



## § 44

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnesta Roihupellon kampuksen ammattiopiston väistötilojen ja kiinteistöjen käytöstä muuhun toimintaan

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 vuokraustointointaa niiden tilojen osalta, joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa tai joista ei ole tarkoitus luopua. Stadin ammattiopiston uudisrakennushankkeen myötä kasvatus- ja koulutustoimialan käytössä ole-



via 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 ongelmatonta. 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 tyhjillään 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.

Nilsinäkatu 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 tarkoitus peruskorjata peruskouluksi 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-alueita kehitetään omaleimaisena yritysten, palvelujen ja kulttuuritoiminnan sijaintipaikkana. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vallilan toimitila-alueita 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 kehittämiskilpailut 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 suunnittelu-



periaatteiden tavoitteita vetovoimaisesta ja houkuttelevasta työnteon ja vapaa-ajan alueesta.

## Käsittely

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:



05.05.2022

Asia/3

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.

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 päätti hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6-7.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Muttilainen Sami, toivomusponsi, Kvsto 3.11.2021

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antaa 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 ongelmallista. 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 tyhjillään olevien rakennusten jatkokäytön mahdollisuuksia kaupungissa.

Kaupunkiympäristön toimiala kehittää parhaillaan kulttuuri- ja vapaaajan 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 suoje-luarvoja 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 Vallgård's lägstadieskola eli Vallilan ruotsinkielisen ala-asteen koulu. Rakennus on arkkitehti Gunnar Taucherin käsialaa. Tämä rakennus on tarkoitus peruskorjata peruskouluksi vuosina 2027 - 2028.

Nilsiänsäntie 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.



05.05.2022

Asia/3

Vallilan alueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka ovat Kerro kansasi-sivustolla kommentoitavana 27.3.2022 saakka ja ne on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi kevään 2022 aikana. Vallilan toimitila-alueita kehitetään omaleimaisena yritysten, palvelujen ja kulttuuritoiminnan sijaintipaikkana. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Vallilan toimitila-alueita 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 Nilsiäkatu 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 kehittämiskilpailut voivat tulla kysymykseen näiden tilojen kohdalla.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Valtuutettu Sami Muttilainen on tehnyt 3.11.2021 seuraavan toivomusponnen:

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

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostoa antamaan lausunnon kaupunginhalitukselle 30.6.2022 mennessä.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Muttilainen Sami, toivomusponsi, Kvsto 3.11.2021

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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





05.05.2022

Asia/3

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 21.04.2022  
§ 39