

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus

## LAUSUNTO MYLLYPURON KAMPUKSEN HANKESUUNNITELMASTA

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus linjasi 16.12.2014 § 7 hankesuunnitelmasta annettavaan lausuntoon esitettävät asiat ja samalla osaltaan hyväksyi Myllypuron hankesuunnitelman (pvm 11.12.2014).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus toteaa, että hankesuunnitelmassa on esitetty hankkeen lähtökohdat, laajuus, laatutavoitteet ja kustannukset rakennushankkeen hankesuunnitelman edellyttämällä tavalla käyttäjän tilatarpeet huomioon ottaen.

Hankesuunnitelmaan kuuluu yhteistyössä käyttäjän kanssa tehty tilaohjelma sekä viitteelliset arkkitehtisuunnitelmat ja liiteasiakirjoissa esitetyt tekniset suunnitelmat.

Hankesuunnitelman mukaan;

- Hankeen laajuus on 56 015 brm<sup>2</sup>, 41 828 htm<sup>2</sup>, mikä on noin 2200 htm<sup>2</sup>:iä vähemmän kuin tilastrategian mukainen laskennallinen tavoite. Metropolina tilatehokkuus paranee n. 25 % nykyiseen verrattuna.
- Kustannusarvio on 165 M€, josta on arvioitu tontin rakentamisen vaikeusasteesta johtuvia kustannuksia n. 3,8 M€.
- Hanke rahoitetaan Metropolian käytössä olevien kiinteistöjen myyntituloilla ja perustettavan kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahalla.
- Peruspääomavuokra käyttäjälle tulee olemaan 5,53 M€/v (n. 11 €/m<sup>2</sup>) perustuen 161,2 M€:n rakentamiskustannuksiin ja kaupunginhallituksen 3.11.2014 tekemään päätökseen vuokrauksessa noudatettavista periaatteista.
- Rakentamisaikataulu on 05/2016 - 08/2019, missä n. 0,5 vuotta viivästystä aikaisemmin sovittuun.

Lausuntonaan hankesuunnitelmasta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy toteaa seuraavaa:

- Hankesuunnitelma on tehty vuorovaikutuksessa käyttäjän kanssa ja käyttäjien perusvaatimukset on siinä otettu hyvin huomioon
- Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy toivoo, että hankkeen aikatauluviiveet voitaisiin kuroa kiinni jatkosuunnittelussa ja että hanke etenisi alkuperäisessä yhteisesti sovitussa aikataulussa
- Tontti on todettu rakentamisen kannalta haasteelliseksi, mistä johtuen joudutaan tekemään tavanomaisesta poikkeavia rakenteita. Tästä tai muista syistä mahdollisesti johtuvat ja hankesuunnitelmasta poikkeavat lisäkustannukset ehdotetaan rahoitettavaksi esim. siten, että laina-aikaa voidaan tarittaessa pidentää
- Jatkosuunnittelussa on myös huomioitava mahdollinen energiasäädösten muuttuminen. Suunnitelmien mukaan 2018 käyttöön otettavissa rakennuksissa lähes 0-energia-tavoitteet ja mahdollisesti tullaan myös edellyttämään uusiutuvien energialähteiden käyttöä. Toteutuessaan edellyttää energiasuunnitelmien tarkentamista. Metropolian näkökulmasta on tärkeää kampuksen elinkaaren aikaisten käyttökustannusten minimointi sekä kampuksen profiili myös energiatehokkuudeltaan ajanmukaisena rakennuksena.
- Metropolia olettaa, että kiinteistön hoitoon, käyttöön ja ylläpitoon liittyvät kustannukset tontin vuokrineen osoitetaan suoraan käyttäjälle

- Metropolia toteaa, että suunnitelman teknisissä yksityiskohdissa on joitakin korjaustarpeita, joihin on tarve vaikuttaa valmistelutyön edetessä
- Metropolia toivoo myös kaupungin edesauttavan opiskelija-asuntojen sijoittumista alueelle.
- Metropolia esittää, että Myllypuron kampuksen ohjausryhmään varataan Metropolian edustajalle paikka

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy hyväksyy omalta osaltaan hankesuunnitelman ja toivoo hankkeen nopeaa etenemistä.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy

Riitta Konkola  
Toimitusjohtaja-rehtori

Jorma Uusitalo  
Talous- ja hallintojohtaja



03.11.2014

Sj/6

## § 1117

### Sopimus Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista

HEL 2014-012518 T 00 01 05

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä sopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluja kaupungin puolesta allekirjoittamaan tilojen vuokrauksessa noudatettavia yleisiä periaatteita koskevan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia tai muuten vähäisiä muutoksia.

Päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Espoon kaupunki, Vantaan kaupunki, Kauniaisten kaupunki ja Kirkkonummen kunta sekä Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy hyväksyvät sopimuksen omalta osaltaan.

#### Käsittely

Esteelliset: Ritva Viljanen ja Tuula Saxholm

#### Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja  
Pia Sutinen

#### Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sopimus vuokrauksen yleisperiaatteista\_luonnos
- 2 Tilastrategia - työryhmän raportti 25.11.2011

#### Otteet

##### Ote

Espoon kaupunki,  
Hallintokeskus

Vantaan kaupunki

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

#### 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



03.11.2014

Sj/6

Kauniaisten kaupunki	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 1
Kirkkonummen kunta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 1
Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toimialana on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan ylläpitää ammattikorkeakoulua ja harjoittaa ammattikorkeakoulun koulutusaloihin liittyvää koulutus- ja muuta toimintaa.

Helsingin kaupungin omistusosuus yhtiöstä on 42 %.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on laatinut tilastrategian ammattikorkeakoulun toimintaedellytysten kehittämiseksi. Tilastrategia perustuu yhtiön hallituksen päättämään strategialinjaukseen, 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.

Tilojen vuokrauksessa noudatettavia yleisiä periaatteita koskevalla sopimuksella Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistajat sopivat yhtiölle vuokrattavien tilastrategian mukaisten koulutus- ja muiden tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista. Sopimus on tarpeen, koska tilastrategiaan sisältyvät hankkeet ovat yhtiön ja sen omistajien kannalta taloudellisesti merkittäviä ja periaatteellisesti laajakantoisia.

Sopimuksen tekemisen jälkeenkin yksittäisistä tilahankkeista, joihin kaupunki osallistuu, päätetään kaupungin oman päätöksentekojärjestelmän puitteissa erikseen.



03.11.2014

Sj/6

Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja  
Pia Sutinen

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus vuokrauksen yleisperiaatteista\_luonnos
- 2 Tilastrategia - työryhmän raportti 25.11.2011

Otteet

**Ote**

Espoon kaupunki,  
Hallintokeskus

Vantaan kaupunki

Kauniaisten kaupunki

Kirkkonummen kunta

Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Oy

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 27.10.2014 § 152

HEL 2014-012518 T 00 01 05

Päätös

Konsernijaosto esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä sopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.



03.11.2014

Sj/6

Samalla kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluja kaupungin puolesta allekirjoittamaan tilojen vuokrauksessa noudatettavia yleisiä periaatteita koskevan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia tai muuten vähäisiä muutoksia.

Päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Espoon kaupunki, Vantaan kaupunki, Kauniaisten kaupunki ja Kirkkonummen kunta sekä Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy hyväksyvät sopimuksen omalta osaltaan.

Käsittely

27.10.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Ritva Viljanen

Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja  
Pia Sutinen

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(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



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 mahdottomaksi 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 paransivat, 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



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



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



25.06.2012

Kj/12

## § 771

### Lausunto Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiasta

HEL 2012-006813 T 00 01 05

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle Metropolian tilastrategiaan ja siihen liittyviin selvityksiin seuraavan lausunnon:

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen asettama tilastrategiatyöryhmä on laatinut 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 pitää Metropolian tilastrategian mukaista neljän kampusalueen mallia kannatettavana samoin kuin sitä, että Helsingin alueella sijaitseisi kaksi ammattikorkeakoulun kampusta, Arabianrannassa ja Myllypurossa.

Espoon ja Vantaan kaupungit ovat omissa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen lausuntopyynnön johdosta antamissaan lausunnoissa niin ikään pitäneet neljän kampuksen mallia oikeana ja perusteltuna. Espoo on lisäksi edellyttänyt, että Leppävaaran kampusta kehitetään edelleen sen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Vantaa on vastaavasti todennut, että Myyrmäen toimipisteen kehittäminen sen lausunnossa esitetyllä tavalla on tärkeää, koska toimipiste on Vantaalle sekä elinkeino- että koulutuspoliittisesti tärkeä.

Helsingin kaupungin näkökulmasta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian avulla kehitetään ammattikorkeakoulun toimintaedellytyksiä ja edistetään Helsingin strategiaohjelman 2009–2012 keskeistä tavoitetta vastata koulutuspalveluilla asukkaiden sekä työ- ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Lisäksi tilastrategia edistää Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman tavoitteena olevaa Helsingin kehittämistä opiskelijoiden kaupunkina, jossa on monta kampusta ja korkeakoulutasoisia yksiköitä kaupungin eri osissa.

Tilastrategiassa esitetyllä tavalla kampusratkaisu mahdollistaa 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.

Helsingin kaupunki toteaa, että se on asemakaavoittanut Kehä I:n Myllypuron liittymän länsipuolelle kaksi tonttia, jotka soveltuvat uuden Myllypuron kampuksen tarkoituksiin. Kaupunki on myös osaltaan varautunut tonttien käyttöönoton edellyttämiin Kehä I:n Myllypuron liittymän liikennejärjestelyihin.

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. Helsingin kaupunki katsoo, että tällöin ensisijainen toteuttamistapa Myllypuron kampuksen uudisrakentamishankkeelle olisi hankkeen toteuttaminen Helsingin kaupungin sataprosenttiseen omistukseen tulevan kiinteistöosakeyhtiön toimesta. Perustettava kiinteistöosakeyhtiö 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 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.

Helsingin kaupunki on tällä hetkellä vuokrannut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- Onnentie 18 (62% kiinteistöstä), h-ala 2.462 m<sup>2</sup>
- Agricolankatu 1-3, h-ala 6.057 m<sup>2</sup>





- Hämeentie 161, h-ala 5.710 m<sup>2</sup>
- Tukholmankatu 10, h-ala 13.982 m<sup>2</sup>
- Eerikinkatu 36 (sis. tiloja myös Albertinkatu 40-42 ja Kalevankatu 37-41), h-ala 11.297 m<sup>2</sup>
- Kalevankatu 43, h-ala 131 m<sup>2</sup>
- Bulevardi 29, h-ala 1.322 m<sup>2</sup>
- Bulevardi 31, h-ala 15.304 m<sup>2</sup>
- Sofianlehdonkatu 5 b, h-ala 5.361 m<sup>2</sup> ja
- Vanha Viertotie 23, h-ala 8.218 m<sup>2</sup>.

Vuokrattujen tilojen yhteenlaskettu h-ala on 69.844 m<sup>2</sup>.

Metropolian tilastrategiassa lähdetään siitä, että yllä mainittujen tilojen osalta luovutaan kaikista muista tiloista paitsi Hämeentie 161:n kiinteistöistä.

Tilastrategiassa edellä mainituista luovutettavista kiinteistöistä on arvioitu saatavan myyntituloina yhteensä 70 miljoonaa euroa käytettäväksi Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannusten rahoittamiseen. Kustannusten määräksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 110 miljoonaa euroa (alv 0%).

Helsingin kaupunki toteaa, että edellä mainittujen 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 esitettyjen myyntihinta- ja rakennuskustannusarvioiden perusteella 40,3 miljoonaa euroa (alv 0%), joka katettaisiin kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Metropolian tilastrategian mukaan muiden kampusten rahoitustarpeet ovat Myyrmäessä 27,3 miljoonaa euroa (alv 0%) ja Arabianrannassa 8,4 miljoonaa euroa (alv 0%). Kampusten yhteenlaskettu rahoitustarve olisi siten edellä mainittujen Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntitulot huomioon ottaen yhteensä noin 76 miljoonaa euroa (alv 0%).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian yhteydessä esitetyissä (kiinteistöjen siirtämiseen Metropolialle perustuvissa) laskelmissa uuden kampusmallin myötä säästettäisiin vuokra- ym. kustannuksissa vuositasolla noin 7,5 miljoonaa euroa, josta noin 5,1 miljoonaa euroa Myllypuron kampuksen rakentamisen myötä. Tämä jälkimmäinen luku sisältää muiden kulujen osalta arvioitua säästöä 20 %.



Edellä mainituilla säästöillä olisi tilastrategian mukaan mahdollista kattaa uudisrakentamiseen otettavista lainoista aiheutuvat rahoituskulut. Tilastrategiassa on myös todettu, että lainaotto on mahdollista toteuttaa vain, jos Helsingin kaupungin omistuksessa olevista myytäviksi aiotuista tiloista saadaan suunniteltu tuotto rakentamiskustannusten osittaiseksi kattamiseksi ja lainatarpeen vähentämiseksi. Tilanne säilyisi Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan samanlaisena siinäkin tapauksessa, että Helsingin omistama kiinteistöosakeyhtiö toteuttaisi hankkeen, koska Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittäviin vuokriin sisällytettäisiin rahoituskuluja vain yhtiön rakentamiseen tarvitseman 40,3 miljoonan euron lainan osuudelta.

Helsingin kaupungilla itsellään on lähtökohtaisesti parhaimmat edellytykset kehittää ja myydä tai mahdollisesti hyödyntää muuhun opetustoimen käyttöön edellä mainitut 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.

Alustavan aikataulun mukaan Myllypuron kampus valmistuisi vuoden 2017 lopulla. Mahdollinen rakennuttamiseen liittyvä arkkitehtuurikilpailu tosin myöhentäisi kampuksen valmistumista arviolta noin vuodella. Kiinteistöjen kehittäminen myyntiä varten on kuitenkin syytä aloittaa mahdollisimman pian, koska esimerkiksi mahdolliset asemakaavamuutokset voivat viedä runsaasti aikaa.

Helsingin kaupunki toteaa, että kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen myynnin osalta tulee kuitenkin varmistua ennen myyntiä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä pyydettävällä lausunnolla, siitä, että kiinteistöjen luovutus ja myyntitulojen käyttö Myllypuron kampuksen rakentamisen 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.

Helsingin kaupunki toteaa 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 arvonlisäveroa koskeva säädösmuutos tehtiin yliopistojen kiinteistöjen kohdalla vuoden 2009 lopussa. Jos arvonlisäverotukseen ei esimerkiksi tule muutoksia nykytilanteeseen verrattuna, uudisrakentamiseen liittyvät arvonlisäverot jäävät kustannuksiksi yhtiölle.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että tässä vaiheessa ei ole vielä tarkoituksenmukaista tehdä lopullisia päätöksiä siitä, millä tavalla kiinteistöjen myynnistä saatavien tulojen käyttäminen Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoittamiseen tullaan käytännössä toteuttamaan.

Mikäli lopulta päädytään esimerkiksi verotuksellisten tai muiden perusteltujen syiden vuoksi toisenlaiseen Myllypuron kampuksen toteuttamismalliin, on erikseen sovittava siitä, miten Helsingin kaupungin muita osapuolia suuremmat pääomasijoitukset otetaan Metropolia Ammatti-korkeakoulu Oy:n osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden säilyttävällä tavalla huomioon.

Jos kiinteistöt esimerkiksi siirretään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistukseen, tulee yhtiön omistusosuuksia muuttaa investointipanostusten suhteessa. Vastaavasti, jos Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myynneistä saatavat varat sijoitetaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omaksi pääomaksi, tulee varat käyttää kattamaan Helsingin kaupungin osuutta Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannuksista.

Edellä mainituilla perusteilla Helsingin kaupunki toteaa, että se tulee aloittamaan Metropolia ammattikorkeakoulun tilastrategiassa tarkoitettujen Myllypuron kampuksen tieltä väistyvien kiinteistöjen kehittämiseen ja myyntiin (tai omaan valtiosuuteen oikeuttavaan käyttöön ottamiseen) liittyvät toimenpiteet sen jälkeen, kun Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on vahvistanut työryhmän raportin 25.11.2011 mukaisen tilastrategian edellyttäen, että Helsingin kaupunginvaltuusto erillisellä päätöksellä hyväksyy suunnitellun järjestelyn. Kiinteistöjen myynnin osalta edellytyksenä on lisäksi, että myynnistä ei aiheudu Helsingin kaupungille velvollisuutta palauttaa valtiosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta valtiolle.

Kiinteistöjen luovuttaminen tai omaan käyttöön ottaminen toteutetaan siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu voi harjoittaa tiloissa opetus-toimintaa Myllypuron kampuksen valmistumiseen asti.

Helsingin kaupunki tulee investoimaan tilastrategiassa tarkoitetuista luovutettavista kiinteistöistä saatavat myyntitulot, tai omaan käyttöön ottamisen tapauksessa kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summan,



Myllypuron kampuksen rakennuttamiseen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy investoinnin erillisellä päätöksellä.

Investoinnin toteuttamistapa päätetään erikseen arvonlisäverotukseen liittyvien mahdollisten säädösmuutosten ja niistä johtuvien vaikutusten tultua tietoon.

Edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymisen edellytyksenä on lisäksi, että myös muut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n osakkeenomistajat hyväksyvät omalta osaltaan Metropolian tilastrategian ja sen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet.

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 Tarkastelu tilastrategian omistusvaihtoehtojen verotuksellisista vaikutuksista.pdf
- 2 Metropolian lausuntopyyntö tilastrategiasta
- 3 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategia liitteineen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle Metropolian tilastrategiaan ja siihen liittyviin selvityksiin seuraavan lausunnon:

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen asettama tilastrategia-työryhmä on laatinut 25.11.2011 päivätyksen 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 pitää Metropolian tilastrategian mukaista neljän kampusalueen mallia kannatettavana samoin kuin sitä, että Helsingin alueella sijaitsisi kaksi ammattikorkeakoulun kampusta, Arabianrannassa ja Myllypurossa.

Espoon ja Vantaan kaupungit ovat omissa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen lausuntopyyntönsä johdosta antamissaan lausunnoissa niin ikään pitäneet neljän kampuksen mallia oikeana ja perusteltuna. Espoo on lisäksi edellyttänyt, että Leppävaaran kampusta



kehitetään edelleen sen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Vantaa on vastaavasti todennut, että Myyrmäen toimipisteen kehittäminen sen lausunnossa esitetyllä tavalla on tärkeää, koska toimipiste on Vantaalle sekä elinkeino- että koulutuspoliittisesti tärkeä.

Helsingin kaupungin näkökulmasta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian avulla kehitetään ammattikorkeakoulun toimintaedellytyksiä ja edistetään Helsingin strategiaohjelman 2009–2012 keskeistä tavoitetta vastata koulutuspalveluilla asukkaiden sekä työ- ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Lisäksi tilastrategia edistää Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman tavoitteena olevaa Helsingin kehittämistä opiskelijoiden kaupunkina, jossa on monta kampusta ja korkeakoulutasoisia yksiköitä kaupungin eri osissa.

Tilastrategiassa esitetyllä tavalla kampusratkaisu mahdollistaa 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.

Helsingin kaupunki toteaa, että se on asemakaavoittanut Kehä I:n Myllypuron liittymän länsipuolelle kaksi tonttia, jotka soveltuvat uuden Myllypuron kampuksen tarkoituksiin. Kaupunki on myös osaltaan varautunut tonttien käyttöönoton edellyttämiin Kehä I:n Myllypuron liittymän liikennejärjestelyihin.

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. Helsingin kaupunki katsoo, että tällöin ensisijainen toteuttamistapa Myllypuron kampuksen uudisrakentamishankkeelle olisi hankkeen toteuttaminen Helsingin kaupungin sataprosenttiseen omistukseen tulevan



kiinteistösaakeyhtiön toimesta. Perustettava kiinteistösaakeyhtiö 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 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.

Helsingin kaupunki on tällä hetkellä vuokrannut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- Onnentie 18 (62% kiinteistöstä), h-ala 2.462 m<sup>2</sup>
- Agricolankatu 1-3, h-ala 6.057 m<sup>2</sup>
- Hämeentie 161, h-ala 5.710 m<sup>2</sup>
- Tukholmankatu 10, h-ala 13.982 m<sup>2</sup>
- Eerikinkatu 36 (sis. tiloja myös Albertinkatu 40-42 ja Kalevankatu 37-41), h-ala 11.297 m<sup>2</sup>
- Kalevankatu 43, h-ala 131 m<sup>2</sup>
- Bulevardi 29, h-ala 1.322 m<sup>2</sup>
- Bulevardi 31, h-ala 15.304 m<sup>2</sup>
- Sofianlehdonkatu 5 b, h-ala 5.361 m<sup>2</sup> ja
- Vanha Viertotie 23, h-ala 8.218 m<sup>2</sup>.

Vuokrattujen tilojen yhteenlaskettu h-ala on 69.844 m<sup>2</sup>.

Metropolian tilastrategiassa lähdetään siitä, että yllä mainittujen tilojen osalta luovutaan kaikista muista tiloista paitsi Hämeentie 161:n kiinteistöstä.

Tilastrategiassa edellä mainituista luovutettavista kiinteistöistä on arvioitu saatavan myyntituloina yhteensä 70 miljoonaa euroa käytettäväksi Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannusten rahoittamiseen. Kustannusten määräksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 110 miljoonaa euroa (alv 0%).

Helsingin kaupunki toteaa, että edellä mainittujen 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 esitettyjen myyntihinta- ja rakennuskustannusarvioiden perusteella 40,3 miljoonaa euroa (alv 0%), joka katettaisiin kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Metropolian tilastrategian mukaan muiden kampusten rahoitustarpeet ovat Myyrmäessä 27,3 miljoonaa euroa (alv 0%) ja Arabianrannassa 8,4 miljoonaa euroa (alv 0%). Kampusten yhteenlaskettu rahoitustarve olisi siten edellä mainittujen Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntitulot huomioon ottaen yhteensä noin 76 miljoonaa euroa (alv 0%).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian yhteydessä esitetyissä (kiinteistöjen siirtämiseen Metropolialle perustuvissa) laskelmissa uuden kampusmallin myötä säästettäisiin vuokra- ym. kustannuksissa vuositasolla noin 7,5 miljoonaa euroa, josta noin 5,1 miljoonaa euroa Myllypuron kampuksen rakentamisen myötä. Tämä jälkimmäinen luku sisältää muiden kulujen osalta arvioitua säästöä 20 %.

Edellä mainituilla säästöillä olisi tilastrategian mukaan mahdollista kattaa uudisrakentamiseen otettavista lainoista aiheutuvat rahoituskulut. Tilastrategiassa on myös todettu, että lainaotto on mahdollista toteuttaa vain, jos Helsingin kaupungin omistuksessa olevista myytäviksi aiotuista tiloista saadaan suunniteltu tuotto rakentamiskustannusten osittaiseksi kattamiseksi ja lainatarpeen vähentämiseksi. Tilanne säilyisi Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan samanlaisena siinäkin tapauksessa, että Helsingin omistama kiinteistöosakeyhtiö toteuttaisi hankkeen, koska Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittäviin vuokriin sisällytettäisiin rahoituskuluja vain yhtiön rakentamiseen tarvitseman 40,3 miljoonan euron lainan osuudelta.

Helsingin kaupungilla itsellään on lähtökohtaisesti parhaimmat edellytykset kehittää ja myydä tai mahdollisesti hyödyntää muuhun opetustoimen käyttöön edellä mainitut 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.

Alustavan aikataulun mukaan Myllypuron kampus valmistuisi vuoden 2017 lopulla. Mahdollinen rakennuttamiseen liittyvä arkkitehtuurikilpailu



tosin myöhentäisi kampuksen valmistumista arviolta noin vuodella. Kiinteistöjen kehittäminen myyntiä varten on kuitenkin syytä aloittaa mahdollisimman pian, koska esimerkiksi mahdolliset asemakaavamuutokset voivat viedä runsaasti aikaa.

Helsingin kaupunki toteaa, että kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen myynnin osalta tulee kuitenkin varmistua ennen myyntiä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä pyydettävällä lausunnolla, siitä, että kiinteistöjen luovutus ja myyntitulojen käyttö Myllypuron kampuksen rakentamisen 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.

Helsingin kaupunki toteaa 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. Jos arvonlisäverotukseen ei esimerkiksi tule muutoksia nykytilanteeseen verrattuna, uudisrakentamiseen liittyvät arvonlisäverot jäävät kustannuksiksi yhtiölle.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että tässä vaiheessa ei ole vielä tarkoituksenmukaista tehdä lopullisia päätöksiä siitä, millä tavalla kiinteistöjen myynnistä saatavien tulojen käyttäminen Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoittamiseen tullaan käytännössä toteuttamaan.

Mikäli lopulta päädytään esimerkiksi verotuksellisten tai muiden perusteltujen syiden vuoksi toisenlaiseen Myllypuron kampuksen toteuttamismalliin, on erikseen sovittava siitä, miten Helsingin kaupungin muita osapuolia suuremmat pääomasijoitukset otetaan Metropolia Ammatti-korkeakoulu Oy:n osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden säilyttävällä tavalla huomioon.

Jos kiinteistöt esimerkiksi siirretään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistukseen, tulee yhtiön omistusosuuksia muuttaa investointipanostusten suhteessa. Vastaavasti, jos Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myynneistä saatavat varat sijoitetaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omaksi pääomaksi, tulee varat käyttää kattamaan Helsingin kaupungin osuutta Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannuksista.





Edellä mainituilla perusteilla Helsingin kaupunki toteaa, että se tulee aloittamaan Metropolia ammattikorkeakoulun tilastrategiassa tarkoitettujen Myllypuron kampuksen tieltä väistyvien kiinteistöjen kehittämiseen ja myyntiin (tai omaan valtiosuuteen oikeuttavaan käyttöön ottamiseen) liittyvät toimenpiteet sen jälkeen, kun Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on vahvistanut työryhmän raportin 25.11.2011 mukaisen tilastrategian edellyttäen, että Helsingin kaupunginvaltuusto erillisellä päätöksellä hyväksyy suunnitellun järjestelyn. Kiinteistöjen myynnin osalta edellytyksenä on lisäksi, että myynnistä ei aiheudu Helsingin kaupungille velvollisuutta palauttaa valtiosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta valtiolle.

Kiinteistöjen luovuttaminen tai omaan käyttöön ottaminen toteutetaan siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu voi harjoittaa tiloissa opetus-toimintaa Myllypuron kampuksen valmistumiseen asti.

Helsingin kaupunki tulee investoimaan tilastrategiassa tarkoitetuista luovutettavista kiinteistöistä saatavat myyntitulot, tai omaan käyttöön ottamisen tapauksessa kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summan, Myllypuron kampuksen rakennuttamiseen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy investoinnin erillisellä päätöksellä.

Investoinnin toteuttamistapa päätetään erikseen arvonlisäverotukseen liittyvien mahdollisten säädösmuutosten ja niistä johtuvien vaikutusten tultua tietoon.

Edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymisen edellytyksenä on lisäksi, että myös muut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n osakkeenomistajat hyväksyvät omalta osaltaan Metropolian tilastrategian ja sen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet.

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 Tarkastelu tilastrategian omistusvaihtoehtojen verotuksellisista vaikutuksista.pdf
- 2 Metropolian lausuntopyyntö tilastrategiasta
- 3 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategia liitteineen