

Tiedosto sisältää salassa pidettäviä tietoja, JulkL 621/1999, 24.1§,
17-k ja 20-k



Kiinteistöstrategia: Arvostelukriteerien tulos

25.11.2025 Hallituksen kokous

Vesa-Heikki Kempainen



Arvostelukriteeritaulukko, hyväksytty



Skenaariot/Vertailukriteerit ja niiden painotus

Pisteytys:

Paras vaihtoehto

6 pistettä

Toiseksi paras vaihtoehto

4 pistettä

Kolmanneksi paras

2 pistettä

Kriteeri	% -osuus	Skenaario 1		Skenaario 2		Skenaario 3	
		pisteytys	pisteet	pisteytys	pisteet	pisteytys	pisteet
A.Talous	60 %		0,00		0,00		0,00
Kustannukset vuokra- ja tasemallille, 30v ajalle laskien	70 %						
Varallisuuden kehittyminen tasemallissa 30v ajan ja sen realisointimahdollisuus	30 %						
<i>Osapisteet yhteensä</i>							
B.Tilojen toiminnallisuus, muuntojousto, synergiat, turvallisuus, yhtenäinen kampuskokonaisuus	10 %		0,00		0,00		0,00
C.Haitat ja riskit	10 %						
Riskit hanketoteutuksessa	50 %						
Haitat ydintoiminnoille tilaratkaisun siirtymävaiheessa	50 %						
<i>Osapisteet yhteensä</i>							
D.ESG	10 %		0,00		0,00		0,00
BREEAM-tasotavoitteet per kampus	60 %						
CO2-laskenta (kgCO2e/m2/a ja kgCO2, 50v)	40 %						
<i>Osapisteet yhteensä</i>							
E.Vetovoima, saavutettavuus, imago, palvelut, ympäristöllinen ja kulttuurihistoriallinen konteksti	10 %		0,00		0,00		0,00
Kampuspaikkojen laadullinen vertailu	70 %						
Saavutettavuus	30 %						
<i>Osapisteet yhteensä</i>							
Yhteensä	100 %		0,00		0,00		0,00



A1. Kustannukset 30 v.

Salassa pidettävä,
Julkl 621/1999, 24.1§, 17-k ja 20-k

A.Kustannukset 30 vuoden yli laskettuna (KPMG)				Pääomakustannukset laskettuna 30 vuoden ajalle			Erot nykyisiin ja tavoitteeseen 30 vuodessa		Pisteet yhteenvetoon
SK1				A.Kustannukset (M€)	B. Nykyiset (M€)	C. 11% tavoite (M€)	A-B, ero nyk. (M€)	A-C, ero tav. (M€)	
Kontinkangas	73410	htm2	Vuokramallilla	[Redacted]					6
			Tasemallilla						
SK2				[Redacted]					
Kontinkangas	17290	htm2							
Linnanmaa	76680	htm2		[Redacted]					
	93970	htm2	Vuokramallilla						
			Tasemallilla	[Redacted]					2
SK3									
Kontinkangas	52620	htm2		[Redacted]					
Uusi kampus	22990	htm2							
	75610	htm2	Vuokramallilla	[Redacted]					4
			Tasemallilla						
<i>Kustannuserot per vuosi</i>				A-B, ero nykyisiin (M€/vuosi)		A-C, ero 11% tavoitteeseen (M€/vuosi)			
				Vuokramalli	Tasemalli	Vuokramalli	Tasemalli		
			SK1	[Redacted]					
			SK2						
			SK3						
Huom!									
Sekä nykyisten kustannusten että 11% tavoitekustannusten pienet erot johtuvat siitä, että skenaarioihin sisältyvien kampusten 30v käyttöajat osuvat hieman eri vuosille (rakennukset otetaan käyttöön eri aikoina)									
Nykyiset kustannukset kuvaavat sitä, jos jatkettaisiin nykyisissä tiloissa Kontinkakaalla ja Linnanmaalla ja niitä peruskorjattaisiin SYK:n suunnitelman mukaisesti (ei perusparannusta tai muutoksia tiloihin)									



A2. Varallisuus 30 v.

Salassa pidettävä,
JulkL 621/1999, 24.1§, 17-k ja 20-k

B. Yliopiston varallisuus (KPMG)			Yliopiston osuus kiinteistöyhtiöstä (M€)	Varallisuus 30v päästä (M€)	Sale and Lease Back mahdollisuus	Kerroin	Realisoitava kiinteistöomaisuus (M€)	Pisteet yhteenvetoon
<i>Kertyy vain mikäli yliopisto omistaa tasetta, vuokralla ei kerry!!</i>								
SK1								
Kontinkangas	73410	htm2						4
SK2								
Kontinkangas	17290	htm2						
Linnanmaa	76680	htm2						
	93970	htm2						2
SK3								
Kontinkangas	52620	htm2						
Uusi kampus	22990	htm2						
	75610	htm2						6
Sale and Lease Back mahdollisuus = kertyneen kiinteistövarallisuuden realisointimahdollisuus pitkällä takaisinvuokrauksella 20-25v								
			Status	kerroin				
			Kyllä	1,0				
			Mahdollisesti	0,5				
			Ei	0,0				



B. Tilojen toiminnallisuus, muuntojousto, synergiat, turvallisuus, kampuskokonaisuus

Skenaario	SK1	SK2	SK3	Perustelut lyhyesti
Tilojen toiminnallisuus				
Synergiat (tiivistysaste)				
Yhtenäinen kampuskokonaisuus				
Ulosvuokrausmahdollisuus				
Mahdollisuus kohtaamisiin				
Kampuksen/tilojen turvallisuus				
Tilojen monikäyttöisyys/muuntojousto				
keskiarvo	0,0	0,0	0,0	
Pisteytys:				
Paras vaihtoehto	5-6	pistettä		
Toiseksi paras vaihtoehto	3-4	pistettä		
Kolmanneksi paras	1-2	pistettä		
Arvostelijat:				
ARCO	4,86	2,57	4,86	
A-Insinöörit	4,50	2,36	4,50	
OY/Kiinteistöstrategiatyöryhmä	5,00	2,29	4,14	Työryhmässä on edustettuna kaikki tiedekunnat, merkittävät yksiköt ja OYY
Keskiarvot yhteensä	14,36	7,22	13,50	
Pisteet yhteenvetoon	6	2	4	



B. Perusteluja

Tilojen toiminnallisuus	Eröt pieniä. Tilojen toiminnallisuus hyvin yhdenvertainen. Työtilojen osalta Linnanmaan tilasovituksessa syntyy pieni ero runkosyvyyden johdosta, mutta opetustilat ja laboratorioympäristöt yhtä toimivia kaikissa. Skenaariossa 3 toimintojen jako teknilliseen ja kirjatieteiden kampukseen tekee skenaariorista toimivimman. Yksi kampus on toimiva ratkaisu. SK1
Synergiat	SK1 -40%, SK2 -23%, SK3 -38% SK1 on tiivein vaihtoehto. SK3 . Ulkopuoliset synergiat lisäksi laskettava
Yhtenäinen kampuskokonaisuus	SK1 kaikki yhdessä kampuksessa. SK2 ja 3 molemmissa jaettu kahteen kampukseen Yhtenäisin on SK1 . SK3 . Kokonaisuus parempi, OY ei jäisi irralliseksi kaupungista
Ulosvuokrausmahdollisuus	SK3 sijainti keskustassa ja Kontinkankaalla paras. SK1 ja SK2 ei suurta eroa. SK3 . Paras mahdollisuus ulos vuokraukseen keskustassa.
Mahdollisuus kohtaamisiin	SK1 kaikki tiedekunnat samassa. SK2 Linnanmaalla mahdollisuus kohtaamisiin saavutetaan hyvin, mutta Kontinkankaan toiminnot jäävät hieman erilleen muusta yliopistotoiminnosta. SK3 Sijainti keskeisellä paikalla mahdollistaa kohtaamisia myös vapaa-ajalla SK3 . Yliopiston sisäiset kohtaamiset erinomaisia isossa kampuksessa. Keskustakampus houkuttaa kohtaamaan myös muita yhteisöjä. SK3 . Kohtaamismahdollisuus myös ulkopuolisiin
Kampuksen/tilojen turvallisuus	Kaikissa skenaarioissa tilojen sisäinen turvallisuus ja kulunvalvonnat saadaan hyvin järjestettyä. SK1 koko yliopisto vilkkaalla sairaala-alueella, paljon logistiikkaa ja ambulanssilienne. SK2 mahdolliset haasteet vanhojen rakenteiden johdosta, vaikka perusparannetaan. SK3 SK3 . Suuri ja korkea yksikkö SK1 sisältää turvallisuusriskin. SK2 . Keskustassa eniten häiriö- ja vaaratekijöitä. Kontinkankaalla lääkäri lähellä.
Tilojen monikäyttöisyys/muuntojousto	Uudisrakennuksissa geneeriset ratkaisumallit mahdollistavat tilojen ja niiden käyttötarkoituksen muuntojoustavuuden. Linnanmaalla runkosyvyys ja toimintojen sijainnit rajoittavat paikoin muuntojoustavuutta. SK1 SK3 . Keskusta muunneltavissa helpoimmin myös ulkopuolisille käyttäjille.



C1. Riskit toteutusvaiheessa

Riskit	SK1/Kontinkangas (K)				
	TN	V	RK	RM	Huomiot/Toimenpiteet
Talous: Kustannuslaskennan lähtöarvojen muuttuminen radikaalisti	2	4	8	Kohtalainen	Projekti aika kohtalainen 2026-2033, erilaiset suojaukset ja vakuutukset koron vaihtelun varalta
Aikataulu: Hankkeen aikataulun pidentyminen merkittävästi	3	3	9	Kohtalainen	Vanhan sairaalan purkuaikataulu vaikuttaa paljon aikatauluun
Kaavoitus: Prosessin aikataulun pidentyminen/keskeytyminen (varauduttu 3v)	2	4	8	Kohtalainen	Kaavoitusprosessi kohtuullinen ympäristöstä johtuen
Rakennusprojekti: Toteutuskelpoisuuteen liittyvä haitta/este (haitta-aineet, ympäristötekijät, resurssien saatavuus)	2	3	6	Kohtalainen	Ei merkittäviä esteitä
Tilatarpeen muutos: Mahdollisuus reagoida muuttuneeseen tilatarpeeseen (ulosvuokraus, muutos projektiin)	4	3	12	Merkittävä	Muuntojousto+kerroksen vähentäminen/lisääminen, ulosvuokraus jos jo valmis
Henkilöstö ja opiskelijat: Henkiöstön ja opiskelijoiden menetys siirtymävaiheen aikana	1	4	4	Pieni/vähäinen	Häiriöitä ydintoiminnalle kohtuullisen vähän
			47		
			pisteitys: 6		
SK2/Kontinkangas (K) ja Linnanmaa (L)					
Riskit	TN	V	RK	RM	Huomiot/Toimenpiteet
Talous: Kustannuslaskennan lähtöarvojen muuttuminen radikaalisti	3	4	12	Merkittävä	L: Pitkä projekti aika 2027-2038 ja 11 eri vaihetta, tarkistus kussakin vaiheessa, suojaukset ja vakuutukset
Aikataulu: Hankkeen aikataulun pidentyminen merkittävästi	3	3	9	Kohtalainen	K: Vanhan sairaalan purkuaikataulu vaikuttaa paljon aikatauluun
Kaavoitus: Prosessin aikataulun pidentyminen/keskeytyminen (varauduttu 3v)	1	4	4	Kohtalainen	K ja L: Ei kaavallista riskiä kovinkaan paljon
Rakennusprojekti: Toteutuskelpoisuuteen liittyvä haitta/este (haitta-aineet, ympäristötekijät, resurssien saatavuus)				Sietämätön/ kriittinen	L: Haitta-aineisiin törmätään varmasti, suojelun vaikutukset hankkeeseen, työmaalogistiikka haasteellinen keskelle rakennusmassaa, tuleva energiadirektiivin tiukkeneminen 2032, teknisten tilojen siirto, tekniikan ajallinen kerrostuminen ja sen väliaikaisratkaisut
Tilatarpeen muutos: Mahdollisuus reagoida muuttuneeseen tilatarpeeseen (ulosvuokraus, muutos projektiin)	5	4	20		
Henkilöstö ja opiskelijat: Henkiöstön ja opiskelijoiden menetys siirtymävaiheen aikana	4	4	16	Merkittävä	K: Muuntojousto+kerroksen vähentäminen, ulosvuokraus jos jo valmis, L: haasteellinen
	4	4	16	Merkittävä	L: Pitkään häiriöitä ydintoiminnalle ja väliaikaisia tiloja muuttoineen
			77		
			pisteitys: 2		
SK3/Kontinkangas (K) ja uusi kampus (U)					
Riskit	TN	V	RK	RM	Huomiot/Toimenpiteet
Talous: Kustannuslaskennan lähtöarvojen muuttuminen radikaalisti	2	4	8	Kohtalainen	Projekti aika lyhin 2026-2032, erilaiset suojaukset ja vakuutukset koron vaihtelun varalta
Aikataulu: Hankkeen aikataulun pidentyminen merkittävästi	2	3	6	Kohtalainen	K: Vanhan sairaalan purkuaikataulu vaikuttaa paljon aikatauluun
Kaavoitus: Prosessin aikataulun pidentyminen/keskeytyminen (varauduttu 3v)	3	4	12	Merkittävä	U: Asemakaavoitus huomioitava paikanvalinnassa, K: Kohtuullinen
Rakennusprojekti: Toteutuskelpoisuuteen liittyvä haitta/este (haitta-aineet, ympäristötekijät, resurssien saatavuus)	3	3	9	Kohtalainen	U: Ympäriillä olevat toiminnot huomioitava paikanvalinnassa
Tilatarpeen muutos: Mahdollisuus reagoida muuttuneeseen tilatarpeeseen (ulosvuokraus, muutos projektiin)	4	3	12	Merkittävä	K ja U: Muuntojousto+kerroksen vähentäminen/lisääminen, ulosvuokraus jos jo valmis
Henkilöstö ja opiskelijat: Henkiöstön ja opiskelijoiden menetys siirtymävaiheen aikana	1	4	4	Pieni/vähäinen	Häiriöitä ydintoiminnalle kohtuullisen vähän
			51		
			pisteitys: 4		

Todennäköisyys (TN), Vaikuttavuus (V), Riskikerroin (RK) ja Riskin merkitys (RM) seuraavalla sivulla olevan taulukon mukaisesti

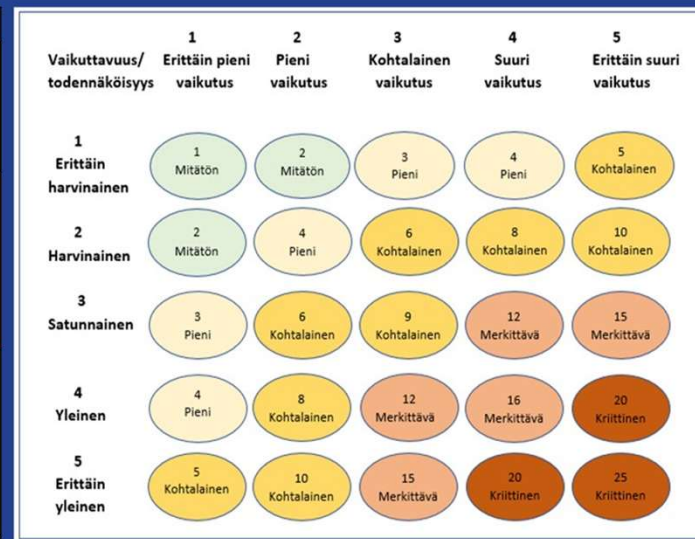


C1. Riskin vaikuttavuus ja todennäköisyys



Riskien merkitysten tasot

Riskikerroin	Riskin merkitys	Tarvittavat toimenpiteet riskien vähentämiseksi
20-25	Sietämätön/kriittinen	<ul style="list-style-type: none">Riskin poistaminen on välttämätöntä. Toimenpiteet tulee aloittaa välittömästi.Riskialtista toimintaa ei pidä aloittaa.Riskialtis toiminta pitää keskeyttää, kunnes riski on poistettu.
12-16	Merkittävä	<ul style="list-style-type: none">Riskin vähentäminen on välttämätöntä. Toimenpiteet tulee aloittaa nopeasti.Riskialtista toimintaa ei pidä aloittaa ennen kuin riskiä on vähennetty.Riskialtista toimintaa voi jatkaa, mutta kaikkien on tunnettava riski ja toiminta pitää saada loppumaan nopeasti.
5-10	Kohtalainen	<ul style="list-style-type: none">On ryhdyttävä toimiin riskin vähentämiseksi. Toimenpiteiden toteuttamiseksi suunnitellaan sopiva aikajänne.Toimenpiteiden kannattavuutta on mietittävä tarkasti.Jos riskiin liittyy erittäin haitallisia seurauksia (esim. vakava henkilövahinko), on tarpeen selvittää tapahtuman todennäköisyys tarkemmin.
3-4	Pieni/vähäinen	<ul style="list-style-type: none">Toimenpiteitä ei välttämättä tarvita.Harkitaan parempia ratkaisuja, jotka eivät aiheuta lisäkustannuksia.Tilannetta tulee seurata, että riski pysyy hallinnassa.
1-2	Mitätön/merkityksetön	<ul style="list-style-type: none">Riski on niin pieni, että toimenpiteitä ei tarvita.





C2. Haitat siirtymävaiheessa

Haitat ydintoiminnoille siirtymävaiheessa uuten tilaratkaisuun			
	SK1	SK2	SK3
Aika (v), jolloin häiriöitä ydintoiminnoille	4	14	4
*perustuu alustaviin aikatauluihin			
*laskettu per kampus			
Muuttokustannukset (M€)			
Pisteytys:	6	2	4

Salassa pidettävä,
JulkL 621/1999, 24.1§, 17-k ja 20-k



D1. BREEAM-tasot eri kampuksille

A.BREEAM							pisteet yhteenvetoon	
SK1				BREEAM taso	pisteytys	pisteet		
Kontinkangas	73410	htm2	100 %	Excellent	4	4		4
SK2								
Kontinkangas	17290	htm2	18 %	Excellent	4	0,74		
Linnanmaa	76680	htm2	82 %	Very good	2	1,63		
	93970	htm2	100 %			2,37		2
SK3								
Kontinkangas	52620	htm2	70 %	Excellent	4	2,78		
Uusi kampus	22990	htm2	30 %	Outstanding	6	1,82		
	75610	htm2	100 %			4,61		6
				No class		0		
				Very good		2		
				Excellent		4		
				Outstanding		6		
Linnanmaan tasot								
Uudisrakentaminen	22265	Excellent	29 %	4	1,16			
Perusparannus	38370	Very good	50 %	2	1,00			
Peruskorjaus	16040	No class	21 %	0	0,00			
	76675		100 %		2,16	Very good		



D2. CO2-laskelmat

B. Hiilijalanjälki CO2	Suhteelliset luvut			osuus	Kokonaiskuorma (t)		osuus	yhteensä	pisteet yhteenvetoon	
	kgCO2e/m2/v			pisteytys	40 %	tCO2, 50v	pisteytys	60 %	100 %	
SK1										
Kontinkangas	10,0	100 %	10,0	4	1,6	43033	6	3,6	5,20	6
SK2										
Kontinkangas	11,2	18 %	2,06			12677				
Linnanmaa	8,5	82 %	6,92			32510				
		yhteensä	8,98	6	2,4	45187	4	2,4	4,80	4
SK3										
Kontinkangas	11,4	70 %	7,93			32625				
Uusi kampus	11,2	30 %	3,41			14215				
		yhteensä	11,34	2	0,8	46840	2	1,2	2,00	2
SYK laskelma 6.10.2025 SK2/Linnanmaa										
Muut Areite 22.10.2025										
Huom!										
Helsingin kaupungin asuintaloille asettama raja 16 kgCO2e/m2/v										
Raja-arvoja rakennuksille on asetettu suhteellisille luvuille, jotta rakennuksia voidaan verrata keskenään.										
Kokonaiskuormitus nähdään kuitenkin merkittävämmäksi										
Laskelmat ilman ryhmää C Rakennuksen purkamisen, koska SYK ei sisällyttänyt sitä toimittamaansa laskelmaan Linnanmaan osalta										



E1. Kampuspaikkojen laadullinen vertailu

A.OY/Arkkitehtuuriyksikön yhteenveto: Vetovoima, palvelut, imago, kulttuurellinen ja ympäristöllinen konteksti, synergia lokaatioiden kesken (tieteen olohuone on mukana), liikenne ja saavutettavuus							
SK1				pisteytys	pisteet		pisteet yhteenvetoon
Kontinkangas	73410	htm2	100 %	2	2,00		2
SK2							
Kontinkangas	17290	htm2	18 %	2	0,37		
Linnanmaa	76680	htm2	82 %	4	3,26		
	93970	htm2	100 %		3,63		4
SK3							
Kontinkangas	52620	htm2	70 %	2	1,39		
Uusi kampus	22990	htm2	30 %	14	4,26		
	75610	htm2	100 %		5,65		6



E2. Kampuspaikkojen saavutettavuus

B.OY/Kerttu Saalasti Instituutti: Saavutettavuus matemaattisesti tarkasteltuna														
				henkilöautolla			julkisella liikenteellä			polkupyörällä				
SK1				hlö/15 min	osuudet	pisteytys	hlö/30min	osuudet	pisteytys	hlö/30min	osuudet	pisteytys	pisteet	pisteet yhteenvetoon
Kontinkangas	73410	htm2	100 %	105022	105022	6	68776	68776	2	92798	92798	4	4,46	4
SK2														
Kontinkangas	17290	htm2	18 %	105022	19324		68776	12654		92798	17074			
Linnanmaa	76680	htm2	82 %	95194	77679		71147	58056		82136	67023			
	93970	htm2	100 %		97002	2		70711	4		84098	2	2,56	2
SK3														
Kontinkangas	52620	htm2	70 %	105022	73089		68776	47864		92798	64582			
Uusi kampus	22990	htm2	30 %	96694	29401		84313	25636		96552	29358			
	75610	htm2	100 %		102490	4		73500	6		93939	6	4,98	6
				51,0 %			28 %			21,0 %			100,0 %	
Osuudet 2021 kansalliseen liikennetutkimukseen perustuen Oulussa														
Paras vaihtoehto		6 pistettä												
Toiseksi paras vaihtoehto		4 pistettä												
Kolmanneksi paras		2 pistettä												
Uusi kampus top 4:														
	Autot	Julkinen	Pyörä											
	99850	73499	97098											
	90186	87819	96342											
	108553	83398	95814											
	88187	92536	96954											
	Keskiarvo	96694	84313	96552										

Salassa pidettävä,
Julkl 621/1999, 24.1§, 17-k ja 20-k



Arvostelukriteeritaulukko, lopputulos

Pisteytys:							
Paras vaihtoehto		6 pistettä					
Toiseksi paras vaihtoehto		4 pistettä					
Kolmanneksi paras		2 pistettä					
		SK1		SK2		SK3	
<i>Kriteeri</i>	%-osuus	pisteytys	pisteet	pisteytys	pisteet	pisteytys	pisteet
A.Talous	60 %		3,24		1,20		2,76
Kustannukset vuokra- ja tasemallille, 30v ajalle laskien	70 %	6,00	4,20	2,00	1,40	4,00	2,80
Varallisuuden kehittyminen tasemallissa 30v ajan ja sen realisointimahdollisuus	30 %	4,00	1,20	2,00	0,60	6,00	1,80
Osapisteet yhteensä			5,40		2,00		4,60
B.Tilojen toiminnallisuus, muuntojousto, synergiat, turvallisuus, yhtenäinen kampuksen kokonaisuus	10 %	6,00	0,60	2,00	0,20	4,00	0,40
C.Riskit ja haitat	10 %		0,60		0,20		0,40
Riskit hanketoteutuksessa	50 %	6,00	3,00	2,00	1,00	4,00	2,00
Haitat ydintoiminnoille tilaratkaisun siirtymävaiheessa	50 %	6,00	3,00	2,00	1,00	4,00	2,00
Osapisteet yhteensä			6,00		2,00		4,00
D.ESG	10 %		0,48		0,28		0,44
BREEAM-tasotavoitteet per kampus	60 %	4,00	2,40	2,00	1,20	6,00	3,60
CO2-laskenta (kgCO2e/m2/a ja kgCO2, 50v)	40 %	6,00	2,40	4,00	1,60	2,00	0,80
Osapisteet yhteensä			4,80		2,80		4,40
E.Vetovoima, saavutettavuus, imago, palvelut, ympäristöllinen ja kulttuurihistoriallinen konteksti	10 %		0,26		0,34		0,60
Kampuspaikkojen laadullinen vertailu	70 %	2,00	1,40	4,00	2,80	6,00	4,20
Kampuspaikkojen saavutettavuus	30 %	4,00	1,20	2,00	0,60	6,00	1,80
Osapisteet yhteensä			2,60		3,40		6,00
Yhteensä	100 %		5,18		2,22		4,60



Pääkriteereiden pisteet ja yhteensä

Skenaarioiden valintapisteet kriteereittäin ja yhteensä

