

Vesialueet omaisuutena

Vesien omistuksen problematiikkaa,
korvauksista vesialueen käytöstä
eräitä rakenteita varten
(käyttöoikeuskorvaukset) ja
vesijättöjen lunastuksista

Yli-insinööri Hannu Wirola, Roineen osakaskunta
R-M-P:n ja Längelmäveden kalastusalueet

Vesialue omaisuutena

- Suomen sisävedet ja meren rantavedet kylänrajaan saakka ovat yksityisomaisuutta (joko kyläkunnittain kylän talojen yhteisomuksessa tai vesitiloiksi jaettuna)
- Yhteisaluelaki 2001 + täydennys: vesialueomaisuus vesijätöineen selkeästi osakaskunnan hallinnassa
- Vesialueomaisuus kutakuinkin samanlaista kuin maaomaisuus, vesillä hieman laajemmat yleiskäyttöoikeudet
- Hallinnan loukkaamattomuudesta: mm. KHO:n 18.10.2004 päätös pysyvän käyttöoikeuden myöntäminen viran-omaisluvalla toisen vesialueeseen on pakkolunastukseen verrattavaa ja vaikka edes välittömiä vahinkoja ei aiheutunutkaan, käyttöoikeus piti korvata
- Maanmittaushallinnon kiinteistötietojärjestelmät kehittyneet huimasti

Yleisiä trendejä ja ongelmia

- Omistajuuden merkitys on korostunut kaikkialla yhteiskunnassa, mutta vesialueiden (ja vesijättöjenkin) omistus on hämärtynyt (syytä muistaa: sisävedet ja merenrantavedet ovat kylän rajaan saakka yksityistä omaisuutta)
- Vesistön yleiskäyttöoikeuksien rajat ovat venyneet
- Hakemusasioiden yksityisen haitankärsijän asema (mm. korvausasioissa) lainsäädännössä muodollisesti kunnossa, mutta käytännössä asema on heikohko ja yksinäinen
- Vahingon näyttö/todistelu on vaikeata (ja kallista), vaikka hakemusasiassa, jossa vahingot arvioidaan etukäteen, korvausperusteeksi tulee riittävä vahingon ilmeisyys

Viranomaistoiminnasta

- Käytännön kalastuksen tuntemus sekä vaikutusten ja vahinkojen arvioinnin osaaminen valvonta- ja lupaviranomaisissa vähenemässä, valtion tuottavuusohjelma kiihdyttänyt asiantuntijakatoa
- Selvitysmies- ja vahingonarviointikoulutus on loppunut ympäristöhallinnossa käytännössä kokonaan
- Valvontaviranomaiset (ELY-keskuksen kalatalousryhmä, ympäristövastuualue, kunnan ympäristölautakunta) eivät ole saaneet puolustaa yksityisiä haitankärsijöitä korvausasioissa
- Kun kunta ollut hakijana, kunnalliset lautakunnat asettueet usein kunnan puolelle yksityistä haitankärsijää, kuten vesialueen osakaskuntaa tai jaetun veden omistajaa vastaan
- Vesialueiden omistajien kuuleminen ollut liian usein muodollista

Oman omistajuuden ymmärtämättömyyttä – näky mm. korvausasioissa

- Omia oikeuksia ei tunneta, ei pidetä niistä kiinni tai ei välitetä
- Maksujen ja korvauksen luonnetta ei ymmärretä (korvaus on normaali markkinatalouden mukainen tapa hoitaa käytön vastine tai edunloukkaus rahalla, korvaus EI OLE RANGAISTUS!)
- Korvauksia vähätellään, pienehköt vahingot jätetään vaatimatta pienuuden vuoksi, mikä johtaa periaatteiden romuttumiseen niin, ettei sitten isojakaan makseta
- Tiedollinen ja taloudellinen kyky valvoa etuja on ollut heikko
- Harhakäsityksiä: luullaan, ettei olla oikeutettuja korvauksiin, jos jollain tapaa itse hyödyttään hankkeesta
- Suhteellisuudentajun puutetta: uskotaan helposti väittämiä, että korvaukset nostaisivat kustannuksia ja hintoja (korvaukset ovat kustannusten kannalta kuitenkin vain marginaalikysymys!)

Lupaviranomaistoiminnasta

- Virallisperiaate ei toimi (mm. korvauskysymyksissä) kunnolla
- (Haitta)korvaukset usein symbolisia tai vielä useammin jätetty kokonaan maksamatta
- Korvausten määräämistä vältellään
- Pienehköt vahingot jätetään määräämättä pienuuden vuoksi (Väärin! - palautetaanhan verojakin muutamaan euroon saakka!), menettely johtaa periaatteidenkin romuttumiseen
- Korvausten maksamattomuutta perustellaan usein lupamääräyksiin laitetulla yleisellä velvollisuudella korvata mahdolliset vahingot, kuitenkin korvausten saantimahdollisuudet jälkikäteen (laittamalla vireille korvaushakemus A VI-virastossa tai nostamalla kanne käräjäoikeudessa) ovat käytännössä teoreettisia - korvaukset olisi aina määrättävä tai sovittava jo lupavaiheessa)

Vedenomistajan vastuullisuus yhteiskuntaa kohtaan

- Toiminta on eettisesti hyväksyttävää
- Toiminta on luontoa ja luomakuntaa kunnioittavaa
- Toiminta tähtää omarahoitteisuuden vahvistamiseen
- Toiminta on kansallisomaisuudesta huolta pitävää (mm. vesien tilasta ja virkistysarvoista huolehtimista)
- Toiminta on kansallisvarallisuutta lisäävää
- Toiminta tähtää myös siihen, että veden vilja on osa kansallista elintarvike- ja rehuhuoltovarmuutta

Vastuullisuus asiakkaita kohtaan

- Toimintaa tuottaa monipuolisia (- siis monipuolisia) palveluita kalastajille, ravustajille ja metsästäjille
- Toiminta (voi) tuottaa palveluita muillekin kuin em. ryhmille
- Toiminta tuottaa vesistön (rakentaja)käyttäjille oikeusturvaa ja palveluita: säästää asiakasta mm. tarpeettomalta (lupa)byrokratialta, ylimääräiseltä ajan ja rahan kululta

Mistä vedenomistajan huolehtii?

- Kuin kiinteistöstä ja tuotantovälineestä pääomana
- Vesialueiden kala-, rapu- ja riistataloudellisen tuotto-
kyvyn turvaamisesta
- Vesialueiden tuoton saalistettavuudesta
- Yhteisten vesialueiden omistajaosakkaiden (ja yksi-
tyisten vesitilojen omistajien) oikeuksista
- Vesialueen ja vesijättöjen omaisuusarvon säilyttä-
misestä, mieluiten kasvattamisesta
- Asianmukaisen vastikkeen (korvauksen) saamisesta
alueen käytöstä niin normaali- kuin edunloukkaus- ja
lunastustilanteissa

Omistajuuden oivaltamisen hyötyjä ja mahdollisuuksia

- Vesialuetta on todella lupa ajatella tuottavana omaisuutena
- Enemmän ”markkinatalousajattelua”, enemmän rahankiertoa
- Tarkoituksenmukaista fuusioajattelua, yhteistoimintaa, yhdistämisiä
- Enemmän ammattimaisten palveluiden käyttöä (omistajat enemmän omistajan töihin ja osaavat rengit muihin opratiivisiin töihin)
- Enemmän ja parempia palveluita, joista hyvällä omalla tunnolla tunnolla voi rahastaa myös kunnon hinnan
- Enemmän omistajaehtoisuutta: sillä hakijoiden ja vesialueiden omistajien välillä tehdyt korvaussopimukset ovat olleet vedenomistajien kannalta paljon parempia kuin lupaviranomaisten päätökset ja hakijoillekin halvempia (win-win-periaate)
- Äänen kuuluvuutta näkyvyyttä vedenomistajille

Korvausjärjestelmästä

- Ensijaisesti vahinkojen syntyminen tulee estää (esim. teknisin toimin)
- Jos vahinkoja ei voida (kokonaan) estää, vahingot kompensoidaan toimenpitein (kompensaatioistutukset, turvelietteiden poisto, kunnostusvelvoite jne.)
- Jos vahinkoja ei voida kompensoida, korvataan vahingot rahalla
- Mahdollinen on myös kompensation ja rahakorvauksen yhdistelmä
- Lunastuksessa yhteisestä maa-alueesta (esim. venevalkamasta) samantapainen periaate: jos ylipäättään lunastusedellytykset, ensisijaisesti suoritetaan tilusvaihto - vasta sitten rahakorvaus, jos tilusvaihto ei ole mahdollinen

Sudenkuoppia 1

- Yleislupaehdot (”Luvan saaja on velvollinen korvaamaan vahingot, jos niitä syntyy”) ovat kuolleita kirjaimia – luvassa pitää olla selkeästi sanottuna, miten vahinko todetaan, kuka laittaa asian vireille jne. On kohtuutonta, että haitankärsijäasianosaisen pitää näyttää toteen toisen tekemä vahinko ja ponnistella sitten korvauksen saamiseksi
- Vahingot pitää arvioida jo hakemuksessa ja maksaa etukäteen

Käyttöoikeuskorvauksesta

- Lähes kaikkia rakenteita varten pitää olla alueen omistukseen tai erilliseen suostumukseen tai sopimukseen perustuva käyttöoikeus
- Poikkeuksena pienehkö yksityiseen käyttöön tehty laituri oman rannan edustalla ja veneen kiinnityspaalu
- Viranomaisluvan (AVI) yhteydessä lupaviranomainen voi antaa (pakkolunastaa) käyttöoikeuden toisen vesialueelle luvan tarkoittamaa rakennelma varten
- Käyttöoikeus on ensisijaisesti pysyvä, erityisistä syistä määräaikainen (esimerkiksi, jos rakenteella on selkästi määritelty ”elinikä”)
- Käyttöoikeuden myöntämisellä annetaan (vesialue)omaisuutta toisen käyttöön
- Käyttöoikeudesta toisen alueeseen on maksettava vesialueen omistajalle korvaus, vaikkei varsinaista vahinkoa aiheutuisikaan

Käyttöoikeuskorvauseksimerkkejä 1 (kertakaikkisina korvauksina johtolinjoista)

- 40 - 200 mm:n vesijohdot 30 - 50 Snt/m
- 200 - 400 mm:n vesijohdot 50 - 100 Snt/m
- yli 400 mm:n vesijohdot yli 100 Snt/m
- viemärien yksikkökorvaukset 1,5 - kertaiset
- jakelujännite(220-400V)kaapeli 20 - 40 Snt/m
- siirtojännite(5-20 kV)kaapeli 50 - 100 Snt/m
- tavallinen puhelinkaapeli 20 Snt/m
- tietoliikennevalokaapeli 40 Snt/m

Käyttöoikeuskorvauseksimerkkejä 2

(kertakaikkisina korvauksina väylämerkeistä
merialueella olevilla luodoilla)

- | | | |
|--|------------------------|-----------------------|
| • Majakka | 100 m ² | 5 €/m ² |
| • Sektoriloisto | 100 m ² | 3 €/m ² |
| • Linjamerkki | 574 m ² | 3 €/m ² |
| • Linjamerkit (8 kpl) | 100-445 m ² | 2 €/m ² |
| • Kummeli (2 kpl) | 200 m ² | 0,75 €/m ² |
| • Huom! Käyttöoikeuskorvaukset myös kaapeleista, jos sellaisia näille rakenteille johtaa | | |

Käyttöoikeus laajoihin vesialueisiin

- Talvivaaran suunnitellun 61 km²:n kaivospiirin sisään jäi osakaskunnan vesialueita 221 ha
- Molemmat osapuolet olivat halukkaita neuvottelemaan käyttöoikeus-korvauksesta. Samanaikaisesti oli vireillä lupahakemus Pohjois-Suomen ylv:ssä (lisäksi ok:n vaatimuslistalla kalatalousmaksu ala-puolisia vesiä varten)
- Kaivosyhtiö tarjosi 221 ha:n pysyvästä käyttöoikeudesta 65 100 € (Pöyry Environment Oy oli laskenut korvauksen kalataloudellisen vuosituoton menetyksen perustella ja muuttamalla se kertakaikkiseksi kertomalla luvulla 20 eli diskonttaamalla 5 %:n sisäisen korkokannan mukaan)
- Ok kalatalouskeskuksen avustuksella päätyi laskelmissaan lukuun 130 600 €
- Ajoittain lukkiutuneidenkin neuvottelujen jälkeen syntyi sopimus: 130 250 € (lähes päivälleen samaan aikaan Pohjois-Suomen ylv antoi päätöksen, jossa korvaussummaksi ylv määräsi 63 540 €, joten osakaskunnan perustellun ja osaavan edunvalvonnan tuoma lisäarvo oli 67 710 € eli yli 100 %, lisäksi alapuolisten vesialueiden hoitamiseksi määrättiin kalatalousmaksu)

Kalastushaittakorvausperiaate

- Vuosikorvaus = (normaalisaalis x haitta-alueen pinta-ala x haittaprosentti/100) x (kalan vähittäishinta – kalastuskustannukset)
- Normaalisaalis yleensä 5 – 30 kg/ha/v
- Haitta-alueen pinta-ala hehtaareina (ha)
- Kalan vähittäishinta = 2 x kalastajahinta (eur/kg), esim. v. 2003 Näsijärven saaliskoostumuksella 3,5 eur/kg
- Kalastuskustannukset, vahinkoarvioissa yleensä 30-40 %
- Haittaprosentti: 0, jos ei lainkaan haittaa ja 100, mikäli alue on täydellisesti menetetty
- Kertakaikkinen korvaus = 20 x vuosikorvaus

Vesialueen raputaloudellinen vahinko

- Tampereen Näsijärvellä suuressa lämpöpumppuhankkeessa täyden vahingon alueeksi määriteltiin 2 ha ja lisäksi sen ympärille 3 ha 50% :n vahinkoaluetta
- Ok:n koe- ja kirjanpitoravustusten perusteella arvioitiin yksikkö-saaliiksi yksi ruokarapu/mertayö, arvoltaan 1,2 €
- Ok ja Pirkanmaan ktk arvioi merran pyyntireviiriksi noin 100 m², joten kun 2 ha:n täyden vahingon alue pyydetäisiin ”kerralla tyhjäksi” ruokaravuista tarvittaisiin 200 mertaa, joista saataisiin yksikkösaaliiden perusteella 200 rapua, hinnaltaan yhteensä 240 € (2 ha x 100 mertaa/ha x 1 rapu/merta x 1,2 €/rapu)
- Vastaavasti 3 ha:n suuruisen 50 %:n vahinkoalueen ”kerralla tyhjäksi” pyynnin arvo olisi (3 ha x 100 mertaa/ha x 1 rapu/merta x 1,2 €/rapu x 0,5) suuruudeltaan 180 €
- Kun otetaan huomioon rapujen kasvu, voidaan arvioida alue voitavan pyytää ”tyhjäksi” ruokaravuista 2 kertaa ravustuskauden aikana. Vuotuinen raputaloudellinen vahinko olisi tällöin koko 5 ha:n alueelle olisi 840 € (2 x (240 € + 180 €)). Kertakaikkinen korvaus olisi 20-kertainen eli 16 800 €
- Aiemmin sovittu korvaus oli todellisuudessa jonkin verran pienempi, mutta hakija halusi tarkistuslaskelmat ennen sopimuksen lopullista vahvistamista

Korvaukset ruoppausvahingoista kutuja poikasten syönnös-/suoja-alueilla

- Arvion perusteena käytetty ajatusta, että hyvä alue tuottaisi yhtä kesän vanhaa arvo-kalanpoikasta vastaavan poikastuoton neliömetriä kohti vuodessa
- Vuosikorvaus = [Ruopattavan alueen pinta-ala (m²)] x [esim. kesän vanhan kuhan tai siian poikasen hinta (snt/v)] x [vaikutuksen kesto (v)]
- (korvaukset pitäisi periaatteessa diskontata)
- Mikäli vaikutus on pysyvä, kertakaikkinen korvaus = vuosikorvaus 20-kertaisena

Vesijättöjen lunastuksista

- KHO:n linjaus: Hintaa lähdetään arvioimaan siitä, minkälaiseen käyttöön (eli minkä arvoiseen maahan) vesijättö liitetään, ja lopullinen korvaus muutama kymmenen % siitä)
- Jos vesijättö liitetään tonttimaahan, on se arvokkaampaa kuin esimerkiksi maa- ja metsätalous-maahan liitettäessä
- Arvokkainta vesijättömaa on silloin, kun rakennusoikeus kasvaa sen seurauksena, että vesijättö liitetään tonttiin
- Mikäli vesijätön lunastus johtaa kalatalousvahinkoihin vaikkapa arvokkaan poikastuottoalueen menetyksenä, lisäkorvaus pysyvän haitan periaatteen mukaisesti eli kertakaikkinen korvaus = vuosivahinko 20-kertaisena

Sudenkuoppia 2

- Osakaskuntien maa ja vesijätöt arvotetaan helposti ”joutomaaksi” – kuitenkin ovat niillä alueilla kultaakin kalliimpia, joilla rannat ovat tiheästi rakennettuja
- Vesialueen (vesijätön) omistajalla ja tontin omistajalla oikeus sopia keskenään vesijätön lunastushinta, havaittavissa kuitenkin toimitusinsinöörien halu tulla väliin sanelemaan hintaa
- Täyttämällä ei synny vesijättöä, joten edellytykset tällaisen alueen liittämiseksi tonttiin vesijätön lunastustoimituksella ovat kyseenalaiset, tarvitaan mieluummin lupa vesialueen täytölle; osakaskunta voi myös myydä alueen määräalakauppana tontin omistajalle

Vesijätön lunastuksen korvaushintaesimerkkejä 1

- Tampere/Hirviniemi/Näsijärvi 2008:
- Tonttien edustalla täytettyä vesialuetta tai vesijättöä
- Osakaskunta ja tonttien omistajat sopivat ennen vesijätön lunastustoimitusta hinnasta
- Hinnaksi sovittu 10 €/m²
- Toimitusinsinööri jossain määrin haluton hyväksymään hintatasoa, mutta ”sovittu mikä sovittu”

- Hinta 10€/m²

Vesijätön lunastuksen korvaushintaesimerkkejä 2

- Lempäälä/Ania/Pyhäjärvi 2008:
- Tontin edustalla rantakivien väliin syntynyttä vesijättöä
- Osakaskunta jätti toimitusinsinöörille vaatimus-
kirjelmän vesijätön lunastushinnaksi 10 €/m²
- Toimitusinsinööri tuli väliin esittäen, että tällä alueella
tonttien hintataso on 23 €/m², josta kohtuullinen
lunastuskorvaus olisi 1/5
- Tontin omistaja yhtyi toimitusinsinöörin näkemykseen
ja hinnaksi tuli 4,50 €/m²

Vesijätön lunastuksen korvaushintaesimerkkejä 3

- Kangasala/Tiihala/Längelmävesi 2008:
- Vesijätön lunastus kolmella lähekkäisellä tontilla
- Osakaskunnalta vaatimuskirjelmä toimitusinsinöörille hintatasosta: 9€/m²
- 9€/m² toteutui ensimmäisellä tontilla, jolla lunastettava alue pienehkö (40 m²) mutta kahdella muulla tontilla toimitusinsinööri tuli väliin ja keskustelu johti huomattavasti alempaan hintaan
- Vesijätön lunastushinnat: 9 €/m², 4 €/m² ja 4 €/m²

Vesialueen lunastus

- Kalkkia louhiva yhtiö aikoi laajentaa toimintaansa vesialueelle ajatuksena kuivattaa 3 ha:n alue Oulunjärveä
- Osakaskunta valmis neuvottelemaan: hintavaatimus 30 250 €, ei yhteisymmärrystä yhtiön kanssa
- Kaivospiiritoimituksessa toimitusinsinööri, ottaen huomioon pelkästään kalansaaliin, määritteli hinnaksi 885 €
- Ok valitti maaoikeuteen, käräjätuomarin kehotuksesta yhtiö ja osakaskunta kävivät vielä neuvotteluja
- Syntyi sopimus: korvaushinta 10 000 €, minkä lisäksi ok sai pitää myös kaivospiiritoimituksessa määrätyn ja jo maksetun 885 € (edunvalvonta toi liki 12-kertaisen hyödyn)

Lunastus yhteisestä maa-alueesta, esimerkiksi venevalkamasta

- Tehdään kiinteistö- (maanmittaus-)toimituksessa
- Tutkittava, onko ylipäättään edellytyksiä lunastukseen (Kiinteistönmuodostamislaki 61§), (ei riitä, että ”olis kiva saada pala maata”)
- ”Pakkolunastuksen” vaihtoehtona voi olla myös hakijan ja osakaskunnan välinen sopimus (erittäin suositeltava), joka sitten vain kiinteistötoimituksessa vahvistettaisiin
- Osakaskunnan on erityisesti syytä vaatia, ettei alueen käyttökelpoisuus heikkene lunastuksen seurauksena (esim. liikennöinti, venetrailerit, kalanpoikas-kuljetukset, pysäköinti, veneidenpito, uiminen jne. jne.)
- Jos lunastukselle on edellytykset ja se tultaisiin toteuttamaan, on se ensisijaisesti tehtävä tilusvaihtona (KML 64§) ja vasta sitten, jos tilusvaihto ei ole mahdollinen, korvataan lunastus rahalla. Mahdollista myös on yhdistelmä: tilusvaihto + korvaus +jokin toimenpide

Vesialueomaisuus on
huolenpidon arvoista
kansallisvarallisuutta!

Kiitos mielenkiinnosta!