

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

LASKELMA

PEH
HEKA hyväksynyt

20.11.2022
28.11.2022

Korvauksen saaja	HEKA	Osoite	Salavakuja 2				
Vanha vuokraus	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusnro	Vuokralainen			
	91-38-127-11	A1138-42	11040	HEKA	Päättynyt 22.3.2022		
Uusi vuokraus	91-38-127-11	A1138-1040	26291	HEKA			
Rakennusoikeuden muutos	Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu	
		Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen
Vanha asemakaava	9661 / vahv. 1989	AK	4 853 m ²	4 853 m ²	2 630 kem ²	2 630 kem ²	0 kem ² 0 kem ²
Uusi asemakaava	12563 7 vahv. 2019	AK	4 853 m ²	4 853 m ²	5 450 kem ²	5 450 kem ²	0 kem ² 0 kem ²
Uusi tontti	91-38-127-11						
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.					2 820 kem²	2 820 kem²	0 kem²

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu

Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hitashinnoitteluun

tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo
91-38-127-11	AK	2 820 kem ²	600 €/k-m ² 1 692 000 €
Bruttoarvonousu yhteensä			1 692 000 €

B. Korvausinvestointikustannukset

Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ymv.

B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:

Rakennusten purku (ilman maaperäpimaa/jätettä)	489 000 €
Muut	0 €
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä	489 000 €
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)	423 000 €
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit	423 000 €

B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset

As.kaavan yleiskustannus lisärakennusoikeudelle	2 820 kem ²	0 €
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset		0 €
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä		0 €

B. Yhteensä 423 000 €

C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B1 - B2) 1 269 000 €

D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus

C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonoususta	423 000 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	423 000 €
Yhteensä	846 000 €

Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus 850 000 €

vastaten n. 300 €/kem²
67 % kohtuullisesta nettoarvonoususta

