



12.06.2023

Asia/14

Käsiteltävä tässä kokouksessa

§ 407

V 21.6.2023, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille maa- ja vesialueille (Länsisatama, Hietalahti)

HEL 2023-005389 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Hietalahti) sijaitsevien, liitekartan 1 mukaisten maa- ja vesialueiden (alue A 130 349 m² ja alue B 26 331 m², yhteensä 156 680 m²) vuokrausperiaatteet seuraavasti:

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.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(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

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

DNY Finland Oy jatkaa Helsingin telakan toimintaa

Helsinki Shipyard Oy (Y-tunnus 2999898-6) on valmistellut liiketoimintakaupan Davie-konserniin kuuluvan DNY Finland Oy:n (Y-tunnus 3357468-4) kanssa. DNY Finland Oy ostaa nykyisen vuokralaisen liiketoiminnan, missä yhteydessä nykyisen vuokralaisen liiketoiminnan käsitteittä omaisuus, vuokraoikeus ja sillä sijaitsevat rakennukset siirtyvät liiketoiminnan hankkimista varten perustetulle suomalaiselle osakeyhtiölle, DNY Finland Oy:lle. DNY Finland Oy:n tarkoituksena on jatkaa ja kehittää nykyisen vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa telakateollisuuden liiketoimintaa.

Nykyinen maanvuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Helsinki Shipyard Oy:lle yhteensä 156 680 m² suuruisen alueen, jolla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia yhteensä noin 93 496 k-m², 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 pyytävät hakemuksessaan, että kaupunki merkitsisi nykyisen telakka-alueen koskevan maanvuokrasopimuksen päättyneeksi ja tekisi uuden, pidempiaikaisen sopimuksen DNY Finland Oy:n kanssa.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavatilanne ja kädyt 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 toimitila-alue -kaavamerkinnällä ja telakkaa ympäröivät alueet kantakaupunki-merkinnällä, jota kehitetään toiminnallisesti monipuolisena alueena. Yleiskaavan 2016 suunnittelun aikajänne on vuoteen 2050 asti.

Vuokra-alueella on voimassa 25.3.1982 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 8418. Em. kaavan mukaan vuokra-alue koostuu teollisuusvarastorakennusten 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 on muun muassa telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen vuoksi perusteltua vuokrata alue 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.



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

Vuokrausperiaatteet

Vuokra-aika ja -alueet

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.5.2023 § 311 päättänyt liitteen 1 mukaisen Hietalahden alueen (156 680 m²) vuokraamisesta DNY Finland Oy:lle 31.12.2050 saakka. Vuokra-aikaa jatketaan 31.3.2073 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokra-alue säilyy ennallaan (156 680 m²). 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.

Vuokrausesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa yhteistyössä yleiskaavoitusyksikön ja asemakaavoituspalvelun kanssa.

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.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-aluetta saa käyttää telakkateollisuuden tarpeisiin.



Maanvuokrasopimuksessa on lisäksi erityisiä ehtoja koskien maaperä- ja purkuvastuita ja vakuuksia sekä kaupungin oikeutta irtisanoa maanvuokrasopimus.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Vuokrausperiaatteiden vahvistaminen

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.5.2023 § 311 esittänyt vuokrausperiaatteiden vahvistamista liitekartan mukaisille alueille. Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä DNY Finland Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen maanvuokrasopimuksen edellyttäen, että vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt sille maanvuokrasopimuksen voimaantulohetkellä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla merkitä telakka-alueen nykyisen, Helsinki Shipyard Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 22500 (liitteenä 3), vuokraustunnus T1120-82 päättymään samanaikaisesti kun uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Kaupunkiympäristölautakunnalla on hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan toimivalta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Alueen vuokra-aika on sopimuksen voimaantulosta 31.12.2050 saakka. Vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2073 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen mukaiset yleiset vuokrausperiaatteet 31.12.2073 saakka.

Vuokrausperiaatteiden vahvistaminen on elinkeinopoliittisesti perusteltua 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 neuvoteltu uusi vuokrasopimus on kaupungin edun mukainen.

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

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 hyväksynyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Päätöksen mukaan asuntotonttien tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei si-



12.06.2023

Asia/14

ten lähtökohtaisesti enää käsittele yksittäisten asuntonttien vuokraukseen liittyviä vuokrausperiaatteita. Yritystonttien maanvuokrauksen nykykäytäntöön päätöksellä ei ole vaikutusta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(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

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.05.2023 § 311

HEL 2023-005389 T 10 01 01 02

Esitys

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Hietalahti) sijaitsevien, liitekartan 1 mukaisten maa- ja vesialueiden (alue A 130 349 m² ja alue B 26 331 m², yhteensä 156 680 m²) 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.



12.06.2023

Asia/14

(T1120-82)

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

30.05.2023 Ehdotuksen mukaan

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](mailto:elina.kuikanmaki(a)hel.fi)

Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414

[johanna.hytonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.hytonen(a)hel.fi)

Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201

[timo.laiho\(a\)hel.fi](mailto:timo.laiho(a)hel.fi)