

# **Ostostie 2**

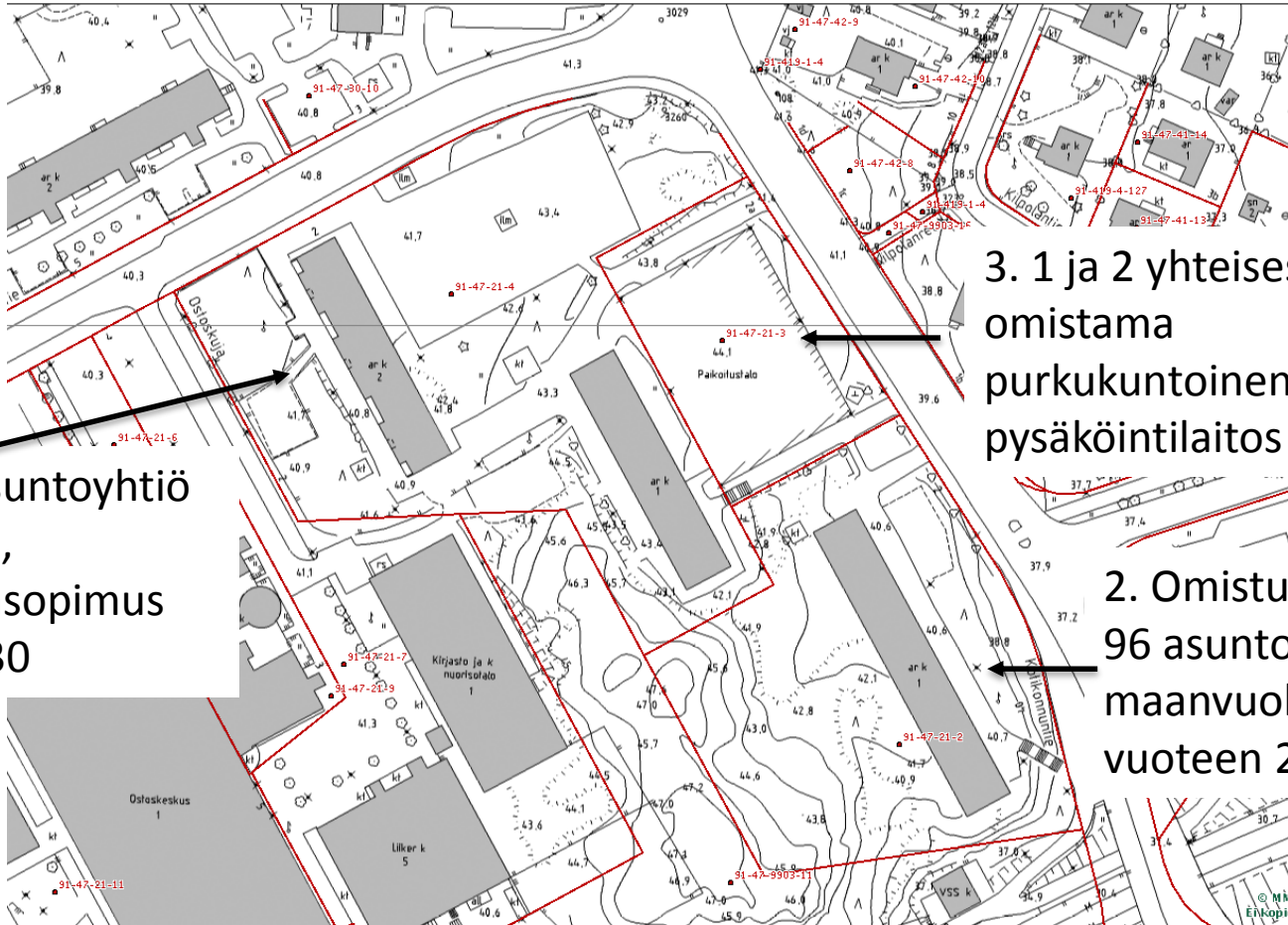
# **täydennysrakentaminen**

**Santeri Leijola**

**27.09.2016**

# Tilanne ennen kaavanmuutosta

1. Vuokra-asuntoyhtiö  
160 asuntoa,  
maanvuokrasopimus  
vuoteen 2030



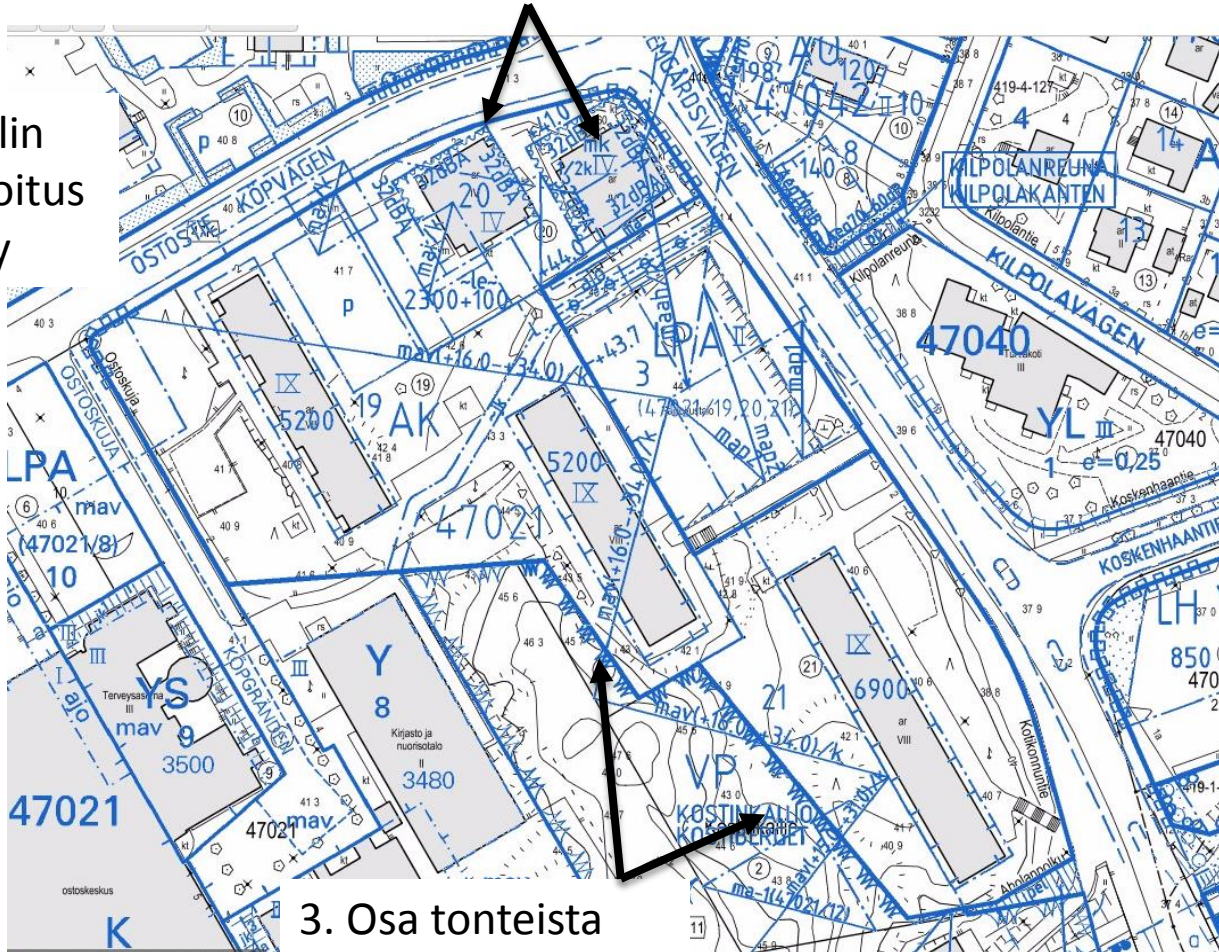
3. 1 ja 2 yhteisesti  
omistama  
purkukuntoinen  
pysäköintilaitos

2. Omistusasuntoyhtiö  
96 asuntoa,  
maanvuokrasopimus  
vuoteen 2030

# Kaavanmuutos

1. 2 uutta 4-kerroksista taloa vuokra-asuntoyhtiön parkkipaikalle ja jalkakäytävälle

2. Koko korttelin pysäköintimitoitusta löyhennetty



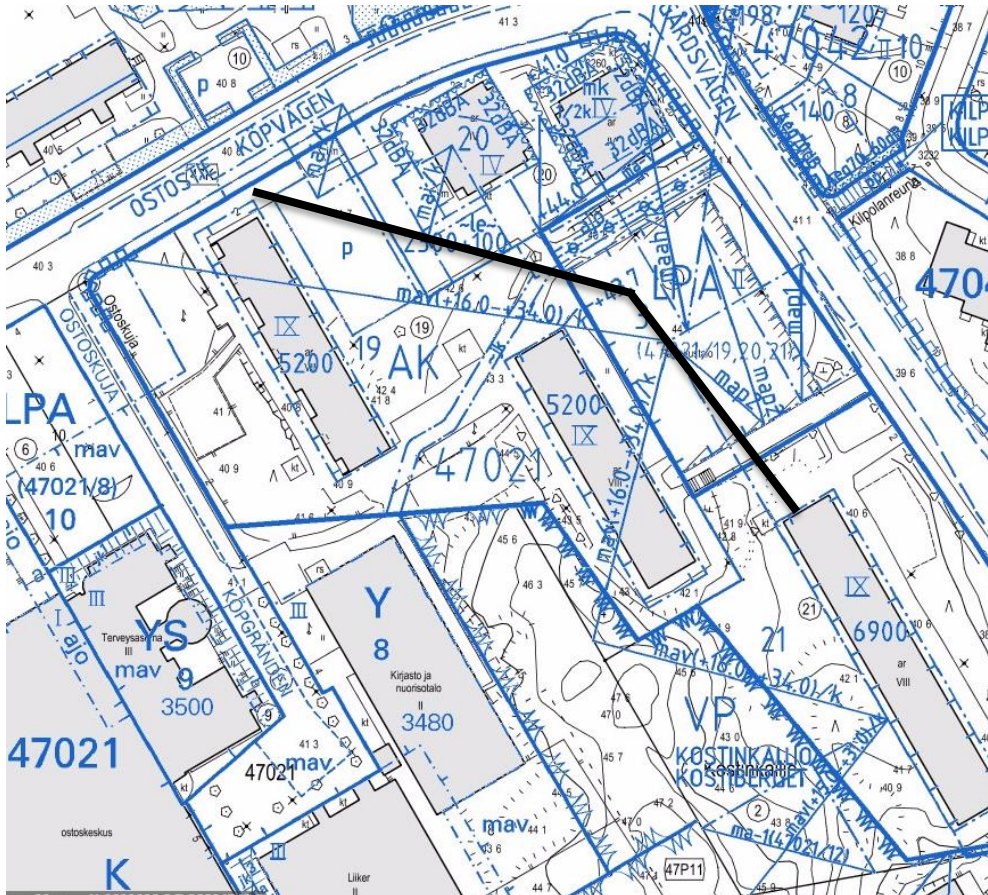
3. Osa tonteista viheralueeksi

# Selkeät periaatteet

- › Jos yhtiöt eivät tee mitään, jää uudisrakentaminen maanvuokrasopimuksen erääntymisen jälkeiseen aikaan eli vuoteen 2030. Silloin kaupunki ei uusi vuokrasopimuksia tai uudelleenvuokraa vain pienentyneet alueet ja kaupunki myy tai vuokraa uudisrakennusalan taholle, joka toteuttaa sen.
- › Jotta uudisrakentaminen toteutuisi nopeammin:
  - Kaupunki korvaa kaavanmuutoksen aiheuttamat korvausinvestoinnit
  - Maksaa maanvuokrasopimuksen haltijalle täydennysrakentamiskorvauksen suuruudeltaan 1/3 korvausinvestointien nettoarvonnoususta
  - Voi jatkaa nykyisen maanvuokrasopimuksen kestoja nykyhetkestä 30 vuotta eli vuoteen 2045 (toki vuokra muuttuu 2030)



# Käytännön haasteet

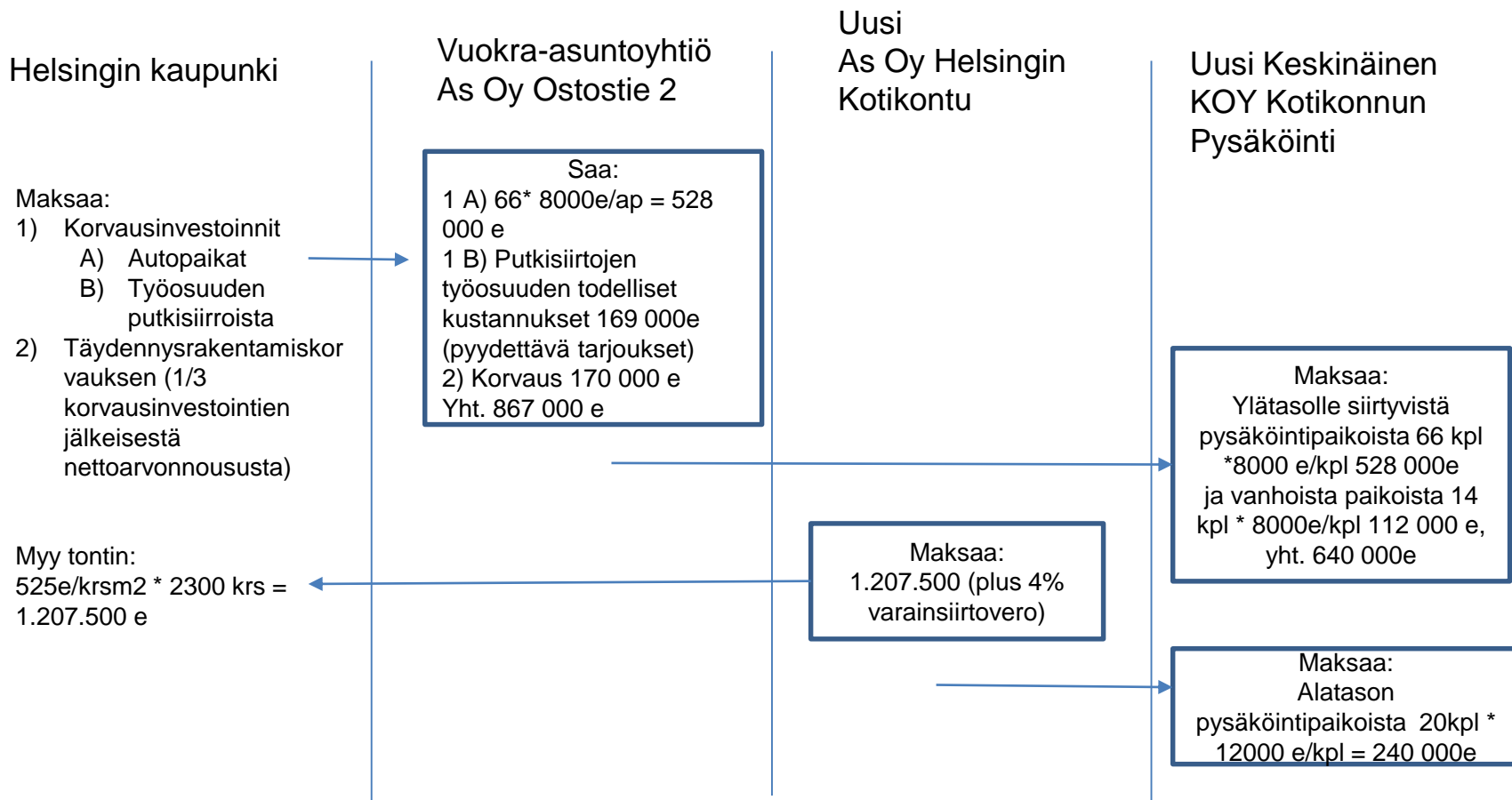


1. Suuri osa vuokra-asuntoyhtiön parkkipaikoista poistuu ja ne on kaavan mukaan sijoitettava pysäköintilaitokseen, mutta siellä ei ole vapaita paikkoja
2. Omistusasunto-yhtiön jäte- ja hulevesiviemäri sekä kaukolämmön runkolinja kulkevat pysäköintilaitoksen ja uuden rakennusalan alla -> siirrettävä
3. Uudisrakennus sijoittuu jalkakäytävän päälle; katualue on muutettava ja sen alla kulkevat sähkö- ja tietoliikennekaapelit on siirrettävä
4. Uudisrakennukset sijoittuvat Kontulan kalliosuojan päälle ja niiden autopaikkojen sijoittaminen käytännössä mahdollista vain pysäköintilaitokseen, mutta siellä ei ole vapaita paikkoja

# Korvausinvestoinnit ja täydennysrakentamiskorvaus

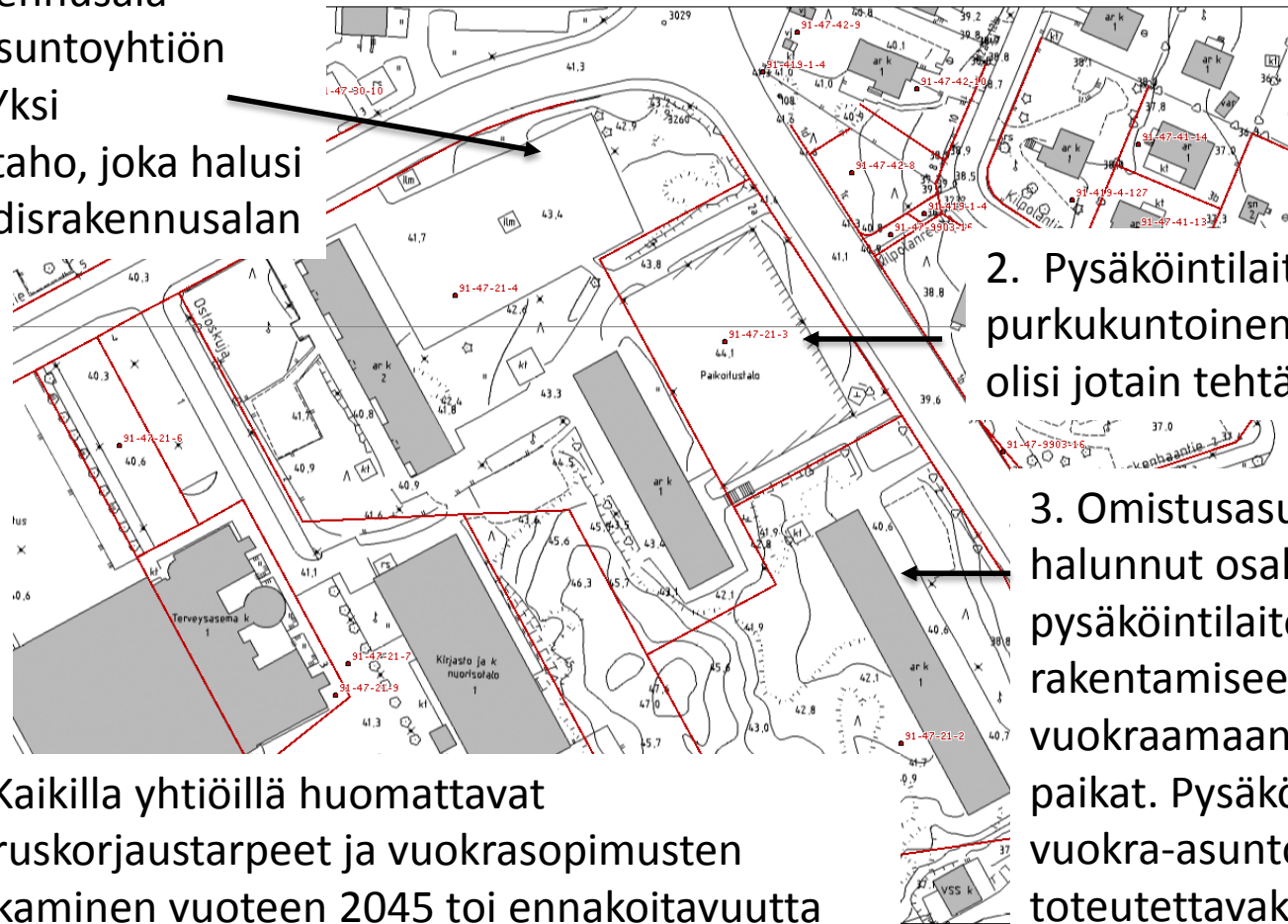
- › Osa vuokra-asuntoyhtiön autopaikoista pysäköintilaitokseen
  - Vaatii uuden pysäköintilaitoksen (kustannus noin 1,5 Meur, jonka kustannuksista ja hallinnoinnista kolmen taloyhtiön päästävä sopuun)
  - Kaupungin hyvitys autopaikkojen korvausinvestoinnista  $66\text{ap} * 8000\text{e/ap} = 528\ 000\text{e}$
- › Viemäri- ja kaukolämpöputkien siirrot, sähkö-, ja tietoliikennekaapelien siirrot – noin 8 osallista ja tarjouspyyntöä
  - Kaupunki hyvittää työosuuden korvausinvestoinneista 169 000e
- › Nettoarvonnousu  $525\text{e/krsm}^2 * 2300 = 1\ 207\ 500\text{e}$  – autopaikat 528 000e – kaapelisiirrot 169 000 e = 510 500e
- › Täydennysrakentamiskorvaus 1/3 nettoarvonnoususta eli 170 000e
- › Vuokrasopimukset pidennettiin vuoteen 2045
- › Vuokra-asuntoyhtiö osti uudisrakennusalan 1 207 500e:n hintaan (525e/krsm<sup>2</sup>) ja rakensi sille kaavanmukaiset kaksi kerrostaloa, yht. noin 50 uutta vuokra-asuntoa

# Rahavirtojen yhteenveto



# Toteutumisen edellytykset

1. Uudisrakennusala vuokra-asuntoyhtiön tontilla; Yksi omistajataho, joka halusi ostaa uudisrakennusalan



2. Pysäköintilaitos purkukuntoinen ja sille olisi jotain tehtävä

3. Omistasasuntoyhtiö ei halunnut osallistua uuden pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja tyytyi vuokraamaan tarvittavat paikat. Pysäköintilaitos vuokra-asuntoyhtiön toteutettavaksi.

4. Kaikilla yhtiöillä huomattavat peruskorjaustarpeet ja vuokrasopimusten jatkaminen vuoteen 2045 toi ennakoitavuutta investoinneille.



# Täydennysrakentamisen vaikutus

- › Maanomistajalle: Aina myönteistä; pystyy vaikuttamaan sisältöön ja saa huomattavan taloudellisen hyödyn
- › Maanvuokralaiselle: Optio; vaikutusmahdollisuudet ovat pienemmät mutta maanvuokralaisella mahdollisuus saada neuvottelujen kautta osa taloudellisesta hyödystä
- › As Oy:lle; todella haastava neuvottelutilanne koska haitat As Oy:n osakkaille eivät jakaudu tasaisesti ja taloudellinen hyöty jakautuu osakemäärien suhteessa