



15.08.2022

Asia/15

## § 551

### Valtuutettu Sami Muttilaisen toivomusponsi koskien Stadin ammatti- ja aikuisopistolta vapautuvien tilojen ja kiinteistöjen käyttöä muuhun toimintaan

HEL 2021-012410 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 22.9.2021 hyväksymän toivomusponnen (Sami Muttilainen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Käsittely

Esittelijä muutti perusteluiden neljännen kappaleen seuraavan sisältöiseksi: Ponnesta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto. Kaupunginhallitus toteaa jaoston lausuntoon viitaten seuraavaa.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän tekemän muutoksen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 22.9.2021 hyväksymän toivomusponnen (Sami Muttilainen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijän perustelut



Kaupunginvaltuusto on 3.11.2021 § 331 hyväksynyt Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen hankesuunnitelman. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen.

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

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuuteuille.

Ponnesta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto. Kaupunginhallitus toteaa lautakunnan lausuntoon viitaten seuraavaa.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudishanke korvaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston nykyisin käytössä olevat tilat osoitteissa Sturenkatu 18-20 ja 22, Nilsiäkatu 3 ja 6 sekä Vuokkinienkatu 30, Abraham Wetterin tie 4, Elimäenkatu 23 sekä Holkkitie 5 lisätilat. Holkkitie 5:n toiminnot siirtyvät vuokratiloihin Tattariharjuun sekä Malminkentälle. Muut Roihupellon kampukselle sijoittuvat opetusalat toimivat uudisrakennuksen valmistumiseen, vuoteen 2026 saakka nykyisissä tiloissaan.

Kaupunginhallitus on 22.6.2020 § 400 hyväksynyt Helsingin kaupungin toimitilastrategian. Toimitilastrategia ohjaa kaikkia kaupungin tiloihin liittyviä toimia ja toimijoita. Voimassa olevan toimitilastrategian mukaan (6 kohta) kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.

Stadin ammatti- ja aikuisopistolta vapautuvat tilat, joista ei ole tarkoitus luopua taikka joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa, on tarkoitus vuokrata uudelleen. Stadin ammattiopiston uudisrakennushankkeen myötä kasvatus- ja koulutustoimialan käytössä olevia tiloja vapautuu yhteensä yli 42 000 m<sup>2</sup>. Tilat on luokiteltu käyttötarkoitukseltaan koulurakennuksiksi. Tyhjien tilojen väliaikainen käyttö vuokraamalla tilat esimerkiksi kulttuurin taikka liikunnan toimijoille tai pienyrittäjille ei ole täysin ongelmaton.

Tyhjillään olevien tilojen väliaikaista käyttöä valmistellaan kaupunkiympäristön toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Valmistelua ohjaavat kaupunkistrategia, toimitilastrategia sekä taide- ja kulttuurivisio, jotka sisältävät yhdenmukaisia tavoitteita tilojen käytön



suhteen. Samaa aihetta on käsitelty kaupunginvaltuuston 8.12.2021 § 410 loppuun käsittelemässä valtuutettu Atte Harjanteen aloitteessa purettavien kiinteistöjen taidekäytön edistämisestä.

Tavoitteena on kilpailuttaa toimija, joka voisi kaupungin puolesta suorittaa tilojen jakoa. Pääsääntöisesti kaupungin omille rakennuksille pyritään löytämään uudet käyttäjät ja ulkopuolelta vuokrattujen tilojen vuokrasopimukset irtisanotaan. Mikäli tyhjille tiloille ei ole toimitilastrategian mukaista käyttötarkoitusta käynnistetään niitä koskeva myyntiprosessi. Rakennusten peruskorjaus tulee usein kalliimmaksi kuin uudisrakentaminen, joten huonokuntoisten rakennusten osalta selvitetään myös purkumahdollisuuksia. Mikäli tilat ovat huonokuntoisia, mutta rakennukset ovat suojeltuja, eikä kaupungilla ole rakennuksille omaa käyttöä, jää vaihtoehdoksi tilojen myynti.

Stadin ammattiopiston uudisrakennuksen myötä kaupungille jää tyhjiin sekä omia tiloja että ulkoa vuokrattuja tiloja. Ulkoa vuokrattujen tilojen vuokrasopimukset irtisanotaan. Kaupungin omia tiloja ovat Sturenkatu 18–20 (15 401 m<sup>2</sup>), Sturenkatu 22 (7 037 m<sup>2</sup>), Nilsiäncatu 3 (6 740 m<sup>2</sup>) ja Nilsiäncatu 6 (7 037 m<sup>2</sup>).

Molemmat Sturenkadun rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa. Kaupunginmuseon laatiman suojelutavoiteselvityksen mukaan molemmilla rakennuksilla on suojeluarvoja. Sturenkatu 18–20 ehdotetaan suojeltavaksi sr-1 merkinnällä ja Sturenkatu 22 sr-2 merkinnällä. Kaupungilla ei ole näille tiloilla omaa tarvetta, joten ne laitetaan kaupunkiympäristön toimialan kiinteistökehitys -tiimin toimesta myyntiin. Mikäli myyntiä ei onnistuta heti toteuttamaan, voidaan tilat vuokrata kokonaisuutena väliaikaiskäyttöön edellyttäen, että tilat ovat vuokrauskunnossa.

Nilsiäncatu 3:n rakennus on entinen Helsingin yliopiston lastentarhanopettajankoulutuslaitos. Rakennuksessa on aiemmin toiminut myös Vallgårds lågstadieskola eli Vallilan ruotsinkielisen ala-asteen koulu. Rakennus on tarkoitettu peruskorjata peruskouluksi vuosina 2027–2028. Nilsiäncatu 6:n tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Tilojen tilapäinen vuokraus on mahdollista edellyttäen, että tilat ovat vuokrauskunnossa.

Kaupunkiympäristölautakunta on 24.5.2022 § 315 hyväksynyt Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet. Vallilan toimitila-aluetta kehitetään omaleimaisena yritysten, palvelujen ja kulttuuritoiminnan sijaintipaikkana. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vallilan toimitila-aluetta kehitetään merkittävänä yrityskeskittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena. Suunnitteluperiaatteet eivät itsessään käynnistä jatkosuunnittelua, vaan ne toimivat ohjeena kaupungin katu-



15.08.2022

Asia/15

ja muiden julkisten alueiden suunnittelulle sekä yksityisten tonttien kehittämishankkeille.

Sturenkadun ja Nilsiänskadun tilat antavat mahdollisuuksia Vallilan alueen suunnitteluperiaatteiden mukaiseen toimintaan. Tiloja kehitetään kiinteistökehitys -tiimin johdolla ja eri vaihtoehtoja pohditaan tilojen jatkokäyttöön niiden vapauduttua Stadin ammatti- ja aikuisopiston käytöstä. Yhteistyötä tehdään muun muassa alueen asemakaavoituksen kanssa. Erilaiset kumppanuusmallit ja kehittämiskilpailut voivat myös tulla kyseeseen näiden tilojen kohdalla. Kaupungin omistamien kiinteistöjen väliaikaiskäytön mahdollistavat toimet on tarkoituksenmukaista sisällyttää osaksi kiinteistöpidon prosesseja ja käynnistää riittävän varhain rakennusten tyhjäkäynnin minimoimiseksi.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston oppilaitostoiminnan siirryttyä Roihupellon kampukselle pyritään erityisesti Vallilassa sijaitsevien kaupungin omistamien kiinteistöjen kohdalla sujuvaan siirtymään kiinteistöjen monipuoliseen tilapäiskäyttöön esimerkiksi yhteistyössä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa. Edellä mainittujen kiinteistöjen väliaikaiskäyttö esimerkiksi kulttuuritoiminnan, erilaisten toimitilojen ja kansalais-toiminnan tarpeisiin tukisi Vallilan toimitila-alueen luonnetta ja alueelle hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden tavoitteita vetovoimaisesta ja houkuttelevasta työnteon ja vapaa-ajan alueesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.05.2022  
§ 44

HEL 2021-012410 T 00 00 03



## Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto toteaa, että:

Kaupunkiympäristön toimiala rakennuttaa vuokrahankkeena Vartiokylän alueelle osoitteeseen Tulppakuja 3 / Holkkitie 5 Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampusta. Tämä uudishanke korvaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston nykyisin käytössä olevat tilat osoitteissa Sturenkatu 18 - 20 ja 22, Nilsiäkatu 3 ja 6 sekä lisätilat Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4, Elimäenkatu 23 sekä Holkkitie 5. Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen opiskelijapaikkamäärä on 4 500 opiskelijaa. Uusien tilojen käyttöönotto on tammikuussa 2026. Tulppakuja 3 / Holkkitie 5:n toiminnot (mm. varastologistiikka) siirtyvät vuokratiloihin Tattariharjuun sekä Malmin lentokentälle.

Muut Roihupellon kampukselle sijoittuvat opetusalat toimivat uudisrakennuksen valmistumiseen asti omissa tiloissaan osoitteissa Sturenkatu 18 - 20 ja 22, Nilsiäkatu 3 ja 6, Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4 ja Elimäenkatu 23.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat-palvelun ensisijainen tehtävä on huolehtia toimialojen tilatarpeista ja kehittää kaupungin palvelutilaverkkoa yhteistyössä toimialojen kanssa. Tyhjiksi jääneille tiloille etsitään uusia käyttötarkoituksia, mutta kaupungin toimitilastrategian mukaan kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.

Tyhjentyneen tilan vuokraaminen uudelleen on normaalia vuokraustoimintaa niiden tilojen osalta, joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa tai joista ei ole tarkoitus luopua. Stadin ammattiopiston uudisrakennushankkeen myötä kasvatus- ja koulutustoimialan käytössä olevia rakennuksia vapautuu yhteensä yli 42 000 m<sup>2</sup>. Tilat on luokiteltu käyttötarkoitukseltaan koulurakennuksiksi. Tyhjien tilojen väliaikainen käyttö vuokraamalla tilat esimerkiksi kulttuurin ja liikunnan toimijoille tai pienyrittäjille ei ole ongelmattonta. Asiaa on käsitelty myös kaupunkiympäristölautakunnan antamassa lausunnossa (KH 34/2021/588), joka koski valtuutettu Atte Harjanteen ym. valtuustoaloitetta koskien purettavien kiinteistöjen taidekäytön edistämistä Helsingissä. Lausunnossa on selvitetty tyhjiällä olevien rakennusten jatkokäytön mahdollisuuksia kaupungissa.



Kaupunkiympäristön toimiala kehittää parhaillaan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa toimintamallia, jossa tyhjänä olevia, joko purkua tai myyntiä odottavia rakennuksia voitaisiin vuokrata operaattorin kautta kulttuurikäyttöön. Selvityksen alla on kohteista perittävän vuokran määrä ja väliaikaisen käyttötarkoituksen muutoksen menettely rakennusvalvonnan kanssa. Tavoitteena on kilpailuttaa toimija, joka voisi kaupungin puolesta suorittaa tilojen jakoa.

Pääsääntöisesti kaupungin omille rakennuksille pyritään löytämään uudet käyttäjät ja ulkopuolelta vuokratut tilat irtisanotaan. Mikäli tyhjiille tiloille ei toimitilastrategian mukaista käyttötarkoitusta, niille haetaan kaupunkiympäristölautakunnalta myyntilupaa myyntiprosessin käynnistämiseksi. Huonokuntoisten tilojen osalta selvitetään niiden purkumahdollisuuksia. Mikäli tilat ovat huonokuntoisia, mutta rakennukset ovat suojeltuja, jää vaihtoehdoksi tilojen myynti kiinteistökehityksen kautta. Rakennusten peruskorjaus tulee useimmiten kalliimmaksi kuin uudisrakentaminen.

Stadin ammattiopiston uudisrakennuksen myötä kaupungille jää tyhjilleen sekä omia tiloja että ulkoa vuokrattuja tiloja vuoden 2026 alusta. Stadin ammattiopiston vanhoista tiloista ulkoa vuokrattuja ovat Abraham Wetterin tien, Elimäenkadun ja Vuokkiniemenkadun tilat. Näiden tilojen vuokrasopimuksen irtisanotaan ja tiloja ei voida ottaa tilapäiseen käyttöön. Kaupungin omia tiloja ovat Sturenkatu 18 - 20, Sturenkatu 22, Nilsiänsäntie 3 ja Nilsiänsäntie 6.

Sturenkatu 18 - 20:ssa on kaupungin omistamaa tilaa yhteensä 15 401 m<sup>2</sup> ja Sturenkatu 22:ssa yhteensä 7 037 m<sup>2</sup>. Molemmat rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa. Kaupunginmuseon laatiman suojelutavoiteselvityksen mukaan molemmilla rakennuksilla on suojeluarvoja ja Sturenkatu 18 ehdotetaan suojeltavaksi sr-1 ja Sturenkatu 22 sr-2 -merkinnöin. Sturenkadun tilojen uudelleen käyttöä arvioidaan. Kaupungilla ei ole tiloilla tarvetta, joten ne laitetaan kiinteistökehityksen kautta myyntiin Roihupellon uusien tilojen valmistuttua. Mikäli myyntiä ei onnistuta heti toteuttamaan, voidaan tilat vuokrata kokonaisuutena väliaikaiskäyttöön, edellyttäen että tilat ovat vuonna 2026 vuokrauskunnossa.

Nilsiänsäntie 3:ssa on kaupungin omistamaa tilaa yhteensä 6 740 m<sup>2</sup>. Rakennus on entinen Helsingin yliopiston lastentarhanopettajankoulutuslaitos ja rakennuksessa on toiminut myös Vallgårds lågstadieskola eli Vallilan ruotsinkielisen ala-asteen koulu. Rakennus on arkkitehti Gunnar Taucherin käsialaa. Tämä rakennus on tarkoitettu peruskorjatuksi vuosina 2027 - 2028.



Nilsinäkatu 6:ssa on kaupungin omistamaa tilaa yhteensä 7 037 m<sup>2</sup>. Tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Tilojen tilapäinen vuokraus on mahdollista edellyttäen, että tilat ovat vuonna 2026 vuokrauskunnossa.

Vallilan alueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka ovat Kerro kantasi-sivustolla kommentoitavana 27.3.2022 saakka ja ne on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi kevään 2022 aikana. Vallilan toimitila-aluetta kehitetään omaleimaisena yritysten, palvelujen ja kulttuuritoiminnan sijaintipaikkana. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vallilan toimitila-aluetta kehitetään merkittävänä yrityskeskittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena. Suunnitteluperiaatteet eivät itsessään käynnistä jatkosuunnittelua, vaan ne toimivat ohjeena kaupungin katu- ja muiden julkisten alueiden suunnittelulle sekä yksityisten tonttien kehittämishankkeille. Sturenkadun ja Nilsinäkatu 6:den tilat antavat mahdollisuuksia Vallilan alueen suunnitteluperiaatteiden mukaiseen toimintaan. Tiloja kehitetään kiinteistökehityksen kautta ja eri vaihtoehtoja pohditaan tilojen jatkokäyttöön niiden vapauduttua Stadin ammattiopiston käytöstä. Yhteistyötä tehdään alueen kaavoittajan kanssa ja erilaiset kumppanuusmallit ja kehittämiskipailut voivat tulla kysymykseen näiden tilojen kohdalla.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto pitää tärkeänä, että kaupungin omistamien kiinteistöjen väliaikaiskäytön mahdollistavat toimet nivotaan osaksi kiinteistönpidon prosesseja ja käynnistetään riittävän varhain rakennusten tyhjäkäynnin minimoimiseksi.

Stadin ammattiopiston oppilaitostoiminnan siirryttyä Roihupellon kampukselle pyritään erityisesti Vallilassa sijaitsevien kaupungin kiinteistöjen Nilsinäkatu 6, Sturenkatu 18-20 ja Sturenkatu 22 kohdalla sujuvaan siirtymään kiinteistöjen monipuoliseen tilapäiskäyttöön esimerkiksi yhteistyössä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Edellä mainittujen kiinteistöjen väliaikaiskäyttö esimerkiksi kulttuuritoiminnan, erilaisten toimitilojen ja kansalaistoiminnan tarpeisiin tukisi Vallilan toimitila-alueen profiilia ja alueelle valmisteilla olevien suunnitteluperiaatteiden tavoitteita vetovoimaisesta ja houkuttelevasta työnteon ja vapaa-ajan alueesta.

## Käsittely

05.05.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Noora Laak: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto pitää tärkeänä, että kaupungin omistamien kiinteistöjen väliaikaiskäytön mahdollistavat toimet nivotaan osaksi kiinteistöpidon prosesseja ja käynnistetään riittävän varhain rakennusten tyhjäkäynnin minimoimiseksi.

Kannattaja: Stefan Loman

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Noora Laak: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotukseen lisätään uudet seuraavan sisältöiset viimeiset kappaleet:

Stadin ammattiopiston oppilaitostoiminnan siirryttyä Roihupellon kampukselle pyritään erityisesti Vallilassa sijaitsevien kaupungin kiinteistöjen Nilsiäkatu 6, Sturenkatu 18-20 ja Sturenkatu 22 kohdalla sujuvaan siirtymään kiinteistöjen monipuoliseen tilapäiskäyttöön esimerkiksi yhteistyössä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Edellä mainittujen kiinteistöjen väliaikaiskäyttö esimerkiksi kulttuuritoiminnan, erilaisten toimitilojen ja kansalaistoiminnan tarpeisiin tukisi Vallilan toimitila-alueen profiilia ja alueelle valmisteilla olevien suunnitteluperiaatteiden tavoitteita vetovoimaisesta ja houkuttelevasta työnteon ja vapaa-ajan alueesta.

Kannattaja: Stefan Loman

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotukseen lisätään uudet seuraavan sisältöiset viimeiset kappaleet:

Stadin ammattiopiston oppilaitostoiminnan siirryttyä Roihupellon kampukselle pyritään erityisesti Vallilassa sijaitsevien kaupungin kiinteistöjen Nilsiäkatu 6, Sturenkatu 18-20 ja Sturenkatu 22 kohdalla sujuvaan siirtymään kiinteistöjen monipuoliseen tilapäiskäyttöön esimerkiksi yhteistyössä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Edellä mainittujen kiinteistöjen väliaikaiskäyttö esimerkiksi kulttuuritoiminnan, erilaisten toimitilojen ja kansalaistoiminnan tarpeisiin tukisi Val-





lilan toimitila-alueen profiilia ja alueelle valmisteilla olevien suunnittelu-  
periaatteiden tavoitteita vetovoimaisesta ja houkuttelevasta työnteon ja  
vapaa-ajan alueesta.

Jaa-äännet: 3

Tapio Klemetti, Otto Meri, Katri Penttinen

Ei-äännet: 6

Martin Aalto, Riina Bhatia, Noora Laak, Stefan Loman, Julia Saarholm,  
Nina-Ilona Törmikoski

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
päätty hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen mukaan muutetun eh-  
dotuksen äänin 6-7.

21.04.2022 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Heini Koskensalo-Kleemola, erityisasiantuntija: 31042139  
heini.koskensalo-kleemola(a)hel.fi