

Yhteisten alueiden yhdistäminen

Kohde:	946-429-876-3 Vattenområdet, 946-429-878-9 Hamnplats, 946-429-878-10 Nabben hamnplats, 946-429-878-11 Grustäkt / Kunta: Vöyri
Aika:	13.3.2025 kello 14.30
Paikka:	Tottesundin kartano, Tottesund 529, 66640 Maksamaa
Toimitusinsinööri:	Carola Edberg
Läsnäolijat:	Kokouksen osallistujat käyvät ilmi pöytäkirjaan liitetystä luettelosta.

1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouskutsut on lähetetty 20.2.2025. Kokouskutsut on postitettu kaikille niille osakkaille, joiden yhteystiedot ovat olleet tiedossa. Muille asianosaisille on julkaistu kuulutus Vasabladetissa 26.2.2025.

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 yhteisalueain säännösten mukaisesti.

2. 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, toimitusinsinööri piti kokouksen silti molemmilla kielillä kuin paikalla oli myös suomenkielisiä. Toimituspöytäkirja käännetään myös suomeksi.

Päätös Toimituksesta on tiedotettu lainmukaisesti, toimitusinsinööri on esteetön, uskottuja miehiä ei käytetä ja kokous on laillinen.

3. Toimituksen tarkoitus

Selvitys Toimituksen tarkoituksena on seuraavien Vöyri kunnassa sijaitsevien yhteisten alueiden yhdistäminen:

946-429-876-3 Vattenområde
946-429-878-9 Hamnplats
946-429-878-10 Nabben hamnplats
946-429-878-11 Grustäkt

Lisäksi vahvistetaan uusi osakasluettelo yhdistämällä muodostetulle yhteiselle alueelle.

Yhdistäminen käsitellään yhteisalueen Tottesunds samfälligheter 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.

4. Edellytykset

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

Tottesundin jakokunta on vuosikokouksessaan 31.3.2024 keskustellut mahdollisesta yhteisten alueiden yhdistämisestä sekä myös yhdistyminen Tottesunds fiskelag kanssa. Kokous on katsonut, että yhdistäminen tulisi suorittaa. Valittiin hakemisen vastuuhenkilö..

Toimitus on tullut vireille vastuuhenkilön allekirjoittamasta hakemuksesta, joka on saapunut Maanmittauslaitokseen 20.5.2024.

Maanmittauslaitoksen pyynnöstä osuuskunta piti ylimääräisen kokouksen 30.9.2024 missä yhdistyminen hyväksyttiin uudestaan. Osuuskunta on toimittanut käräjäoikeuden todistus siitä että päätöstä ei ole moitittu. Päätös on sen takia saanut lainvoiman.

Toimitusinsinööri totesi, että osakaskunnat ovat sopineet ja päättäneet, että edellä mainitut yksiköt yhdistetään. Yllä mainittujen yhteisten alueiden osakaskunnilla on joiltakin osin jo melkein sama koostumus sekä osittain niillä on yhteistä rajaa, ja tästä syystä kyseisten alueiden yhdistäminen olisi tarkoituksenmukaista.

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 toimitsijamiehineen, 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.

5. Arkistotutkimukset

Selvitys

946-429-876-3 Vattenområde

Alueen 946-429-876-3 osakasluettelo on vahvistettu 6.5.1998, arkistotunnus 497:1998:2. Osakasluetteloiden vahvistamisen jälkeen niitä on täydennetty myöhemmin suoritettujen kiinteistötoimitusten yhteydessä. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 1217,3901 ha. Palstojen lukumäärä on 4 kpl ja osakaskiinteistöjen lukumäärä 403 kpl.

946-429-878-9 Hamnplats

Alueen 946-429-878-9 osakasluettelo on vahvistettu 6.5.1998, arkistotunnus 497:1998:2. Alue on muodostunut lohkomistoimituksessa vuosina 1952-58, toimitusnumero 78174 arkistotunnuksella 2:220+5K. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 0,1100 ha. Palstojen lukumäärä on 1 kpl ja osakaskiinteistöjen lukumäärä 70 kpl.

946-429-878-10 Nabben hamnplats

Alueen 946-429-876-10 osakasluettelo on vahvistettu 6.5.1998, arkistotunnus 497:1998:2. Alue on muodostunut vuosina 1903-1928 tehdyssä vuokra alueiden järjestelyssä. Alue erotettiin silloin yhteiseksi alueeksi kiinteistöille RN:O 2, 10:1-10:41, toimitusnumero 17650 arkistotunnuksella 2:68+3K. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 0,9250 ha. Palstojen lukumäärä on 1 kpl ja osakaskiinteistöjen lukumäärä 262 kpl.

946-429-878-11 Grustäkt

Alueen 946-429-876-11 osakasluettelo on vahvistettu 6.5.1998, arkistotunnus 497:1998:2. Alue on muodostunut vuosina 1903-1928 tehdyssä vuokra alueiden järjestelyssä. Alue erotettiin silloin yhteiseksi alueeksi kiinteistöille RN:O 2, 10:1-10:41, toimitusnumero 17650 arkistotunnuksella 2:68+3K. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 0,7000 ha. Palstojen lukumäärä on 1 kpl ja osakaskiinteistöjen lukumäärä 262 kpl.

6. Rajankäynti

Selvitys

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

Päätös

Tässä toimituksessa ei suoriteta rajankäyntiä eikä muuta kiinteistönmääritystä.

7. Toimituskartta

Selvitys

Tämän toimituksen puitteissa ei ole suoritettu mitään maastotöitä osallisten rekisteriyksiköiden kartoittamiseksi. Toimituskartalla ei ole tarpeellista tai tarkoituksenmukaista osoittaa rajamerkkejä. Alustava toimituskartta esitettiin kokouksessa.

Päätös

Toimituskartta laaditaan rajakarttana rekisterikartta-aineiston perusteella.

8. Yhteisten alueiden yhdistäminen

Selvitys

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

Yhteinen alue		Maa-alue	Vesialue
RNro	Nimi	ha	ha
946-429-876-3	Vattenområde	0,0002	1217,3899
946-429-878-9	Hamnplats	0,1100	
946-429-878-10	Nabben hamnplats	0,9250	
946-429-878-11	Grustäkt	0,7000	
YHTEENSÄ		1,7352	1217,3899

Päätös

Toimitusinsinööri päätti yhdistää edellä mainitut yhteiset alueet. Yhdistämisessä muodostetaan uusi yhteinen alue Tottesunds delägarlag (946-429-876-5).

9. Yhteisten alueiden jyvitys

Selvitys

Todettiin, että osakaskiinteistöjä on yhteensä 417 kpl (13.3.2025). Näistä on 105 kiinteistöä joilla on osuus ainoastaan yhteen toimituksen neljästä yhteisestä alueesta. 50 joilla on osuus kahteen, 256 joilla osuus kolmeen ja kuudella kiinteistöllä on osuuksia kaikkiin neljään.

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

Arviointiperusteet:

Osuuskunta on tehnyt arvioinnin alueista, arviointi hyväksyttiin 30.9.2024 pidetyssä ylimääräisessä kokouksessa. Toimitusinsinööri on tarkistanut arviota käyttäen kiinteistörekisterikarttaa, ilmakuvia sekä metsäkeskuksen keräämää metsävara-aineistoa. 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.

Maanmittaustoimituksia:

Maksamaalla suoritetaan vuosittain muutama vesijätön lunastustoimitus. Hinta on yleensä näissä toimituksissa noin 2-4 €/m², myös vähemmän riippuen vesijätön luonteesta. Osuuskunta arvio että vesijättöä voi lunastaa vielä 10 000 m², hinta arvio 2,50 €/m².

Maa- ja metsätalousmaa:

Osuuskunta arvioi että alueella 946-429-876-3 on metsää ja puustoa noin 40 ha, joka sijaitsee pääasiassa korkeammalla vesijättömaalla ja saarilla. Ilmakuvien perusteella tämä pitää paikkansa. Osuuskunnan arvoin mukaan alueilla on puuta 113m³/ha. LUKEn ai-neiston perusteella puuston keskitilavuus metsämaalla on Pohjanmaalla 146 m³/ha, tieto perustuu vuosina 2019-2023 tehtyyn valtakunnan metsien inventointiin. Saaressa ilman kiinteää tieyhteyttä sijaitsevien metsäpalstojen osalta hintoja on korjattu välillä -20 % ja -25 % laatuerojen ja logistiikkahaasteiden takia.

Muilla alueilla kuin 946-429-876-3 maapohja arvioidaan olevan 600 €/ha, sama hinta mikä on käytetty maantietoimituksessa joka on valmistunut vuonna 2024.

Erikoisarvot:

Alueella 946-429-876-3 Vattenområde on erikoisarvoa johtuen vuokralla olevista kalastuspaikoista, 35 kalastuspaikkaa vuosivuokra 75 €/paikka.
Alueella 946-429-878-9 Hamnplats on erikoisarvoa satamana joka vuokraa laituri- paikkoja, laituri- paikkoja 18 kpl vuosivuokra 120 €/paikka.
Alueella 946-429-878-10 Nabben hamnplats on erikoisarvoa satamana joka vuokraa lai- turipaikkoja, laituri- paikkoja 52 kpl vuosivuokra 120 €/paikka.
Alue 946-429-878-11 Grustäkt on vuokrattu Vöyrin kunnalle, alueen yli kulkee hiihtolatu. Vuosivuokra on pieni.

Vesialueiden käypää arvoa ei ole mahdollista määrittää käytettävissä olevien kauppahintatilastojen eikä taloudellisen tuottavuuden perusteella. Muissa vastaavissa toi- mituksissa kaikille vesialueille on todettu hinnaksi 100 €/ha.

10. Yksikön RNro 946-429-876-5 osakasluettelon vahvistaminen

Selvitys

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

Yhteinen alue		Arvo	Painoarvo
RNro	Nimi	euroa	%
946-429-876-3	Vattenområde	302 950	77,38
946-429-878-9	Hamnplats	22 600	5,77
946-429-878-10	Nabben hamnplats	62 955	16,08
946-429-878-11	Grustäkt	3000	0,77
YHTEENSÄ		391 505	100,00

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 391 505 €. Kertomalla osamäärä luvulla 100 saadaan kunkin osakaskiinteistön osuusluku uuteen yhteiseen alueeseen 946-429-876-5.

Ennestään tuttu manttaalien käsite ei ole enää relevantti. Ymmärryksen parantamiseksi

ja tulevien laskelmien helpottamiseksi viedään kiinteistörekisteriin vain osuusluvut, osuuslukujen summaksi yksikölle 946-429-876-5 tulee 100,000000. Isoimman osakas-kiinteistön osuuslukua korjataan luvulla 0,000037 että kokonaisluvusta saadaan tasan 100,000000.

Toimitusinsinööri kysyi jos osallistujat haluavat että luettelo uusista osuuksista esitetään näytöllä, sitä ei pyydetty, asianosaisille annettiin tilaisuus esittää kysymyksiä. Aineisto on ollut nähtävillä myös toimituksen verkkosivulla www.maanmittauslaitos.fi/TN2025-749833.

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 edellä mainitulla verkkosivulla, josta ne ovat saatavissa tarkastelua varten. Toimituksen rekisteröinnin jälkeen osakasluettelo tulee näkyville myös kiinteistörekisteriin, minkä jälkeen tiedot päivitetään tulevien toimitusten rekisteröinnin yhteydessä.

Päätös

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

11. Merkinnät ja kaavat

Selvitys

Seuraavilla yksiköillä on kaavoja koskevia merkintöjä:

946-429-876-3 Vattenområde, 946-429-878-9 Hamnplats, 946-429-878-10 Nabben hamnplats och 946-429-878-11 Grustäkt:

1) Yleiskaava (945-041008Y1a) Delgeneralplan för Maxmo centrum och Tottesund
Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 20.12.2011. Voimaanastumispäivämäärä: 4.2.2012.

Arkistotunnus MMLm/3292/423/2012

946-429-876-3 Vattenområde:

1) Yleiskaava 945-1/2009/3 generalplan för havsstränder och bosättning
Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 14.6.2005. Voimaanastumispäivämäärä: 30.1.2009

Arkistotunnus MMLm/2169/423/2009

2) Yleiskaava 945-1/2009/5

Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 14.6.2005. Voimaanastumispäivämäärä: 30.1.2009

Arkistotunnus MMLm/2169/423/2009

3) Ranta-asemakaava 479-H22A-13/1

Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 16.1.1996

Arkistotunnus 479 Rn 961

4) Ranta-asemakaava 479-H22A-13/2

Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 16.1.1996

Arkistotunnus 479 Rn 961

5) Ranta-asemakaava 479-H22A-13/3

Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 16.1.1996

Arkistotunnus 479 Rn 961

6) Ranta-asemakaava 479-H22A-13/4

Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 16.1.1996

Arkistotunnus 479 Rn 961

7) Ranta-asemakaava 479-H22A-13/5

- Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 16.1.1996
Arkistotunnus 479 Rn 961
- 8) Ranta-asemakaava 479-H22A-13/6
Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 16.1.1996
Arkistotunnus 479 Rn 961
- 9) Ranta-asemakaava 479-BA-458
Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 1.6.1994
Arkistotunnus 479 Rn 947
- 10) Ranta-asemakaava 479-B-3463
Hyväksymispäivä-/vahvistamispäivä 3.10.1985
Arkistotunnus 479 Rn 851

Päätös Kaavoihin liittyvät merkinnät kohdistetaan yhdistettyyn yhteiseen alueeseen.

12. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttöoikeuksien rajoitukset

Selvitys Seuraavat tieoikeudet rasittavat yksikköä 946-429-876-3:
2005-K17780/1 Karjalotvägen
2005-K17780/2 Karjalotvägen
2005-K18125/2 Peuskovägen
2005-K22802 Stickholmsvägen
2005-K23286 Prästholmsvägen
2005-K24141 Ulotvägen
2005-K25831 Kättalotvägen
2013-K34065
2015-K5559
2022-K22165
Y1998-25896

Yksikköä rasittaa myös seuraava käyttöoikeus:
Båtplats 2006-K33137

Yksikkö on oikeutettu seuraavaan tieoikeuteen:
2022-K22165

Päätös Nykyisiin yhteisiin alueisiin kohdistuvat käyttöoikeusyksiköt siirretään yhdistettyyn yhteiseen alueeseen. Uusia käyttöoikeuksia ei perusteta tässä toimituksessa.

13. Kustannusten osittelu

Selvitys Kiinteistötoimitusmaksu määrätään kiinteänä maksuna riippuen toimitushakemuksen ajankohdasta sekä uuden yhteisen alueen osakaskiinteistöjen lukumäärästä. Toimitushakemus saapui vuonna 2024. Uuden yhteisen alueen osakaskiinteistöjen lukumäärä on 201–500 kpl. Maksun suuruus ilmenee maa- ja metsätalousministeriön asetuksista kiinteistötoimitusmaksusta vuodelta 2024.

Päätös Kiinteistötoimitusmaksu määrätään selvitysosaa kirjatus mukaisesti. Maksu tulee osakaskunnan maksettavaksi. Lasku lähetetään yhteisalueen osakaskunnalle Tottesunds delägarlag /puheenjohtajalle.

14. Asiakirjojen lähettäminen

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

Päätös Toimituksen päättämisen jälkeen asiakirjat lähetetään osakaskunnan puheenjohtajalle sekä niille osakkaille jotka ovat pyytäneet sitä.

15. Muutoksenhaku**Selvitys**

Kaikkien toimitukseen liittyvien asioiden tultua käsitellyiksi, kokous lopetettiin klo 16.15.

Kirjataan, että juuri perustetun yhteisen alueen osakaskunta pitää järjestäytymiskokouksensa samassa paikassa klo 17.00 alkaen. Osakaskunnan kokouksesta laaditaan erillinen pöytäkirja, joka on näkyvillä Vöyrin kunnan verkkosivuilla 20.3.2025-2.4.2025.

Päätös

Toimitusinsinööri lopetti toimituksen ja ilmoitti toimituksen päättymisajankohdan, joka ilmenee oheisesta valitusosoituksesta. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen valitus on ratkaistu.

Toimitusinsinööri Carola Edberg

Valitusosoitus

Toimituksen päättymisajankohta: 27.3.2025

Yhteisten alueiden yhdistäminen 946-429-876-3 Vattenområden, 946-429-878-9 Hamnplats, 946-429-878-10 Nabben hamnplats, 946-429-878-11 Grustäkt / Kunta: Vöyri

Ohjeet muutoksenhakuun

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voit hakea muutosta tekemällä kirjallisen valituksen maa- ja metsäoikeuteen 30 päivän kuluessa. Valitus on toimitettava viimeistään **maanantaina 28.4.2025** maa- ja metsäoikeuden aukioloaikana. Valituksen käsittelystä maa- ja metsäoikeudessa peritään muutoksenhakijalta 610 euron oikeudenkäyntimaksu. Lisäksi maksettavaksi voi tulla muiden osapuolten oikeudenkäyntikulut.

Mainitse valituksessa seuraavat asiat:

- muutoksenhakijan ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa nimi sekä yhteystiedot
- 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 metsäoikeuteen tai antaa ne asiamiehen vietäväksi.

Maa- ja metsäoikeuden yhteystiedot:

Aukioloaika 8 – 16.15
Pohjanmaan käräjäoikeus
Korsholmanpuistikko 43, Vaasa
PL 251, 65101 Vaasa
pohjanmaa.ko(at)oikeus.fi

Määräajan pidentäminen

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