



1

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2015-000226 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllypurontie 1

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle 11.12.2014 päivätyn Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Tiivistelmä

Metropolian Myllypuron kampuksen tontti sijaitsee välittömästi Kehä I:n Myllypuron liittymän pohjoispuolella, Myllypuron metroaseman ja Liikuntamylyn eteläpuolella. Tontin avokaivantona oleva länsireuna katetaan kansirakenteella, joka yhdistyy esteettömästi metroaseman edustan Myllyaukioon.

Myllypuron kampukselle tulevat sijoittumaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n rakennus- ja kiinteistöalan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutus- ja innovaatiotoiminnot. Lisäksi kampukselle sijoittuvat korkeakoulun hallinto ja yhteiset keskitetyt palvelut. Nämä toiminnot ovat nykyisin seitsemässä toimipisteessä eri puolilla pääkaupunkiseutua. Opiskelijoita näissä koulutuksista ja toiminnoista tulee Myllypuron kampukselle noin 6000 ja henkilökuntaa noin 540.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Hankesuunnitelman lähtökohtana on Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n 25.11.2011 päivätty tilastrategia, joka perustuu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 22.6.2010 tekemään linjaukseen. Tilastrategian mukaan Metropolia Ammattikorkeakoululle perustetaan neljä kampusta, jotka sijaitsevat Myllypurossa ja Arabianrannassa (Helsinki), Leppävaarassa (Espoo) ja Myyrmäessä (Vantaa). Kokouksessaan 20.5.2014 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n



varsinainen yhtiökokous vahvisti Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen päättämän tilastrategian.

Helsingin kaupunki antoi lausunnon Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiasta (Khs 25.6.2012, 771 §). Lausunnossaan kaupunki totesi pitävänsä kannatettavana tilastrategian mukaista neljän kampusalueen mallia samoin kuin sitä, että Helsingin alueella sijaitseisi kaksi ammattikorkeakoulun kampusta Arabianrannassa ja Myllypurossa.

Käsitellessään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kampusratkaisuja (Khs 24.6.2013, 741 §) Helsingin kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa valmistelemaan Metropolia Ammattikorkeakoulun käyttöön tarkoitetun Myllypuron kampuskiinteistön hankesuunnitelmaa ja tarvittaessa käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden hankinnan sekä suunnittelun tarvittavilta osin sekä kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvittämään ja valmistelemaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä tällä hetkellä olevien Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 3.11.2014 (1117 §) sopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n neljän kampuksen tilastrategialinjauksen tavoitteena on synergiaetujen nykyistä parempi hyödyntäminen, monialaisen osaamisen edistäminen, yhteisöllisen toimintakulttuurin synnyttäminen sekä tilatehokkuuden parantaminen.

Myllypuron kampukselle tulevat sijoittumaan rakennus- ja kiinteistöalan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutus- ja innovaatiotoiminnot. Lisäksi kampukselle sijoittuvat korkeakoulun hallinto ja yhteiset keskitetyt palvelut. Nämä toiminnot ovat nykyisin seitsemässä toimipisteessä, osittain vanhoissa tiloissa, jotka eivät enää mahdollista oppimisympäristöjen modernisointia. Moninkertaiset tukipalvelut ovat nykyisin merkittävä kustannuserä. Opiskelijoita näissä koulutuksista ja toiminnoista tulee Myllypuron kampukselle noin 6000 ja henkilökuntaa noin 540.

Hankkeen sijainti

Helsingin kaupunki osoitti kampuksen sijoituspaikaksi Myllypurosta tarkoitukseen sopivan tontin metroaseman vierestä korttelista 45165.



Paikka on liikenteellisesti erinomainen; joukkoliikenteen, kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen yhteydet ovat hyvät. Korkeakoulun sijoittaminen Myllypuroon on osa Helsingin kaupungin strategiaohjelmaa. Korkeakoulu tuo alueelle elinvoimaisuutta ja vireyttä, ja alue tarjoaa vastaavasti ammattikorkeakoululle erinomaiset mahdollisuudet oman palvelutarjontansa kehittämiseen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tavoitteena on aktiivinen vuorovaikutus alueen toimijoiden kanssa ja yrittäjyyden edistäminen. Tämä luo uusia liiketoimintaedellytyksiä alueelle ja mahdollisuuden kampuksen kehittymiseksi innovaatio- ja liiketoimintakeskittymäksi. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on jo käynnistänyt yhteistyön alueen toimijoiden kanssa.

Kortteli 45165 on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Suunniteltu rakentaminen on asemakaavan mukaista. Kortteli on asemakaavassa kahtena ohjeellisena tonttina, jotka kampukselta varten on kiinteistötoimituksella lohkotu yhdeksi tontiksi. Sillä on rakennusoikeutta yhteensä 48 500 kerrosalaneliömetriä, josta 7 000 kerrosalaneliömetriä on osoitettu pihatason alapuolelle. Lisäksi pysäköinti on asemakaavassa esitetty toteutettavaksi maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asemakaavan lähtökohtana on ollut, että Kehä I:n Myllypuron liittymä rakennetaan eritasoliittymäksi. Sitä ei ole vielä toteutettu, ja nykyisen tasoliittymän ramppi on asemakaavan mukaisella kampuksen tontilla. Kehä I:n Myllypuron liittymän suunnittelu erotasoliittymäksi on käynnissä Helsingin kaupungin rakennusvirastossa. Hankesuunnittelun aikana on neuvoteltu hankkeiden yhteensovittamisesta. Kampushankkeessa on otettu huomioon eritasoliittymän suunnitelmat, ja hanke voidaan toteuttaa riippumatta eritasoliittymän toteutuksen aikataulusta. Kehä I:een ja eritasoliittymään liittyen hankesuunnittelun aikana on järjestetty neuvottelu myös ELY-keskuksen kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajat ovat olleet mukana hankesuunnitteluvaiheessa, ja viraston ohjeistus on otettu huomioon. Hankkeen toteuttamisen edellyttämät asemakaavasta poikkeamiset on käyty läpi kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston edustajien kanssa ja niille haetaan jatkosuunnittelussa poikkeamista. Poikkeamisia ovat tontin ajoneuvoliittymän sijainti, rakennuksen ulottuminen tontilla olevan nykyisen ajoneuvorampin lähialueen reunalle, autopaikkamäärän vähennys, sisäänkäyntitasan korkeusaseman korottaminen, rakennusaloista poikkeava sallitun rakennusoikeuden sijoittuminen tontilla sekä keskialueen kerrosluku.



Myllypuron metroaseman peruskorjaushankkeen toteutus on käynnistynyt vuonna 2014. Hankesuunnittelun aikana on neuvoteltu metroaseman peruskorjaushankkeen ja kampushankkeen suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamisesta. Kampuksen rakentamisen yhteydessä toteutetaan metroradan ylittävä kansirakenne. Metroradan päällä ja läheisyydessä oleviin perustuksiin tehdään tärinävaimennetut anturat. Metroradan aiheuttamaa sähkömagneettista kenttää vastaan suojaudutaan sijoittamalla metroradan puoleiseen kellariseiniään teräspeltisuojaus.

Tontin länsiosa on avokalliota, mutta itä- ja kaakkoisosissa esiintyy paksuja hiekkakerroksia sekä paikoin savea. Tontilta siirretään pois Liikuntamyyllyn vesi- ja sprinkleriliittymäjohtot. Nykyisin avo-ojassa tontilla kulkevat hulevedet ohjataan Kehä I:n ali hulevesiverkostoon.

Hankkeen sisältö

Kampus rakennetaan koko alueen näkyvimpään paikkaan ja sen asema kaupunkirakenteessa tulee korostumaan. Hankesuunnitelmassa rakennuskokonaisuus on ratkaistu maanpäällisiltä osiltaan osin 6-kerroksisiin ja osin 5-kerroksisiin osiin. Lisäksi rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joihin sijoittuvat erityistä korkeutta vaativat opetustilat, varasto-, huolto- ja pysäköintitilat sekä väestönsuojatilat, jotka ovat osa pysäköintitilaa. Tavoitteena on luoda Metropolia Ammattikorkeakoulun rakennuksesta maamerkki Kehä I:n ja Myllypuron keskustan suuntaan. Tavoitteena on myös, että kampus edistää vuorovaikutusta paitsi ammattikorkeakoulun sisällä myös suhteessa ympäröivään yhteiskuntaan.

Rakennuksen tilaratkaisujen lähtökohtana ovat tilankäytön tehokkuus, korkea käyttöaste ja muunneltavuus. Opetuksen kehittyessä tarvittavat tilamuutokset ovat mahdollisimman pieniä, mikä tarkoittaa mm. riittävää kerroskorkeutta, avoimien oppimisympäristöjen mahdollisimman laajaa käyttöä, tilojen muunneltavuutta ja monitilakonseptin käyttöä. Oppimistilojen suunnittelussa otetaan huomioon muuntuvat ryhmäkoot. Tilojen muunneltavuus otetaan huomioon taloteknisessä suunnittelussa: luokka- ja työtilojen kokoa ja järjestystä voidaan muuttaa mahdollisimman pienin taloteknisin toin. Ilmanvaihtokoneiden ja kanavistojen mitoituksessa varaudutaan ilmavirtojen kasvuun. Konehuoneisiin, kuiluihin ja alakattotiloihin varataan tilaa jälkiasennuksille.

LVI-järjestelmien ja valaistuksen suunnittelussa järjestelmiä käytetään tarpeen mukaisesti. Kaikki LVI-tekniset laitteet valitaan energiatehokkaiksi. Tiloissa syntyvä lauhdelämpö hyödynnetään lämmityksessä. Rakennukseen tulee ilmanvaihdon koneellinen



jäähdytys ja tilakohtainen jäähdytys. Rakennuksen sähkötekniiset järjestelmät suunnitellaan ottaen huomioon kaupungin energiankulutusta, käytettävyyttä ja laatutasoa määrittävät ohjeet. Rakennuksen kriittisten toimintojen sähkön saanti varmistetaan varavoimalla. Rakennus varustetaan vaativan turvallisuustason täyttävillä sähköisillä turvajärjestelmillä sekä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä ja automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeiden ja -tavoitteiden mukaisesti. Hankesuunnitelman viitesuunnitelmien perusteella laskettu rakennuksen energialuokan tavoite on B ja rakennuksen E-lukutavoite on 114 kWh/netto-m²/vuosi.

Rakennus perustetaan osittain anturoilla suoraan kallion varaan ja osittain tukipaaluilla. Alimmat lattiat voidaan tehdä pääosin maanvaraisina.

Sijainnista johtuvia ulkoisia melulähteitä ovat metroliikenteen, Kehä I:n ja Myllypurontien tieliikenteen aiheuttama melu sekä metroliikenteen runkomelu. Akustisella ja värähtelytekniisellä suunnittelulla varmistetaan edellytykset toteuttaa kohteeseen selkeät, vaatimusten mukaiset ja toimintaa tukevat akustiset olosuhteet.

Kampus suunnitellaan esteettömäksi.

Hankkeen laajuus

Hankesuunnitelman mukainen hankkeen laajuus: bruttoala 56 015 brm² (josta autopaikat, huoltopiha ja ajoramppi 7 236 brm²), huoneistoala 41 828 htm² ja hyötyala 32 446 hym².

Hankkeen kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 165 000 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 946 euroa/brm². Kustannukset ovat huhtikuun 2014 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy maksaa yhteensä 41 828 m²:n suuruista tiloista vuodessa arviolta noin 5,53 milj. euron (noin 11 euroa/m²/kk) suuruista peruspääomavuokraa, joka perustuu kaupunginhallituksen 3.11.2014 tekemään päätökseen tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista.

Peruspääomavuokra on määritetty annuiteetilaskelmalla 25 vuodelle käyttäen korkona 3 %, jossa 2 % on lainan korkoa ja lyhennystä ja muita pankin velottamia kuluja ja loput kiinteistöyhtiön hallinnointikulua.



Pääomavuokran perusteena ovat kiinteistöosakeyhtiölle kuuluvat rakentamiskustannukset, joista on vähennetty valtiolta vastikkeetta saatujen Metropolian käytössä olevien tilojen/kiinteistöjen käyvät arvot lisättynä kaupungin niihin kustannuksellaan tekemien investointien kustannuksilla. Laskelmassa on oletettu tämän olevan arviolta 64 milj. euroa.

Metropolialle annetaan vuosittain etukäteen arvio seuraavan vuoden pääomavuokran määrästä. Pääomavuokran määrä tarkistetaan vuosittain jälkikäteen toteutuneita kustannuksia vastaavaksi.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy maksaa pääomavuokraa 25 vuoden ajan rakennuksen valmistumisesta lukien. Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy vastaa vuokraamiensa tilojen hoito-, ylläpito- ja mahdollisista käyttäjäpalvelukustannuksista. Tontin vuokra sisältyy ylläpitokustannuksiin.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennus tulee perustettavan Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö myös toteuttaa hankkeen.

Rakentaminen alkaa 05/2016, ja työ valmistuu 08/2019.

Hankkeen rahoitus

Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien kiinteistöjen myyntituloilla (tai niiden käypiä arvoja vastaavalla määrällä) tullaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentaminen. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin omistukseen tulevien rakennuttamisen toteuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden merkintähinnat. Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoituskustannukseksi jää kiinteistöjen myyntitulojen ja kampuksen rakentamiskustannusten erotus, joka katetaan kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Hanke sisältyy Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

Lausunnot



22.01.2015

Tila/1

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on antanut hankesuunnitelmasta lausunnon 18.12.2014. Lausunto on päätöshistoriassa liitteessä nro 2.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Metropolian Myllypuron kampus hankesuunnitelma 11.12.2014
- 2 Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Metropolia Ammattikorkeakoulu
Oy
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu