



## § 73

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennuksen elinkaarihankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 Roihupellon kampuksen uudisrakennuksen elinkaarihankkeen 12.8.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 44 050 brm<sup>2</sup> 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

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)

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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto 12082021
- 2 Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto liitteet

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankkeesta on laadittu 12.08.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelma koskee Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennuksena toteutettavaa oppilaitosta osoitteeseen Tulppakuja 3 / Holkkitie 5. Uudisrakennuksen valmistuttua nykyisistä tiloista Vallilassa, Vartiokylässä, Herttoniemessä ja Mellunkylässä on mahdollista luopua tilankäytön suunnitelman mukaisesti. Uudisrakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2026 mennessä.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 15.6.2021 Roihupellon kampuksen toiminnallisen tarveselvityksen (HEL 2021-006634) Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelman mukaisesti.

Uudishanke toteutetaan elinkaarihankkeena niin, että hankkeen toteuttaja vastaa vanhojen rakennusten purkamisesta, kampuksen suunnittelusta, rakentamisesta sekä ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan. Elinkaarihankkeessa palveluntuottaja vastaa kohteen käytettävyyksvaatimusten täyttymisestä 20 vuoden palvelujakson ajan sekä sovitusta luovutuskunnosta sopimusjakson päätteeksi. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja osa kohteen suunnittelutyöstä tehdään neuvotteluvaiheen kuluessa. Kilpailu ratkeaa alkuvuodesta 2022.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Nykyiset tilat eivät enää ole riittävät kasvavalle palvelutarpeelle, eivätkä vastaa toiminnallisia tavoitteita. Tilat ovat Kaupunkiympäristötoimialan arvion mukaan myös huonokuntoiset. Luovuttavat tilat ovat tällä hetkellä noin 3 430 opiskelijan käytössä. Koulutuksen keskittäminen nykyistä vähempiin toimipaikkoihin tehostaa ja monipuolistaa toimintaa, mahdollistaa tilojen joustavaa käyttöä ja vähentää investointi- ja käyttökustannuksia.

Uusien tilojen laajuudessa on huomioitu koko Stadin ammatti- ja aikuisopiston pitkän tähtäimen kehitys: hanke vastaa vuoden 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. Kokonaismäärä opiskelijoita on noin 4 500, josta noin kolmannes oppii työelämässä tai muuten oppilaitoksen ulkopuolella. Tilat tarjoavat opiskelijoille pedagogisesti monipuolisen, työelämään valmentavan ympäristön oppia. Ammatilliseen koulutukseen kuuluvat ammatillisten perustutkintojen, ammatti- ja erikoisammattitutkintojen lisäksi mm. oppisopimuskoulutus sekä valmentava koulutus. Jatkuva opiskelijaksi haakeutuminen ja yksilöllinen opinnoissa eteneminen edellyttävät uudenlaista pedagogista mallia, joka perustuu suurempiin oppimisyhteisöihin, joista vastaa opettajatiimi. Pedagogisen toimintamallin mukaisia laajalaisia opiskelupolkuja tuetaan tilojen sijoittelulla. Tilat mahdollistavat eri toimijoiden yhteistyön tukemalla opiskelijoiden yksilöllisiä oppimispolkuja, sekä tarjoamalla yrittäjämäisen tavan kasvaa ammattiin.

Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää 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 valvottavaksi. 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, osa sosiaali- ja terveysalan koulutuksista sekä TUVA-koulutuksen, nuorten työpajatoiminnan ja 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 tilat osoitteissa Sturenkatu 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 ja liikennejärjestelyt. Hanke noudattaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018 - 2028, joka esittää 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 kaupungin strategian mukaisesti uuden Myllypuron toimipaikan rakentamista Metropolian kampuksen viereen.

## Elinkaarihankemalli

Helsingin kaupungin vuosien 2017 - 2021 kaupunkistrategian mukaisesti Roihupellon kampushankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm. elinkaarimallilla, sisäilmaongelmien vähentäminen, tilatehokkuuden ja kestävän kehityksen edistäminen.

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

Elinkaarihankkeessa palveluntuottaja vastaa kohteen käytettävyyksvaatimusten 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 käytettävyyks asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja 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 ml. olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat 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-ohjelmasta.

#### Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, 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 toiminnallisuus, suunnitteluratkaisun arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, suunnitteluratkaisun elinkaari- ja kestävä kehityksen näkökulma sekä suunnittelun ja rakentamisen toteutus, palveluiden ja ylläpidon toteutus, PTS-suunnitelma ja neuvotteluvaiheen toiminta.

Tarjouskilpailun parhaan tarjouksen tarjoushinnan nykyarvoa verrataan kaupungin laatimaan tarjousta 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 tarjousta ei voida pitää hyväksyttävänä verrattuna kaupungin laskemaan vertailuhinnan nykyarvoon, kaupunki voi keskeyttää hankinnan.

#### Hankkeen laajuus

Tavoitteellisen tilaohjelman mukaan rakennuksen hyötyala on 29 970 h<sup>2</sup>. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 44 050 brm<sup>2</sup> (tehokkuus noin 1,47) ja huoneistoala noin 39 380 h<sup>2</sup>. Kokonaislaajuus ja huoneistoala ovat tavoitteellisesta tilaohjelmasta johdettuja laskennallisia arvioita ja ne tulevat tarkentumaan lopullisen suunnitelman mukaan.

#### Rakentamiskustannukset



Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 176 000 000 euroa (alv. 0 %) (kausi 4/2021, RI 106,2 ja THI 190,6), noin 3 996 euroa/brm<sup>2</sup> sisältäen tilaajan ja rakentamiseen liittyvät kustannukset lukuun ottamatta ylläpidon ja käyttötalouden kustannuksia. Investoinnin kustannukset opiskelijaa kohden ovat noin 39 111 euroa.

#### Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta noin 3 459 139 euroa. Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpitovuokralla (kts. kohta Tilakustannus käyttäjälle).

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 perittävällä pääomavuokralla.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella tilahankeohjeen mukaisesti laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 1 258 979 euroa/kk eli 15 107 743 euroa vuodessa. Vuokra on 31,97 euroa/m<sup>2</sup>/kk, mikä koostuu noin 24,15 euroa/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja noin 7,32 euroa/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta (joka sisältää normaalia poiketen myös siivouksen) sekä hallintokulusta 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 39 380 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian 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 luovutuskuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 prosenttia.

#### Väistötilat

Tulppakuja 3 / Holkkitie 5:n toiminnot (mm. varastologistiikka) siirtyvät vuokratiloihin Tattariharjuun, os. Valuraudankuja 3, sekä Malmin lentokentälle, jonne toteutetaan isojen ajoneuvojen ajoharjoittelu ja joitain ajoneuvojen huoltoharjoittelutiloja Patria-halliin. Muut Roihupellon kam-



pukselle sijoittuvat opetusalat voivat toimia uudisrakennuksen valmistumiseen asti omissa tiloissaan osoitteissa Sturenkatu 18-20 ja 22, Nilsiäntie 3 ja 6, Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4 ja Elimäntie 23.

#### Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin vuoden 2021 talousarviossa todetaan, että hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet) ja sitä on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan johdolla valmisteltu Helsingin kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi. Kohteen vaatimat esirakennustyöt toteutetaan erillishankkeena, eivätkä sen kustannukset sisälly sisäiseen tilavuokraan.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on 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, mm. kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yksiköitä ja monipuolinen yhteistyö Helsingin kaupungin kanssa on yhtiölle entuudestaan tuttua useista uudis- ja peruskorjaushankkeista sekä yhtiön omistamien toimitilakiinteistöjen hoidosta.

Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja siellä olevaa osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Hanke sopii hyvin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille ja uudiskohteen talouden seuranta eriytetään omalle kustannuspaikalleen. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat rahoittaa hankkeen pitkäaikaisella lainalla. Mikäli kiinteistöyhtiö hankkii rahoituksen rahoituslaitoksilta, se hakee hankkeen laajuuden ja luonteen takia lainoille Helsingin kaupungin takauksen.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan tehdään 2/2022 hankintapäätös elinkaarihankkeen palveluntuottajasta, joka vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentaminen alkaa keväällä 2022 ja tilat valmistuvat joulukuussa 2025 siten, että ne otetaan käyttöön 1/2026. Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan.

#### Lausunnot



26.08.2021

Asia/4

Tilat -palvelu on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

**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

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto 12082021
- 2 Hankesuunnitelma Stao-Roihupelto liitteet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginhallitus  
Tilat -palvelu  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.06.2021 § 231