



24.11.2020

Asia/14

§ 290

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.9.2020 päivätystä Stadin ammatti- ja aikuisopisto Myllypuron kampuselinkaarihankkeen hankesuunnitelmasta (liitteet 1 ja 2).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon henkilöstön ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Lautakunta edellyttää että, tilojen toteutuksessa kaupunkiympäristön toimiala varmistaa, että toiminnallisten tavoitteiden ja tilaohjelmassa esitettyjen, pedagogisia tavoitteita tukevien tilojen, toiminnallisuus täyttyy.

Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Lisäksi lautakunta painottaa hankkeen kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 51300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kasvatusjakoulutus@hel.fi

Käyntiosoite
Töysänkatu 2 D
Helsinki 51
www.hel.fi/kasvatusjakoulutus

Puhelin
+358 9 310 8600
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI2922661800003009
Alv.nro
FI02012566



24.11.2020

Asia/14

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro 200903
- 2 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin kaupunkikonserni

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Stadin ammatti- ja aikuisopiston elinkaarihankkeen 3.9.2020 päivätystä hankesuunnitelmasta. Kohde sijaitsee osoitteessa Runokylänkatu 2, Myllypuron kaupunginosassa.

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2029 hanke on esitetty toteutettavaksi vuokrahankkeena. Hankesuunnitelmassa esitetty kustannusarvio on n. 48 miljoonaa euroa.

Elinkaarihankkeen neuvottelumenettely ja suunnittelukilpailu päättyvät joulukuussa 2020 ja hankintapäätös (urakoitsijan/palvelutuottajan valintapäätös) tehdään tammikuussa 2021. Tarkentava suunnittelu alkaa helmikuussa 2021. Rakennus otetaan kalustettuna ja varusteltuna käyttöön elokuussa 2023.

Tilahanke korvaa nykyisen Vuokkiniemenkadun 30 toimipisteen

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampus toteuttaa vuoden 2018 laadittua Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018-2028 jossa on linjattu että, Roihupellon kampus korvaa kaikki Sturenkadun toiminnot, lukuun ottamatta talotekniikkaa, joka siirtyy Myllypuron kampukselle. Tämä hanke korvaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston toimipisteen tilat osoitteessa Vuokkiniemenkatu 30. Kau-



punkiympäristön toimiala irtisanoo tilat osoitteessa Vuokkiniemenkatu 30 uudishankkeen valmistumisaikataulun mukaisesti siten, että korvattavat tilat eivät aiheuta ylimääräisiä vuokratustannuksia kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Tilahanke toteuttaa strategiaa

Uudishanke muodostaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston sekä ammattikorkeakoulu Metropolian kanssa Myllypuroon valtuustostrategian mukaisen, kansainvälisesti kiinnostavan rakennusalan kampuksen, jossa koulutetaan toisen asteen ja ammattikorkeakoulutason ammattilaisia. Lisäksi tilahanke vahvistaa strategian mukaisia työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavia pedagogisia keinoja ja kumppanuusverkostoja.

Hanke toteuttaa lisäksi Helsingin kaupunkistrategian tavoitetta parantaa kiinteistökannan laatua ja laaturiskien hallintaa uusilla hankemuodoilla, tässä kohteessa elinkaarimallilla.

Tilahanke parantaa palveluiden järjestämistä sekä edistää työelämälähtöistä yritys- ja ammattikorkeakouluysteistyötä

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen sijainti itäisessä Helsingissä on alan kehityksen kannalta suotuisa, sillä kaupunginosassa on muuhun Helsinkiin verrattuna suhteessa enemmän rakennusalan yrityksiä. Stadin ammatti- ja aikuisopiston sekä Metropolian Myllypuron kampukset muodostavat rakennusalan osaamiskeskittymän, jossa tulevaisuuden työnantajien ja -tekijöiden kohtaaminen synnyttää uutta tietoa, tutkimusta ja soveltamisen käytännönläheisiä konsepteja rakentamisen parempien menetelmien, laadun, projektinhallinnan ja digitalisaation hyödyntämisen varmistamiseksi.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyttä seurataan säännöllisesti kaupunkitasolla. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko Stadin ammatti- ja aikuisopiston pitkän tähtäimen kehityshanke vastaa vuoden 2018 laadittua Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018–2028.

Uudet palvelutilat tukevat opiskelijoiden arkea

Uudisrakennukseen toteuttavat tilat luovat hyvät edellytykset Stadin ammatti- ja aikuisopiston toiminnalle ja vastaavat kaupunkitasoisin palvelutarpeisiin. Suunniteltujen toimenpiteiden tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, joka tukee sekä opiskelijoiden että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia.



Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikenikäisille oppijoille sopiviksi, ammatillista kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen kampuksella ja alueella sekä lisäävät opiskelun mielekkyyttä ja mahdollistavat uudenlaisen yrittäjämäisen tavan toimia.

Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista, lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä sekä hyödynnetään älykäs kampus- ja taloteknisiä järjestelmiä, joita hyödynnetään kunnossapidossa ja opetuksessa. Muunneltavuus mahdollistaa tilojen tehokkaan ja monipuolisen käytön myös tulevaisuudessa.

Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla sekä lukitus- ja kulkujärjestelyillä varmistetaan tilojen aktiivinen käyttö.

Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon tavara-logistiikka, turvallisuus ja valvottavuus.

Tilat edistävät tutkinnon perusteiden toteuttamista

Pedagogisen toimintamallin mukaisia laaja-alaisia opiskelupolkuja tuetaan tilojen sijoittelulla. Tilojen tarkempaa suunnittelua täydennetään jatkosuunnittelussa mm. varuste- ja kalustevalinnoilla. Rakennus työkentelypiha-alueineen tukee tutkinnon perusteiden tavoitteiden toteuttamista. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne täyttävät ammatillisen koulutuksen niille asettamat vaatimukset.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Hankesuunnitelman mukaan alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 273 054 euroa kuukaudessa eli 3 276 648 euroa vuodessa. Neliövuokra on 32,9 euroa/m²/kk, mikä koostuu n. 26,7 euroa/m²/kk pääomavuokrasta ja n. 6,21 euroa/m²/kk ylläpito vuokrasta (sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen). Neliövuokran perusteena on 8 800 htm². Hankesuunnitelmassa esitetty nykyvuokra-arvio 1 672 440 euroa, perustuu laskelmaan, jossa on arvioitu talotekniikka- ja rakennusalan käytössä olevien tilojen laajuudet ja niiden osuus kokonaisvuokrasta. Osoitteessa Vuokkiniemenkatu 30 toimipisteen tilojen kokonaislaajuus on 6316 htm², josta 1/3 on arvioitu kuuluvan rakennuslalle. Osoitteessa Abraham Wetterintie 4 kokonaislaajuus on 13 698 htm², josta 1/4 on arvioitu kuuluvan rakennuslalle. Osoitteessa Sturenkatu 18–22 kokonaislaajuus on 15 401 htm², josta 1/4 on arvioitu kuuluvan talotekniikkalalle. Vuosivuokra nousee uudisrakennuksen valmistuttua 1 604 204 euroa.



Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian mukainen sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Kaupungin kiinteistöosakeyhtiö omistaa toteutettavat tilat, jotka vuokrataan kaupungin käyttöön. Tilat toteutetaan elinkaarimallilla, mikä tarkoittaa urakoitsijan ja ylläpitoa hoitavan palveluntuottajan kilpailuttamista samaan aikaan. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutus-kuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on n. 15 %.

Hankeen käynnistämiskustannuksiin varataan noin 3 miljoonaa euroa, joka ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia. Muuttokustannusarvio on noin 200 000 euroa. Toimintakustannukset säilyvät ennallaan.

Uudisrakennuksen sijoittaminen toiselle tontille mahdollistaa toiminnan jatkumisen keskeytymättömästi siihen saakka kunnes uusi rakennus valmistuu, väistötiloja ei tarvita.

Osallistaminen ja muu yhteisvalmistelu

Lähtötietoaineistoa varten on osallistettu laajasti eri sidosryhmiä vuosien 2018–19 ajan. Neljä eri työpajaa on pidetty henkilökunnalle, opiskelijoille, Metropolian ammatti-korkeakoulun henkilökunnalle, rakennusalan yrityksille ja järjestöille.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksesta on myös valmistunut 4.1.2019 Granlund Oy: n laatima elinkeinopoliittinen selvitys, jonka tuloksia on hyödynnetty tarveselvityksen lähtötietoina ja toiminnallisten tavoitteiden määrittelyssä.

Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen. Kilpailuvaiheessa suunnittelun ohjaamiseen osallistuu kaksi oppilaitoksen edustajaa.

Opiskelijoita osallistetaan hankkeeseen toteutussuunnitteluvaiheessa oppilaitoksen ja valittavan palveluntuottajan kanssa täsmennettävällä tavalla. Opiskelijoille tarjotaan mahdollisuus tutustua suunnitelmiin sekä keskustella ja kommentoida niitä työpajojen kautta. Lisäksi tehdään tiiviistä yhteistyötä opiskelijajyhdistys Stao RY:n ja opiskelijakuntien kanssa.

Myös tilojen suunnittelussa, irtokalustamisessa ja toiminnallisen pihan varustamisessa huomioidaan opiskelijoiden sekä henkilöstön näkemykset.



Hanke esitellään kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle tarkemman suunnittelun käynnistyessä helmikuussa 2021. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro 200903
- 2 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin kaupunkikonserni

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.09.2020
§ 106

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Runokylänkatu 2

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.



24.11.2020

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