

Ägoregleringsutredning i Liljendal

Olli Mustonen, Rasmus Tunis

Infomöte

6.4.2021



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 Lappträsk's Pockar
- 23.9.2019 samlades de lokala SLC- och MTK-organisationernas ledning vid Liljendals landsbygdsväsande
 - 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



An aerial photograph of a rural landscape. A wide river flows through the center, reflecting the sky. On either side of the river are numerous farmhouses, barns, and smaller buildings, mostly with red roofs. The surrounding fields are a mix of green and golden-yellow, suggesting different crops or stages of harvest. In the background, a dense forest line is visible under a clear blue sky. The image is split vertically: the left half shows the full landscape, while the right half is a darker, semi-transparent version of the same scene, serving as a background for the text.

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 överlåts 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

- 1930 ha åker
- 385 ha utarrenderat (20 %)
- Storleken på åkerskiftena är i medeltal 3,64 ha
- Medelavståndet mellan gård och skifte 2,3 km
- Medelstorleken för jordbrukarnas åkerinnehav 58 ha

UPPSKATTNING AV ÄGOREGLERINGENS INVERKNINGAR

Inverkan på fastighetsstrukturen

- De medverkande åkrarnas medelareal är 3,64 ha och medelavstånd till brukscentrum är ca 2,3 km. Enligt ägoregleringsutredningen kunde medelarealen ökas till **9,66** ha.
- Medelavståndet från brukscentrum stannar statistiskt oförändrad
- På området skulle ca 220 ha åkermark bytas (varav ca 29 ha förmedling av bytesmark).

Centrala nyckeltal för fastighetsstrukturen enligt ägoregleringsutredningen.

	Skiftesstorlek	Avstånd till åkerskifte	Antal skiften
Före en ägoreglering	3,64	2,3	149
Efter en ägoreglering	9,66	2,4	56

Inverkan på jordbruket

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

Minskning av odlingskostnader genom förstoring av basskiften, €	306 000
Minskning av färdkostnader genom att minska antalet skiften, avståndet till brukscentrum och genom förbättring av vägklass, €	106 000
Minskning av olägenhet kring åkerkanterna och överlappande spridning genom minskning av antalet skiften och randområden, €	4 000
Ändring av kostnader för gödselspridning genom förändring av storleken på skiften, €	2 000
Minskning av odlingskostnader genom förbättring av formen på skiften, €	15 000
Ökning av produktionen genom byte av produktionsinriktning, €	4 000
Sammanlagt	437 000

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

Torrläggningens inverkan

- *Uppskattad inverkan av torrläggningsarbeten i ägoregleringen (disk.tid 30 år, 5 %)*

Total nytta av ny-/
kompletteringstäckdikning, €

66 250

Rörläggningen möjliggör också en förbättring
av fastighetsstrukturen och inverkar således
på merparten av gårdsbruksinverkningarna



Ekologisk inverkan

Genom ägoregleringen blir basskiftena större, vilket innebär att skiftena kan brukas effektivare och snabbare. Den genomsnittliga körsträckan mellan gården och skiftet hålls mer eller mindre 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, %	- 20
Klimatnytta genom minskning av jordbrukstrafiken, € (30 år, 5 %)	23 500

Ägoregleringens kostnader

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

Delinverkan	Mängd	Planerat
Förrättningsavgift	220 ha	220 000 €
Förbättring av nödvändiga lokala vägar, viktiga för en fungerande fastighetsstruktur (=> intervjuer)*	? km	
Nödvändiga anpassningstäckdikning för förbättrande av fastighetsstrukturen (=> intervjuer)*	30 ha	90 000
SAMMANLAGT:		310 000 €

* Behov och kostnader utreds genom intervjuer

Fördelning av förrättningsavgift

<i>Förrättningsavgift, €</i>	220 000
<i>LMV:s andel av förrättningsavgift (planering), €</i>	190 000
<i>Markägarnas andel av förrättningsavgift €</i>	60 000
<i>SAMMANLAGT:</i>	220 000

Uppskattad nytta av ägoregleringen

Delinverkan (€)	diskonteringstid (30 år, 5 %)
Jordbruksekonomisk nytta	437 000
Trafiknytta	1 450
Torrlägningsnytta	66 250
Klimatnytta	23 500
SAMMANLAGT:	528 200

Sammandrag av ägoregleringens lönsamhet

Ägoregleringens uppskattade nytta och kostnader

	diskonteringstid (30 år, 5 %)
Nytta totalt (€)	528 200
Kostnader totalt (€) (moms 0 %)	310 000
SAMMANLAGT	218 000

5. SAMMANDRAG

- Nyttan (diskonteringstid 30år, 5%) med ägoregleringen är enligt utredningen ca 218 000 € större än kostnaderna. 25-30 bruksenheter ingår i utredningen.
- Ägoregleringens centrala mål
 - Ökning av skiftesmedelstorleken från 3,6 ha till 9,6 ha samt förbättrad form på skiftena, förbättrade trafik- och miljöaspekter.
 - Byte av ca 220 hektar åkermark.
 - Torrläggning följer den nya fastighetsstrukturen
- 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

