

Yhteisten alueiden yhdistäminen

Kohde:	905-876-1-0 Vattenområden, 905-878-2-0 Samfällda områden / Kunta: Vaasa
Aika:	3.8.2022 kello 09.00
Paikka:	Sundomin nuorisoyhdistys, Sundomintie 73 a, Sundom
Toimitusinsinööri	Anders Blomqvist
Osallistujat	Kokouksen osallistujat käyvät ilmi liitteenä olevasta luettelosta

1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouskutsut on lähetetty 8.7.2022. Kokouskutsut on lähetetty kaikille niille osakkaille, joiden yhteystiedot ovat olleet tiedossa. Muille asianosaisille on julkaistu kuulutukset ruotsiksi Vasabladetissa ja suomeksi Ilkka-Pohjalaisessa 16.7.2022. Kokouskutsun yhteydessä osakkaat on myös kutsuttu uuden osakaskunnan järjestäytymiskokoukseen. Uusi osakaskunta tulee hallinnoimaan yhdistettyä yhteistä aluetta. Maanmittauslaitos voi kutsua järjestäytymiskokoukseen osakkaiden pyynnöstä.

Päätös Kuulutus on suoritettu kiinteistönmuodostamislain ja yhteisalueelain säännösten mukaisesti.

Lainkohdat *Lainkohdat*Kiinteistönmuodostamislaki 168–170 §, yhteisaluelaki 11 §

2. Kokouksen laillisuus

Selvitys Kukaan ei ole vaatinut uskottujen miesten käyttämistä.

Kukaan ei ole katsonut toimitusinsinöörin olevan esteellinen tai ilmoittanut esteestä toimitukselle.

Ilmoitettiin, että toimituksen kieli on ruotsi, mutta esitys on kaksikielinen. Asianosaisilla on myös oikeus käyttää suomen kieltä ja saada vastauksia suomeksi. Toimituspöytäkirja käännetään myös suomeksi.

Päätös Kokous on laillinen.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 4 §, 11 §*

3. Toimituksen tarkoitus

Selvitys Toimituksen tarkoituksena on yhdistää seuraavat Vaasan kaupungin alueella sijaitsevat yhteiset alueet:

905-876-1-0 Vattenområden

905-878-2-0 Samfällda områden

Lisäksi vahvistetaan uusi osakasluettelo yhdistämällä muodostetulle yhteiselle alueelle.

Yhdistäminen käsitellään Sundom samfälligheter -nimisen osakaskunnan hakemuksesta. Yhdistäminen on edellytys, jotta yllä mainituilla yhteisillä alueilla voisi olla yhteinen järjestäytynyt hallinto.

Tämän toimituksen yhteydessä ei suoriteta mitään muuta kiinteistönmuodostusta tai käsitellä käyttöoikeuksia nyt ajankohtaisilla yhteisillä alueilla. Asianosaisia, jotka mahdollisesti toivovat kyseisten asioiden käsittelyä kehoitetaan hakemaan erillistä toimitusta asian hoitamiseksi.

4. Edellytykset

Selvitys

Kaksi yhteistä aluetta tai useampi yhteinen alue voidaan yhdistää ja muodostaa uudeksi yhteiseksi alueeksi, jos osakaskunnat päättävät tehdä niin.

Osakaskunta Sundom samfällighet on vakituudessa kokouksessaan 28.7.2020 yksimielisesti päättänyt yksiköiden 905-876-1-0 ja 905-878-2-0 yhdistämisestä sekä antanut toimitsijamiehille toimeksiannoksi yhdistämisen suorittamisen.

Sundomin vesiosakaskunta on vakituudessa kokouksessaan 2.7.2020 omasta puolestaan yksimielisesti päättänyt hyväksyä yksiköiden 905-876-1-0 ja 905-878-2-0 yhdistämisestä.

Toimitus on tullut vireille osakaskunnan hakemuksen perusteella, joka on saapunut Maanmittauslaitokselle. Toimitusmääräys on annettu Rejo Kiviniemelle 16.3.2021. Kiviniemen siirryttyä toisiin tehtäviin, toimitus on siirretty Anders Blomqvistille 2.2.2022 alkaen.

Toimitusinsinööri Blomqvist on aikaisemmin esitellyt lähtötilannetta osakaskuntien hallituksille 4.4.2022 sekä muille osakkaille jakokunnan kevätkokouksessa 26.4.2022.

Saapuvilla oleville asianosaisille tarjottiin mahdollisuus kysymysten esittämiseen toimitukseen ja sen tarkoitukseen liittyen. Kukaan ei siinä yhteydessä ilmoittanut vastustavansa liittämistä.

Toimitusinsinööri totesi, että yhdistymisestä on olemassa sopimus. Yllä mainitut yhteiset alueet rajoittuvat paikoitellen toisiinsa ja kummankin osakaskunnalla on lähes sama koostumus, ja tästä syystä kyseisten alueiden yhdistäminen olisi tarkoituksenmukaista.

Yhteisistä alueista annetun lain (18.8.1989/758) mukaisesti osakaskunta hoitaa yhteisen alueen hallinnon. Yhteisen alueen hallinnoimiseksi voidaan hyväksyä ja vahvistaa säännöt.

Jokaisella yhteisellä alueella tulee olla oma hallinto siihen kuuluvine toimitsijamiehinneen, osakaskokouksineen, ym. Yhdistämisen myötä hallinto muuttuisi selkeämmäksi ja sujuvammaksi.

Päätös

Toimitusinsinööri totesi, että yhdistämisen edellytykset ovat olemassa ja päätti suorittaa haetun toimituksen.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 133.3 §

5. Arkistotutkimukset

Selvitys

Kun Sundomin isojako suoritettiin vuosina 1750–1770, vesialueet jätettiin Yttersundomin ja Översundomin kylien yhteiseksi. Yhdessä nämä muodostavat vesioikeudellisen kylän.

Vesialueet on 13.3.1985 rekisteröity tunnuksella 905-876-1-0. Alue muodostuu 5 palstasta ja kiinteistökartan mukainen pinta-ala on nykyisin noin 15 186 ha. Nykyisin osakkaita on 1 373 kpl.

Vuosina 1956–1994 suoritettua mantereella sijaitsevan osan uusjakotoimituksessa Nro 91843, jotkut alueet on jätetty Översundomin ja Yttersundomin kylien yhteisiksi. Kyseiset alueet on 31.12.1999 rekisteröity yksikkönä 905-878-2-0 Samfällda områden.

Alue muodostuu 27 palstasta ja kiinteistökartan mukainen pinta-ala on nykyisin noin 53,57 ha. Nykyisin osakkaita on 1 364 kpl.

Sundomin saariston uusjakotoimitus 4087-701234 suoritettiin vuosina 1982–2008. Yhteisestä vesialueesta jaettiin vesijättöjä ja pinta-ala kutistui jakosuunnitelman mukaisesti noin 398 ha. Vesialueet, sekä sellaiset saaret ja rannat, joita ei jaettu kiinteistöille, jätettiin yhteisiksi.

Yttersundomin ja Översundomin kylien alueella on lisäksi 13 aluetta, jotka ovat harvempien kiinteistöjen yhteisiä. Hakemus ei koske kyseisiä alueita, eikä niitä siitä syystä käsitellä toimituksessa.

Molemmille nyt käsiteltäville yhteisille alueille on vahvistettu osakasluettelot vuonna 2002 (ark. 905:2002:78). Molempien yhteisalueiden osuuksien summa on 10,58400. Yhteisten alueiden osakasluetteloita on sen jälkeen täydennetty suoritettujen kiinteistönmuodostamistoimitusten yhteydessä.

Kummankin yksikön pinta-alat ovat sittemmin jonkin verran pienentyneet, kun alueella on suoritettu vesijätön tai muiden yhteisten alueiden lunastustoimituksia.

6. Rajankäynti

Selvitys

Yhteisten alueiden ulottuvuudet ja rajat on todettu rekisterikartan mukaisesti. Rajamerkkejä ja kiinteistöjen vesijättöjen vastaisia rajoja ei ole tarkistettu maastossa, koska rajojen tarkalla sijainnilla ei ole ratkaisevaa merkitystä tässä toimituksessa.

Päätös

Tässä toimituksessa ei suoriteta mitään rajankäyntejä tai muuta kiinteistönmäärittystä.

7. Toimituskartta

Selvitys

Tämän toimituksen puitteissa ei ole suoritettu mitään maastotöitä niiden kiinteistöjen kartoittamiseksi, jotka ovat osallisina toimituksessa. Alustava toimituskartta esitettiin kokouksessa.

Päätös

Toimituskartta laaditaan rekisterikartta-aineiston perusteella.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 188 §

8.

Kiinteistönmuodostus

Päätös

Toimitusinsinööri päätti yhdistää seuraavat yhteiset alueet:

Yksikkö		Maa-alue ha	Vesialue ha	Yhteensä ha
905-876-1-0	Vesialueet	922,61	14 263,39	15 186,00
905-878-2-0	Yhteiset alueet	44,52	9,47	53,99
	Yhteensä	967,13	14 272,86	15 239,99

Näistä muodostetaan uusi yhteinen alue: Sundom samfällda området (905-876-1-3)

Lainkohdat

Yhteisalueelaki 4 §, kiinteistönmuodostamislaki 133.3 §

9. Yhteisten alueiden jyvitys

Selvitys

Todettiin, että osakaskiinteistöjä on yhteensä 1 382 kpl, joista 9 on osuuksia ainoastaan yksikköön 905-876-2-0 Samfällda områden ja 18 kiinteistöllä on osuus ainoastaan yksikköön 905-876-1-0 vattenområden. Yhteensä 53 kiinteistöllä on erisuuruisia osuuksia kussakin yhteisessä alueessa.

Koska nykyiset osakasluettelot poikkeavat toisistaan, osuudet on tarpeen jyvittää ja laskea uudelleen, jotta olisi mahdollista laatia yhteinen osakasluettelo yhdistetylle yhteiselle alueelle.

Jyvitys suoritetaan antamalla kummallekin alueelle rahallinen arvo.

Arviointiperusteet:

Arvioinnin apuna on käytetty kauppahintatilastoa, kiinteistörekisterikarttaa, maastotietokantaa, Maanmittauslaitoksen ortokuvia, metsäsuunnitelmaa sekä Vaasan kaupungin ja Sundomin osakaskunnan verkkosivuja.

Arviointia ei suoriteta yksityiskohtaisesti kohdekohtaisesti, vaan summittaisesti ja vain kyseisten yhteisten alueiden yhdistämisen mahdollistavassa laajuudessa. Yhteisten alueiden sisäisten osakohteiden hinnat eivät siten ole luotettavia, eikä niihin myöskään tule vedota hinnoittelussa tulevien toimitusten tai maakauppojen yhteydessä.

Kaavoitusilanne:

Sundomin kylään keskustassa ja ranta-alueisiin Kronvikissa ja Näsetissä kohdistuu Vaasan osayleiskaava 2030 (905-yk14), joka on hyväksytty 13.12.2011. Kyseisten yhteisten alueiden, joita toimitus koskee, osalta kaava pääsääntöisesti vastaa nykyistä maankäyttöä.

Sundomin saaristoon kohdistuu Vaasan saariston yleiskaava (905-yk 1), joka on hyväksytty 22.5.1987. Kaavassa osoitetaan loma-asuinrakentamisen, maa- ja metsätalousmaan, virkistysalueiden ja suojelualueiden likimääräiset ulottuvuudet. Sen sijaan rakennusoikeuksia tai rakennuspaikkojen ulottuvuuksia ei ole mitoitettu tarkasti. Uusi yleiskaava on laadittu, mutta se ei ole vielä voinut astua voimaan valitusten takia.

Granöströmmenin kohdalla on voimassa kaksi ranta-asetmakaavaa (905-BA-86 ja 905-Kv 63 §). Kyseiset kaavat eivät suoraan kohdistu yhteisiin alueisiin, mutta ne sivuavat vesijätön vastaista rajaa. Utterön länsipuolella on myös ranta-asetmakaava (905-BA-1585). Kyseinen kaava kohdistuu myös viereiseen yhteiseen alueeseen.

Kauppahintatilasto:

Molemmat toimitusinsinöörit ovat selvittäneet metsämaan ja loma-asuinrakennuspaikkojen hintoja Vaasan alueella tutkimalla kauppahintatilastoa.

Aineiston, joka koostuu 30 pelkästään metsämaata sisältävästä kaupasta vuosina 201–2021 perusteella todetaan, että keskiyksikköhinta on ollut noin 3 900 €/ha ja mediaaniyksikköhinta 2 800 €/ha. Kohteiden keskimääräinen pinta-ala on ollut 10,67 ha.

Aineiston, joka koostuu 128 maakaupasta vuosina 2016–2021, Kivimäki on todennut, että keskihinta on ollut 32,50 €/m² ja mediaanihinta 23,75 €/m². Kohteiden keskimääräinen pinta-ala on ollut 3 407 m². Vertailuaineisto sisältää myös rakennettuja kohteita, joten nämä yksikköhinnat eivät vastaa pelkän tonttimaan arvoa.

Blomqvist suoritti täydentävän tutkimuksen voidakseen paremmin arvioida lomatonttien hintoja. Kattavamman aineiston saamiseksi mukaan otettiin rakentamattomien rantatonttien kaupat Vaasan koko saaristossa ja Maalahden pohjoisessa saaristossa

vuosina 2002–2022. Myös sellaiset kaupungit, joissa rakennuksia ei kuulunut kohteeseen, tai vain arvottomia rakennuksia on kuulunut kohteeseen, on otettu mukaan. Suvun sisäiset kaupungit eivät kuulu aineistoon.

Tästä on muodostunut aineisto, jossa on yhteensä 34 maakauppaa. Hinant on oikaistu elinkustannusindeksillä.

Todetaan, että keskihinta on ollut 16,30 €/m² ja mediaanihinta 14,46 €/m².

Kohteiden keskimääräinen pinta-ala on ollut 3 818 m².

Saarella sijaitsevia kohteita ilman kiinteää tieyhteyttä on tarkasteltu omana ryhmänään. Lisäksi todettiin, että Maalahden ja Vaasan markkinat poikkeavat toisistaan tonttien suuruuden osalta.

Tilastot pääryhmittäin:

- Ei tieyhteyttä Vaasan alueella, 21 kpl:
Keskiarvo: kauppahinta 47 857 €, pinta-ala 3 194 m², yksikköhinta 18,38 €/m²
- Kiinteä tieyhteys Vaasan alueella, 8 kpl:
Keskiarvo: kauppahinta 71 978 €, pinta-ala 4 035 m², yksikköhinta 22,05 €/m²
- Pohjoinen Maalahti, 5 kpl:
Keskiarvo: kauppahinta 39 378 €, pinta-ala 6 090 m², yksikköhinta 7,38 €/m²

Mitään sellaisia kauppajoja ei ole aineistossa, jotka koostuvat pelkistä vesialueista tai pelkästään kitu- ja joutomaasta. Kyseisten alueiden yksikköhinnat ovat suhteellisen matalat, mutta koska tässä on kyse erittäin suurista pinta-aloista, nekin tulee ottaa huomioon.

Maanmittaustoimitukset:

Sundomissa suoritetaan vuosittain muutama yhteisen vesijätön lunastus. Siten lomakiinteistöjen rantoihin rajoittuvien vesijätöjen yksikköhinnaksi on vahvistettu 6–7 €/m². Yhdessä tapauksessa yhteistä maa-alueetta on lunastettu rakennuspaikan lisämaaksi yksikköhintaan 12 €/m².

Kahdessa tapauksessa on lunastettu omarantainen lomarakennuspaikka kokonaisuudessaan. Näissä tapauksissa lunastushinnaksi on vahvistettu 40 000 € (11 €/m²) saarella sijaitsevan rakennuspaikan osalta ja 55 000 € (27,50 €/m²) kiinteän tieyhteyden omaavan rakennuspaikan osalta.

Lunastustoimituksissa joutomaan korvaukseksi on yleisesti määritetty yksikköhinta 30–50 €/ha.

Vuokratut lomarakennuspaikat:

Osakaskunta on antanut vuokralle monia rakennuspaikkoja sekä niiden lisäalueita. Rakennuspaikat sijaitsevat mantereella ja saarilla, sekä joissakin tapauksissa luonnonsuojelualueiden sisäpuolella. Vuokrasopimuksissa on ilmoitettu kunkin vuokra-alueen pinta-ala, mutta ne eivät sisällä karttoja, jotka ilmaisivat vuokra-alueiden tarkat rajat. Rajoja ei myöskään ole määritetty ranta-asemakaavassa tai muussa vastaavassa käyttösuunnitelmassa. Rakennuspaikkojen sijainti ja laajuus on siten todettu osakaskunnan verkkosivustolta ja voimassa olevien vuokrasopimusten luettelosta. Ainoastaan jo rakennetut tai rakennusluvan saaneet rakennuspaikat on huomioitu.

Lomarakennuspaikan markkina-arvo määräytyy mm. tontin rakennusoikeuden ja pinta-alan, etäisyyden palveluihin, tonttimaan ja rannan laadun sekä rannan ilmansuunnan mukaan. Tämän toimituksen puitteissa ei ole suoritettu yksittäisten rakennuspaikkojen inventointia.

Todetaan, että Sundomissa sijaitsevien vuokratonttien pinta-alat ovat keskimäärin huomattavasti pienempiä kuin vertailuaineston kohteet, eikä mikään niistä ole erilliseksi eroteltu kiinteistö. Kukin yksittäinen tontti vastaa kuitenkin yhtä lomarakennuksen rakennusoikeutta, joka antaa sille perusarvon. Erojen tulee kuitenkin näkyä hinnoittelussa, joten keskihintatason arvioidaan olevan noin 15 % matalampi kuin vertailuaineiston keskiarvo.

Saatavilla olevien kauppahintatilastojen ja suoritettujen lunastusten perusteella keskimääräisen 2 000 m² suuruisen vuokratun rakennuspaikan, jolla on tieyhteys, hinnaksi arvioidaan siten noin 60 000 € ja vastaavan rakennuspaikan, jolla ei ole tieyhteyttä, noin 40 000 €.

Kun yksittäisen lomarakennuspaikan vuokrasopimuksen mukainen pinta-ala ylittää tai alittaa 2 000 m², tarkistetaan tieyhteydellisen rakennuspaikan hintaa +/- 7,50 €/m² ja tieyhteydettömän rakennuspaikan hintaa +/- 5,00 €/m².

Osa lomarakennuspaikoista sijaitsevat luonnonsuojelualueella. Voimassa olevat suojelusäännökset eivät mainittavasti vaikeuta olemassa olevien loma-asuntojen ja niiden lähiympäristöjen käyttöä ja tavanomaista ylläpitoa. Sen sijaan on epätodennäköisempää, että lisähyödyntäminen olisi jatkossa sallittua suojelualueilla. Rajoitusten ja epävarmuustekijöiden oletetaan jossain määrin laskevan tonttien houkuttelevuutta ja markkina-arvoa. Tästä syystä luonnonsuojelualueilla sijaitsevien rakennuspaikkojen hintaa lasketaan yleisesti 25 %.

Osakkaina on myös yksittäisiä rakennuspaikkoja ilman rantaa. Nämä palvelevat lähinnä yleishyödyllisiä rakennuksia ja laitoksia. Niiden arvo lasketaan yksikköhinnan 12 €/m² mukaisesti.

Maa- ja metsätalousmaa:

Suuremmat yhtenäiset metsäalueet ovat ajantasaisen metsäsuunnitelman piirissä. Metsän maapohjan yksikköhinnaksi on arvioitu 400 €/ha. Istutukset ja nuoret metsät on arvioitu Tapion taulukoiden perusteella, mutta jyrkempien puustojen tukkipuu on arvioitu keskikantohinnan mukaisesti viimeisten kolmen vuoden ajalta.

Pienempien metsäalueiden osalta, jotka eivät kuulu metsäsuunnitelman piiriin, on oletettu keskihinta 3 900 €/ha puusto mukaan lukien.

Saarella ilman kiinteää tieyhteyttä sijaitsevien metsäpalstojen osalta hintoja on korjattu välillä -20 % ja -25 % laatuerojen ja logistiikkahaasteiden takia.

Luonnonsuojelualueilla sijaitsevissa metsissä ei ole mahdollista harjoittaa talousmetsänhoitoa, vaan niillä on lähinnä virkistysarvoa. Näiden osalta on ainoastaan laskettu maapohjan hinta 400 €/ha.

Yhteisten alueiden alueilla on ainoastaan yksi pieni maatalousmaakuvio, joka on hinnoiteltu yksikköhintaan 5 000 €/ha.

Kitu- ja joutomaa:

Puuttomia saaria, alavia rantoja ja soita, joilla on vähäistä kasvillisuutta antavat vähäistä kaupallista tuottoa. Samanaikaisesti ne edustavat kokonaisuutena huomattavia luonto- ja virkistysarvoja. Kyseiset alueet on poikkeuksetta arvioitu yksikköhintaan 100 €/ha. Suuremmat tiet ja laskuojat huomioidaan joutomaana, jonka arvo on 0 €/ha.

Vesialueet:

Kummallakin yhteisellä alueella on erityyppisiä vesialueita, jotka muodostavat suurimman osan kokonaispinta-alasta. Pinta-alallisesti vallitsevina ovat avoimet vesialueet, mutta on

myös suuria alueita, jotka muodostuvat rannanläheisiä selkiä, lahtia ja salmia. Lisäksi alueisiin sisältyy pari lampea mantereella ja kaislikkoisia merenlahtia ja kluuvijärviä saaristossa. Osa ulkosaariston vesialueista kuuluu luonnonsuojelualueisiin. Koska vesialueiden käypää arvoa ei ole mahdollista määrittää käytettävissä olevien kauppahintatilastojen eikä taloudellisen tuottavuuden perusteella, osakaskunnan kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen kaikille kyseisille vesialueille on oletettu keskiarvo 100 €/ha.

Erityisarvoja:

Rannoilla, joilla on kiinteää vesijättömaata ja jotka sijaitsevat rakennettujen lomatonttien edustalla, on odotusarvoa tulevia lunastuksia ajatellen. Näiden arvoksi arvioidaan 6 €/m². Yhteisillä alueilla on joitakin pienvenesatamia ja puistoalue, jotka ovat yhdistysten tai yksityisten hallinnassa. Nykyisin siellä ei ole erillisiä vuokrasopimuksia tai laitoksia osakkaiden omistuksessa, mutta alueilla on kuitenkin käytöstä johtuvaa erityisarvoa. Näiden arvoksi arvioidaan 1,00 €/m².

Mitään mahdollisia uusia rakennusoikeuksia tai muita odotusarvoja ei ole huomioitu arvioinnissa.

Arvioinnin lopputulos esiteltiin asianosaisille.

Asianosainen kysyi onko rakennuspaikkojen pääsyä sähköverkkoon huomioitu arvioinnissa toimitusinsinööri vastasi, ettei kyseistä seikkaa ole huomioitu erikseen.

Ainoastaan olemassa oleva tieverkko on huomioitu. Teknisten verkkojen tulevia laajennusmahdollisuuksia ja niihin liittyviä kustannuksia ei myöskään ole huomioitu.

Päätös Toimitusinsinööri päätti käyttää yllä olevaa arviointia uusien osuuksien laskentaperusteena.

10. Uuden osakasluettelon vahvistaminen

Selvitys Toimitusinsinööri esitteli yhteisten alueiden arviointilaskelman, joka on laadittu edellisessä kappaleessa kerrottujen periaatteiden mukaisesti.

905-876-1-0	Vesialueet	22 042 947 €	92,6 %
905-878-2-0	Yhteiset alueet	1 789 587 €	7,4 %
Yhteensä		24 192 434 €	100 %

Uusi osakasluettelo on laskettu siten, että kiinteistöjen osuudet nykyisiin yhteisiin alueisiin on painotettu kunkin alueen lasketun arvon mukaisesti.

Niiden kiinteistöjen osalta, joilla on osuus ainoastaan toiseen yhteiseen alueeseen, lasketaan vain tämän alueen arvo, joten kiinteistön suhteellinen osuus yhdistetystä yhteisestä alueesta tulee olemaan pienempi kuin aikaisemmin.

Niiden kiinteistöjen osalta, joilla on erikokoiset osuudet kumpaankin yhteiseen alueeseen, huomioidaan ja lasketaan yhteen kummatkin arvo-osuudet uudeksi osuusluvuksi, joka vaikuttaa kiinteistön suhteelliseen osuuteen yhdistetystä yhteisestä alueesta.

Osakaskiinteistöjen enemmistön osalta, joilla on sama osuusluku kummassakin nykyisessä yhteisessä alueessa, ei siten tapahdu mitään muutosta.

Nykyisten yhteisten alueiden osakasluetteloissa osuuksien summat ovat 10,584000, joka vastaa kylien vanhojen manttaalien yhteenlaskettuja määriä. Manttaali ei ole enää

käsitteenä relevantti. Selkeyden parantamiseksi ja tulevien laskelmien helpottamiseksi osuudet muunnetaan siten, että osuuksien summaksi tulee 100,000000.

Uusien osuuksien luettelo esiteltiin asianosaisille sekä näytöltä että paperimuotoisena. Asianosaisille annettiin mahdollisuus kysymysten esittämiseen.

Eräs osallistuja kertoi, että hänen mielestään tietoa oli ollut liian paljon, jotta se olisi ollut sisäistettävissä kokouksen aikana, ja että aineisto olisi pitänyt esitellä jo aikaisemmin. Toimitusinsinööri totesi, että toimituksen tarkoitus ja hinnoitteluperusteet on esitelty huhtikuun osakaskokouksessa. Tämän jäkeen on laskettu arvot ja osuudet, jotka ovat lähinnä teknisluonteisia toimenpiteitä. Lopullinen osakasluettelo varmistui vasta kutsukirjeiden lähettämisen jälkeen, ja se jaettiin siitä syystä ainoastaan osakaskunnalle. Jos mahdollisia laskuvirheitä ilmenee, ne on mahdollista korjata myös toimituksen lopettamisen jälkeen.

Pöytäkirja ja osakasluettelo liitetään toimitusasiakirjoihin ja julkaistaan verkkosivulla, josta ne ovat saatavissa tarkastelua varten. Toimituksen rekisteröinnin jälkeen osakasluettelo ilmestyy myös kiinteistörekisteriin, jonka jälkeen tiedot päivitetään tulevien toimitusten yhteydessä.

Päätös Toimitusinsinööri päätti vahvistaa uuden yhteisen alueen osakasluettelon.

11. Merkinnät ja kaavat

Selvitys

Yksikköön 905-876-1-0 Vattenområden kuuluu määräala tunnuksella 905-876-1-0-M602. Kyseisellä kohteella ei ole sijaintia, vaan se muodostuu luovutetusta yhteisalueosuudesta. Luovutukselle ei ole kirjattu lainhuutoa.

Nykyisiin yhteisiin alueisiin kohdistuu seuraavat merkinnät kaavoista:

- 1) Ranta-asemakaava (905-BA-86)
Vahvistamispäivämäärä: 9.1.1987 905 Rn 871
- 2) Yleiskaava (905-yk1)
Hyväksymis-/vahvistamispäivämäärä: 22.5.1987
Voimaanastumispäivämäärä: 22.5.1987 905 Y 881
- 3) Ranta-asemakaava (905-BA-1585)
Vahvistamispäivämäärä: 17.6.1987 905 Rn 872
- 4) Ranta-asemakaava (905-Kv 84 §)
Hyväksymispäivämäärä: 16.6.2003 POH/104/423/2003
- 5) Yleiskaava (905-yk14)
Hyväksymis-/vahvistamispäivämäärä: 13.12.2011
Voimaanastumispäivämäärä:
18.9.2014 MMLm/25092/423/2015

Päätös Merkinnät kohdissa 2 ja 5 kohdistuvat kumpaankin nykyiseen yhteiseen alueeseen. Määräalaan ja kaavoihin liittyvät merkinnät kohdistetaan yhdistettyyn yhteiseen alueeseen.

12. Käyttöoikeusyksiköt

Selvitys

Yksikköön 905-876-1-0 Vattenområden kohdistuu yhteensä 25 kpl kirjattua merkintää tieoikeuksiin, venevalkamaan, autojen pitämiseen, voimajohtoon ja luonnonsuojelualueeseen liittyen.

Yksikköön 905-878-2-0 Samfällda områden kohdistuu yhteensä 19 kpl kirjattua merkintää tieoikeuksiin ja veden jakoon liittyen. Kiinteistörekisteristä ei ilmennyt mitään yksiköiden välisiä keskinäisiä rasitteita.

Päätös Nykyisiin yhteisiin alueisiin kohdistuvat käyttöoikeusyksiköt siirretään yhdistettyyn yhteiseen alueeseen. Mitään uusia käyttöoikeusyksiköitä ei tässä toimituksessa perusteta.

13. Toimituskustannukset

Selvitys Kiinteistötoimitusmaksu määräytyy Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitushinnaston perusteella. Hinnaston 1.7 kohdan mukaisesti yhteisten alueiden yhdistämisen maksu määrätään osakaskiinteistöjen lukumäärän yhdistämisen jälkeen perusteella. Koska tässä tapauksessa määrä osuu vaihteluväliin 1 001–2 000 kpl, maksu on 6 510 euroa.

Päätös Osakaskunta maksaa kiinteistötoimitusmaksun.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 207–209 §*

14. Asiakirjat

Selvitys Asiakirjat valmistuvat 14 päivän kuluessa ja ne julkaistaan Maanmittauslaitoksen tarkoitusta varten tarjoamalla verkkosivulla. Verkkosivulla ei kuitenkaan saa julkaista osakkaiden henkilötietoja sisältäviä tietoja.

Päätös Asiakirjat lähetetään osakaskunnalle rekisteröinnin jälkeen.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamisasetus 58 §, 60 §*

15. Muutoksenhaku

Selvitys Kaikkien toimitukseen liittyvien asioiden tultua käsitellyiksi, kokous lopetettiin.

Pöytäkirjaan merkitään, että juuri perustetun yhteisen alueen osakaskunta pitää järjestäytymiskokouksensa samassa paikassa klo 12.00 alkaen. Kokouksesta laaditaan erillinen läsnäololuettelo ja pöytäkirja.

Päätös Toimitusinsinööri lopetti toimituksen ja ilmoitti toimituksen päättymisajankohdan, joka käy ilmi oheisesta valitusosoituksesta. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä lukien. Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on ratkaistu.