

# Tilusjärjestely Huissi

6.11.2024

2. kokous  
Jakosuunnitelma

Nettiversio, nimet ja yksityiskohtaiset tiedot poistettu



# Asialista

1. Tiedottaminen ja laillisuus
2. Taustaa
3. Edellytykset ja laajuus
4. Jakosuunnitelma
5. Tilusten vaihtuminen
6. Korvausten perusteet
7. Tilin avaaminen
8. Ojitukset ja tiet
9. Jatkoaikataulu



# Läsnäolijat

- Toimitusmiehet
  - Toimitusinsinööri Jussi Kesälä

Uskotut miehet:

- Maanmittauslaitos:
- Ilmajoen maataloustoimi,
- Maanomistajat
  - Läsnäololistaan



# Tiedottaminen ja kokouksen laillisuus

- Tiedottaminen
  - Kutsut maanomistajille 16.10.2024
- Laillisuus
  - Tiedottaminen
  - Toimitusmiesten esteettömyys



# Taustaa

- Tiedotustilaisuus 20.10.2020
  - selvityshakemus
- Selvityksen esittelytilaisuus 4.8.2021
  - toimitushakemus
- Alkukokous 25.4.2022
  - erikseen Huissi ja Koskenkorva
- Jakosuunnittelua 2023 - 2024





# Toimituksen tarkoitus

- Viljelyskulujen alentaminen
  - Lohkokoon kasvattaminen
  - Lohkomäärien vähentäminen
  - Etäisyyksien pienentäminen

## Kokouksen tarkoitus

- Jakoalueen ja jaon edellytysten päättäminen
- Jakosuunnitelmapäätös
- Jakokunnan tilin avaaminen
- Korvausten perusteet



# Päätös edellytyksistä ja laajuudesta

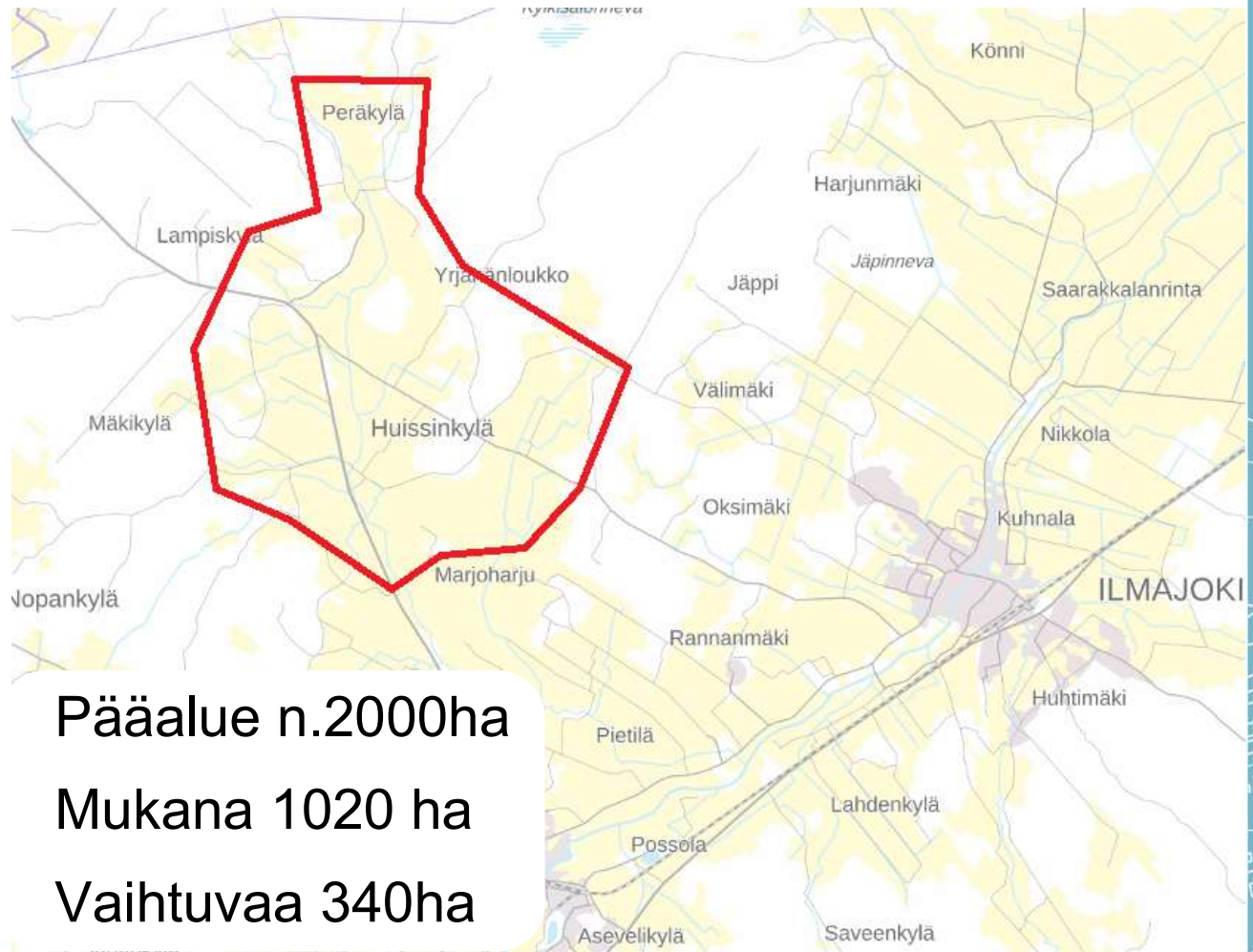
- Kokouskutsut ovat lähteneet edellytys- ja laajuuspäätöksen mukaisille maanomistajille ja tiedetyille vuokralaisille.

1

[Kartta kaikki](#)  
[Kartta Huissi](#)

## KML 9 luku

1. Alueen muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus
2. Hyöty on kustannuksia ja haittoja suurempi
3. Kannatuksen oltava riittävä



# Päätös edellytyksistä ja laajuudesta

## 2 Hyöty

	Lohkokoko, ha	Viljelyetäisyys, km	Lohkojen lukumäärä, kpl
Ennen uusjakoa	3,39	3,72	253
Jälkeen uusjaon	7,26	3,34	118

	pääomitus (30 v, 5 %)	pääomitus (20 v, 5 %)
Hyödyt yhteensä	1 356 979 €	1 112 581 €
Kustannukset yhteensä (ALV 0 %)	605 000 €	605 000 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>751 979 €</b>	<b>507 581 €</b>

## 3 kannatus

Mukana 62 maatilaa

42 palautetta (/62)	340 ha
14 huomautusta, joista 8 hinnoitteluun, 6 jakosuunnitelmaan	22 ha n. 90%





# Päätös edellytyksistä ja laajuudesta

- Päätös:
  - Toimitusmiehet päättivät tehdä Huissin tilusjärjestelyn (KML 67 §).
  - Jako koskee jakosuunnitelmassa esitettyjä kiinteistöjä, jotka ovat jakoalueella
- Perusteet
  - Tilusjärjestelyalue muodostaa tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden
  - Hyöty on suurempi kuin tilusjärjestelystä aiheutuvat kustannukset ja mahdolliset haitat.
  - Tilusjärjestelyllä voidaan parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä.
  - Hankkeen sisältöä, tavoitteita ja merkitystä on selvitetty tilaisuuksissa, keskusteluissa ja asianosaisia on kuultu päätöksen tekemistä varten

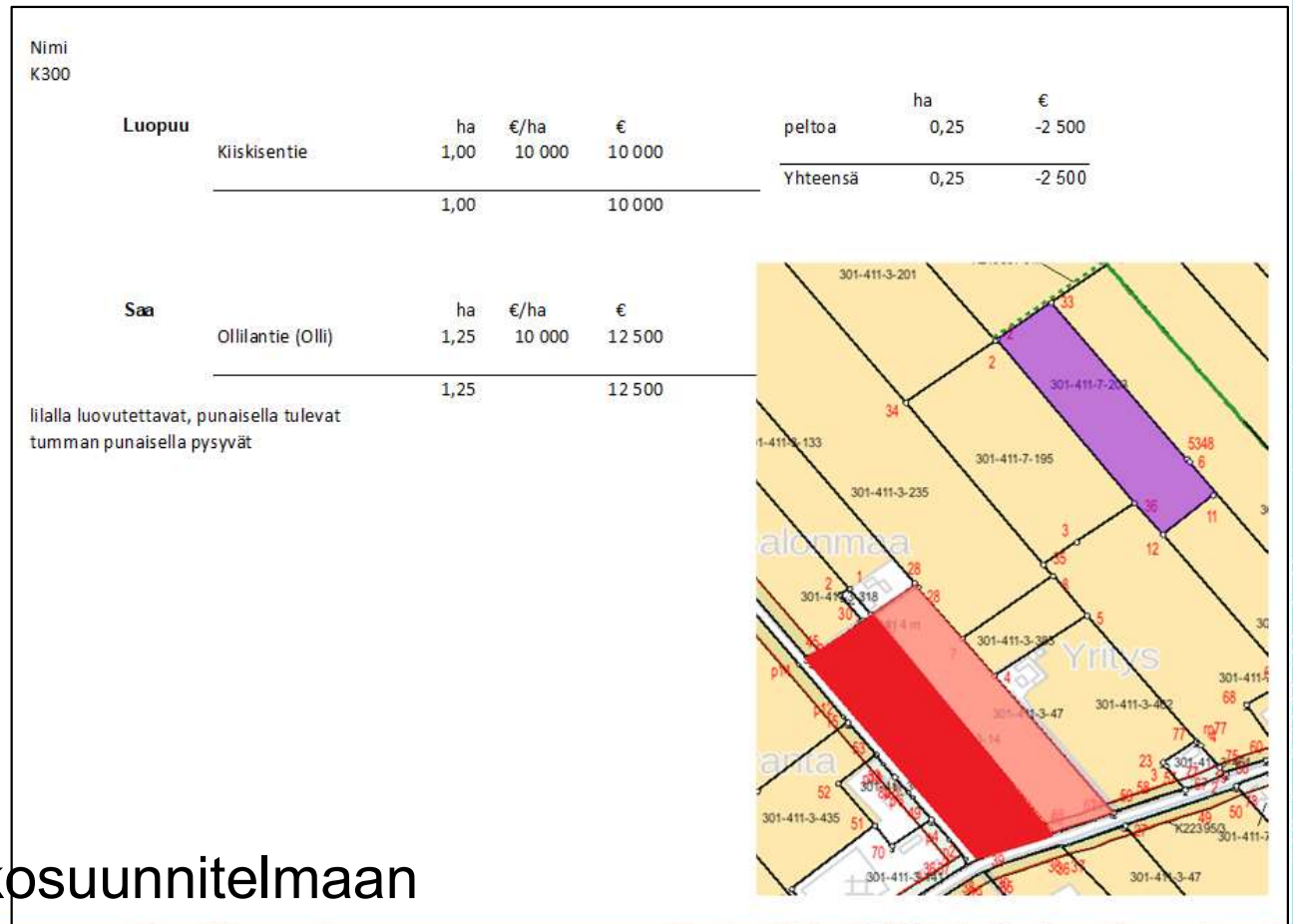


# Jakosuunnitelma

- Maanomistajille on 7.10.2024 tai viimeistään kokouskutsun mukana lähetetty ehdotus lopullisesta jakosuunnitelmasta.
- Muutokset lähetetty mahdollisimman pian

- Jakosuunnitelma on laadittu tilusten kokonaisarvojen perusteella. (ei jyvitys)

- Huomautukset jakosuunnitelmasta
  - 42 palautetta (/62)
  - 14 huomautusta
  - 8 hinnoitteluun, 6 jakosuunnitelmaan



# Huomautukset jakosuunnitelmasta

- Hinnoittelusta päätetään seuraavassa kokouksessa
- Nahkaluoman varsi, Kuulantalo-Saarimaantie
  - ELY:n suunnitelmat
- Neuvotellut huomautukset
  - K134
  - K166
  - K165
- Päätettävät
  - K356
  - K120 (tie ja vaihto)



Neuvottelutauko tarvittaessa

# Päätös jakosuunnitelmasta

- Päätetään vaihdot esitetyllä/päivitetyllä tavalla
- Täydennykset voidaan vielä tehdä
  - lähinnä maanomistajien aloitteesta





# Tilusten vaihto

- **Vaihtuvien alueiden hallinnanvaihtuminen**
  - 1.1.2025      1.1.2026      1.10.2025  
?                      poikkeukset
  - Vaihto sängellä, muuta?
- **Tilusten käyttöä koskevat määräykset**
  - Vaihtuvilla tiluksilla puunhakkuu, maa-aineisten otto ja rakennusten purkaminen ja rakentaminen ja on kielletty ja edellyttää toimitusmiesten ja edellisen omistajan lupaa.
  - Toimenpiteiden tekeminen pelloilla talvella, tukivaikutukset
- Tieto vaihtuvista lohkoista kunnalle
- Salaojakartat luovutettava uudelle omistajalle



# Arviointi

- Vertailukaupat
  - Vähän kauppoja (21 kpl, 10 v) [kartta](#)
  - 9 000 - 18 000 €/ha
- Arvoon vaikuttavat tekijät?
  - Sijainti
  - Ojitus
  - Muoto
  - Ph
- Korvausten maksuajankohta?
  - 3 kk päätöksestä
  - Ennakkokorvaukset (maasta luopujat)



# Viljavuusnäytteet (Ph)

- Vaihtoehdot:
  1. Näytteet itse uusilta lohkoilta, laboratorio analysoi, suuret poikkeamat käsitellään korvauksissa
  2. ProAgria ottaa näytteet ja analysoi, korvaukset määrätään niiden perusteella
  3. Vanhojen näytteiden hyödyntäminen, korvaukset määrätään niiden perusteella
  4. Ei näytteitä, ei kalkituskorvauksia

ProAgria/Eurofins tarjous:

23,75 € / näyte (alv 0%)

178 näytettä = 4227,50 € (alv 0 %)





# Valtuutus jakokunnan tilin avaamiselle

- Tässä kokouksessa ei päätetä maksuja!
- Tili korvausten vastaanottoon, maksamiseen ja valvontaan
- Valtuutetaan Tieisännöinti Eteläniemi A & E Oy avaamaan tili, jonka omistajaksi Huussin jakokunta
- Maksuliikenteen hoitaa Tieisännöinti Eteläniemi A & E Oy
- Käyttöoikeus em. yhtiön työntekijöillä Ari ja Elina Eteläniemellä
- ~~Kaksi henkilöä toiminnantarkastajiksi~~





# Verotus ja lainhuuto

- Verottaja päättää tasinkojen verotuksesta
- Nykyinen käytäntö 80% hankintahintaolettaama
  - Lopusta maksetaan pääomaveron, 30-34%
  - Ilmoitus verottajalle itse (omaverosta)
- Lainhuutoa ei haeta saaduille maille
  - Varainsiirtoveroa ei makseta
  - Saadut maat liitetään aikaisemmin omistettuun/omistettuihin kiinteistöihin
  - Liittämiset ja kiinteistöjaotus sovitaan talven aikana







# Ojitukset ja tiet

- Toimitsijoiden valitsema kuivatussuunnittelija Arto Hangasmaa
- Tiesuunnittelija ?
- Toteutuksen tukiin 2 vaihtoehtoa:



## Tilusjärjestelyn avustus

- 50% alv25,5 kuluista
- Valtaojat, salaojat, tiet
- Vain vaihtuneille maille
- Rahoitus (2025), 2026 ja 2027
- Kilpailutus – valinta tekijästä.
- Maksetaan valtion varoista, peritään lainana takaisin
- Toimituskustannuksia
- Huussin osuus n. 600 t€

## ELY:n avustus

- 40% alv0 kuluista
- Putkitukset, salaojat, vesistö
- Myös vanhoille maille
- Haku ELY:stä, 4 kertaa vuodessa
- Teetetään ja maksetaan itse ja avustus jälkeen
- Yhteishankevaatimus (putket)
- TJ:stä lisäpisteitä haussa

# Ojitukset ja tiet

- Suunnitelmat mahdollista teettää Vesitalouspalvelu Hangasmaalla molemmissa avustuksissa
- Jos TJ-raha ei riitä kaikkeen - joudutaan laittamaan tärkeysjärjestykseen



## Tilusjärjestelyn avustus

1. Viljelystiet
2. Avo-ojapeltoa saaneet
3. Vaihtomaat
4. Lisämaat (alle 2ha)

## ELY:n avustus

- Isot putkitukset (>300mm)
- Salaojitus omilla mailla
- Lisämaiden salaojitus



# Toimitsijat

Aikaisemmin valitut:

- K166
- K126
- K122

Täydennyksiä?

## Toimitsijoiden tehtävät

- Kuivatus- ja tiehankkeiden toteuttaminen.
- Toimitsijat valitsevat tehdyn kilpailutuksen perusteella suunnittelijan ja maanrakennusurakoitsijat.
- Sopimusten tekeminen jakokunnan puolesta
- Valvonta
- Katselmukset valmistuttua



# Kustannukset

- Maa- ja metsätalousministeriön päätöksen mukaan tilusjärjestelyssä valtio maksaa toimituskulut jakosuunnitelman vahvistamiseen saakka ja maanomistajat pyykityksen, kartanteon sekä rekisteröinnin.
- Toimituskulut jaetaan
  1. Saadun hyödyn perusteella
  2. tai asianosaisten sopimuksen mukaan
- Laskutus käytetyn työajan perusteella
- Kustannusten jakoon hyödyn perusteella TTS:n laskelma



# Jatko (tavoiteaikataulu)

- Seuraava kokous
  - Maapohjatorvausten päättäminen
  - Rajankäynnit ja tieoikeudet
- Maastotyöt (syksy 2024) ja kevät 2025
- Tilusten hallinnan vaihtuminen päätettynä ajankohtana
- Kiinteistöjen yhdistämiset jakoalueella:
  - Hakemukset 1/2025
  - Rekisteröinti 2025
- Tilikorvaukset maksuun
  - Neuvottelut pankin kanssa kannattaa aloittaa



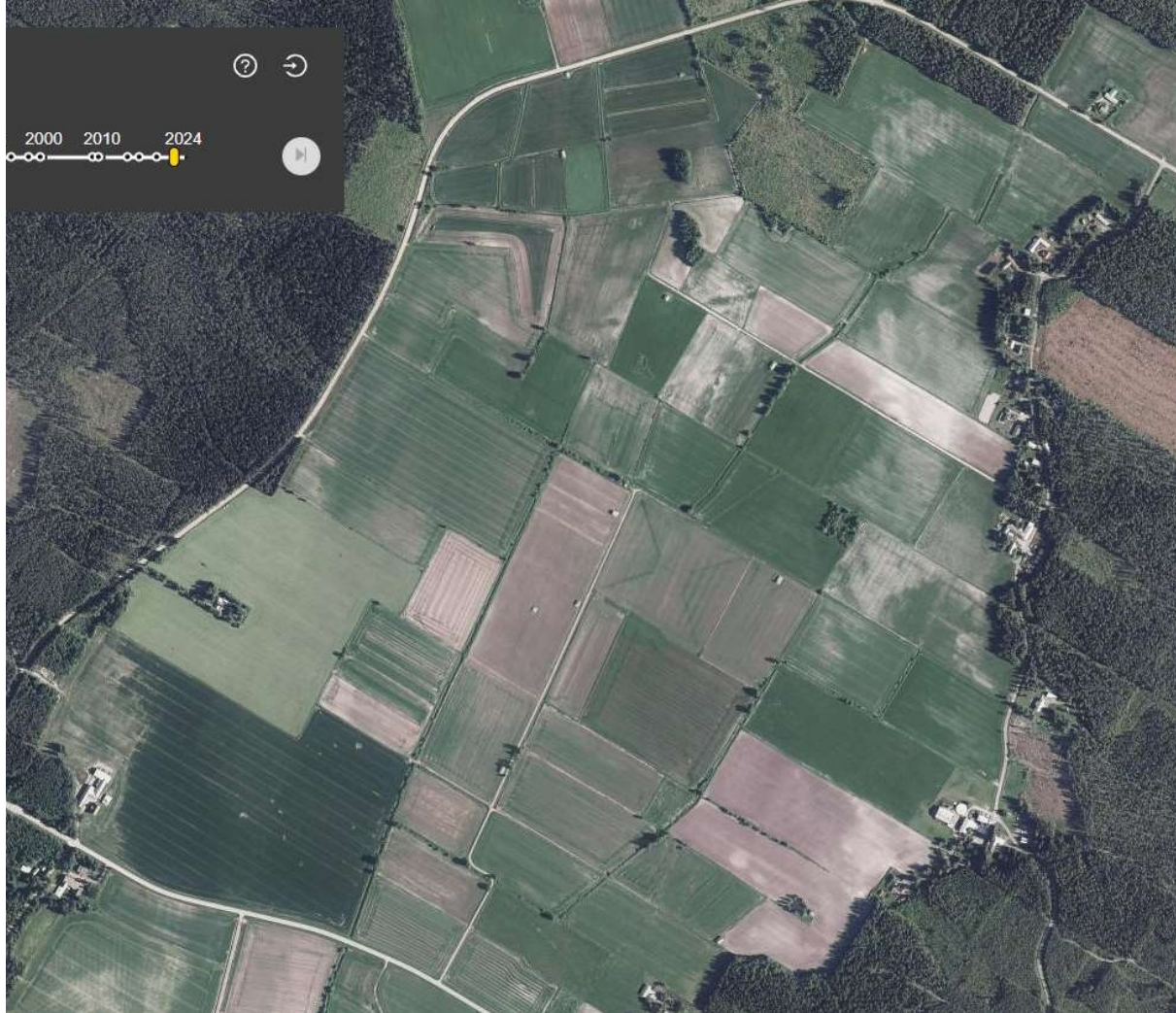
# Kokouksen päättäminen

- Pöytäkirja lähetetään kokouksen jälkeen 14 vrk sisällä.
  - Sähköpostilla tai kirjeessä
- Kokouksen päätöksistä muutoksenhaku Pohjanmaan käräjäoikeudesta 30 vrk ajan. Viimeinen päivä 9.12.2024.
- Valitusosoituksessa tarkempi ohjeistus.
- Kalvot nettisivulle (ilman nimiä)

**[www.maanmittauslaitos.fi/TNkoskenkorva-huissi](http://www.maanmittauslaitos.fi/TNkoskenkorva-huissi)**







**Varvenkylä 1948 ja 2022**