



## § 311

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi sekä vuokrasopimusjärjestelyjen tekeminen Helsinki Shipyard Oy:n ja DNY Finland Oy:n kanssa Hietalahdessa

HEL 2023-005389 T 10 01 01 02

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Hietalahti) sijaitsevien, liitekartan 1 mukaisten maa- ja vesialueiden (alue A 130 349 m<sup>2</sup> ja alue B 26 331 m<sup>2</sup>, yhteensä 156 680 m<sup>2</sup>) vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 31.12.2073 saakka.

2

Vuokra 1.1.2036 alkaen määritetään myöhemmin ja se tulee perustumaan vuokranantajan ulkopuoliselta asiantuntijalta tilaamaan arviokirjaan, jonka pohjalta määritetään vuokra-alueelle markkinavuokra.

3

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin teollisuusalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä DNY Finland Oy:n (Y-tunnus 3357468-4) kanssa liitteen 2 mukaisen maanvuokrasopimuksen edellyttäen, että vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt sille maanvuokrasopimuksen voimaantulohetkellä.

Vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2073 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy myöhemmin päätöskohdan A mukaiset vuokrausperiaatteet 31.12.2073 saakka.

C



Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä telakka-alueen nykyisen, Helsinki Shipyard Oy:n (Y-tunnus 2999898-6) maanvuokrasopimuksen nro 22500, vuokraustunnus T1120-82 (liitteenä 3) päättymään samanaikaisesti kuin päätöskohdan B mukainen uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan.

D

Kaupunkiympäristölautakunta valtuutti sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1120-82)

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Timo Laiho, johtava tonttiasiamies Elina Kuikanmäki ja projektipäällikkö Johanna Hytönen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi  
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414  
johanna.hytonen(a)hel.fi  
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201  
timo.laiho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos\_DNY\_Finland\_Oy
- 3 Maanvuokrasopimus\_Helsinki Shipyard\_Oy\_22500
- 4 Hakemus\_DNY\_Finland\_Oy\_19.5.2023

## Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista A ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



**Ote**

Vuokralaiset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Hietalahden telakka-alueelle esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista ja vuokrasopimusjärjestelyjä.

Helsinki Shipyard Oy:n koko liiketoiminta mukaan lukien maanvuokrasopimus rakennuksineen tulee siirtymään Davie-konserniin kuuluvan DNY Finland Oy:n omistukseen ennen esitettävän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. DNY Finland Oy ostaa nykyisen vuokralaisen liiketoiminnan, missä yhteydessä nykyisen vuokralaisen liiketoiminnan käsittämä omaisuus vuokraoikeus ja sillä sijaitsevat rakennukset siirtyvät liiketoiminnan hankkimista varten perustetulle suomalaiselle osakeyhtiölle, DNY Finland Oy:lle. Hakijan tarkoituksena on jatkaa ja kehittää nykyisen vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa telakkateollisuuden liiketoimintaa.

Uuden telakkayhtiön toimintaedellytysten turvaamiseksi Hietalahden alueella esitetään tehtäväksi vuokrasopimusjärjestely, jolla kaupunki solmii uuden telakkayhtiön, DNY Finland Oy:n, kanssa nykyisestä Hietalahden vuokra-alueesta uuden vuokrasopimuksen, joka olisi voimassa vähintään 31.12.2050 saakka ja kaupunginvaltuuston päätöksellä enintään 31.3.2073 saakka.

Uuden vuokrasopimuksen tekeminen DNY Finland Oy:n kanssa on kaupungin elinkeinopoliittisen linjan mukaista. Telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen sekä muiden kaupungin kannalta positiivisten kerrannaisvaikutusten vuoksi neuvoteltua uutta vuokrasopimusta voidaan pitää kaupungin edun mukaisena.



## Esittelijän perustelut

### Nykyinen maanvuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Helsinki Shipyard Oy:lle yhteensä 156 680 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, jolla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia yhteensä noin 93 496 k-m<sup>2</sup> ja josta perittiin vuonna 2022 yhteensä 1 067 739 euron vuosivuokraa. Sopimus päättyy 31.12.2035.

Telakan alkuperäisestä sopimusalueesta on sopimusehtojen mukaisesti siirtynyt kaupungin hallintaan telakka-allas 31.8.2016 ja Hernesaaren vuokra-alue 31.12.2020. Helsinki Shipyard Oy on hoitanut asianmukaisesti em. alueisiin liittyvät purku-, puhdistus- ja ennallistamisvastuunsa.

### Hakemus

Helsinki Shipyard Oy ja DNY Finland Oy ovat lähettäneet kaupungille hakemuksen, jolla yhtiöt pyytävät, että kaupunki merkitsisi nykyisen telakka-alueen koskevan maanvuokrasopimuksen päättyneeksi ja solmisi uuden, pidempiaikaisen sopimuksen DNY Finland Oy:n kanssa.

### DNY Finland Oy jatkaa Helsingin telakan toimintaa

Helsinki Shipyard Oy on valmistellut liiketoimintakaupan Davie-konserniin kuuluvan DNY Finland Oy:n kanssa. Maanvuokrasopimus rakennuksineen ja nykyisen telakan toiminnot henkilöstöineen liiketoimintakaupalla siirtyvät DNY Finland Oy:n omistukseen ennen esitetyn uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. DNY Finland Oy:n tarkoituksena on jatkaa ja kehittää nykyisen vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa telakkateollisuuden liiketoimintaa.

### Kaavatilanne ja käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut sekä Helsinki Shipyard Oy:n että DNY Finland Oy:n edustajien kanssa vuokrasopimusjärjestelyistä, joilla turvattaisiin uuden telakkayhtiön toimintaedellytykset, mutta samalla huomioitaisiin kaupungin intressit ja kehittämistavoitteet.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Helsingin telakan alue on merkitty toimitala-alue -kaavamerkinnällä. Yleiskaavan 2016 suunnittelun aikajänne on vuoteen 2050 asti.

Yleiskaavassa 2016 Helsingin telakkaa ympäröivät alueet on merkitty kantakaupunki-merkinnällä, jota kehitetään toiminnallisesti monipuolisen alueena.

Vuokra-alueella on voimassa 25.3.1982 lainvoimaiseksi tullut asema-kaava nro 8418. Em. kaavan mukaan vuokra-alue koostuu teollisuus-



varastorakennusten korttelialueesta (T), satama-alueesta, jolle saa rakentaa tarvittavia laituri- ja kuormaustiloja, raiteita, kulkuteitä sekä autopaikkoja (LS), ja vesialueesta (W).

Vuokra-alue rajautuu Hernesaari-nimiseen, sopimuksentekohetkellä viireillä olevaan asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen (hankenumero 1603\_4). Hernesaaren alueelle on tulevaisuudessa sijoittumassa muun muassa asuin- ja toimitilarakentamista, julkisia ja kaupallisia palveluita sekä puisto- ja satamatoimintoja.

Vuokra-alueen pohjoispuolella on sopimuksentekohetkellä viireillä Hietalahdenranta-nimisen asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (hankenumero 6324\_2) laatiminen. Hietalahdenaltaan ympäristöön suunnitellaan uutta toimitilarakentamista ja uusia liikennejärjestelyitä. Suunnittelun lähtökohtana on luoda alueesta korkean profiilin yrityskeskittymä kivijalkapalveluineen ja kehittää alueen julkisia ulkotiloja laadukkaana kävely-ympäristönä monipuolisine toimintoineen. Alueelle tutkitaan lisäksi maanalaisen pysäköintilaitoksen sijoittamista.

Vuokra-alueen läheisyyteen suunnitteilla olevista maankäytön muutoksista huolimatta Helsingin kaupunki on muun muassa telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen vuoksi päättänyt vuokrata alueen tämän sopimuksen mukaisin ehdoin telakkateollisuuden tarpeisiin siten, ettei vuokra-alueella harjoitettava toiminta haittaa edellä mainittuja kaupungin maankäytön tavoitteiden toteuttamista.

Neuvotteluissa on sovittu mm. muutoksista vuokra-aikaan, vakuuksiin, alivuokraukseen, maaperävastuisiin ja vuokra-alueen käyttötarkoitukseen. Lisäksi on sovittu alueen uudelleen vuokrauksesta ja omistuksen säilymisestä kaupungilla sekä ajankohdasta, jolloin vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksiä tarkastellaan tiettyjen tunnuslukujen täyttymisen perusteella.

Neuvotteluissa on saavutettu yhteisymmärrys siitä, miten osapuolten tavoitteet voidaan sovittaa yhteen.

## Neuvottelutuloksen pääasiallinen sisältö

### Vuokra-aika ja -alueet

Kaupunki solmii uuden telakkayhtiön kanssa Hietalahden vuokra-alueesta (156 680 m<sup>2</sup>) uuden maanvuokrasopimuksen, joka on voimassa 31.12.2050 saakka ja jota jatketaan 31.3.2073 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy esitetyt vuokrausperiaatteet.



Vuokra-alue säilyy ennallaan (156 680 m<sup>2</sup>). Mikäli vuokralainen tarvitsee vuokrakauden aikana tilapäisiä lisäalueita telakkateollisuuden tarpeisiin, niistä neuvotellaan erikseen.

Telakan alkuperäisestä sopimusalueesta on sopimusehtojen mukaisesti siirtynyt kaupungin hallintaan telakka-allas 31.8.2016 ja Hernesaaren vuokra-alue 31.12.2020. Vuokralainen on hoitanut asianmukaisesti em. alueisiin liittyvät purku-, puhdistus- ja ennallistamisvastuunsa.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat vuokrausta.

#### Vuokran määrä

Uuden maanvuokrasopimuksen vuokra pidetään voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tasolla voimassa olevan vuokra-ajan loppuun saakka (31.12.2035).

Alueesta perittävä vuokra ajalla 1.4.2023 – 31.3.2024 on 1 143 968,57 euroa.

Voimassa olevan sopimuksen ehtojen mukaista vuokraa pidetään alueelle toteutettu rakennusoikeus ja alueen rakentamismahdollisuudet huomioiden edelleen käypänä ja se on myös teollisuustontteja koskevan hintavyöhykekartan (Newsec 2021) osoittamalla tasolla.

Uuden maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan 1.1.2036 alkaen vuokra päivitetään silloiselle markkinavuokratasolle ulkopuolisen arvioitsijan lausunnon perusteella.

#### Maaperä- ja purkuvastuut sekä vakuudet

DNY Finland Oy:n kanssa solmittavaan uuteen vuokrasopimukseen on sisällytetty määräykset siitä, että nykyisen sopimuksen mukaisen vuokralaisen vastuut koskien muun muassa vuokra-alueella olevien rakennusten ja laitosten poistamista sokkeleineen ja muun vuokratun alueen puhdistamista nykyisen vuokrakauden päätyttyä siirtyvät uuden vuokralaisen vastuulle.

Nykyisessä vuokrasopimuksessa olevat vapautukset tiettyjen rakennusten sekä laiturien purkuvastuusta on sisällytetty sellaisenaan uuteen sopimukseen. Purkuvelvollisuus ei koske myöskään vuokra-alueella olevia mahdollisesti asemakaavalla suojeltavia rakennuksia.

DNY Finland Oy suorittaa kaupungille 2 miljoonaa euroa kertakorvauksena ennen nyt esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tapahtuneesta maaperän pilaantumisen (ml. merisedimentit). Lisäksi se vastaa kaupungin vakiintuneen sopimuskäytännön ja lainsäädännön mukaisesti vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta



omalta hallinta-ajaltaan. Myös vuokra-aikana tehtävän korjaus- ja uudisrakentamisen yhteydessä tehtävät vähäiset pima-kunnostukset sekä merisedimentteihin liittyvät kustannukset jäävät sopimusehtojen mukaan uuden vuokralaisen vastuulle.

Kaupungilla on tällä hetkellä vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin vahvistettu, suuruudeltaan 2,26 miljoonan euron kiinnitys ja siihen liittyvä panttikirja. Voimassa olevan sopimuksen ehtojen mukaan em. vakuuden määrä voidaan vähentää 1,71 miljoonaan euroon, kun Hernesaaren alue on luovutettu kaupungin hallintaan. Muutosta kiinnitykseen ei kuitenkaan vielä ole tehty, joten se tullaan tekemään uuden maanvuokrasopimuksen yhteydessä.

Lisäksi nykyisen vuokralaisen, Helsinki Shipyard Oy:n, kaupungille aiemmin asettama käteisvakuus, määrältään 8,5 miljoonaa euroa, vapautetaan uuden sopimuksen yhteydessä ja uusi vuokralainen asettaa vakuudeksi sopimusvelvoitteidensa täyttämistä sen tilalle 31.12.2040 mennessä kaupungin hyväksymän korvaavan vakuuden, määrältään 6,5 miljoonaa euroa.

Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten purku- ja maaperän puhdistamiskustannuksen suuruusluokka on selvitetty asiantuntija-arvioilla ja uuden sopimuksen mukaiset vakuudet on arvioitu riittäviksi varmistamaan velvoitteiden täyttämisen vuokrasopimuksen aikanaan päättyessä.

#### Vuokra-alueella harjoitettava toiminta ja alivuokraus

Vuokra-aluetta saa esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen mukaan käyttää yksinomaan sopimuksen mukaisesti telakkateollisuuden tarpeisiin.

Mikäli vuokraoikeuden haltijan omistus muuttuu tai vuokraoikeus siirretään eteenpäin, kaupungilla on yksipuolinen oikeus tarkentaa alueella harjoitettavan telakkatoiminnan sisältöä.

Vuokralainen ei esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen mukaan saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokralainen saa edellä sanotusta alivuokrauskiellosta huolimatta osoittaa osan alueella olevasta rakennuksesta liikehuoneiston vuokralain mukaisin sopimuksin toisen käyttöön. Myöskään vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen vuokralaisen konserniyhtiö Davie Canada Yard Inc.:n tai Helsingin kaupungin käyttöön ei vaadi vuokranantajan suostumusta.

#### Kaupungin oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus



Vuokranantajalla on oikeus, tiettyjen sopimusrikkomusten lisäksi, irtisanoa uusi maanvuokrasopimus päätymään 31.12.2050, mikäli seuraavat edellytykset eivät täyty:

- liikevaihto vähintään 150 miljoonaa euroa (viimeisen kolmen vuoden /2047-2049 keskiarvo)
- henkilöstömäärä, vuokra-alueella telakkateollisuuden tarpeisiin työskentelevien verkostoyritysten henkilöstö mukaan lukien, vähintään 500 henkilöä, mutta huomioiden vuokralaisen silloinen liiketoimintamalli
- mikäli em. edellytykset eivät täytyisi, mutta seuraavan kolmen vuoden todennettu tilauskantanäkymä myyntiprojektien kautta on vähintään 450 miljoonaa euroa, vuokranantaja ei käytä tämän ehdon mukaista irtisanomisoikeuttaan.

#### Uudelleen vuokraus ja vuokra-alueen omistus

Vuokralaisella on esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen mukaan etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Kaupunki sitoutuu uudella maanvuokrasopimuksella olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-aikana.

#### Uuden vuokrasopimuksen tekeminen on perusteltua

Vuokrasopimuksen tekeminen uuden telakkayhtiön kanssa on kaupungin elinkeinopoliittisen linjan mukaista ja mahdollistaa telakan toiminnan jatkumisen ottaen huomioon telakan tilanne johtuen nykyisestä omistuspohjasta ja voimassa olevista pakotteista. Telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen sekä muiden kaupungin kannalta positiivisten kerrannaisvaikutusten vuoksi neuvoteltua uutta vuokrasopimusta voidaan pitää kaupungin edun mukaisena.

Voimassa olevasta yleiskaavasta ei aiheudu muutostarpeita vuokra-alueen maankäytölle eikä esimerkiksi Hernesaaren meneillään oleva kaavoitus vaikuta vuokra-alueen maankäyttöön.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi  
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414  
johanna.hytonen(a)hel.fi  
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201  
timo.laiho(a)hel.fi





30.05.2023

Asia/12

## Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos\_DNY\_Finland\_Oy
- 3 Maanvuokrasopimus\_Helsinki Shipyard\_Oy\_22500
- 4 Hakemus\_DNY\_Finland\_Oy\_19.5.2023

## Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista A ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokralaiset

Kaupunki

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3