

**TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS**

**LASKELMA**

PEH  
HEKA hyväksynyt

20.11.2022  
28.11.2022

Korvauksen saaja	HEKA	Osoite	Kauppakartanonkatu 16						
<b>Vanha vuokraus</b>	<b>Tontti</b> 45048-9	<b>Vuokraustunnus</b> A2145-1	<b>Sopimusnro</b> 10857	<b>Vuokralainen</b> HEKA					
<b>Uusi vuokraus</b>	45089-11 45089-12	A1145-944 A1145-945	26005 26006	HASO HEKA					
Rakennusoikeuden muutos		Kaava-merkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu		
			Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	
Vanha asemakaava		7105 /vahv.1979?	AKS	11 152 m <sup>2</sup>	11 520 kem <sup>2</sup>	11 520 kem <sup>2</sup>	280 kem <sup>2</sup>	280 kem <sup>2</sup>	
Uusi asemakaava		12443 / vahv. 2018	AK	11 323 m <sup>2</sup>	11 152 m <sup>2</sup>	19 900 kem <sup>2</sup>	19 599 kem <sup>2</sup>	400 kem <sup>2</sup>	394 kem <sup>2</sup>
Uusi tontti		45089-11 ja -12							
<b>Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.</b>					<b>8 193 kem<sup>2</sup></b>	<b>8 079 kem<sup>2</sup></b>	<b>114 kem<sup>2</sup></b>		

**A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu**  
Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käyttöön Hitashinnoitteeluun

tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo	
45089-11 ja -12	AK	8 079 kem <sup>2</sup>	640 €/k-m <sup>2</sup>	5 170 861 €
45089-11 ja -12	liike	114 kem <sup>2</sup>	300 €/k-m <sup>2</sup>	34 188 €
<b>Bruttoarvonousu yhteensä</b>			<b>5 205 049 €</b>	

AK -lisärakennusoikeus sisältyy kokonaan HASOn vuokratonttiin 45089-11, jonka rakennusoikeus on 10 155 kem<sup>2</sup>

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

B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:			
Rakennusten purku (ilman maaperäpimaa/jätettä)		1 790 687 €	(+ pima/maaperäjäte 119 708 €)
Autopaikat	5 000 €/ap	0 €	
uusi jätepieste			
väliaikainen jätepieste			
Johtosiirrot tontilla		0 €	
Muut			
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä		1 790 687 €	(ilman pima-kustannuksia)
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)		1 301 262 €	
<b>B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit</b>		<b>1 301 262 €</b>	
B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset			
As.kaavan yleiskustannus	8 193 kem <sup>2</sup>	0 €	
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset			
<b>B2. Kaupungin kustannukset yhteensä</b>		<b>0 €</b>	
<b>B. Yhteensä</b>		<b>1 301 262 €</b>	

**C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B1- B2) 3 903 786 €**

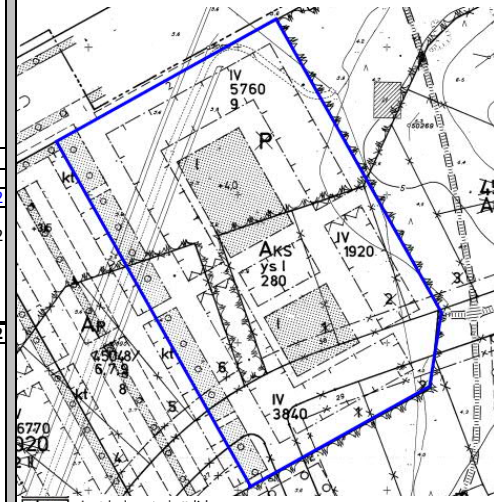
**D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus (rakennusoikeus)**

C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonoususta	1 301 262 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	1 301 262 €
<b>Yhteensä</b>	<b>2 602 524 €</b>

**Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus 2 600 000 €**

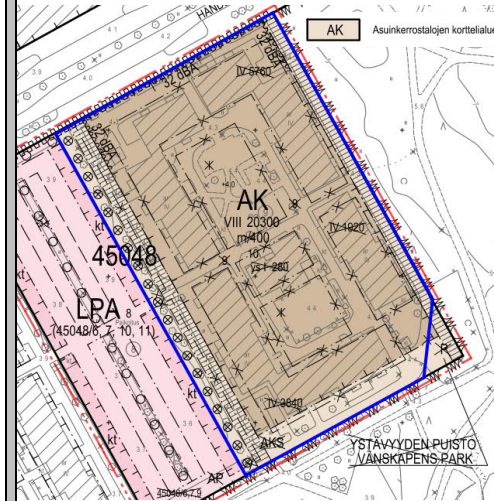
vastaten n. 320 €/kem<sup>2</sup>  
67 % kohtuullisesta nettoarvonoususta

**Vanha asemakaava 7105**



Asuntolarakennusten korttelialue  
Asuinkerrostalojen ja asuntolarakennusten korttelialueella ei tonttien rajoja saa aidata. Tontteilla on rakennusperijäoikeudet ja lisäoikeudet toteutettavaksi yhtenäisen suunnitelman mukaan.  
Asuinrakennusten korttelialueella saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä ilman autopaikkavelvoitusta rakentaa lisäksi tiloja palvelutarkoituksiin, kuten myymälöitä sekä lastenhoito- ja kerhotiloja, enintään 10 % osenaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.  
Marjanantien ja Kauppakartanonkatujen rajoittamalla tontilla tulee asuinrakennusten korttelialueelle suuntautuvien tulkittavien ajoneuvoväylien vähintään 26 dB(A).  
Lastentarhan ja muita sosiaalisia toimintoja palvelevan rakennuksen rakennusala

**Uusi asemakaava 12443**



Asuinkerrostalojen korttelialue.