



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

27.11.2023

Kokoustiedot Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

Aika 27.11.2023 klo 09:00 - 10:25

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C, 1. kerros

Läsnä

Partanen Henna	puheenjohtaja
Ampuja Ari	jäsen
Hintsala Mikko	varajäsen
Jama Mohamed Ali	jäsen
Kajava Henna	jäsen
Laiho Mia	jäsen
Paasivirta Olli-Pekka	jäsen
Katainen Mervi	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
Heinero Mervi	elinvoimajohtaja
Konttas Ari	rahoitusjohtaja
Lehtinen Maija	toimitusjohtaja
Savolainen Anne	asuntopäällikkö
Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö
Aaltonen Matti	lakimies, sihteeri

saapui kello 9:04 § 73:n
käsittelyn aikana
saapui kello 9:43 § 75:n
käsittelyn aikana

Allekirjoitukset

Henna Partanen
puheenjohtaja

Matti Aaltonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Ampuja
pöytäkirjantarkastaja

Mia Laiho
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.12.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 71		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 72		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 73	1 - 3	Tilapalvelut-liikelaitoksen lokakuun osavuosikatsaus III/ 2023	6
§ 74	4 - 7	Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2024	10
§ 75	8	Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelman hyväksyminen (Kh-Kv-asia)	13
§ 76	9 - 14	Lausunnot pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavista hankkeista	18
§ 77		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	21
§ 78		Viranhaltijoiden päätökset	22

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 71

27.11.2023

§ 71

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.11.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 72

27.11.2023

§ 72

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Ampuja ja Mia Laiho.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 73

27.11.2023

Asianumero 64/02.02.02/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 27.11.2023 § 73

§ 73

Tilapalvelut-liikelaitoksen lokakuun osavuosisikatsaus III/ 2023

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi Tilapalvelut -liikelaitoksen osavuosisikatsauksen 1-10/2023.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tilapalvelut-liikelaitoksen käyttötalouden talousarvio ei toteudu käyttösuunnitelman mukaan. Sitovan tulostavoitteen ennustetaan olevan 11,8 milj. euroa, joka alittaa liikelaitokselle asetetun tavoitteen 7 milj. euroa. Syynä tulostavoitteen jäämiseen alle tavoitteen, ovat toimintatuottojen putoaminen ja toimintamenojen noin 1 % kasvu, joka johtuu lähinnä korkojen nopeasta noususta.

Toimintatuottojen ennustetaan alittuvan 3,6 milj. eurolla ja toimintakulujen ennustetaan ylittävän 2 milj. eurolla sekä sisäiset korkokulut ennustetaan ylittävän 1,4 milj. eurolla.

Tilivuoden ennusteet ja käyttösuunnitelmat poikkeavat seuraavilta osin:

- Toimintatuotot alittaa 3,6 milj. eurolla käyttösuunnitelman
- Palvelujen ostot ennustetaan alittuvan käyttösuunnitelman 4,3 milj. eurolla sekä aineet, tarvikkeet ja tavarat 5 milj. eurolla, joka johtuu lämmitys- ja sähkölukujen hinnan alentumisesta.

- Henkilöstökulujen ennustetaan alittuvan 2,5 milj. eurolla käyttösuunnitelmasta.
- Ulosmaksettavat vuokrat ennustetaan ylittävän 14 milj. euroa käyttösuunnitelmasta, joka johtuu vuokrien ja vastikkeiden kasvuista.
- Sisäisten korkokulujen ennustetaan ylittävän käyttösuunnitelman 1,4 milj. eurolla korkojen nousun vuoksi.

Tilapalvelujen toiminta kaikilla palvelualueilla jatkuu tasaisena kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Investoinnit

Investointien ennuste on 125,4 milj. euroa (muutettu TA 152,2 milj. euroa), joka on 82,4 % muutetusta talousarviosta. Toteuma 31.10.2023 on 62,3 milj. euroa, joka on 40,9 % talousarviosta.

Investoinneista uudisrakentamisen ennuste on 78,6 milj. euroa (muutettu TA 105,4 milj. euroa), joka on 74,6 % muutetusta talousarviosta. Toteuma on 31.10.2023 42,3 milj. euroa, joka 40,1 %.

Investointiohjelman toteuttaminen etenee lähes normaalisti, joitain hankekohtaisia poikkeamia on ennusteessa. Tilapalvelut-liikelaitoksen uudisrakentamisessa ennustetaan jäävän käyttämättä vuonna 2023 26,6 milj. euroa.

Tilapalvelut -liikelaitoksen ennustettu talousarvion toteuma sekä käyttötalouden että investointien osalta ja tulostavoitteiden toteutuminen on selostettu liitteessä Tilapalvelut -liikelaitos lokakuun 2023 osavuosikatsaus III.

Osavuosikatsauksen yhteydessä esitetään tehtäväksi vuoden 2023 investointimäärärahojen siirrot seuraavissa hankkeissa

Vuodelle 2023 kohdistettuja hankkeiden määrärahoja jää käyttämättä yhteensä 26,6 milj. euroa. Tapiolan uimahallihankkeelta siirretään tänä vuonna käyttämättä jäävistä määrärahoista 5,5 milj. euroa seuraaville, vuosittaiset määrärahat ylittävälle, hankkeille:

Kalajärven koulu ylitys 3,0 milj. euroa

- Indeksikorjaus on tehty toteutuneiden kustannusten osalta.
- Lisä- ja muutostöitä on tehty tänä vuonna ennakoitua enemmän.
- Valmisteltavassa investointiohjelmassa hankkeen kokonaisbudjetti on korjattu indeksin muutosta vastaavasti.

Tapiolan päiväkotiyhtymä ylitys 0,341 milj. euroa

- Kohde on suojeltu ja peruskorjaus on ollut ennakoitua laajempi ja vaikeampi toteuttaa.

- Määrärahalisäystä kuluvana vuonna tarvitaan 0,341 milj. euroa. Lisäksi hankkeen kokonaismäärärahan lisätarve on 0,7 milj. euroa, johtuen urakan aikana havaitusta yläpohjarakenteen ennakoitua huonommasta kunnosta. Tämä on huomioitu valmisteltavassa investointiohjelmassa.

Mankkaan päiväkotiyllitys 1,2 milj. euroa

- Hankkeen viivästymisen vuoksi määrärahoja jäi käyttämättä 1,2 milj. euroa vuonna 2022.
- Määrärahalisäystä kuluvana vuonna tarvitaan 1,2 milj. euroa.

Karhusaari julkisivukorjaus yllitys, 0,416 milj. euroa

- Hankkeen viivästyneen aloituksen vuoksi määrärahoja jäi käyttämättä 0,8 milj. euroa vuonna 2022.
- Määrärahalisäystä kuluvana vuonna tarvitaan 0,416 milj. euroa.

Tähystäjän päiväkotiyllitys 0,530 milj. euroa

- Hanke aikataulussa mutta hankkeen kustannukset eivät kohdistu oikeille vuosille.
- Määrärahalisäystä kuluvana vuonna tarvitaan 0,530 milj. euroa.

Hankkeet, jotka alittavat vuotuiset määrärahat, yhteensä 31,4 milj. euroa, ovat:

- Tiistilän koulu alitus, 5,0 milj. euroa
- Hanke on aikataulussa, mutta urakan laskutus ei ole toteutunut aiempien ennusteiden mukaisesti.

Laurinlahden koulu alitus, 2,5 milj. euroa

- Toteutetaan uudiskohteena uusi koulu ja päiväkotiyllitys. Rakentaminen edellyttää kaavamuutosta, esisuunnittelu ja kaavamuutostyö on käynnistetty.
- Kasvun ja oppimisen toimiala on laatinut tarveselvityksen ja esittänyt tarvetta valmistumiselle kesään 2028.

Tapiolan uimahalli alitus (exit), 13,5 milj. euroa

- Urakoitsijan kanssa ei löydetty ratkaisua, joka olisi mahdollistanut hankkeen käynnistämisen määrärahojen puitteissa. Kilpailutus valmistellaan ja käynnistetään uudelleen. Rakennusurakan arvioitu aikataulu syyskuu 2024 - kesä 2027.
- Kokonaismäärärahatarpeen arvioidaan olevan hankesuunnitelman mukaisesti enintään 46 milj. euroa.

Mestari-tunnelin kenttä, alitus 0,950 milj. euroa määrärahamuutos

- Tontin omistustilanne ei mahdollista hankkeen käynnistämistä vielä tänä vuonna.

Hyökkyvuori alitus, 4,7 milj. euroa

- Hanke käynnistyi hiukan arvioitua myöhemmin ja haasteet rakennusluvan kanssa ovat siirtäneet rakennustöiden alkamista.

Viherkallion päiväkoti alitus, 3,0 milj. euroa

- Hankkeen viivästyneen aloituksen vuoksi määrärahoja jää käyttämättä kuluvana vuonna 3,0 milj. euroa.

Espoonlahden tekojääradan huoltorakennus alitus 0,277 milj. euroa

- Hanke etenee aikataulussa, määrärahaa jää käyttämättä

Sunan koulun peruskorjaus alitus 0,250 milj. euroa

- Suunnittelu on käynnissä, mutta suunnittelu vie enemmän aikaa tarvittavien selvityksien vuoksi.

Kaupungin puutarhan puutyöhalli alitus 1,0 milj. euroa

- Hanke on osoittautunut ennakoitua kalliimmaksi, minkä takia suunnitelmia on jouduttu karsimaan ja täsmentämään, mikä on vaatinut enemmän aikaa.

Espoolaistentalo, alitus 0,250 milj. euroa

- Suunnittelun käynnistyminen on vienyt enemmän aikaa hankkeen aikataulun siirtymisen vuoksi.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Tilapalvelut liikelaitos kolmas osavuosisikatsaus
- 2 Tilapalvelut-liikelaitoksen tulokortti 31.10.2023
- 3 Investointien hankeaikataulu 31.10.2023

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 74

27.11.2023

Asianumero 3661/10.03.02/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 27.11.2023 § 74

§ 74

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2024

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2024 ohjeellisena noudatettavaksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelmassa vuonna 2024 panostetaan toimitilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen 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 864 rakennukselle on määritetty tekninen arvo, joka ulkoisen arvioinnin mukaan on 1,54 mrd. euroa. Tämän kiinteistökannan ylläpitäminen edellyttää noin 45 milj. euron keskimääräistä vuosittaista panostusta korjauksiin. Tilapalveluiden suorassa omistuksessa olevan 864 rakennuksen laskennallinen korjausvelka vuonna 2021 oli 128 milj. euroa ja perusparannustarve 215 milj. euroa.

Tilapalveluiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa on vuodelle 2024 varattu kaupungin toimitilojen vuosikorjauksiin 21,8 milj. euroa, josta 4,45 milj. euroa on kohdistamatta (21,8 milj. euroa v. 2023). Pieniin perusparannuksiin on varattu 9,0 milj. euroa (9,0 milj. euroa v. 2023). Palveluverkkoa parantaviin toimitilojen muutoksiin on varattu 1,0 milj. euroa (1,0 milj. euroa v. 2023) ja elinkaarta jatkaviin investointeihin 8,5 milj. euroa (6,1 milj. euroa v. 2023).

Vuoden 2024 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 402 kappaletta (590 kpl v. 2023). Vuosikorjaustöiden määrärahoista 56 % (9,74 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 41 % (7,12 milj. euroa) on jätetty kohdentamatta kesken talousarviovuotta ilmeneviin ennakoimattomiin käyttötarpeisiin. Investointimäärärahoista 100 % (18,5 milj. euroa) on ohjelmoitu.

Kunnossapidon vuosiohjelmassa sisäilmaa parantaville korjauksille on varattu 3,40 milj. euroa ja sisäilmaa parantaville perusparannuksille 4,03 milj. euroa. Suurin osa 8,5 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 2024.

Vuosikorjaustyöt (17,35 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Vuosikorjausten suunnittelu 0,30 milj. euroa
- Korjaukset 6,20 milj. euroa
- Laitehuolto 1,10 milj. euroa
- Sisäilmakorjaukset 3,40 milj. euroa
- Vahinkokorjaukset 0,30 milj. euroa
- Energiataloudelliset korjaukset 1,20 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 3,10 milj. euroa

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

- Perusparannukset 1,88 milj. euroa
- Sisäilmaperusparannukset 4,03 milj. euroa
- Pihojen perusparannukset 1,35 milj. euroa
- Keittiölaitteiden perusparannukset 0,75 milj. euroa
- Energiataloudelliset investoinnit 1,00 milj. euroa.

Määrärahojen käyttösuunnitelma esitetään hyväksyttäväksi ohjeellisenä noudatettavaksi työohjelmaksi. Käyttösuunnitelma voi muuttua vuoden kuluessa korjauskohteesta saatavien lisäselvitysten perusteella. Lisäksi Kaupunginvaltuusto päättää investointimäärärahoista talousarvion osana arviolta 11.12.2023. Liitteissä on esitetty vuosikorjaus- ja perusparannustyöt sekä elinkaarta jatkavat investoinnit ja palveluverkkomuutostyöt (PAVE-työt).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Vuosikorjaustyöt 2024
- 2 Perusparannustyöt 2024
- 3 Elinkaarta jatkavat investoinnit ja PAVE työt 2024
- 4 Kunnossapidon määrärahat 2024

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 75

27.11.2023

Asianumero 3091/10.03.02/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 27.11.2023 § 75

§ 75

Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelman hyväksyminen (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Martinsen Kimmo
Sjövall Kaisa
Laurila Mauri
Manner Amanda
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan 6.11.2023 päivätyn Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelman.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa. Puheenjohtaja Partanen Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen:

” Mikäli suunnittelun aikana tilaohjelman mukaisia liikuntatiloja, lukion tarvitsemia juhlatiloja tai ylioppilaskirjoitusten vaatimia tiloja ei pystytä varmistamaan hankkeen osana tai ulkoisina vuokrasopimuksina, tuodaan hankesuunnitelma uudestaan jaoston päätettäväksi, jotta puuttuvat tilat voidaan lisätä kokonaisuuteen.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi kaupunginhallituksen tila ja asuntojaosto päätti:

” Mikäli suunnittelun aikana tilaohjelman mukaisia liikuntatiloja, lukion

tarvitsemia juhlatiloja tai ylioppilaskirjoitusten vaatimia tiloja ei pystytä varmistamaan hankkeen osana tai ulkoisina vuokrasopimuksina, tuodaan hankesuunnitelma uudestaan jaoston päätettäväksi, jotta puuttuvat tilat voidaan lisätä kokonaisuuteen.”

Selostus

Hankkeen nimi on Länsi-Espoon lukio, projektinumero PRH10005. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun- ja oppimisen lautakunnassa 27.9.2023 ja hankesuunnitelman lausunto 22.11.2023.

Hankkeen suunnittelulle on varattu 200 000 euron määräraha vuoden 2023-2031 investointiohjelmassa, jota ei kuitenkaan ole ollut tarvetta käyttää tässä valmistelutyössä. Hankkeen toteuttamiselle ei ole varattu määrärahaa investointiohjelmassa. Valtuusto päättää hankkeen toteuttamisen tarvitsemasta investointimäärärahasta erikseen.

Tilapalvelut liikelaitos on yhteistyössä kasvun- ja oppimisen toimialan kanssa selvittänyt Länsi-Espoon lukion toteuttamisen edellytyksiä osana Espoonlahden alueen kouluselvitystä sekä lukioverkko selvitystä vuosien 2022 ja 2023 aikana. Lukion osalta on tarkasteltu Kiviruukin, Kivenlahden ja Espoonlahden alueiden tonttivarantoja sekä mahdollisuuksia ja lopputuloksena päädytty siihen, että ainoa varteenotettava ratkaisu kyseisellä tarkastelualueella on lukion tilojen sijoittuminen Saunalahti/Kiviruukki alueelle kortteliin 42004, jossa on kaavamerkintänä KTY-1. Korttelialueeseen on myönnetty suunnitteluvaraus NCC-Property Development Oy:lle (jäljempänä NCC) ja Omnialle alueen kehittämistä varten Clean Tech Garden (CTG) puhtaan teknologian osaamiskeskittymä konseptin alla.

Keväällä 2022 käytiin Omnian kanssa keskusteluja mahdollisesta yhteishankkeesta ja siinä saavutettavista synergiahyödyistä. Selvitysten aikana osoittautui, että aikataulu ym. syiden takia, olisi selkein kuitenkin edistää hankkeita toisistaan riippumattomina, mutta tunnistettujen potentiaalisten synergiahyötyjen hyödyntäminen mielessä pitäen. Hankkeiden jatkokehittämisen aikana näitä on mahdollista vielä tarkentaa ja sopia.

Keväällä 2023 kontaktoitiin toisen suunnitteluvarauksen haltijaa lukion mahdollisesta sijoittumisesta suunnitteluvarausalueelle Omniasta riippumattomasti, mutta kuitenkin siten, että tilojen yhteiskäytölle luotaisiin edellytykset. NCC esitti, että lukio voisi sijoittua suunnitteluvarausalueen koillispuolella olevaan aloituskortteliin, johon VTT:lle oltiin toteuttamassa tiloja kohteen ensimmäiseen vaiheeseen. NCC laadittiin tästä alustavan tilaohjelman perusteella tilasijoitustarkastelun loppukeväästä 2023, jonka pohjalta voitiin todeta yhdessä Kasvun ja oppimisen toimialan edustajien kanssa lukion sijoittumisen onnistuvan varsin hyvin esitettyyn rakennuskokonaisuuteen. Päivitetyn tilaohjelman pohjalta tehty alustava tilatarkastelu rakennukseen on oheismateriaalina. CTG konsepti luo

kokonaisuutena kiinnostavan tulevaisuuden puhtaan teknologian ympäristön, mistä voi olla merkittävää etua myös lukion oppimisympäristöä ajatellen. Yhteistyö- sekä synergiamahdollisuuksia ja CTG konseptia on kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa ja oheismateriaalissa.

Lukioverkkoselvityksen mukaan vuonna 2023 Espoossa noin 70 % perusopetuksen päättävästä ikäluokasta hakeutui ensisijaisesti lukioon, ja lukiokoulutuksen opiskelijamäärä kasvaa tulevina vuosina voimakkaasti. Uudisrakennuksesta vuokrattavilla tiloilla pyritään vastaamaan tähän tarpeeseen. Lukioverkko palvelee koko kaupunkia, ja Länsi-Espoon lukion erinomainen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella mahdollistaa opiskelijoiden saapumisen eri puolelta kaupunkia.

Ennustetut aloituspaikkamäärät 2020-luvulle ovat seuraavat:
2024: 2115, 2025: 2175, 2026: 2347, 2027: 2311, 2028: 2260
2029: 2293

Espoon suomenkielisten lukioden nykyisiin kiinteistöihin tai vuokrattaviin lisätiloihin ei ole mahdollista sijoittaa kaikkia edellä mainittuja aloituspaikkoja.

Länsi-Espoon lukion suunnittelussa mitoittava oppilasmäärä on 1 200 opiskelijaa, mikä parantaa lukiokoulutuksen saatavuutta Espoossa. Lisäksi on arvioitu lukiossa opiskelevia hitaammin eteneviä olevan n. 100 opiskelijaa, jotka osin lisäävät tiloissa opiskelevien määrää.

Tilasuunnittelun yhtenä oleellisena lähtökohtana on asetettujen tilatehokkuustavoitteiden saavuttaminen huomioiden samalla toiminnan tiloille asettamat toiminnalliset vaatimukset ja tilojen toimivuus ja viihtyisyys oppimis- ja työympäristönä. Hankkeen tilaohjelma ja arvioidut hyötyneliömäärät ovat alustavat ja täsmentyvät suunnittelun aikana huomioiden asetetut tavoitteet.

Tilat mahdollistavat monipuolisten opetus-, ohjaus- ja opiskelumenetelmien käytön, joilla on yhteys oppiaineissa edellytettyyn tiedonalan käsitteelliseen ja menetelmälliseen osaamiseen. Hyvä opiskeluympäristö tukee sekä vuorovaikutusta ja yhdessä työskentelyä, että itsenäistä opiskelua. Opiskeluympäristöjen suunnittelussa kiinnitetään huomiota saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Rakennuksen tilat toteutetaan niin, että tilat ovat käyttötarkoitus huomioiden muuntojoustavat mahdollistaen myös tilojen yhdistämisen suurten opiskelijamäärän kurseja silmällä pitäen. Yleisopetustilojen yhdisteltävyys suuremmaksi kokonaisuudeksi palvelee myös ylioppilaskirjoitusten järjestämistä. Suurempaa tilaa voidaan hyödyntää toiminnallisessa opetuksessa. Suunnittelussa huomioidaan riittävät tekniset ratkaisut sekä opetusta, että ylioppilaskirjoitusten järjestämistä varten. Koko rakennukseen tulee sekä kiinteä että langaton verkko, mikä tuo uusia mahdollisuuksia tilojen joustavaan käyttöön. Kaikki tilat ovat

langattoman verkon piirissä. Avautuvien oppimisympäristön akustiikkasuunnittelussa otetaan huomioon erityyppiset opetustilanteet.

Länsi-Espoon lukion Kiviruukissa sijaitsevaan rakennukseen ei ole suunnitteilla liikuntatiloja. Liikuntatuntien sekä isompien juhlatilaisuuksien (lakkiaiset ja vanhojen tanssit) pitämisen järjestämismahdollisuudet selvitetään lähialueella sijaitsevista muista kiinteistöistä käyttöaikojen varausperiaatteella – esimerkiksi läheisestä liikuntakeskuksesta. Ruokalatala toimii tavanomaisempien tilaisuuksien pitopaikkana ja sen yhteyteen pyritään toteuttamaan näyttämöratkaisu. Espoonlahden liikuntapuistoon ja sen tarjoamiin ulkoliikunta-alueisiin on varsin lyhyt metromatka. Pääosa lukion tarvitsemista väestönsuojapaikoista toteutetaan Kivenlahden metroaseman huoltotunneliin sijoittuvaan yhteisväestönsuojaan kuten Matinkylässä.

Toimistotalokokonaisuus, johon lukion tilat sijoittuisivat, on teknisiltä- ja ympäristötehokkuustavoitteiltaan kaupungin omia hankkeita vastaava, joiltakin osin nämä jopa ylittävä, mikä tukee hyvin Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamista ja CTG:n kokonaiskonseptin tavoitteita.

Länsi-Espoon lukion alustavaa tilaohjelmaa on tarkennettu hankesuunnittelun yhteydessä ja sen pohjalta arvioiduksi laajuudeksi muodostuisi n. 6 800–7 500 hyötyneliötä (hym²). Tilapalvelut-liikelaitoksen arvio kokonaislaajuudesta on n. 9 860–11 200 bruttoneliötä (brm²), kun tehokkuutena (brm²/hym²) käytetään tavoiteltavaa 1,45 tunnuslukua. NCC:n arvio kokonaislaajuudesta on alustavasti jonkin verran suurempi. Tilapalveluiden arvio vastaavan oman hankkeen kustannuksista on n. 36–41 milj. euroa em. laajuuksiin ja tavoitteen mukaisiin tunnuslukuihin perustuen. Sisäisen vuokran suuruus, perustuen NCC:n alustavaan vuokra-arvioon, on noin 3–3,6 milj. euroa sisältäen ylläpidon ja metrotunneliin sijoittuvien väestönsuojapaikkojen vuokratilakustannuksen. Lisäksi tulee käyttöaikakorvaukset liikuntatiloista, joiden suuruuden on arvioitu olevan yhteensä n. 100–140 000 euroa vuodessa. Ensikertaisen kalustamisen kustannuksiksi on arvioitu 1,2–1,5 milj. euroa ja siivouskustannuksiksi 0,25 milj. euroa vuodessa. Tarvittavat pysäköintipaikat ovat vuokrattavissa erikseen aluksi maantasopysäköintinä ja myöhemmin viereiseen kortteliin rakentuvasta pysäköintilaitoksesta Matinkylää vastaavalla periaatteella.

Luonteva aikataulu sekä CTG:n toteuttamisen, että lukioverkoston näkökulmasta olisi suunnittelu ja valmistelu Q1/2024- Q1/2025 ja rakentaminen Q3/2025 - 5/2027, jolloin lukion toiminta voisi alkaa elokuussa 2027.

Hankkeen vuokrasopimus tuodaan erikseen päätettäväksi myöhemmin, kun lopullinen sisältö, laajuus ja suunnittelu ovat edenneet riittävän pitkälle ja vuokrahinta on saatu em. pohjalta täsmennettyä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/24
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 75	27.11.2023

Päätöshistoria

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Länsi-Espoon lukio 20231106

Oheismateriaali

- Kasvun ja oppimisen lautakunnan päätös 27.09.2023 Länsi-Espoon lukion tarveselvityksestä
- Tarveselvitys 27.9.2023
- Clean Tech Garden (CTG) konseptiesite
- Alustava tarkastelu lukion tilojen sijoittumisesta rakennukseen, pohjapiirustukset
- Kasvun ja oppimisen lautakunnan lausunto Länsi-Espoon lukion hankesuunnitelmasta

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 76

27.11.2023

Asianumero 130/02.05.05/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 27.11.2023 § 76

§ 76

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 olevat lausunnot pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavasta

- Espoon Asunnot Oy:n vuokratalohankkeesta osoitteessa Savikuja 2,
- Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n vuokratalohankkeista osoitteissa Leirimetsäntie 3 ja Linnoitustie 14,
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalohankkeista osoitteissa Kirjakatu 1 ja Kirjakatu 6,
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalohankkeesta osoitteessa Meriusva 16 C-D,
- TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustalohankkeesta osoitteessa Ylismäenkuja 4,
- Avain Asumisoikeus Oy:n perusparannushankkeesta osoitteessa Ullantorantie 9.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa vuokratalon rakentamista varten osoitteessa Savikuja 2. Hanke sijaitsee Muuralan pienalueella korttelin 47500 tontilla 1. Tontilla on tällä hetkellä Espoon Asunnot Oy:n vuonna 1985 valmistunut vuokra-asuntokohde, joka aiotaan purkaa. Kohteen alkuperäiset rajoitukset ovat voimassa, mutta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on antanut luvan kohteen purkamiseen.

Hankkeeseen on suunniteltu 36 asuntoa ja kokonaisasuinala on 2 866 m² (keskipinta-ala 79,6 m²).

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa kahden vuokratalon rakentamista varten. Leirimetsäntie 3 rakennetaan Säterinkallionkulma -nimiselle kaavamuutosalueelle Etelä-Leppävaaran pienalueelle korttelin 51371 tontille 4. Siihen on suunniteltu 28 asuntoa ja kokonaisasuinala on 1 656,5 m² (keskipinta-ala 59,2 m²). Toinen kohde Linnoitustie 14 rakennetaan samalle kaava-alueelle korttelin 51372 tontille 1. Siihen on suunniteltu 48 asuntoa ja kokonaisasuinala on 2 248 m² (keskipinta-ala 46,8 m²). Maankäyttösopimuksen mukaan 7 800 k-m² kaava-alueen asuntorakentamisoikeudesta tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Kaava on lainvoimainen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa asumisoikeustalojen rakentamista varten osoitteissa Kirjakatu 1 ja Kirjakatu 6. Molemmat hankkeet sijaitsevat Suurpellossa. Kirjakatu 1 rakennetaan korttelin 28021 tontille 15 ja Kirjakatu 6 korttelin 21047 tontille 4. Kaava on lainvoimainen ja molempien tonttien kaavamerkintä on AP asuinpientalojen korttelialue. Tontit ovat Asuntosäätiön omistuksessa. Kirjakatu 1 hankkeeseen on suunniteltu 18 asuntoa, joiden kokonaisasuinala on 1 575 m² (keskipinta-ala 87,5 m²) ja Kirjakatu 6 hankkeeseen 23 asuntoa, joiden kokonaisasuinala on 2 095 m² (keskipinta-ala 91,1 m²).

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa myös osoitteessa Meriusva 16 C-D toteutettavaa asumisoikeustaloa varten. Hanke sijaitsee Kivenlahden Metrokeskuksen suurkorttelin 34028 tontilla 7. Tontti on Espoon kaupungin omistuksessa. Meriusva 16 C-D hankkeeseen on suunniteltu 45 asuntoa ja kokonaisasuinala on 2 576,5 m² (keskipinta-ala 57,2 m²).

TA-Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa asumisoikeustalon hankintaa varten osoitteessa Ylismäenkuja 4, joka sijaitsee Suurpellon pienalueella. Kohde on rakenteilla Vanbrønniitty -nimisen kaava-alueen korttelin 21046 tontilla 5. Kohteeseen tulee 79 asuntoa, joiden kokonaisasuinala on 4 459 m² (keskipinta-ala 56,4 m²).

Avain Asumisoikeus Oy hakee pitkäaikaista korkotukilainaa asumisoikeustalon Ullantorantie 9 perusparantamista varten. Kohde sijaitsee Ymmerstan pienalueella. Kohteessa on 47 asuinhuoneista (asuinala 2 745,5 m²). Kohde on valmistunut 2003 ja sen suunniteltu korjausaste on 17 %.

Oheismateriaalina on taulukko alkamattomien ara-hankkeiden seurantatiedoista.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 76

27.11.2023

Liitteet

- 1 Lausunto Savikuja 2
- 2 Lausunto Leirimetsäntie 3 ja Linnoitustie 14
- 3 Lausunto Kirjakatu 1 ja Kirjakatu 6
- 4 Lausunto Ylismäenkuja 4
- 5 Lausunto Ullantorpantie 9
- 6 Lausunto Meriusva 16 C-D

Oheismateriaali

- Lainahakemusten seuranta

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 77

27.11.2023

§ 77

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)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 78

27.11.2023

§ 78

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) 16.11.2023 § 53
Hankintapäätös; Nupurin päiväkodin öljylämmitysjärjestelmän muuttaminen maalämpöjärjestelmäksi sekä rakennusautomaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmien uusiminen suunnitelmien mukaisesti 2024 hankinta (2953/2023)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 16.11.2023 § 54
Hankintapäätös; Gumbölen kartanon lämmityksen- ja rakennusautomaation uusimisesta suunnitelmien mukaisesti 2024 hankinta (2798/2023)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 16.11.2023 § 55
Hankintapäätös; Laakakiven päiväkodin elinkaarta jatkava korjaus, kokonaisurakka (3262/2023)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 17.11.2023 § 56
Hankintaa koskeva sopimusmuutos 1195/2018 / Samarian terveysaseman D-talon (2051) vedenjäähdytyslaitteiston ja jäähdytyspalkkien asennusurakan rakennustyöt ja pääurakointi, kevennetty kilpailutus puitesopimustoimittajien kesken hankinta (6349/2020)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 17.11.2023 § 57
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; 1195/2018 / Samarian terveysaseman D-talon (2051) vedenjäähdytyslaitteiston ja jäähdytyspalkkien asennusurakan rakennustyöt ja pääurakointi, kevennetty kilpailutus puitesopimustoimittajien kesken hankinta (463/2022)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/24

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 78

27.11.2023

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikkö

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Kiinteistöasiat) 16.11.2023 § 42
Toimitilojen vuokraamisen jatkaminen osoitteesta Kamreerintie 2, 02770 Espoo, vuokranantajana Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt – hanke 9496 (19/2023)

Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikkö

- Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 17.11.2023 § 28
Hankintapäätös; 479677/ Rödskogs skola, uusi liikuntavälinevarasto, kevennetty kilpailutus puitesopimustoimittajien kesken (6349/2020)

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77,
§ 78**

Muutoksenhakukielto

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