



21.06.2023

Ärende/9

§ 165

Fastställande av arrendepprinciper för vissa mark- och vattenområden (Västra hamnen, Sandviken)

HEL 2023-005389 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendepprinciper för mark- och vattenområden (område A på 130 349 m² och område B på 26 331 m², totalt 156 680 m²) i 20 stadsdelen i Helsingfors (Västra hamnen, Sandviken) i enlighet med den bifogade kartan 1 enligt följande:

1

Arrendetiden utgår 31.12.2073.

2

Arrendet från och med 1.1.2036 fastställs senare och kommer att basera sig på ett värderingsinstrument som arrendegivaren beställer av en utomstående expert. Utifrån värderingsinstrumentet bestäms ett marknadsmässigt arrende för arrendeområdet.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar villkoren i arrendeavtalsblanketten för industriområden och de tilläggsvillkor som stadsmiljönämnden föreskriver.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, ledande ombudsman, telefon: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos DNY_Finland_Oy
- 3 Maanvuokrasopimus_Helsinki Shipyard_Oy_22500
- 4 Hakemus_DNY_Finland_Oy_19.5.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



21.06.2023

Ärende/9

Utdrag

Utdrag

Arrendetagare

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

DNY Finland Oy fortsätter driva Helsingforsvarvets verksamhet

Helsinki Shipyard Oy (FO-nummer 2999898-6) har berett en försäljning av sin verksamhet till DNY Finland Oy (FO-nummer 3357468-4), som hör till koncernen Davie. DNY Finland Oy köper den nuvarande arrendetagarens affärsverksamhet. I samband med köpet överförs den nuvarande arrendetagarens egendom, arrenderätt och byggnader på arrendeområdet i den mån dessa omfattas av affärsverksamheten till det finska bolaget DNY Finland Oy, som har grundats för att förvärva affärsverksamheten. DNY Finland Oy:s avsikt är att fortsätta och utveckla den nuvarande arrendetagarens varvsindustriella verksamhet på arrendeområdet.

Nuvarande arrendeavtal

Staden har arrenderat ut ett område på totalt 156 680 m² till Helsinki Shipyard Oy. På området ligger byggnader som tillhör arrendetagaren. Deras våningsyta uppgår totalt till cirka 93 496 m². Områdets årliga arrende uppgick år 2022 till totalt 1 067 739 euro. Arrendeavtalet löper ut 31.12.2035.

I varvets ursprungliga avtalsområde ingick en varvsbassäng och ett arrendeområde på Ärtholmen. Varvsbassängen övergick i stadens besittning 31.12.2020 och området på Ärtholmen 31.12.2020 i enlighet med avtalsvillkoren. Helsinki Shipyard Oy har skött sina plikter på områdena beträffande rivning, sanering och återställande som sig bör.

Ansökan

Helsinki Shipyard Oy och DNY Finland Oy anhåller i sin ansökan om att staden antecknar att det nuvarande arrendeavtalet för varvsområdet



21.06.2023

Ärende/9

har upphört och ingår ett nytt och långvarigare avtal med DNY Finland Oy.

Planläggningssituation och förhandlingar som förts

Staden har förhandlat med representanter för både Helsinki Shipyard Oy och DNY Finland Oy om sådana arrendeavtalsarrangemang som tryggar verksamhetsförutsättningarna för det nya varvsbolaget men också beaktar stadens intressen och utvecklingsmål.

Enligt Generalplanen 2016 för Helsingfors upptas Helsingforsvarvets område som ett område för verksamhetslokaler och de omgivande områdena som ett innerstadsområde som utvecklas som ett till funktionerna blandat område. Planeringens tidsintervall i Generalplanen 2016 sträcker sig till 2050.

För arrendeområdet gäller detaljplan nr 8418, som vann laga kraft 25.3.1982. Enligt generalplanen ingår i arrendeområdet ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), ett hamnområde, där man får uppföra behövliga bryggor, lastningslokaler, spår, gångvägar och bilplatser (LS), och ett vattenområde (W).

Arrendeområdet gränsar till ett område för en detaljplan och en detaljplaneändring vid namn Ärtholmen (projektnummer 1603_4), som är aktuella när avtalet ingås. Bland annat bostäder, verksamhetslokaler, offentliga och kommersiella tjänster och park- och hamnfunktioner kommer att placeras på detaljplaneområdet.

När avtalet ingås är en detaljplan och en detaljplaneändring vid namn Sandvikskajen (projektnummer 6324_2) norr om arrendeområdet under beredning. För Sandviksbassängens omgivning planeras byggande av nya verksamhetslokaler och nya trafikarrangemang. Utgångspunkten för planeringen är att området blir en företagskoncentration av hög profil med butiker och att dess offentliga utomhusområden utvecklas som en högklassig gångmiljö med en mångfald av funktioner. Dessutom undersöks möjligheten att placera en underjordisk parkeringsanläggning på området.

Trots de ändringar i markanvändningen som planeras i närheten av arrendeområdet är det bland annat på grund av varvsindustrins positiva effekt på sysselsättningen motiverat att arrendera ut området för varvsindustrins behov enligt villkoren i avtalet så att verksamheten i området inte hindrar staden från att uppnå de ovannämnda markanvändningsmålen.

Under förhandlingarna kom parterna överens om ändringar i bland annat arrendetiden, säkerheter, andrahandsarrende, ansvar för marken



21.06.2023

Ärende/9

och arrendeområdets användningsändamål. Dessutom kom parterna överens om att området arrenderas ut på nytt och förblir i stadens ägo samt om den tidpunkt då man granskar förutsättningarna för att fortsätta arrendeavtalet.

Parterna nådde samförstånd om hur deras mål kan samordnas.

Arrendeprinciper

Arrendetid och arrendeområden

Stadsmiljönämnden beslutade 30.5.2023 (§ 311) att ett område (156 680 m²) i Sandviken i enlighet med bilaga 1 arrenderas ut till DNY Finland Oy fram till 31.12.2050. Arrendetiden förlängs till 31.3.2073 om stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciperna.

Arrendeområdet förblir oförändrat (156 680 m²). Om arrendetagaren under arrendeperioden behöver tillfälliga tilläggsområden för varvsindustrins behov förhandlas dessa separat.

I varvets ursprungliga avtalsområde ingick en varvsbassäng och ett arrendeområde på Ärtholmen. Varvsbassängen övergick i stadens besittning 31.12.2020 och området på Ärtholmen 31.12.2020 i enlighet med avtalsvillkoren. Arrendetagaren har skött sina plikter på områdena beträffande rivning, sanering och återställande som sig bör.

Stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen har berett arrenderingsförslaget i samarbete med enheten generalplaneläggning och tjänsten detaljplaneläggning.

Arrendets belopp

Arrendet i det nya arrendeavtalet hålls på nivån för det gällande arrendeavtalet tills den gällande arrendetiden löper ut (31.12.2035).

Under perioden 1.4.2023–31.3.2024 tas ett arrende på 1 143 968,57 euro ut för området.

Ett arrende i enlighet med villkoren i det gällande arrendeavtalet anses fortfarande vara gängse med beaktande av den bygggrätt som har genomförts på området och möjligheterna att bygga på området. Även enligt kartan över priszoner för industritomter (Newsec 2021) ligger arrendet på en lämplig nivå.

I enlighet med villkoren i det nya arrendeavtalet ska arrendet uppdateras 1.1.2036 till den dåvarande marknadsmässiga nivån utifrån en utomstående experts utlåtande.

Villkor i arrendeavtalet

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



21.06.2023

Ärende/9

Enligt arrendeavtalet får arrendeområdet användas för varvsindustrins behov.

I arrendeavtalet finns dessutom särskilda villkor om ansvar för mark och rivning, säkerheter och stadens rätt att säga upp arrendeavtalet.

Ett utkast till arrendeavtal finns som bilaga 2.

Fastställande av arrendeprinciper

Stadsmiljönämnden föreslog 30.5.2023 (§ 311) att arrendeprinciper fastställs för de områden som anges på den bifogade kartan. Samtidigt beslutade stadsmiljönämnden att ingå ett arrendeavtal i enlighet med bilaga 2 med DNY Finland Oy förutsatt att arrenderätten och byggnaderna har överförts till bolaget när arrendeavtalet träder i kraft.

Stadsmiljönämnden beslutade samtidigt anteckna att det nuvarande arrendeavtalet nr 22500 för varvsområdet (bilaga 3) med Helsinki Shipyard Oy med beteckningen T1120-82 upphör samtidigt som det nya arrendeavtalet träder i kraft.

Enligt 16 kap. 1 § 2 mom. 1 punkten i förvaltningsstadgan har stadsmiljönämnden befogenhet att utarrendera fastigheter som förvaltas av sektorn med arrendeavtal för längst trettio år eller arrendeavtal som gäller tills vidare med en uppsägningstid på högst ett år. Områdets arrendetid räcker från och med den tidpunkten då avtalet träder i kraft fram till 31.12.2050. Arrendetiden förlängs till 31.12.2073 om stadsfullmäktige godkänner de allmänna arrendeprinciperna i enlighet med beslutsförslaget fram till 31.12.2073.

Ur näringspolitisk synvinkel är det motiverat att fastställa arrendeprinciperna. Det gör det möjligt att fortsätta verksamheten på varvet med beaktande av dess situation som följer av dess nuvarande ägarunderlag och de gällande sanktionerna. Det är förenligt med stadens intresse att ingå det nya arrendeavtal som förhandlades på grund av varvsindustrins positiva inverkan på sysselsättning och andra positiva multiplikatoreffekter för staden.

Den gällande generalplanen föranleder inga ändringar i arrendeområdets markanvändning. Markanvändningen påverkas inte heller av till exempel den pågående detaljplaneläggningen av Ärtholmen.

Befogenheter

Stadsfullmäktige godkände 2.2.2022 (§ 22) allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet fastställs det tomtspecifika arrendet för bostadstomter i fortsättningen genom tjänsteinnehavarbeslut utgående från allmänna prin-



21.06.2023

Ärende/9

ciper som stadsfullmäktige har fastställt. Stadsfullmäktige behandlar således i regel inte längre arrendepprinciper som hänför sig till utarrendering av enskilda bostadstomter. Beslutet påverkar inte nuvarande praxis för utarrendering av företagstomter.

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendepprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, ledande ombudsman, telefon: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos DNY_Finland_Oy
- 3 Maanvuokrasopimus_Helsinki Shipyard_Oy_22500
- 4 Hakemus_DNY_Finland_Oy_19.5.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Arrendetagare

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 407

HEL 2023-005389 T 10 01 01 02

Päätös



21.06.2023

Ärende/9

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

Kaupunkiympäristölautakunta 30.05.2023 § 311

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 m² ja alue B 26 331 m², yhteensä 156 680 m²) vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 31.12.2073 saakka.

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



21.06.2023

Ärende/9

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

30.05.2023 Ehdotuksen mukaan



21.06.2023

Ärende/9

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