

Hamina Metsäkylä-Reitkalli-Vehkjärvi  
tilusjärjestelyselvityksen  
esittelytilaisuus  
14.12.2023

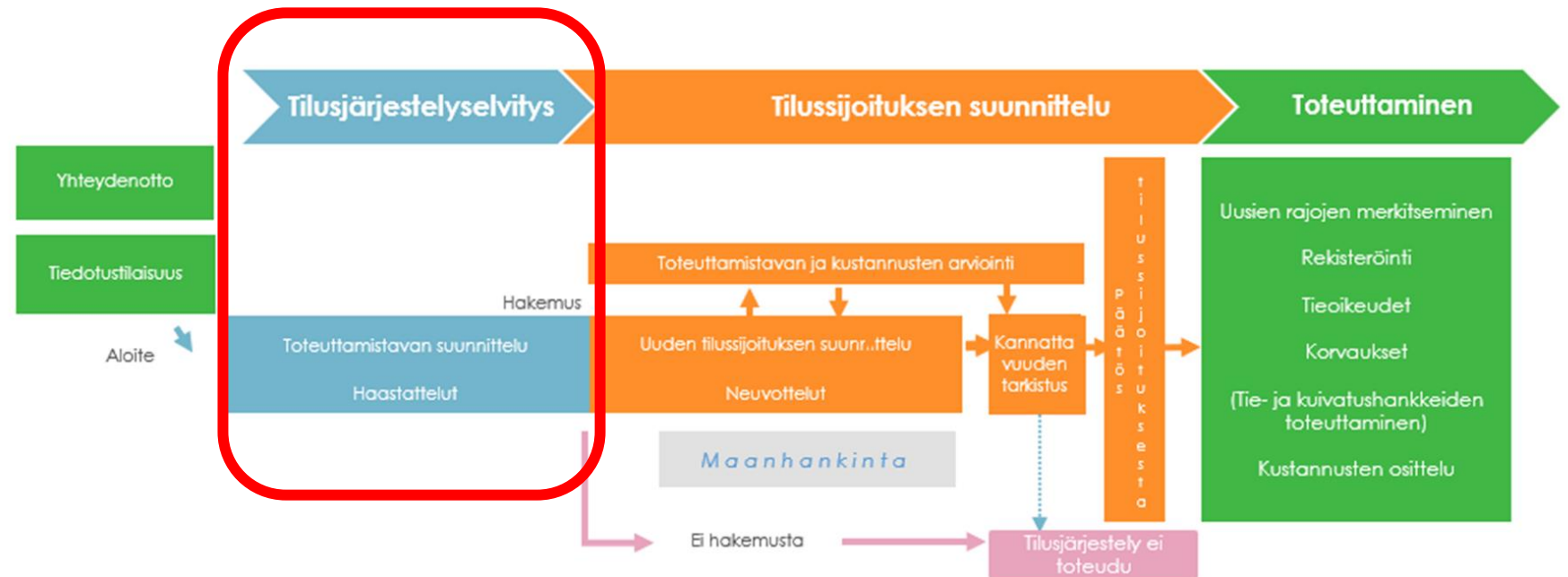


**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Esityksen sisältö

- Yleisestä tilusjärjestelyistä
- Valtion maanhankinta tilusjärjestelyissä
- Rahoitus
- Tilusjärjestelyselvityksen tulosten esittely
- Jatko

# Tilusjärjestelyn eteneminen



# Tilusjärjestely

- Lähtökohtana asianosaisten tarpeet, pyrkimys suurempiin lohkokokoihin
- Vaihdot tilusjärjestelytoimituksessa – ei vaihtokirjoja, ei veroseuraamuksia, ei lohkomisia, ei lainhuutokuluja
- Valtion tuki ja rahoitus sekä maanostotoiminta!
- Tarjotaan erilaisia mahdollisuuksia kylän elinvoiman lisäämiseksi!
- Hankealue ja tapa tehdä voi vaihdella kylän/alueen ja maanomistajien tarpeen mukaan!
- Terminologia → tilusjärjestely = uusjako.



# Tilusjärjestelyn hyödyt

- Lohkokokoa suurennetaan kokoamalla hajanaiset peltolohkot yhtenäisemmiksi.
- Pellot pyritään siirtämään lähemmäs viljelijän talouskeskusta.
- Vaihtuvilla alueilla tehdään tarvittavat lohkomuutoksista johtuvat valtaojitukset, putkitukset, salaojitukset ja viljelysteiden rakentamiset.
- Liikenneturvallisuus paranee.
- Ilmastohyödyt -> Ympäristön kuormittuminen vähentyy.
- Edistetään elintarvikeomavaraisuutta ja huoltovarmuutta.
- Alue säilyy elinvoimaisena ja kehittyy – positiivinen vire kaikille.
- Taataan jatkuvuus maatiloilla - Tilusjärjestely on investointi tulevaisuuteen!

# Tilusjärjestelyn periaatteita

- Tilusjärjestelyssä pyritään ensisijaisesti neuvotteluratkaisuihin. Maanomistajien aktiivinen mukanaolo on toivottavaa hyvän lopputuloksen saamiseksi.
- Lopulliset päätökset tekevät toimitusmiehet (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) toimituskokouksissa, joihin kaikki asianosaiset kutsutaan.
- Viljelijöiden peltoala pyritään pitämään samana tai sitä pyritään lisäämään lisämaiden avulla. Pellot arvioidaan ja peltojen arvojen erot huomioidaan. Arvojen erot tasataan maanomistajien keskinäisin korvauksin.
- Tilusjärjestelyn tulee olla taloudellisesti kannattava, jotta se voidaan toteuttaa. Järjestelyn laskennallisten hyötyjen tulee siis olla suuremmat kuin aiheutuvat kustannukset. Hyötyjä syntyy pääasiassa lohkokokojen kasvamisesta ja kulkumatkojen lyhenemisestä.

# Valtion maanhankinta

- Valtion maanhankinnan tarkoituksena on ostaa peltoa tilusjärjestelyyn vaihtomaaksi ja välitettäväksi aktiiviviljelijöille lisämaaksi, mikäli tilusjärjestely käynnistyy.
- Helpottaa jakosuunnittelua.
- Auttaa osaltaan saavuttamaan hyvän lopputuloksen.
- Vaivaton ja edullinen tapa myydä ja ostaa.
  - Veroedut
  - Kaupan valmistelu valtion kustannuksella
- Myyntiä harkitsevien kannattaa pyytää Valtiolta ostotarjous ottamalla yhteyttä Mikko Pekoseen!

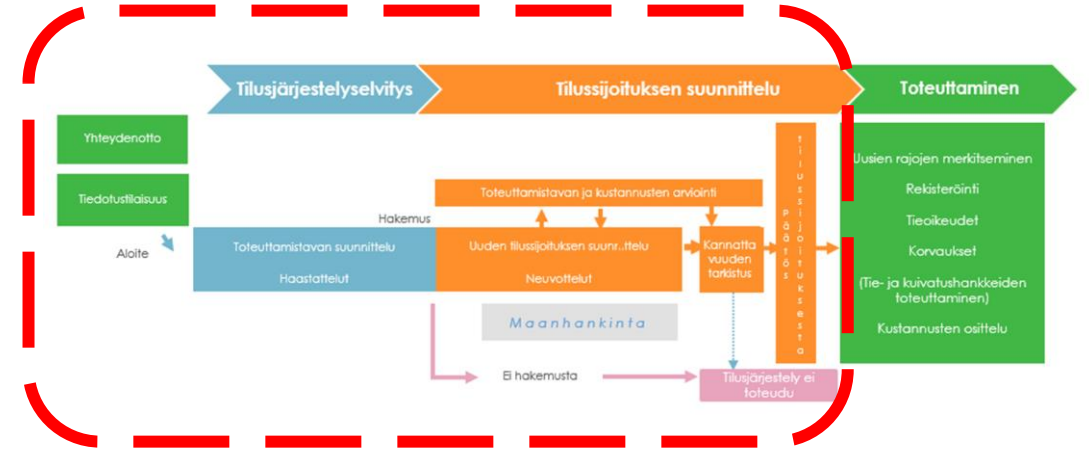
# Valtion maanhankinta

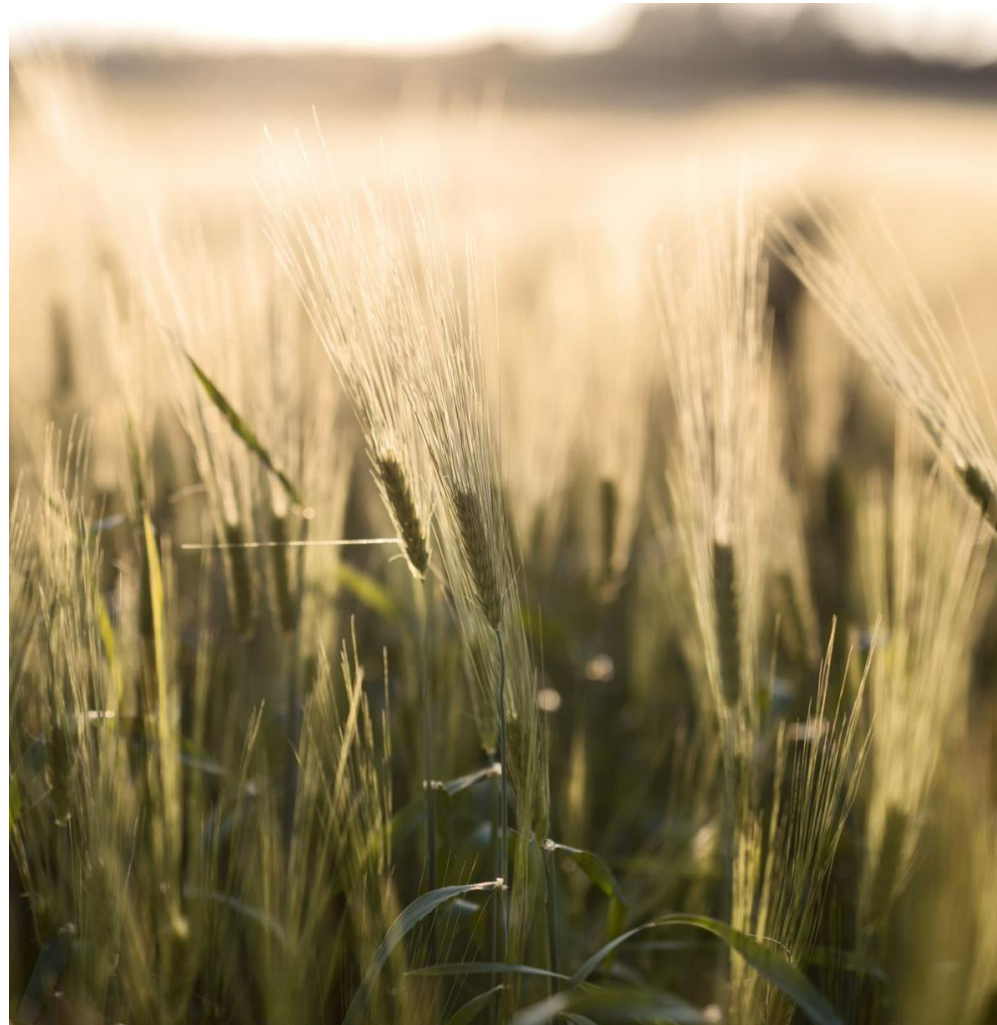
- ETU MYYJÄLLE: Myyjä voittaa alhaisempana verona valtiolle myytäessä n. 12 % kauppahinnasta.
- ETU SAAJALLE: Valtion maa liitetään saajakiinteistöön ilman lohkomista, lainhuudatusta ja varainsiirtoverovelvoitetta.
- ETU TILUSJÄRJESTELYLLE: Valtiolle myytyjen maiden avulla tilusjärjestelyn suunnitelmaa pystytään parantamaan ja päästään parempaan tilussijoitukseen.
- Peltoa voi myös vaihtaa metsään tai metsää peltoon.



# Tilusjärjestelyn rahoitus

- Tiedotustilaisuus on ilmainen maanomistajille.
- Tilusjärjestelyselvitys on ilmainen maanomistajille.
- Tilusjärjestelyssä mm. jakosuunnittelu, arviointi, haastattelut ja kulkuoikeuksien suunnittelu tapahtuvat 100 % valtion varoin, kuten myös yhteismetsän perustaminen kokonaisuudessaan.
- Maanomistajien maksettavaksi jää jakosuunnitelman toteutus mm. uusien rajojen maastoon merkintä, lopulliset tilikorvaukset ja toimituksen rekisteröinti
- Lisäksi tilusjärjestelyn yhteydessä toteutettaviin tie- ja kuivatustöihin on saatavissa valtion rahoitusta.
- Maksut ositellaan toimituksesta saadun hyödyn suhteessa!
- Maanomistajien maksettavaksi tuleva kiinteistötoimitusmaksun osuus on arvioitu olevan noin 25 %.





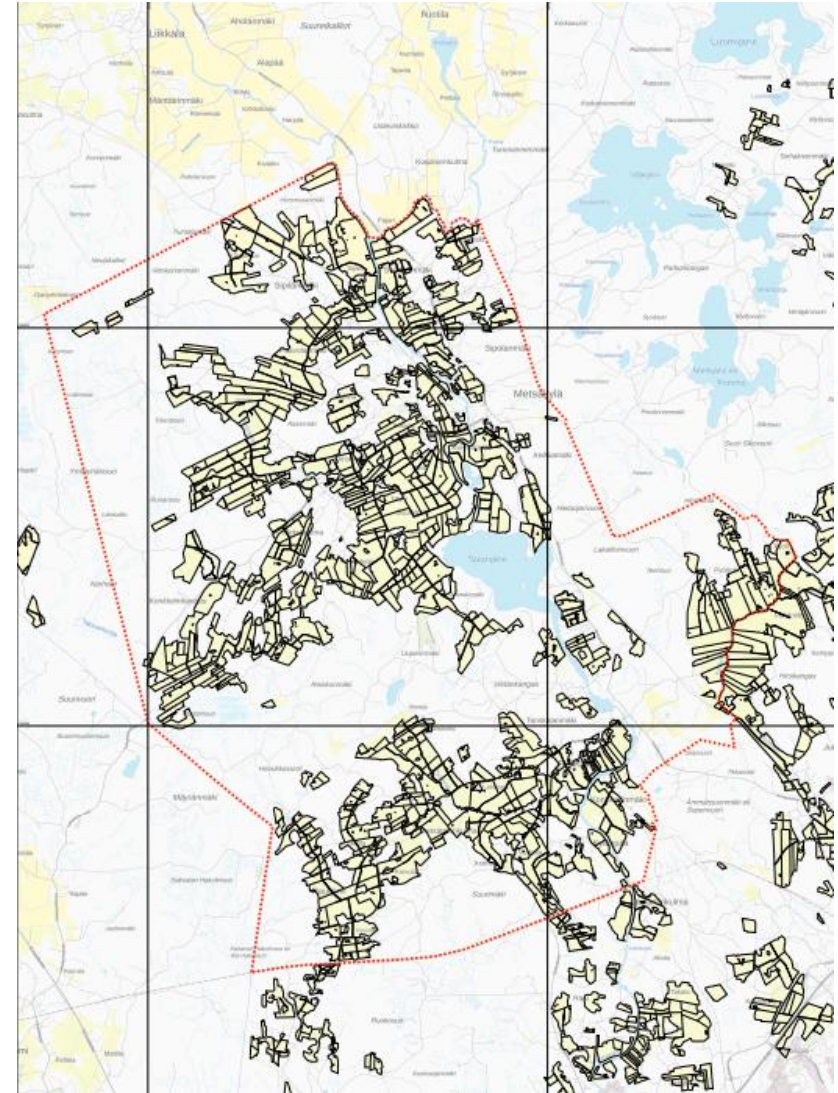
# Selvitysalueen mahdollisuuksista

# Taustaa

- Helmikuussa 2023 järjestettiin tiedotustilaisuus Metsäkylän maanomistajille ja viljelijöille. Tilaisuuden jälkeen 6 maanomistajaa teki tilusjärjestelyselvityshakemuksen.
- Kesäkuussa 2023 pidettiin palaveri hakijoiden kanssa. Käytiin läpi alueen ongelmat ja haasteet mm. rikkonainen peltolohkorakenne ja Suurijärven seudun tulva-alue. Selvitysalue laajeni Reitkalli ja Vehkjärvi suuntiin.
- Heinäkuussa 2023 pidettiin tiedotustilaisuus laajennetun selvitysalueen maanomistajille ja –viljelijöille.
- Kesän aikana on haastateltu kiinnostuneita maanomistajia sekä laadittu yleispiirteinen selvitys alueen tilusjärjestelymahdollisuuksista.

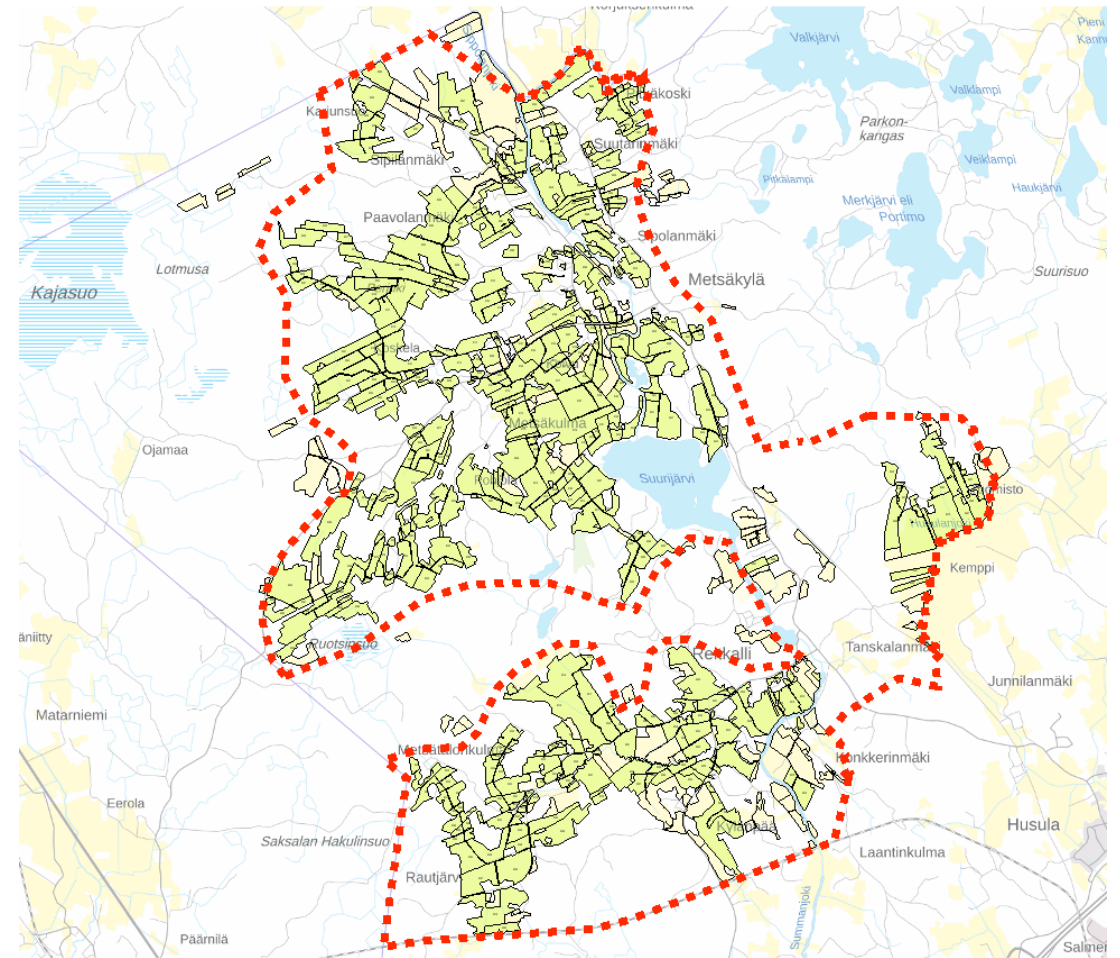
# Selvityksen kohdealue

- Selvitys on tehty pitkälti karttatarkastelun perusteella.
- Selvitysalueella ja sen lähiympäristössä on rikkonainen peltolohkorakenne.
- Metsäkylä-Reitkalli-Vehkjärvi alueella on yli 1800 ha peltoa.



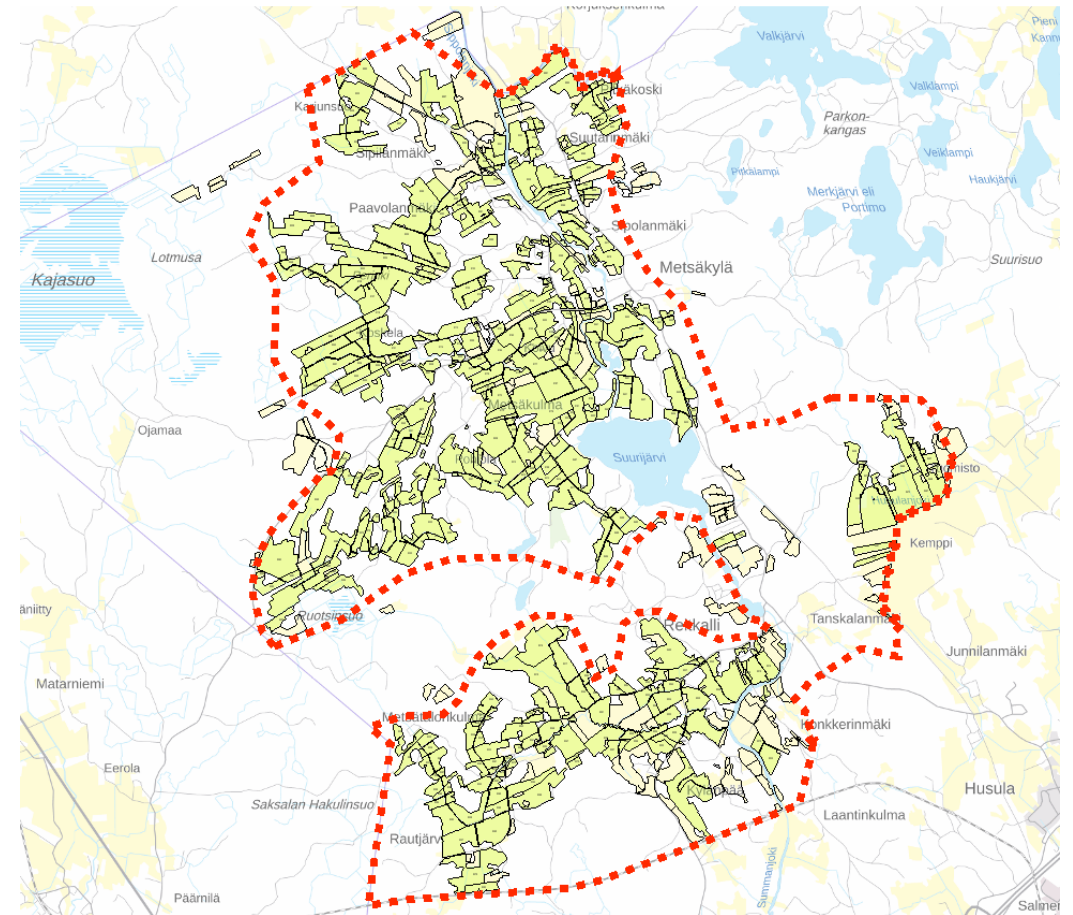
# Ehdotus: peltotilusjärjestely Metsäkylä-Reitkalli-Vehkjärvi

- Metsäkylä-Reitkalli-Vehkjärvi alueella tilusjärjestelyn lähtökohdat ovat kasvattaa lohkokokoa ja vähentää lohkojen lukumäärää.
- Ehdotus on tehty pääosin karttatarkastelun sekä haastattelujen perusteella
- Alustavassa ehdotuksessa tilusjärjestelyn kohteena olisi osa selvitysalueen pelloista n. 1400 ha.
- Vaihtuvaa peltoa olisi n. 750 ha.



# Ehdotus: peltotilusjärjestely Metsäkylä-Reitkalli-Vehkjärvi

- Keskimääräistä lohkokokoa voitaisiin kasvattaa 1,98 hehtaarista 3,21 hehtaariin.
- Lohkojen lukumäärä vähenisi 707 peltolohkosta 433 peltolohkoon.
- Vuosittainen traktoriliikenne tiellä vähenisi noin 5200 kilometriä. (laskettu 3 käyntikerralla)



# Ehdotus: peltotilusjärjestely Metsäkylä-Reitkalli-Vehkjärvi

- Salaojitus vaihtuvilla lohkoilla.
  - Uutta salaojitusta noin 120 ha.
  - Vanhan salaojituksen parantamista noin 50 ha.
- Suomen valtio maksaa tilusjärjestelyojitukset.
- Myöhemmin viljelijöiltä peritään kustannuksista takaisin 50 %.



# Maatalousvaikutukset

- Peltolohkojen määrän vähentyessä merkittävästi, maatalousliikenne ja sen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt vähenevät.
- Liikenneturvallisuutta lisää lohkojen yhdistymisen seurauksena maatalousliittymien väheneminen maan- ja yksityisteillä.

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

Viljelykustannusten pieneneminen lohkojen koon kasvamisen johdosta, €	751 000 €
Kulkemiskustannusten pienentyminen lohkojen vähentymisen, talouskeskusetäisyyden pienentymisen ja tieluokan parantumisen johdosta, €	269 000 €
Reunahaitan ja päällekkäislevityksen vähentyminen lohkojen ja reuna-alueiden vähentymisen johdosta, €	21 000 €
Lannan levityksen kustannusten muutos lohkokoon muutoksen johdosta, €	55 000 €
Viljelykustannusten pienentyminen lohkojen muodon parantumisen johdosta, €	119 000 €
Tuottojen lisääntyminen tuotantosuuntien vaihtumisen johdosta, €	19 000 €

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



# Tilusjärjestelyn arvioidut hyödyt

*Taulukko 8: Tilusjärjestelyn arvioidut hyödyt.*

Osavaikutus (€)	pääomitus (30 v, 5 %)
Maatilataloudelliset hyödyt	1 261 000 €
Liikenneturvallisuus hyödyt	269 €
Vesienhallintatöiden hyödyt	497 997 €
Ympäristöhyödyt	61 000 €
	<b>YHTEENSÄ:</b>
	1 820 266 €

# Hankkeen kustannukset

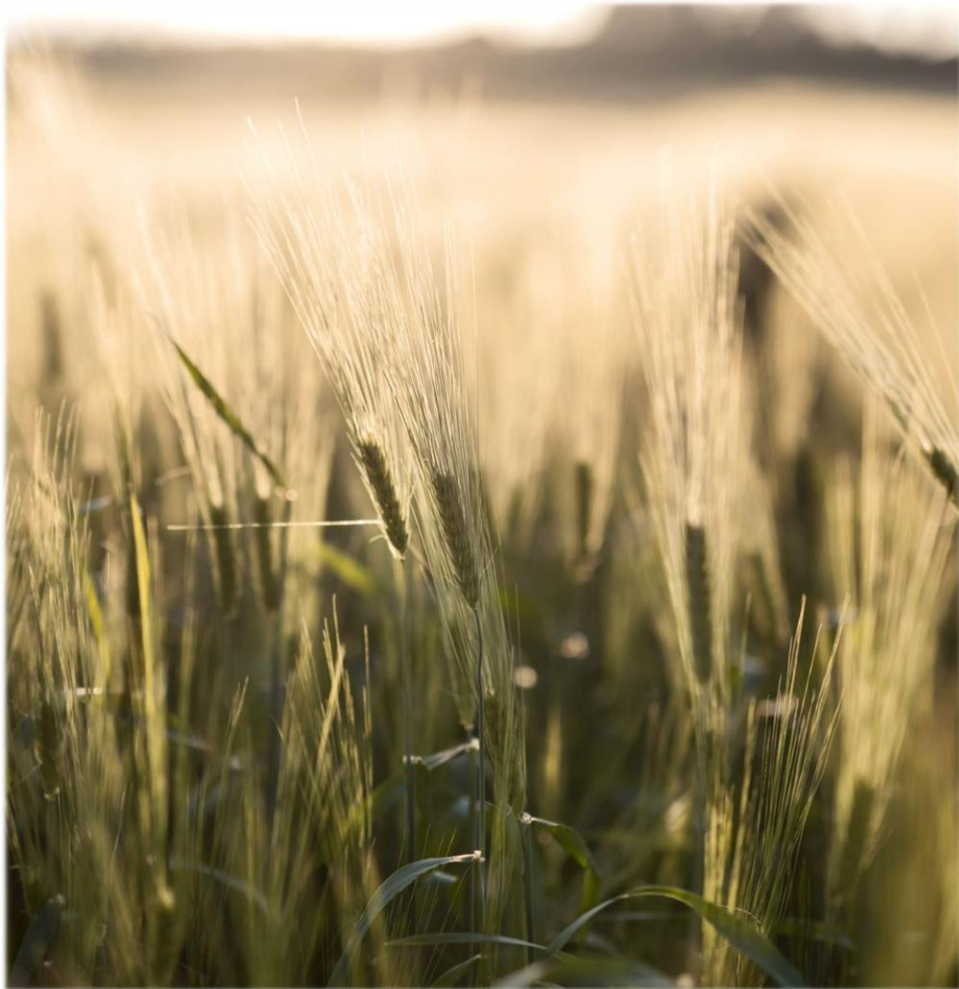
- Ehdotetulla laajuudella suoritettuna hankkeen alustava toimituskustannusarvio on 600 000 €, josta maanomistajien osuus on arviolta noin 25 %. Kustannukset jaetaan toteutuneen hyödyn mukaan.
- Maanomistajille kustannuksia alkaa kertyä vasta sen jälkeen, kun lopullinen tilusjärjestelysuunnitelma on hyväksytty. Toisin sanoen uuden tilusjärjestelyn suunnitteluvaiheesta ei koidu maanomistajille kustannuksia.

## Tilusjärjestelyn arvioidut kustannukset (ALV 0%)

Osavaikutus	Määrä	Suunniteltu
Tilusten järjestely	1400 ha	600 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset mukauttamissalaojitukset	120 ha 50 ha	870 000 €
YHTEENSÄ:		1 470 000 €

## Arvio maanomistajien kustannuksista (ALV 0%)

Toimituskustannukset, €	150 000 €
Toimituskustannus / vaihtuva peltohehtaari, €	193,5 €
Maanomistajien maksuosuus mukauttamishankkeista, €	435 000 €
YHTEENSÄ:	585 191 €



# Miten tästä eteenpäin?

- Pyydämme kaikilta tilaisuuteen kutsutuilta maanomistajilta kannanottoja ehdotukseen. Voitte ilmaista kantanne tilusjärjestelyyn joko puhelimitse, sähköpostitse tai kirjeitse.
- Pyydämme maanomistajien kannanottoja tilusjärjestelyselvityksen tekijöille (Mikko Pekonen, Ester Träff) viimeistään perjantaihin 12.1.2024 mennessä.
- Tilusjärjestelytoimitus aloitetaan, mikäli järjestelylle on riittävä kannatus, hanke arvioidaan kannattavaksi ja maanomistajat tekevät tilusjärjestelyhakemuksen.

# Miten tästä eteenpäin?

- Hanketta jatketaan toimitusvaiheeseen, mikäli maanomistajat hakevat tilusjärjestelytoimitusta.
- Jakosuunnitelmaehdotus laaditaan toimituksen käynnistyttyä.
- Maanomistajat haastatellaan uudelleen jakosuunnitelman laatimisvaiheessa.
- Jakosuunnitelmaehdotus esitellään maanomistajille ennen toimituksen tekemistä koskevaa päätöksentekoa.

Yleisötilaisuuksissa esitetyt materiaalit ja yleistä infoa:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-haminatjselvitys>



# Kiitos!

## Yhteistyöterveisin Maanmittauslaitos tilusjärjestelyt

Mikko Pekonen

Mikko Pekonen  
Puh. 0400 413 662  
mikko.pekonen@maanmittauslaitos.fi  
Kirkkokatu 12 B, 15140 LAHTI

Ester Träff

Ester Träff  
Puh. 050 476 5596  
ester.traff@maanmittauslaitos.fi  
Kirkkokatu 12 B, 15140 LAHTI