

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

LASKELMA LUONNOS

Peter Haaparinne

29.1.2023

Korvauksen saaja		Osoite			
	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusno	Vuokralainen	
Vanha vuokraus	45142-15 ->18	A1145-92	8095	HEKA	Yläkiventie 5
Uusi vuokraus	45142-19	A1145-953	26209	HASO	Yläkiventie 11
	45142-20	A2145-13		HOAS	Yläkiventie 9
	45142-21	A2145-12		HOAS	Yläkiventie 7

Rakennusoikeuden muutos	Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu	
		Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen
Vanha asemakaava	11153 / 2005	AK	21 859 m ²	21 859 m ²	14 800 kem ²	14 800 kem ²	0 kem ² / 0 kem ²
Uusi asemakaava	12327 / 2016	AK	18 882 m ²	18 882 m ²	2 250 kem ²	2 250 kem ²	0 kem ² / 0 kem ²
Uusi tontti	45142-19	AK	1 004 m ²	1 004 m ²	2 050 kem ²	1 735 kem ²	0 kem ² / 0 kem ²
	45142-20	AK	1 165 m ²	986 m ²	1 700 kem ²	1 700 kem ²	0 kem ² / 0 kem ²
	45142-21	AK	987 m ²	987 m ²			
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.					6 000 kem²	5 685 kem²	0 kem²

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonnoosu
 Kohtuullinen bruttoarvonnoosu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hitashinnoitteluun

tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	kohtuullinen käypä arvo
45142-19	AK	2 250 kem ²	580 €/k-m ² 1 305 000 €
45142-20	AK	1 735 kem ²	580 €/k-m ² 1 006 312 €
45142-21	AK	1 700 kem ²	580 €/k-m ² 986 000 €
Bruttoarvonnoosu yhteensä			3 297 312 €

TONTTIEN MUODOSTUMINEN -

N:o	PINTA-ALAT / AREALER m ²	KORVASTOITAMINEN	ALUEKÄYTTÖ	ALUEKÄYTTÖ
	YHTEENSÄ	YHTEENSÄ	YHTEENSÄ	YHTEENSÄ
20	1165	986	91-45-142-15	
		179	91-45-9901-0	
21	987	987	91-45-142-15	

B. Korvausinvestointikustannukset
 Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonnoosuun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ymv.

B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:

Rakennusten purku (ilman pima/maaperäjäätettä)			0 €
Autopaikat	107 ap	5 000 €/ap	535 000 €
uusi jäteposte			0 €
pihajärjestelyt			277 000 €
Johtosiirrot tontilla			28 311 €
Muut			
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä			840 311 €
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)			782 328 €
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit			782 328 €

(ilman pima/maaperäjätekustannuksia)

B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset

As.kaavan yleiskustannus	28 €/kem ²	6 000 kem ²	168 000 €
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset			
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä			168 000 €
B. Yhteensä			950 328 €

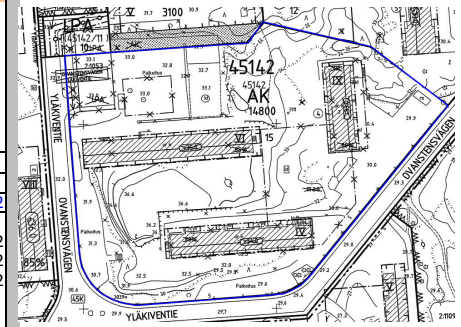
C. Kohtuullinen nettoarvonnoosu (Bruttoarvonnoosu - B) **2 346 984 €**

D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus

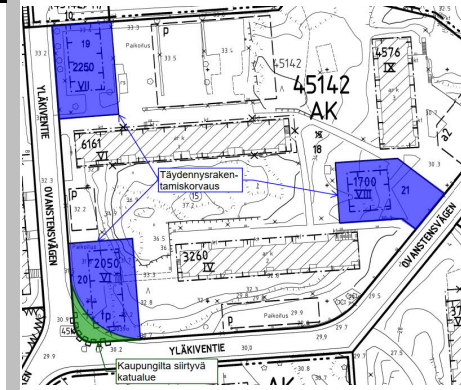
C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonnoosusta	782 328 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	782 328 €
Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus	1 565 000 €

	Erittely	nettoarvonnoosu	inv.kust.
	45142-19	309 627 €	309 627 €
	45142-20	238 760 €	238 760 €
	45142-21	233 941 €	233 941 €
		782 328 €	782 328 €
			1 565 000 €

Vanha asemakaava nro 11153



Uusi asemakaava nro 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.