



24.06.2013

Kj/5

§ 741

Metropolia ammattikorkeakoulu Oy:n kampusratkaisut

HEL 2013-000545 T 00 01 06

Päätös

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.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Atte Malmström, konsernilakimies, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin lausunto Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiasta 25.6.2012
- 2 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen ptk 8.8.2012
- 3 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen ptk 18.12.2012
- 4 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategia liitteineen

Otteet

Ote

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2



24.06.2013

Kj/5

	Liite 3
	Liite 4
Espeen kaupunki	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Vantaan kaupunki	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kirkkonummen kunta	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen

- 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.

Esittelijä

Tilastrategialausunto



24.06.2013

Kj/5

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen asettama tilastrategia-työryhmä laati 25.11.2011 päivätyn esityksen yhtiön tilastrategiaksi. Tilastrategia perustuu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 22.6.2010 päättämään tilastrategialinjaukseen, jonka mukaan Metropolia ammattikorkeakoululle perustetaan neljä kampusta – Arabianrantaan, Leppävaaraan, Myllypuroon ja Myyrmäkeen.

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

Uusi kampusratkaisu mahdollistaa Metropolian nykyiseen yli 20 toimipisteen hajanaiseen malliin verrattuna synergiaetujen saavuttamisen tilojen, laitteiden ja monipuolisen osaamisen kannalta. Kampusmalli tukee yhteisöllisyyden vahvistamista ja uuden Metropolian toimintakulttuurin edistämistä. Lisäksi osa Helsingissä sijaitsevista valtion vuonna 1995 Helsingille luovuttamista Metropolia ammattikorkeakoulun käyttöön vuokratuista rakennuksista on mittavan peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Vanhojen rakennusten muuttaminen tilastrategian mukaisiksi monikäyttöisiksi oppimisympäristöiksi on osoittautunut mahdolliseksi rakennusten ominaisuuksien ja suojeluarvojen vuoksi. Uusista kampusrakennuksista voidaan sen sijaan rakentaa tiloiltaan muuntojoustavia ja energiatehokkuudeltaan hyviä. Lisäksi uusien kampusrakennusten käyttö- ja kiinteistöpidon kustannukset ovat vanhoja rakennuksia edullisemmat, mikä on erityisen tärkeää etenkin kun ammattikorkeakoulujen toimintaympäristö on rahoituksen osalta muuttumassa.

Kaupunki on asemakaavoittanut Kehä I:n Myllypuron liittymän länsipuolelle tontteja, jotka soveltuvat uuden Myllypuron kampuksen tarkoituksiin. Kaupunki on myös osaltaan varautunut tonttien käyttöönoton edellyttämiin Kehä I:n Myllypuron liittymän liikennejärjestelyihin.

Lausunnossa todetulla tavalla Myllypuron kampusalueen toteuttamiselle on olemassa useita erilaisia vaihtoehtoja. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan kiinteistöjen omistaminen olisi tarkoituksenmukaista pitää jatkossakin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n ulkopuolella, mikäli yhtiön omistusosuuksiin ei haluta tehdä muutoksia. Tällöin ensisijainen toteuttamistapa Myllypuron kampuksen uudisrakentamishankkeelle olisi hankkeen toteuttaminen Helsingin kaupungin sataprosenttiseen omistukseen tulevan kiinteistöosaakeyhtiön toimesta. Perustettava kiinteistöosaakeyhtiö



24.06.2013

Kj/5

huolehtisi Myllypuron kampuksen rakentamisesta ja sen jälkeisestä tilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Tämä toteuttamisvaihtoehto on perusteltu siinäkin mielessä, että Helsingin kaupunki on investoinut merkittävästi Metropolian käytössä oleviin valtiolta saamiinsa rakennuksiin vuodesta 1995 alkaen erilaisina muutostöinä ja korjauksina.

Myllypuron kampushankkeen ensi vaiheessa Helsingin kaupunki myisi varainsiirtoverotuksellisista syistä valtiolta saamansa nykyisin Metropolia ammattikorkeakoulun käytössä olevat kiinteistöt itse tai ottaisi ne muuhun valtiosuuteen oikeuttavaan omaan käyttöön ja tekisi kiinteistöjen luovutushintaa tai (omaan käyttöön ottamisen tilanteessa) käypää arvoa vastaavan panostuksen Myllypuron kampuksen rakentamiseen. Lausuntovaiheen arvio kiinteistöjen luovutushinnasta on ollut 70 miljoonaa euroa.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiassa Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannusten määräksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 110 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Helsingin kaupunki totesi lausunnossaan, että Metropolian käytössä olevien kiinteistöjen myyntituloilla (tai niiden käypiä arvoja vastaavalla määrällä) tullaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentamista. Käytännössä tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin omistukseen tulevien rakennuttamisen toteuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden merkintähinnat. Myllypuron kampuksen rakentamisen nettokustannukseksi jäisi siten tilastrategiassa esitettyjen myyntihinta- ja rakennuskustannusarvioiden perusteella noin 40 miljoonaa euroa (alv 0 %), joka katettaisiin kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Myyntihinta- ja rakennuttamiskustannusarviot tarkentuvat kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksien selvittämisen ja hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Kaupungilla itsellään on lähtökohtaisesti parhaimmat edellytykset kehittää ja myydä tai mahdollisesti hyödyntää muuhun opetustoimen käyttöön edellä tarkoitetut kiinteistöt. Suunnitteilla olevassa mallissa kiinteistöt myytäisiin siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu jäisi myytyihin tiloihin vuokralle Myllypuron kampuksen valmistumiseen saakka. Näin varmistettaisiin ammattikorkeakoulun opetustoiminnan tilatarpeen täyttyminen, mutta samanaikaisesti saataisiin myyntitulojen myötä pääomaa rakentamiseen ja toisaalta kiinteistöjen arvo sekä niiden myytävyyden paranisivat, koska ostajalle jäisi omalta osaltaan aikaa kiinteistöjen kehittämiseen.

Kiinteistöjen kehittämisen vaatiman pitkän ajan ja rakennuttamiskustannusten osittaisen etupainotteisuuden johdosta



24.06.2013

Kj/5

kaupungin ja/tai perustettavan kiinteistöyhtiön tulee kuitenkin varautua rakentamisen rahoittamiseen (tilastrategian mukainen kustannusarvio 110 miljoonaa euroa) ainakin alkuvaiheessa ilman kiinteistöjen kehittämiseen liittyviä tuloja. Kaupungin tilastrategialausunnossa kiinteistöjen kehittämisestä on arvioitu saatavan 70 miljoonaa euroa käytettäväksi kampus-hankkeen kustannusten rahoittamiseen. Hankkeen toteuttamisen kannalta kyseinen kaupungin rahoitusosuus on välttämätön. Pääosa rahoitustarpeesta jakautuu alustavan arvion mukaan vuosille 2015–2018.

Opetus- ja kulttuuriministeriön lausunto

Lausunnossaan Helsingin kaupunki totesi, että kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen myynnin osalta tulee varmistua ennen myyntiä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä pyydettävällä lausunnolla, siitä, että kiinteistöjen luovutus ja myyntitulojen käyttö Myllypuron kampuksen rakentamiseen rahoittamiseen on myös valtion näkemyksen mukaan vuonna 1995 tapahtuneen valtion ja Helsingin kaupungin välisen kiinteistöjen luovutuksen ehtojen mukainen, eikä kaupungille synny velvollisuutta palauttaa valtionosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta. Kiinteistöt vapautuvat kyseisistä luovutusrajoituksista vuonna 2025.

Lausuntopyyntö on lähetetty opetus- ja kulttuuriministeriölle 22.10.2012 (Kj 22.10.2012, 302 §), mutta siihen ei ole vielä toistaiseksi saatu ministeriöltä vastausta.

Arvonlisäverotus

Helsingin kaupunki totesi lausunnossaan myös, että erityisesti arvonlisäverotukseen liittyen saatetaan seuraavan vuoden tai puolentoista kuluessa tehdä säädösmuutosesityksiä, jotka voivat toteutuessaan merkittävästi vaikuttaa Myllypuron kampusalueen rakentamiseen liittyvien järjestelyjen tarkoituksenmukaisen toteuttamistavan valintaan. Vastaava arvonlisävero koskeva säädösmuutos tehtiin yliopistojen kiinteistöjen kohdalla vuoden 2009 lopussa. Saatujen epävirallisten tietojen mukaan kyseistä muutosta oltaisiin tekemässä arvonlisäverolakiin ammattikorkeakoulujen osalta.

Lausunnossa tarkoitettuja arvonlisäverolain muutoksia ei kuitenkaan ole ainakaan toistaiseksi tehty. Näin ollen ei ole edelleenkään tarkoituksenmukaista tehdä lopullisia päätöksiä siitä, millä tavalla kiinteistöjen kehittämisestä saatavien varojen käyttäminen Myllypuron kampuksen rakentamiseen rahoittamiseen tultaisiin käytännössä toteuttamaan.

Esittelijän kannanotto

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on kokouksessaan 8.8.2012 käsitellyt Helsingin kaupungin ja muiden yhtiön osakkeenomistajien lausunnot tilastrategiaan liittyen.

Hallitus päätti merkitä lausunnot tiedoksi ja perustaa tilaryhmän, jonka tehtävänä on hyväksytyn tilastrategian, saatujen lausuntojen ja iltakoulussa esitettyjen ehdotusten pohjalta viedä käytännön toteutusta ja suunnittelua eteenpäin.

Lisäksi Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus päätti kokouksessaan 18.12.2012 valita vuokramallin tilastrategian toteuttamisvaihtoehdoksi ja esittää Helsingin kaupungille ja EVTEK-kuntayhtymälle, että hankkeet käynnistetään kiireellisenä yhteistyössä Metropolia Ammatti-korkeakoulun kanssa.

Kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymässä Helsingin kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013–2016 on keskeisenä tavoitteena kansainvälisesti tunnettu ja vetovoimainen kaupunki. Yliopistojen ja korkeakoulujen yhteydessä tavoitteena on, että kampuksista kehittyä innovaatio- ja liiketoimintakeskittymiä, joissa syntyy uusia yrityksiä ja työpaikkoja. Tavoitteen yhtenä toimenpiteenä on suunnitella Metropolia Ammattikorkeakoulun Myllypuron kampusalue ja että suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan liiketoimintaedellytysten luominen kampuksen yhteyteen.

Kaupunki teki 25.2.2013 työ- ja elinkeinoministeriölle Metropolialueen aihakemuksen innovatiiviset kaupungit -ohjelmaan. Hakemukseen sisältyy toimenpide, jossa Myllypuron aluetta kehitetään vetovoimaisena täydennysrakentamisen ja energiaosaamisen sekä siihen liittyvän yrittäjyyden ja liiketoiminnan keskittymänä. Toiminnan keskiössä on Myllypuroon rakentuva Metropolia Ammattikorkeakoulun uusi kampus.

Myllypuron kampusalueen suunnittelua ja muuta hankkeeseen liittyvää valmistelua on käynnistetty talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja hallintokeskuksen oikeuspalveluiden edustajista koostuvassa työryhmässä.

Hankkeen toteuttamisesta mukaan lukien hankesuunnitelma ja kustannusarvio päättää aikanaan kaupunginvaltuusto. Kiinteistöjen kehittämis-toimenpiteiden toteuttamisesta päätetään myöhemmin erikseen toimi-valtasääntöjen mukaisesti.

Hankesuunnitelmaan ja kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin liittyvät selvitykset ja muut valmistelevat toimenpiteet on tarkoituksenmukaista tehdä kaupungin omana työnä. Hankkeen toteuttajana aikanaan mahdollisesti toimivan kiinteistöyhtiön perustamisesta on tarkoituksenmukaista päättää vasta sen jälkeen, kun kaikki hankkeen



24.06.2013

Kj/5

toteuttamistapaan vaikuttavat seikat pystytään arvioimaan riittävän kattavasti.

Myllypuron kampuskiinteistö soveltuu mm. kooltaan ja aikataulutavoitteiltaan projektinjohtototeutukseen. Projektinjohtomallissa hankkeen suunnittelu ja toteutus limittyvät, jolloin hankkeen kokonaisaika voidaan lyhentää. Lisäksi mallissa hyödynnetään projektinjohtourakoitsijan osaamista suunnitteluratkaisuissa ja hankkeen kokonaiskustannuksia voidaan ohjata normaalia toteutustapaa paremmin. Tilakeskuksen tulee muun muassa aikataulusyistä voida kilpailuttaa ja tilata tarvittavilta osin rakennuttamista ja suunnittelua ehdollisesti jo ennen kaupunginvaltuuston hankepäätöstä, jos valmistelun aikana päädytään projektinjohtomallin käyttöön.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Atte Malmström, konsernilakimies, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin lausunto Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiasta 25.6.2012
- 2 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen ptk 8.8.2012
- 3 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen ptk 18.12.2012
- 4 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategia liitteineen

Otteet

Ote

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Oy

Espoon kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



24.06.2013

Kj/5

Vantaan kaupunki

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kirkkonummen kunta

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kiinteistövirasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Hallintokeskus
Talous- ja suunnittelukeskus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566