

Principer för utarrenderingen av Lövö köpcentrum, kvarter 30206

Gemensamma kyrkorådet 11.08.2022 § 282

Föredragande Samfällighetens direktör Rintamäki Juha

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

1. godkänner arrendeprinciperna för Lövö köpcentrums detaljplanetomter 91-30-204-2 och 91-30-204-3 i kvarter 30204
2. ger Vanda kyrkliga samfällighet fullmakt att begära anbud i syfte att långfristig utarrendera de i punkt 1 avsedda tomterna
3. konstaterar att Vanda samfällighet fattat motsvarande beslut den 8.6.2022.

Beslut

Enligt förslaget.

Redogörelse

Vanda och Helsingfors samfälligheter samäger kvarter 30204 på Lövö i Helsingfors. På fastigheten finns ett köpcenter som uppförts på basis av den gamla detaljplanen. Samfälligheterna ansökte i mars 2022 om rivningstillstånd för köpcentret. Den nya detaljplanen för kvarteret trädde i kraft i mars 2009 och ger kvarteret två nya tomter.

Tomt A (fastighetsbeteckning 91-30-204-2):

- planbeteckning AK
- byggrätt 5 000 m² vy
- därtill ska 500 m² vy i gatuplanet reserveras för butiks- och affärslokaler

Tomt B (fastighetsbeteckning 91-30-204-3):

- planbeteckning AR
- byggrätt 1 480 m² vy

Enligt gällande detaljplan uppgår byggrätten på samfälligheternas ovan nämnda tomter till 6 980 m² vy. Vanda samfällighets ägarandel är 64,11% medan Helsingfors samfällighet äger 35,89%.

Samfälligheterna har för avsikt att konkurrensutsätta arrenderingen av tomterna. Värdet på tomternas byggrätt utvärderades i november-december 2021 av GEM Valuation Oy och FinCap Kiinteistövarainhoito Oy. På basis av dessa utvärderingarna uppskattas värdet på byggrätten till

- för AK tomten 1 500 €/ m² vy
- för AR tomten 1 500-1.800 €/m² vy
- för affärernas byggrätt 400-500 €/m² vy

Årsarrendet på basis av enhetspriset (=grundarrende) med beaktande av samfälligheternas avkastningskrav om 5 % blir därmed:

- AK tomten 75,00 €/ m²vy
- AR tomten 75,00-90,00 €/m²vy
- Affärerna 20,00-25,00 €/m²vy

Föreslås att samfälligheterna för de två tomterna i kvarter 30204 ingår långfristiga arrendeavtal till en och samma instans. Den som vinner konkurrensutsättningen ska också åta sig att riva det gamla köpcentret på det sätt som stipulerats i rivningstillståndet. Beslutet kräver att Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut om godkännande av arrendevillkoren.

Följande huvudprinciper för arrendeavtalen föreslås:

Arrendetid: 50 år, avtalet upphör då den överenskomna arrendetiden löpt ut.

Arrende: AK och AR byggrätt: 75,00 €/m²vy och för affärslokalerna 20,00 €/m²vy.

Justering av arrendet: Grundarrendet knyts till till fullt belopp till levnadskostnadsindex (oktober 1951=100). Grundarrendet beräknas enligt poängtalet för oktober 2021 (2041). Då 25 respektive 40 år gått från det avtalet inleddes har arrendegivaren rätt att justera arrendet så att det motsvarar gängse tomtpris på området. Arrendet fastställs på basis av marknadspriset på så sätt att värdet på byggrätten bedöms av en oberoende expert och det nya värdet fastställs på basis av arrendeområdets marknadsvärde. Avkastningskravet är 5 %, dock så att arrendet alltid ska uppgå till minst det arrende som fastställdes i början av avtalsperioden.

Förnyande av arrendeavtalet: Om arrendegivarna beslutar att på nytt arrendera ut området eller del av området har arrendatorn förtursrätt att teckna arrendeavtal om områdets användningsändamål förblir detsamma. Arrendatorn ska senast 24 månader före utgången av arrendeavtalet skriftligt meddela sitt intresse för att återarrendera området. Arrendegivarna ska då minst 18 månader innan avtalet löper ut delge arrendatorn de nya arrendevillkoren (anbud) eller fastställa att arrendeavtalet upphör. Arrendatorn ska besvara arrendegivarnas anbud senast 12 månader före arrendeavtalets utgång, vid vite att i annat fall förlora sin förtur då området arrenderas ut på nytt.

Arrendegaranti: Som garanti för att arrendet och övriga villkor uppfylls ska arrendatorn till arrendegivaren överlåta ett belopp som motsvarar arrendet för två (2) år. Arrendegarantin ska vara en inteckningssäkerhet.

Avgifter och skatter som hänför sig till tomten: Arrendatorn svarar till fullt belopp för kommunaltekniska arbeten, ersättningar, anslutningsavgifter och andra därmed jämförbara avgifter som hänför sig till arrendeområdet och för den fastighetsskatt eller eventuella senare påförda motsvarande avgifter för det arrenderade området enligt faktura som arrendegivarna ger.

Konkurrensutsättningen för detta område avses förverkligas som konkurrensutsättning av arrenderätten. Den avgörande faktorn blir därmed arrenderättsavgiften som anbudsgivaren erbjuder samfälligheterna för rätten att arrendera marken. Anbudet ska dessutom omfatta rivningen av det gamla köpcentret. Med den som gett det bästa anbudet görs ett reserveringsavtal om vilket gemensamma kyrkorådet fattar beslut. Beslutet om utarrenderingen av tomterna fattas av gemensamma kyrkofullmäktige och besluten ska fastställas av Helsingfors domkapitel. Sedan domkapitlets fastställande vunnit laga kraft ingås arrendeavtal som följer ovan nämnda principer, med den som reserverat tomterna.

Arrendebeslutet förutsätter att Vanda samfällighet fattar motsvarande beslut.

Barnkonsekvensbedömning

För detta ärende behöver barnkonsekvensbedömning inte göras.

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus, tfn 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Distribution

Vanda kyrkliga samfällighet

Gemensamma kyrkofullmäktige 08.09.2022 § 72
531/03.01.01/2022

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige
1. godkänner arrendeprinciperna för Lövö köpcentrums detaljplanetomter 91-30-204-2 och 91-30-204-3 i kvarter 30204

2. ger Vanda kyrkliga samfällighet fullmakt att begära anbud i syfte att långfristig utarrendera de i punkt 1 avsedda tomterna
3. konstaterar att Vanda samfällighet fattat motsvarande beslut den 8.6.2022.

Behandling

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Distribution

Vanda kyrkliga samfällighet