



## § 85

### Stadsmiljönämndens förslag till stadsstyrelsen om att reservera bostadshustomt 29266/1 för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga för planering av projekt för servicebostäder för seniorer (Haga, Södra Haga, AK-tomt 29266/1)

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Köpingsvägen 11

## Framställning

Stadsmiljönämnden föreslog för stadsstyrelsen att stadsstyrelsen fram till den 31 december 2025 ska reservera bostadshustomt (AK-1) 29266/1 i Helsingfors stads 29:e stadsdel (Haga) för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga (FO-nummer 3403436-4) för planering av ett projekt för servicebostäder för seniorer enligt följande villkor:

- Reservationsområdet motsvarar bilagskarta 1 och omfattar tomt (AK-1) 29266/1 (areal 2 132 m<sup>2</sup>, byggrätten för tomten 4 820 m<sup>2</sup>).
- Den som fått reservationen är skyldig att följa de särskilda reservationsvillkoren i bilaga 3, de allmänna reservationsvillkoren i bilaga 4 och instruktionerna för stadens byggherrar i bilaga 5.

## Föredragande

sektorchef i stadsmiljösektorn  
Ville Lehmuskoski

## Upplysningar

Marja Hannikainen, ledande tomtombud, telefon: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Karta över reservationsområdet
- 2 Lägeskarta
- 3 Särskilda reservationsvillkor
- 4 Allmänna reservationsvillkor för tomter
- 5 Anvisningarna för byggande av brunnar, borrning och fällning av träd, ("kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021)

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Utdrag

### Utdrag

### Bilagor till utdrag



Reservationsmottagare

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,  
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Förslagstext

Bilaga 1

## Förslag till framställning

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Stadsmiljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att tomt 29266/1 i Haga fram till den 31 december 2025 ska reserveras för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga (FO-nummer 3403436-4) för planering av ett projekt för servicebostäder för seniorer. Tomt 29018/2 är utarrenderad med långvarigt markarrendeavtal nr 8222 till Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr fram till den 31 december 2025.

Det nuvarande arrendeområdet för stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr omfattar största delen av tomt 29266/1 som enligt föreslaget ska reserveras. På tomten finns ett servicehus för seniorer som ägs av Folkhälsan.

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr har 22.12.2023 sålt sin arrenderätt till tomten 29018/2 åt Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga, för vilken tomten nu föreslås att reserveras. Överföring av arrenderätten har ännu inte registrerats.

## Föredragandens motiveringar

### Ansökan och beskrivning av projektet

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (FO-nummer 0202471-9) har, med en ansökan daterad den 17 augusti 2023, bett att flervåningshustomten 29266/1 som möjliggör kompletteringsbyggande ska reserveras för Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr för planering av ett frifinansierat projekt för ett servicehus för seniorer. Det nya servicehuset för seniorer skulle ha plats för ca 100 invånare.

Tomt 29018/2 är utarrenderad till Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr med långvarigt markarrendeavtal nr 8222 fram till den 31 december 2025.



06.02.2024

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr har 22.12.2023 sålt sin arrende-  
rätt till tomten 29018/2 åt Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga, för vil-  
ken tomten nu föreslås att reserveras. Överföring av arrenderätten har  
ännu inte registrerats.

En lägeskarta finns i bilaga 2.

#### Besittnings- och finansieringsform

Enligt förslaget ska oreglerade frifinansierade hyresbostäder som är  
ämnade för serviceboende för seniorer byggas på tomt 29266/1.

En granskning av besittnings- och finansieringsformen har gjorts till-  
sammans med enheten för boende vid stadskansliet. Besittnings- och  
finansieringsformen för tomten som enligt förslaget ska reserveras upp-  
fyller målen i AM-programmet.

#### Detaljplane- och tomtuppgifter

<b>Detaljplane- och tomtuppgifter</b>	
Detaljplan nr	<u>12638</u>
Detaljplanen har trätt i kraft	9.12.2022
Användningsändamål	AK-1 Kvartersområde för bostadsbyggnader där endast specialbostäder får byggas
Adress	Köpingsvägen 11
Tomt nr	1
Fastighetsbeteckning	91-29-266-1
Area m <sup>2</sup>	2 132
Byggrätt m <sup>2</sup>	4 820

Detaljplan nr 12638, som möjliggör nybyggande / kompletteringsbyg-  
gande, har upprättats för tomt 29266/1. Detaljplanen möjliggör byggan-  
de av ett nytt och större servicehus för seniorer. I planändringen är  
tomt 29018/2 planlagd som bostadshustomt med byggrätt för special-  
bostäder på sammanlagt 4 820 m<sup>2</sup> v-y. Detaljplanen har vunnit laga  
kraft.



En liten del av den nuvarande tomten 29018/2 har blivit del av den intilliggande parken och en del av parken har blivit del av tomten. Detta utgör den nya bostadshustomten 29266/1.

Till bostadsvåringsytan tillkommer cirka 3 000 m<sup>2</sup> v-y. Det nuvarande servicecentret för seniorer, byggt på 1960-talet, rivs för att ge plats för den nya byggnaden. Det nya servicehuset för seniorer erbjuder plats för cirka 100 seniorer. Antalet invånare ökar med cirka 50 personer.

## Reservering av tomt

Föredraganden föreslår att tomt (AK-1) 29266/1 ska reserveras för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga i enlighet med beslutsförslaget.

Enligt de riktlinjer för överlåtelse av tomter och de tillämpningsanvisningar som preciserar dem som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (220 §) reserverar staden regelbundet bostadstomter genom offentliga ansökningar och anbudstävlingar. Enligt punkt 2.5 "Direktanvisning av tomter" i de riktlinjer för överlåtelse av tomter och de tillämpningsanvisningar som kompletterar dem som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (220 §) kan staden dock tillfälligt på särskilda grunder för att främja kompletteringsbyggande reservera tomter och områden genom direktanvisning utan ett öppet ansökningsförfarande för tomtarrendatorn och/eller den samarbetspartner tomtarrendatorn valt.

Tomt 29018/2, som i och med ändring nr 12638 i detaljplanen blir tomt 29266/1, är långvarigt utarrenderad till Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr fram till den 31 december 2025, och det är fråga om kompletteringsbyggande på tomten.

Det planerade projektet för kompletteringsbyggande ökar antalet servicebostäder som erbjuds för seniorer i området.

Reservationsförslaget har beretts i samarbete med stadskansliet. Reservationen uppfyller stadsstrategin och de bostadspolitiska målen. Reservationen baserar sig på uppgifterna i ansökan och de förhandlingar som hållits. Reservationen uppfyller också stadens mål gällande fördelning av bostadsproduktionens besittnings- och finansieringsformer för området i fråga som fastställts för direktanvisning av tomter.

## Reservationsvillkor

Vid tomtreservationer följs de särskilda reservationsvillkoren i bilaga 3, stadens vanliga villkor för tomtreservation och de aktuella anvisningarna för byggande av brunnar, borrning och fällning av träd ("Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut", 15.10.2021) som gjorts upp för bygherrarna för stadens tomter av



tjänsten tomter och utveckling av markegendom inom stadsmiljösektorn.

Senare överlåtelse av tomten och ändringar i det nuvarande markarrendeavtalet för området

Tomt 29266/1, som enligt förslaget ska reserveras, ska senare överlåtas genom långvarig arrendering i enlighet med de riktlinjer för överlåtelse av bostadstomter som stadsstyrelsen fastställt 1.4.2019 (220 §).

Markarrendeavtalet för tomt 29018/2 kommer upphöra och ett nytt långvarigt markarrendeavtal kommer upprättas för den planerade tomten 29266/1 eller för tomterna som utgör den.

I arrendebestämningen för tomt 29266/1 följs de principer som stadsfullmäktige 2.2.2022 (22 §) godkänt. Fastställandet av marknadsvärdet för tomten grundar sig på en separat utredning som gjorts av en opartisk bedömare eller på en prismodell som godkänts av en opartisk bedömare. Arrendeprinciperna för tomten fastställs i samband med att det långvariga markarrendeavtalet upprättas.

Byggandet får inte inledas innan det nya långtidsarrendeavtalet för AK-tomten har undertecknats.

Ersättning för kompletteringsbyggande

På grund av genomförandet av en ändring i detaljplanen kommer staden inte betala ersättning för kompletteringsbyggandet, eftersom tomten enligt förslaget ska reserveras för den nuvarande arrendatorn Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga.

Befogenheter

Enligt 8 kap. 1 § 2 mom. 2 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsstyrelsen om reservering av stadsägda mark- och vattenområden för byggande.

Föredragande

sektorchef i stadsmiljösektorn  
Ville Lehmuskoski

Upplysningar

Marja Hannikainen, ledande tomtombud, telefon: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Karta över reservationsområdet
- 2 Lägeskarta
- 3 Särskilda reservationsvillkor
- 4 Allmänna reservationsvillkor för tomter



06.02.2024

Asia/17

- 5 Anvisningarna för byggande av brunnar, borrhning och fällning av träd, ("kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021)

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Utdrag

### Utdrag

Reservationsmottagare

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,  
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Förslagstext

Bilaga 1

## För kännedom

Stadshus

Markanläggning och tomter