



26.11.2014

Kaj/11

**§ 369**

**Satama-alueiden vuokrausperusteet (Katajanokka, Eteläsatama, Länsisatama, Hernesaari ym.)**

HEL 2014-010959 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan

A

vuokraamaan Helsingin Satama Oy:lle Helsingin kaupungin 7., 8., 9., 20. ja 54. kaupunginosissa (Ullanlinna, Kaivopuisto, Katajanokka, Länsisatama ja Vuosaari) sijaitsevat liitekarttojen 1 - 3 ja 5 - 6 mukaiset maa- ja vesialueet kauintaan 31.12.2074 saakka sekä Kirkkonummen kunnassa Kantvikin alueella sijaitsevat liitekartan 4 mukaiset Helsingin kaupungin omistamat maa-alueet kauintaan 31.12.2028 saakka seuraavin ehdoin:

1

Katajanokan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,7 euron suuruista neliömetrihintaa.

Eteläsataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,7 euron suuruista neliömetrihintaa.

Länsisataman ja Hernesaaren vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13,1 euron suuruista neliömetrihintaa.

Vuosaaren sataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 5,0 euron suuruista neliömetrihintaa.

Kantvikin sataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 2,8 euron suuruista neliömetrihintaa.

2

Tilapäisesti vuokrattavien alueiden maanvuokrasta peritään 50 %.

3



Vesi- ja laiturialueilta ei peritä vuokraa, mutta niiden huolto- ja kunnossapitovastuu on vuokralaisella.

4

Täyttöalueilta peritään vuokraa siitä lukien, kun täyttötöiden valmistumisen jälkeen satamayhtiö ottaa alueet käyttöön.

5

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

tekemään Helsingin Satama Oy:lle vuokrattaviin alueisiin tarvittavia täsmennyksiä.

C

tekemään Helsingin Satama Oy:n kanssa yhteistyösopimuksen, jossa sovitaan muun muassa satama-alueiden vuokrauksessa ulkopuolisille noudatettavista periaatteista ja menettelytavoista.

D

päättämään Vuosaaren satama-alueella sijaitsevien muille kuin Helsingin Satama Oy:lle vuokrattujen alueiden maanvuokraan sisältyvien kunnallistekniikkakorvausten korvaamisesta Helsingin Satama Oy:lle myöntämällä satamayhtiön kanssa tehtävään Vuosaaren satama-alueen maanvuokrasopimukseen korvausten suuruutta vastaavan alennuksen.

E

merkitsemään Helsingin Satama -liikelaitoksen nykyiset sisäiset vuokratukset päättyämään 31.12.2014.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kartta Eteläsataman ja Katajanokan vuokra-alueista
- 2 Kartta Länsisataman vuokra-alueesta
- 3 Kartta Vuosaaren vuokra-alueesta



26.11.2014

Kaj/11

- |   |   |
|---|---|
| 4 | Vuokra-alue Kantvik                         |
| 5 | Vesialueet kantakaupunki                    |
| 6 | Vesialueet Vuosaari                         |
| 7 | Vuokralaskelma                              |
| 8 | Siirtyvät sopimukset, rakennukset ja alueet |

## Otteet

### Ote

Helsingin Satama Oy

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin Satama -liikelaitoksen toiminta lakkaa 31.12.2014 ja uusi Helsingin Satama Oy jatkaa liikelaitoksen tehtäviä 1.1.2015 alkaen kaupunginvaltuuston päätöksen 4.6.2014 (220 §) mukaisesti. Helsingin Satama Oy:lle vuokrataan alueet satamatoimintaa varten pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Tällä hetkellä satama-alueet ovat vuokrattuna Helsingin Satama -liikelaitokselle sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti.

Yhtiöittämisen seurauksena vuokrattavia alueita tarkistetaan siten, että Helsingin Satama Oy vuokraa ainoastaan satamatoimintoja varten tarpeelliset maa-, vesi- ja laiturialueet. Samalla osa nykyisin liikelaitoksen hallitsemista alueista siirtyy kaupungin muille hallintokunnille.

Sisäisten vuokrausten päättymisen ja uusien maanvuokrasopimusten laatimisen myötä vuokrausehdot muuttuvat ja vuokrahinnat määritetään vastaavien alueiden, kuten teollisuus- ja varastoalueiden, maanvuokrien tason mukaisiksi.

Laadittavissa uusissa sopimuksissa Helsingin Satama Oy:lle vuokrataan maa-alueita yhteensä noin 170 ha pitkäaikaisesti ja noin 21 ha puolen vuoden irtisanomisajalla. Vuosivuokra näiltä alueilta on



vuonna 2015 yhteensä noin 8,8 miljoonaa euroa. Kaupungin käyttöön vapautuu Helsingin Satama -liikelaitokselta 1.1.2015 noin 60 ha maata.

## Esittelijän perustelut

### Sataman yhtiöittäminen

EU:n kilpailuneutraliteettisäännöksistä johtuen kuntalakiin on tehty muutos, joka velvoittaa kuntia antamaan kilpailutilanteessa markkinoilla hoitamansa tehtävät osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Lainmuutos tuli voimaan 1.9.2013, ja veloitteen hoitamiseksi asetettu siirtymäaika päättyy 31.12.2014.

Kaupungin strategiaohjelmassa 2013 - 2016 kehoitettiin ryhtymään toimiin satamatoiminnan järjestämiseksi lainmuutoksen edellyttämällä tavalla, sillä yhtiöittämisvelvollisuus koskee Helsingin Satama -liikelaitoksen toimintaa.

Esitys satamayhtiön perustamisesta hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 (220 §). Samalla satamaliikelaitoksen johtosääntö päätettiin kumota 31.12.2014. Helsingin Satama Oy perustettiin heinäkuussa 2014. Helsingin Satama Oy on kokonaan Helsingin kaupungin omistama yhtiö.

### Nykytilanne

Satamalle on vuokrattu yhteensä noin 248 ha alueita sisäisinä vuokrauksina. Kaikki voimassaolevat sisäiset vuokraukset on tarkoitus merkitä päättymään 31.12.2014. Vuonna 2013 vuokraa on peritty sisäisten vuokrausten perusteella 6,86 miljoonaa euroa. Vuosaaressa on kuitenkin täyttöaluetta (n. 60 ha), josta ei tällä hetkellä peritä lainkaan vuokraa. Täyttöalue mukaan laskettuna sisäisesti vuokrattujen alueiden hinta olisi yhteensä noin 10,5 miljoonaa euroa.

Satamatoiminnan lisäksi Helsingin Satama on rakentanut ja ylläpitänyt useita alueita, jotka ovat tällä hetkellä liikelaitoksen taseessa. Yhtiöittämisen yhteydessä nämä siirtyvät liikelaitokselta kaupungin taseeseen ja kunnossapidettäväksi.

Siirryttäessä sisäisestä vuokrauksesta tavallisiin maanvuokrasopimuksiin satamalle vuokrattavien alueiden pinta-ala pienenee. Ne alueet, rakennelmat ja rakennukset, joita ei tarvita satamatoimintaan, siirtyvät kaupungin eri hallintokunnille.

Helsingin Satama Oy:lle pitkäaikaisesti vuokrattavat alueet



Helsingin Satama Oy:lle vuokrataan satamatoimintaa varten tarvittavat alueet Katajanokalta, Eteläsatamasta, Länsisatamasta, Hernesaaresta, Vuosaaresta ja Kirkkonummen Kantvikista.

Yhteensä yhtiölle vuokrattavia alueita vuoden 2015 alussa on noin 191 ha ja vuokraa peritään noin 165 ha:sta.

- Katajanokka 8,95 ha, josta laiturirakenteita 3,17 ha sekä tilapäisaluetta 0,29 ha

- Eteläsatama 5,38 ha, josta laiturirakenteita 1,74 ha sekä tilapäisaluetta 1,58 ha

- Länsisatama 11,42 ha, josta laiturirakenteita 3,67 ha, täyttöaluetta 5,43 ha sekä tilapäisaluetta 12,82 ha ja tilapäisalueiden laitureita 1,52 ha

- Hernesaari 2,21 ha, josta laiturirakennetta 1,40 ha

- Vuosaari 138 ha, josta laiturirakenteita 15 ha ja tilapäisaluetta 6,13 ha

- Kantvik 4,1 ha

Maa-alueiden ja laiturien lisäksi Helsingin Satama Oy:lle vuokrataan vesialueita satamien edustalta.

Vuokra-alueet näkyvät liitteenä 1 - 6 olevista kartoista.

#### Irtisanottavissa olevat alueet

Vuosaarella, Katajanokalla, Eteläsatamassa ja Länsisatamassa vuokrasopimukseen sisällytetään alueita, jotka ovat irtisanottavissa sitä mukaa, kun ne osoitetaan kaavoituksella ja tarvitaan muuhun käyttöön. Irtisanottavissa olevia alueita on yhteensä noin 21 ha (Vuosaari 6,13 ha, Katajanokka 0,29 ha, Eteläsatama 1,58 ha ja Länsisatama 12,82 ha). Guggenheimin varausalue Eteläsatamassa on pinta-alaltaan n. 1,9 ha. Varausalueelle sijoittuva sataman vuokrasopimus irtisanotaan hankkeen toteutuessa tai kun alue otetaan muuhun uuteen käyttötarkoitukseen.

Tilapäisyyden syynä on kaavoituksen keskeneräisyys alueilla. Tarkoituksena on, että alueita luovutetaan korvauksetta kaupungin käyttöön kaavoituksen edetessä. Irtisanottaville alueille jäävistä rakennuksista maksettavista korvauksista neuvotellaan erikseen myöhemmin. Irtisanomisajaksi tulisi puoli vuotta, mutta irtisanomisista neuvoteltaisiin yhteistyössä satamayhtiön ja kiinteistöviraston välillä hyvissä ajoin ennen irtisanomisia. Irtisanomisoikeus olisi molemminpuolinen.



Irtisanottavissa olevien vuokra-alueiden yhteenlaskettu vuokratuotto kaupungille vuonna 2015 olisi arviolta 993 000 euroa, mikä on noin 11 % satamayhtiön kaupungille maksamasta vuosivuokrasta.

Kalasatamassa sijaitseva teknisen varikon rakennus siirtyy tilakeskukselle ja se vuokrataan pihapiireineen satamayhtiölle. Satama tarvitsee rakennusta arviolta vuoden 2015 kesään saakka, jolloin uudet korvaavat tilat Etelä-Satamassa saadaan käyttöön. Satama on saanut rakennuksen purkamista varten esirakentamisrahan (Khs 3.2.2014, 124 §), joka on tarkoitus siirtää tilakeskuksen käytettäväksi.

#### Vuokra-aika

Helsingin Satama Oy:n vuokrasopimusten pituudeksi esitetään 60 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyisi 31.12.2074. Kantvikin satama-alueen vuokra-ajan esitetään päättyvän 31.12.2028.

Irtisanottavissa olevat alueet vuokrataan puolen vuoden irtisanomisajalla.

#### Vuokran määrä ja vuokraehdot

Yhtiöittämisen myötä sataman vuokrasopimukset laaditaan samoin periaattein kuin muiden yksityisten toimijoiden kanssa tehtävät sopimukset. Tästä syystä vuokrat määritellään uudestaan vastaamaan kaupungin vuokrauksissa teollisuus- ja varastoalueilla sovellettavaa hintatasoa.

Helsingin Satama Oy:lle vuokrattavien alueiden vuokran määrän esitetään perustuvan teollisuus- ja varastotonttien hintoihin. Hintojen arvioinnissa on käytetty ulkopuolisen arvioitsijan hintakarttaa (Newsec Valuation 2013), jonka perusteella on arvioitu satama-alueiden käypä hintataso.

Elinkeinotoimintaa varten vuokrattavien alueiden pääoma-arvosta peritään vakiintuneen käytännön mukainen 5 %.

Satamalle vuokrattavien alueiden hinnoiksi (ind. 100) esitetään seuraavaa:

Katajanokka 15,7 euroa/m<sup>2</sup> (n. 300 euroa)

Eteläsatama 15,7 euroa/m<sup>2</sup> (n. 300 euroa)

Länsisatama 13,1 euroa/m<sup>2</sup> (n. 250 euroa)

Hernesaari 13,1 euroa/m<sup>2</sup> (n. 250 euroa)

Vuosaari 5,0 euroa/m<sup>2</sup> (n. 95 euroa)



26.11.2014

Kaj/11

Kantvik 2,8 euroa/m<sup>2</sup> (n. 55 euroa)

Satamayhtiön pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokra vuonna 2015 olisi alueittain seuraava:

Katajanokka 888 000 euroa

Eteläsatama 664 000 euroa

Länsisatama 996 000 euroa

Hernesaari 102 000 euroa

Vuosaari 6 016 000 euroa

Kantvik 111 000 euroa

Yhteensä n. 8,8 miljoonaa euroa

Vuokrahinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun ja niitä tarkistetaan vuosittain 1.4.2016 alkaen.

Tarvittavat laituri- ja vesialueet sisällytetään Helsingin Satama Oy:n kanssa tehtäviin vuokrasopimuksiin, mutta niistä ei peritä vuokraa. Vuokraa on tarkoitus periä ainoastaan yhtiölle vuokrattavasta maa-alueesta. Laiturit siirtyvät yhtiön taseeseen, jolloin yhtiö vastaa niiden hoidosta ja ylläpidosta.

Kaupungin omistamia vesialueita sisällytetään vuokrasopimuksiin siinä laajuudessa, kuin alueita tarvitaan käytettäväksi satamatoiminnan kannalta tarpeelliseen alusliikenteeseen. Vuokralaisen vastuulle kuuluu vesialueiden pitäminen liikennöitävässä kunnossa sekä turva- ja muiden laitteiden ja rakenteiden ylläpito vuokra-alueella, mutta myös sen ulkopuolella siltä osin, kuin laitteet ja rakenteet liittyvät sataman toimintaan.

Merenkulkuun liittyvät oikeudet vesialueilla ovat vuokrasopimusten perusteella Helsingin Satama Oy:lle, mutta kaupungilla on mahdollisuus tarvittaessa käyttää vesialueitaan muihin käyttötarkoituksiin sataman kanssa tehtyjen vuokrasopimusten estämättä. Vuokrasopimuksiin otetaan ehto kaupungin mahdollisuudesta muuttaa yhtiön kanssa tehtyjä vuokrasopimuksia vesialueiden osalta siinä tapauksessa, että kaupunki tarvitsee alueita kaupungin kannalta tärkeisiin hankkeisiin.

Vesialueet määräytyvät liitekarttojen 5 ja 6 mukaisesti. Vuokra-alueiden sisällä on myös yksityisessä omistuksessa olevia vesialueita, jotka eivät kuulu vuokra-alueisiin.



Tarkemmat laskelmat vuokrista löytyvät liitteestä 7.

#### Kiinteistövirastolle siirtyvät alueet ja rakennukset

Helsingin Satama Oy:n perustamisesta johtuen varsinaiseen satamatoimintaan kuulumattomia maa-alueita ja rakennuksia siirretään kiinteistövirastolle 1.1.2015 alkaen. Kiinteistövirastolle siirtyvillä alueilla ja rakennuksissa on voimassaolevia vuokrasopimuksia, jotka siirtyvät alueiden ja rakennusten mukana kiinteistöviraston hallintaan. Maanvuokrasopimusten yhteenlaskettu vuokratuotto vuonna 2015 on arviolta 3,7 miljoonaa euroa ja rakennusten vuokrasopimusten tuotto miljoona euroa. Ulkopuolisille vuokrattuja alueita on Vuosaarella, Katajanokalla, Pasilassa ja Metsälässä sekä rakennuksia tämän lisäksi Katajanokalla ja Metsälässä.

Ulkopuolisille vuokrattavien alueiden maanvuokrasopimusten tulee olla kiinnityskelpoisia, jolloin niitä voi käyttää vakuutena. Helsingin Satama Oy:n kanssa tehtävien maanvuokrasopimusten laatimisen jälkeen yhtiö ei voi vuokrata alueita ulkopuolisille samoin ehdoin kuin liikelaitos, sillä alivuokrasopimuksia ei ole mahdollista kiinnittää.

Vuoden 2015 alussa ulkopuolisille vuokratut alueet ja niiden sopimukset siirtyvät liikelaitokselta kiinteistövirastolle, jolle vuokralaiset maksavat myös vuokransa. Tällöin sopimusten kiinnityskelpoisuus säilyy eikä vuokralaisten asema heikkene yhtiöittämisen vuoksi. Vaikka sopimukset siirtyvät kiinteistövirastolle, niiden velvoitteista ja valvonnasta vastaisi toistaiseksi kuitenkin satamayhtiö.

Kiinteistövirastolle siirtyvissä rakennuksissa on voimassaolevia huoneenvuokrasopimuksia, jotka pysyvät voimassa ja siirtyvät kiinteistövirastolle 1.1.2015. Katajanokalla K6 ja K10 rakennusten sähkö ja lämpö tulee sataman verkosta. Kustannusten keräämisestä vuokralaisilta sovitaan kiinteistöviraston ja satamayhtiön välillä ja asiasta neuvotellaan sopimukseen uudet ehdot. Rakennukset on tarkoitus erottaa sataman verkosta muutaman vuoden sisällä.

Helsingin Sataman ja kiinteistöviraston välillä on sovittu yhteistyösopimuksen laatimisesta. Sopimuksen tarkoituksena on sopia menettelytavoista ja periaatteista, joita noudatetaan satamiin liittyvien alueiden vuokrauksessa ulkopuolisille toimijoille. Sopimus laaditaan siten, että se on voimassa 1.1.2015 alkaen. Siirtyvillä sopimuksilla on vaikutusta sataman toimintaan, mistä johtuen vuokrasopimusten hallinnointi hoidetaan yhteistyössä Helsingin Satama Oy:n ja kiinteistöviraston kesken.

Tiedot kiinteistövirastolle siirtyvistä sopimuksista sekä niihin liittyvistä rakennuksista ja alueista ovat liitteessä 8.





## Korvaukset Vuosaaren infrasta

Satama on rakentanut nykyisen vuokra-alueensa sisäpuoliset kadut ja kunnallistekniikan. Ulkopuolisten toimijoiden kanssa tehtyihin vuokrasopimukseen sisältyy korvaus alueen katujen ja kunnallistekniikan käytöstä. Osa vuokralaisista on maksanut korvauksen kertakorvauksena ja osa maksaa korvausta osana vuokraa. Vuokrasopimusten siirtyessä kiinteistövirastolle vuokralaiset ryhtyvät maksamaan po. korvauksen vuokramaksujensa mukana kiinteistövirastolle.

Koska katujen ja kunnallistekniikan huolto ja ylläpito on jatkossakin sataman vastuulla, kiinteistövirastolle maksetut korvaukset pitää hyvittää satamayhtiölle. Tämän vuoksi kaupunginhallitukselle esitetään, että Vuosaaren satama-alueen vuokrasopimukseen otetaan ehto alennuksesta, joka vastaa vuokramaksujen yhteydessä kiinteistövirastolle maksettavia infrakorvauksia.

## Asemakaavatilanne

Katajanokalla ja Eteläsatamassa on tulossa muutoksia satama-alueiden kaavoihin. Muuhun käyttöön osoitettavat alueet vuokrataan satamayhtiölle irtisanomisoikeudella.

Länsisatamassa ja Hernesaarella satamatoimintaa varten saadaan lisäalueita täyttömaalla. Samalla osa satamakäyttöön nykyisin vuokratuista alueista otetaan asumis- tai muuhun käyttöön. Uusien kaavojen valmistelu on käynnissä.

Vuosaarella on voimassa uusi asemakaava, jossa on osoitettu alueet satamatoimintaa varten. Kaava on ajantasainen eikä sen muuttamista ole suunniteltu.

Kantvikin satama-alueella on käynnissä kaavoitus ja tavoitteena on saada kaava lainvoimaiseksi vuoden 2015 aikana.

## Maaperävastuut

Vuosaaren satama-alueella lukuun ottamatta maaperän pilaantuneisuutta ei ole kattavasti tutkittu. Erityisesti sedimentteihin sisältyy riski puhdistamisvelvollisuudesta. Satama-alueiden vuokrahintojen esitetään olevan puhtaan maan hintojen tasolla, jolloin on luontevaa, että vastuu pilaantuneisuuden aiheuttamista kustannuksista jää kaupungille.

Maaperän puhtaudesta ehdotetaan otettavaksi vuokrasopimukseen ehdot, joiden mukaan kaupunki vastaa laiturien ja muiden suurten rakenteiden sekä rakennusten rakentamiseen liittyvästä maaperän



puhdistamisesta silloin, kun toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa. Kaupunki korvaisi tällöin ennen Helsingin Satama Oy:n kanssa tehtyjen vuokrasopimusten alkamista syntyneestä pilaantumisen aiheutuvat kustannukset. Ainoastaan pienet, rakentamiseen liittyvät puhdistamistoimet olisivat yhtiön vastuulla.

Helsingin Satama Oy:n maanvuokrasopimuksen aikainen vastuu maaperän puhtaudesta olisi vuokralaisella.

Yhtiö vastaa sedimenttien pilaantuneisuudesta koko satamatoiminnan ajalta siltä osin, kuin pilaantuminen on aiheutunut satamatoiminnasta. Tämä on perusteltua sen vuoksi, että vesialueista ei peritä vuokraa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksellään kehottamaan Helsingin Satama Oy:tä ja kiinteistölautakuntaa asianmukaisesti tiedottamaan vuokralaisilleen mahdollisista liitteestä 8 ilmenevistä vuokranantajan vaihdoksista.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kartta Eteläsataman ja Katajanokan vuokra-alueista
- 2 Kartta Länsisataman vuokra-alueesta
- 3 Kartta Vuosaaren vuokra-alueesta
- 4 Vuokra-alue Kantvik
- 5 Vesialueet kantakaupunki
- 6 Vesialueet Vuosaari
- 7 Vuokralaskelma
- 8 Siirtyvät sopimukset, rakennukset ja alueet

**Otteet**

**Ote**

Helsingin Satama Oy

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



26.11.2014

Kaj/11

Liite 8

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 1198

HEL 2014-010959 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin Satama Oy:lle Helsingin kaupungin 7., 8., 9., 20. ja 54. kaupunginosissa (Ullanlinna, Kaivopuisto, Katajanokka, Länsisatama ja Vuosaari) sijaitsevat liitekarttojen 1 - 3 ja 5 - 6 mukaiset maa- ja vesialueet kauintaan 31.12.2074 saakka sekä Kirkkonummen kunnassa Kantvikin alueella sijaitsevat liitekartan 4 mukaiset Helsingin kaupungin omistamat maa-alueet kauintaan 31.12.2028 saakka seuraavin ehdoin:

1

Katajanokan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,7 euron suuruista neliömetrihintaa.

Eteläsataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,7 euron suuruista neliömetrihintaa.

Länsisataman ja Hernesaaren vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13,1 euron suuruista neliömetrihintaa.

Vuosaaren sataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 5,0 euron suuruista neliömetrihintaa.

Kantvikin sataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 2,8 euron suuruista neliömetrihintaa.



26.11.2014

Kaj/11

2

Tilapäisesti vuokrattavien alueiden maanvuokrasta peritään 50 %.

3

Vesi- ja laiturialueilta ei peritä vuokraa, mutta niiden huolto- ja kunnossapitovastuu on vuokralaisella.

4

Täyttöalueilta peritään vuokraa siitä lukien, kun täyttötöiden valmistumisen jälkeen satamayhtiö ottaa alueet käyttöön.

5

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Helsingin Satama Oy:lle vuokrattaviin alueisiin tarvittavia täsmennyksiä.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Helsingin Satama Oy:n kanssa yhteistyösopimuksen, jossa sovitaan muun muassa satama-alueiden vuokrauksessa ulkopuolisille noudatettavista periaatteista ja menettelytavoista.

D

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään Vuosaaren satama-alueella sijaitsevien muille kuin Helsingin Satama Oy:lle vuokrattujen alueiden maanvuokraan sisältyvien kunnallistekniikkakorvausten korvaamisesta Helsingin Satama Oy:lle myöntämällä satamayhtiön kanssa tehtävään Vuosaaren satama-alueen maanvuokrasopimukseen korvausten suuruutta vastaavan alennuksen.

E

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että maaperän puhdistamiseen liittyvät vastuut satamayhtiön kanssa tehtäviä vuokrasopimuksia edeltävältä ajalta kuuluvat kaupungille lukuun



ottamatta pieniä maaperän kunnostuksia, jotka liittyvät rakentamiseen ja jotka määritellään tarkemmin maanvuokrasopimuksissa.

F

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan merkitsemään Helsingin Satama -liikelaitoksen nykyiset sisäiset vuokraukset päätymään 31.12.2014.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.10.2014 § 484

HEL 2014-010959 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin Satama Oy:lle Helsingin kaupungin 7., 8., 9., 20. ja 54. kaupunginosissa (Ullanlinna, Kaivopuisto, Katajanokka, Länsisatama ja Vuosaari) sijaitsevat liitekarttojen 1 - 3 ja 5 - 6 mukaiset maa- ja vesialueet kauintaan 31.12.2074 saakka sekä Kirkkonummen kunnassa Kantvikin alueella sijaitsevat liitekartan 4 mukaiset Helsingin kaupungin omistamat maa-alueet kauintaan 31.12.2028 saakka seuraavin ehdoin:

1

Katajanokan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,7 euron suuruista neliömetrihintaa.

Eteläsataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,7 euron suuruista neliömetrihintaa.

Länsisataman ja Hernesaaren vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13,1 euron suuruista neliömetrihintaa.



Vuosaaren sataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 5,0 euron suuruista neliömetrihintaa.

Kantvikin sataman vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 2,8 euron suuruista neliömetrihintaa.

2

Tilapäisesti vuokrattavien alueiden maanvuokrasta peritään 50 %.

3

Vesi- ja laiturialueilta ei peritä vuokraa, mutta niiden huolto- ja kunnossapitovastuu on vuokralaisella.

4

Täyttöalueilta peritään vuokraa siitä lukien, kun täyttötöiden valmistumisen jälkeen satamayhtiö ottaa alueet käyttöön.

5

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin Satama Oy:lle vuokrattaviin alueisiin tarvittavia täsmennyksiä.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin Satama Oy:n kanssa yhteistyösopimuksen, jossa sovitaan muun muassa satama-alueiden vuokrauksessa ulkopuolisille noudatettavista periaatteista ja menettelytavoista.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan päättämään Vuosaaren satama-alueella sijaitsevien, muille kuin Helsingin Satama Oy:lle vuokrattujen



---

alueiden maanvuokraan sisältyvien infrakorvausten korvaamisesta Helsingin Satama Oy:lle myöntämällä satamayhtiön kanssa tehtävään Vuosaaren satama-alueen maanvuokrasopimukseen korvausten suuruutta vastaavan alennuksen.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että maaperän puhdistamiseen liittyvät vastuut satamayhtiön kanssa tehtäviä vuokrasopimuksia edeltävältä ajalta kuuluvat kaupungille lukuun ottamatta pieniä maaperän kunnostuksia, jotka liittyvät rakentamiseen ja jotka määritellään tarkemmin maanvuokrasopimuksissa.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan merkitsemään Helsingin Satama -liikelaituksen nykyiset sisäiset vuokraukset päättämään 31.12.2014.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi