



VESIJÄTÖN LUNASTUS

OSAKASKUNTIEN YHDISTÄMINEN

VESIJÄTÖN MUODOSTUMINEN

- Merenranta-alueilla vesijättöä muodostuu maankohoamisen seurauksena.
- Järvissä järvien laskun, liettymisen tai kuivaamisen seurauksena.
- Joissa joen uoman vaihtaessa paikkaa.
- Täyttämällä tehty alue ei ole lähtökohtaisesti vesijättöä.

VESIJÄTÖN LUNASTUKSEN EDELLYTYKSET

KML 60 §, 64 §

- Kiinteistön kohdalla on vesijättöä.
- Vesijättö vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä.
- Tai vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä.
- Edellytyksenä lisäksi, ettei aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai
- Vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista.
- Tilannetta ei voida korjata tilusvaihdolla (ensisijainen vaihtoehto).

VESIJÄTÖN LUNASTUKSEN HAKEMINEN

- Vesijätön lunastusta voi hakea:
 1. Rantakiinteistön omistaja
 2. Yhteisen vesialueen osakaskunta
 3. Yksityisen vesialueen omistaja
- Tapaukset 2 ja 3 ovat verrattain harvinaisia. Niissä rantakiinteistön omistaja velvoitetaan lunastamaan kiinteistönsä kohdalla olevan vesijätön.

MIKSI VESIJÄTÖN LUNASTUSTA HAETAAN?

- Halutaan ranta omaan omistukseen eli tila omarantaiseksi.
- Tarkoitus on ruopata ja läjittää massat vesijätölle, tällöin usein osakaskunnat edellyttävät, että tulee ensin lunastaa vesijätö.
- Helpottaa kiinteistön tulevaa myyntiä, kun raja on rantaviivassa.
- Nostaa kiinteistön arvoa.
- Rakennus on kokonaan tai osittain vesijätöllä.
- Usein syynä on, että naapurikin hakee.
- Korvauksen saaminen, kun hakijana on vesialueen omistaja.

VESIJÄTÖN LUNASTUSTOIMITUS

- Toimituksen edellytykset
- Maastomittaukset, pyykitys
- Lunastusrajat ja lunastettava pinta-ala
- Lunastuskorvaus
- Korvauksen maksaminen
- Valitusaika
- Rekisteröinti

TOIMITUSMAKSUN SUURUUS

Pinta-alaperusteinen:

- Alle 0,1 ha, toimitusmaksu 1860 €
- 0,1-0,5 ha, toimitusmaksu 2050 €
- 0,5-1 ha, toimitusmaksu 2340 €
- 1-2 ha, toimitusmaksu 2920 €
- 2-5 ha, toimitusmaksu 3650 €
- 5-10 ha, toimitusmaksu 4350 €
- 10-20 ha, toimitusmaksu 5140 €
- Kukin seuraava alkava 10 ha lisää toimitusmaksua 710 €.

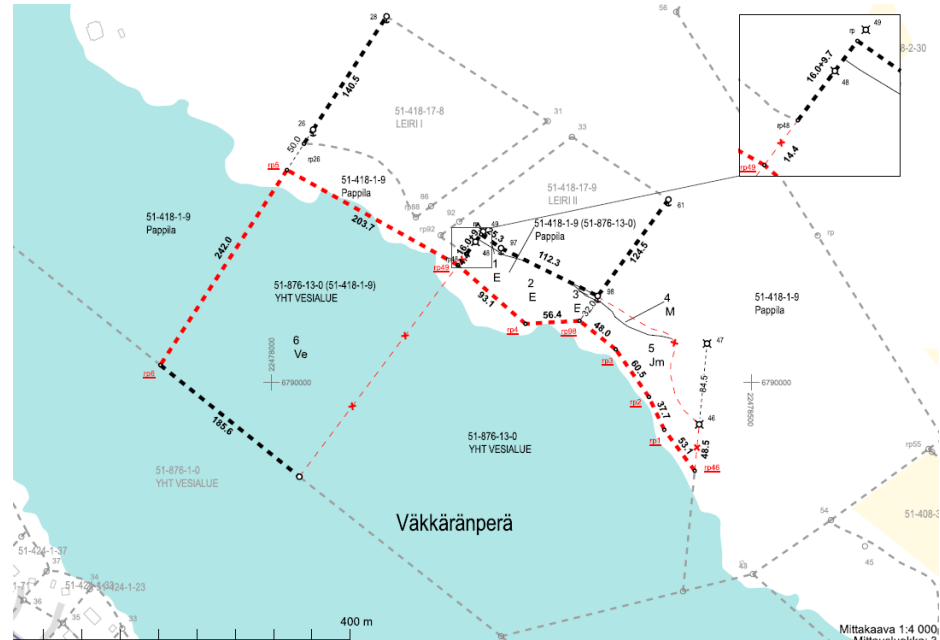
LUNASTUSKORVAUS

- Ensisijainen arviointimenetelmä on kauppa-arvomenetelmä.
- Vesijätöistä ei ole suoranaisia vertailukauppoja, johdetaan siihen rajoittuvan rakentamattoman ns. perustontin hinnasta.
- Yleensä 20 - 60 % ns. perustontin hinnasta -> voitonjaon periaate.
- Ei suoraan tonttimaan hinta, koska harvoin lisää rakennusoikeutta tai vesijätölle itsessään ei rakenneta ja on korkean veden aikaan veden alla. Lisäksi kunnostustyöt maksavat.
- Hintaan vaikuttaa mm. avautumisilmansuunta, rantaveden syvyys ja vesijätön laatu.
- Arvioidaan kunnostamattomana.
- Maa- ja metsätalouden tuotantomenetelmät ja KKO ovat lisäksi linjanneet korvauskäytäntöä.

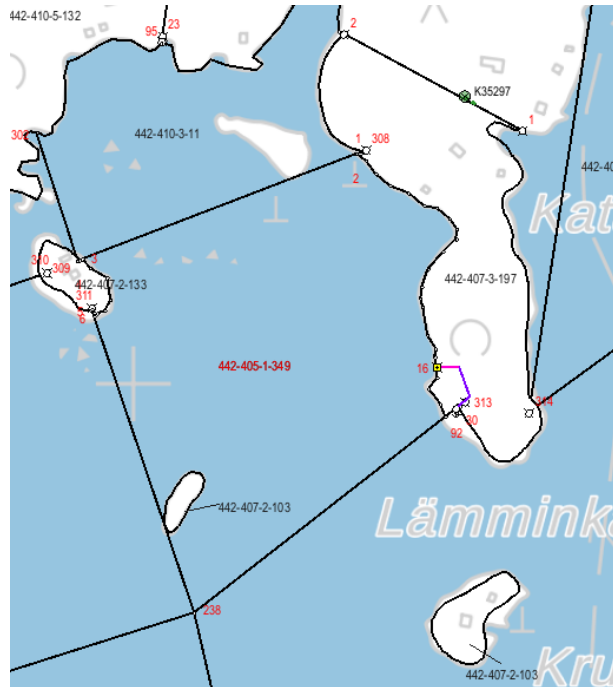
KORVAUKSEN MAKSAMINEN

- Koroton maksuaika on 3 kuukautta.
- Saajana on osakaskunta tai yksityisen vesialueen omistaja.
- Mikäli osakaskunta on järjestäytymätön, maksetaan joko suoraan osakkaille osuuslukujen mukaan tai valitaan toimitsijamies, jolle korvaus maksetaan ja joka tilittää korvaukset edelleen muille osakkaille tai talletetaan Aluehallintovirastoon.
- Tallettamiseen mennään, jos osakkaita on paljon ja tilitietojen selvittäminen työlästä.
- Talletuksen nostamiseen on aikaa 10 vuotta, jonka jälkeen maksajalla on vuosi aikaa nostaa talletettu summa. Jos 11 vuoteen talletusta ei ole nostettu, se jää pysyvästi valtiolle.

VESIJÄTÖN LUNASTUS TILUSVAIHTONA



VESIJÄTÖN LUNASTUS TILUSVAIHTONA KKO 2012



OSAKASKUNTIEN YHDISTÄMINEN

- Vaatii kunkin osakaskunnan oman päätöksen.
- Päätösten lainvoimaisuuden jälkeen yhteisten alueiden yhdistämistoimitus.
- Osuusluvut lasketaan uudestaan ja uusi osakasluettelo vahvistetaan.
- Pääsääntö on, että kenenkään varallisuusasema ei yhdistämisen myötä muutu.

YHDISTÄMISEN HYÖDYT

- Kiinteistörakenne vesialueilla saattaa olla pirstaloitunut, saadaan suuremmat yhtenäiset alueet.
- Hallintoa vähemmän, kun on vähemmän osakaskuntia, jotka hallinnoivat vesialueita.
- Kalastuksen helpottuminen.
- Joskus pieni osakaskunta haluaa yhdistyä suurempaan, tällöin osakaskunta sulautuu osaksi suurempaa osakaskuntaa.
- Voi helpottaa esim. kalaistutuksia.

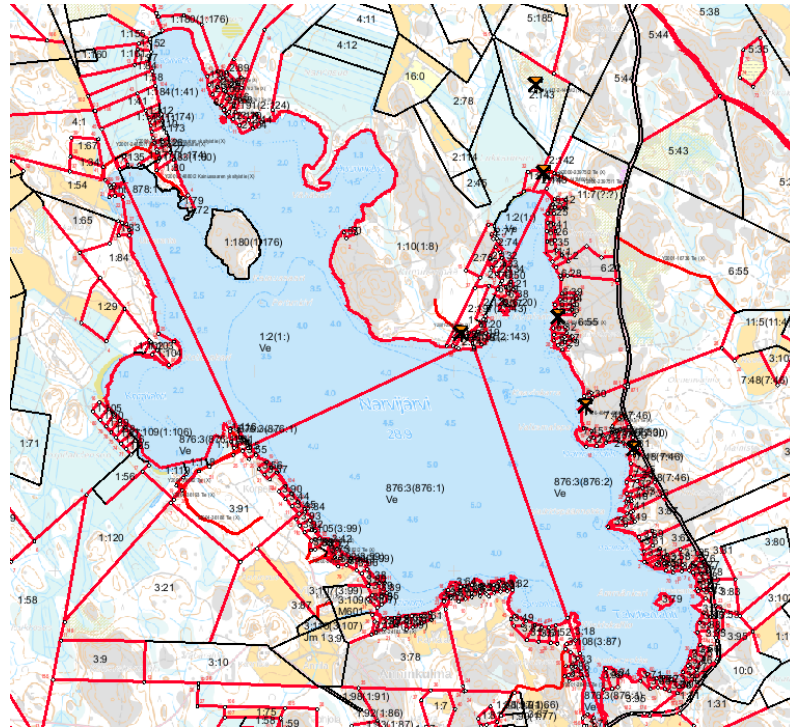
TOIMITUSMAKSUN SUURUUS

- Toimitusmaksu on nykyisin kiinteähintainen riippuen osakaskiinteistöjen lukumäärästä:
 - Enintään 200, toimitusmaksu 2560 €
 - 201-500, toimitusmaksu 2920 €
 - 501-1000, toimitusmaksu 3840 €
 - 1001-2000, toimitusmaksu 6510 €
 - Kukin seuraava alkava 1000 kpl, maksu 3640 €

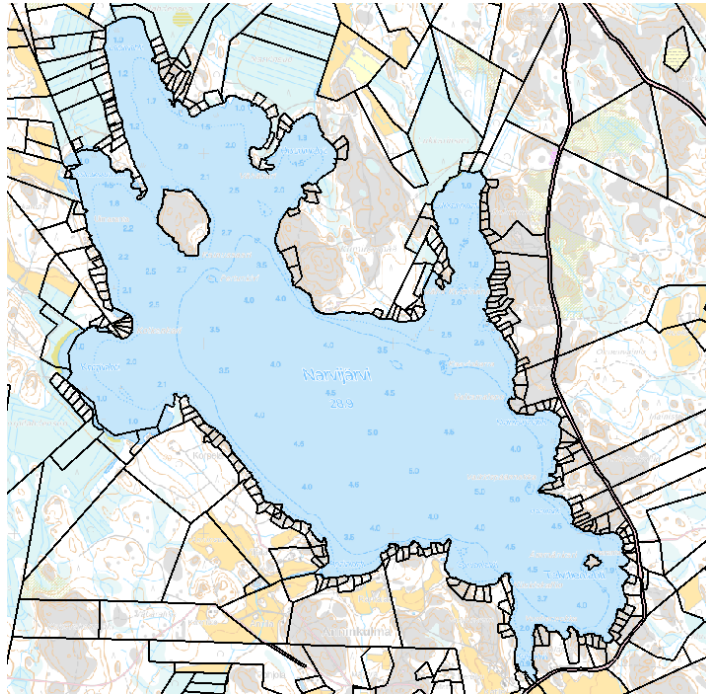
ESIMERKKITAPPAUS, LAPIN NARVIJÄRVI

- Lapin, nykyisin osa Raumaa, Narvijärvessä oli neljän eri kylän (Kauklaisten, Kaukolan, Lapin ja Ruonan kylien) vesialuetta
- Osakaskunnat hakivat yhdistämistä.
- Välirajat järvessä poistettiin ja osuusluvut laskettiin uudelleen.
- Uudet osuudet laskettiin pinta-alojen suhteessa eli yksittäisen osakkaan osuutta vastaava laskennallinen vesipinta-ala ei muuttunut, vaikka osuusluku muuttui.
- Lopputuloksen yhtenäinen 409 ha järvi, jolla on yksi osakaskunta.

NARVIJÄRVI ENNEN YHDISTÄMISTÄ



NARVIJÄRVI YHDISTÄMISEN JÄLKEEN



TOINEN ESIMERKKI EURAJOELTA: KUIVALAHDEN KYLÄN JA KOIVISTON OSAKASKUNNAT

- Lähtötilanne:
 - Kuivalahden kylän yhteisalueella vesialuetta 840 ha 7 palstassa ja osakkaita 199 kpl
 - Koiviston yhteisalueella vesialuetta 120 ha 4 palstassa ja osakkaita 41 kpl
 - Kaikki Koiviston yhteisalueen osakkaat ovat jo ennestään Kuivalahden kylän yhteisalueen osakkaita.
 - Yhteisalueet rajoittuvat toisiinsa.
- Muodostettiin Kuivalahden kylän vesialue, johon Koiviston yhteisalue sulautettiin.
- Osuudet laskettiin uudestaan.
- Palstoja 9 kpl, vesialuetta 960 ha ja osakkaita 199 kpl.

KYSYMYKSIÄ?

Maanmittausinsinööri (DI) Markus Junttila

- Puh: 040-757 3556
- Sähköposti: markus.junttila@maanmittauslaitos.fi
- Osoite: Maanmittauslaitos, Isolinnankatu 18, 28100 Pori



KIITOS!