



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

23.09.2024

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

Aika 23.09.2024 klo 09:00 - 09:58

Paikka Sähköinen Teams- kokous

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

Allekirjoitukset

Henna Partanen  
puheenjohtaja

Matti Aaltonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mohamed Jama  
pöytäkirjantarkastaja

Henna Kajava  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 27.09.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 50		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 51		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 52	1, 2	Tilapalvelut-liikelaitoksen esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi käyttötalouden osalta 2025-2027	6
§ 53		Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen määrärahamuutos (Kh-asia, osittain Kv-asia)	9
§ 54	3	Lausunto pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavasta hankkeesta	14
§ 55	4, 5	Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	16
§ 56		Viranhaltijoiden päätökset	17

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 50

23.09.2024

§ 50

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.9.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 51

23.09.2024

§ 51

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mohamed Jama ja Henna Kajava.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 52

23.09.2024

Asianumero 1543/02.02.00/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 23.09.2024 § 52

§ 52

## **Tilapalvelut-liikelaitoksen esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi käyttötalouden osalta 2025-2027**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025-2027 käyttötalouden osalta.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion valmistelun lähtökohdat**

Lähtökohdan vuoden 2025 talousarvion ja vuosien 2026 - 2027 Taloussuunnitelman laadinta perustuu valtuuston 13.6.2022 hyväksymään Espoo-tarinaa sekä Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus- ja sopeutusohjelmaan (Take) ja siitä johdettuihin tavoitteisiin. Valtuustokauden 2021–2025 taloustavoitteena on, että Espoo on taloudellisesti kestävä ja verotukseltaan kilpailukykyinen.

Vuosien 2025–2027 talouden suunnittelua tehdään tilanteessa, jossa hyvinvointialueuudistus on muuttanut olennaisesti rahoituspohjaamme. Viime vuonna verotulokehitystä nostivat vielä ns. aikaisempien vuosien verohännät. Vuodelle 2024 tällaisia ei ole enää tulossa, jonka takia verotulot laskevat olennaisesti viime vuoden tasosta.

Tämän lisäksi talouden alavireinen suhdanne hidastaa verotulojen kehitystä, jonka takia olemme tänä vuonna jopa jäämässä verotulotavoitteestamme.

Toimintaympäristössä on edelleen suuria epävarmuuksia ja talouden kasvun odotetaan käynnistyvän vähitellen. Vaikutukset näkyvät viiveellä kuntasektorin taloudessa. Verotulojen kertyessä arvioitua pienempänä ja samaan aikaan menojen kasvaessa ennakoitua nopeampana, on johtanut julkisen sektorin alijäämäisyyteen. Tämä tulojen ja menojen epätasapaino haastaa myös Espoon koko taloussuunnitelmakauden.

Kaupungin tulopohjan merkittävä pienentyminen asettaa suuria haasteita sille, millainen kaupungin menojen kasvu voi tulevilla taloussuunnitelmakaudella olla.

Kokonaisuuteen liittyy myös Espoon mittava investointiohjelma ja velkamäärän kääntäminen laskuun. Vuodelle 2025 on kehyksessä varauduttu kaupunkitasolla (ilman TE-uudistuksen vaikutusta) 3 % menojen kasvuun. Menojen kasvua tulee hillitä, jotta kestävä talouden tasapaino voidaan saavuttaa.

TakE-ohjelman keskeisiä tavoitteita on kaupungin menojen ja tulojen tasapainoon saaminen, investointitason laskeminen lähemmäksi tulorahoituskykyä ja kunta-valtio -kustannusjakosuhteen oikeudenmukaistaminen Espoon osalta.

Toimialojen laatimissa henkilöstösuunnitelmissa vuodelle 2025 on henkilöstömäärän ja henkilötyövuosien kehityksen osalta huomioitava Taloudellisesti kestävä Espoo (TakE) -ohjelman tavoitteet.

### **Talousarvioehdotus vuodelle 2025 ja taloussuunnitelma vuosille 2026 ja 2027**

Talousarvion ja suunnitelman laadinta tehdään annetun kehyksen pohjalta.

Tilapalvelut-liikelaitoksen talousarvion valmistelun pohjana on kehyksen mukainen tulostavoite ja henkilöstösuunnitelma, joka on myös liitteenä. Taloussuunnittelussa on varauduttu Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisiin sopimuskorotuksiin sekä tilakustannusten kasvuun toimitilojen määrän ja kustannustason nousun osalta.

Tilapalvelujen tulostavoitteena on nollatulos eli liikelaitoksen menot määräytyvät tulojen mukaan. Tilapalvelujen tulostavoite on kuitenkin 26 milj. euroa, koska tuloksella katetaan tiettyjen yhtiöiden investoinneista rahastoitavien lainojen lyhennysten osuus 21,5 milj. euroa sekä taloudellisesti kestävä Espoo -tavoite 4,5 milj. euroa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 52

23.09.2024

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Tilapalvelut-liikelaitoksen henkilöstösuunnitelma 2025-2027
- 2 Tilapalvelujen toiminta- ja taloussuunnitelma 2025-2027

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 53

23.09.2024

Asianumero 289/10.03.02/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 23.09.2024 § 53

§ 53

## **Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen määrärahamuutos (Kh-asia, osittain Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yrjölä Reijo  
Salin Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

1  
valtuusto hyväksyy 8.12.2022 päivätyn Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen hankesuunnitelman muuttamisen siten, että hankkeen tavoitekustannus on 22,0 milj. euroa (ALV 0 %, hintataso 106,0 / 9.2024)

2  
kaupunginhallitus päättää, että Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen rakentaminen voidaan käynnistää ja hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakka- ym. sopimukset solmia.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Päätettäväksi tuotavan hankinnan kohteena on Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen määrärahamuutos ja rakennustöiden käynnistäminen yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana.

Sunan koulu peruskorjataan ja laajennetaan rakennusoikeuden puitteissa Espoon keskuksen korttelin 40105 tontilla 2. Sunan koulu on 260 oppilaan

alakoulu, joka laajennetaan kolmisarjaiseksi noin 480 oppilaan alakouluksi, jossa toimii alustavasti 18 perusopetusryhmän lisäksi 3 erityisopetuksen luokkamuotoista pienryhmää. Sunan koulu on vuonna 1985 valmistunut 1-2-kerroksinen, keskikäytävällinen rakennus. Osoite on Solisevantie 10, 02760 ESPOO.

Rakennushankkeen toteuttamisen urakkamuotona on yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka, joka sisältää valitun urakoitsijan ja tilaajan toteuttaman kehitysvaiheen. Hankkeen kehitysvaiheen aikana on tehty merkittäviä suunnitelmien kehitystoimenpiteitä, joilla on saatu aikaiseksi n. 1,4 miljoonan euron säästö verrattuna aiempiin suunnitelmiin.

Hyväksytyssä hankesuunnitelmassa hankkeen tavoitehintaa oli 15 milj. euroa. Kokonaiskustannukset laskettiin olemassa olevan koulurakennuksen korjausasteella 90 % ja laajuudella 3350 hym2 ja 5268 brm2.

Hankkeen koko ja korjausaste on tarkentunut suunnittelun edistyessä mm. laajennusosan sijainnin, opetustilojen, liikuntasalin ja henkilökunnan tilojen osalta siten, että hankkeen nykyinen laajuus on 3945 hym2 ja 5733 brm2. Hankkeen tunnusluvut: tilatehokkuus on n. 1,45 brm2/hym2 ja hyötyneliöitä oppilasta kohti n. 8,22 hym2/oppilas. Uudishankkeen tunnuslukutavoitteet ovat 1,45 brm2/hym2 ja 7,5 hym2/oppilas. Peruskorjaukselle tunnuslukujen määrittäminen on kohteiden yksilöllisyyden vuoksi haastavaa. Alkuperäinen hankekustannus perustui hintaan 2847 euroa/brm2 ollen alhainen tarvittavaan uudisrakentamiseen verrattavaan kustannukseen. Opetustiloja on jouduttu painottamaan aiempaa enemmän pienryhmätyöskentelyyn sopivaksi ja opetustilojen määrä on noussut hankesuunnitteluvaiheesta n. 120 m2 sekä liikunnan ja henkilökunnan tilat n. 100 m2.

Vanhan rakennuksen purkutöissä noudatetaan kestävän purkamisen Green Deal -sitoumusta, joka edellyttää purkumateriaalien kartoitusta ja mahdollisimman laajaa hyödyntämistä. Vanha koulurakennus puretaan lähes kokonaan siten, että vain kantavat rakenteet pyritään säilyttämään. Hankkeen purkuaste ja korjausaste on noussut hankesuunnitteluvaiheesta mm. ulkovaipan rakenteiden oletettua huonommasta kunnosta johtuen ja monimuotoisesta kattorakenteesta johtuen (uusitaan kokonaan).

Voimassa olevassa vuosien 2024-2031 investointiohjelmassa Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeelle on varattu 15,8 milj. euroa.

Projektin kehitysvaiheen päätteeksi suunnitelmista laaditun rakennusosa-arvion mukaisten hankkeen kokonaiskustannusten on laskettu olevan 22,0 milj. euroa, sisältäen kehityslistan säästökohteet n. 1,4 milj. euroa sekä 3 % riskivaruuden mahdollisia yllättäviä muutoksia ja mahdollisen suhdannekäänteen aiheuttamia hinnan nousuja varten. Projektinjohtourakan tavoitehintaa on 20,18 milj. euroa.

Nyt tehostetun suunnitelman pohjalta laadittu kustannuslaskelma sisältäen riskivaraukset sekä lisä- ja muutostyövaraukset, ylittää investiohjelman määrärahan n. 6,2 milj. eurolla.

Yhteistoiminnallisissa projektinjohtourakoissa on rakennuttu mekanismi, jossa urakoitsija ja tilaaja jakavat kustannusten nousun riskiä. Suunnittelu ja hankinnat tehdään urakoitsijan lukuun, mutta tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa sekä suunnitteluun että hankintoihin ja päätökset tehdään yhdessä. Potentiaalisista kustannussäästökohteista on laadittu kehityslista, jonka yhteissumman on arvioitu olevan enimmillään n. 1,48 milj. euroa ja joka on jatkosuunnittelun ja toteutuksen säästötavoite. Säästöjä ja toteutusta haetaan ja tavoitellaan nyt korotettavaksi haettavan määrärahan puitteissa, mutta vallitsevasta suhdanteesta johtuen kehityslistan säästöiltä ei todennäköisesti tulla kaikin osin välttymään.

Hankesuunnitelman mukainen valmistumisaika oli 8/2026, mikä on edelleen mahdollista mm. rakennuslupa-asioiden ja muiden päätösten edetessä suunnitellusti. Hankeaikataulun tavoitteen mukaan siirtyminen rakentamisvaiheeseen toteutusvaiheen tilauksella on n. 12/2024. Alustavia purku- ja maanrakennustöitä valmistellaan tehtäväksi jo aiemmin syksyllä siten, että niiden kustannukset sisällytetään kehitysvaiheen kustannuksiin.

Hankkeen aloituksen viivästyminen nostaisi hankkeen rakennuskustannuksia entisestään suhdanteen ennustetun paranemisen vuoksi vuoden 2025 aikana. Hankkeen valmistumisen mahdollinen viivästyminen edellyttäisi väistöjärjestelyjen jatkamista ja siten lisäkustannuksia. Tämän vuoksi esitetään hanke käynnistettäväksi ja lisäsäästöjä haettavaksi hankkeen toteutussuunnittelun ja toteutuksen yhteydessä huomioiden näiden osalta käyttäjien tarpeet.

## Päätöshistoria

Valtuusto 12.06.2023 § 70

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman.

## Käsittely

## Päätös

Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 53

23.09.2024

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 08.05.2023 § 131

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 24.04.2023 § 29

### **Päätösehdotus**

Esittelijä:  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 53

23.09.2024

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 54

23.09.2024

Asianumero 288/02.05.05/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 23.09.2024 § 54

§ 54

## **Lausunto pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavasta hankkeesta**

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 Espoon Asunnot Oy:n vuokratalohankkeesta osoitteessa Kalasääksentie 1.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Espoon Asunnot Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa vuokratalohankkeelle Karakallio II kaava-alueella osoitteessa Kalasääksentie 1. Hanke sijaitsee korttelin 57034 tontilla 3, 4 ja 5. Hankkeeseen on suunniteltu 82 asuntoa ja asuinala on 4413,5 asm<sup>2</sup> (keskipinta-ala 53,82 asm<sup>2</sup>). Tontit omistaa Espoon Asunnot Oy. Tontit ovat aiemmin olleet Espoon kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.11.2023 Karakalliossa sijaitsevien tonttien vaihtamisesta tonttiin Espoon keskuksesta.

Oheismateriaalina on taulukko alkamattomien ara-hankkeiden seurantatiedoista sekä kartta niistä hankkeista, joiden lainahakemuksista tila- ja asuntojaosto on antanut lausunnon vuonna 2024.

### **Päätöshistoria**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/18

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 54

23.09.2024

**Liitteet**

3 Lausunto Kalasääksentie 1

**Oheismateriaali**

- Kartta puolletut syyskuu 2024
- Lainahakemusten seuranta

**Tiedoksi**

§ 55

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

### **Päätösehdotus**

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 tila- ja sisäilma-asiat (Maija Lehtinen)
- 2  
Työohjelman 2024 päivitys (Maija Lehtinen)

### **Liitteet**

- 4 Työohjelma 2024
- 5 Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat



## § 56

**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) 13.09.2024 §36  
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Ruusutorpan koulun pihamuutokset-urakan hankinta (3867/2023)

**Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirjat**

-Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Kiinteistöasiat) 12.09.2024 §30  
Matinkylän ja Espoonlahden paloasemien vuokraaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle (3091/2024)

-Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 12.09.2024 §6  
Toimitilojen vuokra-ajan jatkaminen Espoon seurakuntayhtymältä Espoon suomenkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön, kohde 9162 (150/2024)

**Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirjat**

-Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 12.09.2024 §23  
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Kauklahten koulun salaojakorjaukset-urakan hankinta (108/2024)

**Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56**

### **Muutoksenhakukielto**

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