
HAKEMUS, LIITE 18

2017-09-29

Virkistyskäyttöhaitta ja korvaukset

Vahinkoalueet

Biojalostamon jätevesien vaikutusten arvioinnin yhteydessä arvioitiin, että normaalina kesänä noin 1 km etäisyydellä fosforipitoisuuden nousu nostaa veden fosfori pitoisuutta lievästi rehevää pitoisuutta vastaavalta tasolta heikommalle tasolle (Alue A, mm. Hannunniemi ja Kalkonniemen länsirannan ranta-alueet). Kuivana kesänä vastaava alue ulottuu noin 1,5 km etäisyydelle purkupaikasta (Alue B, Kalkonniemen muut alueet, Paukansaari, Revässaaren länsiranta ja Termusniemen pohjoisosan länsiranta). Kuivana kesänä 3,5 km etäisyydellä purkupisteestä voi esiintyä ajoittain havaittavia vaikutuksia rehevyyteen, ajoittaisia levähaittoja ja limoittumista (alue C, Revässaaren alue, Kosteensaaren länsipuoli ja Termusniemen itäranta Poikkilahden kohdalta Vääränniemeen saakka). Hakijan näkemyksen mukaan näillä alueilla esiintyy korvattavaa haittaa.



Vahinkojen ja korvausten arvioinnista yleisesti

Vesilupien yhteydessä vesistöön johdettavasta jätevesikuormituksesta rantakiinteistöille aiheutuneita vahinkoja on arvioitu vesistön virkistyskäyttöhaitan arviointiin perustuen.

Rantatontin virkistyskäyttö voidaan jaotella vesiharrastuksiin, vesiympäristön virkistyskäyttöön ja maaharrastuksiin. Ns. aktiiviseksi vesistön käytöksi voidaan määritellä uiminen, saunominen,

veneily ja kalastus. Vesistöstä riippumattomia harrastuksia eli maaharrastuksia ovat mm. marjastus ja sienestys, lukeminen, puutarhanhoito ja retkeily. Vesiympäristön virkistyskäyttöarvolla tarkoitetaan (Mattila 1995) niitä ihmisten kokemia arvoja, jotka johtuvat kiinteistön sijainnista veden äärellä, mutta jotka eivät ole aktiivisia vesiharrastuksia, kuten vesimaisemasta nauttiminen ja rannalla oleilu. Eri virkistyskäyttömuotojen tärkeys ja painoarvo (keskiarvo) muutamiin tutkimuksiin perustuen (Ignatius 2012):

- uiminen 24 %
- sauna- ja pesuvesi 17 %
- kalastus 16 %
- veneily 19 %
- maisema ja rannalla oleilu 25 %

Korvauksia on maksettu vesistön virkistyskäytön vaikeutumisesta tai estymisestä aiheutuvasta haitasta ja haitan rahallinen arvo on määritelty kiinteistön myyntiarvon alenemisen pohjalta.

Virkistyskäyttöarvon alenemaa arvioidaan vesi- ja ympäristöhallituksen virkistyskäyttöluokituksen (1988) perusteella.

- luokka I, erinomainen (alenema 0 %)
- luokka II, hyvä (0 %)
- luokka III, tyydyttävä (0 – 30 %)
- luokka IV, välttävä (30 – 60 %)
- luokka V, huono (60 – 80 %)
- luokka VI, sopimaton (80 – 100 %)

Virkistyskäyttöluokituksen mukaan kahteen parhaimpaan luokkaan kuuluu vain luonnontilaisia tai lähes luonnontilaisia vesistöjä. Kolmanteen luokkaan kuuluvat sellaiset luonnontilaiset vedet, joissa on runsaasti humusta tai saviaainesta tai jotka ovat erittäin reheviä sekä myös jätevesien tai muun muuttavan toiminnan vain lievästi likaamat vedet. Luokkiin IV - VI kuuluvat jätevesien tai muun muuttavan toiminnan eriasteisesti likaamat tai pilaamat vesistöt.

Lievien muutosten ei arvioida vaikeuttavan virkistyskäyttöä. Luokkaan III kuuluvilla alueilla virkistyskäyttö saattaa vaikeutua ajoittain tai jatkuvasti. Vahinkoprosentteja arvioitaessa on kiinnitetty huomiota mm. vesi- ja rantakasvillisuuteen, rantojen limoittumiseen (perifyton), pohjan kuntoon ja eliöstöön.

Vesistöstä johtuva virkistysarvo on yleensä 70 - 90 % tontin arvosta ja rakennuksen vesistöstä johtuva virkistysarvo on yleensä 35 - 45 % rakennuksen arvosta.

(Ketola 2003).

Biojalostamon jätevesistä aiheutuvan virkistyskäyttöhaitan ja korvausmäärien arviointi

Hakija esittää virkistyskäyttöhaittaan liittyvien korvausten arviointia seuraavalla periaatteella:

Vahinkoalueella A (kuva 1) virkistyskäyttöarvon aleneman arvioidaan olevan 25 %, alueella B 15 % ja alueella C 10 %.

Alueella, jossa korvattavaa haittaa arvioidaan aiheutuvan, sijaitsee sekä lomakiinteistöjä että asuinkiinteistöjä. Kalkonniemi on ranta-asemakaava-alueita. Muu osa vahinkoalueista on haja-asutusalueita.

Virkistyskäyttöhaitan rahallista arvoa arvioidaan seuraavin perustein:

- Vesistöä johtuva virkistysarvo on 80 % tontin arvosta ja rakennuksen vesistöä johtuva virkistysarvo on 40 % rakennuksen arvosta.
- Virkistyskäyttöhaitan arvioinnissa on tyypillisesti oletettu, että vesistökuormitus vaikuttaa vain vesistön ns. aktiivisiin käyttömuotoihin, jolloin vesistövaikutusten osuudeksi voidaan arvioida noin 50 % kiinteistön vesistösidonnaisesta arvosta.
- Virkistyskäytön osalta tontin maksimikooksi arvioidaan 5000 m², suuremmalla tontin koolla vesistöä johtuvan virkistyskäyttöarvon ei arvioida enää kasvavan.

Tonttien ja kiinteistöjen hintatietoja Lapin maakunnassa maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastosta:

- Rantakaava-alueiden rantaan rajoittuvat rakentamattomat lomatontit v. 2014 – 2016 (kohteiden lukumäärä 96 kpl):
 - tontin hinta, vuosittaiset mediaanit 15 200 – 23 000 euroa
 - neliöhinta, vuosittaiset mediaanit 3,26 – 4,68 euroa/m²
 - pinta-alat, vuosittaiset keskiarvot 5 482 – 5 833 m²
- Rantakaava-alueiden rantaan rajoittuvat rakennetut lomakiinteistöt v. 2014 – 2016 (kohteiden lukumäärä 207 kpl):
 - kiinteistön hinta, vuosittaiset mediaanit: 37 500 – 53 250 euroa
- Haja-asutusalueiden rantaan rajoittuvat rakentamattomat lomatontit v. 2014 – 2016 (kohteiden lukumäärä 51 kpl)
 - tontin hinta, vuosittaiset mediaanit 11 000 – 19 500 euroa
 - neliöhinta, vuosittaiset mediaanit 1,76 – 2,62 euroa/m², keskiarvot 2,87 – 4,29 euroa/m²)
 - pinta-alat, vuosittaiset keskiarvot 4102 - 6410 m²

- Haja-asutusalueiden rantaan rajoittuvat rakennetut lomakiinteistöt v. 2014 – 2016 (kohteiden lukumäärä 264 kpl)
 - kiinteistön hinta, vuosittaiset mediaanit: 39 000 – 42 500 euroa
- Haja-asutusalueiden rakentamattomat asuinkiinteistöt v. 2014 – 2016 (kohteiden lukumäärä 96 kpl)
 - tontin neliöhinta, vuosittaiset mediaanit 1,3 – 2,45 €
 - pinta-ala keskiarvo 5 726 m²,
- Haja-asutusalueiden rakennetut asuinkiinteistöt: v. 2014 – 2016 (kohteiden lukumäärä 605 kpl):
 - kauppahinta, vuosittaiset mediaanit 70 000 - 83 000

Kemijärvellä on tällä hetkellä myynnissä Ailangan alueella (Luuksinsalmen alapuolella) lomatontteja on myynnissä 15 – 20 000 euron hintaan. Kauempana tiestä ja sähköverkosta lomatontteja ranta-alueella on myytävänä esimerkiksi 11 000 – 21 000 euron hintaan. Rantaan rajoittuvien omakotitonttien hinnaksi arvioidaan yli 20 000 euroa.

Seuraavassa esitetään esimerkkilaskelmat aiheutuvista korvauksista:

Lomakiinteistöt, rantakaava-alue:

- Lomatontin (5000 m²) hinnaksi arvioidaan 3,2 euroa/m² * 5000 m² = 16 000 euroa
- Rakennetun lomakiinteistön hinnaksi arvioidaan 43 000 euroa
- Rakennuksen osuus hinnassa: kiinteistön hinta – rakentamattoman tontin hinta = 43 000 - 16 000 euroa = 27 000 euroa.
- Tontin vesistöstä johtuva virkistysarvo (80 %): 12 800 euroa
- Vesistön aktiivisiin käyttömuotoihin kohdistuva haitta (50 %): 6 400 euroa
- Rakennuksen vesistöstä johtuva virkistysarvo (40 %): 10 800 euroa
- Vesistökuormituksesta aiheutuvan haitan kohteena oleva arvo: (6 400 + 10 800) = 17 200 euroa
- Korvattava vahinko:
 - Vahinkoalue A: Pysyvä vahinko (0,25 * 17 200)= 4 300 euroa, vuosikustannuksena 5 % korolla 280 euroa.

Lomakiinteistöt, haja-asutusalue:

- Lomatontin (5000 m²) hinnaksi arvioidaan 2,8 euroa/m²* 5000 m² = 14 000 euroa
- Rakennetun lomakiinteistön hinnaksi arvioidaan 38 000 euroa
- Rakennuksen osuus hinnassa oletetaan samaksi kuin rantakaava-alueella (27 000 euroa).
- Tontin vesistöstä johtuva virkistysarvo (80 %): 10 800 euroa
- Vesistön aktiivisiin käyttömuotoihin kohdistuva haitta (50 %): 5 600 euroa
- Rakennuksen vesistöstä johtuva virkistysarvo (40 %): 10 800 euroa
- Vesistökuormituksesta aiheutuvan haitan kohteena oleva arvo: (5 600 + 10 800) = 16 400 euroa
- Korvattava vahinko:
 - Vahinkoalue A: Pysyvä vahinko (0,25 * 16 400=) 4 100 euroa, vuosikustannuksena 5 % korolla 267 euroa.
 - Vahinkoalue B: Pysyvä vahinko (0,15 * 15 600=) 2 460 euroa, vuosikustannuksena 160 euroa.
 - Vahinkoalue C: Pysyvä vahinko (0,10 * 15 600=) 1 640 euroa, vuosikustannuksena 107 euroa.

Asuinpientalokiinteistöt ranta-alueella, haja-asutusalue:

Rantaan rajoittuvien asuinpientalokiinteistöjen hinnoista ei ole tilastotietoa käytettävissä. Rantakiinteistön hinta arvioidaan jonkin verran suuremmaksi kuin pientalokiinteistöjen hinnat keskimäärin.

- Rakennuksen osuudeksi kiinteistön hinnassa arvioidaan 75 000 euroa (esim. kiinteistön hinta 100 000 euroa – tontin osuus 25 000 euroa)
- Tontin (5000 m²) hinnaksi arvioidaan 5 euroa/m² * 5000 m² = 25 000 euroa
- Tontin vesistöstä johtuva virkistysarvo (80 %): 20 000 euroa
- Vesistön aktiivisiin käyttömuotoihin kohdistuva haitta (50 %): 10 000 euroa
- Rakennuksen vesistöstä johtuva virkistysarvo (40 %): 30 000 euroa
- Vesistökuormituksesta aiheutuvan haitan kohteena oleva arvo: (10 000 + 30 000) = 40 000 euroa
- Korvattava vahinko:
 - Vahinkoalue C: Pysyvä vahinko (0,10 * 40 000=) 4 000 euroa, vuosikustannuksena 260 euroa.

Lähteet: Ketola T. 2003. Vesistövaikutusten arviointi lupamenettelyssä. Suomen Ympäristökeskus. Ympäristöopas 105.

Ignatius 2012. Vesistön tilan vaikutus virkistyskäyttöarvoon Paimionjoen vesistöalueella. Diplomityö, Aalto yliopisto. 4.9.2012.