



Arviointikeskus

TAVASE OY VEHONIEMEN - ISOKANKAAN HARJUALUEEN TEKOPOHJAVESILAITOS

TEKOPOHJAVESILAITOKSEN KÄYTTÖOIKEUSALUEET

KORVAUSPERUSTEET

Yleistä

Arvioitavat alueet on jaettu maanalaisten putkien ja johtojen rakentamisen yhteydessä arvioitujen korvausten vakiintuneen arviointikäytännön mukaisesti pysyvän käyttöoikeuden ja työnaikaisen käytön alueisiin.

Pysyvä käyttöoikeus (putkialue)

Pysyvällä käyttöoikeudella korvattavat alueet on arvioitu maapohjan täyden markkinahinnan mukaisesti.

Pelto

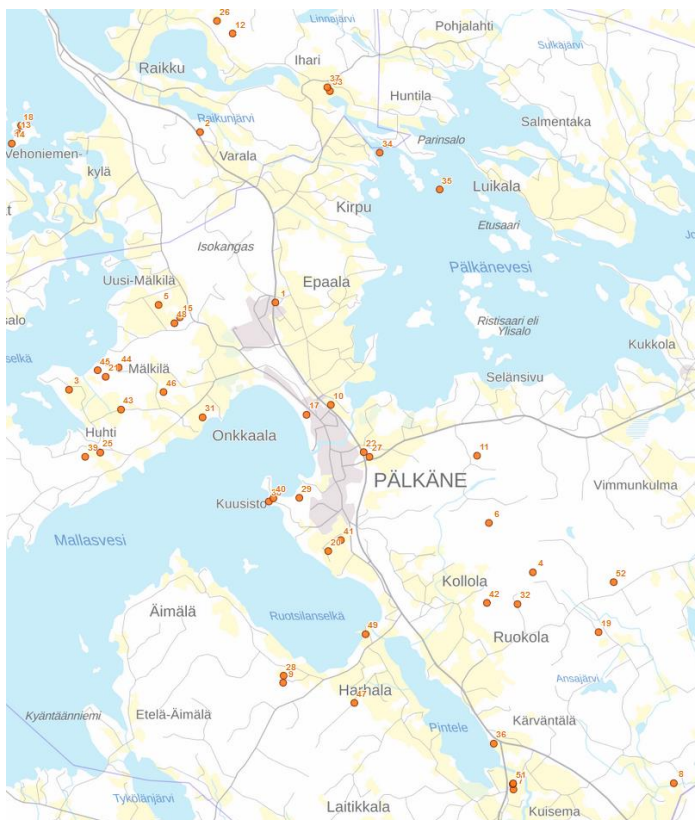
Maanmittauslaitoksen julkaisun Kiinteistöjen kauppahintatilasto mukaan pellon mediaanihinta Pirkanmaalla vuonna 2018 tehdyissä kaupoissa oli 9249 €/ha ja keskiarvohinta 9494 €/ha.

Pidemmän ajan (2016 – 2018) hintojen taso on ollut haarukassa 9000 – 10000 €/ha maakunnallisella tasolla.

Pälkäneellä lähellä kuntakeskusta hintataso on kuitenkin ollut perinteisesti korkea.

Kohdealueella on tehty seuraavat peltokaupat:

	Luovutustunnus	Luovutuspäivä	Ala, m2	Hinta, €	e/ha	Peltoa, m2	Metsää, m2
7	L2018-109527	27.2.2018	6256	15900	25416	6256	0
20	L2017-121081	24.4.2017	80000	140000	17500	80000	0
26	L2016-156194	20.10.2016	25000	18000	7200	23000	2000
33	L2016-136142	7.7.2016	25000	38976	15590	24000	0
37	L2016-100366	31.12.2015	21000	34104	16240	21000	0
43	L2015-105900	29.1.2015	16770	22500	13417	16770	0
49	L2014-121261	2.5.2014	10000	25000	25000	10000	0
		Keskiarvo	26289	42069	17195	25861	286
		Mediaani	21000	25000	16240	21000	0



Kaupoista ainakin 7 ja 49 on tehty selkeästi yli käyvän pellon hinnan ja kauppahintaan arvioidaan sijainnista johtuen sisältyvän myös odotuksia myöhemmästä tehokkaammasta maankäytöstä.

Hinnoittelun perustaksi on myös haastateltu Maanmittauslaitoksen Tampereen toimipisteessä arviointitoimituksia suorittavia kokeneempia toimitusinsinöörejä.

Pellon hintana käytetään tässä arvioissa edellä esitetyn perusteella **12000 €/ha**. Pellon osalta korvauksen suuruutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös se, että alue on viljeltävissä putken rakentamisen jälkeen.

Metsämaa

Metsän maapohjasta eli puuttomasta metsämaasta ei ole kauppahintoja saatavana. Metsäkiinteistöjen kaupoissa on lähes aina puuston ja taimikon arvo mukana, eikä kauppojen kohteiden puuston määrä tai taimikoiden laatu ole selvitettävissä.

Yleisen toimituskäytännön mukaan metsämaapohja on korvattu tuottoarvomenetelmällä Metsätalouden Kehittämiskeskus Tapion laatimien metsäarviointin summa-arvomenetelmän aputaulukoiden perusteella. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion mukaan metsämaan tuottoarvo Pirkanmaalla on 150 – 580 €/ha.

Nyt arvioitavan kohteen sijainnista johtuen näiden arvojen käyttäminen on maanomistajan kannalta kohtuutonta.

Maa- ja metsätalouden tuomioissa on useissa maantie- ja lunastustoimituksia koskeissa tuomioissa määrännyt metsämaan korvauksen tasoon 800 – 1200 €/ha.

Maa- ja metsätalouden tuomioita alueiden mahdollisella käytöllä haja-asutusrakentamiseen sekä metsän virkistyskäytön osalta Maanmittauslaitoksen julkaisulla ”Virkistyskäytön arviointi” (Maanmittauslaitos 2003, Virka -projektin loppuraportti).

Lisäksi maa- ja metsätalouden tuomioissa ottaneet huomioon korvattavien kohteiden sijainnin taajamien suhteen.

Muidenkin tutkimusten mukaan hyvällä sijainnilla metsämaan kauppaa-arvo ylittää selvästi nämä arvot. Esimerkiksi Loviisassa Vt 7 parantamista koskeneessa toimituksessa vastaavia taulukkoarvoja korotettiin 500 – 1100 euroa sijainnista riippuen.

Ottaen huomioon kohteiden edullisen sijainnin, on kaikki metsätaloustuomioissa olevat tilukset tulisi hinnoitella yksikköhinnan **1200 €/ha** mukaisesti.

Rakennuspaikat

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan kohdealueella on tehty seuraavat asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen kaupat:

	Luovutustunnus	Luovutuspäivä	Ala, m ²	Hinta, €	e/m ²
5	L2018-170067	13.12.2018	5000	45000	9,00
17	L2017-145569	10.8.2017	4180	22500	5,38
19	L2017-128398	24.5.2017	6263	42000	6,71
20	L2017-117983	6.4.2017	5122	48000	9,37
25	L2016-141973	11.8.2016	10000	27000	2,70
26	L2016-128438	8.6.2016	3950	35000	8,86
32	L2015-153276	2.10.2015	4750	35000	7,37
35	L2015-111519	6.3.2015	4000	20000	5,00
38	L2015-106289	30.1.2015	5140	26000	5,06
39	L2015-104722	19.1.2015	12070	22000	1,82
45	L2014-105747	5.2.2014	10000	10000	1,00
47	L2013-167311	4.12.2013	5300	31800	6,00
48	L2013-159776	25.10.2013	6340	10000	1,58
50	L2013-132880	20.6.2013	10100	32500	3,22
		Keskiarvo	6587	29057	5,22
		Mediaani	5220	29400	5,22

Rakennuspaikkojen yksikköhintana esitetään käytettäväksi **5 €/m²**. Koska ne ovat pinta-aloiltaan hyvin samankokoisia, ei yksikköhintoja ole tarkistettu pinta-alasta johtuen.

Muut tontit

Tilan Hallila 3:70 alueelle rantaan rakennettavan raakavesipumppaamon tontti sekä Saarioisten taimisto tilan Taimistola 7:0 taimien varastointialue tulisi hinnoitella ”muuna rakennuspaikkana”, ja niiden maapohjan arvoksi katsotaan puolet asuinrakennuspaikan arvosta eli **2.50 €/m²**.

Odotusarvomaa

Pälkäneen puoleisessa päässä peltoalueen itäpäästä alkaen maapohjalla on katsottava olevan lievää rakennusmaan odotusarvoa, jonka suuruudeksi katsotaan **1.50 €/m²**.

Vesialue

Vesialueen hinnaksi on arvioitu toimituskäytännön ja tehtyjen vähäisten vesialuekauppojen perusteella **1000 €/ha**.

Työnaikainen käyttöalue (työalue)

Arviossa lähdetään siitä, että alue on poissa maanomistajan hallinnasta noin vuoden ajan. Käytännössä siis on kyse yhdestä kasvukaudesta peltojen osalta.

Pelto

Pellolla haitat kohdistuvat viljelyn vaikeutumiseen, kustannusten nousuun ja sadon alenemiseen, jotka tulee korvata seuraavien yksilöityjen vaatimusten mukaan.

Maan tiivistyminen ym. haitat

Putkialueen lisäksi on pellolla rakentamisen aikana työmaa-alue. Raskailla koneilla tapahtuvasta liikkumisesta pellolle aiheutuu tiivistymistä, joka aiheuttaa tulevana vuosina mm. sadon alenemista ja pellon muokkaamiseen liittyvää vetovastuksen kasvamista (vaikuttaa savimailla jopa 5 – 10 vuotta).

Muita rakentamiseen liittyviä haittoja ovat maiden sekoittumisesta johtuva lannoituksen ja kalkituksen lisätarve, rikkaruohojen leviäminen (ylimääräiset ruiskutukset) ja ylimääräinen kivien kerääminen.

Edellä mainitusta ”yhteishaitasta” esitetään korvaukseksi **työalueelta 1500 €/ha**.

Sadonmenetys

Putki- ja työalue tulee olemaan vuoden poissa viljelystä. Tältä ajalta maanomistaja ei tule saamaan alueesta EU-tukea ja viljelysatoa.

Sadonmenetys tulisi korvata 4,5 tonnin hehtaarisadon ja keskimääräisen 200 €/tonni viljahinnan (mallasohra 200 €/tn, rehuohra 175 €/tn, leipäruis 210 €/tn, leipävehnä 190 €/tn) mukaan hintaan **900 €/ha**.

Menetettävien EU-tukien osalta ei korvausta ole perusteltua maksaa, koska tämän osuuden katsotaan menevän viljelykustannuksiin (siemenet, lannat, kustannukset).

Metsä

Puuston odotusarvo ja taimikoiden kustannusarvo

Puuston odotusarvo ja taimikoiden kustannusarvo tulee korvata putki- ja työalueelta Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemien Summa-arvomenetelmän aputaulukoiden mukaan.

Tältä osin esitetään minimikorvaukseksi 750 €/ha, joka vastaa jäljempänä arvioitua odotusarvomaan ”vuosivuokraa”.

Odotusarvomaalla arvot tulee korvata työalueen osalta siltä osin, kun ne ylittävät 750 €/ha. Putkialueella ne sisältävät maapohjan hintaan.

Havaintoputket

Korvaukseksi maastoon sijoitettavista havaintoputkista arvioidaan **100 euro/putki**.

Työalueena käytetty tonttimaa, odotusarvoma, vesialueet

Tontti- ja odotusarvomaalla sekä vesialueella esitetään korvattavaksi yleisen korvauskäytännön mukaisesti alueen ”vuokrana” 5 % laskettuna maapohjan käyvästä arvosta eli 750 – 2500 €/ha.

Helsingissä 28.2.2019



Antti Orama

DI, AKA, KHK

Maanomistajien Arviointikeskus Oy

Hietalahdenkatu 8 A, 00180 Helsinki