

Kaupunginhallitus 08.08.2022 § 239

§ 239

## **Valtuustoaloite vertailun tekemisestä Espoolaistentalon toteuttamisvaihtoehdoista (Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J. Särkijärven, Hannele Kerolan ja Johanna Karimäen sekä 20 muun valtuutetun 16.5.2022 jättämään valtuustoaloitteeseen vertailun tekemisestä Espoolaistentalon toteuttamisvaihtoehdoista ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Valtuustoaloitteen sisältö**

Jouni J. Särkijärvi, Hannele Kerola ja Johanna Karimäki sekä 20 muuta valtuutettua ovat jättäneet 16.5.2022 valtuustoaloitteen valtuustoaloitteeseen vertailun tekemisestä Espoolaistentalon toteuttamisvaihtoehdoista. Valtuustoaloitteessa esitetään selvitettäväksi Virastokeskuksen kehittämisvaihtoehtojen vaikutukset hankkeen hiilijalanjälkeen mm. vanhan kaupungintalon osalta. Vaihtoehtoina esitetään tutkittavaksi nykyisen Espoolaistentalon suunnitelmaehdotuksen lisäksi tutkittavaksi vanhan kaupungintalon ja valtuustotalon peruskorjauksen, sekä laajentamisen. Samassa yhteydessä tulisi arvioida vaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset. Valtuustoaloitteessa on myös esitetty vanhan kaupungintalon korjausperiaatteita, sekä arvioitu peruskorjauksen tuottamia tilasäästöjä uudisrakentamisen osalta.

#### **Vastaus valtuustoaloitteeseen**

Espoolaistentalon ja entisen virastoalueen kehittämistä on valmisteltu Espoon kaupunginvaltuuston 22.1.2018 tekemän päätöksen mukaisesti, jolloin valtuusto päätti Espoolaistentalon suunnittelusta sittemmin puretun Virastotalo 2:n paikalle. Samalla valtuusto päätti, että "tilojen yhteyteen suunnitellaan keskitetysti monipuolisia asukkaiden palveluita, palvelutori, kulttuuri- ja liiketiloja, monikäyttöiset päätöksentekoa (lautakunnat, kaupunginhallitus ja valtuustotyöskentely) ja asukasysteistyötä modernisti palvelevat tilat sekä muut joustavasti käytettävät päätöksenteon

tarvitsemat tilat. Nykyisen valtuustotalon käyttö ja olemassaolo tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi."

Espoolaistentalo hankkeen keskeisenä lähtökohtana on ollut luoda yksi yhteinen rakennus kaikkien Espoon toimistotyöntekijöiden päätyöpaikaksi lukuisten erillisten ja eri osoitteissa sijaitsevien tilojen sijaan. Laskelmien mukaan tällä saadaan merkittävää kustannussäästöä tilojen vuokra- ja ylläpitokustannuksien osalta. Yhteinen työpaikka luo myös merkittävää synergiaetua. Espoolaistentalon tavoitteena on luoda paikka, jossa Espoon asukkaat, kaupungin työntekijät ja luottamushenkilöt voivat luontevasti kohdata.

Kaupunginhallituksen 20.12.2021 hyväksymässä etätöön tekemisen huomioivassa Espoolaistentalon tarveselvityksessä tarvittavaksi hankekooksi oli arvioitu n. 23 000 brm<sup>2</sup> kaikkien tarvittavien toimintojen sijoittamiseksi yhteen rakennukseen. Vanhan kaupungintalon säilyttäminen n. 9 000 brm<sup>2</sup> olisi vain osa tarvittavasta tilatarpeesta ja toimisi päätavoitteen vastaisesti hajottaessaan toiminnot useampaan rakennukseen. Vanha rakennus, joka lähtökohdiltaan on pääosin suunniteltu nk. 'koppikonttori' -periaatteelle ei useinkaan mahdollista tilatehokkuuden optimointia. Tarkasteltaessa alkuperäisiä ja muutettuja toimistopohjia voidaan todeta vanha kaupungintalon rakennus tilatehokkuudeltaan varsin heikoksi ja nykytarpeisiin vaikeasti sovittavaksi.

Vuosikymmenen aikana tehdyissä lukuisissa käsittelyissä vanhaa kaupungintaloa ei ole todettu sellaiseksi kohteeksi, joka historiansa tai arkkitehtuurinsa puolesta edellyttäisi säilyttämistä. Tehdyt kuntotutkimukset osoittivat, että rakennus ei ole hyvässä kunnossa. Kaupungintalon käytöstä luovuttiin vakavien sisäilmaongelmien takia. Sisäilmaongelmien korjaamisen lisäksi rakennuksen käytön jatkaminen olisi vaatinut myös erittäin laajaa peruskorjausta, jossa vain mahdollisesti kantava runko tai osa siitä olisi säilytetty ja samalla jouduttu tekemään siihen laajamittaisia toiminnallisia muutoksia. Rakennuksen toimistokerrosten 3 metrin kerroskorkeus ei myöskään luo edellytyksiä nykyaikaisen ilmanvaihtotekniikan sijoittamiselle, koska toimistokerrosten 2.- 4. vapaa korkeus on vain 2,6 metriä. Nykyaikaisen toimistotalon vaatimus kerroskorkeudeksi on noin 4 metriä.

Useisiin kohteisiin laadittujen laskelmien perusteella rakennuksen elinkaaren aikaisesta hiilijalanjäljestä valtaosa muodostuu rakennuksen käyttämästä energiasta. Siirryttäessä laajamittaisesti uusiutuvan tai CO<sub>2</sub> -vapaan energian käyttöön lämmityksessä, sähkön käytössä ja käyttöveden hyödyntämisessä, rakentamisen aikainen hiilijalanjälki tulee merkityksellisemmäksi. Ottaen kuitenkin huomioon, että kaupungintalon uudelleen käyttöönotto mahdollistaisi vain runkorakenteen säilyttämisen ei hiilijalanjäljen väheneminen ole kuitenkaan merkittävä kokonaisuuteen nähden. Tässä kohteessa hiilijalanjäljestä saatava säästö ei luo perustetta rakennuksen säilyttämiselle ja uudelleenkäyttöä huomioiden aiheutuvat muut haitat asetettuun kokonaistavoitteeseen.

Uudisrakentamisen yhteydessä kestävä kehityksen tavoitteet voidaan edistää tehokkaammin. Esim. Espoolaistentalon toteutuksessa noudatetaan Espoon kaupungin helmikuussa 2019 määriteltyä hiilineutraalisuus-ohjetta. Rakennus suunnitellaan siten, että sen energiaratkaisut vastaavat vuoden 2018 energiamääräyksiä, lähes nollaenergia-rakennusten elinkaaritaidellisia ratkaisuja.

KHO:n hylättyä valituslupahakemuksen, koskien Pro Espoon tekemää entisen kaupungintalon suojeluesitystä ja Uudenmaan ELY:n kielteistä päätöstä, rakennukselle asetettu vaarantamiskielto on poistunut. Rakennuksen purkamisesta on voimassa oleva purkulupa vuodelta 2018. Purkamisen yhteydessä purettavat rakennusmateriaalit (mm. metalli, lasi, betonimurske) on edellytetty kierrätettäväksi purkutyön yhteydessä. Tilapalvelut- liikelaitos on mukana Ympäristöministeriön kestävän purkamisen Green Deal -sopimuksessa. (Kestävä purkaminen - Sitoumus2050). Purku-urakoitsija on perustanut työmaan, aidannut alueen ja aloittanut purkutyön heinäkuussa. Rakennuksen rungon purkamiseen päästäneen jo elokuussa 2022. Purkutyöt jatkuvat arvion mukaan maaliskuuhun 2023 saakka.

Entisen virastokeskus alueen uudistaminen ja Espoolaistentalon toteuttaminen on osa laajempaa kokonaisuutta, jonka tavoitteena on nostaa Espoon keskuksen imagoa ja vetovoimaa yhtenä viidestä kaupunkikeskuksesta. Espoon keskuksen uudistamistarve on tunnistettu jo 2000-luvun alkupuolella ja ollut vireillä vuodesta 2007 alkaen. Kaupungintalon ratkaisun viivästyminen on hidastanut koko Espoon keskuksen kehittämistä yli vuosikymmenen ajan. Espoolaistentaloa järjestettävän suunnittelukilpailun yhteydessä laadittava alueen kokonaissuunnitelma mahdollistaa keskuksen pohjoisen osan kehittämisen kokonaisuutena ja siten myös asuin- ja palvelualueen merkittävän lisäyksen huomioiden samalla kaupunkiympäristön viihtyvyyden ja vetovoimaisuuden parantamisen.

Valtuustotalo on kaupungintaloa paremmassa kunnossa, vaikka senkin osalla on esiintynyt jonkin verran, ongelmia lähinnä pohjakerroksessa. Kaupunginhallitus on edellyttänyt 10.2.2020 päätöksessään ratkaisuvaihtoehtojen laatimista Espoolaistentalon hankesuunnitelman yhteydessä. Valtuustotalon uusiokäyttöä eri käyttötarkoituksille on alustavasti selvitetty. Säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muutos on purkamiselle mahdollinen vaihtoehto, mutta edellyttää tarkempaa tutkimista sekä myös palveluverkkotarkastelua käyttäjätoimialan osalta. Aiempien päätösten mukaisesti Valtuustotalon korttelin jatkosuunnittelun periaatteet tulevat myöhemmin valtuuston päätettäväksi.

Espoolaistentaloa ja entisen virastoalueen kehittämisen periaatteista päätettäessä on esitetty vertailut eri vaihtoehtojen välillä. Edellä kirjattuun perustuen voidaan jo ilman tarkempaa laskelmaa havaita, ettei kaupungintalon uudelleen käyttöönotto toisi oleellista säästöä ja olisi vastoin aiemmin hyväksytyjä suunnitteluperiaatteita.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Valtuustoaloite vertailun tekemisestä Espoolaisten talon toteuttamisvaihtoehdoista Särkijärvi Jouni

## **Tiedoksi**