



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.03.2024

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

Aika 25.03.2024 klo 09:00 - 10:47

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Partanen Henna Ampuja Ari Gestrin Christina Kajava Henna Laiho Mia Jama Mohamed Paasivirta Olli-Pekka Saramäki Sara	puheenjohtaja jäsen varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen
Muut saapuvilla olleet	Katainen Mervi Guzenina Maria Mäkelä Jukka Rinta-aho Harri Isotalo Olli Kivinen Harri Lehtinen Maija Konttas Ari Heinero Mervi Kilappa Susanna Savolainen Anne Rosenberg Heidi Aaltonen Matti	kaupunginhallituksen puheenjohtaja kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja kasvun ja oppimisen toimialajohtaja Kaupunkiympäristön toimialajohtaja hallinto- ja kehittämisjohtaja toimitusjohtaja rahoitusjohtaja elinvoimajohtaja viestintäpäällikkö asuntopäällikkö tekninen sihteeri lakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Henna Partanen

Matti Aaltonen

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Ampuja

Olli-Pekka Paasivirta

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 02.04.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 16		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 17		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 18	1	Tilapalvelut-liikelaitoksen vuoden 2023 tilinpäätöksen hyväksyminen	6
§ 19		Oittaaan uimarannan pukutilat, uudisrakennus (Kh-asia, osittain Kv-asia)	9
§ 20	2 - 5	Lausunnot pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavista hankkeista	11
§ 21		Viranhaltijoiden päätökset	14
§ 22		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	16

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 16

25.03.2024

§ 16

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.3.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 17

25.03.2024

§ 17

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Ampuja ja Olli-Pekka Paasivirta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 18

25.03.2024

Asianumero 92/02.02.01/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 25.03.2024 § 18

§ 18

## Tilapalvelut-liikelaitoksen vuoden 2023 tilinpäätöksen hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:  
Turunen Päivi  
Moisander Heikki  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy liitteenä olevan Tilapalvelut-liikelaitoksen vuoden 2023 tilinpäätöksen.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Kaupungin tilikausi on kalenterivuosi. Tilapalvelut-liikelaitoksen johtokunnan on laadittava tilikaudelta liikelaitoksen erillistilinpäätös sekä saatettava se kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Tilinpäätöksen allekirjoittavat johtokunnan jäsenet ja Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja. Liikelaitoksen erillistilinpäätös yhdistellään kaupungin tilinpäätökseen.

Tilinpäätökseen kuuluvat tuloslaskelma, rahoituslaskelma, tase ja niiden liitteenä olevat tiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus.

Tilintarkastaja tarkastaa liikelaitoksen tilinpäätöksen osana kaupungin tilintarkastusta. Tilintarkastaja esittää liikelaitosta koskevat tilinpäätöslausumat kaupungin tilintarkastuskertomuksessa.

Vastuuvapauden myöntämisestä päättää valtuusto tarkastuslautakunnan esityksestä osana kaupungin tilinpäätöksen hyväksymistä.

Johtokunnan on liitteenä olevassa toimintakertomuksessa tehtävä esitys tilikauden tuloksen käsittelystä. Tuloksen käsittelystä päättää valtuusto kaupungin tilinpäätöksen hyväksymisen yhteydessä.

Tilapalvelut-liikelaitoksella oli kaksi sitovaa tulostavoitetta:

1. Liikelaitoksen tulostavoite on 11,895 milj. euroa ylijäämäinen. Tulos oli 10,745 milj. euroa, joka alitti tulostavoitteen 1,149 milj. eurolla. Tavoite ei toteudu.
2. Liikelaitoksen talonrakennusinvestointien toteutuminen valtuuston päättämän muutetun talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion. Uudisrakennusinvestointien toteuma oli 69,4 milj. euroa, joka oli 36 milj. euroa talousarviota alempi (TA 105,4 milj. euroa). Investointeja toteutettiin ohjelman mukaisesti. Investointiohjelma toteutuu kokonaisuutena mutta joidenkin yksittäisten hankkeiden osalta on ollut muutoksia.

Tulot toteutuivat 0,3 milj. euroa yli talousarvion (101,1 %), ja laskivat edellisestä vuodesta 32 milj. euroa ollen 290,2 milj. euroa.

Toimintamenot olivat 192,6 milj. euroa (99,9 %) ja toimintamenojen alitus talousarvioon nähden oli 0,1 milj. euroa. Menot olivat 14,4 milj. euroa alemmat kuin edellisenä vuonna (6,9 %). Toimintamenoissa isoimmat ylitykset olivat ulkoisissa vuokramenoissa ja alitukset henkilöstökuluissa ja aineissa, tarvikkeissa ja tavaroissa.

Ulkoiset vuokramenot olivat 71,9 milj. euroa (109,4 %) ja ylittivät muutetun talousarvon 6,2 milj. eurolla (muutettu TA 65,7 milj. euroa). Menot ovat laskeneet edellisestä vuodesta 10,7 milj. euroa.

Henkilöstökulut olivat 23,1 milj. euroa ja alittivat muutetun talousarvion (muutettu TA 25,4 milj. euroa) 2,3 milj. eurolla.

Aineet, tarvikkeet ja tavarat olivat 24,4 milj. euroa ja alittivat muutetun talousarvion 4,0 milj. eurolla (muutettu TA 28,4 milj. euroa). Suurimmat erät olivat lämpö- ja sähkökulut.

Tulostavoitteeseen vaikuttavat muut erät olivat sisäiset rahoituskulut ja poistot.

Sisäiset rahoituskulut olivat 29,9 milj. euroa ja ylittyivät 1,2 milj. eurolla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 18

25.03.2024

Poistot ja arvonalentumiset ylittivät talousarvion 0,4 eurolla ollen 56,7 milj. euroa. Tästä arvonalentumiset olivat 1,1 milj. euroa

Tilapalvelut-liikelaitoksen Taloudellisesti kestävä Espoo -tavoitteet vuodelle 2023 olivat 4,1 milj. euroa. Tavoitteet ylitettiin mutta myynneissä jäätin alle tavoitteen. Toteuma oli 4,4 milj. euroa.

Investointiohjelman toteutumisprosentti on 74,2 % talousarviosta.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Tilapalvelut-liikelaitos Tilinpäätös 2023

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 19

25.03.2024

Asianumero 6429/02.08.00/2021

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 25.03.2024 § 19

§ 19

## **Oittaaan uimarannan pukutilat, uudisrakennus (Kh-asia, osittain Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sippo-Hosio Riikka  
Yrjölä Reijo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

1  
valtuusto hyväksyy investointiohjelmassa 2024-2031 hyväksytyn Oittaaan uimarannan pukutilat tavoitekustannuksen korotuksen 185 000 eurolla 985 000 euroon (alv 0 %, hintataso 106 / 1/2024).

2  
kaupunginhallitus päättää, että Oittaaan uimarannan pukutilojen uudisrakennushanke voidaan käynnistää ja hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakkasopimus ym. sopimukset solmia.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kysymyksessä on Oittaaan uimarannan pukutilat, uudisrakennushanke. Pukutilarakennus sijaitsee Oittaaan ulkoilualueella Bodominjärven eteläpäässä olevalla uimarannalla, Kunnarlantie 33-39. Rakennus palvelee uimarannan, Angry Birds -puiston, pelikentän sekä luonto- ja lenkkipolkujen kävijöitä. Rakennuksessa on lämpimät WC-tilat sekä siivous- ja tekniset tilat (yhteensä noin 50 hym<sup>2</sup>) sekä kesäkäytössä olevat lämmittämättömät pukuhuoneet, ensiapu- ja valvomotilat (yhteensä noin 69,5 hym<sup>2</sup>). Lisäksi rakennukseen liittyy jäte- ja varastokatos. Kokonaisala

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/17
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 19	25.03.2024

on noin 158 brm<sup>2</sup>. Oittaan uimarannalla ei ole tällä hetkellä kiinteitä puku- ja wc-tiloja.

Talousarviossa vuoden 2024 investointiosassa hankkeelle budjetoitu määräraha on 800 000 euroa (alv 0 %, hintataso 106 / 1/2024).

Hanke kilpailutettiin helmikuussa 2024. Tarjoukset saatiin 5 tarjoajalta. Kilpailutuksen perusteella laskettu hankkeen kustannusarvio on 985 000 euroa (alv 0 %, hintataso 106 / 1/2024).

Halvimman tarjouksen mukaan laskettu kustannusarvio ylittää hankkeelle varatut määrärahat 185 000 eurolla johtuen haastavista perustamisolosuhteista sekä hankalasti ennakoitavista olleista maanrakennustöiden kustannuksista.

Valtuustolle esitetään hankkeen määrärahaa nostettavaksi 985 000 euroon, alv 0 %.

Hankkeelle esitetään käynnistämislupaa huhtikuulle 2024, koska urakka-ajan tarjouspyynnön mukainen alkaminen on huhtikuussa 2024.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 20

25.03.2024

Asianumero 288/02.05.05/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 25.03.2024 § 20

§ 20

## **Lausunnot pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavista hankkeista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto antaa liitteenä olevan lausunnon pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavasta

- Hoasin opiskelija-asuntohankkeesta osoitteessa Riihitontuntie 11
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskohteesta osoitteessa Aallonmerkki 4
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskohteesta osoitteessa Alberganesplanadi 4
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskohteesta osoitteessa Nurmilinnuntie 3.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas haluaa laajentaa pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavaa opiskelija-asuntohanketta Vuoritontun kaavamuuosaluella. Alkuperäinen hanke (Riihitontuntie 9) on saanut Aran osapäätöksen 18.12.2023 ja investointiavustuspäätöksen 22.12.2023, mutta rakentamista ei ole vielä aloitettu. Hankkeen rakentamisen käynnistäminen edellyttää samassa korttelissa olevan toisen vapaarahoitteiseksi suunnitellun hankkeen (Riihitontuntie 11) toteuttamista. Kannattavuushaasteiden takia toinen hanke ei ole kuitenkaan käynnistymässä ja Hoas on neuvotellut vapaarahoitteiseksi suunnitellun hankkeen omistajan kanssa hankkeen muuttamisesta opiskelija-asumiseen.

Hoasin alkuperäiseen opiskelija-asuntohankkeeseen on suunniteltu 236 asuntoa ja asuinala on 6 447 asm<sup>2</sup> (keskipinta-ala 27,4 asm<sup>2</sup>). Vapaarahoitteiseksi suunnitellussa hankkeessa on 36 asuntoa ja asuinala 1 280 asm<sup>2</sup> (keskipinta-ala 35,6 asm<sup>2</sup>). Hoasilla ei ole tarvetta muuttaa vapaarahoitteiseksi suunnitellun hankkeen suunnitelmia. Näin ollen opiskelija-asumiseen toteutuisi yhteensä 272 asuntoa, joiden asuinpinta-ala on 7 727 asm<sup>2</sup> (keskipinta-ala 28,4 asm<sup>2</sup>).

Vuoritontun asemakaavamuutoksesta allekirjoitetun maankäytösopimuksen mukaan maanomistaja on sitoutunut siihen, että maanomistajalle jäävän alueen rakennusoikeudesta noin 8 000 k-m<sup>2</sup> toteutetaan valtion tukemana pitkäaikaisena vuokra-asuntotuotantona erityisryhmälle (opiskelijat). Lisäksi Espoon kaupunki on ottanut vastatakseen noin 6 000 k-m<sup>2</sup>:n ara-tuotannon toteutuksen, mikä on luovutettu Espoon Asunnoille. Mikäli vapaarahoitteiseksi suunniteltu kohde muuttuu opiskelija-asuntokohteeksi, Vuoritontun kaavamuutosalueen asuntorakentamisoikeudesta 15 650 k-m<sup>2</sup> (27 %) toteutuu valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tuotantomuodon vaihdoksen vuoksi ei tehdä muutoksia maankäytösopimukseen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa kolmen asumisoikeuskohteen perusparantamista varten. Aallonmerkki 4 sijaitsee Kivenlahden pienalueella ja siinä on 56 asuinhuoneistoa (asuinala 3 862,5 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut 1996 ja sen suunniteltu korjausaste on 23 %. Alberganesplanadi 4 sijaitsee Etelä-Leppävaaran pienalueella ja siinä on 54 asuinhuoneistoa (asuinala 2 979,5 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut myös 1996 ja sen suunniteltu korjausaste on 14,4 %. Kolmas asumisoikeuskohde Nurmilinnuntie 3 sijaitsee Karakallion pienalueella ja siinä on 26 asuinhuoneistoa (asuinala 2 218,5 m<sup>2</sup>). Myös se on valmistunut 1996 ja sen suunniteltu korjausaste on 18 %.

Oheismateriaalina on taulukko alkamattomien ara-hankkeiden seurantatiedoista.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 2 Lausunto Riihitontuntie 11
- 3 Lausunto Aallonmerkki 4
- 4 Lausunto Alberganesplanadi 4
- 5 Lausunto Nurmilinnuntie 3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/17

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 20

25.03.2024

**Oheismateriaali**

- Lainahakemusten seuranta

**Tiedoksi**

## § 21

**Viranhaltijoiden päätökset****Päätösehdotus****Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

**Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja**

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat)14.3.2024 §7  
Hankintapäätös; Kaitaan koulun tilamuutokset hankinta (6349/2020)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat)14.3.2024 §8  
Hankintapäätös; Espoolaistentalo, tietomallikoordinointi ja -managerointi palvelut hankinta (9812/2021)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 19.3.2024 §9  
Hankintapäätös; Olarinluoman vastaanottokodin muutos- ja korjaustyöt hankinta (1025/2024)

**Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirjat**

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 14.3.2024 §2  
Hankintapäätös; Hanikan virkistyskeskuksen tilojen varausten vastaanotto- ja järjestelytehtävät (1023/2024)

**Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirjat**

- Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat)14.3.2024 §5  
Hankintapäätös; Kaukalahden koulun salaojakorjaukset, toteutusurakan hankinta (108/2024)

**Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikkö**

- Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat)14.3.2024 §5  
Hankintapäätös; Eestinmetsän lähipalvelukeskus, rakennusautomaation uusiminen suunnitelmien mukaisesti hankinta (10673/2021)

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/17
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 21	25.03.2024

- Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat)14.3.2024 §6  
Hankintapäätös; Akilleksen maja Puolarmaari tiilikaton uusiminen, hankinta (6349/2020)

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 22

## **Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

1

Ajankohtaiset sisäilma-asiat (Maija Lehtinen)

2

Asumisen ja maankäytön periaatteet – toteutumisen seuranta, osa asuminen (Anne Savolainen)

3

Karhusaaren tilannekatsaus (Maija Lehtinen)

4

10 vuoden investointiohjelman valmisteluprosessin tilannekatsaus (Jukka Mäkelä)



## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.