

**Vehmaan  
tilusjärjestelyselvityksen  
esittelytilaisuus  
11.9.2024**



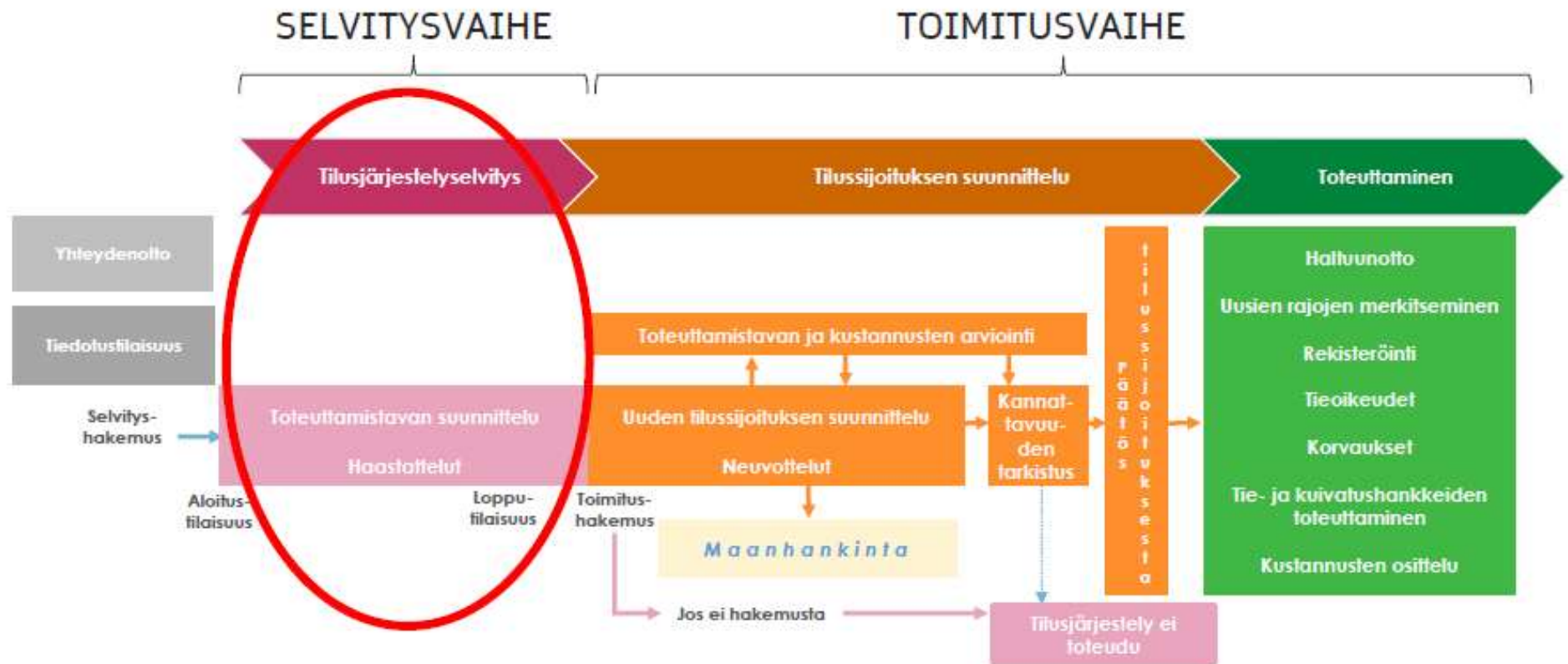
# Esityksen sisältö

- **Yleistä tilusjärjestelyistä**
  - **Tilusjärjestelyn hyödyt**
  - **Miksi tarvitaan tilusjärjestelyä?**
  - **Valtion maanhankinta**
  - **Rahoitus**
- **Tilusjärjestelyselvityksen tulosten esittely**
- **Jatko**

# Taustaa

- **Hankeusjako tasoristeysten poistamiseksi Turku – Uusikaupunki radalla.**
- **Alkuvuodesta 2023 järjestettiin tiedotustilaisuus Vehmaan maanomistajille ja viljelijöille.**
  - Tilaisuuden jälkeen 12 maanomistajaa teki tilusjärjestelyselvityshakemuksen.
- **Heinäkuu 2023 tiedotustilaisuus selvitysalueen maanomistajille ja –viljelijöille.**
- **Kevät ja syksy 2023 sekä kevät 2024 pidettiin maanomistaja haastatteluja.**
- **Kesän aikana laadittu yleispiirteinen selvitys alueen tilusjärjestelymahdollisuuksista.**

# 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.
- Pelot pyritään siirtämään lähemmäs viljelijän talouskeskusta.
- Liikenneturvallisuus paranee.
- Ilmastohyödyt -> Ympäristön kuormittuminen vähentyy.
- Alue säilyy elinvoimaisena ja kehittyy – positiivinen vire kaikille.
- Taataan jatkuvuus maataloilla - Tilusjärjestely on investointi tulevaisuuteen!

# Miksi tarvitaan tilusjärjestelyä?

- **Kiinteistörakenne ei tutkitusti parane pelkästään kauppojen myötä.**
- **Suomessa viljellään verrattain pieniä peltolohkoja.**
  - **Koko Suomessa keskimääräinen lohkokoko on vain n. 3,18 ha (2022).**
  - **Ruotsissa keskimääräinen lohkokoko on 10 hehtaaria ja Virossa 6 ha.**
  - **MMM on arvioinut, että tavoiteltava lohkokoko sijoittuu 10–20 hehtaarin välille.**
- **Peltolohkojen etäisyys talouskeskuksesta on keskimäärin 4,3 kilometriä (2020).**
  - **Vuosien 2010–2020 välisenä aikana etäisyys on kasvanut keskimäärin 20 %.**

# Miksi Maanmittauslaitosta tarvitaan?

- Maanmittauslaitosta koskevan lain mukaan tilusjärjestelytoiminnasta huolehtiminen kuuluu Maanmittauslaitoksen tehtäviin (MMM on vastuuministeriönä).
- Tilusjärjestelytoiminnasta on lisäksi säädetty kiinteistönmuodostamislain 9. luvussa.
- Maanmittauslaitoksen rooli on kuljettaa maanomistajat tilusjärjestelyprosessin läpi siten, että:
  - Maanomistajien toiveisiin vastataan mahdollisimman hyvin ja puolueettomasti.
  - Tilusjärjestelystä saataisiin mahdollisimman isot hyödyt viljelyyn.
  - Tilusjärjestelyn hyödyt yhteiskunnalle ovat suuremmat kuin sen kustannukset.





# 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.

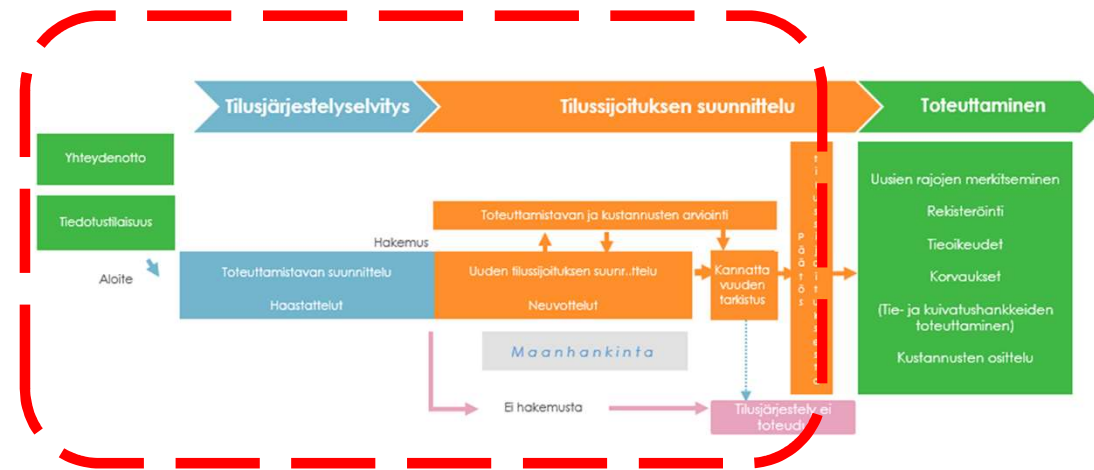
# Valtion maanhankinta

- **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.**
- **Kauppan valmistelu valtion kustannuksella.**
- **Myyntiä harkitsevien kannattaa pyytää Valtiolta ostotarjous ottamalla yhteyttä!**

# 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 valtion varoin siihen asti, kunnes edellytys- ja laajuuspäätös on tehty.
- Maanomistajien maksettavaksi jää jakosuunnitelman toteutus mm. uusien rajojen maastoon merkintä, lopulliset tilikorvaukset ja toimituksen rekisteröinti.
- Maksut ositellaan toimituksesta saadun hyödyn suhteessa!
- Maanomistajien maksettavaksi tuleva kiinteistötoimitusmaksun osuus on arvioitu olevan noin 25 %.



# Tilusjärjestelyselvityksen tulokset

- **Vehmaan alueella tilusjärjestelyn lähtökohdat ovat kasvattaa lohkokokoa sekä vähentää kulkumatkoja ja lohkojen lukumäärää.**
- **Selvitys on tehty pääosin karttatarkastelun sekä haastattelujen perusteella.**
- **Tämän tilusjärjestelyselvityksen kohteena on kolme aluetta Vehmaalta ja yksi Taivassalosta.**
- **Selvityksen aluerajaus tehtiin hakijoiden sekä kiinnostuneiden maanomistajien pelto-omistusten sijainteja mukailten**





# Ehdotus: Tilusjärjestely Vehmaa

- Alustavassa ehdotuksessa tilusjärjestelyn kohteena olisi osa selvitysalueen pelloista n. 760 ha.
- Vaihtuvaa peltoa olisi n. 460 ha.
- Keskimääräistä lohkokokoa voitaisiin kasvattaa 3,01 hehtaarista 4,33 hehtaariin.
- Lohkojen lukumäärä vähenisi 253 peltolohkosta 176 peltolohkoon.
- Keskimääräinen viljelyetäisyys lyhenisi 3,16 kilometristä 2,88 kilometriin. Yhteenlaskettu viljelyetäisyys ennen tilusjärjestelyä on 591 kilometriä ja tilusjärjestelyn jälkeen se olisi 328 kilometriä.



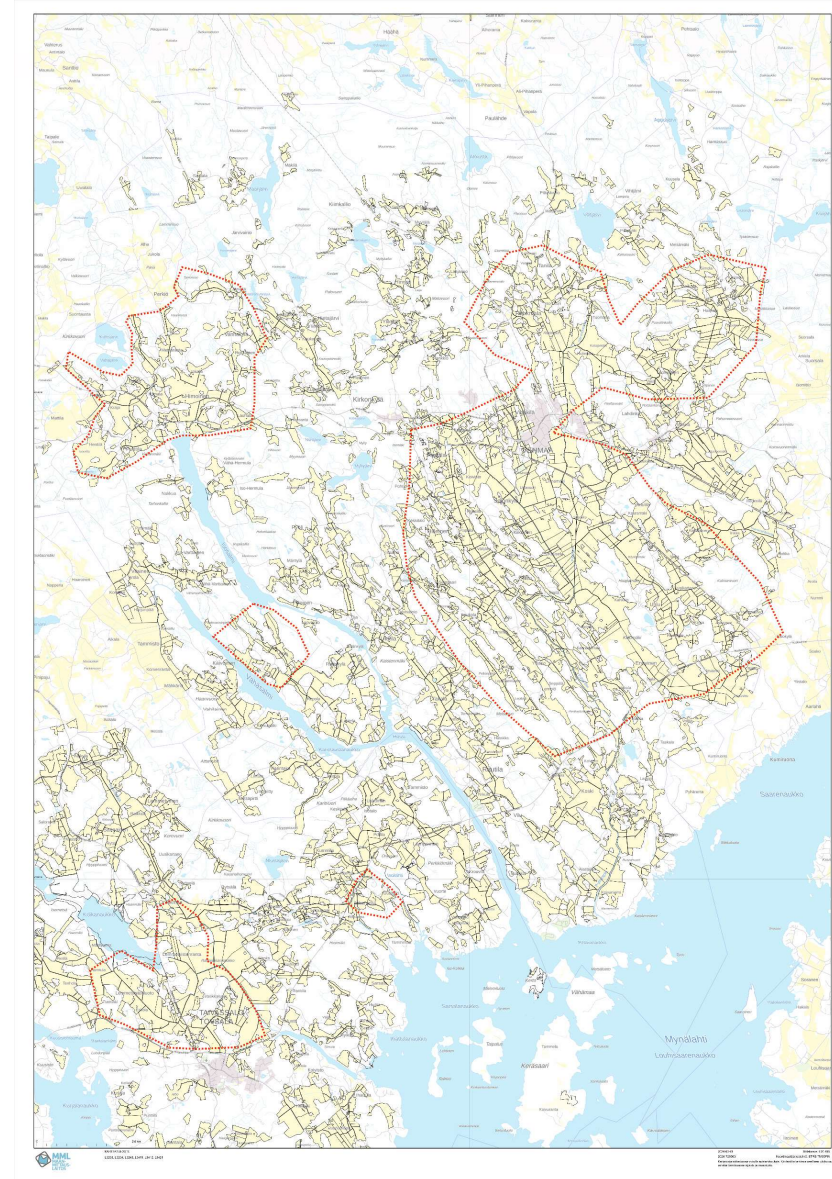
# Maatalousvaikutukset

Viljelykustannusten pieneneminen lohkojen koon kasvamisen johdosta, €	319 000 €
Kulkemiskustannusten pienentyminen lohkojen vähentymisen, talouskeskusetäisyyden pienentymisen ja tieluokan parantumisen johdosta, €	313 000 €
Reunahaitan ja päällekkäislevityksen vähentyminen lohkojen ja reuna-alueiden vähentymisen johdosta, €	12 000 €
Lannan levityksen kustannusten muutos lohkokoon muutoksen johdosta, €	56 000 €
Viljelykustannusten pienentyminen lohkojen muodon parantumisen johdosta, €	27 000 €
Maatalousliikenteen suhteellinen vähentyminen, %	-20 %
Maatalousliikenteen vähentymisestä johtuva ilmastohyöty, € (30 v)	23 000 €



# Kustannukset

- Ehdotetulla laajuudella suoritettun hankkeen alustava kustannusarvio on noin 571 500 €, josta maanomistajien osuus on maksimissaan 25 %. Kustannukset jaetaan hyödyn mukaan.
- Maanomistajille kustannuksia alkaa kertyä vasta sen jälkeen, kun lopullinen tilusjärjestelysuunnitelma on hyväksytty. Toisin sanoen uuden tilusjärjestelyn suunnitteluvaiheesta ei koidu maanomistajille kustannuksia.



	Lohkokoko	Viljelyetäisyys	Lohkojen lukumäärä	Peltoala
Ennen tilusjärjestelyä	3,01	3,16	253	762
Tilusjärjestelyn jälkeen	4,33	2,88	176	762

- **Selvityksen tulos on, että alueella on mahdollista parantaa tilussijoitusta tilusjärjestelyllä. Alustavan suunnitelman mukaan parannus tilusrakenteeseen olisi aikaansaatavissa tilusjärjestelyllä, jossa olisi mukana noin 760 ha peltoa.**
- **Tilusjärjestelyssä yli 460 peltohehtaaria vaihtaisi omistajaa.**
- **Keskimääräinen lohkokoko kasvaisi.**
- **Viljelymatkat ja lohkojen lukumäärä vähenisivät.**
- **Viljelykustannukset laskisivat.**
- **Arvioitu tilusjärjestelyn toteutusaikataulu olisi vuosina 2024-2027.**

# Ehdotus 2: Tilusjärjestely Vehmaa

- Toisessa ehdotuksessa tilusjärjestelyn kohteena olisi osa selvitysalueen pelloista n. 492 ha.
- Vaihtuvaa peltoa olisi n. 283 ha.
- Keskimääräistä lohkokokoa voitaisiin kasvattaa 3,35 hehtaarista 6,73 hehtaariin.
- Lohkojen lukumäärä vähenisi 147 peltolohkosta 73 peltolohkoon.
- Keskimääräinen viljelyetäisyys lyhenisi 4,10 kilometristä 3,08 kilometriin. Yhteenlaskettu viljelyetäisyys ennen tilusjärjestelyä on 454 kilometriä ja tilusjärjestelyn jälkeen se olisi 209 kilometriä.



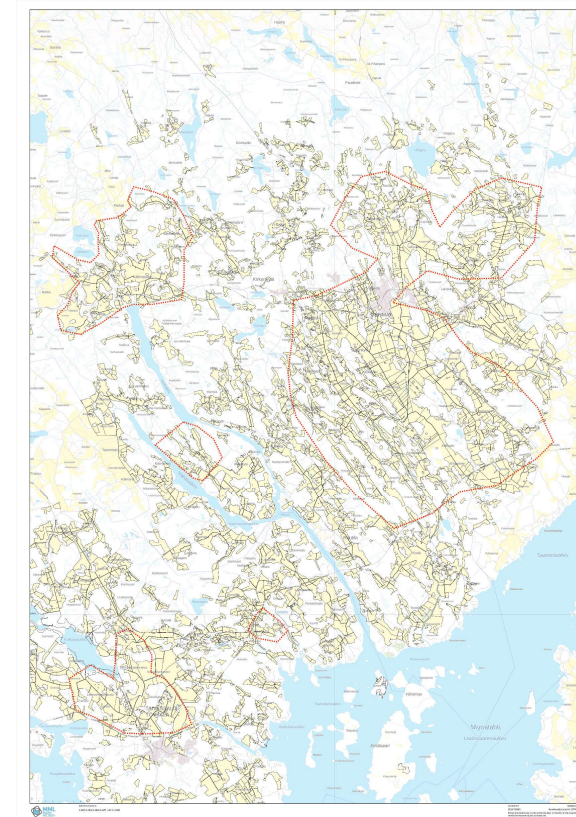




**Miten tästä  
eteenpäin?**

# Miten tästä eteenpäin?

- **Selvityksessä on arvioitu, että Vehmaan tilusjärjestelyhankkeesta voidaan saada kannattava kasvattamalla peltolohkojen kokoa ja lyhentämällä talouskeskusetäisyyksiä.**
- **Hankkeen aloittamiselle näyttää olevan riittävästi kannatusta.**
- **Eniten kiinnostusta oli kartalla rajatulla alueella, joten suunnittelu on keskittynyt tälle alueelle. Aluetta voidaan tarvittaessa laajentaa, mikäli kiinnostuneita ilmaantuu lisää muilta alueilta.**
- **Kaikki yhteydenotot asiaan liittyen ovat edelleen tervetulleita.**



# Miten tästä eteenpäin?

- **Hanketta jatketaan varsinaiseen tilusjärjestelyyn, mikäli alueen maanomistajat allekirjoittavat toimitushakemuksen.**
- **Hakemuksen voi allekirjoittaa:**
  - Tässä tilaisuudessa,
  - Vehmaan maaseutupalveluiden toimistolla,
  - Ottamalla hakemuksen mukaansa ja allekirjoittamalla sen,
  - Ottamalla yhteyttä selvityksen tekijään ja sopimalla hakemuksen jättämisestä.
- **Hakemukset pyydetään toimittamaan kirjeitse tai sähköpostitse skannattuna maanantaihin 30.9.2024 mennessä Pauli Savelalle.**

# Miten tästä eteenpäin?

- Mikäli maanomistajat tekevät toimitushakemuksen, on tarkoitus siirtyä tilusjärjestelyn suunnitteluun syksyn 2024 aikana.
- Tämän jälkeen, pidettäisiin toimituksen alkukokous (tiedotusluonteinen) ja aloitetaan hahmottelemaan tilusjärjestelyn toimitusaluetta tarkemmin, jolloin myös maanomistajat haastatellaan uudelleen.

# Miksi mukaan tilusjärjestelyyn?

- Tilusjärjestely on investointi tulevaisuuteen.
- Sopii niin aktiiviviljelijöille, perikunnille, eläkeläisille, sivutoimisille viljelijöille jne.
- Alue säilyy elinvoimaisena ja kehittyy.
- 12% veroetu tilusjärjestelyssä maata luovutettaessa ja myytäessä.
- Taataan jatkuvuus maataloilla:
  - Isommat lohkot.
  - Pellot saa vuokrattua jatkossakin.
  - Peltojen arvo säilyy ja kasvaa.



**Kiitos!**

**Yhteistyöterveisin  
Maanmittauslaitos tilusjärjestelyt**

**Pauli Savela  
0408619011  
pauli.savela@maanmittauslaitos.fi**

# **Yleisötilaisuuksissa esitetyt materiaalit ja yleistä infoa:**

**<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-vehmaantjselvitys>**

