



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

Espoon kaupunki

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

Kokoustiedot

Aika 22.05.2023 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		Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	4
4	1, 2	Tilapalvelut-liikelaitoksen huhtikuun osavuosikatsaus I/2023	5
5	3	Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman hyväksyminen (Kh-Kv-asia)	7
6	4 - 8	Esivuokrasopimuksen hyväksyminen Tilapalvelut-liikelaitoksen ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen välillä Espoonlahden terveysasemasta	10
7		Lainahakemuksen puolto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymisvaltuudella	12
8		Viranhaltijoiden päätökset	14

Espoo 17.5.2023

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 17.5.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

3/14

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Olli-Pekka Paasivirta ja Karin Cederlöf.

3

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

Selostus

1. Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat (Maija Lehtinen)
2. Espoonlahden uimahallin toteutusvaihtoehdot (Olli Isotalo)
4. Asunto-ohjelman valmistelun tilannekatsaus (Olli Isotalo)
3. Asunto-ohjelman seuranta vuodelta 2022 (Anne Savolainen)

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.05.2023

4

Tilapalvelut-liikelaitoksen huhtikuun osavuositarkastus I/2023

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 1-4/2023.

Käsittely

Päätös

Selostus

Tilapalvelut-liikelaitoksen ensimmäinen osavuositarkastus 2023

Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2023 ovat

1. Liikelaitoksen vuoden 2023 tulostavoite on 18,895 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.
2. Liikelaitoksen talousrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.

Tilapalvelut -liikelaitoksen investointien ja käyttötalouden katsaus on liitteessä (liite 1).

Toiminnalliset tulostavoitteet etenevät suunnitellusti mutta niiden toteuman raportoinnissa on viiveitä (liite 2). Investointiohjelmaan esitetään lisättäväksi 6,2 milj. euroa määrärahaa Hyökyvuoren pysäköintilaitokseen.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

6/14

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

Liitteet

- 1 Tilapalvelut-liikelaitoksen osavuosisikatsaus I 2023
- 2 Tilapalvelut-liikelaitoksen tuloskortti 30.4.2023

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

Asianumero 1629/10.03.02/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.05.2023

5

Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman hyväksyminen (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Lehtinen Maija
Yrjölä Reijo
Martinsen Kimmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto

1
hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman,

2
valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kilpailutusasiakirjat ja hankkeen sopimukset, mikäli hankkeen kilpailutuksen lopputulos pysyy hankesuunnitelmassa kuvattujen ehtojen rajoissa.

Käsittely

Päätös

Selostus

Hankeeseen tulevat seuraavat koulut ja päiväkodit:
- Kurttilan koulu (uudiskohde)
- Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste (uudiskohde)
- Olarin 2 päiväkotia (uudiskohde)

Kasvun ja oppimisen lautakunta on 15.2.2023 hyväksynyt Kurttilan koulun ja 29.3.2023 Jupperin koulun ja päiväkodin tarveselvitykset. Olarin 2

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

päiväkodin tarveselvitys on menossa 24.5.2023 hyväksyttäväksi Kasvun ja oppimisen lautakuntaan.

Hankesuunnitelman tietojen määrittelyyn ovat osallistuneet Tilapalveluliikelaitoksen lisäksi Kasvun ja oppimisen toimialan edustajat sekä Elinvoiman tulosalueen kulttuurin tulosyksikön ja liikunnan ja urheilun tulosyksikön edustajat sekä Konsernihallinnon rahoitus- ja talousyksikkö.

Hankesuunnitelma toimii lähtötietona yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen vuokranantajan kilpailutuksessa ja vuokranantajan valmisteleman kilpailullisen neuvottelumenettelyn toteutuksessa. Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä valitaan kohteille rakennusurakoitsijat sekä ylläpitopalvelun tuottajat. Kohteet saattavat vaihtua tai yksittäisten kohteiden toteutusmalli muuttua hankintaprosessin aikana kaava- ja lupavalitus- ym. riskien hallitsemiseksi.

Kohteiden valmistumisen ajankohdat ovat vuosina 2026 - 2028. Kohteet ja niiden valmistumisen ajankohdat voivat tarvittaessa tarkentua mm. kaavoitus- ja lupaprosessien sekä käyttäjätarpeiden edellyttämällä tavoilla.

Hankkeen yhteenlaskettu paikkamäärä on noin 990 oppilasta ja noin 460 varhaiskasvatuspaikkaa. Hankkeen laajuus on n. 16 000 brm². Investointien kustannusarvio yhteensä on noin 65 – 70 milj. euroa (1.2023), joka jakautuu 20 vuoden vuokratkaudelle. Kohteille on merkitty määrärahoja 2023-2031 investointiohjelmassa 29,433 milj. euroa, joka jakautuu Jupperin koululle 17,233 milj. euroa, Kurttilan koululle 0,4 milj. euroa ja Olarin päiväkotikohteelle 11,8 milj. euroa. Investoinnin kustannusarvio ylittää voimassa olevan investointiohjelman määrärahat yhteensä n. 35,6 – 40,6 milj. eurolla. Ylitys huomioidaan valmisteltavana olevassa investointiohjelmassa.

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisella vuokrahankemallilla, jossa vastuu kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä hankkeen rahoituksesta on hankkeen toteuttavalla vuokranantajalla. Hankkeen sopimuskausi kattaa suunnittelun ja rakentamisen sekä 15 - 25 vuoden vuokratkauden. Vuokratkauden jälkeen kohteet palautuvat kaupungin vastuulle ennalta sovitulla hinnalla ja ennalta sovitun kuntoisina, ellei haluta sopia jatkovuokratkaudesta.

Kaupunki maksaa vuokranantajalle kilpailutuksen perusteella määräytyvän vuokran kokonaispalvelun suorittamisesta vuokratkauden ajan. Maksulla katetaan vuokranantajan kaikki sopimuskauden aikaiset kustannukset sisältäen kohteiden investointikustannukset, rahoituskustannukset, ylläpitokustannukset, PTS-kustannukset (kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma) sekä vuokranantajan omat hallintokustannukset. Vuokran maksuvelvollisuus alkaa vaiheittain sen mukaisesti kuin kohteet valmistuvat ja otetaan käyttöön.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

Selvyyden vuoksi tuodaan esiin, että hankesuunnitelman nimi ”Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla” on kokonaisuuden toteuttamisen työnimi. Mallia verrataan muihin kaupungin käyttämiin toteutusmalleihin ja sen periaatteet ja yksityiskohdat täsmentyvät hankkeen jatkovalmistelun yhteydessä sulkematta muita vastaavia, mahdollisesti aiemmin käytettyjä malleja pois siten, että hankesuunnitelmassa kuvattu kolmen kohteen kokonaisuus on toteutettavissa kokonaistaloudellisen edullisuuden pohjalta.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 9.3.2023_Espoon koulut ja päiväkodit yhteistoiminnallisella vuokramallilla

Oheismateriaali**Tiedoksi**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

Asianumero 1306/02.07.01/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.05.2023

6 Esivuokrasopimuksen hyväksyminen Tilapalvelut-liikelaitoksen ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen välillä Espoonlahden terveysasemasta

Valmistelijat / lisätiedot:
Laurila Mauri
Lundell Jani
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy liitteenä olevan esivuokrasopimuksen ja valtuuttaa Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan allekirjoittamaan esivuokrasopimuksen sekä sen pohjalta tehtävän varsinaisen esisopimuksen ehtojen mukaisen vuokrasopimuksen ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä ja teknisiä muutoksia. Edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on hyväksynyt esivuokrasopimuksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoonlahden terveysasema sijaitsee kaupungin vuokratontilla osoitteessa Merikansatie 4, Espoo. Tontilla sijaitsee muitakin rakennuksia ja tämä esivuokrasopimus koskee vain terveysasemarakennusta. Kohteen omistaa Espoon Sotekiinteistöt KOy (KOY), joka on kaupungin 100 % omistama yhtiö. Yhtiö omistaa kohteita muissakin sijainneissa. Tilapalvelut-liikelaitos edustaa omistajaa.

Vuokrattava toimitila tulee peruskorjauksen valmistuttua Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen terveysasemakäyttöön, ja esivuokrasopimuksella osapuolet sitoutuvat tulevaan vähintään 20 vuoden vuokraukseen ja sen ehtoihin. Peruskorjauksen valmistumisen jälkeinen vuokrasopimuksen alkamispäivä on alustavasti 1.10.2024 päättyen 30.9.2044 ja tarkka 20 vuoden vuokra-aika ilmoitetaan viimeistään neljä kuukautta ennen sopimuksen alkamista.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

Alustava pääomavuokra esivuokrasopimuksella on noin 3 813 htm² toimitilasta on noin 80 000 euroa/kuukausi + alv ja alustava ylläpitokorvaus on noin 20 000 euroa/kuukausi +alv eli yhteensä noin 100 000 euroa/kuukausi + alv. Vuokrasummat ja neliöt tarkentuvat kohteen valmistuessa.

Valtuusto on hyväksynyt kohteen hankesuunnitelman 16.05.2022 § 66.

Kohteesta on allekirjoitettu 12.5.2022 päivätty peruskorjaussitoumus Tilapalvelut-liikelaitoksen ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen välillä, jossa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue sitoutuu tekemään vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksen ja Tilapalvelut-liikelaitos sitoutuu vuokraamaan kohteen vähintään 20 vuoden ajalle. Vuokra määritetään Espoon kaupungin hyväksytyn sisäisen laskentatavan mukaisesti, mikä perustuu kaupunginhallituksen päätökseen erityisesti hyvinvointialueen vuokrista. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kohteen kiinteistön huollon ja ylläpidon järjestämisestä vastaa kiinteistöyhtiö. Siivouksen ja aula- ja turvallisuuspalvelujen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa kohteen käyttäjä. Sähkön ja veden kulutuksen maksaa käyttäjä.

Esivuokrasopimuksella tarkennetaan vuokrauksen ehtoja ja se sitouttaa molemmat osapuolet vuokrasopimuksen ehtoihin.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Espoonlahden terveystaseman hankesuunnitelma
- 3 Pohjukuvat
- 4 Sitoumus Espoonlahden terveystaseman peruskorjauksesta
- 5 Vastuunjakotaulukko
- 6 EI JULKAISTA Esisopimus Espoonlahden terveystaseman vuokrauksesta 17.5.2023

Oheismateriaali

- Valtuusto 16.05.2022 § 66, Espoonlahden terveystaseman hankesuunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.05.2023

7

Lainahakemuksen puolto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymisvaltuudella

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto puoltaa
Espoon Asunnot Oy, Finnoonkallio 2 lainahakemusta vuokratalon
rakentamiseksi pitkäaikaisella korkotukilainalla.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon Asunnot Oy hakee kunnan puolta vuokratalon rakentamista varten Finnoonkallion asemakaava-alueen korttelin 31125 tontille 13. Kaava on lainvoimainen ja tontin omistaa Espoon kaupunki. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 30.11.2020 alueen varaamisesta Espoon Asunnot Oy:lle. Hankkeeseen on suunniteltu 117 asuntoa ja kokonaisasuinala on 6 440 m² (asuntojen keskipinta-ala 55,0 m²).

Oheismateriaalina on lainahakemus ja taulukko alkamattomien aranhankkeiden seurantatiedoista.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

13/14

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

22.05.2023

- Finnoonkallio 2 korkotukilainahakemus
- Lainahakemusten seuranta

Tiedoksi

8 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) 11.5.2023 §29
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Kalajärven koulu, päiväkotiki ja nuorisotila, uudisrakennus ja peruskorjaus, sähkö- tele- ja turvasuunnittelu hankinta (6812/2020)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 11.05.2023 §30
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Pisan asukaspuiston pihan peruskorjausurakan hankinta (11880/2021)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 11.05.2023 § 31
Hankintapäätös; Hösmärinpuiston koulun muutos päiväkodiksi, LVIA- ja energiasuunnittelu (920/2021)
- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 11.05.2023 §32
Hankintapäätös; Laurea Leppävaaran rakennusautomaation uusiminen ja puhallinsaneeraus suunnitelmien mukaan (927/2023)

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirjat

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilapäällikön päätöspöytäkirja (Kiinteistöasiat) 8.5.2023 §15
Espoon kaupungin koulutilojen yhteiskäyttövuo-rojen myöntäminen lv. 2023-2024, kumppaneille suunnattu ennakkohaku (1339/2023)

Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikön päätöspöytäkirjat

- Tilapalvelut-liikelaitoksen korjauspäällikön päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 16.5.2023 §16
Hankintapäätös; Lintukoto päiväkodin vajan vesikaton korjaus, kevennetty kilpailutus puitesopimustoimittajien kesken (6349/2020)

Päätös