



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Tilusjärjestelyt

Infotilaisuus Vehmaalla

4.4.2023



Pauli Savela ja Joel Pulkkinen, Maanmittauslaitos

# Taustaa

- Väylävirasto on suunnitellut Vehmaalle, Mynämäkeen ja Nousiaisiin rautatien tasoristeysten poistoja ja hakenut ratahankkeeseen liittyvää tilusjärjestelyä
  - Tämän ns. hanketilusjärjestelyn yhteydessä on pohdittu, olisiko alueen maanomistajilla kiinnostusta laajempaan, perinteiseen tilusjärjestelyyn
- Vehmaan MTK on pyytänyt Maanmittauslaitokselta infotilaisuutta vehmaalaisille viljelijöille tilusjärjestelyistä



# Mahdollisuus laajempiin tilusjärjestelyihin

- Maanmittauslaitos voi pitää maanomistajille ja viljelijöille infotilaisuuksia tilusjärjestelyistä
- Maanmittauslaitos voi tehdä pyynnöstä laajemman alueen tilusjärjestelyselvityksen
- Tilusjärjestelyselvityksessä selvitetään tilusjärjestelyn mahdollisuudet, hyödyt, kustannukset ja maanomistajien kannatus järjestelyyn
- Infotilaisuus ja tilusjärjestelyselvitys tehdään kokonaan valtion varoilla





**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Mitä tilusjärjestely on?

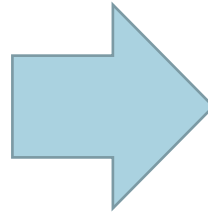
Joel Pulkkinen, Maanmittauslaitos

# Mitä tilusjärjestely on?

- Tilusjärjestely on maanomistajien hakema maanmittaustoimitus, jonka tarkoituksena on parantaa alueen maanomistajien ja viljelijöiden peltojen käyttöä
- Tilusjärjestelyn perusidea:
  - Tavoitteena on tuoda viljelijöiden peltolohkoja lähemmäksi talouskeskusta sekä kasvattaa viljelijöiden lohkokokoa
  - Lohkojen siirto toteutetaan vaihtamalla peltolohkoja tai niiden osia eri maanomistajien välillä



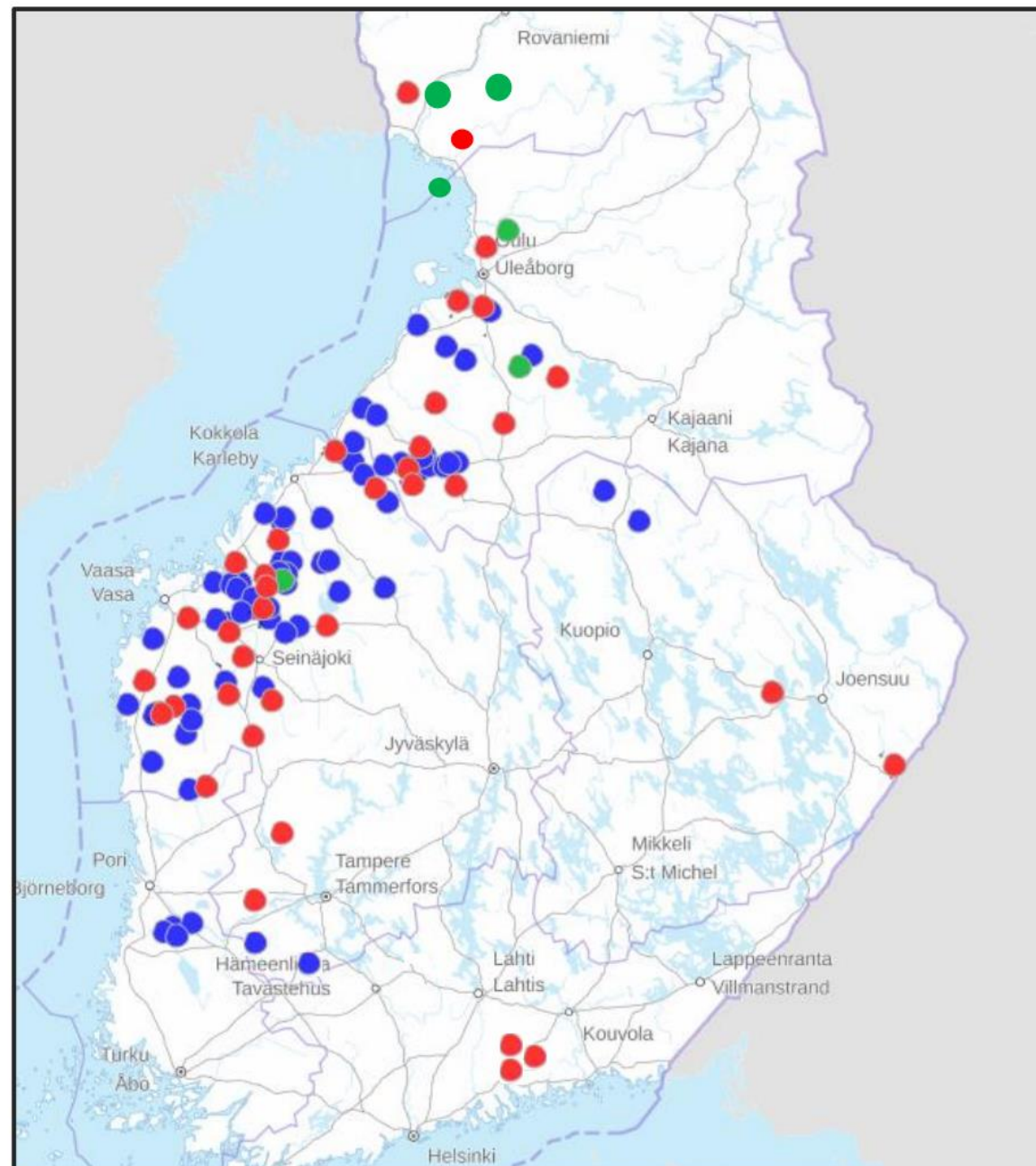
# Mitä tilusjärjestely on?



# TILUSJÄRJESTELYT KARTALLA

- Tilusjärjestely käynnissä
- Tilusjärjestely päättynyt
- Metsätilusjärjestely

- Tilusjärjestelyjä tehdään Suomessa vuosittain yhteensä noin 9000 peltohehtaaria
- Tällä hetkellä pelto- ja metsätilusjärjestelyjä on käynnissä 36 alueella, joiden yhteispinta-ala on 52 000 hehtaaria
- Lisäksi maanomistajien aloitteesta tilusjärjestelymahdollisuuksia selvitetään 13 alueella, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 35 000 ha



# 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)
  - Lohkojen keskikoko on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana n. 5 %
  - 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 %
- Maanmittauslaitoksen rooli on kuljettaa maanomistajat tilusjärjestelyn prosessin läpi siten, että
  - Maanomistajien toiveisiin vastataan mahdollisimman hyvin ja puolueettomasti
  - Tilusjärjestelyn hyödyt yhteiskunnalle ovat suuremmat kuin sen kustannukset
  - Tilusjärjestelystä saataisiin mahdollisimman isot hyödyt viljelyyn





# Miten aloitetaan?

- Ennen tilusjärjestelyn aloittamista alueelle tehdään maanomistajille maksuton tilusjärjestelyselvitys
  - Viljelijät hakevat selvitystä Maanmittauslaitokselta
  - Selvitetään maanomistus- ja maanvuokraustilanne sekä viljelijöiden tuotantosuunnat
  - Maanomistajien haastatteluissa:
    - selvitetään maanmyyntihalukkuus
    - selvitetään hankkeen kannatus
    - selvitetään maanomistajien ja viljelijöiden toiveet ja kiinnostukset eri alueisiin
  - Selvitetään taloudellinen kannattavuus kustannus- ja hyötylaskennan avulla
  - Jos todetaan, että tilusjärjestelylle olisi edellytyksiä, niin samalla voidaan jo hahmotella uutta tilusjärjestystä



# Miten aloitetaan?

- Selvityksen aikana selvitetään, onko alueella halukkaita pellostä tai metsästä luopuvia maanomistajia
  - Jos tilusjärjestelyn kannalta olennaiselta alueelta löytyy sopiva maanomistajan myymä maa-alue, voi valtio ostaa sen tilusjärjestelyn käyttöön
    - Veroetu: myyjä hyötyy alhaisempaa verona valtiolle myytäessä 12 % kauppahinnasta
- Tilusjärjestely voidaan suorittaa, jos:
  - Tilusjärjestelystä saatava hyöty on kustannuksia ja haittoja suurempi
  - Tilusjärjestelyllä voidaan parantaa kiinteistöjaotusta
  - Tilusjärjestelylle on vahva kannatus (toimitushakemus)
- Tilusjärjestelyhankkeen alueen on oltava tarkoituksenmukainen kokonaisuus
  - Yleensä kooltaan noin 100 - 1500 hehtaaria
  - Tilusjärjestelyssä voi olla mukana niin peltoa kuin metsääkin



# Miten maat jaetaan?

- Uuden tilussijoituksen lähtökohtana on maanomistajien tarpeet
  - Maanomistajien kuuleminen on keskeisessä roolissa
  - Maanomistajien ja viljelijöiden aktiivinen mukanaolo on toivottavaa hyvän lopputuloksen saamiseksi
- Toimitusinsinööri haastattelee maanomistajia ja tekee heidän toiveidensa ja tarpeidensa pohjalta ensimmäisen jakosuunnitelmaehdotuksen
  - Viljelijöiden peltoala pyritään pitämään samana tai lisätään lisämaiden avulla toiveiden mukaisesti
- Lisäksi maanomistajat voivat tehdä keskenään jakosuunnitelmaa tukevia maanluovutus sopimuksia keskinäisiä tilikorvauksia vastaan (sis. veroedun)



# Miten maat jaetaan?

- Jakosuunnitelman ehdotuskierroksia järjestetään tarvittava määrä, joista maanomistajilta saadun palautteen pohjalta edetään lopulliseen jakosuunnitelmaan
  - Jakosuunnittelu on vuorovaikutusta maanomistajien kanssa
  - Tilanteissa, joissa maanomistajilla on eriävät mielipiteet tulevasta jaotuksesta, pyritään ensisijaisesti neuvotteluratkaisuihin
- Valtion tilusjärjestelyalueelta jo omistamaa tai järjestelyn yhteydessä ostamaa maata voidaan tilusjärjestelyssä jakaa korvausta vastaan maanomistajille jaon helpottamiseksi
- Kun tilusjärjestelyssä jaettavat maat liitetään saaja-kiinteistöön, ei tarvita maanomistajien välisiä vaihtokirjoja, eikä tule lohkomis- tai lainhuudatusvelvoitetta



# Miten jatketaan?

- Kun päätös maiden jakamisesta on tehty, voidaan keskittyä tilusjärjestelyn loppuosaan eli toteutukseen
- Toteutusvaiheessa tehdään mm.
  - Maastotyöt (pyykit tarkastetaan, uudet rajat merkataan)
  - Kiinteistöjen yhdistämiset
  - Tieoikeusasiat kuntoon
  - Lopullinen arviointi
  - Rekisteröinti kiinteistötietojärjestelmään yms.
  - Mahdolliset ojitustyöt (suunnittelu ja urakointi)
  - Korvaukset



# Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Tilusjärjestely eroaa perinteisistä maanmittaustoimituksista
  - Toimituksessa päätökset tekee toimitusmiehistö, joka koostuu toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä
  - Uskotut miehet ovat kokouksissa aina paikalla
  - Alussa asianosaisten joukosta valitaan toimitsijat
    - Toimitsijoiden (2-3 kpl) pääasiallinen tehtävä on avustaa toimitusmiehistöä
    - Toimivat linkkinä maanomistajien ja toimitusmiehistön välillä
  - Tilusjärjestelytoimituksen aikana pidetään useita toimituskokouksia
    - Koko prosessi kestää yleensä tilusjärjestelyn koosta riippuen noin 2 - 5 vuotta



# Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Toimituksessa tehdään useita eri päätöksiä eri kokouksissa
  - Muutoksenhakumahdollisuuksia on useita, koska päätökset saattavat laillistua eri aikoihin
- Tilusjärjestelyssä keskeisessä roolissa ovat kokonaisuus ja tarkoituksenmukaisuus
- Tilusjärjestelytoiminnasta on säädetty kiinteistönmuodostamislain 9. luvussa
- Tilusjärjestelyalueen kaikki pellot eivät vaihdu, vaan yleensä vaihdot koskevat noin 30 % alueen pelloista
  - Alueella voi olla myös maanomistajia, joille ei tule mitään muutoksia tai joille tulee hyvin vähäisiä muutoksia



# Tilusjärjestelyn erityispiirteitä

- Tilusjärjestelyn yhteydessä viljelijän hallintaan tulleita korvauskelvottomia peltoaloja on mahdollista saada korvauskelpoiseksi enintään viiteen hehtaarin asti.
- Tilusjärjestelyt on mainittu vapaaehtoisena varantoperusteena valtioneuvoston asetuksessa 59/2015 (5 §).
- Lisätietoa:  
<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2022/viljelijat-ukijarjestelman-huomioonottamisesta>





# Peltojen arviointi

- Arvioinnin pohjalla on kauppahintatutkimuksen tuloksena saatu alueen peltojen keskihinta
- Arviointitapa on usein tilusjärjestelykohtaista
  - joskus asianosaisten kanssa päästään hinnoista yhteisymmärrykseen aika pian ja pienellä tutkimisella, mutta arviointi voidaan tehdä myös yksityiskohtaisemmin
- Toimitsijoilla voi olla rooli arvioinnissa ja/tai voidaan myös käyttää ulkopuolista arvioijaa



# Peltojen arviointi

- Tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa peltojen arviointiin tilusjärjestelyssä:
  - viljavuusanalyysi/maaperänäytteet:
    - kalkitustarve (ph-arvo, happamuus)
    - maalaji (kivennäis- (mm. savi), suo- ja turvemaat)
  - ojitus:
    - avo-ojat vs. salaojat (ikä)
    - rajaojat, valtaojat (putkitus ja perkaus)
  - pellon muoto
  - sijainti (yhdistettävyyys, kulkeminen)
  - rannan viereisyys
  - mäkisyys ja kivisyys
  - metsäsaarekkeet
  - mäen/metsän varjostus



# Peltojen arviointi

- Useimmiten peltojen arvioinnissa muodostetaan hintaluokat
  - esim. I, II ja III (euromääräiset / ha), joiden sisällä on vielä salaojitetut ja avo-ojitetut alaluokat
- Peltolohko voidaan arvioida tarvittaessa monessa osassa
- Toimitusmiehistö tekee päätöksen peltojen arvioinnista
- Arvojen erot tasataan maanomistajien keskinäisin korvauksin



# Kustannukset

- Tilusjärjestelystä maanomistajille koituvat kustannukset voidaan jakaa kolmeen osaan
  - Korvaukset vaihtuvien lohkojen vaihdoista (+/-) arvoerojen mukaan
    - Arvojen erot tasataan maanomistajien keskinäisin korvauksin
  - Toimituskustannukset
    - Kustannukset ositellaan maanomistajien kesken suhteessa saatuun hyötyyn (esim. yhdistämiset, halkominen yms.)
  - Kuivatushankkeen kustannukset
    - Valtio kustantaa toteutuneista kustannuksista 50 %
- Tilusjärjestelyn suunnittelu (n. 75 % koko hankkeesta) on maanomistajille ilmaista ja vasta tilusjärjestelyn toteutus / loppuvaihe maksaa
- Peltojen vaihdot toteutetaan tilusjärjestelyssä siten, että
  - ei koidu varainsiirtoveroseuraamuksia
  - ei koidu lohkomisia eikä lainhuutokuluja



# Tie- ja kuivatustyöt tilusjärjestelyissä

- Jos maanomistajilla on kiinnostusta, voidaan tilusjärjestelyn yhteydessä
  - toteuttaa peruskuivatustöitä eli:
    - valtaojien perkauksia, siirtoja tai putkituksia (max. Ø 400 mm)
    - peltojen salaojituksia
  - rakentaa viljelysteitä
- Maanmittauslaitos hallinnoi peruskuivatusprojektit
  - Kuivatussuunnittelu ja urakointi
  - Tilusjärjestelyn osakaskunta kilpailuttaa ojitussuunnittelun ja urakoinnin toimitusinsinöörin ohjauksessa
- Valtio maksaa tilusjärjestelyn kuivatuskustannukset ensin ja myöhemmin viljelijöiltä peritään takaisin 50 % kustannuksista



# Vesiensuojelu: Kosteikot ja turvemaat tilusjärjestelyissä

- Maatilatalouden kehittämisrahasto (MAKERA) on valtuuttanut vaihtamaan tilusjärjestelyissä hyvää peltoa maatalouskäytössä olevaan potentiaaliseen kosteikkoon tai turvepeltoon
- MAKERA on valmis ottamaan vaihdossa mahdollisesti tulevan tappion
- Valtioneuvoston selonteko maankäyttösektorin ilmastosuunnitelmasta:
  - <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164301>





**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Tilusjärjestelyn mahdollisuudet Vehmaalla

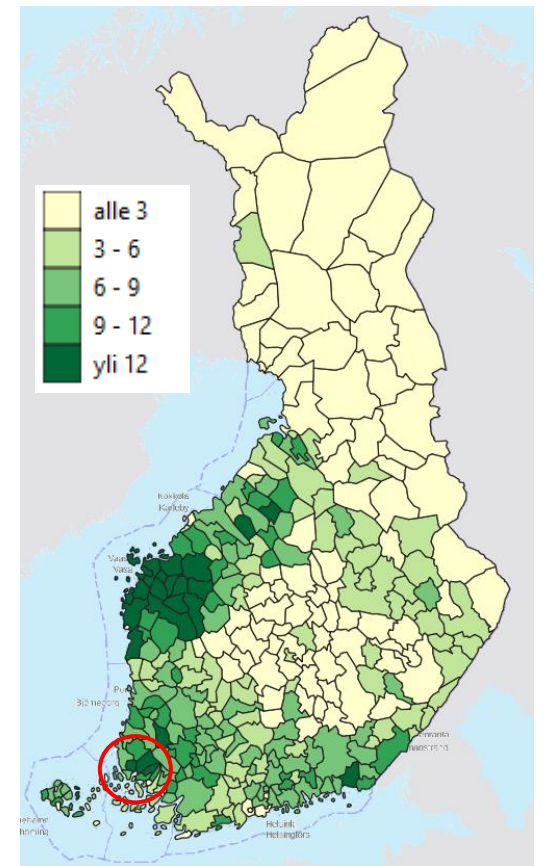
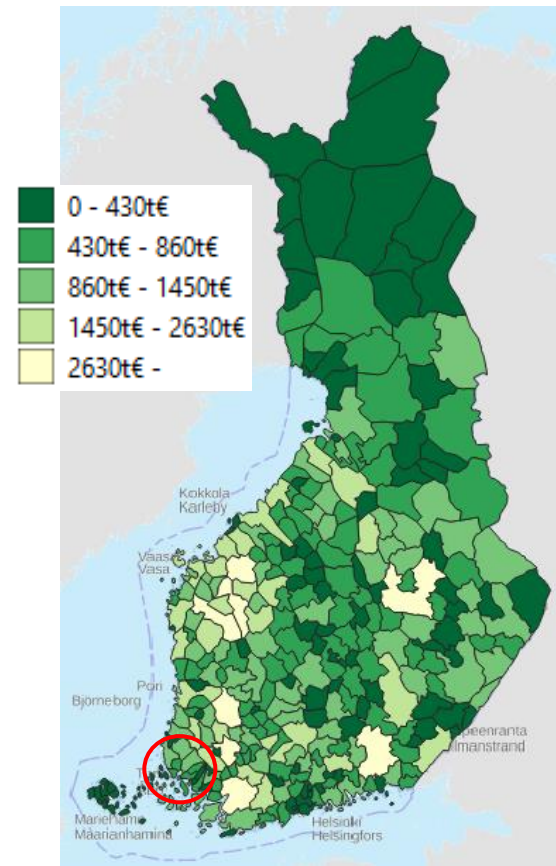
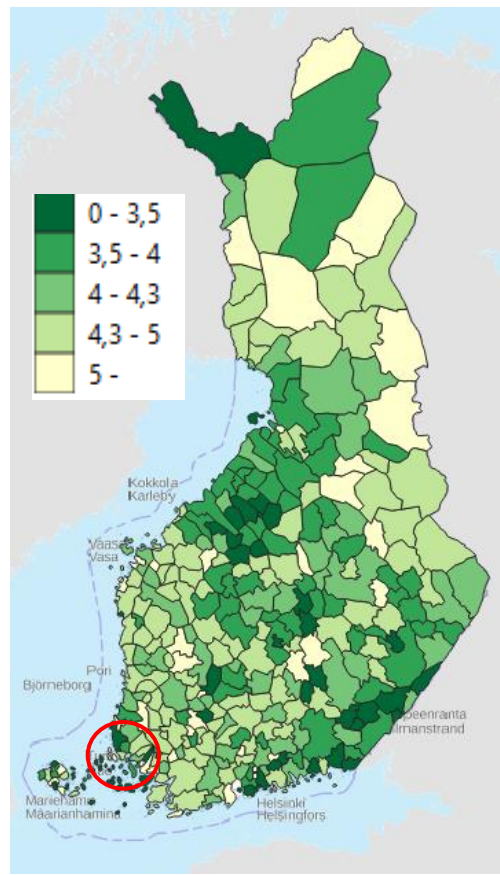
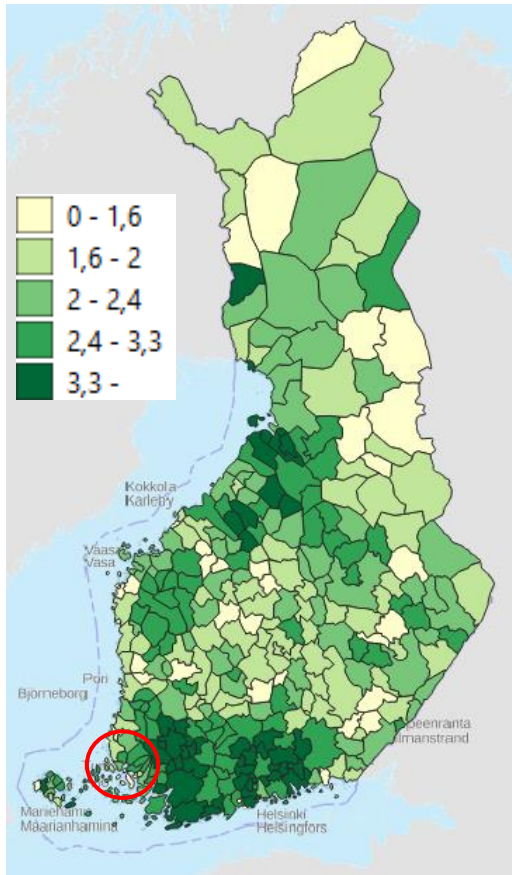
*Lähde: Suomen peltojen kiinteistörakenneselvitys  
PEKIRA (Maanmittauslaitos, 2020)*

Joel Pulkkinen, Maanmittauslaitos



# Tilusrakenteista valtakunnan tasolla

Viljelijälohkokoko (ha)    Talouskeskusetäisyys (km)    Tilusrakennehaitta (€/v)    Kasvupotentiaali (%)



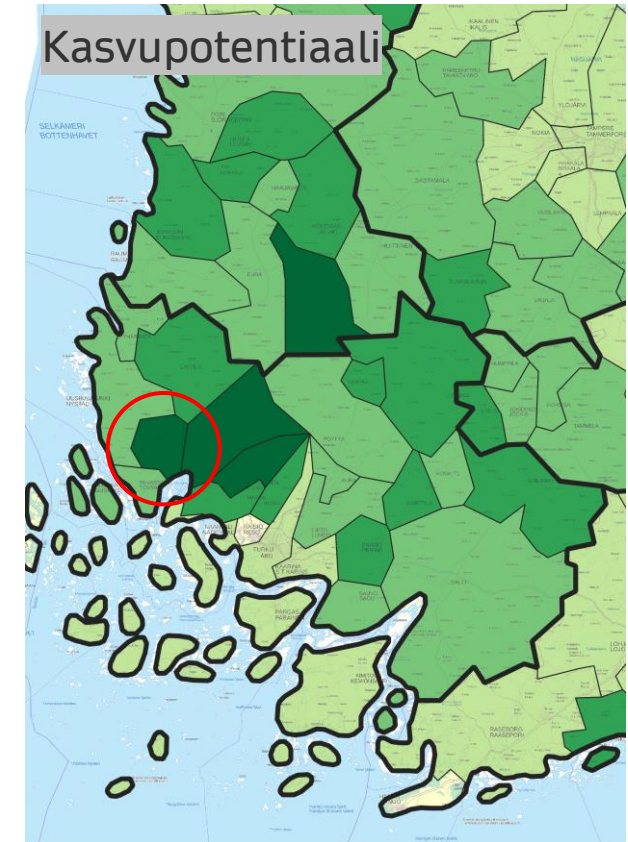
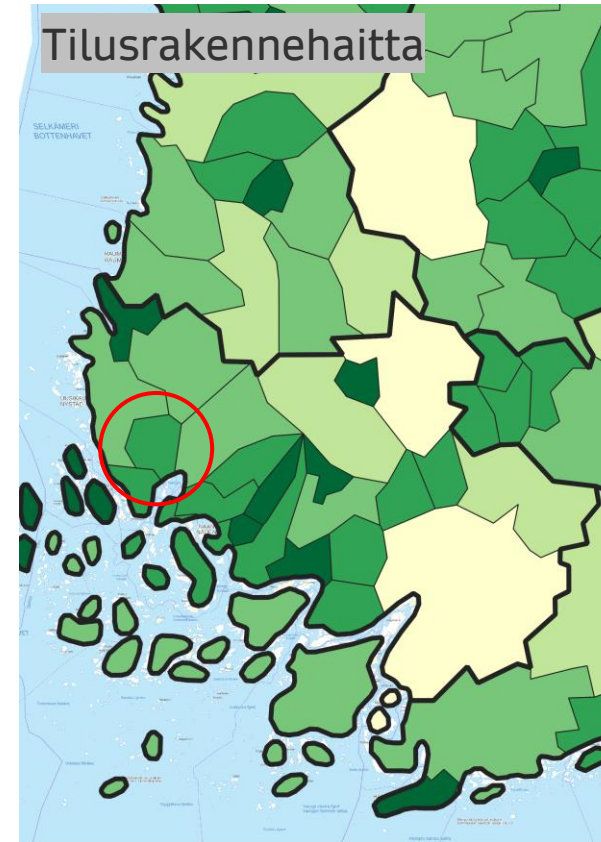
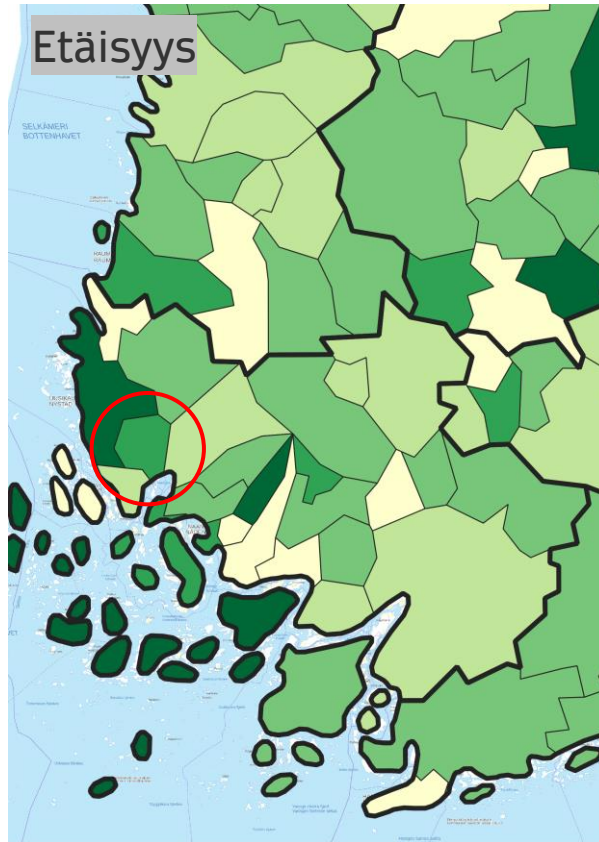
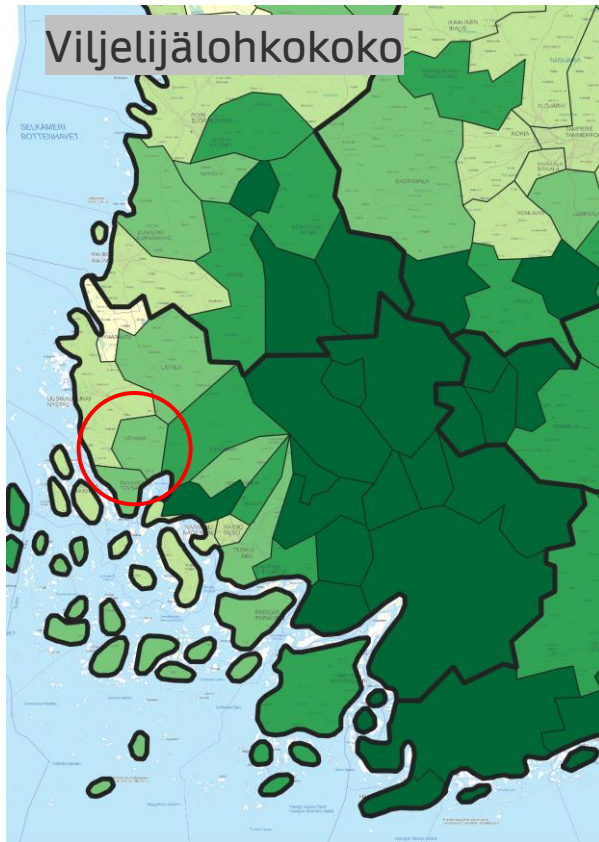
Heikompi



Parempi



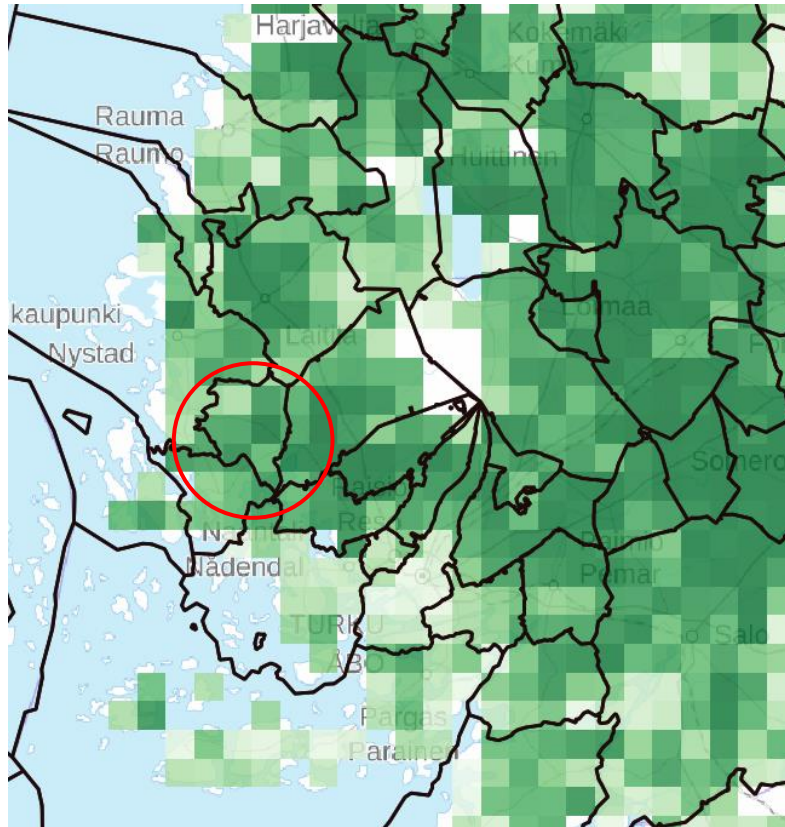
# Varsinais-Suomen yleistilanne



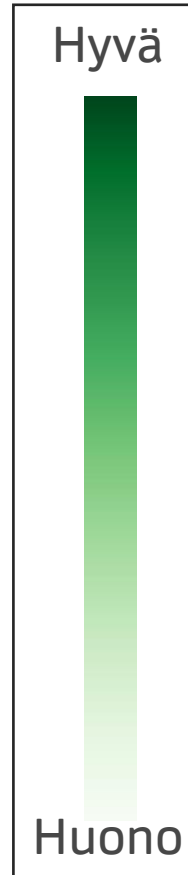
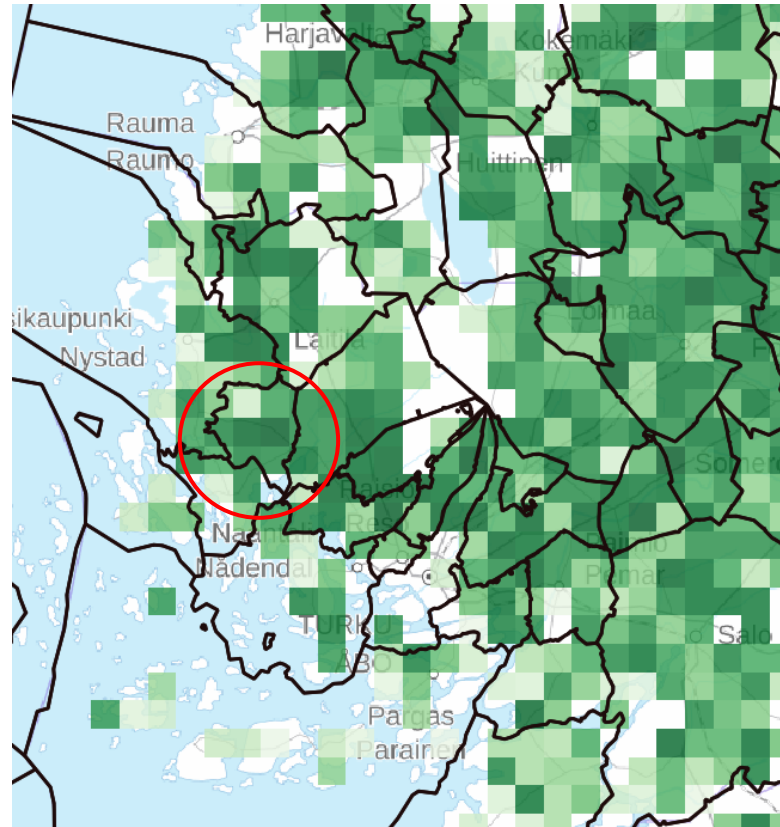
	Peltoala	Viljelijälohkokoko ka. / med.	Etäisyys	Haitta	Kasvupotentiaali
Vehmaa	6000 ha	3,16 / 1,63 ha	4,18 / 2,01 km	2 000 000 € / v	12,9 %
Varsinais-Suomi	10 800 ha	4,01 / 2,20 ha	4,47 / 1,95 km	1 200 000 € / v	8,2 %
Koko Suomi		3,18 / 1,79 ha	4,30 / 2,04 km		

# Varsinais-Suomen tilanne

Lohkokoon kasvupotentiaali

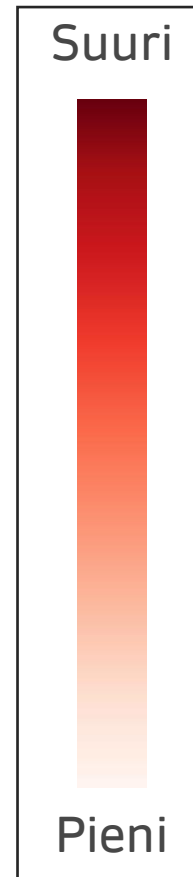
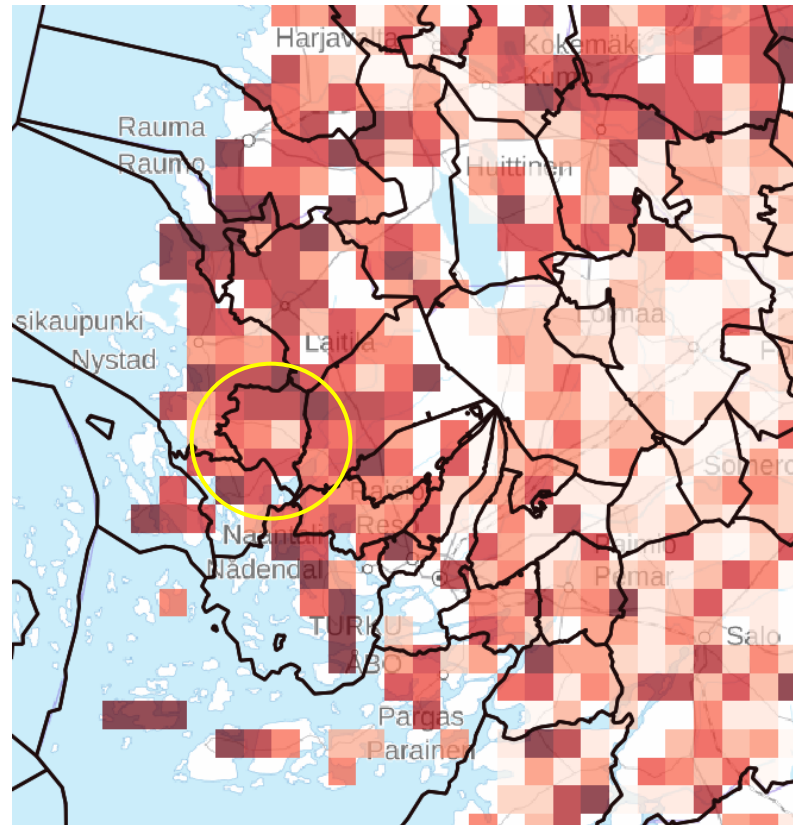


Maatilan kehittämispotentiaali

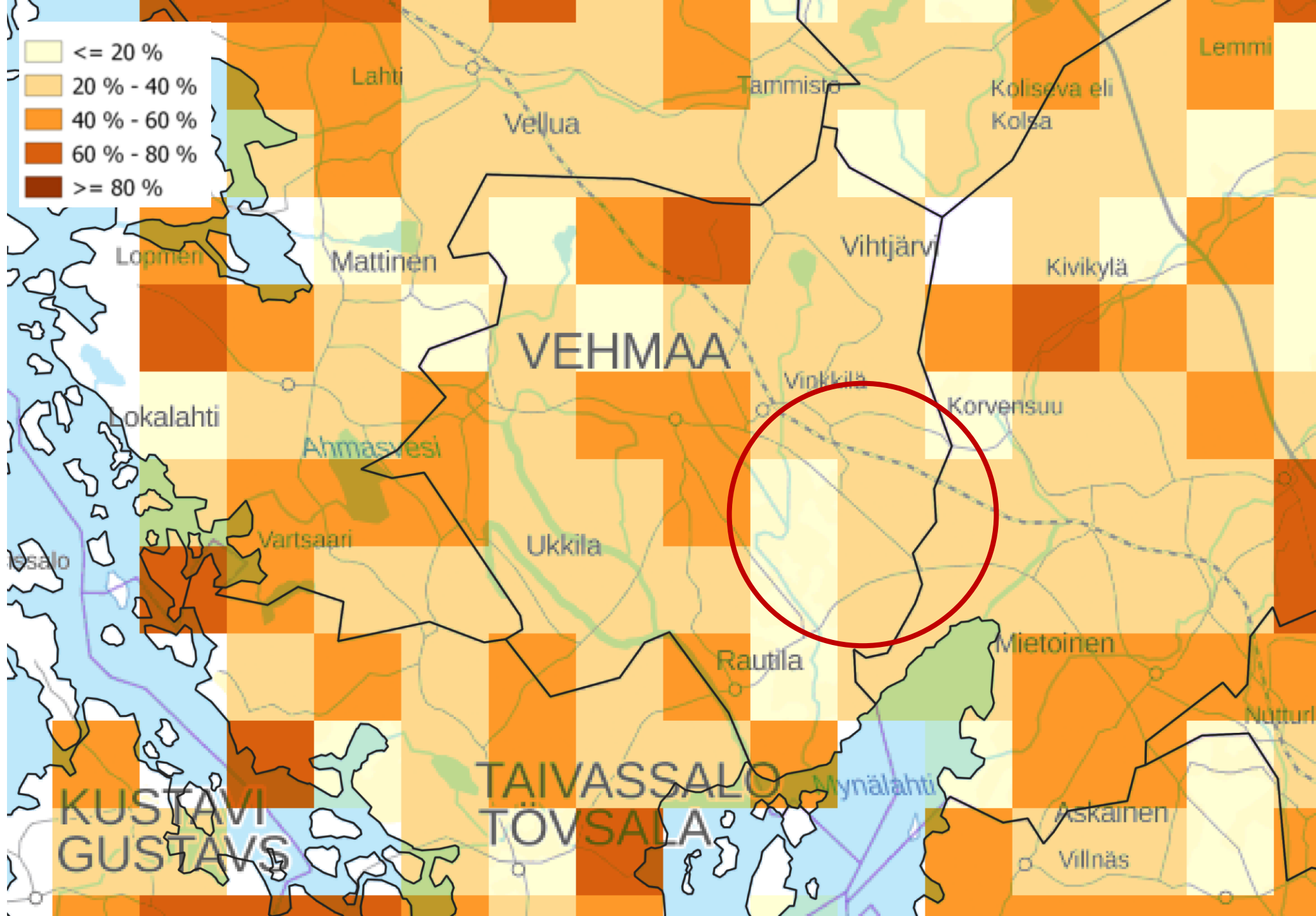
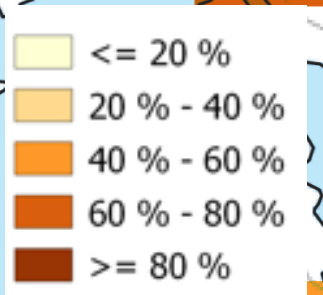


# Varsinais-Suomen tilanne

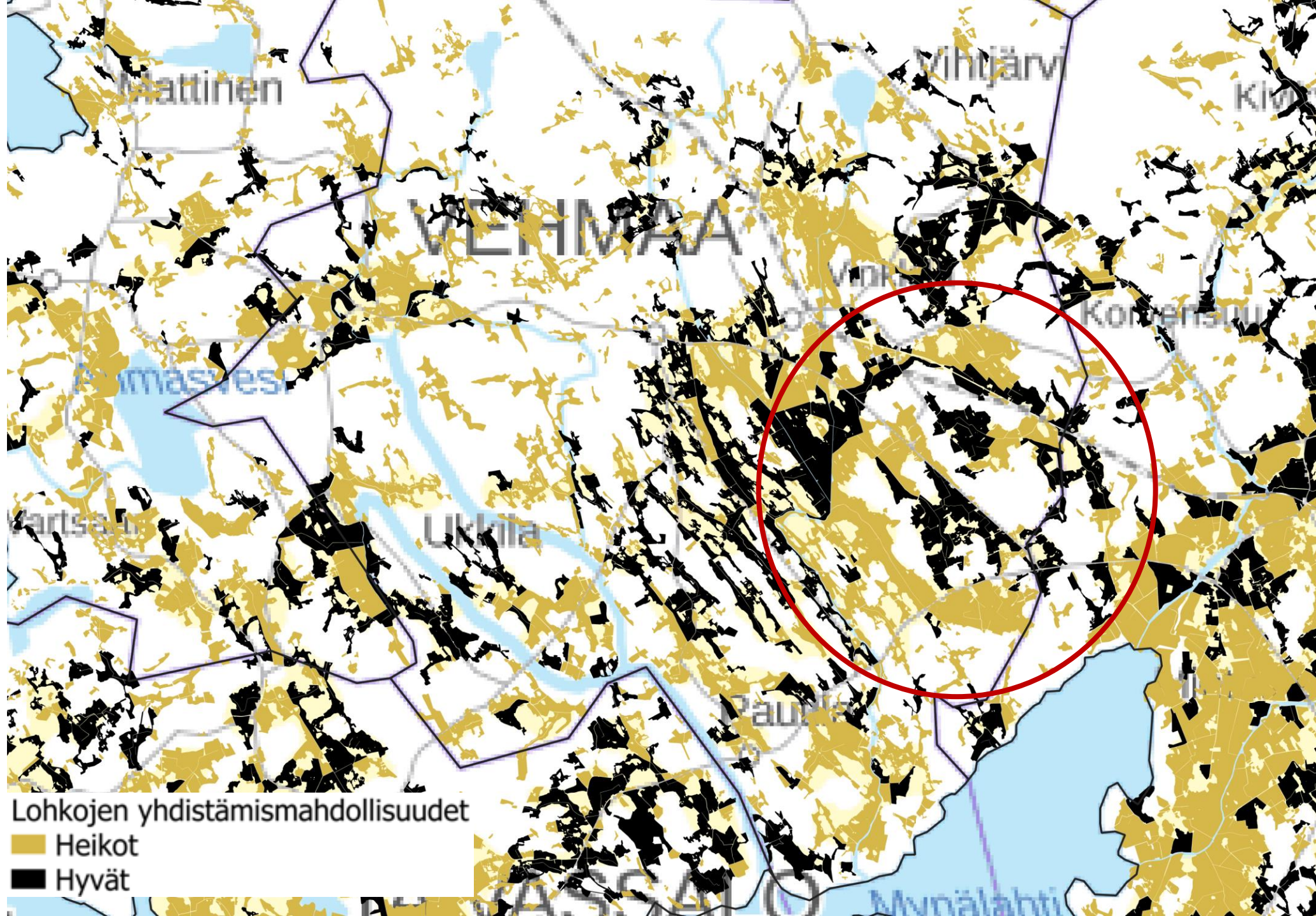
Tilusrakennehaitta



# Peltojen vuokraus- aste Vehmaalla



Lohkojen  
yhdistämis-  
mahdolli-  
suudet  
Vehmaalla

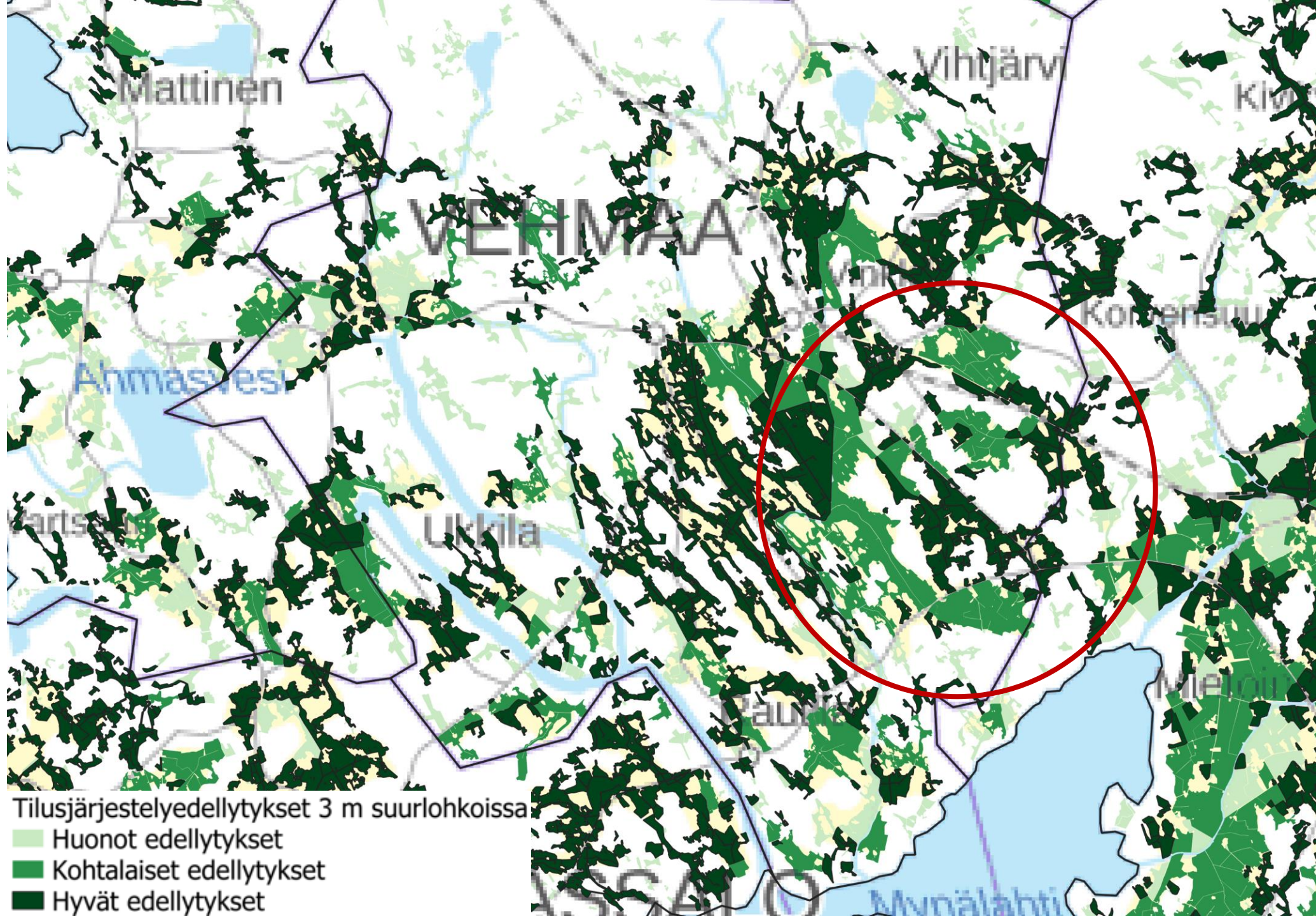


Lohkojen yhdistämismahdollisuudet

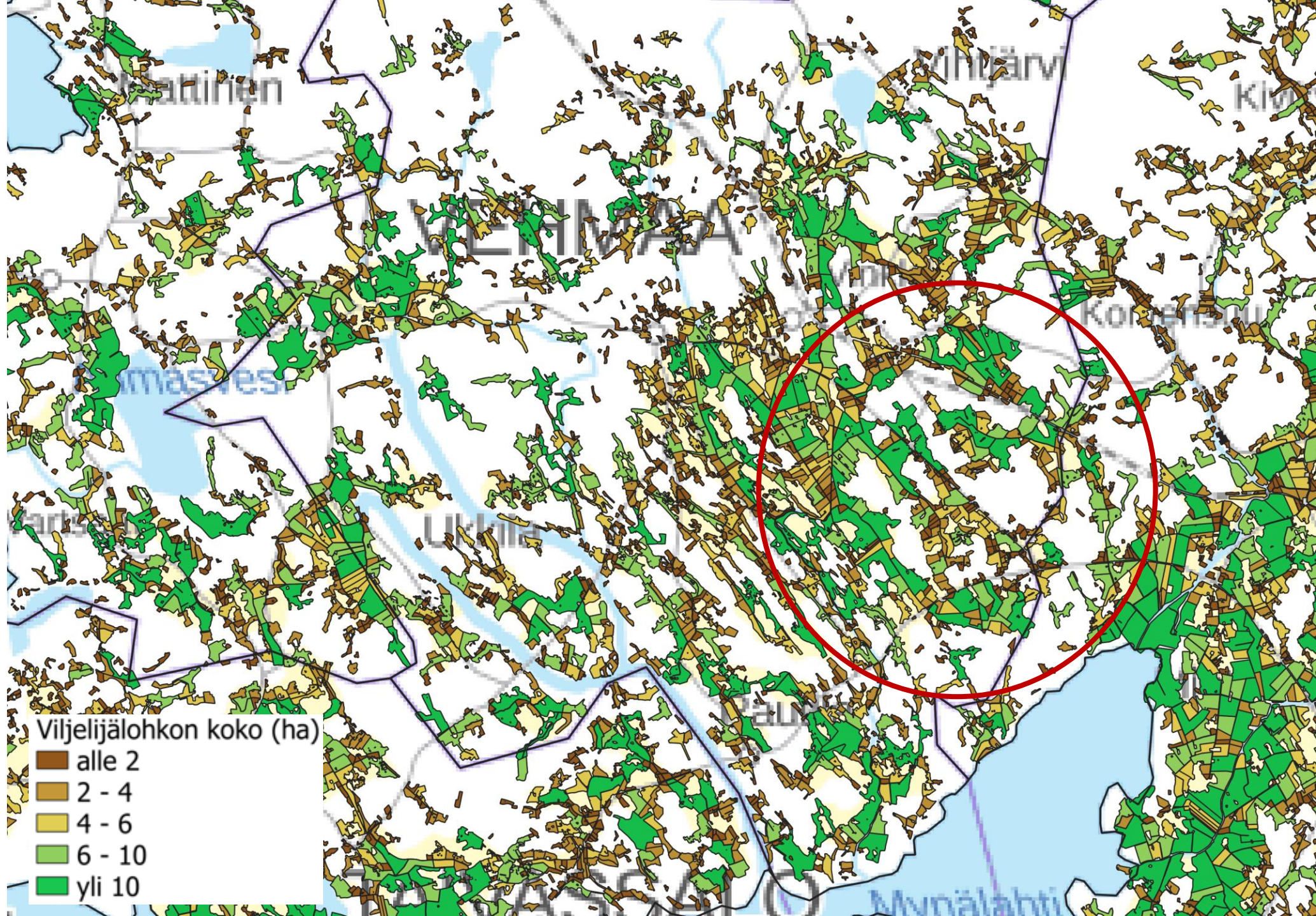
■ Heikot

■ Hyvät

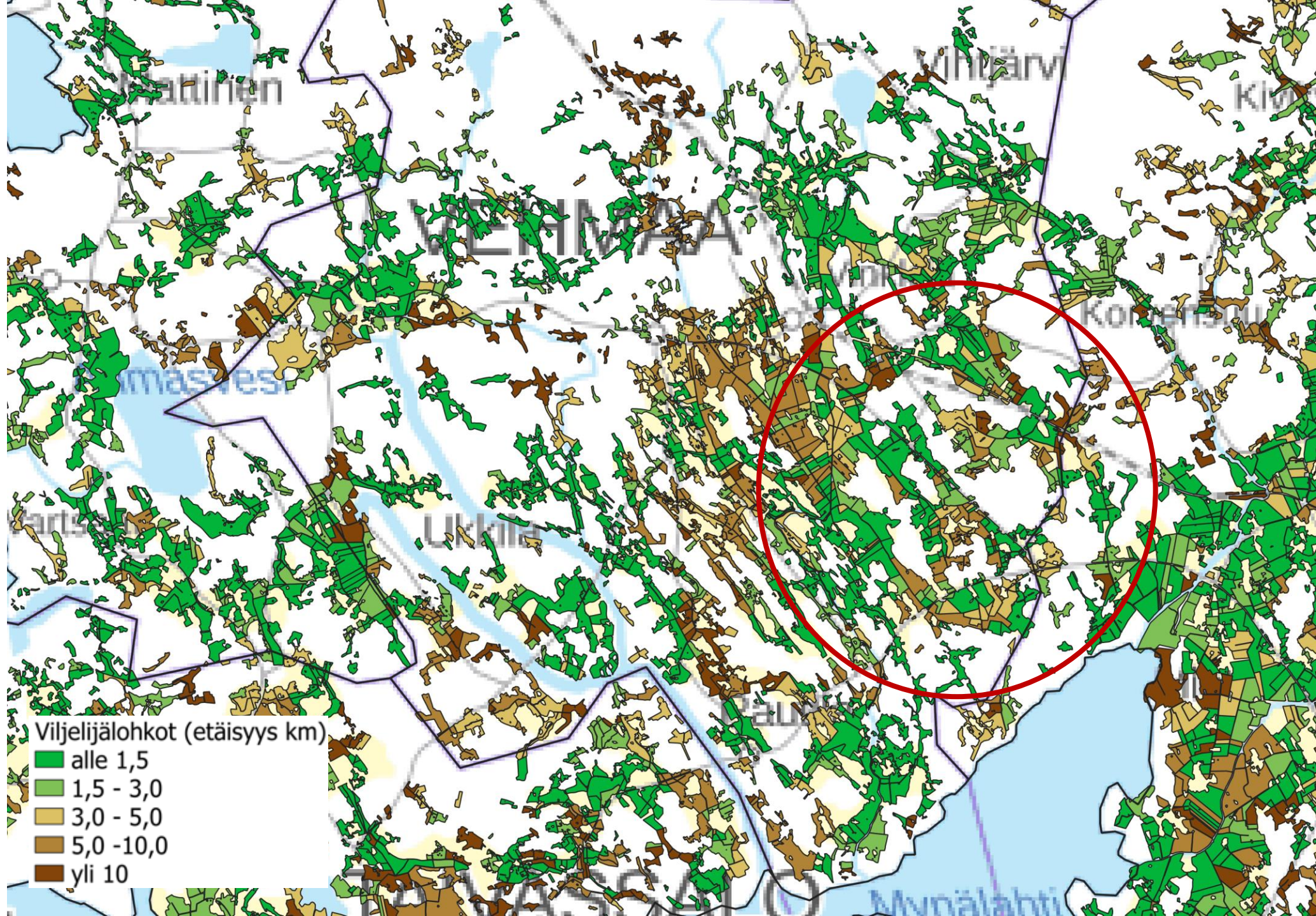
Tilusraken-  
teen paranta-  
mismahdolti-  
suudet  
Vehmaalla



# Viljelijä- lohkon koko Vehmaalla



# Viljelijä- lohkon etäisyys Vehmaalla





# Miksi mukaan tilusjärjestelyyn?

- Tilusjärjestely on investointi tulevaisuuteen
- Sopii niin aktiiviviljelijöille, perikunnille, eläkeläisille, sivutoimisille viljelijöille jne.
- Kaikki tuotantosuunnat otetaan huomioon
- Alue säilyy elinvoimaisena ja kehittyy – positiivinen vire kaikille
- Taataan jatkuvuus maatiloilla
  - Isommat lohkot
  - Pellot saa vuokrattua jatkossakin
  - Peltojen arvo säilyy ja kasvaa
  - Kuivatus ja tiestö on oltava kunnossa ilman tilusjärjestelyäkin, se ei ole ylimääräinen kustannus
- Liikenneturvallisuus paranee
- Ilmastohyödyt → Ympäristön kuormittuminen vähentyy
- Edistetään elintarvikeomavaraisuutta ja huoltovarmuutta
- Mahdollista vaihtaa peltoa metsään tai toisin päin
- 12% veroetu tilusjärjestelyssä maata luovutettaessa ja myytäessä



# Kiinnostuitko? Hae tilusjärjestelyselvitystä

- **Keskustele muiden alueen maanomistajien kesken**  
→ tehkää yhdessä selvityshakemus Maanmittauslaitokselle  
(vähintään viisi maanomistajaa, 28.4.2023 mennessä)
- **Selvitys on maksuton** maanomistajille
- Selvitykseen kuuluvissa maanomistajahaastatteluissa
  - Selvitetään alueen nykytilanne
  - **Tutkitaan mahdollisuudet** peltojen vaihtoihin ja maan myyntihalukkuuteen sekä selvitetään maanomistajien lisämaan tarve
  - Selvitetään, **onko tilusjärjestelyllä kannatusta** maanomistajien keskuudessa ja millaisen tilusjärjestelyn maanomistajat haluavat
- Selvityksessä arvioidaan mahdollisen tilusjärjestelyn kustannukset ja hyödyt
- Ennen tilusjärjestelytoimituksen alkamista **maanomistajat itse päättävät**, hakevatko he varsinaista tilusjärjestelyä





# KIITOS!

## Lisätietoa tilusjärjestelyistä

- Tilaisuudessa saatavilla paperisia esitteitä
- MML:n tilusjärjestelyistä kertova esittelyvideo sekä lisätietoa tilusjärjestelyistä löytyvät:
  - <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittauspalvelut/tilusjarjestely>
- MML:n ”Usein kysytyt kysymykset” – sivustolta löytyy tietopaketti tilusjärjestelystä:
  - <https://www.maanmittauslaitos.fi/ukk>

# KYSYMYKSET & KESKUSTELU

