vaikuttaa merkittävästi etätyön ja -kokousten yleistyminen. Vuonna 2017 käytössä olevia työpisteitä oli 1 695 ja toimitilojen yhteenlaskettu huoneistoala oli 49 589 h² ja huoneistoala 29,26 h²/työpiste, joten muutos on aikaisempien asetettujen tilojen tehostamistavoitteiden mukainen. Espoolaistentalon laajuuden ollessa aiempaa arvioitua pienempi, se voidaan sijoittaa kokonaisuudessaan omalle tontilleen puretun Virastotalo 2:n paikalle. Tämä mahdollistaa entisen virastokokonaisuuden uudistamisen vaiheittain, jolloin esim. väistötilojen tarve Virastotalo 3:n työntekijöille voidaan välttää.

Espoolaistentalon alustava kustannusarvio on n. 71,9. milj. euroa (85 milj. euroa, TS2020) ja pysäköintilaitoksen n. 10,9 milj. euroa (16 milj. euroa, TS2020). Jatkosuunnittelussa mitoitus, toiminnallinen kokonaisuus ja kustannukset, sekä rahoitusvaihtoehdot tarkentuvat hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Hankesuunnitelma, jonka yhteydessä investointi- ja rahoituspäätös tehdään, tulee aikanaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Espoolaistentalon tarveselvitys ohjaa jatkosuunnittelua. Espoolaistentalon mitoitus, toiminnallinen kokonaisuus ja kustannuslaskelmat sekä

rahoitusvaihtoehdot tarkentuvat hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Aikaisemmat päätökset

Espoon keskus on yksi viidestä Espoon kaupunkikeskuksesta. Virastokeskus-kortteleiden elävöittäminen on ollut Espoon keskuksen kehittämisen kannalta yksi tärkeimmistä tavoitteista. Tämä sisältyi kaupunginhallituksen 3.6.2003 hyväksymiin Espoon keskuksen kehittämistavoitteisiin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle sekä tila- ja asuntojaostolle esiteltiin 15.4.2013 Espoon hallinnollisen keskuksen kehittämisen periaatteita ja tavoitteita.

Kokouksessaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti Espoon hallinnollisen keskuksen kehittämisen periaatteina ja tavoitteina, että:

1. Espoon keskus säilytetään Espoon kaupungin hallinnollisena keskuksena. Espoon keskusta vahvistetaan kaupallisten ja julkisten palvelujen keskuksena ja sitä pyritään elävöittämään kehittämällä monipuolisia kulttuuri-, liikunta-, asukas- ja harrastepalveluja kaupunkikeskuksen vahvuudet huomioiden.
2. Asuntorakentamismahdollisuuksia lisätään merkittävästi. Rakennettava kaupunkirata ja muut uudet liikennejärjestelyt parantavat keskuksen saavutettavuutta. Samalla parannetaan Espoon keskuksen alueen imagoa houkuttelevana asuin- ja työpaikka-alueena.

Kokouksessa kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto päätti Espoon hallinnollisen keskuksen kehittämisen periaatteina ja tavoitteina, että:

1. Espoon keskukselle tehdään Espoon keskuksen hallinnollisten toimitilojen tilankäyttövisio. Tilankäyttövision tavoitteena on uudistaa kaupungin hallinnollisten tilojen käyttöä vastaamaan nykyaikaisia palveluntuotantarpeita ja työympäristöratkaisuja. Tavoitteena on tehostaa toimitilojen tila- ja kustannustehokkuutta muun muassa keskittämällä tiloja nykyistä vähempiin rakennuksiin. Espoon keskukselle tehdään tilankäyttövisio, jonka tavoitteena on pyrkiä tukemaan sitä, että kaupunkikeskusta elävöittämään syntyy alueen identiteettiä vahvistavia kulttuuri-, liikunta-, asukas- ja harrastepalveluja kaupunkikeskuksen vahvuudet huomioiden.
2. Virastokeskus- asemakaavan muutosehdotuksessa Kaupungintalon nykyiselle paikalle varaudutaan sijoittamaan työpisteitä noin 200-250 henkilölle, sekä lisäksi toteuttamaan tiloja muuhun yleisöpalveluun. Jos kaupungintalo peruskorjataan, se tehdään siten että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.
3. Kaupungin toimitiloja voidaan sijoittaa Espoontori - Entresse - laajennuksen ja muiden yksityisten hankkeiden yhteyteen.

Valtuusto käsitteli 24.3.2014 talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU) hyötytavoitteita ja linjauksia. Hyväksytyissä hyötytavoitteissa ja

linjauksissa todetaan kaupungintilojen tehostamisen ja toimitilainvestointien osalta tavoitteiksi mm., että tilakustannukset laskevat vuoden 2013 tilanteesta vuosittain yhdellä prosentilla, energiatehokkuutta parannetaan, tilojen yhteiskäyttöä edistetään, tarpeettomista tiloista luovutaan. Tyhjenevät tilat arvioidaan maankäyttömahdollisuuksien kannalta. Maankäytön tehostaminen osalta tavoitteeksi asetettiin mm. tiivistää kaupunkirakennetta, kaavoittamalla asuntotuotantoa varten kustannustehokkaita tontteja valmiin kunnallistekniikan, liikenneinfran ja olemassa olevien palvelujen läheisyyteen erityisesti kaupungin omistamalle maalle.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto päätti 16.6.2014 Espoon keskuksen hallinnollisten toimitilojen tilankäyttövision 2030 käsittelyn yhteydessä, että

1. talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU) linjausten mukaisesti tehostetaan Espoon keskuksen hallinnollisten toimitilojen tilankäyttöä siten, että toimipisteiden lukumäärä ja pinta-ala supistuu merkittävästi nykyistä pienemmäksi,
2. Espoon keskuksen hallinnollisten toimitilojen tilankäyttövision 2030 tavoitteena on vahvistaa Espoon keskuksen monipuolista kaupunkirakennetta radan molemmin puolin. Tila- ja asuntojaosto kehottaa tilakeskusta aloittamaan Virastotalo 2 paikalle uuden toimitilarakennuksen toteuttamiseen tähtäävien esiselvityksien laadinnan valtuuston hyväksytyä Virastokeskus- asemakaavan ja selvittää radan eteläpuolella toimitilojen tehostamis- ja käyttömahdollisuuksia,
3. Espoon keskukseen mahdollistetaan uutta asuntorakentamista, sekä kulttuuri- liikunta- asukas- ja harrastetilojen toteuttaminen alueella jo olemassa olevien tilojen lisäksi. Tilojen suunnittelussa ja sijoittelussa huomioidaan monipuoliset tilankäyttömahdollisuudet, yhteiskäyttömahdollisuudet ja helppo saavutettavuus,
4. tilankäyttövisio ohjaa Espoon keskuksen hallinnollisten toimitilojen kehittämistyötä kokonaisuutena. Tilavision pohjalta yksittäiset hankkeet ja niihin liittyvät yksilölliset tavoitteet tuodaan päätöksentekoon normaalissa järjestyksessä.

Valtuusto päätti 22.1.2018 Virastokeskuksen ja Espoon kaupungintalon tilaratkaisusta, että:

1. Virastokeskuksen kehittämistä ja Espoon kaupungintalon tilaratkaisun valmistelua viedään eteenpäin selostuksessa esitetyn "Espotalo" -vaihtoehdon mukaisesti nykyisen Virastotalo 2:n rakennuksen paikalle,

A - Espoo-talosta' tehdään "Espolaistentalo". Lähtökohtana on hybridimalli, jossa kaupunki palveluna - konseptia hyödyntämällä kaupungin tarvitsemien tilojen yhteyteen suunnitellaan keskitetysti monipuolisia asukkaiden palveluita, palvelutori, kulttuuri- ja liiketiloja, monikäyttöiset päätöksentekoa (lautakunnat, kaupunginhallitus ja

valtuustotyöskentely) ja asukasyhteistyötä modernisti palvelevat tilat sekä muut joustavasti käytettävät päätöksenteon tarvitsemat tilat. Nykyisen valtuustotalon käyttö ja olemassaolo tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

B - suunniteltavien tilojen tulee edistää kuntalaisten yhteisöllisyyttä ja osallisuutta päätöksentekoon, helpottaa palveluiden saavutettavuutta ja edistää kestävä kehityksen tavoitteita. Rakennuksen lähiympäristöineen tulee muodostaa turvallisia ja viihtyisiä kaupunkitiloja sekä olla korkeatasoisesti ja kestävästi toteutettu. Ratkaisulla kiirehditään Espoon keskuksen kehittämistä siten, että alue muuttuu vanhasta virastotalokeskuksesta houkuttelevaksi kaupunkikeskukseksi. Jatkosuunnitteluun kytketään myös Tuomiokirkon alue ja Espoonjoki historiallisina kulttuurimaisemina. Erityisesti hyödynnetään espoolaisten talosta avautuvat näkymät yli koko keskusalueen.

2. kehottaa kaupunginhallitusta käynnistämään ”Espoolaistentalon” suunnittelun sekä valmistelemaan hankkeen rahoituksen ja toteutusmallin.

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.2.2020 Espoolaistentalon tarveselvityksen. Lisäksi kaupunginhallitus

- totesi, että nyt käsittelyssä oleva prosessivaihe on tarpeen, jotta kaupunginhallituksen ja valtuuston päätöksentekoa varten tarvittavat tiedot vaihtoehtoineen voidaan laskea ja analysoida hankesuunnitelmassa ja sen yhteydessä tehtävässä valmistelussa.
- päätti, että Espoolaistentalon hankesuunnittelun yhteydessä laaditaan myös kuvaus hankkeen vaikutuksesta kaupungin palveluiden järjestämisen tavoitetilan toteuttamiseen sekä laskelmat hankkeen vaikutuksesta kaupungin tuottavuuden kehittämistavoitteisiin, investointiohjelmaan, ja käyttötalouteen. Hankesuunnittelussa tulee lisäksi pyrkiä kustannustehokkaaseen ratkaisuun ja etsiä myös eri vaihtoehtoja, kuten tilojen määrän ja kustannusten osalta kokonaistaloudellisesti karsittu vaihtoehto, ja keinoja laskea hankkeen kustannuksia.
- kehotti teknistä toimialaa valmistelemaan hankesuunnitelman valmistelun yhteydessä myös ratkaisuvaihtoehdot valtuustotalon osalta.
- edellytti hankesuunnitelman yhteydessä esitettävän perusteluineen myös, miten kaupungin hallintohenkilökunnan määrä, sijoittuminen eri toimipisteisiin ja myös toimitilojen koko eri rakennuksissa kaupungin eri osissa on muuttunut viime vuosina ja millaista muutosta näihin tavoitellaan.

Espoolaistentalon lähtökohtia

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen suunnittelupalvelut on vastannut hankkeen tarveselvitysvaiheesta. Espoolaistentalon selvitetty pääkohdat on esitelty alla. Espoolaistentalon tarveselvityksessä suunnitteluohjeita on kuvailtu yksityiskohtaisemmin (kts. liite).

Toiminnalliset tavoitteet

Espoolaistentalon lähtökohtana on hybridimalli, jossa kaupunki palveluna -konseptia hyödyntämällä kaupungin tarvitsemien tilojen yhteyteen

suunnitellaan keskitetysti monipuolisia asukkaiden palveluita, palvelutori, kulttuuri- ja liiketiloja, monikäyttöiset päätöksentekoa (lautakunnat, kaupunginhallitus ja valtuustotyöskentely) ja asukasysteistyötä palvelevat tilat sekä muut joustavasti käytettävät päätöksenteon tarvitsemat tilat.

Tilaratkaisu

Rakennuksen tilat jakaantuvat käyttötarkoituksiensa osalta pääpiirteisesti kerroksittain. Espoon kaupungin kuntalaiskäytössä olevat palvelu- ja vapaa-ajan tilat sijaitsevat alimmissa kolmessa kerroksessa. Näihin kuuluvat mm. palvelutori, valtuusto-/monikäyttösali ja kokouskeskus. Pääsisäänkäynti sijoittuu Kirkkojärventien ja Vaakunatorin suuntaan, toinen merkittävä saapumissuunta on asemalta kävelysiltaa pitkin.

Monitilatoimistot sijoittuvat näitä ylempiin kerroksiin, ja ovat suunniteltavissa joustavasti muunneltaviksi. Näissä tiloissa kulku on rajoitettu pääosin Espoon kaupungin henkilöstölle. Toimistokerrokset suunnitellaan siten, että ne ovat tarpeen mukaan muunneltavissa pienempiin yksiköihin. Henkilöstömäärän muuttuessa, osa tiloista voidaan siten olla ns. ulosvuokrattavaa tilaa.

Rakennuksen huolto on alustavasti suunniteltu 1. kerroksen tasoon, siten että huoltopiha on kaupunkikuvassa häivytetty.

Kaupunkikuva

Espoolaistentalon sijainti on erittäin hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on kutsuva ja ilmentää espoolaisia arvoja mm. asukaslähtöisyydestä. Rakennuksen toiminnallisuus näkyy ympäristöönsä.

Suunnittelussa huomioidaan kävelyliikenteen turvalliset ylitykset. Espoolaistentalon saapumissuunta suunnitellaan kutsuvaksi ja esteettömäksi. Espoolaistentalo rajautuu pääsisäänkäynnin kohdalta Vaakunatoriin, jonka kautta kuljetaan mm. Omniaan, Lagstadin koululle, Keski-Espoon lukioon ja uimahallille. Espoolaistentalo ja Vaakunatori muodostavat luonnollisen kohtaamispaikan asukkaille.

Uudet yhteydet vahvistavat Espoon aseman jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä Espoonjokilaaksoon ja sen. Espoon asemalta lähtevän ja korttelin läpi kulkevan näkymäakselin päätteenä on Espoon tuomiokirkko.

Energiatehokkuus

Rakennuksessa noudatetaan Espoon kaupungin helmikuussa 2019 määriteltyä hiilineutraalisuus-ohjetta. Hankkeessa säästetään luonnonvaroja ja ympäristöä hyödyntämällä jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Rakennus suunnitellaan siten, että sen energiaratkaisut vastaavat vuoden 2018 energiamääräyksiä, lähes nollaenergia - rakennusten elinkaaritaloudellisia ratkaisuja.

Hiilineutraaliustavoitteet täyttävässä rakennuksessa käytetään energiatehokkaita talotekniikkaratkaisuja, ja uusiutuvia energialähteitä: Rakennuksen ja yhteiskäyttöisen pysäköintikellarin alle on suunniteltu maalämpökaivot ja rakennukseen tulee myös aurinkopaneeleja. Ilmanvaihdon ja valaistuksen ohjausratkaisut ovat korkeatasoisia ja

kehittyneitä, rakennusvaippa on tiivis ja lämmöneristysratkaisut ovat kustannustehokkaita

Suunnittelun tavoitteena on rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet mm. joustavuuden ja kokonaistalouden kannalta.

Mitoitus

Espoon kaupungin omistamien tilojen kokonaisbruttoala on n. 22 906 brm². Tilat sisältävät mm. aula- ja palvelutilat, kokouskeskuksen, valtuusto-/monitoimialin, sekä toimistotilat, joiden yhteenlaskettu koko on n. 12 810 hum². Kokonaisbruttoalaan sisältyy kahvila-/ravintolapalveluille ulosvuokrattavaa tilaa 440 hum².

Espoolaistentalon hallinnolliset tilat 1 632 työntekijälle toteutetaan monitilatoimistona Espoon kaupungin hallinnontilojen osalta tarkoittaa 816 työpistettä (15,7 hym² / työpiste).

Saavutettavuus

Espoolaistentalo on helposti saavutettavissa joukkoliikenteellä, joka mahdollistaa helpon asiointin esim. työmatkojen yhteydessä. Useat bussiliikenteen yhteydet, sekä paikallisjunat pysähtyvät Espoon asemalla. Tuleva Espoon kaupunkirata parantaa Espoon keskuksen saavutettavuutta merkittävästi. Kaupunkiradan on arvioitu olevan toiminnassa v. 2028.

Taksi- ja saattoliikenteenpaikat ovat rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyydessä. Erilaisia älykkäitä liikenteenpalveluja ('Mobility as a service' – MaaS), voidaan kehittää ja hyödyntää Espoolaistentalon yhteydessä.

Kävely- ja polkupyöräliikenteen yhteydet ovat erinomaiset. Espoolaistentalo kytkeytyy uudella sillalla juna-asemaan. Kävely-yhteyksiä parannetaan turvallisuutta painottaen. Kaupunkiradan yhteydessä rakennettavan pyöräilyn laatureitin ansiosta radan suuntainen pyöräliikenne helpottuu huomattavasti.

Henkilöautoliikenteen pääasiallinen saapumissuunta on Espoonväylältä. Kirkkojärventien liikennejärjestelyjä parannetaan Espoolaistentalon rakentamisen yhteydessä. Tavoitteena on, että Espoonväylän parantamistoimenpiteitä tehdään vaiheittain aina Suomenojalle asti.

Pysäköinti

Korttelissa on keskitetty pysäköintilaitos, joka on vuorottaiskäytössä asukkaiden ja Espoolaistentalon käyttäjien kesken. Pysäköintipaikat ovat pääosin nimeämättömiä, jolloin pysäköintilaitoksen käyttöaste on tehokasta ympärivuorokauden. Espoolaistentalon pysäköintipaikkojen osuus vuorottaispysäköinnistä on n. 188 kpl. Pysäköinnistä on esteetön sisäyhteys Espoolaistentaloon. Kaikki pysäköintipaikat varustetaan latauspistokkeella.

Espoolaistentalon velvoitepyöräpaikkoja toteutetaan n. 390 kpl sisäänkäyntien ja rakennuksen yhteyteen.

Espoolaistentalo osana Espoon keskuksen kokonaisuutta

Espoolaistentalo on merkittävä edistysaskel Espoon keskukselle asetettuja kehittämistavoitteita, joita ovat mm. palvelujen monipuolistaminen, asuinrakentamisen toteuttaminen ja asemanseudun edistäminen. Rakennus palvelee monipuolisesti espoolaisia asukkaita ja toimii Espoon kaupungin käyntikorttina, jossa voivat esittäytyä espoolainen avoin asukaslähtöinen toimintatapa, yritys- ja kulttuurielämä.

Aseman seutua kehitetään kokonaisuutena lähiympäristöltään laadukkaaksi ja miellyttävämmäksi ympäristöksi. Tavoitteena on, että alueena tiloja on avoinna myös iltaisin, jolloin rakennukset ja alue ympäristöineen näyttävät kutsuvana torin ja rautatieaseman suuntaan. Korttelin yhteyteen on kaavailtu uutta asuinrakentamista, jotka asukkaineen luovat toiminnallisuutta ja turvallisuudentunnetta alueelle. Entisen virastoalueen rakentuessa kokonaan alueella on n. 1 200 uutta asukasta. Asukasmäärän kasvu parantaa Espoon keskuksen yritysten toimintaedellytyksiä.

Espoolaistentalon ja Espoon kaupunkiradan toteutuessa, n. vuoteen 2028 mennessä, alueen houkuttelevuuden ja maanarvon voidaan odottaa nousevan lähitulevaisuudessa. Espoon kaupungin toimitilojen tehostaminen avaa kehittämis- ja investointimahdollisuuksia myös muissa kuin kaupungin omistamissa kiinteistöissä. Etenkin radan eteläpuolella on edellytyksiä uudistaa kaupunkirakennetta tulevana vuosina.

Investoinnit, säästöt ja muut taloudelliset vaikutukset

Espoolaistentalon kustannusarvio on noin 71,9 milj. euroa (alv 0%). Espoolaistentalon jatkosuunnittelussa koko rakennushankkeen mitoitus, toiminnallinen kokonaisuus ja kustannukset, sekä rahoitusvaihtoehdot tarkentuvat hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Espoon kaupungin osuus korttelina palvelevasta pysäköintilaitoksesta on n. 10,9 milj. euroa (alv 0%).

Hankesuunnitelman yhteydessä tullaan tarkastelemaan toteuttamista kaupungin omana kohteena, sekä kokonaan tai osittain vuokrakohteena. Espoolaistentalon toteutuessa vuokrakohteena kaikkien kaupungin tilojen ja autopaikkojen vuokra olisi arviolta n. 5,6 milj. euroa /v. Espoolaistentalon toimisto- ja kokoustilojen yhteenlasketut vuokrat ja käyttökorvaukset ovat pienemmät kuin esimerkiksi vastaavien tilojen vuonna 2017, jolloin käyttökorvaukset ovat olleet olleet n. 9,4 milj. euroa /v.

Espoon kaupungin Talousarviossa 2021 Espoolaistentalo on yksi Tilapalveluiden toimitilojen selvityskohteista ja sille on varattu suunnittelurahaa 0,5 milj. euroa.

Espoon hallinnon tiivistämisellä vapautuu Espoon keskuksen radan pohjoispuolisella alueella myös tontteja asuntorakentamiseen. Espoon kaupungille maanmyyntitulojen arvioitu kokonaisarvo nykytilanteessa on n. 31 milj. euroa, joista osa on jo toteutunut. Alueen kehittyessä ja Espoon kaupunkiradan toteutuessa on odotettavissa, että alueen kiinteistöjen arvostus kasvaa.

Uudet toisiaan lähellä olevat työpisteet tehostavat työntekijöiden kanssakäymistä ja parantavat työtehokkuutta, esim. liikkuminen toimipisteiden välillä vähenee huomattavasti. Espoon kaupungin työtavat tehostuvat tuottaen säästöjä.

Jatkosuunnittelu ja aikataulu

Espoolaistentalo etenee hankesuunnitelmavaiheeseen. Espoolaistentalon suunnittelu, mitoitus ja kustannukset tarkentuvat tässä vaiheessa.

Hankesuunnitelma laaditaan siten, että lopputuloksena on arkkitehtuuriltaan ja toiminnallisuudeltaan laadukas, kustannustehokas ja toteutuskelpoinen ratkaisu koko korttelikokonaisuudelle. Suunnittelun hankinta voidaan toteuttaa arkkitehtikilpailuna tai muun hankintamenettelyn kautta. Asemakaavanmuutos laaditaan hankesuunnittelun rinnalla.

Hankesuunnitelma kustannuksineen tulee Espoon valtuuston hyväksyttäväksi. Rakennussuunnittelu käynnistyy välittömästi hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ja rakennuksen toteuttaminen alkaa. Espoolaistentalon käyttöönotto on mahdollinen arviolta v. 2028.

Valtuustotalo ja entinen kaupungintalo

Valtuustotalon toiminta säilyy nykyisellään, kunnes Espoolaistentalo ja sen uusi valtuustosalii/-monitoimisali voidaan ottaa käyttöön. Valtuustotalon ja kaupungintalon korttelin vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia tutkitaan kaupungintaloa koskevan suojeluesityksen ratkettua ja asemakaavanmuutos käynnistetään. Valtuustotalon selvitykset ratkaisuvaihtoehdoista tehdään kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukaisesti hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Kaupungintalosta tehty suojeluesitys hylättiin ympäristöministeriössä vuonna 2020 ja asia on edelleen valituskäsittelyssä Helsingin hallinto-oikeudessa. Ratkaisua odotetaan vuoden 2021 loppuun mennessä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 433

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hyväksyy Espoolaistentalon tarveselvityksen liitteen mukaisena.

Käsittely

Puheenjohtaja Simon Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

- 1 TARVESELVITYS ESPOOLAISTENTALO päivitys syksy 2021 liitteineen
- 2 Äänestyslista § 451

Oheismateriaali

Tiedoksi