



10.12.2024

157 §**Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen Helsingin Satama Oy:lle, teollisuustontin vuokraaminen Helen Oy:lle ja rasitesopimuksen hyväksyminen (Vuosaari, tontit 54152/19 ja 24)**

HEL 2024-016219 T 10 01 01 02

Seilorinkatu 12, Provianttikatu 2b

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

A

- muuttaa 9.12.2024 alkaen Helsingin Satama Oy:lle (y-tunnus 2630555-8) satamatoimintoja varten vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54152 tontin nro 9 (pinta-ala 16 884 m², os. Seilorinkatu 6) vuokrasopimusta (sop.nro 23997, vuokraustunnus T1154-19) seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokrasopimuksen nro 23997 vuokra-alueisiin kuuluu mm. tontti 54152/9, josta on muodostettu uudet tontit 54152/19 ja 24.

Tontin 54152/19 pinta-ala on 6 772 m² ja tontin 54152/24 pinta-ala 10 392 m².

Tontti 54152/19 jää Helsingin Satama Oy:n vuokra-alueeksi ja tontin 54152/24 poistetaan vuokrasopimuksen piiristä ja vuokrataan omalla sopimuksellaan Helen Oy:lle liitekartan (Liite 3) mukaisesti.

2

Vuokrasopimuksen 23997 mukainen uusi pinta-ala on 1 424 371 m² entisen 1 434 763 m²:n asemasta.

3

Vuokra-alueen uusi perusvuosivuokra on 300 559,66 euroa vuodessa entisen 302 752,50 euron vuodessa asemasta ja uusi vuosivuokra 6 900 849,82 euroa vuodessa entisen 6 951 197,40 euron vuodessa asemasta.

4



10.12.2024

Tontin 54152/19 alueeseen kohdistuu liitteenä oleva rasitesopimus (Liite2)

5

Poistuva vuokra-alue vuokrataan Helen Oy:lle. Alueella saattaa olla Helsingin Satama Oy:n omistamia rakenteita kuten esimerkiksi aitoja.

Helsingin Satama Oy sopii Helen Oy:n kanssa erikseen rakenteiden poistamisesta ja kustannuksista.

B

- vuokrata 9.12.2024 alkaen Helen Oy:lle (y-tunnus 2630573-4) vetyasemaa varten Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54152 tontin nro 24 (pinta-ala 10 392 m², os. Provianttikatu 2b) liitteenä olevan (Liite 1) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

C

- hyväksyä liitteenä (Liite 2) oleva sopimus rasitteenluontoisista ehdoista ja liittää mainittu sopimus sekä Helsingin Satama Oy:n vuokrasopimukseen nro 23997 että edellä olevan päätöksen mukaiseen Helen Oy:lle tehtävään vuokrasopimukseen,

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta –tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja sopimuksen rasitteenluontoisista ehdoista ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1154-19

T1154-24

Päätöksen perustelut

Vireille tulo ja selvitys hankkeesta

Helsingin Satama Oy:lle on vuokrattu Vuosaaren satama-alueelta yhteensä noin 143 ha maa-alueita.

Helen Oy ja Helsingin Satama Oy ovat neuvotelleet Helsingin Satama Oy:lle vuokratun tontin 54152/9 hallinnan järjestämisestä siten, että Helsingin Satama Oy luovuttaa tontista 10 392 m² suuruisen alueen vetyaseman toteuttamista varten Helen Oy:lle. Helen Oy:lle vuokrataan mainittu alue energiatonttien vuokrasopimusten mukaisesti.

Osapuolet ovat hakeneet tontille tonttijaon muutoksen, jonka mukaan muodostetaan uudet tontit 54152/19 ja 24. Näistä tontti 54152/19 jää



10.12.2024

Helsingin Satama Oy:n vuokra-alueeksi ja tontti 54152/24 vuokrataan Helen Oy:lle päätösehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi osapuolet ovat sopineet em. tonttien yhteiskäytöstä ja laatineet sopimuksen rasitteenluontoisista ehdoista, mikä liitetään kummankin osapuolen vuokrasopimukseen osapuolia sitovaksi.

Tontteja ja niiden vuokrausta koskevat tiedot

Helsingin Satama Oy pyytää, että sille maanvuokrasopimuksen nro 23997 mukaisesti vuokratun tontin 54152/9 osalta tehdään päätösehdotuksen mukaiset muutokset muiden ehtojen pysyessä ennallaan.

Helen Oy pyytää, että sille vuokrataan päätöskohdassa mainittu tontti energiatonttien vuokrasopimusten ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Tontin vuokrasopimuksen muutos

Helsingin Satama Oy:lle esitetään vuokrasopimusten muutosta päätösesityksen mukaisesti 1.12.2024 alkaen.

Muutokset ovat perusteltuja, koska niillä mahdollistetaan Helen Oy:n hanke uuden vetyaseman rakentaminen.

Vuokra ja vuokrausehdot

Helen Oy:lle esitetään tontin 54152/24 vuokraamista 9.12.2024 alkaen. Tontin vuokra perustuu kiinteistölautakunnan päätökseen 27.11.2014 § 586, jossa on päätetty mm. Helen Oy:lle vuokrattavien energiatonttien vuokrahinnat alueittain.

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 2 701,92 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 63 305,99 euroa (ind. 2343).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 5,20 euroa/m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 122 euroa/k-m² (ind. 2343), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu vuokrausperiaatteiden mukaisesti tontin pinta-alaan 10 392 m².

Valtiontukiarviointi

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



10.12.2024

Helen Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla vuokratason markkinaperusteisuus. Vuokra on markkinaehtoinen, joten Helen Oy ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kiinteistölautakunta 27.11.2014 § 586 päätti vuokrausperiaatteet Helen Oy:lle energiahuoltoon vuokrattaville tonteille ja alueille. Edellä esitetty vuokraus on mainittujen vuokrausperiaatteiden mukainen.

Esitettävä tontin vuokrasopimuksen muutos ja tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin ja Helen Oy:lle päätettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai tämän ylittyessä kun alueelle on päätetty vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on päätöksellään 22.12.2020 (52 §) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 4 §:n 1 mom. 1 kohdan toimivaltaa



10.12.2024

käyttää kaupungin puolesta maanomistajan puhevaltaa päättää toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä koskevien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten hyväksymisestä ja kaupunkia varten perustettavista rasitteista mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden yritystontit-tiimin päällikölle.

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464

henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Helen
- 2 Sopimus rasitteenluontoisista ehdoista
- 3 Kartta uudet tontit
- 4 Uusi Rasitteet kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Helsingin Satama Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Oy

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 157 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



10.12.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

10.12.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.12.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6