

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER GEODEZIJA

Kandidatka:

**KAJA MARINŠEK**

**ANALIZA TER MODELIRANJE POSTOPKOV  
KOMASACIJ KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA FINSKEM**

Diplomska naloga št.: **895/G**

**ANALYSIS AND MODELING OF AGRICULTURAL  
LAND CONSOLIDATION PROCEDURE IN FINLAND**

Graduation thesis No.: **895/G**

**Mentorica:**  
doc. dr. Anka Lisec

**Predsednik komisije:**  
izr. prof. dr. Dušan Kogoj

Ljubljana, 27. 6. 2012

## STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

## IZJAVA

Podpisana Kaja Marinšek izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Analiza ter modeliranje postopkov komasacij kmetijskih zemljišč na Finskem«.

Izjavljam, da je tiskana različica v vsem enaka elektronski različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, \_\_\_\_\_

Kaja Marinšek

Ta stran je namenoma prazna.

---

## BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK: 528.44/.46(480)(043.2)  
Avtor: **Kaja Marinšek**  
Mentor: Doc. dr. Anka Lisec  
Naslov: **Analiza ter modeliranje postopkov komasacij kmetijskih zemljišč na Finskem**  
Tip dokumenta: Dipl. nal. - UNI  
Obseg in oprema: 64 str., 6 pregl., 18 sl., 1 pril.  
**Ključne besede: komasacija, kmetijska zemljišča, zemljiški kataster, Finska, JAKO, zemljiški informacijski sistem**

### **Izveček:**

V diplomski nalogi je podrobno analiziran postopek komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem. Predstavljeni so predvsem novi pristopi, ki so jih razvili na Finskem. Pri tem so veliko pozornosti namenili celovitemu oziroma hkratnemu upoštevanju potreb in pogojev v fazi priprave komasacijskega projekta, možnosti lastnikov zemljišč pri odločanju ter skrbi za kakovostne katastrske in topografske podatke skupaj z učinkovito organizacijo javnih služb za hitrejši ter cenejši način izvajanja komasacij. V prvem delu naloge sta predstavljeni organizacija geodetske službe in finski zemljiški informacijski sistem (LIS), sledi predstavitev pravnega okvirja komasacij. Vsi katastrski postopki so na Finskem vodeni s strani javnih institucij s širokim naborom kompetenc, saj gre pri urejanju zemljišč po njihovem mnenju za postopke, ki so povezani z visokimi zahtevami družbene odgovornosti in javnim interesom ter interesom države. Kot veliko prednost so na Finskem za izvajanje tako obsežnih agrarnih operacij, kot so komasacije, razvili računalniško podprt sistem, namenjen sicer tudi ostalim geodetskim postopkom. Tako imenovani sistem JAKO omogoča izvedbo celotnega komasacijskega projekta s strani Državne geodetske uprave. V sklepnem delu naloge je podan primer dobre prakse. Končna razprava je namenjena predstavitvi zanimivih vidikov finskih praks na področju komasacij – naloga je osnovana na intervjujih z akademiki in strokovnjaki iz prakse na Finskem. Dodani so predlogi, kako bi lahko izkušnje iz Finske uvedli v Sloveniji glede na predlagane smernice razvoja v raziskovalnem poročilu Komasaacije in celovito urejanje podeželskega prostora iz leta 2011.

## BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION WITH ABSTRACT

UDC: 528.44/.46(480)(043.2)  
Author: **Kaja Marinšek**  
Supervisor: Assist. Prof. Anka Lisec, PhD  
Title: Analysis and modeling of agricultural land consolidation procedure in Finland  
Document type: Graduation Thesis - University studies  
Scope and tools: 64 p., 6 tab., 18 fig., 1 ann.  
Keywords: land consolidation, agricultural land, land cadastre, Finland, JAKO, land information system

**Abstract:**

The thesis brings the detailed analysis of the agricultural land consolidation procedure in Finland. It introduces some new approaches, which were developed in Finland. They directed their attention to the wholesome or simultaneous consideration of the needs and the conditions in the preparation phase of land consolidation project, to a bigger role of the land owners in a decision making, they emphasized the quality of cadastral and topographical data together with efficient organization of public services and cheaper implementation of the land consolidation. The first part of the thesis presents the organization of the surveying service and the Finnish land information system (LIS). This is followed by the introduction of the juridical frame of the land consolidation. All the cadastral processes in Finland are guided by the public institutions with wide range of competences, because they are convinced that land management involves processes that have to meet the high expectations of the societal responsibility, a public interest and an interest of the country. To its advantage Finland has developed a computer system for such extensive land rearrangements that is also designed for other surveying procedures. The so called system JAKO enables the National land Survey in Finland to carry out the complete land consolidation project. The conclusion of the thesis shows an example of a good practice. A final debate intends to show some interesting viewpoints of Finnish land consolidation examples – the thesis is based on the interviews with the members of the academy and with the experts in Finland. Some suggestions on how the Finnish experiences could be integrated in Slovenia (according to the suggested course of development in the research report Land consolidation and integrated management of rural areas from 2011) are included.

## ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč in podporo pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici doc. dr. Anki Lisec. Zahvaljujem se tudi profesorju Vitikaninenu s Tehniške univerze v Helsinkih ter Državni geodetski upravi Finske, še posebej g. Hiironenu in g. Kottinanenu.

Predvsem pa bi se rada zahvalila svojim staršem, sestri Tjaši, fantu Jonasu in Katji za vso podporo, pomoč in spodbudo tekom študija. Hvala, da ste mi omogočili bivanje na Finskem in s tem bistveno pripomogli pri nastajanju diplomskega dela.



Ta stran je namenoma prazna.

## KAZALO VSEBINE

BIBLIOGRAFSKO – <b>DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM</b> .....	V
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION WITH ABSTRACT.....	VI
ZAHVALA.....	VII
KAZALO VSEBINE.....	IX
KAZALO PREGLEDNIC.....	XI
KAZALO SLIK.....	XII
KRATICE.....	XIII
<b>1 UVOD</b> .....	<b>1</b>
1.1 Metode in viri.....	2
<b>1.2 Razlaga ključnih pojmov</b> .....	<b>2</b>
1.3 Cilj in namen diplomskega dela.....	4
<b>2 OSNOVNI PODATKI TER KATASTRSKA SLUŽBA NA FINSKEM</b> .....	<b>5</b>
2.1 Osnovni podatki o Finski.....	5
2.1.1 Struktura finskih kmetij.....	7
2.1.2 Zgodovinsko ozadje.....	8
2.1.3 Administrativna ureditev.....	8
2.2 Zgodovina geodetske dejavnosti na Finskem.....	9
2.3 Zgodovina komasacije na Finskem.....	11
2.3.1 Komasaacija kmetijskih zemljišč na Finskem v 20. stoletju.....	14
<b>3 GEODETSKA SLUŽBA IN KOMASACIJE NA FINSKEM</b> .....	<b>17</b>
<b>3.1 Državna geodetska uprava Finske ter območne geodetske pisarne</b> .....	<b>17</b>
<b>3.2 Zakonski okvir zemljiškega katastra in komasacij na Finskem</b> .....	<b>18</b>
3.2.1 Osnovna nepremičniska enota.....	18
3.2.2 Pravni naslov na nepremičnini.....	19
3.2.3 Zakon o oblikovanju nepremičnin.....	20
<b>3.3 Zemljiški informacijski sistemi na Finskem</b> .....	<b>21</b>
3.3.1 Kataster in katastrski načrti.....	22
3.3.2 Register cen nepremičnin.....	24
3.3.3 Register pravnih naslovov in hipotek.....	24
3.4 Finski katastrski informacijski sistem – JAKO.....	25
<b>3.5 Zemljiški informacijski sistem (LIS)</b> .....	<b>29</b>
<b>4 KOMASACIJA ZEMLJIŠČ NA FINSKEM</b> .....	<b>32</b>
<b>4.1 Trenutne dejavnosti na področju komasacij na Finskem</b> .....	<b>32</b>
4.1.1 Komasaacija kmetijskih zemljišč.....	32
4.1.2 Komasaacija gozdnih zemljišč.....	33

---

4.1.3 Projektna komasacija .....	33
4.2 Glavni cilji komasacije na Finskem .....	34
4.2.1 Strategija razvoja podeželja 2008–2013 .....	35
4.2.2 Načela novega postopka komasacije na Finskem .....	35
5 REZULTATI – KOMASACIJSKI POSTOPEK NA FINSKEM .....	37
<b>5.1 Faza priprave, študija izvedljivosti .....</b>	<b>37</b>
5.1.1 Potek faze priprave .....	39
5.2 Izvajanje komasacije .....	40
5.2.1 Faza inventarizacije obstoječega stanja in načrtovanja .....	40
5.2.1.1 Pregled pravnih naslovov .....	40
5.2.1.2 Vrednotenje .....	41
5.2.1.3 Baza podatkov .....	42
5.2.1.4 Komasijski načrt .....	42
5.2.2 Faza izvajanja .....	43
5.2.3 Presoja vplivov na okolje .....	47
5.2.4 Pritožbeni postopek .....	47
5.2.5 Stroški in financiranje postopkov komasacije .....	47
<b>5.3 Študijski primer komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem .....</b>	<b>48</b>
5.3.1 Potek komasacije kmetijskih zemljišč v vasi Järilä .....	49
5.4 Razprava – dobre prakse na Finskem .....	51
5.4.1 Komasijska kot pomemben instrument urejanja podeželja .....	51
5.4.2 Zemljiško bančništvo/skladi .....	52
5.4.3 K strankam usmerjen pristop .....	53
5.5 Sklepne ugotovitve – komasacije na Finskem in v Sloveniji .....	55
<b>6 ZAKLJUČEK .....</b>	<b>59</b>
VIRI .....	61
PRILoge .....	A

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Površine največjih jezer in otokov na Finskem .....	6
Preglednica 2: Velikost obdelovalnih površin na Finskem med leti 2000-2010 .....	15
Preglednica 3: Geodetski postopki NLS v letu 2004 .....	18
Preglednica 4: Primerjava sistemov vpisa v nepremičninske evidence .....	19
Preglednica 5: Postopek komasacije na Finskem.....	37
Preglednica 6: Primer stroškov procesa komasacije na Finskem.....	48

## KAZALO SLIK

Slika 1: Zemljevid Finske.....	5
Slika 2: Komacijsko območje iz leta 1784 (fin. <i>Hausjärven Kirkonkylä isojakokartalla 1784</i> ) .....	9
Slika 3: Prikaz starodavnega sistema odprtega polja (fin. <i>Saarkajako</i> ) .....	11
Slika 4: Provinca Ostrobotnija, kjer se je na Finskem prvič izvajala komasacija .....	12
Slika 5: Provinca Karelija.....	14
Slika 6: Število kmetij na Finskem glede na velikost obdelovalnih površin, med letoma 1997–2011..	16
Slika 7: Topografski in katastrski podatki na izrisanem načrtu.....	23
Slika 8: Prikaz informacijskega sistema JAKO.....	26
Slika 9: Topografski in katastrski podatki v sistemu JAKO.....	27
Slika 10: Planiranje komasacije s pomočjo aplikacije JAKO/VLC .....	28
Slika 11: Uporabniški vmesnik za uporabo informacijske storitve LIS .....	30
Slika 12: Potek odločanja o izvedbi komasacije v fazi priprave .....	39
Slika 13: Prikaz sodelovanja udeležencev .....	44
Slika 14: Pregledni diagram postopka komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem .....	46
Slika 15: Umestitev vasice Järila na zemljevidu Finske .....	49
Slika 16: Zmanjšanje števila železniških prehodov v mestu <i>Kokemäki</i> zaradi zemljiške preureditve ..	50
Slika 17: Traktorski promet v občinah Isokyrö and Vähäkyr, poti daljše od 6km .....	52
Slika 18: Primer vasi na zahodu finske .....	57

## KRATICE

EIA	Presoja vplivov na okolje (angl. Environmental Impact Assessment)
EU	Evropska Unija
IACS	Integrated Administration and Control System (slov. Integrirani administrativni in kontrolni sistem (IAKS))
JAKO	Katastrski informacijski sistem državne finske geodetske uprave
LIS	Zemljiški informacijski sistem (angl. Land Information System)
LPIS	Sistem za identifikacijo zemljišč (angl. Land Parcel Information System)
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö (slov. Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo Finske)
NLS	Državna geodetska uprava, Finska (angl. National Land Survey, Finland)
REUI	Identifikacijska številka nepremičninske enote (angl. The Real Estate Unit Identifier)



## 1 UVOD

V diplomskem delu smo preučevali postopke komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem, saj se je iz njihove tradicije komasacij kmetijskih zemljišč možno veliko naučiti in to znanje prenesti na postopke komasacije, ki se izvajajo v Sloveniji. Ker so kmetijska zemljišča v majhnih državah oziroma v državah z omejenimi površinami kmetijskih površin posebna dragocenost, je zelo pomembno poiskati in preučiti pozitivna izhodišča primerljivih držav. Slednje je pomembno še posebej pri kompleksnih postopkih, kot so agrarne operacije, kjer lahko hkrati vplivamo na izboljšanje ekonomske in bivanjske kakovosti podeželskih območij.

V preteklih letih je bilo narejenih že več primerjav med slovenskimi postopki komasacije in drugimi evropskimi državami in zaključek je vedno podoben: v Sloveniji manjka sistemskih rešitev v primerjavi z drugimi evropskimi državami, kot so Avstrija, Nemčija, Švedska, Finska, Norveška (glej [36]). Zgodovinsko gledano ima Finska zelo podoben pravni okvir in izvedbo komasacij kot Švedska, ki pa se trenutno največ ukvarja s komasacijami gozdnih zemljišč. Zato je za nas bolj zanimiva komasacija na Finskem, saj se tudi tam podobno kot v Sloveniji trenutno največ posvečajo komasacijam kmetijskih zemljišč. Na Finskem je povpraševanje po storitvah komasacije trenutno v porastu. Razlogi za to so [1]:

- 1) razdrobljenost kmetijskih gospodarstev,
- 2) minimalne površine obdelovalnih zemljišč potrebne za donosno kmetovanje so se povečale,
- 3) dobre izkušnje pridobljene pri hkratnem izvajanju programov varovanja narave in prometno-varnostnih programov z novimi preureditvami zemljiških struktur, komasacijami.

Takšen trend je opaziti tudi drugod po svetu, a države so se vsaka po svoje lotile reševanja teh zahtev. Celostno obravnavanje vaškega okolja je postalo pri komasacijah vedno pomembnejše, tako ima Finska že danes v vsebino komasacije kmetijskih zemljišč vključene štiri pomembne vidike:

- 1) preureditev zemljiških parcel na tak način, da oblikujejo največjo možno obdelovalno površino in čim bližje domačiji,
- 2) izgradnja, obnovitev oziroma posodobitev drenažnega sistema (hidromelioracije),
- 3) izgradnja, obnovitev ali posodobitev kmetijskih in gozdnih poti,
- 4) vzpostavitev sklada zemljišč za aktivno zemljiško politiko.

V preteklih letih je Finska pri posodabljanju komasacijskih postopkov velik poudarek dala predvsem pregledu ter upoštevanju potreb in pogojev pri samem načrtovanju (tako lastnikov, kot skupnosti in zahtev sektorjev), možnosti lastnikov zemljišč pri odločanju ter skrbi za kakovostne katastrske in topografske podatke skupaj z učinkovito organizacijo javnih služb za hitrejši ter cenejši način izvajanja komasacij.



Zaradi možnosti bivanja v tej državi je bil izbor teme diplomske naloge lažji, saj sem imela popoln dostop do literature in strokovnjakov na tem področju, ki so mi bili vedno pripravljene razjasniti ključne pojme ter njihove izkušnje na tem področju.

## 1.1 Metode in viri

Diplomsko delo vključuje analizo obstoječe literature na področju komasacije na Finskem in razpravo o vsebini te literature. Sodobnejši članki s tega področja v angleškem jeziku so bili predstavljeni na različnih konferencah in objavljeni v zbornikih ali strokovnih revijah. Zaradi obsežnosti literature je bila izbrana tista, ki ne odstopa preveč od osrednje teme diplomskega dela. Kot dodatek člankom, objavljenih v angleškem jeziku, smo se za boljše razumevanje obrnili na profesorja Vitikaninena s Tehniške univerze Helsinki (HUT), ki je strokovnjak na področju finskega katastra in komasacije, osebno pa sem se dodatno obrnila na Državno geodetsko upravo Finske, kjer sta bila glavna sogovornika g. Hiironen in g. Kottinanen.

V času odločitve o temi diplomske naloge se je odvijal raziskovalni projekt *Komasacija in celovito urejanje podeželskega prostora*, katerega nosilka je moja mentorica doc. dr. Anka Lisec. Zaradi možnosti bivanja na Finskem v času nastajanja diplomskega dela sem se lahko srečala s strokovnjaki in tako pridobila dodatno znanje in poglobila razumevanje njihovega zemljiškega katastrskega sistema in postopka komasacije v tej skandinavski državi, ki ima daljšo tradicijo izvajanja komasacije in je zato zanimiva za obravnavo. V nekem obziru lahko tako pričujočo diplomsko delo obravnavamo tudi kot dopolnilo omenjenemu obsežnemu poročilu o komasaciji (glej [36]).

Pomembno je, da v tem diplomskem delu razumemo besedo komasacija v najširšem smislu, kot ureditev vaškega okolja, kar je v tujini že vrsto let praksa, in ne kot le zgolj preureditev parcelne strukture kmetijskih zemljišč z izgradnjo nujno potrebnih poljskih poti, kot komasacijo še danes pogosto razumemo v Sloveniji.

## 1.2 Razlaga ključnih pojmov

Kadar obravnavamo neko področje dejavnosti v drugi državi, moramo poleg razumevanja dejavnosti posebno pozornost nameniti še pravilnemu razumevanju terminologije. Različni jezikovni slovarji različno prevedejo besedne izraze, ki pa so za posamezno strokovno področje lahko napačno interpretirani. Ker na razvoj terminologije vpliva mešanica kulture, zgodovine in predvsem etimologije, se lahko slovenski izraz, kot je na primer komasacija, v finščino prevede na različne

načine in obratno. S tega vidika je treba strokovne izraze vsebinsko razložiti in ne le enostavno prevajati.

V slovenščini se *komasacija* v Slovarju slovenskega knjižnega jezika opredeljuje kot združitev zemljišč vseh posestnikov na določenem področju v enoten kompleks, in isto definicijo nosi izraz *zložba* [2]. V Zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011 [3], je komasacija definirana bolj natančno. Komasačijo omenjeni zakon uvršča med agrarne operacije, s katerimi se urejajo kmetijska zemljišča oziroma kmetijski prostor za izboljšanje kmetijskih zemljišč oziroma pogojev obdelave ([3]: 39. člen).

V 55. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih [3] je izraz komasacija definiran kot zložba zemljišč na določenem območju in ponovna razdelitev zemljišč med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokroženo zemljišče. Predmeti komasačije so po omenjenem zakonu kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasačijskem območju ter naprave na teh zemljiščih (v nadaljnjem besedilu: komasačijski sklad) [3]. Pod pojmom komasacija bo v tem diplomskem delu obravnavana komasacija kmetijskih zemljišč, kot smo jo definirali v prejšnjem odstavku, razen kadar bo izrecno navedeno, da gre za širšo rabo pojma.

Predvsem je komasacija lahko več kot samo preurejanje parcelne strukture, saj njen namen ni samo izboljšanje zemljiško-lastninskega stanja, ampak lahko s komasačijo hkrati izboljšujemo cestno infrastrukturo in izvajamo ukrepe v skladu s smernicami okoljske politike. V angleščini izraz *land consolidation* pomeni povezovanje ali združevanje parcel, med tem ko finski izraz *uusjako* pomeni novo dodelitev oz. prerazporeditev katastrskih parcel.

Uimonen [1] v svojem članku opisuje, da je komasacija celovit proces združitve in ponovne dodelitve zemljišč na podeželju, največkrat kmetijskih in gozdnih zemljišč, in sicer na območjih, kjer se srečujejo s problemi razdrobljene (kmetijske) zemljiške posesti. S komasačijo se zemljiško preuredijo kmetijska gospodarstva, ki tako dobijo manj večjih zemljiških parcel, ki so bolj prilagojene namenu uporabe. Komasačijsko območje se lahko naknadno izboljša še na veliko drugih načinov, kot so agromelioracije, krajinske in okoljske ureditve, izgradnja infrastrukture ipd.

V literaturi se pogosto uporablja še izraz *ponovna dodelitev zemljišč* (parcel) (angl. *reallotment*, fin. *Kiinteistöjärjestely*), ki pa pri nas nima posebne opredelitve v pravnem sistemu. Ta izraz se uporablja v tujini predvsem za opis postopkov urejanja zemljišč na območju javne rabe, za projekte, kot je gradnja prometne infrastrukture, ohranjanja naravne dediščine. Pri preurejanju zemljiško parcelne strukture gre pogosto za menjavo ali preurejanje zemljišč med organom, ki je odgovoren za izvedbo projekta, in zasebnimi lastniki zemljišč. Cilj sistemskih ureditev takih postopkov je večja učinkovitost izvedbe takih javnih projektov in zmanjšanje obsega kakršnih koli negativnih učinkov, ki lahko

nastanejo tekom teh projektov. Poseben pristop pri tovrstnih projektih na Finskem je tako imenovano zemljiško bančništvo (zemljiški sklad), ki bo bolj podrobno opisan v sklepnih poglavjih tega diplomskega dela.

Za razumevanje korakov postopka komasacije v drugi državi je ključno, da se predhodno razloži tudi zakonski okvir, ki ureja področje. Na Finskem ni posebnega zakona, namenjenega področju komasacije. To področje ureja zakon, ki pokriva področje urejanja in evidentiranja nepremičnin. Že na tem mestu je treba izpostaviti, da je na Finskem (podobno kot v ostalih skandinavskih deželah) osnovna nepremičninska enota tako imenovana posest, ki je sestavljena iz več delov (iz več zemljiških parcel), kot bi jih analogno lahko primerjali z našim pravnim sistemom.

### 1.3 Cilj in namen diplomskega dela

Komasacije kmetijskih zemljišč omogočajo zbrati razpršena zemljišča obdelovalnih površin kmetijskega gospodarstva, kar je pomembno za uporabo sodobne tehnologije pri njihovi obdelavi. Tak postopek zaradi tega pogosto pospeši strukturni razvoj kmetij na vasi in posledično prispeva k razvoju podeželja. Ker lahko uspešno izpeljan komasacijski projekt izboljša življenjske razmere in izboljšuje storilnost kmetij, obstaja večja verjetnost, da bodo naslednje generacije nadaljevale s kmetovanjem, kar pa je v majhnih ruralnih državah, kot je Slovenija, zelo pomembno.

Namen te naloge je podrobno obravnavati komasacijski postopek na Finskem in poiskati podobnosti in razlike s slovenskim postopkom komasacije kmetijskih zemljišč. Za lažje in pravilno razumevanje so v začetnem delu predstavljeni zgodovina in razvoj katastra na Finskem, pravni okvir komasacij, organizacija finske geodetske službe in informacijski zemljiški sistem, ki podpira izvajanje komasacije. Za lažjo predstavo je postopek komasacije prikazan s preglednim diagramom, z enostavnim praktičnim primerom komasacije v vasi Järila na zahodu Finske pa smo poskušali še bolj nazorno predstaviti komasacijo na Finskem. V sklepnem delu je na osnovi finskih izkušenj ter poznavanja slovenskih izkušenj predstavljeno nekaj možnih razvojnih smeri, kako bi se postopek komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji lahko izboljšal v smislu boljše učinkovitosti.

## 2 OSNOVNI PODATKI TER KATASTRSKA SLUŽBA NA FINSKEM

### 2.1 Osnovni podatki o Finski

Republika Finska (fin. *Suomen Tasavalta*, šved. *Republiken Finland*) ali krajše Finska (fin. *Suomi*, šved. *Finland*) leži v Severni Evropi. Po kopnem meji na Švedsko, Norveško in Rusijo, na zahodu jo obdaja Botnijski zaliv, na jugovzhodu Finski zaliv in na jugozahodu Baltsko morje, kjer ima morsko mejo z Estonijo (slika 1). Skupna površina državnega ozemlja je 390.903 km<sup>2</sup>, od tega je 303.892 km<sup>2</sup> kopenskega površja, 34.538 km<sup>2</sup> površja sladke vode in 5243 km<sup>2</sup> površja morske vode [4] [5].



Slika 1: Zemljevid Finske (Vir: [6])

Finska ima 5,38 milijonov prebivalcev in je redko poseljena – povprečno 17 prebivalcev na kvadratni kilometer, vendar preko 80 % prebivalstva živi v urbanih območjih, večinoma na jugu in zahodu države. Glavno mesto *Helsinki* (šved. *Helsingfors*) ima 588.941 prebivalcev, v širšem območju, ki vključuje tudi sosednji mesti *Espoo* (šved. *Esbo*) in *Vantaa* živi okoli milijon ljudi [4]. Drugo največje

mesto *Tampere* (šved. *Tammerfors*) je edino nordijsko somestje, ki ne leži ob obali. Bivša prestolnica *Turku* (šved. *Åbo*) leži na jugozahodu, mesto *Oulu* (šved. *Uleåborg*) leži na skrajnem severnem koncu Botniškega zaliva in je hkrati najsevernejše mesto severne Finske, Švedske in Norveške.

V državi sta dva uradna jezika: finščina (fin. *Suomi*, šved. *Finska*) in švedščina (fin. *Routsu*, šved. *Svenska*). 92 % državljanov govori finsko in 5 % švedsko. Laponci na severu govorijo Sami jezik, ki ima več dialektov, nekaj pa je še rusko govorečih manjšin na vzhodu, na področjih Karelije.

Finska pokrajina je večinoma ravninska, najvišja točka Finske je na norveški meji *Haltiatunturi* (šved. *Haldefjäll*) s 1324 m nadmorske višine oziroma *Háldi*, kot vrh poimenujejo Sami. Ker pa gora *Halti* najvišji vrh doseže na Norveškem, in sicer 1365m, se za najvišji vrh gore na Finskem šteje *Ridnitšohkka* (1316 m) [7]. Država ima 187.888 jezer, zaradi katerih se včasih Finsko v literaturi poimenuje tudi 'Dežela tisočerih jezer'. Okoli 56.000 jezer je večjih od 1 ha (preglednica 1), največje finsko jezero je *Saimaa* (šved. *Saimen*), ki je sestavljeno iz sistema jezer in meri 4400 km<sup>2</sup> ter je četrto največje jezero v Evropi [8].

Preglednica 1: Površine največjih jezer in otokov na Finskem (Vir: [4])

Največja jezera, km <sup>2</sup>	
Saimaa	1377
Inarijärvi	1084
Päijänne	1083
Pielinen	894
Oulujärvi	887
Največji otoki, km <sup>2</sup>	
a) Morje	
Glavni otok Åland	685
Kemiönsaari	524
b) Celinske vode	
Soisalo	1638

Posebna je tudi morska členjena obala, imenovana *arhipelag*, ki se razprostira od mesta *Turku* (šved. *Åbo*) na zahodu proti jugozahodu, pa vse do ruske meje na jugovzhodu. Večina od 179.584 državnih otokov leži v notranjosti ozemlja, na jezerih in rekah, in ne na morju. Za največji otok na celini šteje *Soisalo* s 1638 km<sup>2</sup>, ker pa ga obdaja nekaj umetnih kanalov, ga nekateri ne štejejo za pravi otok. V tem primeru največji otok leži v Baltskem morju in spada v otočje *Åland* [9].

Otoki *Åland* spadajo pod finsko suverenost, a delujejo v veliki meri avtonomno. Nahajajo se na vходу Botnijskega zaliva in tvorijo samostojno, demilitarizirano, enojezično švedsko govoreče območje na Finskem. Otočje je sestavljeno iz približno 6500 manjših otokov, med njimi večina neposeljenih. Na glavnem otoku *Fasta Åland* živi 90 % prebivalstva, glavno mesto je *Mariehamn* [10].

Več kot četrtnina finskega ozemlja leži v arktičnem krogu. Najsevernejši del države je Laponska, njeni avtonomni prebivalci so Laponci (Sami). Zaradi tradicionalnih in političnih razlogov je še danes posebej za njih rezervirana dejavnost reje severnih jelenov. Kar dve tretjini finske pokrajine pokriva gozd, tako je ena najbolj pomembnih gospodarskih panog lesna industrija. Poleg izvažanja celuloze in papirja je Finska znana še po kovinski in inženirski industriji, ki vključuje tudi sodobno elektroniko in s tem podporo telekomunikacijski panogi. Finska je nadalje znana po unikatnem dizajnu, ki se kaže v arhitekturi in notranji opreми, še posebej pa v keramičnih in steklarskih izdelkih.

### 2.1.1 Struktura finskih kmetij

Finska je najredkeje poseljena država v Evropski Uniji (EU), poleg tega njeno podnebje in severna lega predstavlja poseben izziv za donosnost in konkurenčnost kmetijstva. Število kmetijskih zemljišč v obdelavi je približno 2,3 milijone hektarov. 99,9 % zemlje je v zasebni lasti. Prihodek iz kmetijstva predstavlja le 1,2 % domačega bruto proizvoda, vendar je pomen kmetijstva na Finskem velik v smislu samooskrbe s hrano in prehranske varnosti ter uravnoteženega prostorskega razvoja. Prebivalci cenijo na Finskem predelano hrano in na splošno je samooskrba s hrano eden od ciljev družbe. Za Fince je posebej pomembno ohranjanje kulturne krajine, kjer preživljajo večino prostega časa. Obdelovalne površine predstavljajo pomemben del takšne krajine in življenjskega okolja [29].

Odkar se je Finska leta 1995 pridružila EU, se je strukturni razvoj kmetij še pospešil. Povprečna velikost finskih kmetij je hitro narasla. V letu 2007 je bila povprečna velikost kmetije 34,4 ha (leta 1995 le 25,8 ha). V desetih letih, med letoma 1998–2008, se je število kmetij zmanjšalo za okoli 26.000. Čeprav se je povečala velikost kmetij, se število parcel ni – v številnih občinah je bila povprečna velikost parcele celo manjša, velikost kmetije pa večja. V tem obdobju so se v uporabi ohranile površine obdelovalne zemlje, kar pomeni, da se površine obdelovalnih zemljišč na Finskem ne zmanjšujejo, toda narašča njihova notranja razdrobljenost. Ko se prodajajo zemljiške parcele (ljudje se selijo v mesta in želijo obdržati le počitniško hišico), obdelovalne površine redko ostanejo skupaj z domačo kmetijo, pridružijo se tisti, ki ponudi večjo vsoto denarja. Na tak način ostajajo velikosti parcel majhne, z večanjem kmetij pa se ne dosega ciljev bolj učinkovitega kmetovanja, saj se kmetije srečujejo z zemljiško razdrobljenostjo [17].

### 2.1.2 Zgodovinsko ozadje

Geografsko območje Finske je bilo do sredine 12. stoletja zanimivo tako za vzhodne sosede Ruse kot za zahodno Švedsko. Leta 1323 je bil glavni del države dodeljen Švedski, vzhodni del pa Rusiji. Tako je naslednjih 500 let večino današnjega ozemlja Finske pripadalo Švedski in še dandanes je švedščina uraden jezik v celotni državi. Ko je Švedska začela izgubljati svojo moč, je leta 1809 Rusija pripojila Finsko k ruskemu imperiju kot avtonomni del Velikega vojvodstva. V tem času se je finska narodna zavest okrepila in država se je osamosvojila 6. decembra 1917. Leta 1918 so vladne čete zmagale v državljanski vojni. Kot posledica druge svetovne vojne pa je Finska izgubila jugovzhodni del države, ki ga je zavzela Sovjetska zveza. Vendar z razliko od drugih evropskih držav Finska v drugi svetovni vojni ni bila nikoli okupirana s strani drugih sil [11].

### 2.1.3 Administrativna ureditev

Finska je že od leta 1995 članica Evropske unije in ima kot edina nordijska država že od ustanovitve evro sistema od leta 1999 za nacionalno valuto evro [5]. Finska je demokratična država. Na čelu države je predsednik, ki je izvoljen za 6 let. Tarja Halonen je bila prva ženska predsednica Finske od 1. marca 2000, po 12 letih pa je predsedovanje prevzel Sauli Niinistö. Vlada je organ, ki sprejema odločitve, ta pa je nadzirana s stani parlamenta. Prebivalci vsake 4 leta volijo 200 članov parlamenta. Kot v Sloveniji se tudi na Finskem delijo oblasti na zakonodajno (parlament in predsednik), izvršilno oblast (vlada in administracija s prenesenimi zakonodajnimi močmi) in na neodvisna sodišča. Za administrativne namene je država razdeljena na 6 pokrajin [5]:

- *Åland*,
- Južna Finska (fin. *Etelä-Suomen Lääni*, šved. *Södra Finlands län*),
- Vzhodna Finska (fin. *Itä-Suomen Lääni*, šved. *Östra Finlands län*),
- Zahodna Finska (fin. *Länsi-Suomen Lääni*, šved. *Västra Finlands län*),
- Laponska (fin. *Lappi*, šved. *Lappland*),
- Oulu (fin. *Oulun Lääni*, šved. *Uleåborgs län*).

Finska ima trenutno 336 občin (fin. *kunta*, šved. *kommun*), ki predstavljajo lokalno raven uprave na Finskem. Delovale naj bi kot temeljne samoupravne enote v državi. Celotna država je razdeljena po občinah in po zakonu naj bi bile vse občine enake, čeprav se nekatere občine imenujejo mesta. Občine zagotavljajo dve tretjini javnih storitev in imajo pravico do pobiranja davka na dohodek, ki je med 16 in 22 %. Občine organizirajo in nadzorujejo številne storitve skupnosti, kot so šole, zdravstveno varstvo, oskrba z vodo in urejanje javnih površin. V njihovi pristojnosti pa ni vzdrževanje avtocest, sprejemanje zakonov ali vodenje policijskih sil, to je v pristojnosti države [12].

## 2.2 Zgodovina geodetske dejavnosti na Finskem

Leta 1539, v času švedske vladavine, se je švedski kralj odločil za popis gospodarstev v davčne namene. Fevdalizem na Finskem (v obliki srednjeevropskega fevdalizma) ni bil nikoli uveden, saj so kmetje uživali osebno svobodo. Kmetijska gospodarstva so bila tekom popisa v vsaki vasi oštevilčena. Te številke še danes predstavljajo osnovo za identifikatorje osnovnih nepremičninskih enot. Do 17. stoletja so te popisne knjige o posesti in njihovi vrednosti dopolnili s katastrskimi načrti [11].

Leta 1633 je švedska *Räknekammaren Kammarkollegiuma* (danes znana kot Agencija za pravne, finančne in upravne storitve) poslala prvega geodeta na Finsko. Urad za geodetsko izmero je postal samostojni del javne uprave leta 1683, ko je bila ustanovljena Kraljeva Geodetska uprava v Stockholmu. Prve krajevne geodetske pisarne so odprli leta 1725. V tem času se je pričela izjemna zemljiška reforma (slika 2), ki je trajala skoraj 150 let. Izboljšana je bila oblika zasebnih kmetij, s čimer je bilo omogočeno tudi naseljevanje novih kmetov na kraljeve posesti, predvsem na vzhodu države. Ko je leta 1809 Finsko osvojila Rusija, je bila prekinjena vez s švedsko geodetsko dejavnostjo [14].



Slika 2: Komasacijsko območje iz leta 1784 (fin. Hausjärven Kirkonkylä isojakokartalla 1784) (Vir: [13])



Ruski Car je potrdil ustanovitev Glavnega geodetskega urada (fin. *Päämaanmittauskonttorin*, šved. *Huvudlantmäterikontor*) 14. novembra 1812. Sprva je bila uprava locirana v Turku, vendar se je leta 1821 preselila v Helsinke, glavno mesto Velike vojvodine (fin. *Suomen suuriruhtinaskunta*, šved. *Storfurstendömet Finland*). V tem času so se nadaljevali osnovni komasacijski postopki, cilj geodetskega kartiranja pa je bil predvsem pripraviti geografske podatke za zagotavljanje varnosti Sankt Peterburga. Težave, s katerimi se je takrat srečevala geodetska služba na Finskem, so bile: geodeti so bili malo in slabo plačani v primerjavi z drugimi javnimi uslužbenci, njihove naloge so bile slabo opredeljene, katastrska izmera je lahko trajala več desetletij. Izboljšanje razmer je nastopilo leta 1848, ko so bili prvič skupaj zbrani vsi predpisi o geodetski dejavnosti. Hkrati je bil Glavni geodetski urad preimenovan v Nacionalni odbor za geodetsko izmero (fin. *Maanmittauksen Ylihallituskeski*, šved. *Överstyrelsen för Llantmäteriet*). V provincah oziroma deželah se je geodetsko delo nadaljevalo kot običajno, čeprav je namesto starega imena *provinskontor* (deželni urad) v uporabo stopil naziv Pokrajinski geodetski urad (fin. *lääninmaanmittauskonttori*, šved. *länslantmäterikontor*) [14].

Pomen kmetijstva se je na Finskem sredi 19. stoletja zmanjšal, velik del prebivalstva se je preživljal na druge načine. Železnica, parniki, telegraf in telefon so Fincem omogočili ohranjanje stika z drugimi deli sveta. Industrijska revolucija pa je spodbudila kmetijstvo in kmete, da so pričeli izvajati komasacije kmetijskih zemljišč, saj je že takratna kmetijska mehanizacija za rentabilno pridelavo zahtevala večje obdelovalne površine. Zakonodaja v zvezi z dediščino in prodajo nepremičnin se je takrat sicer sprostila, trgovina z lesom je malim kmetom omogočila enkratni vir zaslužka. Ker se je vir prihodkov iz prej pretežno kmetijstva preselil v druge panoge, so se pojavile tudi zahteve po obdavčitvi teh dohodkov. V povezavi z nepremičninskimi evidencami niso bile več pomembne le kmetijske površine kot osnova za odmero davka; vse bolj pomembna je postajala večja natančnost katastrskih meritev in evidenc v mestih in industrijskih območjih [14].

Register nepremičnin je bil dokončan leta 1904. Število enot je bilo okoli 120.000. Mesta so postala odgovorna za vodenje zemljiškega katastra in mestnih načrtov na območju mest. Neodvisnost leta 1917 ni povzročila večjih sprememb v javni upravi, čeprav se je geodetska dejavnost ločila in naloge so bile razdeljene med različne oddelke. Pri prenosu oziroma transakciji lastninske pravice neke nepremičnine je pravni naslov vedno potrdilo deželno sodišče. Pisni dokumenti o lastništvih obstajajo na Finskem že iz srednjega veka. Pravni register nepremičnin, podobno kot pri nas zemljiška knjiga, (Register pravnih naslovov in hipotek) je bil na Finskem ustanovljena med letoma 1931 in 1951 [14].

Državno kartiranje, ki je bilo osnovano v enotnem geodetskem sistemu, se je začelo na Finskem sistematično izvajati v 19. stoletju, po letu 1917 sta ga izvajala Državna geodetska uprava in Finska vojska. Leta 1947 so bile natisnjene topografske karte v merilu 1 : 20.000, ki so prikazovale tudi katastrske meje. Osnovna državna karta, ki je pokrivala celotno državo, je bila končana leta 1977.

Hkrati so bili v izdelavi pregledni katastrski načrti, ki se stalno posodabljujejo v merilu 1 : 10.000 na podeželju in v večjih merilih na urbanih območjih [14].

Državna geodetska uprava Finske NLS (angl. National Land Survey) je začel digitalizacijo katastrskih podatkov v 70-ih letih prejšnjega stoletja. Namen je bil izboljšanje učinkovitosti dejavnosti ter spodbujanje skupne uporabe registrov. Zemljiška knjiga je bila informatizirana v 80-ih letih prejšnjega stoletja s strani Ministrstva za pravosodje. Leta 2003 je parlament odločil, da se izdela enotna nepremičninska evidenca oziroma kataster, ki ga bo vodil NLS. Sistem je bil uveden junija 2005 in je primarni in pravni register za katastrske podatke, podatke o nepremičninah [14].

### 2.3 Zgodovina komasacije na Finskem

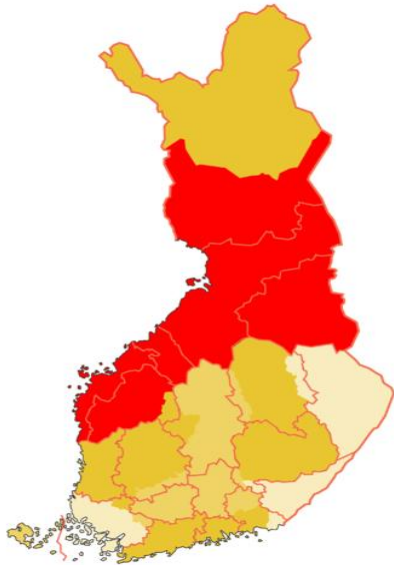
Začetki *osnovne komasacije* (angl. *basic land consolidation*, fin. *Isojako*, šved. *Storskifte*) segajo v leto 1757, ko je švedski parlament sprejel Zakon o osnovni komasaciji (angl. *Basic land consolidation act*) s ciljem, da se opusti star sistem obdelovanja odprtega polja (fin. *Sarkajako*). Pred tem so bila zemljišča tradicionalno razdeljena na ozke trakove, kot je prikazano na sliki 3 [17].



Slika 3: Prikaz starodavnega sistema odprtega polja (fin. *Sarkajako*) (Vir: [4])

Takšna poljska razdelitev je bila narejena s pomočjo trimetrске merilne palice in vsaka hiša v vasi je bila upravičena do pripadajočega deleža. Za obdelovanje teh ozkih trakov je bilo potrebno sodelovanje vseh vaščanov, saj ni bilo fizično označenih mej, kar pa je posledično pomenilo, da je delo potekalo tako hitro, kot najpočasnejši delavec oziroma kmet. Izboljšave so se uvedle šele, ko so soglašali vsi vaščani. Takšen sistem je predstavljal veliko oviro v razvoju kmetijstva. V začetku je bil odpor lastnikov zemljišč do zemljiških preureditev velik. Šele z začetkom uporabe železnih plugov, so se

izpostavile pomanjkljivosti sistema skupnega obdelovanja ozkih trakov. Kmetje so uvideli, da bo potrebno spremeniti sistem, kar je omogočilo prve komasacije [16].



Slika 4: Provinca Ostrobotnija, kjer se je na Finskem prvič izvajala komasacija (vir: [18])

Prva *osnovna komasacija* na Finskem je bila izvedena v občini Laihia (šved. *Laihela*) v Ostrobotniji (slika 4) leta 1757, vendar pa je projekt naletel na velik odpor in bil tako končan šele leta 1765. Zaradi majhnega števila geodetov so bili pozitivni učinki komasacije spričo dolgotrajnosti postopka izničeni. Leta 1750 je bilo na Finskem že okoli 30 geodetov, ki so večinoma opravljali meritve za namene zemljiškega katastra. S sprejetjem Zakona o osnovni komasaciji (1757) je ta skupina geodetov pričela izvajati osnovne komasacije. Še posebej v zahodnem in južnem delu Finske so naleteli na velik odpor, ukloniti so se morali lokalnim interesnim skupinam in izvesti le manjše spremembe. Vendar pa so te komasacije prinesle prvič v zgodovini Finske za takratne čase sodobne in natančne načrte kmetijskih zemljišč [17].

Ruski car Aleksander I. je leta 1809 zasedel Finsko in jo priključil Ruskemu imperiju. V tem času se zemljiški sistem oziroma zemljiška administracija ni spremenila. Predhodni švedski zakoni so bili še vedno v veljavi, celo dlje časa kot v matični domovini. Osnovne komasacije so se na zahodu in jugu počasi zaključile, dejavnosti so se preselile na vzhod dežele. Zahodna Finska je območje z velikim deležem kmetijskih obdelovalnih površin in rek, med tem ko vzhodno Finsko pokrivajo jezera in gozdovi, med njimi pa se nahajajo majhna polja. Delno zaradi narave, deloma pa zato, ker so se komasacije izvajale kasneje, so bile osnovne komasacije na vzhodu države uspešnejše kot tiste na zahodu Finske [17].

Z namenom izboljšanja izvedbe komasacij je bil leta 1848 uveljavljen Zakon o geodetski dejavnosti (angl. *Land surveying act*), kjer je bila vključena tudi *osnovna komasacija*. Med letoma 1848 in 1918 je bilo v komasacijo na Finskem vključenih 1,5 milijona hektarjev zemljišč. Med letoma 1916 in 1980 je bilo v celoti v komasaciji urejenih 0,89 milijona hektarjev zemljišč – predvsem na zahodu in jugu dežele. V letu 1916 se je izraz *osnovna komasacija* spremenil v *komasacijo* oziroma *preurejanje zemljišč* (fin. *Uusjako*, šved. *Nyskifte* oziroma *Omfördelning*), če bi prevajali dobesedno. Po letu 1960 so bile komasacije osredotočene na predel Ostrobotnije, v drugih delih Finske ni bilo pomembnejših projektov [17].

Ob koncu 19. stoletja so stare in nove evropske ideje prispele na Finsko in s tem sanje o neodvisni državi. Z industrializacijo je na Finsko prispel tudi socializem, poleg izboljšanja pogojev za tovarniške delavce je bilo pomembno politično vprašanje – tudi vprašanje nekdanjih podložnikov oziroma takratnih najemnikov kmetijskih zemljišč (angl. *Crofters*). Najemniki so bili pogosto odvisni od dobre volje lastnikov zemljišč. Čeprav so imeli najemniki močno zastopanost v parlamentu, njihov problem ni bilo mogoče rešiti pred prvo svetovno vojno. Stavke in soočenja med najemniki in lastniki zemljišč so se nadaljevale in končale poleti 1917. Med državljansko vojno 1918 je bil v delu nov *Zakon o svobodi podložnikov* (angl. *Crofters Liberation Act*). Zakon je bil končno sprejet poleti 1918. Z njim so najemniki lahko zahtevali nadomestilo v zakupljeni zemlji in si pridobili lastništvo nad njo. Med letoma 1919 in 1940 se je formiralo 92.000 novih kmetij na skupno milijon hektarjev zemljišč. Preprost izračun pokaže, da je bila povprečna velikost takih kmetij 10,8 ha [17].

Ko se je rešil problem najemnikov, so bili geodeti soočeni z novim izzivom. V zimski vojni, od 1939–1940, in nadaljevalni vojni, od 1941–1944, je Finska izgubila večino Karelijanske province (slika 5), ki jo je zasegla Sovjetska zveza. Prebivalce teh območij so evakuirali na Finsko, okoli 410.000 ljudi je iskalo nov dom. Potreba po takojšnji prostorski in zemljiški preureditvi je bila močna in *Zakon o ureditvi naselij* (angl. *Rapid Settlement Act*) iz leta 1940 ter *Zakon o pridobitvi zemljišč 1945* (angl. *Land Acquisition Act*) sta bila dovolj dobra razloga za začetek večjih geodetskih izmer z namenom zemljiške in prostorske ureditve izbranih območij. Med vojno in takoj po njej je bilo oblikovanih več kot 140.000 kmetij za Kareliance in vojne veterane; kar na 2,7 milijona hektarov zemljišč je spremenilo lastništvo. Zemljišča so bila pridobljena od cerkve, gospodarskih združb in večjih zasebnih kmetij. Te nove zemljiške posesti so bile po zakonu praviloma omejene na velikost največ 15 ha [17].



Slika 5: Provinca Karelija (vir: [19])

Zaradi teh dveh velikih zemljiških reform je postalo finsko kmetijstvo odvisno od majhnih družinskih kmetij. Celotna struktura zemljiških parcel, omrežje cest in vodne ureditve so bile urejene za majhne kmetije. Takšna struktura je še vedno prevladujoča na finskem podeželju in za novo tisočletje predstavlja velik izziv finskega kmetijstva.

### 2.3.1 Komasačija kmetijskih zemljišč na Finskem v 20. stoletju

V poznih 90-ih letih preteklega stoletja je na Finskem veljalo splošno prepričanje, da se bodo komasacije prenehale, saj so vsi projekti naleteli na več desetleten odpor lastnikov zemljišč. Spremembe so se ponovno začele v provinci Ostrobotnija. S tem se je začela tudi bolj k strankam osredotočena komasačija. *Nova komasačija* s poudarkom na celovitem urejanju kmetijskih gospodarstev, komasačijskih območij, ob sistemskem upoštevanju sektorskih pogojev ter želja lastnikov in krajanov se je pričela pod vodstvom glavnega geodeta Vaino Ylikangasa [14].

Državna geodetska uprava Finske je pripravila smernice o izvajanju komasacije skupaj z oceno o potrebah po komasacijah. V *Komasacijski strategiji za obdobje 2002–2006* (angl. *Land consolidation Strategy*) so se osredotočili na nekaj ključnih izboljšav komasačijskih postopkov – med drugim so spodbujali manjše projekte s krajšim časovnim okvirom, osredotočili so se na obdelovalne površine in pri tem upoštevali in spodbujali strukturni razvoj kmetovanja; kot že rečeno, je prioriteta postala tudi konstruktivni dialog med izvajalci (geodetsko upravo) in lastniki zemljišč, že v sami fazi ugotavljanja potreb in smotrnosti komasacije [14].

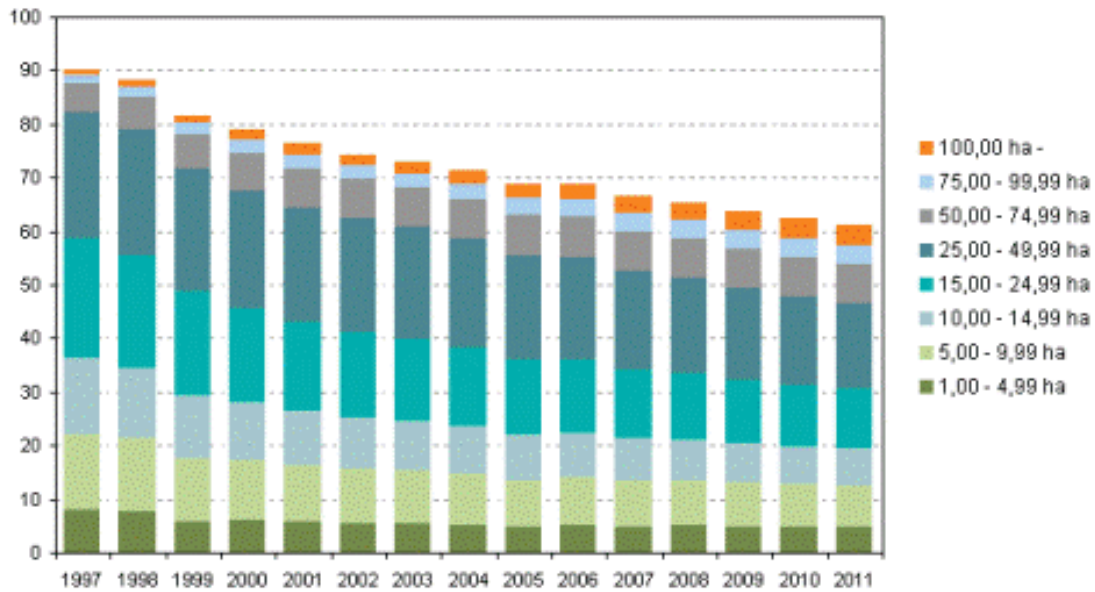
Preglednica 2: Velikost **obdelovalnih površin na Finskem med leti 2000-2010** (Vir: [4])

Po velikosti <b>obdelovalnih površin</b>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	kpl										
–10 ha	18.102	17.137	16.599	15.819	15.325	13.993	14.473	13.888	13.740	13.469	13.105
10–30 ha	35.163	33.363	31.812	30.777	29.470	27.989	27.169	25.834	24.980	23.880	23.101
30–50 ha	15.621	15.337	15.126	14.825	14.574	14.141	13.741	13.172	12.810	12.341	11.954
50–100 ha	9232	9651	9896	10.063	10.269	10.665	10.750	10.909	10.952	10.892	10.809
100 ha–	1665	1832	2041	2230	2416	2729	2938	3135	3320	3593	3798
Skupaj	79.783	77.320	75.474	73.714	72.054	69.517	69.071	66.938	65.802	64.175	62.767
	1000 ha										
<b>Raba zemljišč</b>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	1000 ha										
Njive in vrtovi	2212	2219	2228	2236	2243	2282	2292	2287	2289	2290	2287
– polja v najemu	687	712	729	735	746	764	764	775	780	792	798
– obdelovane njive	2196	2202	2215	2225	2233	2254	2278	2275	2275	2275	2272
Travniki in pašniki <sup>1</sup>	21	20	20	20	20	21	22	20	20	20	19
Koristen gozd	3581	3490	3429	3366	3322	3261	3258	3197	3141	3110	3098
Ostala zemljišča	1145	1 118	1 013	985	966	937	931	908	885	868	803
Skupaj	6959	6845	6690	6607	6551	6502	6502	6412	6335	6288	6206
Povprečna površina kmetijskih obdelovalnih zemljišč, ha	28,0	28,9	29,9	30,5	31,4	33,0	33,3	34,4	35,0	35,9	36,7

<sup>1</sup> Samo travniki in pašniki v uporabi

V letu 2010 je bilo na Finskem 62.767 kmetij, število se je od prejšnjega leta zmanjšalo za 1400. Povprečna obdelovalna površina kmetij se je povečala za malo manj kot 1 ha – na 36,7 ha. (preglednica 2). 6 % kmetij je imelo več kot 100 ha obdelovalnih površin, ki pa se danes soočajo s problemom zemljiške razdrobljenosti, geografske razpršenosti zemljiških parcel (slika 6) (Vir: [21]).

1 000 kpl - st - number



Slika 6: Število kmetij na Finskem glede na velikost obdelovalnih površin, med letoma 1997–2011 (Vir: [19])

### 3 GEODETSKA SLUŽBA IN KOMASACIJE NA FINSKEM

#### 3.1 Državna geodetska uprava Finske ter območne geodetske pisarne

Državna geodetska uprava Finske ali krajše NLS (angl. *National Land Survey*, fin. *Maanmittauslaitos*, šved. *Lantmäteriverket*) je vladna agencija, odgovorna za izvajanje dejavnosti komasacije na Finskem in odgovarja ministrstvu, pristojnemu za kmetijstvo in gozdarstvo. Državna geodetska uprava Finske je odgovorna tudi za katastrski sistem Finske in za katastrsko izmero na podeželju (98 % državnega ozemlja) ter za izvajanje splošnih nalog kartiranja. NLS ima okoli 2000 zaposlenih, kjer je več kot 80 % zaposlenih v območnih geodetskih pisarnah, 18 % v šestih operativnih enotah in 2 % v osrednji upravi (centralni administraciji) na Ministrstvu za kmetijstvo in gozdarstvo [14].

Osrednja uprava NLS je odgovorna za enotnost in učinkovito ter strokovno delo NLS ter razvoj katastrskih in kartografskih dejavnosti, finančno načrtovanje, notranjo revizijo, pravne storitve in odnose z drugimi organi ter z javnostjo. Poleg tega je NLS odgovorna še za vzpostavitev, upravljanje, vzdrževanje, razvoj in informacijske storitve LIS (angl. Land Information System) [14].

Od leta 2010 je NLS sestavljena iz dvanajstih območnih geodetskih pisarn (fin. *Maanmittaustoimisto*, šved. *Lantmäteribyrå*). 79 občin skrbi za izvedbo katastrske izmere in za vodenje podatkov za lastna urbana območja (2 % državnega ozemlja). Katastrsko izmero in vpise v registre pod strogim nadzorom izvajajo državni ali občinski javni uslužbenci geodetskih pisarn. Stranke pa lahko naročijo tehnično izvedbo meritev in izris načrtov pri zasebnem podjetju, za kar prejmejo popust pri plačilu [11]. Okrožne geodetske pisarne zagotavljajo strokovno pomoč, izvajajo geodetske meritve in pomagajo pri pripravi listin za prodajo in registracijo pravic na nepremičninah. V preglednici 3 so predstavljene nekatere geodetske storitve, ki so jih skupno izvedle okrožne geodetske pisarne pod okriljem NLS v letu 2004.



Preglednica 3: Geodetski postopki NLS v letu 2004 (Vir: [4])

Geodetski postopki v NLS	Število postopkov	Delež [%]
Parcelacija – razdelitev posesti	17.454	74,3
Parcelacija – razdelitev zemljišča v manjše parcele (1/2, 1/2)	245	1,0
Izmera za izgradnjo avtoceste	554	2,3
Izmera za izgradnjo zasebnih mest	1598	6,8
Zemljiška preureditev – komasacija	56	0,2
Ureditev meje – označitev meje	797	3,4
Razlastitev	173	0,7
Drugo	2629	11,2
Skupaj	23.496	100,0

### 3.2 Zakonski okvir zemljiškega katastra in komasacij na Finskem

Na Finskem je zakonodaja v večini primerov zelo splošna, tako primeri iz prakse najbolj interpretirajo pomen zakonov. Tudi za same komasacije v finski zakonodaji ni najti podrobnih določil. Zakonodaja, ki posega na področje komasacij, je razdeljena na dva glavna dela, na okoljsko zakonodajo in zakonodajo o nepremičninah.

#### 3.2.1 Osnovna nepremičniska enota

Na slovenskem spletnem geoportalu ([www.geoportal.gov.si/tezaver](http://www.geoportal.gov.si/tezaver)) je *osnovna nepremičninska enota* (angl. *Basic Property Unit*) definirana kot osnovna enota lastnine, ki je evidentirana v zemljiških knjigah, katastrih nepremičninah ali enakovrednih registrih. Opredeljena je z enoličnimi lastninskimi pravicami in homogenimi stvarnimi pravicami na nepremičninah in je sestavljena iz ene ali več sosednjih ali geografsko ločenih parcel. V nekaterih državah površina osnovne nepremičninske enote sovpada s površino zemljiške parcele, na Norveškem lahko na primer iste parcele pripadajo različnim osnovnim enotam lastnine, na Finskem pa obstaja dodatna posebnost, saj lahko osnovno nepremičninsko enoto registrirajo tudi brez površine [28].

Izraz *nepremičnina* je na Finskem definiran kot prostor ali zemljišče, navedeno v zemljiškem katastru (registru nepremičnin), in lahko predstavlja določen del nepremičninskega premoženja (npr. 1/2) ali pa zemljiško parcelo, ki je na splošno določeno območje, neločljivo povezano z lastnino. Predpisi, ki zadevajo osnovne tradicionalne zemljiške parcele se uporabljajo tudi za dele nepremičnine, ki so fizično ločeni od skupnega območja oziroma nepremičnine. Za prenos lastninske pravice na enoti ali

delu nepremičnine, se mora pridobiti pravni naslov (npr. pri nakupu), s čimer lastnik pridobi tudi lastništvo nad nepremičnino. Isto velja za prodajo nepremičnin, menjavo, darila, dedovanje ipd. [14].

### 3.2.2 Pravni naslov na nepremičnini

Definicija *pravnega naslova* po Slovenskem pravnem leksikonu pravi, da je pravni naslov podlaga, ki daje pridobitelju pravico, da zahteva izročitev stvari. Pravni naslovi za pridobitev lastninske pravice so lahko zakon, pravni posel in dedovanje. Torej je listina pravnega naslova neke vrste pravni dokument, ki dokazuje pravico osebe ali lastništvo nepremičnin. Vpis pravnega naslova na Finskem vključuje registracijo pravice, ki je lahko lastništvo nepremičnine, lastništvo celotne parcele ali le dela, v Registru pravnih naslovov in hipotek (angl. *title*, fin. *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin*, šved. *lagfarts- och inteckningsregistret*). Pravni naslov je pogoj za zaščito lastninske pravice na nepremičnini, zemljiški parceli ali delu le-teh. Obveznost pridobitve pravnega naslova je naložena tako fizičnim kot pravnim osebam oziroma organizacijam. Pravni naslov je potrebno pridobiti čim prej po podpisu pogodbe in najkasneje v šestih mesecih. Pravni naslov je tudi pogoj za uporabo premoženja kot zavarovanje dolga [14].

Na Finskem se torej lastništvo na nepremičninah evidentira kot v Sloveniji, na podlagi vpisa pravnih naslovov (angl. *Title System*), ne na sistemu listin (angl. *Deeds system*), kot na primer v Franciji (preglednica 4). Za vpis pravic na nepremičninah je na Finskem pristojna Državna geodetska uprava, ki je od leta 2010 urad za vzdrževanje enotne nepremičninske evidence (prej zemljiškega katastra in registra nepremičnin).

Preglednica 4: Primerjava sistemov vpisa v nepremičninske evidence (vir:[8])

Predmet primerjave	Sistem listin (angl. <i>Deeds System</i> )	Sistem pravnega naslova (angl. <i>Title System</i> )
Vsebina	Kdo je lastnik (nečesa)	Kaj si nekdo lasti
Register	Register lastnikov	Register nepremičnin
Pravni učinek	Registracija transakcije, pravni naslov ni zagotovljen	Registracija naslova, pravni naslov zagotovljen s strani države
Udeleženci	Notarji/pravniki/tajniki	Pravniki/geodeti (tudi notarji)
Vloga katastra	Namen obdavčevanja	Namen obdavčevanja in identifikacije ter pridobitve pravnega naslova
Meje	Skica za listino	Izmerjene meje

### 3.2.3 Zakon o oblikovanju nepremičnin

Pravne osnove za izvajanje komasacij na Finskem so podane z Zakonom o oblikovanju nepremičnin (angl. *Real Estate Formation Act* (554/1995), fin. *Kiinteistönmuodostamislaki*, šved. *Fastighetsbildningslag*), ki je v veljavo stopil leta 1997. V njem so podana določila glede (pre)oblikovanja in spreminjanja nepremičnin, njihovih razsežnosti, glede delitve in registracije nepremičninskih enot in pravic na njih. Komasacija je posredno ali neposredno povezana z zakonodajo o rabi zemljišč, zakonodajo o gradnji objektov, okoljsko zakonodajo, zakonodajo o kmetijstvu, gozdarstvu, cestah, vodah, razlastitvah itn. Komasacija kot taka je sicer omenjena le še v Zakonu o avtocestah (angl. *Highways Act*, fin. *Maantielaki* 503/2005), kjer člani od 63 do 66 obravnavajo komasacijo v povezavi z izgradnjo cest [20]. Na Finskem Zakon o oblikovanju nepremičnin ne omejuje komasacije samo na izboljšanje pogojev za kmetijsko pridelavo, temveč se komasacija smatra kot splošno preurejanje zemljišč na podeželju in v mestih z vidika različnih koristnikov zemljišč oziroma različnih možnih rab [20].

Celotno deveto poglavje v zakonu, od člena 67 do 95, je namenjeno razlagi komasacije. V 67. členu so podani pogoji za izvedbo komasacije [26]:

- 1) komasacije se lahko izvede, če posledične koristi presegajo stroške in nastale ovire in če komasacija omogoča:
  - a. izboljšanje strukture premoženja in s tem izboljšanje same rabe nepremičnin,
  - b. bistveno izboljšanje stanja cest in kanalizacije (drenaž) na tem področju,
  - c. pospeševanje dejavnosti in rabe nepremičnin na območju, pridobljenem za namene kmetijske in gozdarske dejavnosti iz Zakona o razvojnem skladu za kmetijstvo in gozdarstvo (657/1966)(333/1999).

V 77. členu je podano dovoljeno odstopanje dodeljenih zemljišč glede na vložena v komasacijski sklad. Posamezni lastnik lahko prejme do največ 10 % manj ali do največ 20 % več zemljišč, kot jih je vložil v komasacijski sklad, če se s tem poveča funkcionalnost rabe zemljišč ali zmanjšan škoda lastniku. V primeru, da lastnik prejme manj zemljišč, kot bi mu pripadalo glede na vložena zemljišča, dobi razliko plačano s strani lastnikov, ki so dobili več zemljišč glede na vložena zemljišča.

Člen 88 podaja vsebino komasacijskega načrta, v 94. členu je opredeljena možnost lastnikov, da na katastrskem sestanku (angl. *Cadastral meeting*) izvolijo predstavnike, ki jih bodo zastopali tekom celotnega projekta.

V 212. členu tega zakona je zapisano, da se stroški, nastali kot posledica komasacijskega procesa, za katerega ni bila vložena vloga lastnikov za pričetek komasacije, plačajo izključno iz državnih finančnih sredstev.

### 3.3 Zemljiški informacijski sistemi na Finskem

Osnovni nepremičninski registri so urejene zbirke podatkov, ki identificirajo osnovne enote:

- fizično osebo,
- nepremičnino,
- pravno osebo oziroma podjetje ter
- stavbe.

Osnovni registri so danes v večini razvitih držav v digitalni obliki in jih poznamo kot državne informacijske sisteme, ki vsebujejo informacije, pomembne za posameznika, državo ter širšo družbo in so praviloma zakonsko podrobno določeni. Tako so na primer osebe in podjetja povezani s stavbami preko posebnih identifikacijskih ključev, stavbe so nadalje povezane z osnovnimi enotami nepremičnin, kar omogoča uporabo podatkov za zelo široke namene. Med osnovne informacijske sisteme naprednih držav spadajo [25]:

- Informacijski sistem oseb (angl. *Personal Information System*),
- Informacijski sistem podjetij (angl. *Business Information System*),
- Zemljiški informacijski sistem (angl. *Land Information System*) in
- Informacijski sistem stavb in stanovanj (angl. *the Building and Dwelling Information System*).

Zemljiški informacijski sistem (LIS) je v centralni Evropi pogosto sestavljen iz podatkov tradicionalnega zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Katastrska komponenta je tradicionalno opisovala enote nepremičnin in povezave med njimi. Zemljiška knjiga je opisovala osebne in stvarne pravice do enot v katastru. Kot že omenjeno, sodobni zemljiški informacijski sistemi združujejo podatke tradicionalnega katastra in zemljiške knjige v enotnem informacijskem sistemu, ki se vzdržuje v eni organizaciji (v Sloveniji nimamo enotnega informacijskega sistema, prav tako so za vzdrževanje podatkov zadolženi različne institucije). Na Finskem so registre pričeli digitalizirati v začetku 70-ih let prejšnjega stoletja. Digitalizacija Zemljiškega informacijskega sistema je vzela kar nekaj časa in bila dokončana leta 1998. Nepremičninski register, ki se od leta 2010 enotno vzdržuje pod okriljem javne geodetske službe, je na Finskem sestavljen iz treh delov [8]:

- Kataster in katastrski načrti,
- Register cen nepremičnin in
- Register pravnih naslovov in hipotek.

### 3.3.1 Kataster in katastrski načrti

Kataster in katastrski načrti (angl. *Cadastre and cadastral maps*, fin. *Kiinteistörekisterin ja Kiinteistörekisterikartta*, šved. *Fastighetsregister och Fastighetsregisterkarta*), katerega upravlja in posodablja Državna geodetska uprava Finske (NLS), je eden od osnovnih registrov države v sklopu zemljiškega informacijskega sistema. Register zajema podatke o nepremičninah ter drugih zemeljskih in vodnih enotah za celo državo. Kot nepremičnine so v katastru registrirana posestva, parcele, javne površine, državna gozdna zemljišča, zaščitena območja, enote razlastitve, območja namenjena za skupno rabo, novo nastala območja obale zaradi umikanja vode in skupna lastnina vodnih območij. Skupne enote premoženja (angl. *joint property units*) in druga območja, ki so povezana s pravico dostopa do javne ceste, so registrirani v katastru kot druge katastrske enote [14].

Finski kataster je osnovni kataster, v njem ne najdemo podatkov o dejanski rabi. Ne uporablja se ga neposredno za davčne namene – razen identifikacijske številke nepremičnin. Register kmetijskih zemljišč Evropske Unije IACS je ločen od katastrskega sistema. Občine imajo svoje katastrske registre in sisteme za mestna območja, kjer ni povezave med občinskimi registri in katastrom, se pa lahko nekateri podatki iz občinskih registrov nahajajo tudi v katastru kot gostujoči podatki [27].

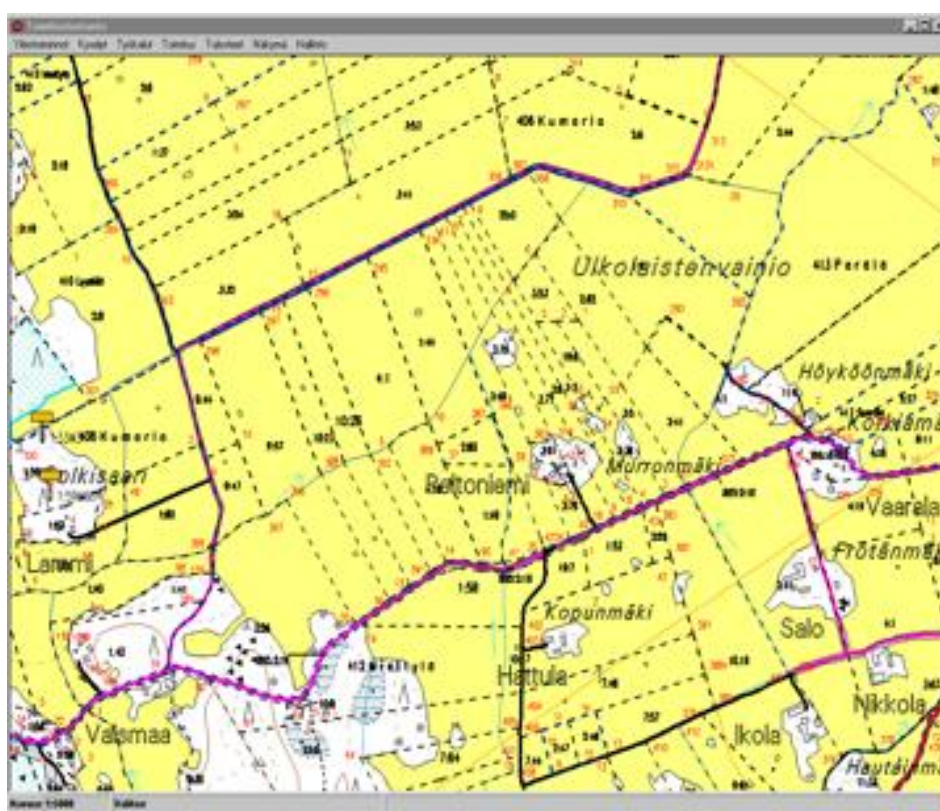
Kataster na Finskem je javna evidenca in vsaka oseba ima pravico dostopa do podatkov. Podatki v zvezi s katastrskimi enotami so predstavljeni na katastrskem potrdilu, na izpisku iz katastra. Katastrsko potrdilo je mogoče pridobiti proti plačilu. Na potrdilu so informacije o ustanovitvi lastnine, identifikacijske oznake nepremičnine in območje lastnine. Poleg tega potrdilo obvešča o deležu skupnih enot lastnine, bremenih, lokacija pa je podana na katastrskem načrtu [14].

Kataster namreč vsebuje tudi lokacijske podatke, t.i. pregledni *katastrski načrti* (angl. *cadastral index map*). Pregledni katastrski načrti prikazujejo parcele, meje katastrskih (nepremičninskih) enot in podatke, potrebne za identifikacijo enot nepremičninske lastnine. Na katastrskem načrtu so nepremičninske enote in deli le-teh označeni z identifikatorji, kjer so posebej označene skupine delov nepremičnin, parcel ene nepremičninske enote (angl. *unseparated parcel*), ki so registrirane v katastru, pa tudi identifikatorji bremen, pravic uživanja, omejitev in trenutne meje podrobnega katastrskega načrta in podatki splošnega topografskega načrta. Na svetovnem spletu lahko uporabnik pri pogledu izbere podlago katastrskega načrta (slika 7):

- topografski načrt v rastrskem zapisu,
- topografsko podatkovno bazo v vektorskem zapisu,
- ortofoto.

Podatke, potrebne za izdelavo katastrskih načrtov, zagotavlja NLS, za manjša območja, ki jih pokrivajo načrti mest, pa skrbi 86 občin, ki vodijo registre občinskih katastrskih načrtov.

Na katastrskem načrtu – preglednem katastrskem načrtu – lahko obstajajo nekatere pomanjkljivosti v kakovosti podatkov, predvsem v smislu položajne natančnosti podatkov zemljiškega katastra, Položajna nehomogenost, tudi nenatančnost, podatkov zemljiškega katastra izvira iz zgodovinskega zajema podatkov, ko so bile v uporabi različne metode geodetske izmere kot tudi samega vzdrževanja podatkov. Pri svojem delu morajo tako geodeti strogo in pazljivo uporabljati vse podatke iz katastrskega arhiva, natančnost oziroma zanesljivost podatkov pa morajo preveriti na terenu ob uporabi ostalih geodetskih dokumentov, ki so nastali v preteklosti tekom izmere katastrskih mej na terenu. Prav tako lahko zasledimo nekatere pomanjkljivosti pri vpisu bremen, pravic uživanja in drugih omejitev, ki so se v različnih časovnih obdobjih različno evidentirali in niso vedno grafično prikazani na katastrskem načrtu (na Finskem se namreč lokacijsko opredeljive pravice in omejitve na nepremičnini obvezno izmerijo in so del katastrskih načrtov). Območne geodetske pisarne tudi po službeni dolžnosti posodablajo katastrske načrte in dajejo natančnejše informacije o podrobnostih, ki manjkajo na načrtu [14].



Slika 7: Topografski in katastrski podatki na izrisanem načrtu (vir: [22])

Katastrske enote so označene z identifikatorji, sestavljenimi iz štirih delov. Identifikator je kombinacija številke občine (3 cifre), tri mestne številke za določitev lokalnega območja (vas ali mestno območje), skupine hiš ali številka bloka (4 cifre) in zaporedne številke nepremičnine za to območje (4 cifre). Identifikacijska številka nepremičninske enote (angl. *Real Estate Unit Identifier REUI*) ima tako naslednjo obliko [25]:

REUI = XXX – XXX – XXXX - XXXX

### 3.3.2 Register cen nepremičnin

Drugi med osnovnimi nepremičninskimi evidencami je Register cen nepremičnin (angl. *Purchase Price Register*, fin. *Kiinteistöjen kauppahintarekisteri*, šved. *Köpeskillingsregister över fastigheter*), za katerega je prav tako odgovorna NLS. V register se vpisujejo nepremičnine in podatki o transakcijah že od začetka 80-ih let prejšnjega stoletja. Dostopen je javnosti, in sicer preko domače strani NLS, kjer se lahko proti plačilu registriramo kot uporabnik storitve. Cilj storitve je podpora vrednotenju nepremičnin in analizi nepremičninskega trga, kar zahtevajo tudi postopki komasacije, postopki razlastitve zemljišč, načrtovanje rabe površin, dajanje posojil ipd. [14].

### 3.3.3 Register pravnih naslovov in hipotek

Tretji nepremičninski register je Register pravnih naslovov in hipotek (fin. *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ali kiinteistökirja*, šved. *Lagfarts- och inteckningsregistret*), ki je neke vrste zemljiška knjiga, kot jo poznamo v Sloveniji. Vpis se izvrši preko pravnih naslovov (angl. *titles*, fin. *lainhuuto*, šved. *lagfart*), sem se vpisujejo tudi hipoteke, druga zavarovanja dolgov in ostale pravice, ki se nanašajo na nepremičnine [8].

Do leta 2010 so bila za vodenje registra pravnih naslovov in hipotek (podobno naši zemljiški knjigi) pristojna okrajna sodišča, s prvim januarjem 2010 pa je odgovornost za upravljanje in vzdrževanje prevzela Državna geodetska uprava NLS. Osnova tega registra je zemljiški kataster, ki ima visoko stopnjo zanesljivosti. V finskem registru pravnih naslovov in hipotek najdemo podatke o enoti nepremičnine v povezavi s podatki katastra, podatke o vpisanih lastnikih in njihovem pravnem naslovu, podatke o omejitvah uživanja posesti, hipotekah in drugih bremenih, služnostnih pravicah, registriranih zakupih in ostalih nepremičninskih podatkih [24].

Kot storitev lahko iz zemljiške knjige pridobimo izpisek o pravnih dejstvih skupaj s podatki o nepremičnini iz zemljiškega katastra, izpiseke o nekaterih transakcijah, zakupih ter potrdila o pravnem naslovu, hipotekah in drugih bremenih. Posameznik lahko podatke registra pravnih naslovov in

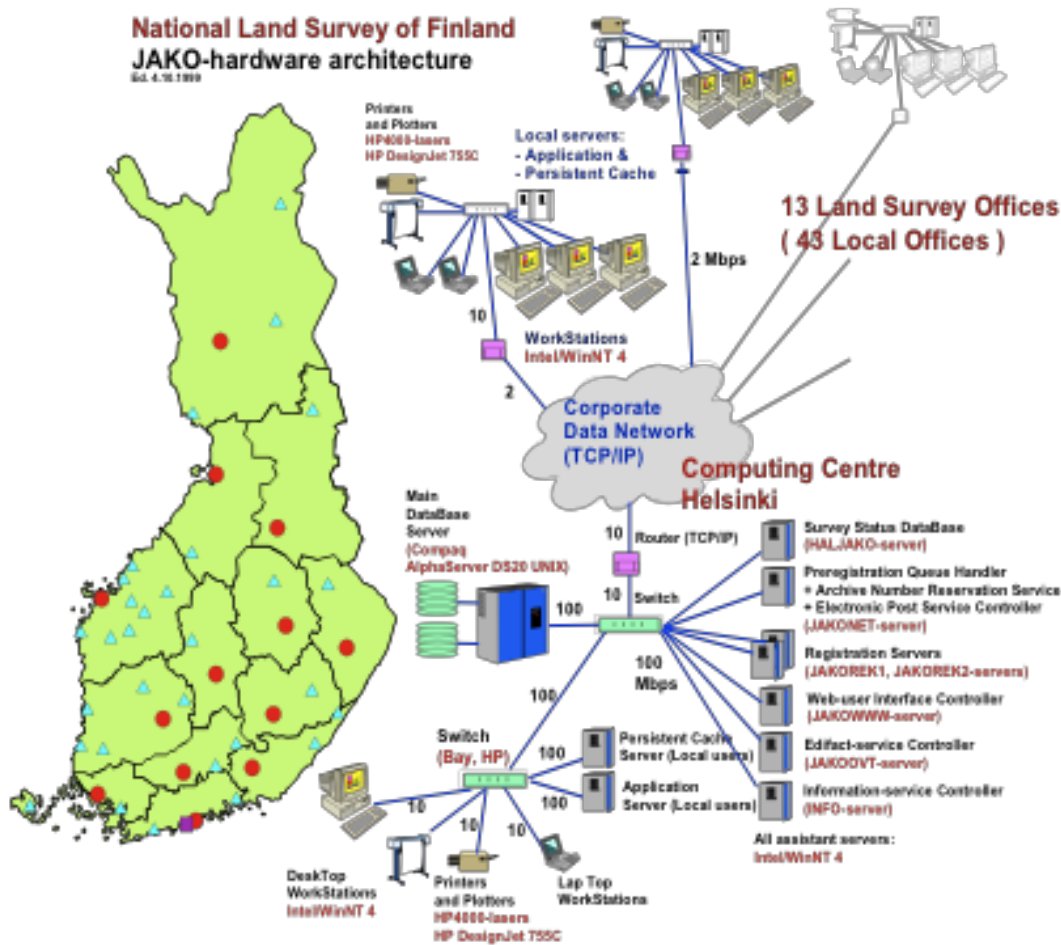
hipotek pregleduje na osnovi zemljevida ali na osnovi podatkov o upravni enoti (občina, vas/predmestje), naslovu, imenu ali oznaki enote nepremičnine, imenu podjetja ipd. [24].

Politika dostopa do javnih podatkov na Finskem omogoča vsakemu posamezniku zastonjski vpogled v podatke nepremičninskih evidenc. Vsakdo lahko vidi in izpiše vsebino registra zastonj. Za uradne povzetke registrov je potrebno plačati pristojbino. Digitalni osebni podatki (podatki o lastništvu, prenosih, hipotekah) so zaradi varstva osebnih podatkov dostopni samo določenim uporabnikom s kupljeno licenco.

### 3.4 Finski katastrski informacijski sistem – JAKO

Državna geodetska uprava Finske (NLS) je leta 1998 uvedla nov katastrski informacijski sistem, imenovan JAKO kataster. Ta objektno usmerjeni informacijski sistem temelji na tehnologiji geografskih informacijskih sistemov GIS. JAKO temelji na programski opremi *Smallworld*, ki omogoča vzdrževanje topografskih podatkov. V tem večnamenskem katastrskem sistemu so združeni podatki o nepremičninah in njihovih spremembah (omogoča zgodovinski vpogled), podatki o komasacijah, podatki popisov in vrednotenja ter podatki o lastništvu in drugih pravicah ali omejitvah, ki se nanašajo na te nepremičnine. Nov sistem omogoča učinkovite informacijske storitve v sistemu zemljiške administracije [1]. Skupno sistem uporablja in vzdržuje več kot 1000 zaposlenih v 37-ih lokalnih pisarnah, ki so organizirane znotraj 12-ih (prej 13-ih) območnih geodetskih pisarnah Državne geodetske uprave dejavnost Finske. Te pisarne so zadolžene za evidentiranje pravnih zadev, za izvajanje katastrskih postopkov, vključno z izmero in evidentiranjem teh podatkov v sistemu, dodatno so pisarne zadolžene za izvajanje informacijskih storitev ter za svetovanje strankam (slika 8) [22].





Slika 8: Prikaz informacijskega sistema JAKO (Vir: [22])

Po uvedbi informacijskega sistema JAKO je NLS začela razvijati nove programske rešitve na isti programski osnovi, kot je bil razvit JAKO. V družino rešitev JAKO sodijo [22]:

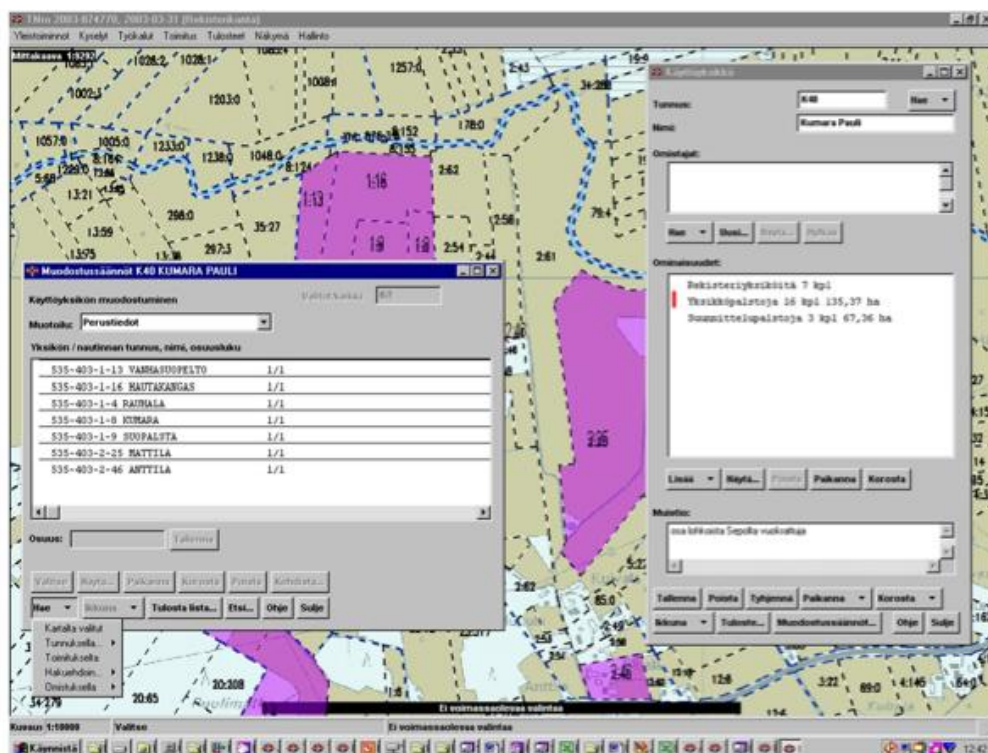
- 1) Kataster JAKO ,
- 2) Topografski podatkovni sistem JAKO/TDS (angl. *Topographic Data System*),
- 3) Register tržnih cen nepremičninske katastrske enote JAKO/KHR (angl. *Market Price Register on Cadastral Unit*),
- 4) Vrednotenje in komasacije JAKO/VLC (angl. *Valuation and Land Consolidation*),
- 5) Grafični vpogled JAKO (angl. *Map Site*), ki služi uporabnikom interneta z distribucijo topografskih in katastrskih podatkov.

Topografski podatkovni sistem JAKO/TDS se uporablja za izdelavo in vzdrževanje topografskih kart, ki pokrivajo celotno državo. Zbirka podatkov JAKO/TDS vsebuje tako fizične značilnosti zemeljskega površja kot sam kartografski prikaz (slika 9). Funkcije fizičnih značilnosti površja vključujejo, na primer, obalno linijo, ceste in zgradbe, kartografske funkcije rešitve pa uporabnikom ponujajo med drugim kartografske znake, kot so topografski znaki za drevesa, ki označuje gozdno vegetacijo,

legende, besedila, vključno z zemljepisnimi imeni ipd. Zbirka podatkov JAKO/TDS vsebuje naslednje topološke ravni [22]:

- 1) cestno omrežje,
- 2) železniško omrežje,
- 3) vode,
- 4) električno omrežje,
- 5) vodovod in plinovod,
- 6) telekomunikacijsko omrežje,
- 7) stavbe ter druge gradbene objekte,
- 8) teren,
- 9) nadmorske višine,
- 10) zemljepisna imena,
- 11) naravovarstvena območja in
- 12) meje administrativnih enot.

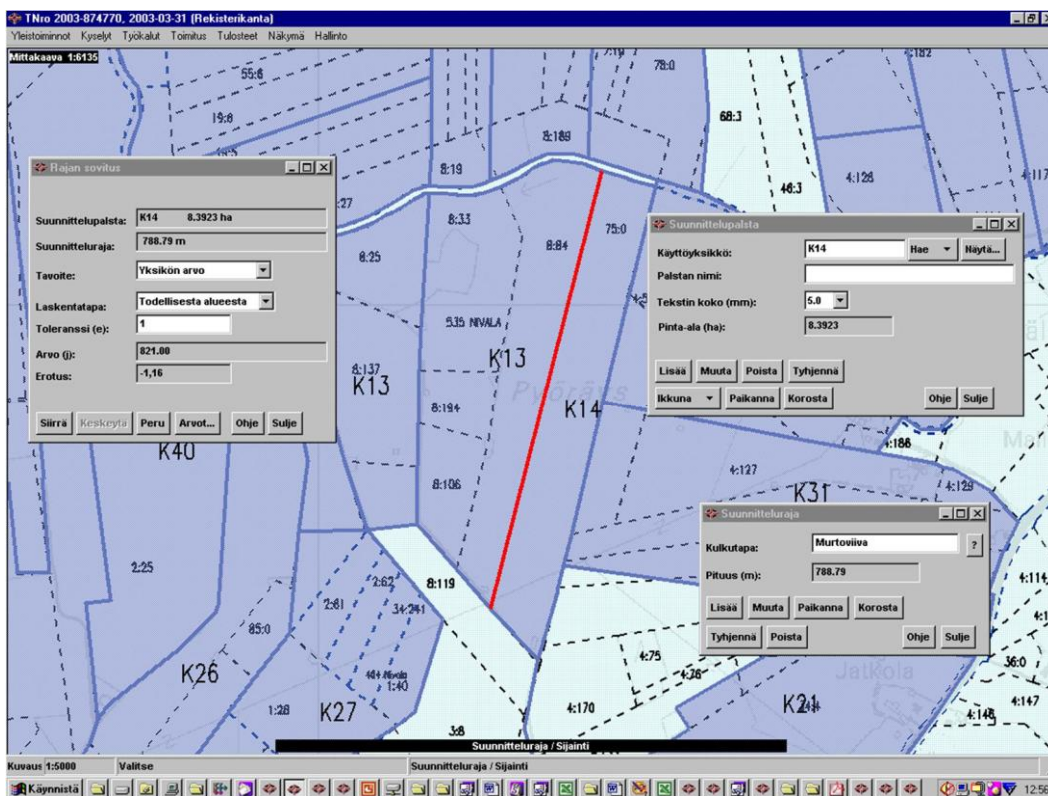
Uporaba enotne rešitve znotraj GIS za pregled topografskih in katastrskih vsebin je koristna pri vzdrževanju in nadzoru podatkov, koristna je tudi za same uporabnike (slika 9) [22].



Slika 9: Topografski in katastrski podatki v sistemu JAKO (Vir: [15])

Register tržnih cen JAKO/KHR prav tako vzdržuje NLS. Vsebuje podatke o vseh transakcijah na nepremičninskem trgu ter drugih transferjih, povezanih z nepremičninami. Poleg podatka o nepremičnini vsebuje register transakcijsko ceno, okoliščine transakcije in druge pomembne podatke transakcije, ki lahko vplivajo na ceno nepremičnine oziroma na višino plačila. Podatki registra temeljijo na obveznih obvestilih o prometu z nepremičninami, ki jih overjajo pravniki ob navzočih pričah [22].

Modul Vrednotenje in komasacije JAKO/VLC je povezan s sistemom Kataster JAKO. Tako so vsa orodja iz modula Kataster na voljo tudi pri projektih komasacije. Vse podatke in orodja iz zemljiškega katastra je mogoče uporabljati tako v fazi vrednotenja, kot v fazi načrtovanja in izvedbe projekta komasacije (slika 10). JAKO/VLC na zelo učinkovit način omogoča pripravo popisa strukture parcel na nekem območju (obstoječe stanje). S številnimi orodji je mogoče grafično in atributno prikazati alternativne rešitve in jih ovrednotiti. Predhodno je mogoče grafično prikazati alternativne rešitve, torej že pred samim začetkom komasacije [22].



Slika 10: Planiranje komasacije s pomočjo aplikacije JAKO/VLC (Vir: [15])

JAKO/VLC omogoča:

- uporabo podatkov, ki so že na voljo v digitalni obliki v sistemu JAKO (npr. katastrski podatki skupaj s pravnimi dejstvi, topografski podatki, ortofoto načrti, rastrske slike, tržne cene nepremičnin in dodatni podatki o zemljiščih, gozdovih, stavbah, cestah, rekah itd.), slednje močno olajša in pospeši delo že v sami pripravljalni fazi;
- oblikovanje seznama parcel na določenem območju in učinkovita orodja za načrtovanje možnih rešitev urejanja cestnega omrežja in poti, druge infrastrukture, hidromelioracijskih sistemov, nove parcelne strukture že v sami fazi priprave projekta;
- enostavno uporabo dostopnih digitalnih podatkov tekom celega komasacijskega postopka, vključno s fazo vrednotenja in načrtovanja projekta komasacije;

- določanje in upravljanje finančnih nadomestil v fazi načrtovanja projektov;
- uporabo avtomatičnih orodij za oblikovanje novih parcelnih mej;
- enostavno posodabljanje podatkov v katastru JAKO (tehnični in pravni podatki) po zaključku projekta komasacije [22].

Vrednotenje nepremičnin pri komasaciji temelji na obstoječih katastrskih podatkih o mejah med zemljiškimi parcelami v aplikaciji Kataster JAKO. Topografske podatke se lahko uporablja tako v vektorskem kot v rastrskem zapisu. V sistemu se lahko za namen komasacije uporabijo digitalni ortofoto načrti. Za namen komasacije se pogosto med drugim uporabljajo digitalni podatki gozdnih gospodarskih načrtov, ki vsebujejo podatke o kakovosti tal in o količini lesne mase na gozdnih zemljiščih. Pri avtomatskem ali polavtomatskem umeščanju novih parcelnih meja v prostor se upoštevajo podatki o vrednotenju zemljišč. Nova orodja za komasacijo, ki so vključena v JAKO/VLC, omogočajo vnos želja lastnikov, različnih zahtev in pogojev tako lastnikov kot sektorjev, kar olajša postopek in kot takega naredi veliko bolj preglednega in obvladljivega [22].

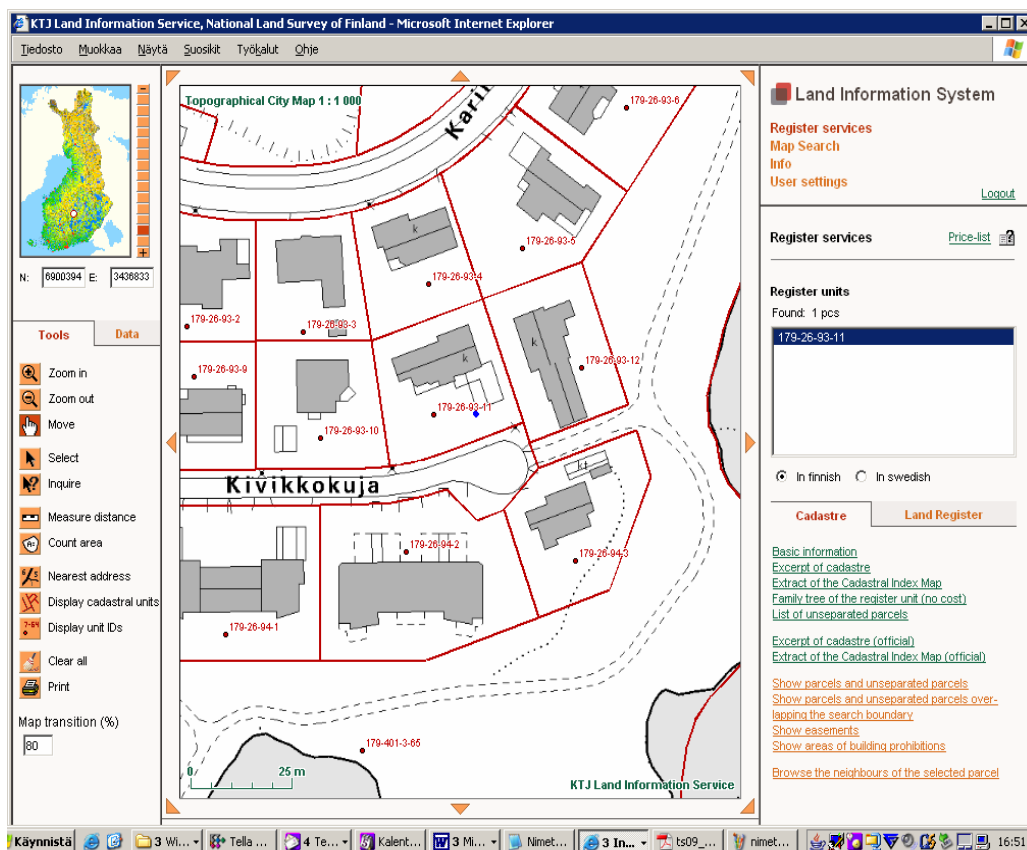
Sistem JAKO je zasnovan tako, da ena oseba (inženir geodezije) izvede vse korake neke geodetske storitve, od sprejetja vloge zahteve za geodetsko storitev do njene končne registracije [22].

### 3.5 Zemljiški informacijski sistem (LIS)

1. junija 2005 je bil na Finskem predstavljen nov zemljiški informacijski sistem (angl. *Land Information System* (LIS), fin. *Kiinteistötietojärjestelmä* (KTJ), šved. *Fastighetsdatasystemet* (FDS)), ki je nastal na podlagi sodelovanja med 86 občinami in Državno geodetsko upravo Finske (NLS). Za zagotovitev pravnega okvirja za razvoj LIS je bil dve leti prej sprejet Zakon o Zemljiškem Informacijskem Sistemu in povezanimi informacijskimi storitvami (angl. *Act on the Land Information System and Related Information Service*). Ta je razglasil načrtovani LIS kot uradni register nepremičnin, kar je pomenilo, da bo nadomestil 87 ločenih katastrov, ki so bili v uporabi do takrat (86 občinskih in centralni katastrski sistem za podeželje). V novi LIS lahko občine prenašajo podatke iz lastnih sistemov preko uporabe vmesnikov XML in Java [23].

Rešitev za vzdrževanje novega LIS temelji na sistemu JAKO, ki je bil v državno geodetsko službo uveden že leta 1998. Rešitev NLS MapSite je bila uporabljena za vzpostavitev nove spletne rešitve informacijske službe geodetske uprave. Rešitev omogoča uporabo sistema in posodabljanje podatkov preko spleta (slika 11). Novi LIS danes vsebuje zbrane opisne in grafične (prostorske) podatke o nepremičninah na Finskem, to pomeni vse podatke, ki so bili in so vpisani v finski kataster in v zemljiško knjigo (register pravnih naslovov in hipotek). Podatkovna baza ima skupno 5 milijonov

podatkov o nepremičninah, 20 milijonov mejnih znamenj in 25 milijonov mej. Velikost podatkovne baze je približno 120 GB [23].



Slika 11: Uporabniški vmesnik za uporabo informacijske storitve LIS (Vir: [23])

Da bi sistem izpolnjeval zahteve, ki so bile zastavljene v fazi načrtovanja, je bilo potrebno razviti pet različnih programskih rešitev:

- 1) rešitev za nalaganje podatkov,
- 2) rešitev za vodenje registra in vzdrževanje podatkov,
- 3) rešitev za podporo informacijskim storitvam za stranke spletnih storitev,
- 4) rešitev za posodabljanje podatkov storitev, ki jih izvajajo občine ter
- 5) programski vmesnik za podatkovne potrebe zunanjih sistemov.

Uvedba novega zemljiškega informacijskega sistema prinaša izboljšave na mnogih področjih. Zaradi tega so nepremičninski podatki, ki jih vzdržujejo NLS in občine, bolj enotni, izboljšala se je kakovost podatkov, uporabljeni postopki se ne razlikujejo več v tako veliki meri kot v preteklosti. Vsi nepremičninski podatki (vključno s sorodnimi prostorskimi podatki) so sedaj shranjeni v eni sami usklajeni standardizirani podatkovni bazi in so na voljo po vsej državi preko informacijske storitve [23].

Eden izmed ključnih ciljev projekta LIS je bil, da bi nepremičninski podatki postali lahko dostopni. V ta namen je bila razvita rešitev za informacijsko službo, ki omogoča spletni dostop do grafičnega prikaza podatkov o nepremičninah, orodja pa nadalje omogočajo uporabnikom brskanje in tiskanje katastrskih podatkov preko spleta. Podatke o nepremičninah je mogoče pridobiti z vnosom nepremičninske identifikacijske številke, naslova ali osebne identifikacijske številke lastnika. Storitev ponuja tudi vsestransko orodje za izvajanje poizvedb glede na lokacijo. Poleg podatkov o samih lastnostih nepremičnin lahko uporabnik dobi in izpiše podatke registra pravnih naslovov in hipotek (zemljiške knjige) – rešitev omogoča uporabniku natisniti potrdilo o pravnem naslovu, izpisek iz registra o hipotekah in povzetek hipotekarnega registra glede bremen. Kot vmesnik v aplikaciji so kot ozadje uporabljeni rastrski topografski načrti in osnovni katastrski načrti različnih meril [23].

## 4 KOMASACIJA ZEMLJIŠČ NA FINSKEM

### 4.1 Trenutne dejavnosti na področju komasacij na Finskem

Dejavnost komasacije na Finskem je mogoče razdeliti na tri glavne kategorije:

- komasacije kmetijskih zemljišč oziroma obdelovalnih površin (angl. *Arable Land*),
- komasacije gozdnih površin in
- projektne komasacije.

#### 4.1.1 Komasacija kmetijskih zemljišč

Trenutno so dejavnosti na področju komasacij na Finskem osredotočene na komasacije kmetijskih zemljišč, predvsem zaradi že omenjene agrarne zgodovine, državljanske vojne, kjer so osvobojeni najemniki ustvarili nove kmetije, ter nove naselitve Kareljancev in vojnih veteranov po 2. svetovni vojni. Vsi ti dogodki in agrarne reforme v preteklosti so vplivali na to, da je struktura finskih kmetij veliko bolj neugodna v primerjavi s sosednjimi državami. Ravno zaradi tega posveča Državna geodetska uprava NLS veliko pozornosti komasacijam kmetijskih zemljišč v luči strukturnega razvoja kmetijstva [17].

V zadnjih desetletjih je NLS izvedla projekte komasacij predvsem v okrajih na zahodni finski obali. Razlogi za koncentracijo dejavnosti komasacij na jugu in jugozahodu države so v potrebah po agrarnih spremembah na tem področju v preteklosti, na vzhodu in severu Finske pa je tako zgodovinsko kot geografsko gledano potreba po komasacijah kmetijskih zemljišč manjša. Podatki za leto 2011 o dejavnostih na področju komasacij na Finskem so sledeči [15]:

- v izvajanju je 74 komasacij kmetijskih zemljišč, na skupno 83.932 ha zemljišč,
- v analizi je 40 presoj potreb za komasacijo, na skupno 35.030 ha zemljišč,
- povprečna velikost ene komasacije kmetijskih zemljišč je 1000 ha (150–4000 ha),
- obseg komasacij kmetijskih zemljišč je 10.000 ha/leto (angl. *production of agricultural land consolidation*),
- povprečni strošek komasacije kmetijskih zemljišč (brez stroškov izgradnje drenaž in cest) je 400 €/ha (država prispeva 50–90 %),
- projekt komasacije traja v povprečju od 2 do 8 let,
- v teku je dodatno približno 20 projektnih komasacij in 2–4 komasacij gozdnih zemljišč.

#### 4.1.2 Komasacija gozdnih zemljišč

Čeprav daje Finska trenutno poudarek komasacijam na področju kmetijstva, se izvajajo tudi komasacije gozdnih zemljišč, kar izvira še iz časov začetka komasacij na Finskem, ko je bila Finska še del Švedske. Na Švedskem se še danes največ komasacij izvaja prav na gozdnih območjih, kamor so praviloma vključena tudi naselja. Na Finskem se komasacije gozdnih zemljišč trenutno izvajajo večinoma v provinci Severna Ostrobotnija. Nekaj projektov poteka tudi na območju Oula [17].

Glavni razlog za manjšo aktivnost na področju komasacij gozdnih zemljišč je nedonosnost takšnega projekta. Območje takšne komasacije mora biti zelo veliko, da je izvedba projekta smotrna. Na Finskem velike gozdne površine vključujejo gozdove zelo različnih starosti. Ker so prednosti komasacije gozdnih zemljišč vidne šele, ko se posekajo drevesa, je to glavna ovira pri motivaciji lastnikov za komasacije. Zakaj bi kdo vlagal v komasacijo gozdnih površin, če bodo koristi vidne šele čez 80 let? Na Finskem so tako komasacije gozdnih zemljišč koncentrirane na območja, kjer je struktura parcel tako slaba, da zaradi le-te gozdovi niso gospodarsko uporabni [17].

Zanimivo je, da je na Finskem lastništvo gozdov pogosto razdeljeno na zelo majhne kose posesti zaradi številnih zgodovinskih razlogov. Skoraj 70 % finskega ozemlja pokrivajo gozdovi, od tega jih je 58 % v zasebni lasti, 29 % v državni lasti, 8 % gozdov je v lasti gozdnih podjetij, 5 % pa spada v kategorijo drugo. Lastnikov gozdov je okoli 900.000, mnogi od njih danes živijo v mestih. Ukrepi, ki bi lahko zagotovili zadostno oskrbo z lesom za tovarne, so komasacije gozdnih zemljišč in vzpostavitev skupnih gozdov (angl. *Jointly owned Forest*). Na ta način bi bilo iz gozda plačanih več lastnikov letno, ne pa samo v letih sečnje. Cilj države je, da bi se povprečna velikost gozdne površine v enotni lasti povečala iz 30 ha na vsaj 50 ha. S temi izboljšavami so že začeli v nekaterih razvojnih projektih, vendar se večje projekte še vedno izvaja samo na območju Oula [17].

#### 4.1.3 Projektna komasacija

Finska zakonodaja omogoča izvedbo komasacije z namenom izvajanja interdisciplinarnega projekta rabe zemljišč ali za zmanjševanje stranskih učinkov (nekega/tega) projekta. To so navadno projekti, ki se izvajajo v javnem interesu. Najbolj priljubljen primer projektne komasacije je komasacija z namenom ohranjanja naravnih rezervatov. Projektne komasacije so bile posebej pogoste pri izvajanju direktive *Natura*. Ob koncu leta 2007 je bilo izvedenih okoli 100 projektov komasacij, ki so ohranile približno 12.200 ha naravnih rezervatov, pri tem pa so se zagotovile ustrezne površine za kmetijsko pridelavo ob hkratni rezervaciji površin za namene ohranjanja naravnih rezervatov [17].



Projektne komasacije se uporabljajo tudi za zmanjšanje posledic izgradnje novih cest, ki so se zgradile v območju obdelovalnih površin. Kmetom, ki so na račun izgradnje novih cest izgubili obdelovalne površine, so s komasacijo priskrbeli nadomestne zemljiške parcele, pri tem pa tudi uredili zemljiško strukturo tako, da sam poseg v prostor ni poslabšal pridelovalnih pogojev prizadetim kmetijskim gospodarstvom. Pri takih projektih je razlika med komasacijami kmetijskih zemljišč in projektnimi komasacijami nejasna. V obeh primerih se izvajajo podobni postopki, razlika obstaja glede na financiranje. Ko kmet zaprosi za komasacijo, gre za komasacijo kmetijskih zemljišč in projekt bo plačan s strani Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo ter s strani vpletenih lastnikov zemljišč. Ko pa za komasacijo zaprosi izvajalec, investitor, gre za projektno komasacijo in izvajalec bo sam odgovoren za celotne stroške. Kombinacija obeh vrst komasacije lahko ustvari nove možnosti na Finskem [17].

#### 4.2 Glavni cilji komasacije na Finskem

Najpomembnejši vidik komasacije na Finskem je, podobno kot v Sloveniji, izboljšanje parcelne razdrobljenosti kmetijskih zemljišč kmetijskih gospodarstev ob hkratnem izboljšanju dostopa ter vodnega režima (drenažni sistemi) na območju komasacije. Sekundarni cilji so izboljšanje porazdeljenosti in parcelne strukture gozdnih zemljišč, povečanje velikosti kmetij in izboljšanje cestnega omrežja na območju komasacije. Manjšega pomena so: prerazporeditev zakupljenih območij, načrtovanje rabe prostora v vaških središčih, preureditev parcelne strukture tudi v vaseh in prilagoditev stavbnih zemljišč v vaških središčih skladno z ureditvami vasi, izvajanje projektov za ohranjanje narave in izvajanje okoljskih projektov. Trenutno Finska med cilje komasacij ne uvršča pridobivanje zemljišč za občino/državo v vaških središčih, kot je to v nekaterih drugih državah (Nemčija, Nizozemska), to je predmet druge obravnave, ne komasacije [20].

Cilji komasacij na področju kmetijstva in gozdarstva so vezani na izboljšanje delovnih pogojev in pogojev za proizvodnjo, pri tem pa se upoštevajo tudi osnovne smernice kmetijske politike (nadzorovano prilagajanje obsega proizvodnje glede na potrebe). Splošni cilj komasacije je širitev aktivnih kmetij tako, da se jim doda dodatno zemljišče. Med cilji komasacij se na Finskem danes poudarja zagotavljanje kakovostnega bivalnega okolja na območju komasacije. To zahteva veliko pozornost pri zagotavljanju ohranitve rastlinskih in živalskih vrst, pri varstvu naravnih danosti z ohranjanjem čistosti vode, zraka ter pri ohranjanju kakovosti tal in pridelovalnega potenciala tal, kar vključuje ukrepe proti eroziji ter zakisanju tal [20].

#### 4.2.1 Strategija razvoja podeželja 2008–2013

Kot v Sloveniji so tudi na Finskem za obdobje med letoma 2008–2013 po evropski direktivi sprejeli nekatere spremembe na področju kmetijstva. V strategiji 2008–2013 (fin. *Maa- ja metsätalousministeriön tilusjärjestelystrategia 2008–2013*) je navedenih tudi nekaj smernic, ki se jih je potrebno držati pri izvajanju komasacije. Predvsem je v strategiji izpostavljen problem razpršene zemljiške strukture, ki je posledica množičnih naselitev po obeh svetovnih vojnah in se še danes kaže v veliki zemljiški razdrobljenosti kmetijskih gospodarstev na aktivnih kmetijskih področjih na jugu in zahodu Finske. Hkrati je potrebno vzeti v obzir trend razvoja hitrega prometa, ki vpliva na varnost v prometu in škoduje lokalnemu kmetijstvu. Razvoj cestnega omrežja močno vpliva na rabo nepremičnin v okolici in s tem na potrebo po agrarnih operacijah [29].

NLS se je aktivno lotila razvijanja postopkov preurejanja zemljišč. Pomemben cilj je pospešiti ureditev kmetijske zemljiške strukture z namenom oblikovanja boljših pogojev za kmetovanje ter izboljšati sodelovanje z lastniki in uradnimi organi, institucijami, ki so pristojni za različne sektorje, kot so okolje, cestni in železniški promet itn. Skupaj so razvili metode za ocenjevanje vplivov projektov na kmetijsko pridelovalne pogoje, za ocenjevanje učinkov komasacij in ukrepov, povezanih s komasacijo - osnovni namen je zmanjšanje negativnih posledic različnih posegov v prostor. Velik pomen na Finskem ima usklajevanje različnih stališč pri komasacijah, povezanih z načrtovanjem okoljskih ureditev, prometno varnostjo in ohranjanjem krajine. Komasacije lahko v veliki meri podpirajo splošne in specifične družbene cilje. Za optimalno usmerjeno javno financiranje je slednje, poleg ocene učinkov komasacij, ključnega pomena. Učinki komasacij se primerjajo z drugimi alternativnimi ukrepi – javno financiranje se mora dodeliti tako, da bodo izvedeni ukrepi čim bolje dosegli željen učinek prerazporeditve in urejanja zemljišč [30].

#### 4.2.2 Načela novega postopka komasacije na Finskem

Pri komasaciji se morajo upoštevati smernice Strategije 2007–2013, ki vsebuje naslednja načela [22]:

- 1) stranka je na prvem mestu. Posebno pozornost je treba nameniti skrajšanju postopka in nižanju stroškov. Pri ponovnem postopku moramo poudariti resnično dodano vrednost komasacije ter odpraviti zamude, vire napak in nepotrebne stroške.
- 2) celoten proces naj bo enota. To pomeni, da so del postopka komasacije naloge v zvezi s fazo priprave projekta, fazo inventarizacije in načrtovanja ter fazo izvajanja. Všteti so tudi: dejavnosti za zagotavljanje sredstev, potrebnih za izvedbo komasacije, in drugi dodatni projekti za podporo in upravljanje postopkov.

- 3) nobena dejavnost ne sme biti izvedena več kot enkrat. Treba je zagotoviti, da so podatki in informacije, zbrani v postopku komasacije, vedno na voljo v naslednjih fazah. Prekrivanja in ponavljanje nalog se odpravijo s poenostavitvijo postopka.
- 4) delo naj bo opravljeno s strani osebe ali urada, ki je za to najboljše usposobljen. Načrt komasacijskega projekta mora biti pripravljen glede na določena merila. V primeru vrednotenja in načrtovanja lahko pride do prenosa teh nalog na zunanje sodelavce drugih institucij.
- 5) celoten proces mora biti opravljen z eno bazo podatkov. To zagotavlja prenos podatkov iz ene faze procesa na drugega s čim manj spremembami, kolikor je to mogoče, in brez prekrivanja dela.

## 5 REZULTATI – KOMASACIJSKI POSTOPEK NA FINSKEM

Vsebina postopka komasacije (kmetijskih zemljišč) vključuje podobne glavne faze v vseh državah. Proces je sestavljen iz faze priprave, faze inventarizacije obstoječega stanja in načrtovanja ter faze izvajanja – vsaka je različna v obsegu trajanja (preglednica 5) [20].

Preglednica 5: Postopek komasacije na Finskem (Vir: [20])

Dejavnost		Čas (leta)			
		1.	2.	3.	4.
1	PRIPRAVA				
1.1	Študija izvedljivosti	■			
2	KOMASACIJSKI POSTOPEK				
2.1	Faza inventarizacije in načrtovanja				
	- Načrt projekta	■			
	- Inventarizacija pravic na nepremičninah		■		
	- Vrednotenje zemljišč		■		
	- Priprava komasacijskega načrta		■		
2.2	Faza izvajanja				
	- Priprava komasacijskega načrta			■	
	- Določitev meja novim parcelam			■	
	- Prevzem novih zemljišč			■	
	- Plačilo nadomestil				■
	- Razdelitev stroškov geodetske izmere				■
2.3	Zaključek geodetske izmere				■
3	IZVAJANJE DRUGIH UREDITEV				
	- Cestno omrežje		■		
	- Drenažni sistem		■		
4	PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE				
	- EIA - postopek		■		
5	PROSTORSKO PLANIRANJE				
	- Postopek prostorskega načrtovanja		■		
6	PODPORNI POSTOPKI				
	- Državni nakup zemljišč		■		
	- Sodelovanje z interesnimi skupinami		■		
	- Posodabljanje podatkovnih baz		■		
	- Postopki upravljanja		■		

### 5.1 Faza priprave, študija izvedljivosti

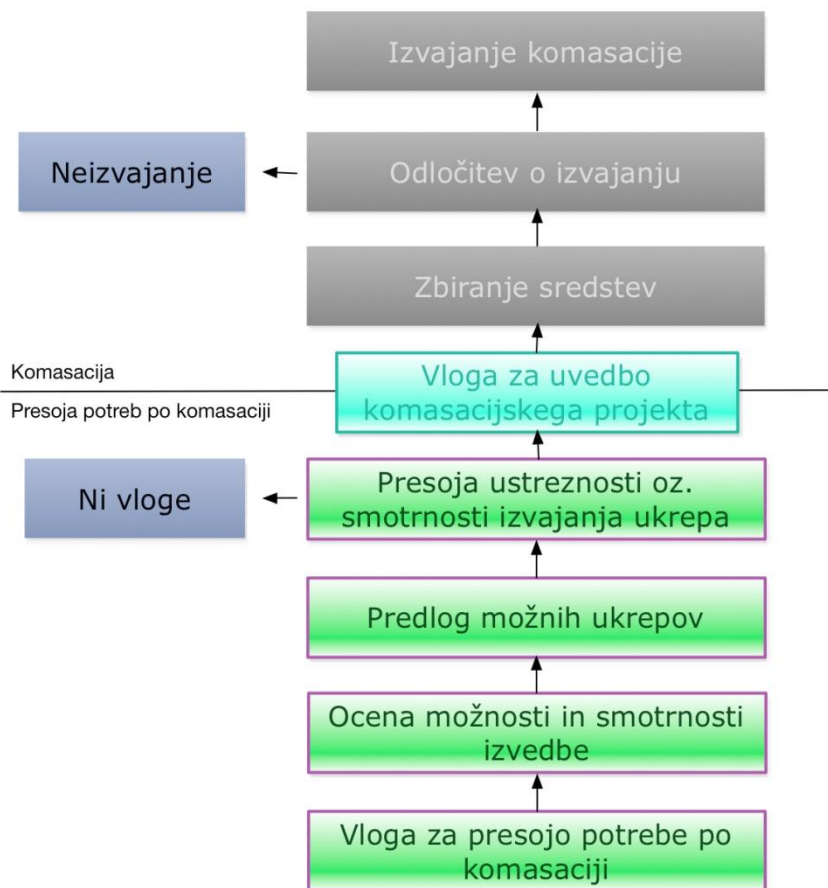
Kot v vsaki državi je tudi na Finskem predpogoj za izvedbo komasacije, da so predvidene koristi večje od stroškov izvajanja. Pri tem naj bi bili v zemljiško strukturno preureditev kmetijskih gospodarstev, kot je podano v Zakonu o oblikovanju nepremičnin, vključeni tudi izboljšanje cestne mreže in drenažnih pogojev ob aktivni uporabi zemljiških skladov z namenom zaokroževanja in večanja

kmetijskih gospodarstev. Poleg tega obstajajo še drugi predpogoji, ki so podani z odločitvijo komasacijskih organov na podlagi poročil, ki so nastala v fazi priprave. Nekateri predpogoji so [20]:

- za začetek faze priprave je potrebno, da lastniki zemljišč, ki bodo vključena v komasacijsko območje, oddajo vlogo na območno geodetsko pisarno za izvedbo komasacije, vendar za začetek komasacije ni potrebno soglasje večine lastnikov;
- rezultat analize stroškov in koristi morajo pokazati, da finančne koristi komasacije presegajo stroške izvedbe (angl. *Cost-benefit analysis*);
- komasacija mora prispevati k ustrezni izboljšavi in/ali k ustrezni rabi zemljišča oziroma nepremičnine;
- organi komasacije morajo podati pozitiven odločitev za izvedbo projekta komasacije.

Na Finskem, za razliko od nekaterih drugih držav, tudi Slovenije, ni potrebno, da politično izvoljen organ (deželna vlada) poda pritrdilno odločitev o izvajanju ali da so organi in drugi vpleteni močno naklonjeni izvedbi projekta, prav tako začetek faze priprave komasacije ne predpostavlja, da je projekt vključen v razvojni program za podeželje.

V primeru, da bi komasacija znatno škodovala lastnikom zemljišč, se lahko vloga za izvajanje komasacije zavrne. Odločitev je na strani geodeta in dveh pooblaščenecv. Čeprav je glavni namen komasacije izboljšanje razdelitve kmetijskih in gozdnih zemljišč, lahko območje komasacije vsebuje tudi osrednji prostor podeželske vasi. Navadno območje komasacije opredeli isti organ, ki je podal odločitev o izvedbi. Na Finskem se komasacijsko območje določi glede na funkcionalne razloge, ne le glede na lokacije zemljišč lastnikov, ki bi se želeli vključiti v komasacijo (slika 12) – kot v nekaterih drugih evropskih državah [20] [15].



Slika 12: Potek odločanja o izvedbi komasacije v fazi priprave (Vir: [15])

### 5.1.1 Potek faze priprave

Fazo predpriprave bi lahko razdelili na naslednje korake:

- 1) vloga za presojo potrebe po komasaciji (angl. *Application for Assessment of Need for Land Consolidation*): vlogo lahko na območno geodetsko pisarno vložijo lastniki, regionalni organi za razvoj, občina ali investitorji (npr. izgradnja avtoceste). Vsebovati mora seznam nepremičninskih enot iz registra, lastnike in njihove osebne podatke (civilni register prebivalstva). Za ugotovitev ciljev in namena izvajanja komasacij se mora ugotoviti naslednje: posesti in parcele predvidenega komasacijskega območja, enote rabe, služnosti ter druga bremena na nepremičninah, detajlni lastniški podatki, detajli o nepremičnini, dovozi do javnega cestnega omrežja, drenažni sistem, načrt dejanske in planske rabe, informacije o projektu. Podatki se pridobijo iz Identifikacijskega sistema za zemljišča LPIS (fin. *Peltolohkorekisteri*). Ustvari se baza podatkov, ki vsebuje vse operacijske podatke za samo izvedbo projekta in se bo uporabila pri nadaljnjih fazah.
- 2) Ocena možnosti in smotrnosti izvedbe (angl. *Estimation of possibilities*).
- 3) Predlog možnih ukrepov (angl. *Suggestion for Action*).

- 4) Presoja ustreznosti oz. smotrnosti izvajanja ukrepa (angl. *Assessment of suitability for implementation*): mnenja lastnikov zemljišč, glasovanje posameznikov, mnenje geodeta. Če je komasacija sprejeta s strani lastnikov, se lastnike prosi za podpis vloge.
- 5) Vloga za uvedbo komasacijskega projekta (angl. *Land Consolidation Application*).
- 6) Zbiranje sredstev (angl. *Applying funds*): ugotavlja se, kako porazdeliti finančna sredstva in kako izvesti čim bolj optimalno delitev sredstev. Ugotovitve o vsebini, zahtevanem časovnem in finančnem okvirju komasacije se posredujejo glavni pisarni NLS, ki to posreduje Ministrstvu za kmetijstvo in gozdarstvo, ta pa glede na te ugotovitve odloča o odobritvi finančnih sredstev za dotični projekt.
- 7) Odločitev o izvajanju (angl. *Decision of Implementation*).

Če vsa poročila kažejo na smotrnost izvedbe komasacije, se prične izvajanje komasacije. Priprave na komasacijo največkrat trajajo 1–2 leti in ta del postopka je za lastnike zemljišč brezplačen. Pred vlogo za uvedbo komasacije je potrebno preveriti, ali se lastniki in uporabniki zemljišč strinjajo s projektom komasacije. Opravijo se osebni intervjuji, na podlagi katerih se nato podajo vloge na območno geodetsko pisarno. Obstajati mora močna podpora lastnikov za izvedbo projekta komasacije. Vloge se nato pošljejo na Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo, kjer je sprejeta odločitev za ali proti izvedbi projekta [15].

## 5.2 Izvajanje komasacije

### 5.2.1 Faza inventarizacije obstoječega stanja in načrtovanja

Naloge v fazi inventarizacije vključujejo: načrt projekta, pregled lastninskih in drugih pravic na nepremičninah, lego, obseg in vrednotenje nepremičnin, popis in vnos v podatkovne baze ter pripravo načrta nove razporeditve oziroma komasacijskega načrta [20].

#### 5.2.1.1 Pregled pravnih naslovov

V fazi inventarizacije se preverijo lastniki nepremičnin in različnih pravnih naslovov, kot so lastninska pravica, zakupi, služnosti, pravice do uživanja in prehoda ter hipoteke. Pregled temelji na preverjanju morebitnih posodobitev podatkov, bodisi v katastru, na katastrskem načrtu ali v zemljiški knjigi. Na Finskem je pridobivanje teh podatkov lahko tudi del procesa komasacije. Nejasnosti v zvezi z lastniškimi in drugimi pravicami ter katastrskimi mejami so običajno poravnane v fazi popisa. Na Finskem se od geodetske službe pričakuje, da nejasnosti rešijo že v prvi fazi komasacij, ker se je izkazalo, da tak pristop pospeši izvajanje. Poročila o pregledu pravnih naslovov so javno objavljena, razgrnjena, da lahko lastniki preverijo pravilnosti podatkov [20].

### 5.2.1.2 Vrednotenje

Komasacija sledi t.i. nadomestnem načelu, po katerem se premoženjsko stanje katerega koli lastnika zemljišč ne sme spremeniti zaradi prerazporeditve zemljišč. Vsak posestnik je upravičen do njemu predpisanega deleža zemljišč tako, da bo vrednost vloženega zemljišča enaka pridobljenemu zemljišču. Relativna vrednost zemljišča se določi na ta način, da se zemljišča v komasaciji ovrednotijo z relativnimi vrednostmi. Odvisno od predmeta vrednotenja je ocena vrednosti (za namen izplačil) v postopku komasacije narejena po metodi tržne primerjave, dohodkovni metodi ali po metodi stroškov [20].

Vrednotenje nepremičnin v kmetijski in gozdarski rabi na splošno temelji na njihovih naravnih proizvodnih zmogljivosti. Če se proizvodna zmogljivost zemljišč posameznega udeleženca poslabša, se izračuna nadomestilo v denarni vrednosti za to izgubo. Vrednosti zgradb na komasacijskem območju se ne izračunavajo v istem postopku vrednotenja obdelovalnih površin, ampak posebej. Najpogosteje se lastnik zgradbe ne spremeni, lahko se zgradba da novemu lastniku, je prodana, ali pa jo mora prejšnji lastnik premakniti. V tem primeru dobi lastnik, ki izgubi zgradbo, kompenzacijo v njeni vrednosti. Cena je določena glede na to, kaj bo prinesla novemu lastniku v sklopu obdelovalnega procesa. Posebej se vrednoti tudi obala ob vodi glede na sestavo tal (pesek, glina, kamenje). Vrednotenje nepremičnin komasacijskega sklada na Finskem izvede inženir geodezije in dva pooblaščenca (angl. *trustees*) ter predstavniki Združenja za opravljanje s finskimi gozdovi (angl. *Finnish Forest Management Association*) – v primeru vrednotenja gozdov [34].

Na osnovi podatkov vrednotenja nepremičnin se oblikuje načrt nove razdelitve. Za vsakega komasacijskega udeleženca se pripravi poročilo o vrednosti vloženih in dobljenih nepremičnin. Za doseganje ustrezne delitve se lahko vrednosti dodeljenih nepremičnin v manjši meri razlikujejo od vložene vrednosti v komasacijski sklad. V nekaterih državah so za takšne primere razhajanj v delitvi z odstotki dovoljenega odstopanja opredeljene omejitve. V Sloveniji ta omejitev pomeni, da razlika med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč ne presega 5 % vrednosti in 15 % površine. Na Finskem se mora pri delitvi zemljišč komasacijskega sklada upoštevati določilo, da lahko lastnikom dodelijo zemljišča v vrednosti do največ 10 % manj ali 20 % več, kot je bilo predvideno glede na delitev komasacijskega sklada [26]. Podatki vrednotenja so pomembni tudi v drugih fazah, na primer, za določitev nadomestila, ki ga plačajo ali dobijo lastniki zemljišč za razliko vrednosti dobljenih zemljišč glede na vloženo v komasacijski sklad. Sama naloga vrednotenja je določitev koristi za lastnike zemljišč (koristi za kmetijsko gospodarstvo). Cilj takšnega vrednotenja je določitev končne koristi za enoto premoženja, glede na katero bodo lastniki določili poravnavo stroškov za postopek komasacije [20].



### 5.2.1.3 Baza podatkov

Postopek komasacije, kot že rečeno, podpira enovita baza podatkov nepremičninske registra, ki omogoča izdelavo zahtevanih poročil in pripravo podatkov za vnos sprememb v nepremičninske evidence po zaključku komasacije. Že sama dokumentacija za pregled obstoječega stanja temelji na posebej pripravljeni bazi podatkov, poročilo o stanju pa mora imeti točno določeno obliko. Poročilo vsebuje poleg podatkov o nepremičninskih enotah, vključenih v komasacijo, tudi vrednosti in površine enot premoženja, ocenjene vrednosti na enoto premoženja, seznam parcel z vrsto rabe zemljišč ipd. – in sicer za vsakega lastnika zemljišč komasacijskega sklada. Enote premoženja skupaj z nekaterimi opisnimi podatki morajo biti predstavljene na katastrskem načrtu, ki predstavlja izsek obstoječega načrta in je lahko prikazan na podlagi topografskega načrta ali ortofota [20].

Prednost sodobne baze podatkov, ustvarjene v fazi priprave komasacije, je vsestranskost uporabe. Ti podatki se lahko tekom komasacije dopolnjujejo in uporabljajo v različnih fazah komasacije – od priprave komasacijskega načrta, načrtovanja in izvajanja različnih razvojnih projektov in drugih s tem povezanih projektov do uradne registracije novega stanja. Uvedba sestavljene baze podatkov pomeni tudi, da vsi postopki komasacije (od pregleda stanja, vrednotenja, do načrtovanja nove razdelitve, ureditve) tvorijo enoto, kjer se različne naloge opravljajo vzporedno. Razvita informacijska rešitev JAKO za postopke komasacij pokriva celoten postopek komasacij in predstavlja podporo nalogam na terenu in v pisarni, posodabljanje obstoječih baz pa postaja enostavnejše in hitrejšo [20].

### 5.2.1.4 Komacijski načrt

Najpomembnejša naloga v fazi načrtovanja je priprava komacijskega načrta, ki prikazuje novo razporeditev zemljišč. Komacijski načrt vključuje:

- novo razporeditev nepremičninskih enot (novo delitev parcel),
- možna rušenja stavb ali premike kmetijskih gospodarskih poslopij,
- skupne nepremičninske enote in morebitne javne površine,
- površine rezervirane za ohranjanje krajine in površine namenjene za rekreacijo,
- služnosti in druge pravice uživanja,
- časovni raspored za prevzem novih nepremičninskih enot in podatke o režimih rabe zemljišč, lastništvu, najemništvu ter drugih pravicah in omejitvah.

Komacijski načrt vključuje prikaz prometne in kanalizacijske infrastrukture, namakalnega sistema, ponekod pa tudi načrt ohranjanja krajine. Komacijski načrt predstavijo lastnikom – načrt vsebuje tudi zasebne ceste, ki se v nepremičninski register (zemljiško knjigo) tudi označijo, ko je postopek

končan. Pravice na parcelah so izvedene po istem postopku kot za ceste. V primeru novega urejanja vodnega režima (nove drenaže in jarki, namakalni sistemi) mora institucija, pristojna za okolje, pomagati pri izdelavi načrta. Drenažne sisteme izvedejo okoljski centri (angl. *Finnish field drainage association*) ali *ProAgria* (kmetijska organizacija). Gozdne poti uredi Gozdni center (angl. *The Finnish Forestry Centre*, fin. *Suomen metsäkeskus*). Center za gospodarski razvoj, transport in okolje (angl. *Centre for Economic Development, Transport and the Environment*, fin. *Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus*, šved. *Närings-, trafik- och miljöcentralen*) pa oblikuje skupna pravila in mnenje za ureditev celotnega območja komasacije [34].

Priprava komasacijskega načrta je večstopenjski proces, kjer je v središču sodelovanje predstavnikov geodetske uprave (geodeta) z lastniki zemljišč in s strokovnjaki iz različnih področij. Pri novi ureditvi komasacijskega območja se upoštevajo usmeritve in načrti kmetijskih gospodarstev na komasacijskem območju. Komacijski načrt določa preoblikovanje lastniških enot posestnika tako, da ustreza predvideni rabi, izboljša pridelovalne pogoje, vključno z izboljšavo prometne ureditve.

Kadar je potrebno izvesti premike stavb, nasadov, gozdov se pripravi predhodni načrt za te parcele. V načrtu so podane ugotovitve glede kompenzacije gozdov ipd. Stavbe se lahko premaknejo ali na novo zgradijo še preden je sprejet komacijski načrt. Gradbeno dovoljenje za izgradnjo novih stavb se pridobi na osnovi 84. člena Zakona o oblikovanju nepremičnin, predvsem pa obnova ali gradnja ne smeta vplivati na stroške ali povzročiti dodatne težave pri komasaciji. Posebno pozornost je pri izdelavi komacijskega načrta potrebna, če se na območju predvideva še kakšna nova gradnja [34].

Odgovornost za pripravo komacijskega načrta na Finskem nosi inženir geodezije v sodelovanju z lastniki zemljišč in s strokovnjaki iz različnih področij. Komacijski osnutek je na ogled javnosti, prejete želje in pobude se upoštevata pri pripravi končnega komacijskega načrta. Običajna praksa je, da komacijski organi potrdijo načrt po intervjujih z zainteresiranimi strankami, brez kakršnega koli glasovanja. Nezadovoljni s komacijskim načrtom imajo na splošno pravico do pritožbe na sodišču.

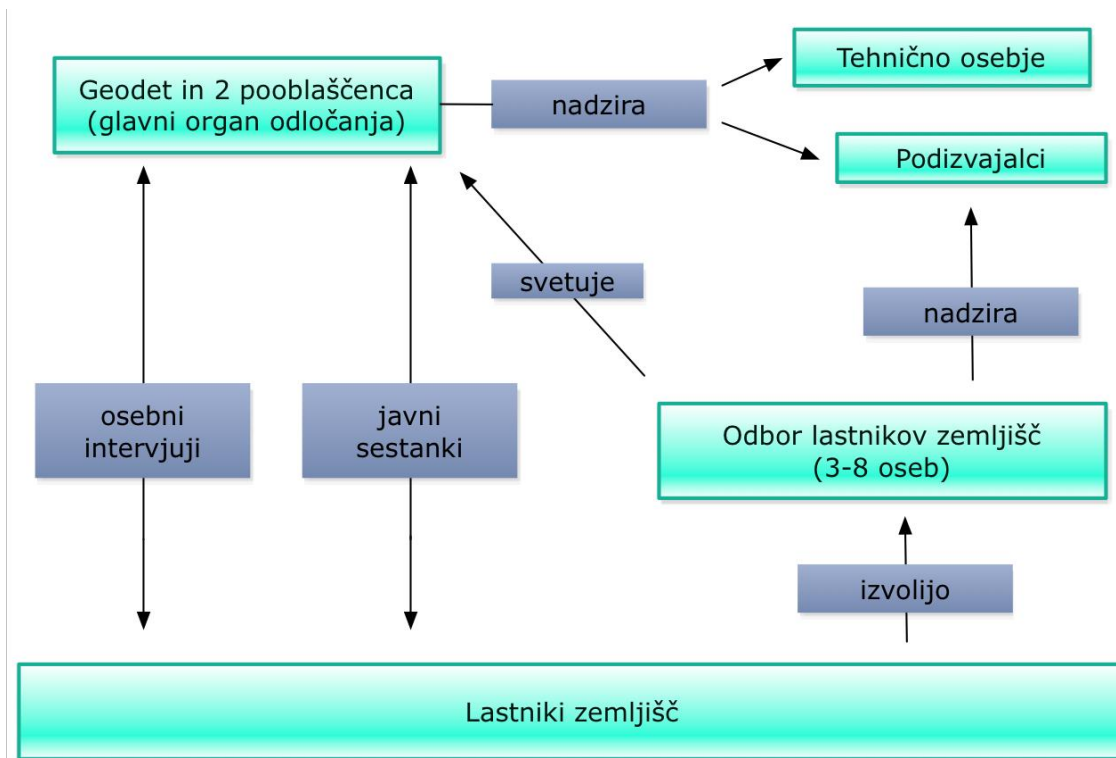
### 5.2.2 Faza izvajanja

Celoten postopek komasacije opravijo zaposleni v območnih geodetskih pisarnah Državne geodetske uprave Finske, le projekt drenaž ali dodatna dela za novo cestno omrežje izvedejo zunanji izvajalci, zasebna podjetja. Naloge v fazi izvajanja so:

- določitev katastrskih mej, kadar je to potrebno,
- reševanje priposestvovanja nepremičninskih enot,
- izračun nadomestil za lastnike zemljišč in določitev stroškov komasacije,
- razdelitev stroškov med zavezance za plačilo,

- glavne izboljšave cestne infrastrukture in mreže odvodnjavanja,
- gradbena rušenja, premiki in drugi gradbeni projekti, če se ne realizirajo že v fazi načrtovanja,
- vpis sprememb v kataster in register nepremičnin (zemljiško knjigo),
- vpis v druge potrebne registre.

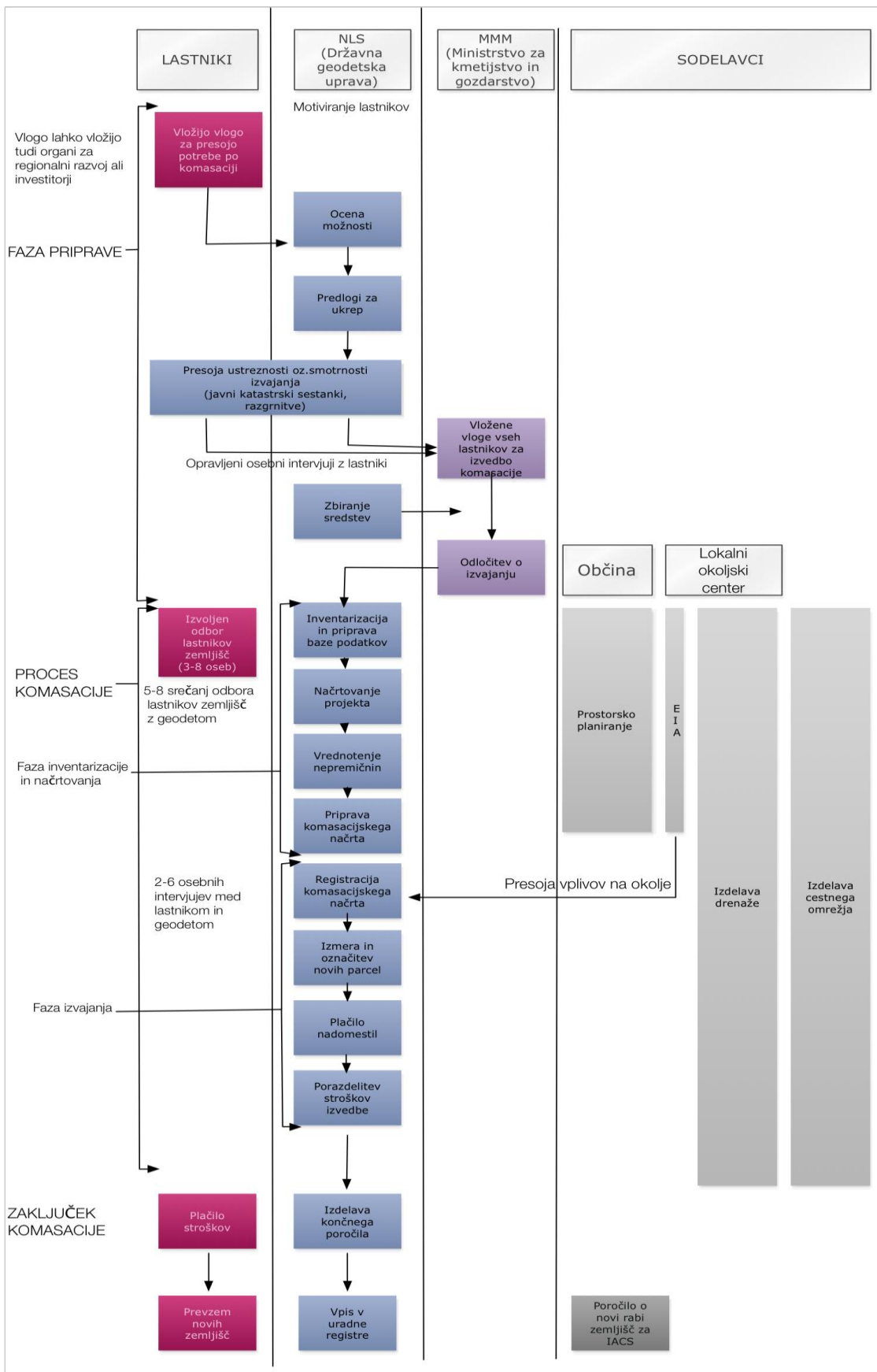
Geodet in dva pooblaščenca, t.j. člana komasacijskega odbora, so glavni organ odločanja in sprejmejo odločitve za izvedbo komasacije. Čeprav imajo omenjeni pravico sprejemanja pravno zavezujoče odločitve v zvezi s projektom, je cilj doseči prostovoljni sporazum in ne obvezo. Projekti se izvajajo v tesnem sodelovanju z drugimi interesnimi skupinami, kot so občina, regionalni sveti in organizacije proizvajalcev. Obstajajo tudi številni podizvajalci v projektih: izvajalci za izgradnjo cest in drenaž, načrtovalci, okoljski strokovnjaki in tako naprej (slika 13). Geodet predstavi 1–4 predloge; skupaj z lastniki zemljišč potem na javnih sestankih in preko osebnih intervjujev oblikujejo končno rešitev. Komacijski odbor nadzira tehnično osebje in izvajalce komasacije. Lastniki zemljišč izvolijo odbor lastnikov zemljišč (3–8 osebe), ki v glavnih fazah projekta svetuje glavnemu organu odločanja. Prav tako nadzorujejo tehnično osebje in izvajalce. Končna komasacija je ratificirana s strani geodeta in dveh pooblaščenec. Lastniki zemljišč lahko vložijo pritožbo na posebnem sodišču (angl. *Land Court*) [15].



Slika 13: Prikaz sodelovanja udeležencev (Vir: [15])

Vsi vladno podprti komasacijski projekti morajo imeti po izvedbi izdelano končno poročilo (fin. *loppurapartti*). Poročilo vsebuje načrt starega stanja, ki je privzet iz katastra, poročilo o vrednotenju nepremičnin ter katastrski načrt nove razdelitve. Za en projekt komasacije je praviloma potrebnih okoli 10 javnih katastrskih sestankov, 5–8 srečanj odbora lastnikov zemljišč z geodetom, 2–6 osebnih intervjujev med lastniki in geodetom in 4–6 pripravnih srečanj članov komasacijskega odbora (geodeta in dveh pooblaščenecv).

Vloga finskih občin v komasaciji ni velika, včasih je sicer gonilna sila za pričetek postopka, vendar pa se v izvedbo ne vmešava. Po končanem postopku mora občina v sodelovanju z državnim kmetijskim uradom (angl. *State agricultural offices*) izdelati nove podatke rabe zemljišč za evropska sredstva (IACS). Ker je Finska zelo redko poseljena država in so kmetijska območja redko predmet razvoja urbanih središč, kmetijska zemljišča načeloma niso vključena v prostorske plane. Lahko pa se hkrati z uvedbo projekta komasacije za širše komasacijsko območje izdela prostorski plan in izrišejo načrti. Nikoli pa eno ali drugo ni razlog, ki bi ustavil izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč – komasacija torej ni opredeljena v prostorskih aktih občin – dovoljena je povsod, kjer je ocenjeno, da lahko tak postopek prinese izboljšave pridelovalnih pogojev kmetijskim gospodarstvom [35]. Slika 14 prikazuje potek komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem.



Slika 14: Pregledni diagram postopka komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem

### 5.2.3 Presoja vplivov na okolje

Presoja vplivov na okolje EIA (angl. *Environmental Impact Assessment*) izvede pristojni urad za okolje, ki spada pod Ministrstvo za okolje (fin. *Ympäristöministeriö*, šved. *Miljöministeriet*). Izvedbo lahko predlaga omenjeni urad ali geodetska uprava. V obravnavo vzamejo velikost območja, kulturne vrednote, nosilnost okolja in oceno medsebojnih ter skupnih vplivov ukrepov na okolje. Naloga je končana, ko oddajo poročilo geodetu, ki vodi komasacijski postopek [34].

### 5.2.4 Pritožbeni postopek

Pritožbe zoper odločitve v postopku komasacije so v prvi fazi vložene organu, ki izvaja komasacije (geodetska pisarna), na višji stopnji pa se pritožbe rešujejo na okrajni in državni ravni. Rok za pritožbo na sodišču glede končne odločitve je 30 dni. Večinoma se pritožbe rešujejo na treh različnih upravnih ravneh pred sodnim postopkom in ti naj bi zagotovili zadostno pravno zaščito lastnikov zemljišč. Vlaganje pritožb v več fazah procesa je ekonomsko neugodno in podaljša izvajanje [20].

### 5.2.5 Stroški in financiranje postopkov komasacije

Projekti komasacije na Finskem so lahko financirani iz javnih sredstev za kritje stroškov postopka, če je ugotovljeno, da so le-ti stroškovno učinkoviti. Znesek javnega financiranja je odvisen od učinka in namena komasacijskega projekta. Končni stroški, ki niso poravnani z javnimi finančnimi sredstvi, se porazdelijo med lastnike zemljišč glede na pridobljene koristi. Da bi izbrali najboljši projekt za financiranje (z zornega kota družbe) in za izvedbo (z zornega kota lastnikov), je nujno, da obstaja zanesljiva metoda za analizo stroškov komasacijskega projekta [30]. Stroške komasacijskega postopka lahko razdelimo v dve skupini [20]:

- 1) stroški postopkov, vključno s stroški komasacijskih organov, npr. plače, najemnine prostorov itd.,
- 2) stroški izvajanja, vključno s stroški za izboljšave cestnega omrežja in odvodnjavanja, prestavljanje stavb, stroški načrtovanja in gradnje drugih projektov, ki se izvajajo v povezavi s projektom komasacije, stroški označitev mej, plačilo osebja itd.

Komasacijski postopki se financirajo s strani države, redno se dobijo vladne subvencije in finančna posojila. Poleg neposrednih stroškov lahko komasacija zainteresiranim strankam povzroči tudi posebne stroške zasebnega značaja, sodne stroške in druge stroške (npr. začasna izguba pridelka). Ti stroški se praviloma še vedno vključujejo v bilance za poravnavo s strani lastnikov. Največkrat lastniki zemljišč prispevajo 20 % sredstev za izvedbo projekta (preglednica 6). Lastniki plačajo proporcionalno glede na to, kaj prispevajo v komasacijski sklad in kaj dobijo – ocena koristi [20].

Preglednica 6: Primer stroškov procesa komasacije na Finskem (Vir: [20])

Skupina stroškov	Stroški, €	Delež državne subvencije
Stroški postopka: - preurejanje zemljišč, - planiranje, - presoja vplivov na okolje, - ipd.	400.000 €	85–100 %
Drenaža: - glavni jarek zemljišč, - odvodnjavanje, - drenaža gozda.	300.000 €	40–75 %
Projekt cest: - poljske poti, - gozdne poti.	50.000 €	50–75 %
Drugi stroški: - dodatno osebje, ipd.	25.000 €	0–100 %

Preglednica 6 predstavlja primer stroškovne analize komasacije v relativno majhni finski podeželski vasi. Skupna površina komasacije je približno 700 ha, od tega okoli 300 ha obdelovalnih in okoli 400 ha gozdnih površin. Na tem območju obstaja približno 10 do 15 kmetij. Na Finskem se Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo še pred izvedbo odločbe odloči, kakšen bo delež državne subvencije, če se komasacijski postopek začne. Stroški, ki jih plačajo lastniki, se financirajo v obliki vladnega posojila tekom procesa in se povrnejo po izvedbi komasacijskega projekta. Odplačilna doba je približno 20 let [20].

### 5.3 Študijski primer komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem

Kot študijski primer uspešno izvedene komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem strokovnjaki v literaturi pogosto navajajo primer o učinkih komasacije v vasi Järilä, v občini Kokemäki (šved. *Kumo*) na zahodu Finske (slika 15).



Slika 15: Umestitev vasi Järilä na zemljevidu Finske (vir: [32])

### 5.3.1 Potek komasacije kmetijskih zemljišč v vasi Järilä

Novembra 2003 je sedem lastnikov kmetijskih zemljišč iz vasi Järilä od območne geodetske pisarne zahtevalo ocenitev možnosti za izvedbo komasacije. Ko je v začetku leta 2004 poročilo geodetov pokazalo potencial za izvedbo komasacije, so avgusta 2004 lastniki vložili uraden zahtevek za projekt komasacije v vasi Järilä. Ob upoštevanju novih smernic za komasacijo je bila uspešno pridobljena velika večina glasov za uvedbo komasacije vseh lastnikov na predvidenem območju [15].

Decembra 2004 je Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo projekt odobrilo in določilo višino denarne podpore. Odgovornost za stroške tega projekta so si delili Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo, Uprava za železniški promet (angl. *Finnish Rail Administration*), Uprava za cestni promet (angl. *Finnish Road Administration*) in posamezni lastniki zemljišč v komasacijskem območju. Maja 2005 so bili ugotovljeni predpogoji komasacije in določeno je bilo komasacijsko območje. Junija 2006 je bil lastnikom predstavljen prvi ureditveni načrt, leto kasneje je bil sprejet ureditveni načrt (tretja različica). Februarja 2008 so lastniki prevzeli v posest nova zemljišča in novo stanje se je zavedlo v



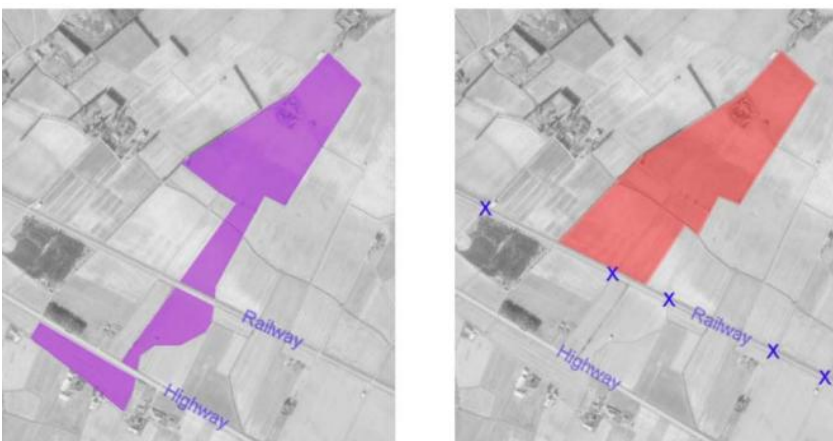
nepremičninske evidence. Časovni plan je bil opredeljen na 4 do 5 let in je bil uspešno izvršen (preglednica 7) [32].

**Preglednica 7: Časovni plan komasacije v vasi Järilä**

ČASOVNI PLAN	
2004	Vloga za presojo potrebe po komasaciji
2005	Uraden pričetek projekta komasacije
2007	Končan komasacijski načrt
1. 2. 2008	Sprememba zemljišč na terenu, prevzem v posest
3. 11. 2009	Projekt komasacije končan

Območje projekta je bilo relativno majhno, 820 ha, od tega je bilo 720 ha obdelovalnih površin. Z namenom ureditve železniških prehodov (odstranitve železniških prehodov) so lastniki prijavili večje območje komasacije, kot je bilo prvotno predvideno.

Komasacija je zmanjšala število parcel iz 396 na 188, s tem se je povprečna velikost parcele povečala iz 1,8 na 5,1 ha. Z vidika zemljiškega bančništva je bilo med lastnike porazdeljenih 55 ha dodatnih zemljišč. Na ta račun se je povečala velikost kar 14 kmetijam. Odstranila so se številna križišča kmetijskih poti (12) in železniški prehodi (5) (slika 16); obseg cestne infrastrukture (poljskih poti) se je zmanjšal kar za 35 % [32].



Slika 16: Zmanjšanje števila železniških prehodov v mestu Kokemäki zaradi zemljiške preureditve (Vir: [12])

S komasacijo so se letni stroški kmetovanja zmanjšali za povprečno 197 €/ha. Strošek geodetskega dela je znašal 287 €/ha, od tega so lastniki skupaj krili stroške v višini 43 €/ha. Stroški izdelave

glavnega jarka in drenaže so znašali 500 €/ha, višina stroškov za ta namen, ki so ga plačali lastniki, je znašal 250 €/ha [32].

Komasacija je imela tudi druge koristne učinke, ki se jih ne da opredeliti stroškovno, kot je posledično zmanjšanje onesnaženja zraka in vode (manj transporta, manjši delež prekrivanja uporabe fitofarmaceutskih sredstev na mejah parcel ipd.) ter izboljšanje prometne varnosti na račun zmanjšanja števila križišč. V zaključku so na osnovi primerjave učinkov kmetijskih subvencij in subvencij (podpore) za izvedbo komasacije ugotovili, da je slednji ukrep že kratkoročno pozitiven, predvsem pa dolgoročno veliko bolj učinkovit. En evro subvencije za komasacijo poveča dohodek kmeta za 4 evre, toda podpora v obliki komasacije sploh ni subvencija, temveč dolgoročna naložba [15].

## 5.4 Razprava – dobre prakse na Finskem

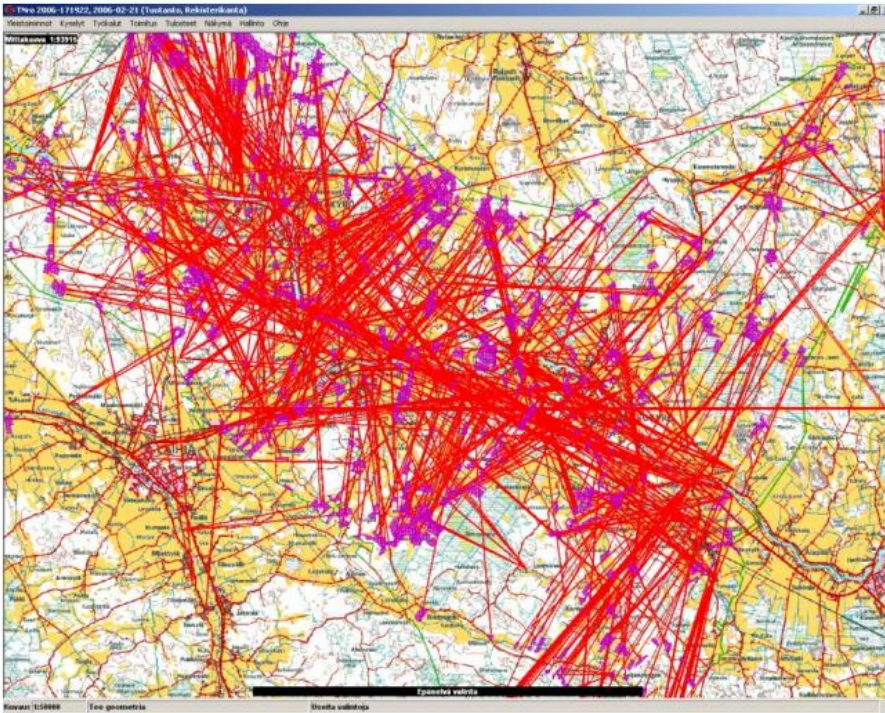
### 5.4.1 Komasacija kot pomemben instrument urejanja podeželja

Pomemben vidik komasacije na Finskem je izboljšava prometne varnosti. Če je le mogoče, poskušajo v največji možni meri zmanjšati število križišč poljskih poti s cestami in železnicami, uredijo se nivojski prehodi železnic. Obdelovalne površine posameznih kmetijskih gospodarstev se združijo tako, da kmetom ni več potrebno voziti do njihovih parcel po glavnih cestah. Ker so čelna trčenja na Finskem relativno pogost vzrok prometnih nesreč, so z namenom izboljšanja varnosti pričeli s projekti izgradnje ograje na sredi glavnih cest. Na ta način zmanjšujejo število križišč. Ker za vsako zemljiško parcelo ni mogoče zgraditi več-nivojskega križišča, se poslužujejo projektov komasacij za bolj smotno parcelno strukturo in za urejen dostop do parcel z javnih cest [17].

Državna geodetska uprava Finske je razvila "*Kiva-postopek*" za oceno učinkov nepremičnin (fin. *Kiinteistövaikutusten arviointi*). Postopek je bil ustvarjen z namenom lažjega načrtovanja javnih cest na podeželju. Postopek omogoča ocenitev vplivov na učinkovito rabo nepremičnin na podeželju ob upoštevanju prednosti in slabosti ureditev dostopnosti do nepremičnin – eden od načinov reševanja problema dostopnosti je komasacija [17].

V okviru projekta RIKU so analizirali traktorski promet na glavnih cestah kjer so razvili pristop kombinirane uporabe topografske baze in IAKS-informacijskega sistema, ki se uporablja na področju kmetijstva. Z združitvijo podatkov je mogoče z razvito rešitvijo ponazoriti pot kmetov do določenih parcel, dolžino poti in celo čas, če se seveda držijo določenih omejitev hitrosti na cestah (slika 17). Ta sistem omogoča določitev šibkih točk v mreži traktorskega prometa in pomoč pri načrtovanju cest ter poljskih poti, kar pa nadalje omogoča podporo komasacijam. Rešitev omogoča obravnavanje večjih območij, toda z namenom ohranitve projektov v obvladljivih mejah so območja komasacij še danes

omejena na neke 1000 ha, kar v povprečju pomeni območje s povprečno medsebojno oddaljenostjo parcel 2–3 km. Razdalje daljše od 6 km se v takšnih projektih ne obravnava. Za uspešno oceno traktorskega prometa vzdolž glavnih cest bi po nekaterih ocenah morali obravnavati območja na oddaljenosti približno 10 km. Parcele, ki se nahajajo daleč narazen, bi bilo treba vključiti v isti komasacijski projekt, če bi lahko s tem zmanjšali traktorski promet. Optimalna velikost projekta je tako še vedno težko določljiva, s časom in znanjem se bo tudi ta postopek dodelal [17].



Slika 17: Traktorski promet v občinah Isokyrö and Vähäkyrö, poti daljše od 6km (vir: [17])

Komasacija torej ponuja nove možnosti pri izvedbi cestnih in železniških koridorjev. Potrebna je zelo spretna komunikacija med lastniki kmetijskih zemljišč, ki bodo po ukinitvi železniških prehodov in križišč z glavnimi cestami morda primorani preurediti dostope do njihovih zemljišč, ki si na račun odstranitve nevarnih prehodov nadejajo finančno nadomestilo. Združevanje interesov in iskanje optimalnih rešitev je najzahtevnejše delo geodeta, ki vodi komasacijski projekt [17].

#### 5.4.2 Zemljiško bančništvo/skladi

Poseben del komasacije kmetijskih zemljišč na Finskem je t.i. zemljiško bančništvo ali zemljiški skladi (angl. *Land banking*). Zemljiški skladi so praksa nakupa neopremljenih zemljišč z namenom dobičkonosne prodaje, vendar pa lahko v primeru, da je lastnik država, takšna zemljišča zamenjajo v projektih komasacije ali jih dajo namesto izplačila v primeru razlastitev. Lastniki kmetijskih zemljišč imajo predvsem v primeru razlastitev raje nadomestilo v novem zemljišču, kot pa denarno

nadomestilo. S pomočjo zemljiških skladov je tudi veliko lažje uveljavljati različne zemljiške politike (varstvo narave, habitatov, krajine ipd.), lahko pa omogočajo pomembno podporo izboljšanju kmetijske strukture z večanjem kmetij tekom komasacij. V procesu izvajanja komasacije se lahko zemljišča iz sklada prenesejo na aktivne kmete kot dodatna zemljišča za povečanje obdelovalnih površin in zmanjšanje razdalj v komasacijskem načrtu (tudi pri projektnih komasacijah za izgradnjo avtocest ali za varovanje zavarovanih območij) [17].

Ideja je, da se stalno pridobiva zemljišča za zemljiški sklad za prihodnjo uporabo v različnih projektih. Na Finskem nastajajo trenutno trenja, ker Državna geodetska uprava Finske ne mora biti lastnik zemljišč, številne druge vladne organizacije v okviru različnih ministrstev pa pridobivajo zemljišča za različne namene, brez skupnega vodstva ali politike in imajo lahko različne ali celo kontradiktorne cilje. Tako se spregledajo ogromne rezerve, ki bi jih lahko uporabili pri mnogih komasacijah kmetijskih in gozdnih zemljišč.

#### 5.4.3 K strankam usmerjen pristop

Leta 2007 sprejeta strategija za obdobje 2008–2013 poudarja k strankam usmerjeno komasacijo. Dogovori se izvajajo učinkovito in gospodarno v sodelovanju z različnimi strankami. Projekt komasacije mora podpirati cilje družbe, kot so na primer vitalnost podeželskih območij in raznolik razvoj podeželja (razvoj vasi), skrb za okolje in njegovo zaščito, varstvo voda in nadzor poplav ter izboljšanje prometne varnosti. Strategija tudi poudarja pomen izboljšanja sodelovanja ključnih strank v upravnih zadevah, v katerih sodelujejo prebivalci vasi, občina, vaška skupnost ter različni sektorji. Projekt agrarnih operacij mora hkrati imeti močno lokalno podporo in mora upoštevati interese različnih skupin, ki jih je potrebno ustrezno kombinirati [33].

Usmerjenost k strankam lahko razumemo tako, da se pri komasacijah poskuša v največji meri upoštevati želje posameznika, skupnosti v ciljnem območju in potrebe celotne družbe. Dobro izvedena preureditev zemljišč skuša čim bolj zadovoljiti vse interesne skupine [33]. Državna geodetska uprava Finske podaja, da je potrebno zadostiti zasebnim, kolektivnim ter družbenim interesom [14]:

- 1) z vidika individualne stranke je poudarek na enakovrednemu obravnavanju vseh strank, dobremu medsebojnem sporazumevanju, dobro izvedeni mediaciji in pretoku informacij. Vsaka stranka bi morala imeti tudi dobro zastavljene osebne cilje, ki jih želi doseči tekom postopka. Vsi cilji posameznih stranke morajo biti obravnavani enakovredno.
- 2) Kolektivni vidik poudarja sposobnost komunikacije in sodelovanja (vaške) skupnosti. Proces komasacije se ne začne, če niso pripravljeni sodelovati vsi lastniki zemljišč. Lastniki in vaščani morajo sprejeti in splošno podpreti projekt.

- 3) Z družbenega vidika je najpomembnejše, da spremembe doprinesejo k večji učinkovitosti, večji prometni varnosti, da se izboljša varstvo za okolje in prepreči delitev gozdov. Ureditev zemljišč ima za cilj zmanjšati stroške prevoza (logistični problemi v kmetijstvu) in s tem zmanjšati emisije prometa ter samih stroškov kmetovanja. Država finančno podpira preureditev zemljišč, saj predvideva, da se s tem povečajo ekonomske koristi in ureja prostor.

Danes je še vedno možno, da posamezna stranka vloži zahtevo za agrarno operacijo, ne glede na to, kakšno podporo uživa, vendar se izvede le, če podpira splošne družbene cilje in če so koristi večje od stroškov. Agrarne operacije se lahko pričnejo tudi na pobudo Območne geodetske pisarne. Pomembno je, da ima stranka vpogled v celoten proces odločanja in da je jasno seznanjena, kako lahko sodeluje in vpliva na postopek. V zakonodaji sicer ni nikjer podano, kolikšen odstotek lastnikov se mora strinjati s komasacijo. Na ustni obravnavi ima vsaka stranka možnost predstaviti svoje želje in poglede. K zadovoljstvu strank in s tem k priljubljenosti komasacij je poleg možnosti sodelovanja in dostopa do informacij prispevalo tudi zaupanje strank v potek dogodkov na osnovi dobrih izkušenj v preteklih letih. Poleg učinkovitega poteka komasacije je, tako ugotavljajo na Finskem, pomemben tudi hiter urnik potrebnih vzdrževalnih in gradbenih del za vsesplošno zadovoljstvo strank [33].

Najpogostejše interesne skupine pri agrarnih operacijah so lastniki zemljišč, drugi prebivalci projektnega območja, najemniki, podjetja, ki skrbijo za odvodnjavanje, cestno in kanalizacijsko infrastrukturo, izvajalci in dobavitelji, združenja pridelovalcev, železniška in cestna uprava, mediji, gozdarski centri, občine, regije ter različni drugi uradi posameznih sektorjev. Notranje interesne skupine komasacij (neposredni deležniki, izvajalci) upravnega sektorja so Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo, Osrednja uprava NLS, uprava območnih geodetskih pisarn, uprava izvajalcev agrarnih operacij iz okrožnih geodetskih pisarn in ekipe za preurejanje zemljišč (izvajanje agrarnih operacij) [33].

Ne glede na to ali se komasacija izvaja z namenom izboljšanja pridelave s preureditvijo obdelovalnih zemljišč, zaradi želje po večji prometni varnosti, ohranjanju gozdov ali skrbi za okolje, je takšna prostorska operacija vedno zahtevna naloga. Ustrezna priprava je osnova za uspešno srečanje s strankami. Podatki ustvarjajo varnost in zagotavljajo pogoje za pošteno in nepristransko ravnanje s stranko in za uspešno upoštevanje strankinih želj. Komasaacija je vedno izvedena po pravilih, zahteva pa še veliko več kot samo znanje zakonodaje in civilne dolžnosti uslužbencev. Pomembno je poznavanje lokalnih navad in posebnosti ter značilnosti socialne mreže. Za zagotovitev k strankam usmerjenega pristopa so organizirani seminarji in diskusije znotraj operativne skupine [14].

K strankam usmerjen pristop še ne pomeni zadovoljitev vseh želja. V pripravi takšnega procesa je potrebno pretehtati (poleg želj strank in prebivalcev) tudi učinkovitost in gospodarnost odločitve,

druge pomembne dejavnike in omejitve, kot so podnebne spremembe, ohranjanje biotske raznolikosti, kulturne dediščine in regionalne vitalnosti. Pri tem so pomembne komunikacijske sposobnosti, pogajalske zmožnosti in sodelovanje na splošno. Pomanjkanje socialnih študij med izobrazbo inženirjev geodezije povzroča na začetku njihove kariere kar nekaj težav [33].

### 5.5 Sklepne ugotovitve – komasacije na Finskem in v Sloveniji

V poročilu Komasacije in celovitega urejanja podeželskega prostora so v sklepu izpostavljeni naslednji problemi v Sloveniji [36]:

- problem institucionalne oziroma organizacijske strukture in strokovnega koordiniranja komasacij,
- problem časovnih zaostankov pri reševanju pritožb,
- problem vpisovanja v zemljiške evidence,
- problem urejanja infrastrukture in agromelioracij – pravice graditi,
- problem prepovedi transakcij zemljišč tekom komasacije,
- premalo poudarka na urejanju pravic na zemljiščih,
- problem nerazumevanja lastnikov zemljišč za ohranjanje pomembnih krajinskih in ekoloških elementov,
- motivacija.

Slednja dva problema se na finskem odpravita s pristopom, orientiranim k strankam. Ustrezna priprava šteje kot osnova za uspešno srečanje s stranko in poznavanje okoliščin botruje dobri motivaciji lastnikov za uvedbo postopka komasacije. Na Finskem imajo stranke pozitivne izkušnje s preteklimi projekti komasacije, torej ni skrbi, da se lastniki ne bi hoteli odločiti za možnost izboljšanja pogojev kmetovanja na račun komasacije. Predvsem pa je sistem financiranja na Finskem zelo dober, saj je v naprej znano, koliko sredstev je na razpolago. Geodeti se odpravijo na predvidena območja in lastnikom predstavijo prednosti komasacije, in to le v primeru, ko se za ta namen že poznajo predvidena sredstva, namenjena za komasacijo v tem letu za določena območja. V večini primerov vlada krije več kot tri četrtine stroškov komasacijskih projektov. V Sloveniji pa takšni postopki računajo predvsem na sredstva iz EU. Finski kmetje takšno agrarno operacijo smatrajo kot naložbo. Pomembna razlika je tudi v tem, da je na Finskem visoka stopnja zaupanja v sistem komasacij, saj ga pretežno vodijo in izvajajo uradne osebe z visokimi kompetencami in ugledom.

Ker je Finska redko poseljena država, kmetje navadno svojih obdelovalnih površin nimajo omejenih z bližnjo urbanizacijo. Tako že od nekdaj uživajo prednosti naravne krajine in neokrnjenih ekoloških elementov. Finci so že od nekdaj ljubitelji narave in se močno zavedajo pomena ohranjanja naravnih biotopov za prihodnje rodove. Ker stremijo prebivalci za ekološko predelano hrano, so tudi finski

kmetijski predelovalci tako naravnani, da se zavedajo pomena ohranjanja krajinskih struktur. V komasaciji kmetijskih zemljišč na Finskem torej ni potrebnih posebnih poudarkov, zakaj je potrebno obdržati vmesne varovalne cone za ohranjanje naravnih habitatov.

Problem prepovedi transakcij tekom komasacije povzroča izgubo možnosti za manjše število vpletenih lastnikov v komasacije. Na Finskem se pogosto dogaja, da lastniki kmetijskih zemljišč, ki se ne koristijo več za obdelavo, te raje prodajo ali jih zamenjajo z aktivnimi kmetovalci. Kontinen je omenil primer komasacije kmetijskih zemljišč, ki jo je opravil med letoma 2005–2009, kjer so v 850 ha velikem projektu aktivni kmetje kupili 8 % obdelovalnih površin od neaktivnih lastnikov, poleg tega pa so pridobili še 9% zemljišč od države skozi projekt zemljiškega bančništva. Seveda mora biti v ta namen vzpostavljen dober nadzor nad transakcijami tekom procesa komasacije, saj lahko različne prodaje delov nepremičnin kot tudi pridelkov močno vplivajo na vrednost takšnega zemljišča. Tekom komasacije se lahko vršijo tudi večji posegi na zemljiščih, vendar s privoljenjem uradne osebe – v primeru, da želi lastnik posekati gozd, mora pridobiti dovoljenje geodeta, ki vodi projekt komasacije, nato pa je posekan les odštet pri vrednotenju zemljišč. Na Finskem so torej konstantno priča transakcijam in spremembam tekom komasacij in jih celo spodbujajo.

Finci posebno pozornost namenjajo tudi skupnemu obravnavanju komasacije in prometne ureditve. Projekt komasacije in ureditve cest na komasacijskem območju se izvaja združeno, kar smiselno skrajšuje čas postopka. V Sloveniji postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in priprava ločene projektne dokumentacije za ureditev poljskih in dostopnih poti na območju komasacije podaljšuje celoten proces. Ker so komasacije pomemben del razvoja podeželja, se največkrat izvajajo vzporedno z ostalimi agrarnimi operacijami, kot so agromelioracijski ukrepi in s tem izgradnja sistemov odvodnjavanja in drenaž ter izgradnja druge pomembne infrastrukture.

Na Finskem je lahko osrednji del vasi tudi del komasacijskega območja, saj se komasacijsko območje izbere in ureja glede na funkcionalnost kmetijskih gospodarstev, ne pa samo kot prerazporejanje obdelovalnih površin za izboljšanje pogojev kmetijske obdelave posameznih lastnikov. S takšnim pristopom se lahko s komasacijo ureja celoten prostor neke vasi. Hkrati se lahko izdelajo razvojni plani za izbrano vas, saj ima vas prostorski načrt redko izdelan že pred odločitvijo lastnikov za izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč. Značilnost redke poselitve je, da so kmetijska območja večje površine, namenjene za obdelavo; gospodarska poslopja različnih lastnikov pa so pogosto oddaljena med seboj. Torej se tipična finska vas razlikuje od tipične slovenske vasi, saj nima nujno osrednjega jedra. Na Finskem med sosednjimi hišami ne ležijo le ceste ali travnik, ampak gozd in mnogokrat jezero. Takšna pokrajina daje izvedbi komasacije poseben izziv (slika 18).



Slika 18: Primer vasi na zahodu finske (vir: [37])

Z rešitvijo problema institucionalne oziroma organizacijske strukture in strokovnega koordiniranja komasacij bi v Sloveniji rešili še marsikateri dodatni problem, ki nastane tekom komasacije. Kot smo lahko videli iz preglednega diagrama postopka komasacij na Finskem, je institucionalni okvir komasacij na Finskem skrbno določen, saj celoten projekt komasacije vodi in izvaja Državna geodetska uprava, z njene strani imenovan geodet z dvema pooblaščenca. Problem vpisovanja v zemljiške evidence je rešen na ta način, da ima geodet, ki vodi postopek in je državni uradnik, kompetence za vpis v zemljiško knjigo in kataster. NLS ima danes po celi državi 12 območnih pisarn, ki dobro poznajo lokalne posebnosti in potrebe ljudi, saj so v neposrednem stiku s podeželskim okoljem, ki zahteva celostno obravnavo. Geodeti so strokovno usposobljeni za vodenje takšnega projekta.

V Sloveniji za komasacijo skrbi upravna enota, ki izvaja še vrsto drugih dejavnosti in se tako ne more strokovno posvetiti izvedbi tako obsežnega projekta, kot je komasacija. Upravne enote le vodijo upravni postopek, projekt izvajajo zasebni podjetniki, geodetska uprava kot taka zakonsko nima posebne vloge (poznamo sicer dobre prakse), pripravljalna faza je stihijsko prepuščena naključjem, pravne zadeve morajo reševati pravniki, ločen imamo sistem vpisa v zemljiški kataster in zemljiško knjigo, največjo težavo pa predstavljajo razpršene kompetence med posameznimi sektorji, ki pogosto sploh ne poznajo ali ne podpirajo komasacij. NLS na Finskem, na primer, kot strokovna institucija ne potrebuje posebnih gradbenih dovoljenj v okviru izvajanja komasacije, prav tako ni potrebno izdelati projektne dokumentacije. S tem se skrajša časovni okvir izvedbe projekta (vključno z izgradnjo cest in drenažnega sistema, s prestavitvijo kmetij ipd.). Prav tako sodelovanje različnih sektorjev ne



predstavlja ovire, saj imajo že območne geodetske pisarne interdisciplinarne skupine. Zunanji izvajalci so potrebni le pri izgradnji cestnega in drenažnega sistema, ter pri Presoji vplivov na okolje (angl. *EIA process*). Ker se katastrska izmera izvaja izključno z kadri iz NLS, obstaja avtomatski nadzor nad katastrskim preurejanjem zemljišč.

## 6 ZAKLJUČEK

Naloga in cilji komasacij se nenehno širijo. Skupaj s cilji, ki jih zahteva sodobno kmetijstvo, je poudarek komasacij na ohranjanju krajine, narave in okolja ter na potrebah po razvoju vasi. Pri komasacijah je pomembno dobro vodenje, upravljanje, učinkovita zakonodaja ter pregleden komasacijski proces.

Izkušnje, pridobljene iz sodobnega pristopa h komasacijam na Finskem, kažejo, da sodobna tehnika ponuja dobre možnosti za razvoj informacijskega sistema, ki vključuje različne podatkovne baze v podporo komasacijskim procesom in na splošno v podporo učinkoviti zemljiški administraciji. Vključitev podatkov v enotno podatkovno zbirko zemljiškega informacijskega sistema daje veliko prednosti tudi v smislu učinkovitosti in preglednosti komasacijskih postopkov.

V diplomski nalogi smo poskusili določiti prednosti finskih postopkov komasacij, ki bi jih bilo možno prevzeti tudi v Sloveniji, upoštevajoč njihovo drugačno zgodovino, tradicijo in kulturo zemljiške administracije ter na splošno upravljanja zemljišč. Ključna razlika v postopku komasacije med Slovenijo in Finsko je v organizaciji, v institucionalnem okvirju. Komacijski postopek v Sloveniji vodi upravna enota, na Finskem pa geodet z dvema pričama z državne geodetske uprave. Celoten komacijski postopek torej vodi državna geodetska uprava preko inženirja geodezije, ki ima širok nabor kompetenc. Upravna enota v Sloveniji lahko sicer imenuje komacijsko komisijo, sestavljeno iz strokovnjakov, vendar le za posamezna opravila v postopku komasacije.

Ne glede na to, da je v Sloveniji komacija dobro zakonsko opredeljena in so v pravilniku podane podrobnosti, pa stvar v praksi ne funkcionira tako tekoče kot na Finskem, kjer zakonsko okovje ne podaja podrobnosti. Na Finskem so postopki komacije enostavnejši že iz vidika manjšega števila izvajalcev v procesu komacije in velikih kompetenc vodje komacije – geodeta. Na Finskem skozi celoten potek odgovornost za izvedbo in koordinacijo nosijo geodet in dva pooblaščenca, ki predstavljajo komacijski odbor. Odgovornost se tako ne porazgubi med različne izvajalce, na ta račun pa se stranke počutijo bolj varne in zaupajo v proces, saj vedno vedo na koga se obrniti v primeru vprašanj. Pomemben psihološki vidik je tudi, da komacijo vodi uradna oseba in ne zasebnik (slednje izpostavljajo še v Avstriji, Nemčiji, na Norveškem in na Švedskem).

V zvezi s finskim pristopom do strank v postopku komacije nam je v lastnem razmisleku v ospredje stopila ključna točka geodetske dejavnosti, ki je v svojem bistvu storitvena dejavnost. Slovenski študentje se med študijem dodobra spoznamo z inženirskimi vedami, v študijskem programu pa je, vsaj do sedaj, manjkalo psiholoških in družbenih znanj, ki bi nas pripravila na pomembnejši del našega dela, in sicer na optimalno opravljeno storitev za stranko. Menimo, da je za pričetek projekta

komasacije ključnega pomena ravno pripravljenost lastnikov zemljišč za sodelovanje. K temu pripomore geodetov pristop in razlaga postopka na najbolj preprost in lastnikom razumljiv način. Lastniki zemljišč in ostale stranke v postopku bodo inženirju geodezije sicer zaupali in ga spoštovali, vendar pa jih samo strokovno znanje ne bo prepričalo v postopek, če se ne bodo čutili razumljene in slišane. V postopek, ki ga trenutno ne razumejo popolnoma, jih lahko vpeljeta le dober osebni stik in zmožnost geodeta za delo s strankami. Le na ta način bodo stranke pridobile zaupanje in voljo za izvedbo komasacij kmetijskih zemljišč.

## VIRI

- [1] Uimonen, M. 2002. New Tools and Processes for Land Consolidation. TS7.4 Land Consolidation: New Perspectives, FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19–26, 2002. [http://www.fig.net/pub/fig\\_2002/Ts7-4/TS7\\_4\\_uimonen.pdf](http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts7-4/TS7_4_uimonen.pdf) (Pridobljeno 3. 2. 2012.)
- [2] Slovar slovenskega knjižnega jezika. 2012. [http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj\\_testa&expression=komasacija&hs=1](http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=komasacija&hs=1) (Pridobljeno 3. 4. 2012.)
- [3] Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2). Uradno prečiščeno besedilo. Uradni list RS št. 71/2011.
- [4] Statistični urad Finske. 2011. Statistični podatki Finske. Tilastokeskus. [http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk\\_alue\\_en.html](http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_alue_en.html) (Pridobljeno 15. 10. 2011.)
- [5] Wikipedia. 2011. Finska. <http://sl.wikipedia.org/wiki/Finska> (Pridobljeno 20. 10. 2011.)
- [6] Zemljevidi sveta 2012. Zemljevid Finske. [http://www.bjchinesetranslation.com/maps\\_of\\_the\\_world/map\\_of\\_Finland.jpg](http://www.bjchinesetranslation.com/maps_of_the_world/map_of_Finland.jpg) (Pridobljeno 29. 4. 2012.)
- [7] Wikipedia. 2011. Halti. <http://en.wikipedia.org/wiki/Halti> (Pridobljeno 20. 10. 2011.)
- [8] Vitikainen, A. 2011. The cadastral Concept in Finland – Present and Future. Osebna komunikacija, predstavitev. (12. 1. 2012.)
- [9] Environment. 2011. Lakes in Finland. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=12335&lan=en> (Pridobljeno 7. 11. 2011.)
- [10] Wikipedia. 2011. Åland. [http://en.wikipedia.org/wiki/%C3%85land\\_Islands](http://en.wikipedia.org/wiki/%C3%85land_Islands) (Pridobljeno 25. 10. 2011.)
- [11] Cadastral Template. 2011. Katastrska predloga – državni podatki = Cadastral Template – Country Data.

<http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/fi.htm> (Pridobljeno 7. 11. 2011.)

[12] Wikipedia. 2011. Občine na Finskem = Municipalities of Finland.

[http://en.wikipedia.org/wiki/Municipalities\\_of\\_Finland](http://en.wikipedia.org/wiki/Municipalities_of_Finland) (Pridobljeno 20. 12. 2011.)

[13] Akiranta. 2012. Zemljevid s prikazom osnovne komasacije iz leta 1784 = Hausjärven Kirkonkylä isoajakokartalla 1784.

<http://www.akiranta.com/114> (Pridobljeno 29. 4. 2012.)

[14] Maanmittauslaitos. 2011. Spletne strani Državnega urada za geodetsko dejavnost Finske.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/en> (Pridobljeno 9. 10. 2011.)

[15] Konttinen, K. 2011. Land Consolidation in Finland. Gradivo predstavitve z dne 26. 5. 2011, Maanmittauslaitos. (12. 1. 2012.)

[16] Hiironen, J. 2012. Land Consolidation in Finland. Osebna komunikacija. (24. 1. 2012.)

[17] Konttinen, K. 2008. Integrated Land Development in Finland – Land Consolidation and Improving Traffic Safety as a Case. TS 2E – Land Consolidation – Case Studies, Integrating Generations FIG Working Week 2008, Stockholm, Švedska, junij 14–19, 2008.

[http://fig.net/pub/fig2008/papers/ts02e/ts02e\\_02\\_konttinen\\_2909.pdf](http://fig.net/pub/fig2008/papers/ts02e/ts02e_02_konttinen_2909.pdf) (Pridobljeno 12. 1. 2012.)

[18] Wikipedia. 2011. Ostrobotnija.

[http://en.wikipedia.org/wiki/Ostrobothnia\\_\(historical\\_province\)](http://en.wikipedia.org/wiki/Ostrobothnia_(historical_province)) (Pridobljeno 20. 10. 2011.)

[19] Balticuniv. 2012. Provinca Karelija.

<http://www.balticuniv.uu.se/images/stories/images/Karelia/Karelia.png> (Pridobljeno 29. 4. 2012.)

[20] Vitikainen, A. 2004. An Overview of Land Consolidation in Europe. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research VOL 1.

<http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/1691> (Pridobljeno 12. 1. 2012.)

[21] Matilda. 2012. Farm structure.

[http://www.maataloustilastot.fi/en/farm\\_structure](http://www.maataloustilastot.fi/en/farm_structure) (Pridobljeno 20. 2. 2012.)

[22] Vitikainen, A. Land Consolidation and the Guidelines on Land Administration. Osebna komunikacija. (12. 1. 2012.)

[23] Tella, A. 2006. The New Land Information System of Finland (KTJ). TS 20 Land Administration Systems, FIG XXIII International Congress Munich, Nemčija, oktober 8–13, 2006.

[http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts20/ts20\\_02\\_tella\\_0734.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts20/ts20_02_tella_0734.pdf) (Pridobljeno 14. 3. 2012.)

[24] Zemljiške knjige v državah članicah – Finska. Evropski portal e-pravosodje.

[https://e-justice.europa.eu/content\\_land\\_registers\\_in\\_member\\_states-109-fi-sl.do?member=1](https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-fi-sl.do?member=1)

(Pridobljeno 3. 2. 2012.)

[25] Kokkonen, A., Vahala, M. 2002. The Cadastre as a Cornerstone in the Information Society Infrastructure, JS13 Spatial Information and Cadastre, FIG XXII International Congress Washington, D.C., ZDA, april 19–26, 2002.

[http://www.fig.net/pub/fig\\_2002/Js13/JS13\\_kokkonen\\_vahala.pdf](http://www.fig.net/pub/fig_2002/Js13/JS13_kokkonen_vahala.pdf) (Pridobljeno 20. 2. 2012.)

[26] Zakon o oblikovanju nepremičnin = Real Estate Formation Act (554/1995; amendments up to 111/2003 included), NB: Unofficial translation, Ministry of Agriculture and Forestry, Finland.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/kaannokset/1995/en19950554.pdf> (Pridobljeno 14. 12. 2011.)

[27] Rummukaine, A. 2009. Contents of Finnish Cadastral System, TS 8F – Land Administration and Cadastre, FIG Working Week 2009, Surveyors Key Role in Accelerated Development, Eilat, Izrael, maj 3–8, 2009.

[http://www.fig.net/pub/fig2009/papers/ts08f/ts08f\\_rummukainen\\_3251.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2009/papers/ts08f/ts08f_rummukainen_3251.pdf) (Pridobljeno 2. 3. 2012.)

[28] INSPIRE Registry. 2011. Basic Property Unit = osnovna nepremičninska enota.

<http://inspire-registry.jrc.ec.europa.eu/registers/FCD/items/273> (Pridobljeno 14. 12. 2011.)

[29] Kotilainen, S., Seppänen, H. 2012. A Study on the Experiences of Arable Land Owners on Land Rearrangement – Project-Related Land Consolidation with Public Road Project at Pajuneva in Finland, TS-9H Land Consolidation I, FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity, Sydney, Avstralija, april 11–16, 2010.

[http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts09h%5Cts09h\\_kotilainen\\_seppanen\\_3990.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts09h%5Cts09h_kotilainen_seppanen_3990.pdf)

(Pridobljeno 12. 1. 2012.)

[30] Hiironen, J., Mattila, P., Läätä M., Oja, H., Katajamäki, M., Tanskanen, H., Kontinen, K., Penttilä, L. 2010. Renewing the evaluation of land consolidation effects, TS 10H – Land

Consolidation II, FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity, Sydney, Avstralija, april 11-16, 2010.

[http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts10h%5Cts10h\\_hiironen\\_4025.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts10h%5Cts10h_hiironen_4025.pdf) (Pridobljeno 15. 3. 2012.)

[31] Kotilainen S., Final Engineering and Land Consolidation Planning - Action Research Method as Increasing Activity and Contentment of Landowners, TS 70 – Land Consolidation and Land Administration, Shaping the Change, FIG XXIII International Congress Munich, Nemčija, oktober 8–13, 2006.

[http://fig.net/pub/fig2006/papers/ts70/ts70\\_01\\_kotilainen\\_0323.pdf](http://fig.net/pub/fig2006/papers/ts70/ts70_01_kotilainen_0323.pdf) (Pridobljeno 15. 3. 2012.)

[32] Hiironen, J. 2010. Presentation abstract: Case study on the effects of land consolidation in Järilä, Finland. Osebna komunikacija. (1. 2. 2012.)

[33] Kotilainen, S., Seppänen, H. 2008. Implementation of Customer-Orientated Approach in Land Rearrangement Activities (Land Consolidation) Changes Professional Abilities of Surveyors, TS 8C – Land Consolidation, Integrating Generations, FIG Working Week 2008, Stockholm, Švedska, Junij 14\_19, 2008.

[http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts08c/ts08c\\_01\\_kotilainen\\_seppanen\\_2770.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts08c/ts08c_01_kotilainen_seppanen_2770.pdf)

(Pridobljeno 28. 3. 2012.)

[34] Vitikainen, A. 2003. Uusjakojen toimitusmenettelyn uudistamisesta = Development of the Land Consolidation Procedure, Doktorska disertacija. Espoo, Teknillinen korkeakoulu: 199 str.

[35] Konttinen, K. 2012. Osebna komunikacija. (27. 3. 2012.)

[36] Liseč, A. et al. 2011. Komasačije in celovito urejanje podeželskega prostora. Končno poročilo. Ljubljana in Celje, Univerza v Ljubljani in GZC d.o.o.: 150 str.

[37] Vas Riihikylä na zahodu Finske. 2012.

[http://3.bp.blogspot.com/\\_qdvFVRJ9VdM/THp1eAfyD3I/AAAAAAAAAGCg/flZ00M3ydc/s1600/laukka-riihikyl%C3%A4.jpg](http://3.bp.blogspot.com/_qdvFVRJ9VdM/THp1eAfyD3I/AAAAAAAAAGCg/flZ00M3ydc/s1600/laukka-riihikyl%C3%A4.jpg) (Pridobljeno 12. 5. 2012.)

## PRILOGE

### PRILOGA A: POSTOPEK KOMASACIJE NA FINSKEM





Priloga A: Postopek komasacije na Finskem

Task		Time (years)			
		1.	2.	3.	4.
1	PREPARATION				
1.1	Feasibility studies	■			
2	LAND CONSOLIDATION PROCESS				
2.1	Inventory and planning stage				
	- Project plan	■			
	- Inventory of the rights on the land	■	■		
	- Valuation of the land		■	■	
	- Preparation of the reallocation plan		■	■	
2.2	Implementation stage				
	- Registration of the reallocation plan			■	
	- Demarcation of the new parcels			■	■
	- Taking into possession of the new lots			■	■
	- Payment of compensation				■
	- Division of the cadastral survey costs				■
2.3	Conclusion of cadastral survey				■
3	RECONSTRUCTION OF CAPITAL IMPROVEMENTS				
	- Road network		■	■	■
	- Drainage		■	■	■
4	ENVIRONMENTAL IMPACT PLANNING (EIA)				
	- EIA -process		■	■	
5	LAND USE PLANNING				
	- Planning process		■	■	
6	SUPPORTING PROCESSES				
	- Governmental land acquisition	■	■		
	- Co-operation with interest groups	■	■	■	■
	- Update of data stores	■	■	■	■
	- Management processes	■	■	■	■