



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

14.02.2022

Kokoustiedot

Aika 14.02.2022 klo 09:00 - 10:40

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Elo Tiina	puheenjohtaja	
	Ampuja Ari	jäsen	
	Cederlöf Karin	jäsen	
	Juvonen Arja	jäsen	
	Laiho Mia	jäsen	
	Jama Mohamed Ali	jäsen	
	Paasivirta Olli-Pekka	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	saapui klo 9:04 § 9:n käsittelyn aikana
	Saramäki Sara	jäsen	
Muut saapuvilla olleet	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	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	
	Paananen Markus	terveyspalvelujen johtaja	
	Heinero Mervi	elinvoimajohtaja	
	Savolainen Anne M	asuntopäällikkö	
	Hanna Kautto	viestintäpäällikkö	
	Rosenberg Heidi	tekninen sihteeri	
	Aaltonen Matti	lakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Tiina Elo

Matti Aaltonen

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jama Mohamed

Arja Juvonen

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.02.2022.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 7		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 8		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 9	1 - 4	Tilapalvelut-liikelaitos ennakkotilinpäätös 2021	7
§ 10	5	Tilapalvelut-liikelaitoksen käyttösuunnitelma vuodelle 2022 käyttötalouden osalta	11
§ 11	6 - 9	Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2022	14
§ 12	10	Tapiolan päiväkodin teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen	17
§ 13		Viranhaltijoiden päätökset	20
§ 14	11 - 14	Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	21

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 7

14.02.2022

§ 7

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.2.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 8

14.02.2022

§ 8

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jama Mohamed ja Arja Juvonen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 9

14.02.2022

268/02.02.01/2022

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 14.02.2022 § 9

§ 9

Tilapalvelut-liikelaitos ennakkotilinpäätös 2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Turunen Päivi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi Tilapalvelut-liikelaitoksen ennakkotilinpäätöksen vuodelta 2021 liitteineen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuuston 3.12.2020 hyväksymä vuoden 2021 talousarvio sekä taloussuunnitelma edellyttävät, että joulukuun lopun tilanteesta tuodaan ennakkotilinpäätös kaupunginhallitukselle ja valtuustolle tiedoksi.

Tilapalvelut-liikelaitoksen ennakkotilinpäätös joulukuun lopun tilanteesta sisältää katsauksen poikkeamista vuoden 2021 talousarvion toteumasta sekä käyttötalouden että investointien osalta ja sitovien tulostavoitteiden toteumasta. Ennakkotilinpäätöksen liitteinä on ennakkotilinpäätöksen tuloslaskelma, talonrakennushankkeiden tuotantoaikataulu, tulokortti 2021 sekä uudisrakennus- ja korjaushankkeiden loppukustannukset ja kustannusarviot.

Talousarvion sitovuus ja sitovien tulostavoitteiden toteutuminen

Tilapalvelut -liikelaitosta sitovat valtuustoon nähden talousarviossa ja taloussuunnitelmassa esitetyt liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet:

- 1) Liikelaitoksen vuoden 2021 tulostavoite on 23,9 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

Tulos oli 25,9 milj. euroa, joka ylitti tulostavoitteen 2 milj. euroa. Tavoite toteutuu.

- 2) Liikelaitoksen talonrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaan. Vuoden 2021 määrärahan alitus talousarvioon nähden oli 42,7 milj. euroa. Tavoite toteutuu. Investointeja on toteutettu ohjelman mukaisesti.

Tulostavoitteen muutos

Tulostavoite toteutui 2 milj. euroa parempana. Talousarvion tulostavoite oli 23,929 milj. euroa ja se toteutuu 25,956 milj. eurolla.

Toimintatulot alittuivat 2,6 milj. eurolla, joista vuokratuotot alittuvat 2,0 milj. eurolla.

Merkittävimmät menoalitukset olivat kunnossapidon (6,4 milj. euroa) ja ulosmaksettavien vastike- ja vuokramenojen (6,9 milj. euroa) alitukset. Lisäksi henkilöstökulut alittuivat 0,6 milj. euroa.

Tarpeelliset vuosikorjaustyöt tehtiin. Vuosikorjaustöitä priorisoitiin vuoden loppupuolella ja keskityttiin turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyviin töihin.

Merkittävimmät menoylitykset, jotka aiheutuivat koronatilanteesta, olivat siivouspalvelujen (1,2 milj. euroa) sekä aula- ja turvallisuuspalvelujen ostot (1,2 milj. euroa).

Lisäksi kiinteistöjen energiakulut ylittyivät 3,7 milj. eurolla, johtuen energialaskujen jaksotuksista vuosien 2020 ja 2021 välillä. Kuitenkin kiinteistöjen lämpö- ja sähkökuluissa saatiin säästöä talousarvioon 0,67 milj. eurolla. Säästö syntyi, koska energiankäyttöä tehostettiin uusilla palveluilla (Fortum SmartLiving, Caverionin energiamanageri- ja kiinteistövalvomopalvelu).

PPP (Public Private Partnership) -hankkeen konsultointiin ja valvontaan käytettiin 0,5 milj. euroa ja Otaniemen paloaseman suunnitteluun 0,25 milj. euroa. Purkukuluihin käytettiin 3,3 milj. euroa. Suunnittelupalvelut ylittivät talousarvion 2,1 milj. eurolla. Suunnittelupalveluista saatiin vastaavasti tuloja 2,0 milj. euroa. Projektipalvelujen tulos alittui 0,1 milj. eurolla sekä toiminnan tuen ja kehittämisen 0,1 milj. eurolla.

Poistot ja arvonalentumiset ylittivät talousarvion 2,2 milj. eurolla ja olivat 57,9 milj. euroa. Arvonalentumiset olivat 1,1 milj. euroa

Tilapalvelut-liikelaitoksen ennakkotilinpäätöksen tuloslaskelma 2021 on oheismateriaalina.

Tilapalvelut-liikelaitoksen investointien toteutuminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen toinen sitova tulostavoite on liikelaitoksen talonrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.

Tilapalveluiden talousrakennusinvestointien talousarvio on arvioitu olevan vuodelle 2021 70 milj. euroa (TA 99,6 milj. euroa) Toteuma oli 56,9 milj. euroa. Investointeja toteutettiin ohjelman mukaisesti.

Tilapalvelut-liikelaitoksen kaikkien investointien talousarvion mukainen enimmäismäärä on 131,4 milj. euroa. Investointiohjelman talousarvioita muutettiin talonrakennushankkeiden osalta hankkeiden välisillä siirroilla, joka ei vaikuttanut investointien talousarvioon. Muutokset tehtiin osavuositarkastus II:n yhteydessä. Investointien toteuma on 87,2 milj. euroa eli 66,4 %. Vuoden 2021 määrärahan alitus muutettuun talousarvioon nähden oli 44,2 milj. euroa. Rakennusalan markkinatilanne vaikutti investointien toteumaan.

Suurimmat määrärahaylitykset ja -alitukset vuonna 2021 (TY1 7192):

- Tiistilän koulun ja päiväkodin aloitus viivästyi käyttäjän väistösuunnitelman vuoksi, määrärahat alitettiin vuonna 2021 (7,25 milj. euroa).
- Monikon koulukeskuksen työmaa ja laskutus edistyivät vuonna 2020 nopeammin kuin arvioitiin ja vastaavasti määrärahat alitettiin vuonna 2021 (4,78 milj. euroa).
- Kungsgårdskolan och daghem työmaa ja laskutus edistyivät vuonna 2020 nopeammin kuin arvioitiin ja vastaavasti määrärahat alitettiin vuonna 2021 (3,75 milj. euroa).
- Kalajärven koulun ja päiväkodin työmaan aloitus siirtyi vuoden 2022 puolelle haastavan markkinatilanteen ja uuden kilpailutuksen takia ja määrärahat alitettiin vuonna 2021 (2,33 milj. euroa).
- Pitkänotkon päiväkodin kilpailutukseen ei saatu tarjouksia eikä hanke käynnistynyt vuonna 2021, jonka vuoksi määrärahat alitettiin (2,32 milj. euroa). Pitkänotkon päiväkotia ei toteuteta kaupungin hankkeena.
- Metsolan päiväkodin työmaan aloitus viivästyi ennakoidusta, jonka vuoksi määrärahat alitettiin (1,52 milj. euroa).
- Jousenkaaren koulun työmaa ja laskutus eteni ennakoitua hitaammin, jonka vuoksi määrärahat alitettiin (1,49 milj. euroa).
- Espoonlahden urheilupuiston huoltorakennuksen tarjoukset ylittivät määrärahat eikä hanke käynnistynyt 2021, jonka vuoksi määrärahat alitettiin (1,20 milj. euroa).
- Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien suunnittelu eteni hitaammin, jonka vuoksi määrärahat alitettiin (1,15 milj. ja 1,39 milj. euroa).
- Elinkaartajatkavien investointien kilpailutukset eivät edenneet ennakoidusti, jonka vuoksi määrärahat alitettiin (7,23 milj. euroa). Träskändan kartanon julkisivukorjaus siirtyi seuraavaan vuoteen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 9

14.02.2022

Investointitulot olivat 4,2 milj. euroa. Tämä muodostui Espoon toimistotalo Oy:n purkuun liittyvästä jako-osuuden palautuksesta 2,7 milj. euroa, muiden osakkeiden myynneistä 0,3 milj. euroa ja saaduista valtioapurahoista 0,7 milj. euroa. Lisäksi saatiin muita korvauksia 0,5 milj. euroa.

Käyttöpuolelle on kirjattu myyntivoittoja myynneistä 1,0 milj. euroa.

Perusparantamisen talousarvio oli 9 milj. euroa, josta toteutui 7,5 milj. euroa.

Osakkeisiin on investoitu 22,8 milj. euroa (TA 22,8 milj. euroa), joka muodostui yhtiöiden rahoitusvastikkeista.

Uutena vuokrakohteena mainitaan Keran 1 500 neliön siirtokelpoinen päiväkot.

Tilapankista vuokrattiin 1.12.2021 alkaen Aurorakoti nimisestä rakennuksesta 3 416 m² suuruiset toimitilat.

Talonrakennushankkeiden tuotantoaikataulu ja uudisrakennus- ja korjaushankkeiden loppukustannukset -taulukko ovat liitteenä.

Liitteet

- 1 Talonrakennushankkeiden tuotantoaikataulu 2021
- 2 Tilapalvelut-liikelaitoksen tuloskortti 31.12.2021
- 3 Tilapalvelut-liikelaitos Tuloslaskelma 2021
- 4 Uudisrakennus- ja korjaushankkeiden loppukustannukset ja kustannusarviot 2021

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/22
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 10	14.02.2022

6748/02.02.00/2020

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 14.02.2022 § 10

§ 10

Tilapalvelut-liikelaitoksen käyttösuunnitelma vuodelle 2022 käyttötalouden osalta

Valmistelijat / lisätiedot:
Turunen Päivi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy Tilapalvelut-liikelaitoksen liitteenä olevan käyttösuunnitelman vuodelle 2022 käyttötalouden osalta.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuusto hyväksyi 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion sekä taloussuunnitelman. Talousarvion noudattamista koskevien ohjeiden mukaan käyttösuunnitelma laaditaan vuoden 2022 talousarvion mukaiseksi siten, että tulostavoitteiden toteutuminen varmistetaan. Käyttösuunnitelma tehdään sekä käyttötalouden toiminnasta että investoinneista. Kaupungin hallintosäännön 2. luvun 6 § mukaan johtokunta hyväksyy liikelaitoksen käyttösuunnitelman.

Käyttösuunnitelma vuodelle 2022 käyttötalouden osalta

Tilapalvelut-liikelaitoksen käyttösuunnitelma laaditaan talousarvion mukaiseksi siten, että tulostavoitteen toteutuminen varmistetaan.

Tulostavoite vuodelle 2022 on talousarvion mukaisesti 27,818 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. Liitteenä on vuoden 2022 käyttösuunnitelma, jossa on tarkemmin selostettu käyttötalouden tiliryhmien väliset muutokset talousarvioon verrattuna.

Liikelaitoksen tulos on määritelty niin, että liikelaitoksen toiminnan menot katetaan toimitilavuokrilla sekä palvelumaksuilla.

Liikelaitoksen tulos muodostuu ylijäämäiseksi koska sisäisessä toimitilavuokrassa saadaan tulo tiettyjen tytäryhtiöiden rahoitusvastikkeista, jotka kirjataan tilinpäätöksessä investointimenoksi. Talousarviota valmistellessa tytäryhtiöiden rahastoitavat vastikkeet arvioitiin olevan 27,517 milj. euroa.

Liikelaitoksen vuoden 2022 käyttösuunnitelman tuotot ovat 307,439 milj. euroa, joka on 3,995 miljoonaa talousarviota suuremmat (TA 303,444 milj. euroa). Liikevaihdon osuus tästä on 306,327 milj. euroa.

Toimintamenot ovat 193,9 milj. euroa, jotka ovat 1,2 milj. euroa talousarviota suuremmat. Poistot ovat 57,1 milj. euroa, jotka ovat talousarviota 2,8 milj. euroa suuremmat.

Rahoitustuotot ja kulut ovat talousarvion mukaiset 28,6 milj. euroa

Vuoden 2022 käyttösuunnitelman investointimenot ovat talousarvion mukaiset. Investointimenot ovat 137,950 milj. euroa, josta uudisrakentamisen talonrakennusinvestoinnit ovat 101,333 milj. euroa, sisältäen 8,0 milj. euroa elinkaarta jatkaville hankkeille. Perusparannuksiin on osoitettu 9,0 milj. euroa sekä osakkeisiin 27,6 milj. euroa.

Käyttösuunnitelmassa varaudutaan kunnossapidon vuosiohjelman ohjelmoitujen kunnossapitotöiden toteuttamiseen sekä mahdollisiin vikakorjauksiin. Ohjelmoimattomiin vikakorjauksiin on varattu 15,5 milj. euroa.

Tilapalvelut-liikelaitoksen käyttösuunnitelma vuodelle 2022 on liitteenä.

Kiinteistö Oy Espoon sairaalan myynnin vaikutus Tilapalvelut-liikelaitoksen tulostavoitteeseen viedään myöhemmin päätettäväksi kaupunginvaltuustoon. Kiinteistö Oy Espoon sairaalan lainojen lyhennysten osuus on vuoden 2022 talousaviossa tulostavoitteessa 7,2 milj. euroa. Tällä summalla tullaan esittämään tulostavoitteen alentamista.

Espoon sairaalan myynti vaikuttaa käyttötalouteen ja investointiosaan. Myynti alentaa Tilapalvelujen käyttötaloudessa sisäisiä ja ulkoisia vuokratuloja 3,3 milj. euroa. Tämä johtuu siitä, että ulkoiset vuokratulot poistuvat, koska vuokrasopimukset siirtyvät uudelle omistajalle. Sisäiset vuokratulot alentuvat, koska osaketilat muuttuvat vuokratiloiksi, vuokraperuste muuttuu ja uudelleen laskettu vuokrattava pinta-ala pienenee.

Tilapalvelujen maksamat ulkoiset vuokramenot kasvavat vuodelle 2022.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/22
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 10	14.02.2022

Espoon sairaalasta maksettava pääomavuokra on 642 415 euroa/kk lisättynä arvonlisäverolla. Sen lisäksi maksetaan ylläpitovuokraa, joka on arviolta vuonna 2022 noin 198 344 e/kk.

Vuokra-aikana ylläpitovuokra arvioidaan aina etukäteen kalenterivuodeksi ja sitä maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan esittämään talousarvioon perustuen. Ylläpitovuokran määrä todennetaan ja täsmäytetään aina jälkikäteen seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä yhtiön edellisen kalenterivuoden tuloslaskelman perusteella.

Kiinteistö Oy Espoon sairaalalle maksetut hoito- ja rahoitusvastikkeet poistuvat omistajan vaihduttua. Vuonna 2022 hoitovastikkeet olisivat olleet noin 3,3 milj. euroa ja rahoitusvastikkeet korkojen osalta 1,1 milj. euroa. Yhteensä noin 4,4 milj. euroa. Maksettavista rahoitusvastikkeista siirretään investointeihin lainan lyhennysten verran, joten Tilapalvelujen osakkeiden osuutta esitetään alennettavaksi 7,2 milj. eurolla.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Tilapalvelut-liikelaitos Tuloslaskelma vertailu TA-KS 2022

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/22
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 11	14.02.2022

524/10.03.02/2022

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 14.02.2022 § 11

§ 11

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Routto Elina
Wirtanen Rami
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2022 ohjeellisena noudatettavaksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelmassa vuonna 2022 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.

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 1400 rakennusta. Näistä 1228 rakennukselle on määritetty tekninen arvo, joka ulkoisen arvioinnin mukaan

on 1,41 mrd. euroa. Tämän kiinteistökannan ylläpitäminen edellyttää noin 45 milj. euron keskimääräistä vuosittaista panostusta korjauksiin. Tilapalveluiden suorassa omistuksessa olevan 873 rakennuksen laskennallinen korjausvelka vuonna 2020 oli 118 milj. euroa ja perusparannustarve 194 milj. euroa.

Vuonna 2021 vuosikorjauksiin käytettiin 8,42 milj. euroa, pieniin perusparannuksiin 7,52 milj. euroa, palveluverkkotöihin 0,80 milj. euroa ja elinkaarta jatkaviin investointeihin 2,77 milj. euroa (tilanne 25.1.2022). Rakennusalan vaikea markkinatilanne vaikutti suurempien korjaustöiden kilpailutuksiin ja sen vuoksi vuoden 2021 investointimäärärahoja jäi käyttämättä.

Tilapalveluiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa on vuodelle 2022 varattu kaupungin toimitilojen vuosikorjauksiin 19,8 milj. euroa, josta 4,3 milj. euroa on kohdistettu yleiskuluun (14,4 milj. euroa v. 2019, 8,3 milj. euroa v. 2020 ja 21,1 milj. euroa v.2021). Pieniin perusparannuksiin on varattu 9 milj. euroa (9,0 milj. euroa v. 2021). Vuosikorjaus- ja perusparannustyöksi katsotaan työ, jonka kustannus jää alle 0,6 milj. euroa. Palveluverkkoa parantaviin toimitilojen muutoksiin on varattu 1,8 milj. euroa (2,2 milj. euroa v. 2021) ja elinkaarta jatkaviin investointeihin 8,0 milj. euroa (10,0 milj. euroa v. 2021).

Vuoden 2022 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 560 kappaletta (606 kpl v. 2021). Vuosikorjaustöiden määrärahoista 48 % (7,46 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 52 % (8,04 milj. euroa) on jätetty kohdentamatta kesken talousarviovuotta ilmeneviin ennakoimattomiin käyttötarpeisiin. Investointimäärärahoista 97 % (18,24 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 3 % (0,56 milj. euroa) on kohdentamatta.

Kunnossapidon vuosiohjelmassa sisäilmaa parantaville korjauksille on varattu 4,30 milj. euroa ja sisäilmaa parantaville perusparannuksille 4,30 milj. euroa. Suurin osa 8,00 milj. euron elinkaarta jatkavien investointien määrärahasta liittyy koulujen ja päiväkotien sisäilmaolosuhteiden parantamiseen sekä rakennusten teknisen elinkaaren pidentämiseen.

Vuosikorjaustyöt (15,5 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Vuosikorjausten suunnittelu 0,30 milj. euroa
- Korjaukset 4,20 milj. euroa
- Laitahuolto 0,80 milj. euroa
- Sisäilmakorjaukset 4,30 milj. euroa
- Vahinkokorjaukset 0,40 milj. euroa
- Energiataloudelliset korjaukset 0,15 milj. euroa
- Toiminnalliset muutokset 0,10 milj. euroa

- Pihakorjaukset 0,90 milj. euroa
- Korvattavat vahingot 0,10 milj. euroa
- Keittiölaitteiden korjaukset 0,65 milj. euroa
- Korjauspalvelut, kohdistamaton 3,6 milj. euroa.

Perusparannustyöt (9,00 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Perusparannukset 2,00 milj. euroa
- Sisäilmaperusparannukset 4,30 milj. euroa
- Pihojen perusparannukset 1,40 milj. euroa
- Keittiölaitteiden perusparannukset 0,80 milj. euroa
- Energiataloudelliset investoinnit 0,50 milj. euroa.

Määrärahojen käyttösuunnitelma esitetään hyväksyttäväksi ohjeellisena noudatettavaksi työohjelmaksi. Käyttösuunnitelma voi muuttua vuoden kuluessa korjauskohteesta saatavien lisäselvitysten perusteella.

Liitteissä on esitetty vuosikorjaus- ja perusparannustyöt sekä elinkaarta jatkavat investoinnit ja palveluverkkomuutostyöt (PAVE-työt).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Vuosikorjaustyöt 2022
- 2 Perusparannustyöt 2022
- 3 Kunnossapidon määrärahat 2022
- 4 Elinkaarta jatkavat investoinnit ja PAVE työt 2022

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/22
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 12	14.02.2022

6206/02.08.00/2020

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 14.02.2022 § 12

§ 12

Tapiolan päiväkodin teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Tepponen Sirkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyy liitteenä olevan Tapiolan päiväkodin peruskorjauksen hankesuunnitelman.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupunki omistaa Tapiolan päiväkotikiinteistö. Hankenumero on 3017. Osoite on Menninkäisentie 7. Päiväkodissa on 3 ryhmää, jossa yhteensä 55 varhaiskasvatuspaikkaa. Ryhmäkoot ovat 13 + 21 + 21.

Rakennukseen tehdään tekninen peruskorjaus kuntotutkimuksen ja sitä täydentäneiden lisätutkimusten pohjalta. Tapiolassa keskeisellä paikalla sijaitseva rakennus on suojeltu sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi (MRL 57.2 §), ja tämä vaikuttaa ratkaisevasti suunnitteluun. Myös ympäristön rakennukset ja puistoalueet ovat käytännössä kaikki suojeltuja. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värejä sekä rakentamistapoja. Toimenpiteistä on neuvoteltava museon ja rakennusvalvonnan kanssa. Korjaussuunnittelun lähtökohta on 1950-luvun rakennuksen yksinkertaisuus ja niukkuus.

Vuodelta 1954 peräisin oleva 601 m² päiväkotirakennus on harjakattoinen ja yksikerroksinen. Rakennuksessa on osittainen kellari, jonne on

sijoitettuna teknisiä tiloja. Alkuvuosina rakennus toimi tilapäisenä kansakouluna ja neuvolana. Vuodesta 1957 se on ollut päiväkotina. Päiväkoti koostuu kahdesta rakennuksesta, joista pienemmässä on alun perin ollut henkilökunnan asuntoja. Asunnot on otettu päiväkotikäyttöön vuoden 1995 peruskorjauksessa.

Rakennus on perustettu suurimmaksi osaksi kalliolle. Kantavat rakenteet ovat tiili- ja betonirakenteisia, ja alapohjat ovat maanvaraisia betonilaattoja. Julkisivut ovat tiiltä ja lounaan puoleisella seinällä on puurunkoinen lujalevy pintainen elementtirakenne. Väliseinät ovat sekä kevytrakenteisia että kantavia tiiliseiniä. Vesikatteena on maalattu konesaumattu peltikatto.

Rakennuksen runko ja vesikatto sekä alapohja osittain säilytetään. Näitä lukuun ottamatta rakennus rakennetaan uudelleen, jotta päästään terveysturvalliseen lopputulokseen. Nykyiset 1950-luvulta periytyvät rakenteet eivät ole tiiviitä. Alapohjassa on mikrobivaurioitunutta TOJA-levyä pinta- ja pohjalaatan välissä.

Rakennukselle ei ole alun perin määritelty paloluokkaa. Paloviranomaisen kanssa on neuvoteltu P3-luokan käyttöön ottamisesta, jolloin kellari teknisine tiloineen on oma paloalueensa. Rakennusvalvonta on linjannut, että suunnittelua edistetään korjausrakentamisen periaattein, jolloin uudisrakentamisen määräyksiä ei tarvitse noudattaa. Suojeltujen rakennusten osalta Rakennusvalvonta sallii myös poikkeuksia määräyksistä, mutta terveellisyydestä ja turvallisuudesta ei voida poiketa.

Tapiolan päiväkotia väistää peruskorjauksen ajaksi 9/2022 valmistuvaan Metsolan päiväkotiin. Suunnittelu ja tarvittava rakennuslupa (luvan saannin alustava arvio) ovat valmiit 6/2022. Urakkakilpailutus tehdä 8-9/2022, rakentaminen alkaisi 10/2022 ja alustava arvio valmistumisesta on 10/2023.

Korjaukset rahoitetaan investointiohjelmasta. Hankkeelle on varattu 1,716 milj. euron määräraha. Kohteen laajuus on 601 brm² ja hyötyala 481,5 hym². Näille lasketut peruskorjauksen ominaistehokuudet ovat 2 601 euroa /brm², 3 246 euroa /hym² ja 24 046 euroa /varhaiskasvatuspaikka.

Alustava tarkistettu kustannuslaskelma 19.1.2022 on 2,462 milj. euroa, Haahtela-indeksi 1/2022 on 112, 3 990 euroa/ brm².

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Tapiolan päiväkodin peruskorjaus

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 12

14.02.2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 13

14.02.2022

§ 13

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) 3.2.2022 §3
Hankintapäätös; Espoonlahden uimahallin peruskorjaus ja laajennus, LVIA-vedenkäsittely- ja energia- ja elinkaarisuunnittelupalvelujen hankinta, tarjouskilpailun keskeyttäminen osa-alueen 1 osalta, hankintapäätös osa-alueet 2 ja 3 (6516/2020)

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirjat

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Kiinteistöasiat) 3.2.2022 §7
Toimitilan vuokraamisen jatkaminen SBB Finland Oy:ltä osoitteesta Pyyntitie 3, 02230 Espoo (15/2022)

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/22

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 14

14.02.2022

§ 14

Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat (Maija Lehtinen)

Liitteet

- 11 LU hyvinvointialue luonnos KHlle 7.2.2022 kiinteistöt ja resurssit
- 12 Tilapalvelujen ennakkotilinpäätös 2021 esitys v1
- 13 Käyttösuunnitelma 2022 esitys 14.2.2022
- 14 Esitysversio Tila- ja asuntojaos 14.2.2022 ajankohtaiset sisäilma-asiat FINAL

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14

Muutoksenhakukielto

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