

Ägoregleringsutredning i Hindersby

Olli Mustonen, Rasmus Tunis

Infomöte

7.4.2021



Utredningen hittills

- 25.3.2019 i Liljendal: infotillfälle arrangerat av SLC-Nyland (Konttinen, Lillqvist)
- I maj 2019 bad en jordbrukare från Liljendal om att utreda ägoregleringsmöjligheterna i området omfattande Lovisas Liljendal, Hommansby och Hindersby och Lappträsks Pockar
- 23.9.2019 samlades de lokala SLC- och MTK-organisationernas ledning vid Liljendals landsbygdsväsende
 - Det bestämdes att utredningen påbörjas möjligast omfattande
- Infomöten och intervjuer under hösten 2019
 - 15 jordbrukare från Hindersbyområdet intervjuades och visade intresse för ägoreglering eller sälja mark åt staten
- Under 2020 har Olli Mustonen undersökt nyttan av en ägoreglering på området

Ägoreglering i allmänhet





En effektivare
ägostruktur för
årtionden
framåt



Ägoreglering – steg för steg



ÄGOREGLERINGSUTREDNING

- Avgiftsfri utredning för markägarna!
- Man utreder områdets nuvarande situation och möjligheter till förändringar för att förbättra ägostrukturen.
- I utredningen undersöker man möjligheter till byten, intresse för försäljning av mark, statens markanskaffning samt byten mellan olika områden
- Man utreder huruvida ägoregleringen har understöd bland markägarna och **hurudan ägoreglering de vill ha**
- Man uppskattar kostnader och nytta för ett eventuellt projekt.
- Innan förrättningen börjar **besluter markägarna själva** om de ska ansöka om en egentlig ägoreglering.

ÄGOREGLERING

- Ägoreglering för att öka skiftesstorleken och/eller flytta skiften närmare brukscentra
- Byten i förrättningen
 - Ingen skatt för bytesmark, inga lagfarter, inga styckningar
- Förmedling av tillskottsmark
 - Den finska staten köper åkermark på ägoregleringsområdet som sedan överläts vidare till andra jordbrukare
- Vägrätter, servitut, samfällda områden, oklarheter gällande råer m.m. kan behandlas i ägoregleringsförrättningen

ÄGOREGLERINGENS FINANSIERING

- Den inledande utredningen är gratis för markägarna och jordbrukarna
- Skiftesplaneringen är gratis för markägarna och jordbrukarna
- Vid förverkligandet betalas det enligt arbetstid
- Stöd för byggandet och förbättrandet av vägnätet
- Stöd för byggandet och förbättrandet av utfallsdiken och täckdiken

STATENS MARKANSKAFFNING OCH DESS MÖJLIGHETER

- **FÖRDEL FÖR SÄLJAREN:** Genom att sälja till staten betalar säljaren 30 % skatt endast på 20 % av försäljningspriset (i normalfall 60 %). Säljaren vinner med andra ord 12 % av försäljningspriset i lägre skatter.
- **FÖRDEL FÖR MOTTAGAREN:** Statens mark läggs till mottagande fastighet utan styckning, lagfart eller överlåtelseskatt.
- **FÖRDEL FÖR ÄGOREGLERINGEN:** Statens markanskaffning hjälper att planera och förbättra ägostrukturen.
- Åkern kan också bytas till skog eller skog till åker.

Utredningsområdet



Nuläget

- 1200 ha åker
- 70 ha utarrenderat (6 %)
- Storleken på åkerskiftena är i medeltal 4,37 ha
- Medelavståndet mellan gård och skifte 2,78 km
- Medelstorleken för jordbrukarnas åkerinnehav 29,5 ha

UPPSKATTNING AV ÄGOREGLERINGENS INVERKNINGAR

Inverkan på fastighetsstrukturen

- De medverkande åkrarnas medelareal är 4,74 ha och medelavstånd till brukscentrum är ca 3,0 km. Enligt ägoregleringsutredningen kunde medelarealen ökas till **11,4** ha.
- Medelavståndet från brukscentrum kan i ägoregleringen minska från 3,0 km till **2,7** km.
- På området skulle ca 250 ha åkermark bytas (varav ca 50 ha förmedling av bytesmark).

Centrala nyckeltal för fastighetsstrukturen enligt ägoregleringsutredningen.

	Skiftesstorlek	Avstånd till åkerskifte	Antal skiften
Före en ägoreglering	4,74	3,0	152
Efter en ägoreglering	11,4	2,7	63

Inverkan på jordbruket

Uppskattad inverkan på jordbruket genom ägoreglering (diskonteringstid 30 år, 5 %)

Minskning av odlingskostnader genom förstoring av basskiften, €	282 000
Minskning av färdkostnader genom att minska antalet skiften, avståndet till brukscentrum och genom förbättring av vägklass, €	138 000
Minskning av olägenhet kring åkerkanterna och överlappande spridning genom minskning av antalet skiften och randområden, €	5 000
Ändring av kostnader för gödselspridning genom förändring av storleken på skiften, €	1 000
Minskning av odlingskostnader genom förbättring av formen på skiften, €	12 000
Ökning av produktionen genom byte av produktionsinriktning, €	54 000
Sammanlagt	492 000

Resultaten grundar sig på material som publicerats av organisationen Työtehoseura och de uppgifter som finns publicerade i Lantmäteriverkets databas *Arviointi ja Korvaukset*.

Ekologisk inverkan

Genom ägoregleringen blir basskiftena större, vilket innebär att skiftena kan brukas effektivare och snabbare. Den genomsnittliga körsträckan mellan gårgen och skiftet hålls mer eller minder oförändrad, men då antalet basskiften minskar, minskar också den totala körsträckan jordbrukaren behöver för att nå till alla sina skiften. Dessa omständigheter innebär att koldioxidutsläppen förorsakade av lantbrukstrafiken minskar.

I behovsutredningen har såsom ekologisk inverkan antecknats den omständigheten, att genom minskning av skiftesantalet får man större basskiften och därmed blir även körsträckorna mellan skiftena kortare och bränsleförbrukningen minskar.

Tabell 5: Uppskattad minskning av jordbrukstrafik och dess klimatnytta genom ägoreglering

Minskning av den relativa jordbrukstrafiken, %	- 25
Klimatnytta genom minskning av jordbrukstrafiken, € (30 år, 5 %)	32 000

Ägoregleringens kostnader

Tabell 6: Uppskattade kostnader för ägoregleringen (moms 0 %).

Delinverkan	Mängd	Planerat
Förrättningsavgift	250 ha	250 000 €
Förbättring av nödvändiga lokala vägar, viktiga för en fungerande fastighetsstruktur (=> intervjuer)*	? km	
Nödvändiga lokala (utfalls)dikningar för förbättrande av fastighetsstrukturen (=> intervjuer)*	? km	
SAMMANLAGT:		250 000 €

* Behov och kostnader utreds genom intervjuer

Fördelning av förrättningsavgift

<i>Förrättningsavgift, €</i>	250 000
<i>LMV:s andel av förrättningsavgift (planering), €</i>	190 000
<i>Markägarnas andel av förrättningsavgift €</i>	60 000
SAMMANLAGT:	250 000

Uppskattad nytta av ägoregleringen

Delinverkan (€)	diskonteringstid (30 år, 5 %)
Jordbruksekonomisk nytta	493 000
Trafiknytta	100
Klimatnytta	32 000
SAMMANLAGT:	525 100

Sammandrag av ägoregleringens lönsamhet

Ägoregleringens uppskattade nytta och kostnader

	diskonteringstid (30 år, 5 %)
Nytta totalt (€)	525 000
Kostnader totalt (€) (moms 0 %)	250 000
SAMMANLAGT	275 000

5. SAMMANDRAG

- Nyttan (diskonteringstid 30år, 5%) med ägoregleringen är enligt utredningen ca 275 000 € större än kostnaderna. 25-30 bruksenheter ingår i utredningen.
- Ägoregleringens centrala mål
 - Ökning av skiftesmedelstorleken från 4,7 ha till 11 ha samt förbättrad form på skiftena, förbättrade trafik- och miljöaspekter.
 - Byte av ca 250 hektar åkermark.
- Utredningen visar på stor nytta med projektet och det kan med fog anses motiverat att utföra ägoregleringen.

Intervjuer

- Intervjuer ordnas via Microsoft Teams.
- Intervjuer kan också ordnas per telefon eller på plats i Liljendals landsbygdsväsende, Bäckasgränd 1 A, Liljendal, med tidsbeställning på torsdag 8.4 och fredag 9.4 kl. 9.00 – 15.00.

	Torsdag	Fredag
9-10		
10-11		
11-12		
12-13		
13-14		
14-15		

- Möjlighet att ge respons på det förslag Olli Mustonen utarbetat och ställa frågor om projektet.

Nästa steg

- Mera intervjuer

T.ex. gällande torrläggningen

- Ansökan om förrättning av markägarna



Leder till förrättning om tillräckligt många ansöker

Mera information

www.lantmateriverket.fi

