

Principer för utarrendering av en del av fastigheten 92-407-12-13 i Rödsand, Vanda till en planerad logistikfastighet

Gemensamma kyrkofullmäktige 26.01.2023 § 18
455/03.02.00/2022

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

1. godkänner principerna för utarrenderingen av ovan nämnda område
2. ger Vanda samfällighets fastighetsväsende fullmakt att begära anbud gällande konkurrensutsättandet av ett långfristigt arrendeavtal för ovan nämnda område
3. konstaterar att godkännandet av begäran om anbud måste godkännas av Helsingfors samfällighets fastighetsdirektör
4. konstaterar att beslutet måste godkännas av Vanda samfällighet.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

GKR 08.12.2022, § 416

Föredragande Samfällighetens direktör Juha Rintamäki

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

1. godkänner principerna för utarrenderingen av ovan nämnda område
2. ger Vanda samfällighets fastighetsväsende fullmakt att begära anbud gällande konkurrensutsättandet av ett långfristigt arrendeavtal för ovan nämnda område
3. konstaterar att godkännandet av begäran om anbud måste godkännas av Helsingfors samfällighets fastighetsdirektör
4. konstaterar att beslutet måste godkännas av Vanda samfällighet.

Beslut

Enligt förslaget.

Redogörelse

Vanda och Helsingfors samfälligheter samäger en fastighet med fastighetsbeteckningen 92-407-12-13 i Rödsand Vanda. Vanda samfällighets ägoandel är 64,11% medan Helsingfors samfällighets ägoandel är 35,89%.

Totalt utgör fastigheten ca 47 ha och består av fyra olika lotter. För logistikändamål torde 4-5 ha på den södra lotten reserveras. Den ifrågavarande lotten omfattar ca 14 ha och dess norra del har reserverats för utvidgning av Vanda samfällighets begravningsplats. Mellan det föreslagna området och begravningsplatsen finns ett betydande skyddsområde med skog och berg.

Avsikten är att ansöka om detaljplaneändring för området för att möjliggöra byggandet av en logistikcentral på minst 12 500 m² vy på området. Innan detaljplaneändringen inleds konkurrensutsätter samfälligheterna arrenderätten till den blivande tomten. Avsikten är att med den blivande arrendatorn ingå ett reserveringsavtal som gäller den tid planeprocessen pågår och att den blivande arrendatorn involveras i plane-processen så att detaljplaneändringen görs på bästa möjliga vis med tanke på den blivande arrendatorns behov.

Den ifrågavarande fastigheten utvärderades i november 2021 av GEM Valuation Oy. I värderingsinstrumentet värderas byggrätten för logistikändamål till 200 €/m² vy och på basis av detta har arrendet, med 5 % avkastningskrav, fastställts till 10 €/m² vy.

Samfälligheterna kommer att konkurrensutsätta arrenderätten på så sätt att tomten för den tid planprocessen pågår reserveras för den som gett det bästa anbudet. Det slutliga arrendeavtalet ingås sedan då detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

De grundläggande principerna i arrendeavtalet för tomten:

Arrendetid: 50 år, avtalet upphör då arrendetiden löpt ut

Arrende: för logistikbyggrätten 10,00 €/m² vy.

Justering av arrendet: Grundarrendet knyts till fullt belopp till levnadskostnadsindex (oktober 1951= 100). Grundarrendet fastställs för en månad och som poäng används indexet för november 2021 (2050).

Då 25 respektive 40 år gått sedan arrendeavtalet ingicks har arrendegivaren rätt att justera arrendet så att det motsvarar gängse tomtprisutveckling på området. Arrendet fastställs enligt marknadspris så att vördet på byggrätten görs av en extern oberoende sakkunnig och det nya arrendet fastställs på basis av marknadsvärdet på arrendeområdet utökat med 5 % avkastningskrav, dock så att arrendet alltid minst motsvarar arrendet som fastställdes då arrendeperioden inleddes.

Återarrendering: Om arrendegivarna väljer att på nytt arrendera ut en del av eller hela arrendeområdet har arrendatorn förtur att arrendera området på nytt, förutsatt att användningsområdet förblir oförändrat. Arrendatorn ska senast 24 månader innan arrendetiden löper ut skriftligen meddela sitt eventuella intresse för att återarrendera området. Arrendegivarna meddelar då arrendator, senast 18 månader innan arrendetiden löper ut, de nya arrendevillkoren (anbud) eller bekräftar att arrendeavtalet upphör. Arrendatorn ska besvara arrendegivarnas anbud senast 12 månader innan arrendetiden löper ut med risk för att annars förlora sin förtur i fråga om rätten att återarrendera området.

Hysesgaranti: Som garanti för arrendet och uppfyllandet av andra avtalsvillkor överlåter arrendatorn till arrendegivarna en arrendegaranti motsvarande två (2) års arrende. Arrendegarantin utgörs av en inteckning.

Avgifter och skatter som hänför sig till tomten: Arrendatorn ansvarar till fullt belopp för kostnaderna för kommunaltekniken, ersättningar, anslutningsavgifter och andra därmed jämförbara avgifter som hänför sig till området som arrenderas samt för fastighetsskatten och eventuella andra avgifter som i dess ställe påförs området. Detta görs mot faktura som arrendegivarna företer.

Konkurrensutsättningen av området sker genom att konkurrensutsätta arrenderätten. Den avgörande faktorn är således den arrenderättsavgift som anbudsgivaren erbjuder samfälligheterna.

Med den som ger det bästa arrendearättsanbudet ingås ett reserveringsavtal om vars godkännande gemensamma kyrkorådet besluter.

Beslut om utarrendering av tomten fattas av gemensamma kyrkofullmäktige i de två samfälligheterna, efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Beslutet måste desutom fastställas av Helsingfors domkapitel. Då domkapitlets beslut vunnit laga kraft ingås i enlighet med ovan nämnda arrendeprinciper ett arrendeavtal med den som reserverat tomten.

Beslut om utarrendering kräver att Vanda samfällighet fattat motsvarande beslut.

Barnkonsekvensbedömning

Ärendet kräver inte barnkonsekvensbedömning.

Tilläggsuppgifter

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

Distribution

Vanda samfällighet
Helsingfors domkapitel