

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

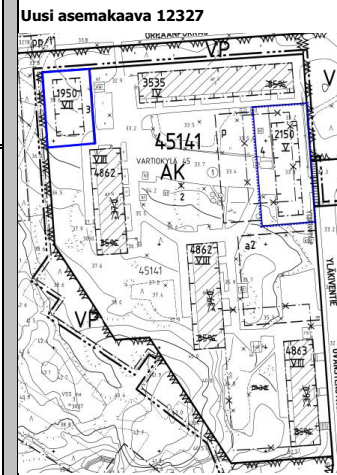
LASKELMA

PEH
HEKA hyväksynyt

22.11.2022
28.11.2022

Korvauksen saaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Osoite	Yläkiventie 16			
Vanha vuokraus	Tontti 45141-2	Vuokraustunnus A1145-96	Sopimusnro 8030	Vuokralainen Helsingin kaupungin asunnot Oy		
Uusi vuokraus	45141-3	A1145-956	26265	Helsingin Asumisoikeus Oy		

Rakennusoikeuden muutokset	Kaava-merkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu	
		Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen
Vanha asemakaava	5205 / 1962	AK	0 m2	0 m2	0 kem2	0 kem2	0 kem2
Uusi asemakaava	12327 / 2016	AK	830 m2	830 m2	2 262 kem2	2 262 kem2	0 kem2
Uusi tontti	45141-3	AK					
* uuden tontin rakennusoikeus on kokonaan uutta rakennusoikeutta 1 950 kem2, jota vanhassa kaavassa ei ollut							
* rakennusoikeutena on tässä laskelmassa käytetty rakennusluvan ja uuden maanvuokrasopimuksen mukaista kerrosalaa							
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.					2 262 kem2	2 262 kem2	0 kem2



AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontille 45141/3, 45141/4, 45142/19, 45142/20, 45142/21, 45144/3 ja 45146/8 saa rakentaa myös opiskelija- ja erityisasuntoja sekä ikäihmisten palveluasumista.

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu
Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hiltashinnoitteluun

tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo	
45141-3	AK liike	2 262 kem2 0 kem2	580 €/k-m2 0 €/k-m2	1 311 960 € 0 €
Bruttoarvonousu yhteensä			1 311 960 €	

B. Korvausinvestointikustannukset
Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonnousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autoapaikat ym.

B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:

Rakenteiden purku 70 500 €, tontin 45141-3 osuus	34 743 €	(ilman pima/maaperäjätekustannuksia)
<i>(lisärakennusoikeus alkuperäisellä tontilla 4590 kem2, josta tämän tontin osuus 50,7 %)</i>		
Autoapaikkaosuus	52 ap 5 000 €/ap = 258 725 €	
<i>(koko tontin järjestäminen edellytti 105 ap:n siirtoa luvitetun lisärakennusoikeuden ollessa 4 590 kem2, tämän tontin osuus autoapaikkojen nykyarvosta on 105 ap*2 328 kem2/4 590 kem2 = noin 53 ap)</i>		
Pihajärjestelyt 130 000 €, tontin 45141-3 osuus	64 065 €	
Muut		
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä	357 534 €	(ilman pima/maaperäjätekustannuksia)
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi	324 502 €	
<i>(suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)</i>		
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit	324 502 €	

B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot (tontit 3+4 osuus 28 311 €)	13 952 €
<i>Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset</i>	
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä	13 952 €
B. Yhteensä	338 454 €

C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B) 973 506 €

D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus

C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonoususta	324 502 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	324 502 €
Yhteensä	649 004 €
Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus	650 000 €

vastaten n. 290 €/kem2
67 % kohtuullisesta nettoarvonoususta