

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

LASKELMA LUONNOS

HEM

28.9.2023

Korvauksen saaja		Osoite							
	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusno	Vuokralainen					
Vanha vuokraus	49080-1	A1149-19	8736	HEKA					
Uusi vuokraus	49080-15	A1149-710	xxxx	HEKA					
Rakennusoikeuden muutos		Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu		
			Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	
Vanha asemakaava		8783 / 1983	AK	0 m2	0 m2	0 kem2	0 kem2	0 kem2	0 kem2
Uusi asemakaava		12228 / 2017							
Uusi tontti		49080-15	AK	2 591 m2	2 591 m2	3 190 kem2	3 190 kem2	0 kem2	0 kem2
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.						3 190 kem2	3 190 kem2	0 kem2	

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvon nousu				
Kohtuullinen bruttoarvon nousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hiltashinnotteluun				
tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo ¹⁾	
49080-15	AK	3 190 kem2	640 €/k-m2	2 041 600 €
	liike	0 kem2	0 €/k-m2	0 €
1) Ellei vanhaa Hiltashintaa ole määritettävissä, kohtuullinen käypä arvo on noin 80 % markkina-arvosta)				
Bruttoarvon nousu yhteensä				2 041 600 €

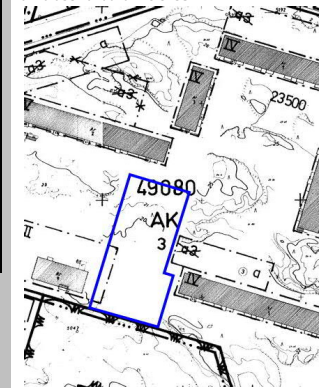
B. Korvausinvestointikustannukset				
Vähennetään lisärakennusoikeuden arvon nousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ym.				
B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:				
Rakennusten purku (ilman pima/maaperäjäätettä)				0 €
Autopaikat			5 000 €/ap	0 €
Katos				10 000 €
Koripallokenttä	220 m2	200 €/k-m2	0,5	22 000 €
Johtosiirrot tontilla				0 €
Muut				
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä				32 000 €
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)				510 400 €
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit				32 000 €
B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset				
As.kaavan yleiskustannus		0 €/kem2	3 190 kem2	
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset				
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä				0 €
B. Yhteensä				32 000 €

C. Kohtuullinen nettoarvon nousu (Bruttoarvon nousu - B)	2 009 600 €
--	-------------

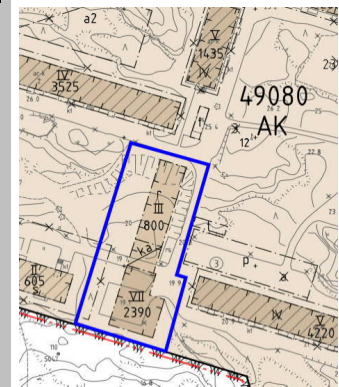
D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus	
C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvon noususta	669 867 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	32 000 €
Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus	702 000 €

vastaten n. 220 €/kem2
35 % kohtuullisesta nettoarvon noususta

Vanha asemakaava nro 8783



Uusi asemakaava nro 12228



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.