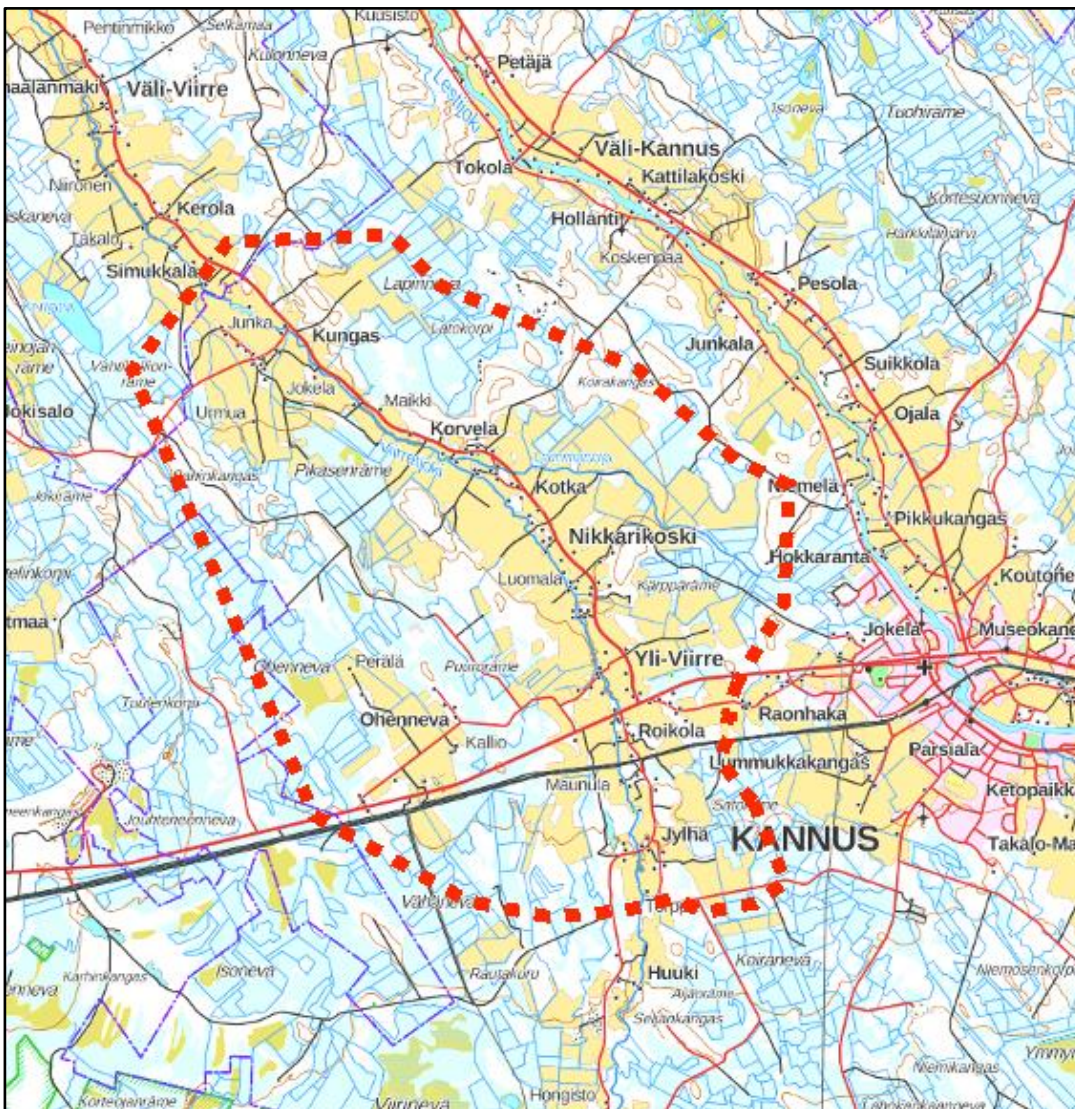


Tilusjärjestelyselvitys

Kannus, Kungas – Ylivierre

31.10.2022



Tilusjärjestelyt

SISÄLTÖ

1	Kohdealue.....	3
2	Tilusjärjestelyselvityksen eteneminen	3
3	Arvio tilusjärjestelyn vaikutuksista	4
	3.1 Vaikutukset kiinteistörakenteeseen.....	4
	3.2 Maatilataloudelliset vaikutukset	4
	3.3 Liikennevaikutukset	4
	3.4 Kuivatustöiden vaikutukset alueellisessa tilusjärjestelyssä	5
	3.5 Ekologiset vaikutukset	5
	3.6 Sosiaaliset ja aluetaloudelliset vaikutukset	6
4	Tilusjärjestelyn kannatus ja kannattavuus	6
	4.1 Tilusjärjestelyn kustannukset.....	6
	4.2 Tilusjärjestelyn hyödyt	7
	4.3 Yhteenveto tilusjärjestelyn kannattavuudesta	7
5	Yhteenveto.....	8
	LIITE: Kartta tilusjärjestelyselvitysalueesta	9
	LIITE: Kolmannessa jakosuunnitelmaehdotuksessa vaihtuvat alueet	10

1 Kohdealue

Kannus sijaitsee Keski-Pohjanmaan maakunnassa Kokkolan seutukunnassa. Kannuksen kaupungissa on asukkaita 5 439 (30.12.2020) ja pinta-ala on n. 510 km². Kannus on vahva maaseutukaupunki, alkutuotannon työpaikkojen osuus on n. 14 %. Suurimpia yrityksiä paikkakunnalla ovat Pouttu Oy, Eskopuu Oy ja Kannustalo Oy ja jalostuksen työpaikkojen osuuden ollessa n. 28 %.

Maatiloja Kannuksessa oli vuonna 2020 101 kpl, peltopinta-ala 6 883 ha ja keskimääräinen peltopinta-ala 68,2 ha/maatila. Päätuotantosuunta Kannuksessa on lypsykarjatalous.

Kunkaan ja Ylivierteen kylien halki kulkee Viirretjoki sekä Alaviirre-Roikola yhdistie, joiden varrelle asutus ja viljelysmaat ovat pääasiassa keskittyneet. Selvitysalue rajoittuu pohjoisessa Kokkolaan kaupunkiin, eteläosassa aluetta halkovat Kokkola – Kajaani valtatie 28 sekä Pohjanmaan rata. Alueen pääelinkeinona on maa- ja metsätalous. Suurimpana ongelmana viljelyjen kannalta on hajanainen tilusrakenne ja ”ristikkäiset” kulkumatkat peltolohkoille. Maatalousliikenteeseen käytettävä tiestö on pääosin kohtalaisessa kunnossa samoin valtaojitus. Alueen pellot ovat pääosin salaajitettuja.

Selvitysalueella on 1 205 ha peltoa 65 eri käyttöyksikön omistuksessa. IACS-peltolohkoaineiston mukaan aktiivituloja on 40 % käyttöyksiköistä. Päätuotantosuunta on lypsykarjatalous. Tilusjärjestelyalueen peltojen keskimääräinen lohkokoko on 3,49 ha ja talouskeskusetäisyys 2,77 kilometriä. Peltolohkoja on yhteensä 345 kpl.

2 Tilusjärjestelyselvityksen eteneminen

Kohdealueella pidettiin 17.6.2019 tiedotustilaisuus, jossa oli paikalla 20 maanomistajaa. Paikalla oli Kannuksen kaupungin maaseutuasiamies Mervi Vähäsöyrinki sekä Maanmittauslaitokselta Juha Patana ja Tanja Saukko. Tiedotustilaisuudessa 11 maanomistajaa ilmoitti kiinnostuksensa tilusjärjestelyselvityksen tekemiseen. Lisäksi alueella pidettiin maanomistajien keskustelutilaisuus 12.2.2020 jossa oli läsnä n. 10 maanomistajaa. Maanomistajahaastatteluja tehtiin 26.10-2.11.2020. Haastatteluissa 28 maanomistajaa kannatti tilusjärjestelyä, heidän omistamansa peltopinta-ala on n. 826 ha. Osittain kiinnostuneita tai joiden kantaa ei tiedetä, oli yhteensä 18 maanomistajaa ja heidän omistava peltoala on n. 196 ha. 25 maanomistajaa ei katsonut hyötyvänsä tilusjärjestelystä, heidän omistamansa peltopinta-ala on n. 252 ha.

Tilusjärjestelyselvityksen tuloksia esiteltiin maanomistajille 26.5.2021. Tilaisuudessa viisi ja myöhemmin kaksi maanomistajaa allekirjoitti toimitushakemuksen tilusjärjestelyn aloittamiseksi.

Tilusjärjestelyn alkukokous pidettiin 20.10.2021. Kokouksessa käytiin läpi tilusjärjestelyn etenemistä sekä annettiin ensimmäinen jakosuunnitelmaehdotus. Maanomistajia haastateltiin useita kertoja tarkoituksenmukaisen jakosuunnitelman aikaansaamiseksi vuosien 2021-2022 aikana. Lähes kaikki alueen maanomistajat on tavoitettu henkilökohtaisissa tapaamisissa ja/tai puhelimitse.

3 Arvio tilusjärjestelyn vaikutuksista

3.1 Vaikutukset kiinteistörakenteeseen

Alueen peltojen keskimääräinen lohkokoko on 3,49 hehtaaria ja talouskeskusetäisyys 2,77 kilometriä. Tilusjärjestelyselvityksen perusteella keskimääräistä lohkokoa voitaisiin kasvattaa 4,07 hehtaariin (17 %).

Keskimääräistä talouskeskusetäisyyttä voitaisiin lyhentää tilusjärjestelyssä 9 %, joten se olisi tilusjärjestelyn jälkeen 2,54 kilometriä. Yhteenlaskettu viljelyetäisyys (viljelyetäisyys x lohkojen lukumäärä) ennen tilusjärjestelyä on 955 kilometriä ja tilusjärjestelyn jälkeen se olisi 760 kilometriä.

Alueella vaihtuisi peltoa n. 250 ha. Lisäksi metsää ja muuta maata vaihtuisi n. 20 ha. Jakosuunnitelmassa muutokset koskevat 32 käyttöyksikköä.

Taulukko 1: Kiinteistörakenteen keskeiset tunnusluvut tilusjärjestelyselvityksen perusteella.

	Lohkokoko	Viljelyetäisyys	Lohkojen lukumäärä	Peltoala
Ennen tilusjärjestelyä	3,49	2,77	345	1 205
Tilusjärjestelyn jälkeen	4,07	2,54	299	1 218

3.2 Maatilataloudelliset vaikutukset

Taulukko 2: Tilusjärjestelyn arvioidut maatalousvaikutukset (pääomitus 30 v, 5 %).

Viljelykustannusten pieneneminen lohkojen koon kasvamisen johdosta, €	167 000
Kulkemiskustannusten pienentyminen lohkojen vähentymisen, talouskeskusetäisyyden pienentymisen ja tieluokan parantumisen johdosta, €	153 000
Reunahaitan ja päällekkäislevityksen vähentymisen lohkojen ja reuna-alueiden vähentymisen johdosta, €	8 000
Lannan levityksen kustannusten muutos lohkokoon muutoksen johdosta, €	77 000
Viljelykustannusten pienentyminen lohkojen muodon parantumisen johdosta, €	46 000
Tuottojen lisääntyminen tuotantosuuntien vaihtumisen johdosta, €	

Tulokset perustuvat työtehoseuran aineistoihin ja Maanmittauslaitoksen arviointi ja korvaukset -tietovaraston tietoihin.

3.3 Liikennevaikutukset

Tilusjärjestely edistää sekä liikenteen sujuvuutta että liikenneturvallisuutta. Liikenteen sujuvuutta edistää erityisesti hitaan maatalousliikenteen pitkien kulkumatkojen vähentyminen ja lyhentymisen maantiellä. Liikenneturvallisuus paranee riskiohitusten vähentyessä.

Uuden tilussijoituksen vuoksi voitaisiin maantieltä poistaa arviolta 3 kpl tarpeettomaksi jääviä maatalousliittymiä.

Arviot euromääräisistä liikennevaikutuksista perustuvat liikenneviraston aineistoihin ja Maanmittauslaitoksen arviointi ja korvaukset -tietovaraston tietoihin.

Taulukko 3: Tilusjärjestelyn arvioidut liikennevaikutukset (pääomitus 30 v, 5 %)

Liikenteen sujuvuuden parantumisen kokonaishyöty, €	170 000
Liikenneturvallisuuden parantumisen kokonaishyöty, €	1 758
Tasoristeyksen poistamisen kokonaishyöty (sujuvuus, turvallisuus & kunnossapitokustannukset), €	-

3.4 Kuivatustöiden vaikutukset alueellisessa tilusjärjestelyssä

Taulukko 4: Tilusjärjestelyn kuivatustöiden arvioidut vaikutukset (pääomitus 30 v, 5 %)

Salaoituksen kokonaishyöty, €	161 494
Uudistus-/täydennyssalaoituksen kokonaishyöty, €	55 206
Perkaamisten kokonaishyöty, € (= perkaamisen kustannukset)	192 000
Putkitus mahdollistaa kiinteistörakenteen parantamisen ja vaikuttaa siten pääosaan maatalousvaikutuksista, erillistä vaikutusta sillä ei ole	-

Kuivatustöiden arvioidut hehtaari ja metrimäärät ilmenevät taulukosta 6.

3.5 Ekologiset vaikutukset

Peltolohkojen määrän vähentyessä merkittävästi, maatalousliikenne ja sen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt vähenevät. Viljelytoimenpiteet nopeutuvat suuremmilla lohkoilla, mikä myös pienentää päästöjä.

Haitalliset ekologiset vaikutukset pyritään minimoimaan ottamalla mm. valumavesien käsittely huomioon tilusjärjestelyssä.

Tilusjärjestelyssä otetaan huomioon maisema sekä luonnon monimuotoisuus ja niille aiheutuvat haitalliset vaikutukset pyritään minimoimaan. Tilusjärjestelyssä tehtävät toimenpiteet pyritään suunnittelemaan niin, että kohdealueen peltomaisema paranee ja luonnon monimuotoisuus säilyy.

Taulukko 5: Tilusjärjestelyn arvioitu maatalousliikenteen vähentyminen ja ilmastohyöty.

Maatalousliikenteen suhteellinen vähentyminen, %	15
Maatalousliikenteen vähentymisestä johtuva ilmastohyöty, € (30 v, 5 %)	17 500

3.6 Sosiaaliset ja aluetaloudelliset vaikutukset

Tilusjärjestelyn asiakaslähtöisyys luo hyvät edellytykset hankkeen onnistumiselle. Hankkeen hyvä kannatus ja mukana olevien viljelijöiden yksituumaisuus lisää yhteisöllisyyttä ja luo hyvän mahdollisuuden viljelijöiden yhteistoimintaan myös jatkossa.

Hankkeen toteuttamisvaihe työllistää paikallisia yrittäjiä ja urakoitsijoita. Parantunut tilusrakenne parantaa maatalojen kilpailukykyä. Tilojen parantuneen kannattavuuden ja tilakoon kasvun myötä tilojen investointikyky paranee. Maatalouden elinvoiman lisääntyminen vaikuttaa positiivisesti lähiympäristöön ja alueen työllisyyteen.

4 Tilusjärjestelyn kannatus ja kannattavuus

Tilusjärjestelyn kannattavuus riippuu rahamääräisesti arvioitavissa olevien hyötyjen sekä tilusjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten keskinäisestä suhteesta. Lisäksi tilusjärjestelyn kannattavuuteen vaikuttavat muut ei-rahamääräisesti arvioitavissa olevat positiiviseksi ja/tai negatiiviseksi katsottavat vaikutukset, joita tilusjärjestelystä aiheutuu. Tässä yhteydessä rahamääräisesti on arvioitu tilusjärjestelyn maatalotaloudelliset vaikutukset, liikennevaikutukset, ojitus yms. toimenpiteiden vaikutukset sekä ilmastovaikutukset.

4.1 Tilusjärjestelyn kustannukset

Taulukko 6: Tilusjärjestelyn arvioidut kustannukset (ALV 0 %).

Osavaikutus	Määrä	Suunniteltu
Tilusten järjestely (vaihtuva ala 250 ha, 1 000 €/vaihtuva ha)	1 000 ha	250 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset tiet (34 000 €/km)	5 km	170 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset valtaojitukset (24 000 €/km)	8 km	192 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset mukauttamissalaojitukset (4 000 €/ha)	75 ha	300 000 €
YHTEENSÄ:		912 000 €

Mukauttamistoimenpiteiden kustannukset (ALV 24%) = 820 880 €.

Taulukko 7: Arvio maanomistajien kustannuksista (ALV 0 %)

Toimituskustannukset, €	62 500
Toimituskustannus / vaihtuva peltohehtaari, €	250
Maanomistajien maksuosuus mukauttamishankkeista, €	331 000
Muista hankkeista johtuvat kustannukset, €	
YHTEENSÄ:	393 500

4.2 Tilusjärjestelyn hyödyt

Taulukko 8: Tilusjärjestelyn arvioidut hyödyt.

Osavaikutus (€)	pääomitus (30 v, 5 %)	pääomitus (20 v, 5 %)
Maatilataloudelliset hyödyt	451 000	365 000
Liikennehyödyt	171 758	171 758
Kuivatushyödyt	408 700	367 675
Ympäristöhyödyt	17 500	14 500
Sosiaaliset ja aluetaloudelliset hyödyt		
YHTEENSÄ:	1 048 958	918 933

4.3 Yhteenvedo tilusjärjestelyn kannattavuudesta

Taulukko 9: Tilusjärjestelyn arvioidut hyödyt ja kustannukset.

	pääomitus (30 v, 5 %)	pääomitus (20 v, 5 %)
Hyödyt yhteensä	1 048 958	918 933
Kustannukset yhteensä (ALV 0 %)	912 000	912 000
YHTEENSÄ	136 958	6 933

5 Yhteenveto

Tilusjärjestelyn kohteena olevalla 1 205 hehtaarin alueella (liite) peltojen keskimääräinen lohkokoko on 3,49 hehtaaria ja talouskeskusetäisyys 2,77 kilometriä. Peltolohkoja on yhteensä 345 kpl. Tilusjärjestelyn avulla peltojen keskimääräistä lohkokokoa voitaisiin kasvattaa 4,07 hehtaariin ja lohkojen lukumäärää vähentää 299 kappaleeseen.

Tilusjärjestelyn kannatusta on selvitetty maanomistajien henkilökohtaisilla haastatteluilla, joiden perusteella tilusjärjestelyllä on hyvä kannatus.

Tilusjärjestely on taloudellisesti kannattava, sillä hyödyt ylittävät kustannukset 20 ja 30 vuoden pääomitusajalla tarkasteltuna.

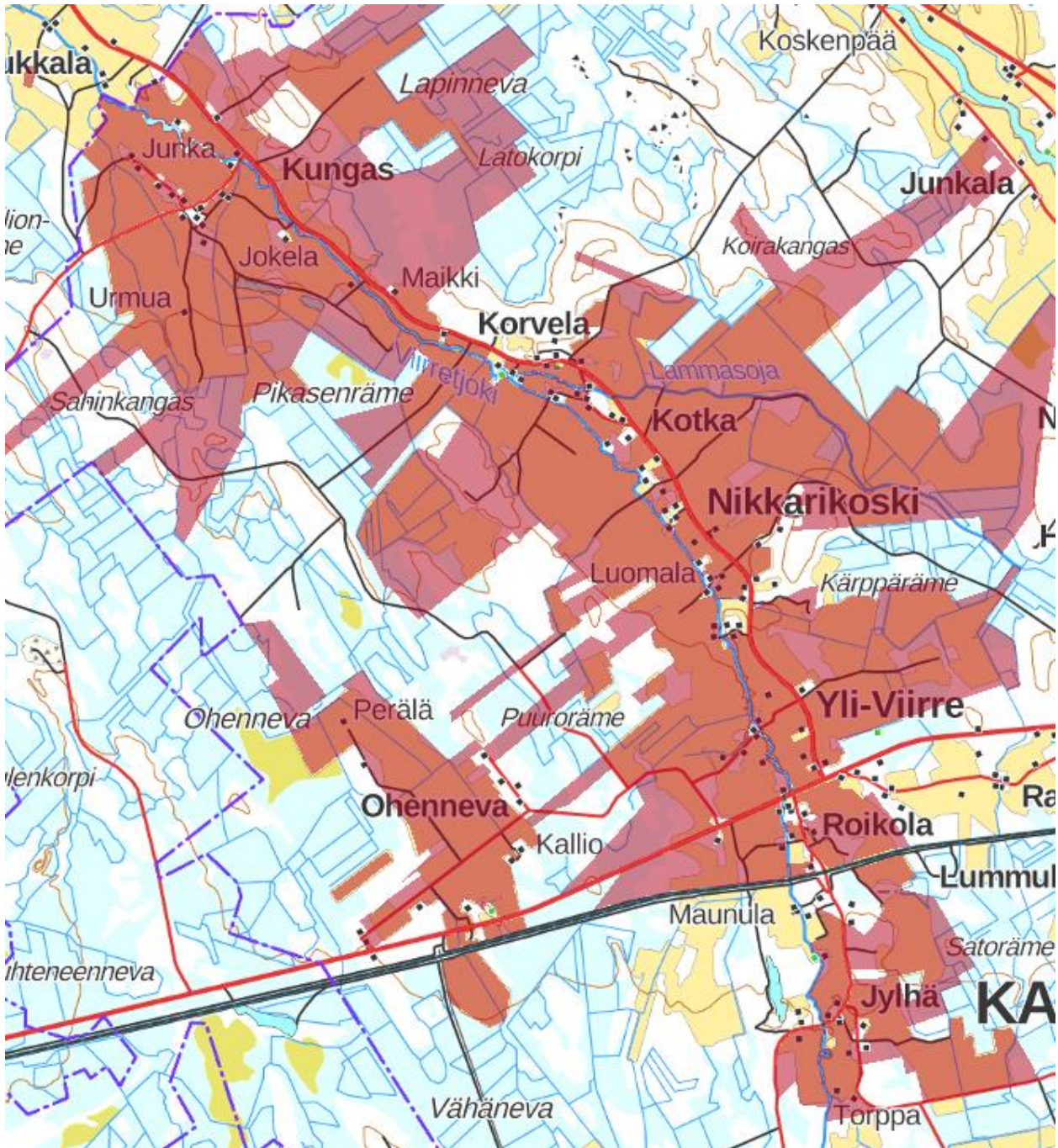
Tilusjärjestely voidaan toteuttaa alueellisena tilusjärjestelynä vuosien 2022–2024 aikana.

Kokkolassa 31.10.2022

Tanja Saukko

Liitteet: Kartta tilusjärjestelyselvitysalueesta
Jakosuunnitelmassa vaihtuvat alueet

LIITE: Kartta tilusjärjestelyselvitysalueesta



LIITE: Kolmannessa jakosuunnitelmaehdotuksessa vaihtuvat alueet

