



11.03.2024

Asia/10

§ 145

Reservering av tomt för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga för planering av projekt för serviceboende för äldre (Haga, Södra Haga, Ak-tomt 29266/1)

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade reservera bostadshustomten (AK-1) 29266/1 i 29 stadsdelen (Haga) för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga (FO-nummer 3403436-4) för planering av ett projekt för serviceboende för äldre enligt följande:

- Reservationsområdet motsvarar bilagskarta 1 och omfattar tomt (AK-1) 29266/1 (areal 2 132 m², byggrätten för tomten 4 820 m² vy).
- Reserveringen gäller till och med 31.12.2025.
- Den som reserverat tomten är skyldig att följa de särskilda reservationsvillkoren i bilaga 3, de allmänna reservationsvillkoren i bilaga 4 och instruktionerna för stadens byggherrar i bilaga 5.

Behandling

Jäviga: Marcus Rantala

Jävsgrund: samfundsjäv (förvaltningslagen 28.1 § 5 punkten)

Föredragande

kanslichef
Jukka-Pekka Ujula

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”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



11.03.2024

Asia/10

Reserveringstagaren

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Stadsmiljösektorn

Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ansökan och beskrivning av projektet

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder (FO-nummer 0202471-9) har den 17 augusti 2023 ansökt om att flervåningshustomten 29266/1 som möjliggör kompletteringsbyggande ska reserveras för Trygga Åldringsbostäder sr för planering av ett fritt finansierat projekt för ett serviceboende för äldre. Det nya servicehuset för äldre kommer att ha plats för ca 100 invånare.

Tomten 29018/2 är utarrenderad till Trygga Åldringsbostäder sr med ett långfristigt arrendeavtal nr 8222 ända fram till den 31 december 2025. Trygga Åldringsbostäder sr:s nuvarande arrendeområde omfattar största delen av den planerade tomten 29266/1 som reserveras, där servicehuset för äldre som Folkhälsan äger finns. Trygga Åldringsbostäder sr har 22.12.2023 sålt sin arrenderätt till tomten 29018/2 till Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga, för vilken tomten nu reserveras. Överföringen av arrenderätten har ännu inte registrerats.

En lägeskarta finns i bilaga 2.

Besittnings- och finansieringsform

På tomten 29266/1 byggs oreglerade fritt finansierade hyresbostäder som är ämnade för serviceboende för äldre.

En granskning av besittnings- och finansieringsformen har gjorts tillsammans med enheten för boende vid Stadskansliet. Besittnings- och finansieringsformen för tomten som reserveras uppfyller målen i BM-programmet.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



Detaljplane- och tomtuppgifter	
Detaljplan nr	12638
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
Areal m ²	2 132
Byggrätt m ² vy	4 820

Detaljplan nr 12638, som möjliggör kompletteringsbyggande, har upprättats för tomt 29266/1. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt och större servicehus för äldre. I detaljplaneändringen är tomt 29018/2 planlagd som bostadshustomt med byggrätt för specialbostäder på sammanlagt 4 820 m² vy. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

En liten del av den nuvarande tomten 29018/2 har blivit en del av parken och en del av den intilliggande parken har blivit en del av tomten så att det bildas en ny bostadshustomt 29266/1.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till cirka 3 000 m². Det nuvarande servicehuset för äldre från 1960-talet rivs för att ge plats för den nya byggnaden. Det nya servicehuset erbjuder plats för cirka 100 seniorer. Antalet boende ökar med cirka 50 personer.

Reservering av tomt

Enligt de riktlinjer gällande tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (§ 220) reserverar staden regelbundet bostadstomter genom offentliga ansökningar och tävlingar. Enligt punkt 2.5 "Direktanvisning av tomter" i tillämpningsanvisningarna kan staden dock på grunder som bedöms från fall till fall reservera tomter och områden genom direktanvisning utan ett öppet ansökningsförfarande för tomtarrendatorn och/eller den samarbetspartner tomtarrendatorn valt för att främja kompletteringsbyggande.



Tomt 29018/2, som i och med detaljplaneändringen nr 12638 bildar tomt 29266/1, är långfristigt utarrenderad till Trygga Åldringsbostäder sr till och med 31.12.2025, och det är fråga om kompletteringsbyggande på tomten.

Det planerade projektet för kompletteringsbyggande ökar utbudet på servicebostäder för äldre 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 förts. Reservationen uppfyller också stadens mål gällande fördelning av bostadsproduktionens besittnings- och finansieringsformer för området i fråga som fastställts för direktanvisning av tomter.

Reservationsvillkor

Vid tomtreservationen följs de särskilda reservationsvillkoren i bilaga 3, stadens allmänna villkor för tomtreservation och de aktuella instruktionerna för grävning, schaktning och fällning av träd ("Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut", 15.10.2021) som utarbetats för byggherrar på stadens tomter av stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendom.

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

Tomt 29266/1 som reserveras ska senare överlåtas genom långfristig utarrendering i enlighet med de riktlinjer för överlåtelse av bostadstomter som stadsstyrelsen fastställt 1.4.2019 (§ 220).

Markarrendeavtalet för tomt 29018/2 kommer att upphöra och ett nytt långfristigt markarrendeavtal kommer att upprättas för den planerade tomten 29266/1 eller för tomter som bildas av 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 av en oberoende värderare eller på en prismodell som en oberoende värderare har godkänt. Arrendeprinciperna för tomten fastställs i samband med att det långfristiga markarrendeavtalet upprättas.

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

Ersättning för kompletteringsbyggande

På grund av genomförandet av detaljplaneändringen kommer staden inte att betala ersättning för kompletteringsbyggandet, eftersom tomten



11.03.2024

Asia/10

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

kanslichef
Jukka-Pekka Ujula

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausedot
- 4 Tonttien yleiset varausedot
- 5 Toimintaohje "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021)

Bilagematerial

- 1 Varaushakemus
- 2 Kauppakirja

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden



11.03.2024

Asia/10

Beslutshistoria

Stadsmiljönämnden 06.02.2024 § 85

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 m², byggrätten för tomten 4 820 m²).
- 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