



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Antti Halonen

Venevalkamat ja venepaikat Espoossa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

28.5.2020

Tekijä Otsikko	Antti Halonen Venevalkamat ja venepaikat Espoossa
Sivumäärä Aika	19 sivua + 1 liite 28.5.2020
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	Maanmittaustekniikka
Ohjaajat	Yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Tämän insinöörityön tarkoituksena oli selvittää, missä Espoossa on venepaikkoja, ovatko ne rasiiteina vai yhteisillä alueilla. Tutkittavana oli myös, missä Espoossa on venesatamia ja kuinka paljon niissä on venepaikkoja sekä vertailla venesataman venepaikan, rasiitteen ja yhteisen alueen hintaa ja kannattavuutta. Työssä on lisäksi tutkittu, mitä venevalkamista säädetään yksityistielaisissa, kiinteistönmuodostuslaissa ja yhteisalueissa. Työn tarkoituksena oli saada selkeä näkemys siitä, minne Espoossa venevalkamat, yhteiset alueet ja venesatamat sijoittuvat ja missä ne ovat.</p> <p>Työssä selvitettiin Espoossa sijaitsevien venevalkamien, yhteisten alueiden, venesatamien ja niissä olevien venepaikkojen sijainnit, hinnat ja määrät. Venevalkamista, yhteisistä alueista ja venesatamista on laadittu kartat niiden sijainnin parempaan hahmottamiseen QGIS-karttaohjelmalla. Kartoissa esitettävien pisteiden tiedot ja määrät on haettu maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä. Espoon kunnan rajat, vesistöt ja tieverkosto on haettu Paituli paikkatieto palvelusta.</p> <p>Työn lopputuloksena lukija saa selvyuden, miten laki velvoittaa ja miten antaa oikeuksia venevalkamista ja missä niitä on Espoossa, sekä käsityksen venepaikan ja venevalkaman hankkimisesta. Lukija työn luettuaan ymmärtää mitä yhteiset alueet ja venevalkamat ovat ja osaa vertailla venepaikan ja venevalkaman haittoja ja hyötyjä.</p>	
Avainsanat	Venevalkama, yhteinen alue, rasite, venesatama

Author Title	Antti Halonen Boat havens and harbors in Espoo
Number of Pages Date	19 pages + 1 appendix 28 May 2020
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The purpose of this thesis was to find out the location of the boat havens and boat harbors in Espoo, as well as to establish whether they were on joint properties or an easement. In addition to finding out the locations of the boat havens and harbors, the aim was to study legislation regulating the use of easements and easements and joint properties.</p> <p>The maps in this thesis were made with QGIS map software. Coordinates for boat havens and joint properties were acquired from the cadastral register of National Land Survey of Finland and imported to QGIS. The borders of Espoo were acquired from Paituli spatial data download service.</p> <p>In conclusion, the boat havens were concentrated in the Northern Espoo and the boat harbors in Eastern Espoo, boat havens on joint properties are concentrated on shores of two lakes in central Espoo. The thesis can be used as a guide to the cost of boat havens, their locations in Espoo and the requirements of boat havens.</p>	
Keywords	Boat haven, joint property, easement, boat harbor

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Venevalkama laissa	2
2.1	Venevalkama rasiitteena	2
2.2	Venevalkama yksityistiellä	4
2.3	Venevalkama yhteisellä alueella	5
3	Venevalkamat Espoossa	7
4	Venevalkamat yhteisalueilla	11
5	Venesatamat Espoossa	13
6	Yhteenveto	16

	Lähteet	18
--	---------	----

Liitteet

Liite 1. Espoon suuralueet

Lyhenteet

ALV	Arvonlisävero
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
MML	Maanmittauslaitos
YhtAL	Yhteisaluelaki
YksTL	Yksityistielaki

1 Johdanto

Helsingin venemessujen kävijämäärä vuonna 2020 nousi vuoden 2019 kävijämäärästä 8,7 prosenttia, mikä on suurin kasvu 18 vuoteen (Yhteenveto Vene 20 Båt -messuista 2020). Veneily siis kiinnostaa suomalaisia entistä enemmän. Maanmittauslaitos muutti yhteisten alueiden kiinteistötoimituksien hinnoittelun vuoden 2020 alussa, yksityistielaki muuttui vuoden 2019 alussa. Näistä syistä yksityistielain muuttuminen ja yhteisten alueiden kiinteistötoimitusten hintojen muutos on tutkittavana tässä työssä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, missä Espoossa sijaitsee venevalkamia, onko niitä yhteisillä alueilla ja kuinka paljon niitä on, sekä Espoon venesatamat ja niiden venepaikkojen määrä ja niissä toimivat venekerhot. Työssä myös tutkitaan, miten Suomen laissa säädetään venevalkamista rasitteina, yksityistien yhteydessä ja yhteisinä alueina, sekä miten ne oikeuttavat ja velvoittavat niitä, joihin niillä on oikeus.

Espoo valikoitui työssä tarkasteltavaksi alueeksi sen alueen saariston, meren ja järvien takia sekä sen asukasluvun takia. Kuinka tämä näkyy venevalkamien ja venesatamien määrässä ja sijainnissa? Jakautuvatko venevalkamat Espoossa järvien vai meren rannalle, lähelle asutusta vai harvemmin asuttuun Pohjois-Espooseen. Näitä kysymyksiä on tarkoitus selvittää tässä opinnäytetyössä ja havainnollistaa asiaa kartoilla.

2 Venevalkama laissa

2.1 Venevalkama rasitteena

Kiinteistölle voidaan perustaa toisen kiinteistön hyväksi pysyvä rasiteoikeus venevalkamaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen. Venevalkamaa varten voidaan perustaa rasite, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat siitä sopivat ja rasite on tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai ennestään perustetulle rasitteelle huomattavaa haittaa. (KML 12.4.1995/554 154 § 156 §.)

Jos kuitenkin venevalkamaa varten rasitteen perustaminen on tarpeen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, voidaan rasite perustaa ilman asianosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella. (KML 12.4.1995/554 156 §.)

Toisen kiinteistöllä sijaitsevalle venevalkamarasitteelle voidaan kiinteistön omistajan vaatimuksesta perustaa tarpeellinen kulkuyhteys alueelle pääsemiseksi, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus. Tämä tehdään noudattaen KML 156 § 3 momenttia. (KML 12.4.1995/554 156 §.)

Rasitetoimituksessa on määrättävä ehdot, rajoitukset ja alue joihin rasite rajoittuu. Rasitteen käyttämistä tai KML 156 §:n 3 momentissa tarkoitettussa oikeuden käyttäminen edellyttää tien, rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamista tai rasitetun alueen muuta kunnostamista pitää toimituksessa määrätä rasitetun kiinteistön omistajan ja rasiteoikeuden omistajan osallistumisista kunnostamiskustannuksiin, jos sitä vaaditaan tai jos se on muuten tarpeellista. Tämä ei koske tietä, jonka osakkaat muodostavat tiekunnan tai tiekunnalle yhteisesti kuuluvaa oikeutta. Jos kustannuksien osittelusta ei sovita, määrätään osittelut rasitteesta saaman hyödyn mukaan asianomaisille. Tätä on mahdollista myös soveltaa rasitteen kunnossapitokustannuksien määräämisessä. (KML 12.4.1995/554 158 §.)

Venevalkama rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia venevalkaman määräyksiä venevalkaman käyttämisestä, jos asian

omaiset siitä sopivat eikä se vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Toimenpiteeseen ei kuitenkaan tarvita asianosaisten sopimusta, jos sillä voidaan poistaa tai vähentää venevalkaman olosuhteitten muuttumisen takia aiheuttama haitta tai jos se mahdollistaa venevalkaman tehokkaamman käytön, jos nykyisen käyttömahdollisuudet ovat heikentyneet olosuhteitten muuttumisen vuoksi. Kunhan siitä ei millekään muulle kiinteistölle aiheudu huomattavaa haittaa. (KML 12.4.1995/554 160 §.)

Asianosaisten sopimuksesta voidaan kiinteistötoimituksessa perustettu venevalkamarasite poistaa, jos venevalkaman merkitys siihen oikeutetulle kiinteistölle on vähentynyt tai jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, ettei venevalkamaa ole mahdollista perustaa 156 § ja 157 § huomioon ottaen, eikä venevalkama ole enää siihen oikeutetulle kiinteistölle välttämätön. Välttämätön venevalkama rasite voidaan poistaa, jos siitä aiheutuva kohtuuton haitta ei ole mahdollista poistaa 160 §:n mukaisin toimenpitein tai perustaa uutta vastaavaa venevalkamaa toiseen paikkaan 156 §:n ja 157 §:n mukaisin toimenpitein. Jos venevalkamarasitteen aiheuttamaa kohtuutonta haittaa ei voida poistaa ja tai rasitteen rasittavuus on lisääntynyt sen käytön muuttumisesta, on oikeutetun korvattava rasitetulle muutoksesta johtuva haitta. (KML 12.4.1995/554 161 §.)

Rasitetun kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus perustetun rasitteen aiheuttamasta vahingosta ja haitasta, siltä, jonka hyväksi rasite perustetaan. Oikeutta ei korvaukseen ei ole, jos siitä on toisin sovittu. 160 §:ssä tarkoitetusta toimenpiteestä aiheutuneen haitan tai vahingon korvaavat ne, jotka hyötyvät toimenpiteestä. Jos 156 §:n 3 momentin nojalla annetaan tieoikeus, on samalla käsiteltävä ja ratkaistava yksityistielain 40 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus. Lohkomisessa lohkokiinteistön hyväksi perustetusta 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua kulkuyhteyttä varten tarpeellisesta rasitteesta tai oikeudesta kantakiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus korvaukseen vain erityisestä syystä. Jos 159 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen vuoksi rasitteen rasittavuus sanottavasti lisääntyy, rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus tästä johtuvasta lisähaitasta mainitussa momentissa tarkoitetuilta rasiteoikeuden haltijoilta. Jos on vuokra- tai muu erityinen oikeus rekisteriyksikköön, joka koskee rasitteen tai oikeuden perustamista, siirtämistä, poistamista tai muuta muuttumista tarkoittava toimenpide, on rekisteriyksikön omistajan ja haltijan ohella oikeus saada korvaus oikeuteensa kohdistuvista menetyksistä. Tämä korvaus on

otettava huomioon rekisteriyksikön omistajalle ja haltijalle tulevaa korvausta määrättäessä. (KML 12.4.1995/554 162 §.)

2.2 Venevalkama yksityistiellä

Yksityistielain perusteella voidaan perustaa pysyvä oikeus venevalkamaa ja -laituria varten tarpeelliseen alueeseen, jos kiinteistön ja tien välissä on vesialue, joka estää tieyhteyden (YksTL 13.7.2018/560 8 §).

Yksityistielain 8 § tarkoitettu venevalkamaoikeus voidaan myös perustaa määräaikaisena, jos oikeuden perustamista pysyvänä ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttamisen vuoksi tai muista erityisistä syistä ole tarkoituksenmukaista. Tällöin on määrättävä ajankohta, johon saakka määräaikainen tieoikeus on voimassa. Tämä ajankohta voi olla jokin tietty päivämäärä tai jokin tietty tapahtuma, jonka takia määräaikaisena perustettu oikeus lakkaa olemasta ennen määrättyä päivämäärää. (YksTL 13.7.2018/560 9 §).

Venevalkama voidaan lakkauttaa, jos olosuhteet ovat muuttuneet siten että yksityistielain 8 §:n mukaisesti perustetun venevalkaman edellytyksiä enää ole tai 8 §:n mukainen venevalkamaoikeus ei ole enää välttämätön. Venevalkama voidaan lakkauttaa yleisen tarpeen sitä vaatiessa. Jos lakkauttamisesta seuraa kulkuyhteyksien katkeaminen on ne korvattava antamalla uudet tarpeelliset oikeudet. Lakkauttaminen voidaan myös tehdä tieosakkaan vaatimana, jos on todettu, ettei venevalkamaa enää tarvita. (YksTL 13.7.2018/560 12 §).

Kiinteistön omistajalla, haltijalla ja tieosakkaalla on oikeus saada korvaus oikeuden perustamisesta, muuttamisesta tai lakkauttamisesta taikka muusta toimenpiteestä aiheutuneesta vahingosta, haitasta tai kustannuksesta. Oikeuden haltijalle maksettava korvaus on otettava huomioon kiinteistön omistajalle tulevaa korvausta määrättäessä.

Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan ole, jos on sovittu, ettei korvausta makseta. Oikeutta korvaukseen ei ole yksityistietoimituksessa tietä varten osoitetulla alueella suoritettujen toimenpiteiden takia, jos niihin on ryhdytty vasta alueen tietarkoitukseen osoittamisen jälkeen. Korvaus on tällöin määrättävä sellaiseksi, mikä se olisi ollut, jos toimenpiteitä ei olisi suoritettu. (YksTL 13.7.2018/560 15 §).

Tieoikeuden ja 8 § tarkoitetun oikeuden venevalkaman perustamisesta, muuttamisesta ja lakkauttamisesta päätetään yksityistietoimituksessa (YksTL 13.7.2018/560 18 §).

Yksityistieoikeuden saanut on velvollinen osallistumaan tienpitokustannuksiin osuutensa mukaan, velvollisuus alkaa, kun tieoikeus perustetaan ja päättyy kun oikeus lakkaa. Tienpitovelvollisuuskustannukset jaetaan tieosakkaiden kesken tieyksikköjen perusteella. Tieyksiköt vahvistetaan tieosakkaiden kesken tieyksikkölaskelmassa. Tienpitovelvollisuus jaetaan ja tieyksiköt lasketaan tieosakkaiden kesken sen hyödyn mukaan, jonka tien kullekin osakkaalle katsotaan tuottavan. Hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon tieosakkaan tiedossa oleva tien käytön määrä ja laatu koko yksityistien pituudelta kuluvalta hetkellä ja tulevaisuudessa sekä tieosakkaan mahdollisesta elinkeinon harjoittamisesta johtuva tien käyttö. Jos tienpito tuottaa joltakin tien osalta sellaista hyötyä, joka ei tule kaikkien tieosakkaiden hyväksi, tai jos tiekunta on päättänyt suorittaa tienpidon joltakin tien osalta korkeampaa tai matalampaa tasoa vastaavana kuin yksityistiellä muuten, voidaan tienpitovelvollisuuden jakamiseksi määrätä eri tieyksiköt ottaen kuitenkin huomioon, mitä 19 ja 24 §:ssä tien rakentamisesta ja kunnossapidosta säädetään. Tienpitovelvolliselle tieosakkaalle on määrättävä tieyksiköt vahvistamalla tarpeelliset tieyksikkölaskelman muutokset, kun annetaan tieoikeus ennestään olevaan tiehen. Jos tila, jolla on oikeus tiehen, on ositettu, on uusille tiloille samoin määrättävä tieyksiköt, mikäli nämä ovat osittamisessa saaneet tieoikeuden. Tieosakkaan tulee ilmoittaa tienkäytösään tapahtuneista tai tapahtuvista muutoksista ja mahdollisista osakaskiinteistöjen ja määräalojen kaupoista tiekunnan toimielimelle tai, jos tiekuntaa ei ole perustettu, muille tieosakkaille. Tieyksiköistä, tieyksikkölaskelmasta ja niiden muutoksista päätetään yksityistietoimituksessa, tiekunnan kokouksessa tai järjestäytymättömällä tiellä osakkaiden kesken. (YksTL 13.7.2018/560 34 § 35 §.)

2.3 Venevalkama yhteisellä alueella

Kiinteistöllä voi olla oikeus venevalkamaan yhteisellä alueella. Yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle kiinteistölle. Yhteisalue ei ole itsenäinen vaan kuuluu niille kiinteistöille, joilla on siihen osuus. Yhteiset alueet ovat yleensä pieniä ja nykypäivänä useasti uimapaikkoja, sorakuoppia ja venevalkamia, yhteisaluetta hallinnoi osakaskunta, joka koostuu kiinteistöjen omistajista, joilla on oikeus yhteisalueeseen. Kiinteistöt, joilla on oikeus yhteiseen alueeseen muodostavat

osakaskunnan. (Yhteisten alueiden hyödyntäminen 2014.) Osakaskunnan tehtävä ja tarkoitus on huolehtia yhteisen alueen hallinnoinnista ja sitä koskevien asioiden hoidosta (YhtAL 18.8.1989/758 4 §).

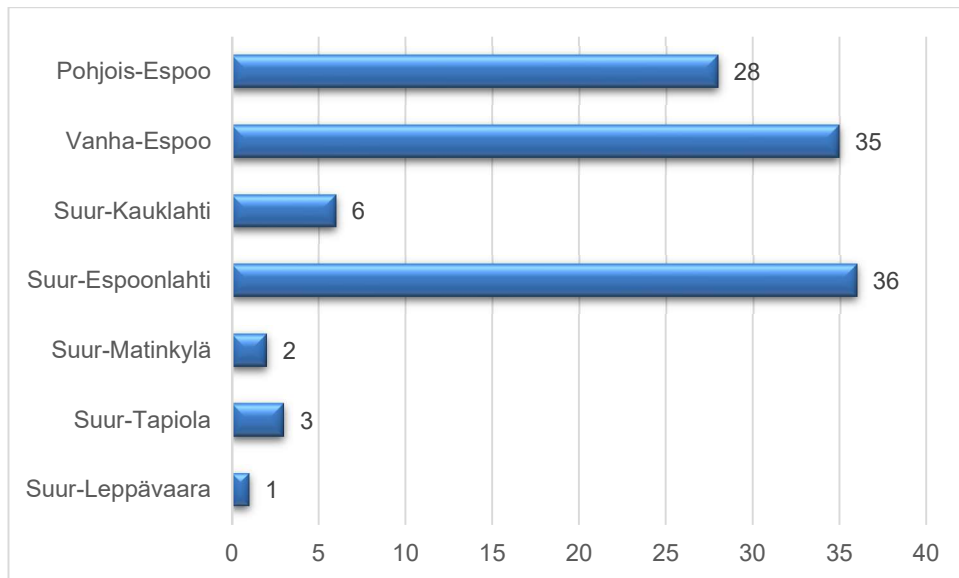
Yhteisen alueen käyttöä, hoitoa tai osakaskunnan muita tarpeellisia menoja varten voidaan osakkaiden suoritettavaksi määrätä maksuja, joiden perusteena on kunkin osakkaan osuuden suuruus tai muu osakaskunnan päättämä seikka (YhtAL 18.8.1989/758 5 §).

Jos osakaskunta ei ole toisin säännöissään määrännyt, päättänyt tai jossain laissa toisin määrätty, on osakkaalla oikeus käyttää yhteistä aluetta haluamallaan tavalla huomioon ottaen alueen käyttötarkoitus, käyttö ei kuitenkaan saa estää muita osakkaita käyttämästä aluetta vastaavalla tavalla. Jos kaikkien osakkaiden alueen käyttötarkoituksen vuoksi ole mahdollista käyttää hyväkseen aluetta tarvettaan vastaavassa määrin, alueen käyttö on järjestettävä osuuksien mukaisessa suhteessa sopimalla tai osakaskunnan päättämällä tavalla (YhtAL 18.8.1989/758 28a §).

Asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai useamman kiinteistön alueen käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi, jos se on kiinteistöille tarpeellinen. Yhteistä aluetta ei kuitenkaan saa muodostaa yhteismetsää, tietä, valtaojaa tai muuta veden johtamista varten. Asemakaava-alueella ei saa muodostaa yhteistä aluetta. (KML 12.4.1995/554 132 §.)

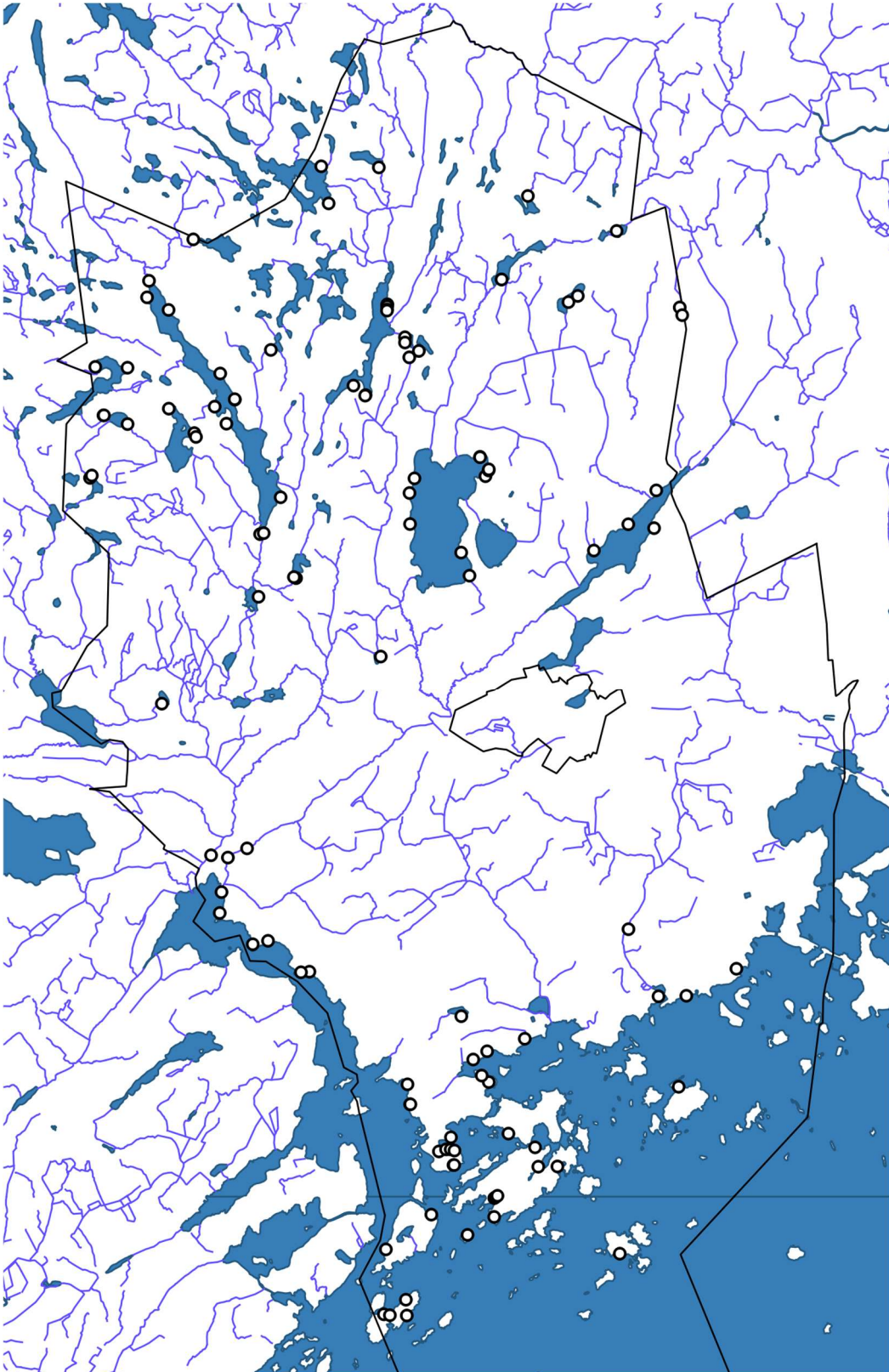
3 Venevalkamat Espoossa

Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietojärjestelmää käyttämällä löysin Espoon alueelta 111 eri kiinteistöä, jotka oli merkitty venevalkamiksi. Venevalkamat sijoituivat enimmäkseen Vanhan-Espoon, Suur-Espoonlahden ja Pohjois-Espoon alueelle (kuva 1). Kartta Espoon suuralueista on liitteenä 1.



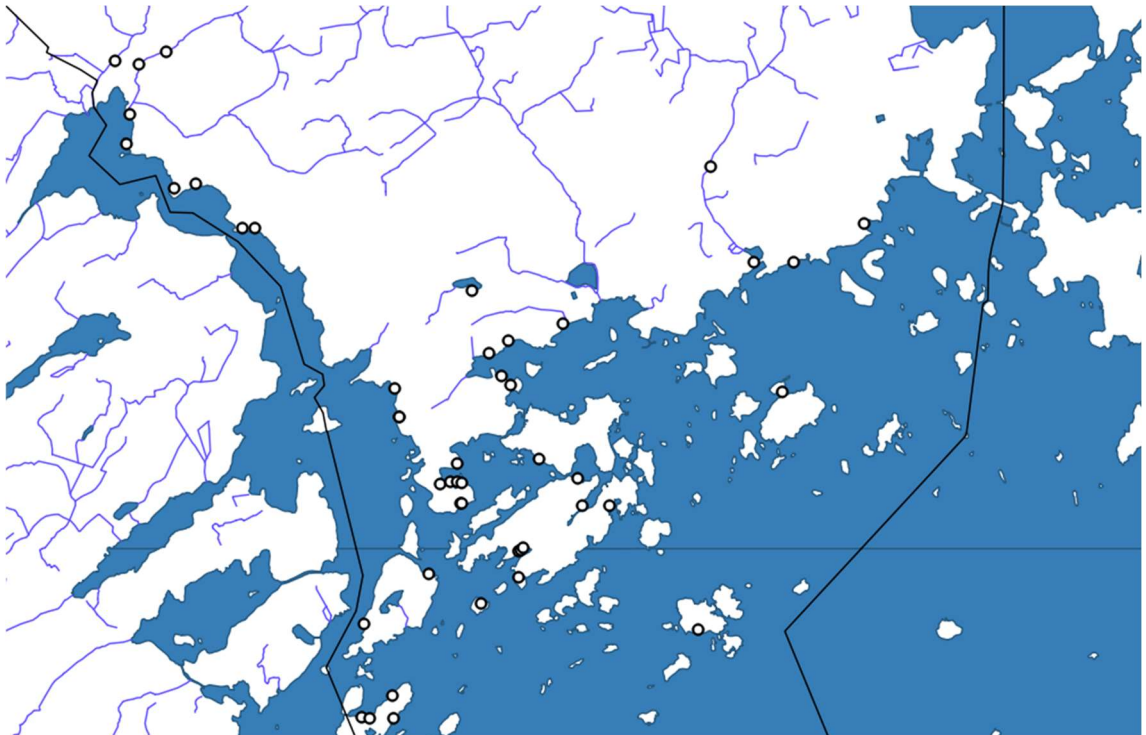
Kuva 1. Venevalkamat Espoon alueella lajiteltuna Espoon suuralueittain. Venevalkamien määrä on ilmoitettu kappaleina.

Venevalkamat painottuvat Pohjois-Espoon, Vanhan-Espoon ja Suur-Espoonlahden alueelle, Pohjois- ja Vanhan-Espoon alueella on paljon järviä, Suur-Espoonlahden alueella on paljon merta ja saaria, joihin alueitten venevalkamat sijoittuvat. Suur-Leppävaaran alueella on vähiten venevalkamia sekä vesistöjä, Suur-Leppävaaran ainoa venevalkama sijaitsee Pitkäjärven rannalla, josta puolet on Pohjois-Espoon alueella. Suur-Tapiolan ja Suur-Matinkylän alueella on myös vähän venevalkamia, vain muutama enemmän kuin Suur-Leppävaarassa. Vaikka niiden alueella on merta ja saaria, ei venevalkamia niiden alueella ole. Suur-Kauklahtien alueella on vähiten merta niistä alueista, joilla merta on, saaria ei ole ja järviäkin vain muutama, siltä Suur-Kauklahtien alueella on yhteensä niin monta venevalkamaa kuin Leppävaaran, Matinkylän ja Tapiolan suuralueilla. (Kuva 2.)



Kuva 2. Venevalkamat Espoossa, kartalla kuntarajat, joet, järvet ja meri. Yksi valkoinen piste kuvaa yhtä venevalkamaa.

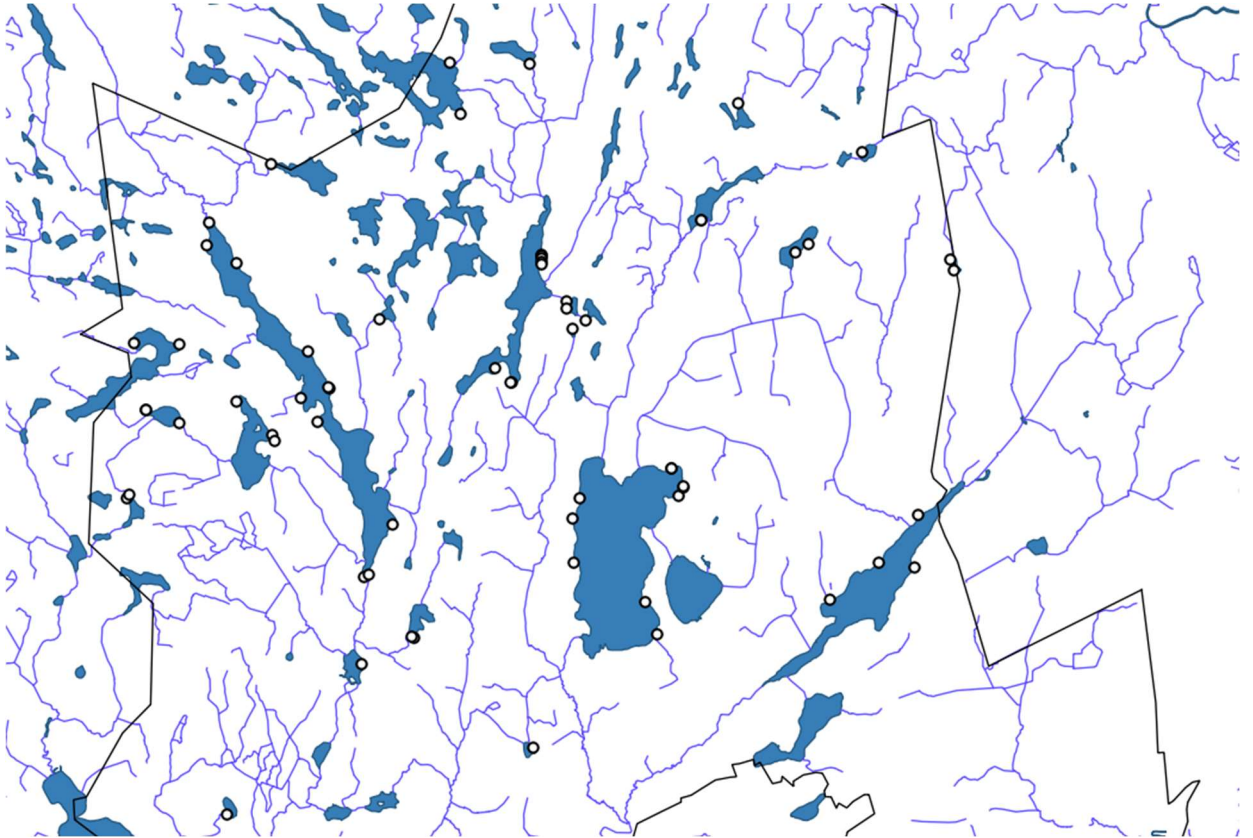
Suurin syy venevalkamien epätasaiselle jakautumiselle on tietysti se, kuinka paljon on tilaa perustaa venevalkamia ja kuinka paljon rantaviivaa on Espoon suuralueella. Rantaviivaa on ylivoimaisesti vähiten Suur-Leppävaaran alueella, missä on myös vähiten venevalkamia. Rantaviivan puute ei kuitenkaan välittömästi tarkoita, ettei venevalkamia ole, kuten Suur-Tapiolassa, joka rajoittuu idässä mereen, venevalkamia on silti vai kolme. Suur-Matinkylässä on sama tilanne, kun alue rajoittuu etelässä mereen ja venevalkamia vain kaksi. Syy siihen, miksi venevalkamia on Suur-Matinkylän ja Suur-Tapiolan alueella niin vähän, voisi olla siinä, ettei niille ole kysyntää, koska molemmilla alueilla on usea venesatama, jotka ovat Espoon kaupungin tai yksityisten omistamia. Suur-Espoonlahti on Espoon suuralueista poikkeus, koska sen alueella on eniten venevalkamia ja useita Espoon kaupungin venesatamia. Suur-Espoonlahden alueella olevat venevalkamat sijaitsevat enimmäkseen Etelä-Espoon saarissa. (Kuva 3.)



Kuva 3. Venevalkamat Espoon eteläosissa.

Pohjois-Espoon ja Vanhan-Espoon alueilla on eniten venevalkamia koko Essoossa, muttei yhtään venesatamaa mikä on luonut tarpeen perustaa venevalkamia rasiitteina ja yhteisinä alueina, että veneelle saa säilytyspaikan järven tai joen rannasta. Pohjois-Espoon ja Vanhan-Espoon alueitten järvet ja joet ovat sen verran pieniä, että niiden

rannoille on edullisempaa perustaa venevalkamia kuin rakentaa venesatamia. Venevalkamia on Espoossa 66 järvien ja lampien rannoilla, 4 venevalkamaa on jokien varrella ja loput 41 meren rannalla. Kaikki järvien ja lampien rannoilla olevat venevalkamat ovat pohjoisessa Espoossa, Kauniaisista pohjoiseen (kuva 4), yhtä lukuun ottamatta Hannusjärven rannalla. 4 venevalkamaa jokien varrella sijaitsevat kaikki Etelä-Espoossa lähellä meren rantaa. Yksi Matinpuron varrella Niittykummussa, yksi Mankinjoen rannalla ja kaksi Espoonjoen rannalla Kurttilassa.

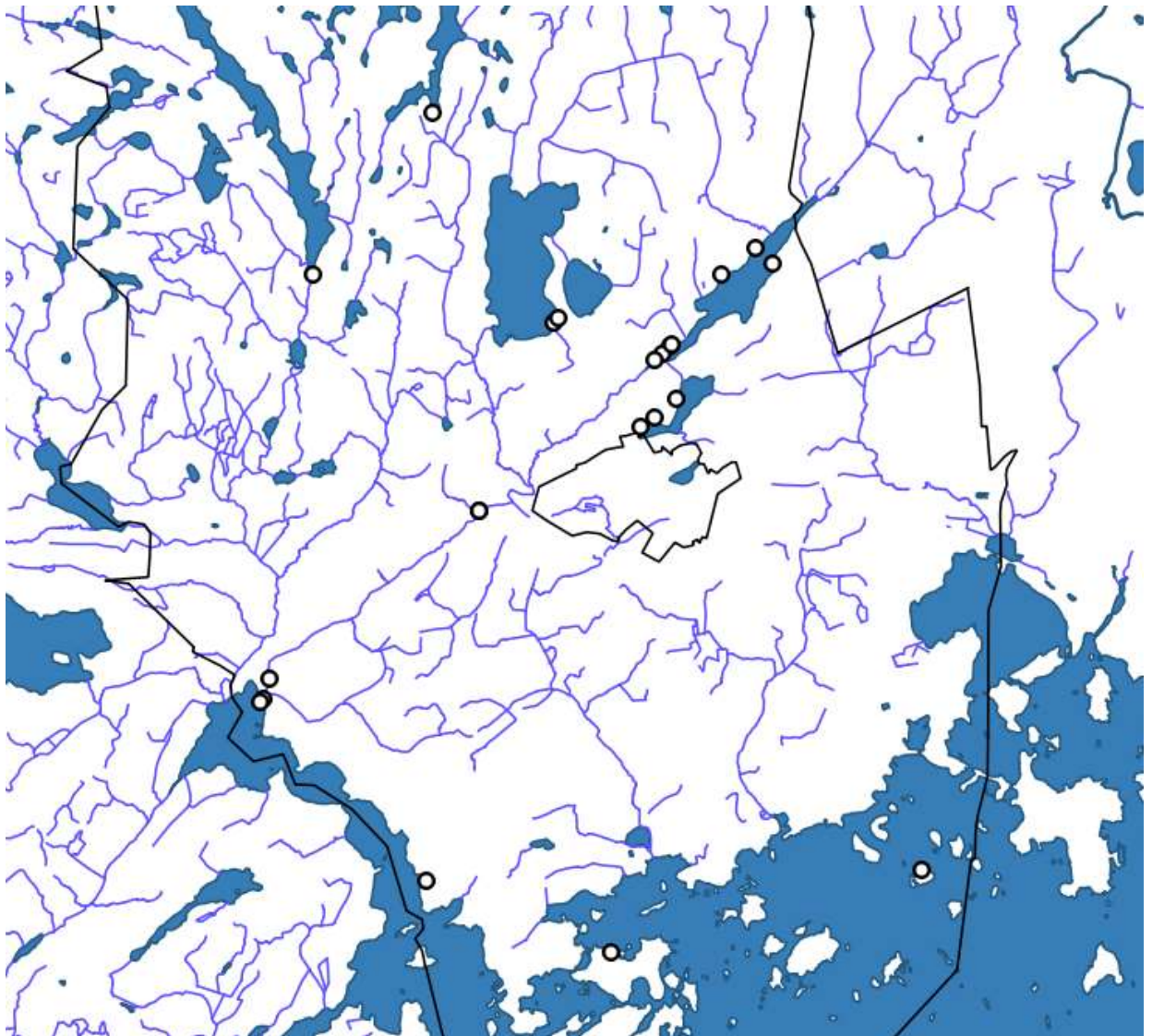


Kuva 4. Venevalkamat Espoon pohjoisosissa.

Maanmittauslaitos hoitaa yleensä kiinteistötoimitukset, mutta myös jotkin kunnat, kuten Espoo, hoitavat alueillaan kiinteistötoimitukset (Rasitetoimitus 2020a). Yhden rasiitteen hinta Espoon alueella on 110 euroa tontin lohkomisen yhteydessä. Ilman lohkomista yksittäisen rasiitteen perustamisen hinta on 450 euroa ja lisärasitteiden hinta 110 euroa. Rasitetoimitus kestää yhdestä kahteen kuukauteen. (Rasitetoimitus 2020b.)

4 Venevalkamat yhteisalueilla

Espoossa on 22 yhteisaluetta, jotka on merkitty venevalkamiksi (kuva 5). Venevalkamat yhteisalueilla noudattavat sijoittumisellaan samaa logiikkaa kuin venevalkamarasitteet, kuitenkin sillä poikkeuksella, ettei Suur-Espoonlahden alueella ole kuin kaksi. Yhteisalu-eitten venevalkamat sijoittuvat Pohjois-Espooseen enemmistön ollessa Pitkäjärven rannalla, myös Lippajärven rannalla on kolme yhteistä venevalkamaa, kun taas rasitteina venevalkamia ei ole yhtään. Espoonlahteen laskevien Espoonjoen ja Mankinjoen rannalla on kolme venevalkamaa yhteisellä alueella.



Kuva 5. Venevalkamat yhteisalueilla.

Maanmittauslaitos on muuttanut yhteisten alueiden kiinteistötoimitusten hinnoittelua vuoden 2020 alussa ja on nyt taulukon 1 mukainen. Tätä taulukkoa noudattavat alueen liittäminen yhteiseen alueeseen, alueen liittäminen osuutta vastaan yhteiseen alueeseen ja yhteisen alueen muodostaminen. Koko kiinteistö liitetään yhteiseen alueeseen tai liitetään yhteiseen alueeseen osuutta vastaan, kiinteistötoimitusmaksu määräytyy pienimmän pinta-alaluokan maksua vastaavasti taulukon 1 mukaisesti. Tämä ei kuitenkaan koske yhteismetsän muodostamista. Kahden tai useamman yhteisen alueen yhdistämisen kiinteistötoimituksen hinta muodostuu taulukon 2 mukaan. Ennen vuotta 2020 yhteisen alueen hinta muodostui käytetyn työajan mukaan. (Hinnasto 2020, Maanmittaus- toimitukset 2020.)

Taulukko 1. Yhteisten alueiden kiinteistötoimitusten hinnat (Hinnasto 2020).

Pinta-ala enintään ha	Toimitusmaksu
0,1	910 €
1	1 080 €
5	1 330 €
20	1 630 €
60	2 080 €
100	2 460 €
200	3 420 €
300	4 440 €
400	5 600 €
500	6 780 €
Kukin seuraava alkava 100 ha	600 €

Taulukko 2. Yhteisten alueiden yhdistäminen (Hinnasto 2020).

Osakaskiinteistöjen lukumäärä yhdistämisen jälkeen enintään	Kiinteistötoimitusmaksu
200	2 500 €
500	2 800 €
1 000	3 700 €
2 000	6 300 €
kukin seuraava alkava 1 000 kpl	3 500 €

5 Venesatamat Espoossa

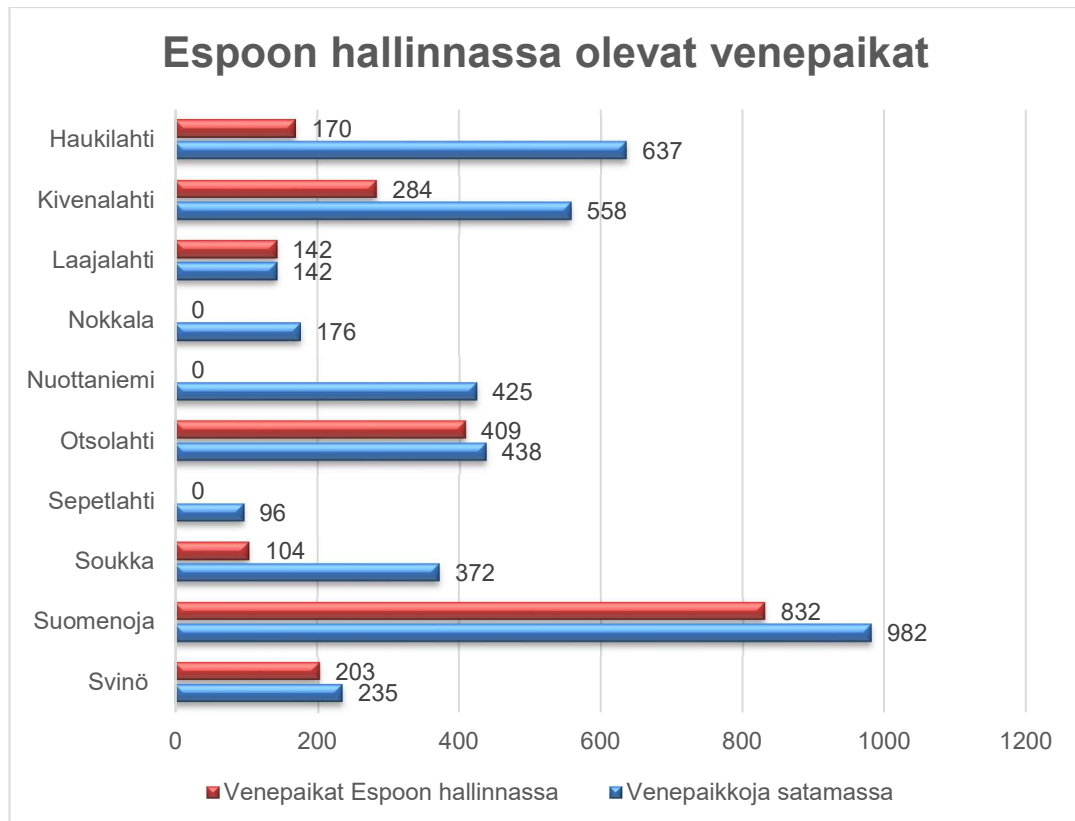
Espoossa on kaupungin omistuksessa olevia venesatamia kymmenen, joissa on yhteensä 4061 venepaikkaa: Kivenlahden venesatama, Soukan venesatama, Suomenojan venesatama, Nuottaniemen venesatama, Svinön venesatama, Sepetlahden venesatama, Nuottaniemen venesatama, Nokkalan venesatama, Haukilahden venesatama, Otsolahden venesatama, Laajalahden venesatama (kuva 6). Satamien venepaikat ovat kaupungin omistamia ja hallinnoimia, mutta osaa paikoista hallinnoivat venekerhot. Satamien kunnossapidosta huolehtii Espoo liikuntapalvelut. (Venesatamat 2020).



Kuva 6. Espoon kaupungin omistamat venesatamat

Espoossa on kymmenen venesatamaa, jotka kaikki ovat meren rannalla, niissä on yhteensä 4 061 venepaikkaa, joista Espoon hallinnassa 2 144 venepaikkaa (kuva 7).

Venesatamissa toimii venekerho tai venekerhoja. Jokaisessa venesatamassa toimii vähintään yksi venekerho ja Haukilahten, Nokkalan ja Suomenojan venesatamissa toimii useampi venekerho. Venekerhot hallinnoivat osaa tai venesatamissa olevista venepaikoista, Nokkalan, Nuottaniemen ja Sepetlahden venesatamissa kaikki venepaikat ovat venekerhojen hallinnassa ja Laajalahden venesatamassa kaikki ovat Espoon kaupungin hallinnassa. Venesatamissa toimivat venekerhot myös vastaavat sataman alueen vartiinnista. (Venesatamat 2020).



Kuva 7. Espoon kaupungin hallinnassa olevien venepaikkojen määrä venesatamissa.

Espoon venesatamissa venepaikan ja talvisäilytyspaikkojen hinta määrittyy koon mukaan, pienimmän paikan ollessa 1,81–2,30 metriä leveä, jonka hinta on 201 euroa, ja suurimman paikan koko on yli 4,31 metriä ja hinta 491 euroa (taulukko 3). Talvisäilytys ei kuulu venepaikan hintaan, sitä pitää erikseen hakea Espoon kaupungilta.

Taulukko 3. Espoon venepaikkojen ja talvisäilytyspaikkojen hinnat. (Venepaikkamaksut 2020)

Venepaikkamaksut (sis. kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron)

maksuluokka	paikan leveys	maksu €	alv	hinta yhteensä €
1	1.81 - 2.30	162.10	38.90	201
2	2.31 - 2.80	193.55	46.45	240
3	2.81 - 3.30	250	60	310
4	3.31 - 3.80	302.42	72.58	375
5	3.81 - 4.30	327.42	78.58	406
6	>4.31	395.97	95.03	491

Talvisäilytys (sis. kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron)

maksuluokka	paikan koko	maksu €	alv	hinta yhteensä €
1	2.30 x 5.50	46.78	11.22	58
2	2.80 x 7.00	69.36	16.64	86
3	3.30 x 8.00	96.78	23.22	120
4	3.80 x 10.00	142.74	34.26	177
5	4.30 x 12.00	195.16	46.84	242
6	5.00 x 14.00	269.36	64.64	334

Espoon kaupungin venesatamien venepaikat ovat ensisijaisesti espoolaisille. Ulkopaikkakuntalaisetkin voivat saada Espoosta venepaikan, mutta espoolaiset ovat etusijalla venepaikkoja jaettaessa. (Venepaikkojen hakeminen 2020.)

Espoon venepaikkojen hakeminen alkaa joka vuosi maaliskuun ensimmäisenä päivänä ja kestää kesän yli syyskuun viimeiseen päivään. Venepaikkaa voi hakea paperisella tai sähköisellä lomakkeella, hakija voi lomakkeeseen ilmoittaa yhdestä seisemän venesatamatoivetta. Ulkopaikkakuntalaiset voivat myös saada venepaikan Espoon venesatamista, mutta venepaikka myönnetään vain vuodeksi kerrallaan. (Venepaikkamaksut 2020.)

Espoon Venesatamissa talvitelakointikausi on 15.9.–10.6. Talvisäilytyspaikka ei sisällä laituripaikkaa ja sitä on haettava erikseen (Veneitten talvisäilytys 2020). Ne, joille on myönnetty laituripaikka ovat etusijalla talvisäilytyspaikkoja myönnettäessä Espoon kaupungin tai venekerhon osoittamassa paikassa (Venepaikat 2020). Venepaikkaa ei kuitenkaan tarvitse olla missään Espoon venesatamassa, jotta talvisäilytyspaikkaa voi hakea (Veneitten talvisäilytys 2020).

6 Yhteenveto

Espoon venevalkamia on 133, joista 22 yhteisillä alueilla. Venesatamia Espoossa on kymmenen, joissa yhteensä on 4 061 venepaikkaa. Kaikista Espoon alueella olevista veneensäilytyspaikoista venevalkamat sijoittuvat pohjoiseen Espooseen järvien rannalle ja saariin merellä. Muualla Espoossa on venevalkamia, mutta ne ovat harvassa, esimerkiksi Leppävaaran alueella vain yksi. Yhteiset alueet sijoittuvat Leppävaaran alueelle Lippajärven ja Pitkäjärven rannalle, muualla Espoossa on vain muutamia yhteensä. Venesatamat ovat kaikki Etelä-Espoossa meren rannalla. Venesatamat näyttävät sijoittuvan Espoossa asukastiheydeltään suurille alueille ja meren rannalle, venevalkamat taas järvien rannoille ja saaristoon, yhteisten alueiden venevalkamat ovat kauempana merestä kahden järven rannalla, jotka ovat lähellä suurempaa asuinalueita. Espoossa venesatamien sijoittuminen meren rannalle voi johtua siitä, ettei Espoossa ole järviä, joissa ei tulisi toimeen pienemmällä veneellä, ja siitä että espoolaiset enemmän veneilevät ja purjehtivat merellä. Venevalkamien painottuminen Pohjois-Espooseen voisi johtua sen harvasta asutuksesta, on tilaa pitää venevalkamia järvien rannoilla, kun niille ei ole rakennettu taloja, kuten Etelä-Espoossa.

Rasitetoimitus Espoossa maksaa 450 euroa yksittäisenä kiinteistötoimituksena, mikä on halvempi kuin halvin yhteisen alueen toimitus ja noin puolessa välissä hintahaitaria Espoon venesatamien venepaikkojen hinnoissa. 450 euroa on kuitenkin vain rasitetoimituksen maksu, lisäksi pitää maksaa rasitetulle kiinteistölle kertaluontoisen korvauksen rasitteesta sekä mahdollisista aiheutuneista haitoista ja vahingoista, ennen rasitteen saamista pitää löytää kiinteistö, joka on myöntäväinen ottamaan rasitteen mailleen. Silloin kun venevalkama on tarpeen yksityistien yhteydessä, suostumusta ei kuitenkaan tarvita.

Yhteisen alueen muodostaminen ja liittyminen maksavat halvimmillaan 910 euroa, millä saa 0,1 hehtaarin kokoisen yhteisen alueen. Hehtaarin kokoisen yhteisen alueen kiinteistötoimitukset maksaisivat 1080 euroa, mikä on mielestäni tarkoituksenmukaisempi koko yhteiselle alueelle, jota venevalkamana käytettäisiin. Tutkiessani Espoon venevalkamia ja yhteisiä alueita olivat monet huomattavasti lähempänä pinta-alaltaan 0,1:tä hehtaaria kuin hehtaaria, suuremmista aloista puhumattakaan. Näillä alle hehtaarin yhteisillä alueilla saattoi olla monen sivun mittainen lista kiinteistöistä, joilla on oikeus

alueeseen. Tämä aiheutti pientä ihmetystä. Kuinka oikeuden omistajat pystyvät käyttämään yhteistä aluetta tasapuolisesti, jos alue on esimerkiksi 0,1 hehtaaria ja osakkaita 25? Voisi siis olettaa, että jotkut oikeuden omistajat eivät ole tietoisia yhteisistä alueista, joihin heillä olisi oikeus, missä ne ovat tai mitä edes tarkoittaa oikeus yhteisalueeseen ja mitä sillä saa tehdä?

Espoon venesatamat ovat kaikki meren rannalla, yhden keskittymän muodostavat Nuottaniemen, Nokkalan, Sepetlahden ja Suomenoja venesatamat. Näissä venesatamissa Espoon kaupungin hallinnassa on venepaikkoja vain Suomenojan venesatamassa, muiden venesatamien venepaikat ovat kokonaan niissä toimivien venekerhojen hallinnassa, ja venepaikkoja pitää hakea kerhojen kautta. Suomenojan venesatama on Espoon suurin venepaikkojen määrässä ja Espoon hallinnassa olevine venepaikkojen määrässä. Venesatamassa venepaikka maksaa vuodessa halvimmillaan talvisäilytyspaikan kanssa 259 euroa ja kalleimmillaan 825 euroa.

Espoossa vene- ja talvisäilytyspaikan saa 259 eurolla. Tämä on pienin venepaikka, jonka voi saada Espoon venesatamasta. Se on kuitenkin noin puolet halvempi kuin venevalkama, rasite, jonka rasitetoimituksen hinta on 450 euroa ja rasitetun kiinteistön korvaukset päälle, lisäksi pitää löytää kiinteistö, joka on halukas ottamaan rasitteen mailleen. Venevalkama rasitteen hinnalla saisi siis kahdeksi tai kolmeksi vuodeksi venepaikan ja talvisäilytyspaikan venesatamasta. Venesatamia on kuitenkin vain meren rannalla, jos ei omista merikelpoista venettä tai tahdo venepaikkansa järven rannalle, ei venesatama ole vaihtoehto. Tällöin olisi rasitetta viisaampi perustaa tai yrittää hankkia itselleen oikeus yhteiseen alueeseen. Yhteisen alueen muodostamisen kiinteistötoimituksen hinta halvimmillaan on 910 euroa, millä voisi saada itselleen rasite, oikeuden venevalkaman pitämiseen, mutta useamman osakkaan kanssa hinta voi pudota huomattavasti. Yhteisiä alueita on kuitenkin Espoossa vähän, ja ei ole tietoa siitä, onko niissä halukkaita luopumaan oikeudestaan. Uutta yhteistä aluetta varten voisi hankkia maata muiden kiinteistönomistajien kanssa.

Lähteet

Hinnasto. 2020. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/kiinteistotoimitushinnasto2020_lopullinen FI.pdf luettu 8.4.2020.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Maanmittaustoimitukset. 2020. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/hinnasto/maanmittaustoimitukset> luettu 10.4.2020.

Rasitetoimitus. 2020a. Verkkoaineisto. Espoon Kaupunki. https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Kiinteiston_muodostus/Rasitetoimitus luettu 8.4.2020

Rasitetoimitus. 2020b. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittauspalvelut/rasitetoimitus> luettu 8.4.2020.

Suuralueen kuva. 2020. Verkkoaineisto. Espoon Kaupunki. [https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Suuralueen_kuva\(40883\)](https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Suuralueen_kuva(40883)) luettu 1.4.2020.

Veneitten talvisäilytys. 2020. Verkkoaineisto Espoon Kaupunki. https://www.espoo.fi/fi-FI/Kulttuuri_ja_liikunta/Ulkoilu/Veneily/Veneiden_talvisailytys luettu 25.3.2020.

Venepaikkamaksut. 2020. Verkkoaineisto. Espoon Kaupunki. https://www.espoo.fi/fi-FI/Kulttuuri_ja_liikunta/Ulkoilu/Veneily/Venepaikkamaksut luettu 1.4.2020.

Venepaikkojen hakeminen. 2020. Verkkoaineisto. Espoon Kaupunki. https://www.espoo.fi/fi-FI/Kulttuuri_ja_liikunta/Ulkoilu/Veneily/Venepaikkojen_hakeminen Luettu 25.3.2020

Venesatamat. 2020. Verkkoaineistot Espoon Kaupunki. https://www.espoo.fi/fi-FI/Kulttuuri_ja_liikunta/Ulkoilu/Veneily/Venesatamat luettu 1.4.2020.

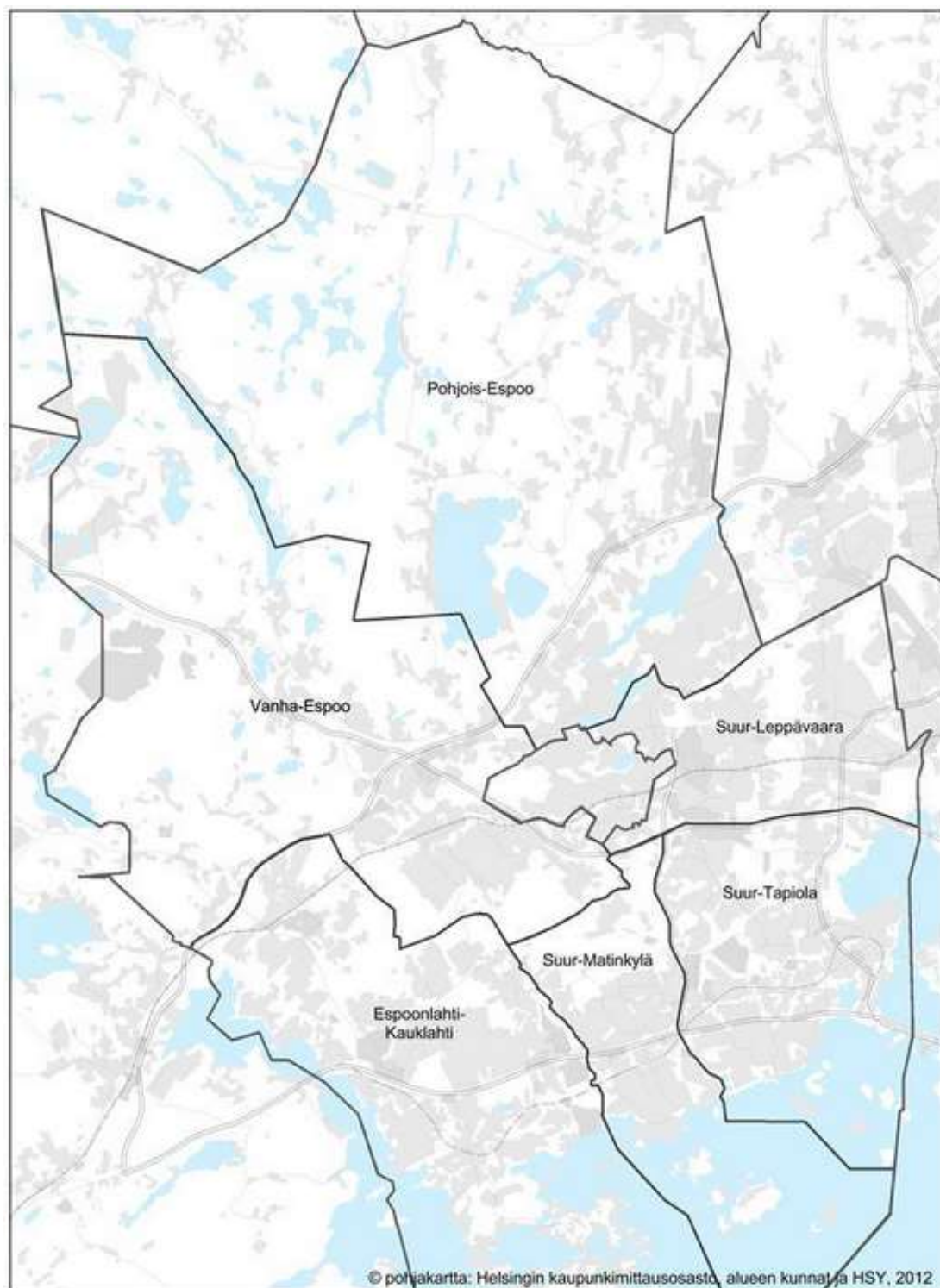
Yhteenveto Vene 20 Båt -messuista. 2020. Verkkoaineisto. Venemessut. <https://vene.messukeskus.com/yhteenveto-vene-20-bat-messuista/> luettu 11.4.2020.

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758

Yhteisten alueiden hyödyntäminen. 2014. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1078_yhteisten_alueiden_hyodyntaminen_0114.pdf Luettu 13.3.2020

Yksityistielaki 13.7.2018/560

Espoon suuralueet



Espoon suuraluejako. (Suuralueen kuva 2020)