



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.11.2024

Espoon kaupunki

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

## Kokoustiedot

Aika 25.11.2024 klo 09:00 -  
Paikka Sähköinen Teams-kokous  
Lisätietoja

## Käsiteltävät asiat

| Asian nro | Liitteen nro | Kokousasian otsikko  | Sivu |
|-----------|--------------|--|------|
| 1         |              | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen                | 2    |
| 2         |              | Pöytäkirjan tarkastajien valinta                                       | 3    |
| 3         | 1 - 3        | Tilapalvelut-liikelaitoksen lokakuun osavuosikatsaus III/2024          | 4    |
| 4         | 4 - 7        | Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2025                            | 6    |
| 5         | 8 - 15       | Lausunnot pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavista hankkeista | 9    |
| 6         |              | Viranhaltijoiden päätökset   | 12   |
| 7         |              | Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset          | 13   |

Espoo 21.11.2024

Henna Partanen  
puheenjohtaja

## **1**

### **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätösehdotus**

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.11.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

## **2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätösehdotus** Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Sara Saramäki ja Mia Laiho.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 25.11.2024

### 3

## **Tilapalvelut-liikelaitoksen lokakuun osavuositarkastus III/2024**

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

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi Tilapalvelut -liikelaitoksen osavuositarkastuksen 1-10/2024.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

#### **Selostus**

#### **Tilapalvelut-liikelaitoksen kolmas osavuositarkastus 2024**

Tilapalvelut-liikelaitokselle on kaksi sitovaa tulostavoitetta vuodelle 2024.

1. Liikelaitoksen vuoden 2024 tulostavoite on 22 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. Tulostavoite ennustetaan toteutuvan.
2. Liikelaitoksen talousrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti. Investointiohjelmasta on toteutettu tavoitteen mukaan mutta hankekohtaisia poikkeamia on jonkin verran. Tavoite jää kuitenkin alittumaan 14,8 milj. euroa.

Tilapalvelut -liikelaitoksen käyttötalouden katsaus on liitteenä.

Investointiohjelman mukaisista uudisrakentamiskustannuksista ennustetaan jäävän ajoitusyistä käyttämättä 14,8 milj. euroa.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.11.2024

Investointiohjelman hankkeissa on vuotuisen määrärahan alituksia 18,95 milj. euroa sekä ylityksiä 3,9 milj. euroa.

Investointiohjelman esitetään lisättäväksi 0,650 milj. euroa määrärahaa Espoon keskuksen pysäköintitalon osakkeiden ostoon.

Hankekohtaisia alituksia ennustetaan olevan

- Kulttuurikeskuksen teatteri -hankkeella 0,25 milj. euroa
- Tapiolan uimahalli -hankkeella 10 milj. euroa
- Oittaaan puku- ja pesutila -hankkeella 0,15 milj. euroa
- Hyökyvuoren pysäköintilaitos -hankkeella 1,0 milj. euroa
- Hösmärinpuiston koulun muutos päiväkodiksi -hankkeella 4,6 milj. euroa
- Tiistilän koulu ja päiväkotiki -hankkeella 0,8 milj. euroa
- Kaupunginpuutarhan puutyöhalli 0,9 milj. euroa
- Viherkallion päiväkotiki 0,6 milj. euroa
- Vallipuiston päiväkotiki -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Tontunmäen kenttä -hankkeella 0,15 milj. euroa

Hankekohtaisia ylityksiä ennustetaan olevan seuraavissa hankkeissa:

- Tähytjän päiväkotiki -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Kalajärven koulu, päiväkotiki ja nuorisotila-hankkeella 1,2 milj. euroa
- Tapiolan päiväkotiki -hankkeella 1,3 milj. euroa
- Aarrekartan päiväkotiki -hankkeella 0,8 milj. euroa
- Karhusaaren päärakennus -hankkeella 0,04 milj. euroa
- Postipuun koulu ja päiväkotiki -hankkeella 0,05 milj. euroa
- Mattlidens skolcentrum -hankkeella 0,015 milj. euroa

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Talonrakennusinvestointien aikataulu 2024 OVK III
- 2 Tilapalvelut-liikelaitoksen tuloskortti 31.10.2024
- 3 Tilapalvelut-liikelaitos osavuosisikatsaus 3 raportti 31.10.2024

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.11.2024

Asianumero 3553/10.03.02/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 25.11.2024

## **4 Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2025**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Loukusa Voitto  
Routto Elina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2025 ohjeellisena noudatettavaksi.

### **Käsittely**

### **Päätös**

### **Selostus**

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelmassa vuonna 2025 panostetaan toimitilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen ja vastataan Koulut kuntoon - tavoitteeseen. Rakennusten kunnossapidossa ja kiinteistönhoidossa pyritään sisäilma-asioiden laadukkaaseen ja tehokkaaseen hoitamiseen, ongelmien ennaltaehkäisyyn ja nopeaan reagointiin. Koulut kuntoon - tavoitteen mukaisesti pyritään varmistamaan, että kouluilla ja päiväkodeilla on terveet ja toimivat tilat. Rakennusten energiataloutta tehostetaan energiaa säästävillä ja kestävästä kehitystä parantavilla korjausratkaisuilla.

Tilapalvelut-liikelaitos pyrkii toiminnassaan hyvään palvelun laatuun ja yhteistyöhön asiakkaan kanssa sekä korjaustöiden sujuvuuteen ja viestinnän parantamiseen. Tiloihin liittyvän toiminnan tärkeimmät tavoitteet ovat sisäilmaongelmien ja hätäväistöjen poistaminen, korjausvelan pienentäminen, tilojen käytön tehostaminen ja toiminnan tuottavuuden parantaminen. Kunnossapitomäärärahoilla hoidetaan kaupungin rakennuksien vuosikorjaukset, pienet perusparannukset, palveluverkkotyöt ja elinkaarta jatkavat investoinnit.

Tilapalveluiden hallinnassa on noin 1650 rakennusta. Näistä 929 rakennukselle on määritetty tekninen arvo, joka ulkoisen arvioinnin mukaan on 2,13 mrd. euroa. Tämän kiinteistökannan ylläpitäminen edellyttää noin 55 milj. euron keskimääräistä vuosittaista panostusta korjauksiin. Tilapalveluiden suorassa omistuksessa olevan 837 rakennuksen laskennallinen korjausvelka vuonna 2023 oli 170 milj. euroa ja perusparannustarve 290 milj. euroa.

Tilapalveluiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa on vuodelle 2025 varattu kaupungin toimitilojen vuosikorjauksiin 23,4 milj. euroa, josta 4,90 milj. euroa on kohdistettu yleiskuluun (21,8 milj. euroa v. 2024). Pieniin perusparannuksiin on varattu 10,0 milj. euroa (9,0 milj. euroa v. 2024). Palveluverkkoa parantaviin toimitilojen muutoksiin on varattu 1,5 milj. euroa (1,0 milj. euroa v. 2024) ja elinkaarta jatkaviin investointeihin 9,0 milj. euroa (8,5 milj. euroa v. 2024).

Vuoden 2025 rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma on valmisteltu yhteistyössä ohjelmointi- ja kunnossapitopalveluiden yksiköiden sekä rakennusten käyttäjätahojen kanssa. Kunnossapidon vuosiohjelman pääpaino on edelleen toimitilojen turvallisuutta ja terveellisyyttä parantavilla töillä. Ohjelmoituja töitä on 372 kappaletta (402 kpl v. 2024). Vuosikorjaustöiden määrärahoista 59 % (10,84 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 49 % (7,66 milj. euroa) on jätetty kohdentamatta kesken talousarviovuotta ilmeneviin ennakoimattomiin käyttötarpeisiin. Investointimäärärahoista 100 % (20,5 milj. euroa) on ohjelmoitu.

Kunnossapidon vuosiohjelmassa sisäilmaa parantaville korjauksille on varattu 4,10 milj. euroa ja sisäilmaa parantaville perusparannuksille 4,45 milj. euroa. Suurin osa 9,0 milj. euron elinkaarta jatkavien investointien määrärahasta liittyy koulujen ja päiväkotien sisäilmaolosuhteiden parantamiseen sekä rakennusten teknisen elinkaaren pidentämiseen. Elinkaarta jatkavilla määrärahoilla pidetään myös Espoonlahden uimahallia käyttökunnossa 2025.

Vuosikorjaustyöt (18,5 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Vuosikorjausten suunnittelu 0,30 milj. euroa
- Korjaukset 6,60 milj. euroa
- Laitahuolto 1,30 milj. euroa
- Sisäilmakorjaukset 4,10 milj. euroa
- Vahinkokorjaukset 0,30 milj. euroa
- Energiataloudelliset korjaukset 1,10 milj. euroa
- Toiminnalliset muutokset 0,15 milj. euroa
- Pihakorjaukset 0,90 milj. euroa
- Korvattavat vahingot 0,10 milj. euroa
- Keittiölaitteiden korjaukset 0,65 milj. euroa
- Korjauspalvelut, kohdistamaton 3,00 milj. euroa

Perusparannustyöt (10,00 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Perusparannukset 2,20 milj. euroa

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.11.2024

- Sisäilmaperusparannukset 4,45 milj. euroa
- Pihojen perusparannukset 1,55 milj. euroa
- Keittiölaitteiden perusparannukset 0,80 milj. euroa
- Energiataloudelliset investoinnit 1,00 milj. euroa.

Määrärahojen käyttösuunnitelma esitetään hyväksyttäväksi ohjeellisena noudatettavaksi työohjelmaksi. Käyttösuunnitelma voi muuttua vuoden kuluessa korjauskohteesta saatavien lisäselvitysten perusteella. Lisäksi Kaupunginvaltuusto päättää investointimäärärahoista talousarvion osana arviolta 4.12.2024 (9.12.2024). Liitteissä on esitetty vuosikorjaus- ja perusparannustyöt sekä elinkaarta jatkavat investoinnit ja palveluverkkomuutostyöt (PAVE-työt).

## Päätöshistoria

## Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 4 | Kunnossapidon määrärahat 2025                      |
| 5 | Elinkaarta jatkavat investoinnit ja PAVE työt 2025 |
| 6 | Perusparannustyöt 2025                             |
| 7 | Vuosikorjaustyöt 2025                              |

## Oheismateriaali

## Tiedoksi



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 25.11.2024

## **5**

### **Lausunnot pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavista hankkeista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mehtonen Miika

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

- Avain Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Hirvisuontie 3
- Avain Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Hirvisuontie 5
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Lekkerikuja 1
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Lintukorpi 13
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Malminhaka 8
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Merikarhunkuja 8
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalon perusparannushankkeesta osoitteessa Nuottalahdentie 21–23
- Avain Vuokra Oy:n vuokratalohankkeesta osoitteessa Viilivati 5.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

#### **Selostus**

Avain Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa kahden asumisoikeuskohteen perusparantamista varten. Hirvisuontie 3 kohteessa on 24 asuinhuoneistoa (asuinala 1 530,0 m<sup>2</sup>) ja Hirvisuontie 5 kohteessa

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.11.2024

31 asuntoa (asuinala 2 140,5 m<sup>2</sup>). Molemmat kohteet sijaitsevat Gumbölen pienalueella ja ovat valmistuneet 2004. Kohteiden suunniteltu korjausaste on 24 %.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa viiden asumisoikeuskohteen perusparantamista varten. Lekkerikuja 1 sijaitsee Tiistilän pienalueella ja siinä on 25 asuntoa (asuinala 1 486,5 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut 1997 ja sen suunniteltu korjausaste on 17,63 %. Toinen kohde Lintukorpi 13 sijaitsee Lintukorven pienalueella ja siinä on 25 asuntoa (asuinala 2377,0 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut 1997 ja sen suunniteltu korjausaste on 15,98 %. Kolmas kohde Malminhaka 8 sijaitsee Malminmäen pienalueella ja siinä on 14 asuntoa (asuinala 1 064,5 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut 1997 ja sen suunniteltu korjausaste on 28,84 %. Neljäs kohde Merikarhunkuja 8 sijaitsee Espoonlahden keskuksen pienalueella ja siinä on 53 asuntoa (asuinala 3 349,5 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut 1997 ja sen suunniteltu korjausaste on 17,15 %. Viides kohde Nuottalahdentie 21–23 sijaitsee Tiistilän pienalueella ja siinä on 10 asuntoa (asuinala 1 082,0 m<sup>2</sup>). Kohde on valmistunut 1996 ja sen suunniteltu korjausaste on 20,24 %.

Avain Vuokra Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa osoitteeseen Viilivati 5 toteutettavaa vuokrataloa varten. Kohde sijaitsee Kerassa korttelin 54043 tontilla 7. Uudishankkeeseen on suunniteltu 55 asuntoa ja asuinala on 3 339,50 asm<sup>2</sup> (keskipinta-ala 60,72 asm<sup>2</sup>). Maankäyttösopimuksen liitteen mukaan 3 800 k-m<sup>2</sup> korttelin asuntorakennusoikeudesta tulee toteuttaa pitkän korkotuen ara-vuokra-asuntoina ja 2300 k-m<sup>2</sup> asumisoikeustuotantona. Asumisoikeushanke on saanut jo aiemmin kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston puollon.

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

## Päätöshistoria

## Liitteet

- |    |                                |
|----|--------------------------------|
| 8  | Lausunto Hirvisuontie 3        |
| 9  | Lausunto Hirvisuontie 5        |
| 10 | Lausunto Lekkerikuja 1         |
| 11 | Lausunto Lintukorpi 13         |
| 12 | Lausunto Malminhaka 8          |
| 13 | Lausunto Merikarhunkuja 8      |
| 14 | Lausunto Nuottalahdentie 21-23 |
| 15 | Lausunto Viilivati 5           |

Espoon kaupunki

**Kokouskutsu**

11/13

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

25.11.2024

**Oheismateriaali**

- Lainahakemukset 2024 kartalla
- Lainahakemusten seuranta

**Tiedoksi**

## 6 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) 13.11.2024 §46  
Hankintaoikaisupäätös; Lähderannan päiväkotii, talotekninen ja rakenteellinen peruskorjaus (2990/2024)

-Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Yleiset asiat) 18.11.2024 §4  
Salassa pidettävä, Vahingonkorvausvaatimuksen hylkääminen, JulKL 24.1 § 25 (442/2024)

#### Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirjat

-Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Kiinteistöasiat) 14.11.2024 §43  
Väestönsuojapaikkojen sopimuksen tekeminen Asunto Oy Tapiolan Tuultentietäjä -nimiselle asunto-osakeyhtiölle Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n väestönsuojasta osoitteesta Tapiolanympyrä, Espoo (8882/2021)

#### Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirjat

-Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelutuotantopäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 14.11.2024 §25  
Vaarallisten jätteiden poisto tarjouskilpailun keskeyttäminen (3607/2024)

#### Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikkö

-Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 14.11.2024 §45  
Hankintapäätös; Leppävaaran uimahallin 25m altaan alakäytävän ruostumattoman teräsputkiston korroosionpoisto ja pinnoitus (3608/2024)

## **7**

### **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**

#### **Selostus**

- 1  
Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat (Maija Lehtinen)
- 2  
Espoon asuntojen tilannekatsaus (Jaakko Kammonen)