



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

Pysyvällä käyttöoikeudella korvattavat alueet on arvioitu maapohjan täyden markkinahinnan mukaisesti.

Pelto

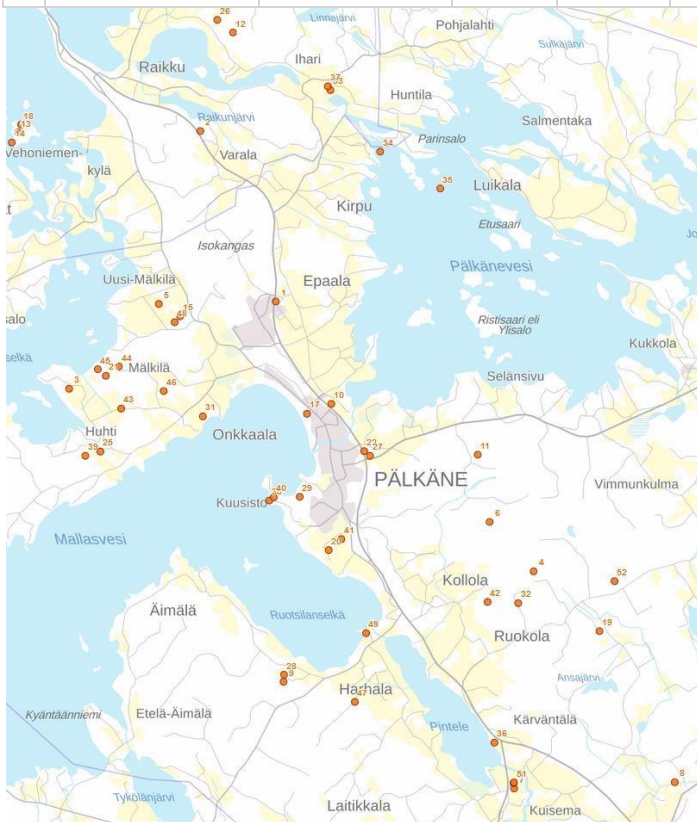
Maanmittauslaitoksen julkaisun Kiinteistöjen kauppahintatilasto mukaan pellon mediaanihinta Pirkanmaalla vuonna 2018 tehdyissä kaupoissa oli 9249 €/ha ja keskiarvohinta 9494 €/ha.

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



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

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 metsäarvioinnin summa-arvomenetelmän aputaulukoiden perusteella. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion mukaan metsämaan tuottoarvo Pirkanmaalla on 150 – 580 €/ha.

Nyt arvioitavan kohteen sijainnista johtuen näiden arvojen käyttäminen ei ole maanomistajan kannalta kohtuullista.

Maaoikeudet ovat useissa maantie- ja lunastustoimituksia koskevissa tuomioissaan määränneet metsämaan korvauksen tasoon 800 – 1200 €/ha.

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

Lisäksi maaoikeudet ovat korvaustasoissa ottaneet huomioon korvattavien kohteiden sijainnin taajamien suhteen.

Muidenkin tutkimusten mukaan hyvällä sijainnilla metsämaan kauppa-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, metsätalouskäytössä olevat tilukset esitetään hinnoiteltaviksi yksikköhinnan **1200 €/ha** mukaisesti.

Asuinrakennuspaikat

Pälkäneen puolella tilojen Harjula, Hirvihaka, Tala, Kiila 2, Kiila, Etumaa, Kotikunnas, Kultamaa kohdalla hanke kohdistuu asemakaavan ulkopuoliseen asuinrakennuspaikkaan. Kangasalan puolella hanke ei kohdistu asuinrakennuspaikkoihin.

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

	Luovutustunnus	Luovutuspäivä	Ala, m2	Hinta, €	€/m2
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 (50 000 €/ha)**. Koska ne ovat pinta-aloiltaan hyvin samankokoisia, ei yksikköhintoja ole tarpeen tarkistaa pinta-alasta johtuen.

Muut rakennuspaikat

Tilan Hallila 3:70 alueelle rantaan rakennettavan raakavesipumppaamon tontti sekä Saarioisten taimisto tilan Taimistola 7:0 taimien varastointialue tulisi hinnoitella ”muuna rakennuspaikkana”. Niiden maapohja esitetään korvattavaksi yksikkö hinnalla, joka on puolet asuinrakennuspaikan vastaavasta eli **2.50 €/m² (25 000 €/ha)**.

Odotusarvomaa

Pälkäneen puoleisessa päässä peltoalueen itäpäästä alkaen maapohjalla on katsottava olevan lievää rakennusmaan odotusarvoa, jonka suuruudeksi katsotaan **1.50 €/m² (15 000 €/ha)**.

Vesialue

Vesialueen hinnaksi arvioidaan toimituskäytännön ja tehtyjen vähäisten vesialuekauppojen perusteella **1 000 €/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 esitetään korvattavaksi seuraavien yksilöityjen perusteiden mukaisesti.

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 1 500 €/ha**.

Sadonmenetys

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

Sadonmenetys esitetään korvattavaksi 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 esitetään korvattavaksi 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 sisältyvät maapohjan hintaan.

Työalueena käytetyt rakennuspaikat, odotusarvoma, vesialueet

Rakennus- ja odotusarvomaalla sekä vesialueella esitetään korvattavaksi yleisen korvauskäytännön mukaisesti alueen ”vuokrana” 5 % laskettuna maapohjan käyvästä arvosta eli 750 – 2 500 €/ha.

Asuinrakennuspaikka	$5.00 \text{ €/m}^2 \times 5 \text{ \%/v} = 0.250 \text{ €/m}^2/\text{v} = 2\,500 \text{ €/ha/v}$
Muu rakennuspaikka	$2.50 \text{ €/m}^2 \times 5 \text{ \%/v} = 0.125 \text{ €/m}^2/\text{v} = 1\,250 \text{ €/ha/v}$
Odotusarvoma	$1.50 \text{ €/m}^2 \times 5 \text{ \%/v} = 0.075 \text{ €/m}^2/\text{v} = 750 \text{ €/ha/v}$

Havaintoputket

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

Helsingissä 16.4.2019



Antti Orama

DI, AKA, KHK

Maanomistajien Arviointikeskus Oy

Hietalahdenkatu 8 A, 00180 Helsinki