**Uusjako**

| | |
|---|---|
| Kohde: | Lumijoen ulkometsäpalsta, Siikalatva |
| Aika: | 10.9.2020 kello 9:30 |
| Paikka: | Lumijoen seurakuntatalo, Ylipääntie 11, Lumijoki |
| Toimitusinsinööri: | Juhana Cajanus |
| Uskotut miehet: | .... |
| Läsnäolijat: | .... |

**1. Tiedottaminen**

Selvitys: Kokouskutsut on lähetetty 21.8.2020. Kokouskutsu on julkaistu myös Rantalakeus -lehdessä 26.8.2020.

**2. Kokouksen laillisuus**

Selvitys: Kukaan ei pitänyt toimitusmiehiä esteellisinä eikä esittänyt estettä toimitusta vastaan.

Päätös: Kokous on laillinen.

**3. Selvitys toimituksen edellytyksistä**

Selvitys: Toimitus on tullut vireille 5 maanomistajan hakemuksesta, toimitusmääräys on annettu 10.12.2014.

Selvitys Lumijoen ulkometsäpalstan alueen tilusjärjestelytarpeesta ja muutosmahdollisuuksista esiteltiin maanomistajille 27.10.2014. Tilusjärjestelyn toteuttamiskelpoisuusselvitys esiteltiin 27.11.2014.

Selvityksen mukaan tilusjärjestelyn tavoitteena on tiluksia vaihtamalla parantaa tilussijoitusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä. Pieniä ja huononmuotoisia palstoja voidaan yhdistää metsätalouden kannalta järkevän kokoisiksi ja muotoisiksi mahdollisimman yhtenäisiksi alueiksi.

Myös yhteisosuudet voidaan liittää osaksi muuta maanomistusta. Järjestelyssä on mahdollista, pienehköjen tilojen osalta maanomistajan niin halutessa, lunastaa tila käyvästä arvosta ja jakaa lunastettu alue lisämaaksi sitä haluaville tiloille.

Selvityksessä todettiin olevan myös kiinnostusta yhteismetsän perustamiseen 1280 ha:n alueella.

Tilusjärjestelyn ja yhteismetsän perustamisen avulla alueella voisi selvityksen mukaan kasvattaa palstakokoa keskimäärin 19 hehtaarista 36 hehtaariin. Metsäpalstojen määrä voisi vähentyä 462 palstasta 250 palstaan. Huomattava osa tästä, noin 85 kpl, vähentyisi yhteismetsän perustamisen johdosta. Palstojen muotoa voitaisiin parantaa ja metsäkuljetusmatka voi lyhentyä teiden rakentamisen johdosta 1 kilometristä 0,4 kilometriin.

**4. Jakosuunnitelman käsittely**

Selvitys

Maanomistajat ovat voineet esittää toiveensa tilusten järjestelystä henkilökohtaisissa kuulemistilaisuuksissa. Ehdotuksia ja kuulemisia on ollut kolme eri kertaa, joista viimeisin maaliskuussa 2020. Esitykset ovat sisältäneet ehdotukset tilusten muutoksista ja alustavista tilikorvauksista. Lopullinen jakoehdotus on postitettu maanomistajille 24.8.2020 kokouskutsun mukana. Lähetyksissä on ollut jakosuunnitelmakartta ja selitelmä muuttuvista pinta-aloista ja arvoista sekä puustotiedot.

Kartta viimeisestä jakosuunnitelmasta ja ehdotus perustettavista tieoikeuksista on ollut nähtävillä myös hankkeen verkkosivulla.

Maanomistajakuulemisten perusteella on selvitetty erikseen halukkuutta yhteismetsän perustamiseen. Neuvottelujen tuloksena yhteismetsästä kiinnostuneiden maanomistajien alueella oleva pinta-ala jäi kuitenkin niin pieneksi, ettei yhteismetsän perustaminen ollut enää tarkoituksenmukaista eikä se toteutunut.

**5. Jakosuunnitelman laatimisperiaatteet**

Selvitys

Jakosuunnitelma on laadittu ja sitä on korjattu maanomistajien antaman palautteen perusteella. Laatimisen lähtökohtana ovat olleet maanomistajien esittämät jakotoiveet, järjestelyalueella oleva tiestö, ojat sekä mahdollisimman toimivan kiinteistörakenteen luominen. Suunnitelmassa on huomioitu erilaiset kiinteistöjen käyttötarkoitukset. Lähtökohtaisesti kukin muodostettava kiinteistö saa osittelun mukaisen tilusmäärän jaettavia tiluksia. Alueella on paljon vanhoja niittypalstoja, joiden rajat ovat mutkaisia ja osin epäselviä. Palstoilla ei ole enää maataloudellista merkitystä ja metsätalouden kannalta ne ovat epätarkoituksenmukaisia. Suurin osa näistä voidaan lakkauttaa lunastamalla ja liittää viereisiin kiinteistöihin.

**6. Jakosuunnitelman vaikutukset**

Selvitys

Jakosuunnitelman mukaisesti toteutettuna metsäpalstojen keskikoko kasvaa 22,4 hehtaarista 67,8 hehtaariin. Yhteisiä alueita tulee jaettavaksi tai lunastettavaksi kaksi kokonaan ja yhdestä osa pinta-alaltaan yhteensä 13 ha. Kiinteistörakennetta pirstovia niittypalstoja ja muita pieniä palstoja lunastetaan 43 kpl 29 kiinteistöllä tai yhteisellä alueella, joiden pinta-ala yhteensä 130 ha ja poistuvaa rajalinjaa noin 16 km. Valtion omistukseen tulee noin 80 ha suojeltavaksi sopivia alueita.

Tilusjärjestelyn yhteydessä ei toteuteta tienrakennus eikä kuivatushankkeita. Järjestely kuitenkin mahdollistaa niiden tarkoituksenmukaisemman toteuttamisen, kun kiinteistörakenne paranee.

**7. Jakoperuste ja tilusten arviointi**

Selvitys

Kiinteistönmuodostamislain mukaan uusjaon jakoperusteena käytetään tilusten kokonaisarvoja (tilusten maapohja, puusto, yhteisalueosuudet, rakenteet yms.), mikäli kaikki saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat tai jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi.

Jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia nautintansa mukaan niin, että hänen jakoon luovuttamiensa tilusten kokonaisarvo ja jaossa saamiensa tilusten kokonaisarvo vastaavat toisiaan. Kiinteistölle tulevasta kokonaisarvosta voidaan poiketa enintään 20 %. Osakkaan suostumuksella poikkeama voi olla suurempikin.

Jakosuunnitelman pohjana oleva tilusten arviointi on tehty määrittämällä tiluksille kokonaisarvo tuottoarvoperusteisesti. Arviointiperusteet on esitelty asianosaisille kirjallisella selitteellä ensimmäisen jakosuunnitelman esittämisen yhteydessä. Tilusten kasvupaikka- ja puustotiedot on kerännyt kuvioittaisena relaskooppiarviointina 2019-2020 Metsänhoitoyhdistys Siikalakeus / Tuomo Rantapelkonen. Näiden tietojen perusteella tilusten tuottoarvot on laskenut maanmittauslaitoksen metsänarvioinnin asiantuntija Esa Ärölä. Jakosuunnit-

telun edetessä arviointitietoja on myöhemmin täydennetty. Täydennysten osalta arvot on laskenut metsätalousinsinööri Heikki Ala-aho.

Maanomistajat ovat ennen kokousta esittäneet kritiikkiä jakosuunnitelman laatimisessa käytettyä tilusten arviointia kohtaan.

Kokouksessa metsätalousinsinööri Heikki Ala-aho selosti tilusten arvioinnin perusteita tuotto- ja summa-arvomenetelmällä.

**8. Keskustelu**

Selvitys

Toimitusinsinööri esitteli ennen kokousta tehdyt huomautukset tilusten arvioinnista ja jakosuunnitelmasta sekä esitteli muutosmahdollisuuksia jakosuunnitelmaan.

Keskusteltiin arviointiperusteista ja jakosuunnitelmasta. Keskustelussa ja ennen kokousta tehdyissä huomautuksissa joidenkin lunastettavien alueiden lunastajat pitivät määritettyjä kokonaisarvoja selvästi liian korkeina alueella toteutuneisiin kauppahintoihin nähden. He ovat ilmoittaneet, etteivät hyväksy lunastuksia nyt arvioiduilla lunastushinnoilla. Toisaalta alueiden luovuttajien puolelta esitettiin myös vastakkaisia mielipiteitä. Temmesjoen ja Kärsämänojan varressa ilmoitettiin olevan puustoa, jota ei voi metsälain perusteella hakata. Alueella on myös pohjavesialuetta, missä on metsänkäytön rajoitus. Joidenkin kuvioiden osalta epäiltiin, että maapohjan kasvukyky voi olla arvoitu liian korkeaksi ja alueiden puuston heikkoa laatua ei ehkä ole huomioitu riittävästi.

Todettiin, että alueella on tehty jakosuunnitelman laatimisen jälkeen myös joitakin kauppoja, joiden vaikutus jakosuunnitelmaan on tarkistettava.

Keskustelun perusteella todettiin, että alueen tilusjärjestelylle on edelleen tarvetta ja kannatusta, mutta jakosuunnitelmassa ja tilusten arvoissa on vielä kohtia, joita ei hyväksytä.

Päätös

Sovittiin, että Heikki Ala-aho tarkistaa huomautusten johdosta mahdollisen arviointien korjaustarpeen. Jakosuunnittelua jatketaan vielä siten, että esitettyjen huomautusten johdosta kuullaan maanomistajia, joita muutosehdotukset koskevat. Jakosuunnitelmaan pyritään vielä tekemään pieniä muutoksia, joilla suunnitelman kannatus paranisi.

**9. Kiinteistöjen yhdistämiset**

Selvitys

Jakosuunnitelmassa saman omistajan rekisteriyksiköt on käsitelty yhtenä käyttöyksikkönä. Toimitusinsinööri selosti kiinteistöjen yhdistämisen tai käyttöyksiköiden purkamisen menettelyn. Käyttöyksiköt puretaan rekisteriyksiköiksi mahdollisuuksien mukaan entisten kiinteistörajojen mukaan tai yhdistetään siten kuin omistaja pyytää yhdistämistä.

Päätös

Kiinteistöt yhdistetään jakosuunnitelmapäätöksen yhteydessä, mikäli maanomistaja on yhdistämistä hakenut ja yhdistämiselle on edellytykset. Muussa tapauksessa maanomistajalle muodostetaan useampia kiinteistöjä.

**10. Tieoikeudet ja muut merkinnät**

Selvitys

Jakosuunnitelman mukaisten tilusten käyttö edellyttää muutaman uuden tieoikeuden perustamista. Suunnitellut tieoikeudet on esitetty jakoehdotuksessa.

Toimitusinsinööri selosti tieoikeuksien perustamisesta tähän asti tulleet huomautukset ja kehotti asianosia ottamaan kantaa tieoikeuksien perustamiseen ja esittämään mahdolliset korvausvaatimukset perustettavista uusista tieoikeuksista.

**11. Toimituksen jatkaminen**

| | |
|---|---|
| Selvitys | Toimituksen käsittelyä jatketaan arviointien tarkistuksella ja jakosuunnitelmamuutosten selvittämisellä. |
| Päätös | Seuraavasta kokouksesta tiedotetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisesti kutsukirjeillä. |

**12. Asiakirjat**

| | |
|---|---|
| Selvitys | Asiakirja pyyntöjä ei tehty. |

**13. Kokouksen lopetus**

| | |
|---|---|
| Päätös | Kokous lopetettiin. |