



15

**Helen Oy:lle vuokratun alueen vuokrasopimuksen muuttaminen
(Sörnäinen, alue kiinteistöstä 91-10-9901-100)**

HEL 2024-014483 T 10 01 01 02

Parrukatu 1-3

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- muuttaa Helen Oy:lle (Y-tunnus 2630573-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kiinteistöstä 91-10-9901-100 (os. Parrukatu 1-3) energiahuoltoa varten vuokratun 158 146 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta (sop.nro 23559, vuokraustunnus T1110-32) 1.4.2024 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokra-alueen pinta-ala on 1.4.2024 alkaen 146 316 m² entisen 158 146 m² sijaan, liitekartan 1 mukaisesti. Pinta-alamuutos johtuu ns. urakoitsijaparkin siirtymisestä kaupungin hallintaan.

2

Uusi perusvuosivuokra on 1.4.2024 alkaen 114 126,23 euroa entisen 123 353,61 euron sijaan ja uusi vuosivuokra 2 620 338,25 euroa entisen 2 832 198,89 euroa sijaan. Muutos on laskettu urakoitsijaparkin luovutuksen pinta-alamuutoksen suhteessa.

3

Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa alennetaan Helen Oy:lle Hanasaaren voimalaitoksen säilyttämisestä syntyvien kustannusten perusteella taannehtivasti 1.8.2023 alkaen.

Vuokranalennus tehdään 4 kertaa vuodessa, kunkin maksuerän yhteydessä, toteutuneiden kustannusten perusteella.

Vuokranalennus on voimassa niin kauan kuin voimalaitosrakennus on Helen Oy:n omistuksessa.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- oikeuttaa toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämään tarvittavista muista muutoksista Helen Oy:lle Hanasaaresta vuokratun alueen vuokrasopimukseen ja vuokran määrään alueiden siirtyessä kaupungin hallintaan sekä toteutuneiden kustannusten perusteella tehtävistä muista mahdollisista vuokranalennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön sekä lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja korjauksia.

(T1110-32)

Tiivistelmä

Helen Oy:lle on vuokrattu energiahuoltoa varten Hanasaaresta noin 16 hehtaarin suuruinen alue vuoden 2044 loppuun asti. Koska voimallistointitoiminta alueella on päättynyt, on Helen Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa sovittu käytöstä vapautuvan vuokra-alueen siirtämisestä kaupungin hallintaan. Tässä vaiheessa Helen Oy luovuttaa ns. urakoitsijaparkin alueen (liite 1).

Helen Oy omistaa Hanasaaren voimalan sekä muut alueella sijaitsevat rakennukset. Hanasaaren purettavien rakennusten purku-urakka on käynnissä ja kestää arviolta 30.6.2025 asti. Helen Oy:n tavoitteena on luopua pääosasta alueesta 1.7.2025, minkä jälkeen Helen Oy:n toiminta alueella keskittyy ns. Suvilahden energiakorttelin alueelle.

Kaupungin tavoite on selvittää voimalaitoksen säilyttämisen mahdollisuudet ja etsiä sille uutta käyttöä. Helen Oy:n purkutöiden yhteydessä osa voimalan prosessilaitteista säilytetään. Helen Oy:n kanssa on neuvotteluissa sovittu, että kaupunki alentaa maanvuokraa Helen Oy:lle syntyneiden voimalan säilyttämiskustannusten perusteella.

Hanasaaren eteläosan alueelle on suunnitteilla käyttötarkoituksen muutos asuinalueeksi. Voimalaitosrakennukselle tullaan etsimään uutta käyttöä kilpailun avulla, mikäli säilyttäminen on teknistaloudellisesti mahdollista.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot



Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2015-31.12.2044.

Alueella sijaitsee Helen Oy:n omistama hiilivoimalaitos apurakennuksineen.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hanasaaren eteläosaan on suunnitteilla asemakaava, jolla alue muutetaan asuinkäyttöön. Voimalaitoksen alueen käyttötarkoitus ja asemakaava tarkentuvat myöhemmin järjestettävän kilpailun myötä.

Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu kantakaupunkialueeseen.

Alueen vuokrasopimuksen muutos

Alueen vuokrasopimus esitetään muutettavaksi päätösesityksen mukaisesti, koska voimalaitostoiminnan päättymisen vuoksi osa vuokra-alueesta luovutetaan takaisin Helsingin kaupungille.

Maanvuokra on tällä hetkellä noin 2,8 miljoonaa euroa vuodessa. Ensimmäisessä vaiheessa ns. urakoitsijaparkista luopumisen myötä vuokra-alueen pinta-ala pienenee 11 830 m², mikä pienentää maanvuokraa noin 212 000 euroa vuodessa. Vuokraa tarkistetaan pintaalamuutosten suhteessa. Kartta vuokra-alueen muutoksista on liitteessä 1.

Lisäksi maanvuokraa on perusteltua alentaa, koska Helen Oy:lle syntyy kustannuksia kaupungin vaateesta säilyttää voimalaitos.

Kaupungin ja Helen Oy:n välisissä neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa Helen Oy vastaa edellä mainituista kuluista ja kaupunki alentaa maanvuokraa toteutuneiden kustannusten perusteella.

Helen Oy:lle syntyvät kustannukset muodostuvat sekä kertaluonteisista eristä (noin 1,1 miljoonaa euroa), kuten teknisten järjestelmien rakentamisesta ja prosessilaitteiden säilyttämisestä, että voimalan ylläpitokustannuksista (noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa). Tällä hetkellä tarkistettu maanvuokra riittää kattamaan kertaluonteiset erät ja voimalan ylläpitokustannukset.

Tällä päätöksellä päätetään vuokrattavan alueen pienentymisestä ja uudesta maanvuokrasta sekä toteutuneiden kulujen perusteella annettavista alennuksista vuokraan.

Lisäksi on tarkoituksenmukaista, että toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö valtuutetaan päättämään tarvittavista muistokustannuksista Helen Oy:lle Hanasaaresta vuokratun alueen vuokrasopimukseen ja vuokran määrään sekä toteutuneiden kustannusten perusteella tehtä-



vistä muista mahdollisista vuokranalennuksista. Tulevat vuokrasopimuksen muutokset liittyvät muiden mahdollisten alueiden, kuten hiilikentän, luovutukseen, öljysäiliöiden jäämiseen nykyiselle paikalleen vähintään vuoteen 2027 asti ja koko alueen vuokrasopimuksen päättämiseen ennaikaisesti (liite 2).

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Päivi Hietanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36108
paivi.hietanen(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Helen Oy vuokra-aluemuutos kartta
- 2 Liite 2 Helen Oy Myöhemmät sopimusmuutokset kartta

Oheismateriaali

- 1 Helen maanvuokrasopimusmuutos yhteenveto
- 2 Helen Oy Säilyttämiskustannukset

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Päätöskohdasta C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.11.2024

Asia/15

Maka/Make

Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2