

5. Arvio kiinteistöstä 92-410-1-57

5.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rajoittuen asemakaavaan. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu VL-alueeksi.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 4106 m².

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Kaavamuuotos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala ei muutu.
- Osa kiinteistöstä kaavoitetaan VL-alueeksi ja osa katualueeksi.
- Katualueelle on osoitettu ekologinen yhteys (luo/1). Alueen suunnittelun ja hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä.
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuuoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

5.2 Arvio

Kaavamuuoksen ei katsota vaikuttavan kiinteistön markkina-arvoon.

Yhteensä 0 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

6. Arvio tontista 92-93-201-4

6.1 Kaavoitus ja käyttö

Tontti on osoitettu 5.9.1984 voimaan tullessa 930600 – VAARALAN TEOLLISUUSALUE 1- asema-kaavassa merkinnällä T-2 (teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue).

Tontin pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 187 805 m².

Tontilla on teollisuusrakennus, metsää sekä pysäköintialue.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa 931400: *Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Tontin pinta-ala pienenee noin 8272 m².
- Muutos kohdistuu Fazerintien puoleiseen reunaan.
- Osa tontista kaavoitetaan katualueeksi.
- Osa tontista on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).
- Osalle Fazerintien puoleista rajaa tulee ajoneuvoliittymäkielto. Kielto ei vaikuta nykyisiin liittymäjärjestelyihin.
- Rakennusoikeus pysyy samana. Rakennusoikeuden merkintä muuttuu.
- Tonttinumero muuttuu.
- Aikaisempi merkintä tontin osasta, jota ei saa aidata poistuu.
- Tontille on annettu määräyksiä rakennusten ilmanvaihtoa koskien.
- Tontille on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

6.2 Arvio

T-2-tontin markkina-arvoksi arvioidaan 170 €/k-m². Katualueeksi osoitettavaan alueeseen kohdistuu rakennusoikeutta noin 4963 k-m². Luovutettavan tontinosan arvoksi arvioidaan 843 744 €.

Inventoitu omaisuus on luetteloitu liitteessä 3. Inventoidun omaisuuden arvoksi arvioidaan 816 636 €. Fazerinkujan on rakenteineen tulkittu olevan kiinteistönomistajan omaisuutta ja ne sisällytetty inventoituun omaisuuteen, vaikka todellista menetystä ei kulkuyhteyden säilymisen vuoksi tapahdu.

Yhteensä 1 660 380 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

7. Arvio tontista 92-93-201-5

7.1 Kaavoitus ja käyttö

Tontti on osoitettu 5.9.1984 voimaan tullessa 930600 – VAARALAN TEOLLISUUSALUE 1- asema-kaavassa merkinnällä T-2 (teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue).

Tontin pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 137 534 m².

Tontilla on liike/toimistorakennus sekä teollisuusrakennuksia.

Kaavamuuotos

Asemakaavamuuotuksessa 931400: *Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Tontin pinta-ala pienenee noin 487 m².
- Muutos kohdistuu Fazerintien puoleiseen reunaan.
- Katualueelle on osoitettu ohjeellinen istutettavan alueen merkintä.
- Ohjeellisen rakennusalan merkinnät vesitornille ja öljysäiliölle on muutettu.
- Tontille on annettu pohjavesialueen määräys (pv).
- Tontille on annettu määräyksiä rakennusten ilmanvaihtoa koskien.
- Rakennusoikeus pysyy samana. Rakennusoikeuden merkintä muuttuu.
- Tonttinumero muuttuu.

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuuoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

7.2 Arvio

T-2-tontin markkina-arvoksi arvioidaan 170 €/k-m². Katualueeksi osoitettavaan alueeseen kohdistuu rakennusoikeutta noin 292 k-m². Luovutettavan tontinosan arvoksi arvioidaan 49 674 €.

Inventoitu omaisuus on luetteloitu liitteessä 3. Inventoidun omaisuuden arvoksi arvioidaan 39 978 €. Kaduksi muuttuvan alueen rajalla on tukimuuri, jonka säilyminen riippuu tulevan kadun toteutuksesta. Muuri ei sisälly arvioon.

Yhteensä 89 652 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

8. Arvio tontista 92-93-201-6

8.1 Kaavoitus ja käyttö

Tontti on osoitettu 5.9.1984 voimaan tullessa 930600 – VAARALAN TEOLLISUUSALUE 1- asema-kaavassa merkinnällä T-2 (teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue).

Tontin pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 34 209 m².

Tontilla ei ole rakennuksia.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa 931400: *Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Tontin pinta-ala pienenee noin 3677 m².
- Muutos kohdistuu Fazerintien puoleiseen reunaan.
- Fazerintien ja Länsimäentien puoleisille rajoille on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltomerkinnät.
- Katualueelle on osoitettu ohjeellinen istutettavan alueen merkintä.
- Rakennusoikeuden merkintä muuttuu, mutta rakennusoikeus pysyy samana.
- Tontille on annettu pohjavesialueen määräys (pv).
- Tontille on annettu määräyksiä rakennusten ilmanvaihtoa koskien.
- Tonttinumero muuttuu.

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

8.2 Arvio

T-2 tontin markkina-arvoksi arvioidaan 170 €/k-m². Katualueeksi osoitettavaan alueeseen kohdistuu rakennusoikeutta noin 2206 k-m². Luovutettavan tontinosan arvoksi arvioidaan 375 054 €.

Inventoitu omaisuus on luetteloitu liitteessä 3. Inventoidun omaisuuden arvoksi arvioidaan 7920 €.

Yhteensä 382 974 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

9. Arvio kiinteistöstä 92-410-1-67

9.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rajoittuen asemakaavaan. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu suurelta osin A/TP-alueeksi sekä osittain VL-alueeksi (n. 1/7 kiinteistön pinta-alasta). Katualueeksi kaavoitettava alue on käytössä tiealueena.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 20 929 m².

Kiinteistöllä sijaitsee vedenottamon pumppaamo.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala pienenee noin 250 m².
- Katualueelle on osoitettu ohjeellinen istutettavan alueen merkintä.
- Katualueelle on osoitettu ekologinen yhteys (luo/1). Alueen suunnittelun ja hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä.
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

9.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavan ja jo valmiiksi tiealueena käytettävän alueen markkina-arvoksi arvioidaan 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 0 €.

Yhteensä 0 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

10. Arvio kiinteistöstä 92-410-4-21

10.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö koostuu kahdesta eri kaupunginosissa sijaitsevasta palstasta.

Arvion kohteena oleva palsta sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rajoittuen asema-kaavaan. Palsta on 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu A/TP-alueeksi. Arvion kohteena oleva palsta on Fazerintien ja sen rinnalla kulkevan kevyen liikenteen väylän alla.

Palstan pinta-ala on n. 106 m².

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala pienenee noin 106 m².
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

10.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavan ja jo valmiiksi tiealueena käytettävän alueen markkina-arvoksi arvioidaan 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 0 €.

Yhteensä 0 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

13. Arvio kiinteistöstä 92-410-4-40

13.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tulleessa yleiskaavassa osoitettu A/TP-alueeksi.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 2158 m².

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala pienenee n. 1661 m².
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

13.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavasta alueesta Fazerintien pohjoispuolelle sijoittuvan noin 1131 m²:n alueen markkina-arvoksi arvioidaan 11 €/m², ja Fazerintien alla sijaitsevan noin 530 m²:n alueen markkina-arvoksi 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 12 441 €.

Alueella oleva puusto sisältyy maapohjan arvoon, erillistä inventointiluetteloja ei ole laadittu.

Yhteensä 12 441 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

14. Arvio kiinteistöstä 92-410-6-36

14.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tulleessa yleiskaavassa osoitettu TY-alueeksi.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 1 430 m².

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Kaavamuuotos

Asemakaavamuuotoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön kaavoitetaan kokonaan katualueeksi.
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuuoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

14.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavan, jo valmiiksi tiealueena käytettävän alueen markkina-arvoksi arvioidaan 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 0 €.

Yhteensä 0 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

17. Arvio kiinteistöstä 92-410-6-67

17.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu A/TP-alueeksi.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 37 211 m².

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala pienenee noin 8482 m².
- Katualueelle on osoitettu ohjeellinen istutettavan alueen merkintä.
- Katualueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisimportantti alue (luo).
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

17.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavasta alueesta Fazerintien pohjoispuolelle sijoittuvan noin 6082 m²:n alueen markkina-arvoksi arvioidaan 11 €/m², ja Fazerintien alla sijaitsevan noin 2400 m²:n alueen markkina-arvoksi 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 66 902 €.

Alueella oleva puusto sisältyy maapohjan arvoon, erillistä inventointiluettelo ei ole laadittu.

Yhteensä 66 902 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

18. Arvio kiinteistöstä 92-410-13-21

18.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu A/TP-alueeksi. Katualueeksi kaavoitettava alue on käytössä tiealueena.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 13 151 m².

Kiinteistöllä sijaitsee vedenottamon pumppaamo.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala pienenee noin 280 m².
- Katualueelle on osoitettu ohjeellinen istutettavan alueen merkintä.
- Katualueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisestärkeä alue (luo).
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

18.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavan, jo valmiiksi tiealueena käytettävän alueen markkina-arvoksi arvioidaan 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 0 €.

Yhteensä 0 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

20. Arvio kiinteistöstä 92-410-21-0

20.1 Kaavoitus ja käyttö

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Kiinteistö on 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu A/TP-alueeksi.

Kiinteistön pinta-ala on Vantaan kaupungin karttapalvelun mukaan 46 500 m².

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Kaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa *931400: Länsimäki pohjoinen ja Fazer* tapahtuu seuraavat muutokset:

- Kiinteistön pinta-ala pienenee noin 2204 m².
- Kaava-alueelle on annettu pohjavesialueen määräys (pv).

Lisätietoja kaavoituksesta ja kaavamuutoksen vaikutuksista tonttikohtaisesti liitteessä 1.

20.2 Arvio

Katualueeksi kaavoitettavasta alueesta Fazerintien pohjoispuolelle sijoittuvan noin 1664 m²:n alueen markkina-arvoksi arvioidaan 11 €/m², ja Fazerintien alla sijaitsevan noin 540 m²:n alueen markkina-arvoksi 0 €/m². Luovutettavan alueen arvoksi arvioidaan 18 304 €.

Alueella oleva puusto sisältyy maapohjan arvoon, erillistä inventointiluetteloja ei ole laadittu.

Yhteensä 18 304 €.

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

21. Arvion yhteenveto

Arvioimme Ratikkaa varten hankittavan omaisuuden markkina-arvoksi tonttikohtaisesti:

• 92-410-1-57	0 €
• 92-93-201-4	1 660 380 €
• 92-93-201-5	89 652 €
• 92-93-201-6	382 974 €
• 92-410-1-67	0 €
• 92-410-4-21	0 €
• 92-410-4-40	12 441 €
• 92-410-6-36	0 €
• 92-410-6-67	66 902 €
• 92-410-13-21	0 €
• 92-410-21-0	18 304 €

Omaisuuden markkina-arvo yhteensä noin 2 230 653 €

Arvion laativat

Espoossa 2.5.2024



Katja Palmu

DI, AKA (yleisauktorisointi)



Jukka Luukkala

DI

- Liitteet**
1. Inventointiluettelot arvioineen
 2. Valokuvat

Inventoitu omaisuus

Puusto

Puulaji	lkm	(cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Koivu	2	15	236,00 €	0,25	118,00 €	
Koivu	3	5	130,00 €	0,25	97,50 €	
Lehtipuu	1	5	156,00 €	0,25	39,00 €	
Mänty	2	10	239,00 €	0,25	119,50 €	
Mänty	1	15	283,00 €	0,25	70,75 €	
Pihlaja	8	10	0,00 €		0,00 €	sis. PP
Koivu	2	30	0,00 €		0,00 €	sis. PP
Pihlaja	2	40	0,00 €		0,00 €	sis. PP
Pihlaja	2	35	0,00 €		0,00 €	sis. PP
Pihlaja	1	20	0,00 €		0,00 €	sis. PP

Pensaat

Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	230	täyskasvuinen	40,00 €	0,5	4 600,00 €	
Lehtipensas	60		0,00 €		0,00 €	sis. PP

Perennat

Kasvilaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Matala perenna	75		86,00 €	0,5	3 225,00 €	yksikköhinta € /m2

Pysäköintipaikat

	lkm	m2	Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	134		3 360,00 €	1,0	450 240,00 €	
Valaisinpylväs	13		500,00 €	0,6	3 900,00 €	siirtokustannus
Lämpötolppa	57		500,00 €	1,0	28 500,00 €	siirtokustannus
Asfaltti		2400	0,6	200,00 €	288 000,00 €	

Muu omaisuus

	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		100	0,5	3,00 €	150,00 €	
Pyloni (sähkö)	1			20 000,00 €	20 000,00 €	siirtokustannus
Kivetys (liikenteenjakaja)		73	0,9	88,20 €	5 794,74 €	Haahtela
Betonireunakivi	180		0,9	11,00 €	1 782,00 €	taloon.com
Pyloni	2			5 000,00 €	10 000,00 €	siirtokustannus

Inventoitu omaisuus yhteensä: 816 636,49 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.

Kaava: Länsimäki pohjoinen ja Fazer
 Kiinteistö: 92-93-201-5
 Katselmuksen suoritti: Kare Visuri, Emma Paasonen, Anu Koivulahti
 Pvm: 2.1.2023, 18.4.2024

Inventoitu omaisuus

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Mänty	1	15	283,00 €	0,25	70,75 €	
Mänty	1	20	335	0,25	83,75 €	
Kasvilaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Matala perenna	325		86,00 €	0,5	13 975,00 €	yksikköhinta € / m ²
Pysäköintipaikat						
Pysäköintipaikat	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Valaisinpylväs	1		500,00 €	0,0	500,00 €	
Muu omaisuus						
Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Verkkoaita 200cm	5		0,9	56,00 €	252,00 €	Haahtela
Aidan portti	1		0,9	1 596,00 €	1 436,40 €	
Sähköauton latauspylväs	1			5 000,00 €	5 000,00 €	siirtokustannus
P-alueen opastinkyltti	6			150,00 €	900,00 €	siirtokustannus
Asfaltti		148	0,6	200	17 760,00 €	

Inventoitu omaisuus yhteensä: 39 977,90 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.

Vantaan ratikka / Tonttien inventoinnit**Omaisuuksien inventointi ja arviointi**

Kaava: **Länsimäki pohjoinen ja Fazer**
Kiinteistö: **92-93-201-6**
Katselmuksen suoritti: **Kare Visuri, Emma Paasonen, Anu Koivulahti**
Pvm: **2.1.2023, 18.4.2024**



Liite 3

Inventoitu omaisuus

Puusto							
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.	
Metsäpuustoa						sis. MP	

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Asfaltti		45	0,6	200	5400	
Verkkoaita 150 cm	150		0,3	56,00 €	2 520,00 €	

Inventoitu omaisuus yhteensä: 7 920,00 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.















