

**Yhteisten alueiden yhdistäminen**

Kohde:	280-402-878-11 Fiskarläger, båthusplatser m.m, 280-876-1-0 Samfällt vattenområde / Kunta: Korsnäs
Aika:	28.4.2026 klo 14:00
Paikka:	Taklax Urf, Norrängsvägen 21, 66280 Taklax
Toimitusinsinööri:	Carola Edberg
Tiedotettu:	Kokouskutsut on lähetetty 7.4.2026. Kokouskutsut on postitettu kaikille niille osakkaille, joiden yhteystiedot ovat olleet tiedossa. Muille asianosaisille on julkaistu kuulutus 11.4.2026 lehdessä Vasabladet.  Kokouskutsun yhteydessä osakkaat on myös kutsuttu uuden osakaskunnan järjestäytymiskokoukseen. Uusi osakaskunta tulee hallinnoimaan yhdistettyä yhteistä aluetta. Maanmittauslaitos voi kutsua järjestäytymiskokoukseen osakkaiden pyynnöstä.
Läsnäolijat:	Kokouksen osallistujat käyvät ilmi pöytäkirjaan liitetystä luettelosta

**Kokouksen laillisuus**

Selvitys	Kysyttäessä kukaan ei ole vaatinut uskottujen miesten käyttämistä. Kukaan ei ole katsonut toimitusinsinöörin olevan esteellinen tai ilmoittanut esteestä toimitukselle. Ilmoitettiin että toimituskieli on ruotsi, toimituskokous pidettiin ainoastaan ruotsiksi koska kukaan ei ilmoittanut haluavansa, että kokous pidetään myös suomeksi. Toimituspöytäkirja käännetään suomeksi.
Päätös	Toimituksesta on tiedotettu lainmukaisesti, toimitusinsinööri on esteetön, uskottuja miehiä ei käytetä ja kokous on laillinen.

**Maanmittaustoimituksen tarkoitus**

Selvitys	Toimituksen tarkoituksena on seuraavien Korsnäsissa sijaitsevien yhteisten alueiden yhdistäminen:  280-876-1-0 SAMFÄLLT VATTENOMRÅDE 280-402-878-11 FISKARLÄGER, BÅTHUSPLATSER M.M  lisäksi vahvistetaan uusi osakasluettelo yhdistämällä muodostetulle yhteiselle alueelle.  Yhdistäminen käsitellään Harrström-Taklax med flera byars samfälligheterin hakemuksesta. Yhdistäminen on edellytys, jotta yllä mainituilla yhteisillä alueilla voisi olla yhteinen järjestäytynyt hallinto.  Tämän toimituksen yhteydessä ei suoriteta mitään muuta kiinteistönmuodostusta nyt ajankohtaisilla yhteisillä alueilla. Asianosaisia, jotka mahdollisesti toivovat kyseisten asioiden käsittelyä, kehoitetaan hakemaan erillistä kiinteistötoimitusta asian hoitamiseksi.
----------	--

## Edellytykset

Kaksi yhteistä aluetta tai useampi yhteinen alue voidaan yhdistää ja muodostaa uudeksi yhteiseksi alueeksi, jos osakaskunnat päättävät niin. Harrström-Taklax med flera byars samfällighet on vuosikokouksessaan 27.4.2025 käsitelleet yhdistymistä ja päättäneet yksimielisesti hyväksyä yhdistämisen.

Toimitus on tullut vireille Maj-Britt Vilénin jättämästä hakemuksesta. Toimitus on tullut vireille 19.9.2025.

Toimitusinsinööri totesi, että osuuskunnat ovat sopineet ja päättäneet, että edellä mainitut yksiköt yhdistetään. Yllä mainittujen alueiden osakaskunnilla on suurimmaksi osaksi samat osakkaat sekä osaksi niillä on yhteistä rajaa, ja tästä syystä kyseisten alueiden yhdistäminen olisi tarkoituksen mukaista.

Yhteisistä alueista annetun lain (18.8.1989/758) mukaisesti osakaskunta hoitaa yhteisen alueen hallinnon. Osakaskunnan 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 yhteiset alueet, joiden osakaskunnat ovat sopineet yhdistämisestä, voidaan yhdistää muodostamalla niistä uusi yhteinen alue. Koska sellainen sopimus on tehty, lailliset edellytykset haetun toimituksen suorittamiseksi ovat olemassa.

## Arkistotutkimukset

**Selvitys 280–876–1–0 Samfällt vattenområde**

Muodostunut seuraavien alueiden yhdistämisestä 280–878–1–0 tilländningar ja 280–402–876–1 samf. vattenområde 29.2.1996. Osakasluettelo on perustettu 16.5.1998, arkistotunnus 280:1998:3. Osakasluettelo on täydennetty vuosina 2008 ja 2021. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 4110,2121 ha. Palstojen lukumäärä on 5 kpl ja osakaskiinteistöjen määrä on 1225 (4.5.2026).

**280–402–878–11 Fiskarläger, båthusplatser m.m**

Alue on 30.3.1935 rekisteröidyssä vanhan Harrströmin osuuskunnan vesijättömaan jaossa otettu sivuun kaikkien osakkaiden yhteiseksi kalastajanleiriksi, venepaikoiksi jne. Osakasluettelo on laillisesti vahvistettu 13.11.2008, arkistotunnus MML/18516/33/2008. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 23,1312 ha. Palstojen lukumäärä on 22 kpl ja osakaskiinteistöjen määrä on 1218 (4.5.2026).

## Rajankäynti

**Selvitys** Yhteisten alueiden ulottuvuudet ja rajat on todettu rekisterikartalta. 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 rajankäyntiä eikä muuta kiinteistön määritystä.

### Toimituskartta

Selvitys Tämän toimituksen puitteissa ei ole suoritettu mitään maastotöitä osallisten rekisteriyksiköiden kartoittamiseksi. Kokouksessa esitettiin rekisterikarttaan perustuvia karttakuvia.

Päätös Toimituskartta laaditaan vain niistä alueista mistä rajoja poistuu, ei koko yhteisestä alueesta. Toimituskarttaa perustuu rekisterikartta aineistoon.

### Yhteisten alueiden yhdistäminen

Selvitys Yhdistäminen on edellytys, jotta alla mainituilla yhteisillä alueilla voisi olla yhteinen hallinto.

Yhteinen alue		Maa-alue	Vesi-alue
Rnr	Nimi		
280-876-1-0	Samfällt vattenområde	50,2121	4060,0000
280-402-878-11	Fiskarläger, båthusplatser m.m	23,1312	
	<b>Yhteensä</b>	73,3433	4060,0000

Päätös Toimitusinsinööri päätti yhdistää edellä mainitut yhteiset alueet. Yhdistämisessä muodostetaan uusi yhteinen alue 280-876-1-1 Harrström-Taklax med flera byars samfällighet.

### Yhteisten alueiden jyvitys

Selvitys Todettiin, että osakaskiinteistöjä on yhteensä 1262 kpl (4.5.2026). Toimituksen kahden yhteisen alueen osakasluettelot ovat osittain samanlaiset, 37 kiinteistöllä ei ole osuuksia alueeseen 280-876-1-0 ja 44 kiinteistöllä ei ole osuuksia alueeseen 280-402-878-11.

Koska nykyiset osakasluettelot poikkeavat toisistaan, osuudet ovat tarpeen jyvittää ja laskea uudelleen, jotta olisi mahdollista laatia osakasluettelo yhdistetylle yhteiselle alueelle. Jyvitys suoritetaan antamalla kullekin alueelle rahallinen arvo.

#### Arviointiperusteet:

Toimitusinsinööri selosti arvioinnin perusmenetelmiä. Arvioinnin apuna on käytetty kiinteistörekisterikarttaa, kaavoja, ortokuvia ja kauppahinta rekisteriä sekä osakaskunnan antamia tietoja vuokratuloista.

Arviointia ei suoriteta yksityiskohtaisesti kohteittain, vaan summittaisesti ja vain kyseisten yhteisten alueiden yhdistämisen mahdollistavassa laajuudessa. Yksittäisten osakohteiden hinnat yhteisten alueiden sisällä eivät ole ehdottomia, eikä niihin siten tule viitata tulevien toimitusten tai maakauppojen yhteydessä tehtävässä hinnoittelussa.

**Vapaa-ajan asuntojen tonttimaa**

Rakentamattomien vapaa-ajan tonttien hinnoista on tehty selvitys kauppahintarekisteristä. Kauppoja koko Korsnäsin alueelta otettiin mukaan, tuloksena oli materiaali, joka koostuu 24 kaupasta vuosien 2017 ja 2025 väliltä. Näitten kauppojen keskihinta oli 7,30 €/m<sup>2</sup>. Sukulaisten väliset kaupat ei otettu mukaan. Toimituksen osakaskunnilla on vapaa-ajan tontteja missä rakennukset eivät kuulu yhteiselle alueelle.

**Metsämaa**

Metsämaan hinnoista on tehty selvitys kauppahintarekisteristä. Kauppoja lähialueelta tutkittiin, tämä tuotti materiaalin, joka koostuu 43 kaupasta vuosien 2017 ja 2025 väillä. Näitten kauppojen keskihinta oli 0,34 €/m<sup>2</sup>. Sukulaisten väliset kaupat ei otettu mukaan.

**Vesijättömaa**

Vuosina 2015–2025 Harrström-Taklax med flera byars samfälligheterin vesialueella tehtiin 14 vesijättömaan lunastusta. Hinta näissä toimituksissa oli 2,00–3,00/m<sup>2</sup> € RA maasta, keskihinta 2,83 €/m<sup>2</sup> ja 0,25–0,50 €/m<sup>2</sup> metsämaasta, keskihinta 0,35 €/m<sup>2</sup>. Vesijättömaan arviointi perustuu yleensä useaan tekijään, mm. vesijättömaan hintaan aikaisemmissa lunastustoimituksissa saman jakokunnan alueella tai sen lähialueella, rannan kuntoon ja ilmansuuntaan, tieyhteyteen jne.

**Vesialue:**

Vesialueita on erityyppisiä, ja ne muodostavat suurimman osan kokonaispinta-alasta. vesialueiden käypää arvoa ei ole mahdollista määrittää käytettävissä olevien kauppahintatilastojen eikä taloudellisen tuottavuuden perusteella. Viitaten vastaavien maanmittaustoimitusten tietoihin vesialueiden keskimääräiseksi arvoksi on määrätty 100 euroa/ha.

**Muut:**

Osuuskunta saa vuokratuloja esimerkiksi venevajojen ja eri alueiden vuokraamisesta. Näistä lasketaan hinta diskonttauksen avulla, käytetään 20 vuotta ja 5 % korko.

**Päätös** Toimitusinsinööri päätti käyttää yllä olevaa arviointia uusien osuuksien laskentaperusteena.

**Yksikön 280-876-1-1 osakasluettelon vahvistaminen**

**Selvitys** Yhteisten alueiden arvon laskenta on tehty edellisen asian periaatteiden mukaisesti seuraavasti:

Yhteinen alue		Arvo	Painoarvo
Rnr	Nimi		
280-876-1-0	Samfällt vattenområde	1 360 032,08	84,99
280-402-878-11	Fiskarläger, båthusplatser m.m	240 214,16	15,01
	<b>Yhteensä</b>	1 600 246,24	100

Uusi osakasluettelo lasketaan siten, että kiinteistöjen osuuksille nykyisiin yhteisiin alueisiin

lasketaan euromääräinen arvo seuraavan kaavan mukaisesti:

osuus / osuudet yhteensä x alueen arvo

Kiinteistökohtaisesti euromäärät lisätään kullekin yhteiselle alueelle. Summa jaetaan uuden yhteisen alueen yhteisarvolla 1 600 246,24 €. Kertomalla osamäärä luvulla 100 saadaan kunkin osakaskiinteistön osuusluku uuteen yhteiseen alueeseen 280-876-1-1 Harrström-Taklax med flera byars Samfällighet.

Ennestään tuttu manttaalin käsite ei ole enää relevantti. Ymmärryksen parantamiseksi ja tulevien laskelmien helpottamiseksi viedään kiinteistörekisteriin vain osuusluvut, osuuslukujen summaksi yksikölle 280-876-1-1 tulee 100,000000.

Toimitusinsinööri kysyi, jos osallistujat haluavat, että luettelo uusista osuuksista esitetään näytöllä, osakasluettelo ei näytetty mutta todettiin että aineisto on ollut nähtävillä myös toimituksen verkkosivulla. Kokoukseen oli myös tulostettu yksi osakasluettelo. Asianosaisille annettiin tilaisuus esittää kysymyksiä.

Toimitusinsinööri totesi, että arviointiperusteet on esitelty asianosaisille tässä kokouksessa. Lisäksi on selitetty, kuinka kiinteistöjen osuudet uuteen yhteiseen alueeseen on laskettu. Alustava osakasluettelo laadittiin kutsukirjeiden lähettämisen aikaan. Jos aiempien yhteisten alueiden osakasluetteloita muutetaan ennen tämän toimituksen rekisteröintiä tai jos tarkistuksessa huomataan mahdollisia laskuvirheitä, sellaiset voidaan korjata myös toimituksen lopettamisen jälkeen.

Pöytäkirja ja lopullinen osakasluettelo liitetään toimitusasiakirjoihin ja julkaistaan kutsussa mainitulla verkkosivulla, josta ne ovat saatavissa tarkastelua varten. Toimituksen rekisteröinnin jälkeen osakasluettelo tulee näkyville myös kiinteistörekisteriin, minkä jälkeen tiedot päivitetään tulevien toimitusten yhteydessä.

**Päätös** Toimitusinsinööri päätti vahvistaa uuden yhteisen alueen osakasluettelon. Osuuslukujen kokonaissumma on 100,000000.

#### **Merkinnät ja kaavat**

Selvitys Yhteisen alueen merkinnät ja kaavat selviävät kiinteistörekisteriotteelta.

Päätös Kaavoihin liittyvät merkinnät kohdistetaan yhdistettyyn yhteiseen alueeseen.

#### **Käyttöoikeusyksiköt ja vuokraoikeudet**

Selvitys Yhteisen alueen käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteelta. Yhteisten alueiden rasiustodistukset ovat tyhjä.

Päätös Nykyisiin yhteisiin alueisiin kohdistuvat käyttöoikeusyksiköt siirretään yhdistettyyn yhteiseen alueeseen. Tässä toimituksessa ei perusteta uusia käyttöoikeuksia.

### **Maanmittauslaitoksen lasku**

- Selvitys** Kiinteistötoimitusmaksu riippuu toimitushakemuksen ajankohdasta. Maksu koostu kahdesta osasta, maksu yhdistymisestä sekä maksu arvioinnista.
- Toimitushakemus saapui vuonna 2025. Maksun suuruus ilmenee maa- ja metsätalousministeriön asetuksesta kiinteistötoimitusmaksusta vuonna 2025 (968/2024) maksutaulukosta.
- Päätös** Kiinteistötoimitusmaksu määrätään selvitysosaan kirjatun mukaisesti. Maksu tulee osakaskunnan maksettavaksi. Lasku lähetetään yhteiselle alueelle/Maj-Britt Vilénille.
- Maksaja saa laskun maanmittaustoimituksen rekisteröinnin jälkeen.

### **Asiakirjat**

- Selvitys** Asiakirjat valmistuvat viimeistään 6.5 ja julkaistaan Maanmittauslaitoksen tarkoitusta varten tarjoamalla verkkosivulla. Verkkosivulla ei kuitenkaan saa julkaista asianosaisten henkilötietoja sisältäviä tietoja.
- Päätös** Toimituksen lopettamisen jälkeen asiakirjat lähetetään osakaskunnalle/Jens Bjurbäckille ja Maj-Britt Vilénille sekä niille osakkaille, jotka ovat pyytäneet saada pöytäkirjan.

### **Kokouksen päättäminen**

- Selvitys** Kaikkien toimitukseen liittyvien asioiden tultua käsitellyiksi, kokous lopetettiin klo 14.40. Kirjataan, että juuri perustetun yhteisen alueen osakaskunta pitää järjestäytymiskokouksensa samassa paikassa heti toimituskokouksen jälkeen. Osuuskunnan kokouksesta laaditaan erillinen pöytäkirja, joka laitetaan näkyville osuuskunnan verkkosivuille 60 päivän ajan.
- Päätös** Maanmittausinsinööri lopetti maanmittaustoimituksen. Maanmittaustoimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen valitus on ratkaistu. Sen jälkeen Maanmittauslaitos rekisteröi maanmittaustoimituksen tiedot.

**Valitusosoitus**

Toimituksen päättymisajankohta: 6.5.2026

Yhteisten alueiden yhdistäminen 280-402-878-11 Fiskarläger, båthusplatser m.m, 280-876-1-0 Samfällt vattenområde / Kunta: Korsnäs

**Ohjeet muutoksenhakuun**

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voit hakea muutosta tekemällä kirjallisen valituksen maa- ja metsätalouden 30 päivän kuluessa. Valitus on toimitettava viimeistään maanantaina 8.6.2026 maa- ja metsätalouden aukioloaikana. Valituksen käsittelystä maa- ja metsätaloudessa peritään muutoksenhakijalta 610 euron oikeudenkäyntimaksu. Lisäksi maksettavaksi voi tulla muiden osapuolten oikeudenkäyntikulua.

**Mainitse valituksessa seuraavat asiat:**

- muutoksenhakijan ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa nimi sekä yhteystiedot
- sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää
- mahdollisen todistajan yhteystiedot
- toimitus tai päätös, johon haet muutosta
- mikä asia pitäisi muuttaa ja miten
- perusteet, joilla vaadit muutosta
- todisteet, jotka aiot esittää
- mitä aiot todisteilla osoittaa todeksi
- jos niin haluat; pyyntö asian ratkaisemiseksi ilman suullista pääkäsittelyä
- jos niin haluat; vaatimus vastapuolelle korvata oikeudenkäyntikulusi

Muutoksenhakijan tai valituksen laatijan on allekirjoitettava valitus. Liitä valitukseen tämä ohje ja asiakirjat, joihin vetoat. Toimituksen tai päätöksen asiakirjoja ei tarvitse liittää.

**Valituksen toimittaminen**

Valituksen liitteineen voit lähettää omalla vastuulla sähköpostilla tai postitse. Voit myös viedä valituksen liitteineen maa- ja metsätalouteen tai antaa ne asiamiehen vietäväksi.

**Maa- ja metsätalouden yhteystiedot:**

Aukioloaika 8-16.15  
Pohjanmaan käräjäoikeus  
Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, Vaasa  
Postiosoite: PL 251, 65101 Vaasa  
pohjanmaa.ko(at)oikeus.fi  
029 56 49100

**Määräajan pidentäminen**

Jos et voi tehdä valitusta määräajassa, voit hakea määräajan pidentämistä. Tee hakemus kirjallisesti ja toimita se maa- ja metsätaloudelle ennen valitusajan päättymistä. Kerro hakemuksessa, millä perusteilla haet määräajan pidentämistä.