

# TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

## LASKELMA

PEH

22.11.2022

HEKA hyväksynyt

28.11.2022

|                       |                                |                                   |                           |   |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| Korvauksen saaja      | Helsingin kaupungin asunnot Oy | Osoite                            | Yläkiventie 14            |   |
| <b>Vanha vuokraus</b> | <b>Tontti</b><br>45141-1       | <b>Vuokraustunnus</b><br>A1145-96 | <b>Sopimusnro</b><br>8030 | <b>Vuokralainen</b><br>Helsingin kaupungin asunnot Oy |
| <b>Uusi vuokraus</b>  | 45141-4                        | A1145-957                         | 26271                     | Helsingin kaupungin asunnot Oy                        |

### LEX-HEKA -menettely

| Rakennusoikeuden muutos  | 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        | 1 489 m2     | 1 489 m2            | 2 328 kem2        | 2 328 kem2        | 0 kem2        |
| Uusi tontti  | 45141-4        |           |              |                     |                   |                   |               |
| <b>Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.</b> |                |           |              |                     | <b>2 328 kem2</b> | <b>2 328 kem2</b> | <b>0 kem2</b> |

\* uuden tontin rakennusoikeus on kokonaan uutta rakennusoikeutta 2 150 kem2, jota vanhassa kaavassa ei ollut  
\* rakennusoikeutena on tässä laskelmassa käytetty rakennusluvan ja uuden maanvuokrasopimuksen mukaista kerrosalaa

| A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu                         |               |                |                         |
|---|---------------|----------------|-------------------------|
| <i>Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hltashinnoitteluun</i> |               |                |                         |
| tontti  | kaavamerkintä | Lisärak.oikeus | Kohtuullinen käypä arvo |
| 45141-4   | AK            | 2 328 kem2     | 580 €/k-m2              |
| <b>Bruttoarvonousu yhteensä</b>   |               |                | <b>1 350 240 €</b>      |

| B. Korvausinvestointikustannukset  |                            |
|--|----------------------------|
| <i>Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ymv.</i>  |                            |
| B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:   |                            |
| Rakenteiden purku 70 500 €, tontin 45141-4 osuus   | 35 757 €                   |
| <i>(lisärakennusoikeus aikuperäisellä tontilla 4590 kem2, josta tämän tontin osuus 50,7 %)</i>   |                            |
| Autoaikaosuus  | 53 ap 5 000 €/ap 265 000 € |
| <i>(koko tontin järjestäminen edellytti 105 ap:n siirtoa luvitetun lisärakennusoikeuden ollessa 4 590 kem2, tämän tontin osuus autoaikaosuuksien nykyarvosta on 105 ap*2 328 kem2/4 590 kem2 = noin 53 ap)</i> |                            |
| Pihajärjestelyt 130 000 €, tontin 45141-4 osuus  | 65 935 €                   |
| Muut   |                            |
| Vuokralaisen korvausinvestoinnin yhteensä  | 366 692 €                  |
| Vuokralaisten investointikustannusten maksimi  | 333 970 €                  |
| <i>(suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)</i>  |                            |
| B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit   |                            |
|  | <b>333 970 €</b>           |
| B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset   |                            |
| Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot (tontit 3+4 osuus 28 311 €)  | 14 359 €                   |
| <i>Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset</i>   |                            |
| B2. Kaupungin kustannukset yhteensä  |                            |
|  | <b>14 359 €</b>            |
| B. Yhteensä  |                            |
|  | <b>348 329 €</b>           |

**C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B)** 1 001 911 €

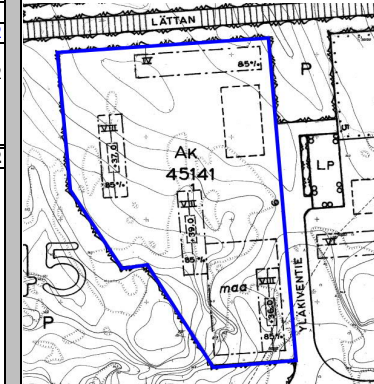
| D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus         |                  |
|---|------------------|
| C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonoususta                         | 333 970 €        |
| B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset | 333 970 €        |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>667 940 €</b> |
| <b>Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus</b>                  | <b>670 000 €</b> |

(ilman pima/maaperäjäätettä)

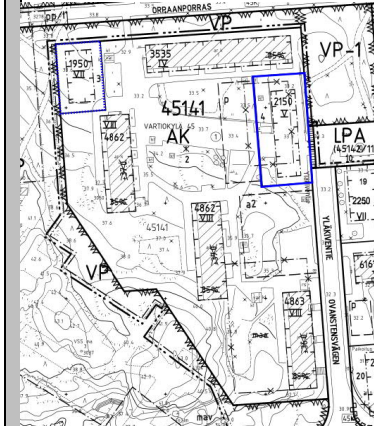
(ilman pima/maaperäjätekustannuksia)

vastaten n. 290 €/kem2  
67 % kohtuullisesta nettoarvonoususta

Vanha asemakaava 5205



Uusi asemakaava 12327



**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.