

LMV
LANT-
MÄTERI-
VERKET

Liljendal ägoreglering

Liljendalin tilusjärjestely

Förrättningsnummer / Toimitusnumero 2021-676240

Begynnelsesammanträde /Aloituskokous

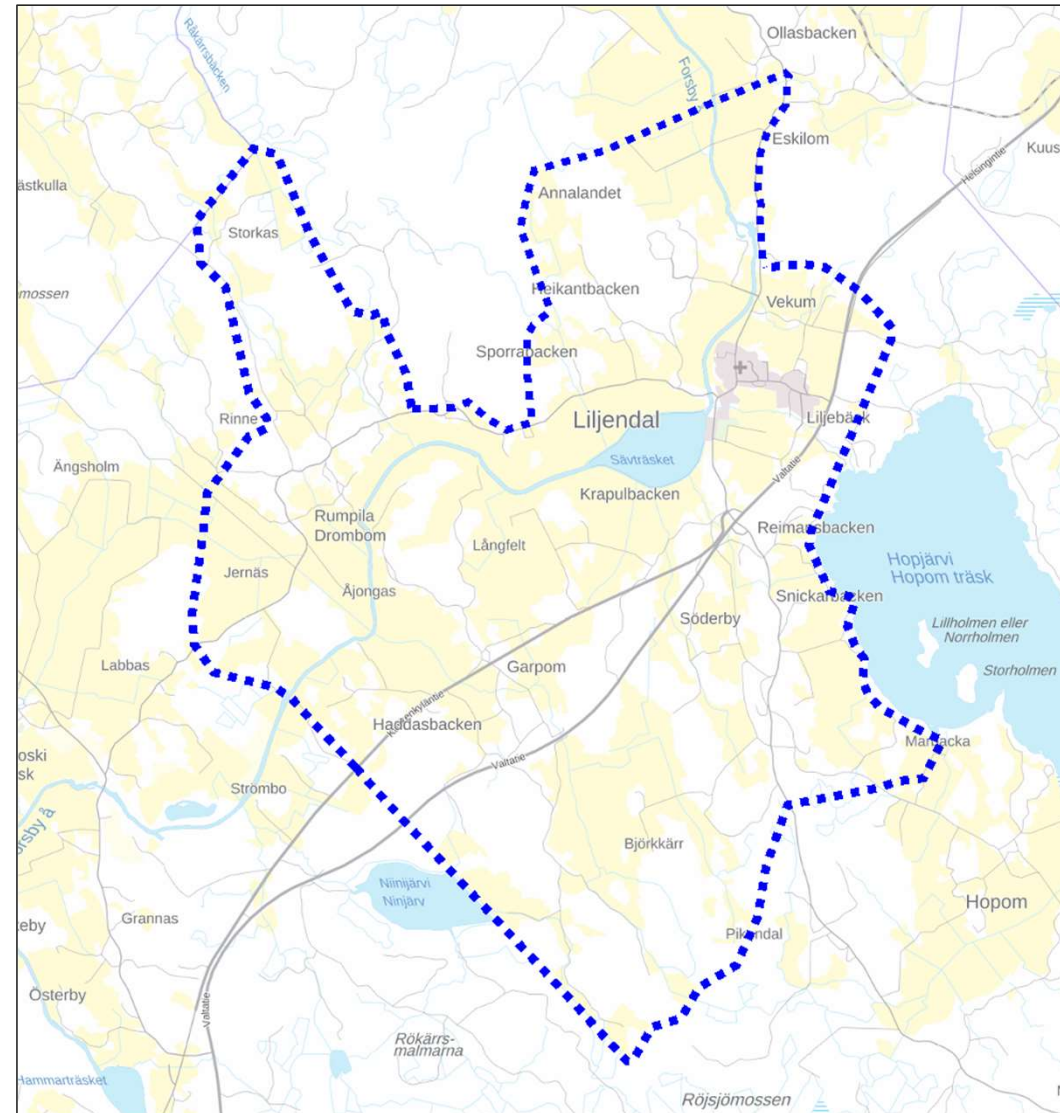
15.5.2024

Katja Kauppi

Sammanträdet laglighet / Kokouksen laillisuus

Kallelsebrev skickades /
Kutsukirjeet lähetetty

24.4.2024



Förrättningsmän / Toimitusmiehet

Fattar beslut i förrättningen / Tekevät päätökset toimituksessa



Katja Kauppi

Förrättningsingenjör /
Toimitusinsinööri



Gunnel Englund

God man /
Uskottu mies
Borgå / Porvoo



Jan-Anders Winqvist

God man /
Uskottu mies
Lovisa / Loviisa

Info om ägoreglering

- Flera sammanträden i förrättningen
- Förrättningsmännen fattar beslut
- Sysslomän (representanter för sakägarna) väljs bland sakägarna
- Samtal med markägarna spelar stor roll
- Man strävar i första hand till förhandlingslösningar -> Aktivitet -> bra resultat

Yleistä tilusjärjestelystä

- Toimituksessa useita kokouksia
- Päätökset tekee toimitusmiehistö
- Asianosaisten joukosta valitaan toimitsijat (maanomistajien edustajat)
- Maanomistajien kuuleminen on keskeisessä roolissa
- Pyritään ensisijaisesti neuvotteluratkaisuihin -> Aktiivisuus -> hyvä lopputulos

Info om ägoreglering

- Gäller vanligtvis 20-30% av åkrarna, alla åkrarna på området byts inte
- Man strävar efter att bibehålla eller öka på markägarnas åkerinnehav med hjälp av tillskottsmark (enligt markägarnas önskan).
- Skillnad i värde mellan åkrarna (skog) beaktas -> beaktas genom ersättningar som betalas mellan markägarna

Yleistä tilusjärjestelystä

- Vaihdot koskevat tavallisesti 20-30% pelloista, kaikki alueen pellot eivät vaihdu
- Maanomistajan peltoala pyritään pitämään samana tai sitä pyritään lisäämään lisämaiden avulla (maanomistajien toiveiden mukaisesti).
- Vaihtuvat pellot (metsät) arvioidaan ja arvojen erot huomioidaan -> tasataan maanomistajien keskinäisin korvauksin

Förrättnings inledning och anhängiggörande

- Ägoregleringsutredning 2019-2020
 - Grundade sig på undersökning av fastighetsägande, åkerskifterregisteruppgifter, flygfoton och markägarintervjuer
- Markägarnas ansökan 2021 -> Ägoregleringsförrättning anhängiggörs
- Skiftesförslag och intervjuer på sommaren 2023

Toimituksen aloittaminen ja vireilletulo

- Tilusjärjestelyselvitys 2019 - 2020
 - Perustui kiinteistöomistus-, ilmakuvakartta- ja peltolohkorekisteritietojen tarkasteluihin sekä maanomistajahaastatteluihin
- Maanomistajien hakemus 2021 -> Tilusjärjestelytoimitus vireille
- Jakoehdotus ja haastatteluita kesällä 2023

Förrättningsens syfte

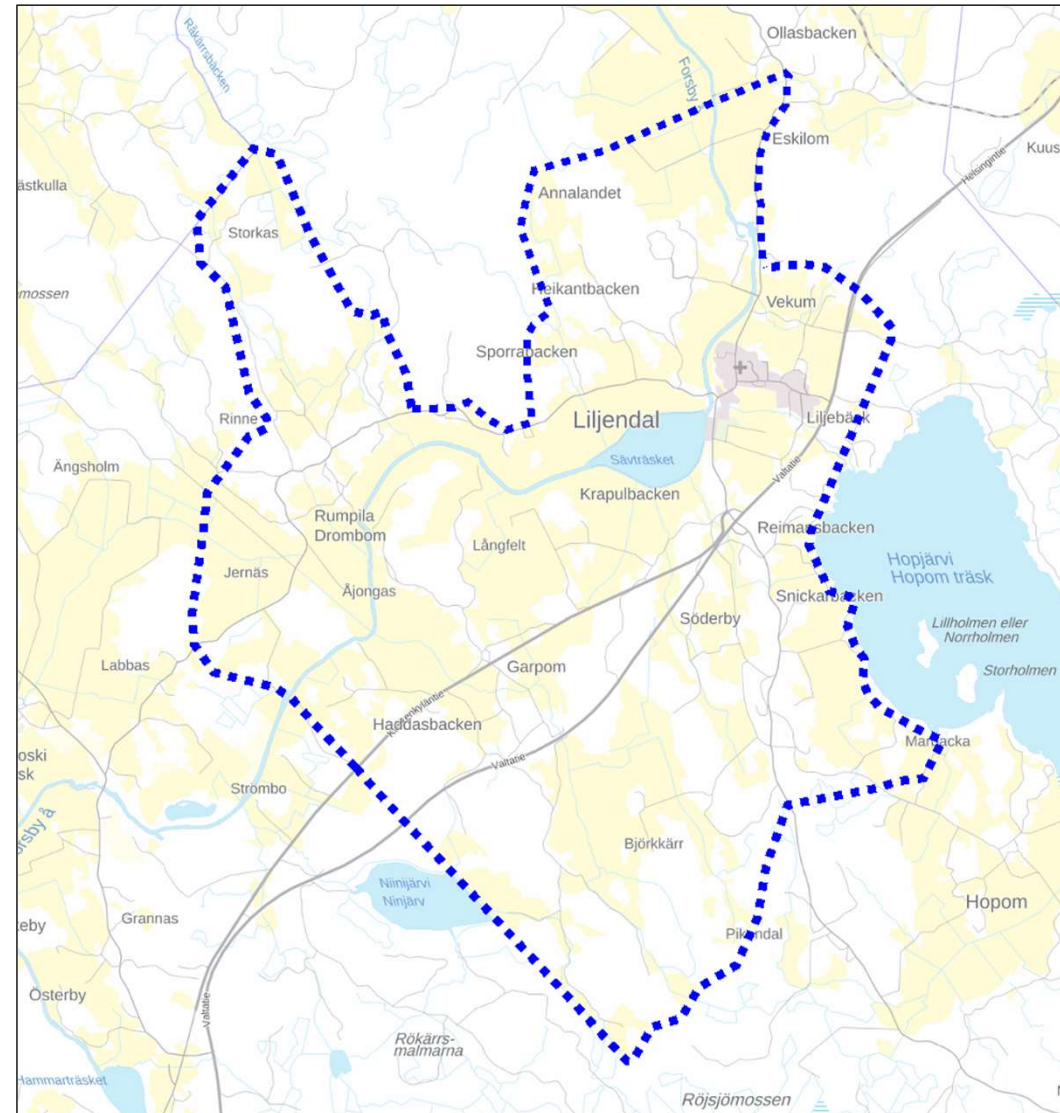
- Syftet är att förbättra skiftesläggningen på åkerområdena i Liljendal, Lovisa
- I praktiken är målet att förkorta körsträckorna och öka åkerskiftenas storlek genom att byta åkerskiftena eller delar av de mellan markägarna

Toimituksen tarkoitus

- Tarkoituksena on parantaa tilussijoitusta Loviisan Liljendalin peltoalueilla
- Käytännössä tavoitteena on kulkumatkojen lyhentäminen sekä lohkokoon kasvattaminen vaihtamalla peltolohkoja tai niiden osia eri maanomistajien välillä.

Preliminär avgränsning av förrättningsområdet /

Alustava toimitusalueen rajaus



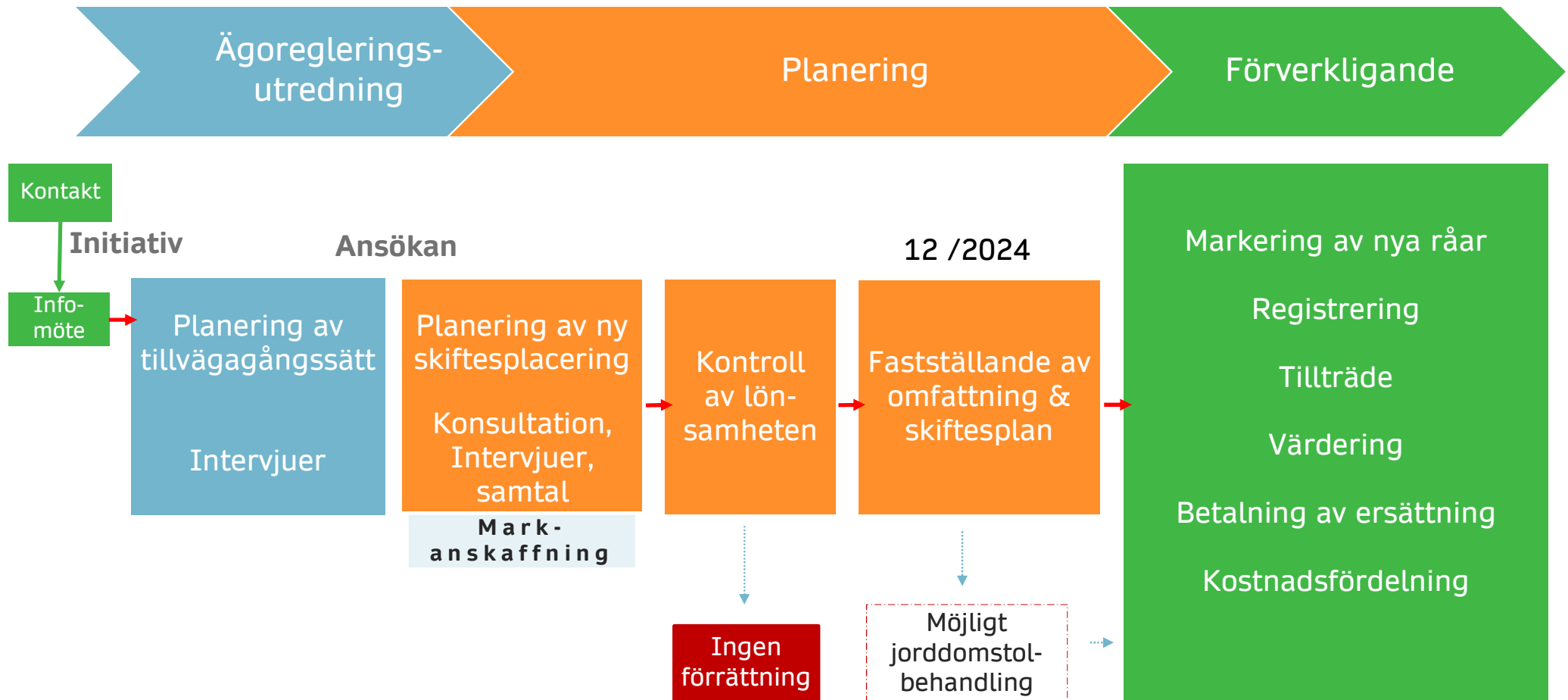
Förrättnings tidsplan

- Skiftesplanering och markägarintervjuer under sommaren och hösten 2024
- **Nästa sammanträde i slutet av 2024** – beslut om skiftesplan, om ägoregleringens förutsättningar uppfylls. Samtidigt beslut om tidspunkt på tillträde av de nya åkerskiftena.
- Terrängarbete, möjliga dikningar / rörläggningar - sommaren 2025
- Värdering och fastställande av ersättningar (likvider) – 2025/2026

Toimituksen eteneminen

- Jakosuunnittelua ja maanomistajahaastatteluita kesän ja syksyn 2024 aikana
- **Seuraava toimituskokous loppuvuonna 2024** - päätös jakosuunnitelmasta, mikäli tilusjärjestelyn edellytykset täytyvät. Tilusten haltuunoton ajankohta päätetään samassa yhteydessä.
- Maastotyöt, mahdolliset ojitukset / putkitukset - kesä 2025
- Arviointi ja korvausten (maksujen) määrääminen – 2025/2026

Skeden i ägoreglering



Vaiheet tilusjärjestelyssä

Tilusjärjestelyselvitys

Suunnittelu

Toteutus

Yhteyden-
otto

Tiedotus-
tilaisuus

Hakemus

12 /2024

Toteutustavan
suunnittelu

Haastattelut

Uuden
tilussijoituksen
suunnittelu
Neuvottelut,
haastattelut,
vuoropuhelu

Maanhankinta

Kannatta-
vuuden
tarkistus

Ei toimitusta

Päätös
laajuudesta
ja jako-
suunnitelmasta

Mahdollinen
maaoikeus-
käsittely

Uusien rajojen merkitseminen

Rekisteröinti

Tilusten haltuunotto

Arviointi

Korvausten maksaminen

Kustannusosittelu

Om skiftesplanering

- Större och/eller bättre form på skiftena
- Antal skiften minskas
- Kortare körsträckor, sträckor med samma riktning

Jakosuunnittelu

- Isommat ja/tai paremman muotoiset lohkot
- Lohkojen lukumäärä pienemmäksi
- Lyhyemmät ja/tai samansuuntaiset kulkumatkat

Markägarintervjuer

- Önskan är att träffa alla markägare och diskutera nuläget och om det finns behov eller önskan av förändringar
- Förrättningsingenjör är på plats i Liljendalgården på fredagen 17.5.2024. **Vänligen boka diskussionstid.**
- Skiftesplanering fortsätter efter sammanträdet, mera intervjuer vid behov

Maanomistajahaastattelut

- Toiveena on, että tapaamme jokaisen maanomistajan kanssa ja yhdessä käymme läpi nykytilanteen sekä muutostarpeet ja -toiveet.
- Toimitusinsinööri on tavattavissa Liljendalgårdenilla perjantaina 17.5.2024. **Varaattehan keskusteluajan.**
- Jakosuunnittelu jatkuu kokouksen jälkeen, lisää haastatteluita tarvittaessa

Överlåta mark mot ersättning

- Lägre beskattning i jämförelse med överlåtelse mellan två privata aktörer
- 30% skatt räknas av 20% av överlåtelsepriset (normalt 30% av 60%)
- Överlåtelsepriset behandlas i ägoregleringen och betalningen sker som ersättning mellan markägarna. Inget köpebrev, ingen lagfartsansökan, ingen överlåtelseskatt, ingen styckningskostnad.
- Kravet för förfarandet är att överlåtelsen stöder ägoregleringens mål

Maasta luopuminen korvausta vastaan

- Kevyempi verotus verrattuna kauppaan kahden yksityisen toimijan välillä
- 30% vero lasketaan 20% luovutushinnasta (normaalisti 30%:n vero 60%:sta)
- Luovutushinta käsitellään tilusjärjestelyssä ja maksu tapahtuu maanomistajien välillä. Ei kauppakirjaa, lainhuutohakemusta, varainsiirtoveroa tai lohkomiskuluja.
- Menettelyn edellytyksenä on, että luovutus tukee tilusjärjestelyn tavoitetta

Värdering av åkrarna som byts

- På basen av områdets medelpris, realiserade köp, köpeskillingsregister
- Prisklasser
- Faktorer i värdering:
 - Kalkningsbehov, markkartering
 - Täckdikning (skick, ålder)
 - Andra egenskaper: t.ex. form, läge, skogsdungar, skuggning...

Vaihtuvien peltojen arviointi

- Pohjana alueen keskihinta, toteutuneet kaupat, kauppahintarekisteri
- Hintaluokat
- Tekijöitä arvioinnissa:
 - Kalkitustarve, viljavuustutkimus
 - Salaojitus (kunto, ikä)
 - Muut ominaisuudet: esim. muoto, sijainti, metsäsaarekkeet, varjostus...

Ägoregleringens förutsättningar

- Nyttan måste vara större än kostnader och olägenheter
- Ägoregleringen får förrättas om det gör möjligt att
 1. förbättra fastighetsindelningen och främja användningen av fastigheter
 2. främja användningen av områdena som staten har köpt för ägoreglering (Gårdbrukets utvecklingsfond)
- Ägoreglering får inte medföra oskäligt men för någon (FBL 67 §)

Tilusjärjestelyn edellytykset

- Hyöty on oltava kustannuksia ja haittoja suurempi
- Tilusjärjestely saadaan suorittaa, jos järjestelyn avulla voidaan
 1. parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä
 2. edistää niiden alueiden käyttöä, jotka valtio on ostanut tilusjärjestelyä varten (Maatilatalouden kehittämisrahasto)
- Tilusjärjestely ei saa aiheuttaa kenelläkään kohtuutonta haittaa (KML 67 §)

Lagstiftning

- Ägoregleringsområdet skall bilda en ändamålsenlig helhet.
- En fastighet som helt används för ett annat ändamål än jord- eller skogsbruk får utan ägarens samtycke tas med i ägoregleringen endast om det är viktigt för att nå syftet med ägoregleringen.
- Vid behov kan bara en del av fastighetens område tas med. (FBL 69§)

Lainsäädäntöä

- Tilusjärjestelyalueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus.
- Kokonaan muussa kuin maa- tai metsätalousskäytössä oleva kiinteistö saadaan ilman omistajan suostumusta ottaa tilusjärjestelyyn vain, jos se on tärkeätä tilusjärjestelyn tarkoituksen saavuttamiseksi.
- Järjestelyyn voidaan ottaa tarvittaessa vain osa kiinteistön alueesta. (KML 69§)

Lagstiftning

- Ägoregleringsområdet skall avgränsas så att området, utöver de lägenheter eller lägenhetsdelar som sökanden äger, **inbegriper sådana områden som det med tanke på en ändamålsenlig ägoreglering är viktigt att ta med**, samt dessutom sådana områden som det är ändamålsenligt att ta med i nyskiftet, om ägarna till dessa områden inte motsätter sig att områdena tas med. (FBF 30 a §)

Lainsäädäntöä

- Tilusjärjestelyalue tulee rajata siten, että siihen otetaan mukaan hakijan omistamien tilojen tai tilanosien **lisäksi sellaiset alueet, joiden mukaan ottaminen on tilusten tarkoituksenmukaisen järjestelyn kannalta tärkeätä**, sekä lisäksi sellaiset alueet, joiden mukaan ottaminen tilusjärjestelyyn on tarkoituksenmukaista, jos näiden alueiden omistajat eivät vastusta alueidensa mukaan ottamista. (KMA 30 a §)

Lagstiftning

- Ägobyte utan avtal kan företas under vissa förutsättningar (FBL 58 §)
- Område av ringa värde kan inlösas under vissa förutsättningar mot full ersättning och tilldelas andra delägare. (FBL 79 §)

Lainsäädäntöä

- Tilusvaihto ilman sopimusta voidaan suorittaa tietyin edellytyksin. (KML 58 §)
- Arvoltaan vähäinen alue voidaan tietyin edellytyksin täyttä korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille. (KML 79 §)

Ändringssökande

- En sakägare får genom besvär hos jorrdomstolen söka ändring i ett avgörande som fattats vid en förrättnig
- När sakägaren kan söka ändring i ett avgörande som fattats vid en sammanträde, finns det anvisningar gällande ändringssökande i slutet av sammanträdetets protokoll.

Muutoksenhaku

- Asianosainen saa hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- oikeuteen
- Kun asianosaisella on mahdollisuus muutoksenhakuun koskien kokouksessa tehtyjä päätöksiä, on toimituskokouksen pöytäkirjan lopussa muutoksenhakuohjeet

Kostnader

- Förrättningsavgift
 - Planering betalas av staten, kostnader för markägarna endast för förverkligande
 - Delas enligt nytta och fakturas efter avslutandet av förrättningen
- Likvidersättning mellan markägarna
 - Ersättningar orsakas av förändringar i areal och värdeskillnader i bytena
 - Betalas i slutskedet av förrättningen
- Möjligt dräneringsprojekt

Kustannukset

- Kiinteistötoimitusmaksu
 - Suunnittelu valtion varoin, kustannukset maanomistajille vain toteuttamisen osalta
 - Jaetaan hyödyn mukaan ja laskutetaan toimituksen lopettamisen jälkeen
- Maanomistajien väliset korvaukset
 - Pinta-alan muutoksista ja eri arvoisten maiden vaihtumisesta aiheutuvat korvaukset
 - Maksetaan toimituksen loppuvaiheessa
- Mahdollinen ojitushanke

Dränering vid ägoreglering

- I projektet kan man göra rörläggningar av rådikena
- Kriterier för statens stöd har förändrats 2024
 - I praktiken stöds inga täckdikningar
- Statens stöd 50 % av kostnaderna

Kuivatustyöt tilusjärjestelyssä

- Hankkeessa voidaan tehdä rajojien putkituksia
- Kriteerit valtion tuelle muuttuneet 2024
 - Käytännössä ei tukea salaojituksiin
- Valtion tuki 50 % kustannuksista

Sysloman

- Markägarnas representater bistår förrättningsmännen > lokalkännedom
- Sluter avtal i skifteslagets namn (dikningsarbete)
- Besluter inte om bytena och värderingen

Toimitsijat

- Maanomistajien edustajat avustavat toimitusmiehiä > paikallistuntemus
- Tekevät sopimukset jakokunnan nimissä (ojitusurakat)
- Eivät tee päätöksiä maiden vaihdoista tai arvoista

Val av sysstomän

- 3 - 5 sysstomän
- Ingen kan bli vald utan eget samtycke
- Sammanträdesarvode

Toimitsijoiden valinta

- 3 - 5 toimitsijaa
- Ketään ei voi vastentahtoisesti valita
- Kokouspalkkio

Förrättningsens websidor

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/TN2021-676240>

Toimituksen nettisivut

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2021-676240>