

**Yhteisten alueiden yhdistäminen**

Kohde:	545-402-3-25 Sandtägt, 545-403-876-1 Finby bys vattenområden, 545-403-878-4 Sandplatser, 545-403-878-5 Fiskareplatser, 545-403-878-6 Vattningsplatser / Kunta: Närpiö
Sivutoimitukset:	Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen, 545-402-3-25 Sandtägt
Aika:	25.3.2026 klo 14:00
Paikka:	Finby stationshus, Stationsvägen 14, 64230 Närpes
Toimitusinsinööri:	Carola Edberg
Tiedotettu:	<p>Kokouskutsut on lähetetty 4.3.2026. Kokouskutsut on postitettu kaikille niille osakkaille, joiden yhteystiedot ovat olleet tiedossa. Muille asianosaisille on julkaistu kuulutus 10.3.2026 lehdessä Syd-Österbotten.</p> <p>Kokouskutsun yhteydessä osakkaat on myös kutsuttu uuden osakaskunnan järjestäytymiskokoukseen. Uusi osakaskunta tulee hallinnoimaan yhdistettyä yhteistä aluetta. Maanmittauslaitos voi kutsua järjestäytymiskokoukseen osakkaiden pyynnöstä.</p>
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 Närpiössä sijaitsevien yhteisten alueiden yhdistäminen:
----------	---

545-403-876-1 FINBY BYS VATTENOMRÅDE  
545-403-878-4 SANDPLATSER  
545-403-878-5 FISKAREPLATSER  
545-403-878-6 VATTNINGSPLATSER

lisäksi vahvistetaan uusi osakasluettelo yhdistämällä muodostetulle yhteiselle alueelle.

Yhdistäminen käsitellään Finby Bys samfälligheterin hakemuksesta.  
Yhdistäminen on edellytys, jotta yllä mainituilla yhteisillä alueilla voisi olla yhteinen järjestäytynyt hallinto.

Toimituksen yhteydessä on myös osuuskunnan pyynnöstä tarkoitus liittää osuuskunnan omistama kiinteistö 545-402-3-24 Sandtägt toimituksessa muodostettuun yhteiseen alueeseen.

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

### Selvitys

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

Finby Bys samfälligheter on vuosikokouksessaan 17.4.2025 käsitelleet yhdistymistä ja päättäneet yksimielisesti hyväksyä yhdistämisen.

Toimitus on tullut vireille xxx.xxx ja xxx.xxx jättämästä hakemuksesta. Toimitus on tullut vireille 9.6.2025.

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

### **545-403-876-1 Finby Bys vattenområde**

Osakasluettelon voimaantulopäivä on 28.8.1997, arkistotunnus 3:780. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 215,2698 ha. Palstojen lukumäärä on 9 kpl ja osakaskiinteistöjen määrä on 791 (30.3.2026).

### **545-403-878-4 Sandplatser**

Osakasluettelon voimaantulopäivä on 4.9.1997, arkistotunnus 3:783. Alue on muodostunut 13.10.1908 vahvistetussa isojaonjärjestelytoimituksessa, toimitusnumero 5898. Alue otettu sivuun kiinteistöjen 1-20 yhteistä hiekanottoa paikkaa varten. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 4,4639 ha. Palstojen lukumäärä on 5 kpl ja osakaskiinteistöjen määrä on 792 (30.3.2026).

**545-403-878-5 Fiskareplatser**

Osakasluettelon voimaantulopäivä on 4.9.1997, arkistotunnus 3:783. Alue on muodostunut 13.10.1908 vahvistetussa isojaonjärjestelytoimituksessa, toimitusnumero 5898. Alue otettu sivuun kiinteistöjen 1-20 yhteistä kalastjanpaikkaa varten Algrundetilla, Hundholmenilla ja Nybondörenilla. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 3,1910 ha. Palstojen lukumäärä on 13 kpl ja osakaskiinteistöjen määrä on 792 (30.3.2026).

**545-403-878-6 Vattningsplatser**

Osakasluettelon voimaantulopäivä on 4.9.1997, arkistotunnus 3:780. Alue on muodostunut 13.10.1908 vahvistetussa isojaonjärjestelytoimituksessa, toimitusnumero 5898. Alue otettu sivuun kiinteistöjen 1-20 yhteisiä naudan juottopaikkoja varten. Rekisteröity kokonaispinta-ala on nykytilanteessa 0,9208 ha. Palstojen lukumäärä on 3 kpl ja osakaskiinteistöjen määrä on 792 (30.3.2026).

**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 kiinteistönmäärittäystä.

**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 ja yhteiseen alueeseen liitetystä alueesta, 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		
545-403-876-1	Finby Bys vattenområde	1,2320	214,0378
545-403-878-4	Sandplatser	4,4639	
545-403-878-5	Fiskareplatser	3,1910	
545-403-878-6	Vattningsplatser	0,9208	
	<b>Yhteensä</b>	<b>9,8077</b>	<b>214,0378</b>

**Päätös** Toimitusinsinööri päätti yhdistää edellä mainitut yhteiset alueet. Yhdistämisessä muodostetaan uusi yhteinen alue 545-403-876-4 Finby samfällighet.

### **Yhteisten alueiden jyvitys**

**Selvitys** Todettiin, että osakaskiinteistöjä on yhteensä 793 kpl (30.3.2026). Toimituksen neljän yhteisen alueen osakasluettelot ovat melko samanlaisia, alueilla 545-403-878-4, 545-403-878-5 ja 545-403-878-6 on samat osakkaat. On olemassa yksi kiinteistö, jolla ei ole osuuksia näihin kolmeen alueeseen ja kaksi kiinteistöä, joilla ei ole osuuksia alueeseen 545-403-876-1.

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

Arviointiperusteet:

Toimitusinsinööri selosti arvioinnin perusmenetelmiä. Arvioinnin apuna on käytetty kiinteistörekisterikarttaa, kaavoja, ortokuvia ja kauppahinta rekisteriä.

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. Lähialueella ei ole tehty tarpeeksi kauppoja niin kauppoja koko Närpiön alueelta otettiin mukaan, tuloksena oli materiaali, joka koostuu 26 kaupasta vuosien 2016 ja 2026 väliltä. Näitten kauppojen keskihinta oli 14,09 €/m<sup>2</sup>. Sukulaisten väliset kaupat ei otettu mukaan. Toimituksen osuuskunnilla on vapa-ajan tontteja missä rakennukset eivät kuulu yhteiselle alueelle.

### **Metsämaa**

Metsämaan hinnoista on tehty selvitys kauppahintarekisteristä. Yhteisten alueiden metsämaat sijaitsevat eri puolella Närpiötä niin kauppoja koko Närpiön alueelta tutkittiin, tämä tuotti materiaalin, joka koostuu 72 kaupasta vuosien 2024 ja 2026 väillä. Näitten kauppojen keskihinta oli 0,48 €/m<sup>2</sup>. Sukulaisten väliset kaupat ei otettu mukaan.

### **Vesijättömaa**

Vuosina 2015-2025 Finby byn vesialueella tehtiin ainoastaan 2 vesijättömaan lunastusta. Hinta näissä toimituksessa oli 2,60-3,00/m<sup>2</sup> € RA maasta ja 0,20 €/m<sup>2</sup> metsämaasta. 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.

Päätös Toimitusinsinööri päätti käyttää yllä olevaa arviointia uusien osuuksien laskentaperusteena.

**Yksikön 545-403-876-4 osakasluettelon vahvistaminen**

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

Yhteinen alue		Arvo	Painoarvo
Rnr	Nimi	euro	%
545-403-876-1	Finby Bys vattenområde	135 144,90	30,11
545-403-878-4	Sandplatser	22 061,63	4,91
545-403-878-5	Fiskareplatser	290 077,10	64,62
545-403-878-6	Vattningsplatser	1608,80	0,36
	<b>Yhteensä</b>	448 892,43	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 448 892,43 €. Kertomalla osamäärä luvulla 100 saadaan kunkin osakaskiinteistön osuusluku uuteen yhteiseen alueeseen 545-403-876-4 Finby Samfällighet.

Ennestään tuttu manttaalin käsite ei ole enää relevantti. Ymmärryksen parantamiseksi ja tulevien laskelmien helpottamiseksi viedään kiinteistörekisteriin vain osuusluvut, osuuslukujen summaksi yksikölle 545-403-876-4 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.

### **Kiinteistön liittäminen yhteiseen alueeseen**

**Selvitys** Yhteisen alueen laajentamista varten osakaskunta voi luovutuksen kautta hankkia omistukseen lisäalueen, joka voi olla määräala tai kiinteistö. Määräala liitetään olemassa olevaan yhteisalueeseen toimituksessa, johon sovelletaan mitä lohkomisesta säädetään. Osakaskunnan omistukseen siirtynyt kiinteistö yhdistetään osakaskunnan yhteiseen alueeseen sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa.

Määräalan yhteiseen alueeseen liittämisen ja kiinteistön yhteiseen alueeseen yhdistämisen edellytyksenä on, että liittäminen tai yhdistäminen ei aiheuta epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaaranna kiinteistöjärjestelmän selvyyttä. Lisäksi edellytyksenä on, että määräalaan tai kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai kirjattua eläkeoikeutta tai että määräala tai kiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä. Vapauttaminen kiinnityksistä tapahtuu pantinhaltijoiden suostumuksella.

Hakiessa yhteisten alueiden yhdistämistä osuuskunta haki myös samalla kiinteistön 545–402–3–25 Sandtägt liittämistä uuteen toimituksessa muodostettuun yhteiseen alueeseen.

Arkistotutkimusten mukaan kiinteistö on päätynyt osuuskunnan omistukseen lohkomisessa, jonka toimitusnumero on 26488 ja on rekisteröity 1.12.1928.

Lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön 545–402–3–25 omistaja on Finby skifteslag, y-tunnus 0238679-5. Rastitustodistuksen mukaan kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, mutta kiinteistöllä on yksi vuokraoikeus 545–402–3–25-L.

**Päätös** Kiinteistö 545–402–3–25 Sandtägt liitetään yhteiseen alueeseen 545–403–876–4 Finby samfällighet.

Alue	Nimi	Maa pinta-ala	Vesi pinta-ala
545-403-876-4	Finby Samfällighet	9,8077	214,0378
545-40-3-25	Sandtägt	12,6140	
	Yhteensä	22,4217	214,0378

Kiinteistöllä 545-402-3-25 Sandtägt on tieoikeus tiehen K18535. Johtuen siitä että kiinteistöstä nyt tulee yhteinen alue niin tieoikeus otetaan pois, mutta yhteinen alue tarvitsee metsänsä hoitamista varten myös tulevaisuudessa tietä. Sen takia että tie myös kulkee yhteisen alueen alueella niin on reilua että yhteinen alue saa käyttää tietä myös tulevaisuudessa metsänsä hoitamista varten.

Vuokraoikeus 545-402-3-25-L1 siirretään rasittamaan yhteistä aluetta 545-403-876-4 Finby Samfällighet.

#### **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. Alueen 545-403-876-1 rasiustodistukselta löytyy muu käyttöoikeusyksikkö MML/567349/73/2018.

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

#### **Maanmittauslaitoksen lasku**

Kiinteistötoimitusmaksu riippuu toimitushakemuksen ajankohdasta. Maksu koostuu 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/ xxx.xxx.

Maksaja saa laskun maanmittaustoimituksen rekisteröinnin jälkeen.

## **Asiakirjat**

**Selvitys** Asiakirjat valmistuvat viimeistään 1.4 ja julkaistaan Maanmittauslaitoksen tarkoitusta varten tarjoamalla verkkosivulla. Verkkosivulla ei kuitenkaan saa julkaista asianosaisten henkilötietoja sisältäviä tietoja.

**Päätös** Toimituksen lopettamisen jälkeen asiakirjat lähetetään osakaskunnalle/ xxx.xxx ja niille osakkaille, jotka ovat pyytäneet saada pöytäkirjan.

## **Kokouksen päättäminen**

**Selvitys** Kaikkien toimitukseen liittyvien asioiden tultua käsitellyiksi, kokous lopetettiin klo 15.00.

Kirjataan, että juuri perustetun yhteisen alueen osakaskunta pitää järjestäytymiskokouksensa samassa paikassa heti toimituskokouksen jälkeen. Osuuskunnan kokouksesta laaditaan erillinen pöytäkirja.

**Päätös** Maanmittausinsinööri lopetti maanmittaustoimituksen. Maanmittaustoimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen valitus on ratkaistu. Sen jälkeen Maanmittauslaitos rekisteröi maanmittaustoimituksen tiedot.

### **Valitusosoitus**

Toimituksen päättymisajankohta: 1.4.2026

Yhteisten alueiden yhdistäminen 545-402-3-25 Sandtägt, 545-403-876-1 Finby bys vattenområden, 545-403-878-4 Sandplatser, 545-403-878-5 Fiskareplatser, 545-403-878-6 Vattningsplatser / Kunta: Närpiö

### **Ohjeet muutoksenhakuun**

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voit hakea muutosta tekemällä kirjallisen valituksen maa- ja metsätalouden 30 päivän kuluessa. Valitus on toimitettava viimeistään maanantaina 4.5.2026 maa- ja metsätalouden aukioloaikana. Valituksen käsittelystä maa- ja metsätaloudessa peritään muutoksenhakijalta 610 euron oikeudenkäyntimaksu. Lisäksi maksettavaksi voi tulla muiden osapuolten oikeudenkäyntikuluja.

### **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 metsätalouden tai antaa ne asiamiehen vietäväksi.

### **Maa- ja metsätalouden yhteystiedot:**

Aukioloaika 8-16.15  
Pohjanmaan kärjäoikeus  
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