



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Sastamalan Karkku-Häijään tilusjärjestely

TOIMITUKSEN ALOITUSKOKOUS 27.9.2024

Joel Pulkkinen, Maanmittauslaitos

Aloituskokouksen asialista (1/3)

- Toimituksen aloittaminen ja vireille tulo
- Tiedottaminen
- Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- Toimituksen tarkoitus
- Toimituksen taustaa
- Kokouksen tarkoitus
- Maaseutupalveluiden terveiset
 - Perttu Nääppä, Sastamala
 - Anne Teränen, Lempäälä



Aloituskokouksen asialista (2/3)

- Mitä tilusjärjestely on?
- Yleistä tilusjärjestelystä ja lähialueen tilusjärjestelyt
- Tilusjärjestelytoimituksen erityispiirteitä
- Toimituksen eteneminen
- Tauko / Toimitsijoiden valinta ja kokouspalkkiot
- Päätös jakoperusteesta
- Maanomistajahaastattelut
- Kustannukset ja kustannusten tuki



Aloituskokouksen asialista (3/3)

- Muut asiat
 - Peltojen arviointi
 - Maastokatselmukset
 - Keskeiset lainkohdat
 - Valtion maanhankinta
 - Kosteikot
 - Toimituksen nettisivut
 - Muutoksenhaku
- Keskustelu
- Asiakirjat ja kokouksen lopettaminen



Toimituksen aloittaminen ja vireille tulo



- Karkku-Häijään tilusjärjestelytoimitus on tullut 1.7.2024 vireille **maanomistajien tekemistä hakemuksista** Maanmittauslaitokselle
 - Toimitusta haki yhteensä 16 maanomistajaa
- Toimitusta on edeltänyt **Karkku-Häijään tilusjärjestelyselvitys 2023-2024**
 - Lisätietoja selvityksestä myöhemmin kokouksessa
 - Selvityksen nettisivut:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-selvityskarkkuhaijaa>

Kuulutukset

- Kokouskuulutukset on julkaistu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla aikavälillä 4.9.-27.9.24 sekä Tyrvään Sanomissa 4.9.2024.



Kutsu maanmittaustoimitukseen

Perjantaina 27.9.2024 klo 13.00 Häijään Tanssikrouvissa (Rieniläntie 1, Sastamala) aloitetaan Karkku-Häijään tilusjärjestelyn käsittely (2024-738769).

Toimituskokous on tiedotusluonteinen ja siellä käsitellään tilusjärjestelyn aloitukseen liittyviä asioita. Tilusjärjestelyssä keskitytään Karkun ja Häijään peltoalueisiin ja toimituksen tarkoituksena on parantaa alueiden kiinteistörakennetta.

Kokoukseen kutsutaan kiinteistöjen omistajat sekä ne, jotka katsovat etujensa valvomisen sitä vaativan. Asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen käsittelyä.

Toimitusinsinööri Joel Pulkkinen, 050 475 8172, joel.pulkkinen@maanmittauslaitos.fi

www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-738769

3.9.2024 Oletko rekisteröimässä osakehuoneistosi omistusta? Näin helpotat asiointiasi >

Etusivu > Kuulutukset ja yleistiedoksiannot > Tilusjärjestely Karkku-Häijää >

Tilusjärjestely Karkku-Häijää

Julkaistu
4.9.2024

Nähtävilläolo päättyy
27.9.2024

Kunta/Kiinteistö
Sastamala

Hakija
Useita hakijoita

Asiatunnus tai Toimitusnumero
2024-738769

Kutsu maanmittaustoimitukseen

Perjantaina 27.9.2024 klo 13.00 Häijään Tanssikrouvissa (Rieniläntie 1, Sastamala) aloitetaan Karkku-Häijään tilusjärjestelyn käsittely (2024-738769).

Toimituskokous on tiedotusluonteinen ja siellä käsitellään tilusjärjestelyn aloitukseen liittyviä asioita. Tilusjärjestelyssä keskitytään Karkun ja Häijään peltoalueisiin ja toimituksen tarkoituksena on parantaa alueiden kiinteistörakennetta.

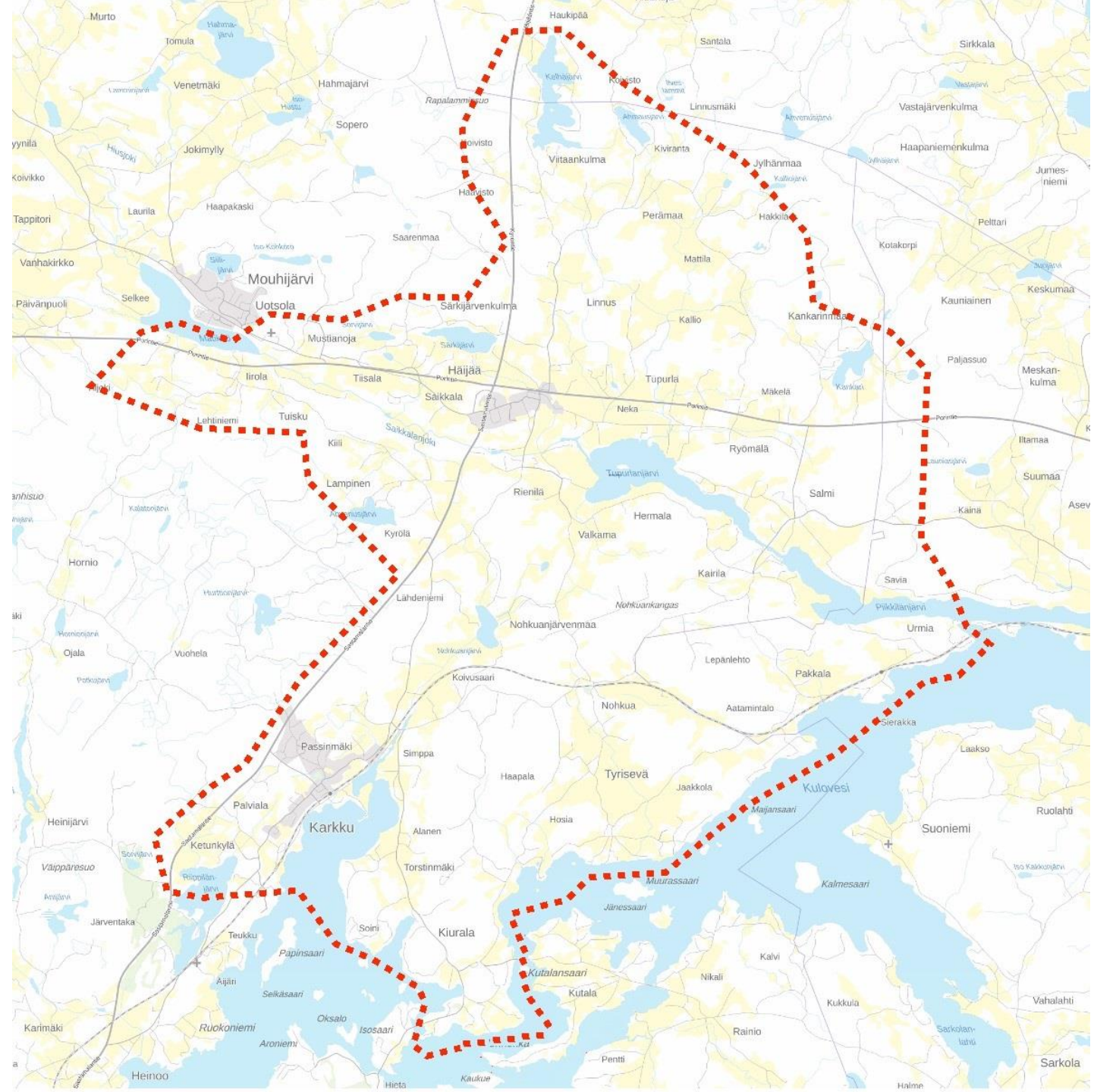
Kokoukseen kutsutaan kiinteistöjen omistajat sekä ne, jotka katsovat etujensa valvomisen sitä vaativan. Asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen käsittelyä.

Toimitusinsinööri Joel Pulkkinen, 050 475 8172, joel.pulkkinen@maanmittauslaitos.fi

www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-738769

Alustava toimitusalue

- Aluerajausta tehtäessä on pyritty siihen, että alue muodostaa **tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden**
- Aluerajaus on tässä vaiheessa **alustava** ja voi vielä muuttua paljonkin toimituksen edetessä
- Lisäksi erillisiä, pienempiä toimitusalueita voidaan ottaa **tarpeen vaatiessa** mukaan



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus (KML 4 ja 11§)



- Toimitusinsinöörinä ja kokouksen puheenjohtajana on Joel Pulkkinen
- Uskottuina miehinä
 - Simo Keto Punkalaitumelta
 - Tiina Jokela Hämeenkyröstä
- Toimituksen kannalta **keskeisimmät keskustelut** kirjataan pöytäkirjaan

Toimituksen tarkoitus



- Toimituksen tarkoituksena on **parantaa maatilojen peltojen käyttöä tilusjärjestelyn avulla Sastamalan Karkun ja Häijään alueilla**
- Tilusjärjestelytoiminnasta on säädetty kiinteistönmuodostamislain (KML) 9. luvussa kohdassa "Uusjako"
- Toimintaa ohjaa myös Kiinteistönmuodostamisasetus (KMA)

Toimituksen taustaa

- Toimitusta on edeltänyt Karkku-Häijään tilusjärjestelyselvitys
 - Tehtiin alueella aikavälillä maaliskuu 2023 – helmikuu 2024
 - Perustui kiinteistöomistus-, ilmakuvakartta- ja peltolohkorekisteritietojen tarkasteluihin sekä kattaviin maanomistaja- ja viljelijähaastatteluihin
 - Selvityksen tuloksia on esitelty 3.4.2024 järjestetyssä tilaisuudessa
 - Selvityksen aikana saatiin yhteys noin 80 alueen maanomistajaan ja viljelijään.



Selvityksen tulokset



- Selvityksen haastatteluissa:
 - 40 maanomistajaa / viljelijää (50 %) piti tilusjärjestelyä kiinnostavana mahdollisuutena alueen tilusrakenteen parantamiseksi.
 - 6 maanomistajaa / viljelijää ilmaisi halunsa luopua tilusjärjestelyn yhteydessä kaikista tai osasta peltoomistuksistaan.
 - Tilusjärjestelystä kiinnostuneiden **omistuksessa on noin 50 % koko selvitysalueen pelloista ja viljelyksessä noin 85 % selvitysalueen pelloista.**
- Selvityksen tulos on, että alueella on **mahdollista parantaa tilussijoitusta tilusjärjestelyllä.**

Selvityksen tulokset



- Alustavan suunnitelman mukaan parannus tilusrakenteeseen olisi aikaansaatatavissa tilusjärjestelyllä, jossa olisi mukana noin 600 ha peltoa
- Alustavassa suunnitelmassa yli 300 pelto-ha vaihtaisi omistajaa
 - Lisämaata voisi olla tarjolla yhteensä n. 60 ha
 - Keskimääräinen lohkokoko kasvaisi 117 %
 - Viljelymatkat vähenisivät 28 %
 - Lohkojen lukumäärä puolittuisi
 - Viljelykustannukset laskisivat 10 %
- Selvityksen mukaan tilusjärjestely **on kannattava ja sillä on vahva kannatus**. Lisätietoja selvityksestä saa selvityksen nettisivuilta <https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-selvityskarkkuhaijaa>

Toimituskokouksen tarkoitus



- Tämä aloituskokous on **tiedotusluonteinen**. Kokouksessa:
 - kerrotaan tilausjärjestelyistä yleisesti
 - aloitetaan Karkku-Häijään tilusjärjestelytoimituksen käsittely
 - kerrotaan toimituksen etenemisestä ja arvioidusta aikataulusta
 - valitaan toimituksen asianosaisten joukosta toimitsijat. Toimitsijat edustavat tietyissä tapauksissa tilusjärjestelyn muita asianosaisia toimituksen aikana.
 - esitellään kiinteistönmuodostamislain 9. luvun (tilusjärjestely) keskeisimpiä kohtia
 - kerrotaan valtion maanoston mahdollisuuksista
 - tehdään päätös tilusjärjestelyn jakoperusteesta
- Em. asioista tehdään kokouksessa **tarvittaessa päätöksiä**.

Maaseutuhallinnon näkemyksiä ja ajatuksia tilusjärjestelyistä

- On hienoa, että Karkku-Häijää tilusjärjestelyyn on löytynyt paljon asiasta kiinnostuneita maanomistajia ja hanke lähti käyntiin.
- Tilusjärjestely antaa paljon mahdollisuuksia parantaa lohkokokoa ja lyhentää ajomatkoja sekä yhtenäistää tilusrakennetta.
- Vastaa osaltaan myös ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, koska polttoaineen kulutus vähenee ja työnteko pelloilla on tehokkaampaa sekä etäisyydet lohkojen ja tilojen välillä lyhenevät.
- Tilusjärjestelyt tuovat myös ”uutta virtaa” maaseudulle ja kehittävät maaseutua omalta osaltaan.

Peruslohkomuutokset

- Maaseutuhallinto on mukana avustamassa ja tukemassa tilusjärjestelyjen toteutumista. Varsinainen roolimme on vasta tilusjärjestelyjen loppuvaiheessa kun tehdään lohkomuutoksia kuten yhdistämisiä ja jakoja peruslohkoihin sekä haetaan tarvittaessa korvauskelpoisuutta.
- **Viljelijöiden tulee kuitenkin itse tehdä lohkojen yhdistämiset ja jaot Vipu-palvelussa**, mutta me viranomaisina hyväksymme muutokset ja tällöin yhdistetyille/jaetuille lohkoille muodostuu uudet lohkotunnukset. Apua näihin lohkomuutoksiin on saatavilla meiltä kunnasta.

Peruslohkomuutokset

- Peruslohkolla tarkoitetaan tuenhakijan viljelemää maantieteellisesti yhtenäistä viljelyaluetta, jota rajoittaa kunnan raja, omistusoikeuden raja, tuki- tai ympäristösopimusalueen raja, Natura-alueella sijaitseva pysyvä nurmi, korvauskelpoisuus, vesistö tai merialue, reuna-osa, tie, metsä, tai muu vastaava raja.
- Peruslohkon on oltava tuenhakijan hallinnassa. Yhteiskäyttölohkoilla hallinta voi olla useammalla tuenhakijalla.

Korvauskelpoisuus

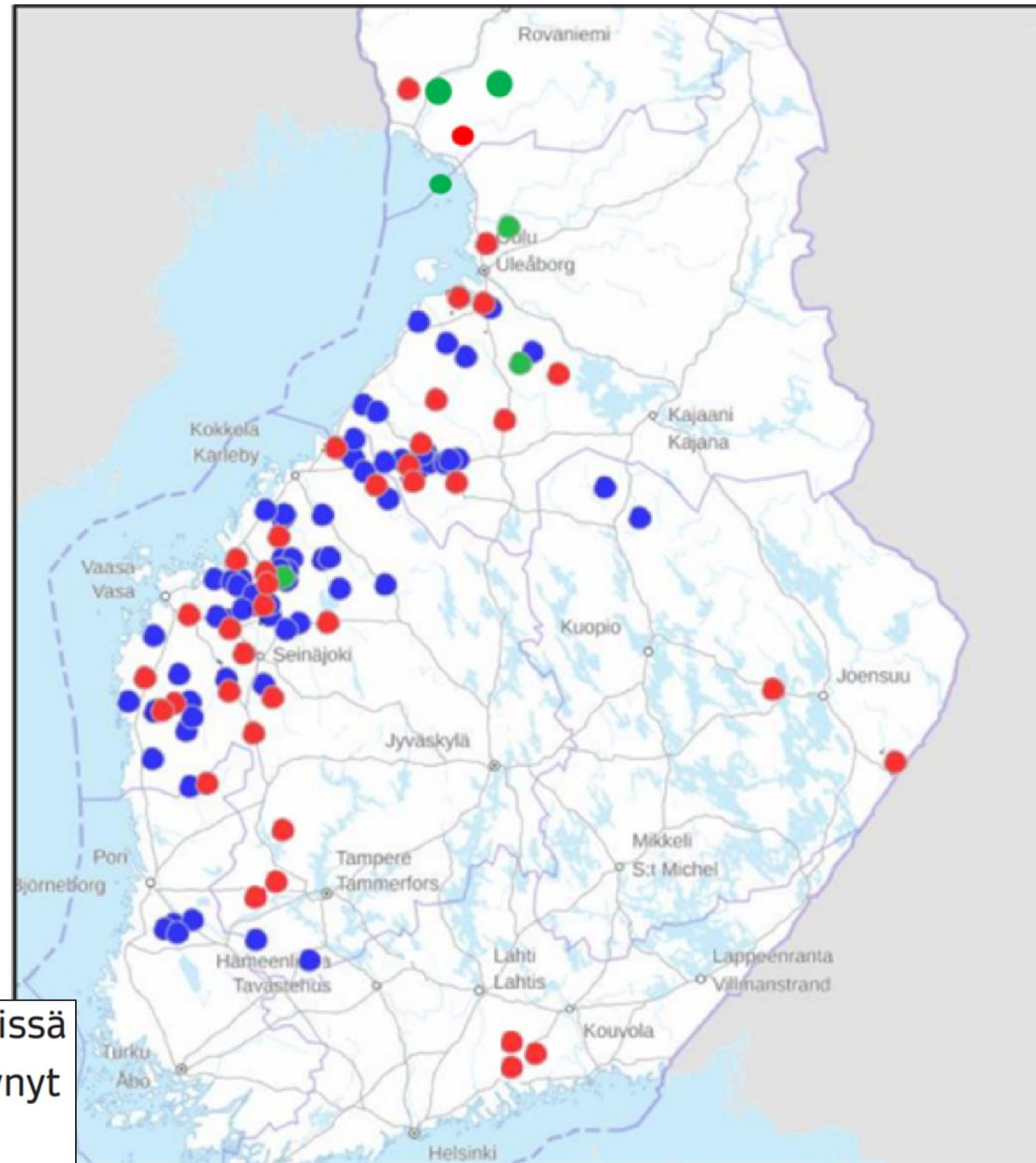
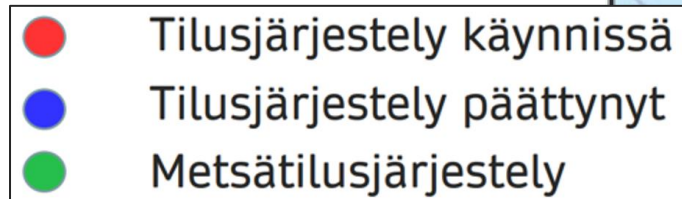
- Tässä tilusjärjestelyssä on mahdollista hakea korvauskelpoisuutta vaihdettaville peruslohkoille **mikäli ne ovat olleet korvauskelvottomia ennen tilusjärjestelyä**. Korvauskelpoisuus voidaan myöntää vasta siinä vaiheessa kun uusjako on saanut lainvoiman ja tilukset otettu haltuun uusjakosuunnitelman mukaisesti.
- Korvauskelpoisuuden haku tapahtuu vapaamuotoisesti kirjallisella hakemuksella kuntaan esim. sähköpostilla tai maininnalla lohkon tai tukihakemuksen lisätiedoissa.
- Meihin voi olla aina yhteydessä jos jokin asia mietityttää maatilan asioihin tai tukiehtoihin liittyen.

Yhteystiedot Sastamalan yhteistoiminta-alue:

- Tilusjärjestelyyn liittyvissä asioissa voitte olla yhteydessä seuraaviin henkilöihin:
 - Perttu Nääppä, 0503365521, perttu.naappa@sastamala.fi
 - Toni Leppäkoski 0400229573, toni.leppakoski@sastamala.fi
 - Markku Kuusniemi 0401382005, markku.kuusniemi@sastamala.fi
- Sastamalan toimipiste: Onkiniemenkatu 5, postiosoite: PL 23, 38201 Sastamala, maaseutuviranomaiset@sastamala.fi

Tilusjärjestelyt kartalla

- Peltotilusjärjestelyjä tehdään Suomessa vuosittain yhteensä noin 9 000 peltohehtaaria. MML tekee myös vuosittain muutamia metsätilusjärjestelyitä.
- Tällä hetkellä pelto- ja metsätilusjärjestelyjä on käynnissä useilla kymmenillä alueilla ympäri Suomea, yhteispinta-ala yli 40 000 ha.
- Maanomistajien aloitteesta tilusjärjestelymahdollisuuksia selvitetään noin 10 alueella, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 30 000 ha.

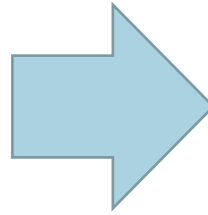


Mitä tilusjärjestely on?



- Tilusjärjestelyllä tarkoitetaan yleensä peltotilusjärjestelyä
- Tilusjärjestely on **maanomistajien hakema maanmittaus-toimitus**, jonka tarkoituksena on parantaa alueen maanomistajien ja viljelijöiden peltojen käyttöä.
- Tilusjärjestelyn perusidea:
 - Tavoitteena on siirtää viljelijöiden peltolohkoja lähemmäksi talouskeskusta sekä kasvattaa viljelijöiden lohkokokoa
 - Lohkojen siirto toteutetaan vaihtamalla peltolohkoja tai niiden osia eri maanomistajien välillä
- Tilusjärjestelyjen ensisijainen tavoite on maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten parantamisessa toimivamman kiinteistörakenteen avulla
→ **tuetaan kotimaista maataloutta**

Mitä tilusjärjestely on?



Lähialueen tilusjärjestelyt

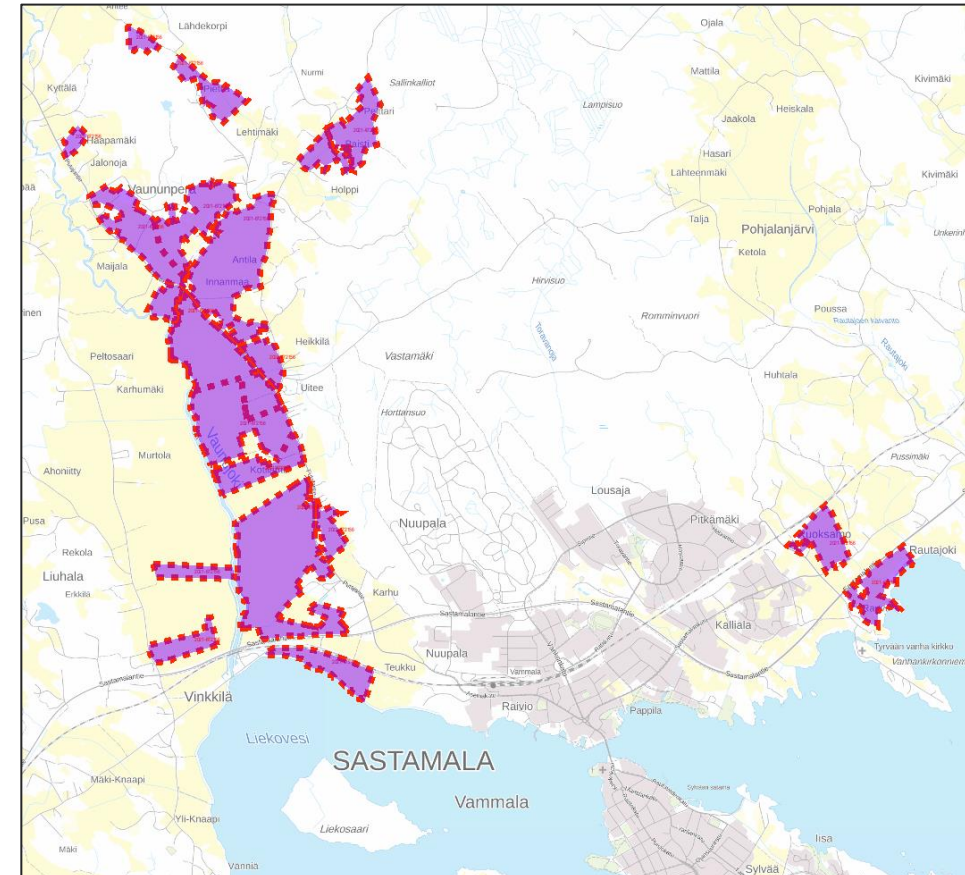


- Sastamala-Punkalaidun 2016-2020
 - Toimitusalue yli 300 ha
 - Vaihtuvia alueita 217 ha
 - Valtion maata alueella oli 56 ha
 - Mukana 30 jaossa viljelijää
 - Pää tavoitteena oli saada pitkiä, yli kuntarajojen käytäviä kulkumatkoja lohkoille lyhennettyä (Sastamala, Punkalaidun, Huittinen, Loimaa)
 - Muutokset:
 - Lohkokoon kasvu 5,5 ha → 8,1 ha
 - Keskimääräinen viljelyetäisyys pieneni 8,0 km → 3,3 km
 - Yksittäisen viljelijän kohdalla muutos oli jopa 35,7 km → 0,9 km
 - Kaksi tarpeetonta maatalousliittymää poistettiin VT12:lta

Lähialueen tilusjärjestelyt



- Miettinen-Tevaniemi, Ikaalinen 2020-
 - Toimitusalue noin 300 ha
 - Maanomistajatahoja mukana 31
 - Lohkokoon muutos 1,71 ha → 4,32 ha
- Vaunujokilaakso, Sastamala 2021-2024
 - Laajuus
 - Toimitusalue 379 ha, josta peltoa noin 250 ha
 - Vaihtuvaa peltoa noin 90 ha, metsää noin 2 ha
 - Maanomistajatahoja mukana 28
 - Muutokset
 - Lohkokoko kasvoi 3,1 ha → 7,6 ha
 - Lohkojen lukumäärä väheni 74 → 30
 - Keskimääräinen viljelyetäisyys pieneni 0,2 km



Tilusjärjestelyn erityispiirteitä



- Tilusjärjestely eroaa perinteisistä maanmittaus-toimituksista:
 - Toimituksessa päätökset tekee toimitusmiehistö, joka koostuu toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä
 - Uskotut miehet ovat kokouksissa aina paikalla
 - Alussa asianosaisten joukosta valitaan toimitsijat
 - Päätoimitsijan ja toimitsijoiden (2-3 kpl) pääasiallinen tehtävä on avustaa toimitusmiehistöä
 - Toimivat linkkinä maanomistajien ja toimitusmiehistön välillä
 - Tilusjärjestelytoimituksen aikana pidetään useita toimituskokouksia, yleensä vähintään viisi kokousta

Tilusjärjestelyn erityispiirteitä



- Koko prosessi kestää yleensä tilusjärjestelyn koosta riippuen noin 2-5 vuotta
- Toimituksessa tehdään useita eri päätöksiä eri kokouksissa
 - Tällöin myös muutoksenhakumahdollisuuksia on useita, koska päätökset laillistuvat eri aikoihin
- Tilusjärjestelyssä keskeisessä roolissa ovat tilusjärjestelyalueen **kokonaisuus ja muutosten tarkoituksenmukaisuus**

Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Tilusjärjestelyalueen kaikki pellot eivät vaihdu, vaan yleensä vaihdot koskevat noin 30 % alueen pelloista
 - Alueella voi olla maanomistajia, joille ei tule mitään tai joille tulee hyvin vähäisiä muutoksia
- Tilusjärjestelyssä pyritään **ensisijaisesti neuvotteluratkaisuihin**
- Maanomistajien **aktiivinen mukanaolo on toivottavaa** hyvän lopputuloksen saamiseksi



Tilusjärjestelyn erityispiirteitä



- Viljelijöiden peltoala pyritään pitämään samana tai sitä pyritään lisäämään lisämaiden avulla, **maanomistajien toiveiden mukaisesti**
- Vaihtuvat maat (pellot, metsät) **arvioidaan ja arvojen erot huomioidaan.** Arvojen erot tasataan maanomistajien keskinäisin korvauksin.
- Tilusjärjestely on maanomistajille maksutonta edellytys- ja laajuuspäätökseen saakka
 - Käytännössä tilusjärjestelyn suunnittelu on maanomistajille ilmaista ja **vasta tilusjärjestelyn toteutus maksaa**

Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Jakosuunnitelmakierroksia järjestetään tarvittava määrä, joiden jälkeen maanomistajilta ja muilta sidosryhmiltä saadun palautteen pohjalta voidaan edetä lopulliseen jakosuunnitelmaan
 - Jakosuunnittelu on **vuorovaikutusta maanomistajien kanssa**
- Ensimmäinen jakosuunnitelmaehdotus on ”keskustelunavaus” ja **siihen on hyvä suhtautua avoimesti**



Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Tilusjärjestelyn yhteydessä viljelijän hallintaan tulleita korvauskelvottomia **peltoaloja on mahdollista saada taas korvauskelpoiseksi.**
 - <https://www.ruokavirasto.fi/tuet/maatalous/oppaat/hakuoppaat/hakuoppaat/peruslohkon-korvauskelpoisuus/peruslohkon-korvauskelpoisuus-2024/>

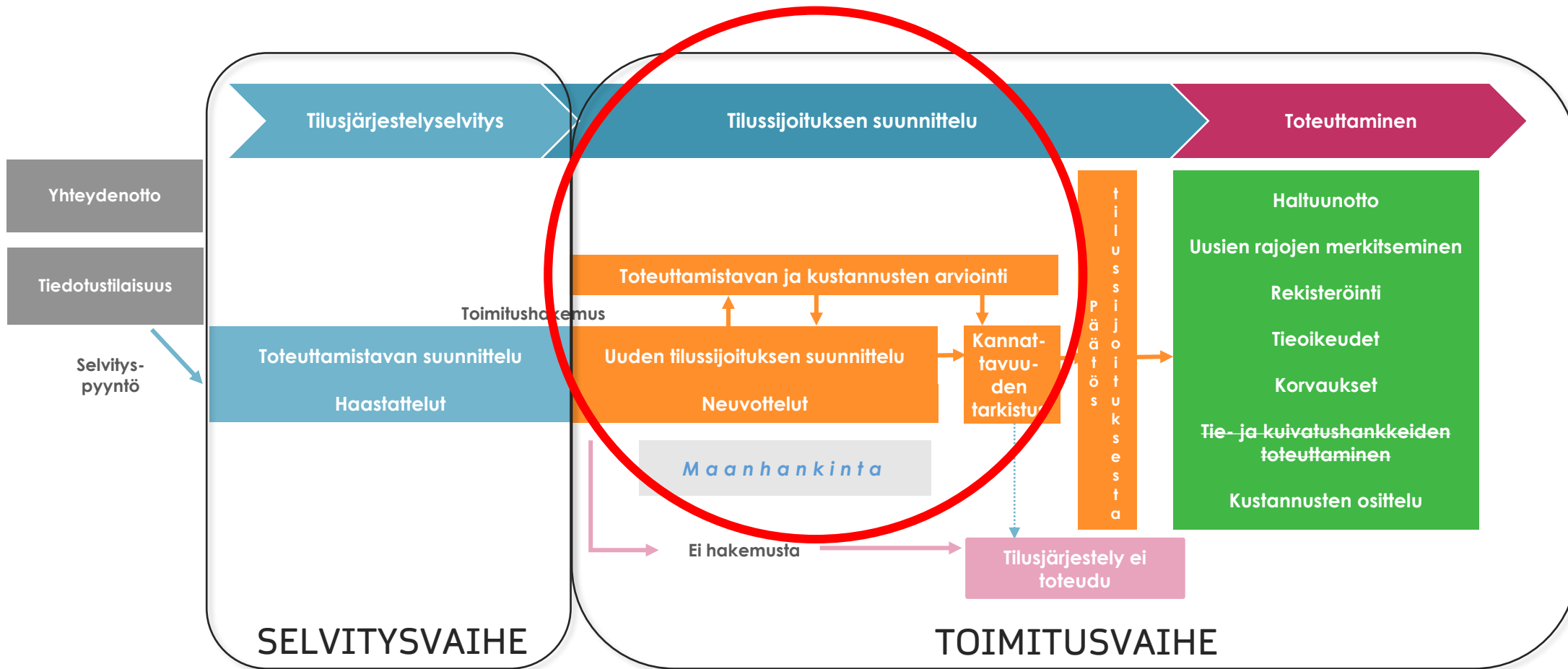


Lisätietoa tilusjärjestelystä



- Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelyistä kertova **esittelyvideo** sekä lisätietoja tilusjärjestelyistä löytyvät osoitteesta:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittauspalvelut/tilusjarjestely>
- Maanmittauslaitoksen ”Usein kysytyt kysymykset” – sivustolta löytyy tiivis **tietopaketti** tilusjärjestelyyn liittyvistä aiheista:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/ukk>
- Tilusjärjestelytoiminnasta on säädetty **kiinteistönmuodostamislaisissa ja -asetuksessa**:
 - <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554#L9>
 - <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961189#L3P30a>

Tilusjärjestelyn etenemiskaavio



Tilusjärjestelyn eteneminen

- Tilusjärjestelyselvitys 3/2023-2/2024
 - 9 maanomistajaa haki selvitystä Maanmittauslaitokselta keväällä 2023
- Toimituksen aloituskokous 27.9.2024
 - 16 maanomistajaa haki toimitusta
 - Tiedotusluonteinen
 - Yleiset asiat
 - Toimitsijoiden valinta
- Maanomistajien haastattelut syksyllä 2024
- Jakosuunnittelu syksyllä 2024
 - Haastatteluiden aikana ja niiden jälkeen



Tilusjärjestelyn eteneminen



- Valtion maanostotoiminta
 - Jos myyntihalukkaita ja tilusjärjestelyyn sopivia maanomistajia löytyy alueelta, valtion maanostotoiminta voisi alkaa alkuvuonna 2025
- Ensimmäinen jakosuunnitelmaehdotus
 - Tilakohtainen ehdotus maanomistajille arviolta keväällä 2025
 - Ensimmäinen jakosuunnitelmaehdotus on ”keskustelunavaus” ja siihen on hyvä suhtautua avoimesti
 - Peltolohkojen pinta-alat poikkeavat ehdotuksessa hieman peltojen korvauskelpoisuuksien pinta-aloista
 - johtuu piirtoteknisistä syistä, ei tarvitse huolestua

Tilusjärjestelyn eteneminen



- Maanomistajien haastattelut/kuulemiset suullisesti tai kirjallisesti
 - Ensimmäisen jakosuunnitelmaehdotuksen jälkeen, arviolta keväällä 2025
- Toinen toimituskokous arviolta kesällä 2025
 - Esitys ja päätös toimituksen edellytyksistä ja laajuudesta
- Toinen jakosuunnitelmaehdotus
 - Arviolta kesällä 2025
- Maanomistajien haastattelut/kuulemiset
 - Arviolta kesällä 2025

Tilusjärjestelyn eteneminen



- Peltojen arviointi
 - Arviointi jakosuunnittelun aikana
 - Maastokatselmukset
- Maastotyöt (rajamerkkien mittaus ja tarkistus)
 - Tehdään maastokaudella (kevät-kesä-syksy) säiden mukaan
 - Arviolta vuonna 2025
- Kolmas toimituskokous
 - Arviolta syksyllä 2025
 - Jakosuunnitelmapäätös
 - Haltuunottopäätös

Tilusjärjestelyn eteneminen



- Tilusten haltuunotto
 - Ajanhetki, jolloin vaihtuvat maat vaihtavat ”omistusta”
 - Päätetään jakosuunnitelmapäätöksen yhteydessä
 - Pyritään suorittamaan haltuunotto aina kalenterivuoden alkupuolella (viljelytoimien ulkopuolella), arviolta vuoden 2026 alussa
- Loput maastotyöt
 - Uusien rajojen maastoon merkintä, rajankäyntien maastotyöt
 - Tehdään maastokaudella (kevät-kesä-syky) säiden mukaan
 - Arviolta kesällä 2026

Tilusjärjestelyn eteneminen



- Neljäs toimituskokous, arviolta kesällä 2026
 - Kiinteistöjen yhdistämiset
 - Lopullinen arviointi
 - Tieoikeudet ja rajankäynnit
 - Rekisteröinti
- Viides toimituskokous
 - Arviolta keväällä 2027
 - Kustannusten osittelu
- Toimituksen lopetus
 - Arviolta vuoden 2027 loppuun mennessä

Toimitsijat



- **Huomaa erot termeissä:** toimituskokous, toimitusinsinööri, toimitusmies (= toim. ins. ja uskotut miehet), toimitsija, toimitsijakokous
- Lainkohdat: Kiinteistönmuodostamislaki 94, 181-182§
- Kun toimitus aloitetaan, kaikki toimituksen asianosaiset eli osakkaat muodostavat ns. jakokunnan. Jakokunnan toimielin on toimitsijakokous.
- Jakokunnalle voidaan valita toimitsijoita (eli asianosaisten valitsema luottamushenkilöitä)
 - Yleensä toimitsijoita on vähintään 3 kpl

Toimitsijoiden tehtävät



- Toimitsijat ovat lähtökohtaisesti myös toimituksen asianosaisia
- Yhteyshenkilönä maanomistajien ja toimitusmiesten välillä
- Käytännön avustavat työt, esim.
 - kuivatustöiden yhteydessä
 - paikallistuntemuksen suhteen
 - kokouspaikan valinnassa
- Esitysten tekeminen toimituskokoukselle
- Lausuntojen antaminen toimituskokouksessa
- Tilusten arviointiapuna (alueelliset erityispiirteet)

Toimitsijoiden valinta



- Maanomistajat valitsevat toimitsijat toimituskokouksessa siten, että joku asianosaisista esittää jotakuta maanomistajista toimitsijaksi
 - Ensin valitaan yksi päätoimitsija, sitten muut toimitsijat
 - Ketään ei voida vastentahtoisesti valita tehtävään
- Tilusjärjestelyn aikana toimitusinsinööri ja toimitsijat pitävät toimitsijakokouksia
 - Toimitsijoille pidetään perehdytys toimitsijan tehtäviin
- Toimitusta koskevat **päätökset tekevät aina toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä** toimituskokouksessa.

Toimitsijoiden valinta Karkku-Häijään tilusjärjestelyyn



- Pohdinta- ja keskustelutauko
- Päätoimitsijan (1) valinta
- Muiden toimitsijoiden valinta
 - suositus 2-4 henkilöä
- Toimitsijoiden valtuuttaminen tehtäviinsä päätöksellä

Toimitsijoiden ohjesääntö

- Ensimmäinen Karkku-Häijään toimitsijapalaveri järjestetään myöhemmin
 - Toimitusinsinööri ottaa valittuihin toimitsijoihin yhteyttä toimituskokouksen jälkeen
- Toimitsijoiden ohjesääntö käydään läpi 1. toimitsijakokouksessa.
- Toimitsijoiden järjestäytymisen jälkeen ohjesääntö käsitellään ja vahvistetaan tilusjärjestelytoimituksen seuraavassa toimituskokouksessa.

TOIMITSIJOIDEN TEHTÄVÄT JA OHJESÄÄNTÖ



Päätös jakoperusteesta (KML 77§)



- Ns. ”jakoperusteena” tilusjärjestelyissä voidaan kiinteistönmuodostamislain mukaan käyttää vaihtuvien alueiden arvonmäärityksessä joko jyvitysarvoa tai kokonaisarvoa (eli euromääräisiä arvoja)
- Kokonaisarvo:
 - Kokonaisarvoa voidaan käyttää, jos kokouksen läsnäolijat sopivat asiasta tai jos tilusjärjestelyn suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi
 - **Kokonaisarvo helpottaa jaon käytännön tekemistä ja ylimääräisiä tilityksiä voidaan jättää pois**
 - Kokonaisarvo on **maanomistajille helpommin ymmärrettävä arviointitapa**

Maanomistajahaastattelut



- Jotta alueelle saadaan muodostettua hyvä jakosuunnitelmaehdotus, **kaikki aloituskokoukseen kutsutut** maanomistajat pyritään henkilökohtaisesti haastattelemaan syksyn aikana
- Haastatteluissa käydään läpi maanomistajan **nykytilanne sekä tarpeet ja toiveet tilusjärjestelyyn**. Lisäksi mietitään yksityiskohtaisemmin **parannuksia** maanomistajan tilanteeseen kuin mitä selvitysvaiheen haastatteluissa
 - Myös jo selvitysvaiheessa haastatellut maanomistajat on tarkoituksena haastatella pääosin uudelleen (useimmissa tapauksissa Teams- tai puhelinhaastattelu käy)

Maanomistajahaastattelut



- Mitä nopeammin maanomistajat saadaan haastateltua, sitä nopeammin myös ensimmäinen jakosuunnitelmaehdotus voidaan julkaista.
- Maanomistajille järjestetään haastatteluita ensisijaisesti etänä Microsoft Teams- verkkoviestintäalustalla. Haastattelu voidaan tehdä myös puhelimitse.
- Paikan päällä tehtäviä haastatteluita järjestetään maanomistajille **Häijään ABC:n kabinetissa maanantaina 7.10. ja keskiviikkona 9.10. klo 10-20.**
- Sovithan tämän kokouksen jälkeen toimitusinsinöörin kanssa tarkemmin oman haastattelusi ajankohdasta ja toteutustavasta.

Kustannukset



- Tilusjärjestelystä maanomistajille koituvat kustannukset voidaan jakaa **kahteen osaan**
 1. Tilikorvaukset vaihtuvien lohkojen vaihdoista (+/-) arvoerojen mukaan
 - Arvojen erot tasataan maanomistajien keskinäisin korvauksin
 2. Toimituskustannukset (kiinteistötoimitusmaksu)
 - Kustannukset ositellaan maanomistajien kesken suhteessa saatuun hyötyyn / tehtyihin toimenpiteisiin
- Tilusjärjestelyn suunnittelu on maanomistajille ilmaista ja vasta tilusjärjestelyn loppuosa eli toteutusvaihe aiheuttaa kustannuksia
- Peltojen vaihdot toteutetaan siten, että niistä
 - ei koidu varainsiirtoveroseuraamuksia
 - ei koidu lohkomisia eikä lainhuutokuluja

Uusi tukemislaki on tullut voimaan keväällä 2024:

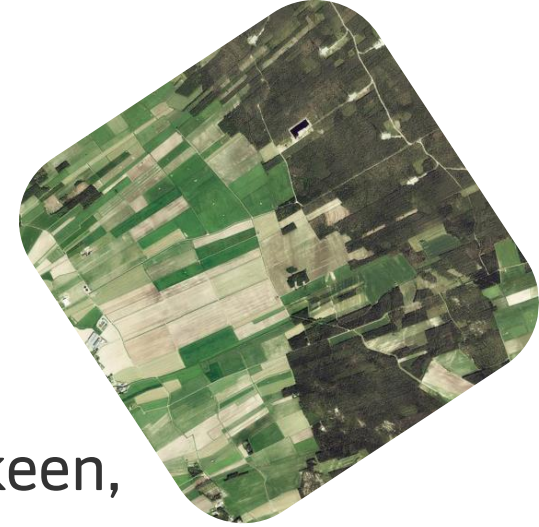
- Keskeisin muutos, että tilusjärjestelyiden toimituskustannukset viljelijöille tulevat entisestään laskemaan!

Hallinnollisten kustannusten tuki



- Valtio tukee tilusjärjestelyistä maanomistajille koituvia kustannuksia.
- Tilusjärjestelyjä tuetaan niiden toteuttamisvaiheessa hallinnollisten kustannusten tuella. Hallinnollisten kustannusten tuki tarkoittaa kiinteistötoimitusmaksun tukemista. Kiinteistötoimitusmaksusta 75 % maksetaan valtion varoista.
- Maanmittauslaitos päättää tilusjärjestelyn tukemisesta valtion varoin toimitusmiesten esityksestä, **jos toimituksen hakija tai toimituksessa jako-osakkaana oleva muu asianosainen sitä pyytää.**
- Lisäksi tilusjärjestelyn osakkaat hakevat **osakaskohtaista tilusjärjestelyjen hallinnollisten kustannusten tukea** Maanmittauslaitokselta. Tukea haetaan kirjallisella hakemuksella (lomake).

Hallinnollisten kustannusten tuki



- **Osakaskohtaiset tukihakemukset** kerätään ennen päätöstä tilusjärjestelyn jakosuunnitelmasta. Mikäli tilusjärjestelyn toteuttamiseen tehdään muutoksia jakosuunnitelmapäätöksen jälkeen, voidaan tältä osin hakemukset kerätä myöhemmin.
- Osakaskohtaiset tukihakemukset kerätään **kaikilta asianosaisilta, joille voi tulla kiinteistötoimitusmaksua (mm. lohkojen vaihdoista, mutta myös esimerkiksi rajankäynneistä).**
- Maatalousyhtymän, kiinteistöyhtymän tai kuolinpesän osalta riittää, että asiakirjoissa on selvitys hakemuksen allekirjoittajan oikeudesta edustaa hakijoita tai kaikkien osakkaiden allekirjoitus.
- Jako-osakkaalta peritään uusjaon kiinteistötoimitusmaksuna 25 prosenttia maksun täydestä määrästä. **Tukea ei saa, jos sitä ei ole hakenut. Useimmiten tukea voi olla hyvä hakea varmuuden vuoksi.**

Muut asiat

- Peltojen arviointi
- Maastokatselmukset
- Keskeiset lainkohdat
- Vuokramaat
- Valtion maanhankinta
- Kosteikot
- Internetsivut
- Muutoksenhaku



Peltojen arviointi



- Tilusjärjestelyssä **kaikkien vaihtuvien maiden arvo** määritetään
- Arvioinnin pohjalla on kauppahintatutkimuksen tuloksena saatu alueen peltojen keskihinta
- Arviointitapa on **tilusjärjestelykohtaista**
 - joskus asianosaisten kanssa päästään hinnoista yhteisymmärrykseen aika pian ja pienellä tutkimisella, mutta arviointi voidaan tehdä myös yksityiskohtaisemmin
- Toimitsijoilla voi olla rooli arvioinnissa ja/tai voidaan myös käyttää ulkopuolista arvioijaa

Peltojen arviointi

- Tekijöitä, jotka **voivat vaikuttaa** peltojen arviointiin:
 - viljavuusanalyysi/maaperänäytteet:
 - kalkitustarve (ph-arvo, happamuus)
 - maalaji (kivennäis- (mm. savi), suo- ja turvemaat)
 - ojitus:
 - avo-ojat vs. salaojat (kuinka vanhat?)
 - rajaojat, valtaojat (putkitus ja perkaus)
 - pellon muoto
 - sijainti (yhdistettävyyys, kulkeminen)
 - rannan viereisyys
 - mäkisyys ja kivisyys
 - metsäsaarekkeet
 - mäen/metsän varjostus



Peltojen arviointi



- Yleensä arvioinnissa **muodostetaan hintaluokat**
 - esim. I, II ja III (euromääräiset / ha), joiden sisällä on vielä salaojitettut ja avo-ojitettut alaluokat
- Yhden kiinteistön sisällä voi olla montaa eri hintaluokan peltoa eli peltolohko voidaan arvioida tarvittaessa monessa osassa
- Toimitusinsinööri ja uskotut miehet tekevät päätöksen peltojen arvioinnista, mutta maanomistajia kuullaan arvioinnin yhteydessä.

Maastokatselmukset



- Tilusjärjestelyalueella tullaan tekemään **tarvittaessa maastokatselmuksia** syksyn ja ensi kevään aikana mm. peltolohkojen arvioinnin tueksi.
- Maastokatselmuksista ei välttämättä ole mahdollisuutta informoida asianosaisia etukäteen.
- Edellinen maastokatselmuksia on tehty elokuussa 2024.

Jakoperuste (KML 77§ loppuosa)



- *Jakoperusteen mukaan kiinteistölle tulevasta tilusmäärästä tai --- kokonaisarvosta voidaan poiketa enintään 20 prosenttia, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Osakkaan suostumuksella poikkeaminen voi olla edellä säädettyä suurempi.*
- *Jos osakkaan saama tilusmäärä tai omaisuuden kokonaisarvo on pienempi kuin hänelle jakoperusteen mukaan kuuluisi, **maksetaan erotuksesta korvaus**. Korvauksen suorittavat ne osakkaat, jotka ovat saaneet tiluksia yli jakoperusteen mukaisen määrän tai joille muodostettujen kiinteistöjen kokonaisarvo on jakoperusteen mukaista arvoa suurempi.*

Tilusjärjestelyn edellytykset kiinteistönmuodostamislaisissa (KML 67 §)



- Tilusjärjestelystä saatava **hyöty on oltava kustannuksia ja haittoja suurempi** (elleivät asianosaiset asiasta erikseen muuta sovi)
- Tilusjärjestely saadaan suorittaa:
 1. jos tilusjärjestelyn avulla voidaan **parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää tilusjärjestelyssä mukana olevien alueiden käyttöä**
 2. jos tilusjärjestelyn avulla voidaan edistää MAKERA-alueiden käyttöä (valtion maanhankinta)
- Tilusjärjestely **ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa**

Kiinteistönmuodostamislaki 69 §



- **Tilusjärjestelyalueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus.** Asemakaavan mukaista muuta aluetta kuin maa- tai metsätalousaluetta ei saa ilman erityistä syytä ottaa tilusjärjestelyyn.
- Kokonaan muussa kuin maa- tai metsätalouuskäytössä oleva kiinteistö saadaan ilman omistajan suostumusta ottaa tilusjärjestelyyn vain, jos se on tärkeätä tilusjärjestelyn tarkoituksen saavuttamiseksi.
- Tilusjärjestelyyn voidaan ottaa vain osa kiinteistön alueesta.

Kiinteistönmuodostamisasetus

30 a §



Tilusjärjestelyalue tulee rajata siten, että siihen otetaan mukaan hakijan omistamien tilojen tai tilanosien lisäksi sellaiset alueet,

- joiden mukaan ottaminen on **tilusten tarkoituksenmukaisen järjestelyn kannalta tärkeitä**, sekä lisäksi sellaiset alueet,
- joiden mukaan ottaminen tilusjärjestelyyn on tarkoituksenmukaista, jos näiden alueiden omistajat eivät vastusta alueidensa mukaan ottamista.

Lähtökohtana tilusjärjestelyssä kuitenkin on, ettei kenenkään tilannetta huononnetta.

Kiinteistönmuodostamislaki 58 §



- Tilusvaihto:

- *Ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa, jos vaihdettavana on sellainen vähäinen alue, joka tuottaa siihen rajoittuvan kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa, taikka sellainen puron, tien tai muun esteen kiinteistön muista tiluksista erottama tai muutoin erillinen alue, jota sen omistaja ei voi käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla, mutta jota voidaan huomattavasti tarkoituksenmukaisemmin käyttää toisen kiinteistön tilusten yhteydessä, samoin kuin myös silloin, kun tilusvaihto on tarpeen rajassa olevan haitallisen mutkan poistamiseksi.*

Kiinteistönmuodostamislaki 79 §



*Jos osakas omistaa uusjakoalueella **vain arvoltaan vähäisen alueen, jota hän ei voi tarkoituksenmukaisesti käyttää** ja jota ei voida uusjaolla sanottavasti parantaa ja josta ei uusjaossakaan voida muodostaa tarkoituksenmukaista käyttöyksikköä, **alue voidaan täyttää korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille.** Tällaiseen alueeseen sovelletaan, mitä 65 §:ssä säädetään kiinteistöön siirretystä alueesta.*

Vuokramaat tilusjärjestelyssä (KML 86-87 §)



- -- **Vuokrasopimuksella vuokrattu alue -- on pyrittävä antamaan vuokranantajalle, jollei se huomattavasti vaikeuta jaon suorittamista.**
- -- **Vuokraoikeus muutetaan kohdistumaan vuokranantajan uusiin tiluksiin, jollei muuttamisesta aiheudu vuokramiehelle huomattavaa haittaa.**
- Jos vuokramiehen asemaa ei voida järjestää -- on vuokra-alueen uuden omistajan ja vuokramiehen välillä pyrittävä aikaansaamaan sopimus aluetta koskevasta vuokrasuhteesta.
- Jos sopimusta ei synny, **voidaan entinen vuokrasopimus määrätä jäämään voimaan alueen uutta omistajaa sitovana, jollei siitä aiheudu tälle huomattavaa haittaa. Muussa tapauksessa vuokrasopimus määrätään raukeamaan.**

Valtion maanhankinta

- Valtio tarjoutuu ostamaan tilusjärjestelyn kannalta keskeisiä maita tilusjärjestelyalueelta
 - Maat jaetaan tilusjärjestelyssä mukana oleville korvausta vastaan
 - Maanhankinta käynnistyy, jos tilusjärjestely lähtee liikkeelle
- **Etu myyjälle:** Myyjä hyötyy alhaisempana verona valtiolle myytäessä 12 % kauppahinnasta
 - Valtiolle myytäessä hankintameno-olettama on 80 %. Myyjä maksaa 30 %:a veroa ainoastaan 20 %:sta myyntihintaa (= 6 %)
 - Yksityiselle myytäessä hankintameno-olettama 40 %. Myyjä maksaa 30 % veroa 60 %:sta myyntihintaa (= 18 %)



Valtion maanhankinta

- **Etu saajalle:** Valtion maa liitetään saajakiinteistöön ilman lohkomista, lainhuudatusta ja varainsiirtoverovelvoitetta
- **Etu koko tilusjärjestelyalueelle:** Valtiolle myytyjen maiden avulla tilusjärjestelyssä päästään parempaan lopputulokseen
- Maita voidaan myös luovuttaa maanomistajalta toiselle edellä mainituin eduin maanomistajien keskinäisillä sopimuksilla
 - kyseessä ei ole kauppa, vaan luovutus suoritetaan maanomistajien välisillä tilikorvauksilla



Vesiensuojelu: Kosteikot ja turvemaat tilusjärjestelyissä



- Maatilatalouden kehittämisrahasto (MAKERA) on valtuuttanut vaihtamaan tilusjärjestelyissä hyvää peltoa maatalouskäytössä olevaan potentiaaliseen kosteikkoon tai turvepeltoon
- MAKERA on valmis **ottamaan vaihdossa mahdollisesti tulevan tappion**
- Valtioneuvoston selonteko maankäyttösektorin ilmastosuunnitelmasta:
 - <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164301>

Toimituksen Internet-sivut



- Karkku-Häijään tilusjärjestelyn nettisivut löytyvät osoitteesta:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-738769>
 - Nettisivut ovat **tiedotuskanava** ajankohtaisiin asioihin
 - Käytännössä asianosaiset saavat aina tärkeät tiedot myös postitse mm. tiedotteiden, kokouskutsujen ja kokouspöytäkirjojen muodossa

Muutoksenhaku (KML 231-232 §, osittain)



- Asianosainen saa hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maaoikeuteen, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty.
- Kun asianosaisella on mahdollisuus muutoksenhakuun koskien kokouksessa tehtyjä päätöksiä, on toimituskokouksen **pöytäkirjan lopussa aina muutoksenhakuohjeet.**

KYSYMYKSET JA KESKUSTELU



Pöytäkirja

- Tämän toimituskokouksen pöytäkirja **lähetetään kokouksen jälkeen kaikille asianosaisille erikseen pyytämättä.**



KIITOS!

YHTEYSTIEDOT:

Joel Pulkkinen

050 475 8172

joel.pulkkinen@maanmittauslaitos.fi

Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere

