

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

LASKELMA

PEH
HEKA hyväksynyt

22.11.2022

28.11.2022

Korvauksen saaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy		Osoite	Gunillantie 3	
Vanha vuokraus	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusno	Vuokralainen	
49077-1	L2149-1	8903	Helsingin kaupungin asunnot Oy		
Uusi vuokraus	49077-3	A1149-688	26323	Helsingin kaupungin asunnot Oy	
Rakennusoikeuden muutos	Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen	
		Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen
Vanha asemakaava	10261 / 1994	0 m2	0 m2	0 kem2	0 kem2
Uusi asemakaava	12568 / 2020				
Uusi tontti	49077-3 Huoltovarikko ymv	3 609 m2	2 676 m2	5 400 kem2	4 004 kem2
	AK Huolto ymv				
				1 300 kem2	1 300 kem2
				600 kem2	445 kem2
					74 kem2
					445 kem2
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.				4 004 kem2	4 004 kem2
					0 kem2

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu				
<i>Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hitashinnoitteluun</i>				
tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo	
49077-3	AK	4 004 kem2	640 €/k-m2	2 562 554 €
	liike/tsto ymv.	74 kem2	300 €/k-m2	22 200 €
Bruttoarvonousu yhteensä			2 584 754 €	

B. Korvausinvestointikustannukset	
<i>Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ymv.</i>	
B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:	
Rakennusten purku (ilman pima/maaperäjäätettä)	805 299 € (+ pima/maaperäjäte 12 335 €)
Autopaikat	5 000 €/ap 0 €
uusi jätepieste	
väliaikainen jätepieste	
Johtosiirrot tontilla	0 €
Muut	
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä	805 299 € (ilman pima/maaperäjätekustannuksia)
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)	646 188 €
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit	646 188 €
B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset	
As.kaavan yleiskustannus	4 004 kem2 0 €
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset	
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä	0 €
B. Yhteensä	646 188 €

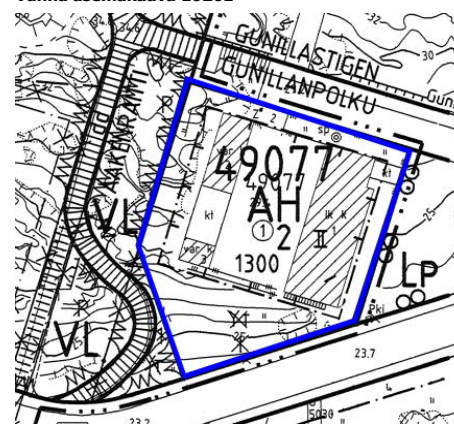
C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B) 1 938 565 €

D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus	
C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonoususta	646 188 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	646 188 €
Yhteensä	1 292 377 €

Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus 1 290 000 €

vastaten n. 320 kem2
67 % kohtuullisesta nettoarvonoususta

Vanha asemakaava 10261

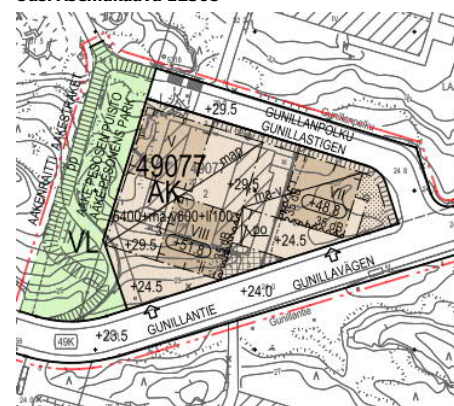


AH

Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.

- Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/250 kem².

Uusi Asemakaava 12568



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteliin saa sijoittaa myös alueellisen huoltoyhtiön varkkotiloja.

5400+ma-v600+1100 Merkintä, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku säilytys- ja huoltovankoksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän ja kolmas luku liike-, toimisto-, työ-, tai palvelutilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömetrimäärän.