



29.08.2016

Kaj/3

§ 726

V 14.9.2016, Kiinteistö Oy Myllypuron kampukselle vuokrattavan tontin vuokrausperusteet (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45165/3)

HEL 2016-005768 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kiinteistö Oy Myllypuron kampukselle 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin nro 45165 tontin nro 3 (os. Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m², rakennusoikeus 48 500 k-m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita vuokrasopimusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



29.08.2016

Kaj/3

Tiivistelmä

Myllypuroon toteutetaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kampus, joka on yksi neljästä toimipisteestä, jonne Metropolia keskittää toimintansa. Kaupunki on perustanut Myllypurosta sitä varten osoitettua tonttia 45165/3 ja sille rakennettavaa rakennusta hallitsemaan kokonaan omistamansa Kiinteistö Oy Myllypuron kampuksen, joka myös vastaa tontin rakennuttamisesta ja tilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle.

Yhtiölle pitkäaikaisesti vuokrattavalle tontille esitetään vuokrausperusteiden määrittämistä. Toimitilatontin vuokran määrittämisen perusteena olevaksi kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 250 euroa vastaavaa hintaa, joka vastaa koulutonttien yleistä hintatasoa.

Esittelijän perustelut

Tietoja hankkeesta

Tontille suunnitellaan sosiaali-, terveys- ja rakennusalan uutta korkeakoulukampusta, jonka toteuttaa Kiinteistö Oy Myllypuron kampus. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön tulevan kampuksen bruttoa-ala on enintään 56 015 brm². Rakentaminen alkoi helmikuussa 2016. Ensimmäisen vaiheen on suunniteltu valmistuvan heinäkuussa 2018 ja toisen vaiheen elokuussa 2019.

Hakemus

Yhtiö pyytää tontin vuokraamista 60 vuodeksi osto-optiolla. Hakemus on liitteenä 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45165/3 kuuluu asemakaavan nro 11241 alueeseen. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.10.2004 ja tuli voimaan 26.11.2004. Tontti kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY), jolle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja terveydenhuollon, opetuksen, kulttuuripalvelujen ja ympäristöhäiriötä tuottamattoman pienteollisuuden rakennuksia.

Sijaintikartta on liitteenä 2 ja asemakaavakartta liitteenä 3.

Tontin pinta-ala on 13 917 m² ja kokonaisrakennusoikeus 48 500 k-m², josta maanalaisen rakennusoikeuden osuus on 7 000 k-m².

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuustolle esitetään noin 60 vuoden vuokra-aikaa vuoden 2075 loppuun saakka.



Vuokran määrä

Tontille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hintatasossa 5/2016 (ind. 19,12) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 249 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 560 000 euroa.

Esitetty vuokra perustuu kaupungin vuokraamien yksityiskoulujen tonttien hintatasoihin.

Maanvuokrien vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2016 (14 §) vahvistanut seuraavat vuokrausperusteet yksityiskouluille:

Laakson korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner -koulun kannatusyhdistys ry:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Oulunkylän korttelin nro 28221 tontti nro 3 Viipurin Reaalikoulu Oy:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Haagan korttelin nro 29135 tontti nro 1 Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 14 euroa/k-m².

Kulosaaren korttelin nro 42052 tontti nro 4 Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 19 euroa/k-m².

Herttoniemen korttelin nro 43125 tontti nro 2 Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 15 euroa/k-m².

Lopuksi

Ehdotus on vuokrausperusteiden osalta kiinteistölautakunnan esityksen mukainen. Yhtiön hakemuksessaan pyytämää ja lautakunnan edelleen maanvuokrasopimukseen esittämää osto-optiota ei tässä vaiheessa pidetä tarpeellisena, mikä on yhteisesti todettu myös yhtiön kanssa käydyssä keskustelussa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



29.08.2016

Kaj/3

Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 317

HEL 2016-005768 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllypurontie 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Myllypuron kampukselle (Y-tunnus 2739514-5) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45165 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-165-3, Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m², rakennusoikeus 48 500 k-m²) opetustoimintaa varten 1.2.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisen rakennusoikeuden osalta.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 559 260 euroa, jolloin ajalta 1.2.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on 652 470 euroa.



29.08.2016

Kaj/3

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta.

(L2145-21)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 45165/3 (kiinteistötunnus 91-45-165-3, Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m², rakennusoikeus 48 500 k-m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun hanke on kokonaan rakennettu.

Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 19 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 363 euroa/k-m²) ja 9,5 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Yksikköhinnat kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 363 euroa/k-m².

Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta em. yksikköhinnoilla, jonka jälkeen hinta tarkistetaan myyntihetken markkina-arvon mukaiseksi.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita vuokrasopimus- ja kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



29.08.2016

Kaj/3

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566