

Yhdyskuntalautakunta	§ 102	20.10.2015
Yhdyskuntalautakunta	§ 40	19.04.2016

Överlåtelse av tomt del som ägs av staden (tomt 8-109-14, Bembölevägen 15)

373/10.00.02/2015

YLK 20.10.2015 § 102

Mer information:

Fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn (09) 5056 253  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Tomt 8-109-14 enligt den gällande detaljplanen och tomtindelningen (karta som **bakgrundsmaterial**) består av en tomt del som ägs av staden och en som är i privat ägo. Fastighetsingenjören skickade i juli 2015 till ägarna till den privatägda tomt delen (nedan ägarna) en kalkyl över priset på den tomt del som staden äger. Kalkylen skickades på deras begäran. Ägarna har sänt ett brev i ärendet (**bakgrundsmaterial**) till staden. Enligt brevet anser de att priset enligt kalkylen är oskäligt, och de lyfter fram omständigheter som enligt deras åsikt borde beaktas när priset fastställs.

Priset enligt kalkylen baserar sig på ett riktpreis (1202 €/m<sup>2</sup> vy) som stadstyrelsen 26.1.2015 § 22 fastställt för år 2015 samt på stadens andel av byggrätten enligt planen (132,86 m<sup>2</sup> vy). Stadens andel av byggrätten på tomten motsvarar stadens andel av tomtens areal. Enligt kalkylen är priset på den tomt del som staden äger 159 700 euro.

#### Tomt 8-109-14

Tomt 8-109-14 enligt gällande detaljplan Ak 33 (fastställd 12.11.1964) och tomtindelning Tj 10902 (godkänd 20.9.1972) har en areal på 4 334 m<sup>2</sup>. Den tomt del som staden äger har en areal på 743 m<sup>2</sup> och består av lägenhet 402-2-166 (86 m<sup>2</sup>) och en del av lägenhet 402-2-320 (657 m<sup>2</sup>). Den tomt del som ägs av ägarna har en areal på 3 591 m<sup>2</sup> och består av tomt 8-109-6 enligt en tidigare tomtindelning. På tomt del 8-109-6 finns en bostadsbyggnad från 1956. Tomt del 8-109-6 är belagd med byggnadsförbud, eftersom den inte utgör en tomt enligt gällande detaljplan och tomtindelning.

#### Gällande detaljplan

Tomt 8-109-14 har i detaljplanen Ak 33 betecknats som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt planbestämmelserna är det tillåtet att inom kvartersområdet med beteckningen Ao bygga endast en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter och i två våningar samt på tomter som är större än 3 000 m<sup>2</sup> dessutom en ekonomibyggnad med gårdskarlsbostad. Huvudbyggnaden får ha en areal på högst 350 m<sup>2</sup> och ekonomibyggnaden högst 75 m<sup>2</sup>; dock så att högst en femtedel av tomten får bebyggas. Byggnadsrätten på tomten är således enligt planen 775 m<sup>2</sup> vy och byggnadsytan 425 m<sup>2</sup>.

#### Markdispositionsplanen och tomtens utvecklingspotential

Enligt markdispositionsplanen Masu 2 ingår tomt 8-109-14 i ett småhusdominerat bostadsområde (AP) med särskilda miljövärden. Enligt beskrivningsdelen utgör området mellan Bembölevägen, Stockmannsvägen och Badets väg ett triangelformat kvarter (kvarter 109), där de tidigast byggda husen representerar 1950-talets byggnadsstil med stora skogstomter. Barrskogen ger området även ett landskapsmässigt värde. De särskilda miljövärdenas inverkan på tomtens marknadsvärde är svår att bedöma. Miljövärdena förhindrar dock inte att den planerliga byggrätten utnyttjas eller att trädbeståndet avlägsnas i den mån byggandet förutsätter det.

Den existerande bostadsbyggnaden har inte i Masu 2 betecknats som en värdefull byggnad, och den finns heller inte med bland objekten i Grankullas byggnadsinventering.

Enligt markdispositionsplanen Masu 2 betraktas inte den koppling av parhusbostäder som förutsätts i detaljplaner som en oundviklig allmän bestämmelse. På basis av ansökan har sökande också i regel beviljats lov att avvika från detaljplanen så att bostadslägenheterna kan placeras i två separata byggnader. Enligt Masu 2 kan även detaljplanemässiga utvecklingsåtgärder övervägas på tomter som ingår i Ak 33 (s.k. Meurmans stadspan, fastställd 12.11.1964) och har en areal på över 3 000 m<sup>2</sup>. På dessa kan den maximala byggrätten 775m<sup>2</sup> vy fördelas fritt mellan högst tre (3) bostäder. Även då förblir den tillåtna byggnadsytan (425 m<sup>2</sup>) och den totala byggrätten (775 k-m<sup>2</sup> vy) oförändrade. En sådan ändring av detaljplanen har gjorts i samma kvarter (109) på adressen Badets väg 12. Stadsstyrelsen har 6.5.2008 delegerat planändringsprocesser av detta slag till markanvändningschefen med undantag av behandlingen för godkännande av planen.

På tomt 8-109-14 vore det alltså möjligt att med stöd av ett undantagsbeslut bygga ett bostadshus till utöver det befintliga samt en ekonomibyggnad på 75 m<sup>2</sup> med gårdskarlsbostad. Genom en ändring av detaljplanen skulle det vara möjligt att utöver det befintliga bostadshuset bygga två bostadshus till på tomten inom ramen för den kvarvarande byggrätten. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är den utnyttjade byggrätten för den existerande bostadsbyggnaden 220 m<sup>2</sup> vy, och enligt en granskning av kartan är husets bottenyta ca 190 m<sup>2</sup>. Det här betyder att det kalkylmässigt finns både byggrätt och byggnadsyta kvar för två bostadshus.

#### Nuläget och den bebyggda miljön

Den existerande bostadsbyggnaden står på en central plats på tomten, men om man ser på t.ex. de två separata bostadsbyggnaderna på tomten bredvid (Bembölevägen 17), skulle det vara möjligt att uppföra två nya bostadshus på tomt 8-109-14 utöver den existerande byggnaden. Visserligen står det klart att nybyggnation inverkar på användningen av det nuvarande bostadshuset och dess gårdsområde.

Den tomtedel som staden äger kan inte anses utgöra impediment som inte lämpar sig för byggande. Området har i planen anvisats för byggande och är beläget mitt i byggd miljö. Om tomtdelen säljs, kan bänken, planteringslådan och papperskorgen vid viloplatsen i hörnet av Bembölevägen och

Stockmannsvägen flyttas bort från tomtdelen. Enligt HRT:s Reseplanerare finns det en hållplats för servicetrafik i korsningen av Bembölevägen och Stockmannsvägen, men hållplatsen varken hindrar eller försvårar användningen av tomten.

#### Historia över bildandet av tomt 8-109-6

Tomtdel 8-109-6, som ägs av ägarna, har bildats på basis av den tidigare stadsplanen Ak 17 (fastställd 6.10.1954) och tomtindelning Tj 10901 som ingick i planen. Genom planändring Ak 17 ändrades tomtgränserna, medan planbestämmelserna förblev lika som i den tidigare planen Ak 1 (fastställd 2.12.1941). Då omfattade tomt 8-109-6 också den nuvarande tomten 8-109-13.

Enligt tomtindelning Tj 10901 hade tomt 8-109-6 en areal på 5904 m<sup>2</sup>. En tidigare ägare till tomt 8-109-6 köpte tomtområdet enligt tomtindelningen av dels Grankulla stad (3594 m<sup>2</sup>), dels Aktiebolaget Grankulla (2310 m<sup>2</sup>). Vid en tomtmätning år 1955 konstaterades att tomtens areal var 5702 m<sup>2</sup>. Arealen enligt tomtmätningen avviker med minus 202 m<sup>2</sup> från arealen enligt tomtindelningen.

I samband med att den gällande tomtindelningen Tj 10902 gjordes upp har tomt 8-109-6 konstaterats ha en areal på 5484 m<sup>2</sup>. Denna areal avviker med minus 420 m<sup>2</sup> från arealen enligt tomtindelningen Tj 10901 och med minus 218 m<sup>2</sup> från arealen enligt tomtmätningen. Av tomt 8-109-6 har 1872 m<sup>2</sup> anvisats till tomt 8-109-13 och 3592 m<sup>2</sup> till tomt 8-109-14. Resten av tomten (20 m<sup>2</sup>) är gatuområde.

Åtgärder med anledning av arealfelet har med utgångspunkt i en skrivelse från den dåvarande ägaren och ett förslag av fastighetsingenjören behandlats i stadsstyrelsen i samband med att tomtindelning Tj 10902 godkändes år 1972. Stadsstyrelsen godkände ett arrangemang enligt vilket staden skulle överlåta den tomtdel av tomt 8-109-14 enligt tomtindelningen som tillhörde staden (samma tomtdel som nu är aktuell) mot att staden i utbyte skulle erhålla det område av tomt 8-109-6 som avsatts till gatuområde och en kontant ersättning. Förutsättningen för arrangemanget var att det skulle godkännas av stadsfullmäktige och att det skulle verkställas senast inom ett år efter det att kvarterets tomtindelning vunnit laga kraft. Tomtindelningen vann laga kraft 16.10.1972, men arrangemanget verkställdes inte under den utsatta tiden och förutsättningarna upphörde således att gälla år 1973.

#### Sammanfattning

Enligt stadsstyrelsens beslut (26.1.2015 § 22) tillämpas riktpriiset vid eventuell försäljning av tomtdelar som ägs av staden i tomter enligt detaljplanen. Därtill sägs det i beslutet att prissättningsgrunderna inte iakttas som sådana i de enskilda fall där det bör anses oskäligt att tillämpa dem, och att det är möjligt att justera riktpriiset uppåt eller nedåt beroende på tomtens läge.

Ägarna har inte framfört omständigheter eller fakta som motiverar att det bör anses oskäligt att tillämpa riktpriiset. Inköp av tomtdelen gör det möjligt

att bilda en tomt i enlighet med den gällande detaljplanen och tomtindelningen och att utnyttja tomtens planenliga byggrätt. Genom en ändring av detaljplanen skulle det vara möjligt att fördela byggrätten mera jämnt mellan de tre bostäder som planen tillåter, och det befintliga bostadshuset hindrar inte att man placerar två bostadshus till på tomten.

Under år 2015 har det genomförts fem fastighetsaffärer gällande obebyggda byggplatser i Grankulla, där priset per kvadratmeter våningsyta har varierat mellan 837–1 500 €/m<sup>2</sup> vy. Riktpriset placerar sig ungefär mitt på denna skala. I stadsdel 7 har under år 2015 genomförts en fastighetsaffär gällande en obebyggd byggplats, där priset per kvadratmeter våningsyta var 1 100 €/m<sup>2</sup> vy. Riktpriset avviker inte nämnvärt från detta pris.

Riktpriset har som sådant använts i fastighetsaffärer under år 2014 (Stationsvägen och Akademivägen) där staden sålde tomtdelar som ägdes av staden i tomter enligt detaljplanen. Även beräkningsgrunderna var de samma som i den kalkyl som sändes till ägarna. Under år 2015 har inga tomtdelar sålts. Enligt principen om lika behandling bör dock riktpriset tillämpas i oförändrad form även då priset för den nu aktuella tomtdelen bestäms.

Direktören för samhällstekniken:

Samhällstekniska nämnden beslutar att staden säljer lägenhet 235-402-2-166 (areal 86 m<sup>2</sup>) och ett ca 656 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av lägenhet 235-402-2-320 till ett pris av 159 700 euro samt i övrigt på sedvanliga villkor för fastighetsförsäljning, till ägarna till tomt 235-8-109-6.

Beslut:

Beslutförslagnig godkändes med tillägget att arrangemanget bör verkställas före slutet av 2016.

YLK 19.04.2016 § 40

Mer information:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 09 5056 253

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Efter beslutet i samhällstekniska nämnden har ägarna till tomt 8-109-6 tagit upp ett köp av ett outbrutet område från 28.3.1984, genom vilket Aktiebolaget Grankulla har överlåtit ett ca 3 m<sup>2</sup> stort område av lägenhet 402-2-320 till de nuvarande ägarnas företrädare.

Köpet av det outbrutna området har inte beaktats i nämndens beslut och det finns inga uppgifter införda om köpet i fastighetsregistret eller i lagfarts- och inteckningsregistret. Däremot finns köpebrevet för det outbrutna området i köpvittnets mapp i markanvändningsenhetens arkiv. Beaktande av köpet av det outbrutna området sänker priset som samhällstekniska nämnden har fastslagit för tomtdelen med 645 euro. Det korrigerade priset för tomtdelen är 159 055 euro (i stället för tidigare 159 700 euro).

Direktör för samhällstekniken:

Samhällstekniska nämnden beslutar att staden säljer lägenhet 235-402-2-166 (areal 86 m<sup>2</sup>) och ett ca 656 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av lägenhet 235-402-2-320 till ett pris av 159 055 euro samt i övrigt på sedvanliga villkor för fastighetsförsäljning, till ägarna till tomt 235-8-109-6.

Beslut:

Beslutförslaget godkändes.