

Pirjo Alkiomaa

Yhteismetsän muodostamistoimitus

Toimitusmenettelyohjeiston laatiminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK) -tutkinto
Rakentamisen koulutusohjelma
Maanmittauksen suuntautuminen
Opinnäytetyö
01.04.2012

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Pirjo Alkiomaa Yhteismetsän muodostamistoimitus Toimitusmenettelyohjeiston laatiminen 32 sivua + 3 liitettä 1.4.2012
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	rakentaminen
Suuntautumisvaihtoehto	maanmittaus
Ohjaajat	yli-insinööri, TkT Pekka Vilska lehtori Jaakko Sirkjärvi lehtori Juhani Nippala
Yhteismetsälain uudistaminen vuonna 2003 teki mahdolliseksi yhteismetsän perustamisen sopimuspohjaisesti ja metsän liittämisen yhteismetsään osuuksia vastaan. Uuden lain myötä luovuttiin yhteismetsäosuuksien vaihdannan rajoituksista. Uudistus vähensi sääntelyä ja näin edisti uusien yhteismetsien perustamista ja uusien osakkaiden liittymistä yhteismetsään. Uuden lain pyrkimykset näyttävät toteutuvan, ja vuosina 2003–2011 on muodostettu yhteensä 88 uutta yhteismetsää. Maanmittaustoimistot tekevät kiinteistötoimitukset, joissa yhteismetsä muodostetaan. Toimitusmenettelyn yhtenäinen ohjeistus on puuttunut Maanmittauslaitoksesta. Jatkuvasti kasvava yhteismetsien suosio on synnyttänyt tarpeen laatia yhteismetsätoimituksille yhtenäinen ohjeistus. Opinnäytetyön tavoitteena oli toimitusmenettelyohjeiston luominen yhteismetsän muodostamistoimitukselle. Tutkimus keskittyi yhteismetsätoimitusten nykytilan arviointiin ja toimitusasiakirjojen ohjeistuksen laatimiseen. Työssä perehdyttiin vuosina 2010–2011 rekisteröityjen yhteismetsän muodostamistoimitusten asiakirjoihin sekä yhteismetsiä koskevaan lainsäädäntöön ja Maanmittauslaitoksen sekä muiden viranomaisten määräyksiin ja ohjeisiin, jotka koskevat yhteismetsän perustamista. Työn tuloksena syntyivät ohjeet yhteismetsän muodostamistoimituksen asiakirjojen laatimiseksi sekä mallipöytäkirja ja mallikartta toimituksia varten. Ohjeistus yhtenäistää toimitusten asiakirjat sekä helpottaa ja nopeuttaa toimitusten tekemistä. Näin Maanmittauslaitokselle syntyy kustannussäästöjä. Tällä on merkitystä myös yhteiskunnan kannalta, koska toimitukset tehdään valtion varoin. Ohjeistuksen avulla asiakas saa samanlaista palvelua riippumatta siitä missä hänen kiinteistönsä sijaitsee. Jatkoselvitystarpeena nousi esille mm. pohdinta muiden kuin metsätalouteen tarkoitettujen alueiden sisällyttämisestä yhteismetsään.	
Avainsanat	maanmittaus, yhteismetsät, yhteismetsälaki

Author	Pirjo Alkiomaa
Title	The formation of jointly owned forest The creation of instructions for cadastral procedure
Number of Pages	32 pages + 3 appendices
Date	1 April 2012
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Land Surveying
Instructors	Dr. Pekka Vilska, Chief Engineer Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer Juhani Nippala, Senior Lecturer
The reformation of the legislation in 2003 made it possible for real estate owners to establish a jointly owned forest by concluding an agreement concerning this and it became also possible to connect new pieces of land to an existing jointly owned forest by giving the party conveying the pieces of land a corresponding share of the jointly owned forest. The reformation made it easier to establish a jointly owned forest and during the years 2003-2011 there were 88 new jointly owned forests established. District survey offices carry out cadastral procedures needed to form a new jointly owned forest. There are no comprehensive instructions for the procedure in the National Land Survey of Finland (NLS). The growing popularity of the jointly owned forests has raised the demand for a consistent set of instructions for the cadastral procedure. The objective of the thesis was to create a set of instructions for cadastral procedures related to formation of a jointly owned forest. The study focused on the evaluation of the current state and the composing of the instructions for cadastral procedure documentation. The documents of registered jointly owned forests formed in 2010 and 2011 as well as the current legislation, regulation and instructions related to jointly owned forests from the NLS and other public authorities were studied in this thesis. Based on the study, instructions for documents of formation a jointly owned forest were created together with template minutes and template map for a cadastral procedure. The set of instructions standardize the documents expediting and simplifying cadastral procedures. All of this will lower the costs benefiting society as the expenses incurred due to the cadastral procedure of formation of jointly owned forest are paid from State funds. With this set of instructions the service of NLS will actualize equally everywhere in Finland.	
Keywords	survey, jointly owned forests, cadastral procedure

Sisällys

Lyhenteet ja käsitteet

1	Johdanto	1
2	Maanmittauslaitoksen organisaatio	2
3	Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon tietojärjestelmät	4
4	Työn taustaa	6
4.1	Tavoitteet ja rajaus	6
4.2	Aineisto ja menetelmät	7
5	Yleistä Suomen yhteismetsistä	8
5.1	Yhteismetsien historiaa	8
5.2	Yhteismetsän oikeudellinen luonne	10
5.3	Yhteismetsän erityyppiset alueet	10
6	Yhteismetsän perustaminen	11
7	Nykyinen yhteismetsätoimitusten ohjeistus	12
8	Yhteismetsätoimituksen ohjeistuksen laatiminen	14
8.1	Ohjeistuksen laatimisprosessi	14
8.2	Ohjeistuksen periaatteet	15
8.3	Pöytäkirjan ohjeistus	16
8.4	Kartan ohjeistus	17
8.4.1	Toimituskarttasovellus	17
8.4.2	Toimituskarttaohjeistus	17
8.4.3	Yhteismetsään liitettävän määrääalan kartta	19
8.5	Kiinteistörekisteriin tehtävät merkinnät	20
8.5.1	Yhteismetsien rekisteritunnukset	20
8.5.2	Pinta-alan korjaukset	21
8.5.3	Yhteismetsän alumuutosten vaikutukset osakasluetteloon	22
9	Toimenpide-ehdotukset	23

9.1	Toimituskartan sisältö	23
9.2	Rekisteritunnukset yhteismetsän nimessä	24
9.3	Kiinnitysten laajeneminen yhteismetsään	26
10	Jatkotutkimustarpeet	26
11	Yhteenveto	28
	Lähteet	30

Liitteet

Liite 1. Ohjeet yhteismetsätoimituksen toimitusasiakirjojen laatimiseksi

Liite 2. Yhteismetsätoimituksen mallipöytäkirja

Liite 3. Yhteismetsätoimituksen mallikartta

Lyhenteet ja käsitteet

ARKKI	Maanmittauslaitoksen sähköinen arkisto.
HE	Hallituksen esitys.
JAKO	Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmä, jolla hoidetaan kiinteistöjen muodostamiseen, kiinteistörekisterinpitoon ja tietopalveluun liittyvät tehtävät.
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus (1189/20.12.1996).
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/12.4.1995).
KMO	Kansallinen metsäohjelma.
KRK	Kiinteistörekisterikartta, esittää kiinteistörekisterin sijaintitiedot.
KRL	Kiinteistörekisterilaki (392/16.5.1985).
KRO	Maanmittauslaitoksen keskushallinnon ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (MML/4/012/2011).
MK	Maakaari (540/12.4.1995).
RSK-luku	Rajamerkin sijainnin pistekeskivirhe, ilmaisee rajamerkin sijainnin tarkkuuden perusrunkoverkon tasokiintopisteisiin nähden.
Sulka	Sovellus, jolla Maanmittauslaitoksessa tuotetaan sähköisesti toimituspöytäkirja sekä asiakkaille lähtevät kokouskutsut ja muut tiedotteet, sekä siirretään sähköinen toimituskartta ARKKI-järjestelmään.
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja.
YksTL	Yksityistielaki (Laki yksityisistä teistä, 358/15.6.1962).
YML	Yhteismetsälaki (109/14.2.2003).

1 Johdanto

Suomessa on laadittu kansallisia metsäohjelmia (KMO) vuodesta 1993 lähtien. Metsäohjelmien tavoitteena on mm. parantaa yksityismetsätalouden kannattavuutta, kasvat-
taa metsätilojen kokoa ja parantaa niiden rakennetta. Yhtenä keinona tämän tavoitteen
saavuttamiseksi Kansallinen metsäohjelma 2015 nimeää yhteismetsäomistuksen lisää-
misen. (KMO 2008.) Valtio tukee yhteismetsien perustamista maksamalla perustamis-
toimituksen toimituskulut. Yhteismetsälain (109/2003) uudistaminen vuonna 2003 teki
mahdolliseksi yhteismetsän perustamisen sopimus pohjaisesti ja metsän liittämisen yh-
teismetsään osuuksia vastaan. Viime vuosina metsäalan viranomaiset ovat järjestäneet
tiedotuskampanjoita yhteismetsien perustamisen puolesta. Nyt tämä tiedottaminen
alkaa tuottaa hedelmää ja yhteismetsien lukumäärä on voimakkaassa kasvussa. Vuosi-
na 2003–2008 muodostettiin yhteensä 17 uutta yhteismetsää, vuonna 2009 niitä rekis-
teröitiin kahdeksan kappaletta, vuonna 2010 rekisteröintejä oli 18 ja vuonna 2011 re-
kisteröitiin jo 45 uutta yhteismetsää (JAKO-tietojärjestelmä 20.2.2012).

Maanmittaustoimistot tekevät kiinteistötoimitukset, joissa yhteismetsä muodostetaan.
Toimitusmenettelyn yhtenäinen ohjeistus on puuttunut Maanmittauslaitoksessa. Yh-
teismetsätoimitusten määrät ovat aikaisemmin olleet niin pieniä, että niiden ohjeistusta
ei ole nähty tarpeellisenä. Yhteismetsiä perustetaan nyt joka puolella Suomea, myös
alueilla, joilla ei ennestään yhteismetsiä ole ollut. Malliasiakirjoja ei ole olemassa. Koska
kokemusta yhteismetsien perustamistoimituksista on vähän, toimitusmenettely ja toi-
mitusasiakirjojen sisältö vaihtelevat eri alueiden välillä ja saman maakunnan sisälläkin
eri tekijöiden kesken. Jatkuvasti kasvava yhteismetsien suosio sekä valtiovallan tahtoti-
la uusien yhteismetsien perustamiseen ovat synnyttäneet tarpeen laatia yhtenäinen
toimitusmenettelyn ohjeistus. Opinnäytetyön tilaajana on Maanmittauslaitoksen tilusjär-
jestelytoimitusprosessi.

Ohjeistus helpottaa ja nopeuttaa toimitusten tekemistä, sitä kautta syntyy myös kus-
tannussäästöjä Maanmittauslaitokselle. Tällä on merkitystä myös yhteiskunnan kannal-
ta, koska toimitukset tehdään valtion varoin. Ohjeistuksen avulla Maanmittauslaitoksen
palveluperiaate toteutuu kaikkialla Suomessa samanlaisena, asiakkaan tulee saada sa-
manlaista palvelua ja samanlaiset asiakirjat, riippumatta siitä missä hänen kiinteistönsä

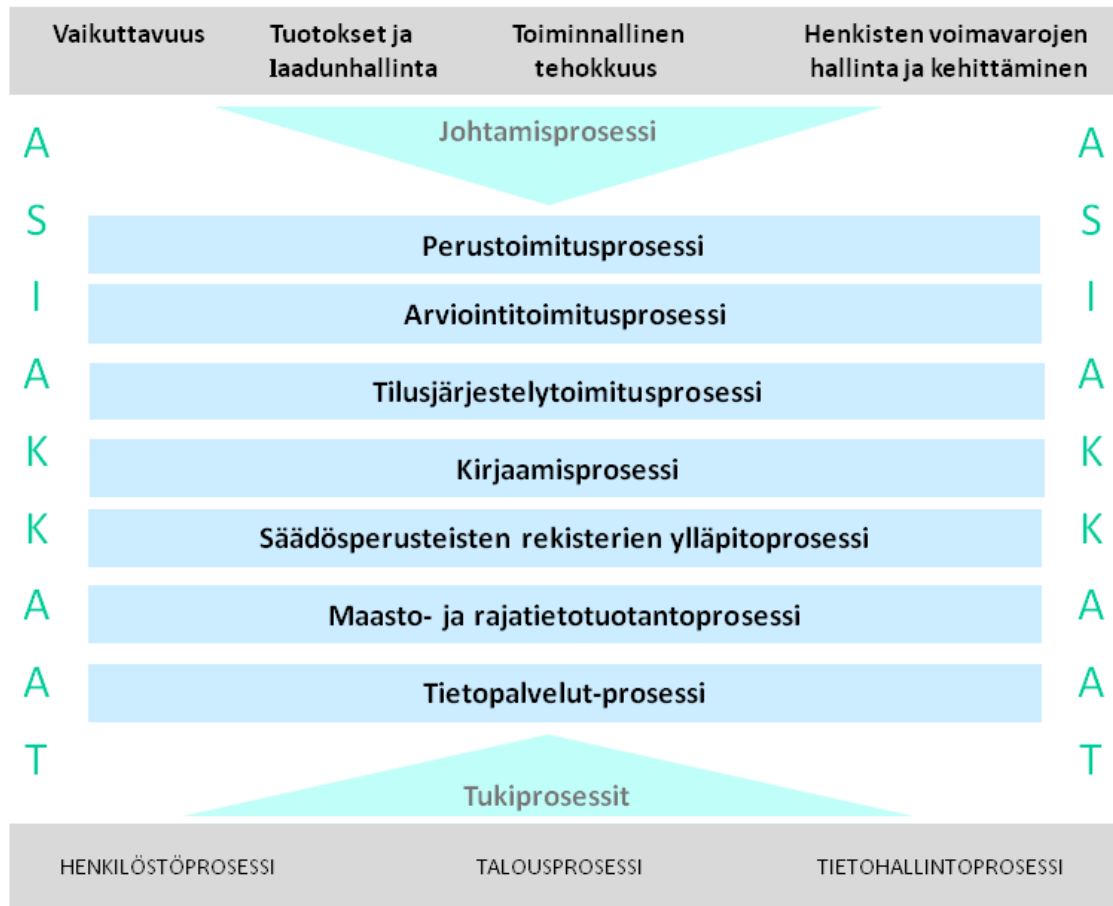
sijaitsee. Yhteismetsien perustaminen on yhteiskunnan tukemaa. Menettelyllä pyritään tekemään yksityismetsistä paremmin hoidettuja ja tuottavampia sekä estämään metsiemme pirstoutumista pieniin hoitamattomiin palasiin. Tätä kautta ohjeistuksella on myös yhteiskunnallista merkitystä. Hyvin ja laadukkaasti tehdyt toimitukset synnyttävät myönteistä ilmapiiriä yhteismetsien perustamista kohtaan ja edistävät näin Kansallisen metsäohjelman tavoitteita.

2 Maanmittauslaitoksen organisaatio

Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön alaisuuteen kuuluva tulosohjattu virasto. Sillä on lakisääteisiä tehtäviä, joiden hoitamiseen se saa varoja valtion budjetista. Näihin tehtäviin kuuluu mm. kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin eli kiinteistötietojärjestelmän ylläpito. Maanmittauslaitos tuottaa kiinteistöjä, maastoa ja ympäristöä koskevia tietoja ja palveluita yksityishenkilöiden, yritysten sekä yhteiskunnan tarpeisiin, edistäen myös paikkatietojen yhteiskäyttöä. Osan menoistaan Maanmittauslaitos kattaa asiakkailtaan saamallaan tuloilla, esim. toimitusmaksuina maanmittaustoimituksista sekä myyntituloina karttatuotteista ja erilaisista tietopalveluista. (Maanmittauslaitoksen verkkosivut 2012.)

Maanmittauslaitoksessa on keskushallinto ja sen alaisina 12 maanmittaustoimistoa sekä 6 valtakunnallista tuotanto- ja palveluyksikköä. Maanmittauslaitos palvelee kansalaisia maanmittaustoimistoissa 35 paikkakunnalla Maarianhaminasta Ivaloon. Työntekijöitä on lähes 2000, heistä valtaosa (yli 80 %) työskentelee maanmittaustoimistoissa. Vuonna 2010 toiminnan menot olivat 127 milj. euroa ja tulot asiakkailta 77 milj. euroa, kaikista tuloista 64 % tulee maanmittaustoimituksista. (Kertomuksia muutoksen vuodesta 2010 2011).

Maanmittauslaitoksen koko toiminta on organisoitu asiakaslähtöisesti määriteltyjen ydinprosessien pohjalta. Tavoitteena on hyvä asiakaspalvelu sekä yhtenäinen laatu ja tuottavuuden jatkuva paraneminen. Toiminta- ja ohjausjärjestelmä perustuu ydinprosesseihin ja tukiprosesseihin kuviossa 1 olevan prosessikartan osoittamalla tavalla. Maanmittaustoimistoissa prosessit vastaavat laitostasoisia prosesseja. Yhteismetsätoimitukset kuuluvat tilusjärjestelytoimitusprosessin tehtäväkenttään. (Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja 2009.)



Kuvio 1. Maanmittauslaitoksen prosessit (Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja 2009).

Ydin- ja tukiprosesseilla on prosessinomistajat, joiden tehtävänä on prosessien kehittäminen ja määrittely laitostasolla. Prosessin ohjaaminen, seuranta ja arviointi, ohjeistus sekä prosessiin liittyvien asiakaspalautteiden ja kehittämisideoiden käsittely kuuluu prosessinomistajan tehtäviin. Prosessinomistajalla on vastuu tuotteista ja palveluista sekä tietojärjestelmistä ja tietovarastoista. Ydinprosesseissa hoidetaan Maanmittauslaitoksen strategisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta tärkeimmät tuotantotehtävät, tukiprosessit tukevat ydinprosessien toimintaa ja johtamista. Prosessinomistajien apuna prosessin ohjaus- ja kehittämistehtävissä ovat valtakunnalliset prosessitiimit. (Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja 2009.) Tämä opinnäytetyö on tehty tilusjärjestelytoimitusprosessin omistajan tilauksesta.

Maanmittauslaitoksen kaikki ydintehtävät hoidetaan hajautetusti maanmittaustoimistoissa, muut organisaatioyksiköt tukevat tätä tehtävää. Maanmittaustoimistot vastaavat kaikista Maanmittauslaitoksen palveluista toimialueellaan ns. täyden palvelun periaat-

teen pohjalta, asiakkaita palvellaan yhtenäisesti toimipisteen sijainnista riippumatta. Prosessivastaavana yksiköissä toimii prosessipäällikkö, joka vastaa, että yksikön prosessi toimii laitostasoisten prosessien ohjeiden ja kuvausten mukaisesti. Opinnäytetyöni ohjaajana Maanmittauslaitoksessa toimi Etelä-Savon maanmittaustoimiston tilusjärjestelytoimitusprosessin prosessipäällikkö. Prosesseissa työskentelevä henkilöstö on organisoitu tiimeiksi, jotka toimivat joko suoraan johtajan tai prosessivastaavien alaisuudessa. Tiimit toimivat itseohjautuvasti laatimiensa tiimi- ja porukkasopimusten määrittämien tavoitteiden mukaisesti. (Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja 2009.)

Keskushallinnon tehtävänä on johtaa ja kehittää Maanmittauslaitoksen toimintaa ja vastata laitoksen yhtenäisyydestä ja yleisestä hallinnosta. Laitostasolla prosessinomistajat ja yksikkötasolla prosessivastaavat saavat mittareiden avulla tietoa toiminnasta ja tuotteiden laadusta. Asiakkailta tuotteisiin ja palveluun liittyvä palaute saadaan palautejärjestelmän avulla. Henkilökunta tuo esiin prosessien ja lainsäädännön kehittämistarpeita, jotka tulevat esiin asiakas- ja sidosryhmäkontakteissa. Myös nämä kirjataan palautejärjestelmään, tietoa käytetään prosessien parantamiseen. Prosessien jatkuvan parantamisen varmistamiseksi niitä arvioidaan järjestelmällisesti. Maanmittauslaitoksen kehittämistoiminta toteutetaan pääasiassa projekteina. (Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja 2009.)

3 Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon tietojärjestelmät

Kiinteistötietojärjestelmä

Valtakunnallinen Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistötietojärjestelmä sisältää kaksi rekisteriä: kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin. Kiinteistörekisteriin on merkitty kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden perustiedot sekä tietoja kiinteistöjä koskevista käyttöoikeuksista ja -rajoituksista. Kiinteistörekisteri sisältää myös kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on merkitty kiinteistön omistaja sekä kiinteistöä koskevat kiinnitykset ja erityiset oikeudet. Kiinteistötietojärjestelmän tiedot ovat julkisia, ja ne kattavat koko Suomen. Kiinteistörekisterin pitäjiä ovat maanmittaustoimistot sekä suurimpien kuntien asemakaava-alueilla kuntien kiinteistöinsinöörit. Maanmitta-

uslaitos huolehtii kiinteistötietojärjestelmän hallinnosta, ylläpidosta ja tietopalvelusta sekä järjestelmän kehittämisestä. (Maanmittauslaitoksen verkkosivut 2012.)

JAKO-järjestelmä

JAKO on tietojärjestelmä, jolla hoidetaan kiinteistöjen muodostamiseen, kiinteistörekisterin pittoon ja tietopalveluun liittyvät tehtävät Maanmittauslaitoksessa, se otettiin käyttöön keväällä 1998. JAKO on tavallaan osa yhteiskuntamme perusrakennetta, sen avulla pidetään yllä kiinteistörekisteriä, joka on yksi yhteiskuntamme perusrekistereistä. Kiinteistörekisteri on julkinen rekisteri, joka käsittää myös sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan. JAKO-sovellusta on kehitetty aktiivisesti ja järjestelmä on laajentunut lohkomistoimitusten rekisteröintivälineestä järjestelmäksi, jonka avulla tuotetaan kaikkien maanmittaustoimitusten toimitusasiakirjoja sekä pidetään yllä kiinteistörekisteriä.

ARKKI-järjestelmä

Maanmittauslaitoksen sähköinen arkisto, ARKKI -arkistohallinta- ja arkistojärjestelmä, otettiin käyttöön vuonna 2005 ja se kattaa koko maanmittausarkiston. Järjestelmällä hoidetaan maanmittaustoimitusten ja kiinteistörekisteriä koskevien hallinnollisten päätösten asiakirjojen sähköinen arkistointi ja asiakaspalvelu. ARKKI-järjestelmä sisältää viite- ja metatiedot kaikista nykyiseen kiinteistöjärjestelmään kuuluvista toimitusasiakirjoista ja -kartoista ja lisäksi kuvamuodossa arkistoaineistoa. Myös lainhuuto- ja kiinnitysasiakirjat koko maassa vuoden 1993 joulukuusta lähtien on saatavilla järjestelmästä. Arkistossa on myös vuodesta 1917 alkaen kaikki Maanmittauslaitoksen tuottamat painetut kartat. ARKKI toimii sekä arkistohallintajärjestelmänä että sähköisenä arkistona. Myös tietopalvelu on sähköistä, tilaaja saa tilatut aineistot sähköisesti omalle tietokoneelleen. Maanmittauslaitoksen henkilökunnan lisäksi arkistopalveluja käyttävät tavalliset kansalaiset sekä muun muassa kunnat ja kiinteistönvälittäjät. Maanmittauslaitoksen arkistostrategian tavoite on, että vuonna 2015 laitos ei enää arkistoi paperisia asiakirjoja. (Putkonen 2010: 5–6.)

Sulka-sovellus ja Kyyhky-väline

Sulka on toimitustuotannon väline sähköisten asiakirjojen tekoon. Sen avulla myös tallennetaan sähköiset asiakirjat ja toimituskartat odottamaan julkiseen arkistoon siirtämistä. Vuoden 2011 alusta lähtien Maanmittauslaitoksen kaikki toimituspöytäkirjat on tuotettu suoraan sähköiseen muotoon Sulka-välineellä. Lohkomispöytäkirjoissa Sulka-tuotantoon siirryttiin jo vuonna 2009. Sähköiseen Sulka-pöytäkirjapohjaan saadaan haettua toimituksen tietoja JAKO-tuotantojärjestelmästä. Pöytäkirja tallentuu työasemasta automaattisesti ARKKI-järjestelmään; arkisto toimii kirjastona, josta pöytäkirja on lainattavissa yhdelle työasemalle kerrallaan. Sähköinen allekirjoitus poistaa pöytäkirjan työasemalta ja lukitsee sen arkistoon. Toimituksen rekisteröinnin jälkeen pöytäkirjasta tulee julkinen ARKKI-järjestelmässä. Helmikuussa 2012 käyttöön otettu uusi Sulka-sovelluksen versio sisältää nykyaikaiset työvälineet toimitusmateriaalin laatimiseen, lähettämiseen ja arkistointiin. Maanmittaustoimitusten asiakirjat tuotetaan tänään ainoastaan sähköisenä. Sulka-sovelluksella tehdään toimituksen pöytäkirjat, kutsut, kirjeet, selitelmiä ja kaikki rekisterinpitäjän päätökset. (JAKO-opas 2012.)

Uutena menetelmänä helmikuussa 2012 käyttöön otettu Kyyhky on yleisväline toimitusmateriaalin lähettämiseksi. Välineellä yhdistetään vastaanottajat ja asiakirjamateriaali ja lähetetään ne sopivalla tavalla vastaanottajille. Vastaanottajat haetaan JAKOn tietokannoista tai tallennetaan suoraan Kyyhkyssä. Välineellä hallitaan koko toimituksen materiaali: arkistoitavat asiakirjat, toimituskohtaiset ilmoitukset, otteet, yleiskäyttöinen oheismateriaali, esitteet, hinnastot, erilaiset ohjeet ja hakemukset. Välineellä voi lähettää myös omia pdf-tiedostoja. Lähetys tapahtuu Itellan lähetyspalvelun tai sähköpostin kautta tai hyödyntämällä ikkunakuoritulostusta. (JAKO-opas 2012.)

4 Työn taustaa

4.1 Tavoitteet ja rajaus

Maanmittauslaitos on tehnyt mallikartat lohkomis- ja yksityistietoimituksille. Ne ovat saatavissa Maanmittauslaitoksen sisäiseltä intranetsivustolta (Lohkomisten laadunvalvonta vuonna 2011). Muille toimituksille ei yksityiskohtaisia ohjeita ole olemassa. Tilanne on ymmärrettävissä, kun ajatellaan eri toimituslajien määriä. Esimerkiksi vuonna 2010 tehtiin reilut 20 000 maanmittaustoimitusta, joista oli lohkomisia lähes 15 000 ja

yksityistietoimituksia lähes 2000. Muut yksittäiset toimituslajit ovat lukumäärältään varsin pieni osa vuosittaista tuotantoa (Maanmittaus 2010 2011).

Yhteismetsätoimitukset kuuluvat Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelyprosessin tehtäväkenttään. Tilusjärjestelyprosessi on yksi Maanmittauslaitoksen kuudesta ydinprosessista. Maanmittauslaitoksen sisäisellä intranetsivustolla prosessiorganisaation oleellisimmaksi tavoitteeksi laadun kehittämisen rinnalla kerrotaan valtakunnallisesti yhtenäisten toimintatapojen luominen. Siellä todetaan myös, että tilusjärjestelyissä toiminta on kehittynyt jatkuvasti asiakasohjautuvampaan suuntaan, mikä seikka korostaa yhtenäisten toimintatapojen luomisen tärkeyttä. (Tilusjärjestelyprosessi 2012.)

Työn tavoitteena on toimitusmenettelyohjeiston luominen yhteismetsän muodostamistoimitukselle. Työn tuloksena syntyvät ohjeet yhteismetsän perustamistoimituksen asiakirjojen laatimiseksi sekä mallipöytäkirja ja mallikartta toimituksia varten. Työn edetessä tehdään myös huomioita Maanmittauslaitoksessa käytössä olevista välineistä ja menetelmistä. Onko ongelmia, jotka voitaisiin ratkaista ohjelmia parantamalla? Pitäisikö yhteismetsätoimituksiin vaikuttavia lakeja tai muuta ohjeistusta muuttaa sujuvamman toimitusmenettelyn aikaansaamiseksi?

4.2 Aineisto ja menetelmät

Tutkimuksessa on perehdytty vuosina 2010–2011 rekisteröityihin yhteismetsän perustamistoimituksiin, niiden arkistoituihin asiakirjoihin, jotka löytyvät Maanmittauslaitoksen ARKKI-järjestelmästä (sähköinen arkisto). Tutkimusaineisto on kerätty elokuussa 2011. Vuosina 2010–2011 rekisteröityjä yhteismetsän muodostamistoimituksia oli tuolloin ARKKI-järjestelmässä 30 kappaletta. Toimitukset on rajattu vuosiin 2010–2011, koska vuodesta 2010 lähtien kaikki toimituskartat on tuotettu suoraan sähköiseen muotoon. Näin vertailu oli objektiivisempaa. Toimituksia on vertailtu listaten niiden hyviä ja huonoja puolia. Erityistä huomiota on kiinnitetty toimitusasiakirjojen selkeyteen ja kiinteistörekisteriin vietävien tietojen oikeellisuuteen. Toimituksia on tutkittu myös laillisuusnäkökohdista: ovatko toimituksessa tehdyt päätökset ja tuotetut asiakirjat lain kirjaimen ja hengen mukaisia?

Kiinnostuksen lisääntyminen yhteismetsiin on viranomaispuolella huomioitu luomalla asiantuntijaverkostoja. Maanmittauslaitoksen käynnistämänä aloitti lokakuussa 2010 toimintansa valtakunnallinen Yhteismetsien asiantuntijaverkosto. Verkostossa on mukana Maanmittauslaitoksen ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion lisäksi edustajia Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitosta (MTK), yhteismetsistä, metsäkeskuksesta, maa- ja metsätalousministeriöstä sekä Metsäntutkimuslaitoksesta. Asiantuntijaverkosto koordinoi yhteismetsäasioita valtakunnallisesti, tehostaa yhteismetsistä tiedottamista sekä edesauttaa vuorovaikutusta yhteismetsäasioissa toimivien kesken. Se myös edistää yhteismetsiä koskevaa tutkimusta ja tilastotietojen keruuta. (Maanmittauslaitoksen verkkosivut 2012.) Maanmittauslaitoksen sisällä toimii yhteismetsätukiryhmä, johon kuuluu toimitusinsinöörejä sekä keskushallinnon edustajia. Kumpikin asiantuntijaverkosto kokoontuu säännöllisesti pohtimaan ajankohtaisia yhteismetsiin liittyviä asioita. Ryhmien sisäinen sähköpostikirjeenvaihto on paljon käytetty tapa vaihtaa ajatuksia ja jakaa tietoa.

Syksystä 2010 lähtien olen ollut yhteismetsätukiryhmän sähköpostilistalla ja saanut sitä kautta paljon tietoa ja erilaisia näkemyksiä monista yhteismetsiin liittyvistä asioista. Olen lähettänyt omia kommenttejani käsiteltäviin asioihin ja saanut niistä palautetta. Minulle on myös jatkolähetetty Yhteismetsien asiantuntijaverkoston sähköpostiviestejä. Syksystä 2011 lähtien olen ollut mukana yhteismetsätukiryhmän kokouksissa. Siellä olen esitellyt yhteismetsätoimitusohjeistustani ja saanut palautetta työstäni.

5 Yleistä Suomen yhteismetsistä

5.1 Yhteismetsien historiaa

Suomessa on ollut yhteismetsiä asutushistorian alkuaajoista lähtien. Yhteismetsä tunnettiin jo Ruotsin maakuntalaeissa ja maanlaeissa. Yhteismetsiä koskevat säännökset siirtyivät Ruotsin yleiseen metsälainsäädäntöön 1600-luvulla. Isojaosta lähtien yhteismetsiä on perustettu monien eri lakien mukaan. Ensimmäiset nykyisinkin toimivat yhteismetsät on perustettu 1800-luvun lopulla vuoden 1886 metsälain (29/1886) nojalla. Tuolloin lain tavoitteena oli yhteismetsien järjestetty hoito, hallinto ja valvonta. Laki myös esti yhteismetsän jakamisen yksittäisen osakkaan vaatimuksesta. Vuoden 1945 maanhankintalaki (396/1945) sisälsi yksityiskohtaiset ohjeet myös yhteismetsien muo-

dostamisesta, hallinnosta ja hoidosta. Suurin osa nykyisistä vanhemmista yhteismetsistä onkin perustettu sodan jälkeen asutuslainsäädännön nojalla. (Hyvönen 2001: 397–399, 403.)

Ennen vuotta 2003 voimassa olleet säädökset estivät luovuttamasta yhteismetsäosuutta erillään kiinteistöstä. Tämä oli ymmärrettävää, sillä yhteismetsät perustettiin viranomaistoimenpitein lähinnä maatalojen toimintaedellytysten turvaamiseksi. Vaihdamman rajoituksilla oli tarkoitus estää osuuksien pirstoutumista ja joutumista maatilatalouden ulkopuolisille. (HE 240/2002 vp.) Nykyinen yhteismetsien muodostaminen perustuu vuoden 2003 yhteismetsälakiin (109/2003) ja vuoden 1995 kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995). Yhteismetsät perustetaan kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti kiinteistönomistajien sopimukseen perustuen ns. sopimusyhteismetsinä tai uusja-oissa. Yhteismetsälakia tarkistettiin vuonna 2008 täsmentämällä mm. osakaskunnan kokouksen toimivaltaa koskevia säännöksiä. Lakimuutos mahdollisti yhteismetsän jakamisen osakaskiinteistöjen kesken sekä osakkaan mahdollisuuden saada halutessaan osuutensa jaolla erotetuksi (YML 33 §). Viimeisimmät yhteismetsälain muutokset tulivat voimaan 1.1.2012, ja niillä helpotettiin pienten yhteismetsien tilintarkastusta (YML 30, 30 a §).

Yhteismetsälain uudistamisella vuonna 2003 pyrittiin helpottamaan yhteismetsien toimintaedellytyksiä. Uuden lain myötä luovuttiin yhteismetsäosuuksien vaihdannan rajoituksista. Uudistus vähensi sääntelyä ja näin edisti uusien yhteismetsien perustamista ja uusien osakkaiden liittymistä yhteismetsään. Ennen vuotta 2003 oli perustettu 135 yhteismetsää, joista pääosa oli muodostettu asutuslainsäädännön nojalla viime vuosisadan alkupuolella ja keskivaiheilla. (HE 240/2002 vp.) Sen jälkeen uusia yhteismetsiä perustettiin vain muutamia ennen vuoden 2003 lakimuutosta. Uuden lain pyrkimykset näyttävät toteutuvan, ja vuosina 2003–2011 on muodostettu yhteensä 88 uutta yhteismetsää. (JAKO-tietojärjestelmä 20.2.2012.)

Suomessa on olemassa kahta eri tyyppiä yhteismetsiä: niin sanottuja vanhoja yhteismetsiä, jotka on perustettu viranomaislähtöisesti ennen vuotta 2003. Niitä koskevat tietyt vanhan lainsäädännön mukaiset rajoitukset, esim. yhteismetsään liittymisen lopullisuus, sillä niistä osuutta ei voi erottaa. Uudet, niin sanotut sopimusyhteismetsät on

perustettu vuoden 2003 lakimuutoksen jälkeen, niissä yhteismetsän osakaskunta voi päätöksellään erottaa osuuden tai purkaa yhteismetsän (YML 33.3 §).

5.2 Yhteismetsän oikeudellinen luonne

Yhteismetsä on kiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseen. Metsätaloutta harjoitetaan metsäsuunnitelman mukaisesti yhteismetsän osakkaiden hyväksi. Yhteismetsään kuuluvaa aluetta voidaan käyttää myös muuhun kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos se on taloudellisesti tai muuten tarkoituksenmukaista. (YML 1-2 §, 31 §.)

Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat, jotka muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Osakaskunta on erillinen oikeushenkilö, joten se voi esimerkiksi tehdä sopimuksia yhteismetsäläisissä tarkoitettujen tehtäviensä toteuttamisesta. Osakaskunta on vastuussa yhteismetsää koskevista asioista, osakkaat eivät vastaa henkilökohtaisesti osakaskunnan velvoitteista. (YML 3-4 §.) Yhteismetsä on yksityismaata, joka kuuluu kiinteistöoikeudellisesti osakastiloihin niiden yhteisenä alueena. Osakaskunta ei omista yhteismetsän aluetta, vaan hoitaa ja hallinnoi sitä osakkaiden puolesta. (Havia 2012: 8.) Kenelläkään ei siis ole henkilökohtaista osuutta yhteismetsään, vaan osuudet ovat kiinteistöjen yhteisalueosuuksia.

5.3 Yhteismetsän erityyppiset alueet

Yhteismetsän osakaskunnan hallinnassa voi yhteismetsän alueen lisäksi olla osakaskunnan omistamia kiinteistöjä. Molempiin voi kuulua sekä metsätalousmaata että muuta maata. Alueet voivat sijaita eri kunnissa ja niihin voi kuulua myös vesialueita. Osakaskunnan omistamilla kiinteistöillä on omat erilliset kiinteistötunnukset. Yhteismetsän alueen kiinteistötunnus muodostuu kuntanumerosta ja yhteismetsää osoittavasta numerosta 874 (sijaintialue- eli kylätunnus) sekä tilan rekisterinumerosta, esim. 178-874-1-2. Jos yhteismetsällä on aluetta useammassa kunnassa, on jokaisessa kunnassa olevalla alueella oma kiinteistötunnus. Yhteismetsälain 46 §:n mukaan osakaskunnan omistaman alueen hoidossa ja käytössä on noudatettava samoja määräyksiä kuin yhteismetsän alueella. Yhteismetsällä ei voi olla osuutta yhteisiin alueisiin. Osakaskunnan

omistamilla kiinteistöillä voi tilustensa lisäksi olla osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin. (Havia 2012: 9.)

Jos yhteismetsään liitetään osakaskunnan omistukseen tullut määräala tai kiinteistö, jolla on osuus omistajana olevaan yhteismetsään, siirretään sen yhteismetsäosuus muihin osakaskiinteistöihin niiden aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa. Samalla periaatteella siirretään osakaskiinteistölle kuulunut yhteismetsäosuus, joka on tullut osakaskunnan omistukseen. (YML 39–40 §.)

Osakaskiinteistöstä, jonka koko alue on liitetty yhteismetsään, käytetään nimitystä haamutila. Näillä alueettomilla kiinteistöillä on osuuksia yhteisiin tai erityisiä etuuksia, mutta niillä ei ole yksityisiä tiluksia eikä pinta-alaa. Kiinteistönmuodostamislaki määrittelee haamukiinteistön näin: ”Jos sellaisen kiinteistön, jolla on osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka yksityinen erityinen etuus, koko alue liitetään yhteismetsään, muodostaa kiinteistölle kuuluva osuus tai etuus jäljelle jäävän kiinteistön” (KML 151 §).

6 Yhteismetsän perustaminen

Yhteismetsä perustetaan kiinteistön omistajien keskinäisellä sopimuksella (YML 5 §). Koska yhteismetsä on kiinteistöjen yhteinen alue, voi yhteismetsän perustaa henkilö myös yksin, jos hän omistaa vähintään kaksi kiinteistöä. Kiinteistön omistaja voi pyytää kiinteistön alueen tai sen osan muodostamista yhteismetsäksi esim. tilan lohkomisen tai halkomisen yhteydessä. Jakotoimituksessa muodostetaan tällöin omistajalle yhteismetsän osakaskiinteistöt. Järjestely voi helpottaa sukupolvenvaihdon tai perinnönjaon toteuttamista. (Havia 2012: 10.)

Kiinteistönmuodostamislain mukaan yhteismetsä voidaan muodostaa sellaisista metsätalouteen käytettävistä tiluksista, jotka muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Alueeseen voi kuulua myös muita kuin metsätalouteen käytettäviä tiluksia, joiden käyttäminen muuhun tarkoitukseen ei ole tärkeää ja joiden liittäminen yhteismetsään on tarpeen tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi. (KML 96 §.) Yhteismetsälain 5. § määrää perustamissopimuksen sisällön. Yhteismetsäosuuksien suuruudet voidaan määrittellä jo perustamissopimuksessa tai vasta toimituksen

yhteydessä. Osuuksien suuruuden määrittämisessä lähtökohtana on, ettei minkään kiinteistön omistajan varallisuusasema yhteismetsän perustamisen johdosta muutu, vaan kukin saa luovuttamansa kiinteistön arvoa vastaavan osuuden yhteismetsästä. (TMK 9.2.4.) Yhteismetsän muodostaminen ei ole vaihto tai muu luovutus eikä tuloverolaissa tai varainsiirtoverolaissa tarkoitettu saanto (Havia 2012: 66).

Yhteismetsän muodostamistoimitusta haetaan siltä maanmittaustoimistolta, jonka alueella toimituksen kohde tai pääosa siitä sijaitsee. Toimitusta voi hakea henkilö, joka on valmis luovuttamaan maata perustettavaan yhteismetsään. Erillisen yhteismetsän muodostamistoimituksen ohella voidaan yhteismetsä perustaa myös lohkomis-, halkomis- tai uusjakotoimituksen yhteydessä (KML 98 §). Yhteismetsän muodostamistoimituksessa määritellään yhteismetsän alue ja osakaskiinteistöt, suoritetaan tarpeelliset arvioinnit ja lasketaan osakaskiinteistöjen osuudet. Toimituksessa käsitellään myös rasitteet ja yhteisalueosuudet sekä muut lain edellyttämät toimitusmenettelyyn kuuluvat tehtävät. Perustamissopimusta voidaan viimeistellä vielä toimituksen kuluessa. Yhteismetsän muodostamisen toimituskustannukset maksetaan valtion varoista. (TMK 9.2.4.)

Yhteismetsän muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin ilmoittaa maanmittaustoimisto viivytyksettä rekisteröinnistä Suomen metsäkeskuksen alueelliselle viranomaisyksikölle. Metsäkeskus kutsuu yhteismetsän osakkaat ensimmäiseen osakaskunnan kokoukseen kolmen kuukauden kuluessa toimituksen rekisteröinnistä. (VNa yhteismetsistä 1 §.) Yhteismetsän lopullinen ohjesääntö vahvistetaan tässä kokouksessa (TMK 9.2.4).

7 Nykyinen yhteismetsätoimitusten ohjeistus

Yhteismetsän muodostamistoimitus perustuu yhteismetsälakiin (109/14.2.2003) ja kiinteistönmuodostamislain (554/12.4.1995) 10. lukuun. Niissä säädetään perusteet, joiden mukaan toimitus on tehtävä. Tieoikeuksia käsiteltäessä sovelletaan yksityistielakia (358/15.6.1962). Kartta laaditaan kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/20.12.1996) mukaan. Kiinteistörekisterilaissa (392/16.5.1985) säädetään kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden merkitsemisestä kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisterilain 15 §:n nojalla Maanmittauslaitoksen keskushallinto antaa ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (KRO). Tällä hetkellä voimassa oleva KRO, MML/4/012/2011, on annettu 22.9.2011. KRO sisältää yksityiskohtaiset ohjeet kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen sisällöstä ja tietojen ylläpidosta.

Kiinteistönmuodostamislain 291 §:n nojalla Maanmittauslaitoksen keskushallinto antaa määräykset rajamerkeistä, karttamerkeistä ja kiinteistötoimituksissa suoritettavien mitausten tarkkuudesta. Saman lainkohdan mukaan keskushallinto vahvistaa kiinteistötoimituksia varten tarpeelliset asiakirjojen kaavat. Yhteismetsätoimituksessa rakennetut uudet rajamerkit on mitattava määräyksen MML/2/012/2011 mukaisesti. Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK) antaa menettelysuosituksia kiinteistötoimitusten tekemistä varten. TMK ei lain mukaan voi velvoittavuudeltaan olla määräys eikä edes ohje, se luokitellaan suositukseksi (TMK 2010).

Yhteismetsän muodostamistoimitus kuuluu Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelytoimitusprosessiin. Tilusjärjestelytoimitusprosessin käsikirjassa on kuvattu prosessin päämäärät, vastuut, valtuudet, prosessin laadunhallinta ym. prosessin toiminnan linjaukset (Prosessin käsikirja 2010).

Maanmittauslaitoksen sisäisellä Intranet-sivustolla, tilusjärjestelyprosessin alla, on valtakunnallisen tilusjärjestelytoimitusprosessin ohjeet yhteismetsän perustamiselle. Ohjeet kattavat yhteismetsätoimituksen eri vaiheet, ne kertovat miten edetään alustavista neuvotteluista perustamissopimuksen teon ja yhteismetsän muodostamistoimituksen kautta osakaskunnan ensimmäiseen kokoukseen. Ohje kertoo pääpiirteissään mille viranomaiselle mikin vaihe kuuluu ja kenen aloitteesta se tehdään. Mitään ohjeistusta toimitusasiakirjojen sisällöstä tai toimituksen teknisestä toteutuksesta ohjeet eivät sisällä. (Tilusjärjestelyprosessi/Yhteismetsätoimitukset 2012.)

Yhteismetsätoimituksen tekijä joutuu soveltamaan monia lakia ja asetuksia sekä Maanmittauslaitoksen antamia ohjeita ja määräyksiä. Ne kattavat toimituksen oikeudellisen puolen ja tietyt kaikille toimituksille yhteiset menettelytavat. Tilusjärjestelyprosessin omat ohjeet ohjaavat yhteismetsätoimituksen sisältöä pääpiirteissään ja ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (MML/4/012/2011) säätelevät yhteismetsätoimituksen sisältöä rekisteröinnin kannalta. Mitään kattavaa ohjeistusta toimitusmenettelystä tai malli-

asiakirjoja ei ole olemassa. Käytännössä toimitusinsinöörit tekevät toimituksia kukin omalla tyyllillään käytettävien tietotekniikan sovellusten sallimissa rajoissa. Yhteismetsätoimitusten asiakirjat ovat hyvin eritasoisia, osa erittäin selkeitä ja ymmärrettäviä, osa jopa juridisesti vajavaisia, esim. kiinteistönmuodostus saattaa jäädä pöytäkirjassa epäselväksi.

8 Yhteismetsätoimituksen ohjeistuksen laatiminen

8.1 Ohjeistuksen laatimisprosessi

Ohjeistuksen laatimisprosessi oli pitkä ja välillä vaivalloinenkin. Ajatusten tasolla se alkoi jo syksyllä 2010, kun ensimmäisen kerran jouduin virkatyössäni tutustumaan yhteismetsän muodostamistoimitukseen. Tuolloin sain tehtäväksi valmistella asiakirjat yhteismetsätoimitusta varten. Aloitin asiaan tutustumisen lukemalla kiinteistönmuodostamislain asiaa koskevat pykälät sekä yhteismetsälain. Seuraavaksi tutustuin Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta löytyvään aineistoon yhteismetsistä. Toimituksen juridiikka ja suuret linjaukset tulivat selväksi, mutta Maanmittauslaitokselta ei löytynyt yksityiskohtaisia ohjeita toimituksen pöytäkirjan tai kartan tekemiseen.

Seuraavaksi etsin Maanmittauslaitoksen ARKKI-järjestelmästä uusia yhteismetsätoimituksia, tutkin niiden karttoja ja pöytäkirjoja tarkoitukseni löytää malli, jonka mukaan voisin valmistella minulla työn alla olleen toimituksen. Koin monia hämmästyksen ja epäuskon hetkiä: tutkimani toimitukset olivat asiakirjoiltaan hyvin erilaisia. Jotkut toimitusasiakirjat olivat hyvin ylimalkaisia: pöytäkirjat olivat sekavia ja puutteellisia, samoin kartan toimenpideselitelmiä. Toiset toimitukset taas oli tehty niin yksityiskohtaisesti ja selkeästi kuin olisi noudatettu lohkomisen laadunvalvonnan kriteerejä. Löysin toimituksista monia asioita, jotka eivät mielestäni täyttäneet kiinteistöjärjestelmän ylläpidon vaatimuksia. Koska en löytänyt selkeitä ohjeita tai mieleistäni mallitoimitusta omalle toimituksen valmistelutyölleni, tein toimituksen kartan ja pöytäkirjan omista lähtökohdistani.

Toimitusasiakirjat laadin mukaillen lohkomisen laatukriteerejä, koska lohkomistoimitusten tekeminen on tuttua. Tässä vaiheessa aloin pohtia oikeiden menettelytapojen löytämistä ja pääsin Maanmittauslaitoksen yhteismetsätukiryhmän sähköpostilistalle. Vuo-

den 2010 lopussa sain Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelyprosessin omistajalta tehtäväksi tehdä opinnäytetyönä yhteismetsätoimituksen ohjeistuksen.

Olen laatinut yksityiskohtaisen ohjeistuksen yhteismetsän muodostamistoimitukselle. Ohjeistus sisältää toimitusasiakirjojen teko-ohjeet sekä mallipöytäkirjan ja -kartan. Asiakirjojen teko-ohjeet ovat tämän raportin liitteenä 1. Ne sisältävät tekstimuotoisen listan asioista, jotka toimituksessa tulee huomioida. Ohjeessa kerrotaan yksityiskohtaisesti mitä toimituksen pöytäkirjan ja kartan tulee sisältää. Siinä annetaan myös neuvoja asioiden oikeasta käsittelystä. Ohje neuvoo myös uuden yhteismetsäyksikön rekisteröintiin liittyvien kiinteistörekisterimerkintöjen tekemisessä sekä muistuttaa yhteismetsätoimituksen toimitusasiakirjojen arkistointisäännöistä. Maanmittauslaitoksen JAKO-koulutustietokannassa on tehty kuvitteellinen yhteismetsän muodostamistoimitus, josta saatu pöytäkirja on raportin liitteenä 2 ja kartta liitteenä 3.

Ohjeistuksen laatimisprosessi on tuottanut ajoittain enemmän kysymyksiä kuin vastauksia. Usein on kysymys lain tulkinnasta, eikä yksiselitteistä vastausta välttämättä ole olemassa. Ohjeistusta laatiessani tein omat valintani ja painotukseni. Ohjeistuksen periaatteet ja perustelut löytyvät seuraavista kappaleista.

8.2 Ohjeistuksen periaatteet

Ohjeistuksessa päätoimituksena on yhteismetsän muodostaminen ja ohjeet pätevät yhteismetsän perustamisen osalta myös sivutoimituksena tehtävään yhteismetsän muodostamistoimitukseen. Mikäli toimituksessa tehdään sivutoimituksena muita toimenpiteitä esim. lohkomisen tai rajankäynti, tehdään sivutoimitus kyseisen toimenpiteen ohjeita noudattaen. Lähtökohtana on palveluperiaate ja asiakaslähtöisyys. Toimituksen asiakirjojen ja karttojen on oltava niin selkeitä, että asiakas ymmärtää niiden sisällön. Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian mukaisesti uudet kiinteistörekisteriyksiköt rekisteröidään niin yksityiskohtaisesti, että niiden alueellinen ulottuvuus ja ominaisuustiedot selviävät kiinteistörekisteristä eikä niitä tarvitse tarkistaa toimitusasiakirjoista (Kokkonen ym. 2009: 16).

Joissakin yhteyksissä yhteismetsän perustamista on verrattu kiinteistöjen yhdistämiseen, ja sen tähden ei asioita tarvitsisi käsitellä niin yksityiskohtaisesti kuin muissa toi-

mituksissa. Mielestäni vertaus ei ole perusteltu. Kiinteistöjen yhdistäminen on hallinnollinen päätös, jossa kiinteistöt yhdistyvät kaikkine oikeuksineen ja osuuksineen. Yhdistämispäätöksessä ei muuteta kiinteistöjen ulottuvuutta millään tavalla, entiset rekisteritunnukset lakkaavat ja syntyy uusi kiinteistö, joka sisältää entisten tunnusten alueet, oikeudet ja osuudet. Yhdistämispäätökseen ei liity karttaa, vaan uuden, yhdistämällä muodostuneen kiinteistön vanhat kartat jäävät aina sellaisenaan voimaan. Yhdistetty kiinteistö ei voi sijaita useamman kunnan alueella, sen muodostajakiinteistöt ovat aina samaa kuntaa. Kiinteistöjen yhdistäminen ei saa vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä (KML 214 §). Selvyysvaatimuksen vuoksi eri kyliin kuuluvia erillään sijaitsevia palstoja ei yleensä yhdistetä samaan kiinteistöön. Samaa yhteismetsää (saman osakaskunnan yhteismetsää) voi sen sijaan sijaita usean kunnan alueella ja palstat voivat olla kaukanakin toisistaan. Yhteismetsän rekisteriyksikön sijaintialue (kylä) on aina Yhteismetsät (874) eli yhteismetsätoimituksen rekisteröinti aiheuttaa kiinteistörekisterissä aina muutoksia kylien rajoihin. (KRO 6.2.9.)

Yhteismetsän muodostaminen on maanmittaustoimitus, jossa joudutaan tavallaan ”jakamaan” kiinteistöä, sillä vaikka koko kiinteistön alue liitettäisiin yhteismetsään, jää jäljelle ainakin yhteismetsäosuus ja entinen kiinteistötunnus jää voimaan, jollei osuutta siirretä muuhun kiinteistöön. Yhteismetsän perustamistoimitus on yksinkertaisimmillaankin kiinteistötoimitus, jossa toimitusinsinööri tekee kiinteistöjen ulottuvuuksia koskevia päätöksiä.

8.3 Pöytäkirjan ohjeistus

Yhteismetsätoimituksen pöytäkirjan pitää täyttää samat laatuvaatimukset kuin lohkomispöytäkirjan, sillä yhteismetsän muodostamistoimituksessa syntyy uusi rekisteriyksikkö kuten lohkomisessakin. Jos osa kiinteistöstä liitetään yhteismetsään, syntyy uusia rajoja, jotka on käytävä kuten lohkomisessa. Kiinteistörekisterin kannalta uuden yksikön rekisteröiminen tarkoittaa, että kullakin yhteismetsän muodostajayksiköllä olevat kiinteistörekisterimerkinnot on käytävä läpi ja käsiteltävä toimituksessa.

Ohjeistuksessa tavoitteena on selkeä suomen kieli. Toimituksen tekijä ei saa unohtaa, ketä varten hän toimitusta tekee. Pääosassa pitää olla toimitusta hakenut asiakas. Säädöksiä tulee noudattaa, mutta toimitusta ei tehdä ikään kuin maa-oikeutta varten.

Lakipykäliden tulee olla oikein kirjattuna pöytäkirjassa osoittamassa päätöksen lailliset perusteet, mutta ne pitää selventää asiakkaalle ja kirjata perusteet pöytäkirjaan. Asiakas ei aina tiedä, mitä pykälät tarkoittavat, jos niitä ei ole selitetty. Mahdollisessa maa-oikeuskäsittelyssä selkeät selitykset auttavat myös oikeutta selvittämään, mitä toimituksessa on tapahtunut.

8.4 Kartan ohjeistus

8.4.1 Toimituskarttasovellus

Vuodesta 2009 lähtien Maanmittauslaitoksen toimituskartat on tuotettu suoraan sähköiseen muotoon. JAKOn toimituskarttasovellus ottaa kartan tietosisällön suoraan kiinteistörekisterikartasta. Toimituskartan sisältöön voi vaikuttaa poistamalla tai lisäämällä eri sisältöryhmiä karttanäkymästä. Kiinteistörekisterikartan sisältämien tietojen lisäksi kartan laatija voi piirrosviivoina ja -teksteinä lisätä toimituskartalle haluamiaan tietoja. Sulka-sovellus toimii tallennusvälineenä, jonka kautta allekirjoitusta odottava kartta tallennetaan ARKKI-järjestelmän hakemistoon. Kartta tulee julkiseksi, kun se on allekirjoitettu ja toimitus on loppuunsaatettu ja arkistoitu.

JAKO-sovelluksen toimitustietokannassa kiinteistölle tehdään kaikki toimituksesta aiheutuvat kiinteistörekisterimuutokset, esim. uudet rajat ja käyttöoikeudet. Toiminta tapahtuu ympäristössä, jonka lähtöaineisto on suora kopio kiinteistörekisteristä. Toimituksen rekisteröinnissä kiinteistön ominaisuus- ja sijaintitietoihin tehty muutokset tallentuvat kiinteistörekisteriin. Toimituskartta on kuva toimituksen kohdealueesta rekisteröintihetkellä ja kartan asiasisältö siirtyy sellaisenaan rekisteriin.

8.4.2 Toimituskarttaohjeistus

Nykyisen käytännön mukaan uuden yhteismetsäyksikön aluetta ei kartoiteta, vaan kartta laaditaan kiinteistörekisterikartan pohjalta. Kartan laatimistavasta riippumatta ilman rajankäyntejä muodostuneen uuden yksikön alueellinen ulottuvuus määräytyy aiempien toimitusten perusteella. Tulevaisuuden mahdolliset rajankäynnit perustuvat joka tapauksessa aiempien toimitusten karttoihin.

Kiinteistönmuodostamisasetuksen (KMA 47 §) mukaan ”kiinteistötoimitusta varten laadittavan kartan on täytettävä toimituksen tarkoituksen ja kiinteistöjärjestelmän ylläpidon asettamat vaatimukset”. Käytännössä tämä tarkoittaa, että aina kun kiinteistötoimituksessa syntyy uusia kiinteistörajoja, ne on kartoitettava ja merkittävä toimituskartalle. JAKOn toimitustuotannon karttapohjalta ne siirtyvät toimituksen rekisteröintivaiheessa kiinteistörekisterikarttaan. KML:n 185 §:n määräyksen mukaan ”uusi rekisteriyrityksen raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon”. Maanmittauslaitoksen määräys mittausten tarkkuudesta koskee kaikkia kiinteistötoimituksia. Näin myös yhteismetsätoimituksessa rakennetut uudet rajamerkit on mitattava määräyksen MML/2/012/2011 mukaisesti. Uudet rajat rajamerkkeineen kuvataan kartalla lohkomiskartan ohjeitten mukaisesti. Toimituksessa käydyn rajan pitää näyttää toimituskartalla samalta riippumatta siitä, mistä toimituksesta on kysymys.

Kiinteistönmuodostamisasetuksen (KMA) mukaan toimituskartan laatimisen ratkaisee toimitusinsinööri. Asetus toteaa myös, että ”toimituskartta voi olla rajakartta, jolla esitetään yksikköön kohdistuvat käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset”. (KMA 47 §.) Rajat voivat olla rekisterikartta-aineistosta, mutta koska aineisto ei sisällä kaikkia rasitteita ja käyttöoikeuksia, tulisi vanhat rasitteet ja käyttöoikeudet tutkia. Yksityistielaki (YksTL) rinnastaa yhteismetsän kiinteistöön ja yhteismetsän hyväksi voi perustaa yksityistielain mukaisia kulkuyhteyttä palvelevia oikeuksia (YksTL 2 §). Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML) tällaista rinnastusta ei ole. KML:n mukaisia rasiteoikeuksia voi perustaa vain kiinteistöjen hyväksi (KML 154 §). Tästä johtuen vanhat rasitteet ja käyttöoikeudet on yhteismetsätoimituksessa tutkittava, koska KML:n mukaisia rasitteita ei voi siirtää yhteismetsälle. Edellä mainitut seikat edellyttävät yhteismetsätoimituksen kartan osoittavan kaikki yhteismetsäyksikköön kohdistuvat rasite- ja käyttöoikeudet.

Voimassaolevan lohkomisohjeistuksen mukaan lohkokiinteistön kiinteistörajat rajamerkkeineen on mitattava maa- ja metsätalousalueillakin vähintään 0,50 metrin tarkkuudella, myös silloin kun lohkokiinteistö rajoittuu vanhoihin rajoihin (Lohkomisten laadunvalvonta 2011: kohta 5.4, MML/2/012/2011 4.3.1). Jos tätä ohjetta sovellettaisiin yhteismetsätoimituksiin vanhojen rajojen osalta, tämä aiheuttaisi paljon lisätyötä toimituksiin muuttamatta kuitenkaan aiempien toimitusten lainvoimaisuutta rajojen sijainnin osalta. ”Toimituksen tarkoituksen ja kiinteistöjärjestelmän ylläpidon asettamat vaati-

mukset” eivät tavanomaisessa tilanteessa edellytä yhteismetsäksi muodostettavan alueen uudelleen mittaamista vanhojen rajojen osalta.

Vanhoja rajoja ei mitata, mutta kartta tehdään niin luotettavaksi kuin se on mahdollista. Rekisterikarttaa verrataan vanhoihin toimituskarttoihin. Jos toimituksen valmisteluvaiheessa huomataan jotain epäselvää tai ristiriitaista vanhojen toimitusten ja kiinteistörekisterikartan välillä, asia tutkitaan ja mahdollisuuksien mukaan korjataan toimituksessa. Näin rekisterikartan laatu paranee. Perusparannus toimituksen yhteydessä on järkevää, koska vanhat toimituskartat on joka tapauksessa katsottava vanhojen rasitteiden ja käyttöoikeuksien selvittämiseksi.

8.4.3 Yhteismetsään liitettävän määräalan kartta

Kun määräalan omistaja saa saannolleen lainhuudon, tulee lohkominen automaattisesti vireille. Entä jos määräalan omistaja haluaa liittää määräalansa yhteismetsään? Yhteismetsälain 39 §:n mukaan osakaskunnan omistama määräala liitetään osakaskunnan pyynnöstä yhteismetsään noudattaen, mitä kiinteistönmuodostamislain 13 luvussa säädetään alueen liittämisestä yhteiseen alueeseen. KML:n 13 luvun (134.1 §) mukaan alue liitetään yhteiseen alueeseen toimituksessa, johon sovelletaan lohkomisen säännöksiä tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Muun kuin osakaskunnan omistaman määräalan liittämisestä yhteismetsään säädetään KML:n 99 §:ssä. Sen mukaan liittämisen menettelystä on voimassa, mitä yhteismetsän muodostamisesta säädetään. Kun määräala liitetään em. säädösten perusteella yhteismetsään, se tehdään yhteismetsän muodostamis- tai yhteismetsään liittämistoimituksena eikä lohkomista tarvita.

Kun osa tilasta liitetään yhteismetsään osan jäädessä yksityisomistukseen, on kyse määräalan liittämisestä yhteismetsään. Alueen erottaminen voi tapahtua emäkiinteistön omistajan pyynnöstä tai saantokirjan nojalla eri omistajalle. Kun kyseessä on määräalatunnuksen omaava rekisteröity määräala, tehdään toimitus JAKO-järjestelmässä sen osalta lohkomisena, jotta määräalatunnus lakkaa ja kantakiinteistö tulee määritellyksi. Asiakkaan oikeusturvan kannalta on tärkeää, että rekisteröidyn ja lainhuudatetun määräalan kohdalla noudatetaan lohkomisohjeistusta. Asiakas saa yhtä luotettavan kartan ostamastaan alueesta riippumatta siitä, jääkö alue hänen yksityiseen omistukseensa vai liitetäänkö se saman tien yhteismetsän alueeseen.

Jos kiinteistöstä yhteismetsään liitettäväksi erotettava alue on muu kuin rekisteröity määräala, voidaan toimitus tehdä yhteismetsän muodostamis- tai yhteismetsään liittämistoimituksena. Tuolloin voidaan poiketa lohkomisen ohjeista vanhojen rajojen mittaamisessa ja kartalle merkitsemisessä. Lohkomisen ohjeistuksen mukaan myös määräälaa rajoittavat vanhat rajamerkit pitäisi mitata (tai RSK-luvun muuten olla vähintään 0,5 m) ja kartalla pitäisi olla rajamitat ja täydellinen rajamerkkiluettelo.

8.5 Kiinteistörekisteriin tehtävät merkinnät

8.5.1 Yhteismetsien rekisteritunnukset

KRO määrittelee kiinteistörekisterin tietojen tallentamisperiaatteet hyvinkin yksityiskohteisesti. KRO:n mukaan yhteismetsä rekisteröidään sijaintialueeseen 874 (Yhteismetsät), ryhmänumeroksi annetaan 1 ja yksikkönumeron antaa tietojärjestelmä. Ohje on selkeä ja helposti noudatettava. Kun rekisteröidään kunnan 123 (kuntatunnus) ensimmäistä yhteismetsää, siitä tulee automaattisesti 123-874-1-1. Sille tallennetaan ryhmätietoihin nimeksi "Yhteismetsät", yksikkötunnus saa nimekseen yhteismetsän nimen esim. "Mallikylän yhteismetsä". Kunnan seuraavat yhteismetsät tehdään ottamalla seuraava vapaa yksikkötunnus olemassa olevaan ryhmään 1 eli toisen yhteismetsän tunnus on 123-874-1-2 jne. Käytännössä yhteismetsiä on rekisteröity myös niin, että kunnan toiselle yhteismetsälle on annettu ryhmänumero 2 (tunnus 123-874-2-1), silloin ei kolmannen yhteismetsän kohdalla voi noudattaa ohjetta, vaan joutuu antamaan ryhmänumeron 3 (tunnus 123-874-3-1). Varsinkin jos aiemman ryhmän nimeksi on kirjattu kyseisen yhteismetsän yksilöllinen nimi.

RETI-prosessin (Säädösperusteisten rekisterien ylläpitoprosessi) omistaja kertoi kyseisen KRO-ohjeen perustana olevan yksinkertaisesti, ettei mitään tarvetta muiden ryhmänumeroiden käyttämiseen ole. Mitään haittaa ei kuitenkaan ole, vaikka kunnan jokaisella yhteismetsällä olisi oma ryhmänumeronsa. Haittaa sen sijaan on tilanteesta, jossa ryhmän nimeksi on otettu ensimmäisen yhteismetsän nimi. (Lukkarinen 2011.) Vallitsevassa sekalaisessa numerointitilanteessa pitää yhteismetsien numerointia jatkaa tekemällä seuraavasta yhteismetsästä uusi ryhmä nimellä "Yhteismetsät", ja siitä jatketaan ohjetta soveltaen kaikki seuraavat tähän viimeisimpään ryhmään. Jos kuntaan on tehty useampia yhteismetsiä omilla ryhmätunnuksilla, joissa ryhmän nimenä on kysei-

sen yhteismetsän yksilöllinen nimi, ne jäävät ennalleen, mutta uudet tehdään viimeimpään ”Yhteismetsät”-ryhmään.

8.5.2 Pinta-alan korjaukset

Yhteismetsätoimituksissa erotetaan usein kiinteistön talouskeskuksen alue erilleen muun osan kiinteistöstä liittyessä yhteismetsään. Tällöin käydään rajat talouskeskuksen ympärille ja sen alue tulee mitatuksi, vaikka talouskeskuksen kartoittamisesta ei varsinaisesti olekaan kysymys. Mitattu tieto tulee viedä kiinteistörekisteriin. Pinta-alan korjaus huomioidaan pöytäkirjassa sekä toimitusta rekisteröitäessä. JAKO-toimitusympäristö ei tunne kantatilan kartoitusta yhteismetsän muodostamistoimituksen yhteydessä, siksi toimituksen tekijän on syytä kirjata mitattu pinta-ala pöytäkirjaan ja rekisteröintivaiheessa viedä kiinteistölle toimenpide ”Kartoitus kokonaan”. Näin mitaustiedot siirtyvät kiinteistörekisteriin, ja siellä näkyy myös toimitus, josta pinta-ala on peräisin.

Useissa tutkituissa toimituksissa oli yhteismetsän pinta-alana käytetty kiinteistörekisterikartan (KRK) palstapinta-alaa. KRK:ssa oleviin kiinteistöjen sijaintitietoihin perustuva KRK-ala näkyy JAKO-järjestelmässä kiinteistön tiedoissa. KRK:n sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuutta, koska läheskään kaikista rajapyykeistä ei ole tarkkoja koordinaatteja. KRK-tiedoilla ei ole samanlaista oikeudellista sitovuutta kuin toimituskartalla. KRK:n palstapinta-alat poikkeavat lähes aina kiinteistörekisteriin merkitystä tilan virallisesta pinta-alasta. Rekisteröity, lainvoimaisiin maanmittaustoimituksiin perustuva virallinen pinta-ala on alun perin syntynyt, kun tila on viimeksi kartoitettu kokonaan. Viimeisimmästä kartoituksesta on voinut kulua vuosikymmeniä, ja tilan pinta-ala on voinut sen jälkeen lohkomisten tai muiden maanmittaustoimitusten myötä muuttua monta kertaa. On ymmärrettävää, että toimitusten tekijät luottavat enemmän KRK:n palstapinta-aloihin kuin kiinteistörekisteriin tallennettuun pinta-alaan, joka saattaa perustua hyvin vanhoihin toimituksiin. Vaikka yhteismetsän kartta tehdään kiinteistörekisterikartan pohjalta, on tehtävä perusteltu päätös siitä, kumpaa pinta-alaa toimituksen pohjana käytetään.

Kiinteistörekisteriin tallennettua virallista pinta-alaa ei pidä muuttaa ilman hyviä perusteluja. Hyväksyttäviä perusteluja ovat vanhassa toimituksessa havaittu selkeä pinta-

alavirhe tai sijaintitarkat yhteismetsää rajoittavat rajamerkit. Ei ole järkevää käyttää KRK-aloja, jos tilaa rajoittavien rajamerkkien RSK-luvut ovat suuruusluokaltaan useampia metrejä tai rajoina on pitkiä luonnon rajoja, joiden oikeellisuudesta ei ole varmuutta. Olen nähnyt toimituksia, joissa on pitkiä, sijainniltaan hyvin epävarmoja rajoja, mutta yhteismetsän ala on otettu KRK:sta ja sen johdosta on jouduttu korjaamaan emäkiinteistön pinta-alaa. Korjaus on usein pieni suhteessa kiinteistön kokonaisalaan, eikä sille ei ole perusteita ilman tarkkoja koordinaatteja.

8.5.3 Yhteismetsän aluemuutosten vaikutukset osakasluetteloon

Yhteismetsään voidaan liittää määräaloja tai kiinteistöjä yhteismetsäosuuksia vastaan, jolloin yhteismetsän alue kasvaa. Toimituksessa noudatetaan samaa toimitusmenettelyä kuin yhteismetsänmuodostamistoimituksessa (KML 99 §). Uusi osakas saa luovuttamansa alueen arvoa vastaavan määrän yhteismetsän osuuksia ja uusi osakaskiinteistö osuuslukuineen lisätään yhteismetsän osakasluetteloon. Toimitus ei aiheuta muutoksia muiden osakaskiinteistöjen osuuslukuihin, mutta osuuksien kokonaismäärä kasvaa.

Yhteismetsän osakaskunta voi ostaa kiinteistöjä tai määräaloja ja halutessaan liittää ne yhteismetsän alueeseen. Määräala voidaan myös lohkoa osakaskunnan omistukseen liittämättä sitä yhteismetsään (YML 39.1 §). Määräalan liittamisestä ja kiinteistön yhdistämisestä yhteismetsään säädetään yhteismetsälain 39 §:ssä ja kiinteistönmuodostamislain 133.1 ja 134.1 §:ssä. Osakaskunnan omistukseen määräalan tai kiinteistön mukana tullut yhteismetsäosuuksien siirtyminen osakkaiden kiinteistöihin niiden yhteismetsäosuuksien suhteessa (YML 40 §). Siirrettävä osuus poistetaan yhteismetsän osakasluettelosta ja osuuksien kokonaismäärä pienenee. Näin toimitus ei aiheuta muutoksia muiden osakaskiinteistöjen osuuslukuihin. Menettely jakaa saadun osuuden osakaskiinteistöille, sillä kunkin osakkaan omistaman osuuden arvo kasvaa osuuksien mukaisessa suhteessa.

Yhteismetsän osakkaan on mahdollista tietyin edellytyksin saada osuuttaan vastaava alue erotetuksi yhteismetsästä (YML 33.3 §). Yhteismetsälain 38.3 §:n mukaan toimituksessa sovelletaan kiinteistönmuodostamislain yhteisen alueen jakoa koskevia säännöksiä (KML 137–147 §). Osakkuudesta eroava osakaskiinteistö poistetaan yhteismet-

sän osakasluettelosta, ja osuuksien kokonaismäärä pienenee. Eroaminen ei aiheuta muutoksia muiden osakaskiinteistöjen osuuslukuihin.

Yhteismetsän pinta-ala voi pienentyä myös osakaskunnan luovuttaessa yhteismetsän aluetta esim. myymällä ulkopuoliselle. Luovutettu alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään kiinteistöön noudattaen kiinteistönmuodostamislain lohkomissäännöksiä (YML 36 §). Tällainen alueen luovutus ei vaikuta mitenkään osakaskiinteistöjen osuuslukuihin.

Yhteismetsän osakas voi luovuttaa tai vaihtaa yhteismetsäosuuksiaan myös erillisinä, ilman alueellista määrääalaa tai kiinteistöä. Yhteismetsäosuuden luovuttaminen on erillisenäkin määrämuotoista kiinteän omaisuuden luovuttamista. Osuus siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön tai muodostetaan tilaksi kiinteistönmuodostamislain lohkomissäännösten mukaisesti (KML 131 §). Toimituksessa muutetaan osakasluetteloa tapahtuneen saannon mukaisesti.

9 Toimenpide-ehdotukset

9.1 Toimituskartan sisältö

Kartta laaditaan koko yhteismetsän alueesta ja samalla korjataan kiinteistörekisterikartassa havaitut virheet. Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluperiaate ja toiminnan luotettavuus edellyttävät uudelta toimituskartalta luotettavuutta. Kun asianosaiset saavat yhteismetsän alueet käsittävän toimituskartan, he luottavat sen oikeellisuuteen. On tärkeää, että pöytäkirjassa selitetään, miten kartta on tehty ja kuinka luotettava se on. Pöytäkirjaan kirjataan ja toimituksessa kerrotaan asianosaisille, että toimituksessa ovat laillistuneet vain ne rajojen paikat, jotka on toimituksessa käyty, muut rajat määräytyvät edelleen vanhojen toimituskarttojen perusteella. Kun toimituskartta tehdään ilman maastokartoitusta, tulee kiinteistörekisterikarttaa verrata vanhoihin toimituskarttoihin. Jos aikaisemman toimituskartan ja kiinteistörekisterikartan välillä on ristiriita, pitää asia tutkia ja selittää pöytäkirjassa. Mahdolliset pinta-alakorjaukset (tai korjaamatta jättäminen) on selitettävä ja perusteltava.

Maanmittauslaitoksen yleisen luotettavuuden ja imagon kannalta ei ole yhdentekevää, minkälaisia asiakirjoja toimituksista tuotetaan. Vaikka lain kirjain ei jotain asiaa nimenomaisesti vaatisikaan, tämä ei tarkoita, että sen tekeminen on turhaa. Toimituskartta on ikuisesti talletettava, julkinen asiakirja, jonka tulevaa käyttöä emme tänä päivänä pysty tietämään. Vanhojen rajojen mittaaminen maastossa ei ole järkevää, koska se veisi paljon työaikaa ja laiteresursseja sekä tulisi kalliiksi, muuttamatta kuitenkaan rajojen laillisuustilannetta. Rajat perustuvat joka tapauksessa vanhoihin toimituskarttoihin, jollei niitä käydä. Rajankäyntejä ei ole järkevää suorittaa yhteismetsätoimituksen yhteydessä, koska ne viivästyttäisivät ja vaikeuttaisivat varsinaisen toimituksen tekemistä, eivätkä ne kuulu valtion kustantamaan toimintaan.

Vanhat toimituskartat pitää tutkia ja samalla tarvittaessa korjata kiinteistörekisterikarttaa vanhojen rajojen osalta. Vanhat rasitteet ja käyttöoikeudet pitää selvittää ja päivittää ajan tasalle kiinteistörekisterissä, koska työ olisi valtion varoin joka tapauksessa tehtävä. Perusparannus valtion varoin tehtävän toimituksen yhteydessä on järkevää, koska perusparannusta tehdään muutenkin jatkuvasti valtion kustantamana. Yhteismetsätoimituksessa on vanhat toimituskartat joka tapauksessa tutkittava vanhojen rasitteiden ja käyttöoikeuksien kohdentamiseksi.

Kun tehdään uusi kartta uudesta yksiköstä, tulee sen uusien rajojen ja rasitemerkintöjen osalta täyttää lohkomiskartan vaatimukset. Vanhat rajat saavat olla rekisterikartan mukaiset, kunhan niiden oikeellisuutta on verrattu vanhoihin toimituskarttoihin. Samalla vanhojen rajamerkkien laadut korjataan kiinteistörekisterikarttaan. Edellä esitetty toimintamalli täyttää Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian toimitustuotannon vision, jonka pitäisi toteutua viimeistään vuonna 2015 (Kokkonen ym. 2009: 16). Toimituskartta on pala kiinteistörekisteriä, toimituksen rekisteröinnissä kartan asiasisältö siirtyy sellaisenaan osaksi kiinteistörekisterikarttaa. Siksi ei ole yhdentekevää, miten karttamerkintöjä tuotetaan.

9.2 Rekisteritunnukset yhteismetsän nimessä

Maanmittauslaitos on antanut työohjeen, jonka mukaan aina kun samaa yhteistä aluetta on useamman kunnan alueella, lisätään yhteisen alueen rekisteriyksikön nimeen sulkeisiin kaikki ne rekisteritunnukset, jotka kuuluvat samaan osakaskuntaan: esimer-

kiksi Vesialue (123-410-876-3, 345-407-876-1) (Yhteiset alueet usean kunnan alueella 2002). Vesialueiden osalta määräyksen toteuttaminen on ollut asiaa selkeyttävä, virhemahdollisuuksia vähentävä ja asiakasystävällinen menettely. Määräyksellä on haluttu varmistaa yli kuntarajojen menevän osakaskunnan laajuuden huomiointi.

Yhteiset alueet ovat enimmäkseen vesialueita tai arvoltaan vähäisiä palstoja, jotka eivät tuota verotettavaa tuloa. Yhteismetsät ovat laajoja, usein monen kunnan alueelle ulottuvia itsenäisiä verotusyksiköitä, joiden osakaskunnat hoitavat jopa satojen tuhansien eurojen liikevaihtoa. Tällainen osakaskunta joutuu käyttämään yksiköidensä rekisteritunnusta ja nimeä monissa virallisissa asiakirjoissa. Siksi ei olekaan järkevää lisätä yhteismetsien nimeen kaikkia rekisteritunnuksia. Jotkut ovat käyttäneet pitkän rekisteritunnuslistan sijasta tekstiä "useissa kunnissa", se olisi siistimpi, eikä niin herkkä tallennusvirheille.

Yhteismetsien osalta sulkumerkinnästä pitäisi luopua. Merkintä tekee liian pitkiä nimistä, jotka muutenkin ovat yleensä vähintään kaksiosaisia. JAKOn nimikenttään mahtuu jopa kymmenen tunnusta, mutta pitkät nimet aiheuttavat lisätyötä toimituksen asiakirjatuotannossa. Ne vaikeuttavat kartan visuaalisuutta ja tekevät toimenpideselitteistä sekä pöytäkirjan teksteistä vaikeammin muokattavia. Kaikissa virallisissa yhteyksissä nimeä on käytettävä rekisteriin tallennetussa muodossa. Nimet ovat myös asianosaisille vaikeaselkoisia eivätkä kaikki tiedä mitä ja miksi numerosarjat ovat nimessä. Myös osakaskunnan toimielimille pitkät nimet aiheuttavat lisätyötä silloin, kun yksikön nimi täytyy ilmoittaa virallisessa muodossaan.

Kuntaliitokset aiheuttavat muutoksia kuntatunnuksiin. Yksiköitä siirretään kunnasta toiseen. Myös yhteismetsäyksiköiden tunnuksiset muuttuvat näissä siirroissa. Kuntasiirto ei muuta yksiköiden nimiä. Kaikkien yhteisalueyksiköiden nimet on kuntasiirron valmistelussa käytävä läpi ja tehtävä nimen korjaus kullekin yksikölle erikseen, mikäli nimessä olevan rekisteritunnuslistan halutaan pysyvän ajan tasalla. Korjaus pitää tehdä kaikille saman osakaskunnan yksiköille, vaikka vain yksi niistä olisi kuntasiirron kohteena.

9.3 Kiinnitysten laajeneminen yhteismetsään

Kiinnitykset mietityttävät asianosaisia, toimitusten tekijöitä sekä pankkien toimihenkilöitä. Pinta-alan häviäminen kiinnitetyltä kiinteistöltä hämmentää monia, jos asia ei ole tuttu. On tärkeää tiedottaa pankkien henkilökunnalle sekä maanmittaustoimistojen kirjaamishenkilökunnalle, mistä yhteismetsän muodostamistoimituksessa on kysymys. Lain mukaan yhteinen alue ei voi olla kiinnityksen kohteena (MK 16 luku 1 §). Tällä hetkellä Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmät toimivat kuitenkin niin, että kiinnitykset leviävät automaattisesti muodostajakiinteistöiltä yhteismetsään. Tutkimuksen tuottamassa ohjeistuksessa asia on huomioitu ja ohjeistettu toimitusinsinöörit huolehtimaan kiinnitysten poistamisesta yhteismetsältä. Suosittelen ohjelman parannusta niin, etteivät kiinnitykset siirry yhteisille alueille.

10 Jatkotutkimustarpeet

Yhteismetsä on tarkoitettu ensi sijassa kestävänsä metsätalouden harjoittamiseen. Yhteismetsään kuuluvaa aluetta voidaan kuitenkin käyttää myös muuhun tarkoitukseen, jos se on taloudellisesti tai muuten tarkoituksenmukaista. (YML 2 §.) Hallituksen esityksessä yhteismetsälainsäädäntöä annetaan esimerkkinä muusta käytöstä kaavoituksen mukainen käyttö rakentamis- ja virkistystarkoituksiin, käyttö maa-ainesten ottoalueena tai osoittaminen suojeluun (HE 240/2002 vp). KML:n 96 §:n mukaan yhteismetsään saadaan ottaa tiluksia, joiden käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouteen ei ole tärkeää ja joiden liittäminen yhteismetsään on tarpeen tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi. Lain kirjain täyttyy niin kauan kuin metsätalousmaa käsittää yli puolet pinta-alasta ja yhteismetsän kokonaisarvosta. Asia ei kuitenkaan ole niin yksiselitteinen. Seuraavassa on lueteltu eräitä yhteismetsän muodostamistoimituksissa esille nousseita kysymyksiä.

- Kuinka suuri osa verotettavasta tulosta voi syntyä muusta kuin metsätalouden harjoittamisesta?
- Voiko verotettava tulo esim. sora-alueista olla suurempi kuin metsätalouden tulo?
- Miten käsitellään yhteismetsään liitettäviin tiloihin kuuluvia arvokkaita rantarakennuspaikkoja?

- Mikä on tilan talouskeskuksen käyttötarkoituksen vaikutus liittämistilanteessa?
- Voivatko pellot jäädä osaksi yhteismetsää?

Näitä kysymyksiä joudutaan usein pohtimaan yhteismetsän muodostamistoimituksen yhteydessä. Asianosaisia kuuntelemalla ja väljästi lakia tulkitsemalla on yleensä päästy kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun. Asiakkaiden sekä toimitusten tekijöiden etu on, että näille asioille saadaan yhtenäiset linjaratkaisut. Tarvitaan tutkimus muiden maankäyttömuotojen sisällyttämisestä yhteismetsään.

Tärkeää olisi tutkia myös, miten kaukana toisistaan sijaitsevat yhteismetsän palstat vaikuttavat osakaskunnan toiminnan järjestämiseen ja metsätalouden tuottavuuteen. Samaan yhteismetsään sisällytetään usein hyvinkin kaukana toisistaan sijaitsevia palstoja. Missä kulkee raja, että yhteismetsä ei enää muodosta lain (KML 96 §) edellyttämää tarkoituksenmukaista kokonaisuutta?

Yhteismetsän muodostamistoimitusta pitäisi tutkia sukupolvenvaihdon näkökulmasta. Helena Lindströmin tuore opinnäytetyö tutkii metsätilan sukupolvenvaihdosta vertaillen eri yhteisomistusmuotoja ensisijaisesti verotuksellisesta näkökulmasta (Lindström 2011). Hänen tutkimuksensa sisältää hyviä näkökulmia metsätilan sukupolvenvaihdokseen. Niitä voisi hyödyntää tutkimuksessa, joka keskittyisi yhteismetsätoimituksen toimitusmenettelyyn sukupolvenvaihdon kannalta. Yhteismetsätoimitusten tekijät tarvitsevat konkreettista tietoa yhteismetsän ulkopuolelle jätettävistä omaisuusosista, järkevästä haamutilojen lukumäärästä jne.

Toimitusten vireillepanosta maanmittaustoimistoissa huolehtivat henkilöt tarvitsisivat ohjeistusta, milloin osuuden siirto voidaan tehdä hallinnollisella päätöksellä tai milloin on laitettava toimitus vireille. 1.10.2011 tuli voimaan kiinteistönmuodostamislain muutos, joka mahdollistaa osuuden siirron myös kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä ilman toimitusmenettelyä (KML 131 §). Lain mukaan siirto voidaan tehdä päätöksellä, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen. Hallituksen esityksen mukaan maanmittaustoimitus on tarpeen esimerkiksi osuuden määrittämiseen liittyvän epäselvyyden vuoksi (HE 265/2009 vp). Yhteismetsäosuuteen voi liittyä vakuusarvoa, eli käytännössä ainakin osakastilaan kohdistuvat kiinnitykset estävät

tilan yhteisalueosuuden siirron ilman toimitusta. Kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä ei voida vapauttaa osuusmääräalaa kiinnityksistä.

11 Yhteenveto

Työn tavoitteena oli toimitusmenettelyohjeiston luominen yhteismetsän muodostamistoimitukselle. Työn tuloksena syntyivät ohjeet yhteismetsän perustamistoimituksen asiakirjojen laatimiseksi sekä mallipöytäkirja ja mallikartta toimituksia varten. Tutkimus keskittyi nykytilanteen arviointiin ja toimitusasiakirjojen ohjeistuksen laatimiseen. Työn kuluessa esiin nousi ongelmia, jotka vaativat syvempää asiaan perehtymistä kuin tämän tutkimuksen puitteissa oli mahdollista. Edelliseen lukuun on kirjattu tärkeimmät esille nousseet selvittämistä vaativat ongelmat. Työtä tehdessäni havaitsin myös pienempiä, lähinnä teknisiksi luokiteltavia ongelmia, joista olen tiedottanut eteenpäin.

Ohjeistus yhtenäistää yhteismetsätoimitusten asiakirjat ja luo mallit, joilla uudet tekijät pääsevät työn alkuun. Kaikkien toimitusinsinöörien ei tarvitse toimituksia tehdessään miettiä jokaista yksityiskohtaa erikseen. Aloittelijalle riittää ohjeiden noudattaminen ja ratkaisujen etsiminen niihin ongelmiin, joihin ohjeissa ei ole vastauksia. Ohjeistus auttaa myös kokeneempia toimitusinsinöörejä palauttamaan mieleen mahdollisesti välillä unohtuneen toimitusmenettelyn.

Läpikäymieni toimitusten pöytäkirja, kartta ja rekisterimerkinnät eivät aina vastanneet toisiaan. Tämä on ymmärrettävää, jos pöytäkirjan kirjoittaja ja kiinteistörekisterimerkintöjen tekijä ovat eri henkilöitä. Malliasiakirjat auttavat poistamaan tämän ongelman. Kun kaikki toimituksen tekemiseen osallistuvat henkilöt noudattavat samoja ohjeita, on lopputulos yhteneväinen.

Maanmittauslaitos asetti 17.2.2012 projektin toteuttamaan toimitusmenettelyn laatumalli, joka kuuluu osana toimitustuotannon strategia 2015 mukaiseen toimitustuotannon laatumallikokonaisuuteen. Projektin tehtävänä on luoda laatumallit toimitusmenettelyn eri osa-alueista. Yhtenä osa-alueena on toimitusasiakirjojen laatumalli. Projektissa laaditaan kriteeristö, jonka avulla laadunseurantaa voidaan tehdä. (TMLaatu-projekti 2012.) Tutkimukseni tuloksena syntyneet asiakirjat ovat hyvä pohja tilusjärjestelypro-

sessin jatkaa laatumallityötä. Olin näin aikaani edellä, kun minulla oli mahdollisuus olla tekemässä laatumallityötä jo ennen kuin projekti oli asetettu!

Lähteet

Lait, asetukset, hallituksen esitykset ja Maanmittauslaitoksen määräykset

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 2009. HE 265/2009 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yhteismetsälainsäädännön ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. 2002. HE 240/2002 vp.

Kiinteistönmuodostamisasetus. 1996. 1189/20.12.1996

Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.

Kiinteistörekisterilaki. 1985. 392/16.5.1985.

Laki yksityisistä teistä. 1962. 358/15.6.1962.

Maakaari. 1995. 540/12.4.1995.

MML/2/012/2011. Määräys mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa. Annettu 19.7.2011, voimaan 1.8.2011.

MML/4/012/2011. Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (KRO). Annettu 22.9.2011, voimaan 1.10.2011.

Valtioneuvoston asetus yhteismetsistä. 2003. 163/27.2.2003

Yhteismetsälaki. 2003. 109/14.2.2003.

Muut lähteet

Havia, Pirjo. 2012. Yhteismetsä – perustaminen, hallinto, verotus. Helsinki: Metsäkustannus Oy

Hyvönen, Veikko O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.

JAKO-opas. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<http://jakoinfo/fi_fi/jakoyhteiset/index_toimitustuotanto.htm>. Luettu 11.3.2012.

Kansallinen metsäohjelma 2015, lisää hyvinvointia monimuotoisista metsistä. 2008. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 3/2008.

Kertomuksia muutoksen vuodesta 2010. 2011. Vuosikertomus. Helsinki: Maanmittauslaitos.

Kokkonen, Arvo, Halme, Pekka, Haulos, Sakari, Lukkarinen, Tuomas, Seppänen, Heikki & Tella, Ari. 2009. Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategia 2015. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos, keskushallinto.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/maanmittauslaitoksen_toimitustuotannon_strategia_2015.pdf>. 17.11.2009. Luettu 2.3.2012.

Lindström, Helena. 2011. Metsätilan sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus, case Lipun metsätila. Opinnäytetyö. Satakunnan ammattikorkeakoulu.

Lohkomisten laadunvalvonta vuonna 2011. 2011. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos, PETO-ydinprosessitiimi (Perustoimitusydinprosessitiimi).
<<http://intra.nls.fi/mmk/prosessitiimit/perustoimitusprosessi/index.html>>. 14.4.2011. Luettu 1.11.2011.

Lukkarinen, Tuomas. 2011. Säädöspäätösten rekisterien ylläpitoprosessin omistaja, Maanmittauslaitos, Helsinki. Sähköpostikeskustelu 8.4.2011.

Maanmittaus 2010, Maanmittauslaitoksen vuosikirjoja. 2011. Helsinki: Maanmittauslaitos.

Maanmittauslaitoksen johtamisen käsikirja. 2009. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<<http://intramittari.nls.fi/dman/Document.php?cmd=download&action=view&documentid=rd00710110659796>>. 10.12.2009. Luettu 26.8.2011.

Maanmittauslaitoksen verkkosivut. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<<http://www.maanmittauslaitos.fi>>. Luettu 10.3.2012.

Prosessin käsikirja. 2010. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos, tilusjärjestelytoimitusprosessi. <<http://kekenet.nls.fi/kekenet/projektit/kiito/tj/index.html>>. 15.3.2010. Luettu 10.3.2012.

Putkonen, Sari. 2010. Maanmittauslaitoksen sähköinen arkisto. Tietoa maasta 4/2010, s. 5–6.

Tilusjärjestelyprosessi. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<<http://kekenet.nls.fi/kekenet/projektit/kiito/tj/index.html>>. Luettu 16.2.2012.

Tilusjärjestelyprosessi/Yhteismetsätoimitukset. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://intra.nls.fi/mmk/prosessitiimit/tilusjarjestelyprosessi/index.html>>. Luettu 10.3.2012.

TMLaatu-projekti. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<http://kekenet.nls.fi/kekenet/projektit/TMLaatu_tto/index.html>. 2.3.2012. Luettu 13.3.2012.

Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). 2010. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>>. 6.4.2010. Luettu 14.4.2011.

Yhteiset alueet usean kunnan alueella. 2002. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos, RETI-tiimi (Säädösperusteisten rekisterien ylläpitoprosessitiimi).
<<http://kekenet.nls.fi/kekenet/projektit/kiito/reti/index.html>>. 2.8.2002. Luettu 8.4.2011.

Ohjeet yhteismetsätoimituksen toimitusasiakirjojen laatimiseksi

PÖYTÄKIRJAAN TEHTÄVÄT MERKINNÄT

1) Toimituksen ja kokouksen tiedot

- Päätoimituksen ja sivutoimituksien lajit kohteineen kirjataan pöytäkirjan alkuun.
 - Sulka tuo automaattisesti, tarkista ja korjaa tarvittaessa.
 - Jos kohteita on paljon, on Sulan tuoma lista turhan vaikeaselkoinen, silloin kannattaa muokata se selkeämmäksi.
 - Huomaa, että kohdeteksti siirtyy sellaisenaan valitusosoitukseen.
- Aika, paikka ja toimitusinsinööri sekä mahdolliset uskotut miehet.
- Pöytäkirjaan kirjataan paikalla olevat asianosaiset ja heidän edustamansa kiinteistö taikka asemansa toimituksessa.
 - Kun toimitus on tiedotettu kirjeitse, Sulan hakutoiminto tuo kaikki kirjeen saaneet pöytäkirjaan, muille kuin toimituksen hakijoiksi tallennetuille myös omistetut kohdekiinteistöt tulevat mukana. Tarkista ja korjaa tiedot ja muokkaa lista selkeäksi (ei samaa ihmistä moneen kertaan). Jos mahdollista (ei sivutolkulla kiinteistöjä), merkitse kullekin läsnä olleelle (myös hakijoille) heidän omistamansa kiinteistöt.

2) Tiedottaminen

- Tiedottamisen osalta dokumentointi kirjeiden lähettämispäivämääristä ja saajista selviää JAKODiaarista. Pöytäkirjaan kirjataan kirjeiden lähettämispäivämäärä ja viittaus diaariin.
 - Kun toimitus on tiedotettu kirjeillä, tuo Sulan hakutoiminto tarpeellisen tekstin.
- Kutsukirjeestä tulee ilmetä mahdolliset sivutoimitukset.
- Jos toimitus aloitetaan tiedottamatta (sopimalla), asianosaisten suostumus on merkittävä pöytäkirjaan tai suostumus on annettava kirjallisena (KML 170§, KMA 39 §).
- Muista kunnalle tiedottaminen yleiskaava-alueella (KML 168 §).

3) Kokouksen laillisuus

- Toimitusmiesten esteettömyys.
- Päätös uskottujen miesten käyttämisestä.
- Päätös kokouksen laillisuudesta.

4) Edellytykset

- Toimituksen tarkoitus tulee ilmetä pöytäkirjasta (KMA 41§).
- **YML:n 5 §:n mukainen** perustamissopimus pitää tehdä toimituksen yhteydessä, jos asianosaiset eivät ole sitä aiemmin tehneet. Perustamissopimuksen liitteenä pitää olla ehdotus ohjesäännöksi.
- Muista, että vanhemmat eivät yhteismetsää perustettaessa voi edustaa itseään ja alaikäistä lastaan, vaan toimenpide vaatii edunvalvojan sijaisen määräämistä (HolhTL 32.2 §). Jos vanhemmat eivät ole perustamisen osakkaita, he voivat edustaa lastaan (eivät useampaa lastaan sopimusosapuolina), silloin molempien vanhempien on allekirjoitettava sopimus (HolhTL 30§).
- Jos yhteismetsän alueeseen sisällytetään muuta kuin metsätalousmaata, pitää asia perustella pöytäkirjassa. (HE 240/2002: muun käytön tulisi olla taloudellisesti tarkoituksenmukaista tai muuten perusteltua.)
- Toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen ja määräalojen lainhuutotiedot päivämäärineen, saajineen ja osuuksineen kirjataan pöytäkirjaan.
- Kaavallinen tilanne merkitään pöytäkirjaan (asemakaava, yleiskaava, suunnittelutarvealue, rantavyöhyke, ei kaavaa jne.).
- Päätös toimituksen tekemisestä pitää ilmetä pöytäkirjasta.
- Sivutoimituksissa muistettava noudattaa kyseisten toimitusten ohjeita, esim. seuraavia asioita ei sivutoimituksessakaan saa unohtaa:
 - Jos toimituksen yhteydessä lohkottava alue (määräala) on tarkoitettu rakennuspaikaksi, on se merkittävä pöytäkirjaan (KMA 17 §). Määräalan on täytettävä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Muuhun käyttötarkoitukseen lohkottaessa on asianosaiselle selitettävä lohkomisen merkitystä rakentamisen edellytysten arvioinnissa (KML 34 §).
 - Jos toimituksen yhteydessä tehdään yhteislohkomisja, on siirto- ja yhteislohkomisen edellytykset selvitettävä tässä kohdassa (myös kaksi tai useampia määräaloja yhdeksi tilaksi = yhteislohkominen) KML 24§ ja 26§.

5) Yhteismetsän muodostaminen

- Osakasluettelo sekä kirjaus millä perusteella osuudet on laskettu, kiinteistöjen arviointiperusteet.
- Osuuslukusummaksi laitetaan 1,000000 (kuudella desimaalilla).

6) Maastotyöt

- Selostus maastotöiden tekemisestä tai päätös maastotöiden tekemättä jättämisestä kirjataan pöytäkirjaan, samoin apuhenkilöiden käyttö.
- Pyykit on rakennettava lainsäädännön ja määräyksen mittauksen tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa mukaisesti (MML/2/012/2011).
- Uudet rajat merkitään pysyvin rajamerkein maastoon ja rajalinjat avataan asemakaava-alueen ulkopuolella (KMA 55 §).

- Maastotyöt tehdään uusien rajojen osalta lohkomisen laadunvalvontakriteereiden mukaisesti (PETO-ydinprosessitiimi, 14.4.2011).

7) Toimituskartta

- Toimituskartan laatimistapa ja mittausluokka tulee ilmetä pöytäkirjasta.
- Uusia rajoja määrävien rajamerkkien RSK-luvun tulee olla mittausluokan vaatimusten mukainen. Toimituksessa muodostettujen uusien kiinteistöjen osalta myös vanhojen rajamerkkien RSK-luvun pitää täyttää mittausluokan vaatimukset.
- Kun toimituskartta tehdään ilman maastokartoitusta, verrataan kiinteistörekisterikartan aineistoa aikaisempaan toimituskarttaan. Jos vanhan toimituskartan ja kiinteistörekisterikartan välillä on ristiriita, asia tutkitaan ja selitetään pöytäkirjassa.
 - Mahdolliset pinta-alakorjaukset (tai korjaamatta jättäminen) on selitettävä ja perusteltava kohdassa "Kiinteistöjaotuksen muutos".
- Lohkomisten sekä muodostettujen uusien rajojen osalta noudatetaan lohkomisten laadunvalvontakriteerejä (PETO-ydinprosessitiimi, 14.4.2011).
 - Huomioi mm. rantarajojen mittaus.

8) Vanhat rajat

- Yhteismetsätoimituksissa pyritään välttämään rajankäyntejä, mutta mikäli rajankäynti on välttämätöntä esim. uuden rajan paikan määrittämiseksi, on raja käytävä.
- Pöytäkirjaan kirjataan päätös rajankäynnin tarpeellisuudesta, sekä rajankäynti ja sen perusteet noudattaen lohkomisen laadunvalvonnan kriteerejä.
- Rajamerkin kunnostaminen tai vanhan rajamerkin korvaaminen uudella rajamerkillä on tehtävä rajankäyntinä (KML 108§).
- Huomioi, että vanhojen rajojen käyminen laskutetaan asiakkailta myös yhteismetsätoimituksessa.

9) Toimituksen yhteydessä tehtävät muut toimenpiteet

- Toimituksessa tehdyistä päätöksistä, jotka edellyttävät kiinteistörekisterimerkin-tää, pitää olla merkintä pöytäkirjassa ja kiinteistörekisterissä.

10) Uudet rajat

- Mikäli toimituksessa käydään uusia rajoja:
 - Päätös, millä perusteella rajat on käyty, kuten pinta-ala, maastoon merkitseminen, karttaliite tai asianosaisten osoitus.

- Rajamerkkien rakentamatta jättäminen on perusteltava pöytäkirjassa (KML 185 §).
- Jos muodostetaan uusia kiinteistöjä:
 - Uuden kiinteistön tulee vastata luovutuskirjassa tarkoitettua ulottuvuutta. Mahdollinen poikkeaminen luovutuskirjasta on selostettava ja päätös on perusteltava pöytäkirjassa.
- Pöytäkirjassa ei tarvitse luetella rakennettuja uusia eikä vanhoja rajamerkkejä. Ne esitetään rajamerkkiluettelossa.

11) Kiinteistöjaotuksen muutos

- Tässä pykälässä selitetään yksikäsitteisesti kaikki muutokset, mitä kiinteistöjaotuksessa toimituksen johdosta tapahtuu: lohkomiset, halkomiset, yhteismetsän muodostaminen, pinta-alan korjaukset jne.
- Pöytäkirjaan kirjataan selkeästi pinta-aloineen mistä tiloista ja/tai määräaloista kukin yhteismetsän rekisteriyksikkö muodostuu. Pöytäkirjaan on kirjattava myös mahdolliset kantakiinteistöt pinta-aloineen.
 - Tarvittaessa päätös kantakiinteistöstä (KML 21.2 §).
- Pöytäkirjasta pitää selvittää, mistä tilasta (ja/tai määräalasta) kukin kiinteistö muodostuu ja keille omistajille kiinteistö muodostetaan. Myös tieto siitä, muodostetaanko kiinteistö osasta määräalaa vai koko määräalasta.
- Pöytäkirjasta tulee selvittää uusien rekisteriyksiköiden pinta-ala.
- Uusien kiinteistöjen pinta-ala tulee rekisteröidä määräyksen mukaisesti hehtaareina neljällä desimaalilla (Määräys mittauksen tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa, MML/2/012/2011).
- Yhteismetsälle ja mahdollisille uusille kiinteistöille annetaan omistajan ehdottama nimi. Nimi kirjoitetaan normaaleilla pienaakkosilla ja mikäli yhteismetsää on useammassa kunnassa, lisätään nimikenttään kiinteistötunnukset nimen jälkeen sulkuihin nousevassa järjestyksessä. Esim. Metsälän yhteismetsä (123-874-1-1, 456-874-1-1, 567-874-1-2). Jos asianosaiset haluavat yhteismetsälle eri nimen, kuin mikä perustamissopimukseen on kirjattu, pitää asia selostaa pöytäkirjassa.
- Pöytäkirjasta tulee ilmetä uudet rekisteritunnukset.
- Todetaan tarvittaessa (jos lähtökiinteistöjä useammasta kylästä/talosta) uuden kiinteistön sijaintialue ja ryhmä.
- Huomioi, että lohkomisessa jää aina kantatila sen nimiin, jolla on lainhuuto tilaan, halkomisessa alkuperäinen tila lakkaa ja uusien tilojen omistajiksi tulevat kirjaamasi henkilöt (vanhojen lainhuutojen perusteella).
- Jos yhteismetsän muodostavia kiinteistöjä halotaan, tehdään ensin yhteismetsän muodostaminen ja sitten halotaan haamukiinteistöt, näin vältetään turhilta pinta-alojen korjauksilta. Muista ilmoittaa halkomisesta kirjaamispuolelle.

- Muodostettaessa uusia kiinteistöjä, kirjaus siitä, onko muodostetun kiinteistön pinta-ala ilmoitettu toimituskokouksessa vai onko se lisätty pöytäkirjaan kokouksen jälkeen.
- Jos lähtökiinteistön pinta-alassa havaitaan selvä tai karkea virhe, virhe korjataan lohkomisten laadunvalvonnan kriteerien mukaisesti.
 - Selvitys perusteluineen, miten kiinteistön pinta-alassa oleva virhe on korjattu tai
 - toteamus siitä, että kiinteistön pinta-alassa on virhe ja selvitys perusteluineen miksi sitä ei toimituksen yhteydessä voi korjata.
 - Jos kiinteistön pinta-alaa on korjattu ilman kartoitusta, päätös ja sen peruste on merkittävä pöytäkirjaan, ilman selkeitä perusteluja ei korjata pinta-aloja palstapinta-alojen mukaisiksi.
 - Jos muodostajakiinteistöstä jää jäljelle vain palsta, jonka tarkka pinta-ala on tiedossa (esim. kun mitattu talouskeskus erilleen), huolehditaan, että (kanta)tilan pinta-ala tulee kiinteistörekisteriin oikein:
 - Viedään toimenpide ”Kartoitus kokonaan” ja muutetaan pinta-ala. Virhe (palstapinta-alan ja KR-alan erotus) jätetään yhteismetsän alaan, jos ei perustetta sen korjaamiseen ole. (Monen metrin RSK-luvut eivät oikeuta pinta-alan korjaukseen.)
- Pöytäkirjaan ei kirjata ”Tilukset siirtyvät yhteismetsän hallintaan” -päivämäärää, kiinteistöoikeudellisesti yhteismetsä syntyy toimituksen rekisteröinnissä, esim. metsän verotus siirtyy yhteismetsälle toimituksen rekisteröintipäivästä.

12) Osuudet yhteisiin alueisiin

- Osuudet tulee käsitellä, pöytäkirjaan on kirjattava päätös asiasta.
- Jos tiloja halotaan, myös osuudet pitää halkoa.
- Lohkomisten osalta kaikki merkinnät lohkomisten laadunvalvontakriteereiden mukaan.

13) Vanhat oikeudet ja merkinnät

- Muodostajakiinteistöjen kaikki merkinnät on käsiteltävä ja kohdistettava pöytäkirjassa. Pöytäkirjassa luetellaan yhteismetsän alueeseen kohdistuvat aikaisemmin perustetut tie- tai muut oikeudet, tai selitetään asia muuten niin yksiselitteisesti, ettei väärinkäsityksiä pääse syntymään.
 - Esim. *Vanhat osakaskiinteistöjä rasittavat ja palvelevat rasitteet ja käyttöoikeusyksiköt kohdistetaan sijaintinsa mukaan yhteismetsäyksiköille. Kunkin luovuttajakiinteistön vanhat merkinnät siirtyvät siitä muodostuneelle yhteismetsäyksikölle.*
- Tieoikeudet ja muut kulkuoikeutta palvelevat oikeudet voidaan siirtää yhteismetsälle, mutta KML:n mukaisia rasiteoikeuksia ei voi siirtää yhteismetsän hyväksi.

- Pöytäkirjassa tulee selvittää ne muodostajakiinteistöjen kohdalle kiinteistörekisteriin merkityt oikeusvaikutteiset kaavat, jotka kohdistuvat yhteismetsään. Merkinnät kohdistetaan kiinteistörekisterissä.
- Päätökset kirjataan pöytäkirjaan. Merkinnän poistaminen tai kohdentaminen on tehtävä oikealla toimenpidelajilla. Esimerkiksi, jos on tehty ylimääräisen merkinnän poisto, vaikka pitäisi olla oikeuden poisto päätöksellä tai päinvastoin.
 - Kohdennettaessa vanhaa oikeutta on syytä käyttää ylimääräisen merkinnän poistoa, koska siitä ei tule kartan toimenpideselitelämään merkintää. Toimenpide oikeuden poisto päätöksellä nousee aina kartan toimenpideselitelämään.
 - Muista "Rekisterin täydennys" -ruksi kohdentaessasi vanhoja rasitteita, jotta saat oikean (= vanhan) arkistotunnuksen merkinnälle. Muista tehdä kohdentaminen myös vastapuolelle.
- Jos tehtävä ei haittaa toimituksen joutuisaa tekemistä, on suositeltavaa, että toimituksen yhteydessä selvitetty vanhat rasitteet ja tieoikeudet rekisteröidään sijainnillisina käyttöoikeusyksiköinä. Kaikki tarpeettomiksi käyvät vanhat merkinnät poistetaan rekisteristä, myös lakanneilta tiloilta.
- Merkinnät kirjataan pöytäkirjaan, ei erilliseen liitteeseen.

14) Uudet oikeudet

- Kirjaus, onko perustettu uusia oikeuksia.
- Yhteismetsän hyväksi voidaan perustaa tieoikeus ja muu kulkuoikeutta palveleva oikeus, mutta KML:n mukaista rasiteoikeutta ei voi perustaa yhteismetsän hyväksi.
- Lohkomisten osalta kaikki merkinnät lohkolaatukriteereiden mukaan.

15) Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

- Käsiteltävä toimituksessa.
- Lain mukaan kiinteistöjen yhteistä aluetta ei voi kiinnittää (MK 16 luku, 1 §), nykyiset ohjelmat kuitenkin laajentavat muodostajakiinteistöjen kiinnitykset kohdistumaan myös yhteismetsään, huolehdittava, että kirjaamispuoli poistaa kiinnitykset yhteismetsältä.

16) Kustannusten osittelu

- Jos tarvetta rajankäynneille tai muille lisätoimille ei ole, maanomistajalta ei mene mitään maanmittausmaksua, vaikka osa tilasta jäisikin kantatilaksi osan tilasta liittyessä yhteismetsään. Pöytäkirjaan kirjataan selvitys kustannusten määrittämisestä ja päätös valtion maksusuudesta.

- Jos on tehty toimenpiteitä, joista laskutetaan asiakasta, kirjataan päätös perusteluineen pöytäkirjaan, myös maininta panttikiinteistöstä. Toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu käsitellään pöytäkirjassa erikseen.
- Uusien, alueellisten kiinteistöjen muodostamisesta peritään normaalit taksojen mukaiset maksut. Perusmaksu kohdistuu aina päätoimitukseen, sivutoimituksena tehdystä lohkomisesta ei mene perusmaksua, lohkomisten osalta kaikki pöytäkirjamerkinnot lohkolaatukriteereiden mukaan.

17) Asiakirjojen lähettäminen

- Pöytäkirjaan kirjataan henkilöt, joille asiakirjat lähetetään rekisteröinnin jälkeen. Kirjataan myös minkä kiinteistön ote kenellekin lähtee. Osoitteita, henkilötunnuksia tai tilinumeroita ei merkitä pöytäkirjaan. (KMA 58 §, 60 §.)
- Suomen metsäkeskuksen julkisten palvelujen paikalliselle alueyksikölle ja vero- toimistolle (yhteismetsän kotipaikan mukaan) lähetetään rekisteröinnin jälkeen pöytäkirja ja kartta.
- Asiakirjat lähetetään pöytäkirjan päätöksen mukaisesti. Asiakirjojen saajat tallentuvat automaattisesti Kyyhkystä JAKOdiaariin. Aineisto kuvataan Kyyhkyn diaarikuvausikkunassa.

18) Lopettaminen

- Pöytäkirjaan kirjataan, että asianosaisille on selostettu muutoksenhakumenettely.
 - Sulka tuo valitusosoitukseen automaattisesti toimituksen kohdetekstin pöytäkirjan alusta. Valitusosoitus on osa pöytäkirjaa.
 - Mikäli toimitus rekisteröidään valitusaikana, on asia päätöksineen merkittävä pöytäkirjaan (KML 192.1 §).
 - Jos asianosainen on toimituksen aikana pyytänyt asiakirjojen toimittamista ennen valitusajan päättymistä, siitä on oltava maininta pöytäkirjassa (KML 191§). Asiakirjojen lähettämisestä on oltava merkintä Jakodiarissa (mitä, milloin ja kenelle).
 - Pöytäkirja, kartta ja erillinen koordinaattiluettelo allekirjoitetaan sähköisesti ennen lähettämistä asiakkaalle.
- ❖ Tarkista, että pöytäkirjan teksti on selkeää ja asiat ovat oikein, ei esim. turhia lakiviittauksia.
- ❖ Kaikki pöytäkirjaan kuuluvat kirjaukset kirjataan pöytäkirjaan. Jos on tarpeen laatia erillinen selitelmä, se tehdään Sulan sähköisenä selitelmänä ja viitataan siihen pöytäkirjassa. (ARKKIin ei enää skannata mitään, minkä voi tuottaa suoraan sähköiseksi.)

- ❖ Pöytäkirjan, kartan ja/tai kiinteistörekisterin välillä ei saa olla ristiriitaa! (Eikä pöytäkirjan eri pykälien välillä.)
- ❖ Tee ensin kaikki kiinteistörekisterissä (rekisterinäköymässä) kuntoon, sitten kartta ja viimeiseksi viimeistelemään pöytäkirja valmiiksi. JAKOn hakutoiminto ei vielä toimi kuten lohkomisissa eli kiinteistöjaon muutokset, osuudet ja rasitteet eivät ilmesty pöytäkirjaan noutamalla, mutta ne on helpompi kirjata oikein, kun ne ovat valmiina rekisterinäköymässä ja kartalla.

KARTAN LAATIMINEN

- Uusien rajojen ja uusien kiinteistöjen osalta noudatetaan lohkomisten laadunvalvontakriteerejä (PETO-ydinprosessitiimi, 14.4.2011).
- Yhteismetsän alueista tehdään kartta vanhojen rajojen osalta rekisterikartta-aineiston perusteella. Rekisterikarttaa verrataan vanhoihin toimituskarttoihin, rekisterikartassa havaitut virheet ja/tai puutteet korjataan.
 - Rajamerkkien laadut korjataan/lisätään ja pyykkit ovat kartalla näkyvissä.
 - Rajamitat vain uusille rajoille (sekä toimituksessa mitatuille rajoille).
 - Koordinaattiluetteloon vain uudet (ja toimituksessa mitatut) pyykkit.
- Kartassa tulee olla toimenpideselitelmä.
 - Huolehdi, että kaikki tilat (ja muut rekisteriyksiköt), joita toimitus koskee, ovat selitelmässä ja ettei siellä ole yksiköitä, joita toimitus ei koske.
 - Tarkista, että toimenpiteiden kohdekiinteistöt ja niille kuuluvat toimenpiteet ovat oikein, esim. kaikki muodostajakiinteistöt näkyvät, JAKOn automaatti ei aina tuo kaikkia. (Kun on muodostettu yhteismetsä, pitää selitelmässä olla sarake "Yhteismetsän muodostaminen").
 - Jos karttaosia on paljon, lisää sarake karttaosan numerolle.
 - Kartassa tulee olla koordinaattiluettelo, jossa on:
 - Kaikki toimituksessa rakennetut pyykkit.
 - Uusien kiinteistöjen osalta kaikki kiinteistön rajoja määrittävät rajamerkit.
 - Rekisteriyksikön rekisterinumero ja nimi tulee olla kartalla silloin kun toimitus koskee sitä. Myös esim. rajankäynti tai tieoikeuden perustaminen.
 - Kaikki määräalatunnukset, joita toimitus koskee, tulee olla kartalla.
 - Uusien rajojen osalta tulee kartalla esittää rajamitat + mittoineen.
 - Toimituksessa rakennetut pyykkit ja rajapisteen on alleviivattava.

- Uudet rajapisteet tulee olla numeroitu.
- Muodostuneet uudet rajat ja käydyt rajat on lihavoitava ja niiden on oltava punaisia, eikä vanhoja rajoja tai rajamerkkejä saa merkitä punaisella.
- Yhteismetsän alueeseen kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet on esitettävä kartalla.
- Toimituksessa poistettut rasitteet ja tieoikeudet on esitettävä kartalla.
- Tieoikeus on esitettävä käyttöoikeusyksikön viivana (keskiviiva), jossa tienreunat kuvataan ohuella yhtenäisellä piirrosviivalla rakennetun tien osalta ja ohuella pistekatkoviivalla rakentamattoman tien osalta. Pienimittakaavaisissa kartoissa (esim. 1:10000) voi reunaviivat jättää pois.
- Käyttöoikeusyksikön tekstinä esitetään tunnus. Piirrostekstillä on selvennettävä toimitusta koskevan käyttöoikeusyksikön tarkoitus.
- Asemakaava-alueella (myös ranta-asemakaava) on esitettävä toimituksen kannalta tärkeät kaavamerkinnät, ainakin kaavan mukainen käyttötarkoitus ja korttelin raja.
- Toimituskartta on tehtävä mallikartan periaatteiden mukaisesti (maastotietokannan käyttö ei ole pakollista).
- Rajanaapureiden tunnuksentulee tehdä piirrostekstinä silloin kun kiinteistötunnuksen siirtäminen johtaisi sen alkuperäistä paikkaa huomponpaan sijaintiin rekisterikartalla.
- Kiinnitä huomiota kartan havainnollisuuteen, pyri ulkoasuun, josta myös asianosaiset saavat selvää. Huolehdi, että kartoilta selviää mistä kunnasta ja kylästä on kysymys.
 - Esim. jos on perustettu yhteismetsäyksiköitä eri kuntiin, pitää kartoilta selvittää mihin kuntaan mikin palsta kuuluu (ei niin, että kartoilla on vain yhteismetsätunnuksia 874-1-1). Muista, että yhteismetsän palstojen rajat ovat aina kylän (tai kunnan) rajoja.
 - Toimituskarttaa tehtäessä tulee tarkistaa, että kiinteistörekisterikartalle menevät merkinnät ovat lohkomisen laadunvalvonnan kriteerien mukaisia. Erityisen tärkeää tämä on uusien rajojen ja uusien kiinteistöjen kohdalla.

❖ Kartan, pöytäkirjan ja/tai kiinteistörekisterin välillä ei saa olla ristiriitaa!

- Tee ensin kaikki kiinteistörekisterissä (rekisterinäköymässä) kuntoon, sitten kartta ja viimeiseksi viimeistele pöytäkirja valmiiksi. (Et voi saada oikean näköistä karttaa, jos et ole ensin tehnyt kiinteistöjaon muutoksia ja käyttöoikeusyksiköitä valmiiksi.)

KIINTEISTÖREKISTERIMERKINNÄT

- ❖ Kun perustetaan kunnan ensimmäinen yhteismetsä, annetaan sille tunnus 874-1-1. Ryhmätunnuksen tietoihin kirjoitetaan nimeksi ”Yhteismetsät”, tilatunnus saa nimekseen yhteismetsän nimen esim. ”Mallikylän yhteismetsä”. Kunnan seuraavat yhteismetsät tehdään ottamalla seuraava vapaa tilatunnus olemassa olevaan ryhmään 1 eli toisen yhteismetsän tunnus on 874-1-2 jne.
- ❖ Haamutilalle tallennetaan kiinteistörekisteriin muistutuslaji 2 ”Kiinteistöllä ei ole yksityisiä tiluksia.”
- ❖ Kun saman yhteismetsän aluetta on useamman kunnan alueella:
 - Kaikille rekisteriyksiköille tallennetaan asiasta muistutus.
 - Esim. *Muodostaa saman yhteisen alueen yksikön 123-874-1-1 kanssa.*
 - Yhteismetsän osakasluetteloa pidetään ajan tasalla vain yhden rekisteriyksikön tiedoissa. Yhteisen alueen muissa rekisteriyksiköissä pitää olla muistutustietona maininta siitä yksiköstä, jonka tiedoissa osakasluettelo on.
 - Esim. *Osakasluettelo yksikön 123-874-1-1 tiedoissa.*
 - Muistutukset kannattaa yhdistää:
 - Esim. *Muodostaa saman yhteisen alueen yksikön 123-874-1-1 kanssa. Osakasluettelo yksikön 123-874-1-1 tiedoissa.*

ARKISTOINTI

Perustamissopimus (pöytäkirjan liite) ja hakemus skannataan ARKKIin.

Ohjesääntöluonnos ja tila-arviot jätetään paperiversioina ”toimitusinsinöörin haltuun”. (Kuusivuotisarkisto muuttui sähköiseksi helmikuussa 2012, ei skannata sinne.)

Yhteismetsätoimituksen mallipöytäkirja



Pöytäkirja
Toimitusnumero 2011-500883

MMLk/263/33/2011
1(7)

Yhteismetsän muodostaminen (KML 10 luku)

Kohde:	123-456-35-40 Huopola, 124-567-1-68 Kalliokorpi, 124-567-1-70 Purola, 124-567-4-28 Mäntyaho, 124-567-4-29 Metsäpenna, 124-567-4-33 Niemientalo / Kunta: 123 Mäntylä - Sijaintialue: 456 Mallikylä; Kunta: 124 Kuusela - Sijaintialue: 567 Mallila
Aika:	24.1.2012 10.00
Paikka:	Kuuselan maanmittaustoimisto, Mallitie 1, Kuusela
Toimitusinsinööri:	Pirjo Alkiomaa
Läsnäolijat:	Hakijat: Metsäläinen Kai Olavi 123-456-35-40 Huopola 124-567-1-68 Kalliokorpi 124-567-1-70 Purola 124-567-4-33 Niemientalo Kuusikunnas Anne Vanamo 124-567-4-28 Mäntyaho 124-567-4-29 Metsäpenna Suomen metsäkeskus, esittelijä Essi Lehmus

1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouksesta on tiedotettu 10.1.2012 lähetetyillä kutsukirjeillä Maanmittauslaitoksen diaarista ilmeneville asianosaisille. Asianosaiset eivät kysyttäessä esittäneet huomautuksia toimituksen tiedottamisesta.

Lainkohdat Kiinteistönmuodostamislaki 168-170 §

2. Kokouksen laillisuus

Selvitys Kukaan asianosaisista ei kysyttäessä vaatinut uskottujen miesten käyttämistä, ei esittänyt esteellisyyshuolista toimitusinsinööriä eikä estettä toimitusta vastaan.

Päätös Toimituksesta on tiedotettu laillisesti, toimitusinsinööri on esteetön, uskottuja miehiä ei käytetä ja kokous on laillinen.

Lainkohdat Kiinteistönmuodostamislaki 4 §, 11 §

3. Edellytykset

Selvitys Toimituksen tarkoitus on muodostaa kohdekiinteistöistä uusi yhteismetsä. Yhteismetsän tiluksista yksi palsta on Mäntylän kunnassa, muu osa Kuuselan kunnassa.

Toimitus on tullut vireille 27.5.2011 saapuneella hakemuksella, hakemuksen ovat allekirjoittaneet Anne Kuusikunnas ja Kai Metsäläinen.

Toimitusmääräys on annettu 30.5.2010. Hakijoiden tarkoituksena on tässä toimituksessa muodostaa em. kohdekiinteistöistä 35:40 Huopola, 1:68 Kalliokorpi, 1:70 Purola, 4:28 Mäntyaho, 4:29 Metsäpenna ja 4:33 Niemientalo uusi yhteismetsä.

Muodostajakiinteistöt ja niiden kiinteistörekisterin mukaiset pinta-alat sekä lainhuutotiedot:

123-456-35-40 Huopola, 60,48 ha
1/1 Metsäläinen Kai Olavi 17.5.1989 / 340
124-567-1-68 Kalliokorpi, 10,02 ha
1/1 Metsäläinen Kai Olavi 14.4.1981 / 48

124-567-1-70 Purola, 2,68 ha
1/1 Metsäläinen Kai Olavi 29.7.2003 /1853
124-567-4-28 Mäntyaho, 5,89 ha
2/3 Kuusikunnas Anne Vanamo 3.4.2004 / 7144274
1/3 Kuusikunnas Anne Vanamo 3.4.2004 / 7144275
124-567-4-29 Metsäpenna, 13,33 ha
1/1 Kuusikunnas Anne Vanamo 3.4.2004 / 7144276
124-567-4-33 Niemientalo, 55,64 ha
1/1 Metsäläinen Kai Olavi 3.4.2004 / 7144648

Muodostettavan yhteismetsän ulkopuolelle on tarkoitus erottaa kiinteistön 4:33 Niemientalo talouskeskuksen ympäriltä noin kahden hehtaarin alue kantakiinteistöksi. Muilta osin em. kiinteistöjen alueet on tarkoitettu liitettäväksi yhteismetsään kokonaisuudessaan. Muodostajakiinteistöistä on tarkoitus tehdä yhteismetsän osakaskiinteistöjä yhteismetsän perustamissopimuksessa sovitulla tavalla.

Minkään muodostajakiinteistön alueella ei ole vahvistettua kaavaa eikä tiloilla sijaitse Niemientalon talouskeskuksen rakennusten lisäksi muita rakennuksia.

Yhteismetsä voidaan muodostaa sellaisista metsätalouden harjoittamiseen käytettävistä tiluksista, jotka muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Toimitusinsinööri selosti yhteismetsän muodostamiseen liittyviä kiinteistönmuodostamislain ja yhteismetsälain säännöksiä.

Päätös Edellytykset toimituksen suorittamiselle ovat olemassa. Uusi yhteismetsä muodostetaan yllä mainituista tiluksista jäljempänä selostetulla tavalla. Toimitusinsinööri päätti tehdä toimituksen.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 96 §*

4. Yhteismetsän muodostaminen

Selvitys Asianosaisten allekirjoittama yhteismetsän perustamissopimus on pöytäkirjan liitteenä. Perustamissopimuksen mukaan korvauksia ei makseta.

Yhteismetsän osakaskiinteistöjen osuudet on laskettu yhteismetsään liitettyjen alueiden metsätaloudellisten arvojen mukaisessa suhteessa. Arvot perustuvat Etelä-Savon metsäkeskuksen arviolausuntoon. Kaikista muodostajakiinteistöistä on tarkoitus muodostaa yhteismetsän osakaskiinteistöjä.

Päätös Mäntylän kunnan Mallikylän kiinteistöstä 35:40 Huopola sekä Kuuselan kunnan Mallilan kylän kiinteistöistä 1:68 Kalliokorpi, 1:70 Purola, 4:28 Mäntyaho, 4:29 Metsäpenna ja 4:33 Niemientalo muodostetaan kiinteistönmuodostamislain 10 luvussa tarkoitettu uusi yhteismetsä.

Kiinteistöstä 4:33 Niemientalo erotetaan noin kahden hehtaarin kokoinen, tilan talouskeskuksen sisältävä alue kantakiinteistöksi yhteismetsän ulkopuolelle. Muilta osin em. kiinteistöjen alueet liitetään yhteismetsään kokonaan.

Yhteismetsän osakaskiinteistöt ja niiden osuudet yhteismetsään määrätään alla olevan taulukon osoittamalla tavalla. Yhteismetsän alueet ilmenevät toimituskartasta.

Osakaskiinteistö	Yhteismetsäosuus
123-456-1-87 Vääräsaari	0,366687
124-567-1-68 Kalliokorpi	0,070230

124-567-1-70 Purola	0,023617
124-567-4-28 Mäntyaho	0,071784
124-567-4-29 Metsäpenna	0,113735
124-567-4-33 Niemientalo	0,353947
Yhteensä	1,000000

Yhteismetsän osakaskiinteistöjen osuuslukujen summa on 1,000000. Toimitusinsinööri vahvistaa osakasluettelon esitetyn kaltaisena.

Muodostettavan yhteismetsän nimeksi annetaan Mallikylän yhteismetsä.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 96-98 §

5. Maastotyöt

Selvitys

Kartoittaja Kassu Kepsi on 14.10.2011 pyykittänyt kiinteistöstä 4:33 Niemientalo kantakiinteistöksi jäävän alueen. Kai Metsäläinen oli avustamassa maastotöissä. Kaikki uudet rajamerkit on mitattu satelliittimittauksena.

Päätös

Tarvittavat maastotyöt on tehty ennen kokousta.

6. Toimituskartta

Päätös

Toimituskartta laaditaan vanhojen rajojen osalta rekisterikartta-aineiston perusteella, uudet rajamerkit on mitattu satelliittimittauksena. Kartan mittausluokka on 4.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 188 § , Kiinteistönmuodostamisasetus 47 §

7. Vanhat rajat

Selvitys

Kiinteistöjen rajoja ei toimituksen luonteesta johtuen katsottu tarpeelliseksi uudelleen mitata. Kysyttäessä vanhojen rajojen ilmoitettiin olevan riittävän selvät eikä rajankäyntiä ole tarpeen suorittaa.

Päätös

Rajankäyntiä ei suoriteta.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 103 §

8. Uudet rajat

Selvitys

Kiinteistöstä 4:33 Niemientalo kantakiinteistöksi jäävä talouskeskuksen alue on määritelty yhdessä Kai Metsäläisen kanssa.

Päätös

Uudet rajat on käyty Kai Metsäläisen osoituksen mukaisesti.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 185 §

9. Kiinteistöjaotuksen muutos

Päätös

Toimituksessa muodostetaan uusi yhteismetsä nimeltään Mallikylän yhteismetsä, yhteispinta-alaltaan 145,187 ha, sisältäen neljä palstaa. Yhteismetsä muodostetaan Mäntylän kuntaan tunnuksella 123-874-1-1 ja Kuuselan kuntaan tunnuksella 124-874-1-1 seuraavasti:

123-874-1-1 Mallikylän yhteismetsä, 1 palsta

Luovuttaja	Maapinta-ala (ha)
123-456-35-40 Huopola	60,48
Yhteensä	60,48

124-874-1-1 Mallikylän yhteismetsä, 3 palstaa

Luovuttaja	Maapinta-ala (ha)
124-567-1-68 Kalliokorpi	10,020
124-567-1-70 Purola	2,680
124-567-4-28 Mäntyaho	5,890
124-567-4-29 Metsäpenna	13,330
124-567-4-33 Niemientalo	52,787
Yhteensä	84,707

Kiinteistöjen 123-456-35-40 Huopola, 124-567-1-68 Kalliokorpi, 124-567-1-70 Purola, 124-567-4-28 Mäntyaho ja 124-567-4-29 Metsäpenna kaikki alueet menevät yhteismetsään, kiinteistöt jäävät osakaskiinteistöinä (ns. haamutiloina) voimaan.

Kiinteistöstä 124-567-4-33 Niemientalo jää kantakiinteistöksi yhteismetsän ulkopuolelle 2,013 ha.

Yhteismetsään liitettyjen alueiden pinta-alat ovat kiinteistörekisteripinta-aloja.

Toimitusinsinööri totesi, että kiinteistön 124-567-4-33 Niemientalo palstapinta-ala poikkeaa noin hehtaarin kiinteistörekisteriin tallennetusta pinta-alasta. Niemientalon kantakiinteistön rajat on toimituksessa mitattu, kantakiinteistölle merkitään oikea, mitattu pinta-ala (2,013 ha).

Toimituksen tarkoituksen toteuttamiseksi ei ole tarpeen mitata Niemientalon tilasta yhteismetsään siirtyvien tilusten rajoja uudelleen. Koska yhteismetsään siirtyviä alueita ei ole mitattu, ei pinta-alakorjausta ole mahdollista tehdä. Mahdollinen virhe kiinteistön 124-567-4-33 Niemientalo pinta-alassa jää yhteismetsän pinta-alaan.

10. Osuudet yhteisiin alueisiin

Päätös Muodostettavalla yhteismetsällä ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

Osakaskiinteistöjen osuudet muihin yhteisiin alueisiin jäävät ennalleen.

Lainkohdat Kiinteistönmuodostamislaki 152 §, Yhteismetsälaki 39 §

11. Vanhat oikeudet ja merkinnät

Selvitys Yksityistielain mukainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä palveleva oikeus voidaan siirtää yhteismetsän hyväksi. Kiinteistönmuodostamislain mukaisia rasiitteita ei voi kohdistaa yhteismetsän hyväksi

Päätös Vanhat kiinteistörekisteriin merkityt osakaskiinteistöjen rasittavat ja palvelevat rasiitteet ja käyttöoikeudet jakautuvat seuraavasti:

Mallikylän yhteismetsään 123-874-1-1 kohdistuu:

Kiinteistön 35:39 Puroranta vanha tieoikeus, käyttöoikeusyksikkö K41.

Mallikylän yhteismetsään 124-874-1-1 kohdistuu:

Kaikki kiinteistöjen 1:68 Kalliokorpi, 1:70 Purola, 4:28 Mäntyaho, 4:29 Metsäpenna ja 4:33 Niemientalo vanhat rasittavat ja palvelevat rasitteet ja käyttöoikeudet.

Kiinteistöön Niemientalo 124-567-4-33 kohdistuu:

Niemiin metsätie, käyttöoikeusyksikkö K3290.

Yhteismetsää rasittavat käyttöoikeudet on merkitty toimituskartalle.

Lainkohdat *Yksityistielaki 2 §, Yhteismetsälaki 39 §*

12. Uudet oikeudet

Päätös Toimituksessa ei perusteta uusia oikeuksia.

13. Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Selvitys Tilojen rasiustodistusten 23.1.2012 mukaan kiinteistöön 123-456-35-40 Huopola kohdistuu kiinnitys ja kiinteistöön 124-567-4-33 Niemientalo kohdistuu Fingrid Oyj:n lunastuslupa. Muihin kohdekiinteistöihin ei rasiustodistusten 23.1.2012 mukaan kohdistu kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia.

Päätös Kiinteistön liittyessä yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan, sen arvo ei alene, kiinteistö saa aluettaan vastaavan verran osuuksia yhteismetsästä.

Lain mukaan kiinteistöjen yhteistä aluetta ei voida kiinnittää (MK 16 luku, 1 §).

Kiinteistöön 123-456-35-40 Huopola vahvistettu kiinnitys 31.1.2007 / 318 jää kohdistumaan kiinteistöön 123-456-35-40 Huopola.

Kiinteistöön 124-567-4-33 Niemientalo kirjattu Fingrid Oyj:n lunastuslupa, 7.7.2010 / 4508, kohdistuu sijaintinsa perusteella vain Mallikylän yhteismetsäyksikköön 124-874-1-1. Merkintä poistetaan kiinteistöltä 124-567-4-33 Niemientalo.

Toimituksen rekisteröinnin jälkeen toimitusinsinööri ilmoittaa kirjaamismerkintöjen kohdistumisesta kirjaamisviranomaiselle.

14. Kustannusten osittelu

Selvitys Kiinteistönmuodostamislain mukaan yhteismetsätoimituksesta aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan valtion varoista.

Päätös Toimitusmenoja ovat maanmittaustoimiston hankkimat rajamerkit (yksi metsäputkipyykki, kaksi putkipyykkiä ja yksi pultipyykki). Kiinteistötoimitusmaksu määräytyy työkorvauksena. Toimituksen toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu maksetaan kokonaisuudessaan valtion varoista, jääden valtion lopulliseksi menoksi.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 100 §*

15. Asiakirjojen lähettäminen

Päätös Asiakirjat lähetetään rekisteröinnin jälkeen seuraavasti:

Metsäläinen Kai Olavi
123-456-35-40 Huopola
123-874-1-1 Mallikylän yhteismetsä (123-874-1-1, 124-874-1-1)
124-567-1-68 Kalliokorpi



MAANMITTAUSLAITOS

Pöytäkirja
Toimitusnumero 2011-500883MMLk/263/33/2011
6(7)

124-567-1-70 Purola
124-567-4-33 Niemientalo
124-874-1-1 Mallikylän yhteismetsä (123-874-1-1, 124-874-1-1)

Kuusikunnas Anne Vanamo
124-567-4-28 Mäntyhö
124-567-4-29 Metsäpenna

Suomen metsäkeskus julkiset palvelut, Etelä-Savon alue

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamisasetus 58 § Kiinteistönmuodostamisasetus 58 §

16. Lopettaminen

Päätös

Koska kaikki toimituksen asiat oli käsitelty, toimitusinsinööri lopetti toimituksen. Toimitusinsinööri selosti muutoksenhakumenettelyn, toimituksen ja myös toimituskustannusten osittelun osalta sekä antoi suullisen valitusosoituksen. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien. Oheisesta valitusosoituksesta ilmenee sekä toimituksen lopettamispäivä, että valitusajan päättymispäivä. Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 190 §, 192 §



Pöytäkirja
Toimitusnumero 2011-500883

MMLk/263/33/2011
7(7)

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2011-500883, lopettamispäivä 24.1.2012

- Yhteismetsän muodostaminen (KML 10 luku) 123-456-35-40 Huopola, 124-567-1-68 Kalliokorpi, 124-567-1-70 Purola, 124-567-4-28 Mäntyaho, 124-567-4-29 Metsäpenna, 124-567-4-33 Niemientalo / Kunta: 123 Mäntylä - Sijaintialue: 456 Mallikylä; Kunta: 124 Kuusela - Sijaintialue: 567 Mallila

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maaoikeutena toimivalta käräjäoikeudelta (Kuuselan käräjäoikeus). Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maanmittaustoimistoon viimeistään torstaina 23.2.2012 toimiston aukioloaikana.

Maanmittaustoimisto on avoinna virka-aikana klo 8 - 16.15.

- käyntiosoite: Kuuselan maanmittaustoimisto, Mallitie 1 Kuusela
- postiosoite: Kuuselan maanmittaustoimisto, PL 10, 99901 Kuusela
- sähköpostiosoite: kirjaamo.kuusela@maanmittauslaitos.fi
- muiden maanmittaustoimistojen ja toimipaikkojen yhteystiedot: www.maanmittauslaitos.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä, faksitse tai sähköpostina maanmittaustoimistoon. 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 korvaamista, jos valittaja pitää sitä aiheellisenä
- 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 maaoikeudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä.

Muutoksenhakukirjelmään on merkittävä kirjelmän laatijan ammatti ja kotipaikka. Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös taikka asianmukainen ote toimituspöytäkirjasta ja lisäksi ne asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

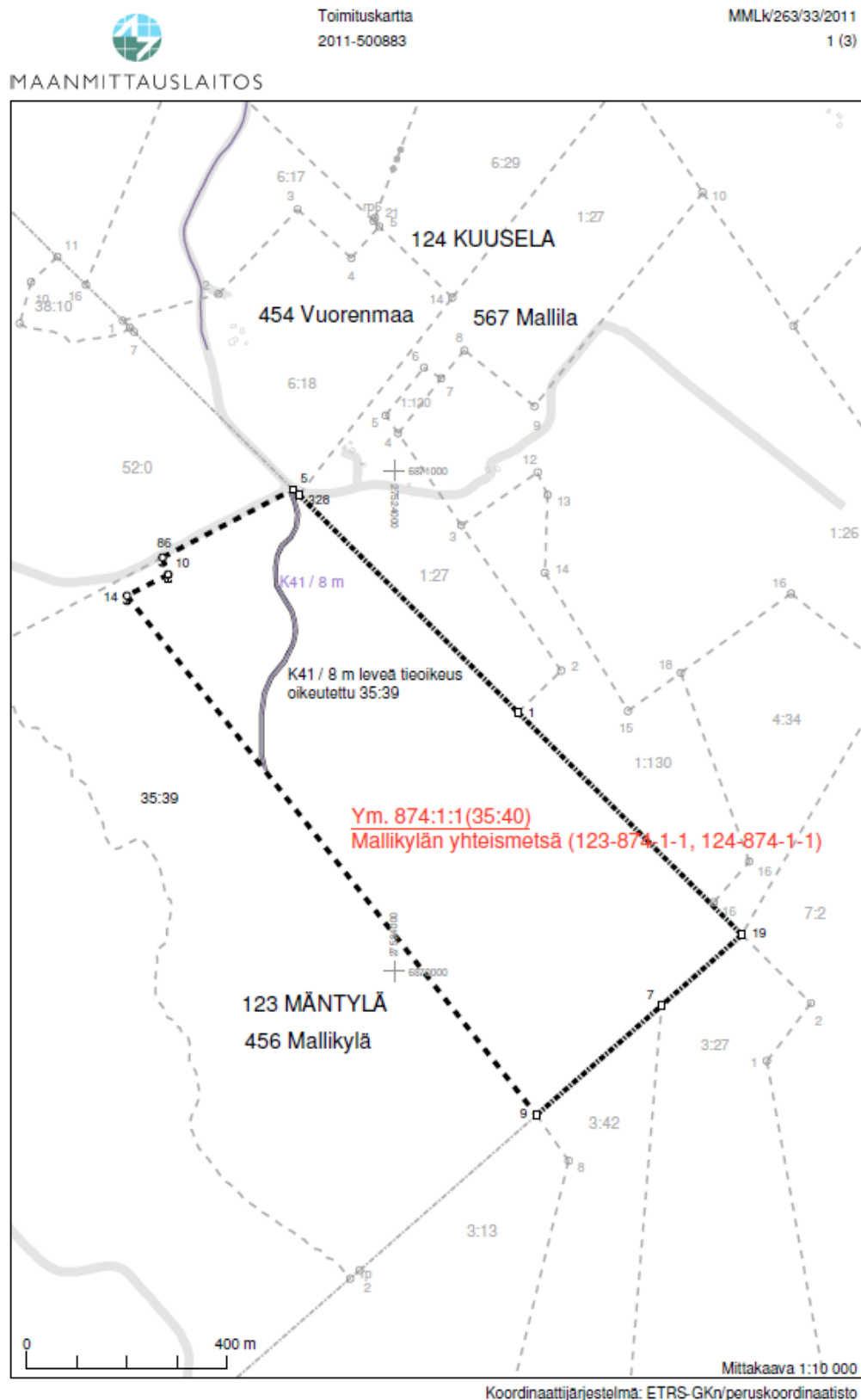
Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maaoikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaikaa on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maaoikeudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maanmittaustoimistoon. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimissuhteita.

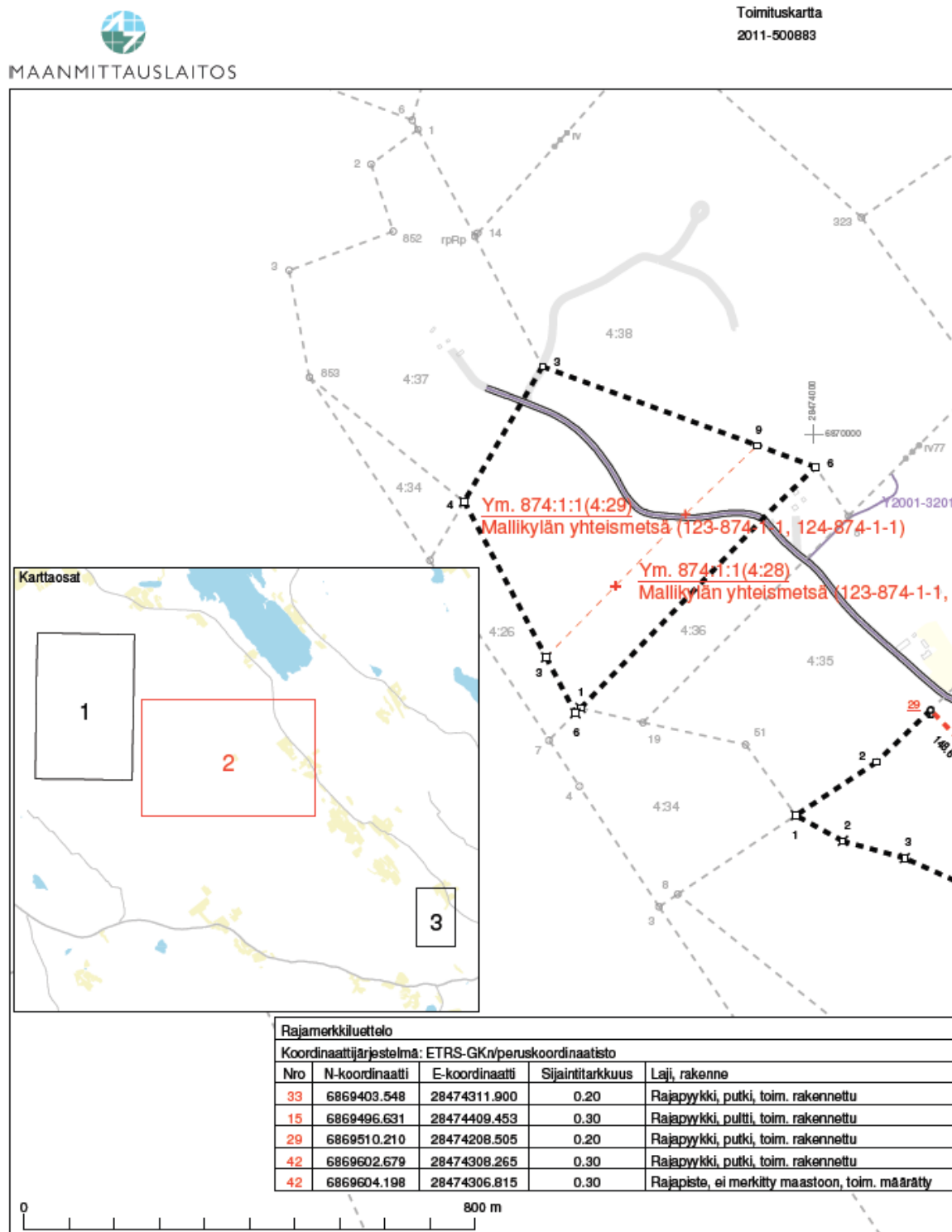
Maanmittaustoimisto lähettää muutoksenhakukirjelmän liitteineen ja toimitusasiakirjat maaoikeudelle. Maaoikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maaoikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maaoikeuden 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. Maaoikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maaoikeudessa peritään 182 euron oikeudenkäyntimaksu.

Toimitusinsinööri: Pirjo Alkiomaa

Yhteismetsätoimituksen mallikartta

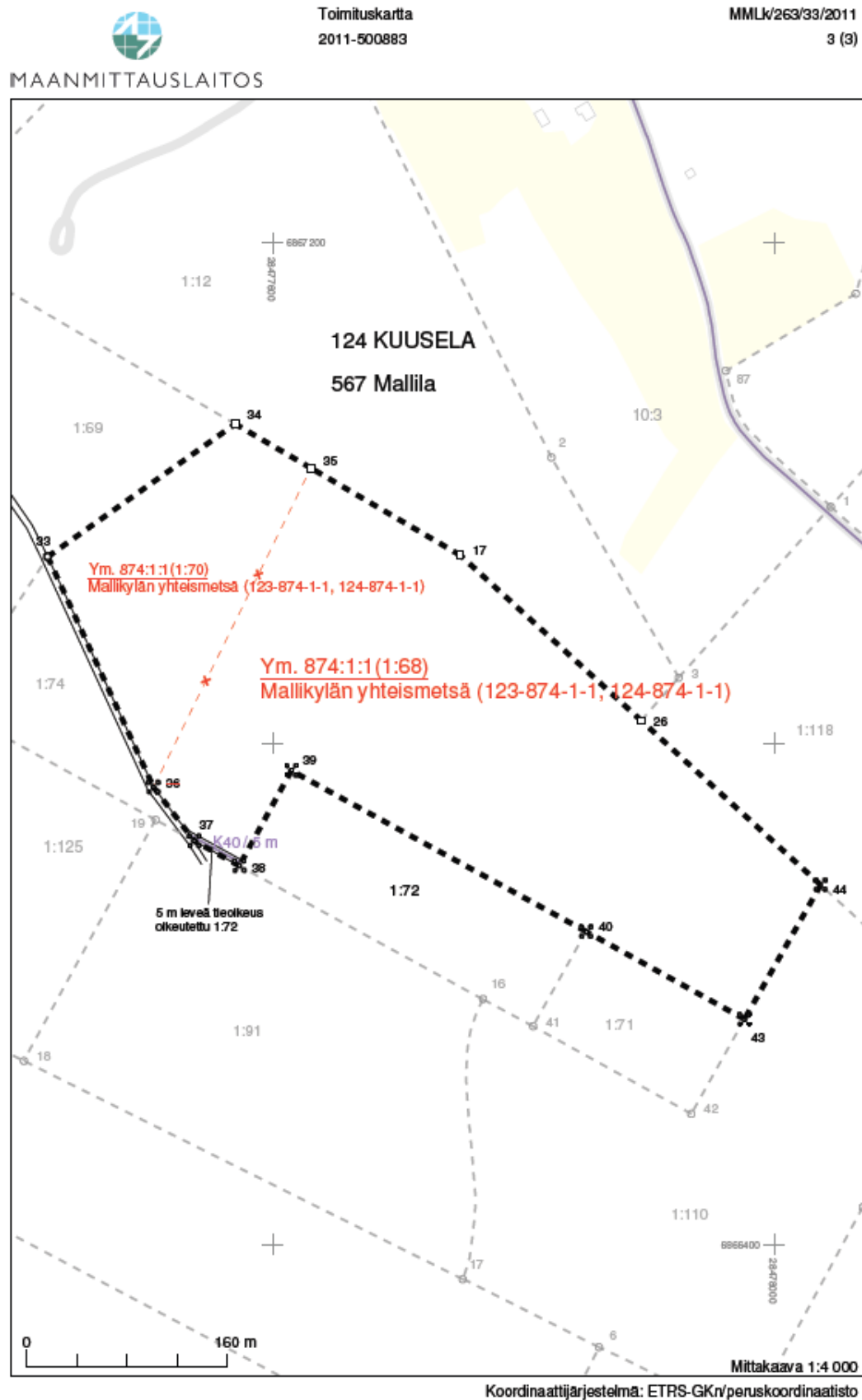




Karttaosa 1/2, jatkuu seuraavalla sivulla.



Karttaosa 2/2, jatkoa edelliseltä sivulta.





MAANMITTAUSLAITOS

Toimituskartan selite

	Toimituksessa vahvistettu tai uusi	Toimituksessa mukana	Toimituksessa poistettu	Ei mukana toimituksessa
Kiinteistöjen välinen raja - Tilan tai rekisteriyksikön rajalla - Tontin tai yleisen alueen rajalla - Kuntarajalla				
Rekisteritunnus Kiinteistö / määräala	1:31(1:27) (M601) Ykkönen	1:27		1:23
Rajamerkki - Putkipyykki - Maaperäkivipyykki - Yksikivinen pyykki - Nelikulmainen pyykki - Viisikivinen pyykki - Viisipaaluinen pyykki - Rajapiste - Rajaviitta				
Rajan pituus - Rajamitta - Rajamitta ja lisämitta	31.0 21.0+2.5	31.0 21.0+2.5		
Muu rajamerkkien välinen etäisyys (sidemitta)	----15.0----	----15.0----		
Käyttöoikeus ja sen tunnus - Tieoikeus, osan numero, leveys - Muu linjamainen oikeus - Alueellinen oikeus / maantien suoja-alue / näkemäalueen raja - Vedenotto-oikeus				
Maastokuvio - Tunnus - Raja	2	2		
Yksityistien vaikutusalueen raja				
Muut mahdolliset merkit - Yksityistien liittymä - Maatalousliittymä - Kaivo - Tien keskilinjän piste				

Maaston havainnollistamiseksi saatetaan toimituskartalla esittää myös maastokartan rakennuksia ja teitä (harmaa), vesialueita (sininen) ja mahdollisesti myös muita kohteita. Toimituskartalla olevia koordinaattiristejä ja -lukuja voidaan käyttää paikantamisen apuna maastossa. Asemakaava-alueella näytetään kaavan mukainen käyttötarkoituksen lyhenne (esim. AO).