



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Haapaperän ja Karvoskylän tilusjärjestelyt

## Nivala

Aloituskokous 15.12.2022

# Kokouksen asialista

- Tilusjärjestely
  - Mikä on tilusjärjestely?
  - Toimituksen eteneminen
  - Tilusjärjestelyn edellytykset ja laajuus
  - Toteuttamistapa
  - Investointituki kuivatus- ja tiehankkeille
  - Tilusjärjestelyn kustannukset maanomistajalle
  - ELY-keskuksen maanosto
- Haapaperän ja Karvoskylän alueen tilusjärjestelyselvitys
  - Tilusjärjestelyn kannattavuus (hyödyt ja kustannukset)
- Aikataulu ja eteneminen, maanomistajien haastattelut
- Toimitsijoiden valinta

# Mikä on tilusjärjestely?

- Maanmittaustoimitus, jolla parannetaan tilussijoitusta
  - Suuremmat ja/tai paremman muotoiset peltolohkot
  - Lohkot lähempänä talouskeskusta tai samalla kulkusuunnalla
  - Jokaisen lähtökohdat, tuotantosuunnat ja tulevaisuuden suunnitelmat huomioiden
  - Maasta luopuminen, lisämaan hankinta tai maalajien vaihto mahdollista

-> Tuotantokustannusten aleneminen ja tehokas, kestävä maatalous
- Vaihtuvat maat arvioidaan ja arvojen erotus maksetaan tilikorvauksena
- Uuden tilussijoituksen vaatimat ojitukset ja tiet tehdään
- Kustannukset jaetaan toimenpiteisiin osallistuneiden kesken

# Tilusjärjestelyselvitys

# Tilusjärjestelyselvitys

- Tilusjärjestelyselvitys on tehty vuoden 2022 aikana, ja sen tuloksia on esitelty erillisessä tilaisuudessa syyskuussa
  - 36 maanomistajaa haki toimitusta
- Selvitys tehtiin n. 3000 peltohehtaarin alueella
  - Lohkokoko 3,03 ha -> 6,75 ha
  - Viljelyetäisyys 2,75 km -> 2,42 km
  - Lohkojen lukumäärä 971 kpl -> 437 kpl
- Hankkeella vahva maanomistajien kannatus
- Hanke on laskelmien mukaan erittäin kannattava

# Tilusjärjestelyn arvioidut kustannukset

Osavaikutus	Määrä	Suunniteltu
Tilusten järjestely	2950 ha	750 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset tiet	9,6 km	401 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset valtaojitukset	10,3 km	274 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset mukauttamissalaojitukset	270 ha	1 129 000 €
	YHTEENSÄ:	2 554 000€

Mukauttamistoimenpiteiden kustannukset (ALV 24 %) = 2 237 000 €.

# Maanomistajien osuus kustannuksista

Toimituskustannukset, €	200 000 €
Toimituskustannus / vaihtuva peltohehtaari, €	200 €
Maanomistajien maksuosuus mukauttamishankkeista, €	1 187 000 €
Muista hankkeista johtuvat kustannukset, €	0 €
YHTEENSÄ:	1 387 000 €

Toimituskustannuksen arvioidaan olevan n. 200€ / vaihtuva peltohehtaari. Laskelma on tehty olettaen, että alueella vaihtuu yhteensä n. 1000 ha. Kustannukset ositellaan saadun hyödyn perusteella. Ei hyötyjä, ei kustannuksia.

# Tilusjärjestelyllä saavutettavat hyödyt

Maatilataloudelliset hyödyt	3 643 000 €
Kuivatushyödyt	821 000 €
Liikenne- ja ympäristöhyödyt	154 000 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>4 618 000 €</b>

Hankkeen hyödyt ovat merkittävästi kustannuksia suuremmat.





# Tilusjärjestelyn aikataulu ja eteneminen

- Maanomistajien haastattelut
  - Alkavat arviolta helmikuussa 2023
- Jakosuunnittelua 2023
- ELY ostaa maata (pääasiassa peltoa) alueelta 2023
- Päätös edellytyksistä ja laajuudesta sekä uudesta tilussijoituksesta 11/2024
- Tie- ja ojitushankkeet syksy 2025 - 2026
- Maiden vaihtuminen 1.10.2025
- Tilikorvausten maksu 2026
- Toimituksen lopettaminen 2027
- Hankekustannusten maksu alkaa 2029

# Eteneminen käytännössä

## Jakosuunnittelu

- Käynnistyy kevään aikana
- Yleensä on tehty siten, että laaditaan 1.. 2 ...3 vähitellen kehittyvää ehdotusta ja kunkin ehdotuksen jälkeen kuullaan maanomistajia.
- Tarpeen mukaan on hyvä pitää useamman maanomistajan yhteisiä neuvottelupalavereita.
- Maanomistajien oma aktiivisuus muutosmahdollisuuksien esille tuomisessa parantaa lopputulosta ja nopeuttaa siihen pääsemistä.

# Eteneminen käytännössä

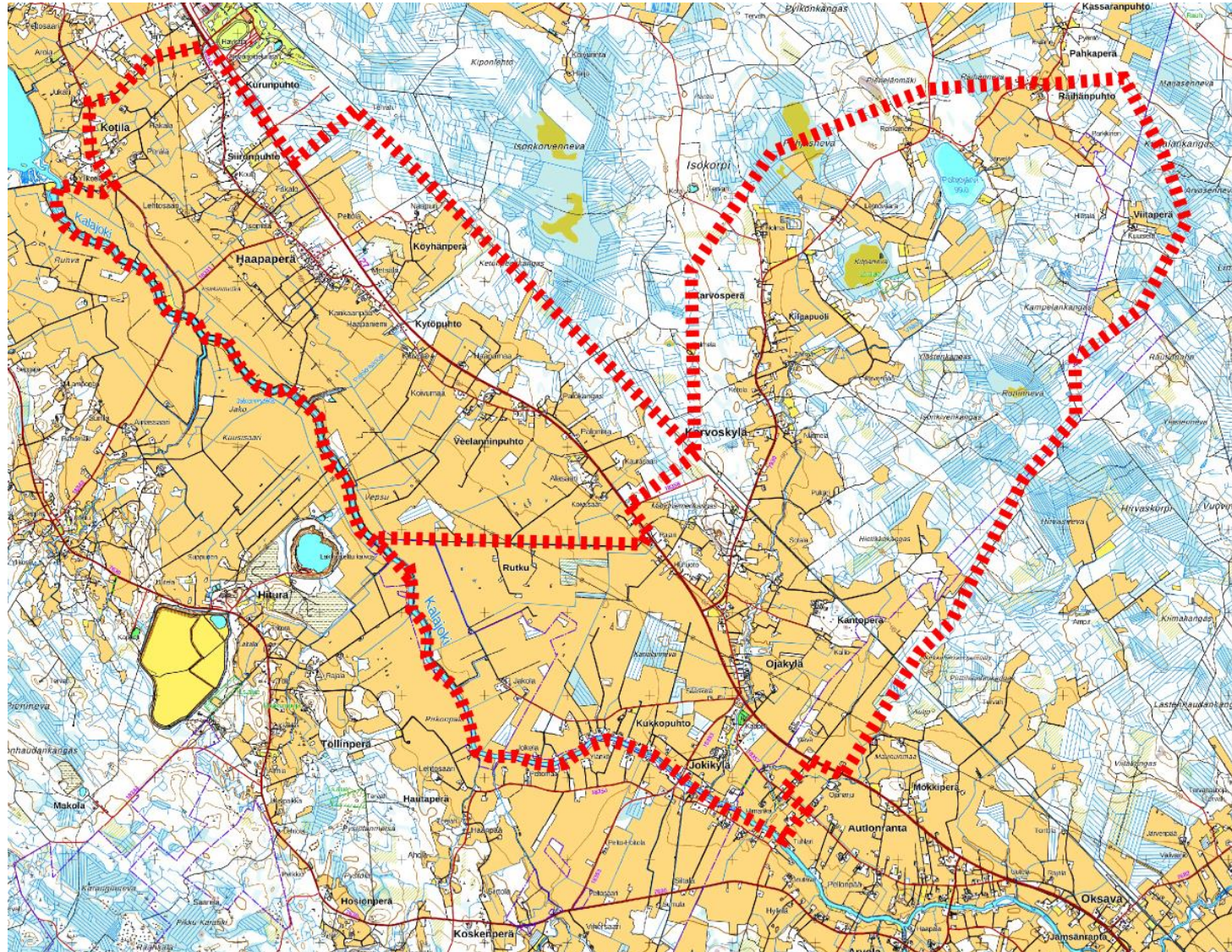
## Edellytys- ja laajuuspäätös sekä jakosuunnitelman vahvistaminen

- Kun on saatu paras saavutettavissa oleva suunnitelma, se vahvistetaan toimituskokouksessa
- Samalla lopullisesti päätetään se, mitä aluetta ja ketä toimitus koskee, hankkeen toteuttamistapa sekä tarkistetaan hankkeen kannattavuus
- Päätökseen tyytymättömillä on valitusmahdollisuus maaoikeuteen.
- Päätöksen tai mahdollisen valituksen käsittelyn jälkeen jakosuunnitelma vahvistuu ja tilusten muutokset toteutetaan sen mukaan.

# Toteuttamistapa

- Alueellinen – ”perinteinen tilusjärjestely”
  - Tarkastellaan aluetta kokonaisuutena
  - Tie- ja ojitushankkeita voidaan tehdä
- Maatilalähtöinen
  - Yksittäisten maanomistajien kesken tehtäviä vaihtoja
  - Vaihdot neuvotellaan maanomistajakohtaisesti
- Tarkentuu jakosuunnittelua tehtäessä ja maanomistajia haastatellessa
- Päätös tehdään edellytys- ja laajuuspäätöksen / jakosuunnitelmapäätöksen yhteydessä

# Alustava aluerajaus



# Eteneminen käytännössä

## Tilikorvausten maksu

- Toimituksen alkuvaihe tehdään olemassa olevan kartta-aineiston mukaan. Aineisto ja arvioinnit tarkentuvat jakosuunnittelun edetessä.
- Rajojen pyykityksen jälkeen pinta-alamuutokset tarkennetaan ja vahvistetaan lopulliset maanomistajien välillä maksettavat korvaukset.
- Korvausten hintataso määritetään korvauspäätöksen ajankohdan hintatason mukaan.
- Korvaukset maksetaan 3 kk päästä korvausten vahvistamisesta.

# Eteneminen käytännössä

## Mukauttamishankkeet

- Toimituksessa toteutetaan muuttuvien peltolohkojen takia tarpeelliset muutokset ojitukseen ja tiestöön.
- Valtaojituksia ja teitä voidaan suunnitella varmistuneilta osin samalla, kun jakosuunnittelu etenee.
- Salaojitukset suunnitellaan vasta, kun jakosuunnitelma on vahvistunut.
- Suunnittelu ja toteuttamisen urakoinnit kilpailutetaan.
- Hankkeiden kustannukset maksetaan toteuttamisen aikana valtion varoista.



# Investointituki 50%

- Alueelliset tiehankkeet, peruskuivatus ja salaojitukset
- Edellytyksenä, että tie-/ojitushanke on alueellinen, tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatima ja välttämätön
- Hankkeet maksetaan toimituksen aikana valtion varoin
- Kustannusten takaisinperintä alkaa toisena vuonna toimituksen lopettamisesta (takaisinperintäpäätöksestä)
  - Korke alkaa heti takaisinperintäpäätöksestä
  - Lyhennys 12 % osasuorituksina, josta korkoa 4 %, tai alle 1 000 € maksu kerralla

# Tilusjärjestelyn kustannukset maanomistajille

- Kiinteistötoimitusmaksu
  - Jakosuunnitelma laaditaan kokonaan valtion varoin
  - Maanomistajat vastaavat kustannuksista toteuttamisen osalta
  - Jaetaan maanomistajille hyödyn mukaan ja laskutetaan toimituksen lopettamisen jälkeen
- Maanomistajien väliset korvaukset
  - Pinta-alan muutoksista tai eri arvoisten maiden vaihtumisesta maksettava korvaus
  - Maksetaan toimituksen loppuvaiheessa
- Tie- ja ojitushankkeet
  - Teiden rakentamisesta, valtaojien kaivuusta/perkauksesta tai salaojituksesta aiheutuvat kustannukset
  - Valtion avustus 50 %
  - Tien käyttäjät, ojan kuivatusalueeseen kuuluvat ja ne joille salaojitetaan maksavat
  - Valtiokonttorin automaattisesti myöntämää lainaa, jonka voi maksaa heti toimituksen lopettamisen jälkeen tai lyhennyksinä

# ELYn maanosto

- ELY-keskus ostaa maata käytettäväksi vaihtomaana tilusjärjestelyssä
- Hankintameno-olettama 80 %, eli 20 % kauppahinnasta on veronalaista tuloa
  - (normaali hankintameno-olettama 40 %)
- Myyjä ja ELY-keskus tekevät kauppakirjan
- Myös luopuminen toimituksessa tilikorvausta vastaan on mahdollista
  - Hankintameno-olettama 80 %
  - Ei kauppakirjaa, lainhuutoa, varainsiirtoveroa eikä lohkomista
- Maita ei voi ”korvamerkitä”
  
- Maanhankinta on alkanut ja ensimmäiset kaupat molemmilta alueilta on tehty

# Toimitsijoiden valinta

# Toimitsijoiden valinta

- Maanomistajien edustajia
- Toimitsijat avustavat toimitusmiehiä mm. tie- ja ojitustarpeissa sekä niiden urakoiden kilpailutuksessa ja urakoitsijoiden valinnassa.
- 1-3 palaveria / vuosi
- Palaveriinkin osallistumisesta maksetaan kokouspalkkio

# Tilusjärjestelyn toimitsijat

## Toimitsijoiden palkkiot

- Päätoimitsijalle maksetaan kuukausikorvausta 50 €/kk hänen toimituksessa suorittamistaan tehtävistä. Korvauksen maksu aloitetaan, kun mukauttamishankkeiden toteuttaminen käynnistyy.
- Toimitsijoiden kokouksiin osallistumisesta maksetaan päätoimitsijalle sekä toimitsijoille kokouspalkkio 50 euroa/kokous.
- Edellä mainitut summat sisältävät mm. matkoista, puhelimen käytöstä ja postituksesta aiheutuneet kulut.

# Yhteystiedot

- Toimitusinsinööri Karvoskylä
  - Hermanni Hentunen 050 4499514
  - [hermanni.hentunen@maanmittauslaitos.fi](mailto:hermanni.hentunen@maanmittauslaitos.fi)
- Toimitusinsinööri Haapaperä
  - Hannu Oja 0400 677159
  - [Hannu.oja@maanmittauslaitos.fi](mailto:Hannu.oja@maanmittauslaitos.fi)
- Toimitusten nettisivut
- [www.maanmittauslaitos.fi/TN2022-699562](http://www.maanmittauslaitos.fi/TN2022-699562)
- [www.maanmittauslaitos.fi/TN2022-699563](http://www.maanmittauslaitos.fi/TN2022-699563)
  - Kokousmateriaalit ym.

Maanhankintavastaava Miikka Ketonen  
050 300 3279  
[miikka.ketonen@maanmittauslaitos.fi](mailto:miikka.ketonen@maanmittauslaitos.fi)

# Yhteiseen suuntaan

