



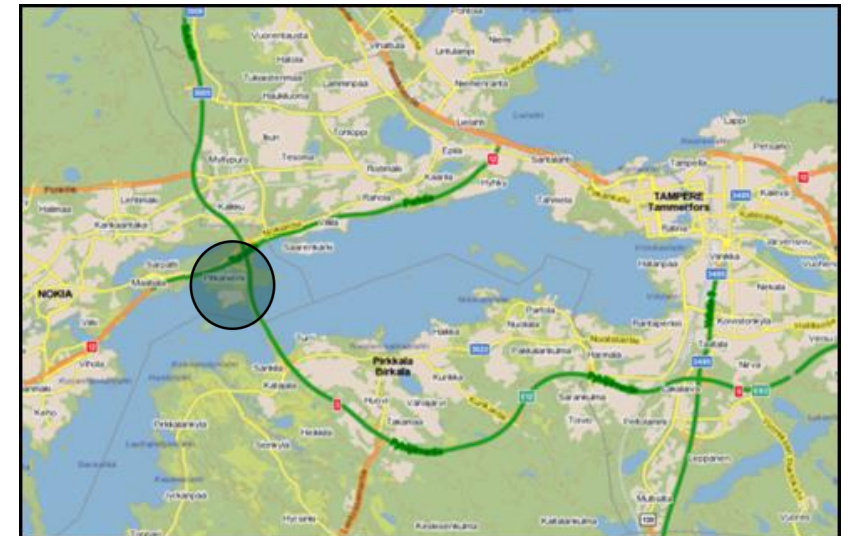
Pirkanmaan hyvinvointialue

Arviokirja
(AKA -arvio)

Nokian Pitkäniemen
asemakaavamuutosalue:
Maapohjan markkina-arvojen
määrittäminen nykykäytössä ja
asemakaavamuutosehdotuksen
mukaisessa käytössä

Pitkäniemi
33800 Nokia

Jari Lehikoinen
21.1.2025



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut kiinteistöpäällikkö Saara Vänskä Pirkanmaan hyvinvointialueen puolesta maankäyttö- ja rakennusneuvottelua varten.
- Arvioinnin kohteena on osa Nokian Pitkäniemessä sijaitseva asemakaavamuutosalue. Arvio laaditaan nykyisen asemakaavan (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva käyttö) mukaisessa tilanteessa, sekä asemakaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa (AK-, AL-, A-, YS-, P- ja A-kohteiden rakennusoikeuksien markkina-arvot). Markkina-arvojen määrittäminen on tehty rakennusoikeuden arvon kautta. Nykyisen kaavan mukainen arvioitava alue on eritelty tarkemmin sivuilla 5-6 ja asemakaavaluonnoksen mukaiset arvion kohteet on eritelty tarkemmin sivuilla 17-21.
- Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuususerän 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 (IVS).
- Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistön-arviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunta.
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohdetta ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Tämä arvio on luottamuksellinen Retta Managementin ja tilaajan välillä. Retta Management ei kanna 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 Retta Managementin kirjallista lupaa.
- Jari Lehikoinen on suorittanut kohteessa katselmuksen 9.11.2024.

Arvion rajoitukset ja oletukset

Arvion rajoitukset:

- Arvion kohteena on pelkkä nykyisen voimassa olevan kaava-alueen maapohja, sekä asemakaavamuutosalueen maapohja, ts. alueella olevat rakennukset eivät ole arvion kohteena.
- Arviossa määritellään nykyisen asemakaavan mukaisen ja asemakaavamuutoksella osoitettavan rakennusoikeuden arvioitu markkinahinta kiinteistöittäin (nykytilanne), tonteittain (asemakaavan muutosehdotus) ja kaavamääräyksittäin (€/k-m²).
- Arvion kohteena olevat Pirkanmaan hyvinvointialueen omistamat kiinteistöt on esitelty tarkemmin sivulla 4.
- Arvion kohteet on eritelty asemakaavan nykytilanteessa sivulla 5-6 ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaisessa tilanteessa sivulla 17-21.

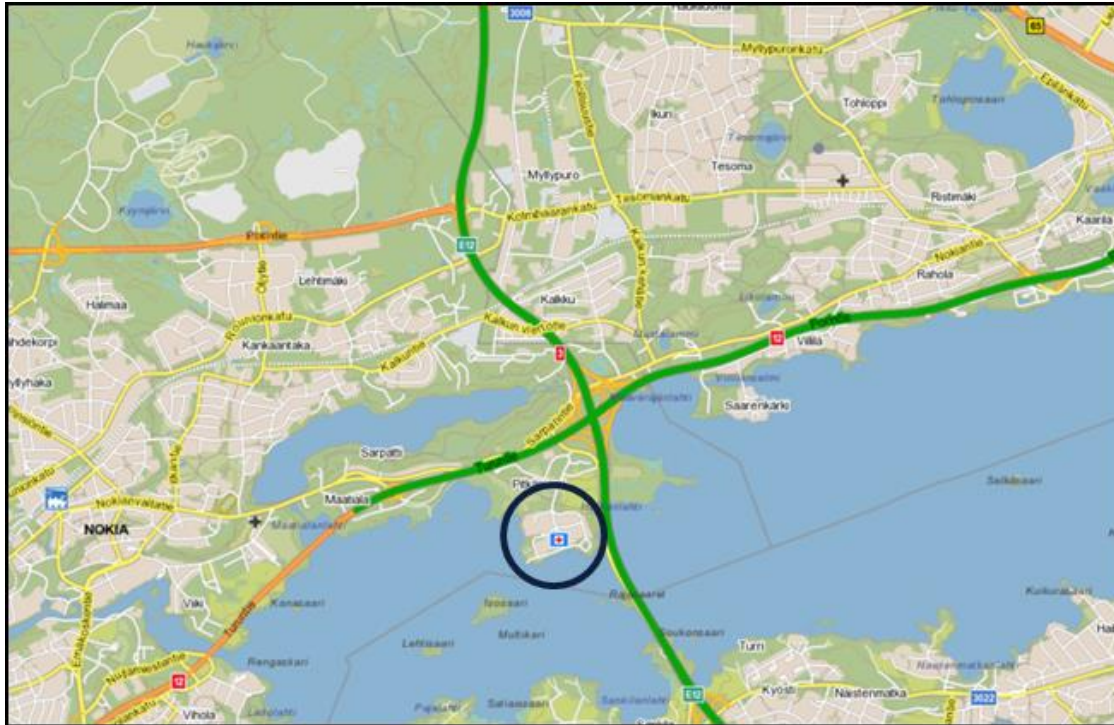
Arvion oletukset:

- Rakennettavuus on oletettu normaaliksi ja maaperä pilaantumattomaksi.
- Asemakaava on oletettu vahvaksi.
- Mahdollisia rasituksia, rasitteita, käyttörajoitteita tai muuta vastaavia, kuin mitä voi seurata tontin koosta tai sijainnista tavanomaisesti osana tontin tavanomaista käyttöä (esim. putki- ja kulkurasitteet), ei ole huomioitu.
- Kunnallistekniikka on oletettu valmiiksi.

Sijainti ja alue

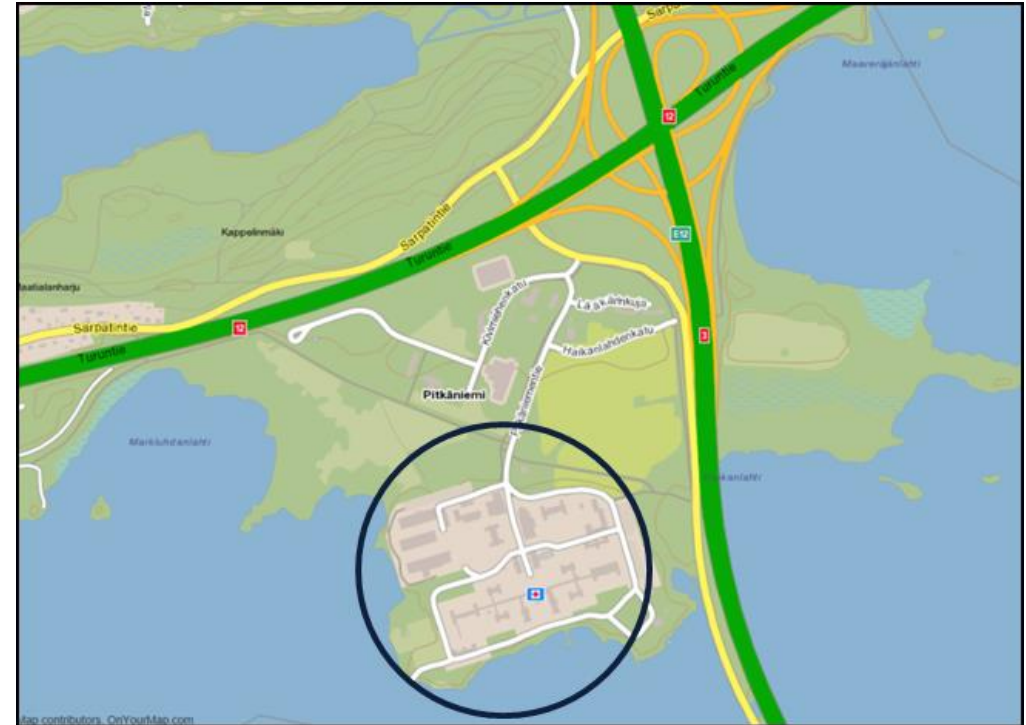
Sijainti

- Kohde sijaitsee Nokialla osoitteessa Pitkäniemi, 33380 Nokia. Etäisyys Tampereelle on noin 12 km ja Nokian keskusta noin 4 km.

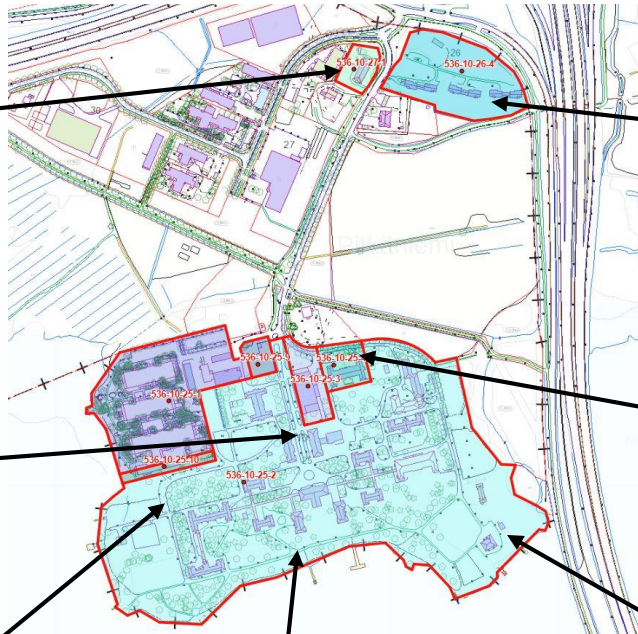
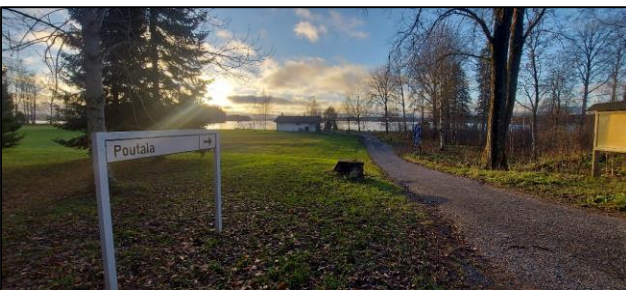


Alue

- Pitkäniemi sijaitsee Tampereen eteläisen ohitien nro 3 ja Tampere-Turku valtatie nro 12 risteysalueen eteläpuolella. Välittömästi kohteen pohjoispuolella on mm. Tampereen seudun ammattiopisto, hoitokoti Sofiakylä ja kaksi padelhallia.
- Vaikka Pitkäniemen sairaala sijaitsee lähellä vilkkaiden teiden risteystä, on varsinkin alueen länsi- ja lounaisosa varsin rauhallinen.

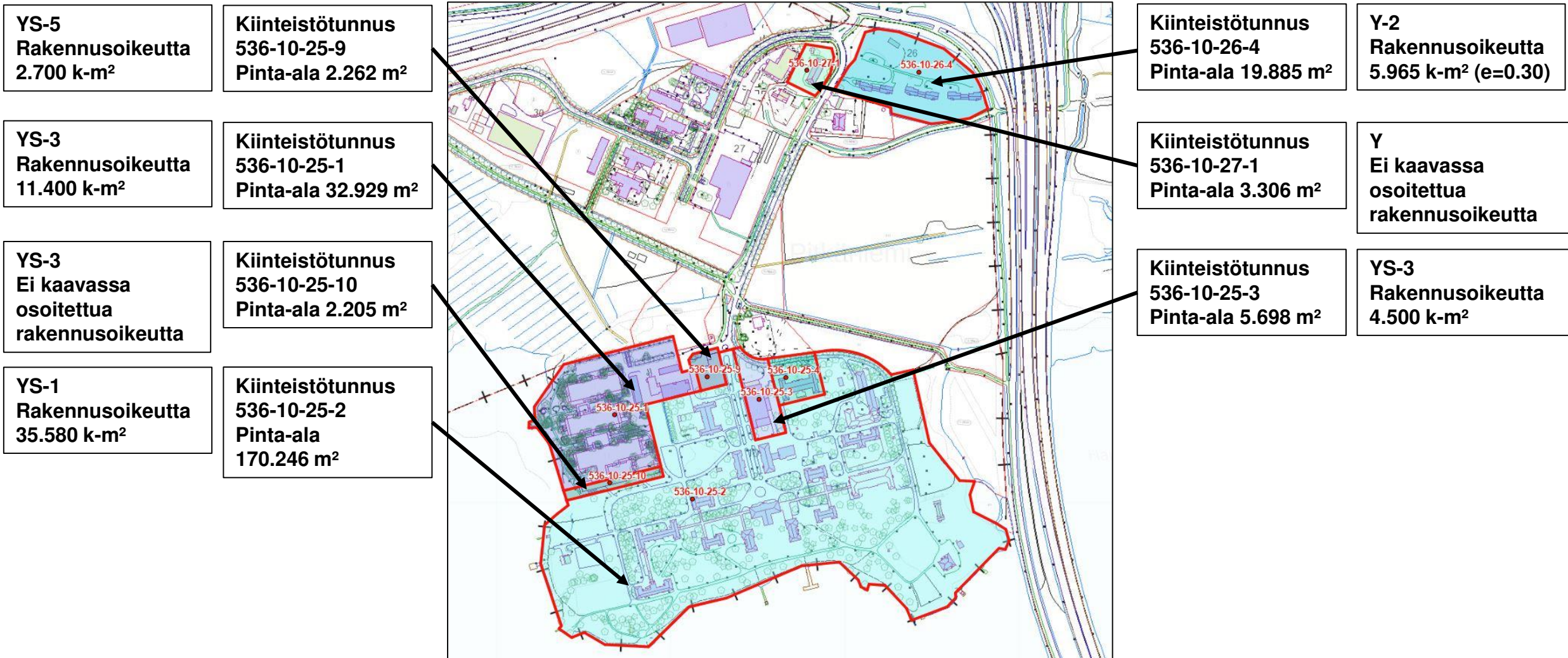


Valokuvia 9.11.2024



Arvion kohteena olevat kiinteistöt

Kiinteistötunnukset, pinta-alat, kaavamerkinnät ja rakennusoikeuden määrät

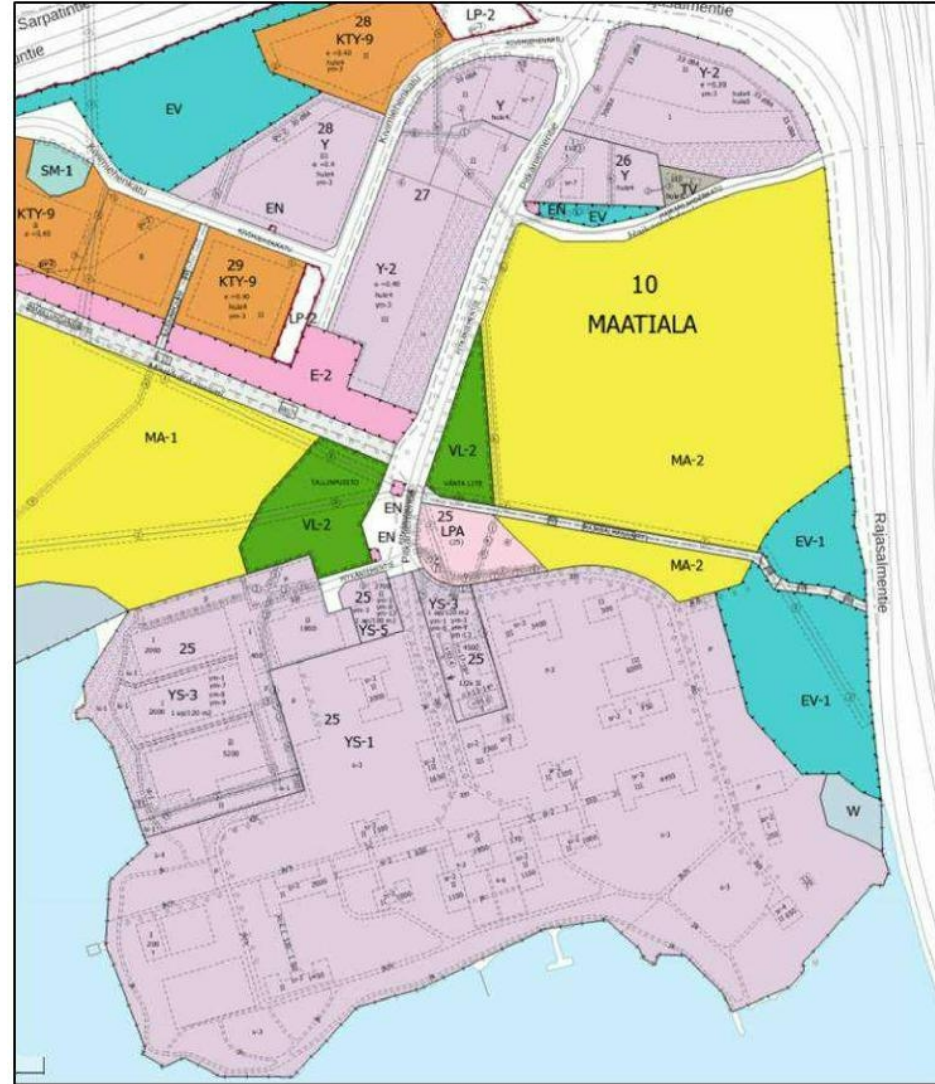


Kaavoitus – nykytilanne

Asemakaavamääräyksiä

- Arvion kohteena olevat alueet on esitelty edellisellä sivulla. Ne kuuluvat asemakaavassa
 - **YS-1 eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen**, korttelin kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % muiden julkisten ja yksityisten palveluiden sekä asuin-, liike- ja toimistotilojen kerrosalaksi.
 - **YS-3 eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialueeseen.**
 - **YS-5 eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen.** Alueelle saa sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia aputiloja, kuten esimerkiksi keittiö-, ravintola- ja kokoustiloja.
 - **Y eli yleisten rakennusten korttelialueeseen.**
 - **Y-2 eli yleisten rakennusten korttelialueeseen**, tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 10 % käyttää myymälä- ja ravintolatiloja varten.
- Lähes kaikki kohteessa olevat rakennukset ovat vanhoja ja suojeltuja kaavamerkinnöillä sr-2, sr-3 ja sr-4. Merkinnät tarkoittavat kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeää rakennusta, jota ei saa purkaa. Sr-3 ja sr-4 merkityissä rakennuksissa kiinteä sisustus ja alkuperäinen tilajako on lisäksi säilytettävä.
- Suojeltujen rakennusten lisäksi alueella on suojeltuja alueen osia, joissa puiden, puurivien ja pensaiden poistaminen on kielletty, sekä luonnonmukaisena pidettäviä alueita.

Asemakaavakartta



Yleistä arvonmäärityksestä

Tontin arvoon yleisesti vaikuttavia tekijöitä

- Tonttien hinnoittelu voidaan tehdä sekä maapohjan pinta-alan perusteella (€/maa-m²) että rakennusoikeuden – kerrosalaneliömetrit – perusteella (€/k-m²).
- Tontin arvo on yleensä sidoksissa sille sallitun rakentamisen tilatyyppeihin, eli kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen.
- Tonttien hintaan vaikuttavat voimakkaasti mm:
 - yleissijainti, mikrosijainti, tonttitehokkuus ja rakennusoikeuden absoluuttinen määrä,
 - paikoituksen järjestämisen mahdollisuudet sekä
 - tontin rakentamisolosuhteet (pinnanmuoto, perustamisolosuhteet ym.), näkyvyys ja liikenneyhteydet sekä ympäröivä rakennuskanta.
 - liikenneyhteyksien merkitys hintaan vaikuttavana tekijänä kasvaa kaiken aikaa.
 - tontin hinnoittelussa on huomioitava rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin pinta-alaan eli tonttitehokkuus. Koska nykyisin tontin sisäisen liikennöitävyyden ja paikoituksen vaatimukset ovat kasvaneet, rakennettavien tilojen määrä ja toteutus ei saa heikentää kokonaisuuden toimivuutta. Tämän johdosta maksuhalukkuus kohdistuu toteuttamiskelpoisen rakennusoikeuden määrään.

Yleisten rakennusten tonttien arvonmäärityksestä

- Yleisten rakennusten ja palvelurakennusten tontteja ovat aikaisempina vuosikymmeninä ostaneet lähinnä kaupungit, kunnat tai kuntainliitot. Ne ovat olleet tahoja, jotka tuollaisia julkisia palveluja ovat näihin päiviin asti tarjonneet.
- Kauppoja Y- ja P-tonteista on tehty aiemmin varsin vähän. Valtaosa kaupoista on ollut vuosikymmeniä kaupungin ja kuntainliiton tms. välisiä, eli jollain lailla sisäisiä kauppvoja.
- Kaavamääräys on kirjainlyhennelmä. Ostajan kannalta merkitsevää on, mitä tämä voi ostamalleen tontille tehdä. Parhaista tonteista, joille esim. yksityisen sairaalan tai hoiva-asuntoja voi tehdä, maksetaan tänä päivänä selvästi aiempaa korkeampia hintoja.
- Tiukka raja-aita kaavamääräysten välillä on kuitenkin höllentynyt. Y- ja P-tonttien, joille voi toteuttaa vain julkista rakentamista, arvot ovat edelleen kuitenkin maltillisia. Tonttityypin arvo on pitkälti sidoksissa tonttityypin vuokranmaksukykyyn.
- Y- ja P- tonteista maksetut rakennusoikeuden hinnat ovat olleet karkeasti puolet samalla paikalla olevan liikerakennusoikeuden arvosta. Noille tonteille on toteutettu julkisia verovaroin pyöritettäviä julkisia palveluita.
- Nykyisin yhä useammin P- ja Y-tonteilla toimivat tahot ovat hoivatoimintaa tai yksityistä sairaalaa pyörittäviä toimijoita, jotka ovat voittoa tavoittelevia. Näin ollen voittoa tavoittelevassa käytössä perinteinen suhde liiketontteihin, ei enää päde, vaan Y-tonttien arvo voi olla käyttötarkoituksesta riippuen jopa lähempänä liiketontin arvoa.
- P- ja Y-tontin välinen hintaero muodostuu sen kautta, mitä toimintoja tontilla sallitaan. Molemmat kaavatunnukset voivat sallia samaa toimintaa esimerkeiksi hoivakiinteistön rakentamisen. Tällöin kaavamerkintöjen rakennusoikeuden arvon välillä ei ole eroa. Mikäli kaavamerkintä ei salli ns. tuottavaa käyttöä on arvo alhaisempi.

Y-tontin arvo suhteessa alueen asuntotonttien hintaan

Maanmittauslaitoksen julkaisu vuodelta 2007

- Maanmittauslaitos on julkaissut vuonna 2007 selvityksen (Yleisen rakennuksen tontin arvo, julkaisuja nro 106, Risto Peltola ja Marianna Vesanen) Y-tonttien arvoista.
- Selvityksen arviointisuositus on, että Y-tontit tulee hinnoitella kohtuusperiaatteen mukaan, kuten tähänkin asti. Kohtuusperiaate tarkoittaa seuraavaa:

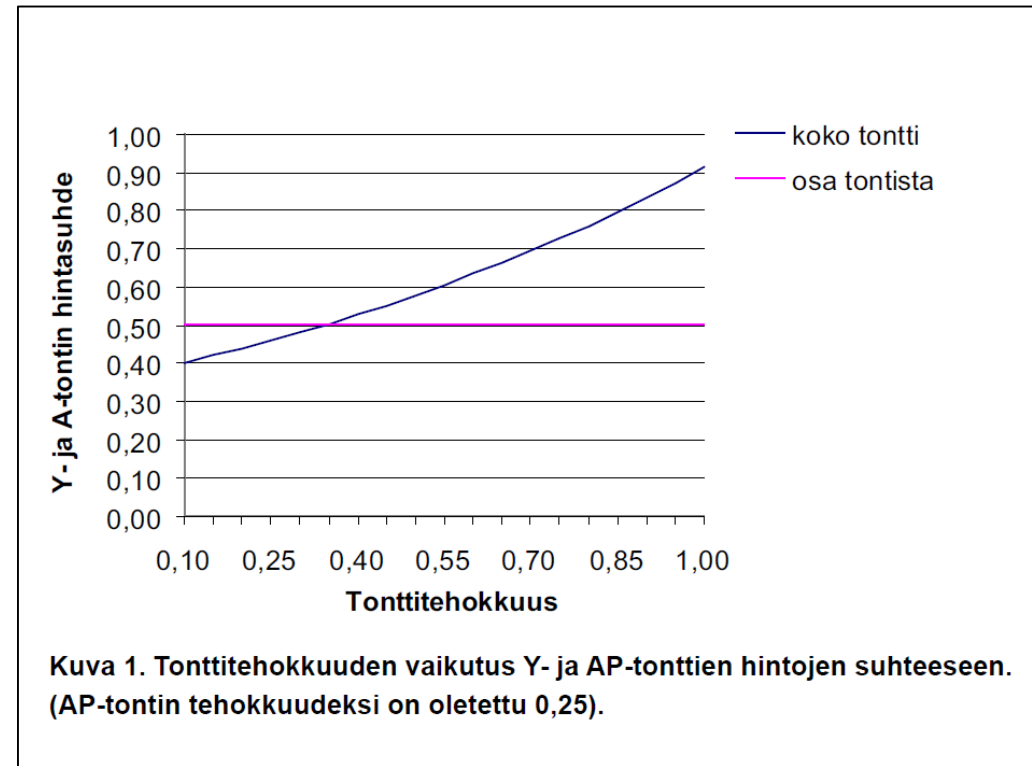
Pääsääntö:

- Y-tontit hinnoitellaan yleensä AP-tontin ja puistomaan hintojen väliin.

Poikkeuksia pääsääntöön:

- Jos Y-tontin rakennusoikeus on korkea, Y-tontit hinnoitellaan AK-tontin ja puistomaan hintojen väliin, AP-tontin hinnan molemmin puolin.
- Jos arvioitava on keskustassa oleva YH-tontti, tämän arvon ylärajana on toimistotontin hinta.
- Asuntoalueen paikallista tarvetta varten tulevat yleisen rakennuksen tontit arvioidaan AP-tontin ja puistomaan hintojen väliin, lähemmäksi puistomaan hintaa.
- Jos Y-alueen tehokkuus on hyvin alhainen, ne arvioidaan lähelle puistomaan hintaa.
- Selvityksen mukaan Y-tontin käyttötarkoitus ei vaikuta lainkaan hintaan. Poikkeuksena ovat kuitenkin YH-tontit, jotka ovat yli kaksi kertaa kalliimpia muihin Y-tontteihin verrattuna.
- Peltolan ja Vesalan (2007) tutkimukseen kerättiin Suomessa vuosina 2000–2004 tehdyt yleisen rakennuksen tontin kaupat, joita oli 330 kappaletta. 153 kappaletta näistä kaupoista oli edustavia, eli reilu puolet kaupoista hylättiin.

- Selvityksen mukainen hintasuhtedemalli on esitetty alla:



- Selvitys on julkaistu 17 vuotta sitten ja y-tonttimarkkina on muuttunut selkeästi noista ajoista. Markkinoille on tullut useita rahastoja vuodesta 2008 alkaen ja ns. yhteiskuntakiinteistöistä on tullut merkittävä tekijä kiinteistömarkkinoille. Kunnat, kaupungit ja nykyisin myös hyvinvointialueet ovat kuitenkin keskeisiä osapuolia y- ja p-tonttien markkinassa, siitäkin huolimatta että kiinteistösektorille on tullut merkittävä määrä muita toimijoita.

Y-tontin arvo suhteessa alueen asuntotonttien hintaan

Aalto-yliopiston diplomityö vuodelta 2023

- Aalto-yliopistossa on tehty diplomityö vuonna 2023 yleisten rakennusten arvotekijöistä ja asemasta (Joni Koponen), jossa yhteistyötahoina olivat Maanmittauslaitos, Kuntaliitto ja Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry.
- Tutkimusosuudessa tutkittiin yleisen rakennuksen tontin hintaa regressiomallien avulla. Johtopäätöksenä todettiin yleisen rakennuksen tontin yksikköhinnan olevan selitettävissä omakoti- tai kerrostalotontin yksikköhinnan avulla, jonka lisäksi yleisen rakennuksen tontin rakennusoikeuden määrä todettiin tilastollisesti merkitseväksi muuttujaksi.
- Tutkimuksessa avoimeksi asiaksi jäi käyttötarkoituksen vaikutus yksikköhintaan.
- Y-tonttiaineisto sisälsi Y-tonttien, Y-rakennusoikeuden ja Y-tontteihin rinnastettavien tonttien kiinteistökaupoja, maanvuokrauksista sekä kuntien määrittämistä myynti- ja vuokrausperiaatteista johdettuja arvoja.
- Y-tonttiaineisto käsitti 407 havaintoa ympäri Suomea. Havainnot ajoittuvat ajalle 2005-2023, kuitenkin pääosin vuosille 2010-2023.
- Y-tonttihavainnoista 199 havaintoa pystyttiin hyödyntämään suoritetuissa analyyseissä.
- Diplomityön hintasuhdemallitaulukot on esitelty seuraavalla palstalla ja seuraavalla sivulla.

Liite 1. Mallin 4 hintasuhteet

Y-tontin yksikköhinta suhteessa omakotitontin yksikköhintaan							
Y-tontin rakennusoikeuden määrä kem ²	1 000	5 000	10 000	25 000	50 000	100 000	150 000
Omakotitontin yksikköhinta €/kem ²							
50	1,10	0,88	0,81	0,71	0,65	0,59	0,56
100	0,81	0,65	0,60	0,53	0,48	0,44	0,42
150	0,68	0,55	0,50	0,44	0,40	0,37	0,35
200	0,60	0,48	0,44	0,39	0,36	0,33	0,31
250	0,55	0,44	0,40	0,36	0,32	0,30	0,28
300	0,50	0,41	0,37	0,33	0,30	0,27	0,26
350	0,47	0,38	0,35	0,31	0,28	0,26	0,24
400	0,44	0,36	0,33	0,29	0,26	0,24	0,23
450	0,42	0,34	0,31	0,28	0,25	0,23	0,22
500	0,40	0,33	0,30	0,26	0,24	0,22	0,21
550	0,39	0,31	0,29	0,25	0,23	0,21	0,20
600	0,37	0,30	0,27	0,24	0,22	0,20	0,19
650	0,36	0,29	0,27	0,24	0,21	0,20	0,19
700	0,35	0,28	0,26	0,23	0,21	0,19	0,18
750	0,34	0,27	0,25	0,22	0,20	0,18	0,17
800	0,33	0,27	0,24	0,21	0,20	0,18	0,17
850	0,32	0,26	0,24	0,21	0,19	0,17	0,16
900	0,31	0,25	0,23	0,20	0,19	0,17	0,16
950	0,31	0,25	0,23	0,20	0,18	0,17	0,16
1 000	0,30	0,24	0,22	0,19	0,18	0,16	0,15
1 050	0,29	0,24	0,22	0,19	0,17	0,16	0,15
1 100	0,29	0,23	0,21	0,19	0,17	0,16	0,15
1 150	0,28	0,23	0,21	0,18	0,17	0,15	0,14
1 200	0,28	0,22	0,20	0,18	0,16	0,15	0,14
1 250	0,27	0,22	0,20	0,18	0,16	0,15	0,14
1 300	0,27	0,22	0,20	0,17	0,16	0,14	0,14
1 350	0,26	0,21	0,19	0,17	0,16	0,14	0,13
1 400	0,26	0,21	0,19	0,17	0,15	0,14	0,13
1 450	0,25	0,21	0,19	0,17	0,15	0,14	0,13
1 500	0,25	0,20	0,18	0,16	0,15	0,14	0,13
1 550	0,25	0,20	0,18	0,16	0,15	0,13	0,13
1 600	0,24	0,20	0,18	0,16	0,15	0,13	0,13
1 650	0,24	0,19	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12
1 700	0,24	0,19	0,17	0,15	0,14	0,13	0,12
1 750	0,23	0,19	0,17	0,15	0,14	0,13	0,12
1 800	0,23	0,19	0,17	0,15	0,14	0,13	0,12
1 850	0,23	0,18	0,17	0,15	0,14	0,12	0,12
1 900	0,23	0,18	0,17	0,15	0,13	0,12	0,12
1 950	0,22	0,18	0,16	0,15	0,13	0,12	0,12
2 000	0,22	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11
2 050	0,22	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11
2 100	0,22	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11
2 150	0,21	0,17	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11
2 200	0,21	0,17	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11
2 250	0,21	0,17	0,15	0,14	0,13	0,11	0,11
2 300	0,21	0,17	0,15	0,14	0,12	0,11	0,11
2 350	0,21	0,17	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11
2 400	0,20	0,17	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11
2 450	0,20	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,10
2 500	0,20	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,10
2 550	0,20	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,10
2 600	0,20	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,10

Y-tontin arvo suhteessa alueen asuntotonttien hintaan

Aalto-yliopiston diplomityö vuodelta 2023

Liite 2. Mallin 7 hintasuhteet

Y-tontin yksikköhinta suhteessa kerrostalotontin yksikköhintaan							
Y-tontin rakennusoikeuden määrä kem ²	1 000	5 000	10 000	25 000	50 000	100 000	150 000
Kerrostalotontin yksikköhinta €/kem ²							
50	0,97	0,94	0,90	0,82	0,68	0,48	0,34
100	0,77	0,75	0,72	0,65	0,55	0,38	0,27
150	0,68	0,66	0,63	0,57	0,48	0,34	0,24
200	0,62	0,60	0,58	0,52	0,44	0,31	0,22
250	0,57	0,56	0,53	0,48	0,41	0,29	0,20
300	0,54	0,53	0,50	0,46	0,38	0,27	0,19
350	0,51	0,50	0,48	0,43	0,36	0,26	0,18
400	0,49	0,48	0,46	0,42	0,35	0,24	0,17
450	0,47	0,46	0,44	0,40	0,34	0,24	0,17
500	0,46	0,45	0,43	0,39	0,32	0,23	0,16
550	0,44	0,43	0,41	0,38	0,31	0,22	0,16
600	0,43	0,42	0,40	0,36	0,31	0,21	0,15
650	0,42	0,41	0,39	0,36	0,30	0,21	0,15
700	0,41	0,40	0,38	0,35	0,29	0,20	0,14
750	0,40	0,39	0,37	0,34	0,28	0,20	0,14
800	0,39	0,38	0,37	0,33	0,28	0,20	0,14
850	0,39	0,38	0,36	0,33	0,27	0,19	0,13
900	0,38	0,37	0,35	0,32	0,27	0,19	0,13
950	0,37	0,36	0,35	0,31	0,26	0,18	0,13
1 000	0,37	0,36	0,34	0,31	0,26	0,18	0,13
1 050	0,36	0,35	0,34	0,30	0,25	0,18	0,13
1 100	0,36	0,35	0,33	0,30	0,25	0,18	0,12
1 150	0,35	0,34	0,33	0,30	0,25	0,17	0,12
1 200	0,35	0,34	0,32	0,29	0,24	0,17	0,12
1 250	0,34	0,33	0,32	0,29	0,24	0,17	0,12
1 300	0,34	0,33	0,31	0,28	0,24	0,17	0,12
1 350	0,33	0,32	0,31	0,28	0,24	0,17	0,12
1 400	0,33	0,32	0,31	0,28	0,23	0,16	0,11
1 450	0,32	0,32	0,30	0,27	0,23	0,16	0,11
1 500	0,32	0,31	0,30	0,27	0,23	0,16	0,11
1 550	0,32	0,31	0,30	0,27	0,22	0,16	0,11
1 600	0,31	0,31	0,29	0,27	0,22	0,16	0,11
1 650	0,31	0,30	0,29	0,26	0,22	0,15	0,11
1 700	0,31	0,30	0,29	0,26	0,22	0,15	0,11
1 750	0,31	0,30	0,28	0,26	0,22	0,15	0,11
1 800	0,30	0,29	0,28	0,26	0,21	0,15	0,11
1 850	0,30	0,29	0,28	0,25	0,21	0,15	0,10
1 900	0,30	0,29	0,28	0,25	0,21	0,15	0,10
1 950	0,29	0,29	0,27	0,25	0,21	0,15	0,10
2 000	0,29	0,28	0,27	0,25	0,21	0,15	0,10

Maksetuista kauppahinnoista

Y- ja P-tonttien kauppahinnoista Nokialla

- Taka-Lauttalankadulta myytiin tontti vuonna 2021 vanhusten palvelukodin rakentamista varten. Kauppahinta oli 144.000 € ja rakennusoikeus 1.800 k-m². Kerrosneliöhinta 80 €/k-m².
- Tanhuankadulta myytiin vuonna 2020 tontti uudelta asemakaavoitettavalta alueelta palvelutalon rakentamista varten. Maksettu kauppahinta oli 450.000 € ja kohteen rakennusoikeus 3.000 k-m². Kerrosneliöhinta 150 €/k-m².
- Kivimiehenkadulla myytiin tontti vuonna 2020 kehitysvammaisten palvelukodin ja koulun rakentamista varten. Kauppahinta oli 217.777 € ja rakennusoikeus 2.686 k-m². Rakennusoikeuden kerrosneliöhinta 81 €/k-m².
- Linnunradankadulta myytiin tontti vuonna 2018 vanhusten hoivarakennuksen rakentamista varten. Maksettu kauppahinta oli 206.250 € ja rakennusoikeus 3.000 kem². Rakennusoikeuden kerrosneliöhinta n. 69 €/k-m².
- Kivimiehenkadulta myytiin tontti vuonna 2015 kehitys-vammaisten ja erityistä tukea tarvitsevien ryhmäkotia varten. Kauppahinta oli 115.730 € ja rakennusoikeus 3.276 k-m². Rakennusoikeuden kerrosneliöhinta n. 35 €/k-m².

Y- ja P-tonttien kauppahinnoista lähialueilla

- Arviota varten tarkastelimme lisäksi Y- ja P-tonttien kauppoja Ylöjärveltä ja Tampereelta.
- Vertailukelpoisia kauppoja löytyi niukasti:
- Maaliskuussa 2024 tehtiin kauppa Vihiojan kaupunginosassa sijaitsevasta tontista, jolle ollaan rakentamassa uutta pääpoliisiasemaa. Kauppahinta oli 2.820.000 € ja rakennusoikeutta tontilla on 26.000 k-m², jolloin kerrosneliöhinna muodostuu n. 108 €.
- Tampereella Vehmaisissa myytiin vuonna 2017 Y-tontti, johon rakennettiin ikäihmisten palvelukoti. Toteutunut kauppahinta oli 922.000 € ja rakennusoikeus 2.932 k-m². Rakennusoikeuden kerrosneliöhinta n. 314 €/k-m².
- Ylöjärvellä myytiin vuonna 2021 tontti Metsäkylän asuinalueelta Taimitieltä hoivakodin rakentamista varten. Kauppahinta 178.000 € ja rakennusoikeus 1.335 k-m². Rakennusoikeuden kerrosneliöhinta n. 133 €/k-m².

Maksetuista kauppahinnoista

Alueellisesti laajennettuja vertailukauppoja

- Paikallisten vertailukauppojen niukkuudesta johtuen haimme vertailukauppoja myös laajennetulta alueelta. Alla vertailukauppoja:

Sairaalatontit:

- Seinäjoen sairaala-alueella tehtiin vuonna 2018 kauppa 16.781 m² kokoisesta tontista, jolla on rakennusoikeutta 30.000 k-m² (sallittu rakentaa 5 kerrokseen). Kauppahinta 2.500.000 € (83 €/k-m²). Kaavamerkintä YSO-1, sosiaalitointa, terveydenhoitoa ja opetustointia palvelevien rakennusten korttelialue.
- Oulussa tehtiin kauppa vuonna 2018 toimitilatontista, jolle rakennettiin yksityinen sairaala. Tontin pinta-ala 14.005 m², rakennusoikeuden määrä 7.000 k-m². Kauppahinta 1.254.053 € (179 €/k-m²).

Oppilaitostontit

- Jyväskylässä tehtiin kauppa vuonna 2022 ammattikorkeakoulun pääkampuksen tontista. Tontin pinta-ala 40.787 k-m². Rakennusoikeutta 33.000 k-m². Kauppahinta 4.653.000 € (141 €/k-m²).
- Seinäjoella tehtiin vuonna 2020 oppilaitostontin kauppa ydinkeskustan tuntumasta osoitteessa Kirkkokatu 10. Tontin pinta-ala 13.775 m², rakennusoikeutta 8.954 k-m². Kauppahinta 1.377.500 € (154 €/k-m²).

Y- ja P-tonttien kauppahinnoista lähialueilla

Hoivatontit

- Jyväskylässä tehtiin vuonna 2023 kauppa tontista lastensuojeluyksikön rakentamista varten osoitteessa Tiilitie 2, etäisyys Jyväskylän keskustaan noin 4,5 km. Kiinteistö sijaitsee aivan Tuomiojärven rannan tuntumassa. Maapinta-ala 2.177 m², rakennusoikeutta 435 k-m². Kauppahinta 76.704 € (176 €/k-m²).
- Porissa osoitteessa Koekatu 5 myytiin P-tontti vuonna 2019. Kauppahinta 112.338 €, rakennusoikeutta 910 k-m² (n. 123 €/k-m²). Kohteessa toimii lastensuojelun erityisyksikkö Poppeli ja se sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä Porin keskustasta.

Kiinteistöjen arvon simulointi asuintonttien avulla

Y-tontin arvo omakotitalotontin arvon perusteella

- Vertailukauppojen niukkuuden vuoksi simuloimme arvion kohteena olevien kiinteistöjen arvot sivuilla 11-12 esitetyn diplomityössä laadittujen hintasuhdemallien avulla.
- Haimme tausta-aineistoksi Nokialla tehdyt viimeisimmät 50 AP-tonttikauppaa. Kaupoista 36 kpl oli sellaisia, joissa oli riittävät tiedot. Näiden kauppojen keskiarvohinta on 60.426 €, kerrosneliöhinnan ollessa n. 239 € ja tehokkuusluvun keskiarvo on 0.25.
- Kiinteistöjen arvot omakotitalotontin hintasuhdemallin avulla simuloituna:

Kiinteistötunnus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Hintasuhte	€/k-m ²	Arvo
536-10-26-4	19 885	5 965	0,44	105,16	627 279
536-10-27-1	3 306	775	0,55	131,45	101 874
536-10-25-3	5 698	4 500	0,44	105,16	473 220
536-10-25-2	170 246	35 580	0,32	76,48	2 721 158
536-10-25-10	2 205	0		0	0
536-10-25-1	32 929	11 400	0,4	95,6	1 089 840
536-10-25-9	2 262	2 700	0,44	105,16	283 932

- Näkemyksemme mukaan omakotitalotontin mukaisen hintasuhdemallin mukaiset arvot ovat suhteellisen samassa tasossa mitä vertailukohteiden kaupoissa on maksettu rakennusoikeudesta per €/k-m².

Y-tontin arvo kerrostalotontin arvon perusteella

- Haimme tausta-aineistoksi Nokialla tehdyt asuinkerrostalotonttikaupat vuodesta 2018 eteenpäin. Kaupoista 14 kpl oli sellaisia, joissa oli riittävät tiedot. Näiden kauppojen keskiarvohinta on 637.762 €, kerrosneliöhinnan ollessa n. 200 € ja rakennusoikeuden määrän keskiarvo on 3.127 k-m².
- Kiinteistöjen arvot kerrostalotontin hintasuhdemallin avulla simuloituna:

Kiinteistötunnus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Hintasuhte	€/k-m ²	Arvo
536-10-26-4	19 885	5 965	0,6	143,4	855 381
536-10-27-1	3 306	775	0,62	148,18	114 840
536-10-25-3	5 698	4 500	0,6	143,4	645 300
536-10-25-2	170 246	35 580	0,44	105,16	3 741 593
536-10-25-10	2 205	0		0	0
536-10-25-1	32 929	11 400	0,58	138,62	1 580 268
536-10-25-9	2 262	2 700	0,6	143,4	387 180

- Näkemyksemme mukaan kerrostalotontin mukaisen hintasuhdemallin mukaiset arvot ovat hieman korkeammassa tasossa mitä vertailukauppojen vertailukohteiden kaupoissa on maksettu rakennusoikeudesta per €/k-m².

Markkina-asema – nykytilanne

Markkina-asema

- Kohde sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä luonnonläheisellä paikalla sairaalaa ajatellen. Tontti on kovapohjaista ja siten oletettavasti rakennettavuudeltaan hyvä.
- Alue on suurehko, mutta rakennusoikeutta on alueen kokoon nähden maltillisesti (← vanhat rakennukset suojeltuja).
- Sairaalatontin tms. ostaja myyntitilanteessa on kohteeseen sairaalan toteuttava taho. Tässä mittakaavassa sen tulisi olla nykyisenkaltainen toimija.
- Pirkanmaan hyvinvointialue omistaa jo nyt tontin, joten se ei voi enää olla ostaja. Tässä mielessä tällaisen jo rakennetun sairaalaa-alueen maapohjan arvio ja markkina-arvo on osin teoreettinen.

SWOT

Vahvuudet + • Sijainti lähellä Tamperetta ja järven rannalla • Luonnonläheisyys • Vanhan suojellun rakennuskannan ilmeikkyyys	Heikkoudet - • Erikoiskäyttö • Osin julkista aluetta
Mahdollisuudet ↗ • koko Pitkäniemen alue kehittyy	Uhat ↘ • Rakennuskustannukset ovat nousseet oleellisesti parin vuoden takaisesta → laskupainetta rakennusoikeuden arvoissa

Arvonmäärityksen periaatteet ja arvonmääritys

Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän 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 (IVS).
- Kaupantekoa (arvointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista kohteista tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin.

Arvonmääritys

- Edellisillä sivuilla esitettyjen vertailukauppojen perusteella, sekä kiinteistöjen sijainti, rakennusoikeuden määrä ja markkinatilanne huomioiden olemme arvioineet kiinteistöjen rakennusoikeuden arvojen kautta markkina-arvoiksi :

Markkinalähestymistapa			
Kiinteistötunnus	Rakennusoikeus k-m ²	Markkinahinta €/k-m ²	Yhteensä (€)
536-10-26-4	5 965	80 - 100	477 200 - 596 500
536-10-27-1	775	100 - 120	77 500 - 93 000
536-10-25-3	4 500	80 - 100	360 000 - 450 000
536-10-25-2	35 580	70 - 90	2 490 600 - 3 202 200
536-10-25-1	11 400	80 - 100	912 000 - 1 140 000
536-10-25-9	2 700	80 - 100	216 000 - 270 000
Yhteensä	60 920 m ²		
Markkinalähestymistavan arvovaihtelu			4 533 300 - 5 751 700
Arvo yhteensä Markkinalähestymistavalla			4 533 000 - 5 751 000

- Näkemyksemme mukaan yllä lueteltujen kiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo (summa-arvo) on suuruusluokkaa **4.500.000 – 5.800.000 €**.
- Kiinteistölle 536-10-25-10 ei ole annettu arvoa, koska sille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
- Kiinteistölle 536-10-27-1 ei ole annettu kaavassa rakennusoikeutta, mutta sillä sijaitsee rakennus ja asemakaavamuutosehdotuksessa tontilla on rakennusoikeutta 775 k-m². Olemme käyttäneet laskelmassa tätä rakennusoikeuden määrää.

Arvonmääritys

Kiinteistöjen arvot taulukossa

Kiinteistötunnus	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²	Markkina-arvo €/k-m ²	Markkina-arvo €
536-10-26-4	Y-2	5 965	90	536 850
536-10-27-1	Y	775	110	85 250
536-10-25-3	YS-3	4 500	90	405 000
536-10-25-2	YS-1	35 580	80	2 846 400
536-10-25-1	YS-3	11 400	90	1 026 000
536-10-25-9	YS-5	2 700	90	243 000
Yhteensä				5 142 500

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alue

- Tässä työssä arvioidaan toimeksiannon mukaisesti ne korttelit ja tontit, joihin kohdistuu rakennusoikeutta.
- Asemakaavan muutosalueen suunnitelma on esitetty viereisen palstan kartalla ja eritelty kortteleittain, tonteittain ja kaavatunnuksittain sivuilla 18-21 arvion kohteena olevien kaavayksiköiden osalta. Alla olevassa taulukossa on yhteenveto kortteleista ja tonteista, sekä rakennusoikeuksien määristä.

Kortteli	Tonttien nro:t	Rakennusoikeus yhteensä, k-m ²
26	5	2 000
27	1	775
32	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	44 700
33	1,2	11 400
34	1, 2, 3	14 400
Yhteensä	17 kpl	73 275

Kaavakartta

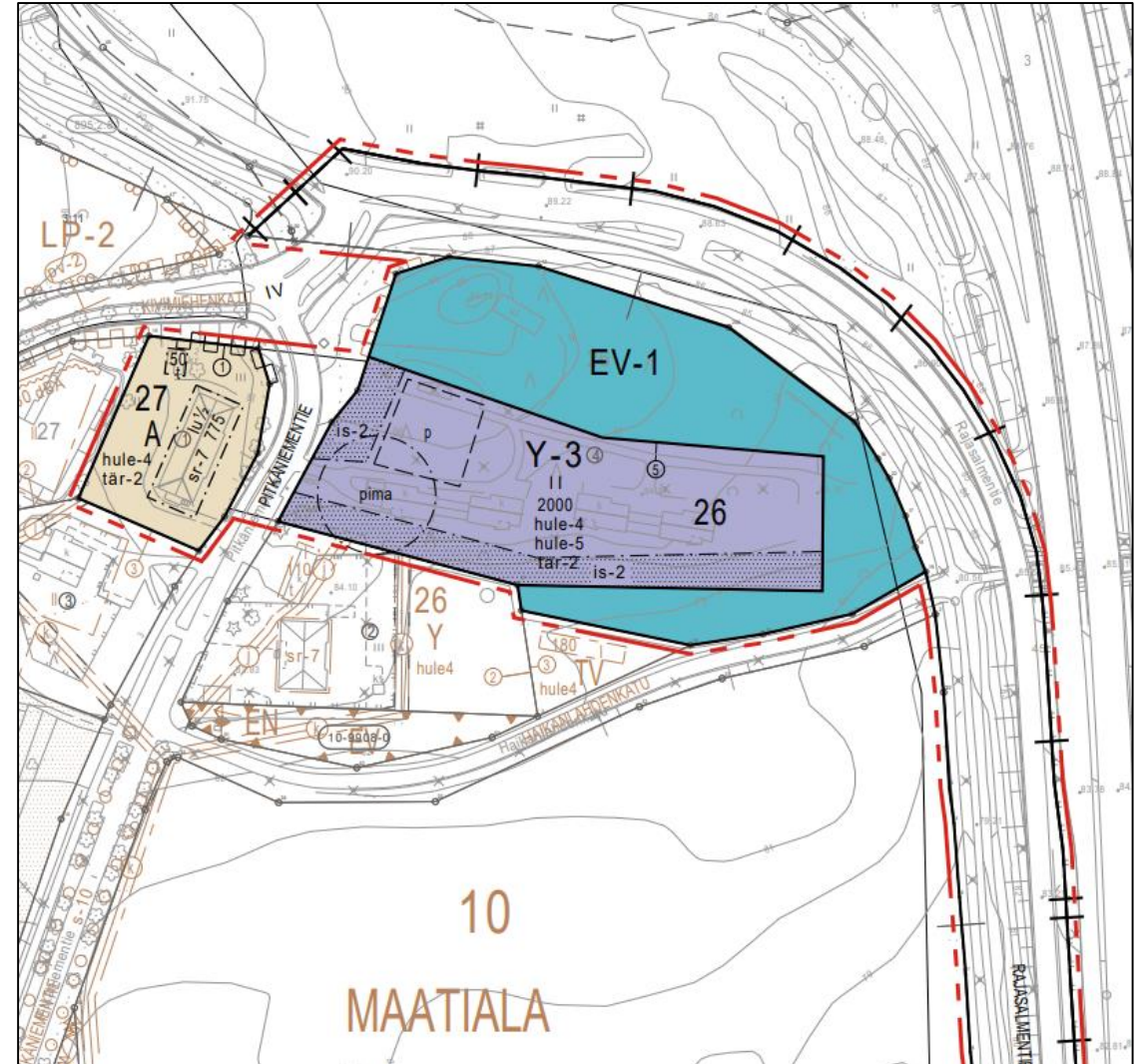


Kaavoitus – asemakaavan muutosehdotus (1/6)

Korttelit 26 ja 27

- Kaavatunnus **A**, asuinrakennusten korttelialue.
- Kaavatunnus **Y-3**, Yleisten rakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 20 % käyttää liike-, myymälä- ja ravintolatiloja varten.

Kortteli	Tontin nro	Käyttö-tarkoitus	Rakennus-oikeus, k-m ²	Lisätieto
26	5	Y-3	2 000	Suurin sallittu kerrosluku 2
27	1	A	775	Tontille saa sijoittaa 50 k-m ² talousrakennuksen. Rakennuksen suojelumerkintä sr-7

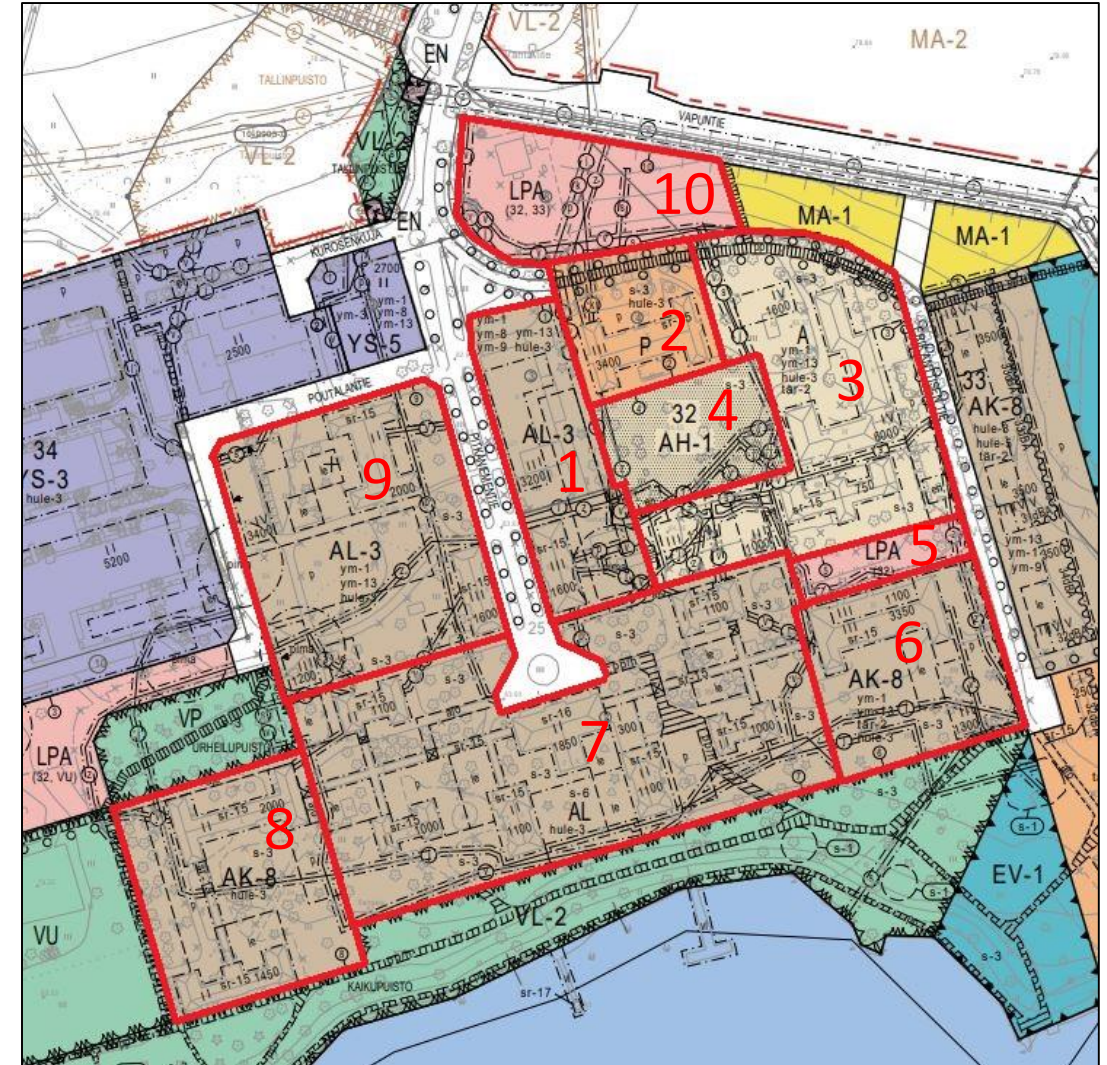


Kaavoitus – asemakaavan muutosehdotus (2/6)

Kortteli 32

- Kaavatunnus **A**, asuinrakennusten korttelialue.
- Kaavatunnus **P**, Yleisten rakennusten korttelialue.
- Kaavatunnus **AH-1**, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialue tulee säilyttää istutettuna ja luonteeltaan puistomaisena alueena.
- Kaavatunnus **LPA**, autopaikkojen korttelialue. Alue tulee jakaa osiin istutuksiin.
- Kaavatunnus **AK-8**, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteliin saa rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja autosäilytyspaikkatiloja, joita ei lasketa mukaan kokonaiskerrosalaan.
- Kaavatunnus **AL**, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Kaavatunnus **AL-3**, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 30 % käyttää liike- tai toimistotiloja varten.

Tontin nro	Käyttö-tarkoitus	Rakennus-oikeus, k-m ²	Lisätieto
1	AL-3	4 800	Suurin sallittu kerrosluku 3. Suojelumerkintä sr-15
2	P	3 400	Suurin sallittu kerrosluku 3. Suojelumerkintä sr-15
3	A	10 550	Suurin sallittu kerrosluku 3-4. Suojelumerkintä sr-15
4	AH-1		
5	LPA		Varattu korttelille 32
6	AK-8	5 750	Suurin sallittu kerrosluku 3. Suojelumerkintä sr-15
7	AL	8 550	Suurin sallittu kerrosluku 1-2. Suojelumerkintä sr-15
8	AK-8	3 450	Suurin sallittu kerrosluku 2. suojelumerkintä sr-15
9	AL-3	8 200	Suurin sallittu kerrosluku 2-4. Suojelumerkintä sr-15
10	LPA		Varattu kortteleille 32 ja 33

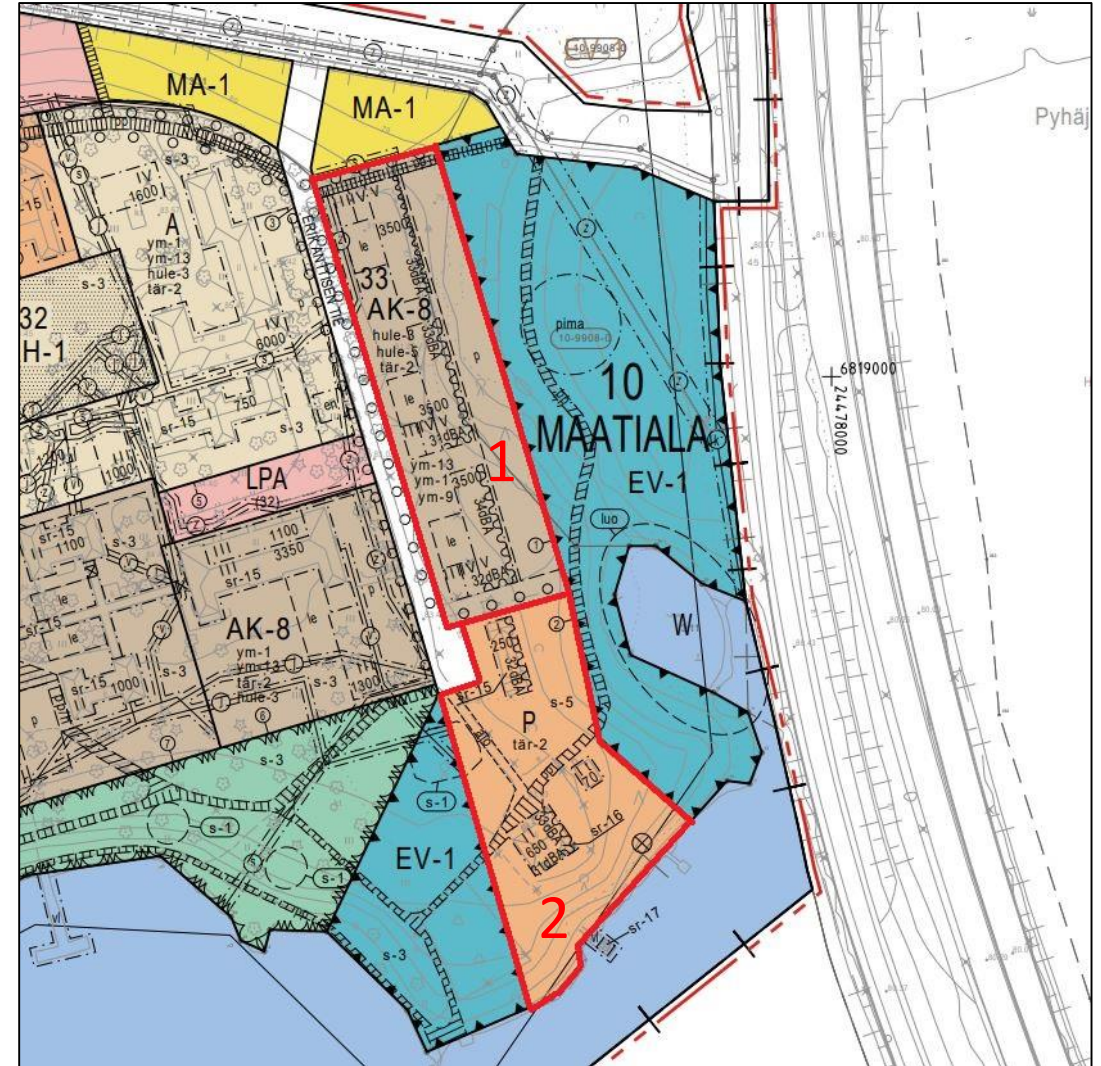


Kaavoitus – asemakaavan muutosehdotus (3/6)

Kortteli 33

- Kaavatunnus **P**, yleisten rakennusten korttelialue.
- Kaavatunnus **AK-8**, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteliin saa rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja autosäilytyspaikkatiloja, joita ei lasketa mukaan kokonaiskerrosalaan.

Tontin nro	Käyttö-tarkoitus	Rakennus-oikeus, k-m²	Lisätieto
1	AK-8	10 500	Suurin sallittu kerrosluku 4-5
2	P	900	Suurin sallittu kerrosluku 2. Saa rakentaa 70 k-m² talousrakennuksen. Suojelumerkinnot sr-15, sr-16 ja sr-17

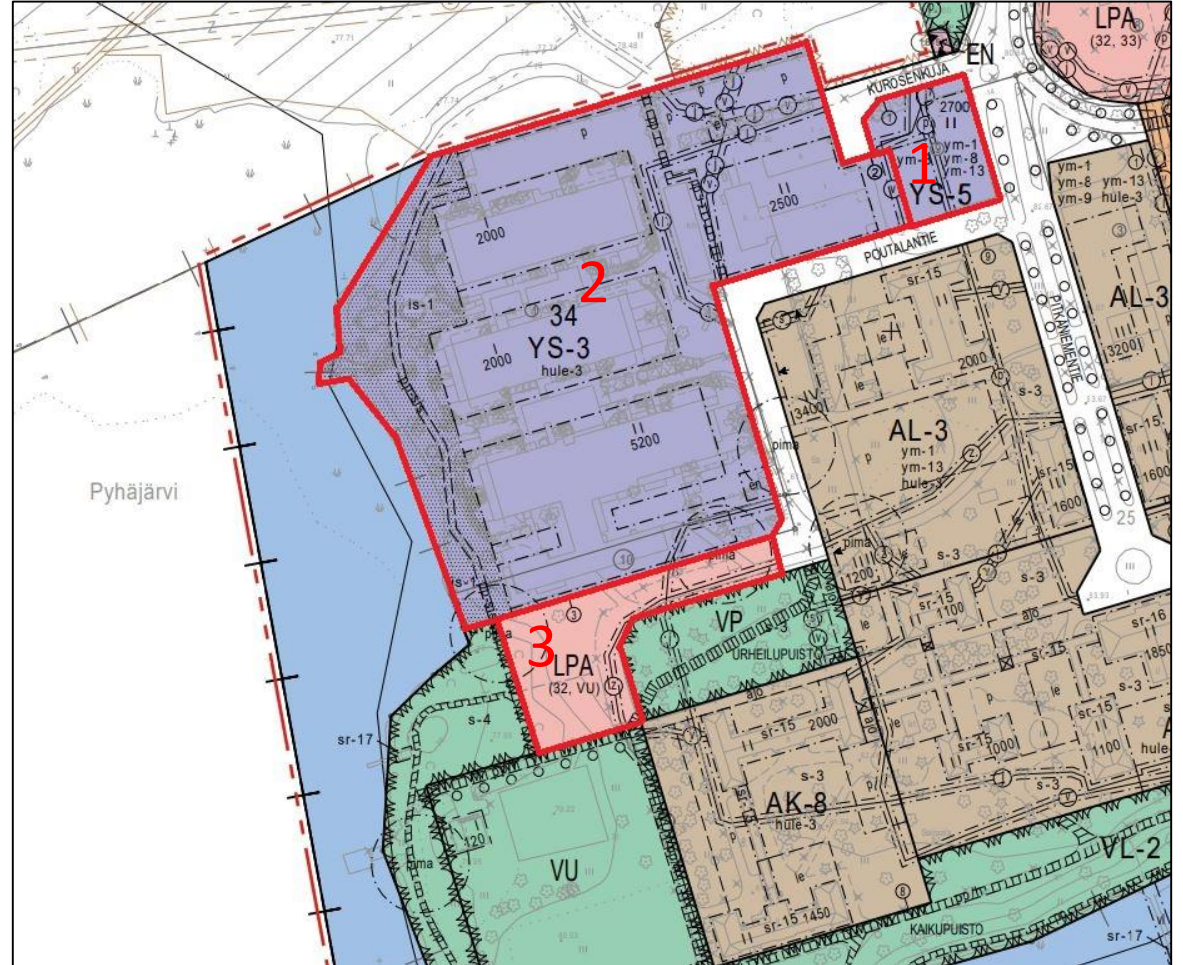


Kaavoitus – asemakaavan muutosehdotus (4/6)

Kortteli 34

- Kaavatunnus **YS-3**, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialue.
- Kaavatunnus **YS-5**, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia aputiloja, kuten esimerkiksi keittiö-, ravintola- ja kokoustiloja.
- Kaavatunnus **LPA**, autopaikkojen korttelialue. Alue tulee jakaa osiin istutuksiin

Tontin nro	Käyttö-tarkoitus	Rakennus-oikeus, k-m ²	Lisätieto
1	YS-5	2 700	Suurin sallittu kerrosluku 2
2	YS-3	11700	Suurin sallittu kerrosluku 1-2
3	LPA	0	Varattu kortteleille 32 ja VU



Asemakaavan muutosehdotus (5/6)

Yleisiä määräyksiä

- Kaavamuutosalue on osa laajempaa, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot. Arvojen säilyttämisen ja turvaamisen vaatimus koskee myös alueen vanhoja rakennelmia ja rakenteita, kuten puistoalueiden kivettyjä portaikkoja ja uimahuoneita. Aluetta koskevista rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupa-asioista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.
- Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoitteiden ja pihojen järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivupinnoitteena tulee olla vaalea rappaus. Vesikatteena tulee olla tummanharmaa tai musta konesaumattu peltikate. Kattomuodon on oltava harja- tai aumakatto. Korttelien 26 ja 33 uudisrakentamisessa voidaan sallia myös alueen muusta rakentamisesta poikkeavat kattomuodot.
- Sr-merkinnällä suojeltujen rakennusten kellari- ja ullakotiloihin saa sijoittaa ainoastaan kulloisenkin rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja. Kellareihin toteutettavat tilat eivät saa heikentää rakenteiden kosteusolosuhteita ja siten lisätä kosteusvaurioiden riskiä.
- Alueen vanhoja rakennuksia uuteen käyttöön kunnostettaessa tulee varmistaa, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä tai tuhota.
- Tonteilla tulee rakentaa liittymät katualueiden vesihuolto- ja hulevesiverkostoihin, kun katualueiden verkostot rakennetaan. Kyseisten liittymien rakentamisesta kustannuksineen vastaa kiinteistön omistaja.
- Kaikki tonteille jäävät ja tulevat johdot ovat tontin omistajan kunnossapitovastuulla.
- Jokaisella kiinteistöllä on oltava oma erillinen tonttivesijohto
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tontin hulevesien käsittelystä.
- Rakennusaikainen haitta puustolle tulee minimoida. Alueella säilytettävän ja alueelle istutettavan puuston tulee olla riittävän kookasta, jotta liito-oravan kulkuyhteydet turvataan. S-3-alueella kasvavat kynäjalavat säilytetään.
- Ulko-oleskelualueet on sijoitettava ja suojattava siten, että niillä liikenteen aiheuttama melutaso on päivällä enintään 55 dBA ja yöllä enintään 50 dBA. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.
- Uusien rakennusten osalta vaadittava tärinäluokka tulee olla C, $v_{w,95} \leq 0,3$ mm/s.
- Rakennusten runkomelutason raja-arvona on asuinrakennuksilla ja herkkyydeltään niihin verrattavilla rakennuksilla $L_{prm} \leq 35$ dBA. Kortteleissa 26 ja 33 raja-arvona on $L_{prm} \leq 30$ dBA.
- Pysäköintipaikat määräytyvät alueella seuraavasti:
 - Asuinrakennusten korttelialueet: 1 ap / 60 k-m². Sr-merkinnällä suojeltujen asuinrakennusten osalta autopaikkamitoitus lasketaan kuitenkin huoneistoalan perusteella, ja tällöin mitoitus on 1 ap / 50 h-m². Sosiaalisen ja senioriasumisen kohteissa sekä liike- ja toimistorakentamiselle asumisen yhteydessä 1 ap / 90 k-m². Opiskelija- ja palveluasuntojen osalta 1 ap / 120 k-m².
 - Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet sekä yleisten rakennusten korttelialue: 1 ap / 120 k-m².
 - Palvelu- ja liikerakennusten korttelialueet: 1 ap / 60 k-m².
 - Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue: 1 ap / 1000m².
- Korttelialueiden autopaikkatarve voidaan kattaa myös LPA-tonttien autopaikoilla. Autopaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle enintään 300 metrin etäisyydelle. Kadunvarsipysäköintiä ei alueella sallita. Autopaikoista tulee tonttikohtaisesti osoittaa hyvin saavutettavissa oleviksi asiointipaikoiksi huolto- ja palveluliikennettä varten 1 ap / 1000 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus (6/6)

Yleisiä määräyksiä

- Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden. Yhteiskäyttöautoilla voidaan vähentää autopaikkoja enintään 15 % pysäköintinormista. Jokaista vähennettävää autopaikkaa kohti tulee osoittaa 25 m² piha-aluetta, jolle tarpeen ilmetessä rakennusvalvonta voi velvoittaa paikat rakennettaviksi.
- Polkupyöräpaikkoja alueelle tulee osoittaa palvelu- ja erityisasumisen kohteissa 1 pp jokaista autopaikkaa kohti ja muilla alueilla 2 pp jokaista autopaikkaa kohti. Puolet toteutettavista polkupyöräpaikoista tulee olla sisätiloissa.
- Maaperään kajoavissa toimenpiteissä korttelialueella AL on otettava huomioon muinaismuistolain 14§:n vaatimukset. Lisäohjeet on pyydettävä alueelliselta vastuumuseolta (Pirkanmaan maakuntamuseo).
- Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Suojelumääräykset

sr-7

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristökuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen ulkoasua ja arvoa. Mikäli rakennusta on aikaisemmin muutettu tai korjattu sen kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa häiritsevällä tavalla, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muuten alueen rakennusperinteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.

sr-15

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja aluekokonaisuuden yhtenäisyys säilyvät. Mahdolliset aiemmin tehdyt, tyyliin sopimattomat julkisivun muutokset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

sr-16

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja aluekokonaisuuden yhtenäisyys säilyvät. Mahdolliset aiemmin tehdyt, tyyliin sopimattomat julkisivun muutokset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen alkuperäinen kiinteä sisustus on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksen alkuperäistä tilajakoa ja kiinteää sisustusta ei saa oleellisesti muuttaa.

sr-17

Säilytettävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas uimahuone.

s-3

Kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden, puurivien ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisenä kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä tai välttämättömien pihajärjestelyjen vuoksi.

s-4

Luonnonmukaisena säilytettävä osa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

s-5

Kulttuurihistoriallisesti sekä puuston ja harvinaisen kasvilajiston vuoksi arvokas alueen osa, jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisenä kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä. Alueen osalle ei tule lisätä nurmialueita.

s-6

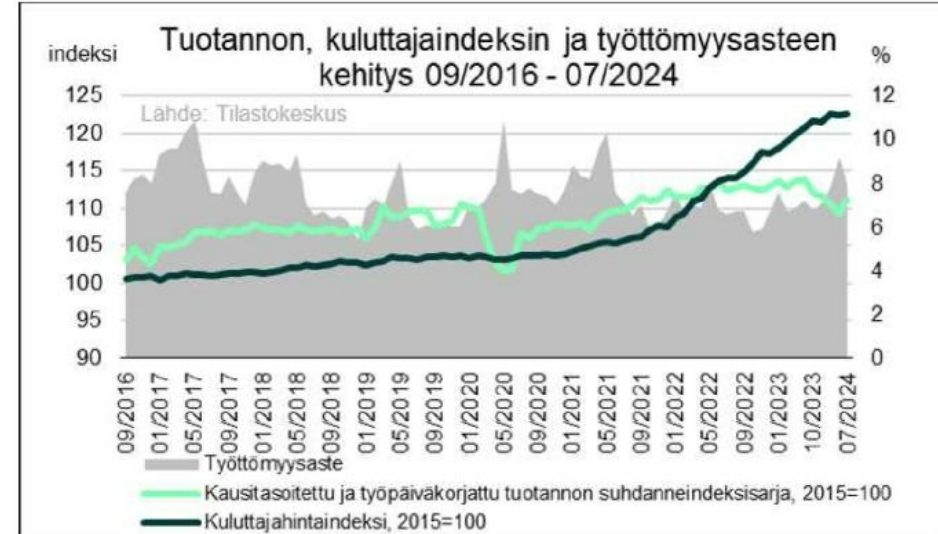
Puistokokonaisuuden kannalta tärkeä omenatarha-alue.

Taloussatsaus

Suomen talous

- Tällä hetkellä elämme jatkuvassa epävarmuustilassa, emmekä voi tietää minkälaisia taloudellisia seurauksia Ukrainan sodalla meille lopulta on, kuinka kauan se kestää ja tuleeko se laajentumaan. Kriisillä on jo kuitenkin ollut suoria vaikutuksia niin Suomen kuin globaaliin talouskasvuun.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous supistuu vielä vuoden 2024 aikana 0,5 prosenttia. Talouskasvun hyytymisellä tulee olemaan pitkäaikaiset vaikutukset. Vuonna 2025 Suomen bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,7 %.
- Julkisen talouden alijäämien odotetaan supistuvan suhteessa bruttokansantuotteeseen, mutta julkinen taloudenpito säilyy riskirajoilla.
- Työllisyysasteen (20 - 64 vuotiaat) odotetaan laskevan vuoden 2024 aikana 77,2 %:iin. Työllisyysaste nousi suhteellisen tasaisesti vuonna 2022 kesäkuuhun asti, minkä jälkeen työllisyys on lähtenyt laskuun. Talouskasvun hiipuminen ja ostovoiman heikkeneminen tulevat vaikuttamaan työllisyyden kehitykseen negatiivisesti, mutta vuoden 2025 aikana odotetaan parannusta työllisyystilanteeseen yleisen taloustilanteen kohentuessa.
- Kuluttajahintojen vuosimuutos oli heinäkuussa 2024 noin 1,0 %. Suomen Pankin mukaan inflaatio kiihtyy noin 2 prosenttiin vuoden 2025 aikana, hidastuen noin 1,6 prosenttiin vuonna 2026.
- Palkansaajien reaaliensiot kasvoivat vuonna 2023 edellisvuodesta. Palkansaajien ostovoiman kohentumista selittää muun muassa nimellispalkkojen ja tulonsiirtojen kasvu.
- Julkinen kulutus kasvoi vuoden 2023 aikana 5,1 %, mutta yksityinen kulutus supistui 1,0 %.
- Hintojen ja korkojen nousu on hillinnyt merkittävästi kotitalouksien kulutusta ja investointeja, mikä on johtanut talouskasvun pysähtymiseen. Valtiovarainministeriön mukaan tuotannon kasvu nopeutuisi kuitenkin tulevina vuosina muun muassa vihreään siirtymään liittyvien investointien siivittämänä.

Lähde: Suomen Pankki, Finanssiala ry, Tilastokeskus, Valtiovarainministeriö

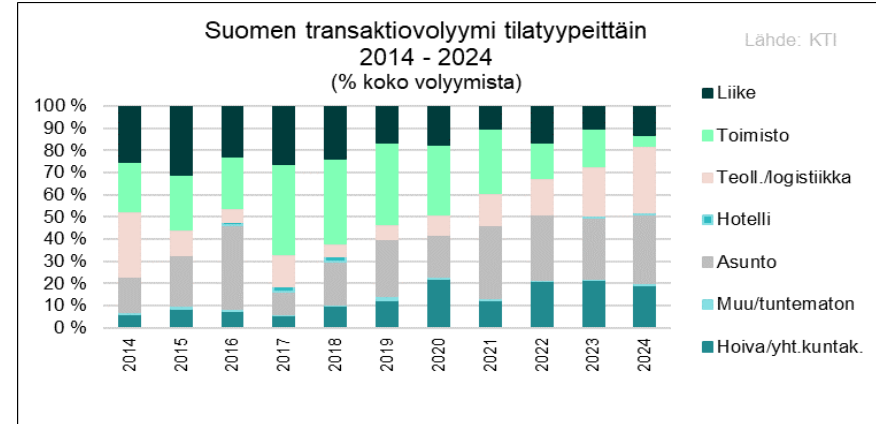


Markkinakatsaus - Asunnot

Transaktiot

- Vuosi 2023 oli kokonaisuudessaan erittäin hiljainen asuntotransaktioiden osalta. Asuntotransaktiovolyymi laski 67 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Näin matala transaktiovolyymi on mitattu viimeksi vuonna 2014. Tähän on vaikuttanut etenkin epävakaa maailmantilanteen luoma epävarmuus markkinoilla, sekä korkojen ja rakennuskustannusten nousu.
- Vuoden 2024 kolmannella kvartaalilla transaktioiden kokonaisvolyymi ylsi noin 1,7 miljardiin euroon. Transaktiovolyymi laski vuoden 2023 kolmanteen kvartaaliin verrattuna noin 5,6 %. Vuoden 2023 kokonaisvolyymi oli noin 2.65 mrd.€, josta asuntotransaktioiden osuus oli noin 27 % (720 milj.€). Transaktiovolyymistä noin puolet toteutui pääkaupunkiseudulla.
- Kansainvälisten sijoittajien merkitys Suomen kiinteistömarkkinoilla on kasvanut merkittävästi viime vuosien aikana. Vuonna 2023 kansainvälisten sijoittajien osuus transaktioista oli peräti 58 %. Vuoden 2023 lopussa ulkomaisten sijoittajien hallussa oli noin 35 prosenttia Suomen sijoituskiinteistöistä.
- Vuoden 2024 toistaiseksi merkittävin julkaistu asuntotransaktio on ollut Oivat Kaupunkikodit Ky:n ostamat 251 asuntoa (kauppahinta 45 milj.€. Vuoden 2023 merkittävin asuntotransaktio oli Kruunuasunnot Oy:n n. 1.200 asuntoa käsittävän kiinteistökokonaisuuden myynti maailmanlaajuiselle pääomasijoitusyhtiö KKR:lle. Muita merkittäviä kauppvoja olivat esimerkiksi NREP:in S-Pankin erikoissijoitusrahastolta ostama 226 vuokra-asuntoa käsittävä kiinteistökokonaisuus, sekä NREP:in OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahastolta ostamat 190 asuntoa.

Lähde: KTI



Kokonaisvolyymi Q3/24

1,7 mrd.€

▼ -5,6% vrt. Q3/23

Kv-sijoittajien osuus

41%

▼ Vrt. 59% 2023

Asuntojen osuus

29%

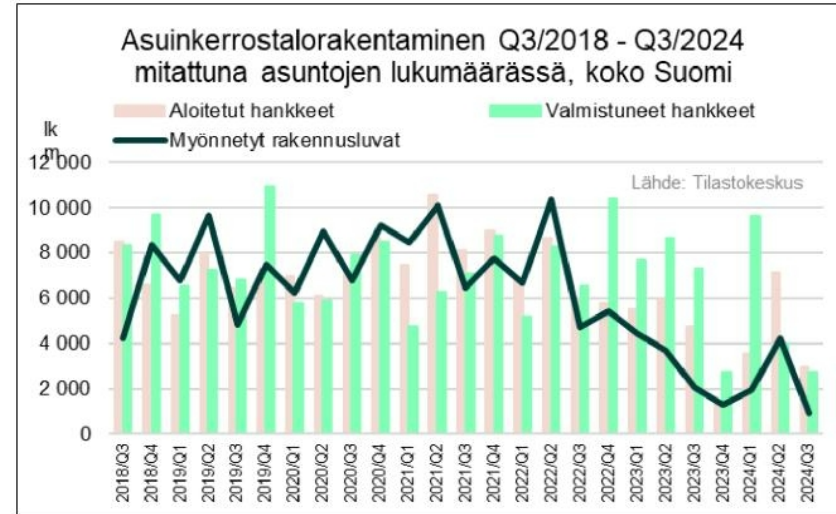
▲ Vrt. 23% 2023

Markkinakatsaus - Asunnot

Trendit ja rakentaminen

- Vuoden 2024 syyskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla noin 5.900 vuokra-asuntoa. Rakenteilla olevien vuokra-asuntojen määrä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna noin 2.000 asunnolla. Vuoden 2024 kolmannella kvartaalilla pääkaupunkiseudulla aloitettiin vain noin 100 uuden vuokra-asunnon rakentaminen. Koko Suomessa syyskuun 2024 lopussa oli käynnissä n. 10.000 vuokra-asunnon rakentaminen. Vuoden 2024 kolmannella kvartaalilla pääkaupunkiseudulla valmistui noin 1.200 vuokra-asuntoa. Tampereella ja Turussa valmistui molemmissa noin 250 uutta vuokra-asuntoa.
- Uusien aloitettujen kerrostaloasuntojen määrä vähentyi merkittävästi Ukrainan sodan syttymisen jälkeen. Aloitettuja kerrostaloasuntoja oli vuonna 2023 yli puolet vähemmän kuin vuonna 2021. Vuonna 2023 aloitettiin vain 16.783 uuden kerrostaloasunnon rakentaminen, kun edellisvuonna vastaava luku oli noin 26.100 asuntoa.
- Rakentamisen heikkojen näkymien taustalla on useita päällekkäisiä tekijöitä. Suomalaiset rakennusyritykset ovat olleet suurissa ongelmissa. Rakennusalan suhdannenäkymät olivat tammikuussa 2024 koko euroalueen vaikeimmat. Korkeat korot, rakennuskustannusten nousu ja asuntokaupan hidastuminen ovat aiheuttaneet suuria vaikeutuksia rakennusalan yrityksille, joka on johtanut merkittävienkin yritysten kaatumiseen.
- Vuoden 2023 lopussa kerrostaloasunnoissa asui noin 48 prosenttia kaikista asuntokunnista, joka on 4 prosenttiyksikköä enemmän, kun vuonna 2010. Yksinasuvien määrä on samalla aikavälillä kasvanut 6 prosenttiyksikköä, prosenttiosuuden ollessa vuonna 2023 noin 47 prosenttia asuntokunnista. Yksinasuvien määrän nousu on kuitenkin hidastunut hieman vuosien 2017-2020 huipuista, jolloin yhden hengen asuntokuntien määrä kasvoi noin 30.000:lla vuosittain. Yli kahden hengen asuntokuntien määrä nousi myöskin ensimmäistä kertaa vuonna 2023 sitten 1980-luvun.

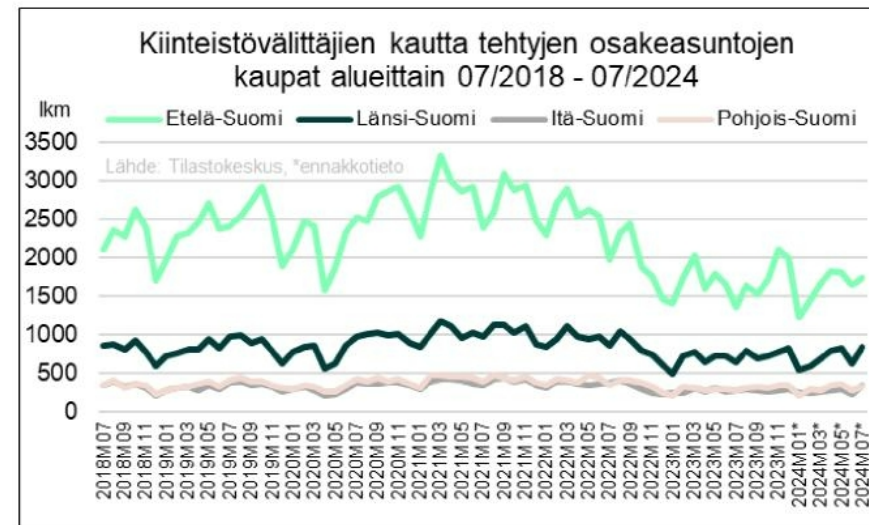
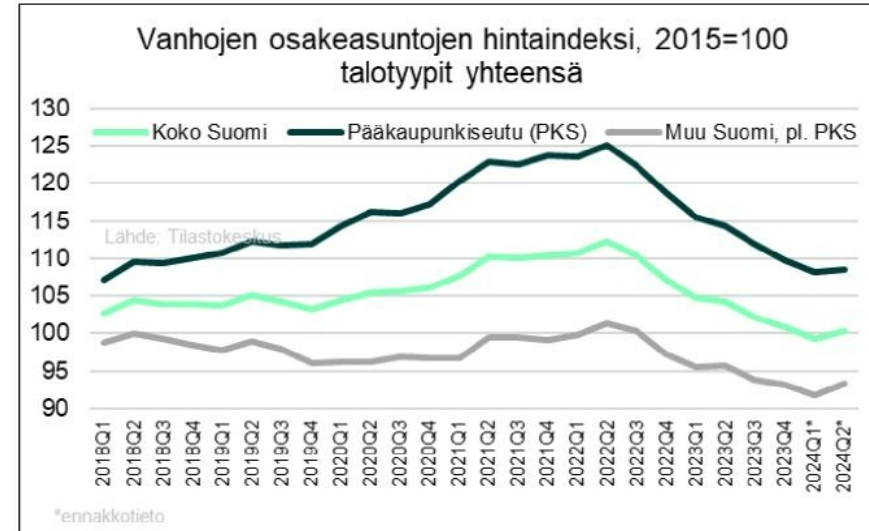
Lähde: KTI, Hypo, Tilastokeskus, Rakennusteollisuus



Markkinakatsaus - Asunnot

Asuntojen hintojen kehitys

- Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat vuoden 2024 toisella kvartaalilla ennakkotietojen mukaan vuoden takaisesta 3,7 prosenttia koko maassa. Uusien osakeasuntojen hinnat laskivat noin 6,1 prosenttia vuoden takaisesta.
- Kesäkuussa 2024 vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat vuoden takaiseen verrattuna kuudessa suurimmassa kaupungissa -6,1 %. Suurimpien kaupunkien ulkopuolella hinnat laskivat -3,6 %. Suurista kaupungeista maltillisinta hintojen lasku on ollut Oulussa (-4,4%) ja Espoossa (-3,9%). Suurinta hintojen lasku on ollut Vantaalla (-8,1%) ja Helsingissä (-6,5%).
- Asuminen on tilastollisesti hintojen laskun vuoksi ollut vuonna 2024 halvempaa kuin kertaakaan viimeiseen noin 20 vuoteen. Hintojen laskun odotetaan jatkuvan maltillisena vielä tämän vuoden ajan, mutta kääntyvän jo nousuun vuoden 2025 aikana. Asuntojen hintojen odotetaan nousevan voimakkaammin pääkaupunkiseudulla kuin muualla maassa. Inflaation ja korkotasojen potentiaalisesti taittuessa, kuluttajien ostovoima kasvaa, jolloin asuntokaupan voidaan odottaa piristyvän.
- Inflaatio ja korkeat korot laskivat asuntojen hintoja pitkään jatkuneen matalan korkoympäristön mahdollistaman nousukauden päätyttyä. Suomalaiset asuntolainat ovat pääosin kiinni 12 kuukauden euriborissa, joka pysytteli vuoden 2024 ensimmäisen puolikkaan, noin 3,5 - 3,7 prosentin tuntumassa. Korot ovat jo hieman laskeneet vuoden 2023 huipuista. Kesäkuussa 2024 EKP laski odotetusti ohjauskorkoaan 0,25 prosenttiyksikköä.



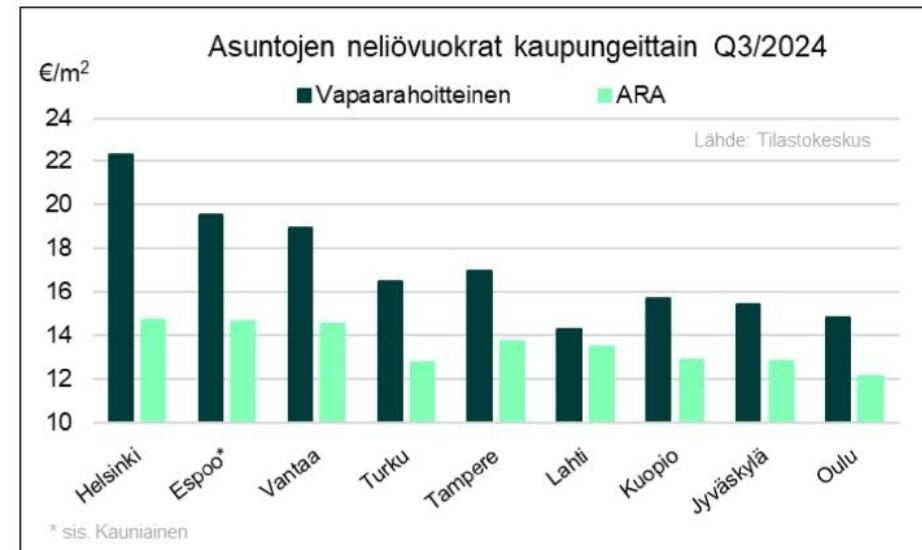
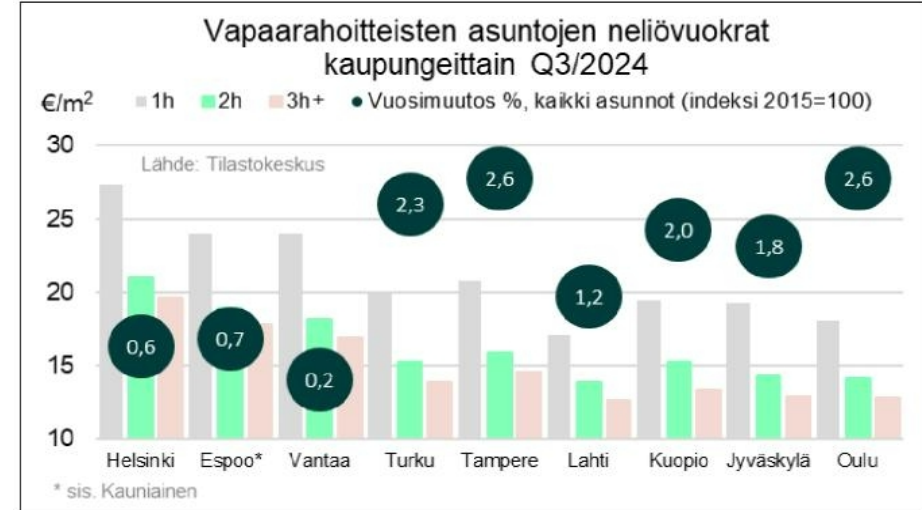
Lähde: KTI, Hypo, Suomen Pankki, Tilastokeskus

Markkinakatsaus - Asunnot

Asuntojen vuokrien kehitys

- Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat kasvoivat vuoden 2024 kolmannella kvartaalilla vuoden takaiseen verrattuna pääkaupunkiseudulla 0,5 % ja muualla Suomessa 1,8 %. Suurista kaupungeista vuokratasot nousivat eniten Oulussa (2,6%), Turussa (2,3%) sekä Tampereella (2,6%).
- Pääkaupunkiseudun sisällä nopeimmin vuokrat nousivat Espoossa, jossa vuoden takaiseen verrattuna nähtiin nousua 0,7 prosenttia. Helsingissä nousua tuli 0,5 % ja Vantaalla 0,2 %. Raklin vuokra-asuntobarometrin mukaan pääkaupunkiseudun voimakkaimmat nousuodotukset kohdistuvat Helsinkiin. Etenkin suurten asuntojen vuokriin kohdistuu tämän mukaan nousuodotuksia. Vantaan asuntoihin kohdistuvat odotukset vuokratasojen noususta ovat muita pääkaupunkiseudun kaupungeja maltillisemmat.
- ARA-asunnoissa vuokrat nousivat vuoden 2024 kolmannella kvartaalilla koko maassa vuodentakaiseen verrattuna 4,7 %, mikä oli noin kolminkertainen vauhti vaparaohitteisiin asuntoihin verrattuna. Runsas vuokra-asuntotarjonta vaikeuttaa kohonneiden rahoitus- ja vastikekustannuksien siirtämistä vuokriin, etenkin vaparaohitteisissa asunnoissa, vuokranantajien halutessa pitää kiinni vuokralaisistaan.
- Lisääntynyt vuokra-asuntojen tarjonta ilmenee myös tyhjillään olevien asuntojen määrän lisääntymisenä. Syyskuussa 2024 koko maassa vuokra-asuntojen vajaakäyttöaste oli 9,1 %, kun vuoden 2023 syyskuussa vastaava luku oli 7,0 %. Vajaakäyttöasteiden kasvua on näkynyt kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa, joskin ilmiö on ollut kaikkein näkyvintä pääkaupunkiseudulla.

Lähde: Tilastokeskus, KTI, Suomen Vuokranantajat



Yleistä arvonmäärityksestä

Arvonmäärityksen periaatteet

- **Markkina-arvolla** tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän 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 (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista kohteista tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin.

Asuinkerrostalotontin arvoon vaikuttavia tekijöitä

- Yleisten arvotekijöiden lisäksi asuinkerrostalotonttien arvoon vaikuttavana tekijänä voidaan pitää ympäröivää rakennuskantaa / ympäristön imagoa. Esimerkiksi mikäli alueella on paljon vuokrakerrostaloja, se yleensä näkyy alueen vähäisenä arvostuksena.
- Vastaavasti lähellä keskustaa veden äärellä sijaitsevat alueet ovat arvostettuja johtuen niihin kohdistuvasta tarjontaa suuremmasta kysynnästä. Tällöin tonttien hinnat ovat korkeita. Toisaalta esim. juuri suistot ja tulvaherkät alueet eivät kiinnosta johtuen olosuhteista.
- Merkittävin markkina arvoon vaikuttava tekijä on kuitenkin kysyntä. Asemakaava mahdollistaa tontille tietynlaista rakentamista, mutta taloudellista arvoa tontilla on vasta, jos sille halutaan rakentaa. Tämä selittää suuren hintaeron ydinkeskustan tontin ja kaukaisen uuden lähiön tontin hinnoissa.
- Ydinkeskustassa on tarjontaa niukasti, mutta ostohalukkuutta tällaisista tonteista olisi kovasti. Sen sijaan lähiöissä / uudella omakotialueella tontteja on yleensä tarjolla runsaasti, mutta ne eivät kiinnosta samassa määrin kuin keskeisemmällä paikalla sijaitsevat tontit. Lähtökohtaisesti kerrostalotontin täytyy sijaita keskeisellä paikalla juuri tästä syystä.

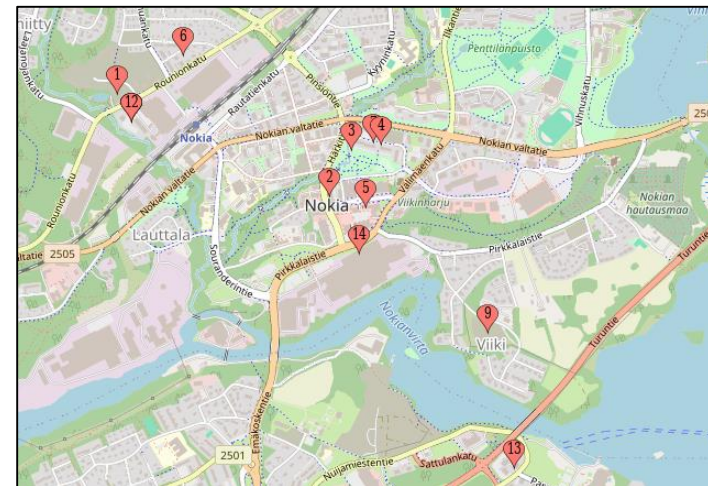
Maksetuista kauppahinnoista

Asuinkerrostalotonttien kauppahinnoista Nokialla

- Viereisellä palstalla olevassa taulukossa on esitetty vuodesta 2018 eteenpäin tehtyjä rakentamattomien asuinkerrostalotonttien kauppvoja Nokialla. Alla olevassa kartassa on esitetty vertailukauppojen sijainnit.



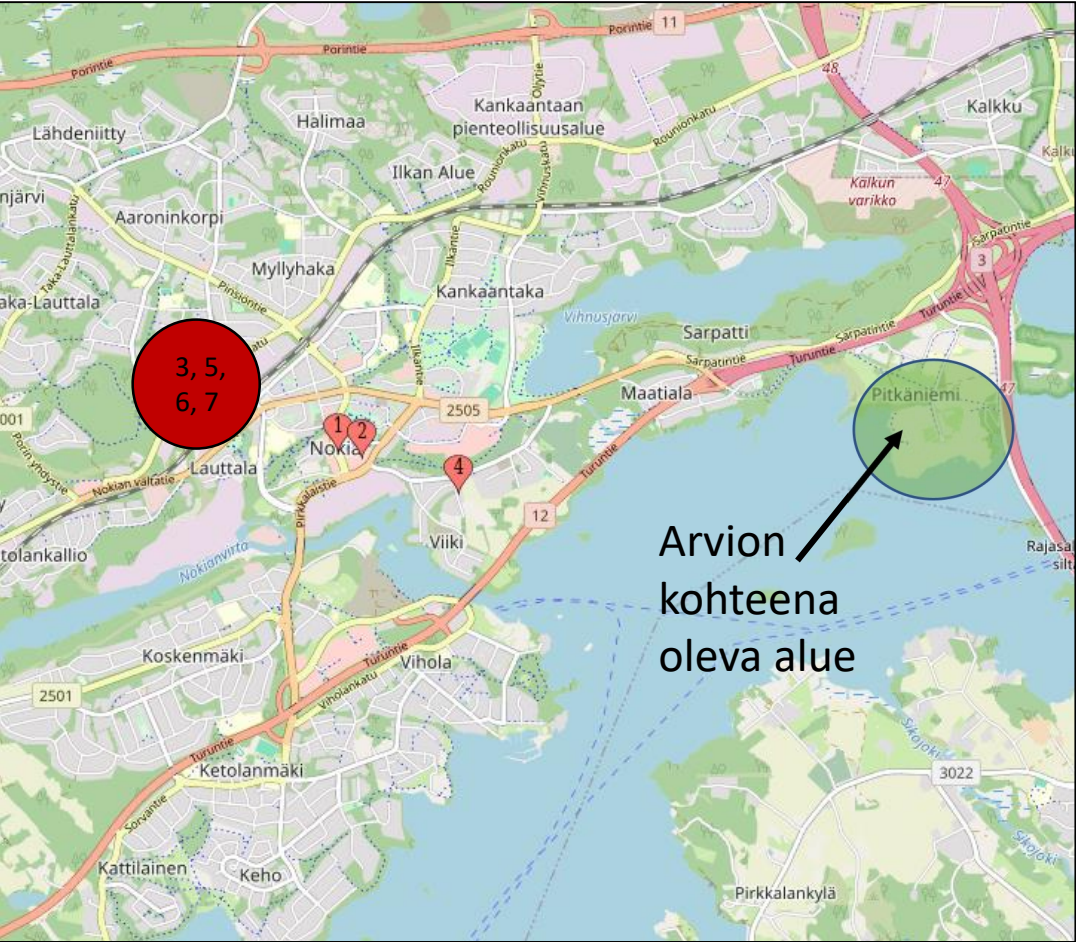
Tunniste	Luovutuspäivä	Maapinta-ala m ²	Kauppahinta €	€/maa-m ²	€/k-m ²	Rakennusoikeus k-m ²
1	21.4.2022	5 555	1 387 100	250	252	5 500
2	11.11.2021	526	424 880	808	213	1 995
3	29.6.2021	995	681 500	685	290	2 350
4	29.6.2021	995	681 500	685	290	2 350
5	7.6.2021	1 008	581 625	577	146	3 990
6	28.4.2021	1 814	1 113 000	614	210	5 300
7	28.1.2021	1 564	387 750	248	165	2 350
8	21.4.2020	1 328	504 244	380	182	2 775
9	26.3.2020	4 337	310 200	72	119	2 600
10	18.2.2020	1 145	468 000	409	195	2 400
11	12.4.2019	3 244	960 000	296	232	4 135
12	12.4.2019	2 167	960 000	443	233	4 115
13	17.12.2018	3 457	550 000	159	253	2 170
14	6.2.2018	4 508	195 000	43	113	1 730



Maksetuista kauppahinnoista

A- ja AL-tonttien kauppahinnoista Nokialla

- Viereisellä palstalla olevassa taulukossa on esitetty vuodesta 2018 eteenpäin tehtyjä rakentamattomien A- (asuinrakennusten korttelialue) ja AL-tonttien (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) kauppoja Nokialla. Alla olevassa kartassa on esitetty vertailukauppojen sijainnit.



Tunniste	Kaava-merkintä	Luovutuspäivä	Maapinta-ala m ²	Kauppahinta €	€/maa-m ²	€/k-m ²	Rakennusoikeus k-m ²
1	AL	11.11.2021	526	424880	808	213	1995
2	AL	7.6.2021	1 008	581625	577	146	3990
3	A	23.11.2022	5 529	311394	56	222	1400
4	A	1.9.2022	4 796	570000	119	326	1750
5	A	16.6.2022	4 114	266909	65	222	1200
6	A	15.6.2022	2 223	163482	74	222	735
7	A	14.6.2022	4 155	244667	59	222	1100

Markkina-asema – asemakaavan muutosehdotus

Markkina-asema

- Arvion kohde sijaitsee Nokian Pitkäniemessä vesistön läheisyydessä. Alueella ei ole vielä juurikaan kaupallisia palveluita.
- Sijainti vesistön äärellä on asuinkäytössä vahva arvotekijä. Erityisesti mahdollisuudet vesinäkyymiin asunnoista lisäävät asuintonttien kiinnostavuutta markkinassa.
- Asemakaavan muutosalueelle osoitettu suuri rakennusoikeuden määrä pitää ympäristön pitkään rakennustyömaana, mikä heikentää asumisviihtyisyyttä.
- Aluetta kehitetään voimakkaasti asuinalueeksi, mikä saattaa asettaa haasteita asuntojen myymiselle / vuokraamiselle, kun lyhyen ajan sisällä alueelle tulee runsaasti uusia asuntoja markkinaan.
- Nokialla on arvion kohteena olevan asemakaavamuutoshankkeen lisäksi menossa kaksi muuta merkittävää hanketta, Nokian kartanonrannan alueen ja Scandic Edenin alueen kehittäminen asuinkäyttöön. Molemmissa hankkeissa on mukana iso määrä asuinrakentamista vesistöjen ääreltä. Lisäksi Nokian keskustan asemanseudun kehittämishankkeessa on mukana asuinrakentamista.
- Lukuisat suojellut rakennukset osalla tontteja voivat asettaa haasteita tehokkaalle toteutukselle esimerkiksi tilaratkaisujen ja energiatehokkuuden osalta.
- Näkemyksemme mukaan kohteen markkina-asema on tulevan kaavan mukaisessa käytössä hyvällä tasolla. Kohde herättäne kiinnostusta niin sijoittajissa kuin kiinteistökehittäjissä, mutta vallitsevassa markkinatilanteessa voi olla haastavaa saada tontteja myytyä ilman, että myyntiaika venyy tavanomaista pidemmäksi.

SWOT

Vahvuudet + • Vesistön läheisyys • Etäisyys Tampereelle • Tunnettu alue	Heikkoudet – • Suojeltuja rakennuksia, joita ei saa purkaa → kustannusriskit, haasteet hyödyntämisessä • Paljon erityyppisiä käyttö-tarkoituksia, koko kaavapotentiaalin hyödyntäminen voi olla haastavaa • Kaavassa osoitetut rakennusten laatuvaatimukset voivat karsia ostajia • Alueella ei ole juuri kaupallisia palveluita • Moottoritien läheisyys → meluhaitat
Mahdollisuudet ↗ • Alue herättää kiinnostusta ja sinne syntyy uusia palveluja, jotka tukevat asuinalueen kehittymistä • Korot jatkavat laskuaan ja asuntotuotanto palaa normaalille tasolle	Uhat ↘ • Suomen taloustilanne vaikuttaa rakentamiseen ja tonttikysyntään alentavasti • Kilpaileva tonttitarjonta • Alueen rakennusoikeus jää hyödyntämättä täysimääräisesti • Suuri rakennusoikeuden määrä → lopputuotteen myynti tai vuokraus haasteellista, kun markkinaan tulee kerralla paljon asuntoja

Arvonmääritys

Arvonmääritys kortteleiden 26 ja 27 tontit

- Korttelin 26 tontti numero 5 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi ja korttelin 27 tontti numero 1 asuinrakennusten korttelialueeksi.

Markkinalähestymistapa			
Tontti	Rakennusoikeus k-m ²	Markkinahinta €/k-m ²	Yhteensä (€)
Kortteli 26, tontti 5 (YS-3)	2 000	80 - 100	160 000 - 200 000
Kortteli 27, tontti 1 (A)	775	150 - 200	116 250 - 155 000
Yhteensä	2 775 m ²		
Markkinalähestymistavan arvovaihtelu			276 250 - 355 000
Arvo yhteensä Markkinalähestymistavalla			276 000 - 355 000

- Rakentamattomien A-tonttien vertailukauppoja on niukasti, mutta näkemyksemme mukaan vertailukauppojen tontit ovat paremmalla sijainnilla, etenkin palveluiden saavutettavuuden osalta.
- Näkemyksemme mukaan A-tontin rakennusoikeuden markkina-arvo on suuruusluokkaa **175 €/k-m²** ja YS-3 tontin rakennusoikeuden markkina-arvo suuruusluokkaa **90 €/k-m²**.

Arvonmääritys korttelin 32 tontit

- Korttelissa 32 on yhteensä 10 tonttia, joista kaksi on LPA-tontteja ja yksi on yhteiskäyttöaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Markkinalähestymistapa			
Tontti	Rakennusoikeus k-m ²	Markkinahinta €/k-m ²	Yhteensä (€)
1 (AL-3)	4 800	150 - 200	720 000 - 960 000
3 (A)	10 550	150 - 200	1 582 500 - 2 110 000
6 (AK-8)	5 750	200 - 250	1 150 000 - 1 437 500
7 (AL)	8 550	200 - 250	1 710 000 - 2 137 500
8 (AK-8)	3 450	200 - 250	690 000 - 862 500
9 (AL-3)	8 200	150 - 200	1 230 000 - 1 640 000
Yhteensä	41 300 m ²		
Markkinalähestymistavan arvovaihtelu			7 082 500 - 9 147 500
Arvo yhteensä Markkinalähestymistavalla			7 082 000 - 9 147 000

- Vertailukaupoissa korkeimmat kerrosneliöhinnat on maksettu Nokian keskustan tuntumasta (290 €/k-m²) ja Scandic Edenin läheisyydellä sijaitsevasta tontista (253 €/k-m²), josta aukeaa vesinäkyvät. Vertailukaupat ovat parin vuoden takaa, jolloin asuntomarkkinoiden tilanne oli parempi. Lisäksi kauppojen kohteena oleville tonteille on ollut mahdollista rakentaa korkean nykyaikaisen kerrostalon. Arvion kohteena olevien tonttien kaavan mukainen suurin mahdollinen kerros määrä vaihtelee pääosin 1 ja 3 välillä. Tonteilla 3 ja 9 sijaitsee rakennusaloja, joille sallitaan rakentaminen 4 kerrokseen. Ns. pienkerrostalorakentamisen mahdollistavan rakennusoikeuden markkina-arvo on näkemyksemme mukaan pienempi kuin korkean kerrostalorakentamisen mahdollistava rakennusoikeus.
- Näkemyksemme mukaan rannan puoleisten tonttien (tontit 6,7 ja 8) rakennusoikeuden markkina-arvo on suuruusluokkaa **225 €/k-m²** ja muiden asuinrakennusoikeuksien markkina-arvo suuruusluokkaa **175 €/k-m²**.

Arvonmääritys

Arvonmääritys korttelin 33 tontit

- Korttelissa 33 on kaksi tonttia, joista toinen on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja toinen palvelurakennusten korttelialueeksi.

Markkinalähestymistapa			
Tontti	Rakennusoikeus k-m ²	Markkinahinta €/k-m ²	Yhteensä (€)
1 (AK-8)	10 500	200 - 250	2 100 000 - 2 625 000
2 (P)	900	150 - 200	135 000 - 180 000
Yhteensä	11 400 m ²		
Markkinalähestymistavan arvovaihtelu			2 235 000 - 2 805 000
Arvo yhteensä Markkinalähestymistavalla		2 235 000 - 2 805 000	

- AK-8 tontin rakennusala on osoitettu suhteessa vesistöön siten, että siitä on tarjolla korkeintaan epäsuorat vesistönäkymät rannan puoleisimmasta rakennuksesta. Lisäksi tontti sijaitsee alueen osalla, jonne kuuluu selkeästi äänet moottoritiltä.
- P-tontti on sijainniltaan yksi alueen parhaista, mutta P-tontin arvoon vesistön läheisyys ei vaikuta samalla tavalla kuin asuintonttiin.
- Näkemyksemme mukaan AK-8-tontin rakennusoikeuden markkina-arvo on suuruusluokkaa **225 €/k-m²** ja P-tontin suuruusluokkaa **175 €/k-m²**.

Arvonmääritys korttelin 34 tontit

- Korttelissa 34 on yhteensä 3 tonttia, joista yksi on LPA-tontti.

Markkinalähestymistapa			
Tontti	Rakennusoikeus k-m ²	Markkinahinta €/k-m ²	Yhteensä (€)
1 (YS-5)	2 700	80 - 100	216 000 - 270 000
2 (YS-3)	11 700	80 - 100	936 000 - 1 170 000
Yhteensä	14 400 m ²		
Markkinalähestymistavan arvovaihtelu			1 152 000 - 1 440 000
Arvo yhteensä Markkinalähestymistavalla		1 152 000 - 1 440 000	

- Molemmat tontit ovat osoitettu kaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontilla 2 on lisäksi sallittu yksityisten palveluiden järjestäminen. Tästä syystä suuresta rakennusoikeuden määrästä huolimatta olemme antaneet sille saman rakennusoikeuden arvon kuin pienemmälle tontille.
- Näkemyksemme mukaan tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvo on suuruusluokkaa **90 €/k-m²**.

Arvonmääritys

Tonttien markkina-arvot taulukossa

Kortteli	Tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²	Markkina-arvo €/k-m ²	Markkina-arvo €
26	5	YS-3	2 000	90	180 000
27	775	A	775	175	135 625
32	1	AL-3	4 800	175	840 000
	3	A	10 550	175	1 846 250
	6	AK-8	5 750	225	1 293 750
	7	AL	8 550	225	1 923 750
	8	AK-8	3 450	225	776 250
	9	AL-3	8 200	175	1 435 000
33	1	AK-8	10 500	225	2 362 500
	2	P	900	175	157 500
34	1	YS-5	2 700	90	243 000
	2		11 700	90	1 053 000
Yhteensä					12 246 625

Suojeltujen rakennusten vaikutuksesta maapohjan arviointiin

- Arvion oletuksena on toimeksiantajan pyynnöstä arvioida maapohjan arvo ilman rakennuksia, joten tontti arvioidaan rakentamattomana rakennuspaikkana.
- Tosiasiallisesti useilla arvion kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee useampi kaavalla suojeltu rakennus, joiden purkaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Rakennusten purkaminen ja rakennusoikeuden ”uudelleen” hyödyntäminen on erittäin epätodennäköistä.
- Esimerkiksi tontin lunastustilanteissa tontin lunastushintaa saatetaan tietyissä tapauksissa kohtuullistaa, jos rakennusoikeutta ei voida tosiasiallisesti hyödyntää tontilla olevien rakennusten vuoksi. Tällöin voi syntyä tilanne, jossa olemassa oleva rakennus ei vastaa nykypäivän vaatimuksia ja rakennusoikeuden täyttä potentiaalia ei voida hyödyntää.
- Kohde, joka suojelluista rakennuksista huolimatta arvioidaan rakentamattomana, on aina haastava arvioitava, sillä arvion kohteena on tavallaan rakennusoikeus jota ei tosiasiallisesti voi hyödyntää vapaasti. Haluamme tuoda tämän seikan huomioon, jotta arvion lukija voisi pohtia sen mahdollisia vaikutuksia suhteessa toimeksiannon mukaisen kohteen arvoon.



Yhteenveto ja markkina-arvot

Yhteenveto

- Arvion kohde sijaitsee Nokian Pitkäniemessä vesistön läheisyydessä. Alueella ei ole vielä juurikaan kaupallisia palveluita.
- Sijainti vesistön äärellä on asuinkäytössä vahva arvotekijä. Erityisesti mahdollisuudet vesinäkyymiin asunnoista lisäävät asuintonttien kiinnostavuutta markkinassa.
- Asemakaavan muutosalueelle osoitettu suuri rakennusoikeuden määrä pitää ympäristön pitkään rakennustyömaana, mikä heikentää asumisviihtyisyyttä.
- Aluetta kehitetään voimakkaasti asuinalueeksi, mikä saattaa asettaa haasteita asuntojen myymiselle / vuokraamiselle, kun lyhyen ajan sisällä alueelle tulee runsaasti uusia asuntoja markkinaan.
- Nokialla on arvion kohteena olevan asemakaavamuutoshankeen lisäksi menossa kaksi muuta merkittävää kaavahanketta, Nokian kartanonrannan alueen asemakaavamuutos ja Scandic Edenin alueen asemakaavamuutos. Molemmissa hankkeissa on mukana iso määrä asuinrakentamista vesistöjen ääreltä.
- Lukuisat suojellut rakennukset osalla tontteja voivat asettaa haasteita tehokkaalle toteutukselle esimerkiksi tilaratkaisujen ja energiatehokkuuden osalta.
- Näkemyksemme mukaan kohteen markkina-asema on tulevan kaavan mukaisessa käytössä hyvällä tasolla. Kohde herättäne kiinnostusta niin sijoittajissa kuin kiinteistökehittäjissä, mutta vallitsevassa markkinatilanteessa voi olla haastavaa saada tontteja myytyä ilman, että myyntiaika venyy tavanomaista pidemmäksi.

Arvion rajoitukset:

- Arvion kohteena on pelkkä nykyisen voimassa olevan kaava-alueen maapohja, sekä asemakaavamuutosalueen maapohja, ts. alueella olevat rakennukset eivät ole arvion kohteena.

Arvion oletukset:

- Rakennettavuus on oletettu normaaliksi ja maaperä pilaantumattomaksi.
- Asemakaava on oletettu vahvaksi.
- Mahdollisia rasituksia, rasitteita, käyttörajoitteita tai muuta vastaavia, kuin mitä voi seurata tontin koosta tai sijainnista tavanomaisesti osana tontin tavanomaista käyttöä (esim. putki- ja kulkurasitteet), ei ole huomioitu.
- Kunnallistekniikka on oletettu valmiiksi.

Markkina-arvot

- Nokian Pitkäniemessä sijaitsevalla asemakaavamuutosalueella olevan
 - a) nykyisen kaavan mukainen maapohjan markkina-arvo sekä
 - b) asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen maapohjan markkina-arvo on näkemyksemme mukaan suuruusluokkaa:

a) nykyisen asemakaavan mukainen maapohjan markkina-arvo (pyöristetty summa-arvo kiinteistöjen markkina-arvoista):

**viisimiljoonaa satatuhatta euroa
(5.100.000 €)**

b) asemakaavaehdotuksen mukainen maapohjan markkina-arvo (pyöristetty summa-arvo tonttien markkina-arvoista):

**kaksitoistamiljoonaa kaksisataatuhatta euroa
(12.200.000 €)**

- Tarkastelussa on käytetty markkinalähestymistapaa.
- Arviointitarkkuus on keskimääräistä heikommalla tasolla vertailukauppojen niukkuudesta, rakennusoikeuden suuresta määrästä ja kohteen ominaisuuksista johtuen (+/- 20 %).
- Arvopäivä on 21.1.2025.

Tampereella 21.1.2025

Retta Management | Arviointi ja konsultointi



Jari Lehikoinen
Vanhempi arviointiasiantuntija
KTK, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija,
(AKA) yleisauktorisoitu, KHK
Vastuullinen arvioija



Jussi Autio
Vanhempi arviointiasiantuntija
RI, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu, KHK
Arvion controller