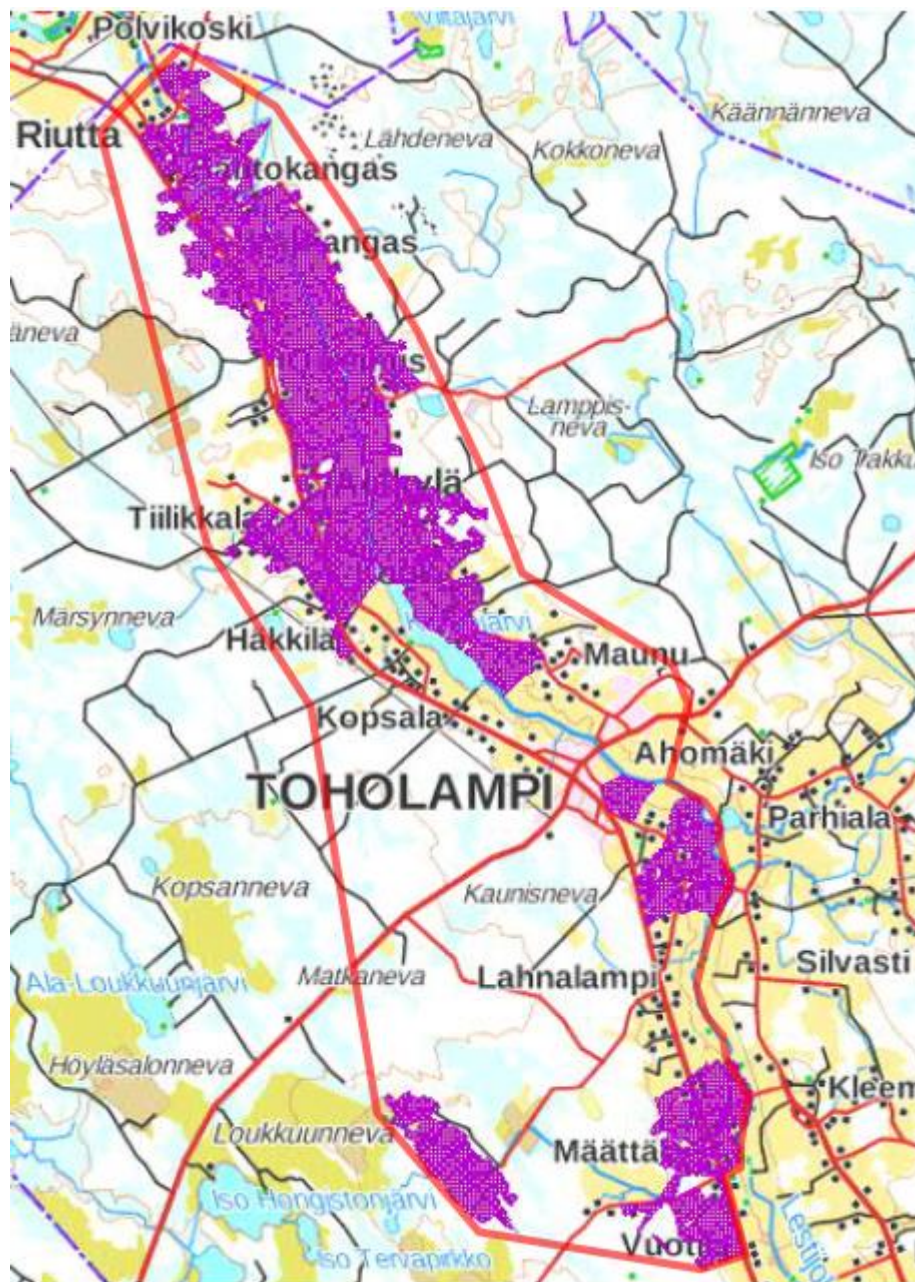


Tilusjärjestelyselvitys

Toholammin kunnan pohjoisosa

8.10.2019



Tilusjärjestelyt

SISÄLTÖ

1 Kohdealue.....	3
2 Tilusjärjestelyselvityksen eteneminen	3
3 Arvio tilusjärjestelyn vaikutuksista	4
3.1 Vaikutukset kiinteistörakenteeseen.....	4
3.2 Maatilataloudelliset vaikutukset	5
3.3 Liikennevaikutukset	6
3.4 Kuivatustöiden vaikutukset alueellisessa tilusjärjestelyssä	6
3.5 Ekologiset vaikutukset	6
3.6 Sosiaaliset ja aluetaloudelliset vaikutukset	7
4 Tilusjärjestelyn kannatus ja kannattavuus	7
4.1 Tilusjärjestelyn kustannukset	8
4.2 Tilusjärjestelyn hyödyt	8
4.3 Yhteenveto tilusjärjestelyn kannattavuudesta	9
5 Yhteenveto	9

Maanomistajia haastateltiin ensimmäisen kerran helmikuussa 2018, jolloin haastateltiin 12 maanomistajaa, jotka olivat ilmoittaneet kiinnostuksensa tilusjärjestelyyn jo ensimmäisen vuoden 2014 tilaisuuden jälkeen. Maaliskuussa 2018 haastateltiin Loukkuunjärven maanomistajia, joista mielipiteensä ilmoitti 11 maanomistajaa aikaisemmin haastateltujen lisäksi. Helmikuussa 2019 pidetyn tiedotustilaisuuden jälkeen kutsuttiin haastatteluun Lestijokivarren alueella maata omistavat aktiiviviljelijät. 34:stä haastatteluun kutsutuista mielipiteitä saatiin 23:lta maanomistajalta.

Syyskuussa 2019 lähetettiin vielä kysely niille selvitysalueen maanomistajille, jotka eivät olleet ilmoittaneet kantaansa tilusjärjestelytarpeeseen siihen mennessä. Tilusjärjestelytarpeen lisäksi tiedusteltiin kiinnostusta pellon myyntiin valtiolle. Kirjeitä lähetettiin 90:lle maanomistajalle. Vastauksia saatiin 26.

Maanomistajahaastattelujen perusteella on tarkasteltu tilusjärjestelyn mahdollisuuksia ja sillä saavutettavia hyötyjä tarkemmin sellaisella alueella, jossa on todennäköisimmin muutosmahdollisuuksia ja mahdollisimman paljon järjestelystä kiinnostuneiden tiluksia. Tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi järjestelyä olisi pystyttävä tekemään pääosin alueellisena.

Tilusjärjestelyselvitystä esiteltiin Toholammin kunnantalolla pidetyssä esittelytilaisuudessa 7.10.2019. Paikalla oli 16 maanomistajaa. Tilaisuudessa viisi maanomistajaa allekirjoitti tilusjärjestelyhakemuksen. Jo aikaisemmin hakemuksen tilusjärjestelyyn oli allekirjoittanut kuusi maanomistajaa.

3 Arvio tilusjärjestelyn vaikutuksista

3.1 Vaikutukset kiinteistörakenteeseen

Koko alueen peltojen keskimääräinen lohkokoko on 3,26 hehtaaria ja talouskeskettäisyys 1,67 kilometriä. Alueella on nauhamaista rakennetta, jossa tontit ovat Lestijoen molemmin puolin olevien teiden varressa ja palstat ulottuvat tiestä jonnekin. Näillä ja tiiviimmin rakennetuilla alueilla järjestelymahdollisuudet ovat vähäiset, mutta selvitysalueella on paljon peltoja, joita voidaan järjestellä.

Lestijokivarren alueella tarkempi selvitys kohdistettiin noin 780 ha peltoalueelle, jossa kevään 2019 maanomistajakuulemisen perusteella kiinnostus ja mahdollisuudet järjestelyyn ovat keskimääräistä paremmat. Tällä alueella keskimääräinen lohkokoko on 3,77 ha. Tilusjärjestelyselvityksen perusteella keskimääräistä lohkokokoa voitaisiin kasvattaa 7,67 hehtaariin (+103 %). Keskimääräistä talouskeskettäisyyttä ei tarkastellulla alueella voida merkittävästi lyhentää. Alueella vaihtuisi peltoa 340 ha, eli noin 43 %.

Nykytila ja muutosmahdollisuudet selvitettiin tarkemmin myös erillään olevalla Loukkuunjärven järvikuvion alueella, jossa on peltoa 148 ha. Loukkuunjärvellä keskimääräinen lohkokoko on 2,7 ha, mikä voitaisiin saada kohtalaisestikin järjestelemällä 4,9 hehtaariin (+81 %). Vaihtuvaa peltoa olisi 44 ha, eli noin 30 %. Myös keskikoon kaksinkertaistaminen on mahdollista, jos maanomistajat ovat valmiita isompiin muutoksiin.

Vuonna 2014 tehdyn alustavan selvityksen perusteella koko alueella (siltoin noin 2850 ha), peltolohkojen keskikoko olisi mahdollista kasvattaa 3,25 hehtaaria 5,15 hehtaariin, eli + 57 %.

Syyskuun 2019 maanomistajakyselyn perusteella kiinnostusta tilusten järjestelyyn on myös edellä mainittujen tarkemmin selvitettyjen alueiden ulkopuolella. Lisäksi ilmoitettu kiinnostus peltojen myyntiin valtiolle tilusjärjestelytarkoituksiin on tois-taiseksi pääasiassa em. alueiden ulkopuolella. Tämän perusteella tilusjärjestelyn alueeksi on tarkoituksenmukaista ottaa alkuvaiheessa laajempi noin 2000 ha alue. Alue tarkentuu jakosuunnittelun edetessä. Säilyviä alueita voi jäädä pois ja uusia alueita voidaan ottaa mukaan, jos jakosuunnittelmaneuvotteluissa löytyy vaihto-mahdollisuuksia.

Alkutilanteen tunnusluvut ja arvio muutosmahdollisuuksista alueen pohjoisosalla:

Taulukko 1a: Kiinteistörakenteen keskeiset tunnusluvut tilusjärjestelyselvityksen perusteella.

	Lohkokoko	Viljelyetäisyys	Lohkojen lukumäärä	Peltoala
Ennen tilusjärjestelyä	3,77	1,58	209	780
Tilusjärjestelyn jälkeen	7,67	1,56	101	780

Alkutilanteen tunnusluvut ja arvio muutosmahdollisuuksista Loukkunjärven alu-eella:

Taulukko 1b: Kiinteistörakenteen keskeiset tunnusluvut tilusjärjestelyselvityksen perusteella.

	Lohkokoko	Viljelyetäisyys	Lohkojen lukumäärä	Peltoala
Ennen tilusjärjestelyä	2,70	6,02	55	148
Tilusjärjestelyn jälkeen	4,89	5,44	30	148

3.2 Maatilataloudelliset vaikutukset

Taulukko 2: Tilusjärjestelyn arvioidut maatalousvaikutukset (pääomitus 30 v, 5 %).

Viljelykustannusten pieneneminen lohkojen koon kasvamisen johdosta, €	323 000
Kulkemiskustannusten pienentyminen lohkojen vähentymisen, talouskes-kusetäisyyden pienentymisen ja tieluokan parantumisen johdosta, €	210 000
Reunahaitan ja päällekkäislevityksen vähentyminen lohkojen ja reuna-aluei-den vähentymisen johdosta, €	13 000
Lannan levityksen kustannusten muutos lohkokoon muutoksen johdosta, €	93 000
Viljelykustannusten pienentyminen lohkojen muodon parantumisen joh-dosta, €	20 000
Tuottojen lisääntyminen tuotantosuuntien vaihtumisen johdosta, €	52 000

Tulokset perustuvat työtehoseuran aineistoihin ja Maanmittauslaitoksen arviointi ja korvaukset -tietovaraston tietoihin.

3.3 Liikennevaikutukset

Tilusjärjestely edistää sekä liikenteen sujuvuutta että liikenneturvallisuutta. Liikenteen sujuvuutta edistää erityisesti hitaan maatalousliikenteen pitkien kulkumatkojen vähentyminen ja lyhentymisen maantiellä. Liikenneturvallisuus paranee riskiohitusten vähentyessä.

Uuden tilussijoituksen vuoksi voitaisiin maantieltä poistaa arviolta 10 tarpeettomaksi jäävää maatalousliittymää.

Arviot euromääräisistä liikennevaikutuksista perustuvat liikenneviraston aineistoihin ja Maanmittauslaitoksen arviointi ja korvaukset -tietovaraston tietoihin.

Taulukko 3: Tilusjärjestelyn arvioidut liikennevaikutukset (pääomitus 30 v, 5 %)

Liikenteen sujuvuuden parantumisen kokonaishyöty, €	
Liikenneturvallisuuden parantumisen kokonaishyöty, €	8 966
Tasoristeyksen poistamisen kokonaishyöty (sujuvuus, turvallisuus & kunnossapitokustannukset), €	

3.4 Kuivatustöiden vaikutukset alueellisessa tilusjärjestelyssä

Taulukko 4: Tilusjärjestelyn kuivatustöiden arvioidut vaikutukset (pääomitus 30 v, 5 %)

Salaojituksen kokonaishyöty, €	205 942
Uudistus-/täydennyssalaojituksen kokonaishyöty, €	110 411
Perkaamisten kokonaishyöty, € (= perkaamisen kustannukset)	80 000
Putkitus mahdollistaa kiinteistörakenteen parantamisen ja vaikuttaa siten pääosaan maatalousvaikutuksista, erillistä vaikutusta sillä ei ole	-

Kuivatustöiden arvioidut hehtaari ja metrimäärät ilmenevät taulukosta 6.

3.5 Ekologiset vaikutukset

Peltolohkojen määrän vähentyessä merkittävästi, maatalousliikenne ja sen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt vähenevät. Viljelytoimenpiteet nopeutuvat suuremmilla lohkoilla, mikä myös pienentää päästöjä.

Haitalliset ekologiset vaikutukset pyritään minimoimaan ottamalla mm. valumavesien käsittely huomioon tilusjärjestelyssä.

Tilusjärjestelyssä otetaan huomioon maisema sekä luonnon monimuotoisuus ja niille aiheutuvat haitalliset vaikutukset pyritään minimoimaan. Tilusjärjestelyssä

tehtävät toimenpiteet pyritään suunnittelemaan niin, että kohdealueen peltomaisema paranee ja luonnon monimuotoisuus säilyy.

Taulukko 5: Tilusjärjestelyn arvioitu maatalousliikenteen vähentyminen ja ilmastohyöty.

Maatalousliikenteen suhteellinen vähentyminen, %	-15 %
Maatalousliikenteen vähentymisestä johtuva ilmastohyöty, € (30 v, 5 %)	19 500

3.6 Sosiaaliset ja aluetaloudelliset vaikutukset

Tilusjärjestelyn asiakaslähtöisyys luo hyvät edellytykset hankkeen onnistumiselle. Hankkeen hyvä kannatus ja mukana olevien viljelijöiden yksituumaisuus lisää yhteisöllisyyttä ja luo hyvän mahdollisuuden viljelijöiden yhteistoimintaan myös jatkossa.

Hankkeen toteuttamisvaihe työllistää paikallisia yrittäjiä ja urakoitsijoita. Parantunut tilusrakenne parantaa maatalojen kilpailukykyä. Tilojen parantuneen kannattavuuden ja tilakoon kasvun myötä tilojen investointikyky paranee. Maatalouden elinvoiman lisääntyminen vaikuttaa positiivisesti lähiympäristöön ja alueen työllisyyteen.

4 Tilusjärjestelyn kannatus ja kannattavuus

Maanomistajien kuulemisissa koko selvitysalueella 48 maanomistajaa piti tilusjärjestelyä tarpeellisenä tai mahdollisena ainakin joidenkin palstojensa osalta. Koko tarkastelualueella heidän omistuksessaan on noin 1465 ha, eli noin 47 % peltoalasta. Koko alueella 676 hehtaarin omistajat eivät pitäneet järjestelyä osaltaan tarpeellisenä. Peltoalasta heidän omistuksessa on 21 %. Noin 1009 ha, eli 32 % alasta ei ilmoittanut kantaansa. Pellon myyntiä valtiolle ilmoitti harkitsevansa 13 maanomistajaa noin 75 ha alalta.

Kohtalaisen yhtenäiseksi rajatulla noin 2000 ha alueella, jossa on selkeästi tilusjärjestelymahdollisuuksia ja kiinnostusta sekä järjestelyyn, että pellon myyntiin valtiolle tilusjärjestelyyn luovutettavaksi, järjestelystä kiinnostuneiden omistuksessa on 1107 ha, eli noin 54 % pinta-alasta.

Tilusjärjestelyn kannattavuus riippuu rahamääräisesti arvioitavissa olevien hyötyjen sekä tilusjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten keskinäisestä suhteesta. Lisäksi tilusjärjestelyn kannattavuuteen vaikuttavat muut ei-rahamääräisesti arvioitavissa olevat positiiviseksi ja/tai negatiiviseksi katsottavat vaikutukset, joita tilusjärjestelystä aiheutuu. Tässä yhteydessä rahamääräisesti on arvioitu tilusjärjestelyn maataloudelliset vaikutukset, liikennevaikutukset, ojitus yms. toimenpiteiden vaikutukset sekä ilmastovaikutukset.

4.1 Tilusjärjestelyn kustannukset

Taulukko 6: Tilusjärjestelyn arvioidut kustannukset (ALV 0 %).

Osavaikutus	Määrä	Suunniteltu
Tilusten järjestely	1200 ha	300 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset tiet	2 km	50 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset valtaojitukset	3,5 km	80 000 €
Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen vaatimat alueelliset mukauttamissalaojitukset	120 ha	400 000 €
YHTEENSÄ:		830 000 €

Mukauttamistoimenpiteiden kustannukset (ALV 24%) = 657 000 €.

Taulukko 7: Arvio maanomistajien kustannuksista (ALV 0 %)

Toimituskustannukset, €	100 000
Toimituskustannus / vaihtuva peltohehtaari, €	200
Maanomistajien maksuosuus mukauttamishankkeista, €	265 000
Muista hankkeista johtuvat kustannukset, €	
YHTEENSÄ:	365 000

4.2 Tilusjärjestelyn hyödyt

Taulukko 8: Tilusjärjestelyn arvioidut hyödyt.

Osavaikutus (€)	pääomitus (30 v, 5 %)	pääomitus (20 v, 5 %)
Maatilataloudelliset hyödyt	711 000	580 000
Liikennehyödyt	9 000	9 000
Kuivatushyödyt	396 000	336 000
Ympäristöhyödyt	20 000	16 000

Sosiaaliset ja aluetaloudelliset hyödyt		
YHTEENSÄ:	1 136 000	941 000

4.3 Yhteenveto tilusjärjestelyn kannattavuudesta

Taulukko 9: Tilusjärjestelyn arvioidut hyödyt ja kustannukset.

	pääomitus (30 v, 5 %)	pääomitus (20 v, 5 %)
Hyödyt yhteensä	1 136 000	941 000
Kustannukset yhteensä (ALV 0 %)	830 000	830 000
YHTEENSÄ	306 000	111 000

5 Yhteenveto

Tilusjärjestelyssä tavoitteena on tiluksia vaihtamalla parantaa tilussijoitusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä. Pienet ja huononmuotoiset peltolohkot pyritään yhdistämään tuotannon kannalta järkevän kokoisiksi ja muotoisiksi sekä sijainniltaan tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi. Tavoitteena on tehdä kiinteistöistä käyttökelpoisempia, alentaa maatalouden tuotantokustannuksia ja vähentää liikkumistarvetta. Tavoitteena on lisäksi parantaa alueen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta vähentämällä liikennöintitarvetta.

Toholammin pohjoisosan peltoalueen pääongelmia ovat alueen luontaisiin olosuhteisiin nähden nykyviljelyn tarpeisiin pieni lohkokoko ja tilusten pirstaleisuus ja etäisyys.

Alueella on kiinnostusta tilusten järjestelyyn ja tarkastelun perusteella on myös mahdollista saada positiivisia muutoksia tilusrakenteeseen. Alueella on jonkin verran riskiä ajoa ja on alueita, joilla palstat ovat luonnollisiin rajoihin nähden pieniä. Osalla alueesta palstat rajoittuvat yläosaltaan talouskeskuksiin ja alaosaltaan jokeen. Tällaisten lohkojen vaihtamismahdollisuudet ovat vähäiset. Tonttien väleissä olevia pieniä palstoja ei voida juuri suurentaa.

Sopivasti rajatuilla osa-alueilla on mahdollista kasvattaa palstakokoa. Tässä selvityksessä tarkemmin tarkastelu mahdollista järjestelyaluetta Lestijoen varrella ja erillistä Loukkuunjärven aluetta. Näiden alueiden perusteella on tehty arvio tilusjärjestelyn hyödyistä.

Tilusjärjestelytoimituksessa on vielä kuultava maanomistajien toivomukset peltolohkojen muutoksista ja mukautettava lopullista järjestelyaluetta maanomistajien näkemyksen ja muutosmahdollisuuksien mukaan. Selvityksessä saadun palautteen perusteella järjestelyn kannatus mahdollistaa tilusjärjestelyn toteuttamisen. Jotta järjestelyllä olisi tavoiteltavaa yhteiskunnallista vaikuttavuutta, tulee järjestelyyn saada kohtuullisia yhtenäisiä alueita.

Tilusjärjestelytoimitus on tarkoituksenmukaista aloittaa noin 2000 ha alueella. Alue voi muuttua jakosuunnittelun edetessä siten, että alueesta jää pois ennallaan säilytettäviä alueita ja toisaalta mukaan voidaan ottaa sellaisia lähellä olevia palstoja, joille löytyy jakosuunnitelmaa laadittaessa vaihtomahdollisuuksia. Lopullisella järjestelyalueella arvioidaan voitavan vähintään 1,5-kertaistaa nykyinen peltolohkoko, eli saavuttaa 5-6 ha keskikoko. Tähän tarvittaneen toteutuvan järjestelyalueen koosta riippuen noin 400-500 ha vaihtuvaa aluetta. Palstojen keskietäisyyteen voidaan vaikuttaa melko vähän.

Hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioidaan 830 000 € (alv 0 %) ja hyödyiksi 1 136 000 €. Kustannussäästö on 306 000 €. Hankkeen hyödyt ovat 37 % hankkeen kustannuksia suuremmat.

Tilusjärjestelyselvitys esiteltiin maanomistajille 7.10.2019 järjestetyssä tilaisuudessa. Tilaisuudessa 5 maanomistajaa allekirjoitti tilusjärjestelyn toimitushakemuksen. Aikaisemmin toimitusta oli jo hakenut 6 maanomistajaa.

Jakosuunnittelu voidaan aloittaa vuoden 2019 aikana. Ensimmäinen jakosuunnitelma voidaan esitellä keväällä 2020 ja lopullinen jakosuunnitelma keväällä 2021, jolloin palstat voivat vaihtua syksyllä 2021. Mukauttamishankkeita tehtäisiin 2021-2022.

8.10.2019

Juhana Cajanus
Maanmittausinsinööri (DI)