



26.08.2021

Kokousaika 26.08.2021 16:00 - 17:53

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto	puheenjohtaja
Laak, Noora	varapuheenjohtaja
Aalto, Martin	etänä
Bhatia, Riina	etänä
Klemetti, Tapio	etänä
Loman, Stefan	etänä
	saapui 16:03, poissa § 70
Penttinen, Katri	etänä
Salmela, Santtu	etänä
Törmikoski, Nina-Ilona	

Muut

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari, etänä saapui 16:02, poissa § 70
Pudas, Kari	tekninen johtaja
Hilden, Sari	tilapäällikkö, etänä poistui 17:15, poissa: § 73
Seppälä, Hannu	infrapäällikkö, etänä
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja, etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija, tekninen avustaja, etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Pakarinen, Päivi	lakimies, etänä
Ahonen, Pertti	ict-tukihenkilö
Raveala, Jarmo	yksikön päällikkö, etänä asiantuntija läsnä § 71
Törmä, Arja	projektinjohtaja, etänä asiantuntija läsnä § 73

Puheenjohtaja

Otto Meri

70 - 73 §



26.08.2021

Esittelijät

Kari Pudas

tekninen johtaja
70 - 73 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri
70 - 73 §



26.08.2021

§	Asia	
70	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
71	Asia/2	Ilmoitusasiat
72	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Seija Muurisen toivomusponnosta kulttuurihistoriallisten kiinteistöjen nykyistä tarkemmasta huomioimisesta
73	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennuksen elinkaarihankkeen hanke-suunnitelman hyväksymiseksi



§ 70

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Riina Bhatian ja varatarkastajaksi jäsen Santtu Salmelan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.08.2021

Asia/2

§ 71 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kylk 11.5.2021 § 245

Haapaniemenkatu 5 asemakaavan muuttaminen (nro 12660)
HEL 2019-011288

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 11.5.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12660 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 294 tontteja 10 ja 11.
Asemakaavan muutos tuli voimaan 8.7.2021.

Kylk 11.5.2021 § 246

Ruoholahdenkatu 23, asemakaavan muuttaminen (nro 12702)
HEL 2020-001630

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 11.5.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12702 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 172 tonttia 23 sekä katualuetta.
Asemakaavan muutos tuli voimaan 8.7.2021.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 25.5.2021 § 279

Peltisepänkuja 2 asemakaavan muuttaminen (nro 12668)
HEL 2020-007946

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 25.5.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12688 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tonttia 19.
Asemakaavan muutos tuli voimaan 14.7.2021.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 8.6.2021 § 317



26.08.2021

Asia/2

Kalasadaman yhteiskerhotilan asemakaavan muuttaminen (nro 12693)
HEL 2020-007538

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 8.6.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12693 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelia 10588 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 30.7.2021.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 72

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Seija Muurisen toivomusponnosta kulttuurihistoriallisten kiinteistöjen nykyistä tarkemmasta huomioimisesta

HEL 2020-012228 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto totesi, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.

Kaupunki kehittää kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä toimitilastrategian toimeenpano-ohjelmassa määritellyn mukaisesti arvottamis- ja salkuttamisprosessin kautta. Tilat arvotetaan toimitilastrategian ja omistajapoliittisten linjausten mukaisesti ja niistä tiloista luovutaan, jotka eivät toimitilastrategian mukaan kaupungin omistukseen kuulu. Tyhjät ja kaupungin ulkopuolisille toimijoille vuokratut tilat on pääsääntöisesti jo arvotettu yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja tonttipalvelun kanssa. Näistä myytäväksi tai kehitettäväksi ja myytäväksi arvotetut kohteet tuodaan ennen myynnin käynnistämistä vuosittain kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäviksi.

Toimitilastrategian toimeenpanon myötä kaupungin esitetään luopuvan merkittävästä osasta niitä suojeltuja rakennuksia, jotka ovat tyhjillään, tai vuokrattuna kolmansille tahoille. Luopumisesitykset valmistellaan monialaisena yhteistyönä. Kaupungin resurssit riittävät näiden kohteiden kohdalla parhaimmillaankin vain pitämään rakennukset sellaisessa kunnossa, että niiden peruskorjausmahdollisuus tulevalle omistajalle säilyy.

Rakennusten suojelun kannalta parasta suojelua on rakennusten aktiivinen käyttö ja niihin panostava kiinteistön omistaja. Helsingin kaupungilla ei ole omaa käyttöä läheskään kaikille suojelluille rakennuksille,



joita sen omistukseen on vuosikymmenien aikana tullut. Suojeltuja rakennuksia siirtyy kaupungin omistukseen vuosittain lisää myös maanhankinnan yhteydessä. Tulevina vuosina kaupungin omistamien suojeltujen rakennusten määrää on tarve vähentää myymällä niitä mm. määräalalla tai vuokratontilla. Tämä on perusteltua, jotta tällaisten kohteiden kunto ei huononisi vaan ne saisivat arvoisensa korjauksen uuden omistajan huomassa.

Viimeisen vuoden aikana esimerkiksi ravintola Kappeli ja Kaisaniemi sekä Wäinö Aaltosen tiellä Kulosaassa sijaitseva huvila ovat siirtyneet yksityiseen omistukseen strategian linjauksen mukaisesti. Näistä ja aiemmista omistajamuutoksista on saatu hyviä kokemuksia ja toiminta rakennuksissa jatkuu edelleen.

Toimitilastrategian mukaisesti jatketaan kiinteistöjen realisointia ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.5.2021 hyväksyä suunnitelman seuraavien suojeltujen rakennusten myymiseksi: Vuosaassa osoitteessa Itäreimarinkuja 2 ja 4 sijaitsevat asuinrakennukset, Tapanilassa sijaitseva Franzenin torppa, Laajasalossa sijaitsevat vapaa-ajanasunnot Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja sekä Nuottaniemen huvilat.

Omassa palvelutuotannossa olevat arvokohteet pyritään pitämään toiminnassa ja kunnossa. Käynnissä olevat suurimmat arvokohteiden perusparannushankkeet ovat muun muassa Aleksis Kiven peruskoulun ja Hakaniemen kauppahallin perusparannukset. Suunnitteluvaiheessa olevat suurimmat korjaushankkeet ovat Kallion ala-asteen, Käpylän peruskoulujen ja Finlandiatalon peruskorjaukset. Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2021- 2030 sisältyy myös keskustakorttelien, Töölön kisahallin, Yrjönkadun uimahallin ja Maunulan ala-asteen koulun perusparannukset.

Aino Acktén huvila ja Malmin lentoaseman päärakennus ja hangaari ovat arvokohteita ja vaikeasti realisoitavia. Kaupunkiympäristö on lisännyt kohteiden perusparannushankkeet talousarvioesityksen talonrakennushjelmaan vuosiksi 2022 - 2031.

Ulkopuolisille tahoille myytävien kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten kohteiden säilymistä kaupunki ohjaa määrittelemällä tontinluovutusehtoja ja kaavamääräykset sellaisiksi, että ne säilyisivät mahdollisimman hyväkuntoisina jälkipolville

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten oikea-aikaisen kunnossapidon ja säilyttämisen edellytyksiä parannetaan myös osana kaupungin vuokrajärjestelmän uudistamista (2022). Uudistustyön yhteydessä tutkitaan mm. mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokra-



26.08.2021

Asia/3

mallissa omaksi kokonaisuudekseen sekä erillisen vanhojen arvokiinteistöjen korjausrahaston perustamisen edellytyksiä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Noora Laak: Lisäysehdotus lausunnon viimeiseksi kappaleeksi:

"Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten oikea-aikaisen kunnossapidon ja säilyttämisen edellytyksiä parannetaan myös osana kaupungin vuokrajärjestelmän uudistamista (2022). Uudistustyön yhteydessä tutkitaan mm. mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen sekä erillisen vanhojen arvokiinteistöjen korjausrahaston perustamisen edellytyksiä."

Kannattaja: Nina-Ilona Törmikoski

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen ja lisätä sen lausuntoehdotuksen viimeiseksi kappaleeksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Toivomusponsi 4.11.2020 § 302

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto toteaa, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotan-



26.08.2021

nossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.

Kaupunki kehittää kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä toimitilastrategian toimeenpano-ohjelmassa määritellyn mukaisesti arvottamis- ja salkuttamisprosessin kautta. Tilat arvotetaan toimitilastrategian ja omistajapolitiittisten linjausten mukaisesti ja niistä tiloista luovutaan, jotka eivät toimitilastrategian mukaan kaupungin omistukseen kuulu. Tyhjä ja kaupungin ulkopuolisille toimijoille vuokratut tilat on pääsääntöisesti jo arvotettu yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja tonttipalvelun kanssa. Näistä myytäväksi tai kehitettäväksi ja myytäväksi arvotetut kohteet tuodaan ennen myynnin käynnistämistä vuosittain kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäviksi.

Toimitilastrategian toimeenpanon myötä kaupungin esitetään luopuvan merkittävästä osasta niitä suojeltuja rakennuksia, jotka ovat tyhjiään, tai vuokrattuna kolmansille tahoille. Luopumisesitykset valmistellaan monialaisena yhteistyönä. Kaupungin resurssit riittävät näiden kohteiden kohdalla parhaimmillaankin vain pitämään rakennukset sellaisessa kunnossa, että niiden peruskorjausmahdollisuus tulevalle omistajalle säilyy.

Rakennusten suojelun kannalta parasta suojelua on rakennusten aktiivinen käyttö ja niihin panostava kiinteistön omistaja. Helsingin kaupungilla ei ole omaa käyttöä läheskään kaikille suojelluille rakennuksille, joita sen omistukseen on vuosikymmenien aikana tullut. Suojeltuja rakennuksia siirtyy kaupungin omistukseen vuosittain lisää myös maanhankinnan yhteydessä. Tulevina vuosina kaupungin omistamien suojeltujen rakennusten määrää on tarve vähentää myymällä niitä mm. määräalalla tai vuokratontilla. Tämä on perusteltua, jotta tällaisten kohteiden kunto ei huononisi vaan ne saisivat arvoisensa korjauksen uuden omistajan huomassa.

Viimeisen vuoden aikana esimerkiksi ravintola Kappeli ja Kaisaniemi sekä Wäinö Aaltosen tiellä Kulosaaressa sijaitseva huvila ovat siirtyneet yksityiseen omistukseen strategian linjauksen mukaisesti. Näistä ja aiemmista omistajamuutoksista on saatu hyviä kokemuksia ja toiminta rakennuksissa jatkuu edelleen.

Toimitilastrategian mukaisesti jatketaan kiinteistöjen realisointia ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.5.2021 hyväksyä suunnitelman seuraavien suojeltujen rakennusten myymiseksi: Vuosaaressa osoitteessa Itäreimarinkuja 2 ja 4 sijaitsevat asuinrakennukset, Tapanilassa sijaitseva Franzenin torppa, Laajasalossa sijaitsevat vapaa-



ajanasunnot Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja sekä Nuottaniemen huvilat.

Omassa palvelutuotannossa olevat arvokohteet pyritään pitämään toiminnassa ja kunnossa. Käynnissä olevat suurimmat arvokohteiden perusparannushankkeet ovat muun muassa Aleksis Kiven peruskoulun ja Hakaniemen kauppahallin perusparannukset. Suunnitteluvaiheessa olevat suurimmat korjaushankkeet ovat Kallion ala-asteen, Käpylän peruskoulujen ja Finlandiatalon peruskorjaukset. Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2021- 2030 sisältyy myös keskustakorttelien, Töölön kisahallin, Yrjönkadun uimahallin ja Maunulan ala-asteen koulun perusparannukset.

Aino Acktén huvila ja Malmin lentoaseman päärakennus ja hangaari ovat arvokohteita ja vaikeasti realisoitavia. Kaupunkiympäristö on lisännyt kohteiden perusparannushankkeet talousarvioesityksen talonrakennushjelmaan vuosiksi 2022 - 2031.

Ulkopuolisille tahoille myytävien kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten kohteiden säilymistä kaupunki ohjaa määrittelemällä tontinluovutusehtoja ja kaavamääräykset sellaisiksi, että ne säilyisivät mahdollisimman hyväkuntoisina jälkipolville

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuutettu Seija Muurisen toivomusponsi

Kaupunginvaltuusto hyväksyessään 4.11.2020 vastauksen valtuutettu Seija Muurisen aloitteeseen edellytti, että toimitilastrategian toimeenpanosta päätettäessä selvitetään mahdollisuutta huomioida nykyistä tarkemmin kulttuurihistorialliset kiinteistöt siten, että ne säilyvät mahdollisimman hyväkuntoisina jälkipolville.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston antamaan asiasta lausunnon 23.8.2021 mennessä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi



26.08.2021

Asia/3

Liitteet

1 Toivomusponsi 4.11.2020 § 302

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Tilat -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 12.08.2021
§ 67



26.08.2021

Asia/4

§ 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 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

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



26.08.2021

Asia/4

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 maa-hanmuuttajien 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 mukaiseksi, 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 kestävä 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 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. 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 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 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 hym². Hankkeen kokonaislaajuus on noin 44 050 brm² (tehokkuus noin 1,47) ja huoneistoala noin 39 380 htm². 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/brm² 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/m²/kk, mikä koostuu noin 24,15 euroa/m²/kk pääomavuokrasta ja noin 7,32 euroa/m²/kk ylläpitovuokrasta (joka sisältää normaalia poiketen myös siivouksen) sekä hallintokulusta 0,5 euroa/m²/kk. Neliövuokran perusteena on 39 380 htm².

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 Elimäenkatu 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



26.08.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 70, 71, 72 ja 73 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



26.08.2021

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Otto Meri
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Riina Bhatia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.08.2021.