



14.09.2016

Kaj/9

## § 232

### Arrendegrunder för tomten 45165/3 avsedd att utarrenderas till Fastighets Ab Kvarnbäckens campus (Botby, Kvarnbäcken)

HEL 2016-005768 T 10 01 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be- myndiga fastighetsnämnden att till Fastighets Ab Kvarnbäckens cam- pus utarrendera tomten nr 3 i kvarteret nr 45165 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) (adress Kvarnbäcksvägen 1, tomtyta 13 917 m<sup>2</sup>, byggrätt 48 500 m<sup>2</sup> vy). Utarrenderingen gäller till 31.12.2075, och villkoren är följande:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta som får byggas ovan jord och av pri- set 6,5 euro per kvadratmeter våningsyta som får byggas under jord.

2

I övrigt gäller stadens sedvanliga villkor för arrendeavtal och av fastig- hetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Postadress  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy får ett campus i Kvarnbäcken, och det är fråga om ett av fyra verksamhetsställen dit yrkeshögskolan Metropolia koncentrerar sin verksamhet. Staden har bildat Fastighets Ab Kvarnbäckens campus, som helt och hållet ägs av staden, för ändamålet att besitta den för Metropolia avsedda tomten 45165/3 och den byggnad som uppförs där. Fastighets Ab Kvarnbäckens campus är byggherre för tomten och utarrenderar lokalerna i fråga till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy.

Arrendegrunder föreslås bli bestämda för tomten, som ska utarrenderas långfristigt till Fastighets Ab Kvarnbäckens campus. Det är fråga om en tomt för verksamhetsbyggnader. Arrendet föreslås basera sig på ett pris som motsvarar 250 euro/m<sup>2</sup> vy. Prsnivån är den allmänna för skoltomter.

## Föredragandens motiveringar

### Projektinformation

Ett nytt högskolecampus för social- och hälsovårdsområdet och byggnadsbranschen planeras på tomten. Det är Fastighets Ab Kvarnbäckens campus som genomför projektet. Campusbyggnaderna för Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy får ha en bruttoyta på högst 56 015 m<sup>2</sup>. Byggandet inleddes i februari 2016. Första fasen har planerats bli färdig i juli 2018 och andra fasen i augusti 2019.

### Ansökan

Fastighets Ab Kvarnbäckens campus ansöker om att få arrendera tomten för 60 år med köpoption. Ansökan utgör bilaga 1.

### Detaljplane- och tomtinformation

Tomten 45165/3 är en del av området i detaljplan nr 11241, som godkändes av stadsfullmäktige 13.10.2004 och trädde i kraft 26.11.2004. Tomten är kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Där får finnas kontorsbyggnader och byggnader för hälsovård, undervisning, kultur och sådan småindustri som inte inverkar störande på miljön.

En karta över läget utgör bilaga 2 och en detaljplanekarta bilaga 3.

Tomten har en yta på 13 917 m<sup>2</sup>. Byggrätten omfattar 48 500 m<sup>2</sup> vy, varav 7 000 m<sup>2</sup> vy under jord.

### Arrendetid

Stadsfullmäktige föreslås besluta att tomten får utarrenderas för ca 60 år, till utgången av år 2075.



## Arrendebelopp

De föreslagna arrendegrunderna för tomten går ut på att årsarrendet ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta som får byggas ovan jord och av priset 6,5 euro per kvadratmeter våningsyta som får byggas under jord. Priset blir i prisnivån i maj 2016 (index 19,12) ca 249 euro/m<sup>2</sup> vy. Årsarrendet uppgår alltså för närvarande till ca 560 000 euro.

Det föreslagna arrendet baserar sig på prisnivåerna för tomter som staden utarrenderat för privata skolor.

## Jämförelse med andra arrenden

Stadsfullmäktige fastställde 20.1.2016 (14 §) de nedannämnda nya arrendegrunderna för tomter utarrenderade för privata skolor. Följande ingår i beslutet:

Tomten 18625/3 i Dal utarrenderas till Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.f. för undervisningsverksamhet utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

Tomten 28221/3 i Åggelby utarrenderas till Viipurin Reaalikoulu Oy utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

Tomten 29135/1 i Haga utarrenderas till Pohjois-Haagan Yhteiskoulu Oy utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

Tomten 42052/4 på Brändö utarrenderas till Kulosaaren yhteiskoulu Oy utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

Tomten 43125/2 i Hertonäs utarrenderas till Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro per byggd kvadratmeter våningsyta.

## Slutkommentarer



14.09.2016

Kaj/9

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning vad arrendegrunderna beträffar. Fastighets Ab Kvarnbäckens campus har ansökt om att få en köption, och nämnden har föreslagit en sådan i arrendeavtalet. En köption anses emellertid vara onödig i detta sammanhang, vilket bolaget också insett när saken diskuterats.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikarta
- 3 Asemakaavakarta

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.08.2016 § 726

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 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 48 500 k-m<sup>2</sup>) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustanusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisen rakennusoikeuden



14.09.2016

Kaj/9

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

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 kam-  
pukselle (Y-tunnus 2739514-5) Helsingin kaupungin 45. kaupungino-  
san (Vartiokylä) korttelin nro 45165 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-  
165-3, Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 48 500 k-  
m<sup>2</sup>) opetustoimintaa varten 1.2.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi ja  
muutoin seuraavin ehdoin:

1

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

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa maanvuokrasopimusluon-  
nosta.



(L2145-21)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 45165/3 (kiinteistötunnus 91-45-165-3, Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 48 500 k-m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 363 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja 9,5 euroa/k-m<sup>2</sup> maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Yksikköhinnat kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 363 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta em. yksikköhinnoin, 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

Lisätiedot

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