

# Espoolaistentalon tarveselvitys

29.11.2021 kaupunginhallitus  
10.1.2022 Kh tila- ja asuntojaosto

Olli Isotalo kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Kivinen projektinjohtaja, Kaupunkiympäristön toimiala /Espoon keskus-projekti

**ESPOON KESKUS on yksi viidestä Espoon kaupunkikeskuksesta ja Espoon hallinnollinen keskus. Espoon keskus on läntinen 'portti pääkaupunkiseudulle'.**



# Kasvupotentiaali Espoon kaupunkiradan varrella

2

lisäraidetta  
Leppävaarasta  
Kauklahteen

44 000

uutta  
asukasta \*

13 000

uutta  
työpaikkaa \*

**Espoon keskus** on hallinnollinen kaupunkikeskus, jossa:

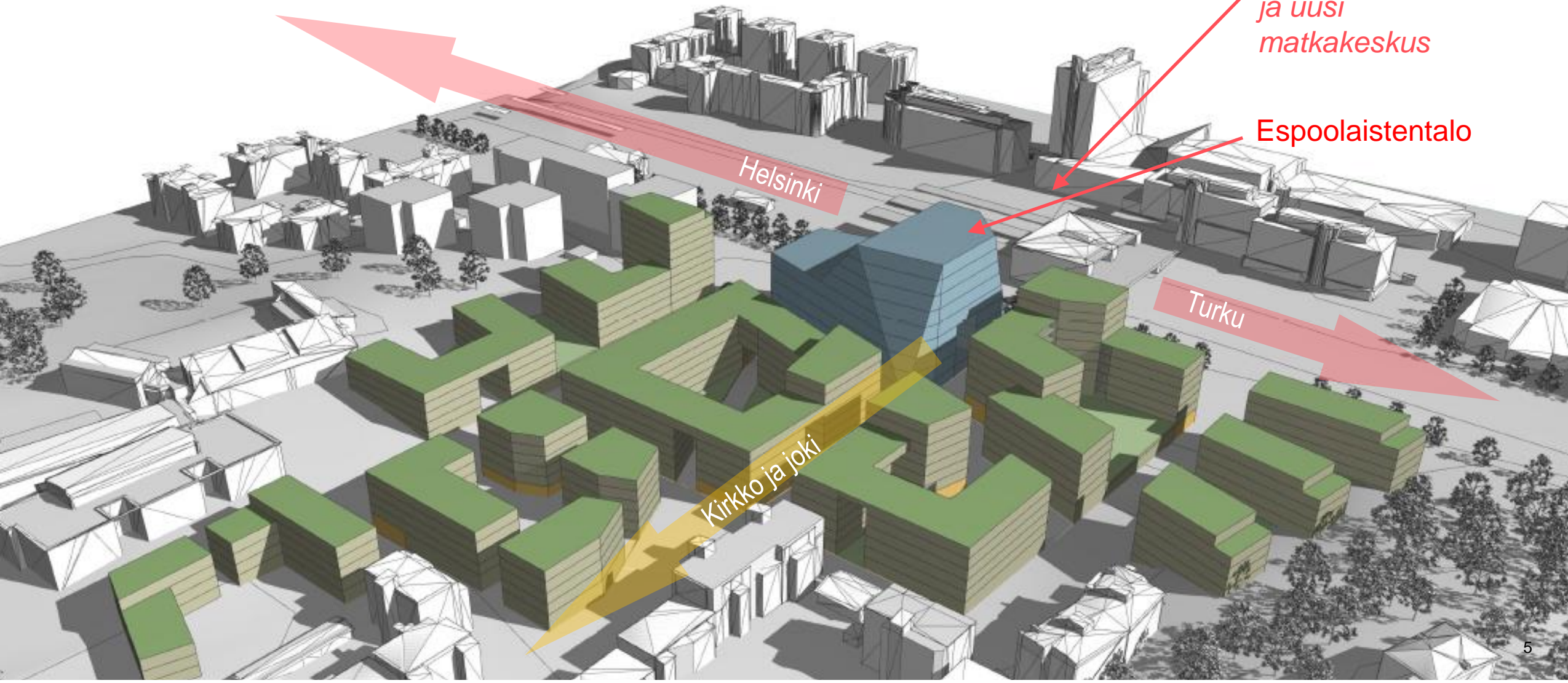
- Toimintoja sekoitetaan **monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi.**
- **painotetaan ensisijaisesti asemanseudun ympäristön kehittymistä.**
- edistetään **asuinrakentamista palvelujen ja joukkoliikenteen lähelle.**
- tehdään **viihtyisää ja laadukasta lähiympäristöä.**

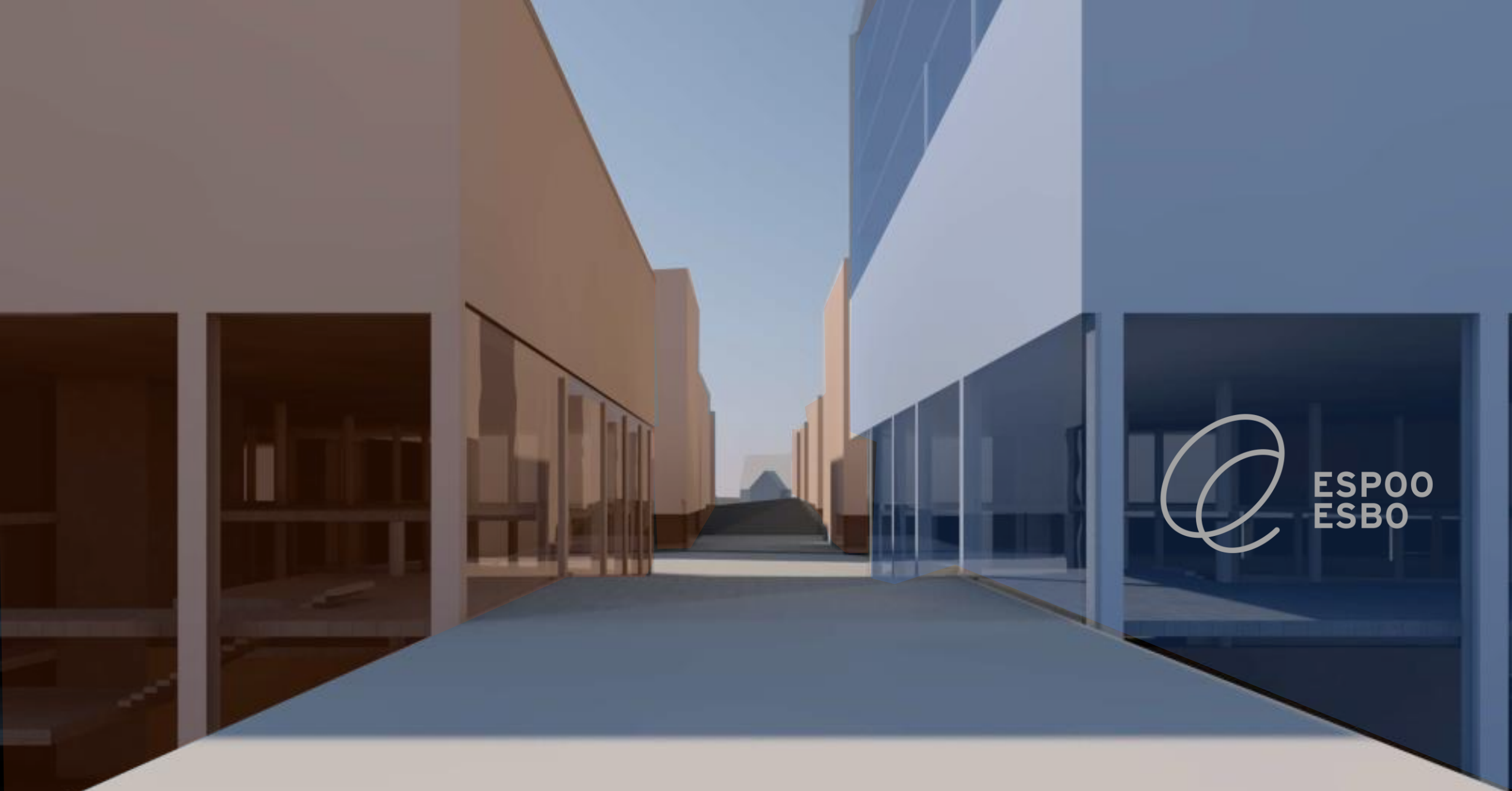


# Espon keskus

## Liittyminen kaupunkirakenteeseen

Espolaistentalolla on erinomainen saavutettavuus. Espoon kaupunkirata ja Espoon keskuksen joukkoliikenneterminaali toteutetaan aseman viereen.





ESPOO  
ESBO

# Espoolaistentalo

2014 Tilavision ja 2020 kh-käsittelyn tavoitteet huomioitu jatkosuunnittelussa

TOIMINTOJEN KESKITTÄMINEN  
JA JULKISTEN RAKENNUSTEN  
MONIKÄYTTÖISYYDEN  
LISÄÄMINEN  
Palveluiden tiivistäminen

TYÖYMPÄRISTÖN LAADUN  
PARANTAMINEN  
monitilaympäristö

TYÖN TUOTTAVUUDEN  
PARANTAMINEN  
tiedon jakaminen

KÄYTTÖ-  
KUSTANNUSTEN  
ALENTAMINEN  
(-50 %)

YMPÄRISTÖTEHOKKUUDEN  
PARANTAMINEN  
ympäristötehokkaat toimistot ja  
palvelutilat

ASUINRAKENTAMISEN  
MAHDOLLISTAMINEN  
1000 uutta asukasta

ESPOON KESKUKSEN ALUEEN  
MONIPUOLISTAMINEN JA IMAGON  
PARANTAMINEN  
uusia rakennuksia ja asukkaita

MAANMYyntITULOJEN OPTIMOINTI  
asuinrakentaminen ja vuorottaispysäköinti

2017  
10 erillistä toimipistettä

2019  
6 erillistä toimipistettä

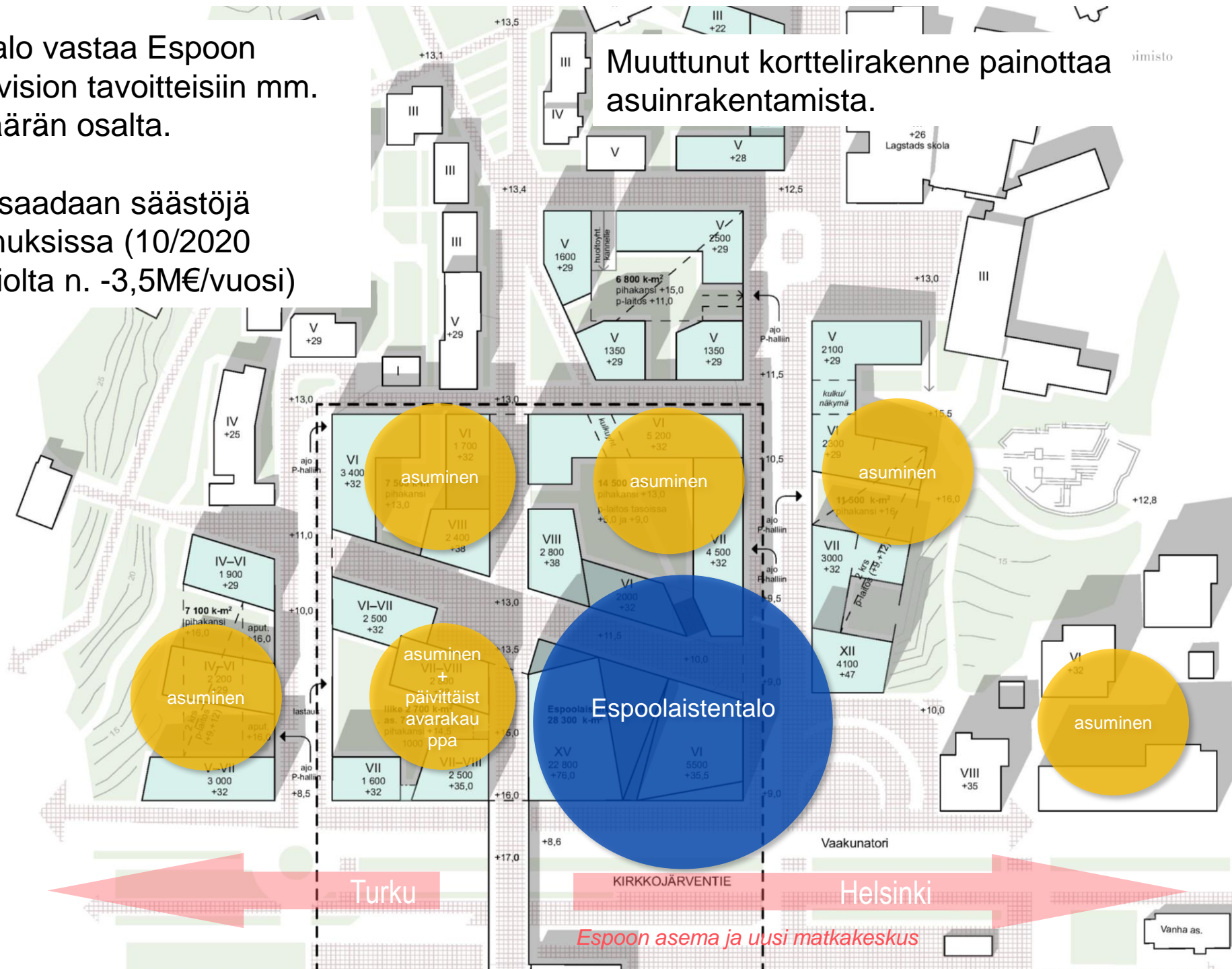
2021  
5 erillistä toimipistettä

202X  
Espoolaistentalo

Espoolaistentalo vastaa Espoon kaupungin tilavision tavoitteisiin mm. toimitilojen määrän osalta.

Keskittämällä saadaan säästöjä vuokratilakustannuksissa (10/2020 verrattuna arviolta n. -3,5M€/vuosi)

Muuttunut korttelirakenne painottaa asuinrakentamista.





# Espoolaistentalo

## Tarkistettu henkilöstömäärä ja työtilojen mitoitus



- Monitilatoimistojen mitoitusta on arvoitu uudelleen etätöiden määrän kasvaessa
- työntekijöiden ja työpisteiden välinen kerroin on 2,0 henkilöä/työpiste
  - 816 työpistettä noin 1632 työntekijälle
- toimistotilan mitoitus 15,70 hym<sup>2</sup>/työpiste yhteensä 12810 hym<sup>2</sup> + kokouskeskus 2400 hym<sup>2</sup> (sis. valtuusto-monitoimisisälin aputiloineen)
  - yhteensä 15210 hym<sup>2</sup> / 15600 htm<sup>2</sup>
  - toimistotilojen mitoitus 15,70 hym<sup>2</sup>/työpiste sisältää kaikki toimistokerrosten sisäiset toimistotilat, kokoustilat ja kahvion
  - mitoitus vastaa n. 9,6 htm<sup>2</sup>/työntekijä, neuvottelukeskus mukaan lukien
- 4/2017 toimistotilan mitoitus on ollut 29,26 htm<sup>2</sup>/työntekijää ja työpistettä kohti, koska useimmilla työntekijöillä on ollut oma työhuone tai työpiste. Mukaan on laskettu valtuustotalo kokoustitoimeen.

**Toimistotilan vähennys verrattuna Espoolaistentalon tarveselvitykseen 10.2.2020 on n. 3300 hym<sup>2</sup>, eli noin -20%.  
(Lähtötilanteeseen 2017 verrattuna noin -67%)**

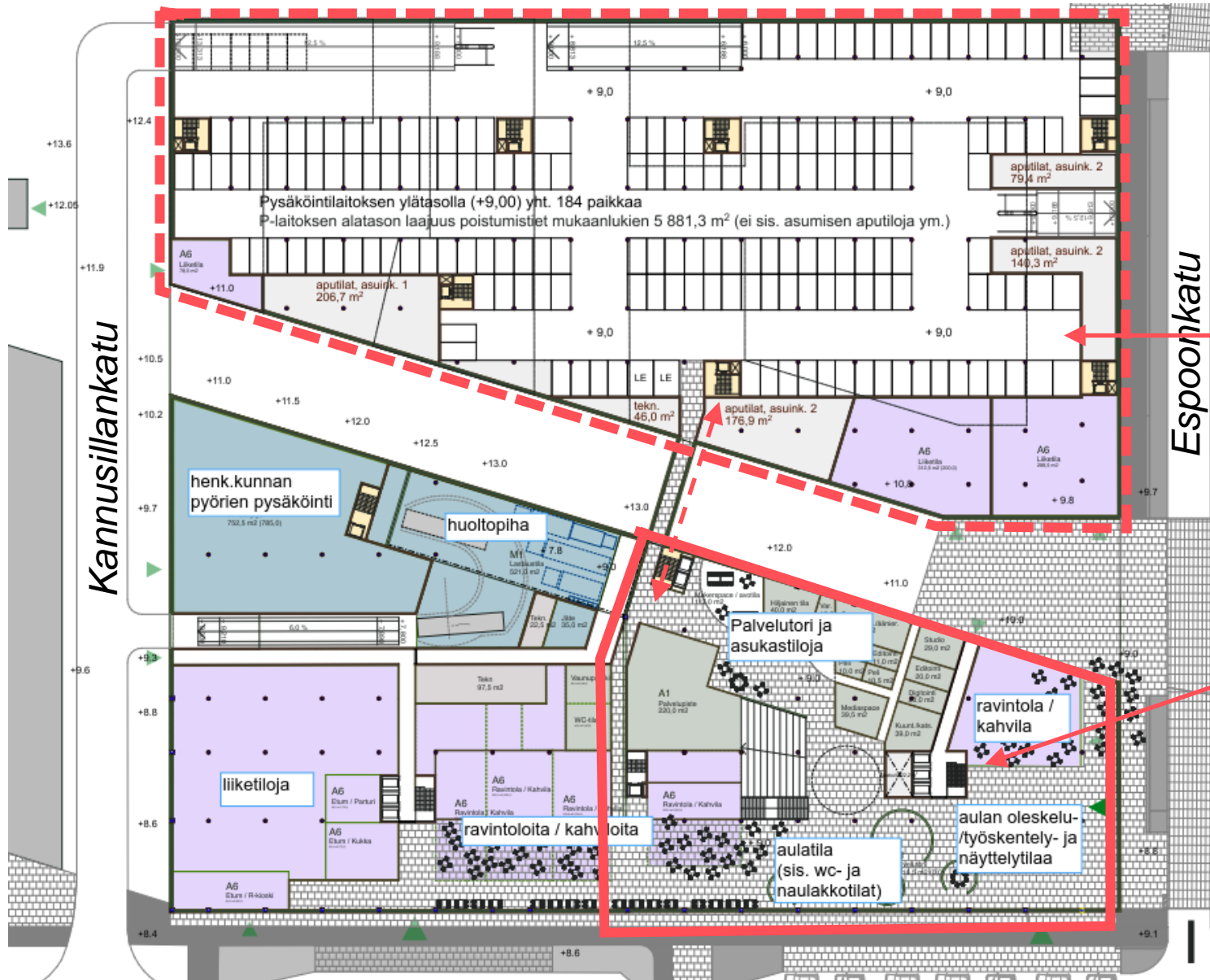
# Espoolaistentalo Tilojen muunneltavus

Espoolaistentalon toimistotilat voidaan joustavasti jakaa pienempi osiin.



Toimistokerroksen tavoitepinta-ala on enintään 2500 brm<sup>2</sup>, joka tulee joustavasti olla jaettavissa pienempiin osiin. Yhdessä kerroksessa on tällöin n. 120 työpistettä.

Espoon kaupungin tilatarpeen muuttuessa, esim. SOTE-uudistuksen myötä, vuokrattavan tilojen määrää voidaan säätää sopivaksi.



Vuorottaispysäköinti

Espoolaistentalo

**Alustava korttelirakenne**  
 Espoolaistentalon 1.krs (+9m), sekä  
 viereisten asuinkortteleiden alimmat  
 kerrokset (liiketilat, huolto ja  
 pysäköintilaitoksen ylätaso)

Kirkkojärventie



**Espoolaistentalon 2. Kerroksessa monitoimi-/valtuustosali suunnitellaan myös joustavasti kalustettavaksi erilaisia kokous- ja tapahtumatarpeita varten. Kokouskeskuksen huoneet ovat helposti saavutettavissa ja hyödynnettävissä.**

**Asiakaspalvelut sijaitsevat pääosin 1. kerroksen katutasolla.**



**Espoolaistentalon 2. Kerroksessa monitoimi-/valtuustosali suunnitellaan myös joustavasti kalustettavaksi erilaisia kokous- ja tapahtumatarpeita varten. Kokouskeskuksen huoneet ovat helposti saavutettavissa ja hyödynnettävissä.**

**Asiakaspalvelut sijaitsevat pääosin 1. kerroksen katutasolla.**

# Espoolaistentalo

## Keskeisimmät muutokset aiemman tarveselvityskäsittelyn jälkeen

- **Etätyön määrää** arvioitu tulevaisuudessa aiempaa suuremmaksi, jolloin kaupungin tarvitseman toimistotilan määrä tarkistettu n. -20% pienemmäksi.
- **Säästöt toimitilojen rakentamiskustannuksissa** kaupungin tilatarpeen pienentyessä. (Espoolaistentalo n. 71,9M€, muutos n. -13,1M€).
- **Pysäköinnin määrä** tarkistettu suhteessa toimistotilan kanssa. (pysäköinti n. 10,9M€, muutos -5,1M€)
- **Vuosittaiset säästöt toimitilojen vuokratilakustannuksissa** tilojen keskittämisen ansiosta n. -3,3 M€/vuosi
- **Korttelialue voidaan toteuttaa vaiheittain** siten, että VT3 puretaan vasta valmistumisen jälkeen. Vähentää väistökustannuksia.
- **Asumisen osuus kasvanut**, joten alueen maanmyyntituloja saadaan n. 4M€ aiempaa enemmän. (Vuosilta 2017-2029 yht. n. 31 M€)

# Espoolaistentalo

## Aikatauluarvio

- tarveselvitys -11/2021
- suunnittelijan hankinta 12/2021-9/2022
- hankesuunnittelu, kaavoituksen käynnistäminen ja rahoitusratkaisu 10/2022-10/2023
- suunnittelu 11/2023–12/2025
- rakentaminen 5/2026–12/2027
- kalustaminen, tietotekniikka, av-varustus 1/2028–2/2028
- **muutto ja käyttöönotto 3-9/2028**

