

VESIJÄTÖT JA NIIDEN ARVO OULUN KAUPUNGIN ALU-  
EELLA

Olli-Pekka Mikkonen

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri AMK

2015

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka

---

<b>Tekijä</b>	Olli-Pekka Mikkonen	Vuosi	2015
<b>Ohjaaja</b>	Aune Rummukainen		
<b>Toimeksiantaja</b>	Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / Maa- ja mittausyksikkö		
<b>Työn nimi</b>	Vesijätöt ja niiden arvo Oulun kaupungin alueella		
<b>Sivu- ja liitemäärä</b>	31		

---

Opinnäytetyössä tutkitaan vesijättöjä kiinteistötekniisesti, selvitetään kuntaliitoksessa syntyneen uuden Oulun alueen vesijätöjen kauppa-arvoa tehdyissä kiinteistökaupoissa sekä vesijätöjen arvonmäärittystä tietyillä alueilla tehdyissä lunastustoimituksissa. Käytettävä aineisto lunastuksiin liittyen on peräisin Maanmittauslaitoksen ja Oulun kaupungin arkistoista. Opinnäytetyön tarkoituksena on koota yhteen keskeisimmät tiedot vesijätön lunastuksista jo vanhan kuntajajon ajoilta, jotta niiden tutkiminen ja hyödyntäminen tulevaisuudessa on helpompaa.

Opinnäytetyö on kaksijakoinen. Alkuosassa käsitellään vesijättöä, sen syntyä ja lunastamista koskevia toimenpiteitä. Tarkoituksena on selvittää, miksi vesijätön lunastuksia tehdään ja antaa perustietämys asiaa koskien pyrkimättä kuitenkaan menemään liian syvälliseksi. Toinen osa paneutuu Oulun kaupungin alueella tehtyihin vesijätön lunastuksiin. Lunastuksia tarkastellaan yksityiskohtaisesti ja poimitaan joukosta tärkeimmät tekijät lopullisen arvon määrittämiseen. Tiedot on koottu Maanmittauslaitoksen asiakirjoista ja toimitukset ovat jakautuneet tasaisesti pitkin merenrantaa. Kaikki opinnäytetyöhön käytetyt vesijätön lunastukset on suoritettu Haukiputaan ja Oulunsalon kunnanosissa, sillä Oulun kaupungin alueelta ei löytynyt lunastustoimituksia.

Johtopäätöksissä käsitellään saadut tulokset ja luodaan kokonaiskuva siitä, miten vesijätön arvo on määräytynyt nykyisen Oulun seudulla, mitkä syyt siihen ovat vaikuttaneet ja mitä tapoja alueella on käytetty.

Avainsanat

arvonmäärittäminen, lunastaminen, vesijättö

School of Technology,  
Communication and Transport  
Land Surveying Degree Programme

---

<b>Author</b>	Olli-Pekka Mikkonen	Year	2015
<b>Supervisor(s)</b>	Aune Rummukainen		
<b>Commissioned by</b>	City of Oulu, Urban and Environmental Services/ Department of land and measurement		
<b>Subject of thesis</b>	Reliction areas and the value of it in the city of Oulu		
<b>Number of pages</b>	31		

---

The purpose of this thesis was to study reliction area from the point of view of land management, to examine the market value of the reliction areas from the property transactions made in a newly reformed municipality of Oulu. In addition, the purpose was to investigate the valuation for the reliction areas based of expropriation proceedings in a specific area. The material used for the research is from the archive of the National Land Survey and the town of Oulu. The main objective of this thesis was to collect the main information of the coercive purchases of a reliction area from the time before the consolidation of the municipalities until today to ease the researching and exploiting of them in the future.

The thesis is divided into two parts. The first part examines reliction areas its formation and the actions of the coercive purchase of a reliction area. The purpose was to clarify why the coercive purchase of a reliction area is done and to give the basic knowledge of the subject. The second part focuses on the coercive purchase of reliction areas done in the area of Oulu. The coercive purchases were examined in detail to find the main reasons for the final valuations. Information was gathered from the cadastral documents of the National Land Survey of Finland and all of the legal cadastral surveys were gathered constantly from the coastline of the sea. All of the reliction areas used to make the valuation were from the areas of Haukipudas and Oulunsalo.

In conclusion all the results were gathered together and it was explained how the valuation has been determined.

Key words

valuation, coercive purchase, reliction area

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	7
2	VESIJÄTÖN MUODOSTUMINEN .....	9
2.1	Vesijätö .....	9
2.2	Maannousu .....	10
3	VESIJÄTÖN LUNASTUS.....	12
3.1	Toimituksen tarkoitus .....	12
3.2	Toimituksen kulku .....	13
3.3	Vesijätöä koskevat säädökset.....	14
3.3.1	Vesilaki.....	14
3.3.2	Yhteisaluelaki .....	14
3.3.3	Jokamiehenoikeudet .....	15
4	VESIJÄTTÖALUEEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN.....	16
4.1	Kiinteistönmuodostamislaki.....	16
4.2	Verottajan näkemys vesijätön arvostamisesta .....	17
5	VESIJÄTÖN ARVO OULUSSA.....	19
5.1	Arvonmääritys Haukiputaalla .....	19
5.1.1	Perustelut ja päätös.....	19
5.1.2	Yhteenveto .....	22
5.2	Arvonmääritys Oulunsalossa .....	23
5.2.1	Perustelut ja päätös.....	24
5.2.2	Yhteenveto .....	25
5.3	Kiinteistökaupat Oulussa .....	26
6	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	28
	LÄHTEET.....	30

## ALKUSANAT

Tahdon kiittää yliopettaja Aune Rummukaista, joka toimi ohjaajana tässä opin-  
näytetyössä. Lisäksi haluan kiittää Oulun kaupunkia, joka mahdollisti tutkimuk-  
sen vesijätön lunastusten arvosta kunnan alueella.

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki

## 1 JOHDANTO

Mannerjäätikön häviämisen jälkeen maankohoaminen on ollut tärkein maisemaa muokkaava tekijä. Koska maankohoaminen on Perämeren alueella noin 90 senttimetriä sadassa vuodessa ja kaakkoisessa Suomessa alle 20 senttimetriä samassa ajassa, kallistuu Suomen maankamara vähitellen kohti kaakkoa (Hakala 2014). Meren rannalla vesi vetäytyy jatkuvasti kauemmas jättäen jälkeensä uutta maata, jota kutsutaan vesijätöksi. Jos vesijättöä on vähän, tai se haittaa ranta-alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, voi useimmiten maanomistaja, jonka kiinteistöön vesijättö rajautuu, lunastaa sen itselleen hakemalla Maanmittauslaitokselta kiinteistötoimitusta – vesijätön lunastamista.

Toimituksessa ratkaistaan lunastamisen edellytykset, lunastettava alue sekä lunastamisen vuoksi vesijätön omistajille maksettavat korvaukset. Vesialue kuuluu useimmiten kylän yhteisen vesialueen osakaskunnalle. Yleinen ymmärrys vesijätöistä ja sen lunastamisesta on vähäisempää kuin voisi olettaa. Vesijätön lunastamista voi hakea vapaaehtoisesti, mutta eräissä tilanteissa siihen on myös velvollisuus. Siksi jokaisen nykyisen ja tulevan vesistöjen varrelta maata omistavan olisi hyvä tutustua aiheeseen, jotta ikäviltä yllätyksiltä säilyttäisiin. Toisaalta on olemassa myös lakeja, jotka mahdollistavat vesijätön hyödyntämisen ilman, että sitä tarvitsee lunastaa. Tällaisia lakeja ovat esimerkiksi vesilaki, yhteisaluelaki, sekä jokamiehen oikeudet. Kyseiset lait käsitellään opinnäytetyössä osana vesijätön lunastamista.

Tärkeä asia opinnäytetyössäni on myös vesijättöalueen vaikutus maanpohjan arvostamiseen. Vesijättöalueeseen rajoittuvan kiinteistön maapohja arvostetaan ilman vesijättöalueen liittämistäkin rantarakennuspaikkana, jos se vastaa rantarakennuspaikkaa tai yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Opinnäytetyössä käsitellään eräitä korkeimman oikeuden päätöksiä, jotka tukevat vesijättöalueeseen rajoittuvan kiinteistön arvostamista. Opinnäytetyössä käsitellään myös keskeisimpiä lakeja aiheeseen liittyen: arvostamislakia ja kiinteistönmuodostamislakia.

Vuoden 2013 alussa Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo ja Yli-Ii liittyivät yhteen. Liitoksessa syntyi uusi Oulun kaupunki, joka on väkiluvultaan Suomen viidenneksi suurin kaupunki. Kuntaliitoksen synnyttyä on tärkeää, että liittyneet kunnat yhdistävät tietonsa ja käytäntönsä. Tämä opinnäytetyö on pieni osa tätä projektia. Tarkoituksena on luoda tutkielma osana opinnäytetyön kokonaisuutta, jossa selvitetään nykyisen Oulun kunnan alueella tehtyjä vesijätön lunastuksia, niiden kauppaa-arvoa ja arvonmäärittystä tällä alueella. Aineistona on Maanmittauslaitoksen asiakirjat vesijätön lunastusten toimitusasiakirjoista sekä Oulun kaupungin luovuttama aineisto.

Tärkein käytettävä aineisto on Maanmittauslaitoksen vesijätön lunastusta koskevat asiakirjat. Niissä toimituksen suorittanut toimitusinsinööri on selostanut tarkasti syyt lopullisen arvon määrittämiseen. Näitä syitä ovat esimerkiksi yleisperustelut, jossa kerrotaan arvioidaanko lunastettavan alueen arvo kauppaa-arvon vai jonkin muun arvon perusteella ja tullaanko se liittämään vaikkapa rakennuspaikkaan, alueen yleiskuvas, jossa arvioidaan vesijättömaan laatu ja etäisyys lähimpiin keskuksiin, sekä vertailukaupat, jos käytetään kauppaa-arvomenetelmää. Tutkimuksessa on käytetty 16 eri vesijätön lunastusta pitkin nykyisen Oulun kaupungin meren rannikkoa. Kaikki lunastukset sijoittuvat Haukiputaan ja Oulunsalon alueilla ja ne ovat laadultaan erilaisia ja eri puolilta rannikkoa. Oulun kunnan puolesta ei ole tehty paljon kiinteistökauppoja vesistöjen varrelta, mutta opinnäytetyöhön on poimittu mukaan kaikki jotka on löydetty.

Opinnäytetyössä esitellään tyypilliset lunastustoimitukset Oulunsalon ja Haukiputaan kunnanosista. Lisäksi luodaan yhteenveto kaikista käytetyistä menetelmistä ja määrittämisistä kyseisissä kunnissa. Työstä ei ole järvien tai jokien varsilla suoritettuja vesijätön lunastuksia, sillä niitä ei löytynyt. Lopun johtopäätökseen on kerätty tärkeimmät syyt arvonmäärittäykseen molemmista kunnista. Johtopäätöksistä löytyy myös suuntaa antavia lukuja alueilla käytetyistä neliömetrihinnoista.



## 2 VESIJÄTÖN MUODOSTUMINEN

### 2.1 Vesijättö

Vesijättö on maa-alueeksi muuttunutta entistä vesialuetta. Useimmiten se on kapea nauhamainen maakaistale rantatilan ja vesirajan välissä. Vesijättöjä syntyy maan kohoamisen, vesialueen liettymisen ja umpeenkasvamisen tai vedenpinnan laskemisen seurauksena. (Maanmittauslaitos 2015a.)

Vesijätöt ovat yleensä muiden kuin niihin rajoittuvien maa-alueiden haltijoiden omistuksessa. Yleensä vesijättö on kiinteistöjen yhteistä aluetta. Sen osakaskiinteistöjä ovat ne kiinteistöt, joiden yhteisestä vesialueesta vesijättö on muodostunut. Osakaskiinteistöjä ovat lisäksi ne kiinteistöt, jotka myöhemmin ovat saaneet osuuden vesijättöön. Vesijätöt haittaavat usein ranta-alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Ranta-alueen hoito ja rakentaminen saattavat vaikeutua omistusepäselvyyden takia. (Maanmittauslaitos 2015a.)

Vesijättöalue on siis yleensä maan kohoamisen tai vedenpinnan pysyvän laskemisen takia vapautunutta maa-aluetta. Vesijättöalue voi syntyä myös vesialuetta täyttämällä tai kuivattamalla taikka joen patoamisen tai laskusuunnan muuttamisen johdosta. Tilapäisen vedenlaskun seurauksena paljastunutta maa-aluetta ei pidetä vesijättöalueena. Tavallisesti vesialue on yhteistä ja sitä hallinnoi osakaskunta. Yksityinen vesijättö on kyseessä, kun vesialue, josta se on muodostunut, kuuluu kokonaisuudessa tietylle kiinteistölle. (Maanmittauslaitos 2015a.)

Näiden lisäksi on olemassa erillisiä vesijättöjä. Nämä alkavat olla nykyään harvinaisia. Sellainen vesistöä asianomaisella luvalla laskemalla syntynyt vesijättö, joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella taikka laskemislupaansa sisältyvän määräyksen nojalla joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään tilaan, ja sellainen tilaan kuulunut vesijättö, joka on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta, saadaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön. Edellä tarkoitetut erilliset vesijätöt voidaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön vain,

jos edellä mainitut edellytykset ovat olleet olemassa ennen 13 päivää marraskuuta 1911 ja ovat edelleen olemassa. Omistusoikeus vesijättöön ratkaistaan toimituksessa. Omistusoikeudesta syntyneeseen riitaan sovelletaan, mitä 184 §:ssä säädetään. (Kiinteistönmuodostamislaki 38§.)

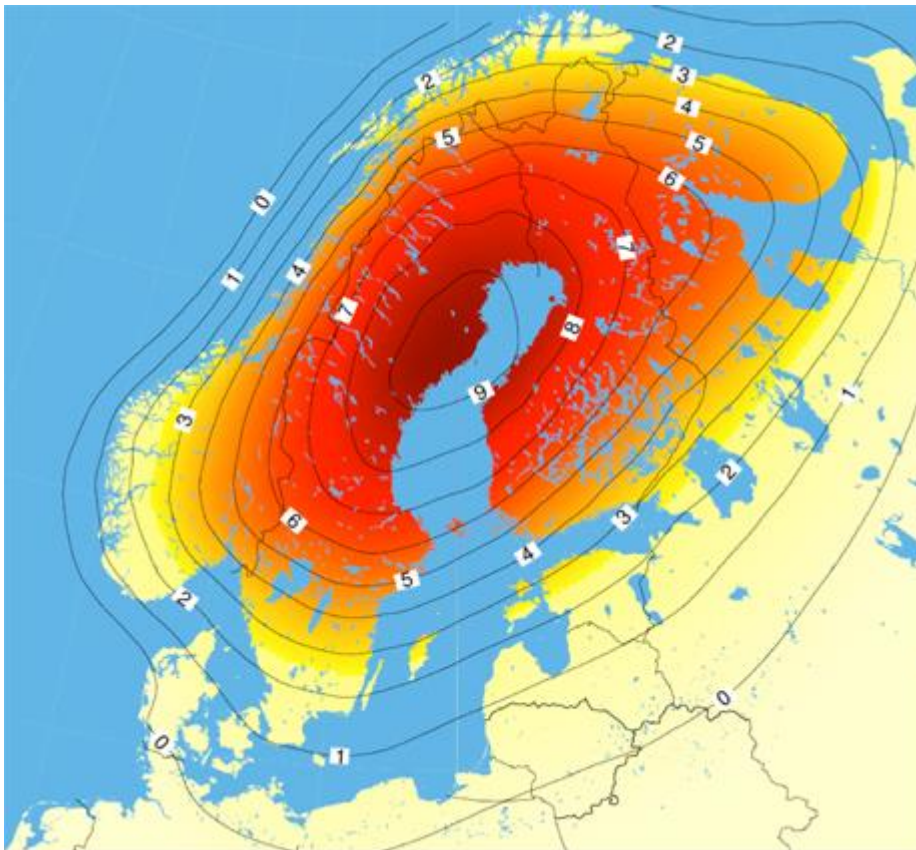
## 2.2 Maannousu

Perämerestä muodostuu sisäjärvi 2000 vuoden kuluessa, kun Merenkurkun kohdalla noin 20 metrin syvyydellä oleva kynnys nousee merenpinnan yläpuolelle. Kaikki nykyiset Perämeren rannikkokaupungit jäävät sisämaahan. Esimerkiksi Oulusta tulee matkaa merenrantaan yli 50 kilometriä. Maankohoaminen tulee jatkumaan sen jälkeen vielä tuhansia vuosia koko ajan hidastuen, ellei tule uusi jääkausi. Silloin maa peittyi jälleen mannerjäätikön alle, ja maankuoren painuminen alkaa uudelleen. (Johansson 2009.)

Jäätiköiden sulaminen nostaa merenpintaa. Nykyinen globaali merenpinnan nousu on runsaat 1,5 millimetriä vuodessa mutta viime vuosina nousunopeus on likimain kaksinkertaistunut. Merenpinnan nousu pienentää rannikoilla havaittavaa maannousua. Toistaiseksi merennousu on pienempää kuin Suomen rannikon maannousu, joten uutta maata tulee edelleenkin näkyviin merestä. Erityisesti Pohjanlahden rannikolla ilmiö näkyy selvästi. Geodeettinen laitos tutkii maannousua ja merenpinnan muutosten vaikutusta rannikoillamme. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Jääkauden jälkeisenä aikana järvien vedenpinta on altaiden kaakkoisosissa noussut ja luoteisissa osissa vetäytynyt. Esimerkiksi Saimaan ja Päijänteen vesistöissä kallistuminen on johtanut uusien purkautumisreittien syntymiseen. Kymijoki syntyi noin 7000 vuotta sitten ja Saimaan vedet mursivat Vuoksenniskalla uuden, kaakkoisen uoman noin 5700 vuotta sitten. Pohjanmaan joet virtaavat pääosin luodetta kohden. Kun maa kohoaa luoteen puolella nopeammin, jokien virtaus hidastuu ja tulvariski kasvaa. (Hakala 2011.)

Jäiden vetäytyessä Fennoskandian päältä runsaat 10 000 vuotta sitten, maankuori oli painunut noin kaksi kilometriä paksun jäämassan painosta puoli kilometriä syvälle kuopalle. Painon hellitettyä maankuori alkoi kohota ja palautuminen jatkuu edelleen (Kuvio 1). Pohjanlahden rannikolla jäät olivat paksuimmillaan ja siellä maa voi nousta vielä sata metriä. Maa kohoaa nopeimmin Merenkurkun lähistöllä, lähes senttimetrin vuodessa. Pienintä maannousua on Kaakkois-Suomessa, jossa se on alle kolme millimetriä vuodessa. Pietarissa maannousua ei ole enää havaittavissa. (Maanmittauslaitos 2015b.)



Kuvio 1. Fennoskandian maannousu maan keskipisteen suhteen millimetreinä vuodessa (Maanmittauslaitos 2015b.)

### 3 VESIJÄTÖN LUNASTUS

#### 3.1 Toimituksen tarkoitus

Jos kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijättöä taikka kiinteistön kohdalle on sen muodostamisen jälkeen syntynyt yksityistä vesijättöä, joka vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö tai osa siitä. Jos edellä tarkoitettua vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen vesijätön omistajan tai, jos vesijättö on yhteinen, osakaskunnan vaatimuksesta lunastamaan vesijättöalueen tai sen osan. Se mitä säädetään yhteisestä vesijätöstä, sovelletaan myös sellaiseen vähäiseen erilliseen vesijättöön, jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvan kiinteistön yhteydessä. (Kiinteistönmuodostamislaki 60 §.)

Jos tilussijoitus voidaan korjata tilusvaihdolla, suoritetaan lunastamisen sijasta tilusvaihto. Toimitusta voi hakea vesijättöön rajoittuvan kiinteistön omistaja. Lunastajan ei tarvitse olla yhteisen vesijättöalueen osakas. Lunastusta voi vaatia myös vesijätön omistaja. Vesijätön lunastusta haetaan Maanmittauslaitokselta, jonka toimialueella lunastettava alue sijaitsee. Toimitusta haetaan kirjallisesti joko Maanmittauslaitokselta saatavalla hakemuslomakkeella tai vapaamuotoisella hakemuksella. Maanmittauslaitos ilmoittaa hakijalle toimituksen numeron sekä toimitusinsinöörin, johon voi tarvittaessa ottaa yhteyttä. Maanmittauslaitos antaa myös arvion toimituksen aloittamisajankohdasta ja tietoa toimituskustannusten määräytymisperusteista. Alkukokouksen ajankohdasta ilmoitetaan hakijalle ja lunastettavaksi aiotun vesijätön omistajalle vähintään 10 päivää aikaisemmin kirjeellä Kiinteistönmuodostamislain 169 § mukaisesti. (Maanmittauslaitos 2011, 1.)

### 3.2 Toimituksen kulku

Vesijätön lunastamisen suorittaa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri tarvittaessa kahden uskotun miehen kanssa. Toimituksessa pidetään yksi tai useampia toimituskokouksia sekä suoritetaan maastokatselmus ja maastotyöt.

Toimitusmiehet päättävät toimituksessa, onko lunastamiselle kiinteistönmuodostamislain 60 §:ssä säädetyt perusteet. (Maanmittauslaitos 2011,1.)

Toimitusmiehet määrittävät lunastettavan alueen ja ratkaisevat lunastushinnan sekä sen maksamiseen liittyvät kysymykset. Lunastettavasta alueesta laaditaan kartta. Lunastushintaan vaikuttavat muun muassa alueen laajuus, laatu ja käyttömahdollisuudet. Vesijättöalueen hintaa arvioitaessa voidaan käyttää apuna muun muassa Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja. Lunastuskorvauksen maksamiselle annetaan toimituksessa määräaika. Lunastuskorvauksen maksaja on sen kiinteistön omistaja, johon aluetta on siirretty. Loppukokouksessa määrätään myös, kuka maksaa valtiolle perittävän kiinteistötoimitusmaksun. Sen suuruus määräytyy maa- ja metsätalousministeriön kulloinkin voimassaolevan asetuksen mukaisesti. (Maanmittauslaitos 2011, 1.)

Tehdyistä päätöksistä voi valittaa 30 päivän kuluessa maa- ja metsätalousministeriön päätökseen voidaan hakea korkeimmalta oikeudelta, jos korkein oikeus myöntää muutoksenhakuluvan. Toimituksen tuloksena vesijättö on siirtynyt hakijan omistukseen ja se on liitetty hakijan omistamaan kiinteistöön. Loppukokouksen jälkeen Maanmittauslaitos viimeistelee asiakirjat ja kartan sekä rekisteröi tiedot toimituksesta kiinteistötietojärjestelmään. Hakijalle lähetetään tarvittavat otteet toimitusasiakirjoista ja kartasta. Lunastajan on huolehdittava lunastetun alueen lainhuudatuksesta. Asiakirjat ja kartat arkistoidaan pysyvästi. Asiakirjoista ja kartoista saa jäljennöksiä Maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos 2011, 1.)

### 3.3 Vesijättöä koskevat säädökset

#### 3.3.1 Vesilaki

Vesilaki 587/2011 takaa varsin laajat oikeudet hyödyntää rantaa ilman vesijätön lunastamistakin. Rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön veneen kiinnityspaalu tai -poiju, rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Hänellä on tällaiset oikeudet, vaikka hän ei olisi vesialueen omistaja tai osakas (Vesilaki 2:5) Toimenpiteiden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei edellytä vesilain 3 luvun 2 tai 3 §:n nojalla lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. (Verohallinto 2014.)

Niin ikään lietteen, matalikon tai muun niihin verrattavan vesistön käyttöä koskevan haitan saa poistaa vesistön tilan ja käyttömahdollisuuksien parantamiseksi ilman vesialueen omistajan suostumusta (Vesilaki 2:6.1). Lietteen, matalikon tai vastaavan haitan poistamisen osalta vaaditaan lisäksi, että se voi tapahtua tuottamatta ympäristönsuojelulain 3 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua ympäristön pilaantumista vesialueella. Sama koskee ruoppausmassan sijoittamista toisen vesialueelle. (Verohallinto 2014.)

#### 3.3.2 Yhteisaluelaki

Osakkaalla on oikeus, jollei osakaskunta toisin päättä tai jollei osakaskunnan säännöissä toisin määrätä tai jollei muussa laissa säädetä toisin, käyttää yhteistä aluetta sen käyttötarkoituksen huomioon ottaen hyväkseen sillä tavoin, ettei se estä muita osakkaita vastaavanlaisella tavalla käyttämästä aluetta hyväkseen. Jollei kaikkien osakkaiden alueen käyttötarkoituksen vuoksi ole mahdollista käyttää hyväkseen aluetta tarvettaan vastaavassa määrin, alueen käyttö on järjestettävä osuuskunnan mukaisessa suhteessa sopimalla tai osakaskunnan päättämällä tavalla. (Yhteisaluelaki 28a §.)

Jollei osakaskunnan päätöksestä, säännöistä tai muusta laista muuta johdu, osakas saa ilman muiden osakkaiden suostumusta tai osakaskunnan lupaa käyttää yhteistä aluetta hyväkseen alueen käyttötarkoituksesta poikkeavalla tavalla tai ryhtyä muuhun aluetta koskevaan toimenpiteeseen tapauksissa, joissa se ei aiheuta muille osakkaille haittaa tai häiriötä taikka estä heitä vastaavanlaisella tavalla käyttämästä aluetta hyväkseen osakkuuden mukaisessa suhteessa. (Yhteisaluelaki 28a §.)

### 3.3.3 Jokamiehen oikeudet

Jokamiehen oikeuksilla tarkoitetaan jokaisen Suomessa oleskelevan mahdollisuutta käyttää luontoa siitä riippumatta, kuka omistaa alueen tai on sen haltija. Niistä nauttimiseen ei tarvita maanomistajan lupaa eikä niistä tarvitse maksaa. Jokamiehen oikeutta käyttämällä ei kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa tai häiriötä. Laajat luonnonalueet ja harva asutus luovat hyvät edellytykset jokamiehen oikeuksien käyttämiselle. Eri lait antavat, ohjaavat tai rajoittavat jokamiehen oikeuksia. (Ympäristöhallinto 2014.)

Jokamiehen oikeuksilla saa liikkua jalan, hiihtäen tai pyöräillen muualla kuin pihamaalla ja erityiseen käyttöön otetuilla alueilla, esimerkiksi viljelyksessä olevat pellot ja istutukset. Jokamiehen oikeuksilla saa myös oleskella tilapäisesti alueilla, missä liikkuminenkin on sallittua, kuten esimerkiksi teltoilla riittävän etäällä asumuksista. Lisäksi se antaa luvan poimia luonnonmarjoja, sieniä ja kukkia; onkia ja pilkkiä ja kulkea vesistöissä ja jäällä. Jokamiehen oikeudet kieltävät aiheuttamasta häiriötä tai haittaa toisille tai ympäristölle, häiritsemästä lintujen pesintää ja riistaeläimiä, kaatamasta tai vahingoittamasta puita, ottamaan sammalta, jäkälää, maa-ainesta tai puuta, häiritsemästä kotirauhaa, roskaamisen, ajamisen moottoriajoneuvolla maastossa maalla ilman maanomistajan lupaa, sekä kalastamisen ja metsästämissä ilman asianomaisia lupia. (Ympäristöhallinto 2014.)

## 4 VESIJÄTTÖALUEEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

### 4.1 Kiinteistönmuodostamislaki

Jollei 81 tai 124 §:n säännöksistä muuta johdu, omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan kaupp-arvon perusteella (kauppa-arvomenetelmä). Mikäli kauppa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä). Haitasta tai vahingosta suoritettavaa korvausta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudelliset menetykset. Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnon mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana. (Kiinteistönmuodostamislaki 200 §.)

Lunastuksen kohteena olevaa vesijättöaluetta voitiin käyttää siihen rajoittuvan loma-tonttikiinteistönä käytetyn tilan yhteydessä. Vesijättöalueen lunastamisella tilasta muodostui omarantainen lomarakennuspaikka. Lunastuskorvauksen määrään, jota harkittaessa otettiin huomioon vesijättöalueen arvo luovuttajan hallussa, katsottiin vaikuttavan muun ohella vesijättöalueen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä, kun sen voitiin arvioida vaikuttaneen alueen arvoon. (KKO 1996:103.)

Lunastuksen kohteena oleva vesijättöalue rajoittui tilaan, joka oli rantakaavassa osoitettu osaksi lomarakennuspaikaksi ja osaksi yhteiskäyttöön varatuksi puistoksi. Arvioitaessa kiinteistönmuodostamislain 200 §:ssä tarkoitettua lunastuskorvausta otettiin huomioon vesijättöalueen vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuskäytössä olevan tilan yhteydessä. (KKO 2000:38.)

Näiden lisäksi on korkeimman oikeuden päätös vuonna 2011. Siinä todettiin, että kiinteistönmuodostamislain 200 §:n mukainen tontinosan lunastuskorvaus rantaan ulottuvan asuintontin osaksi tulleesta osittain täytetystä vesialueesta



määrättiin kauppa-arvomenetelmällä tontin muusta osasta maksetun kauppahinnan perusteella. (KKO 2011:47.)

Vesijätöstä on maksettava sama hinta kuin mikä lunastamisen kautta muodostuvan tilan yksikköhinta on eli tilanteen mukaan esimerkiksi rakennusmaan hinta, odotusarvomaan hinta tai metsämaan hinta. Ainoa asiassa sovellettava lakitasoinen säännös on KML 200.1 §, jonka mukaan vesijätöstäkin on maksettava käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. (Nikander 2001, 66-67.)

#### 4.2 Verottajan näkemys vesijätön arvostamisesta

Vesijättöalue vaikuttaa todellisuudessa siihen rajoittuvan kiinteistön käyttöön ja arvoon ja tulee tämän vuoksi ottaa huomioon maapohjan verotusarvoa määrättäessä. Kiinteistön käytön kannalta ei ole juurikaan käytännön eroa sillä, onko näissä tilanteissa vesijättöalue lunastettu vai ei. Tästä syystä ei ole perusteltua arvostaa keskenään samankaltaisissa olosuhteissa kiinteistöjä eriarvoisiksi pelkästään sen perusteella, onko vesijättöalueen lunastaminen tapahtunut vai ei. (Verohallinto 2014.)

Maapohjan arvostamista käsitellään tarkemmin Verohallinnon päätöksessä rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista (31.12.2012, diaarinumero A9/3600/2012) ja laissa varojen arvostamisesta verotuksessa (22.12.2005/1142, jatkossa arvostamislaki). Arvostamislain 5 luvun 28 – 29 §:ssä on säädökset maapohjan verotusarvon laskemisesta. (Verohallinto 2014.)

Arvostamislain mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon muun ohessa kiinteistön sijainti, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, liikenneyhteydet ja kunnallistekninen valmiusaste sekä paikkakunnalla maksettujen kauppahintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Verohallinnon päätöksen mukaan rakennusmaan verotusarvon laskennassa käytetään kunta-kohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. (Verohallinto 2014.)

Vesijättöalueiden arvostamisesta ei ole nimenomaista säädöstä kiinteistöveroissa (20.7.1992/654) eikä arvostamislaisissa. Asiasta ei ole mainittu myöskään Verohallinnon ohjeessa Kiinteistöverolain soveltamisohje (2.1.2014, diaarinumero A197/200/2013) eikä ohjeessa kiinteistöjen arvostamisesta (30.6.1993, diaarinumero 6290/1/41/93). Vesijättöalueen kiinteistöön liittämisen jälkeen kiinteistön maapohja arvostetaan kuten muutkin alueen rantarakennuspaikat. (Verohallinto 2014.)

Vesijättöalueen jättäminen ottamatta huomioon siihen rajoittuvan kiinteistön maapohjan arvoa määritettäessä voi tulla kyseeseen vain, jos vesijätön laadusta tai tontin muodosta tai muista syistä johtuu, että vesijätö ei tosiasiallisesti ole kiinteistön käytettävissä. Vesijätö voidaan jättää huomioon ottamatta esimerkiksi silloin, kun kiinteistö rajoittuu pystysuoraan rantakallioon ja rantakallion alapuolelle on muodostunut vesijättöalue. (Verohallinto, 2014.)

Verohallinnon ohjeen rakennusten jälleenhankinta-arvoasetuksen soveltamisesta (13.11.2012, diaarinumero A117/200/2012) mukaan rakennelmana voidaan pitää esimerkiksi siltaa tai laituria. Laiturilla ei tarkoiteta tavanomaista vapaaajan asunnon uima- tai venelaituria. Tyypillisin vesijättömaalla sijaitseva rakennus tai rakennelma on yleensä kalamaja tai venevaja. Näiden arvo lasketaan arvostamislain (22.12.2005/1142) ja Valtiovarainministeriön rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista antaman asetuksen mukaisesti. Asetus annetaan vuosittain. Viimeisin asetus (847/2013) on annettu 27.11.2013. (Verohallinto 2014.)

## 5 VESIJÄTÖN ARVO OULUSSA

Vesijätön lunastukset ovat jakautuneet pääasiallisesti Haukiputaan ja Oulunsalon rannikko-alueille niiden merenrantasijaintinsa takia. Näiden analyysien tekoon on käytetty 16 eri vesijätön lunastus -toimitusasiakirjaa Maanmittauslaitoksen arkistoista. Toimitukset ovat jakautuneet tasaisesti pitkin rannikkoa.

### 5.1 Arvonmääritys Haukiputaalla

Tähän kappaleeseen on otettu eräs Haukiputaalla suoritettu vesijätön lunastus vuonna 2014. Toimitushakemuksen kohteena olevasta yhteisestä alueesta 564-401-876-7, lunastetaan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n perusteella ja liitetään seuraavat alueet: tilaan Kilvennokka 564-401-27-15 (0,2548 ha), tilaan 564-401-27-42 ISOKARSIKKO (0,1016 ha) ja tilaan Karsikonnokka 564-401-27-19 (0,0025 ha). Toimitushakemuksen kohteena olevasta yhteisestä alueesta 564-401-876-10 lunastetaan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n perusteella ja liitetään 4142 neliömetrin suuruinen alue tilaan Karsikonnokka 564-401-27-19. (Maanmittauslaitos 2014.)

#### 5.1.1 Perustelut ja päätös

Lunastettavaksi haettu alue rajoittuu tiloihin Kilvennokka 27:15, Karsikonnokka 564-401-27-19 ja Isokarsikko 564-401-27-42. Alueella on voimassa Haukiputaan rantayleiskaava tunnus Y2002-17622. Kiinteistöjä käytetään rakennuspaikkoina, joten vesijätö vaikeuttaa huomattavasti niiden käyttämistä, koska se katkaisee esteettömän yhteyden rantaan. Kiinteistönmuodostamislain määräysten perusteella alue on lunastettava käyvän hinnan mukaista täyttä korvausta vastaan. Kohteen yleiskuvauksessa kerrotaan, että Meriniemen alue, jolla lunastettava vesijätö sijaitsee, on yksi parhaita ranta-alueita Oulun seudulla sekä lomarakentamisen että virkistyskäytön kannalta. Alue sijaitsee Kellossa etelään avautuvalla ranta-alueella, josta etäisyys Oulun keskustaan on noin 22 kilometriä. Nyt lunastettava alue on pääosin hiekkarantaa. (Maanmittauslaitos 2014.)

Hiekkaranta ja avautumisilmansuunta etelään on tutkimusten mukaan omiaan nostamaan rannan arvoa. Koska vesijätöt lunastetaan ja liitetään vieressä oleviin lomarakennuspaikkoihin, vesijätön arvoon vaikuttaa sen vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuspaikan osana. (Maanmittauslaitos 2014.)

Vesijätön hinnoittelun perusteet: Vesijättöalueelle ei voi rakentaa, koska se on liian alavaa rakennuspaikaksi. Pohjois-Pohjanmaan maakunnan merenranta-alueilla on yleisesti katsottu, että rakennuspaikan tulee sijaita siten, että rakennuksen kosteudelle alttiiden rakenneosien tulee sijoittua vähintään korkeustalolle +2.0 - +2.5 m N60, jolloin pengerryksen ja perustusten korkeus huomioon ottaen rakennuspaikalta täytyy löytyä maanpinnan luontaiselta korkeustaloltaan vähintään 1.5–2.0 metrin korkeudella oleva kohta, johon rakennus voidaan sijoittaa. Vesijättöalueilla tällaisia kohtia ei ole, joten niitä ei voi käyttää rakentamiseen eikä niillä voi olla rantarakennuspaikan arvoa. Rantaan rajoittuminen nostaa yleensä rakennuspaikan arvon likimain kaksinkertaiseksi, meren rannikolla jopa kolminkertaiseksi. Koska vesijätöllä ei ole rakennusoikeutta ja se on liian matalaa rakentamisen kannalta, ei sillä voi myöskään olla rakennuspaikan hintaa. Vesijättöalueen, joka ei yksinään muodosta rakennuspaikkaa, yksikköhinnan ei voida arvioida vastaavan lomarakennuspaikan keskimääräistä yksikköhintaa. (Maanmittauslaitos 2014.)

Vesijätön liittämisestä rakennuspaikkoihin kerrotaan, että toimituksen kohdealueelta noin kolme kilometriä pohjoiseen on löytynyt kaksi vapaaehtoista ranta-alueen kauppaa. Näissä kaupoissa on myyty rannan ja tilan välissä oleva tiluskiila, joka on pinta-alansa ja sijaintinsa vuoksi rakentamiseen kelpaamattomia ja nyt lunastettaviin vesijättöihin laatunsa ja sijaintinsa puolesta erittäin hyvin vertailukelpoisia kauppoja. (Maanmittauslaitos 2014.)

Tilasta 84-402-33-54 on myyty 28.7.2006 määräala pinta-alaltaan 0,0115 hehtaaria hintaan 5,0 euroa neliometriä kohden ja toinen määräala pinta-alaltaan 0,0435 hehtaaria neliöhintaan 5,0 euroa. Nämä alueet on lohkomalla liitetty tiloihin Rinkilä 33:54 ja Honkalahti 33:58. Kiinteistöjen hintakehitys huomioon ottaen vastaava hinta tänä päivänä on noin 5,5 euroa neliometriä kohden. Toi-

mituksen kohdealueelta noin kaksi kilometriä luoteeseen on löytynyt yksi rakentamattoman lomarakennuspaikan kauppa vuodelta 2003: L2003-164107, jossa myytiin 0,82 hehtaaria hintaan 11 7730 € tilasta 84-403-43-80-M601, neliömetrin hinta oli siis 14,36 euroa. Alue on myyty lomarakennuspaikaksi. Kauppaan on sisällytetty sekä rakennuspaikkaa että virkistysaluetta. Kauppa on kauppahintatilaston kannalta jonkin verran liian vanha, mutta toimituksen lähialueella tehtynä sitä ei voi pitää merkityksettömänä. (Maanmittauslaitos 2014.)

Haukiputaan jakokunta on vuonna 2012 myynyt 18 rantaan rajoittumatonta rakennettua lomarakennuspaikkaa, joissa hintojen keskiarvo on ollut 20,56 €/m<sup>2</sup>, mediaani 19,35 €/m<sup>2</sup>, minimi 11,56 €/m<sup>2</sup> ja maksimi 38,46 €/m<sup>2</sup>. Keskipinta-ala on ollut 1555 neliömetriä. Kaupat on tehty ranta-asemakaava-alueella vesijättöalueella rannan läheisyydessä. Rakennuspaikat ovat olleet rakennettuja, mutta rakennukset eivät sisälly myyntihintaan. (Maanmittauslaitos 2014.)

Virkistysalueisiin liitettävien vesijättöjen hinnoittelusta on mainittu, että Kellon Virpiniemestä on Haukiputaan kunta ostanut vapaaehtoisella kaupalla 25.6.2009 määräalan 84-402-27-87-M602 hintaan 33 190 euroa, sen pinta-ala oli 0,717 hehtaaria, tällöin hinta on 4,63 euroa neliömetriltä. Maapohjan arvo on kaupassa ollut 4,0 euroa neliömetriltä. Alue on palvellut Kellonlahden lomasuntoalueen rannan käyttöä virkistysalueena ja sen ostolla on turvattu kulkuyhteys rantaan. Kohde on ollut erinomainen etelään avautuva hiekkaranta, josta yhteinen rantakaistale myöhemmin lunastettiin hintaan 4,1 euroa neliömetriä kohden. Vesijätön lunastustoimituksessa, toimitusnumero 2009-332877, on 10.1.2011 yhteisten alueiden 84-402-878-4 ja 84-402-878-5 osalta yleiskaavan mukaista rantaan rajoittuvaa virkistysaluetta tältä kohdalta lunastettu hintaan 4,1 euroa neliömetriltä. Alue ei liittynyt rakennuspaikkaan ja sijaitsee nyt lunastettavan alueen itäpuolella. (Maanmittauslaitos 2014.)

Lisäksi Virpiniemen alueelta on löytynyt yksi yleiskaava-alueella tehty virkistysaluetta koskenut vapaaehtoinen kauppa 7.12.2011, jossa luovutus tunnus L2011-178324, myyty 1,27 hehtaaria hintaan 25 689 euroa tilasta 84-402-27-87- M603. Maapohjan hinta on ollut 2,0 euroa neliömetriä kohden. Alue ei ole

rajoittunut rantaan, mutta on sijainnut kaupan 25.6.2009 alueen pohjoispuolella rannan läheisyydessä. (Maanmittauslaitos 2014.)

Meriniemen alueella voidaan kauttaaltaan katsoa olevan tavanomaista maa- ja metsätalousarvoa korkeampaa arvoa ns. raakamaana. Tämä tulee ottaa huomioon lunastusta tehtäessä. Vieressä suoritetussa vesijätön lunastuksessa toimitusnumero 2009-338877 , suoritettu 10.1.2011 lunastettavan alueen pinta-ala on ollut pienempi kuin nyt lunastettavan alueen pinta-ala. Toisaalta nyt lunastettava alue liitetään osittain rakennuspaikkaan. Rakennuspaikkaan liitettävän alueen osalta hinnan tulee olla korkeampi kuin aikaisemmassa lunastuksessa ja virkistysalueen osalta pinta-ala vaikuttaa hintatasoon. Virkistysalueitten hintatasoon tällä ranta-alueella voidaan arvioida olevan keskimäärin 5,5 euroa neliömetriä kohden. Päätös toimituksessa oli, että lunastushinnaksi määrätään 6,5 euroa neliömetriä kohden rakennuspaikkaan liitettävän alueen osalta ja 4,0 euroa neliömetriä kohden virkistysalueeseen liitettävän alueen osalta. (Maanmittauslaitos 2014.)

### 5.1.2 Yhteenveto

Edellisessä luvussa käsitellyn toimituksen tärkeimmät syyt arvonmääritykselle olivat lunastettavan vesijätön sijainti ja laatu lomarakentamiseen ja virkistyskäyttöön sekä hiekkarannan avautumissuunta etelään. Vesijättöalue on liian alavaa rakennuspaikaksi, joten sillä ei voi olla rakennuspaikan hintaa. Jos vesijättöalue olisi sopinut rakennuspaikaksi, olisi sen arvo kasvanut jopa kolminkertaiseksi merenrantasijaintinsa ansiosta. Rakennuspaikkaan liitettävän alueen hintaa luodessa on vertailtu samankaltaisia lähialueen vesijätön lunastuksia ja useita rantaan rajoittumattomia kauppoja. Lisäksi alueella on tavanomaista maa- ja metsätalousarvoa korkeampaa arvoa niin sanottuna raakamaana. Virkistysalueeseen liitettävä alue hinnoiteltiin myös vertailukauppojen mukaan. Sen hintatasoon vaikutti pinta-ala.

Maanmittauslaitoksen tekemän kauppahintatutkimuksen mukaan on Haukiputaan kunnassa maksettu rantaan rajoittuvista lomarakennuspaikoista keskimää-

rin 5,41 euroa neliömetriltä vuosina 2003-2005 (12 kauppaa), meridiaani 2,68 euroa neliömetriltä. Rantaan rajoittuvien lomarakennuspaikkojen kauppoja on tehty Haukiputaalla vuosina 2007-2009 yhteensä 6 kappaletta. Näiden kauppahintojen keskiarvo on 8,64 euroa neliömetriltä ja meridiaani 2,81 euroa neliömetriltä. Haukiputaan jakokunta on vuonna 2012 myynyt 18 rantaan rajoittumatonta rakennettua lomarakennuspaikkaa, joissa hintojen keskiarvo on ollut 20,56 €/m<sup>2</sup>, mediaani 19,35 €/m<sup>2</sup>, minimi 11,56 €/m<sup>2</sup> ja maksimi 38,46 €/m<sup>2</sup>. Keskipinta-ala on ollut 1555 neliometriä. Kaupat on tehty ranta-asemakaava-alueella rannan läheisyydessä. Rakennuspaikat ovat olleet rakennettuja, mutta rakennukset eivät sisälly myyntihintaan. (Maanmittauslaitos 2014.)

Kauppahintatilastossa hinnat vaihtelevat jyrkästi kohteen sijainnista riippuen. Kalleimpia ovat olleet meren ranta-alueen kaupat, joita tilastoissa edustavat kauppa 23.7.2009, hinta yhteensä 90 000 euroa, sekä kauppa 15.4.2011 Niemeläntörmältä, jonka hinta oli 155 000 euroa. Kellon Virpiniemestä on Haukiputaan kunta ostanut vapaaehtoisella kaupalla 25.6.2009 määräalan 84-402-27-87-M602 hintaan 33 190 euroa, pinta-ala 0,717 hehtaaria, hinta 4,63 euroa neliömetriltä. Maapohjan arvo on kaupassa ollut 4,0 euroa neliometriä kohden. Alue on palvellut Kellonlahden loma-asuntoalueen rannan käyttöä virkistysalueena ja sen ostolla on turvattu kulkuyhteys rantaan. Kohde on ollut erinomainen etelään avautuva hiekkaranta, josta yhteinen rantakaistale myöhemmin lunastettiin hintaan 4,1 euroa neliometriä kohden. (Maanmittauslaitos 2014.)

## 5.2 Arvonmääritys Oulunsalossa

Oulunsalossa tehdyt vesijätön lunastukset poikkeavat selvästi eräissä asiassa Haukiputaaseen verrattuna. Hintaa sovittaessa Oulunsalon jakokunta on joka kerta esittänyt alimmaishinnan neliömäärälle ja useimmiten tämä on ollut 10 euroa neliometriä kohden. Seuraava luku käsittelee tyypillistä vesijätön lunastusta Oulunsalossa. Toimitushakemuksen kohteena olevasta Oulunsalon yhteisestä vesialueesta 876:2 lunastetaan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n perusteella karttaan merkitty alue pinta-alaltaan 0,0915 hehtaaria ja liitetään tilaan Myrskyrauta 43:13 (Maanmittauslaitos 2008.)

### 5.2.1 Perustelut ja päätös

Vesijättö katkaisee tilan yhteyden mereen, joten se myös siten vaikeuttaa huomattavasti tilan käyttämistä. Ilman lunastusta ei tilalta olisi enää vapaata ja suoraa yhteyttä mereen ja itsenäistä rannankäyttöoikeutta tällä kohdalla. Aluetta koskee vuonna 1992 Oulunsalon kunnan hyväksymä yleiskaava. Uudempaa yleiskaavaa ei Oulunsalon kunnassa ole vielä vahvistettu tälle kohdalle. Säädösperusteena on Kiinteistönmuodostamislaki 60, 154 § 6. momentti. (Maanmittauslaitos 2008.)

Oulunsalon jakokunnan edustajan mukaan lunastushinta voisi olla 10 euroa neliometriä kohden. Tilan Myrskyranta 43:13 omistaja hyväksyi Oulunsalon jakokunnan vaatimuksen. Perustelut: Kiinteistönmuodostamislain määräysten perusteella alue on lunastettava käyvän hinnan mukaista täyttä korvausta vastaan. Lunastushintaa määrittäessä on otettava huomioon lunastettavan alueen täysi arvo luovuttajan hallussa. Tuon arvon määrittämisessä on merkitystä myös vesijättöalueen käyttömahdollisuudella lunastettavan kiinteistön yhteydessä sikäli kuin sen voidaan arvioida vaikuttaneen alueen arvoon. Tältä osin viitataan korkeimman oikeuden päätökseen 3.9.1996/3247. (Maanmittauslaitos 2008.)

Nyt suoritettavana olevassa lunastuksessa arvioinnin perusteella voidaan ottaa vesijättötilusten vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuspaikan yhteydessä. Vesijättöalueen, joka ei yksinään muodosta rakennuspaikaa, yksikköhinnan ei voida arvioida vastaavan lomarakennuspaikan keskimääräistä yksikköhintaa. Hintaa korottavana tekijänä voidaan arvioida olevan hyvä rakennuspaikkojen kysyntätilanne Oulunsalon kunnassa. Lunastettavaa kohdetta ei ole parannettu ja se sijaitsee 4,5 kilometrin päässä Oulunsalon keskustasta. Rakentamattomia rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja ei juuri ole Oulunsalossa enää myytävänä. Tämä syy on omiaan nostamaan niiden neliöhintaa, samoin kuin nykyinen hyvä rakennuspaikkojen kysyntäkin. (Maanmittauslaitos 2008.)

Rakentamattomien lomarakennuspaikkojen osalta ei ole tuoretta vertailukauppa-aineistoa. Alueella ei ole vahvistettua yleiskaavaa vaan vuodelta 1992 vah-



vistamaton Oulunsalon yleiskaava. Alue on suunnittelutarvealuetta. Toimituksen päätös oli, että tilaan Myrskyranta 43:13, liitetään 915 neliometriä Oulunsalon jakokunnan yhteisestä vesialueesta 876:2, korvaus yhteensä 10x915 euroa= 9150 euroa, joka suoritetaan Oulunsalon jakokunnalle. (Maanmittauslaitos 2008.)

### 5.2.2 Yhteenveto

Oulunsalon vesijätön lunastukset ovat perusteluiltaan hyvin samankaltaisia. Oulunsalon jakokunta on vaatinut vähimmäishinnaksi 10 euroa neliometriä kohden. Asianosaiset ovat yleisesti hyväksyneet lunastushinnan ja se on ollut lopullinen hinta. Kyseistä hintaa on käytetty yleisesti Oulunsalossa huonommistakin rannoista. Perusteluina on usein viitattu korkeimman oikeuden päätökseen 3.9.1996/3247. Merkittävä tekijä hinnan nostamiselle on hyvä rakennuspaikkojen kysyntä Oulunsalon kunnassa ja se, ettei Oulunsalossa enään juurikaan ole rakentamattomia rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja. Eräässä toimituksessa mainittiin myös läheinen sijainti Oulunsalon keskustaan.

Vertailukauppoja on luonnollisesti käytetty hintaa määrittäessä. Rantaan rajoittumattomien asuin- ja lomarakennuspaikkojen keskihinnaksi vv. 2003–2005 on kauppahintarekisteristä otetun 22 kaupan keskihinnaksi määritetty 9,44 euroa neliometriltä. Rakennuslupa voidaan Oulunsalossa myöntää vasta sen jälkeen kun rannan korkeus veden pinnasta ylittää 2,35 metriä. (Maanmittauslaitos 2008.)

Eräässä toimituksessa lunastushintaa alennettiin 20 prosenttia, koska rakennuslupaa ei vielä ole, mutta sen saaminen on todennäköistä yksityiskohtaisella kaavoittamisella. Toimitusmiehet totesivat, etteivät lunastettavan alueen koko ja muoto vaikuttaneet hintaan, mutta kyseessä olevan tilan rakentamattomuus ja rakentamisen edellyttämä yksityiskohtaisen kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset vaikuttivat tässä tapauksessa korvaukseen sitä alentavasti. Näillä perusteilla toimitusmiehet määräisivät vesijättöalueen lunastuskorvaukseksi 8,0 euroa neliometriltä. (Maanmittauslaitos 2008.)

Toimituksessa, jossa lunastettava alue liitetään asuinrakennuspaikkaan, ranta-viivan pituus, koska vesijättö on syvä, ja rannan laatu alentavat neliömetrihintaa. Ranta on alava, kaislikkoinen pohjoisranta. Kaislikkoranta voi alentaa noin 30 prosenttia kauppahintaa parhaisiin rantoihin nähden. Lisäksi Maanmittauslaitoksen tekemien tutkimusten perusteella myös neliömetrihintaa laskee kiinteistökaupassa sen jälkeen, kun pinta-ala ylittää sen määrän, jolla rakennuspaikalle myönnetään rakennuslupa. Lisäneliömetrin hinta voi laskea noin 50 prosenttia. Toisaalta Oulun kaupungin läheisyys ja rakentamattomien rantojen vähyys nostaa tässäkin tapauksessa hintoja. Tässä toimituksessa lopullinen hinta 13 422 neliömetrin lunastuksessa olikin vain 5,0 euroa neliömetriltä. (Maanmittauslaitos 2008.)

### 5.3 Kiinteistökaupat Oulussa

Kiinteistökauppoja vesistöjen läheltä ei kaupungin osalta ole juurikaan tehty, mutta tässä on esittelyssä muutama. Haukiputaan kunta ja jakokunta käynnistivät keväällä 2011 neuvottelut venesataman myymisestä kunnalle. Jakokunnan ylimääräinen yleinen kokous päätti 12.12.2011 myydä satama-alueelta tilasta Rauhoituspiiri ja vesialue RN:o 3:2 (564-876-3-2) noin 3,75 hehtaarin määräalan kunnalle 52 686 euron kauppahinnalla. Kauppa jäi toteuttamatta jakokunnan myyntipäätöksestä tehdyn valituksen johdosta.

Kellon jakokunnan puheenjohtaja Heikki Kuusikon 8.5.2014 vahvistaman tiedon mukaan myyntipäätöksestä tehty valitus on oikeusasteissa ratkaistu ja kauppa voidaan nyt toteuttaa sovitun kauppahinnan 52 686 euron mukaisesti. Satama-alueen hinnoittelu perustuu noin 1,92 hehtaarin maa-alueen osalta yksikköhintaan 2,7 euroa neliömetriltä ja noin 1,47 hehtaarin vesialueen osalta yksikköhintaan 0,05 euroa neliömetriltä. Kauppaan sisältyy noin 3569 neliometriä katualuetta, joka siirtyy ilmaisluovutuksena kaupungille.

Lisäksi 23.3.2012 Haukiputaan kunta osti Tornator Oy:lta 7,8 hehtaarin suuruisen maa-alueen ja noin 226 hehtaarin suuruisen vesialueen. Kiinteistötunnus 084-402-58-135. Kauppahinta puustoineen oli 286 676 euroa. Puuston osuus

kauppahinnasta on 8703 euroa. Haukiputaalla on tehty myös yksityisten välinen kauppa Väärähaara nimisen joen rannalta. Kaupan kohde on liitetty ostajan ennestään omistamaan asuinrakennuspaikkaan. Alueen pinta-ala oli 5000 neliötä, sen kauppahinta oli 3784 euroa, eli 0,76 euroa neliötä kohden.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Oulun kaupungin alueella on suuri kysyntä rakennetuille ja rakentamattomille veteen rajoittuville rakennuspaikoille. Tämä on merkittävä tekijä nostamaan hintoja. Myöskin etäisyydellä kaupunkiin tai kaupunginosien keskustoihin on suuri tekijä lopullisen arvon määrittämiseen. Hiekkaranta ja avautumisilmansuunta etelään on tutkimusten mukaan omiaan nostamaan rannan arvoa. Rantaan rajoittuminen nostaa yleensä rakennuspaikan arvon likimain kaksinkertaiseksi, meren rannikolla jopa kolminkertaiseksi. Jos vesijätöllä ei ole rakennusoikeutta ja se on liian matalaa rakentamisen kannalta, ei sillä voi myöskään olla rakennuspaikan hintaa.

Oulun toimituksissa ollaan yleisesti käytetty periaatetta, jonka mukaan vesijätöalueen, joka ei yksinään muodosta rakennuspaikkaa, yksikköhinnan ei voida arvioida vastaavan lomarakennuspaikan keskimääräistä yksikköhintaa. Jos vesijätöt lunastetaan ja liitetään vieressä oleviin lomarakennuspaikkoihin, vesijätön arvoon vaikuttaa sen vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuspaikan osana. Lunastushintaan määritettäessä on otettava huomioon lunastettavan alueen täysi arvo luovuttajan hallussa. Tuon arvon määrittämisessä on merkitystä myös vesijätöalueen käyttömahdollisuudella lunastettavan kiinteistön yhteydessä sikäli kuin sen voidaan arvioida vaikuttaneen alueen arvoon.

Haukiputaalla on myös mainittu Meriniemen ja Keskinientien alue, joka on arvostettua ranta-aluetta, sekä Virpiniemen läheisyydessä oleva golf-kenttä, joka otettiin käyttöön vuonna 2007. Toimituksissa ollaan käytetty useimmiten kauppaa-arvo menetelmää. Toisinaan ei ole kuitenkaan läheisyydestä löytynyt vastaavanlaisia kauppoja, joten vertailukaupat ollaan poimittu lähimmän kunnan kaupoista tai samantyyppisistä kaupoista lähialueilla. Vuosien 2008-2009 ajalla vallinnut taloustaantuma pysäytti myös kiinteistökauppojen hintoja. Silti mereen rajoittuvilla kiinteistöllä hinta pysyi korkeana hyvän kysynnän vuoksi. Toisaalta hinnat eivät ole kuitenkaan juurikaan nousseet taloustaantumien jälkeen.

Oulunsalossa hinnat ovat keskimäärin korkeampia kuin Haukiputaalla. Käytösäni olleissa toimitusasiakirjoissa yhdessäkin Haukiputaalla suoritettussa vesijätön lunastuksessa ei menty yli 10 euron neliömetrihintaan, mutta syy tähän onkin, että Oulunsalossa ranta-alueet ovat erittäin kysytyjä ja hinnat korkeita. Rakentamattomia rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja ei juuri ole enää myytävänä. Tämä on omiaan nostamaan niiden neliömetrihintaa. Lisäksi Oulunsalo sijaitsee lähempänä Oulun keskustaa. Haukiputaalla lunastusten hinnat olivat 2,50–6,5 euroa neliömetriltä, kun taas Oulunsalossa suurin osa lunastuksista toteutui jakokunnan määräämän hintaan 10 euroa neliömetriltä.

Opinnäytetyö sisältää tärkeimmät asiat vesijätöstä, jotka erityisesti maanomistajan olisi hyvä tietää. Tietoa löytyi paljon ja se on kerätty ja selitetty työssä. Lisäksi opinnäytetyö sisältää vesijättöön liittyen keskeisimmän lainsäädännön, joka on hyvä tietää, jotta maanomistaja kykenee hyödyntämään vesijättöä oikein ja välttymään yllätyksiltä. Opinnäytetyö edisti myös omaa tietämystäni asiasta huomattavasti.

Opinnäytetyö antaa hyvän kuvan Oulun kaupungin vesijätöjen arvosta meren rannikolla. Aineistoa oli tarpeeksi, jotta tuloksia voidaan pitää luotettavina. Joukosta saatiin poimittua tärkeimmät syyt arvonmääritykseen. Jatkotutkimuksen aiheeksi voisi olla tutkimus Oulun kaupungin järvien vesijätön lunastuksista ja niiden arvon ero verrattaessa merenrannan vesijättöihin.

## LÄHTEET

- Hakala, A. 2011. Maankohoaminen ja vesistöjen muutokset. Viitattu 15.4.2015.  
<http://www.geologia.fi/index.php/2011-12-21-12-30-30/2011-12-21-12-39-11/2011-12-21-12-39-51/maankohoaminen-ja-vesistoejen-muutokset>
- Johansson, P. 2009. Maan kohoaminen. Viitattu 21.4.2015.  
<http://www.geofoorumi.fi/retkella/maakohoa.html>
- Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Viitattu 21.4.2015.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554#L1P1>
- KKO:1996:103. Viitattu 26.4.2015.  
<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1996/19960103>
- KKO:2000:38. Viitattu 26.4.2015.  
<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2000/20000038>
- KKO:2011:47. Viitattu 26.4.2015.  
<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2011/20110047>
- Maanmittauslaitos 2008. Vesijätön lunastustoimitus TN:o 2007-249328 Oulun-  
 salon kunnassa. Rekisteröity 5.3.2008.
- Maanmittauslaitos 2011. Maanmittauslaitoksen tietopaketti vesijätön lunastuk-  
 sesta. Viitattu 26.4.2015.  
[http://www.pohjoispaijanteenkalastusalue.fi/pohjois\\_paijanne/ok/judinsalo/uploads/Vesijatonlunastus.pdf](http://www.pohjoispaijanteenkalastusalue.fi/pohjois_paijanne/ok/judinsalo/uploads/Vesijatonlunastus.pdf)
- Maanmittauslaitos 2014. Vesijätön lunastustoimitus TN:o 2013-459080 Oulun  
 kunnassa. Rekisteröity 28.1.2014.
- Maanmittauslaitos 2015a. Vesijätön lunastaminen. Viitattu 21.4.2015.  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/vesijaton\\_lunastaminen](http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/vesijaton_lunastaminen)
- Maanmittauslaitos 2015b. Paikkatietokeskus FGI, Maannousu. Viitattu  
 15.4.2015.  
<http://www.fgi.fi/fgi/fi/teemat/maannousu>
- Nikander, S. 2001. Onko kysymys vesijätön lunastushinnasta ratkaistu? Maan-  
 käyttö 1/2001. Viitattu 29.4.2015.  
[http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101\\_510\\_nikander.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101_510_nikander.pdf)
- Verohallinto 2014. Vesijättöalue kiinteistöverotuksessa. Viitattu 26.4.2015.  
[http://www.vero.fi/fi - FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Vesijattoalue\\_kiinteistoverotuksessa%2830831%29](http://www.vero.fi/fi - FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Vesijattoalue_kiinteistoverotuksessa%2830831%29)

Vesilaki 27.5.2011/587. Viitattu 6.5.2015.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110587>

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758. Viitattu 6.5.2015.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1989/19890758>

Ympäristöhallinto 2014. Jokamiehen oikeudet. Viitattu 27.4.2015

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Jokamiehenoikeudet%2816989%29>