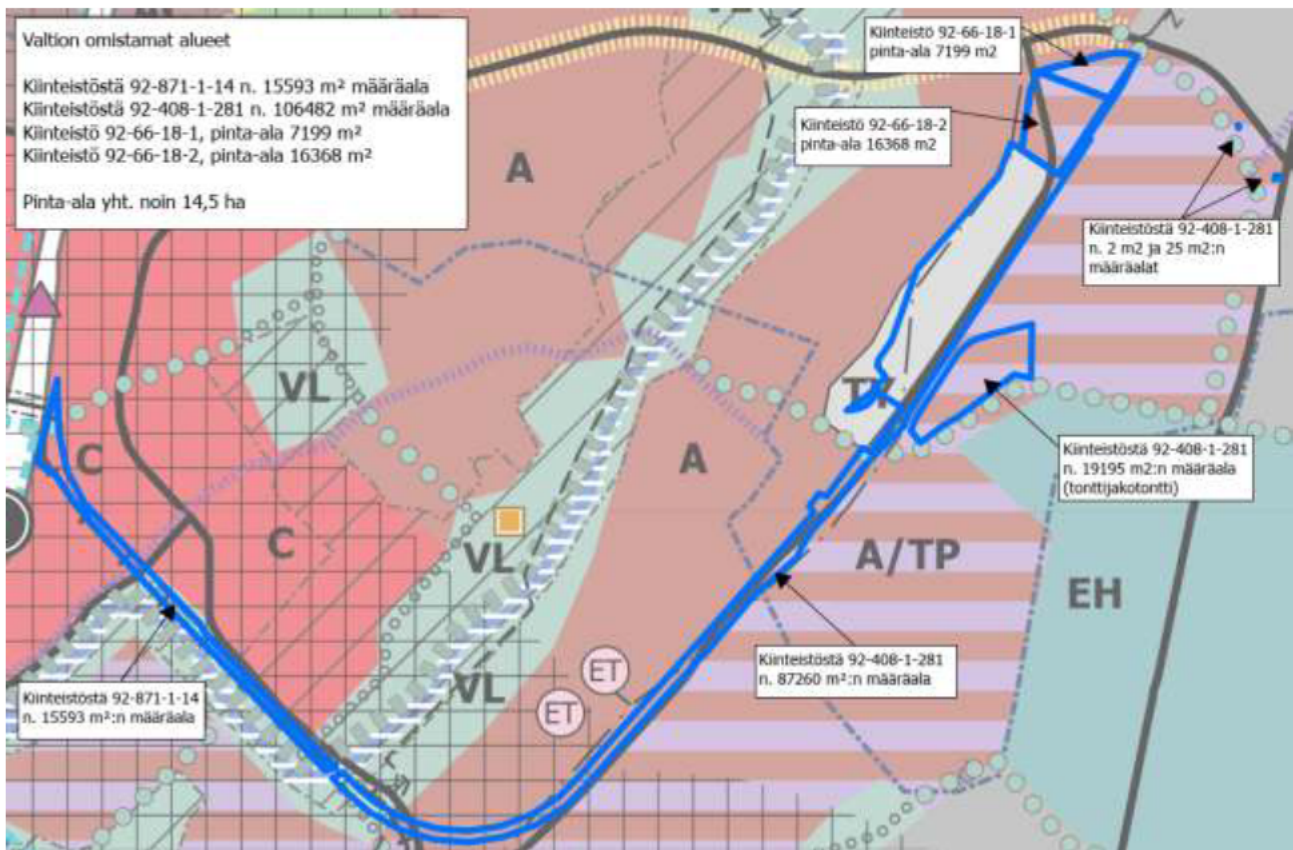


# ARVIOLAUSUNTO

## Santaradan maa-alueet Vantaalla

22.9.2024



Catella Property Oy  
Y-tunnus 2214835-6

## SISÄLLYSLUETTELO

ARVION PERUSTIEDOT .....	3
Arviointitoimeksiannon tausta ja lähtökohdat .....	3
Arvion kohde.....	3
Tilaaja.....	4
Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä.....	4
Arvioitsijat .....	4
Arvopäivä.....	5
Tiedot kohteesta ja katselmus .....	5
Oletukset ja erityisolelut .....	5
Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet .....	5
KOHTEEN PERUSTIEDOT .....	6
Kohteen yksilöinti .....	6
Lainhuuto, rasitteet ja oikeudet .....	7
Kaavatilanne ja alueiden maaperä.....	7
Kohteen lähiympäristö .....	9
MARKKINA-ANALYYSI.....	9
Yleistä taloustilanteesta.....	9
Lyhyesti yleisestä kiinteistömarkkinatilanteesta.....	10
Lyhyesti teollisuus- ja varastotonttien markkinatilanteesta .....	10
Lyhyesti asuintonttien markkinatilanteesta.....	11
Kohteen markkina-asemasta .....	11
ARVIOINNIN PERUSTEET .....	12
1. Arviointi voimassa olevan asemakaavan mukaisilla käyttötarkoituksilla .....	12
T-rakennusoikeuden arviointi .....	12
LR-alueiden arviointi .....	15
Arvioitavien LR-alueiden markkina-arvo .....	22
Yhteenvedo markkina-arvosta nykyisten asemakaavojen käyttötarkoituksilla .....	23
2. Arviointi yleiskaavan mukaisilla käyttötarkoituksilla .....	24
Asumisen rakennusoikeuden arviointi .....	24
Työpaikkarakentamisen rakennusoikeuden arviointi.....	27
Tulevat rakennusoikeuden määrät yleiskaava-alueella.....	27
Arvion tarkkuus.....	31
MARKKINA-ARVO .....	32
ARVION SUORITTI.....	32
LISÄTIEDOT .....	32

## ARVION PERUSTIEDOT

### Arviointitoimeksiannon tausta ja lähtökohdat

Arviointitoimeksianto liittyy seuraavaan lähtötilanteeseen:

- MAL-sopimukseen liittyen Vantaan kaupunki ja valtio ovat sopimassa, että valtio luovuttaa ehdollisesti Hakkilan teollisuustontit, Hakkilan kuormauspaikan sekä Santaradan alueet Vantaan kaupungille vuoteen 2030 mennessä.
- Luovutettavat alueet on Vantaan yleiskaavassa 2020 (voimaantulo 11.1.2023) merkitty asumisen- ja työpaikkojen alueeksi A/TP ja teollisuusalueeksi TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-3 ja rautatiealueeksi LR.
- Yllä mainittu yleiskaavan mukainen TY alue olisi Vantaan kaupungin mukaan mahdollisesti toteutettavissa (yleiskaavasta poiketen) myös A/TP-kaavamerkinnän mukaisesti. Ympäröivä muu maankäyttö on kaavamerkinnän A/TP kaltaista. Arvioinnissa tarkastellaan kyseisen TY-alueen arvoa myös siitä näkökulmasta, että se olisikin A/TP.

Arviolausunto jakautuu kahteen osaan:

- Lausunnossa arvioidaan yllä mainittujen maa-alueiden nykyarvo.
- Lisäksi lausunnossa esitetään Catellan näkemys realistisesta rakennusoikeuden määrästä kyseessä oleville yleiskaava-alueille. Kommentoitavana lähtötietona on Vantaan kaupungilta saadut arviot rakennusoikeuden määrästä.

### Arvion kohde

Edellä todetusti arvion kohteena on Santaradan maa-alueiden nykyarvot:

1. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset:

- T-3-tontti: 92-66-18-1, pinta-ala 7.199 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4.319 kem<sup>2</sup>
- T-3-tontti: 92-66-18-2, pinta-ala 16.368 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9.821 kem<sup>2</sup>
- T-3-tontti: 92-408-1-128 ma / (92-66-20-5), pinta-ala 19.195 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 11.517 kem<sup>2</sup>
- LR-alue: 92-871-1-14, pinta-ala 15.593 m<sup>2</sup> suuruinen määräala
- LR-alue: 92-408-1-281, pinta-ala 87.260 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> = yht. 87.287 m<sup>2</sup> suuruinen määräala
- ➔ Arvioidaan **T-3 rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>**
- ➔ Arvioidaan **LR-alueen maaneliön yksikköhinta €/maa-m<sup>2</sup>**

2. Nykyisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoitukset, arviot rakennusoikeuden määrästä perustuvat Vantaan kaupungin arvioon:

- Yleiskaavan alue A/TP, pinta-ala 101.400 m<sup>2</sup>, rak.oikeus 76.050 kem<sup>2</sup>
- Yleiskaavan alue TY, pinta-ala 36.166 m<sup>2</sup>, rak.oikeus 13.020 kem<sup>2</sup>

3. Koko alue Vantaan kaupungin ehdotuksen mukaisesti aluetta A/TP (oletus), arviot rakennusoikeuden määrästä perustuvat Vantaan kaupungin arvioon:

- Yleiskaavan alue A/TP, pinta-ala 137.566 m<sup>2</sup>, rak.oikeus 103.175 kem<sup>2</sup> (josta asumista 77.381 kem<sup>2</sup> ja työpaikkoja 25.794 kem<sup>2</sup>)
- ➔ Yllä oleviin kohtiin 2 ja 3 liittyen arvioidaan **asumisen rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>** (yleiskaava A/TP, oletus asumisen sallivasta vahvasta asemakaavasta) ja **työpaikkarakentamisen rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>** (yleiskaava A/TP tai TY, oletus työpaikkarakentamisen sallivasta vahvasta asemakaavasta)

Tilaaaja

Vantaan kaupunki / maankäyttöinsinööri [REDACTED]

Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määrittelmä

Markkina-arvon määrittäminen tilaajan sisäistä käyttöä / mahdollisia neuvotteluja varten

**Markkina-arvo** määritellään (IVS 2022) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta ”<https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarvointi/>”. Lausunto täyttää AKA-vaatimukset.

Arvioitsijat

[REDACTED] on suorittanut kohteen arvioinnin, ja [REDACTED] on osallistunut osaan arvioinnista. [REDACTED] on tarkastanut arviolausunnon. Mitään arvion osa-aluetta ei ole teetetty alihankintana.

[REDACTED]

- Arviointipalvelun johtaja, DI, LKV
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

[REDACTED]

- Arviointiasiantuntija, DI
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

[REDACTED]

- Vanhempi Arviointiasiantuntija, DI, LKV
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu



- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

Vakuutamme, että arvioitsijat ovat suorittaneet kohteen arvioinnin ja arvioinnin tarkastuksen itsenäisinä ja ulkopuolisina arvioitsijoina ja että heillä on riittävä ammatillinen koulutus ja kokemusta sijaintialueesta sekä kohteen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista. Catella Property Oy:llä ei ole eturistiriitoja toimeksiantoon liittyen.

### Arvopäivä

Arvopäivä on 22.9.2024. Määritetty markkina-arvo kuvastaa arvopäivän mukaisen markkinatilanteen todennäköisintä kauppahintaa. Markkina-arvo voi muuttua markkinatilanteen muuttuessa.

### Tiedot kohteesta ja katselmus

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta ja julkisista rekistereistä. Alueella ei ole suoritettu katselmusta.

### Oletukset ja erityisoletukset

Arvioinnissa on käytetty seuraavia oletuksia ja erityisoletuksia:

- Oletuksena on, että arvioitaviin maa-alueisiin ei kohdistu arvoon vaikuttavia rasitteita, rasituksia tai käyttörajoitteita.
- Oletuksena on, että arvioitavien maa-alueiden maaperä on saastumaton, eikä puhdistamisesta aiheudu ostajalle tavanomaisesta poikkeavia kustannuksia. Julkisuudessa olevien tietojen mukaan saattaa olla, että alueelle on kapseloitu pilaantuneita maita sekä jätettä, lähinnä rautaromua ja rakennusjätettä, mutta arvioinnissa näitä ei ole huomioitu. Emme myöskään tiedä, onko kyseisiä maa-alueita puhdistettu.

### Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kannaa mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

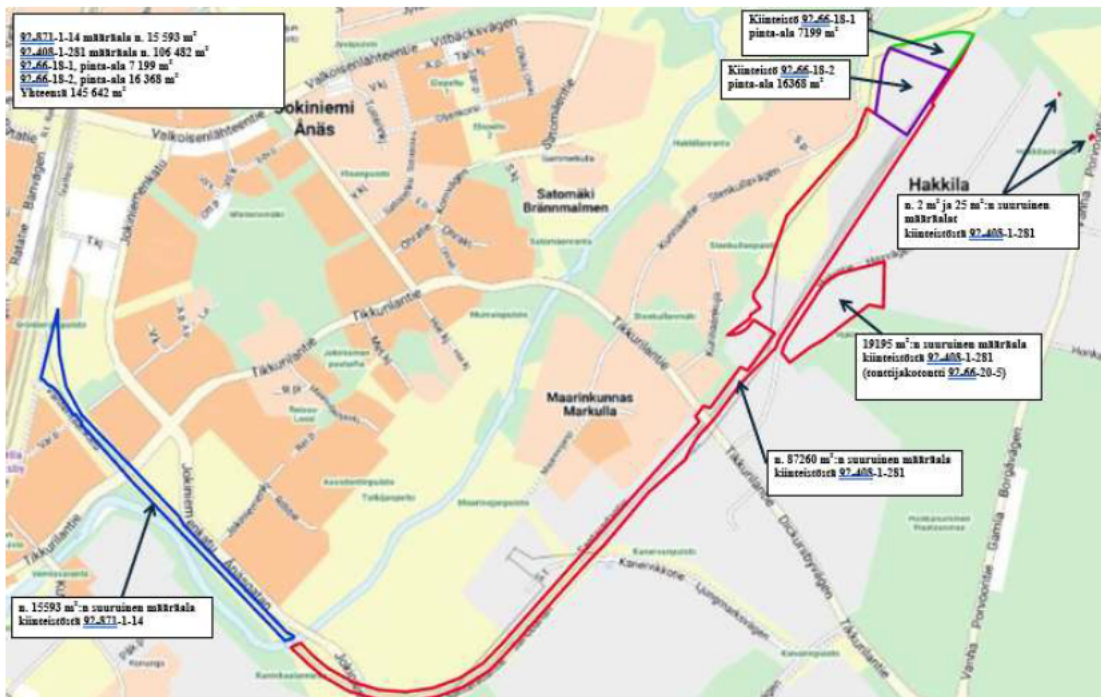
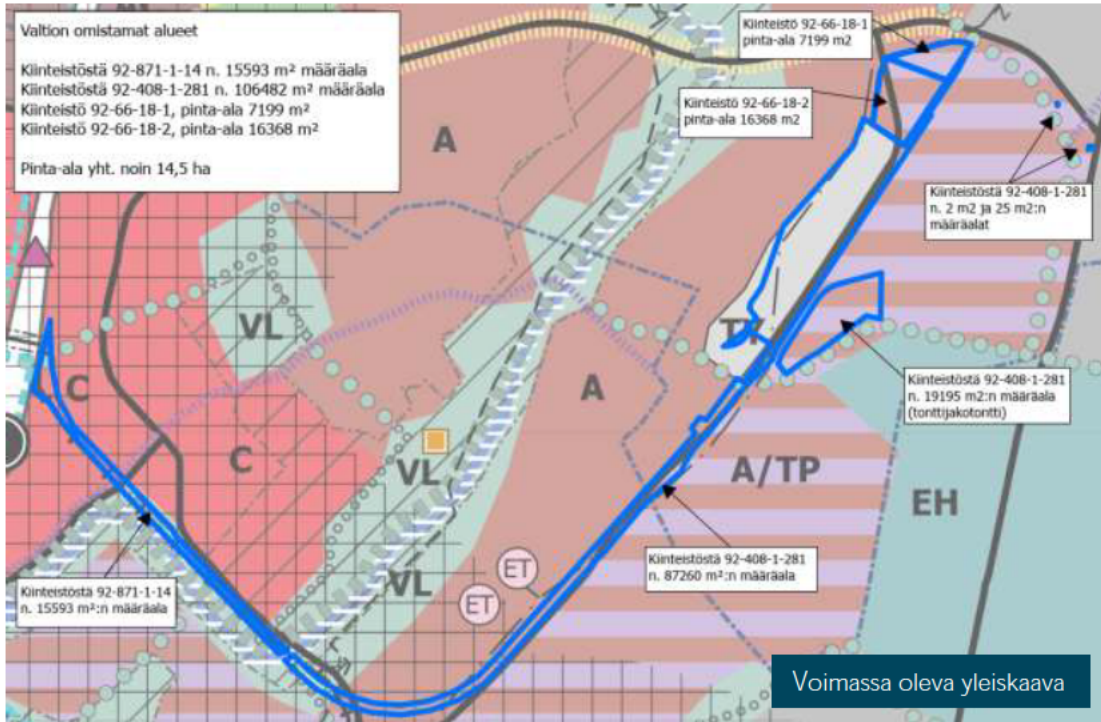
Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa.

# KOHTEEN PERUSTIEDOT

## Kohteen yksilöinti

Arvion kohteena on edellä arviolausunnossa tarkemmin yksilöidyt maa-alueet Vantaalla Tikkurilan ja Hakkilan alueilla. Kokonaisuus käsittää nykytilanteessa teollisuustontteja ja kuormaustilan Hakkilassa sekä Santaradan alueet Hakkilan ja Tikkurilan välillä.

Santarata tunnetaan myös nimellä Tikkurila-Hakkila-rata ja kyseessä on huoltorautatie ja entinen teollisuusrautatie. Yhteyttä käytetään raideliikenteen kunnossapidon tavarakuljetuksiin. Liikennöinti radalla on julkisten tietojen mukaan melko vähäistä. Rataosuudesta vastaa Väylävirasto.





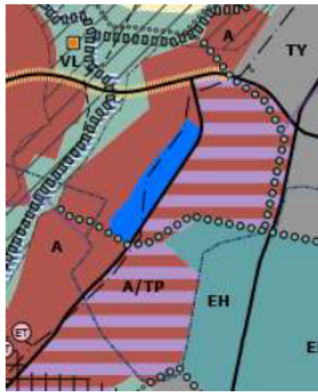
## Lainhuuto, rasitteet ja oikeudet

Arvioinnin yhteydessä ei ole haettu kiinteistöjen lainhuuto- ja rasitustodistuksia tai kiinteistörekisteriotteita. Arvioitavat maa-alueet omistaa tilaajalta saadun tiedon mukaan Suomen valtio, hallinnoivana viranomaisena Senaatti-kiinteistöt. Arvioinnissa on oletettu, että maa-alueisiin ei kohdistu sellaisia tavanomaisesta poikkeavia rasitteita tai käyttöoikeuksia, joilla olisi vaikutusta kohteiden arvoon.

## Kaavatilanne ja alueiden maaperä

### Yleiskaava

Arvioitavalla alueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaavassa arvioitavat maa-alueet kuuluvat kartan mukaan alueisiin A (Asuinalue), A/TP (Asumisen ja työpaikkojen alue), TY (Tuotanto- ja varastotoiminnan alue – yleiskaava osittain kumoutunut) sekä länsipäädyssä myös alueisiin C (Kaupunkikeskustan alue) ja VL (Lähivirkistysalue).

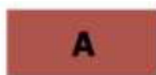


**Yleiskaavamerkintä kumoutunut osittain HAOn päätöksellä 28.6.2022**

- Myllykyläntie 4 – 8 luonnonsuojelualuevaraus kumottu, mutta voimaan tulee lentomeluvyöhyke 2 ja ohjeellinen ulkoilureitti
- Hakkilan radanpidon alueen asuinaluevaraus kumottu, mutta voimaan tulee pohjavesialue ja voimajohto

Vaikka yleiskaavamerkintä TY on osittain kumoutunut, olemme tarkastelussa olettaneet sen olevan voimassa siniseksi merkityllä alueella.

Yleiskaavan karttaote on esitetty edellisellä sivulla ja kaavamerkinnät alla.



### Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitalan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

**A/TP****Asumisen ja työpaikkojen alue**

Alue varataan sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaa kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

**TY****Tuotanto- ja varastotoiminnan alue**

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

**C****Kaupunkikeskustan alue**

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantaso-kerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimiloiksi.

**VL****Lähi-virkistysalue**

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

**Asemakaava**

Arvioitavat maa-alueet kuuluvat useampaan voimassa olevaan asemakaava-alueeseen. Suurin osa kapeasta pitkästä lännestä Tikkurilan suunnasta tulevasta alueesta on LR-alueita. Itäpäädyssä Hakkilan puolella alue on mm. LR-alueita (rautatiealue), T-3 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja VP-alueita (puisto). Alueen asemakaavat ovat tulleet eri aikoina voimaan, eikä tässä yhteydessä ole tarkemmin käsitelty jokaisen kaava-alueen tietoja. Alueen T-3 tontteihin liittyen voidaan kuitenkin todeta seuraavaa: tonttien tehokkuus  $e=0,60$  ja suurin sallittu kerrosluku 2–3 krs. Alla on esitetty karttakuva T-3 tonttien alueesta.





Voimassa oleva asemakaava  
T-3 tonttien alueella



Voimassa oleva asemakaava  
T-3 tonttien alueella

## Maasto ja maaperä

Arvioinnin yhteydessä ei ole erikseen tarkasteltu arvioitavien maa-alueiden maaperä- ja maastotietoja. Rakennettavuuden on oletettu olevan tavanomaista tasoa.

## Kohteen lähiympäristö

Arvioitava alue alkaa länsipäässä Tikkurilan juna-aseman vierestä. Nykyisellään kapean LR-alueen varteen sijoittuu Tikkurilan päässä (Jokiniemen alueella) muutama toimistokortteli, asuinkerrostaloja, toimitilaa (YH, Y, T) ja viheralueita. Hakkilan puolella kapean LR-alueen varteen jää itäpuolella teollisuusalueita ja länsipuolella yksittäisiä toimitilatontteja (Y ja T), viheraluetta sekä rivitalo- ja kytkettyjen asuinrakennusten asuinalue (AR ja A).

Arvioitavan alueen pohjoispuolella on kaavoittamatonta metsäaluetta, mutta sinne ollaan kaavoittamassa mm. tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintoja (Rusokallio 2 kaavahanke). Etäisyys alueen pohjoispäädystä Tikkurilan rajalle on noin 2 km.

## MARKKINA-ANALYYSI

### Yleistä taloustilanteesta

**Suomen BKT** kasvoi v. 2021–2022 3,0 % ja 1,6 %. Taloustilanne kuitenkin heikentyi v. 2023 aikana, ja ennakkotietojen mukaan BKT laski 1,0 %. Suomen Pankin ennusteet tuleville vuosille 2024–2026 ovat –0,50 %, 1,6 % ja 1,5 %.

**Inflaatio** nousi voimakkaasti v. 2023 aikana (6,2 % koko vuonna). Inflaatio 7/2024 oli 1,0 %.

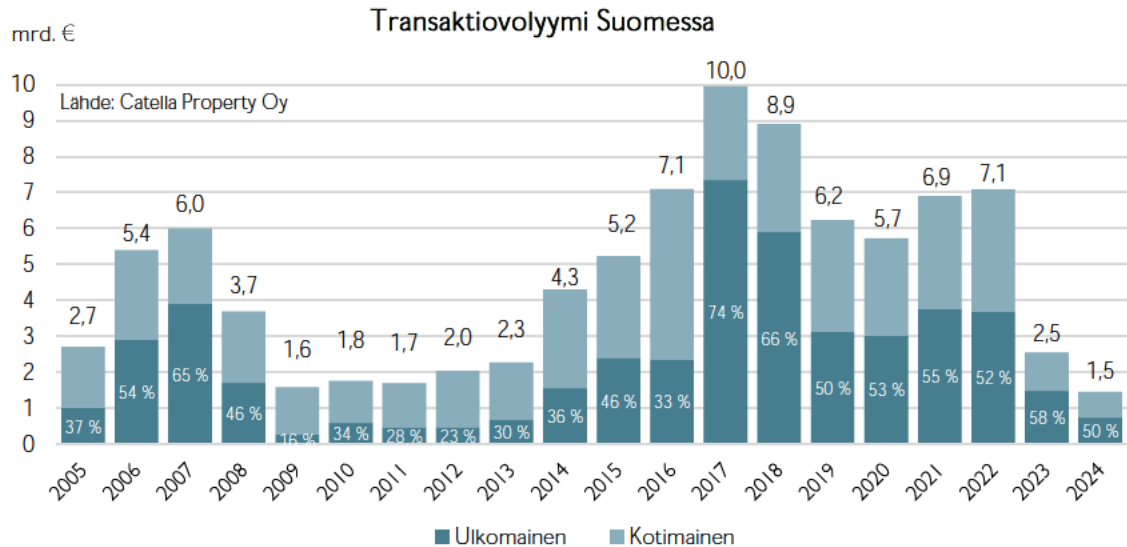
**Korkotas**o kääntyi nousuun v. 2022 aikana. Euribor 12 kk on syyskuun 2024 aikana laskenut alle 3,0 %:n tason. Kiinteistösijoittamisen kannalta tärkeämpi 10 vuoden pitkä korko (valtion 10 v obligaaion korko) on sekin noin tasolla 2,8 %. Kiinteistösijoitusten rahoitus sidotaan usein 5-vuoden Swap-korkoon, joka on tasolla 2,5 %. Suomen Pankin mukaan markkinat odottavat 3 kk euriborin laskevan vähitellen, keskimäärin alle 3 %:iin v. 2025.

**Kuluttajien luottamus** on ollut korkojen nousun jälkeen jo pidempään heikolla tasolla. Matalimmillaan käytiin loppuvuonna 2023 (–13,3), mutta tuorein elokuun 2024 lukema on kuitenkin hieman parempaan päin (–7,2). Pitkän ajan keskiarvo on –2,5.

## Lyhyesti yleisestä kiinteistömarkkinatilanteesta

Kiinteistömarkkinan yleisvireen havainnollistamiseksi alla on yleisesti kommentoitu ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan tilannetta:

Kiinteistösijoitusmarkkinan vilkkautta tarkastellaan seuraamalla vuosittaista transaktiovolyymiä, joka on ammattimaisten kiinteistösijoittajien tekemien kiinteistökauppojen yhteenlaskettu arvo. V. 2016–2022 volyyymi oli korkea (6–10 mrd. €), ja matala korkotaso tuki vilkasta kaupankäyntiä. Korkojen nousu kevästä 2022 eteenpäin muutti markkinatilannetta voimakkaasti. V. 2023 volyyymi oli 2,5 mrd. € ja kuluvan v. 2024 volyyymi on toistaiseksi 1,5 mrd. €.



Kaupankäynnin hiljaisuuteen vaikuttavat mm. kohonnut korkotaso, sen myötä muuttunut markkinaympäristö, rahoituksen haastavampi saatavuus sekä myyjien ja ostajien erilaiset näkemykset hintatasosta. Investointikysynnän ennakoidaan pysyvän maltillisena vielä ainakin v. 2024 ja v. 2025 alkupuolen.

Sijoittajat ovat myös aiempaa valikoivimpia tilatyypin ja sijainnin suhteen. Eniten kauppaa on viime vuosina käyty asuntoportfolioista, jotka ovat olleet vaihdetuin tilaluokka viimeiset kolme vuotta. Myös teollisuus- ja logistiikkasektori on nähty kiinnostavana. Suurin volyymitason lasku on nähty toimistoissa, joista ei ole v. 2024 aikana käyty kauppaa juuri ollenkaan.

## Lyhyesti teollisuus- ja varastotonttien markkinatilanteesta

Pääkaupunkiseudulla tyhjän teollisuus-, varasto- ja logistiikkatilan määrä kääntyi 2000-luvulla nousuun finanssikriisin aikoihin vuosina 2008–2009 ja takaisin laskuun hyvän talouskasvun siivittämänä vuosina 2015–2016. Vuoden 2020 lopusta alkaen vajaakäyttö on pysynyt alle 4 %:ssa ja vajaakäytön osalta ollaan jo lähellä finanssikriisiä edeltäviä aikoja. Vuoden 2024 puolivälissä tyhjää tilaa oli vain noin 3,7 %, mikä tarkoittaa hie-man yli 300.000 neliötä. Vaikean taloustilanteen takia vajaakäyttö on kuitenkin kasvanut vuodessa noin 0,6 %-yksikköä.

Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatilojen markkinatilanne on viime vuosina ollut pääkaupunkiseudulla melko aktiivinen. Uusia rakennuksia on valmistunut lukuisia ja tiloja on saatu hyvin myytyä ja vuokrattua viime vuosien vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta. Yleisesti ottaen kyseisten tilojen alueellinen kysyntä kohdistuu voimakkaimmin

selkeille teollisuus- ja varastoalueille kehäteiden ja sisääntuloväylien varsille sekä Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyyteen. Myös kehyskunnissa kysyntä on viime vuosina ollut aktiivista ja erityisesti uusia logistiikkakohteita on rakennettu useita. Varsinkin tilaa vaativat käyttäjät ovat siirtäneet toimintojaan kehyskuntiin, koska tonttimaata on siellä selvästi halvempaa eikä suuria tontteja ole pääkaupunkiseudun kunnissa juurikaan tarjolla. Järvenpään teollisuus- ja varastotilojen kannalta Lahden moottoritien läheisyys sekä myös rautatie ovat tärkeitä alueen vetovoimaisuuden kannalta.

Teollisuus- ja varastotonttien kysyntä on sidoksissa suoraan kansantalouden suhdanteiden vaihteluihin. Logistiikka-alan toimintojen keskittämistrendi on viime vuosina näkynyt positiivisesti rakentamisessa, ja suurten logistiikka- ja varastorakennusten rakentaminen on ollut pienempiin varasto- ja tuotantotiloihin verrattuna aktiivista. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatonttikauppoja syntyy useimmiten vain silloin, kun tontille rakennettavalle rakennukselle on tiedossa loppukäyttäjä. Kysynnän taustalla vaikuttavat tällä hetkellä selkeästi kaupan rakenteiden ja logistiikkaketjujen toiminnan rakenteiden muuttuminen sekä toimintojen keskittäminen suuriin yksiköihin pienten sijasta.

### Lyhyesti asuintonttien markkinatilanteesta

**Yleistä asuntomarkkinasta:** Korkeiden nousu on vaikuttanut voimakkaasti yleiseen asuntomarkkinatilanteeseen v. 2023–2024 aikana: kauppaa käydään vähemmän, myyntiajat ovat pidentyneet ja hinnat laskeneet. Muutos koskettaa sekä kuluttajien että ammattimaisten sijoittajien tekemiä kauppia. Uusien kerrostaloasuntojen kohdalla myyntimäärät ovat romahtaneet ja kauppaa on käyty v. 2023–2024 harvakseltaan. Asuntojen hinnat nousivat aiemmin v. 2020–2021 useilla sijainneilla voimakkaasti, ja v. 2023–2024 aikana palattiin keskimäärin v. 2019 hintatason tienoille. Vaikka korot ovat v. 2024 syksyllä kääntyneet hieman laskuun, ei asuntokaupassa ole toistaiseksi ollut nähtävissä merkittävää suunnan muutosta.

**Asuinkerrostalotonttien markkinat** ovat sidoksissa asuntokaupan kehitykseen. PKS:lle suuntautuva muuttoliike pitää pitkällä tähtäimellä yllä asuntojen kysyntää, vaikka arviohetkellä uudisasuntojen kysyntä onkin hyvin vaimeaa ja tyhjiä vuokra-asuntoja markkinoilla tarjolla paljon. Kun rakennusliikkeet joutuvat arviohetken markkinatilanteen vuoksi viivästyttämään tai perumaan aloituksia pääkaupunkiseudulla, ennustetaan tämän näkyvän asuntomarkkinoilla parin vuoden viiveellä. Viivästyvät hankkeet vähentävät asuntojen tarjontaa parin vuoden päästä ja tämän seurauksena hintataso lähtee oletusten mukaan nousemaan/ markkina palautumaan. Pääkaupunkiseudulla positiivisen väestökehityksen katsotaan siis toimivan uudisrakentamisen ja uusien asuntojen kaupan ajurina keskipitkällä aikavälillä, vaikka markkina arviohetkellä onkin vaikeuksissa.

### Kohteen markkina-asemasta

Arvioitava alue tunnetaan osittain Tikkurila–Hakkila -rata-alueena (Santarata) ja se on Vantaalla sijaitseva huoltorautatie ja entinen teollisuusrautatie. Se erkanelee Tikkurilan rautatieasemalta kaakkoon, ylittää Keravanjoen, kääntyy koilliseen, rajoittuu teollisuus-alueeseen ja päättyy Hakkilan alueelle. Yhteyttä käytetään raideliikenteen kunnossapidon tavarakuljetuksiin muutaman kerran vuodessa, ja rataosuudesta vastaa Väylävirasto. Arvioitavalla alueella kulkee myös sähkölinja. (lähde; mm. Wikipedia)

Tarkasteltava alue on pitkänomainen ja laajenee pohjoisosastaan. Alue sijaitsee osittain hyvinkin keskeisesti Vantaan kaupunkirakenteessa sekä rajoittaa alueiden suunnittelua



ja kaavoitusta. Pohjoisosaltaan (yleiskaavassa TY) alue sijoittuu nykyisten ja suunniteltujen teollisuusalueiden viereen.

## ARVIOINNIN PERUSTEET

Kohteen markkina-arvon määrittämisen perusteena on käytetty tiedossamme olevia vertailuhintatietoja. Arvioinnissa on lisäksi hyödynnetty kiinteistönvälitys- ja arviointitoiminnassamme saatua markkinatietoutta. Arviointi on suoritettu markkinalähestymistavalla (vertailukaupat). Tiedot on kerätty julkisista lähteistä, eikä niitä ole lähtökohtaisesti erikseen tarkistettu muista lähteistä.

Edellä arviolausunnossa todetusti arvion kohteena ovat seuraavat yksikköhinnat:

### 1. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset:

- T-3 rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>
- LR-alueen maaneliön yksikköhinta €/maa-m<sup>2</sup>

### 2. Yleiskaavan mukaiset käyttötarkoitukset:

- Asumisen rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>  
(yleiskaava A/TP, oletus asumisen sallivasta vahvasta asemakaavasta)
- Työpaikkarakentamisen rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>  
(yleiskaava A/TP tai TY, oletus työpaikkarakentamisen sallivasta vahvasta asemakaavasta)

Yksikköhintojen arvioimisen jälkeen arviolausunnossa on kommentoitu tulevaa rakentamisen määrää yleiskaava-alueella.

## 1. Arviointi voimassa olevan asemakaavan mukaisilla käyttötarkoituksilla

Edellä arviolausunnossa todetusti arvioitavat maa-alueet ovat seuraavat:

- T-3-tontti: 92-66-18-1, pinta-ala 7.199 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4.319 kem<sup>2</sup>
- T-3-tontti: 92-66-18-2, pinta-ala 16.368 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9.821 kem<sup>2</sup>
- T-3-tontti: 92-408-1-128 ma / (92-66-20-5), pinta-ala 19.195 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 11.517 kem<sup>2</sup>
- LR-alue: 92-871-1-14, pinta-ala 15.593 m<sup>2</sup> suuruinen määräala
- LR-alue: 92-408-1-281, pinta-ala 87.260 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> = yht. 87.287 m<sup>2</sup> suuruinen määräala
- ➔ Arvioidaan **T-3 rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>**
- ➔ Arvioidaan **LR-alueen maaneliön yksikköhinta €/maa-m<sup>2</sup>**

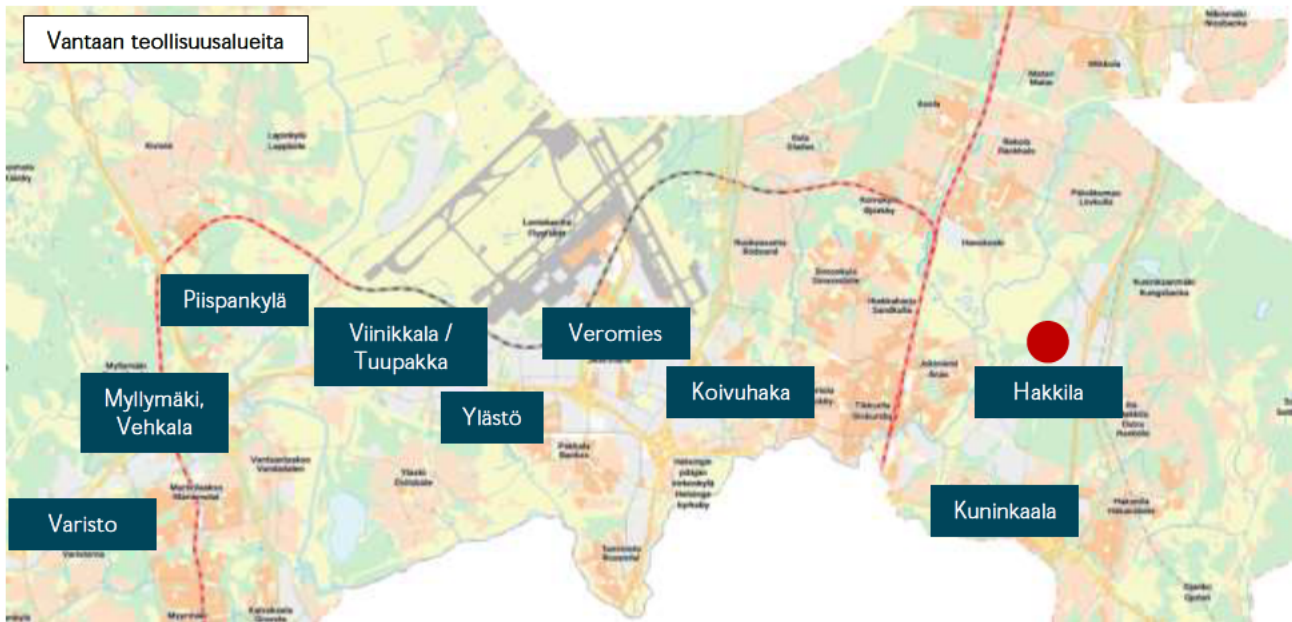
## T-rakennusoikeuden arviointi

### T-tonttien vertailuhavaintoja Vantaalla

Viime vuosina Vantaalta on tiedossamme teollisuus- ja varastotonttien vertailuhavaintoja pääosin hintaluokassa **150–300 €/kem<sup>2</sup>**. Tonttitehokkuus vertailukohteissa on ollut pääosin 0,50–0,60 ja rakennusoikeuden määrät ovat vaihdelleet muutaman tuhannen ja reilu 30.000 kem<sup>2</sup> välillä. Heikommilla sijainneilla yksikköhinta on saattanut myös jäädä edellä mainitun haarukan alapuolelle. Suurimmassa osassa kohteista luovuttajana on ollut Vantaan kaupunki. Kauppaa on käyty pääosin vakiintuneille teollisuus- ja varasto-



alueilla Kehä III:n ja Lahdenväylän varressa. Alla olevassa kartassa on esitetty Hakkilan sijainti suhteessa vertailualueisiin. Arvioitavien T-3 tonttien sijainti on merkitty punaisella.



**Hakkila:** Alla on esitetty tiedossamme olevia teva-tonttien havaintoja Itä-Vantaalta Hakkilan alueelta v. 2016–2023. Tuoreimmassa v. 2023 havainnossa Koy (Sponda) myi T-tontin kaupungille hintaan **141 €/kem<sup>2</sup>**. Tontilla oli muita vertailukohteita merkittävästi enemmän rakennusoikeutta (reilu 32.000 kem<sup>2</sup>). Lisäksi kahdessa v. 2020–2021 havainnossa yksikköhinnat olivat **200 €/kem<sup>2</sup>**. Vanhemmissa v. 2016–2018 havainnoissa taso on ollut **120–155 €/kem<sup>2</sup>**.

Vuosi	Osoite	Kaava	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	e	Rak.oik. (kem <sup>2</sup> )	Kauppahinta	€/kem <sup>2</sup>	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
<b>HAKKILA</b>										
2023	Hakintie 5	T-3	53 610	0,60	32 166	4 541 208	141	85	Koy Sandkil (Sponda)	Vantaan kaupunki
2021	Santaradantie 7	TKT	4 053	0,36	1 471	294 200	200	73	Koy Tikkurilan Talliosake 4	Koy Tikkurilan Talliosake H
2020	Hakintie 4	LR	6 000	-	-	VUOKRAUS	200		Kaupunki	Stena Recycling Oy
2018	Vanha Porvoontie 256	TV	1 480	0,50	740	115 000	155	78	GC Vantaa Logistics	Koy
2018	Vanha Porvoontie 256	TV	9 357	0,50	4 678	725 168	155	78	GC Vantaa Logistics	Koy

**Koivuhaka:** Vantalla paljon teva-tonttien kauppvoja on tehty myös Tikkurilan länsipuolelle lentokentän läheisyyteen sijoittuvalla Koivuhaan alueella. Tiedossamme olevissa v. 2018–2024 havainnoissa taso on ollut pääosin **190–250 €/kem<sup>2</sup>**, joukossa on yksittäinen kalliimpi 300 €/kem<sup>2</sup> havainto.

Vuosi	Osoite	Kaava	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	e	Rak.oik. (kem <sup>2</sup> )	Kauppahinta	€/kem <sup>2</sup>	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
<b>KOIVUHAKA</b>										
2024	Koivupuistontie 11	KTY	1 514	0,60	908	190 680	210	126	Kaupunki	Heikkinen Invest Oy
2023	Sinikellontie 7	KTY	8 426	0,50	4 200	1 050 000	250	125	Kaupunki	Monditaly Finland Oy
2023	Koivupuistontie 11	KTY	1 514	0,60	908	172 520	190	114	Koy V.Koivupuist.tie 11	Kaupunki
2022	Kuriiritie 32	KTTY	7 283	0,80	5 098	1 529 400	300	210	Kaupunki	Endress+Hauser Oy
2021	Koivulehdontie 13	KTY	3 758	0,50	1 879	394 590	210	105	Kaupunki	Helaform Oy
2019	Koivukummuntie 8	TY-3	975	0,45	439	80 797	184	83	Kaupunki	Yksityinen
2018	Koivukummuntie 6	TY-3	827	0,45	372	70 700	190	85	Kaupunki	Yksityinen
2018	Koivulehdontie 16a	KTY	1 288	0,60	773	146 870	190	114	Kaupunki	Uusimaa Holding Oy
2018	Koivulehdontie 16b	KTY	1 288	0,60	773	146 870	190	114	Kaupunki	Koy Overland
2018	Koivupuistontie 9	KTY	1 991	0,60	1 195	227 050	190	114	Kaupunki	Heikkinen Yhtiöt Oy
2018	Koivupuistontie 11	KTY	1 514	0,60	908	172 520	190	114	Kaupunki	Koy
2018	Koivulehdontie 10	TY-3	1 660	0,60	996	189 240	190	114	Kaupunki	Koy
2018	Koivulehdontie 18	KTY	1 514	0,60	908	172 520	190	114	Kaupunki	Perust. yhtiön lukuun

**Viinikkala–Tuupakka:** Toisena alueena paljon vertailuhavaintoja löytyy lentokentän läheisyydessä sijaitsevalta Viinikkalan ja Tuupakan alueelta. V. 2018–2024 havainnoissa taso on ollut luokkaa **160–210 €/kem<sup>2</sup>**.

Vuosi	Osoite	Kaava	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	e	Rak.oik. (kem <sup>2</sup> )	Kauppahinta	€/kem <sup>2</sup>	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
<b>VIINIKKALA / TUUPAKKA</b>										
2022	Vasamakujä 14	TKT	2 351	0,50	1 176	211 680	180	90	Kaupunki	Koy Vasamakujä 14
2021	Vanha Kalliosolantie 18	TKT	3 015	0,50	1 508	VUOKRAUS	210	105	Kaupunki	Betoni Center Oy
2021	Varpuskalliontie 2	T	16 143	0,50	8 100	VUOKRAUS	180	90	Kaupunki	SSA Project Oy
2020	Tuupakantie 9	TKT	7 020	0,50	3 510	789 750	225	113	Kaupunki	Koy, Bestlevel Oy, Sinla Oy
2020	Suokalliontie 1	TKT	49 387	0,50	24 369	3 899 040	160	79	YIT Suomi Oy	Aneure Oy
2019	Suokallionkuja 8	TKT	28 783	0,39	11 310	1 809 600	160	63	Koy K3-Logistics 2	K3 Logistics West Oy
2019	Vasamakujä 11	TKT	8 814	0,50	4 407	837 330	190	95	Kaupunki	Koy Vantaan Vasamakujä 11
2018	Tahkopolku 2	TKT	9 496	0,50	4 748	902 120	190	95	Kaupunki	Verhoomo Sorsa Oy
2018	Tuupakantie 9	TKT	7 020	0,50	3 510	737 100	210	105	Oy Otto Brandt Ab	Kaupunki

**Muut Vantaan alueet:** Alla olevassa taulukossa on lisäksi esitetty yksittäisiä tuoreempia v. 2022–2024 havaintoja Vantaan muilta alueilta. Yksikköhinnat ovat olleet pääosin luokkaa **260–290 €/kem<sup>2</sup>**. Muutamissa yksittäishavainnoissa, joissa kaupunki ei ole ollut osapuolena, ovat yksikköhinnat olleet selkeästi korkeampia: Piispankylässä 351 €/kem<sup>2</sup> sekä Ylästössä 402 €/kem<sup>2</sup> ja 467 €/kem<sup>2</sup>.

Vuosi	Osoite	Kaava	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	e	Rak.oik. (kem <sup>2</sup> )	Kauppahinta	€/kem <sup>2</sup>	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
<b>MARTINLAAKSO, VARISTO</b>										
2024	Martinkyläntie 37	KTTV	4 813	0,60	2 888	700 000	242	145	Vartimar Oy	Kaupunki
<b>MYLLYMÄKI, VEKALA, KEIMOLA</b>										
2024	Härkähaankuja 7	TK	6 000	0,50	3 000	VUOKRAUS	260	130	Kaupunki	ALS Finland Oy ja Noste Kiinteistökehitys Oy
2023	Härkähaankuja 4	KTY	1 900	0,50	950	275 500	290	145	Kaupunki	Lasessor Oy
2022	Härkähaankuja 10	KTY	6 360	0,50	3 180	VUOKRAUS	260	130	Kaupunki	Vilpe Oy ja JMH-Invest Group Oy
2022	Härkähaankuja 7	TK	6 000	0,50	3 000	780 000	260	130	Kaupunki	Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy
<b>PETIKKO</b>										
2022	Petikontie 23	KM	13 319	0,75	10 000	2 700 000	270	203	Kaupunki	Teräselementti Oy
<b>PIISPANKYLÄ</b>										
2022	Mestarintie 3	TT	2 281	0,60	1 369	480 000	351	210	Koy Vantaan Mestarintie	Perust. yhtiön lukuun
<b>VEROMIES</b>										
2022	Pakkalantie 26a	KTY-1	9 521	0,80	7 617	1 904 250	250	200	Kaupunki	Senoco Oy => perustettava yhtiö
<b>YLÄSTÖ</b>										
2024	Linkokuja 3–5	TP	6 665	0,35	2 248	904 000	402	136	Kuolinpesä	Asfalttipojat Oy
2023	Tulkintie 23 / Mustikkamäentie 6	T	25 900	0,50	12 950	3 626 000	280	140	Kaupunki	Scania Real Estate Finland Oy
2022	Kalliosolantie 4	TKTY	11 996	0,50	5 998	2 800 000	467	233	Koy V.Gamma, LK Yhtiöt Oy, Yksityinen (2)	Koy Vantaan Kalliosolantie 4
2022	Riistakuja 1	KTY	37 227	0,50	18 614	5 211 920	280	140	Kaupunki	Koy Vantaan Riistakuja
2022	Mustikkamäentie 16	T	2 025	0,50	1 013	240 000	237	119	Yksityinen	Kaupunki

**Espoo:** Naapurikunnista Espoosta on tiedossamme teollisuus- ja varastotonttien luovutuksia pääosin hintatasolla **150–250 €/kem<sup>2</sup>**.

**Helsinki:** Helsingin puolelta teollisuus- ja varastotonteista ei juurikaan käydä kauppaa, ja suurin osa havainnoista on kaupungin vuokrauksia. Helsingissä vuokrauksia on pääosin hintaluokassa **200–300 €/kem<sup>2</sup>**.

#### Arvioitavien tonttien T-rakennusoikeuden markkina-arvo

Edellä todetusti PKS:llä teva-tonttien hintataso liikkuu pääosin suuruusluokassa **150–300 €/kem<sup>2</sup>**. Vantaalla yksityisten välisissä yksittäisissä kaupoissa on nähty tätä korkeampiakin havaintoja. Vantaan parhailla lentokentän läheisyydessä sijaitsevilla alueilla taso on keskimäärin **200–250 €/kem<sup>2</sup>**. Arvioitavien T-3 tonttien alueella Hakkilassa on muutamia luovutuksia v. 2016–2023 tasolla **120–200 €/kem<sup>2</sup>**. Tuoreimmassa noin 140 €/kem<sup>2</sup> havainnossa rakennusoikeuden määrä oli poikkeuksellisen suuri (reilu 32.000 kem<sup>2</sup>), mikä mielestämme vaikuttaa yksikköhintaan hieman laskevasti. Arvioitavilla T-3 tonteilla yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on kuitenkin sekkin reilu 25.000 kem<sup>2</sup>. Arvioimme T-rakennusoikeuden yksikköhinnaksi alueella noin **150 €/kem<sup>2</sup>**.

**Edellä olevan perusteella arvioimme T-rakennusoikeuden markkina-arvoksi 150 €/kem<sup>2</sup>.**

#### LR-alueiden arviointi

Seuraavaksi on esitetty vertailutietoja LR-alueiden arviointiin liittyen. Puhtaasti LR-alueista on vertailuhavaintoja vaikeasti saatavilla. Arviolausunnossa on tämän vuoksi yleisellä tasolla käsitelty laajemmin erilaisia yleisten alueiden kauppahavaintoja kokonaiskuvan muodostamiseksi. Alueita yhdistää se, että niitä ei käytetä varsinaiseen rakentamiseen. Seuraavaksi on käsitelty **yleisten alueiden vertailukauppoja** seuraavassa järjestyksessä:

1. Liikenne- ja rautatiealueiden vertailuhavaintoja, kaavamääräys L
2. Virkistysalueiden kaupat, kaavamääräys V
3. Erityisalueiden kaupat (suojaviheralueiden kaupat ym.), kaavamääräys E
4. Katu- ja puistomaan kaupat, kaavamääräys G (katu/ tori)

Arvioitavien LR-alueiden arvoa voidaan lähestyä myös **raakamaan** arvon kautta. Arviointia raakamaan arvon kautta on käsitelty erikseen jäljempänä arviolausunnossa.

#### Vertailuhavaintoja LR-alueiden arviointiin

Rautatiealueista tai laajemmin liikennealueista (lukuun ottamatta LPA-alueet) käydään pääkaupunkiseudulla kiinteistökauppaa erittäin harvakseltaan. Liikennealueiden kiinteistökaupat liittyvät usein johonkin omaisuusjärjestelyyn tai kaupungin ja maanomistajien maankäyttösopimukseen. Riippuen sopimuksesta ja luovutettavan alueen luonteesta, maanomistaja luovuttaa liikenne yms. alueet joko korvauksetta tai korvausta vastaan.

Arviolausunnossa on seuraavaksi esitetty vertailutietoja liikennealueiden ja virkistysalueiden kaupoista. Kaavamääräykset saattavat näissä vaihdella, eikä tarkkoihin kaavamääräyksiin välttämättä pääse järkevästi käsiksi näiden kategorioiden kaupoissa, sillä myydyt alueet ovat useimmiten määrääloja ja pieniä palasia sieltä täältä kiinteistöjen reunoista. Kaupat havainnollistavat kuitenkin yleisemmällä tasolla sitä suuruusluokkaa, millä tällaisista alueista on käyty kauppaa. Seuraavilla sivuilla esitettyjen taulukkojen yksikköhintoihin ja keskimääräisiin yksikköhintoihin liittyen tulee myös huomioida,



ettei tiedossamme ole kaikkien kauppojen muitakaan taustoja. Taustatekijöillä on saat-  
tanut olla merkittäväkin vaikutusta toteutuneeseen kauppahintaan ja kohde on saatettu  
esim. virheellisesti MML:n tiedoissa luokitella mukaan johonkin alueeseen, vaikka to-  
dellisuudessa kauppa olisikin sisältänyt esim. rakennusoikeutta.

**Liikennealueiden kaupat Vantaalla:** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintare-  
kisteristä Vantaan alueen kaupat v. 2010–2023, **kaavamääräys L eli liikennealue**, ra-  
kentamaton. Kauppoja löytyi 109 kpl. Kauppoja ei ole käyty yksityiskohtaisemmin yk-  
sitellen läpi. Kaupat on esitetty alla olevassa taulukossa hintajärjestyksessä.

- Kaupoista 1/109 ilmoitettiin sisältävän rakennusoikeutta, ja ne poistettiin aineis-  
tosta. Noin puolet kaupoista on ollut vastikkeettomia, ja ne poistettiin aineistos-  
ta.
- V. 2010–2024 kaupat (58 kpl): **mediaani 38 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 5–75  
€/maa-m<sup>2</sup> (puolet havainnoista sijoittuu tälle välille). Vastaavasti pelkät v. 2019–  
2024 kaupat (17 kpl): **mediaani 52 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 10–75 €/maa-m<sup>2</sup>.
- Jos aineistossa huomioidaan vain kaupat, joissa maa-alueen pinta-ala on ollut yli  
1.000 m<sup>2</sup> ovat yksikköhinnat v. 2010–2024 olleet (31 kpl): **mediaani 13 €/maa-  
m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 5–78 €/maa-m<sup>2</sup>. Tällä rajauksella olevat kaupat on esitetty tar-  
kemmin alla olevassa taulukossa.
- Muutamissa kaupoissa yksikköhinnat ovat olleet merkittävästi korkeampia  
(220–320 €/maa-m<sup>2</sup> ja yksittäinen 752 €/maa-m<sup>2</sup>). Yleisestikin ottaen kaupoista  
ei pääse suoraan käsiksi siihen, mitä kaupat ovat tosiasiallisesti sisältäneet ja  
mikä myytyjen tosiasiallinen käyttömahdollisuus on (tiedossa vain MML:n tie-  
toihin syötetty kaavarajaus L). L-käyttötarkoituksen kaupoissa on mukana mm.  
pysäköintialueita.
- Yhteenvetona kaupoista voidaan todeta, että niiden vertailukelpoisuuteen liittyy  
paljon epävarmuustekijöitä, kun kauppojen tarkemmat taustat eivät ole tiedossa.



Vantaa, kaupat 2010–2024, kaavan käyttötarkoitus L (liikennealue), rakentamaton, maa-alue yli 1.000 m<sup>2</sup>

Pvm	Kiinteistötunnus	m <sup>2</sup>	€	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
19.3.2013	92-52-125-9	2 320	2 500	1	YIT Suomi Oy	Avia Line Pysäköinti Oy
4.3.2013	92-12-202-1-M504	3 833	5 000	1	Koy Ärrävaara	Per.yht.lukuun
28.11.2012	92-16-206-1	6 706	13 160	2	Husbackan Pysäköinti Oy	8 kpl eri AsOy
10.10.2014	92-73-12-24	1 216	3 000	2	Yksityinen	3 kpl eri AsOy
4.12.2015	92-68-161-2, 92-68-161-9	1 745	5 400	3	AsOy Vantaan Kukonharja	AsOy V. Puutarhatie 9
21.12.2012	92-425-4-44	2 730	8 865	3	Kuolinpesä	Vantaan kaupunki
23.8.2012	92-407-13-7-M608	1 344	4 704	4	Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät	Suomen valtio / Väylävirasto
21.3.2019	92-15-801-8	1 007	5 000	5	Koy V. Kilt.kujanparkki, AsOy	3 kpl eri AsOy
19.2.2018	92-16-206-9	3 203	16 015	5	Husbackan Pysäköinti Oy	4 kpl eri AsOy
13.11.2013	92-62-25-6	2 403	15 000	6	5 kpl eri AsOy	NCC Rakennus Oy
1.11.2019	92-871-1-1-M508	2 557	17 771	7	Suomen valtio / Väylävirasto	Vantaan kaupunki
29.9.2010	92-401-6-19	5 654	44 990	8	Yksityinen	Vantaan kaupunki
6.11.2018	92-418-8-56-M601	17 000	170 000	10	Yksityinen (4)	Finavia Oyj
12.5.2015	92-418-5-19-M1	1 000	10 000	10	OY KWH FREEZE AB	Vantaan kaupunki
26.6.2013	92-871-1-1-M501	8 912	96 570	11	Suomen valtio / Väylävirasto	Vantaan kaupunki
1.6.2011	92-401-6-217	2 166	28 876	13	Suomen valtio / Väylävirasto	Vantaan kaupunki
2.10.2015	92-424-3-16-M503	15 000	441 000	29	Yksityinen (2)	Recycle Star Oy
20.8.2010	92-66-200-6-M504	4 573	177 070	39	Vantaan kaupunki	Koy Vantaan Honkatalo
25.2.2015	92-15-407-1	3 347	130 000	39	Ruukkukujan autopaikat	Vantaan kaupunki
12.10.2017	92-94-1-1, 92-94-2-1, 92-94-3-1	8 508	390 517	46	Vatrotalot 5 Oy, Koy	Per.yht.lukuun
18.6.2021	92-22-12-2	1 148	52 820	46	2 kpl eri AsOy	Koy V.Lincolninaukion Pysäköinti
18.11.2020	92-94-9903-21-M501, 92-94-9901-0-M508	2 021	121 260	60	Vantaan kaupunki	Koy Vantaan Kärry
30.11.2023	92-93-34-7	4 302	322 650	75	St1 Oy	Vantaan kaupunki
29.6.2017	92-407-2-430-M502, 92-407-11-109-M501, 92-407-11-85-M501	20 890	1 671 200	80	Vantaan kaupunki	Koy V. Autoairport
6.2.2014	92-60-75-7, 92-60-75-2	4 294	936 000	218	Vantaan kaupunki	Suomen Osatoritti II Ky
18.11.2013	92-12-202-17, 92-12-202-15	5 664	1 260 255	223	Vantaan kaupunki	VAV Yhtymä Oy
28.12.2011	92-94-19-27	2 143	500 000	233	SATO Oyj	Vantaan kaupunki
30.11.2023	92-94-19-1	1 711	425 000	248	St1 Oy	Vantaan kaupunki
22.3.2017	92-91-9901-0-M502	1 053	335 749	319	Vantaan kaupunki	VAV Yhtymä Oy
18.11.2020	92-94-9901-0-M506, 92-94-9901-0-M507	1 398	573 995	411	Vantaan kaupunki	Koy Vantaan Kaara
20.12.2016	92-52-125-6-M501, 92-52-125-7-M501, 92-52-125-19-M501, 92-52-125-20-M501	12 052	9 065 700	752	YIT Suomi Oy	Ålandsbanken tonttirahasto

**Virkistysalueiden kaupat Vantaalla:** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä Vantaan alueen kaupat v. 2010–2024, **kaavamääräys V eli virkistysalue**, rakentamaton. Kauppoja löytyi 91 kpl.

- Aineistosta poistettiin 15 kauppaa, joissa mainittiin asuinrakennus tai asuinrakennuspaikka käyttötarkoituksena (kaavamerkinnästä huolimatta). Aineistosta poistettiin 14 kauppaa, jotka olivat kauppahinnaltaan vastikkeettomia.
- V. 2010–2024 kaupat (46 kpl, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 3 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 2–9 €/maa-m<sup>2</sup>.

**Erityisalueiden kaupat / suojaviheralueiden kaupat Vantaalla:** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä Vantaan alueen kaupat v. 2010–2024, **kaavamääräys E eli erityisalue**, rakentamaton. Kauppoja löytyi 27 kpl. Kaavamääräyksellä E olevat alueet ovat usein suojaviheralueita, mutta joukossa voi olla myös esim. yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET, osoitettu rakentamista).

- Aineistosta poistettiin 4 kauppaa, joissa mainittiin rakennusoikeus tai joissa kauppa oli vastikkeeton.

- V. 2010–2024 kaupat (20 kpl, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 6 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 3–16 €/maa-m<sup>2</sup> (puolet havainnoista sijoittuu tälle välille).

**Katu- ja puistomaan kaupat Vantaalla:** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä Vantaan alueen kaupat v. 2010–2024, **kaavamääräys katu/tori**, rakentamaton. Kauppoja löytyi 146 kpl.

- Aineistosta poistettiin 73 kauppaa, joissa kauppahinta oli 0–1 €. Näissä vastikkeettomissa kaupoissa maapinta-alan suuruusluokka oli keskimäärin 100–1.700 m<sup>2</sup> (puolet havainnoista).
- V. 2010–2024 kaupat (73 kpl, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 11 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 4–20 €/maa-m<sup>2</sup> (puolet havainnoista sijoittuu tälle välille).

Alla on vertailun vuoksi kommentoitu Helsingin katu- ja puistomaan hinnoittelukäytäntöä sekä esitetty muutama yksittäishavainto liikennealueiden kaupoista.

**Katu- ja puistomaan hinnat Helsingissä:** Helsingissä on käytössä katu- ja puistomaan hinnoittelun osalta vyöhykehintakartta.

- Helsingin kaupunki (kiinteistölautakunta) on v. 2016 hyväksynyt katu- ja puistomaan hankinnassa noudatettavat vyöhykehinnat. Kartta koskee katumaan ja muiden yleisten alueiden kuin yleisten rakennusten tonttien hankintaa. Tuoreempaa hintakarttaa ei ole, vaan v. 2016 hintoja käytetään indeksoituina. Yksikköhinnat ovat kalleimmillaan keskustan läheisyydessä 100–150 €/maa-m<sup>2</sup> ja edullisimmillaan Helsingin laita-alueilla 45–50 €/maa-m<sup>2</sup> (indeksoimattomat yksikköhinnat v. 2016 tasossa). Yksikköhintoihin liittyen tulee huomioida, että hintakarttaan liittyy erillinen soveltamisohje, jonka mukaan mm.:
  - Rakennetuilla alueilla tai niiden osien alueella (tosiasialliset tontit) käytetään lähtökohtaisesti kerrointa 1.
  - Muilla rakentamattomilla alueilla (raakamaat) käytetään lähtökohtaisesti kerrointa 0,50 (laajoja viheralueita lukuun ottamatta). Tällöin Helsingin rakentamattomilla alueilla yksikköhinnat ovat kalleimmillaan 50–75 €/maa-m<sup>2</sup> ja edullisimmillaan vajaa 25 €/maa-m<sup>2</sup>.

**Liikennealueiden kaupat Helsingissä:** Alla on esitetty tiedossamme olevia LR-alueiden luovutuksia Helsingissä.

- **Helsinki, Huopalahti (2021):** Helsingin kaupunki teki AsOy Helsingin Orapihlajantie 24 kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen 645 m<sup>2</sup> suuruudesta rakentamattomasta määräalasta, joka on asemakaavassa merkitty liikennealueeksi (LR). Myytävällä alueella ja sen läheisyydessä on osittain sijainnut rautatiealue sekä mm. korjaamotoimintaa. Yksikköhinnaksi muodostui **27 €/maa-m<sup>2</sup>** eli 17.700 €. Hinta perustui Helsingin kaupungin ja AsOy:n välisiin neuvotteluihin. Kaupungin päätöstiedotteessa on mainittu, että kaupan hinnoittelu noudatti yllä olevaa kaupungin hinnoittelumenetelmää.
- **Helsinki, Pasila (2012):** VR-Yhtymä Oy myi VR Eläkesäätiölle 22,15 ha suuruisen rautatiealueen, joka on asemakaavassa merkitty LR-alueeksi. Yksikköhinnaksi muodostui **54 €/maa-m<sup>2</sup>**. Alueella sijaitti rakennuksia, mm. logistiikan terminaalikeskus. Kyseessä ei siten ollut rakentamaton liikennealue.

**Liikennealueiden kaupat Espoossa:** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä Espoon alueen kaupat v. 2010–2023, **kaavamääräys L eli liikennealue**, rakentamaton. Kauppoja löytyi 85 kpl. Kauppoja ei ole käyty yksityiskohtaisemmin yksittelen läpi.

- Kaupoista 14/85 on ollut vastikkeettomia (0–1 €), ja ne poistettiin aineistosta. Lisäksi poistettiin kolme yksikköhinnaltaan poikkeuksellisen kallista kauppaa.
- V. 2010–2024 kaupat (68 kpl): **mediaani 22 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 7–100 €/maa-m<sup>2</sup> (puolet havainnoista sijoittuu tälle välille).
- Jos aineistossa huomioidaan vain kaupat, joissa maa-alueen pinta-ala on ollut yli 1.000 m<sup>2</sup> ovat yksikköhinnat v. 2010–2024 olleet (22 kpl): **mediaani 10 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 0,4–11 €/maa-m<sup>2</sup>.

### Yleistä raakamaan arvioinnista

Edellä arviolausunnossa todetusti arvioitavien LR-alueiden arvoa voidaan mielestämme lähestyä myös **raakamaan** arvon kautta. Alla on ensin käsitelty raakamaan arviointia yleisellä tasolla.

Lakikieli ei tunne raakamaan käsitettä, mutta oikeuskäytännössä käytetään raakamaan määritelmää ja raakamaan arviointia on käsitelty useissa julkaisuissa ja ammattikirjallisuudessa. Perinteisen määritelmän mukaan raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, jonka käyttötarkoitus todennäköisesti muuttuu, ja tähän muutokseen liittyy epävarmuus.

Maanmittauslaitoksen julkaisemassa *Raakamaan arviointiohjeessa* on raakamaaksi määritelty alue, jolla:

- on odotusarvoa, joka perustuu käyttötavan muutokseen
- ei ole asemakaavaa
- asemakaavan laatiminen on todennäköistä lähitulevaisuudessa
- ei ole arvokkaita rakennuksia
- tuleva käyttötarkoitus on kaupunkimainen maankäyttö erilaisiin toimintoihin
- vastaisen rakentamisen laji ja tehokkuus eivät ole tarkasti ja varmuudella tiedossa.

Maa- ja metsätalouden v. 2012 peräisin olevassa päätöksessään määritellyt raakamaan seuraavasti: Raakamaalla tarkoitetaan sellaista maa- ja metsätalouskäytössä olevaa maata, jolla ei ole merkittäviä välittömiä rakentamismahdollisuuksia, mutta jonka odotetaan sijaintinsa tai maankäytön suunnittelutilanteen perusteella tulevan lähitulevaisuudessa yhdyskuntarakentamisen piiriin ja jolle tästä aiheutuvien rakentamismahdollisuuksien odotusten vuoksi on muodostunut maa- ja metsätalousmaan arvon ylittävää odotusarvoa. Edelleen Maa- ja metsätalouden v. 2020 päätöksessä kuitenkin todetaan, että vaikka raakamaan markkina-arvo perustuu edellä todetusti pääasiassa odotuksiin siitä, että alueella aikanaan voidaan myydä tai rakentaa asemakaavan mukaisia tontteja, niin tähän arvoon ei voida sisällyttää sellaista tulevasta kaavoituksesta aiheutuvaa odotusarvon nousua, jollaista lunastuspäätöksen ajankohtana vielä ei ole tapahtunut.

Arvioitavien LR-alueiden tapauksessa niiden alueella on voimassa oleva asemakaava (LR), mutta voimassa olevan yleiskaavan perusteella niihin kohdistuu odotusarvoa käyttötavan muutokseen liittyen. Alueet ovat siis yleiskaavan perusteella muuttumassa/ muutettavissa tulevaisuudessa rakentamiskäyttöön.



Raakamaan hinnoitteluun liittyen voidaan yleisperiaatteena todeta, että mitä vähemmän epävarmuutta raakamaan tonttimaaksi muuttumiselle on, sitä arvokkaampaa raakamaa on. Yleiskaavoituksen tilanne vaikuttaa raakamaan arvoon: yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitettu maa on arvokkaampaa kuin muuhun tarkoitukseen (virkestysalue, liikenneväylä) osoitettu maa. Maantietoimituksissa raakamaa-alueet luokitellaan yleensä kahteen hintakategoriaan 1) yleiskaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ja 2) yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetut alueet. Raakamaan hinnanmuodostukseen vaikuttavat kaavoituksellisen tilanteen lisäksi erityisesti etäisyydet kuntakeskukseen ja lähimmille jo asemakaavoitetuille alueille sekä alueen rakennettavuus.

Arvioitavat alueet on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, mikä vaikuttaa niiden arvoon nostavasti.

Tiedossamme on useampia Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden alle kuuluvan Maa- ja metsätalouden tuomioratkaisuja, joissa on myös käsitelty raakamaan arvon muodostumista ja hintatasoa. Näitä ratkaisuja on käsitelty tarkemmin jäljempänä arviolausunnossa.

### Raakamaan vertailuhavainnot

Raakamaan arvioinnissa arvoa voidaan lähestyä sekä toteutuneiden kauppojen että raakamaan hintaa käsittelevien maa- ja metsätalouden ratkaisujen kautta. Alla on ensin käsitelty toteutuneita kauppahintahavainnot.

**Raakamaan kaupat Vantaalla (yleiskaava, rakentamaton):** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä Vantaan alueen kaupat v. 2010–2024, rajauksella yleiskaava ja rakentamaton alue. Kauppoja löytyi 17 kpl. Kaupat on esitetty alla olevassa taulukossa hintajärjestyksessä.

- Aineistosta poistettiin 1 kauppa, jossa kauppahinta oli käytännössä vastikkeeton.
- V. 2010–2024 kaupat (16 kpl): **mediaani 6 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 3–11 €/maa-m<sup>2</sup>.

Vantaa, kaupat 2010–2024, raakamaa-alue, yleiskaava, rakentamaton

Pvm	Kiinteistötunnus	m <sup>2</sup>	€	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
9.7.2013	92-418-4-87-M602	2 100	2 000	1	Yksityinen	Yksityinen
25.10.2013	92-416-4-111-M601	600	1 000	2	Yksityinen (4)	Yksityinen (2)
24.9.2019	92-406-1-48-M602, 92-406-4-70-M604	81 720	164 000	2	Yksityinen	Vantaan kaupunki
24.4.2019	92-418-6-48	16 335	33 000	2	Kampin Redem Oy	Vantaan kaupunki
3.5.2019	92-424-4-20-M607	753	2 190	3	Kuolinpesä	Vantaan kaupunki
29.3.2011	92-406-1-49	61 414	220 000	4	Yksityinen	Vantaan kaupunki
28.4.2014	92-418-4-21-M601	474	2 370	5	Yksityinen	Yksityinen (2)
15.9.2011	92-416-4-159	2 650	15 000	6	Yksityinen, Kuolinpesä	Vantaan kaupunki
14.5.2014	92-410-2-10	53 300	390 000	7	Yksityinen (5)	Hyvinkään Tieluiska Oy
18.12.2017	92-401-17-14-M603	62 751	459 200	7	Kuolinpesä (2)	Vantaan kaupunki
10.8.2020	92-418-4-144, 92-418-4-145	16 240	154 280	10	Yksityinen	Vantaan kaupunki
22.9.2014	92-409-6-193-M1	1 395	14 861	11	Yksityinen	Yksityinen
13.12.2017	92-409-8-0, 92-413-2-8, 92-409-6-9	479 840	5 839 982	12	Koy Vantaan Erikas	Vantaan kaupunki
11.12.2012	92-410-13-28	28 259	380 000	13	Yksityinen	Helsingin kaupunki
29.6.2012	92-410-4-41	45 576	780 000	17	Yksityinen	Helsingin kaupunki
13.10.2014	92-405-1-811-M608	2 400	50 500	21	Yksityinen	Yksityinen



**Raakamaan kaupat Vantaalla (yleiskaava, vain arvottomia rakennuksia):** Haimme Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä Vantaan alueen kaupat v. 2010–2024, rajauksella yleiskaava ja vain arvottomia rakennuksia. Kauppoja löytyi 2 kpl. Yksikköhinnat olivat 3 ja 8 €/maa-m<sup>2</sup>.

Vantaa, kaupat 2010–2024, raakamaa-alue, yleiskaava, vain arvottomia rakennuksia

Pvm	Kiinteistötunnus	m <sup>2</sup>	€	€/maa-m <sup>2</sup>	Myyjä	Ostaja
11.9.2024	92-404-6-283	177 404	470 000	3	Yksityinen	Vantaan kaupunki
21.11.2014	92-409-5-23, 92-409-5-31, 92-409-5-38, 92-409-5-52	29 480	250 000	8	Casatino Oy	Vantaan kaupunki

### Maa- ja metsätalouden ratkaisuja Vantaalla:

Alla on esitetty kaksi tiedossamme olevaa viime vuosien maa- ja metsätalouden ratkaisua Vantaan alueelta.

- Tuomio 30.4.2024 (Dnro M23/85532), Westerkullan kartanon palsta:** Asia koski Vantaan kaupungin lunastamaa Westerkullan kartanoalueeseen kuulunutta noin 10,6 ha suuruista palstaa. Alue sijaitsee Kaakkois-Vantaalla, aivan Helsingin kaupungin rajalla. Lunastettava alue oli asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) ja vesialueeksi (W). Yleiskaavassa alue oli osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Lunastustoimikunnan alkuperäinen hinnoittelupäätös pysyi tuomiossa ennallaan: muuhun kuin rakentamiseen osoitetut alueet oli lunastustoimikunta hinnoitellut 3,90 €/maa-m<sup>2</sup> ja maa- ja metsätalouden arvioi vertailuhinnaksi 3,60 €/maa-m<sup>2</sup>.

Alla on lisäksi esitetty sellaisia nostoja ja lainauksia tuomiosta, jotka koskevat yleisemminkin raakamaan arviointia ja hintatasoa Vantaalla.

Lunastustoimikunta oli käyttänyt vertailukauppoina 24 kauppaa v. 2020–2023 (raakamaata eli asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentamaton yli 0,5 ha alue, joka ei muodosta erillistä rakennuspaikkaa). Näissä pääosin ostajana oli ollut Vantaan kaupunki. ”Kauppahinnat sellaisista kohteista, jotka yleiskaavassa oli osoitettu rakentamiseen, olivat vaihdelleet 5,67–9,50 €/maa-m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 7,88 €/maa-m<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 8,00 €/maa-m<sup>2</sup>. Kauppahinnat sellaisista kohteista, jotka yleiskaavassa oli osoitettu muuhun kuin rakentamiseen, olivat vaihdelleet 2,69–3,67 €/maa-m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 2,23 €/maa-m<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 2,45 €/maa-m<sup>2</sup>.”

”Raakamaamarkkinoille tyypillistä on, että kunnan asema on merkittävä ja kunnat ovatkin pääasiassa raakamaan ostajia.”

- Tuomio 30.10.2020 (Dnro M20/20311), Saraksen tila:** Asia koski Vantaan kaupungin lunastamaa noin 43,4 ha suuruista määrää ns. Saraksen tilasta. Lunastettava alue oli maa- ja metsätalouden maata, jonka kautta kulki muutamia yksityisteitä. Alueella ei ollut voimassa asemakaavoja. Noin 60 % alueesta oli yleiskaavassa osoitettu pientaloalueeksi sekä 40 % lähivirkistysalueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Lunastustoimikunnan alkuperäinen hinnoittelupäätös pysyi tuomiossa ennallaan: **yleiskaavan A4-alueet 10,50 €/maa-m<sup>2</sup>**, yleiskaavan VU-alueet 4,50 €/maa-m<sup>2</sup> ja L, VL ja EV-alueet 1,00–3,00 €/maa-m<sup>2</sup>.

Alla on lisäksi esitetty sellaisia suoria lainauksia tuomiosta, jotka koskevat yleisemminkin raakamaan arviointia ja hintatasoa Vantaalla.

”Kunnan harjoittaman maa- ja maankäyttöpolitiikan vaikutuksesta johtuu, että raakamaan hinnat läheisten ja monilta olosuhteiltaan saman kaltaisten kuntienkin välillä voi poiketa toisistaan. Tämän vuoksi raakamaan arvioinnissa tulee pääsääntöisesti käyttää kysymyksessä olevan kunnan alueella tehtyjä raakamaakauppoja. Jo tämän vuoksi nyt [ratkaistavana olevana tapauksessa], kun Vantaalla on tehty markkinalähestymistavan soveltamiseen riittävä määrä vertailukelpoisia raakamaakauppoja, ei Espoon ja Helsingin alueilla tehtyjä kauppoja tule ottaa huomioon.”

”Lunastustoimikunta oli käyttänyt vertailukauppoina 16 kauppaa v. 2017–2020 sekä yhtä kauppaa v. 2014, joissa kaikissa Vantaan kaupunki oli joko ostajana tai käyttänyt etuosto-oikeuttaan. Näistä 9 kauppaa oli koskenut yleiskaavassa pääosin rakentamiseen varattuja alueita, joissa kauppahinnat olivat vaihdelleet 4,54–15,28 €/maa-m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 10,28 €/maa-m<sup>2</sup>. Loput 8 kauppaa olivat koskeneet yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitettuja alueita ja niissä kauppahinnat olivat vaihdelleet 1,34–2,34 €/maa-m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 1,91 €/maa-m<sup>2</sup>.”

”Lunastustoimikunta oli lisäksi todennut, että Vantaalla raakamaan hintaa koskeneissa maa- ja maankäyttötuomioissa -- oli arvioitu yleiskaavassa tehokkaaseen rakentamiseen osoitetun raakamaan hintatasoksi 10–20 €/maa-m<sup>2</sup>, tavanomaiseen rakentamiseen osoitetun raakamaan hintatasoksi 6–13 €/maa-m<sup>2</sup> ja muuhun kuin rakentamiseen osoitetun raakamaan hintatasoksi 1–6 €/maa-m<sup>2</sup>.”

**Maantietoimituksia Espoossa:** Alla on esitetty tiedossamme olevia maantietoimituksissa määrättyjä korvauksia Espoon alueelta.

- Espoossa Tuomarilassa v. 2018 suoritetussa maantietoimituksessa (nro 2017-564007), joka koski Valtatie 1:n (Turunväylä) parantamista välillä Tuomarila-Nihtisilta, määrättiin korvaukseksi yleiskaavassa ei-rakentamiseen varatusta raakamaasta 7 €/maa-m<sup>2</sup> ja rakentamiseen varatusta raakamaasta **14 €/maa-m<sup>2</sup>**.
- Espoossa Keilaniemessä v. 2017 suoritetussa maantietoimituksessa (nro 2015-511530), joka koski Kehä I:n (mt101) parantamista välillä Länsiväylä (kt51) - Tapiolantie, määrättiin korvaukseksi yleiskaavassa ei-rakentamiseen varatusta raakamaasta 13 €/maa-m<sup>2</sup> ja pientalorakentamiseen varatusta maasta **26 €/maa-m<sup>2</sup>**.
- Espoossa Matinkylässä v. 2015 suoritetussa maantietoimituksessa (nro 2013-463134), joka koski kantatie 51 (Länsiväylä) tiejärjestelyjä liittyen Länsimeetron ja Matinkylän eritasoliittymän (Piispansilta) itäramppeihin, määrättiin korvaukseksi yleiskaavassa ei-rakentamiseen varatusta raakamaasta 10 €/maa-m<sup>2</sup> ja rakentamiseen varatusta raakamaasta **22 €/maa-m<sup>2</sup>** välillä Suomenoja – Kehä II. Korvaus määritettiin v. 2013 hintatasossa.

Edellä olevien perusteella Espoossa korvaukset ei-rakentamiseen varatusta maasta ovat olleet noin puolet yleiskaavassa rakentamiseen varattujen alueiden korvauksista.

Arvioitavien LR-alueiden markkina-arvo

Yhteenvedona edellä esitetyistä vertailutiedoista voidaan todeta seuraavaa:

- Liikennealueiden kaupat Vantalla (L, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 13 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 5–78 €/maa-m<sup>2</sup>
- Virkistysalueiden kaupat Vantaalla (V, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 3 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 2–9 €/maa-m<sup>2</sup>.
- Erityisalueiden kaupat / suojaviheralueiden kaupat Vantaalla (E, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 6 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 3–16 €/maa-m<sup>2</sup>.
- Katu- ja puistomaan kaupat Vantaalla (G, yli 1.000 m<sup>2</sup>): **mediaani 11 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 4–20 €/maa-m<sup>2</sup>.
- Katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden hinnat Helsingissä: vyöhykehintakartan hinnat rakentamattomille raakamaa-alueille **27–91 €/maa-m<sup>2</sup>** (indeksoidut hinnat).
- Raakamaan kaupat Vantaalla (yleiskaava, rakentamaton): **mediaani 6 €/maa-m<sup>2</sup>** ja kvartiiliväli 3–11 €/maa-m<sup>2</sup>.
- Maantietoimituksia Espoossa: rakentamiseen varatut raakamaat **14–26 €/maa-m<sup>2</sup>**.
- Maa- ja metsätalouden päätöksiä Vantaalla: tehokkaaseen rakentamiseen osoitetut raakamaat **10–20 €/maa-m<sup>2</sup>**, tavanomaiseen rakentamiseen osoitetut raakamaat **6–13 €/maa-m<sup>2</sup>** ja muuhun kuin rakentamiseen osoitetut raakamaat **1–6 €/maa-m<sup>2</sup>**.

Arvioitavat alueet on yleiskaavassa osoitettu pieneltä osin C-alueeksi sekä A/TP ja TY (yleiskaava kumottu osittain) alueiksi. Myöhemmin esitettävissä skenaarioissa Vantaan kaupunki on hahmotellut alueelle sijoittuvaa rakentamisen määrää ja se on pääosin A/TP yleiskaavamerkinnän mukaisesti asumista /työpaikkoja. Näkemyksemme mukaan alueen markkina-arvo on alhaisempi kuin tehokkaaseen asumiseen osoitetun alueen arvo ja sijoittuu tavanomaiseen rakentamiseen osoitetun raakamaan arvon yläkvartiiliin. Kumotun yleiskaavan osalta oletamme alueen tulevan rakentamisen piiriin, mutta todennäköisemmin työpaikkarakentamiseen.

**Edellä olevan perusteella arvioimme LR-alueiden markkina-arvoksi 11,00 €/maa-m<sup>2</sup>.**

Yhteenveto markkina-arvosta nykyisten asemakaavojen käyttötarkoituksilla

Edellä olevan perusteella yhteenvetona voidaan todeta seuraavaa:

- T-3 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi arvioimme 150 €/kem<sup>2</sup>
- LR-alueiden maaneliön yksikköhinnaksi arvioimme 11 €/maa-m<sup>2</sup>

**Lähtötietojen perusteella arvioitavien alueiden kokonaisuuden markkina-arvoksi muodostuu noin 5.000.000 €.**

Kokonaisuuden markkina-arvo (arviointi voimassa olevan asemakaavan mukaisilla käyttötarkoituksilla)

Asemakaava	Kiintolistötunnus	m <sup>2</sup>	kem <sup>2</sup>	€/kem <sup>2</sup>	€/maa-m <sup>2</sup>	Markkina-arvo (€)
T-3 tontti	92-66-18-1	7 199	4 319	150		647 850
T-3 tontti	92-66-18-2	16 368	9 821	150		1 473 150
T-3 tontti	92-408-1-128 ma / (92-66-20-5)	19 195	11 517	150		1 727 550
LR-alue	92-871-1-14	15 593			11	171 523
LR-alue	92-408-1-281	87 287			11	960 157
<b>Yhteensä</b>		<b>145 642</b>	<b>25 657</b>			<b>4 980 230</b>



## 2. Arviointi yleiskaavan mukaisilla käyttötarkoituksilla

Edellä arviolausunnossa todetusti arvioitavat yksikköhinnat ovat seuraavat:

- Asumisen rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>  
(yleiskaava A/TP, oletus asumisen sallivasta vahvasta asemakaavasta)
- Työpaikkarakentamisen rakennusoikeuden yksikköhinta €/kem<sup>2</sup>  
(yleiskaava A/TP tai TY, oletus työpaikkarakentamisen sallivasta vahvasta asemakaavasta)

### Asumisen rakennusoikeuden arviointi

Yleiskaavan merkintä ”A / Asuinalue” tarkoittaa kaavamerkintöjen mukaan sitä, että alue varataan monipuoliseen asumiseen. Asuinrakennusten tyyppiä ei ole tarkasti määritetty kaavamerkinnöissä. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että yleiskaavan eritasoiset asumista sallivat kaavamerkinnät ovat: C Kaupunkikeskustan alue, AC Kaupunkikeskustan asuinalue, A Asuinalue, AP Pientalovaltainen asuinalue ja AT Kyläalue. Alueelle sijoittuva asuminen voi siis käsityksemme mukaan olla asuinkerrostaloja, kytettyä asumista sekä mahdollisesti myös pientaloja (ei kuitenkaan varsinaisesti pientaloalue).

Arvioinnin yhteydessä käytössämme ei ole ollut tarkempaa tietoa tulevan asuinrakennusoikeuden laadusta ja tyypistä. Käsityksemme mukaan kaikki alueelle sijoittuva asuinrakennusoikeus ei ole vapaarahoitteista, vaan osa tulee toteuttaa tuettuna asumisena.

Alla on esitetty vertailutietoja lähialueiden AK-rakennusoikeudesta sekä ARA:n kerrostalotonttien vähimmäishinnat.

### AK-rakennusoikeuden vertailuhavainnot

Alla on esitetty tiedossamme olevia AK-rakennusoikeuden havainnot Tikkurilasta ja sen lähialueilta Jokiniemestä, Viertolasta ja Hiekkaharjusta v. 2016–2023. Tikkurilasta ja sen itäpuolelta Jokiniemestä on havainnot suuruusluokassa **730–970 €/kem<sup>2</sup>**. Viertolasta (Tikkurilan itäpuolelta) ja Hiekkaharjusta (Tikkurilan pohjoispuolelta) on muutamia vanhempia havainnot luokassa **700–900 €/kem<sup>2</sup>**. AK-rakennusoikeuden hintoihin liittyen tulee huomioida, että markkinatilanne on muuttunut voimakkaasti v. 2022–2024 välillä.

## AK-rakennusoikeuden havainnot Vantaalla

Vuosi	Kaupunginosa	Osoite	Rak.oik. (kem2)	€/kem2	Luovuttaja
<b>TIKKURILA</b>					
2023	Tikkurila	Neiikkatie 17a	2 436	967	AsOy V. Akva (VRP Rakennuspalvelut Oy)
2023	Tikkurila	Neiikkatie 17a	2 285	967	AsOy V. Neito (VRP Rakennuspalvelut Oy)
2022	Tikkurila	Silkkitie 4	1 189	841	Koy Kielotie 1–3 Vantaa
2022	Tikkurila	Kielotie 34c	1 421	760	VVO Vuokratalot Oy
2021	Tikkurila	Kielotie 34c	6 579	728	VVO Vuokratalot Oy
2021	Tikkurila	Esikkotie 3	6 056	888	Vantaan kaupunki
2020	Tikkurila	Kielotie 15e	4 900	896	AsOy V. Stuveri (Peab)
Esisop. 2018	Tikkurila	Kielotie 15	20 002	887	Senaatti-kiinteistöt ja kaupunki
2016	Tikkurila	Tikkurilan kirkkokortteli	–	900–920	Vantaan kaupunki
<b>JOKINIEMI</b>					
2017	Jokiniemi	Jokiniemenkuja 3, 5 ja 7	4 800	825	Senaatti-kiinteistöt
2017	Jokiniemi	Maarviljelijankuja 9	2 500	850	Senaatti-kiinteistöt
<b>VIERTOLA</b>					
2016	Viertola	Talvikkitie 38	8 000	688	Jatke Uusimaa
<b>HIEKKAHARJU</b>					
2021	Hiekkaharju	Vanha Sahatie 18	3 600	903	Suomen Asuntoyhtymä Oy
2020	Hiekkaharju	Vanha Sahatie 18	3 600	767	Koy Sahatien Kruunu
2018	Hiekkaharju	Talkootie 1	2 160	787	Vantaan kaupunki

Lisäksi alla on esitetty AK-rakennusoikeuden havainnot muilta läheisiltä edullisemmän hintaluokan alueilta Hakunilasta (pääosin 330–360 €/kem<sup>2</sup>), Koivuhaasta (400–560 €/kem<sup>2</sup>), Koivukylästä (500 €/kem<sup>2</sup>) ja Leinelästä (430–530 €/kem<sup>2</sup>) v. 2016–2024.

## AK-rakennusoikeuden havainnot Vantaalla

Vuosi	Kaupunginosa	Osoite	Rak.oik. (kem2)	€/kem2	Luovuttaja
<b>HAKUNILA</b>					
2023	Hakunila	Raudikkokuja 8a ja 8b	6 250	362	Koy Vantaan Kärry (Sato)
2023	Hakunila	Kaskelantie 23	3 300	338	AsOy V. Selleri (YIT)
2023	Hakunila	Kaskelantie 21	3 150	338	AsOy Porkkana (YIT)
2022	Hakunila	Saagatie 14 ja 16	1 800 ja 3 600	Kilpailun pohjahinta 370 (ei tarjouksia)	Vantaan kaupunki
2021	Hakunila	Hakunilantie 38b	2 460	617	AsOy Hakunilan Heporinne
2021	Hakunila	Raudikkokuja 1	2 810	362	Koy V. Kaara (Sato)
2021	Hakunila	Raudikkokuja 1	2 800	362	Koy V. Kaara (Sato)
2020	Hakunila	Kaskelantie 11	2 700	343	Vantaan kaupunki
2016	Hakunila	Kaskelantie 8–12 & 21–23	4 750, 6 450	330 & 305	Senaatti-kiinteistöt
<b>KOIVUHAKA</b>					
2020	Koivuhaka	Peltolantie 44	4 100	Vuokraus 550	Vantaan kaupunki
2018	Koivuhaka	Puutarhatie 11	3 600	552	Vantaan kaupunki
2018	Koivuhaka	Nukenkaulus 1	2 200	558	Vantaan kaupunki
2016	Koivuhaka	Puutarhatie 9	3 900	400	Vantaan kaupunki
<b>KOIVUKYLÄ</b>					
2019	Koivukylä	Asolarvayla 14	6 315	500	Asolantien Liikekiinteistö Oy (Elite Rahastoh.)
<b>LEINELÄ</b>					
2022	Leinela	Leinelänkaari 3	4 950	Varaus 762	Vantaan kaupunki
2020	Leinela	Auringonkehä 5	3 520	510	Vantaan kaupunki
2020	Leinela	Leineläntie 10	2 530	526	Vantaan kaupunki
2019	Leinela	Leinelänkaari 1b	3 740	514	Vantaan kaupunki
2019	Leinela	Leinelänkaari 5	3 190	510	Vantaan kaupunki
2017	Leinela	Leineläntie 5	3 540	450	Vantaan kaupunki
2017	Leinela	Leinelän puistotie 12	5 350	435	Vantaan kaupunki
2017	Leinela	Leinelänkaari 21	4 836	433	Vantaan kaupunki

Kokonaiskuvan muodostamiseksi alla olevassa karttakuvassa on esitetty yllä mainittuja alueita ja niiden AK-rakennusoikeuden keskimääräinen toteutunut hintataso (€/kem<sup>2</sup>).

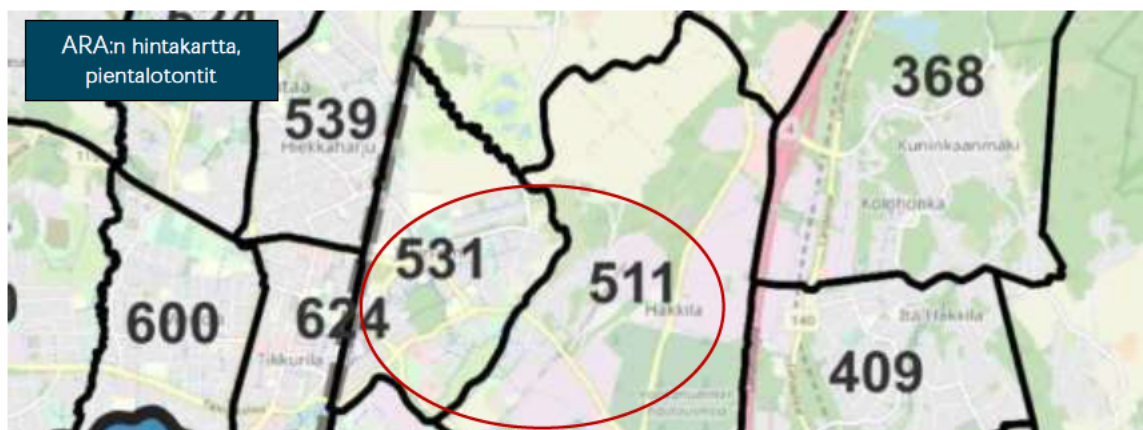


### ARA-rakennusoikeuden yksikköhinnat

Alla on esitetty ARA:n asuintonttien enimmäishintakartat v. 2024. Arvioitavilla maa-alueilla (Jokiniemen ja Hakkilan kohdalla) **asuinkerrostalotonttien** ARA-yksikköhinnat ovat **409–424 €/kem<sup>2</sup>**.



Arvioitavilla maa-alueilla (Jokiniemen ja Hakkilan kohdalla) **pientalotonttien** ARA-yksikköhinnat ovat **511–531 €/kem<sup>2</sup>**.





## Arvioitavien alueiden asuinrakennusoikeuden markkina-arvo

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoa arvioidessamme, näkemyksemme lähtökohtana on:

- Alueella on voimassa vahva asemakaava
- Rakentaminen on pääosin kerrostalovaltaista, pieneltä osin kyseeseen voi tulla rivitalo / erillistalorakentaminen
- Noin 70 % rakentamisesta on vapaarahoitteista ja 30 % tuettua (ARA-hintaista) tuotantoa
- Nykyinen markkinatilanne asuinrakentamisessa on vaikea ja erityisesti vapaarahoitteisen tuotannon aloitusten määrä on laskenut yli 90 % vuoden 2021 tasosta. Totuuneesta hintatason laskusta on hyvin vähän vertailutietoja, mutta yksittäisten kauppojen perusteella hintatasossa on kalleimmilla alueilla voinut tapahtua jopa 20 %:n arvojen lasku. Edullisemmilla alueilla ero aikaisempaan tonttien hintatasoon on näkemyksemme mukaan noin 0-10 %.
- Osa alueesta sijoittuu Tikkurilan alueelle ja lähiympäristöön, joka on yksikköhinnaltaan arvokkaampaa (oletus 20 % sijoittuu tälle alueelle, vapaarahoitteisen tuotannon keskihinta noin 825-850 €/kem<sup>2</sup> ja tuetun tuotannon keskihinta noin 450 €/kem<sup>2</sup>)
- Arvioimme mukaan noin 80 % asuinrakennusoikeudesta sijoittuu edullisemmalle hinta-alueelle, painottuen pohjoiseen. Olemme laskelmissa käyttäneet tämän alueen vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden keskihintana noin 525-550 €/kem<sup>2</sup> ja tuetun tuotannon keskihintana 400 €/kem<sup>2</sup>.
- Edellä mainituilla perusteilla asuinrakentamisen keskimääräiseksi markkina-arvoksi muodostuu 530-550 €/kem<sup>2</sup>.

Arviointihetkellä

**Edellä olevan perusteella arvioimme asuinrakennusoikeuden keskimääräiseksi tasoksi suuruusluokkaa 540 €/kem<sup>2</sup> (yleiskaava, oletus vahvasta asemakaavasta).**

## Työpaikkarakentamisen rakennusoikeuden arviointi

Edellä arviolausunnossa arvioitiin asemakaavoitettujen T-3 tonttien yksikköhinnaksi 150 €/kem<sup>2</sup>. Näkemyksemme mukaan vastaava taso pätee myös arvioitavien yleiskaava-alueiden kohdalla (oletus vahvasta asemakaavasta).

**Edellä olevan perusteella arvioimme työpaikkarakentamisen rakennusoikeuden markkina-arvoksi 150 €/kem<sup>2</sup> (yleiskaava, oletus vahvasta asemakaavasta).**

## Tulevat rakennusoikeuden määrät yleiskaava-alueella

Kaupunki on toimittanut arviointia varten lähtötietoina Vantaan kaupungin yleiskaavoituksen laatimat arviot tulevasta rakennusoikeuden määrästä. Skenaarioita on laadittu kaksi. Skenaario 1 perustuu nykyisen yleiskaavan mukaiseen jakoon sekä alueisiin A/TP ja TY. Nykyinen TY-alue olisi kuitenkin kaupungin mukaan mahdollisesti toteutettavissa (yleiskaavasta poiketen) myös A/TP-kaavamerkinnän mukaisesti, sillä ympäröivä muu maankäyttö on kaavamerkinnän A/TP kaltaista. Skenaariossa 2 on tämän perusteella oletettu, että koko arvioitava alue olisi A/TP-aluetta. Alla on esitetty skenaarioiden yksityiskohdat tarkemmin.

### Kaupungin skenaario 1. Nykyinen yleiskaava:

- Osa A/TP-aluetta ja osa TY-aluetta
- Asuminen 57.038 kem<sup>2</sup> + työpaikat 32.033 kem<sup>2</sup> = yht. 89.070 kem<sup>2</sup>

#### Kaupungin skenaario 1. Nykyinen yleiskaava

	A/TP	TY	yht.
Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	101 400	36 166	137 566
Tehokkuusluku	1,25	0,60	
Korttelimaan osuus (%)	0,60	0,60	
<b>Rakennusoikeus (kem<sup>2</sup>)</b>	<b>76 050</b>	<b>13 020</b>	<b>89 070</b>
Asumisen osuus kerrosalasta (%)	0,75	0,00	
Työpaikkojen osuus kerrosalasta (%)	0,25	1,00	
<b>Asumisen kerrosala (kem<sup>2</sup>)</b>	<b>57 038</b>	<b>0</b>	<b>57 038</b>
<b>Työpaikkakerrosala (kem<sup>2</sup>)</b>	<b>19 013</b>	<b>13 020</b>	<b>32 033</b>
Asukasmäärä	1 141	0	1 141
Työpaikkamäärä	190	130	320
Asumisväljyys	50		
Työpaikkaväljyys	100	100	

### Kaupungin skenaario 2. Koko alue kaupungin ehdotuksen mukaista A/TP-aluetta:

- Osa A/TP-aluetta ja osa TY-aluetta
- Asuminen 57.038 kem<sup>2</sup> + työpaikat 32.033 kem<sup>2</sup> = yht. 103.175 kem<sup>2</sup>

#### Kaupungin skenaario 2.

##### Koko alue kaupungin ehdotuksen mukaista A/TP-aluetta

	A/TP	yht.
Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	137 566	137 566
Tehokkuusluku	1,25	
Korttelimaan osuus (%)	0,60	
<b>Rakennusoikeus (kem<sup>2</sup>)</b>	<b>103 175</b>	<b>103 175</b>
Asumisen osuus kerrosalasta (%)	0,75	
Työpaikkojen osuus kerrosalasta (%)	0,25	
<b>Asumisen kerrosala (kem<sup>2</sup>)</b>	<b>77 381</b>	<b>77 381</b>
<b>Työpaikkakerrosala (kem<sup>2</sup>)</b>	<b>25 794</b>	<b>25 794</b>
Asukasmäärä	1 548	1 548
Työpaikkamäärä	258	258
Asumisväljyys	50	
Työpaikkaväljyys	100	

Kaupunki on pyytänyt Catellalta näkemystä realistisesta rakennusoikeuden määrästä kyseessä oleville yleiskaava-alueille. Tässä yhteydessä haluamme huomauttaa, että Catellan arviointiasiantuntijat eivät ole kaavoittajia ja sen vuoksi kyse on nimenomaan näkemyksestä.

Olemme seuraavassa esittäneet vertailutietoina Malmin lentokentän alueen, Tikkurilan alueen sekä Espoon Keran ja Suurpellon alueiden kaavarunko-/kaavasunnitelmiä ja niissä käytettyjä aluetehokkuuksia. Kaikki tiedot on kerätty julkisista lähteistä ja niihin on voinut tulla muutoksia, jotka eivät ole tiedossamme.



### Malminkentän alue, Helsinki (kaavarunko 2015-16)

Alue suunnitellaan noin 25.000 asukkaalle, kerrosalataavoite on 1.350.000 kem<sup>2</sup>, josta 1.100.000 kem<sup>2</sup> on asuinrakentamista ja 250.000 kem<sup>2</sup> on toimitilarakentamista sekä palveluita.

Alueen pinta-ala on noin 330 ha ja **aluetehokkuus noin 0,41.**



### Tikkurilan kaavarunko (2020-)

Mitoitus mahdollistaa 10 000 uutta asukasta ja tavoitella 4 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä. Nykytilanteeseen verrattuna tämä merkitsee asukasmäärän kaksinkertaistumista ja työpaikkamäärän kasvua noin 40 prosentilla. Asukasmäärä kasvaisi siten 21.000:een ja työpaikkamäärä 13.500:een, ja **aluetehokkuus nykyisestä 0,5:stä tulevaisuuden 0,8:aan.**



### Malmin lentokenttä, Kiitotien korttelit, Helsinki

Kiitotienkortteleista suunnitellaan koko Malminkentän alueen keskustaa.

Alueelle suunnitellaan noin 353.100 kem<sup>2</sup> asumista (n. 9000 asukasta) ja kaikkiaan kerrosalaa 392.000 kem<sup>2</sup>.

Alueen pinta-ala on 370.037 m<sup>2</sup> ja **aluetehokkuus on 1,06.**



### Tikkurilan väritehtaan alue

Alueelle tavoitellaan 3.500 – 4.500 asukasta ja 2.500-3.000 työpaikkaa.

Alueen pinta-ala on noin 40 ha ja **aluetehokkuustavoite noin 0,6 – 0,7.**

Yleiskaavassa alue on pääosin A/TP -merkinnällä ja pieneltä osin C sekä keskialueella kaavamerkintä on VL.

Suunnitelmien mukaan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista tai palveluja.



Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 32,2 ha.  
 Kokonaiskerrosala on noin 248 000 k-m<sup>2</sup>.  
 Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 57 000 k-m<sup>2</sup>.  
 Kaava mahdollistaa asumista noin 222 000 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimistotilaa noin 20 000 k-m<sup>2</sup> ja urheilutilaa 2000 k-m<sup>2</sup> verran. Keskustatoimintojen korttelialueille voidaan osoittaa joustavasti eri käyttötarkoituksia. C-1-korttelialueilla on rakennusalaan kohdistuvana merkintänä osoitettu velvoittavana liike-, palvelu- tai työtilojen vähimmäismäärä. Kortteliin 54161on määrätty rakennettavaksi päivittäistavarakaupan tiloja.

Espoon Keran alueella, rautatien pohjoispuolella alueen 32,2 ha suunniteltu (kaava ei ole vielä lainvoimainen) **aluetehokkuus on 0,77.**

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	049 Espoo	Täytäntöajvm	15.09.2021
Kaavan nimi	KERA	Ehdotusajvm	11.12.2019
Hyväksyntäajvm	13.09.2021	Kunnan kaavatunnus	130140
Hyväksyjä	V-kunnantalon Vireilistelusta lin. jvm		
Hyväksymisyksikkö	128		
Generoitu kaavaliitus	049V130821A126		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,3181	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	4,5379	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	27,3181

**Ranta-asemakaava** Rantatien pituus [km]

Rakennuspaikat [kpl]	Omarantalet	Ei-omaraantalet
Lomarakennuspaikat [kpl]	Omarantalet	Ei-omaraantalet

Nuorvuokaudet	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [k]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ]
Yhteensä	27,3181	100,0	301660	1,10	0,0000	130660
A yhteensä	10,7265	39,3	200000	2,05	10,7265	200000
P yhteensä	0,3377	1,2	2000	0,59	0,3377	2000
Y yhteensä	1,0630	4,0	11700	1,08	1,0630	11700
C yhteensä	2,4888	9,1	67950	2,73	2,4888	67950
K yhteensä					-3,4346	-28000
T yhteensä					-20,1130	-143000
V yhteensä	4,8218	17,7			4,8218	
R yhteensä						
L yhteensä	7,6561	28,2			4,9918	
E yhteensä						

Espoossa Keran alueen n. 27,3 ha **aluetehokkuus on 1,1.**

Alueelle on suunniteltu lähinnä asumista ja sitä palvelevia toimintoja (P ja Y), ei toimitiloja.

Koko asemakaava-alueen pinta-ala on noin 63 ha, josta noin 10 ha on erityyppistä asuinkorttelialuetta. Noin 5,6 ha on sekoitettua asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Noin 12 ha on toimistorakennusten korttelialuetta, noin 3,3 ha on opetustilalle varattua korttelialuetta ja noin 0,3 ha julkisille lähipalveluille varattua korttelialuetta. Noin 0,7 ha on keskustatoimintojen korttelialuetta. Katu-, toni-, LPA-, ym. liikennealuetta asemakaava-alue sisältää noin 19,6 ha. Puistoaluetta on noin 1,7 ha, lähivirkistysaluetta noin 9 ha, suojaviheraluetta noin 1,7 ha ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta (sähköasema) noin 0,2 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 459 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa kaavan aluetehokkuutta  $ea = 0,70$ .

Espoossa Suurpellon alueen (63 ha) **aluetehokkuus on 0,7.**

**Catellan näkemys:**

- Tikkurila on Vantaan keskeisintä aluetta ja yllä esitetyn kaavarungon mukaan aluetehokkuutta on suunniteltu nostettavaksi siellä tasoon 0,8. Arvioitavan alueen pohjoispäädystä on Tikkurilan rajalle noin 2 km. => Yleiskaavassa tarkasteltavaa aluetta ei ole merkitty keskustatoimintojen alueeksi, joten mielestämme sen aluetehokkuuden tulee jäädä selvästi Tikkurilan aluetehokkuutta alhaisemmalle tasolle. Skenaariossa 1 aluetehokkuus on 0,65 ja skenaario 2:ssa 0,75. Näkemyksemme mukaan skenaario 2:n aluetehokkuus on liian korkea.
- Tikkurilan Väritehtaan alueen suunniteltu aluetehokkuus on 0,6-0,7 ja alue on pääosin A/TP aluetta yleiskaavassa. Väritehtaan alueen suunniteltu aluetehokkuus vastaisi Skenaario 1:n tehokkuutta, mutta näkemyksemme mukaan Väritehtaan alue on kuitenkin hieman keskeisempää aluetta kuin tarkasteltava alue.
- Kun vertaa Malmin, Suurpellon ja Keran alueiden aluetehokkuuksia, niin mitä suuremmasta alueesta on kyse, niin sitä alhaisemmaksi aluetehokkuus muodostuu

esim. Malminkentän alue 330 ha / 0,41 ja toisaalta Keran alue 27,4 ha / 1,1 (ei toimitiloja).

- Olemme myös tarkastelleet Vantaan alueella suunniteltua asukasmäärää / maa-m<sup>2</sup>:
  - Tikkurilan alue: 0,018 asukasta + työpaikkaa /maa-m<sup>2</sup>
  - Värehtehtaan alue; 0,015 – 0,018 as+tp/maa-m<sup>2</sup>
  - Skenaario 2; 0,013 as+tp / maa-m<sup>2</sup>
  - Skenaario 1; 0,011 as+tp / maa-m<sup>2</sup>
- Ottaen huomioon kohteen sijainti, suunnitellut asukas- ja työpaikkamäärät sekä yleiskaavan merkintä A/TP, niin skenaario 1 on mielestämme mahdollinen.

## Arvion tarkkuus

Kiinteistön käyvän arvon määrittämisen tarkkuus riippuu kohteen luonteesta ja sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppojen volyyymistä (vertailuhinta-aineiston laajuus ja luotettavuus, markkinoiden toimivuus). Arvion tarkkuus on hieman tavanomaista heikompi, johtuen alueen suuresta koosta ja sijainnista hintatasoltaan erilaisilla alueilla, suuruusluokkaa +/- 10 - 15 %.

## MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (Santaradan maa-alueet, voimassa olevan asemakaavan mukaisten käyttötarkoitusten mukaan) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 22.9.2024 seuraavaa:

Kokonaisuuden markkina-arvo (arvointi voimassa olevan asemakaavan mukaisilla käyttötarkoituksilla)

Asemakaava	Kiinteistötunnus	m <sup>2</sup>	kem <sup>2</sup>	€/kem <sup>2</sup>	€/maa-m <sup>2</sup>	Markkina-arvo (€)
T-3 tontti	92-66-18-1	7 199	4 319	150		647 850
T-3 tontti	92-66-18-2	16 368	9 821	150		1 473 150
T-3 tontti	92-408-1-128 ma / (92-66-20-5)	19 195	11 517	150		1 727 550
LR-alue	92-871-1-14	15 593			11	171 523
LR-alue	92-408-1-281	87 287			11	960 157
<b>Yhteensä</b>		<b>145 642</b>	<b>25 657</b>			<b>4 980 230</b>

Lisäksi arvioimme yleiskaavan mukaisten käyttötarkoitusten A/TP ja TY rakennusoikeuksien markkina-arvon yksikköarvoksi arvopäivänä 22.9.2024 seuraavaa:

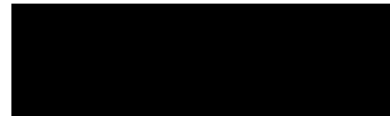
- Yleiskaavan alue A/TP, rakennusoikeuden markkina-arvo 540 €/kem<sup>2</sup>
- Yleiskaavan alue TY (alueen 2020 yleiskaava on osittain kumottu, mutta arvioinnissa ko. aluetta käsitellään TY yleiskaavamerkinnän mukaisesti), rakennusoikeuden markkina-arvo 150 €/kem<sup>2</sup>

## ARVION SUORITTI

CATELLA PROPERTY OY  
Arviointi & konsultointi  
Helsinki 22.9.2024



Arviointipalvelun johtaja, DI, LKV  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu  
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK)



Arviointiasiantuntija, DI, LKV  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu  
Keskuskauppakamarin hyväksymä  
kiinteistöarvioitsija (KHK)

## LISÄTIEDOT

Lisätietoja tästä arviosta antaa .