



Tuuli Vanhanen
maanmittausinsinööri
(DI, Ins. AMK)
maanhankinnan asiantuntija,
LandPro Oy

Maanteistä aiheutuvan meluhaitan vaikutus kerrostaloasunnon arvoon

Kaupunkialueiden tiivistyminen koettelee liikenneväylien kapasiteettia ja aiheuttaa niiden parantamistarpeita. Näin ollen yhä useammat maantiehankkeet etenkin pääkaupunkiseudulla koskettavat kerrostalokiinteistöjä.

Kiinteistöille voi aiheutua tien läheisyydestä haitallisia immission vaikutuksia, kuten melua ja pölyä. Lisäksi tiestä voi aiheutua maisemahaittaa. Toisinaan väylä voi vaikuttaa arvoon positiivisesti mm. saavutettavuuden parantuessa. Maantiehankkeesta aiheutuva melutason nousu voi johtaa meluhaitan korvaamiseen maantietoimituksessa. Tämän myötä on herännyt keskustelua siitä, kuinka paljon meluhaitta vaikuttaa kerrostaloasunnon arvoon. Entä mitkä muut tekijät vaikuttavat väylän häiritsevyyteen ja siten arvon alenemiseen? Näihin päätettiin etsiä vastauksia diplomityössä vuonna 2016.

Valtioneuvosto on määrittänyt melutasolle ohjearvot, joiden mukaan kaupunkialueilla ulkomelutaso ei saisi ylittää päiväaikaan 55 desibeliä ja yöllä 45 desibeliä. Asuntojen sisätiloissa sallitut melutasot ovat vastaavasti 35/30 dB. Kuitenkin lähes joka viides suomalainen asuu alueilla, joissa liikenteen melu ylittää 55 desibeliä. Korvausarvioinnissa korvauskynnykseen vaikuttaa vallitseva taustamelu, eikä tavallista taustamelua ole tähän asti korvattu. Esimerkiksi jos ulkomelutaso on ollut ennen tiehanketta 57 dB, eikä hankkeen myötä melutasoon ole tullut nousua (tai se on laskenut), ei meluhaitasta ole määrätty korvausta.

Melutason aiheuttama kiinteistön arvonalennus määritetään yleensä kauppahintatutkimuksen perusteella. Kauppahintatutkimus perustuu kiinteistön käyttöön

Maantiehankkeesta aiheutuva melutason nousu voi johtaa meluhaitan korvaamiseen maantietoimituksessa.

häiriön alkamisen aikana. Arvonalennus riippuu siten kiinteistön arvosta sekä melutason muutoksesta. Melun kasvaessa yli Valtioneuvoston määrittämien ohjearvojen korvataan kiinteistön arvomuutos vakiintuneiden arvonalennusprosenttien mukaisesti. Omakotikiinteistöjen arvon alenemisen on katsottu olevan korvauskynnyksen ylittymisen jälkeen noin -0,6 %/dB viiden ensimmäisen desibelin ajan ja tämän jälkeen -1%/dB. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, ettei kerrostalokiinteistöjen arvonalennusta tulisi laskea samalla kaavalla kuin pientalokiinteistöjen, koska kerrostalossa kiinteistön käyttö, rakennustavat ja arvomuodostus on erilaista kuin pientalossa.

Myös ulkomaalaiset tutkimukset osoittavat, että melun vaikutusta pien- ja

kerrostalojen arvoon on tarkasteltava erikseen. Diplomityössä käytiin läpi noin 20 tutkimusta, joissa oli tutkittu tieliikennemelun vaikutusta asuntojen hintoihin hedonisella menetelmällä. Esimerkiksi Oslissa liikennemelu alentaa asuntojen hintaa -0,24 % per desibelin nousu, kun taas omakotitalojen arvoon se vaikuttaa tuplasti enemmän; -0,54 %/dB. Hampurissa melu alentaa kerrostaloasunnon arvoa noin -0,23 %/dB ja Glasgowssa -0,20 %/dB. Etelä-Korean Seoulissa kerrostalojen osalta melun haittavaikutus on todettu olevan hyvin vähäinen, mutta omakoti- sekä rivitaloilla se on jopa -1,3 %/dB.

Tutkimusten mukaan joissain ihmisryhmissä ollaan valmiita maksamaan enemmän asunnoista joissa melutaso on suurempi, koska tällöin saavutettavuus usein paranee. Pienemmillä markkinoilla kaupungin keskustan läheisyys ja sen saavutettavuuden edut voivat ylittää melun negatiivisen vaikutuksen. Asuntomarkkinoiden koolla ja laadulla onkin suuri vaikutus melutason ja asunnon hinnan väliseen suhteeseen. Ei liene yllättävää, että myös asuinalueen muut ominaisuudet kuten kulttuuri sekä hinta- ja tulotaso vaikuttavat siihen, paljonko melu vaikuttaa asunnon arvoon.

Alla olevassa taulukossa on esitetty melun vaikutus kerrostaloasunnon arvoon. Taulukko perustuu diplomityön kirjallisuuskatsaukseen sekä kyselytutkimukseen, joka tehtiin suomalaisille kiinteistön-

Desibelit (dB)	Kirjallisuustutkimus, vaikutus %	Kyselytutkimus, vaikutus %	Omakotikiinteistöt, vaikutus %
55	0	0	0
56	-0,4	-0,3	-0,6
57	-0,8	-0,6	-1,2
58	-1,2	-0,9	-1,8
59	-1,6	-1,2	-2,4
60	-2,0	-1,5	-3,0
61	-2,4	-2,1	-4,0
62	-2,8	-2,7	-5,0
63	-3,2	-3,3	-6,0
64	-3,6	-3,9	-7,0
65	-4,0	-4,5	-8,0
66	-4,4	-5,1	-9,0
67	-4,8	-5,7	-10,0
68	-5,2	-6,3	-11,0
69	-5,6	-6,9	-12,0
70	-6,0	-7,5	-13,0

Melun arvoa alentava vaikutus kerrostaloasunnon arvoon prosentteina

välittäjille ja -arvioijille. Tulosten mukaan melu vaikuttaa asunnon arvoon noin -0,4 %/dB. Melun vaikutus ei ole kuitenkaan lineaarinen, vaan tietyn taitepisteen jälkeen vaikutus kasvaa voimakkaammin. Kyselytutkimuksen mukaan melun vaikutus asunnon arvoon on 60 desibeliin saakka noin -0,3 % per desibelin nousu, ja sen jälkeen noin -0,6 %/dB. Kyselyyn saatiin vain 53 vastausta, mutta vastaukset olivat varsin hyvin linjassa kansainvälisten tutkimusten tulosten kanssa.

Kyselytutkimuksen vastaukset toivat esiin maiseman ja päästöjen merkityksen väylän häiritsevyydessä. Puuston sijainnila väylän ja rakennuksen välissä oli monen

vastaajan mielestä vaikutusta arvon alenemiseen, koska se sekä peittää näkyvyyden että vaimentaa melua. Kasvillisuuden todellinen vaikutus melun etenemiseen on pieni, mutta koska puusto peittää näkyvyyden melulähteeseen, koetaan kasvillisuus ja sen tuoma suoja myönteisenä. Melun kantautuminen sisälle yöaikaan lisää häiritsevyyttä ja siten vaikutusta arvoon. Myös parvekkeen melutasolla on merkitystä, koska kerrostaloissa parveke korvaa käytännössä pihan.

Kyselytutkimuksessa esimerkkialueina olivat Lauttasaaren ja Pihlajamäen asuinalueet Helsingissä. Lauttasaaren kaltaisilla keskustaa lähellä olevilla kerrostaloalueilla, joilla on runsaasti muita arvostuksia, melun vaikutus on voimakkaasti riippuvainen asunnon muista ominaisuuksista. Esimerkiksi ylimmän kerroksen asunnossa kovallakaan melulla ei näyttänyt olevan suurta merkitystä. Pihlajamäessä melun vaikutus oli selkeämpi, koska siellä muut arvostukset eivät korostu yhtä voimakkaasti. Meluvaikutus näyttäisi olevan yleistettävissä kahden samanlaisen alueen kesken, eikä se vaikuttaisi muuttuvan ajan kuluessa juurikaan.

Jotta mikään ei olisi liian yksinkertaista on korostettava, että melun vaikutus korreloi voimakkaasti sekä saavutetta-

vuuden, asuinalueen ominaisuuksien että maiseman kanssa. Mikään tekijä yksin ei saisi määrittää sietokynnystä, vaan sietämisvelvollisuuden arvioinnin tulee perustua kokonaisuusharkintaan riippuen häiriön laadusta ja vallitsevasta ympäristöstä. Kerrostalokiinteistöt sijaitsevat useimmiten kehittyvillä kaupunkialueilla, jossa ympäristömuutokset kuten liikennehankkeet ovat odotettavia. Mikäli hanke ei lisää olennaisesti vallitsevaa häiriötasoa, ei korvattavaa haittaa synny.

Artikkeli on ilmestynyt alun perin Suomen Kiinteistöarviointiyhdistyksen lehdessä 3/2016. Se perustuu kirjoittajan Aalto-yliopistosta valmistuneeseen diplomityöhön, jossa tutkittiin kerrostalokiinteistöille aiheutuvan meluhaitan korvaamista maantietoimituksissa. Diplomityö tehtiin yhteistyössä Maanmittauslaitoksen, Liikenneviraston ja LandPro Oy:n kanssa. Kirjoittaja toimii maanhankinnan asiantuntijana LandPro Oy:ssä ja lisätietoja työstä voi kysyä allekirjoittaneelta.

Kerrostalokiinteistöt sijaitsevat useimmiten kehittyvillä kaupunkialueilla, jossa ympäristömuutokset kuten liikennehankkeet ovat odotettavia.

landpro
www.landpro.fi