



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Vieremän tilusjärjestelyselvitys

29.1.2025

Hermann Hentunen

Tilaisuuden ohjelma

Selvityksen tausta

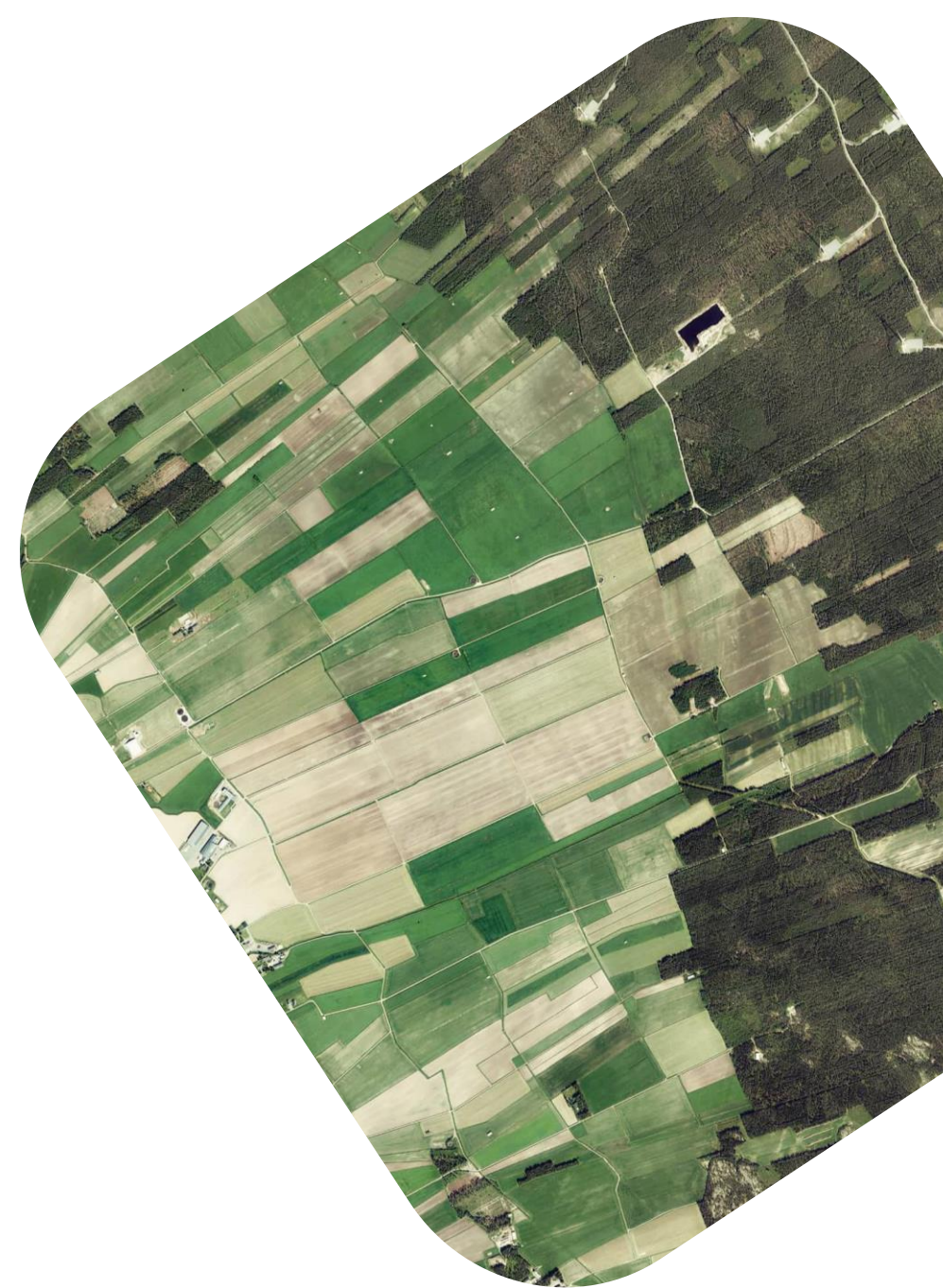
Tilusjärjestely

Vieremän tilusjärjestelyselvitys

Tulokset ja toteuttamiskelpoisuus

Kustannukset ja hyödyt

Keskustelu jatkosta



Selvityksen taustaa

- 3/2023 ja 1/2024 tiedotustilaisuus alueen maanviljelijöille
- Syksyyn 2024 mennessä 26 viljelijää haki tilusjärjestelyselvitystä
- 3/2024 selvityksen aloitustilaisuus, maanomistajahaastattelut ja –kyselyt
- 3-12/2024 selvityksen laatiminen
- 1/2025 selvityksen esittely ja päätös jatkosta



Tilusjärjestelyselvitys

- Maanomistajalle maksuton
- Selvitetään alueen nykytilanne ja tilusrakenteen muutosmahdollisuudet
 - Mahdollisuudet vaihtoihin, maan myyntihalukkuus, kannatus
- Arvioidaan mahdollisen hankkeen kustannukset ja hyödyt
- **Maanomistajat päättävät, haetaanko varsinaista tilusjärjestelytoimitusta**

Tilusjärjestely

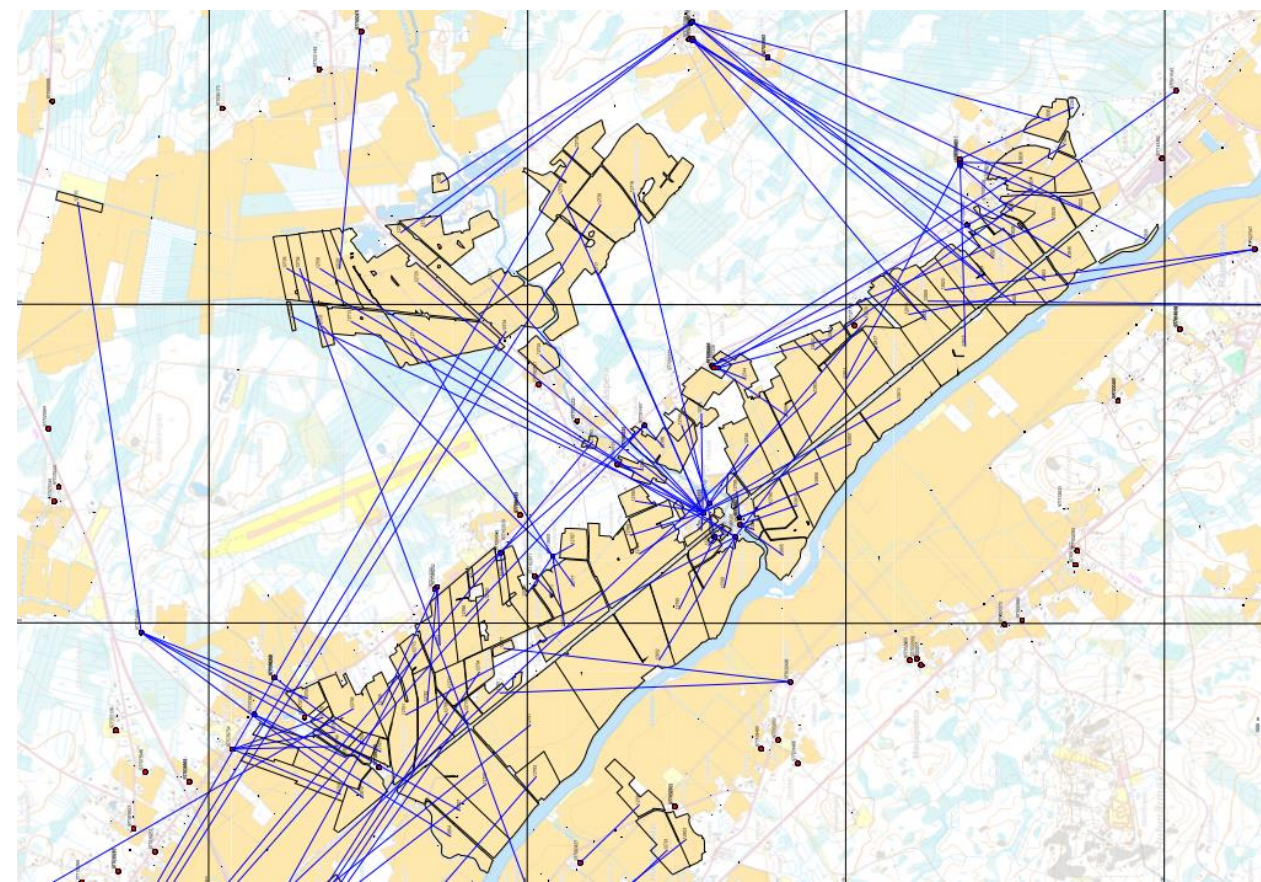
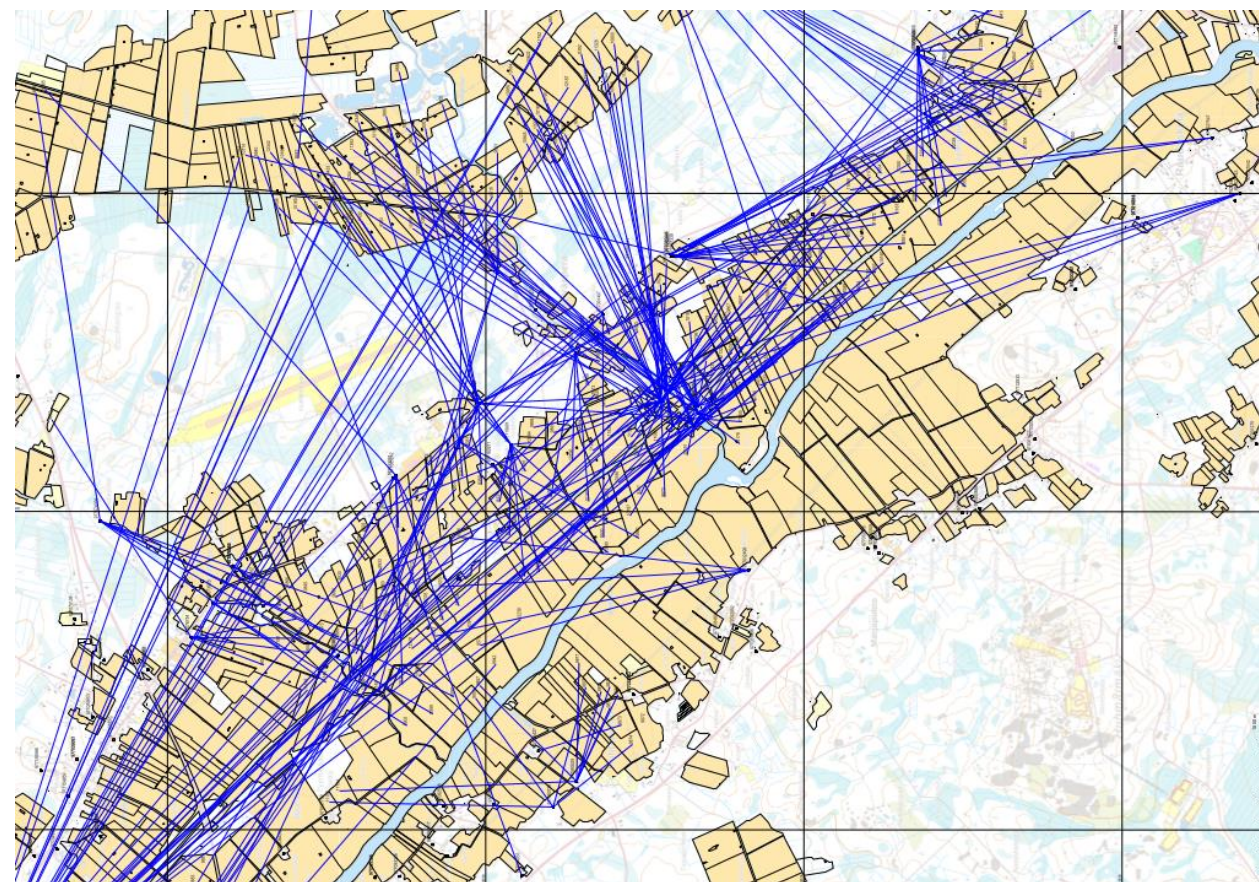


Nykyaikainen tilusjärjestely

- Maanomistajien yhteinen hanke, joka räätälöidään yhdessä kullekin alueelle sopivaksi
- Vahvistaa maaseudun elinvoimaa
- Alentaa viljelykustannuksia
- Auttaa jaksamaan
- Tuo pellot 2020-luvulle
 - Suurempien koneiden ja teknologian hyödynnettävyys paranee
- Pitää pellot viljeltynä
- Takaa kotimaisen ruuantuotannon
- Parantaa liikenneturvallisuutta
- Parantaa ympäristön tilaa



- Lähtökohta maanomistajien tarpeet, pyrkimys suurempiin lohkoihin
 - Tapa tehdä voi vaihdella alueen tarpeen mukaan
- Pellot pyritään vaihtamaan lähemmäksi talouskeskusta
- Vaihdot tilusjärjestelyssä: Ei vaihtokirjoja, veroseuraamuksia tai lainhuutokuluja
- Valtion tuki ja rahoitus sekä valtion maanostotoiminta



Miten maat jaetaan?

- Uuden tilussijoituksen lähtökohtana on maanomistajien tarpeet
 - Maanomistajien kuuleminen on keskeisessä roolissa
 - Maanomistajien ja viljelijöiden aktiivinen mukanaolo on toivottavaa hyvän lopputuloksen saamiseksi
- Toimitusinsinööri haastattelee maanomistajia ja tekee heidän toiveidensa ja tarpeidensa pohjalta ensimmäisen jakosuunnitelmaehdotuksen
 - Viljelijöiden peltoala pyritään pitämään samana tai lisätään lisämaiden avulla toiveiden mukaisesti
- Lisäksi maanomistajat voivat tehdä keskenään jakosuunnitelmaa tukevia maanluovutus sopimuksia keskinäisiä tilikorvauksia vastaan (sis. veroedun)



Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Tilusjärjestely eroaa perinteisistä maanmittaustoimituksista
 - Toimituksessa päätökset tekee toimitusmiehistö, joka koostuu toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä
 - Uskotut miehet ovat kokouksissa aina paikalla
 - Alussa asianosaisten joukosta valitaan toimitsijat
 - Toimitsijoiden (2-3 kpl) pääasiallinen tehtävä on avustaa toimitusmiehistöä
 - Toimivat linkkinä maanomistajien ja toimitusmiehistön välillä
 - Tilusjärjestelytoimituksen aikana pidetään useita toimituskokouksia
 - Koko prosessi kestää yleensä tilusjärjestelyn koosta riippuen noin 2 - 5 vuotta



Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Toimituksessa tehdään useita eri päätöksiä eri kokouksissa
 - Muutoksenhakumahdollisuuksia on useita, koska päätökset saattavat laillistua eri aikoihin
- Tilusjärjestelyssä keskeisessä roolissa ovat kokonaisuus ja tarkoituksenmukaisuus
- Tilusjärjestelytoiminnasta on säädetty kiinteistönmuodostamislain 9. luvussa
- Tilusjärjestelyalueen kaikki pellot eivät vaihdu, vaan yleensä vaihdot koskevat noin 30 % alueen pelloista
 - Alueella voi olla myös maanomistajia, joille ei tule mitään muutoksia tai joille tulee hyvin vähäisiä muutoksia



Peltojen arviointi tilusjärjestelytoimituksessa

- Arvioinnin pohjalla on kauppahintatutkimuksen tuloksena saatu alueen peltojen keskihinta
- Arviointitapa on usein 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 tilusjärjestelyssä:
 - viljavuusanalyysi/maaperänäytteet:
 - kalkitustarve (ph-arvo, happamuus)
 - maalaji (kivennäis- (mm. savi), suo- ja turvemaat)
 - ojitus:
 - avo-ojat vs. salaojat (ikä)
 - rajaojat, valtaojat (putkitus ja perkaus)
 - pellon muoto
 - sijainti (yhdistettävyyys, kulkeminen)
 - rannan viereisyys
 - mäkisyys ja kivisyys
 - metsäsaarekkeet
 - mäen/metsän varjostus



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>



Miksi mukaan tilusjärjestelyyn?

- Tilusjärjestely on investointi tulevaisuuteen
- Sopii niin aktiiviviljelijöille, perikunnille, eläkeläisille, sivutoimisille viljelijöille jne.
- Kaikki tuotantosuunnat otetaan huomioon
- Alue säilyy elinvoimaisena ja kehittyy – positiivinen vire kaikille
- Taataan jatkuvuus maatiloilla
 - Isommat lohkot
 - Pellot saa vuokrattua jatkossakin
 - Peltojen arvo säilyy ja kasvaa
 - Kuivatus ja tiestö on oltava kunnossa ilman tilusjärjestelyäkin, se ei ole ylimääräinen kustannus
- Liikenneturvallisuus paranee
- Ilmastohyödyt → Ympäristön kuormittuminen vähentyy
- Edistetään elintarvikeomavaraisuutta ja huoltovarmuutta
- Mahdollista vaihtaa peltoa metsään tai toisin päin
- 12% veroetu tilusjärjestelyssä maata luovutettaessa ja myytäessä



Tilusjärjestelyn kustannukset

- Kiinteistötoimitusmaksu, tuki 75 %
- Tie- ja vesienhallintahankkeiden kustannukset, tuki 50 %
- Maanomistajien väliset tilikorvaukset eli korvaukset maan arvon muutoksista
- Kustannukset jaetaan saadun hyödyn mukaan
- Jokaisen maanomistajan on täytettävä tukihakemus tilusjärjestelyn aikana
 - Maatalousyrittäjä saa tuen, jos ei ole "vaikeuksissa" = konkurssi, yrityssaneeraus
 - Muut saavat tuen, jos aiempien tukien määrä ei ylitä 300 000 € / 3 vuotta
 - Suuryritykset eivät voi saada tukea (liikevaihto 50 m€ tai 250 työntekijää)

Kiinteistötoimitusmaksu, tuki 75 %

- Valtion tuki 75 %
- Maksullinen osuus alkaa tilusjärjestelyn edellytys- ja laajuuspäätöksestä
- Kiinteistötoimitusmaksu jaetaan vaihtoihin osallistuneiden tai muissa toimenpiteissä mukana olleiden kesken hyödyn mukaan
- Laskutetaan tilusjärjestelyn lopettamisen jälkeen

Maanomistajien väliset tilikorvaukset

- Eriarvoisten maiden tai pinta-alan muutoksista johtuva "väliraha"
- Maksetaan toimituksen loppuvaiheessa/lopettamisen jälkeen
- Omalla rahoituksella

Tie- ja kuivatushankkeet, investointituki 50%

- Tilusjärjestelyssä rahoitetaan ne välttämättömät tie- ja vesienhallintatyöt, joilla turvataan pääsy vaihtuville alueille ja vaihtuvien alueiden viljeltävyys
 - Peruskuivatus: Avouomat. Putkitukset rahoitetaan vain teknisestä syystä (esim. uoma ei pysy auki), max. 400 mm putki.
 - Salaojitus: Vaihtuvan alueen salaojitus, jos tilan salaojitettu pinta-ala pienenee tilusjärjestelyssä. Lohkojen yhdistäminen putkittamalla, jos kyseessä on vain lohkon omien kuivatusvesien hallinta (ei valtaoja), ja maanomistaja on luovuttanut yhtenäisen lohkon ja saa tilalle usean ojaston kokonaisuuden.
 - Tiet: Ei kunnossapitoa eikä pieniä tiehankkeita, joilla hallinnolliset kustannukset olisivat hyötyä suuremmat. Ei siltoja.
- Jakosuunnitelmassa vältetään vaihtoja, joista aiheutuu suuria tie- tai ojitustarpeita, esim. vältetään toimivan salaojituksen rikkomista
- Kustannukset jaetaan hyödyn mukaan toimituksen loppuvaiheessa
- Hankkeet maksetaan toimituksen aikana valtion varoin ja kustannukset ovat maanomistajille automaattisesti Valtiokonttorin hallinnoimaa lainaa
- Kustannusten takaisinperintä alkaa toisena vuonna toimituksen lopettamisesta
 - Korko 4 % maksupäätöksen päiväyksestä, vuotuismaksun suuruus 12 %, laina-aika 10 v, alle 1 000 € kustannukset maksuun kerralla

Valtion maanhankinta

- Valtio ostaa maata tilusjärjestelyalueilta **markkinahintaan**
- Myyjä saa kaupasta verohyötyä (hankintameno-olettama 80 %)
 - Esim. 10000 € kaupasta käteen 9400 €, vrt. 8200 €, kun hankintameno-olettama tavallinen 40 %.
 - Myyjä ja ELY-keskus tekevät kauppakirjan
- Valtion ostamat maat jaetaan lisämaaksi tarvitsijoille
 - Maksavat maan hinnan tilikorvauksena muiden kustannusten yhteydessä
- Myös toimituksessa luopuminen tilikorvausta vastaan mahdollista
 - Ei kauppakirjoja, hankintameno-olettama 80 %.
- Maita ei voi ”korvamerkitä”
- Myös pellon vaihto metsään voi olla mahdollista

Hyödyt

Tilusjärjestelyn hyödyt syntyvät peltolohkon koon kasvusta ja muodon paranemisesta

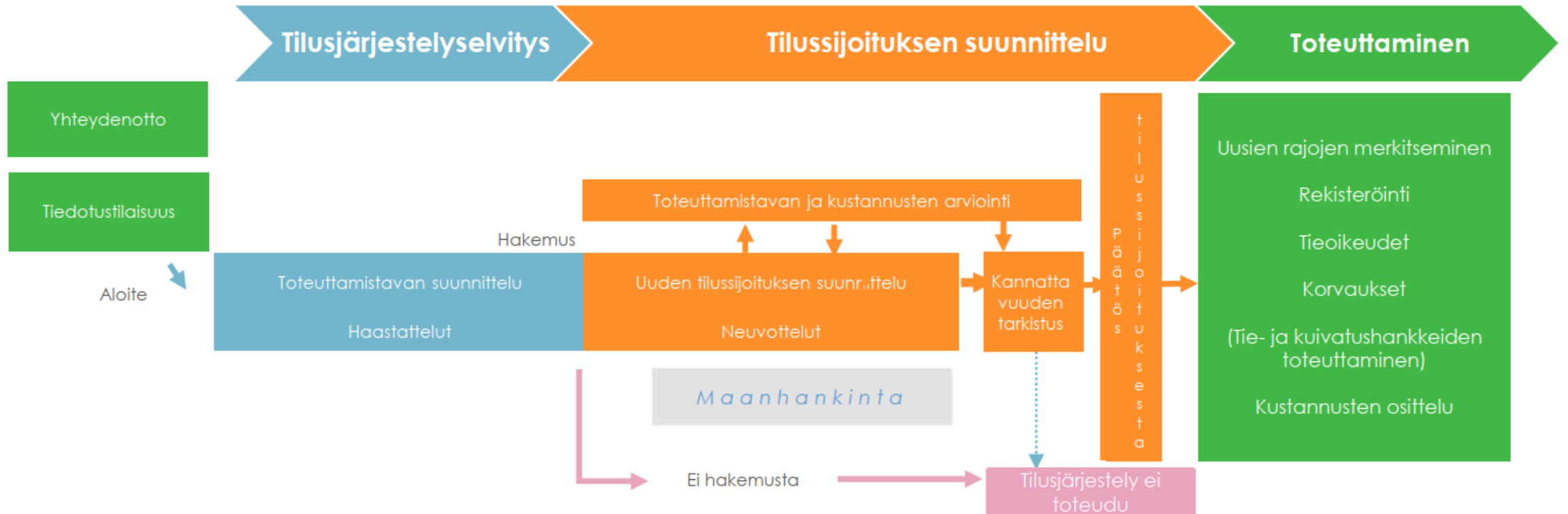
Palstojen keskietäisyyden lyheneminen ja määrän pieneneminen vähentää viljelyyn ja palstalta toiseen liikkumiseen käytettävää aikaa ja **säästää polttoainetta**

Mukauttamishankkeet tuovat kuivatushyötyjä

Maansa vuokranneiden maan arvo nousee



Tilusjärjestelyn eteneminen



Tilusjärjestelyiden rahoitustilanne

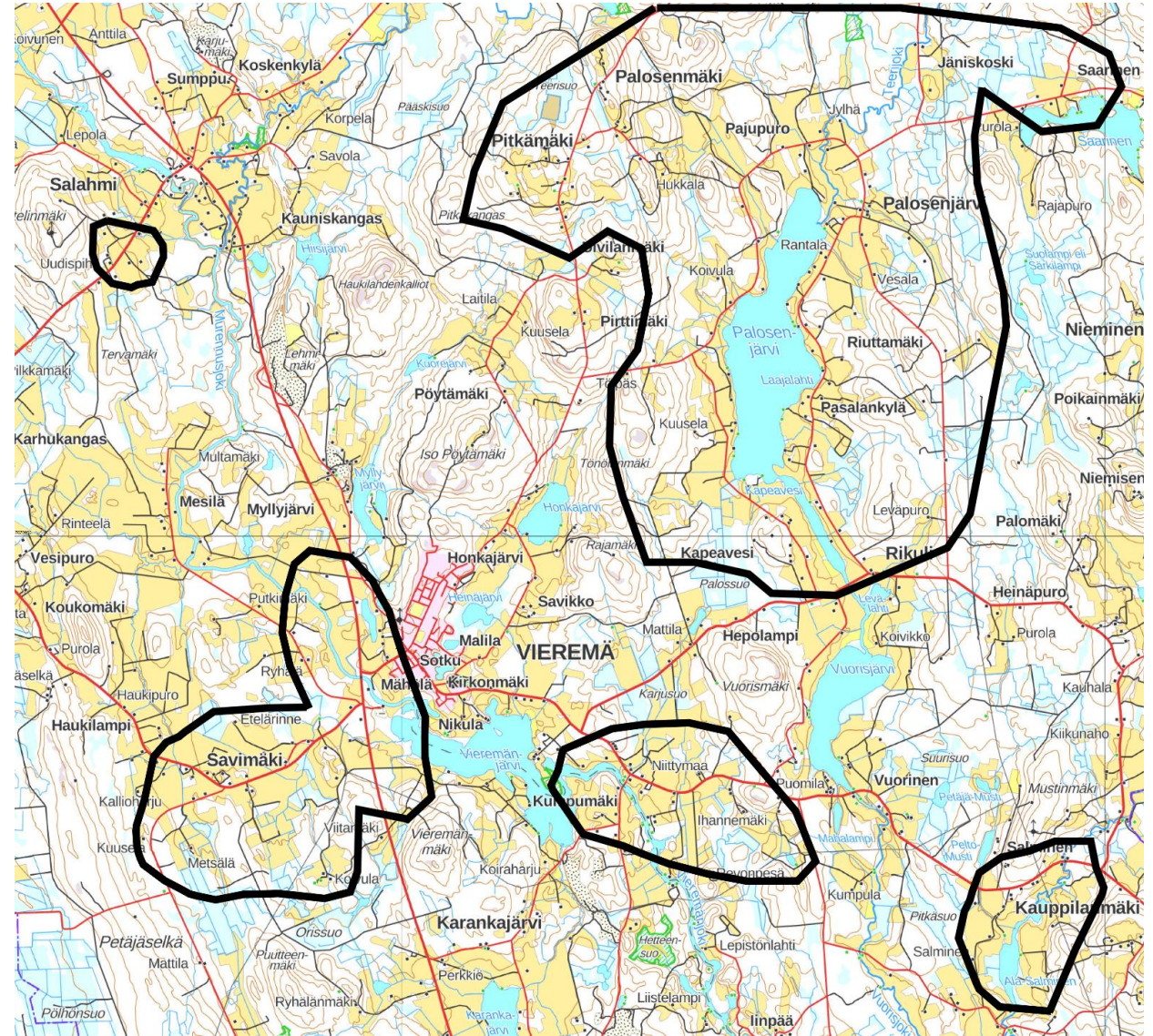
Valmis	Tnro	Alue	Pinta-ala	€/ha	Tarve	2025	2026	2027	2028	2029
2025	2019-599469	Voltti			70 000,00 €					
2025	2020-630384	Parkkila			280 000,00 €					
2025	2020-638263	Kärnä			222 000,00 €					
2025	2020-644947	Reisjärvi			250 000,00 €					
2025	2021-666930	Kungas-Yliviirre			60 000,00 €					
2026	2019-621374	Vakkuri-Saunamäki-Kuop	1500	400 €	600 000,00 €					
2026	2020-635592	Paavola	3000	250 €	750 000,00 €					
2026	2020-648682	Miettinen-Tevaniemi	630	317 €	200 000,00 €					
2026	2021-676240	Liljendal	500	220 €	110 000,00 €					
2026	2022-691130	Jokineva	635	553 €	351 100,00 €					
2027	2021-670588	Huissi	1500	234 €	351 100,00 €					
2028	2022-696239	Kurjenluhta	1250	488 €	610 000,00 €					
2028	2022-699563	Karvoskylä	2285	263 €	600 000,00 €					
2028	2022-705960	Yttermark	3700	124 €	460 000,00 €					
2029	2022-693689	Viinijärvi	1700	389 €	661 600,00 €					
2029	2022-699562	Haapaperä	1485	791 €	1 175 200,00 €					
2029	2022-702618	Matkaniva	750	653 €	490 000,00 €					
2029	2024-739029	Lohtajan keskusta			560 000,00 €					
2030	2021-670804	Veteli	3000	528 €	1 583 000,00 €					
2030	2023-723688	Jepua	3422	277 €	948 000,00 €					
2031	2022-700510	Koskenkorva	1500	0 €	- €					
2031	2023-714039	Rahja-Pahkala-Kärkinen	745	389 €	290 000,00 €					
2031	2024-738849	Hirvikylä-Alavalli			1 674 000,00 €					
2031	2024-741284	Marinkainen			1 348 500,00 €					
	2024-742640	Kiuruvesi								
	2025-????	Vieremä?								
	Yhteensä				13 644 500 €	2 187 270 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €

Selvityksen tulokset



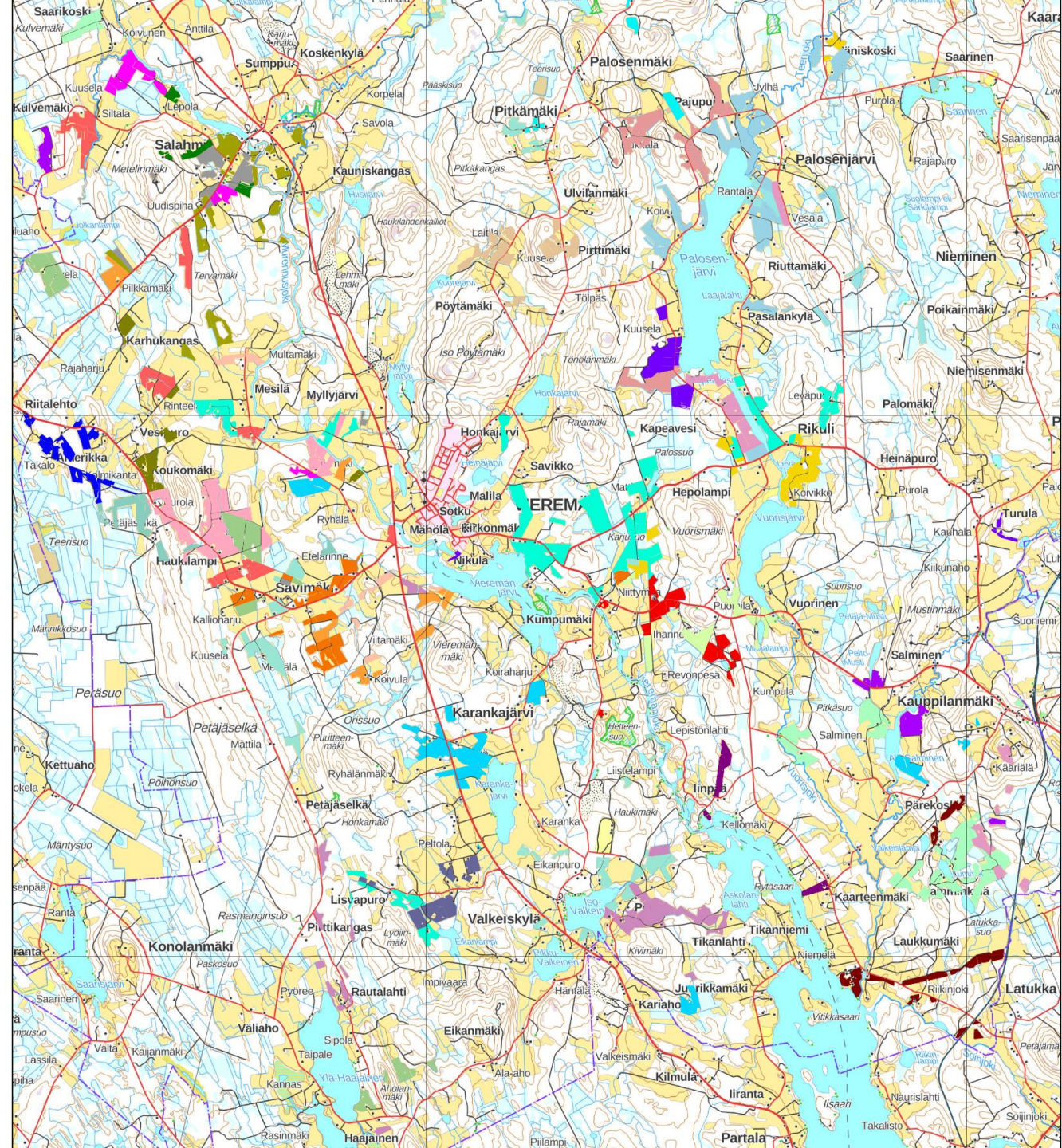
Selvitysalue

- Selvityksen lähtökohtana toimivat alueet määritettiin yhdessä maanomistajien kanssa tammikuussa 2024
- Mukaan voi tulla tarpeen mukaan myös alueiden ulkopuolelta
- Lopullisessa toimitusalueessa vain vaihtuvat palstat



Kannatus




- Selvityksen aikana haastateltiin yhteensä 40 maanomistajaa
- 80 % oli kiinnostunut tilusjärjestelystä tai suhtautui siihen neutraalisti
- 10 % oli halukas luopumaan pelloista



Selvityksen tuloksia

- Selvityksen laskelmat tehtiin hyödyntäen vain kiinnostuneiden maanomistajien maita
- Selvityksen laskelmissa mukana 300 ha pelota, joista vaihtuisi noin 180 ha
- Jos saadaan mukaan lisää maanomistajia ja valtion maanhankinta onnistuu, mahdollisuudet ja kannattavuus vain paranevat

Muutokset

- Lohkokokoa mahdollista kasvattaa
4,08 ha  6,86 ha +68 %
- Viljelysmatkaa mahdollista lyhentää
5,20 km  3,43 km -34 %
- Lohkojen lukumäärää mahdollista vähentää
78  47 -39 %
- Koko alueella vaihtuisi peltoa noin 180 ha

Kustannukset

Tilusten järjestely 800 € / vaihtuva ha Maanomistajien osuus 200 € / vaihtuva ha (25 %)	142 000€ 35 500 €
Teiden rakennus ja kunnostus 1 km * 50 000 € / km Maanomistajien osuus 50 %	75 000 € 37 500 €
Valtaojien perkaus ja rakennus 3 km * 25 000€ /km Maanomistajien osuus 50 %	112 500€ 56 250€
Salaojitus 20 ha * 5300 € / ha Maanomistajien osuus 50 %	106 000 € 53 000€
YHTEENSÄ MAANOMISTAJIEN OSUUS YHTEENSÄ	435 500 182 250 €

Kustannukset ositellaan saadun hyödyn mukaan: ei hyötyjä, ei kustannuksia. Mukauttamishankkeiden kustannukset on esimerkkejä, kaikki riippuu siitä, mitä lopulta halutaan tehdä.

Hyödyt

Maatilataloudelliset hyödyt	597 000 €
Kuivatushyödyt	58 000 €
Liikenne- ja ympäristöhyödyt	28 300 €
YHTEENSÄ	
Hyödyt yhteensä	683 300 €
Kustannukset yhteensä	500 000 €
KUSTANNUSSÄÄSTÖ	675 000 €

Miten tästä eteenpäin?

- Jatko maanomistajien harkinnassa
- Lainsäädäntö edellyttää hakemusta
- Nimi ja allekirjoitus riittää
- Hakemus jää kuntaan helmikuun loppuun
- Ajatuksia, kommentteja?



Yhteiseen suuntaan

