

Lausunto Näsen kartanon Tuulivoimapuiston OYK-ehdotuksesta ja sen vaikutuksista kaava-aluetta ympäröivien kiinteistöjen arvoon

Kokemus ja alueen tuntemus

TAUSTAA



Lausunnon laatija, LKV-tutkinnon omaava kiinteistönvälittäjä, aluejohtaja Mosse Lindholm on työskennellyt yli 28 vuotta alalla. Vuosina 1985 – 1988 Säästöpankkien Kiinteistövälityksen edustajana Tammisaaren toimistossa, vastuualue Hangosta Inkooseen, vuosina 1989-2006 Osuuspankkien Kiinteistökeskuksessa edustajana sekä kiinteistönvälittäjänä Tammisaaren toimistossa, vastuualue Tammisaari, Tenhola, Bromarv ja Snappertuna. Syksyllä vuonna 2006 olin mukana perustamassa Aktia Kiinteistönvälitys Raasepori Oy:n toimintaa jossa toimin sekä tj:na että kiinteistönvälittäjänä vuoteen 2009. Alue kattasi Hangosta Inkooseen. Vuodesta 2009 alkaen olen toiminut Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n aluejohtajana ja kiinteistönvälittäjänä. Kiinteistökauppoja on vuodesta 2005 tehty Tammisaaressa n 140 – 160 kpl vuodessa ja kokemusta ja tuntemusta alueen tarjonnasta ja kysynnästä on runsaasti. Koko alueen myynti käsittää n. 400 kpl myyntikohteita vuodessa kahdeksan (8) välittäjän ja yhden (1) sihteerin toimesta.

Loma-asutusmarkkinat Läntisellä Uudellamaalla

Kysyntä vapaa-ajankohteista on aina ylittänyt tarjonnan Raaseporin ja Perniön alueella, erityisesti omarantaisten kiinteistöjen suhteen. Loma-asutus/vapaa-ajan kohteitten vaihtuvuus on suhteellisen pieni ottaen huomioon olemassa olevien tilojen kokonaismäärää. Rakentamattomia tiloja ja alueita ei ole enää paljon tarjolla ja suurin osa sekä meren- että järvenrannoista ovat täyteen rakennettuja, lukuun ottamatta isompien maanomistajien omistamia alueita kyseisellä toiminta-alueella. Tämä näkyy lähinnä luovutushinnoissa kun alueen arvokkaimpien rakennuskelpoisten merenrantatilojen hinnat ovat viime vuodet (2006 – 2012) nousseet yli 300 000 euron tasoon per rakennuspaikka. Järvenrantatilojen vastaavat keskihinnat liikkuvat 160 000 euron tasossa per rakennuspaikka, tämä Raaseporin pohjois- ja Perniön eteläpuolella.

Alueella on runsaasti vapaa-ajan käyttöön rakennettuja merenrantatiloja joitten luovutushinnat em. vuosien ajalta ovat nousseet yli 600 000 euron tasoon. Vastaavasti rakennettujen talviasuttavien vapaa-ajan kohteitten luovutushinnat ovat lähialueen järvenrannoilla nousseet 350 000 euron tasoon.

Ranta-asemakaavoitetut alueet tuovat tiheää vapaa-ajan asutusta alueelle, mutta samalla alueen rakennuskannan laajentaminen hoituu järjestetysti ja suunnitelman mukaisesti. Raaseporin pohjoispuolella sijaitsevat laajat virkistysalueet ja luonnonkauniit lahdenpoukamat ja metsät ovat erityisen suuri tekijä alueen kohteitten markkinoinnissa.

Lausuntoa varten olemme perehtyneet kyseisen tuulivoimapuiston OYK-ehdotukseen ja YVA-arviontelostukseen aineistoon liitteineen. Sen lisäksi olemme lausuntoa tehdessä tutustuneet Molino Oy:n tekemiin kuvasovitteisiin OYK-luonnoksesta sekä maisema-arkkitehti Emilia Weckmanin ja professori Maija Rautamäen tuulivoima-alueen maisemavaikutuksia koskevaan lausuntoon.

Yleisesti voidaan todeta että teollinen tuulivoimatuotanto on aika uusi ilmiö Suomessa ja että tuulivoimaloiden koko on kasvanut voimakkaasti viime vuosina. Läntisellä Uudellamaalla on kuitenkin jo kokemuksia pienemmistä tuulivoimaloista, Sandössä Hankoniemellä on 4 kpl 100 m korkeita myllyä ja Barösundissa Inkoossa oli alun perin kolme. Näistä on jo käytännön kokemuksia tuulimyllyjen vaikutuksesta kiinteistöjen kauppahintaan. Sen lisäksi Suomen Merituuli Oy:n merituulivoimahanke Inkoo-Raaseporissa on ollut vireillä jo monta vuotta ja sekin on vaikuttanut etenkin lomakiinteistöjen hinnanmuodostukseen alueella. Vaikutus on ollut selvästi negatiivinen.

Tuulivoimatuotannon vaikutukset kiinteistön arvoon

Tuulivoimatuotannon osalta vaikutukset naapurikiinteistöön arvoon voidaan jakaa kolmeen ryhmään:

- rakennettu asutuskäytössä oleva kiinteistö,
- käyttämätön rakennusoikeus sekä
- mahdollisuuteen rakentaa tuulivoimatuotantoa omalle maalle

Tärkein arvoon vaikuttava tekijä on sijainti. Alueen imago ja yleinen arvostus on tekijä joka vaikuttaa kaikkiin alueen kiinteistöihin. Taajamissa eri kaupunginosilla on eri arvostus, samoin maaseudulla eri alueilla.

Yksittäisen kiinteistöön liittyy sen lisäksi joukko asumisviihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä, kuten maisema ja ilmapiiri. Voi sanoa että hinnan ja asumisviihtyvyyteen välillä on voimakas positiivinen korrelaatio.

Tuulivoima-alueen ympäristön vetovoimatekijät

Esitetyn kaava-alueen eteläpuolella olevan Frankböle träsketin ympäristö on suosittu loma-asutuskohde. Alueen arvostus perustuu kauniiseen järvimaisemaan, erämaiseksi miellettyyn ympäristöön, alueen rauhallisuuteen ja hiljaisuuteen sekä järveä ympäröiviin laajaan virkistyskäyttöön soveltuvaan yhtenäiseen metsäalueeseen.

Kaava-alueen länsipuolella on useita pienempiä järviä joiden rannoilla on loma-asutusta. Tämän alueen vetovoima perustuu erämaiseksi miellettyyn ympäristöön, alueen rauhallisuuteen ja hiljaisuuteen sekä laajoihin virkistyskäyttöön soveltuvaan metsäalueeseen.

Kaava-alueen pohjoispuolella on pääosin pysyvää asutusta Pruukissa ja Kuustossa. Alueet ovat vanhaa kulttuurimaisemaa.

Kaava-aluetta kaakossa on Svenskbyn ja Hultan kylä, missä on pääosin pysyvää asutusta. Tämäkin alue on vanhaa kulttuurimaisemaa.

Tuulivoima-alueen vaikutukset

Alueen imago ja vetovoima

Näsen kartanon OYK ehdotus toisi 12 kpl yli 200 m korkeita tuulivoimaloita seudulle ja muuttaisi sen imagon teollisuusmaiseksi. Alueen laajuus, n. 650 ha merkitse että tuulivoima-alue tulisi dominoimaan koko seutua voimakkaasti maisemaa ja asutusviihtyvyyttä häiritsevällä elementeillä.

Seudun vetovoima asuinympäristönä heikkenisi merkittävästi kun se saisi tuulivoima-alueen leiman. Vaikutus on rinnastettavissa tilanteeseen kun taajamassa sijoitetaan teollisuusalue arvostetun asuntoalueen viereen. Vaikutus korostuu jos on muita tuulivoima-alueita lähistöllä. Esitetty tuulivoima-alue heikentäisi siis seudun yleistä imagoa ja vaikuttaisi asuinkiinteistöjen yleisen hintatasoon alentavasti. Tämä vaikuttaa kaikkiin asuinkiinteistöihin

Paikalliset häiritsevyystekijät

Tuulivoimalat toisivat myös merkittäviä häiritsevyystekijöitä, melun, välkkeen ja valosaasteen muodossa kaava-alueen ympäristöön, seikka joka heikentäisi ilmapiiriä ja asumisviihtyvyyttä. Vaikutus on kiinteistökohtainen, riippuen mm. näkymästä ja etäisyydestä tuulivoimaloihin. Tämä vaikutus korostuu Frankböle träsketin pohjoisosassa, jonka tuulivoima-alue ympäröi puolikuun tavoin, ja myllyt ovat monen kiinteistön näkökentässä useammassa suunnassa. Vaikutus vaihtelee kuitenkin olosuhdetekijöiden mukaan ja on erilainen eri kiinteistöillä.

Yhteisvaikutukset

Svenskbyn ja Hultan kylän etelä- ja länsipuolelle on suunnitteilla kaksi muuta tuulivoima-aluetta. Näsen kartanon tuulivoima-alueen kanssa syntyy merkittävää yhteisvaikutusta, joka voimistaisi koko seudun tuulivoima-alue leimaa. Svenskbyn ja Hultan kylät sekä Frankböle träsketin länsiranta jäisi kolme tuulimyllyalueen väliin lisäten häiritsevyyttä tämän alueen asutukselle.

Vaikutus asuinkiinteistöjen arvoon

Vaikutus ilmenee kysynnän vähentymisenä. Laatutietoisimmat ja maksukykyisimmät ostajaehdokkaat kaikkoavat ja kauppa tapahtuu vaan aiempaa alempaan hintaan. Siirrytään selvästi ostajan markkinoihin. Näin on tapahtunut Inkoossa ja Sandössa ja näin tulee tapahtumaan Näsen kartanon OYK ympäristössäänkin.

Kun alueen imago muuttuu teollisuusmaiseksi, se vaikuttaa kaikkien kiinteistöjen arvoon koko seudulla.

Maisema, melu ja valovaikutukset vaihtelevat rakennuspaikan sijainnin mukaan ja ovat siten yksilöllisiä. Myllyjen suuren koon takia, tämäkin vaikutus ulottuu laajalle.

Omarantaisten lomakiinteistöjen osalta vaikutus on rahallisesti merkittävin niiden suuren kysynnän ja korkean arvon takia. Asuinkiinteistölle ilman omaa rantaa, suhteellinen vaikutus on suurin, mutta rahallinen vaikutus pienempi lähtökohtaisesti vähäisemmän arvostuksen ja kysynnän takia. Jos häiritsevyys on suuri, jollekin rannattomille kiinteistölle voi olla vaikea löytää ostajaa.

Vaikutusalueen laajuuden takia, kiinteistöjä on paljon. Kokonaisuutena tuulivoima-alueella ympäröivien kiinteistöjen arvonmenetys muodostuu siten merkittäväksi.

Etenkin Frankböle trasketin itärannalla on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Senkin arvo alenee samalla tavalla kuin rakennettujen kiinteistöjenkin. Rakennuspaikkojen keinotekoinen siirtely optimipaikosta voi vaan pahentaa tilannetta jos siirto tapahtuu alkuperäistä arvottomaan paikkaan. Jos tuulivoimalat on sijoitettu niin että niiden tuottama melu ylittää loma- tai vakituisten asumisen raja-arvot naapurikiinteistön puolella tai myllyjen turvallisuusvyöhyke ulottuu naapurikiinteistön alueelle, asuinrakentaminen estyy tälle alueelle täysin, ja naapurikiinteistön rakennusmahdollisuus ja sen arvo menetetään.

Tuulivoimaloiden suuren koon ja sijoituksen takia maisema- ja asuinviihtyvyys heikkenee merkittävästi alueella. Arvioimme että asuinkiinteistöjen arvo alenee keskimäärin kolmasosan jo tuulivoima-alueen lähivaikutusalueella, eli 3 kilometrin säteellä. Alueen laajuuden takia, kiinteistöjä on paljon, jolloin yhteenlaskettu arvonmenetys on merkittävä.

Vaikutusta yksittäisen kiinteistön osalta, edellyttää kiinteistön arvon ja sen muutoksen arvioimista, mutta sellainen on tehtävissä.

Menetetty tuulivoimatuotanto

Tuulivoimalat vaativat häiritsemätöntä tuulta toimiakseen hyvin, eikä niitä näin ollen voi sijoittaa lähelle toisiaan. Jos suuri tuulivoimala sijoitetaan lähelle naapurin rajaa, se voi estää naapuri rakentamasta myllyä omalle maalleen. Pienelle kiinteistölle se voi merkitä ainoan mahdollisen myllypaikan menettämistä, suurelle kiinteistölle se merkitse myllyjen lukumäärän vähentymistä.

Näsen Kartanon OYK ehdotuksessa jotkut myllyt on sijoitettu niin lähelle rajaa että tällainen vaikutus on ilmeinen. Menetykset voidaan laskea menetetyn tuulivoimatuotannon nettonykyarvona.

Kaavaehdotuksen selvitykset

Näsen kartanon tuulivoimapuiston YVA-arviointiselostuksessa YVA-konsultti on ottanut kantaa tuulivoima-alueen vaikutukseen ympäröivien kiinteistöjen arvonmuutokseen todeten sen olevan satunnainen ja jokseenkin merkitsemätön. Arviointiselostuksen mukaan tähän käsitykseen on tultu asukaskyselyn tilastollisella analyysillä ja erään Yhdysvaltalaisen tutkimuksen mukaan. Asukaskyselyä tehtäessä ei ollut olemassa kuvasovitteita tai animaatiota esitetystä tuulivoima-alueesta naapurikiinteistöjen näkökulmasta.

On syytä todeta että jos halutaan selvittää miten tietty häiriö vaikuttaa tietyn tai tiettyjen kiinteistön markkina-arvoon on ensinnäkin ymmärrettävä mitä tarkoitetaan markkina-arvolla sekä miten se muodostuu ja sen jälkeen pystyttävä eristämään häiriötekijää niin että voidaan verrata tilannetta ennen häiriötä ja sen jälkeen.

Markkina-arvo

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Markkina-arvo ei siis ole myyjän yksipuolinen käsitys kiinteistönsä arvosta ja sen muutoksesta. Myyjällä on yleensä enemmän tai vähemmän optimistinen käsitys omaisuutensa arvosta. Kauppa ei voi kuitenkaan syntyä ellei löydy ostajaa joka on valmis maksamaan pyydettyä hinta. Jos ostajat kaikkoavat tai omaisuuserä muuten menettää arvonsa niiden silmissä, hinta pitää laskea jotta kauppa kävisi, ja uusi markkinahinta muodostuu. Muutostilanteessa merkitsevää on siten nimenomaan potentiaalisen ostajakunnan käsitys ja sen muuttuminen. Jos halutaan selvittää markkinahinnan muuttumista pitää siis tutkia riippumatonta ostajapuolta.

YVA-konsultin lähestymistapa on siis peruslähtökohdiltaan virheellinen kun hän on lähtenyt kysymään myyjätahon mielikuvaa arvonmuutoksesta.

Häiriötilanteen vaikutus

Jotta vaikutus voidaan tutkia se pitää pystyä eristämään. Vertailutilanne on oltava tilanne ennen kuin edes hanke ollut tiedossa. Hankkeen julkitulo nimittäin vaikuttaa heti kiinteistöjen arvoon alueella. Vaikutus vaan tarkentuu sitä mukaan kun projekti etenee ja toteutuu. Potentiaalisten ostajien kiinnostus ja hintatarjoukset ennen ja jälkeen häiriötä pitää siis kysyä ja tutkia. Edellytys tälle on tietenkin että lähtötilanteen lisäksi häiriötä ja sen vaikutuksia ostajien tärkeänä pitämille arvoille pitää pystyä esittämään ja havainnollistamaan niin että ostajakin ymmärtää sen.

Tätä YVA-konsultti ei ole tehnyt. Kyselytutkimusta tehtäessä ei ollut edes kuvasovitteita kyselyn liitteenä. Sen lisäksi vaikutusta on verrattu hankkeen julkitulon ja toteutuksen välillä.

Vertailut

Tässä haetaan vaikutusta nimenomaan tämän seudun kiinteistöille. Vertailukauppojen käyttö on kiinteistöarvioinnin perustoimintoa. Jotta vertailu olisi luotettavaa, pitää hakea vertailukauppoja samalta markkina-alueelta ja olosuhteiltaan samanlaisista alueista tai ne pitää korjata vastaamaan toisiaan. On myös syytä varmistua siitä että ostajakunnan arvostukset ovat samanlaisia.

Yhdysvallat ei ole samaa markkina-aluetta ja olosuhteet eivät ole samanlaisia kuin Näsen kartanon tuulivoima-alueen ympäristössä. Tuntuukin aika oudolta ja tarkoituksenhakuiselta hakea vertailua niin kaukaa.

Yhteenvedon voidaan todeta että YVA-arviointiselostuksessa käytetty tapa selvittää tuulivoima-alueen vaikutusta kiinteistön arvoihin ei täytä asianmukaisia kiinteistöarvioinnin kriteereitä. Se kertoo lähinnä vaan YVA-konsultin mielipidettä asiasta. Naapurikiinteistöjen oman tuulivoimatuotannon menetykset ei ole edes käsitelty YVA- arviointiselostuksessa.

Tammisaarella, 17 tammikuuta 2013

Aktia

Aktia Kiinteistönvälitys Oy
Y-tunnus 0974868-0

Mosse LINDHOLM

Aluejohtaja, Kiinteistövälittäjä, LKV - Tammisaari

Puh. 019 223 4000

Faksi. 019 223 4009

GSM 0440 473 677

Sähköposti: mosse.lindholm@aktialkv.fi

www.aktialkv.fi