

Tilusjärjestely

Kohde: Hevosmaan alueen metsätilusjärjestely / Kunta: Ylivieska
Aika: 4.7.2023 kello 9:30
Paikka: Maanmittauslaitos, Ylivieskan palvelupiste, Valtakatu 4, Ylivieska
Toimitusinsinööri: Juhana Cajanus
Uskotut miehet: Eero Juola ja Raimo Rajamäki
Läsnäolijat:

1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouksesta oli tiedotettu 7.6.2023 jakodiarista ilmeneville asianosaisille.

2. Kokouksen laillisuus

Päätös Kukaan ei ole pitänyt toimitusmiehiä esteellisinä eikä ole esittänyt estettä toimitusta vastaan.
Kokous on laillinen.

Lainkohdat Kiinteistönmuodostamislaki 4 §, 11 §

3. Edellytykset ja laajuus

Selvitys Toimitus on tullut vireille 4 maanomistajan hakemuksesta, toimitusmääräys on annettu 26.11.2021.

Selvitys Hevosmaan alueen tilusjärjestelyn mahdollisuuksista esiteltiin maanomistajille 29.11.2021. Selvityksen mukaan tilusjärjestelyllä on mahdollisuuksia nauhamaisen tilusrakenteen parantamiseen noin 570 ha alueella. Muutosten edellytyksenä oli, että selvityksessä esille tulleet maan myynnit ja palstojen liittämiset yhteismetsään toteutuvat.

Ensimmäinen jakoehdotus esiteltiin huhtikuussa 2022. Jakosuunnitelma oli laadittu tilusjärjestelyselvityksen mukaiselle 560 ha alueelle. Suunnitelmaan esitti mielipiteensä 23 maanomistajaa. Palautteen perusteella todettiin, ettei koko alueella ole riittävästi kannatusta muutoksiin. Toinen jakoehdotus esiteltiin tammikuussa 2023. Kolmas jakoehdotus lähetettiin kokouskutsun mukana kesäkuussa 2023. Ehdotukset ovat sisältäneet ehdotukset tilusten muutoksista ja alustavista tilikorvauksista. Maanomistajat ovat voineet ottaa kantaa suunnitelmiin henkilökohtaisissa kuulemistilaisuuksissa.

Jakosuunnitelma on laadittu ja sitä on korjattu maanomistajien antaman palautteen perusteella. Toimitusalue on rajattu siten, että siihen sisältyvät maanomistajien toivomat ja tilusjärjestelyn toteuttamisen kannalta tärkeät tilukset.

Jakosuunnitelman mukaan toimitusalueen kokonaispinta-ala on 330 ha, mistä vaihtuvaa metsää noin 141 ha ja peltoa 5,6 ha. Toimitusalueessa on mukana yhden käyttöyksikön eri rekisteriyksikköjen tiluksia noin 42 ha, jotka ovat mukana sen takia, että tilojen yhdistämisessä voidaan muuttaa tilusten rajoja ja sijainteja niin, että kustakin palstasta muodostuu yhden rekisterikiinteistön palsta. Tällä alueella vaihtuva alue ei ole mukana em. vaihtuvassa alassa.

Jakosuunnitelmassa metsäpalstojen keskikoko kasvaa 4,63 hehtaarista 7,63 hehtaariin ja peltolohkojen keskikoko kasvaa 1,62 hehtaarista 3,5 hehtaariin. Talouskeskuksen ja peltolohkojen välinen etäisyys lyhenee 3,7 kilometristä 2,2 kilometriin.

Järjestelyssä ei toteuteta tie- ja kuivatushankkeita. Hankkeen arvioidut kustannukset ovat pienemmät, kuin jakosuunnitelmaehdotuksen mukaiset hyödyt. Hyödyt ovat noin 12 % hankkeen kustannuksia suuremmat.

Päätös

Laaditut selvitykset osoittavat, että tilusjärjestelyyn suunnitellulla alueella:

- Alueen metsäpalstat ovat muodoltaan ja sijainniltaan epätarkoituksenmukaisia.
- Alueen peltotilukset ovat hyvin pieninä lohkoina, mistä aiheutuu haittaa kiinteistöjen tarkoituksenmukaiselle käyttämiselle.
- Tilusjärjestelyllä voidaan olennaisesti parantaa kiinteistöjen tilussijoitusta.
- Hankkeen hyödyt ovat suuremmat kuin toimenpiteiden kustannukset ja niistä aiheutuvat haitat. Hanketta voidaan pitää yksityis- ja kansantaloudellisesti kannattavana, koska tilusjärjestely alentaa metsä- ja maatalouden tuotantokustannuksia ja järkeistää tuotantovälineiden käyttöä.
- Tilusjärjestely parantaa alueen tie- ja kuivatusolojen tarkoituksenmukaisia toteuttamismahdollisuuksia.
- Tilusjärjestelystä ei aiheudu kiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa.

Toimitusmiehet harkitsivat, että kiinteistönmuodostamislain mukaiset edellytykset uusjaon suorittamiselle ovat olemassa ja päättivät käynnistää uusjaon jakosuunnitelman mukaisella alueella.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 14 §, 67-70 §, Kiinteistönmuodostamisasetus 30a §

4. Jakosuunnitelman laatimisperiaatteet

Selvitys

Jakosuunnitelma on laadittu ja sitä on korjattu maanomistajien antaman palautteen perusteella. Laatimisen lähtökohtana ovat olleet maanomistajien esittämät toiveet järjestelystä, alueella oleva tiestö ja mahdollisimman toimivan kiinteistörakenteen luominen. Suunnitelmassa on huomioitu erilaiset kiinteistöjen käyttötarkoitukset. Lähtökohtaisesti kukin muodostettava kiinteistö saa osittelun mukaisen tilusmäärän jaettavia tiluksia. Osittelun mukaisesta tilusmäärästä on voitu KML 77 §:n nojalla poiketa 20 %, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisen kiinteistöjen muodostamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Osakkaan suostumuksella poikkeaminen on voinut olla suurempaakin, jolloin tiluksistaan vapaaehtoisesti luopuvien alueita lunastetaan tilikorvausta vastaan.

5. Jakoperuste ja tilusten arviointi

Selvitys

Kiinteistönmuodostamislain mukaan uusjaon jakoperusteena käytetään tilusten kokonaisarvoja (tilusten maapohja, puusto, yhteisalueosuudet, rakenteet yms.), mikäli kaikki saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat tai jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi.

Jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia nautintansa mukaan niin, että hänen jakoon luovuttamiensa tilusten kokonaisarvo ja jaossa saamiensa tilusten kokonaisarvo vastaavat toisiaan.

Jakosuunnitelman pohjana oleva tilusten arviointi on tehty määrittämällä tiluksille kokonaisarvo tuottoarvoperusteisesti. Toimitusinsinööri esitteli arviointiperusteet. Tilusten kasvu- paikka- ja puustotiedot on kerännyt avointa metsävaratietoa apuna käyttäen kuvioittaisena relaskooppiarviointina 2022 Metsäsuunnittelu Hollanti Oy / Asko Mäkelä. Näiden tietojen perusteella tilusten tuottoarvot on laskenut maanmittauslaitoksen metsätalousinsinööri Heikki Ala-aho. Peltojen osalta hinnoittelu perustuu maanomistajien kesken neuvoteltuun sopimukseen.

Päätös

Jakoperusteena käytetään jaettavan omaisuuden kokonaisarvoa. Hinnoittelu vahvistetaan tilikorvauspäätöksessä loppukokouksessa.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 77 §*

6. Jakosuunnitelman vaikutukset

Selvitys Jakosuunnitelmassa metsäpalstojen määrä vähenee 56:sta 34:ään ja keskikoko kasvaa 4,63 hehtaaria 7,63 hehtaariin, eli 65 %. Järjestelyalueeseen sisältyy myös 10 ha peltoa, jolla peltolohkojen määrä vähenee 13:sta kuuteen ja keskikoko kasvaa 1,62 hehtaaria 3,50 hehtaariin. Lohkojen keskietäisyys lyhenee 3,66 kilometristä 2,21 kilometriin. Alueelta lakkaa yksi kahdessa palstassa oleva yhteinen alue, joka liitetään viereisiin kiinteistöihin. Vaihtuvaa aluetta on 147 ha, josta metsää on 141 ha ja peltoa 6 ha. Tilusjärjestelyn yhteydessä ei toteuteta tienrakennus eikä kuivatushankkeita. Järjestely mahdollistaa niiden tarkoituksenmukaisemman toteuttamisen, kun kiinteistö rakenne paranee.

7. Lunastettavat kiinteistöt ja yhteisalueosuudet

Selvitys Jakosuunnitelman mukaan seuraavat kiinteistöt lakkaavat, kun niiden tilukset liitetään muihin kiinteistöihin.

977-403-45-95 Mäntykangas

Kiinteistöllä ei ole osuuksia yhteisiin.

977-403-2-72 Majametsä

Jakosuunnitelman mukaan kiinteistön alueen saa pääosin K59

Osuus yhteiseen: 977-403-878-8 Savimaa ja pyykinpesupaikka 0,0132/1,0000

Päätös Kiinteistön 977-403-2-72 Majametsä osuudet yhteiseen alueeseen siirretään kiinteistölle K59 (977-403-3-126 Alaranta). Siirrettävän yhteisalueosuuden arvo on vähäinen verrattuna kiinteistön maatilusten arvoon, joista määrätään lopulliset korvaukset myöhemmin tilikorvausten yhteydessä. Siirrettävästä yhteisalueosuudesta ei määrätä erikseen korvauksia maksettavaksi.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 20 §*

8. Yhteisen alueen lunastus

977-404-878-4 Yhteiset maa-alueet

Yhteisen alueen palsta 0,1471 ha sijaitsee kiinteistön K37 (977-404-5-31 Uusitalo) sisällä. Kiinteistön omistaja on ilmoittanut haluavansa lunastaa alueen.

Yhteisen alueen palsta 0,0567 ha sijaitsee kiinteistön K27 (977-404-5-62 Halttunen) sisällä. Kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet haluavansa lunastaa alueen.

Päätös Lopullisen jakosuunnitelman mukaisesti lunastetaan yhteinen alue 977-404-878-4 Yhteiset maa-alueet. Alueilla ei ole enää käyttöä yhteisenä alueena. Alueiden liittäminen esityksen mukaan viereisiin kiinteistöihin on alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 141 §*

9. Yhteismetsään liittyminen

Selvitys Käyttöyksiköiden K17, K31, K41 ja K45 omistajat liittävätkö kokonaan tai osaksi tiluksiaan Pyhä-Kala yhteismetsään. Yhteismetsään liitettäviä tiluksia on tässä toimituksessa käsitelty yhtenä kokonaisuutena ja ne on sijoitettu siten, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisen alueen. Alueesta muodostetaan yhteinen alue, joka liitetään eri toimituksessa Pyhä-Kala yhteismetsään.

10. Kiinteistöjen yhdistämiset

Selvitys Jakosuunnitelmassa on esitetty jako-osakkaille muodostuvat kiinteistöt.

Päätös Kiinteistöt yhdistetään jakosuunnitelmapäätöksen yhteydessä, mikäli maanomistaja on yhdistämistä hakenut ja yhdistämiselle on edellytykset. Muussa tapauksessa maanomistajalle muodostetaan useampia kiinteistöjä.

11. Päätös jakosuunnitelmasta

Selvitys Keskustelun jälkeen asianosaiset eivät esittäneet muutosehdotuksia jakosuunnitelmaan.

Päätös Toimitusmiehet vahvistivat lopullisen jakosuunnitelman sellaisena kuin se on lähetetty maanomistajille kokouskutsun mukana. Lopulliset toimituskartat, lähtötilanneasiakirja ja jakokirja valmistuvat myöhemmin toimituksen maastotöiden ja rekisteröinnin jälkeen.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 88 §, 89 §*

12. Tilusten haltuunotto

Selvitys Eu-peltotukien sopimuskausien (mm. kasvipeitteisyys) vuoksi peltotilusten vaihtuminen on tarkoituksenmukaista tapahtua 30.4.2024 jälkeen. Metsien osalta palstojen vaihtuminen voi tapahtua vuoden vaihteessa.

Päätös Jakosuunnitelman mukaiset metsätilukset vaihtuvat 1.1.2024. Peltotilukset vaihtuvat 1.5.2024. Maanomistajat voivat sopia keskenään tilusten haltuunotosta aikaisemmin.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 88 §*

13. Tilusten käytön rajoitukset

Selvitys Toimitusinsinööri selosti asianosaisille kiinteistönmuodostamislain 177 §:n määräykset.

Päätös Metsän hakkuu myytäväksi, rakennusten rakentaminen ja maa-aineistenotto on luvanvaraista jakosuunnitelmassa vaihtuvaksi päätetyillä tiluksilla. Edellä mainittujen toimenpiteiden toteuttamiseen tulee asianosaisten hakea toimitusmiehiltä kirjallista lupaa tai asiasta on sovittava maanomistajien kesken. Rajoitukset ovat voimassa tilusten haltuunottoon asti.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 177 §*

14. Tilusten arviointi ja korvaukset

Selvitys Mikäli maanomistajan tilusten arvo uusjaon jakosuunnitelmassa pienenee tai suurenee, suoritetaan erotuksesta rahakorvaus. Lopullinen jakosuunnitelma sisältää arvion korvauksesta. Korvausten määrä tarkentuu tilusten pinta-alojen tarkentumisen myötä.

Keskusteltiin arvioinnissa käytettävästä hinnoittelusta. Ennen kokousta lähetetyssä jakosuunnitelmassa on käytetty puutavaralajien hintoina aikavälin tammikuu 2021 - lokakuu 2022 keskihintoja. Toimitusinsinööri ilmoitti, että kiinteistönmuodostamislain mukaan lopulliset korvaukset on määritettävä päätöksen antamisajankohdan mukaan ja että yleensä käytetään kohtuulliseksi katsottavan ajan keskihintoja. Keskustelussa päädyttiin siihen, että käytetään keskihintaa aikavälillä tammikuu 2022 - päätöksen antamisajankohta.

Lopullisista korvauksista päätetään toimituksen loppukokouksessa.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 92 §*

15. Tieoikeudet ja muut merkinnät

Selvitys

Jakosuunnitelman vuoksi osa nykyisistä tieoikeuksista ja rasitteista on tarpeen kohdistaa oikeuttamaan ja rasittamaan jakosuunnitelman mukaisia tiloja. Jakosuunnitelman mukaisen tilusten tarkoituksenmukaisen käyttö edellyttää lisäksi joidenkin uusien tieoikeuksien perustamista. Jakosuunnitelman myötä osa vanhoista tieoikeuksista jää myös tarpeettomiksi. Suunnitellut tieoikeudet on esitetty jakoehdotuksessa.

Toimitusinsinööri esitteli kartalta tarpeelliset muutokset ennestään oleviin tieoikeuksiin.

Asianosaiset ilmoittivat, että Rinkkalan tien sivutieoikeuden 000-2008-K19162 voi siirtää siihen paikkaan, missä sitä vastaava penkkatien on nyt maastossa. ehdotti, että em. tien K59 palstalla voisi hakkuun yhteydessä siirtää kulkemaan suoraan palstan nurkan yli Rinkkalantielle. Muita huomautuksia tieoikeuksista ei esitetty.

Muutokset ja uudet tieoikeudet vahvistetaan loppukokouksessa, koska tästä kokouksesta ei ole tiedotettu kaikille ulkopuolisille asianosaisille.

16. Maastotyöt

Selvitys

Tarvittavat maastomittaukset, rajankäynnit, uusien rajojen merkitsemiset ja rajapyykkien rakentamiset tehdään tilusten haltuunottoon mennessä.

Jakorajojen pyykityksessä voidaan tehdä vähäisiä rajansovituksia siten, että uudet rajat sijoittuvat tarkoituksenmukaisesti maastoon. Uusien jakorajojen merkitsemisestä ja rajankäynneistä johtuen tilusten pinta-alat voivat vielä tarkentua.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 90 §

17. Kustannukset

Selvitys

Tähän kokoukseen mennessä kertyneet toimituskustannukset jäävät valtiolle. Tulevat kustannukset velotetaan asianosaisilta ja ositellaan maksettavaksi heidän hankkeesta saamansa hyödyn perusteella. Toimituskustannusten osittelusta päätetään loppukokouksessa.

18. Asiakirjat

Selvitys

Toimituksen internet-sivuille asetetaan nähtäville jakosuunnitelmapäätöksen mukainen kartta. Pöytäkirja lähetetään 14 vuorokauden kuluessa asianosaisille. Yhteisesti omistettujen kiinteistöjen osalta kuitenkin vain yhdelle heistä.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 190 §, 191 §, Kiinteistönmuodostamisasetus 60 §

19. Muutoksenhaku

Selvitys

Toimitusinsinööri lopetti kokouksen. Kokouksessa erikseen mainittuihin päätöksiin voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa kokouksen lopettamisesta. Oheisesta valitusosoituksesta käy ilmi kokouksen lopettamispäivä ja valitusajan päättymispäivä. Päätökset ovat lainvoimaisia valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on ratkaistu.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 232 §

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimituksen kestäessä 4.7.2023 annettua erillistä ratkaisua.

- Erillinen ratkaisu: Edellytykset ja laajuus, jakoperuste ja tilusten arviointiperusteet, jakosuunnitelma
- Tilusjärjestely Hevosmaan alueen metsätilusjärjestely / Kunta: Ylivieska

Ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden alueilta. Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää ratkaisun antamisesta. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maa- ja metsätalouden alueille viimeistään torstaina **3.8.2023** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maa- ja metsätalouden alueille toimii Oulun käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Rata-aukio 2, Oulu
postiosoite: PL 141, 90101 Oulu
sähköpostiosoite: oulu.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maa- ja metsätalouden alueille. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maa- ja metsätalouden alueille. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä.

Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa- ja metsätalouden alueille voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaika on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätalouden alueille ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maa- ja metsätalouden alueille. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteita.

Maa- ja metsätalouden alueille voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden alueille voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maa- ja metsätalouden alueille istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään sillensä. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maa- ja metsätalouden alueille voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätalouden alueille peritään yleensä 530 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maa- ja metsätalouden alueille sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Juhana Cajanus