

SELVITYS KAITARANNANKOSKEN VESI- VOIMAN OMISTUKSESTA



Selvityksen on laatinut vuonna 2026 kiinteistöopin
emeritusprofessori, TkT Arvo Vitikainen.

Sisällys

1 Lähtökohdat.....	3
1.1 Käsitteitä	4
1.1.1 Vesivoima	4
1.1.2 Erityinen etuus	5
1.1.3 Oma-peräis-myllyt.....	6
1.2 Erityinen etuus vesivoimaan ja myllyn perustaminen	7
1.2.1 Viranomaisen lupa ja ennakkokatselmus.....	7
1.2.2 Myllyjen verollepano.....	8
1.2.3 Voimalaitoskiinteistön perustaminen	9
1.2.4 Osittamalla muodostettujen kiinteistöjen oikeus erityiseen etuuteen	10
1.2.5 Myllynpaikka-oikeuden lakkaaminen	11
2 Kaitarannankosken vesivoiman omistushistoria	12
2.1 Kaitarannan talo N:o 17 perustaminen	12
2.2 Tullimyllyn perustaminen Kaitarannankoskeen	12
2.2.1 Kuvernöörin rakentamisluvat 1838 ja 1852.....	12
2.2.2 Maakirjan 1855 myllyluettelo	14
2.3 Kaitarannan talon N:o 17 lohkominen vuonna 1921	15
2.3.1 Myllylän tila RN:o 17:1	19
2.3.2 Multasuon lohkotilat.....	21
2.3.3 Kantatila Kaitaranta RN:o 17:8	23
2.4 Pitkäaikainen ja riidaton nautinta	23
3 Yhteenveto.....	24
4 Jatkotoimenpiteet	24

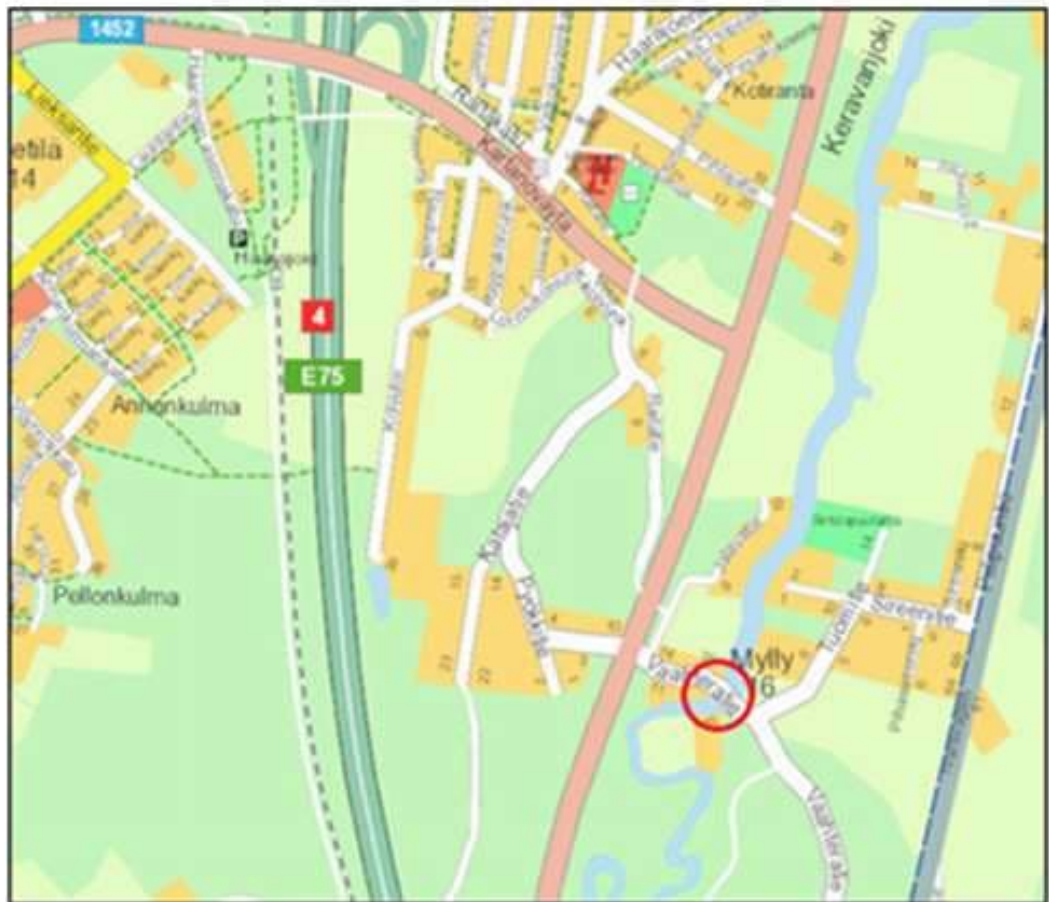
Lyhenteitä:

AJ	= Asetus jakolaitoksesta (82/1916)
JL	= jakolaki (604/1951)
KA	= Kansallisarkisto
KML	= kiinteistönmuodostamislaki (555/1995)
KTJ	= Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmä/kiinteistötietopalvelu
LunL	= laki kiinteään omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
MML	= Maanmittauslaitos
MK	= vuoden 1734 lain maakaari
TN:o	= toimitusnumero
VL	= vesilaki (587/2011)

PM 29.06.2026 Arvo Vitikainen	Selvitys Kaitarannankosken vesivoiman omistuksesta
Tiivistelmä Uudenmaan läänin kuvernöörin vuosina 1838 ja 1852 tekemissä rakentamislupapäätöksissä annettiin Tuusulan kunnan Järvenpään kylässä olleelle Kaitarannan talolle N:o 17 lupa rakentaa Kaitarannankoskeen tullimylly. Talon N:o 17 alueella olleen myllyrakennuksen lisäksi myllylaitokseen kuului kylän yhteisellä vesialueella Kaitarannankoskessa sijainnut Haarajoen myllypato. Tullimyllyn käyttövoimaksi lupapäätöksissä annettiin talolle N:o 17 erityisenä etuutena Kaitarannankosken vesivoima. Kuvernöörin lupapäätösten 1838 ja 1852 nojalla rakennettu ja tullimyllynä verollepantu Kaitarannankosken myllylaitos kirjattiin tullimyllynä vuoden 1855 maakirjan myllyluetteloon, mutta sen jälkeen sitä ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin tai sitä edeltäneeseen maarekisteriin kiinteistöön kuuluvana erityisenä etuutena tahi kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin toiselle luovutettuna käyttöoikeutena. Tämä puute aiheuttaa epäselvyyttä siitä, mikä on Kaitarannankosken vesivoiman kiinteistöoikeudellinen luonne ja ketkä ovat sen omistajia. Vuonna 1920 Kaitarannan talon N:o 17 silloinen omistaja Bjarne Westermarck haki talon N:o 17 lohkomista omiin nimiinsä. 21.3.1921 rekisteröidyssä lohkomisessa Bjarne Westermarckille muodostettiin myllylaitoksen rakennuspaikaksi Myllylä -niminen lohkotila RN:o 17:1. Lisäksi toimituksessa erotettiin turpeen ja suomullan ottopaikoiksi Multasuo I–VI nimiset lohkotilat RN:o 17:2–17:7 ja kantatilaksi Kaitaranta -niminen tila RN:o 17:8. Kaitarannankosken myllyn käyttövoimaksi tilalle RN:o 17:1 tuli Kaitarannankosken vesivoima. Tämä myllylaitoksen vesivoiman tarve oli erityinen syy poiketa lohkomisessa AJ:n 34 §:n pääsäännöstä, jonka mukaan lohkotilat ja kantatila olisivat saaneet manttaalilukunsa mukaisen osuuden Kaitarannankosken vesivoimaan. Kun Bjarne Westermarck vielä erikseen kauppakirjalla 30.4.1921 myi omistamiensa tilojen koko Kaitarannankosken vesivoiman Emil Bauerille, jäi Kaitarannankosken vesivoima lohkomisen jälkeen kokonaan yksityisenä erityisenä etuutena Myllylän tilalle RN:o 17:1. Tilan Myllylä RN:o 17:1 lohkomisten ja omistajanvaihdosten jälkeen Kaitarannankosken vesivoima kuuluu nykyisin yksityisenä erityisenä etuutena Järvenpään kaupungin Järvenpään kylässä tilalle Myllylä RN:o 17:227, jonka omistavat mylläri Jalmari Uotilan oikeudenomistajat. Tässä muistiossa tehdyn selvityksen pohjalta Myllylän tilan RN:o 17:227 omistajat voivat hakea Maanmittauslaitokselta kiinteistönmuodostamislain (555/1995) 101 §:n mukaista kiinteistönmääritystoimitusta sen selvittämiseksi, onko Järvenpään kaupungissa Keravanjoessa sijaitsevan Kaitarannankosken vesivoima erityinen etuus ja mitkä kiinteistöt ovat tämän erityisen etuuden osakaskiinteistöjä. Kiinteistönmääritystoimituksen yhteydessä tehtävien päätösten perusteella Maanmittauslaitos voi rekisteröidä kiinteistörekisteriin Kaitarannankosken vesivoiman ”oikeus vesivoimaan” -nimisenä käyttöoikeusyksikkönä.	

1 Lähtökohdat

Järvenpään kaupungissa Haarajoen asumakylän alueella, Keravanjoen Kaitarannankoskessa sijaitsevaa myllyn myllypatoa kutsutaan kyläkunnan nimeen perustuen Haarajoen myllypadoksi (katso kuva 1).



Kuva 1. Haarajoen myllypato sijaitsee Järvenpäässä Keravanjoen Kaitarannankoskessa.

Haarajoen myllypato on Keravanjoessa viimeinen vaelluskalojen nousun täysin estävä pato. Padon purkaminen avaisi uhanalaisille vaelluskaloille reitin mereltä Keravanjoen latvaosiin saakka sekä mahdollistaisi saada käyttöön monia uusia kutuja ja poikasalueita

Järvenpään kaupunki, Haarajoen myllypadon omistaja, WWF Suomi ja Uudenmaan ELY-keskus hakivat vuonna 2023 yhteistyössä vesilupaa hankkeelle, jossa vanha, nykyisin kevyenliikenteen käytössä oleva patosilta ja patorakenteet puretaan, rakennetaan uusi pohjakynnys sekä kunnostetaan koskiympäristö kalojen lisääntymis- ja elinalueeksi (<https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/vesiensuojelu/haarajoen-pato>). Etelä-Suomen aluehallintovirasto myönsi hankkeelle vesiluvan huhtikuussa 2025.

Kaitarannankoskessa on ollut pato ja kotitarvejauhomylly tiettävästi vuodesta 1697 lähtien (Vantaanjoen patohistoriikki 2023). Uudenmaan läänin kuvernööri antoi vuonna 1838 luvan rakentaa koskeen yhden kiviparin tullimyllyn. Vuonna 1852 kuvernööri antoi uuden rakentamisluvan, jossa Kaitarannan talolle N:o 17 annettiin lupa rakentaa ja käyttää Kaitarannankoskessa kahden kiviparin tullimyllyä (katso luku 2). Kaitarannankosken tullimyllyn käyttövoimana käytettiin Kaitarannankosken vesivoimaa.

Ennen Järvenpään kauppalan perustamista vuonna 1951 Kaitarannankoski kuului Tuusulan kunnan Järvenpään (Träskändan) maarekisterikylään.

Kuvernöörin lupapäätösten 1838 ja 1852 nojalla rakennettu Kaitarannankosken myllylaitos kirjattiin vuoden 1855 maakirjan myllyluetteloon, mutta sen jälkeen sitä ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin tai sitä edeltäneeseen maarekisteriin kiinteistöön kuuluvana erityisenä etuutena tahi kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin toiselle luovutettuna käyttöoikeutena (katso Haulos 2023). Tämä puute aiheuttaa epäselvyyttä siitä, mikä on Kaitarannankosken vesivoiman kiinteistöoikeudellinen luonne ja ketkä ovat sen omistajia.

Puutteellisten tietojen korjaamiseksi tässä muistiossa selvitetään Kaitarannankosken vesivoiman kiinteistöoikeudellinen luonne ja Kaitarannankosken vesivoiman nykyiset omistajat. Selvityksen on tehnyt TKT, kiinteistöopin emeritusprofessori Arvo Vitikainen Järvenpään kaupungin toimeksiannosta.

1.1 Käsitteitä

1.1.1 Vesivoima

Virtaavissa vesistöissä eli joissa ja puroissa tapahtuva veden liikevoima eli vesivoima voidaan ottaa käyttöön muuttamalla se sähköenergiaksi. Aiemmin vesivoima on muunnettu suoraan vesilaitoksissa kuten myllyissä ja sahoissa käytetyksi työenergiaksi.

Termejä vesivoima ja koskivoima käytetään oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä rinnakkain. Vesivoimaa voitaneen pitää koskivoimaa laajempänä käsitteenä, koska vesivoimaa voidaan tuottaa myös esim. tekoaltaiden ja pumppulaitosten avulla. Esimerkiksi vesilaissa (VL, 587/2011) käytetään termiä vesivoima ja Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin koodistossa (MML 2015) vesivoiman kiinteistörekisteriin rekisteröitävä käyttöoikeusyksikkö on ”1403 oikeus vesivoimaan”. Kiinteistönmuodostamislain (KML) 148 §:ssä puhutaan sitä vastoin koskivoimasta.

1.1.2 Erityinen etuus

Erityisellä etuudella tarkoitetaan aikaisemman jakolainsäädännön nojalla kiinteistölle yksin tai muiden kiinteistöjen kanssa yhteisesti annettua oikeutta käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa tai yhteistä aluetta tiettyyn taloudelliseen erityistarkoitukseen. Erityinen etuus voi olla esimerkiksi oikeus vesivoimaan (koskivoimaan), kalastukseen, kiven ottamiseen louhoksesta tai muuhun sellaiseen maa- tai vesialueen käyttöön (Hallituksen esitys, HE 227/1994; KML 148 §).

Erityiset etuudet liittyvät luonnontuotteiden ottamiseen tai vesivoiman käyttämiseen ja ovat luonteeltaan itsenäisempää hyötyä tuottavia kuin rasitteet, jotka palvelevat vain kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä (Rummukainen 2010, s. 79).

Erityinen etuus on osa kiinteistön ulottuvuutta (KML 2 §) ja kuuluu siihen oikeudellisesti epäitsenäisenä ainesosana, joka yleensä seuraa kiinteistön kohtaloita muun muassa kiinteistörekisterissä, kiinteistötoimituksessa, kiinteistön kaupassa ja pakokohuutokaupassa, ellei muuta ole nimenomaisesti määrätty tai voida osoittaa. Erityinen etuus muodostetaan tilaksi yhdessä samalla kertaa luovutetun määräalan kanssa tai siirretään saajan ennestään omistamaan kiinteistöön. Erityinen etuus voi kuitenkin yksin jäädä itsenäiseksi tilaksi kiinteistörekisteriin (ns. haamutila), jos tilan tilukset pakkolunastetaan tai liitetään yhteismetsään taikka tila menettää tiluksensa muulla vastaavalla tavalla. Erityinen etuus voi olla myös erillisen luovutuksen kohteena, jolloin se siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai muodostetaan haamutilaksi (Hyvönen 2001, s. 498; Vitikainen 2013, s. 13–16).

Erityiset etuudet ovat historiallinen kerrostuma suomalaisessa kiinteistöjärjestelmässä. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön perustuvia erityisiä etuuksia ei ole voinut syntyä vuoden 1895 osittamisasetuksen (21/1895) antamisen jälkeen.

Erityiset etuudet voidaan jakaa **yksityisiin erityisiin etuuksiin** ja **yhteisiin erityisiin etuuksiin**. Yksityisellä erityisellä etuudella tarkoitetaan oikeutetulle kiinteistölle (dominanssi) kuuluvaa oikeutta rasitetun kiinteistön (servienssi) käyttämiseen etuuden määrittelemällä tavalla. Erityinen etuus saattaa myös kuulua yhteisesti kahdelle tai useammalle kiinteistölle, jolloin puhutaan yhteisestä erityisestä etuudesta. (Rummukainen ja Salila 2011).

Erityisen etuuden luovuttaminen saajalle on ollut lain mukaan vanhastaan mahdollista samassa järjestyksessä kuin määräalan luovuttamisesta ja yhteisalueosuuden luovuttamisesta on säädetty. Osuuksia koskeen tai koskivoimaan (vesivoimaan) on luovutettu erikseen ja näitä luovutuksia on pidetty pätevinä oikeuskäytännössä (Hyvönen 2001, s. 498).

1.1.3 Omaperäismyllyt

Koskiin rakennettuja myllyjä tunnetaan Suomessa jo keskiajalta lähtien. Vanhastaan myllyt voitiin verotus- ja elinkeinopoliittisin perustein jakaa kahteen pääryhmään eli erikseen verollepantuihin laitoksiin ja talojen kotitarvekäytössä olleisiin ja siten talojen maaveroon sisältyneisiin laitoksiin (katso Haataja 1951, s. 20, 30, 245, 320; Hyvönen 1982, s. 134-135).

Omaperäismylly (odalkvarn) oli myllytila, joka oli aikanaan verollepantu itsenäisenä kiinteistönä sikäli kun se ei ollut erityisestä syystä verosta vapaa (esim. säteiden ja rälssitilojen myllyt olivat verovapaita) ja joka oli merkitty eri tiloina maakirjaan tai siihen liittyvään myllyluetteloon. Se on näin erotettava varsinkin talon yhteydessä ja taloon kuuluvana verollepannusta kotitarvemyllystä (Hyvönen 1982, s. 134-135).

Omaperäismylly oli näin ollen itsenäinen vesilaitos, johon kuului mylly, myllynpaikka sekä oikeus vesivoimaan. Omaperäismyllyjä oli useita eri tyyppisiä:

Tullimyllyt olivat yleensä suurehkoja ja ammattimaisesti jauhattavia ja usein vaakasuoralla akselilla varustettuja ratasmyllyjä (välterkvarn). Erityisinä verotusobjekteina ja kiinteistöinä niitä on merkitty maakirjaan jo Kustaa Vaasan ensimmäisestä maakirjasta alkaen.

Jalkamyllyt olivat yleensä pieniä puroihin rakennettuja ja usein pystysuoralla akselilla varustettuja **kotitarvemyllyjä** (husbehofskvarn). Niitä verotettiin joko erikseen tai asianomaiseen taloon kuuluvana erityisenä etuutena talon yhteydessä ja toisinaan ne näytettiin olleen kokonaan verosta vapaita.

Kruununmyllyjä perustettiin tulojen hankkimiseksi valtiolle varsinkin kuningas Kustaa Vaasan toimesta ja niitä syntyi myös kirkon omaisuudesta sen jälkeen kun Kustaa Vaasa vuonna 1527 toimeenpani kirkkoreduktion, jossa katolisen kirkon maanomaisuus siirrettiin Ruotsin kruunulle (valtiolle).

Sahamyllyn eli vesisahan perustamiseen tarvittiin 12.12.1734 annetun metsäasetuksen 21 §:n mukainen privilegio. Sitä haettiin maaherralta, joka alisti asian kamarikollegion ratkaistavaksi. Privilegion ja mahdollisen vientiluvan saamisen jälkeen rakentajan oli pyydettävä vielä vesilaitoksen perustamislupaa maaherralta (Hyvönen 1982, s. 134-140).

Privilegio eli erioikeus on jollekin yhteisölle tai yksityiselle myönnetty etuus, jota ei ole muilla (Kielitoimiston sanakirja).

1.2 Erityinen etuus vesivoimaan ja myllyn perustaminen

1.2.1 Viranomaisen lupa ja ennakkokatselmus

Viranomaisen lupa ja ennakkokatselmus myllyn perustamiseen on tarvittu vuosien 1625 ja 1638 valtiopäiväpäätösten sekä vuoden 1734 lain rakennuskaaren (RK) 20 luvun 4 §:n mukaisesti. Vesivoimaa käyttävän laitoksen rakentaminen on edellyttänyt kahta seikkaa. Ensinnäkin laitoksen rakentajalla on tullut olla oikeus laitoksessa käytettävään vesivoimaan ja toiseksi laitoksen rakentaminen on edellyttänyt viranomaismenettelyssä myönnettävää vesiteknistä rakentamislupaa. Ensiksi mainittua voidaan kutsua rakentamisen yksityisoikeudelliseksi edellytykseksi ja jälkimmäistä julkisoikeudelliseksi edellytykseksi (Haataja 1951, s.241; Hyvönen 1982, s. 136; Haulos 2023).

Kihlakunnankatselmus:

Menettelystä myllyn perustamisessa säädettiin 1734 lain rakennuskaaren (RK) 20 luvun 4 §:ssä. Sen mukaan sen, joka aikoi rakentaa myllyn, tuli siitä ilmoittaa käräjillä. Tällaisen ilmoituksen johdosta kihlakunnan tuomarin oli yhdessä lautakunnan kanssa toimitettava paikalla katselmus. Siinä oli kuultava naapureita ja vanhojen myllyjen omistajia. Tämä kihlakunnankatselmus kuulutettiin kirkossa ja kuulutuksessa kehoitettiin kaikkia, jotka katsoivat asian heitä koskevan ja tahtoivat etuansa katselmuksessa valvoa saapumaan katselmuskokoukseen. Saapumatta jääneiden ja kokouksessa vaiti olleiden katsottiin suostuneen hakijan pyyntöön saada yksin rakentaa vesilaitos (Haataja 1951, s. 241–243; Hyvönen 1982, s. 136).

Katselmuksessa tutkittiin, voidaanko suunniteltuun myllynpaikkaan rakentaa mylly ilman haittaa naapureille tai vanhojen myllyjen omistajille. Edelleen katselmuksessa tutkittiin, oliko luvan hakijalla asianmukainen oikeus siihen vesialueeseen, johon mylly oli tarkoitettu perustettavaksi. Kihlakunnankatselmuksen jälkeen tarvittiin myllyn perustamiseen vielä maaherran rakentamislupa (Haataja 1951, s. 241–243; Hyvönen 1982, s. 136).

Haataja on vesioikeutta koskevissa tutkimuksissaan osoittanut vanhan oikeuskäytännön avulla, että rakentamisen yksityisoikeudellisten edellytysten selvittäminen kihlakunnanoikeudessa ja sen jälkeinen maaherran rakentamislupa ovat merkinneet, että hakija sai pysyvän oikeuden kyseisessä vesilaitoksessa käytettävään vesivoimaan. Maaherran lupapäätös merkitsi pysyvää lupaa ja oikeuden saamista niihin koskiosuuksiin, jotka myllyssä tulivat käytettäviksi. Maaherran lupapäätös perusti myllynpaikkaan ja myllyyn yksityisoikeudellisen oikeuden, joka kulki perintönä, voitiin myydä jne. Hakijan näin saama oikeus on tullut hänen omistamalleen myllykiinteistölle kuuluvaksi erityiseksi etuudeksi (Haataja 1951, s. 245; Haulos 2023).

Vesivoimalaitoksen rakentamisen vesiteknisen luvan tultua erikseen säädetyksi vuoden 1868 asetuksessa veden johdoista ja vesilaitoksista ja kun laitoksen rakentamiseen ei enää liittynyt kihlakunnanoikeuden päätöstä, ei pelkkä vesitekninen lupa tämän jälkeen ole synnyttänyt kiinteistöön kuuluvaa erityistä etuutta (Haulos 2023).

Voimassa olevan vesilain (VL) 8.3 §:n mukaan vesivoiman käyttöoikeus voidaan sopimuksella luovuttaa toiselle määräajaksi tai pysyvästi. Tällainen luovutussopimus, jotta sillä olisi vesilaissa tarkoitetut vaikutukset, on tehtävä kirjallisesti noudattaen mitä kiinteän omaisuuden luovuttamisen muodosta maakaassa säädetään.

Pysyvästi tai määräajaksi toiselle luovutettu vesivoiman käyttöoikeus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun taas kiinteistöön ainesosana kuuluva erityinen etuus kirjataan kiinteistörekisteriin.

1.2.2 Myllyjen verollepano

Myllyjen verollepanosta on ollut säädöksiä ainakin 1400-luvulta alkaen. Vuonna 1688 annetun henkikirjoittajien ohjesäännön mukaan kaikki myllyt oli pantava verolle ja maakirjaan oli merkittävä kaikki erikseen verollepannut myllyt, jotka eivät kuuluneet mihinkään taloon eivätkä sisältyneet sen veroon. Säterien ja rälssitilojen myllyt olivat verosta vapaita ja sahamyllyistä oli säädetty erikseen (Hyvönen 1982, s. 136–137). Verollepannuista myllyistä suoritettiin erityistä myllyveroa eikä niille määrätty manttaalia (Haataja 1949, s. 208).

Myllyn omistajan oli haettava verollepanopäätöstä maaherralta sen jälkeen kun mylly oli rakennettu valmiiksi. Verollepanon suoritti kruununvouti tai henkikirjoittaja kahden lautamiehen kanssa. Toimituksesta oli kuulutettava 14 päivää ennen sen pitämistä ja verollepanon alussa oli ensin selvitettävä, oliko mylly laillisesti perustettu. Verollepanoasiakirja oli alistettava maaherran kautta ruotsinvallan aikana Kuninkaallisen kamarikollegion ja venäjänvallan aikana Senaatin talousosaston vahvistettavaksi (Haataja 1951, s. 256-257).

Hauloksen mukaan veroperusteisesti vanhoihin maakirjoihin omina kiinteistöinään merkittyihin myyntisahoihin ja tullimyllyihin katsotaan kuuluvan niiden käytössä ollut vesivoima erityisenä etuutena (Haulos 2023). Haataja toteaa vielä erikseen, että kun verollepanossa oli siis tutkittava myllyn perustamisen laillisuus ja siihen kuuluvana myös perustajan oikeus myllynpaikkaan, verollepanopäätöstä voidaan pitää osoituksena myllyn laillisesta perustamisesta (Haataja 1951, s. 257).

1.2.3 Voimalaitoskiinteistön perustaminen

Suomessa oli voimassa 1600-luvulta lähtien veronalaisen maan vähentämiskielto, jonka tavoitteena oli estää verotalojen jakaminen liian pieniin tai kannattamattomiin ja veronmaksukyvyltään heikkoihin osiin. Tähän perustuen kiellettiin määräalojen luovuttaminen sekä kruunun- että perintötaloista vuoden 1734 lain maakaassa (MK 4:9 §). Tämän kiellon mukaan ei kaupan, perinnön tai muunkaan oikeustoimen perusteella saanut erottaa veronlaiseen maahan kuuluvaa osaa (Hollo 1995, s. 432-434).

Koska talojen osittaminen määräaloja luovuttamalla oli kielletty, erityinen etuus koskivoimaan on Hyvösen mukaan (2001, s. 497) syntynyt usein niin, että voimalaitoksen tai myllyn perustaja hankki omistusoikeuden kosken rannalla olevaan taloon. Tätä tarvittiin sekä teollisuuslaitosten tukikohtana että kosken vesivoiman hankkimiseksi rannalla olevan talon mukana vuoden 1734 lain maakaaren (MK) 12 luvun 4 §:n nojalla. Tämä siksi, että kosken vesialueen katsottiin kuuluvan vakiintuneen tulkinnan mukaan rannalla olevaan kylään eikä siis yksittäiseen taloon.

Voimalaitoksen tai myllyn tultua tavalla tai toisella rakennetuksi vesivoiman on katsottu oikeuskäytännössä yleensä kuuluvan voimalaitokseen tai myllyyn ainakin siltä osalta kuin sitä oli laitoksessa vanhastaan käytetty, jos laajempaa vaatimusta ei voitu näyttää toteen (Hyvönen 2001, s. 497).

Vapaus jakamalla erottaa pieniä tilusalueita eri tiloiksi esimerkiksi teollisuus- ja muita tarpeita varten tuli Suomessa voimaan vasta lohkomis- ja erottamisasetuksella 19.12.1864. Asetuksessa säädettiin kahdesta uudesta jakomuodosta, lohkomisesta ja palstatilan erottamisesta, joiden avulla rajoiltaan ennen määrättyjä alueita (määräaloja) voitiin erottaa erilleen eri tiloiksi (Haataja 1932, s. 134-135).

Lohkomisessa siirrettiin suhteellinen osa koko alueen manttaalia ja veroa erotetulle alueelle, joka siten sekä kameraalisessa että yksityisoikeudellisessa merkityksessä sai talon luonteen.

Palstatilan erottamisella taas muodostettiin ainoastaan yksityisoikeudellisessa mielessä itsenäinen tila (palstatila), jolle ei pantu manttaalia eikä suoraa veronmaksuvelvollisuutta kruunulle, vaan ainoastaan vastaava emätilalle maksettava palkintovero (Haataja 1932, s. 134-135).

Osittamisrajoitukset. Vuoden 1864 lohkomisasetuksessa oli kuitenkin edelleen osittamisrajoitus. Sen mukaan muodostettavan tilan tuli antaa elanto kolmihenkiselle perheelle. Vuonna 1895 annetussa osittamisasetuksessa tämä osittamiskynnys asetettiin eräin poikkeuksin vähintään 5 ha:n ja 1/300 manttaalin rajaan. Nämä itsekannattavuusperiaatteeseen nojautuvat lohkomisen ja palstatilan muodostamisen osittamisrajoitukset poistettiin vasta vuoden 1916 AJ:n 24 ja 27 §§:n osittamisvapauden mukana (Hyvönen 1982, s. 351-352).

Lohko- ja palstatilojen erottamisoikeuden salliminen helpotti vuoden 1916 jälkeen voimalaitoskiinteistöjen perustamista, koska nyt kosken rannalle voitiin voimalaitoksen rakennuspaikaksi erottaa uusi lohko- tai palstatila ja liittää siihen emätilasta ostetut tai saadut erityiset etuudet vesivoimaan (katso Hyvönen 1982, s. 351-352; Hyvönen 2001, s. 496-499).

1.2.4 Osittamalla muodostettujen kiinteistöjen oikeus erityiseen etuuteen

Kiinteistön oikeus erityiseen etuuteen järjestyy asianomaisen luovutussopimuksen ja sopimuksen solmimisaikana voimassa olleen lainsäädännön mukaan sekä asianomaista kiinteistöä muodostettaessa tehtyjen sopimusten ja päätösten mukaan.

Vanhat säännökset sisälsivät lukuisia määräyksiä erityisen etuuden luovuttamisesta ja siirtämisestä kiinteistötoimituksissa (katso Hyvönen 2001, s. 499-505).

Ennen 1.1.1896 erotetut lohkotilat:

Näillä lohkotiloilla ei ole osuutta erityisiin etuuksiin, ellei osuutta ole luovutuskirjan tai lohkomisasiakirjojen mukaan luovutettu.

Ajalla 1.1.1896-31.12.1916 erotetut lohkotilat:

Lohkotiloilla on osalukunsa mukainen osuus erityiseen etuuteen, ellei luovutuskirjassa tai lohkomisessa ole toisin määrätty.

Ajalla 1.1.1917-31.12.1952 erotetut lohkotilat:

Tällöin voimassa olleen asetuksen jakolaitoksesta (AJ, 82/1916) mukaan lohkotilalla on osalukua vastaava osuus emätilan osuudesta erityiseen etuuteen, sekä emätilalle yksityisesti kuuluvaan erityiseen etuuteen ellei sitä ole lohkomisessa erikseen kielletty.

Ajalla 1.1.1953-31.12.1996 erotetut lohkotilat:

Tänä aikana jakolain (JL, 604/1851) voimassa ollessa erotetulla lohkotilalla on oikeus erityiseen etuuteen vain, jos asianosaiset ovat niin sopineet joko luovutuskirjassa tai lohkomisessa. Jos jakolain aikana tehty lohkominen kuitenkin perustuu ennen 1.1.1953 tehtyyn luovutuskirjaan, on erityisen etuuden jakaantumiseen sovellettava AJ:n säännöksiä.

1.1.1997 jälkeen erotetut lohkotilat:

Kiinteistönmuodostamislain (KML, 554/1995)) mukaan lohkotila saa osuuden erityiseen etuuteen, jos asianosaiset ovat luovutuskirjassa niin sopineet. Jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet, osuus jakaantuu maapinta-alojen suhteessa tai erityisestä syystä muun kohtuullisen perusteen mukaan (50 §).

Palstatilojen osuudet:

Ennen 1.1.1917 erotetut palstatilat: ei ole osuutta erityiseen etuuteen, ellei sitä sille nimenomaisesti ole annettu.

Ajalla 1.1.1917-31.12.1926 erotetut palstatilat: palstatilalla on osuus erityiseen etuuteen, ellei sitä ole sopimuksen perusteella kielletty.

Halkominen:

Ennen vuotta 1988 halkomisessa muodostettava tila on saanut osalukuaan vastaavan osuuden halottavalle tilalle kuuluvista erityisistä etuuksista (MO 46 §; AJ 104 §).

Vuoden 1987 jälkeen osuus erityiseen etuuteen annetaan yhdelle halkomisessa muodostetuista kiinteistöistä, jollei etuuden jakaminen usean halkomisessa muodostetun kiinteistön kesken ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista taikka jolleivät asianosaiset jakamisesta sovi. Halottavan kiinteistön osuus yhteiseen vesialueeseen jaetaan muodostettavien kiinteistöjen kesken toimituksessa noudatetun jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi (JL 132a §; KML 150.1 §).

Lohkomisessa muodostetun tilan osuudesta erityiseen etuuteen syntyy ongelmia yleensä vasta niissä tilanteissa, joissa lohkomisen perusteena olleet sopimuskirjat, toimituksen asiakirjat sekä kiinteistörekisterit eivät sisällä mitään mainintoja erityisistä etuuksista. Tällöin on ratkaistava, onko lohkotila saanut välittömästi lain nojalla asianomaista tilaa muodostettaessa osuuden erityiseen etuuteen kaikissa niissä tapauksissa, joissa emätilalla on ollut siihen osuutta. ***Ratkaisu tehdään välittömästi sopimuskirjan tekemisen ja lohkomisen suorittamisen aikana voimassa olleen lain mukaan, jolleivät erityiset syyt anna aiheutta tiettyyn nimenomaiseen ratkaisuun.*** Sekä myönteinen että kielteinen ratkaisu voi olla hyvin perusteltu (vertaa Hyvönen 2001, s. 620-62).

Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisuissa KKO 1939 I 40 ja KKO 1946 II 264a, joissa lohkotiloille annettiin osuus yhteisiin alueisiin, luovutuksen pysyvyyteen on Hyvösen (2001, s.623-624) mukaan erityisenä perusteena vaikuttanut se seikka, että luovutuksen saaja oli nauttinut häiritsemättä saantoaan ensimmäisessä tapauksessa 130 vuotta ja jälkimmäisessä tapauksessa 40 vuotta.

1.2.5 Myllynpaikkaoikeuden lakkaaminen

Haatajan (1951, s. 293) mukaan yleisenä sääntönä on pidettävä, että missä vanha mylly on laillisesti olemassa, niin oikeudet koskeen ja myllynpaikkaan eivät lakkaa sen johdosta, että ne on jätetty joksikin aikaa käyttämättä, vaan on oikeuden niihin katsottava siitä huolimatta olevan latenttisenä olemassa.

Joissakin tapauksissa on asetettu kysymyksenalaiseksi, onko oikeuksien myllynpaikkaan katsottava lakanneen sen johdosta, että myllyn omistaja on muuttanut myllyn oleellisesti siitä, minkälaiseksi se on alkuaan rakennettu, esim. niin että sen tuottama voima on muutettu sähkövoimaksi mekaanisen voiman sijaan, tahi että vesilaitos on siirtynyt kokonaan toisenlaisten tuotteiden valmistukseen kuin mitä varten laitos on alkujaan rakennettu, esim. siirtymällä viljan jauhatuksesta paperin valmistukseen (Haataja 1951, s. 293).

Tällainen muutos ei aiheuta muutosta vesilaitoksen omistajan oikeuteen käyttää vesivoimaa ja myllynpaikkaa. Kuitenkaan hän luonnollisesti ei saa muuttaa padotusta, otettavaa vesimäärää eikä muuta vesialueen omistajan tai naapurien oikeuksiin vaikuttavaa seikkaa siitä, miksi ne on voimalaitosta perustettaessa vahvistettu tahi mihin vesilaitoksen omistajalla on esim. ylimuistoisen nautinnan perusteella oikeus (Haataja 1951, s. 293-294).

2 Kaitarannankosken vesivoiman omistushistoria

2.1 Kaitarannan talo N:o 17 perustaminen

Vuonna 1783 rekisteröidyssä Tuusulan kunnan Järvenpään ja Tuomalan kylien muodostamassa Järvenpään lohkokunnan isojaossa (arkistoviite: MML 4:VI-K) erotettiin valtiolle ennen varsinaista jakoa päältäpäin liikamaata, josta isojaossa muodostettiin Järvenpään kylään uudistaloja. Uudistaloista yksi oli Kaitaranta -niminen uudistalo N:o 17 (katso liite 1). Talon omistajaksi on isojaon jakokirjaan merkitty rakuuna Eric Henriksson Rask.

Isojaossa Järvenpään lohkokunnan vesialueet jätettiin isojaon ulkopuolelle ja niistä muodostettiin lohkokunnan yhteinen vesialue. Vuonna 1905 toimittuessa kalaveden piirirajankäynnissä (arkistoviite: K:1, Tuusula) Keravanjokeen muodostettiin erälle Järvenpään kylään kuuluville tiloille yhteinen vesialue 186-401-876-3.

Vuonna 2005 pidetyssä KML:n 101 §:n mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa TN:o 2005-140052 (arkistoviite MMLm/29795/33/2005) selvitettiin tämän vuonna 1905 muodostetun Järvenpään kylän yhteisen vesialueen osakastilat ja Kellokosken kylään kuuluneen yhteisen vesialueen 858-404-876-2 osakastilat sekä yhdistettiin nämä kaksi yhteistä vesialuetta yhdeksi osakaskunnaksi ja vahvistettiin tämän osakaskunnan osakasluettelo (katso kiinteistörekisteri, kiinteistötunnus 186-401-876-3).

2.2 Tullimyllyn perustaminen Kaitarannankoskeen

2.2.1 Kuvernöörin rakentamisluvat 1838 ja 1852

Tuusulan pitäjässä sijainneen Kaitarannan talon N:o 17 omistajaksi oli 1820-luvun alussa tullut maanviljelijä Alexander Waselius (kiinnekirja 14.2.1821). Waselius haki vuonna 1835 Uudenmaan läänin kuvernööriltä, että hänen omistamansa Kaitarannan talon N:o 17 läpi virtaavaan Kaitarannankoskeen Tuusulan pitäjässä perustettu kotitarvejauhomylly saataisiin ottaa käyttöön verollepantuna, yhden kiviparin tullimyllynä. Waseliuksen kuoltua vuonna 1837 uudisti Waseliuksen alaikäisten lasten

holhoojaksi määrätty varamaamittari Anders Johan Sundberg lupahakemuksen 27.5.1837 Waseliuksen lasten puolesta (katso liite 1).

Kuvernöörin määräyksestä Kaitarannankoskella pidettiin vuoden 1734 lain rakennuskaaren (RK) 20 luvun 4 §:n mukainen kihlakunnanoikeuden katselmus (Syne Rätten) 26.8.1835. Katselmuksen jälkeen kuvernööri kuitenkin totesi sen niin puutteellisesti tehdyksi ja epäselväksi, että hän määräsi pidettäväksi uuden katselmuksen, joka toimeenpantiin 12.-13.8.1836. Uuden katselmuksen perusteella kihlakunnanoikeus puolsi tullimyllyn perustamista ja myllysilan rakentamista (katso liite 1).

Päätöksensä perusteeksi kuvernööri pyysi vielä 6.6.1837 Keisarillisen koskenperkausjohtokunnan lausuntoa varamaamittari Sundbergin lupahakemuksesta. Vastauksessaan kuvernöörille 9.12.1837 koskenperkausjohtokunta lausui, ettei sillä ollut mitään muistutettavaa Kaitarannan myllyn tullioikeuden myöntämisestä (verollepanemista) vastaan (katso liite 1).

Kuvernööri vahvisti 20.9.1838 Kaitarannankosken yhden kiviparin tullimyllyn rakentamisluvan ja myllylle 22.9.1837 tehdyn verollepanon (katso liite 1).



Kuva 2. Kaitarannankosken myllylaitos. Kuvernöörin lupapäätökseen liittyvässä vuoden 1936 katselmuspöytäkirjassa (liite 1) on Kaitarannankosken putouskorkeudeksi mitattu 2,2 metriä. Myllypadolta myllylle johtavan myllykanavan pituus oli 25,5 metriä, leveys 2,2 metriä ja korkeus 1,9 metriä. Myllyä pyörittävän vesirattaan halkaisija oli 2,0 metriä (alkuperäisessä katselmuspöytäkirjassa mitat on annettu kyynärinä ja tuumina) .

Vuonna 1841 toimitetun perinnönjaon jälkeen Kaitarannan talo N:o 17 oli siirtynyt Alexander Waseliuksen pojan Alexander Magnus Waseliuksen omistukseen (lainhuuto 18.11.1841, § 3). Waselius myi Kaitarannan talon N:o 17 kauppakirjalla 11.2.1842 kauppalaivan kapteeni Carl Adolf Gråälle (lainhuuto 27.4.1842, § 16). Kauppakirjassa on erikseen mainittu, että kauppaan kuuluu koko Kaitarannan talo ja siihen kuuluva vesijauhomylly.

Kauppakirja 11.2.1842: "Halfva Harajoki, hela Kaitaranda med derunder lydande Vattenmjölqvarn och halfva Pietilä Skattehemman i Träskända by och denne Thusby Socken".

Vanha myllyrakennus oli palanut vuonna 1837. Uutta myllyä rakennettaessa ja toimintaa elvytettäessä haluttiin myllyn tehoa kasvattaa. Tästä syystä kapteeni Gråå jätti 3.2.1851 kuvernöörille hakemuksen saada asentaa ja käyttää toista kiviparia jo tullimyllyssä olemassa olevan kiviparin lisäksi (katso liite 1).

Kapteeni Gråå perusteli toisen kiviparin tarvetta sillä, että se oli tarkoitettu varakiveksi. Tällöin jauhatusta ei keskeytyisi, kun toista kiviparia huollettiin. Hän korosti myös, että uusi kivipari auttaisi hyödyntämään lyhyitä korkean veden kausia ja purkamaan tehokkaammin paikkakunnan suurta jauhatustarvetta. Gråå ilmoitti myös olevansa valmis maksamaan kruunulle korkeampaa veroa, jos uusi kivipari sitä vaatisi (katso liite 1).

Kapteeni Gråå'n hakemuksen johdosta kuvernööri määräsi asiassa suoritettavaksi kihlakunnanoikeuden katselmuksen, joka toimitettiin 1.5.1852. Katselmuksen ja muiden lausuntojen perusteella kuvernööri hyväksyi 28.6.1852 laajennuksen rakentamisluvan, jolla Kaitarannankosken tullimylly sai oikeuden toimia kahdella kiviparilla. Kuvernöörin uusi verollepanopäätös kahden kiviparin tullimyllylle annettiin 10.3.1953 (katso liite 1).

2.2.2 Maakirjan 1855 myllyluettelo

Tuusulan kunnan Järvenpään kylässä sijaitseva Kaitarannankosken mylly on merkitty vuoden 1855 maakirjan myllyluetteloon erikseen verollepantuna tullimyllynä (katso kuva 2). Vuoden 1885 maakirjan myllyluetteloon kirjaamisen jälkeen Kaitarannankosken vesivoimaa ei ole kirjattu maarekisteriin eikä kiinteistörekisteriin talon N:o 17 tai siitä muodostettujen tilojen kohdalle niille kuuluvana erityisenä etuutena.

The image shows two pages of a handwritten mill register. The top page is titled "Kärrgård i förs. Mjölkvärnan samt Stamp och Walk. verk i Helsingfors Län" and "år 1855". It contains a table with columns for mill names, owners, and other details. The bottom page continues the list with more mill names and details.

Kuva 3. Kaitarannankosken mylly on merkitty vuoden 1855 maakirjan myllyluetteloon erikseen verollepantuna tullimyllynä. Maakirjan oikean reunan sarakkeessa näkyy Senaatin talousosaston tekemät verotuspäätökset. Niiden perusteella Kruunulle pidätetty myllyvero oli 27.5.1848 annetun päätöksen mukaan 4 kappaa viljaa yhtä kiviparia kohden ja 8.4.1853 annetun päätöksen mukaan 18 kappaa toisesta kiviparista (Maakirja 1855, s. 780-782).

2.3 Kaitarannan talon N:o 17 lohkominen vuonna 1921

Kuvernöörin myöntämän tullimyllyn rakentamisluvan 1852 jälkeen Kaitarannan talon N:o 17 omistus siirtyi vuonna 1857 perintönä ja kauppakirjalla kapteeni Karl Adolf Grååltä hänen pojalleen (avioton lapsi), laivuri Karl Johan Granlundille (lainhuuto 7.2.1860, § 4).

Karl Johan Granlundin poika Oskar Ossian Granlund myi 28.11.1911 perintönä saamansa Kaitarannan talon N:o 17 insinööri Erik Georg Borgströmille (Lainhuuto 19.4.1912, § 1). Kauppakirjassa mainitaan erikseen, että kauppaan sisältyy talon alueella sijaitseva jauhomylly.

Kauppakirja 28.11.1911: ”försäljer undertecknad mig tillhöriga Åminne egendom, bestående af Kaitaranta skattehemman N:o 17 och numera hela Pietilä skattehemman N:o 9 och numera hela Pietiläskattehemman N:o 11... alla belägna i Träskända by i Thusby socken, **jämte därunder lydande mjölkvarn** för en öfverenskommen köpeskilling.

Erik Borgström myi Kaitarannan talon N:o 17 kauppakirjalla 15.9.1917 Bjarne Rudolf Alexander Westermarckille (lainhuuto 30.11.1917, § 69).

Bjarne Rudolf Alexander Westermarck (1887-1945) oli maanviljelysneuvos ja Maalaisliiton kansanedustaja. Westermarck toimi isänsä, Anton Walter Westermarckin omistaman, Tuusulassa sijainneen Järvenpään kartanon taloudenhoitajana vv. 1908–1924 ja omisti Järvenpään kartanon sivutiloineen 1923–1924 (Peltovuori, s. 79-81).

Bjarne Westermarck laajensi Järvenpään kartanon aluetta ostamalla siihen lähiseudun tiloja, mukaan lukien Kaitarannan talo N:o 17. Kartanon tuotantoa tehostettiin ottamalla käyttöön uudenaikaisia työvälineitä, muun muassa traktoreita, viljankuivaajia ja kastelulaitteita, lisäämällä väkilannoitteen käyttö moninkertaiseksi, raivaamalla satoja hehtaareita uusia peltoja ja salaajittamalla niitä. Lisäksi otettiin käyttöön uusia viljelyskasveja ja kasvilajikkeita. Karjaa lisättiin ja rakennettiin uusia karjasuojia. Perustettiin oma kasvinviljelylaitos, meijeri, tiilitehdas ja valssimylly (Peltovuori, s. 79-81).

Suurisuuntaiset hankkeet olivat kalliita ja ne söivät kartanon kannattavuuden jo ennen kuin ne alkoivat tuottaa. Westermarck velkaantuikin pahoin 1920-luvun alkuvuosina. Vuonna 1923 taloudellinen paine oli kasvanut niin suureksi, että hän teki osittaisen konkurssin ja joutui myymään suurimman osan omaisuudestaan velkojensa vuoksi.

Lopulta maailmanlaajuinen talouskriisi ja sitä edeltänyt velkaantuminen johtivat siihen, että Westermarck teki täydellisen konkurssin vuonna 1929 ja hänelle jäi omistukseensa vain Nastolasta ostamansa maatila (Peltovuori, s. 79-81; Westermarck 2021).

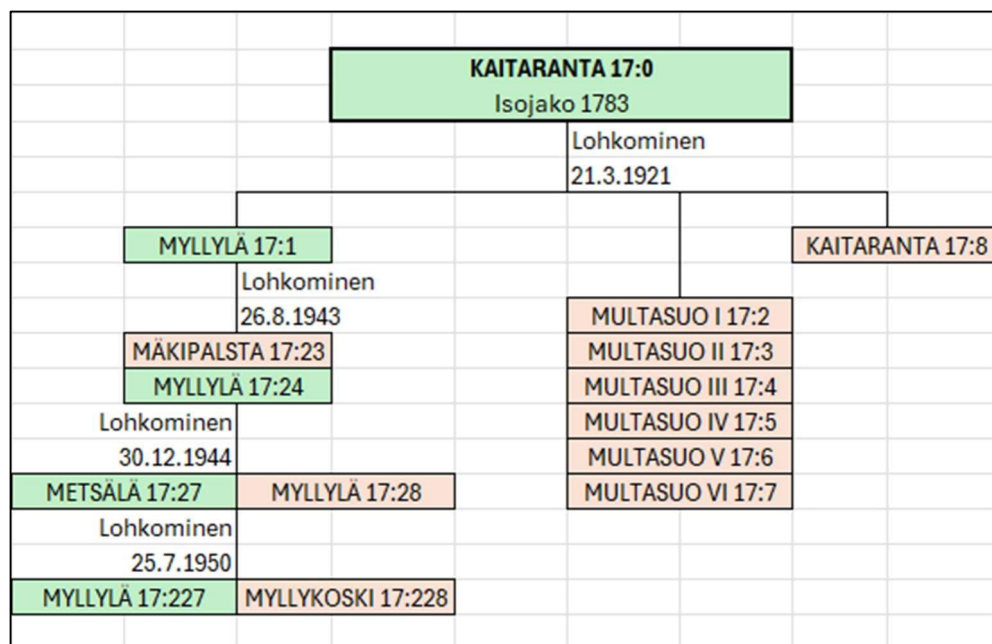
Saatuaan Kaitarannan talon N:o 17 omistukseensa vuonna 1917 Bjarne Westermarck haki vuonna 1920 talon lohkomista ”omiin nimiinsä” kahdeksaksi eri tilaksi. 26.7.1920 aloitetussa ja 21.3.1921 rekisteröidyssä lohkomisessa TN:o 8952 Bjarne Westermarckille muodostettiin myllylaitoksen rakennuspaikaksi Myllylä -niminen lohkotila RN:o 17:1, turpeen ja suomullan ottopaikoiksi Multasuo I–VI nimiset tilat RN:o 17:2–17:7. Kantatilaksi muodostettiin Kaitaranta -niminen tila RN:o 17:8 (taulukko 1, kuva 3, ja liite 2).

Taulukko 1. 21.3.1821 rekisteröidyssä Kaitarannan talon N:o 17 lohkomisessa muodostetut tilat sekä tilojen omistajat 21.3.1821 ja 17.6.2026.

Tilan RN:o	Tilan nimi	Pinta-ala (ha)	Manttaali	Omistaja 21.3.1821	Nykyinen omistaja *)
17:1	Myllylä	36,539	0,0807	Bjarne Westermarck	Ositettu useiksi tiloiksi
17:2	Multasuo I	0,195	0,0003	Emil Hynninen	Jyske, Markku Olavi
17:3	Multasuo II	0,190	0,0003	Bjarne Westermarck	Träskelin, Berd-Olof
					Dromberg, Anita
					Dronberg, Elvi
					Dronberg, May-Catarine
17:4	Multasuo III	0,190	0,0003	Bjarne Westermarck	Talvela, Erkki Veli Eemeli
17:5	Multasuo IV	0,190	0,0003	Emil Hynninen	Jyske, Markku Olavi
17:6	Multasuo V	0,190	0,0003	Bjarne Westermarck	Ei omistajatietoja
17:7	Multasuo VI	0,145	0,0002	Bjarne Westermarck	Valve, Ville Matias
17:8	Kaitaranta	202,727	0,4176	Bjarne Westermarck	Ositettu useiksi tiloiksi
Yhteensä:		240,366	0,5000		

*) Omistustiedot on saatu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta 17.6.2026. Tilan Multasuo V RN:o 17:6 omistajatietoja ei ole kirjattu lainhuutorekistereihin vuoden 1821 jälkeen, jolloin tila muodostettiin Bjarne Westermarckille.

Bjarne Westermarck olisi halunnut jakaa hakemassaan lohkomistoimituksessa myös Kaitarannan talon läpi virtaavan Keravanjoen vesialueen tiloille Myllylä RN:o 17:1 ja Kaitaranta RN:o 17:8 siten, että kumpikin tila olisi saanut tilustensa sisälle jäävät vesialueet. Toimituksessa kuitenkin todettiin, että ”koska vedet kylässä ovat jakamattomat ei niitä tämän toimituksen yhteydessä voi jakaa”(katso TN:o 8952 toimituspöytäkirja ja lohkomiskirja). Näin Keravanjoen vesialue jäi lohkomisen jälkeen Järvenpään kylän yhteiseksi vesialueeksi (kiinteistötunnus 186-401-876-3).



Kuva 4. Kaitarannan talon N:o 17 lohkominen. Myöhemmin lohkomisessa myllytilaksi muodostettua Myllylän tilaa on jaettu niin, että nykyisin Kaitarannankosken mylly sijaitsee tilan Myllylä RN:o 17:227 alueella (katso liite 2).

Kun myllyn liiketoiminnasta tuli Kaitarannan talon N:o 17 lohkomisen TN:o 8952 jälkeen oma kiinteistötekniinen ja liiketaloudellinen yksikkö (maarekisteriin merkitty itsenäinen tila Myllylä RN:o 17:1), lohkomisen muodosti juridisen palomuurin myllyn liiketoiminnan ja Järvenpään kartanon muiden tuotantotoimintojen kuten maatalouden, meijerin ja tiilitehtaan välille.

Lohkomisen tavoitellut vaikutukset Kaitarannankosken myllyn liiketoiminnalle:

Rahoitus ja vakuuskäyttö: Kun myllytontti ja siihen erityisenä etuutena kuuluva vesivoima oli oma kiinteistönsä, sille voitiin hakea oma lainhuuto ja kiinnityksiä. Itsenäistä myllykiinteistöä voitiin käyttää pankkilainojen vakuutena (panttina) suoraan, ilman että koko emätilaa (Kaitaranta N:o 17) tarvitsi rasittaa myllyä koskevilla kiinnityksillä.

Liiketoiminnan itsenäisyys ja myytävyyys: Erillinen kiinteistö mahdollisti myllyliiketoiminnan myymisen, vuokraamisen tai yhtiöittämisen myöhemmin ilman, että ostaja sai mitään oikeuksia lohkomisessa muodostettuihin muihin tiloihin. Tämä teki myllystä selkeän, rajatun teollisen sijoituskohteen.

Vesioikeuksien suojaaminen: Jauhomyllyn toiminta oli täysin riippuvaista Kaitarannankosken vesivoimasta ja pato-oikeuksista. Lohkomalla tontin omiin nimiinsä Westermarck varmisti, että nämä arvokkaat koski- ja vesioikeudet ankkuroituivat juridisesti juuri tähän lohkomalla muodostettuun Myllylän tilaan RN:o 17:1, eivätkä ne päässeet myöhemmin liukumaan muiden lohkotilojen tai Kaitarannan kantatilan RN:o 17:8 mahdollisten ositusten yhteydessä ulkopuolisille.

Lohkomisen tavoitellut vaikutukset maataloustuotannolle:

Myllyn liiketoiminta oli teollista yrittäjyyttä, johon liittyi merkittäviä taloudellisia riskejä, kuten tulipalot tai konkurssit. Jos mylly olisi pysynyt kiinteänä osana Kaitarannan maatilaa, myllyn mahdolliset velat tai konkurssi olisivat voineet vaarantaa koko maatilatalouden harjoittamisen kannattavuuden.

Multasuopalstojen lohkomistarve:

Torpparilain (135/1918) ja Lex Kallion (278/1922) nojalla torpparit ja tilaton väestö saivat 1900-luvun alussa mahdollisuuden hankkia omaa maata edullisin ehdoin. Nämä uudet pientilat ja torpat olivat Tuusulassa kuten muuallakin Suomessa usein raivattu karuihin metsämaihin tai savikoille. Ravinneköyhät metsäpellot tarvitsivat kasvaakseen lisäravinteita. Savimaa taas oli raskasta viljellä, ja sen viljeleminen vaati kuohkeuttavaa orgaanista ainesta.

Suon pintakerroksesta nostettu rahka- ja saraturve ("multasuo") oli parasta mahdollista materiaalia karjasuojien kuivikkeeksi. Navetassa virtsaan sekoittunut turve muodosti pientilan tärkeimmän lannoitteen, "paskalannan", jolla köyhät pellot saatiin tuottamaan. Lohkomalla multasuopalstat omiksi kiinteistöiksi Westermarck varautui luovuttamaan ne joko vuokraamalla tai myymällä Tuusulan kuntaan perustetuille uusille pientiloille.

2.3.1 Myllylän tila RN:o 17:1

Lähtökohtana Bjarne Westermarckin hakemassa lohkomistoimituksessa TN:o 8952 oli siis se, että tuolloin jo pahasti velkaantuneen emätilan Kaitaranta N:o 17 omistaja Westermarck halusi muodostaa omiin nimiinsä lohkomalla itsenäisen myllykiinteistön, jolle annettaisiin myllyn käyttövoimanana tarvittava Kaitarannankosken vesivoima kokonaan.

Lohkomistoimituksen TN:o 8952 toimitusajankohtana, vuonna 1920 voimassa olleen AJ:n 34 §:n mukaan lohkotila sai osalukua vastaavan osuuden emätilan osuudesta erityiseen etuuteen, sekä emätilalle yksityisesti kuuluvaan erityiseen etuuteen, ellei sitä ole lohkomisessa erikseen kielletty.

AJ (82/1916) 34 §: Jos lohkontavaan tilaan kuuluu erityinen etuus, kuten kivilouhos, koski tahi muu vesialue, taikka osuutta sellaiseen etuuteen tahi metsään yhdessä muiden tilojen kanssa, olkoon erotetulla tilanosalla osalukuansa vastaava osuus semmoiseen etuuteen, ellei lohkomisessa välipuheen nojalla toisin määrätä.

Tämän AJ:n 34 §:n pääsäännön perusteella lohkotilat ja kantatila olisivat saaneet Kaitarannan talon lohkomisessa TN:o 8952 manttaalilukunsa mukaisen osuuden Kaitarannankosken vesivoimaan, elleivät erityiset syyt antaneet aihetta toiseen nimenomaiseen ratkaisuun (katso Hyvönen 2001, s. 620-62).

2.3.1.1 Erityinen syy poiketa AJ:n 34 §:n pääsäännöstä

Lohkomisessa Westermarckille muodostettiin Myllylä -niminen tila RN:o 17:1 myllylaitokseksi, jonka käyttövoimana oli Kaitarannankosken vesivoima. Koska Bjarne Westermarck haki lohkomista omiin nimiinsä, hänellä oli oikeus määrätä miten emätilalle kuulunut Kaitarannankosken vesivoima jakautui lohkomisessa muodostettavien tilojen kesken lohkomisen jälkeen. Tämä myllylaitoksen koko Kaitarannankosken vesivoiman tarve oli erityinen syy poiketa AJ:n 34 §:n pääsäännöstä, jonka mukaan lohkotilat ja kantatila olisivat saaneet manttaalilukunsa mukaisen osuuden Kaitarannankosken vesivoimaan.

Näin ollen muut toimituksessa muodostetut lohkotilat RN:ot 17:2–17:7 ja Kaitarannan kantatila RN:o 17:8 eivät saaneet osuutta Kaitarannankosken vesivoimaan, vaan Kaitarannankosken vesivoima jäi lohkomisen jälkeen yksityisenä erityisenä etuutena kokonaan myllylaitoksen tarpeisiin lohkotulle Myllylän tilalle RN:o 17:1.

Tilojen osittamisrajoitusten poistuminen lopullisesti vuoden 1916 AJ:n 24 ja 27 §§:n osittamisvapauden mukana helpotti erityisesti voimalaitoskiinteistöjen perustamista. Käytännöksi muodostui tuolloin lohkomistoimituksessakin TN:o 8952 noudatettu menettely. Kosken rannalle erotettiin voimalaitoksen rakennuspaikaksi uusi lohko- tai palstatila, johon liitettiin emätilasta tai muista tiloista ostetut tai saadut erityiset etuudet myllylaitoksen tarvitsemaan vesivoimaan (katso Hyvönen 1982, s. 351-353; Hyvönen 2001, s.496-499).

2.3.1.2 Myllylän tilan RN:o 17:1 kauppa 30.3.1921

Bjarne Westermarckin tarve muodosta itsenäinen myllykiinteistö, joka omistaisi myös myllyn käyttövoimana koko Kaitarannankosken vesivoiman näkyy siinä, että välittömästi lohkomistoimituksen tultua rekisteröidyksi 21.3.1921 hän myi Myllylän tilan RN:o 17:1, tilalla sijainneen myllyn sekä koko Kaitarannankosken (Åminne strömfall) vesivoiman ja myllyirtaimiston ja tilan Multasuo VI RN:o 17:7 kauppakirjalla 30.3.1921 Emil Bauerille (katso lainhuuto 6.4.1921, § 3).

Kauppakirja 30.3.1921: ”Undertecknade äkta makar övertåta och försälja härmed till Herr Emil Bauer, från Loimijoki, Myllylä RN:o 17:1 och Multasuo VI RN:o 17:7 benämnda nyhemman i Järvenpää by av Tusby socken, **jämte å dessa nyhemman befintlig kvarn ävensom hela vattenrätten till inom de försålda befintliga Åminne benämnda strömfall, samt all å de försålda hemmanen befintliga inbärgade grödan ävensom samtliga kvarninventarier** för oss emellan överenskommen och betingat köpeskilling, stor trehundratusen (300,000) finska mark.”

2.3.1.3 Myllylän tilan RN:o 17:1 kaupat vuoden 1921 jälkeen

Kauppa Haarajoen Sähkö- ja myllylaitos Oy:lle 1925

Kuten edellä kerrottiin Bjarne Westermarckin myi Myllylän tilan RN:o 17:1 ja tilalla sijainneen myllyn, koko Kaitarannankosken vesivoiman sekä myllyirtaimiston kauppakirjalla 30.3.1921 Emil Bauerille. Emil Bauerin tehtyä konkurssin Bauerin konkurssipesä myin kauppakirjalla 23.3.1925 Myllylän tilan RN:o 17:1 ja tilan Multasuo VI RN:o 17:7 Haarajoen Sähkö- ja myllylaitos Oy:lle (katso lainhuuto 2.4.1925, § 125).

Kauppa Alfred Tammilehdolle 1926

Haarajoen sähkö- ja Myllylaitos Oy:n tehtyä konkurssin konkurssipesä myi kauppakirjalla 22.9.1926 Myllylän tilan RN:o 17:1 ja tilan Multasuo VI RN:o 17:7 liikemies Alfred Tammilehdolle (katso lainhuuto 27.10.1926, § 48). Kauppakirjassa mainitaan erikseen, että kauppaan sisältyy tiloilla oleva mylly- ja sähkölaitos siihen kuuluvine tehdasirtaimistoineen.

2.3.1.3 Määräalojen erottaminen Myllylän tilasta RN:o 17:1

Mäkipalsta RN:o 17:23

Alfred ja Emilia Tammilehto myivät kauppakirjalla 11.4.1943 Myllylän tilasta RN:o 17:1 Bernt Karlingille 4 480 m² suuruisen Mäki-palsta nimisen maa-alan (katso lainhuuto 10.11.1943 § 14). Kauppakirjassa ei ole mitään mainintoja yhteisten alueiden tai erityisen etuuden siirtymisestä kaupan mukana. Määrälasta lohkottiin 26.8.1943 kiinteistörekisteriin merkitty Mäkipalsta -niminen lohkotila RN:o 17:23. Lohkomisessa Mäkipalstan lohkotila ei saanut osuutta yhteisiin maa- ja vesialueisiin (toimituspöytäkirja 9 §). Toimituspöytäkirjan 9 §:n perusteella Mäkipalstan lohkotila RN:o 17:23 ei ole saanut osuutta myöskään Kaitarannankosken vesivoimaan.

Metsälä RN:o 17:27

Alfred ja Emilia Tammilehto myivät kauppakirjalla 18.7.1944 Suomen Aseveljien Liiton Helsingin Asevelipiiri ry:lle Myllylän tilasta RN:o 17:24 *Keravanjoen itäpuolella olevan alueen lukuun ottamatta koskea ja siihen liittyvää maastoon erikseen merkittyä rantakaistaletta, jotka jäävät kantatilaan*. Kauppakirjassa mainitaan vielä erikseen, että Myllylä-nimisestä tilasta myydylä alueella on osalukuansa vastaava osuus vesialueisiin kuitenkin huomioon ottaen, että koski jää kantatilalle (katso lainhuuto 11.5.1946, §97). Määrälasta lohkottiin 30.12.1944 kiinteistörekisteriin merkitty Metsälä -niminen lohkotila RN:o 17:27. Lohkomisessa Metsälän lohkotila sai osuuden yhteisiin maa- ja vesialueisiin (toimituspöytäkirja 9 §; katso liite 2).

Myllylä RN:o 17:227

Alfred ja Emilia Tammilehto myivät kauppakirjalla 9.1.1948 Myllylän tilasta RN:o 17:28 mylläri Jalmari Uotilalle ”*noin 4000 m2 suuruisen niin sanotun myllypalstan rakennuksineen ja etuineen*” (katso lainhuuto 27.9.1950 § 405). Määrälasta lohkottiin 25.7.1950 kiinteistörekisteriin merkitty Myllylä -niminen lohkotila RN:o 17:227. Kantatilaksi jäi Myllykoski -niminen tila RN:o 17:228 (katso liite 2).

Myllylä RN:o 17:227

Jalmari Allan Uotilan oikeudenomistajat myivät kauppakirjalla 9.5.2008 Myllylän tilasta RN:o 17:227 Janne Antero Uotilalle noin 2000 m2 suuruisen määräalan (määrälatunnus, 186-401-17-227-M601). Määräalaa ei ole lohkottu omaksi tilaksi. Kauppaan ei kuulunut osuutta Myllylän kiinteistölle RN:o 17:227 kuuluvaan vesivoimaan.

2.3.2 Multasuon lohkotilat

Kuten edellä todettiin, lohkomisessa vuonna 1920 muodostettiin turpeen ja suomullan ottopaikoiksi Multasuo I–VI nimiset tilat RN:o 17:2–17:7 (katso taulukko 1 ja kuva 4).

Lohkomistoimituksessa TN:o 8952 poikettiin AJ:n 34 §:n pääsäännöstä ja annettiin oikeus Kaitarannankosken vesivoimaan erityisenä etuutena vain Myllylän tilalle RN:o 17:1. Ottaen vielä huomioon, että Myllylän tilan RN:o 17:1 kaupan 30.3.1921 yhteydessä Kaitarannankosken koko vesivoima myytiin Emil Bauerille, niin Multasuon tiloilla Multasuo II RN:o 17:3, Multasuo III RN:o 17:4, Multasuo V RN:o 17:6 ja Multasuo VI RN:o 17:7 ei ole osuutta Kaitarannankosken vesivoimaan.



Kuva 5. Multasuo lohkotilojen RN:ot 17:3–17:7 sijainti.

Multasuo tilojen RN:o 17:2 ja 17:5 myynti 20.6.1920 Emil Hynnille

Bjarne Westermarckin myi kauppakirjalla 20.6.1920, jo ennen lohkomistoimituksen TN:o 8952 aloittamista helsinkiläiselle maisteri Emil Hynnille määräaloina kaksi Multasuo ”palstatilaa”, joista muodostettiin lohkomisessa tila Multasuo I RN:o 17:2 ja tila Multasuo IV RN:o 17:5. Määräalan kauppakirjassa ei ole mitään mainintaa tilojen osuudesta Kaitarannankosken vesivoimaan (katso lainhuuto 30.1.1925, § 27).

Poiketen AJ:n 34 §:n pääsäännöstä Emil Hynnille 20.6.1920 myydyt määräalat, analogisesti muiden Multasuoille muodostettujen lohkotilojen kanssa, eivät saaneet osuutta Kaitarannankosken vesivoimaan. Tämä siksi, että Bjarne Westermarckin omiin nimiinsä hakemassa lohkomisessa päätavoite oli muodostaa itsenäinen myllykiinteistö, jolle koko Kaitarannankosken vesivoima annettiin.

Emil Hynninen ei ollut läsnä lohkomistoimituksen toimituskokouksissa, vaan puhevaltaa toimituksessa käytti toimituspöytäkirjan mukaan kaikkien siinä muodostettujen tilojen osalta Bjarne Westermarck.

Lohkomiskirjaan ja maarekisteriin kaikkien lohkomisessa TN:o 8952 muodostettujen tilojen omistajiksi merkittiin Bjarne Westermarck. Lainhuuto kauppakirjalla 20.6.1920 ostettuihin tiloihin Emil Hynnille myönnettiin 30.3.1925, § 27.

On kuitenkin varauduttava siihen, että erityisen oikeuden kirjaamiseksi kiinteistörekisteriin tarvittavassa kiinteistönmääritystoimituksessa Emil Hynnille myydyille tiloille Multasuo I RN:o 17:2 ja Multasuo IV RN:o 17:5 annetaan AJ 34 §:n nojalla, vastoin tässä muistiossa esitettyä, oikeus Kaitarannankosken vesivoimaan. Näiden kahden tilan vesivoimaosuuksien yhteenlaskettu suuruus on kuitenkin vain 0,12 %:a Kaitarannankosken koko vesivoimasta.

Jälkikäteen voidaan arvostella sitä, ettei TN:o 8952 toimituspöytäkirjaan ole selvästi merkitty Kaitarannankosken vesivoiman kuuluvan lohkomisen jälkeen kokonaan Myllylän tilalle RN:o 17:1. Tämä oli kuitenkin 1900-luvun loppupuolelle saakka normaali toimituskäytäntö. Toimituksissa selvitettiin ja kirjattiin ainoastaan yhteisten maa- ja vesialueiden osakastilat – jos niitäkään – sekä rasiteoikeudet.

Koska erityisellä etuudella on aina vain tietyille kiinteistölle tietty, yksilöity käyttötarkoitus (esim. myllyn vesivoimana) ja koska niitä ei ole voinut syntyä vuoden 1895 osittamisasetuksen (21/1895) antamisen jälkeen, olen myös aiemminkin tekemissäni myllyjen vesivoiman omistusoikeusselvityksissä todennut, ettei vesivoiman jakautumista toimituksessa muodostetuille tiloille ole useinkaan käsitelty toimituksissa.

Multasuolle turpeen ja suomullan ottopaikoiksi lohkottujen tilojen kiinteistönmuodostusta ja omistussuhteita on tarkasteltu lähemmin liitteessä 2.

2.3.3 Kantatila Kaitaranta RN:o 17:8

Lohkomisessa TN:o 8951 Bjarne Westermarckille muodostettiin kantatilaksi Kaitaranta RN:o 17:8. Bjarne Westermarckin konkurssipesä myi vuonna 1924 Kaitarannan tilan Juho Heikki Vennolalle (katso lainhuuto 20.10.1924, § 80).

Lohkomistoimituksessa TN:o 8952 poikettiin AJ:n 34 §:n pääsäännöstä ja annettiin oikeus Kaitarannankosken vesivoimaan erityisenä etuutena Myllylän tilalle RN:o 17:1. Ottaen vielä huomioon Myllylän tilan RN:o 17:1 kiinteistökauppa 30.3.1921, jolla Emil Bauerille oli myyty Kaitarannankosken koko vesivoima, kantatilalle Kaitaranta RN:o 17:8 ei lohkomisen jälkeen tullut osuutta Kaitarannankosken vesivoimaan.

2.4 Pitkäaikainen ja riidaton nautinta

Ratkaistaessa kiinteistönmääritystoimituksessa sitä, mitkä tilat nykyisin ovat Kaitarannan talolle N:o 17 vuonna 1838 erityisenä etuutena annetun Kaitarannankosken vesivoiman osakkaita, on otettava huomioon kaiken edellä esitetyn lisäksi myös pitkäaikainen ja riidaton nautinta.

Nykyinen Myllylän tila RN:o 17:227 ja sen emätilat ovat nauttineet riidattomasti Kaitarannankosken vesivoimaa yksityisenä erityisenä etuutena jo 187 vuoden ajan. Kuten Hyvönen on todennut (2001, s. 623-624) korkeimman oikeuden tuomioita KKO 1939 I 40 ja KKO 1946 II 264a kommentoidessaan, yhteisalueosuuden luovutuksen pysyvyyteen oli erityisenä perusteena vaikuttanut se seikka, että luovutuksen saaja oli nauttinut häiritsemättä saantoaan ensimmäisessä tapauksessa 130 vuotta ja jälkimmäisessä tapauksessa 40 vuotta.

3 Yhteenveto

Keravanjoen Kaitarannankoskessa sijaitseva myllylaitos on kuvernöörin rakentamislupapäätöksillä 1838 ja 1852 perustettu ja vuoden 1855 maakirjan myllyluetteloon merkitty erikseen verollepantu tullimylly. Näin Kaitarannankosken mylly oli luonteeltaan itsenäinen vesilaitos, johon kuuluivat rakennuspaikkana Kaitarannan talo N:o 17, yhteisellä vesialueella sijainnut Haarajoen myllypato ja tullimyllyn käyttövoimana Kaitarannankosken vesivoima, joka oli Kaitarannan talolle N:o 17 kuuluva erityinen etuus.

Vuonna 1920 Kaitarannan talon N:o 17 silloinen omistaja Bjarne Westermarck haki talon lohkomista omiin nimiinsä. Lohkomisessa Bjarne Westermarckille muodostettiin myllylaitoksen rakennuspaikaksi Myllylä -niminen lohkotila RN:o 17:1. Lisäksi toimituksessa erotettiin turpeen ja suomullan ottopaikoiksi Multasuo I – VI nimiset lohkotilat RN:o 17:2–17:7 ja kantatilaksi muodostettiin Kaitaranta -niminen tila RN:o 17:8.

Kaitarannankosken myllyn käyttövoimaksi lohkomisessa tilalle RN:o 17:1 annettiin erityisenä etuutena Kaitarannankosken vesivoima. Tämä myllylaitoksen vesivoiman tarve oli erityinen syy poiketa AJ:n 34 §:n pääsäännöstä, jonka mukaan lohkotilat ja kantatila olisivat saaneet manttaalilukunsa mukaisen osuuden Kaitarannankosken vesivoimaan. Näin ollen Kaitarannankosken vesivoima jäi lohkomisen jälkeen kokonaan yksityisenä erityisenä etuutena Myllylän tilalle RN:o 17:1.

Tilan Myllylä RN:o 17:1 lohkomisten ja omistajanvaihdosten jälkeen Kaitarannankosken vesivoima kuuluu nykyisin yksityisenä erityisenä etuutena tilalle Myllylä RN:o 17:227, jonka omistavat mylläri Jalmari Uotilan oikeudenomistajat.

4 Jatkotoimenpiteet

Tässä muistiossa tehdyn selvityksen pohjalta Myllylän tilan RN:o 17:227 omistajat voivat hakea Maanmittauslaitokselta kiinteistönmuodostamislain (555/1995) 101 §:n mukaista kiinteistönmääritystoimitusta sen selvittämiseksi, onko Järvenpään kaupungissa Keravanjoessa sijaitsevan Kaitarannankosken vesivoima erityinen etuus ja mitkä kiinteistöt ovat tämän erityisen etuuden osakaskiinteistöjä.

Mikäli Järvenpään kaupunki omistaa tilan, jolla on osuus Vesialue -nimiseen yhteiseen vesialueeseen 186-401-876-3, voi myös kaupunki hakea kiinteistönmääritystoimitusta Kaitarannankosken vesioikeuden luonteen ja omistajien selvittämiseksi.

Koska haettavan kiinteistönmäärittystoimituksen avulla voidaan poistaa kiinteistörekisterissä oleva puute ja edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, tulee hakemuksessa pyytää, että toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion varoista (KML 212.2 §).

Kaupunki voi tehdä myös aloitteen Maanmittauslaitokselle, että se määräisi toimitettavaksi hakemuksetta KML 283 §:n nojalla KML 101 §:n mukaisen kiinteistönmäärittystoimituksen, jolla poistettaisiin kiinteistörekisterissä oleva Kaitarannankosken vesivoiman luonne- ja omistajatietoja koskevat puutteet ja näin edistettäisiin kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä.

Kiinteistönmäärittystoimituksen yhteydessä tehtävien päätösten perusteella Maanmittauslaitos voi sen jälkeen rekisteröidä kiinteistörekisteriin Kaitarannankosken vesivoiman ”oikeus vesivoimaan” -nimisenä käyttöoikeusyksikkönä.

Mäntyharjussa, kesäkuun 29. päivänä 2026

LÄHDELUETTELO

Arkistolähteet:

Kansallisarkisto (KA), Helsingin ja Jyväskylän toimipaikat

- KOb Porvoon tuomiokunnan ilmoitusasioiden pöytäkirjat (1827-1870)
- Cba2 Tuusulan kärjäkunnan lainhuudatusasian pöytäkirjat (1874-1936)
- Cba1 Tuusulan ja Keravan kärjäkunnan lainhuudatusasiain pöytäkirjat (1937-1993)
- Uudenmaan läänin maakirja, Tuusulan pitäjä 1855 (https://astia.narc.fi/uusias-tia/kortti_aineisto.html?id=764859142)

Maanmittauslaitos (MML)

- Tuusulan maarekisterikirjat
- Kiinteistötietojärjestelmä
 - o Kiinteistörekisteri
 - o lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteri
 - o maanmittaustoimitusten toimitusasiakirjat

Kirjallisuus:

Haataja, K. (1932). Omistusoikeudesta Suomen vesiin.

Haataja, K. (1949). Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu, B-sarja n:o 37.

Haataja, K. (1951). Vesioikeus I. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu, B-sarja n:o 49.

Haataja, K. (1959). Vesioikeus III. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu, B-sarja n:o 90.

HE 227/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lain-säädännön uudistamisesta. <https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/1994/227>.

Haulos, S. (2023). Vesivoima suomalaisessa kiinteistöjärjestelmässä. Maankäyttö 4/2023.

Hollo, E. (1995). Osittamisrajoitus. Teoksessa *Encyklopedia Iuridica Fennica*. ISBN 951-855-137-5 (toinen osa).

Hollo, E. (2014). Vesioikeus. Edita. ISBN 978-951-37-6224-4.

Hyvönen, V.O. (1970). Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu A-sarja, N:o 87.

Hyvönen, V.O. (1982). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. ISBN 951-95355-2-7.

Hyvönen, V.O. (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. ISBN 951-95355-9-4.

Hyvönen, V.O. (2001). Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. ISBN 951-98394-1-0.

Peltovuori, R. (1975). Suur-Tuusulan historia, osa II.

Rummukainen, A (2010). Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistöjärjestelmän näkökulmasta. Väitöskirja, Teknillinen korkeakoulu 2010.

Rummukainen, A & Salila, J. (2011). Erityinen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuridiikka n:o 1/2011.

Westermarck (2021). Tuhat rautaa tulessa. Bjarne Westermarck Järvenpäästä ja Suomea rakentamassa. Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry.

Vitikainen, A. (2013). Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Aalto-yliopisto, Tiede + teknologia julkaisusarja n:o 10/2013. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-5305-9>.

Vitikainen, A. (2014). Kiinteistötieteiden perusteet. Aalto-yliopisto, Tiede + teknologia julkaisusarja n:o 11/2014. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6002-6>.