

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

LASKELMA

PEH

22.11.2022

HEKA hyväksynyt

28.12.2022

Korvauksen saaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy		Osoite	Maununnevantie 3		
Vanha vuokraus	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusnro	Vuokralainen		
	33037-2	A1133-6	9859	Helsingin kaupungin asunnot Oy		
Uusi vuokraus	33037-2	A1133-888	26239	Helsingin kaupungin asunnot Oy		
LEX HEKA						
Rakennusoikeuden muutos	Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu
		Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti Vuokralainen
Vanha asemakaava	11801 / 2009	AKR	8 326 m ²	8 326 m ²	4 163 kem ²	4 163 kem ²
Uusi asemakaava	12499 / 2018	AK	8 326 m ²	8 326 m ²	8 742 kem ²	8 742 kem ²
Uusi tontti	33037-2				0 kem ²	0 kem ²
Uusi kerrosala maanvuokrasopimuksen mukainen, vanha asemakaavan mukainen						
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.				4 579 kem²	4 579 kem²	0 kem²

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonnoisuus			
Kohtuullinen bruttoarvonnoisuus perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hiltashinnoitteluun			
tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo
33037-2	AK	4 579 kem ²	550 €/k-m ² 2 518 450 €
Bruttoarvonnoisuus yhteensä			2 518 450 €

B. Korvausinvestointikustannukset			
Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonnoisuus aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ym.			
B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:			
Rakennusten purku (ilman pima/maaperäjätettä)		747 720 €	(ilman pima/maaperäjättekustannuksia)
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä		747 720 €	
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)		629 613 €	
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit		629 613 €	
B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset			
As.kaavan yleiskustannus	4 579 kem ²	0 €	
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset			
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä		0 €	
B. Yhteensä		629 613 €	

C. Kohtuullinen nettoarvonnoisuus (Bruttoarvonnoisuus - B) 1 888 838 €

D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus

C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonnoisusta	629 613 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	629 613 €

Yhteensä 1 259 225 €

Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus 1 260 000 €

vastaten n. 275 €/kem²
67 % kohtuullisesta nettoarvonnoisusta

