



03.11.2021

Asia/6

§ 331

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen hankesuunnitelma

HEL 2021-006634 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen 12.8.2021 päivätyn elinkaarihankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 44 050 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 176 000 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa sekä siten, että uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen.

Hyväksyessään Roihupellon kampuksen hankesuunnitelman selvitetään mahdollisuutta ottaa ammattiopiston väistyviä tiloja ja kiinteistöjä tilapäiseen käyttöön kulttuurille, liikunnalle ja pienyrittäjille. (Sami Muttilainen)

Käsittely

Valtuutettu Laura Korpinen ehdotti valtuutettu Nuutti Hyttisen kannattamana, että asia palautetaan kaupunginhallitukselle uuteen valmisteluun, jotta väistötilat ajoneuvoharjoitteluun ja ajoneuvojen huoltoharjoittelulle voidaan löytää muualta kuin Malmin lentokentältä.

8 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Ehdotan asian palautettavaksi valmisteluun, jotta väistötilat ajoneuvoharjoitteluun ja ajoneuvojen huoltoharjoittelulle voidaan löytää muualta kuin Malmin lentokentältä.

Jaa-äännet: 75

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Tarik Ahsanullah, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Oona Hagman, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen,



Jenni Hjelt, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Laura Kolehmainen, Vesa Korkkula, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Otto Meri, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 9

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Erkki Karinoja, Pia Kopra, Laura Korpinen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Tyhjä: 1

Marko Kettunen

Kaupunginvaltuusto jatkoi asian käsittelyä.

Keskustelun kuluessa ehdotettiin hyväksyttäväksi kaksi toivomuspontta.

Valtuutettu Petra Malin ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta siihen, ettei nykyisistä tiloista automaattisesti luovuta uudisrakennuksen valmistumisen yhteydessä, vaan tilannetta ja uudisrakennuksen toimivuutta seurataan.

Valtuutettu Sami Muttilainen ehdotti valtuutettu Vesa Korkkulan kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Roihupellon kampuksen hankesuunnitelman selvitetään mahdollisuutta ottaa ammattiopiston väistyviä tiloja ja kiinteistöjä tilapäiseen käyttöön kulttuurille, liikunnalle ja pienyrittäjille.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.



9 äänestys

Valtuutettu Petra Malinin ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuutta siihen, ettei nykyisistä tiloista automaattisesti luovuta uudisrakennuksen valmistumisen yhteydessä, vaan tilannetta ja uudisrakennuksen toimivuutta seurataan.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 19

Paavo Arhinmäki, Titta Hiltunen, Nuutti Hyttinen, Erkki Karinoja, Elina Kauppila, Mai Kivelä, Laura Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Minja Koskela, Ajak Majok, Petra Malin, Sami Muttilainen, Tuomas Nevanlinna, Mikko Paunio, Pirkko Ruohonen-Lerner, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä

Ei-äännet: 14

Mukhtar Abib, Sirpa Asko-Seljavaara, Fatim Diarra, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Sini Korpinen, Otto Meri, Hannu Oskala, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa

Tyhjä: 52

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Tarik Ahsanullah, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Oona Hagman, Jussi Halla-aho, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Laura Kolbe, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Seija Muurinen, Björn Månsson, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Lea Saukkonen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt Petra Malinin ehdottamaa toivomuspontta.

10 äänestys

Valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI



JAA-ehdotus: "Hyväksyessään Roihupellon kampuksen hankesuunnitelman selvitetään mahdollisuutta ottaa ammattiopiston väistyviä tiloja ja kiinteistöjä tilapäiseen käyttöön kulttuurille, liikunnalle ja pienyrittäjille."

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 52

Hilka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Nita Austero, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Oona Hagman, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Jenni Hjelt, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Emma Kari, Elina Kaupila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Laura Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Sami Muttilainen, Tuomas Nevanlinna, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Thomas Wallgren, Reetta Vanhainen, Sinikka Vepsä, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Otto Meri, Hannu Oskala

Tyhjä: 31

Mukhtar Abib, Tarik Ahsanullah, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Askoseljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Mika Ebeling, Nora Grotenfelt, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Arja Karhuvaara, Erkki Karinoja, Marko Kettunen, Sini Korpinen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Mia Nygård-Peltola, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Risto Rautava, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Maarit Vierunen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1

Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto 12082021

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



03.11.2021

Asia/6

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennuksena toteutettavaa oppilaitosta osoitteeseen Tulppakuja 3/Holkkitie 5. Uudisrakennuksen valmistuttua nykyisiä tiloista Vallilassa, Vartiokylässä, Herttoniemessä ja Mellunkylässä on mahdollista luopua tilankäytön suunnitelman mukaisesti. Uudisrakennus on tarkoitus ottaa käyttöön tammikuussa 2026.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tarveselvityksen 15.6.2021 ja antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 21.9.2021.

Hankkeesta on laadittu 12.08.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena niin, että hankkeen toteuttaja (palveluntuottaja) vastaa vanhojen rakennusten purkamisesta, kampuksen suunnittelusta, rakentamisesta sekä ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja osa kohteen suunnittelutyöstä tehdään neuvotteluvaiheen kuudessa. Kilpailun tulos selviää alkuvuodesta 2022.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Uudisrakennushankkeen rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon logistiikka-alan toimipiste.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Vartiokylän, Vallilan, Herttoniemen sekä Mellunkylän nykyiset tilat ovat huonokuntoiset, ne eivät ole enää riittävät kasvavalle palvelutarpeelle eivätkä ne vastaa opetuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilat, joista uudisrakennushankkeen yhteydessä luovutaan ovat tällä hetkellä noin 3 430 opiskelijan käytössä. Koulutuksen keskittäminen nykyistä vähempiin toimipaikkoihin tehostaa ja monipuolistaa toimintaa, mahdollistaa tilojen joustavaa käyttöä ja vähentää investointi- sekä käyttökustannuksia.



Uusien tilojen laajuudessa on huomioitu koko Stadin ammatti- ja aikuisopiston pitkän tähtäimen kehitys. Hanke vastaa vuonna 2018 laadittua Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018–2028. Suunnitelmaa varten tehtyjen selvitysten mukaan Roihupellon kampus on sekä toiminnallisesti että taloudellisesti kannattavaa rakentaa aiemmin hyväksytyä tarveselvitystä laajempaan.

Uuden kampuksen tilat suunnitellaan noin 3 000 läsnä olevalle opiskelijalle. Opiskelijoiden kokonaismäärä on noin 4 500, josta noin kolmannes oppii työelämässä tai muuten oppilaitoksen ulkopuolella. Tilat tarjoavat opiskelijoille pedagogisesti monipuolisen, työelämään valmentavan oppimisympäristön. Ammatilliseen koulutukseen kuuluvat ammatillisten perustutkintojen, ammatti- ja erikoisammattitutkintojen lisäksi muun muassa oppisopimuskoulutus sekä valmentava koulutus. Jatkuva opiskelijaksi hakeutuminen ja yksilöllinen opinnoissa eteneminen edellyttävät uudenlaista pedagogista mallia, joka perustuu suurempiin oppimisyhteisöihin. Pedagogisen toimintamallin mukaisia laaja-alaisia opiskelupolkuja tuetaan tilojen sijoittelulla. Tilat mahdollistavat eri toimijoiden yhteistyön tukemalla opiskelijoiden yksilöllisiä oppimispolkuja sekä tarjoamalla yrittäjämäisen tavan kasvaa ammattiin.

Toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää joustavasti opetusta ammatillisen koulutuksen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Joustavat tilaratkaisut mahdollistavat tieto- ja taitopajojen toimimisen aktiivisena osana ympäristöä sekä kampus- ja yritys yhteistyötä. Piha-alueiden opiskelu ympäristöt tehdään turvallisiksi ja helposti valvottaviksi. Tiloissa varaudutaan myös alueen kuntalaiskäyttöön, joka otetaan huomioon suunnittelussa.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston nykyisistä tutkinnoista kampukselle sijoitetaan kone- ja tuotantotekniikan, tieto- ja viestintätekniikan, sähkö- ja automaatioalan, puuteollisuuden, maanmittausalan, teknisen suunnittelun, taideteollisuusalan, puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan, pintakäsittelyalan, turvallisuusalan, logistiikan sekä osa sosiaali- ja terveysalan koulutuksista. Lisäksi kampukselle sijoittuu TUVA-koulutuksen (tutkintokoulutukseen valmentava koulutus), nuorten työpajatoiminnan sekä maahanmuuttajien osaamiskeskuksen koulutuksia ja palveluita. Tiloissa järjestetään myös ammatti- ja erikoisammattitutkintokoulutuksia sekä aikuisille suunnattuja lyhytkoulutuksia.

Hankkeen sijainti

Roihupellon kampus sijoittuu Vartiokylän alueelle osoitteeseen Tulppakuja 3/Holkkitie 5, jossa toimii tällä hetkellä osa uuteen kampukseen tulevista toiminnoista. Sen lisäksi se korvaa nykyiset tilat osoitteissa Stu-



renkatu 18–20 ja 22, Nilsiäkatu 3 ja 6, Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4 ja Elimäenkatu 23.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Stadin ammatti- ja aikuisopistossa annetaan usean alan ammatillista koulutusta kaupunkitasoisesti. Ammatillinen koulutus on palvelua, johon liittyy yhteistyötä yritysten, korkeakoulujen ja ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko Stadin ammatti- ja aikuisopiston pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen sekä liikennejärjestelyt. Hanke noudattaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018–2028, jossa esitetään 11:sta toimipaikasta luopumista ja kahden uuden toimipaikan rakentamista. Luovuttavista toimipaikoista kahdeksan on vuokratiloja ja kolme omia tiloja.

Tilankäytön suunnitelmassa esitetään Roihupellon toimipaikan rakentamista aiemmin suunniteltua laajempaan ja tehtyjen suunnitelmien tarkistamista sen mukaisesti sekä Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaisesti uuden Myllypuron toimipaikan rakentamista Metropolian kampuksen viereen. Kaupunginvaltuusto on 9.12.2020 § 357 hyväksynyt Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman.

Elinkaarihankemalli

Hankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen muun muassa elinkaarimallilla sekä sisäilmaongelmien vähentäminen. Lisäksi tavoitteena sekä tilatehokkuuden ja kestävän kehityksen edistäminen.

Roihupellon kampus on kaupungin viides elinkaarimallilla toteutettava hanke. Hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa vanhojen rakennusten purkamisesta, kampuksen suunnittelusta, rakentamisesta sekä ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan.

Elinkaarihankkeessa palveluntuottaja vastaa kohteen käytettävyyssvaatimusten täyttymisestä 20 vuoden palvelujakson ajan sekä sovitusta luovutuskunnosta sopimusjakson päätteeksi. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja osa kohteen suunnittelutyöstä tehdään neuvotteluvaiheen kuluessa. Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyyden asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Pal-



veluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä.

Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit mukaan lukien olosuhteisiin liittyvät riskit kuten mahdolliset sisäilmaongelmat. Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Elinkaarihankkeessa rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on noin 85 % uudesta johtuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden PTS-suunnitelmasta (pitkän tähtäimen suunnitelma).

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenetelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista tarjoajat hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä tarjoajat jättävät lopulliset tarjoukset tammikuussa 2022.

Tarjoukset pisteytetään käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu saa painoarvon 40 % ja hinta painoarvon 60 %. Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ratkaisut, soveltuvuus ympäristöön sekä elinkaari- ja kestävä kehityksen näkökulma) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, palvelut ja ylläpito sekä PTS-suunnitelma ja neuvotteluvaiheen toiminta).

Tarjouskilpailun parhaan tarjouksen tarjoushinnan nykyarvoa verrataan kaupungin laatimaan tarjoustusta vastaavaan kustannusarvioon (vertailuhinnan nykyarvo). Tässä vertailuhinnan nykyarvon tarkastelussa huomioidaan elinkaarihankkeen hintatarjouksen kaikki hintakomponentit (urakkahinta, kiinteistöpalvelut, siivous, laskennalliset energiakustannukset sekä PTS-toimenpiteet) sekä arvioidut hankkeesta kaupungille aiheutuvat riskien odotusarvoiset kustannukset. Hintavertailu tehdään nykyarvomenetelmää hyödyntäen. Mikäli parasta tarjoustusta ei voida pitää hyväksyttävänä verrattuna kaupungin laskemaan vertailuhinnan nykyarvoon, kaupunki voi keskeyttää hankinnan.

Hankkeen laajuus

Tavoitteellisen tilaohjelman mukaan hyötyala on 29 970 h². Hankkeen kokonaislaajuus on noin 44 050 br² (tehokkuus noin 1,47) ja huoneistoala noin 39 380 h². Kokonaislaajuus ja huoneistoala ovat tavoitteellisesta tilaohjelmasta johdettuja laskennallisia arvioita ja ne tulevat tarkentumaan lopullisen suunnitelman mukaan.



Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen. Ylläpidon kustannus on arviolta noin 3 459 139 euroa vuodessa. Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla.

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden alustava kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatavassa on 9 829 000 euroa (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Palveluntuottajalle maksetut PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudessa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 1 258 979 euroa kuukaudessa eli 15 107 748 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 31,97 euroa/m², mikä koostuu noin 24,15 euroa/m² pääomavuokrasta ja noin 7,32 euroa/m² ylläpituokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta 0,5 euroa/m²/kk. Neliövuokran perusteena on 39 380 htm².

Lopullinen vuokra lasketaan toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian (kaupunginhallitus 22.6.2020 § 400, Helsingin kaupungin toimitilastrategia) perusteella sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 prosenttia. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuvaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 prosenttia.

Kohteen vaatimat esirakennustyöt toteutetaan erillishankkeena, eivätkä niiden kustannukset sisälly sisäiseen tilavuokraan.

Väistötilat

Tulppakuja 3/Holkkitie 5 nykyiset toiminnot siirtyvät vuokratiloihin Tattariharjuun (Valuraudankuja 3) sekä Malmin entiselle lentokentälle, jonne toteutetaan ajoneuvojen ajoharjoittelu. Lisäksi ajoneuvojen huoltoharjoittelutiloja sijoitetaan Malmin entisen lentokentän Patria-halliin. Muut Roihupellon kampukselle sijoittuvat opetusalat voivat toimia uudisrakennuksen valmistumiseen asti nykyisissä tiloissaan.



Rakentamiskustannukset ja hankkeen rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 176 000 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa, sisältäen tilaajan ja rakentamiseen liittyvät kustannukset lukuun ottamatta ylläpidon ja käyttötalouden kustannuksia. Investoinnin kustannukset opiskelijaa kohden ovat noin 39 111 euroa.

Vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2021–2030 -luettelon mukaisesti hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena. Hanke on valmisteltu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on kaupungin kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa pääasiassa Helsingin kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia Helsingin kaupungilta vuokratuilla tai kiinteistöyhtiön omistamilla tonteilla. Rakennuksissa toimii kaupungin useiden eri toimialojen yksiköitä. Yhtiölle on luonteenomaista monipuolinen yhteistyö kaupungin kanssa, sillä se on toteuttanut useita uudis- ja peruskorjaushankkeita kaupungille. Lisäksi yhtiö huolehtii kaupungin käytössä olevien omistamiensa toimitilakiinteistöjen hoidosta.

Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja sen organisaation osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Hanke sopii hyvin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille. Uudiskohteen talouden seuranta eriytetään omalle kustannuspaikalleen. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat rahoittaa hankkeen pitkäaikaisella lainalla. Mikäli kiinteistöyhtiö hankkii rahoituksen rahoituslaitoksilta, tulee se hakemaan hankkeen laajuuden ja luonteen johdosta lainoille kaupungin takauksen. Tätä koskevat esitykset valmistellaan erikseen ja tuodaan päätöksentekoon myöhemmässä vaiheessa. Hankkeen alkuvaiheen rahoittamiseen voidaan ennen pitkäaikaisten lainojen nostamista käyttää tilapäisesti kaupungin konsernitiilimiittä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan hankintapäätös elinkaarihankkeen palveluntuottajasta tehdään helmikuussa 2022. Rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2022 ja tilojen on tarkoitus valmistua joulukuussa 2025 siten, että tilat otetaan käyttöön tammikuussa 2026.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto



Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 21.9.2021 § 343 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut sen vastaavan kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto 12082021

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 750

HEL 2021-006634 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen 12.8.2021 päivätyn elinkaarihankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 44 050 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 176 000 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa sekä siten, että uudisrakennus



tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 21.09.2021 § 343

HEL 2021-006634 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 12.8.2021 päiväystä Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennuksen elinkaarihankkeen hankesuunnitelmasta (liitteet 1 ja 2).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Käsittely

21.09.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Julia Pettersson Hakava. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään päätösehdotukseen kohdaksi (6):

"Lautakunta suhtautuu varauksellisesti siihen, että tiloja suunnitellaan 3000 opiskelijalle, mutta Roihupellon kampukselle otetaan laskennallisesti 4500 opiskelijaa. Vaikka ammatillisessa koulutuksessa oppimista tapahtuu myös ammatillisen koulutuksen tilojen ulkopuolella, on tavoite siitä, että jatkuvasti 1/3 opiskelijoista opiskelee kampuksen ulkopuolisissa tiloissa liian suuri ja ohjaa vääränlaiseen tilojen käytön tehostamiseen. Myöskään oppilaitoksen tilojen käyttö klo 8-20 välisenä aikana ei ratkaise tilojen ahtaudesta aiheutuvia ongelmia. Tämän vuoksi lautakunta edellyttää, että nykyisistä tiloista osoitteissa Sturenkatu 18–20 ja 22, Nilsiäkatu 3 ja 6 sekä lisätiloista osoitteissa Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4, Elimäenkatu 23 sekä Holkkitie 5 ei automaattisesti luovuta uudisrakennuksen valmistumisen yhteydessä, vaan tilannetta ja uudisrakennuksen toimivuutta seurataan ja myöhemmin päätetään mahdollisista ammatillisen koulutuksen nykyisessä käytössä olevien tilojen luopumisista."

Kannattaja: Petra Malin

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätösehdotukseen kohdaksi (6): "Lautakunta suhtautuu varauksellisesti siihen, että tiloja suunnitellaan 3000 opiskelijalle, mutta Roihupellon kampukselle otetaan laskennallisesti 4500 opiskelijaa. Vaikka ammatillisessa koulutuksessa oppimista tapahtuu myös ammatillisen koulutuksen tilojen ulkopuolella, on tavoite siitä, että jatkuvasti 1/3 opiskelijoista opiskelee kampuksen ulkopuolisissa tiloissa liian suuri ja ohjaa vääränlaiseen tilojen käytön tehostamiseen. Myöskään oppilaitoksen tilojen käyttö klo 8-20 välisenä aikana ei ratkaise tilojen ahtaudesta aiheutuvia ongelmia. Tämän vuoksi lautakunta edellyttää, että nykyisistä tiloista osoitteissa Sturenkatu 18–20 ja 22, Nilsiäkatu 3 ja 6 sekä lisätiloista osoitteissa Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4, Elimäenkatu 23 sekä Holkkitie 5 ei automaattisesti luovuta uudisrakennuksen valmistumisen yhteydessä, vaan tilannetta ja uudisrakennuksen toimivuutta seurataan ja myöhemmin päätetään mahdollisista ammatillisen koulutuksen nykyisessä käytössä olevien tilojen luopumisista."

Jaa-äännet: 10

Ted Apter, Jussi Chydenius, Veli-Pekka Dufva, Nora Grotenfelt, Pia Kopra, Sini Korpinen, Markku Rantahalvari, Nasima Razmyar, Mirita Saxberg, Ozan Yanar



Ei-äännet: 3

Vesa Korkkula, Vesa Lahtinen, Petra Malin

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 3.

15.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, johtava arkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 26.08.2021
§ 73

HEL 2021-006634 T 10 06 00

Tulppakuja 3 / Holkkitie 5, 00880 Helsinki, kaup.osa 45, Vartiokylä

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupelion kampuksen uudisrakennuksen elinkaarihankkeen 12.8.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 44 050 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 176 miljoonaa euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lisäksi jaosto esitti, että uudisrakennus rakennetaan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

Käsittely

26.08.2021 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta, ettei Sari Hilden esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn eikä ollut läsnä sitä käsiteltäessä.

Esteelliset: Sari Hilden (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



03.11.2021

Asia/6

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Arja Törmä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458
arja.torma(a)hel.fi
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566