



30.11.2020

Asia/5

§ 833

V 9.12.2020, Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen 3.9.2020 päivätyn elinkaarihankkeen hankesuunnitelman mukaiset tilat siten, että hankkeen laajuus on noin 10 350 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 48 044 000 euroa heinäkuun 2020 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennus- ja talotekniikka-alojen uudisrakennuksena toteutettavaa oppilaitosta. Oppilaitos tulee sijoittumaan Myllypuroon Kehä I:n varteeseen osoitteen Runokylänkatu 2. Uudisrakennus korvaa Vuokkiniementien, Abraham Wetterintien ja Sturenkadun toimipisteiden rakennus- ja talotekniikka-alojen tällä hetkellä käytössä olevat tilat.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tarveselvityksen 26.6.2020 ja antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 24.11.2020.

Hankkeesta on laadittu 3.9.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteis-



30.11.2020

Asia/5

työnä. Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Kustannusarvio ja arvioitu kokonaislaajuus perustuvat tavoitteelliseen tilaohjelmaan. Hankkeesta ei ole laadittu vielä viite-suunnitelmia, vaan parhaillaan on käynnissä neuvotteluvaihe, jonka jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat liitteenä 2.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennus- ja talotekniikka-alojen koulutusta annetaan tällä hetkellä kolmessa eri toimipisteessä. Nykyiset tilat ovat huonokuntoiset eivätkä ne täytä koulutuksen asettamia toiminnallisia vaatimuksia. Uudisrakennus korvaa Vuokkiniementien, Abraham Wetterintien ja Sturenkadun toimipisteet.

Stadin ammatti- ja aikuisopistossa annetaan usean alan ammatillista koulutusta. Rakennus- ja talotekniikka-alojen toimipisteen 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. Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennus- ja talotekniikka-alojen koulutus keskitetään kokonaisuudessaan tulevaan uudisrakennukseen. Stadin ammatti- ja aikuisopisto yhdessä Metropolia Ammattikorkeakoulun kanssa muodostavat kampuksen, jolla opiskelijat koulutautuvat talotekniikan ja rakennusalan ammattilaisiksi yhteistyössä toistensa ja alan yritysten kanssa.

Hankeen sijoittuminen

Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennus- ja talotekniikka-alojen kampus toteutetaan Myllypuroon osoitteeseen Runokylänkatu 2.

Oppilaitoksen sijoittaminen Myllypuroon perustuu Helsingin strategiaohjelman kirjaukseen 2017, jonka mukaan Helsingissä panostetaan fyysisiin oppimisympäristöihin, jotka edistävät työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista. Myllypuroon ammattikorkeakoulu Metropolian yhteyteen muodostetaan kansainvälisesti kiinnostava rakennusalan kampus, jossa koulutetaan ammattikorkeakoulutason ja toisen asteen ammattilaisia.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinta -palvelu on tutkinut alueen kaavoittajan esittämää kolmea eri tonttivaihtoehtoa



oppilaitoksen sijoittumiselle. Yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, kaavoituksen sekä kaupunginkanslian alueprojektin kanssa rakennuspaikaksi valikoitui kortteli 45584. Kortteli sijaitsee Kehä I:n koillispuolella, Lallukantien ja Kehä I:n risteyksessä.

Sijoitusratkaisun perusteina painoivat muun muassa Metropolian ammattikorkeakoulun läheisyys ja yhteys Metropolian kampukselle kevyen liikenteen väylää pitkin Kehä I:n ali. Lisäksi sijoitusratkaisu on mahdollinen kaavasta poikkeamalla, kaavamuutosta ei tontille tarvita. Lisäksi tontti on rakentamistalouden kannalta edullinen verrattuna muihin esitettyihin vaihtoehtoihin.

Elinkaarihankemalli

Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti tavoitteena on kiinteistökan-
nan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm.
elinkaarimallilla ja sisäilmaongelmien vähentämisen ohella tilatehok-
kuuden edistäminen.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston kampus on Helsingin neljäs elinkaari-
mallilla toteutettava hanke. Hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja
vastaa rakennuksen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpito-
palvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja
palvelujaksoon. Tilaaja vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa
palveluntuottajalle palvelumaksua, jonka määrä perustuu kohteen tilo-
jen käytettävyyteen ja palvelutasoon.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden
avulla taataan kohteen käytettävyyden 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 siir-
retään 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 tehok-
kuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Elinkaarihank-
keessa rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovute-
taan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on noin 85 % uudesta joh-
tuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden
PTS-ohjelmasta.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenet-
telyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdok-



30.11.2020

Asia/5

kaista tarjoajat hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä tarjoajat jättävät lopulliset tarjoukset tammikuussa 2021.

Tarjoukset pisteytetään käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta. Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut, ekologisuus ja ympäristötavoitteet) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä PTS-suunnitelma).

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

Hankkeen laajuus

Tavoitteellinen hyötyala on 7 385 hym². Hankkeen kokonaislaajuus on noin 10 350 brm² ja huoneistoala noin 8 800 htm². Kokonaislaajuus ja huoneistoala ovat arvioita ja ne tulevat tarkentumaan lopullisen suunnitelman mukaan.

Ylläpitokustannukset

Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa rakennuksen ylläpidosta 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen. Sen vuotuinen kustannus on arviolta noin 601 500 euroa. Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla.

Lisäksi palvelusopimukseen sisältyvät tarvittavat pitkän tähtäimen suunnitelman mukaiset investoinnit (ns. PTS-investoinnit). Niiden alustava kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta on tarjoushetken hintatasossa 2 950 000 euroa. Kustannus on sidottu rakennuskustannusindeksiin. Palveluntuottajalle maksettavat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 273 054 euroa



kuukaudessa, eli 3 276 644 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 31,05 euroa/m², josta pääomavuokran osuus on 24,85 euroa/m², ylläpitovuokran osuus on 5,70 euroa/m² sekä hallintokulusta 0,5 euroa/m². Vuokranmaksun perusteena on 8 794 htm².

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen valmistuttua toteutuneiden kustannusten mukaan. Sisäisen vuokran malli tullaan hankkeen aikana uudistamaan kiinteistöstrategian perusteella. Nykyinen sisäisen vuokran laskenta perustuu malliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 prosenttia. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa luovutuskuntovaatimusten täyttymisestä, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 prosenttia.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötila tarvetta.

Rakentamiskustannukset ja hankkeen rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 48 044 000 euroa heinäkuun 2020 kustannustasossa. Investoinnin kustannukset ovat noin 4 644 euroa/brm² ja 43 675 euroa/oppilas.

Vuoden 2020 talousarvion liitteen Vuokra- ja osakekohteiden suunnitella olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2020–2022 mukaisesti hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena. Hanke on valmisteltu Helsingin kaupungin kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi.

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, yksiköitä. Yhtiölle on luonteenomaista monipuolinen yhteistyö kaupungin kanssa, sillä se on toteuttanut useita uudis- ja peruskorjaushankkeita kaupungille. Lisäksi yhtiön 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 pääosin pitkäaikaisella lainalla. Yhtiön mahdollisesta pääomittamisesta päätetään erikseen. Mikäli yhtiö hankkii rahoituksen ra-



hoituslaitoksilta, tulee se hakemaan hankkeen laajuuden ja luonteen johdosta lainoille Helsingin kaupungin takauksen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan hankintapäätös toteuttajasta ja palveluntuottajasta, joka vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta tehdään tammikuussa 2021. Rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tilojen on tarkoitus valmistua toukokuussa 2023 siten, että tilat otetaan käyttöön elokuussa 2023.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut 24.11.2020 hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin 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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.09.2020
§ 106

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Runokylänkatu 2

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



30.11.2020

Asia/5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen elinkaarihankkeen 3.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 10 350 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 48 044 000 euroa heinäkuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi