



05.03.2015

To/6

6

Kahden teollisuustontin vuokraaminen Etnopal Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilasta (Tapaninkylä, tontit 39125/6 ja 7)

HEL 2015-002322 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 131/682 501, Hiidenportti 16 ja 18

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Etnopal Oy:lle (Y-tunnus 2526048-2) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39125 tontin nro 6 (os. Hiidenportti 18, pinta-ala 1 978 m²) teollisuus- ja varastotarkoitukseen 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä (liite nro 1) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

(T1139-40)

B

Lautakunta päättää vuokrata Etnopal Oy:lle (Y-tunnus 2526048-2) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39125 tontin nro 7 (os. Hiidenportti 16, pinta-ala 1 875 m²) teollisuus- ja varastotarkoitukseen 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä (liite nro 2) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

(T1139-41)

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Etnopal Oy pyytää 18.1.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin Tapanilan teollisuusalueen tontit 39125/6 ja 7 teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Etnopal Oy on vuonna 2013 perustettu yritys, jonka tarkoituksena on toimia hankkeessa rakennuttajana ja toimitilojen vuokraajana.

Hakijalla on tarkoituksena toteuttaa molemmat tontit ja vuokrata toimitiloja tekstiileitä, jalkineita ja nahkatuotteita maahantuovalle yritykselle, pienkorjaus- ja asennusyriyksille sekä terveystuotteita tuottavalle yritykselle. Molempien tonttien toteutuva rakennusoikeus



tulisi olemaan alustavien suunnitelmien mukaan noin 962 k-m² eli yhteensä 1 924 k-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Muodostettavat tontit 39125/6 ja 7 kuuluvat voimassa olevan, ympäristöministeriön 7.5.1999 vahvistaman ja 18.6.1999 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10574 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY-1). Muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on 1 978 m² ja rakennusoikeus 1 187 k-m² sekä tontin nro 7 pinta-ala 1 875 m² ja rakennusoikeus 1 125 k-m². Tonttien rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettavat tontit 39125/6 ja 7 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 9,50 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 180 euroa/k-m² (ind. 1897). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, jota Tapanilan teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa on käytetty.

Tapanilan teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä sekä materiaaleista. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat määräytyvät seuraavasti:

tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1897)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1897)
39125/6	1 187	9,50	180	564	10 699
39125/7	1 125	9,50	180	534	10 130

Maaperäasiat

Kyseiset tontit kuuluvat alueeseen, joka on ostettu 6.11.2001 Polar Kiinteistöt Oyj:ltä. Alueen maaperä oli pilaantunut aikaisemman



toiminnan vuoksi kasvinsuojeluaineilla, sinkillä, elohopealla, öljyllä ja PCB-yhdisteillä. Polar Kiinteistöt Oyj kunnosti maaperän pääosin ennen kauppaa Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten YS 808/3.12.1999 ja YS 507/4.6.2001 mukaisesti. Alueelle sai kuitenkin ko. päätösten mukaisesti jättää haitta-ainepitoisia maa-aineksia. Jos kyseisiä maita joudutaan poistamaan rakentamisen vuoksi, on ne kuitenkin toimitettava asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto teki 6.11.2001 sopimuksen Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa työnjaosta alueen maaperän puhdistamisesta. Sopimuksen mukaan vuokralainen puhdistaa vuokraamansa tontin rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Alue kunnostetaan Polar Kiinteistöt Oyj:n (nyk. IVG Polar Oy) antamien ohjeiden sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten No YS 808/3.12.1999 ja No YS 507/4.6.2001 mukaisesti. Polar Kiinteistöt Oyj korvaa puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kulut vuokralaiselle.

Vuokralainen on tietoinen tonteilla olevista betonirakenteista. Mikäli rakentamisen yhteydessä rakenteet pitää poistaa, vastaa vuokralainen kustannuksellaan rakenteiden poistamisesta ja kuljetuksesta asianmukaiseen paikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseistä jätettä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Etnopal 39125/6
- 2 Vuokrasopimusluonnos Etnopal 39125/7

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2