

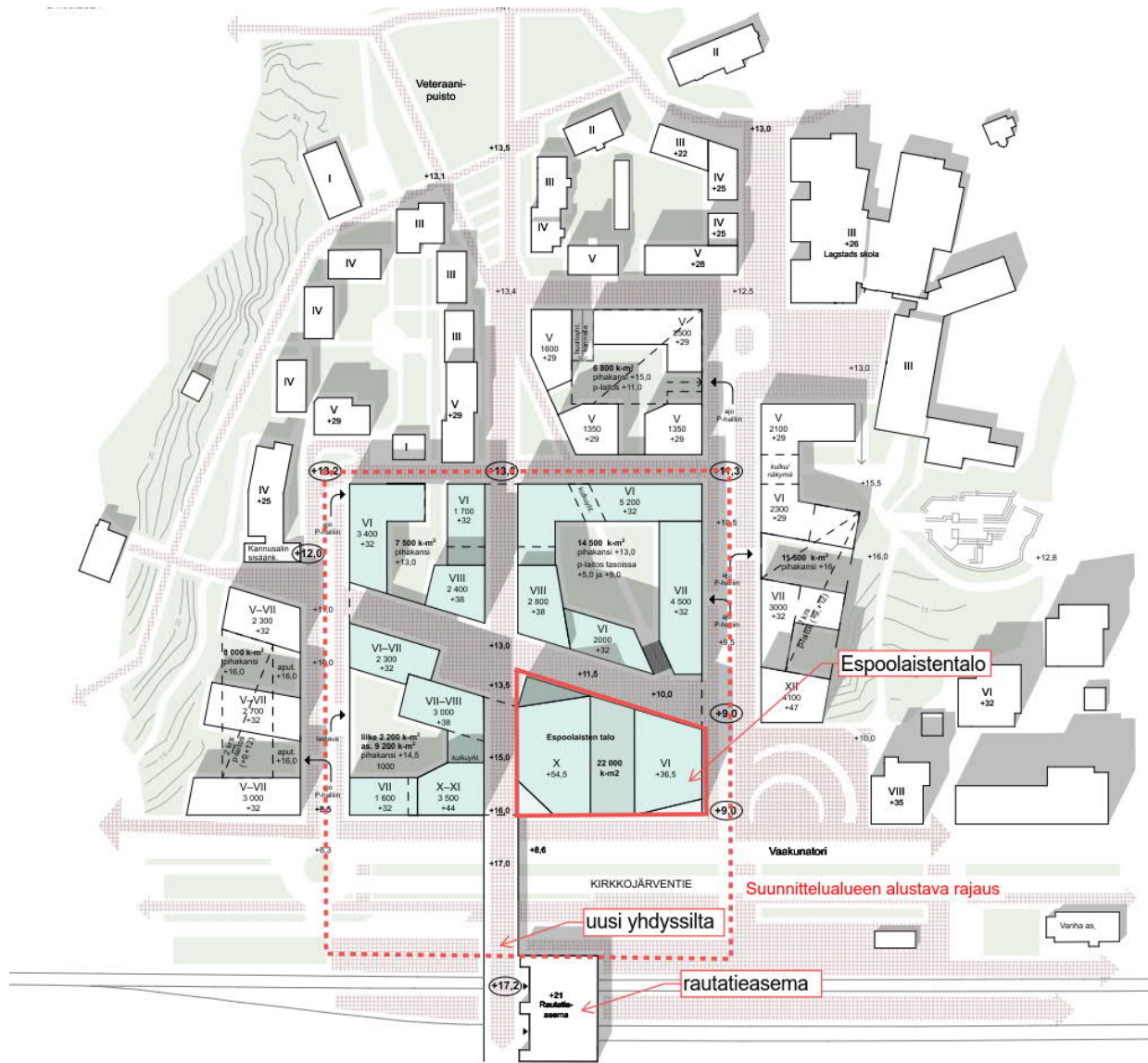
9991 ESPOOLAISTENTALO

Uudisrakennus

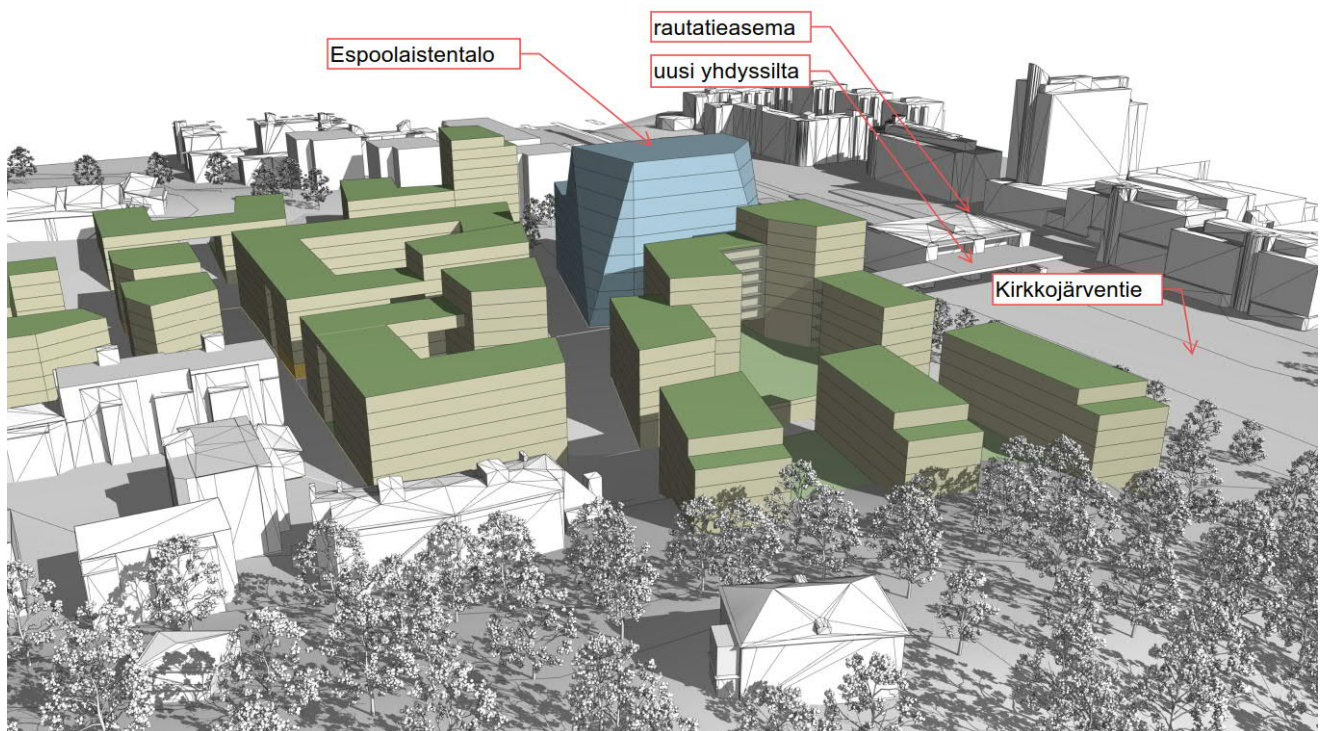
TARVESELVITYS 22.10.2021



Espoolaistentalon sijainti kaupunkirakenteessa



Espolaistentalon suunniteltu korttelialue



Espolaistentalon kortteli katsottuna lännestä.

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT (LOMAKE 5)

Hankkeen numero	9991
Kohteen nimi	Espoolaistentalo
Omistaja ja hallinta	Suunnittelualan maanomistaja: Espoon kaupunki
Käyttäjä	Asukaskäyttö, Koha, Elinvoiman tulosalue (ELINVOIM), Kaupunkiympäristön toimiala (KYT), Kasvun ja oppimisen toimiala (KOTO), Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala (HYTET)
Kaupunginosa	40 Espoon keskus
Kortteli	40215 (nykyisen kaavan mukainen korttelinumero)
Tontti	Muodostetaan asemakaavamuutoksen jälkeen.
Kiinteistötunnus	Muodostetaan asemakaavamuutoksen jälkeen
Osoite	Kirkkojärventie 6
Tontin pinta-ala, m ²	Suunnittelualan koko 16 978 m ² . Kortteleiden lopullinen koko ratkaistaan asemakaavatyön aikana.
Tontin rakennusoikeus/ käytetty kem ²	Rakennusoikeus määritellään asemakaavamuutoksella jatkosuunnitelmien pohjalta. Tilaohjelman pohjalta Espoolaistentalon rakennusoikeus on noin 22 000 k-m ² .
Lainvoimainen asemakaava	Alueen eri kortteilla on voimassa oleva asemakaava. Espoolaistentalon korttelille ja kolmelle muulle korttelille tehdään asemakaavamuutos hankesuunnittelun rinnalla.
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Kunnalliset ja kaupalliset palvelut, Espoon kaupungin hallinto- valtuusto- ja virastotilat.
Hyötyala hym ²	Espoon kaupungin tilojen osuus on noin 17 600 hym ² . Kokonaisyhyötyala noin 18 200 hym ² .
Bruttoala brm ²	Espoon kaupungin tilojen osuus on noin 22 900 brm ² . Kokonaisbruttoala noin 23 700 brm ²
Hinta-arvio / hyötyala hym ²	Espoon kaupungin osuuden rakennuksen investointikustannuksesta on arvioitu olevan 71,9 M€ (+ alv. 24%) / 17 600 hym ² . Rakennuksen koko investointikustannuksen on arvioitu olevan 74,3 M€ (+ alv. 24%) / 18200 hym ² (mukana liiketilat). Keskimääräinen kustannus noin 4085 € / hym ² . Espoon kaupungin osuuden pysäköintilaitoksen investointikustannuksesta on arvioitu olevan 10,9 M€ (+ alv. 24%).
Hinta-arvio / bruttoala brm ²	Espoon kaupungin osuuden rakennuksen investointikustannuksesta on arvioitu olevan 71,9 M€ / 22 900 brm ² . Rakennuksen koko investointikustannuksen on arvioitu olevan 74,3 M€ / 23 700 brm ² .

	<p>Keskimääräinen kustannus noin 3140 €/ brm².</p> <p>Pysäköintilaitoksen kaupungin osuuden on arvioitu olevan 10,9 M€ / 188 ap. Ravintola- ja kahvilatilojen pysäköintilaitoksen osuuden on arvioitu olevan 0,15 M€ / 3 ap.</p>
Mitoitus	<p>Toimistotilat: monitilatoimiston tehokkuusluku 2,0</p> <ul style="list-style-type: none"> - arviolta 1632 työntekijää, 7,85 hym² / työntekijä - arviolta 816 työpistettä, 15,70 hym² / työpiste
Henkilökunnan määrä / julkiset tilat	<p>Palvelutorin, aula- ja turvahenkilöstön määrä yhteensä 7,5 (yhtä aikaa paikalla), ks. kohta 9</p>
Laskennallinen huoneistoala htm²	<p>Espoon kaupungin tilojen osuus noin 20 260 htm²</p>
Kerrosluku	<p>Määritellään hankesuunnittelun kuluessa</p>
Aikataulu	<p>Rakennuksen arvioitu käyttöönotto 4-5 /2028</p>
Tarveselvityksen kustannusennuste	<p>71,9 M€ (Espoolaistentalon kaupungin osuus) + 10,9 M€ (pysäköintilaitoksen kaupungin osuus)</p>
Velvoiteautopaikat	<p>Espoon kaupungin toimintojen tarvitsema paikkamäärä on 188 ap kaavan vuorottaispysäköinnin vähennyksen jälkeen (20%). Paikat osoitetaan pysäköintilaitokseen.</p>
Tavoitehinta	<p>Espoolaistentalon kaupungin osuus noin 71,9 M€+ kaupungin osuus pysäköintilaitoksesta noin 10,9 M€ = 82,8 M€</p> <p>Koko hankkeen kustannus noin 74,3 M€ + osuus pysäköintilaitoksesta 11,15 M€ = 85,45 M€</p>
Henkilöstömenot	<p>Aulapalvelu, vartiointi ja Palvelutori: 565 000 € / v</p>
Ensikertainen kalustaminen	<p>Irtokalusteet noin 4 M€. Kustannukseen on laskettu myös 1. kerroksen aulan kalusteet ja tilojen akustointia.</p> <p>Lisäksi Espoolaistentaloon siirretään Tekniikantie 15:n väistötilaan vuosina 2018-2019 hankitut irtokalusteet, joiden arvo on 2,2 M€. Edellä mainittuja kalusteita ei lasketa mukaan kalustuksen investointikustannuksiin.</p>
Tietotekniikka	<p>Uusien ja vanhojen av-laitteiden hankinta, tietoliikenneasennukset, tietoliikennelaitteet ja vanhojen ja uusien näyttöjen ja universal-telakoiden asennus noin 2,8 M€. Laitetilaukset (uudet näytöt ja universal-telakat) jokainen yksikkö hankkii itse.</p>
Av-tekniikka	<p>Ks. kohta 'Tietotekniikka'</p>

Sisällysluettelo

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT (LOMAKE 5)	5
2	YLEISTÄ	8
	HANKKEEN KUVAUS	8
	HANKKEEN TAUSTAA	8
	HANKKEEN LAAJUUS JA RAKENNUKSEN TILAT	8
	TARVESELVITYKSEN VALMISTELIJAT	12
3	HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	14
	HANKKEESTA TEHDYT AIKAISEMMAT PÄÄTÖKSET	14
4	TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS	14
	TOIMINNAN KUVAUS.....	14
	RAKENNUKSEN KÄYTTÄJÄT.....	14
5	RAKENNUSPAIKKA	15
	TONTTI	15
	ASEMAKAAVA	15
	KUNNALLISTEKNIikka JA KATURAKENTAMINEN	15
	SAAVUTETTAVUUS	15
6	LAATU JA LAAJUUS	15
	TILAT.....	15
7	ENERGIA- YMPÄRISTÖ- JA ELINKAARITAVOITTEET	16
	RAKENNUKSEN PERUSRATKAISU	16
	RAKENNESUUNNITTELURATKAISUT	17
	LVIA-TEKNISET SUUNNITTELURATKAISUT.....	17
	AKUSTISET SUUNNITTELURATKAISUT	17
	SÄHKÖSUUNNITTELURATKAISUT	17
	ICT –SUUNNITTELURATKAISUT	17
	ENERGIA.....	17
8	KUSTANNUKSET, BUDJETOINTI, VUOKRAVAIKUTUS	17
	KUSTANNUKSET.....	17
	BUDJETOINTI	17
	VUOKRAVAIKUTUS JA TALOUDELLISET PERUSTELUT	17
	HENKILÖSTÖMENOT / PALVELUTORI, AULA- JA TURVAPALVELUT	18
	ENSIKERTAINEN KALUSTAMINEN	19
	AV- JA TIETOTEKNIikka	19
9	TAVOITEAIKATAULU	19
10	RISKIEN ARVIOINTI	20
	KAAVOITUKSEEN LIITTYVÄ RISKI	20
11	TIEDOTUS	20

Tarveselvityksen liitteet

Liite 1: Lomake 5 (sivut 5-6)

Liite 2 Hankkeen osapuolet

2 YLEISTÄ

Hankkeen kuvaus

Hankkeen nimi on Espoolaistentalo.

Hankennumero on 9991.

Rakennus palvelee valmistuttuaan uutena Espoolaistentalona, jossa on Espoon kaupungin päätöksenteko, keskeiset hallinnon alat ja julkiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Uusi Espoolaistentalo sijoittuu pääosin nykyisen korttelin 40215 alueelle.

Hankkeen taustaa

Espoolaistentalon suunnittelun lähtökohtana on ollut Espoon keskuksen alueella olevan kaupungin toimitilan pinta-alan pienentäminen vuoden 2017 lähtötilanteesta. Tuolloin käytössä olevia työpisteitä oli 1695 ja toimitilojen yhteenlaskettu huoneistoala 49 589 htm². Huoneistoala työpistettä kohti on ollut keskimäärin 29,26 htm². Lähes jokaisella työntekijällä on ollut oma työpiste tai oma työhuone, joten työntekijää kohti laskettava huoneistoala on ollut yhtä suuri, 29,26 htm² / työntekijä (Newsec-raportti 3.5.2017).

Hankkeen tavoitteena on vähentää tarvittavaa pinta-alaa työpistettä ja työntekijää kohti monitoimitilakonseptin avulla ja parantaa tilojen terveellisyttä.

Hankkeen laajuus ja rakennuksen tilat

Rakennuksen tilat jakaantuvat käytön osalta kolmeen luokkaan:

- aula-, palvelu- ja vapaa-ajan tilat, julkisessa ja toimistojen yhteiskäytössä olevat kokouskeskus ja valtuusto-monitoimisasi (1. – 3. kerros)
- ravintola- ja kahvilatilat (1. kerros)
- monitilatoimistot (4.krs. -)

Asuinkorttelien kellarissa oleva pysäköintilaitoksessa on veloitteipaikat kunnallisia ja kaupallisia palveluita varten ja toimistojen työntekijöille.

Rakennuksen lopullista kerroslukua ei ole määritelty ja se ratkaistaan hankesuunnittelun kuluessa. Helpoimmin saavutettaviin 1.- 3. kerrokseen sijoitetaan kaikki yleisötilat kuten Palvelutori, kaupalliset tilat, kokouskeskus ja valtuusto-monitoimisasi. Monitilatoimistot ovat 4. kerroksesta ylöspäin. Pysäköintilaitos on sijoitettu osittain kellariin pohjoispuolella olevien asuinkorttelien alle ja on korttelien kanssa yhteiskäyttöinen. Rakennuksen huoltopihan huoltolaiturit ovat 1. kerroksen lattian tasossa.

Koko rakennuksen ohjelmapinta-ala eli varsinainen huonetilaohjelma on noin 18 200 hym², joista Espoon kaupungin tilojen osuus on 17 600 hym².

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Kirkkojärventien ja Vaakunatorin suunnalta.

1. Palvelutori

Tavoitteena on, että Palvelutorilta löytyy monipuolisia palveluja, muun muassa työllisyys- ja elinkeinopalveluja. Palvelutori ohjaa myös Espoolaistentalon asukaskäytössä olevia tiloja ja toimintoja. Asukkaat voivat esimerkiksi käyttää päivisin monitilatoimiston tiloja, jotka ovat toimistojen pop-up-työtiloja 1.-3. kerroksessa ja kokoushuoneita virka-ajan ulkopuolella. Lisäksi rakennuksessa on jonkin verran makerspace-tiloja, ryhmätyötiloja ja pieni keittiö, jossa voi järjestää omia juhlatilaisuuksia tai pienimuotoisia ruuanlaittokursseja.

Kokoustilat sijoittuvat alimpiin kerroksiin (2.-3. kerros) ja pääosa niistä on iltaisin ja viikonloppuisin julkisessa käytössä. Valtuusto-monitoimisasi on yhdistysten ja yksityisten yritysten vuokrattavissa valtuuston kokousaikojen ulkopuolella.

Julkisessa käytössä olevat tilat sijaitsevat 1.- 3. kerroksessa ja tavoitteena on sijoittaa Palvelutori rakennuksen 1. kerrokseen lähelle pääsisäänkäyntiä.

Rakennukseen suunnitellaan suora ja esteetön yhteys asemasillan tasolta.

2. Kaupalliset palvelutilat

Palveluiden ja toimistotilojen tueksi rakennuksen 1. kerrokseen tulee kahvila- ja ravintolatilaja, jotka ovat avoimia ja kaikkien käytettävissä.

3. Valtuusto-monitoimisasi, kokouskeskus ja monitilatoimisto

Valtuusto-monitoimisasi

Valtuuston toiminta siirtyy rakennukseen nykyisestä valtuustotalosta, ja valtuuston kokoukset pidetään uudessa valtuusto-monitoimisalissa. Sali on monitoimisasi, joka kalustetaan erikseen valtuutettujen kokouksiin. Valtuutettujen kokouksissa käytetään lisäksi langatonta tekniikkaa: Jokainen valtuutettu saa käyttöönsä henkilökohtaisen äänestyslaitteen, jonka avulla voi pitää myös puheenvuorot. Valtuuston kokouksien aikana valtuuston kokous- ja tarjoilualue suljetaan muulta yleisöltä. Yleisön käynti valtuusto-/monitoimisalin parvelle on ylemmästä kerroksesta. Parvelle mahtuu noin 180 henkeä ja yleisötilaisuuksissa sen alla olevaan siirtokatsomoon noin 170 henkeä. Permannelle voi sijoittaa lisäksi noin 40 henkeä. Yhteensä salissa voi olla arviolta 390 henkeä. Valtuusto-monitoimisalin pinta-ala on 430 m² ja salin parven ja aputilojen pinta-ala 335 m². Yhteensä salin pinta-ala aputiloineen on 765 m². (Nykyisen valtuustosalin laajuus on 429 m², ja sen parven ja aputilojen pinta-ala on yhteensä 202 m², jolloin kokonaispinta-ala on 631 m².)

Valtuusto-monitoimisalin voi kalustaa useammalla tavalla suureksi kokoustilaksi tai esityssaliksi. Muista kokoustilastoista poiketen valtuusto-monitoimisasi voi olla yhdistysten ja yritysten käytössä myös virastoaikana valtuuston kokousaikojen ulkopuolella.

Nykyisen valtuustotalon tulevasta käytöstä tehdään oma selvitys.

Kokouskeskus

Toimistoja palvelevat kokoustilat sijaitsevat 2.-3. kerroksessa, ja ne ovat julkisessa, esim. yhdistysten käytössä virastoajan ulkopuolella. Kokoustiloja on 6 hengen kokoustilastoista aina 50 hengen tiloihin. Kaupunginhallituksen kokoushuone ei ole julkisessa käytössä. Kokoustilat ovat myös valtuustoryhmien käytössä.

Monitilatoimistot

Monitilatoimistot sijaitsevat pääosin rakennuksen 4. kerroksesta ylöspäin. Lisäksi 1.-3. kerroksessa on nopean pistäytymisen työpisteitä, jotka ovat sekä kaupungin henkilökunnan että julkisessa käytössä.

Toimistot suunnitellaan joustavaksi ja moderniksi monitilatoimistoksi. Espoolaistentalossa työpisteitä on noin 816 ja työntekijöitä noin 1632. Työntekijöiden ja työpisteiden välinen tehokkuuskerroin on noin 2 eli 20 työntekijää kohden on 10 työpistettä. Uusissa tiloissa suurimmalla osalla työntekijöistä ei ole vakituista työpistettä. Monitilatoimistossa on aina varsinaisen työalueen lisäksi hiljaisia vetäytymistiloja erityistä keskittymistä vaativaan työskentelyyn, puhelintiloja, taukotilat ja kahden ja useamman hengen palaveritiloja yksikön sisäisiin kokouksiin.

Tilaohjelman toimistojen ja neuvottelutilojen pinta-alan määrä on yhteensä 15 200 h², noin 15 600 h², mistä seuraa noin 19,1 h² / työpiste ja 9,6 h² / työntekijä. Tämä on noin kolmannes vuoden 2017 tilanteesta, joka on ollut 29,26 h² / työntekijä.

Tarjoilualueineen neuvottelukeskukseen aula- ja aputilat ja ovat yhteensä 815 h² ja ne ovat mukana yhteenlasketussa pinta-alassa.

4. Ravintolapalvelut

Rakennukseen ei tule henkilöstöravintolaa, vaan rakennuksen ravintoloiden ja kahviloiden kanssa tehdään sopimukset työntekijöiden lounasruokailusta. Kokousalueen tarjoilu- ja catering -alue on kokouskeskuksen tukitila ja valtuusto-monitoimialin yleisötilaisuuksien tarjoilualue. Catering-aluetta hoitava yritys voisi mahdollisesti hoitaa myös kokoustarjoilut.

5. Pysäköintilaitos

Pohjoispuolen asuinkortteleiden alla on pysäköintilaitos, jonka paikat ovat yhteiskäytössä Espoolaistentalon ja asuinkorttelien kanssa. Tämä mahdollistaa vuorottaispysäköinnin, jonka ansiosta velvoiteautopaikkoja voidaan toteuttaa noin 20 % vähemmän. Espoolaistentalon pysäköintipaikkojen tarve vuorottaispysäköinnillä on 191 kpl, josta Espoon kaupungin tilojen osuus on 188 ap ja ravintoloiden ja kahviloiden osuus 3 kpl.

Kaikissa autopaikoissa on latausmahdollisuus sähköautoille.

Pysäköintilaitoksesta on hissiyhteys 1. – 3. kerroksen julkisiin tiloihin ja toimistokerroksiin. Toimistojen hissit erotetaan julkisten tilojen hisseistä.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen jakaantuminen

Alustavan viitesuunnitelman mukaan kilpailualueen pysäköintilaitokseen voidaan suunnitella noin 470 ap. Kilpailijoille annettava asuinkerrostalojen kortteleiden kerrosala on ohjeellinen ja pysäköintilaitoksen paikkamäärä tarkentuu asemakaavan laatimisen yhteydessä hankesuunnittelun aikana.

1.) Espoolaistentalon osuus 191 ap 20 %:n vuorottaispysäköinnin salliman vähennyksen jälkeen

- kaupungin käytössä olevat autopaikat, 188 kpl (toimistotilat 1 ap / 75 k-m², julkisten tilojen autopaikkojen pysäköintinormi vaihtelee).
- yksityisen sektorin käytössä olevat autopaikat (liiketilat 1 ap / 120 k-m²) 3 kpl

2.) Lisäksi pysäköintilaitoksessa ovat seuraavat autopaikat:

- asuinkortteleiden käytössä olevat autopaikat yhteensä 249 ap 20 %:n vuorottaispysäköinnin salliman vähennyksen jälkeen (0,5 ap / asuinhuoneisto, kun huoneiston keskikoko on 60 k-m²)

Kilpailualueen kokonaistarve on yhteensä noin 440 ap. Ulosvuokraukseen jää noin 30 ap, ja näiden autopaikkojen mahdollisesti ylimääräinen tila voidaan käyttää myös pyörien veloittepaikkoihin tai asuinrakennusten varastoihin / teknisiin tiloihin. Autohallin ilmanvaihtokonehuoneen vaatima tila on noin 1000 m², mikä on otettu huomioon pysäköintihallin viitesuunnitelman mitoituksessa. Kaikille autopaikoille rakennetaan sähköauton latauspisteet. Autopaikkoja voi käyttää myös yhteiskäyttöautojen pysäköintiin.

6. Huoltopiha

Rakennuksen liiketilojen ja toimistotilojen huoltoa varten on huoltopiha, jonka lastausalue on 1. kerroksen lattian korkeudessa. Suurin osa huoltoliikenteestä on viereisen asuinkorttelin 1. kerroksessa olevaan päivittäistavarakauppaan ja ravintoloihin ja kahviloihin. Ajo huoltopihalle on Kannusillankadun kautta.

7. Pyöräsäilytys

Espoon kaupungin kaavoituksessa on pyörille osoitettava veloittepaikkoja suhteessa rakennuksen kerrosalaan. Pyöräpaikkoja tarvitaan noin 390 kpl. Pyöräsäilytys on kylmää / puolilämmintä lukittavaa tilaa ja sen laajuus on noin 450 m². Pyörät sijoitetaan esim. autokellarin ylimmälle tasolle ja osa sisäänkäyntien läheisyyteen ja Holvikujalle.

8. Lähiarkisto

Yksiköiden yhteinen lähiarkisto 400 m² voidaan sijoittaa esim. yhteen korkeaan kerrokseen, jolloin ratkaisuna voivat olla siirtohyllyt kerroshyllystönä. Rakennukseen ei tule päätearkistoa. Toimistotiloihin suunnitellaan yksikkö / kerroskohtaiset lähiarkistot.

Tarveselvityksen valmistelijat

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen suunnittelupalvelut on vastannut hankkeen tarveselvitysvaiheesta.

Hankkeen osapuolet ja henkilöt, ks. Liite 2.

A. Hankkeen tiloista on keskusteltu seuraavien kaupungin keskushallinnon yksiköiden kanssa:

1.) Toimistotilat:

Syksyllä 2018 Espoolaistentalon toimistotilojen henkilömäärästä ja yksiköiden erityistarpeista on saatu tietoja seuraavilta tahoilta: sosiaali- ja terveystoimen (Sotet) toimialajohtaja, (nykyinen hyvinvoinnin ja terveyden toimiala HYTET), sivistystoimen (Sito) toimialan johto (nykyinen kasvun ja oppimisen toimiala KOTO), konsernihallinnon (Koha) talouspalvelut ja henkilöstöhallinto. Kohan tiloista on keskusteltu lisäksi Kohan turvallisuus- ja valmiusryhmän kanssa. Nykyisen Elinvoiman tulosalueen henkilöstöön liittyviä asioita on käsitelty vuoden 2018 organisaatiorakenteen mukaisesti sekä Siton ja Kohan edustajien kanssa.

Teknisen ja ympäristötoimen (Tyt) (nykyinen kaupunkiympäristön toimiala KYT) henkilökunnan määrä ja erityistarpeet kartoitettiin Otaniemeen sijoittuvan Tekniikantie 15:n väistötilan suunnittelussa keväällä 2018, ja nämä tiedot on otettu huomioon Espoolaistentalon lähtötietona. Lisäksi on käyty erillisneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa. Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on käyty keskustelut Espoolaistentaloon tulevista erityistoiminnoista, ja keskusteluissa on muun muassa todettu, että kaupunkitekniikan laboratorio ei tule Espoolaistentaloon.

Turvallisuusryhmä on määritellyt rakennuksen muiden työtilojen, kokoontumis- ja yleisötilojen turvallisuuteen vaikuttavat tekijät.

Valtuusto-monitoimiseläin toimintatavoista ja langattomasta tekniikasta on pidetty useita kokouksia.

Vuosien 2020-21 koronapandemia aiheutti etätöiden vakiintumisen yhdeksi työskentelyn tavaksi. Etätöiden lisääntymisen takia keväällä 2020 hyväksytyn tarveselvityksen tilaohjelma on päivitetty. Päivitys tilattiin Workspace Oy:ltä, joka järjesti kolme työpajaa käyttäjien ja TYT:n edustajien kanssa monitilatoimiston tilaohjelmasta ja suunnittelusta. Työskentelyn tuloksena tarvittavien toimistotilojen määrä väheni 20,5 %:lla ja työpistekohtainen tehokkuus nousi 1,5:stä 2:een.

B. Hankkeesta on pidetty lisäksi seuraavia kokouksia ja tapaamisia:

2.) Julkiset palvelutilat

Kohan konserniesikunta ja Teknisen ja ympäristötoimen (nykyinen KYT) esikunnan kehittämissyksikkö pitivät syksyllä 2018 eri hallinnonalojen osallistamistyöpajan, jossa käytiin läpi sitä, miten asukkaita ja yhteisöjä voidaan osallistaa suunnitteluun.

Espoon keskuksen asukasfoorumi järjesti 19.9.2018 ja 28.11.2018 asukastilaisuudet, joissa Espoon keskuksen asukkaat ja järjestöt esittivät toiveensa rakennuksen ja erityisesti julkisten tilojen luonteesta.

Julkisten tilojen luonteesta on keskusteltu syksyllä 2018 yleisellä tasolla Espoon kaupungin konsernihallinnon, sivistystoimen (nykyinen kasvun ja oppimisen toimiala KOTO), asukaskäytön ja kirjastotoimen edustajien kanssa. Palvelutorin mahdollista konseptia on käyty myös läpi yleisellä tasolla.

Julkisten tilojen ja Palvelutorin toiminnan sisältö tarkentuvat hankesuunnitelmassa.

3.) Esteettömyys

Espoolaistentalo esiteltiin Rakennetaan kaikille -työryhmälle 27.11.2018.

4.) Arkistointi

Keväällä 2019 Kohan asiakirjahallinnon, hallinto- ja kehittämissyksikön ja Sotetin esikunnan (nykyinen hyvinvoinnin ja terveyden toimiala HYTET) kanssa käsiteltiin eri yksiköiden arkistoinnin tarvetta kahdessa kokouksessa.

5.) Viranomaisyhteistyö

Eri viranomaistahoja koskevat tiedotus- ja yhteistyötapaamiset on pidetty 20.12.2018 ja 7.3.2019.

Teknisen ja ympäristötoimen (nykyinen KYT) tilapalveluilla, esikunnan kehittämissyksiköllä, kaupunkitekniiikan ja kaupunkisuunnittelun edustajilla ja viitesuunnitelmien arkkitehdilla on ollut yhteistyökokouksia 7 kpl talven 2018-2019 kuluessa noin kerran kuussa Espoolaistentalon kaavoituksesta, kunnallistekniikasta ja liikennesuunnittelusta.

6.) Hankesuunnittelukokoukset ja tekniset ja ympäristöasiat

Tilapalvelut on teettänyt rakennuksen sopivuudesta tontille viitesuunnitelmat, joiden ohjausta varten on pidetty 7 kokousta.

Hankkeen teknisistä ja ympäristötavoitteista on pidetty 5 kokousta ja rakennuksesta on teetetty alustava monitavoiteoptimointi, jossa kartoitetaan rakenteita, energiankulutusta sekä oman energian tuottoa.

Tontin perustamisolosuhteet on kartoitettu, ja kustannuslaskentaa varten on teetetty alan konsultilla alustava perustamissuunnitelma. Suunnittelusta ovat vastanneet geosuunnittelija ja rakennesuunnittelija.

Rakennuksen bruttoalaan ja toimintoihin perustuva teknisten tilojen mitoitus ja järjestelmien kuvaus on teetetty ulkopuolisella Ivisa-konsultilla.

7.) Kiinteistökehitys

Tilapalvelut on teettänyt kiinteistökehityskonsultilla hankkeen talouden ja konseptin kartoittamista varten kiinteistökehityssuunnitelman. Kiinteistökehityksestä on pidetty 5 erilliskokousta. ja sen lisäksi kiinteistökehityskonsultti on ollut tarvittaessa hankkeen ohjauskokouksissa.

8.) Kustannuslaskenta

Kustannuslaskennan konsulttitoimisto on laskenut hankkeen kustannukset keväällä 2019. Kustannuslaskennasta on pidetty 3 kokousta, joihin ovat osallistuneet Tilapalveluiden erityisasiantuntijat, arkkitehti ja muiden suunnittelualojen konsultit ja kustannuslaskijat. Konsultti on tehnyt hankkeen vaihtoehtoisesta pysäköintiratkaisusta päivitetyn ja tarkistetun kustannuslaskelman kesällä 2019.

Keväällä 2021 kustannukset ja vuokralaskelma päivitettiin pienentyneen tilaohjelman mukaiseksi.

3 HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Hankkeesta tehdyt aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto § 46, 16.6.2014: Espoon kaupungin hallinnollisten toimitilojen tilankäyttövisio.

Valtuuston päätös § 4, 22.1.2018: Virastokeskuksen kehittäminen ja Espoon Espoolaistentalon tilaratkaisu.

Kaupunginhallituksen päätös § 38, 3.2.2020 Espoolaistentalon tarveselvityksen hyväksymisestä.

4 TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS

Toiminnan kuvaus

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.

Rakennuksen käyttäjät

1. – 3. kerroksen tilat ovat julkisessa käytössä. Valtuusto-monitoimitali ja kokouskeskus ovat kh:n kokoushuonetta lukuun ottamatta julkisessa käytössä virka-ajan ulkopuolella. Kaikki tilat ovat esteettömiä

Uuden Espoolaistentalon toimistotilojen tulevia käyttäjiä ovat Koha, Elinvoiman tulosalue (ELINVOIM), Kaupunkiympäristön toimiala (KYT), Kasvun ja oppimisen toimiala (KOTO), Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala (HYTET). Näiden yksiköiden tilatehokkuutta tutkittiin Newsec-raportissa 3.5.2017, ja päädyttiin kehittämään tältä pohjalta tilallisesti tehokkaampaa ratkaisua. Yhteensä rakennukseen sijoittuu noin 1632 työntekijää. Kohan yksiköistä työterveyshuolto, 36 henkeä, ja arkistointi, 14 henkeä, sijoittuvat muualle.

Käyttäjryhmien reitit suunnitellaan toimiviksi ja turvallisiksi niin että tarpeetonta risteämistä vältetään.

5 RAKENNUSPAIKKA

Tontti

Espoolaistentalon kortteli muodostetaan asemakaavamuutoksen jälkeen pääpiirteissään korttelista 40215 (nykyisen kaavan mukainen korttelinumero). Virastotalo VT2 on purettu korttelilta.

Asemakaava

Espoolaistentolalle ja kilpailualueen asuinrakennuksille muodostetaan korttelit asemakaavamuutoksen laatimisen jälkeen.

Kunnallistekniikka ja katurakentaminen

Tontin ympäristössä on olemassa valmis kunnallistekniikka.

Hulevesien määrä ei lisääny, mutta niiden hidastamista pyritään parantamaan nykyisestä.

Suunnittelualueen korttelien ulkopuolella olevat katurakenteet, jalkakäytävät ja Kirkkojärventien ylittävä yhdyssilta eivät sisälly korttelien kustannuksiin vaan ne rahoitetaan erillismäärärahalla.

Saavutettavuus

Rakennus sijaitsee Espoon keskuksessa juna-aseman vieressä. Linja-autojen pääreitti kulkee rakennuksen ohi Kirkkojärventielle, ja rakennuksen kohdalle tulee linja-autopysäkki kadun molemmin puolin. Espoon kaupunkiradan yhteydessä toteutettava pyöräilijöiden laatureitti kulkee rakennuksen ja radan välissä. Rakennuksen eteen suunnitellaan esteettömät taksi- ja saattoliikenteen paikat. Esteetön paikoitus on pysäköintikellarissa sille varatuilla paikoilla hissien läheisyydessä. Suunnittelun yhteydessä etsitään myös muita joustavia ratkaisuja, jotka tukevat Espoolaistentalon saavutettavuutta ja Espoon keskusta joukkoliikenteen solmukohtana.

6 LAATU JA LAAJUUS

Tilat

Tilaohjelman mukainen koko hankkeen kokonaisbruttoala ilman pysäköintikellaria on noin 23 700 brm², hyötyala noin 18 250 hym², tilavuus noin 112 000 m³.

Tilat suunnitellaan helposti valvottaviksi. Selkeä pohjaratkaisu, avoimuus, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Tilat ovat monikäyttöisiä ja joustavia. Toimintatavat voivat muuttua rakennuksen elinkaaren aikana. Tiloja ei varusteta liian tarkasti tiettyyn käyttöön, vaan tiloja tulee voida muokata irtokalusteilla ja välineillä uusiin käyttötarkoituksiin. Toimistokerrokset voidaan myös jakaa erikokoisiin yksiköihin tarpeiden muuttuessa.

Suuri osa yleisistä tiloista suunnitellaan ulkopuoliseen ilta- ja viikonloppukäyttöön. Ulkopuolisilla käyttäjillä ei ole pääsyä toimisto- ja henkilökunnan tiloihin lukuun ottamatta 1.-3. kerroksen pistäytymistiloja.

Valtuusto-/monitoimisali suunnitellaan siten, että sen voi kalustaa sekä valtuuston kerran kuussa pidettäviin kokouksiin että erilaisiin tapahtumiin. Sali varustetaan kokouksia varten langattomalla tekniikalla.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi Espoon esteettömän rakentamisen ohjeen mukaisesti.

Väestönsuojapaikat, noin 1000 paikkaa ovat Kannusillan väestönsuojassa. Purettavien Virastotalojen 1, 2 ja 3 väestönsuojapaikoista siirretään tarvittava määrä uuden Espoolaistentalon käyttöön.

Teknisille tiloille varataan noin 1330 m² ja kiinteistöhuollolle yhteensä noin 200 m².

7 ENERGIA- YMPÄRISTÖ- JA ELINKAARITAVOITTEET

Rakennuksessa noudatetaan Espoon kaupungin helmikuussa 2019 määriteltyä hiilineutraalisuus-ohjetta.

Hankkeessa säästetään luonnonvaroja ja ympäristöä hyödyntämällä jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

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

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

Hiilineutraaliustavoitteet täyttävässä rakennuksessa käytetään energiatehokkaita talotekniikkaratkaisuja, ja uusiutuvia energialähteitä: 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.

Asennus-, huolto- ja tekniset tilat suunnitellaan niin, että vaivaton kunnossapito ja laitteiston uusimisen tarpeet on otettu huomioon.

Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään puhtausluokiteltuja materiaaleja.

Rakennuksen perusratkaisu

Olemassa olevan katuverkoston lisäksi suunnittelualuetta määrittävät kaksi merkittävää kulkuyhteyttä. Tärkein on asemalta tulevan ylikulkusillan jatke, jonka näkymän päätteeksi on Espoon keskiaikainen kirkko. Toinen akseli kulkee Vaakunatorilta kohti vanhaa kunnantaloa Kannusillanmäellä.

Rakennuksen kolmeen alimpaan kerrokseen tulevat julkisessa käytössä olevat tilat, ravintola- ja kahvilatilat, kokouskeskus ja valtuusto-monitoimisali. Ylempiin kerroksiin tulevat toimistotilat.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Kirkkojärventieltä asemaa vastapäätä. Sisäänkäyntejä voi ottaa rakennukseen myös uudelta Kirkkojärventien yli menevältä yhdys sillalta ja Holvikäytävältä.

Rakennesuunnitteluratkaisut

Runkoratkaisun tulee tukea tilajaon elinkaaren aikaisia muuttamistarpeita. Rungon suunnittelukäyttöään on oltava vähintään 100 vuotta.

LVI-tekniset suunnitteluratkaisut

Espoon kaupungin LVIA-suunnitteluohjeiden mukaan.

Akustiset suunnitteluratkaisut

Tavoitteena on rauhallinen, meluton ympäristö. Toimintojen sijoittelulla ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että toiminnot eivät häiritse toisiaan.

Sähkösuunnitteluratkaisut

Espoon kaupungin sähkösuunnitteluohjeiden mukaan.

ICT –suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Espoon kaupungin ICT- ratkaisuohteistusta.

Energia

Ratkaisuissa tähdätään mahdollisimman pieneen energiankulutukseen hankkeessa kirjattujen energiatehokkuusvaatimusten ja -tavoitteiden mukaisesti. Hankkeesta on teetetty monitavoiteoptimointi.

8 KUSTANNUKSET, BUDJETOINTI, VUOKRAVAIKUTUS

Kustannukset

Espoon kaupungin osuus rakennuksen kustannuksesta on arviolta noin 71,9 M€ euroa (Espoolaistentalo) + 10,9 M€ (Espoolaistentalon kunnallisen käytön velvoitepaikkojen osuus pysäköintilaitoksesta), yhteensä noin 82,8 M€ kustannustasossa 1/2019 Rakennuskustannusindeksi (2015=100). Tässä vaiheessa on arvioitu, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat pysäköinnin kanssa noin 86 M€.

Espoolaistentalo on arviolta noin 3145 €/ brm² (alv. 0%) (rakennuksen osuus ilman pysäköintilaitosta).

Hankkeessa on varauduttu taiteen hankintaan. Taideteokset ovat Espoon kaupungin hankinta ja jäävät kaupungin omistukseen.

Budjetointi

Hankkeen rahoituksesta ja toteutusmallista päätetään erikseen.

Vuokravaikutus ja taloudelliset perustelut

Uuden Espoolaistentalon toimisto- ja kokoustilojen vuokrasumma on pienempi kuin lähtötilanteessa huhtikuussa 2017 ja edelleen lokakuussa 2020, joten hanke on pitkällä tähtäimellä kaupungille edullinen.

Alla olevat laskelmat ovat arvioita ja perustuvat nykyisiin vuokratasoihin.

Espoon keskuksen toimistotilojen ja autopaikkojen vuokrasumma lähtötilanteessa 4 /2017 on ollut 9,4 M€/v.

Espoon keskushallinnon toimitilojen vuokrasumma nykytilanteessa (10 /2020) on ollut 8,9 M €/v.

Espoolaistentalon tilojen ja niiden autopaikkojen vuokrasumma 3 /2028 on arviolta 5,6 M€/v. Tästä summasta julkisessa käytössä olevien tilojen (sis. 1. kerroksen aulat aputiloineen ja Palvelutorin) vuokrasumma niihin kuuluvien velvoiteautopaikkojen kanssa on 0,47 M€/v

Vuokrahyödyt:

Espoolaistentalon vuosivuokran 3 /2028 erotus vuokriin 10/2020 on 3,3 M€/v.

Laskelmassa ei ole huomioitu ravintola- ja kahvilatilojen vuokratukustannuksia ja -tuottoja.

Rakentamisen hyödyt:

Entisen virastokeskuksen alueen (sisältää virastopihan rakennusten lisäksi kaupungintalon, valtuustotalon ja Kannusillan pysäköintilaitoksen) maanmyyntitulojen arvioitu kokonaisarvo on n. 31M€, joista osa on jo toteutunut.

Alueen arvostuksen kohoaminen nostaa kiinteistöjen arvoa.

Edellytykset kannattavalle yritystoiminnalle Espoon keskuksessa kasvavat.

Purettavien rakennusten korjausinvestoinneista koituu säästöjä.

Henkilöstömenot / palvelutori, aula- ja turvapalvelut

Henkilöstön tarve

Palvelutorin ja aula- ja turvapalveluiden henkilöstömäärä on arvioitu seuraavaksi:

- 1.) Palvelutorin asiakasohjaus ja (harraste- ja kokoustilojen teknisten välineiden käytön ohjaus, aikavaraukset ym.) 2 henkeä.
- 2.) Palvelutorin palvelu esim. elinkeinopalveluja, jolloin henkilökuntaa enimmillään 10 henkilöä (palvelutorin konsepti tarkennetaan hankesuunnittelun aikana).
- 3.) Aulapalvelut, Espoolaistentalon koordinointi (aulan palvelutiskin henkilökunta): 2,5 henkeä.

Kohtien 1. ja 3. henkilökunta on paikalla arkisin klo 8.30-22.00 ja viikonloppuina lauantaisin klo 10-22.00 ja sunnuntaisin klo 12-22.00. Aulapalveluiden puolipäiväinen työntekijä on töissä arkisin normaalina virka-aikana. Mahdollisten elinkeinopalveluiden henkilökunta (kohta 2) on paikalla normaalina virka-aikana.

- 4.) Turvavalvomon henkilökunta

Paikalla rakennuksen aukioloaikoina. Mitoitus 3 henkeä koko ajan paikalla arkisin ja viikonloppuisin.

Kohdan 4 henkilökunta on paikalla arkisin klo 8.30-22.00 ja viikonloppuina lauantaisin klo 10-22.00 ja sunnuntaisin klo 12-22.00.

Henkilöstömenot

Yhteiskustannus 565 400 €/v jakaantuu seuraavasti:

- kohdan 1 päivävuoron kustannus on vuodessa noin 90 000 euroa, iltavuoro on noin 72 000 euroa.
- kohdan 2 kustannukset kultakin valtion- tai kunnallisen hallinnon alueelta
- kohdan 3 päivävuoron (2,5 työntekijää) kustannus on vuodessa noin 156 400 euroa, iltavuoro (2 työntekijää) noin 85 000 euroa.
- kohdan 4 päivävuoron kustannus on vuodessa noin 90 000 euroa, iltavuoro on noin 72 000 euroa.

Ensikertainen kalustaminen

Toimistotilojen varustelun ja kalustamisen määrä ja laatu toteutetaan monitilatoimiston periaatteella. Uutena hankittavien irtokalusteiden yhteenlaskettu kustannus on noin 4,0 M€

Irtokalustuksen suunnittelussa otetaan huomioon myös Tekniikantie 15:n väistötilaan vuosina 2018-2019 hankitut irtokalusteet, joiden arvo on 2,2 M€ ja jotka siirretään Espoolaistentalon. Edellä mainittuja kalusteita ei lasketa mukaan ensikertaisen kalustamisen kustannuksiin.

AV- ja tietotekniikka

Yhteiskustannus 2,765 M€ jakaantuu seuraavasti:

- uusien AV-laitteiden ostot ja asennukset noin 1,4 M€
Tekniikantielle hankitut AV-laitteet, arvo 1 M€ siirretään uuteen Espoolaistentalon. Edellä mainittuja AV- laitteita ei lasketa mukaan ensikertaisen varustamisen kustannuksiin.
- vanhojen näyttöjen irrotus ja asennus sekä uusien näyttöjen ja universal -telakoiden asennus 160 000 €. (Laitetilaukset (uudet näytöt ja universal-telakat) jokainen yksikkö hankkii itse Hektorista.)
- operaattorin tietoliikenneasennukset: noin 120 000 €
- operaattorin laitteet noin 1 M€
- kaikkien ICT-töiden koordinointi noin 85 000 €

9 TAVOITEAIKATAULU

Hankesuunnittelu käynnistyy vuoden 2022 aikana. Hankesuunnitelman pohjalta arvioidaan hankkeen lopulliset kustannukset. Hanke on alustavasti määritelty vuokrakohteeksi. Aikataulun kuukausimäärät ovat tehollisia kuukausia.

- suunnittelun valmistelu ja hankinta, 9 kk 12 /2021 – 9 /2022
- hankesuunnittelu, 12 kk 10 /2022– 10 /2023

- kaavamuutoksen käynnistäminen, 12 kk	10 /2022– 10 /2023
- hankesuunnitelman käsittely ja päätäntä, 3 kk	10–12 /2023
- hankkeen rahoitusratkaisun selvittäminen, 12 kk	10 /2022– 10 /2023
- suunnittelu, 24 kk	11 /2023– 12 /2025
- rakentaminen, Espoolaistentalo, 20 kk	5/2026–12/2027
- kalustaminen, tietotekniikka, av-varustus, 2 kk	1–2 /2028
- muutot ja käyttöönotto, 6 kk	3–9 /2028
- VT3 purkaminen, 8 kk	4 /2028 – 11 /2028
- rakentaminen, maanalainen pysäköintilaitos, 14 kk	12 /2028 – 2 /2030

10 RISKIEN ARVIOINTI

Kaavoitukseen liittyvä riski

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tulevat muutokset ja mahdolliset valitukset muodostavat aikataulu- ja kustannusriskin.

Hankkeen edetessä riskiarviota päivitetään.

11 TIEDOTUS

Hankkeesta tiedotetaan kuntalaisille kaikissa keskeisissä hankkeen vaiheissa.

Hankkeesta laaditaan tiedotus- ja viestintäsuunnitelma.

Liite 2, ESPOOLAISTEN TALO, TARVESELVITYS, HANKKEEN OSAPUOLET JA HENKILÖT

nimi	tehtävä	organisaatio / yritys
KYT / Espoon Tilapalvelut-liikelaitos / tilaaja ja projektin johto		
Reijo Yrjölä	rakennuttamispäällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Mauri Laurila	toimitilapäällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Kimmo Martinsen	suunnittelupäällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Auliikki Korhonen	hankepäällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Vesa Pyy	rakennepäällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Veli-Pekka Tynkkynen	sähköpäällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Jaana Saira	lvi-päällikkö	Tilapalvelut-liikelaitos
Tiina Seppälä	energia-asiantuntija	Tilapalvelut-liikelaitos
Annina Auvinen	sähköasiantuntija	Tilapalvelut-liikelaitos
Juha Pentikäinen	kustannuslaskennan asiantuntija	Tilapalvelut-liikelaitos
KYT / Esikunta / alueprojektit		
Mikko Kivinen	projektinjohtaja	Esikunta / Tekninen ja ymp.toimi
Hilkka Julkunen	tonttipäällikkö	Esikunta / Tekninen ja ymp.toimi
Katja Hakala	maankäyttöinsinööri	Esikunta / Tekninen ja ymp.toimi
KYT, Kaupunkitekniikka / katusuunnittelu, kunnallistekniikka		
Heli Rautio	Liikennesuunnittelun aluepäällikkö	Kake/ suunnittelu / pohjoinen alue
KYT, Kaupunkitekniikka / geosuunnittelu		
Matti Kaurila	Geotekniikkapäällikkö	Kake / kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
KYT, Kaupunkisuunnittelukeskus / asemakaavoitus ja liikennesuunnittelu		
Outi Reitmaa	aluearkkitehti	Kaupsu, asemakaavayksikkö
Salla Karvinen	suunnitteluinsinööri	Kaupsu, liikennesuunnitteluyksikkö
Markus Pasanen	suunnitteluinsinööri	Kaupsu, liikennesuunnitteluyksikkö
Antti Uusitupa	arkkitehti	Kaupsu, asemakaavayksikkö
KYT, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus		
Solja Mäkelä	rakennuslupapäällikkö	Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/Lupayksikkö
Tiina Reponen	lupa-arkkitehti, Espoon keskus	Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/Lupayksikkö
Tarja Söderman	ympäristöjohtaja	Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/ Ympäristönsuojelu
Länsi-uudenmaan pelastuslaitos		
Jukka Saari	johtava palotarkastaja	Koha/Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Kalle Widbom	palotarkastaja	Koha/Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Turvallisuus		
Jouni Majuri	kaupunginsihteeri	Koha/ Hallinto- ja kehittämissyksikkö/ Hallinto- ja lakiasiat
Sami Hotanen	palvelupäällikkö	KYT/ Tilapalvelut-liikelaitos
Taneli Kalliokoski	palvelutuotantopäällikkö	KYT/ Tilapalvelut-liikelaitos
Petri Häkkinen	turvallisuuspäällikkö	Koha/ Rahoitus- ja talousyksikkö / Turvallisuus ja valmius
Satu Laukkanen	turvallisuuskoordinaattori	Koha/ Rahoitus- ja talousyksikkö / Turvallisuus ja valmius
Espoon kaupunki, käyttäjän edustajia syksyllä 2018 / toimistotilat ja valtuustosali		
Olli Isotalo	teknisen toimen johtaja	KYT / Esikunta / Hallinto- ja kehittämissyksikkö / Toimialajohtaja
Juha Metso	perusturvajohtaja	HYTET, Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala (entinen Sotet)
Merja Narvo-Akkola	tilakehityspäällikkö	KOTO, kasvun ja oppimisen toimiala (entinen Sito)
Jouni Majuri	kaupunginsihteeri (valtuustosalin kysymykset)	Koha/ Hallinto- ja kehittämissyksikkö/ Hallinto- ja lakiasiat

Espoon kaupunki, käyttäjän edustajia syksyllä 2018 / asukkaiden yhteiskäytössä olevat tilat		
Susanna Tommila	kulttuurijohtaja	Elinvoiman tulosalue / Kulttuurin tulosyksikkö
Merja Narvo-Akkola	tilakehityspäällikkö	KOTO, kasvun ja oppimisen toimiala (entinen Sito)
Kirsti Rautavaara	suunnittelija	KYT / Tilapalvelut-liikelaitos
Juha-Pekka Strömberg	asiointipalvelupäällikkö	Koha/ asiointi- ja hallintopalvelut
Tuija Norlamo	kehittämispäällikkö	Koha/ konserniesikunta
Marjut Gerkman	markkinointipäällikkö	KYT / esikunta
Taide		
Pilvi Kalhama	museonjohtaja	Emma-museo
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy / viitesuunnitelmien pää- ja arkkitehtisuunnittelu		
Jyrki Iso-Aho	pääsuunnittelija	Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Ville Kuhmonen	arkkitehti	Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Riitta Tuomisto	arkkitehti (pää- ja rakenn.suunnitt.varahenkilö)	Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Pasi Mänttari		Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Panu Söderström	arkkitehti	Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Realidea Oy / Kiinteistökehityskonsultti		
Hannu Lokka	projektipäällikkö	Realidea Oy
Saku Järvinen	projektipäällikön varahenkilö	Realidea Oy
Granlund Oy / Monitavoiteoptimointi, energialaskelmat		
Tuomo Niemelä	ryhmäpäällikkö	Granlund Consulting Oy
Lassi Loisa		Granlund Consulting Oy
Panu Rautio		Granlund Consulting Oy
A-Insinöörit / rakennesuunnittelu		
Ziaur Rehman	erityisasiantuntija, laskentapäällikkö	A-Insinöörit Oy
Ramboll Oy / Pohjarakennustekniikka		
Petri Tyynelä	pohjarakennus	Ramboll Oy
A-Insinöörit, kustannuslaskenta		
Eeva-Riitta Mäntyniemi	kustannuslaskenta	A-Insinöörit
Workspace Oy, työympäristösuunnittelu (tarveselvityksen päivitys 31.5.2021)		
Heikki Prokkola	johtava asiantuntija	Workspace Oy
Tarja Paanola		Workspace Oy