

Kohti tehokkaampaa tilusrakennetta

Kiinteistörakenteen parantamisella monia hyötyjä

■ Teksti: Pasi Rikkinen, Susanna Lahnamäki-Kivelä, Jussi Leppänen, Hannu Tölli

Suomessa maatalouden kiinteistörakenne on naapurimaihin verrattuna varsin epäedullinen. Ruotsissa maatalousmaan peruslohkojen keskikoko on 10 hehtaaria ja Virossa kuusi, mutta Suomessa keskimäärin alle kolme. Maa- ja metsätalouskäytössä olevien tilusten uudelleenjärjestelyllä voidaan kaventaa Suomen maatalouden tuottavuuskuilua suhteessa kilpailijamaihin. Tilusten sijaintia, muotoa ja kokoa järkevöittämillä voidaan muodostaa aiempaa helpommin viljeltäviä ja suurempia peruslohkoja. Se mahdollistaa koneiden sujuvan käytön ja uuden tuotantoteknologian käyttöönoton. Samalla liikennöinti järkevöityy ja kaukana sijaitseville peltotilkuille tai peltoheitoille voi löytyä vaihtoehtoista käyttöä.

TILUSRAKENTEEN KEHITTÄMISEN KEINOVALIKOIMA

Lähtötilanne: Pirstoutunut tilusrakenne, vuokrapeltojen (viljelijöiden ja pellonomistajien erilaiset näkemykset tarvittavista parannuksista) kunto ja investointitarve, tulevaisuuden konekanta, kehittämisen lyhytjänteisyys

Tilusrakenteen kehittämisen vaihtoehdot (tarpeiden selvittäminen, kyselyt, tietojärjestelmät, kartta-alustat)

Alueelliset tilusjärjestelyt

- Rajatun alueen kiinteistörakenteen parantaminen
- Mukana myös muita kuin aktiivituloja
- Toteutetaan tarpeelliset tie- ja kuivatusverkon muutostyöt
- Vaikuttavuus iso
- Kesto-aika 3-5 vuotta

Maatilälähtöinen tilusjärjestely

- Ratkaistaan maatilojen keskeiset tilussijoitusongelmat
- Ei koske tie- ja kuivatusverkkoa
- Vaikuttavuus rakenteeseen pienempi
- Talouskeskusetäisyys lyhenee
- Kesto-aika 1-3 vuotta

Muut vaihtoehdot tilusjärjestelyn tukena tai itsenäisinä toimina

- Kiinteistökaupat
- Vaihtomaavaranto
- Tilusvaihdot:**
- Peltolohkojen vaihto
- Metsän vaihto peltoon, pellon vaihto metsään
- Maanvaihdot paikkakuntien välillä

Lopputulos: Onnistunut peltojen tilusrakenteen järjestely käyttämällä viljelijöille soveltuvinta vaihtoehtoa. Samalla voidaan edistää vuokrapellon siirtymistä aktiiviviljelijöille

Maatalouden nopea rakennemuutos on vähentänyt viljelijöiden määrää jo vuosikymmenien ajan ja pellon omistajuus sekä viljely ovat eriyntyneet toisistaan. Myynnin sijaan viljelyn lopettaneet peltonomistajat usein vuokraavat pellot viljelijälle ja Suomen peltoalasta reilu kolmannes onkin vuokrapeltoa.

Rakennemuutoksen taustaksi on hyvä ymmärtää viljelijöiden ja peltonomistajien osittain erilaiset peltoihin kohdistuvat tavoitteet. Omalle pelloille on kannattavampaa tehdä perusparannuksia kuin vuokrapelloille. Pellonvuokrauksen ongelmat ovat vuokrasopimusten lyhyt kesto, perus- ja tuotavuusparannusten lykkääntyminen (kalkitus, kunnostus- ja säätösalaajitus) sekä vuokra- ja tukioikeuksien hallintaan liittyvä lisääntynyt byrokratia. Toisaalta vuokrapelto antaa laajentavalle tilalle mahdollisuuden

käyttää pääomaa muihin investointeihin kuin peltoomaahan.

Peltojen keskikoko pysynyt ennallaan

Suomen peltolohkojen keskikoko on pieni ja lohkot sijaitsevat usein hajallaan ja erillään talouskeskuksista. Kaikkien peltolohkojen keskikoko vaihtelee maakunnittain noin 2 ja 3,5 hehtaarin välillä. Erityisen ongelmallinen tilanne on vuokrapelloissa, joiden osuus on 34 prosenttia koko peltopinta-alasta ja keskikoko on vain kaksi hehtaaria.

Maatilojen koko ja konekannan tehokkuus ovat kaksikerkkaistuneet viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Samaan aikaan peltolohkojen keskikoko ei ole kasvanut juuri lainkaan. Osa yksikköön kasvun ja tehokkuuden lisääntymisen hyödyistä haihtuu ylimääräisiin kasvaviin kuljetusmatkoihin ja pienillä lohkoilla tuotantoposten tehottomaan käyttöön.

Tilusjärjestely

■ Tilusjärjestely on maanmittaustoimitus, jolla pyritään korjaamaan pirstoutunutta kiinteistörakennetta esimerkiksi peltojen osalta. Järjestely käynnistetään tietyllä rajatulla alueella (esim. yhtenäinen peltoalue), jos sillä on maanomistajien vahva kannatus. Tilusjärjestely räätälöidään maanomistajien ja järjestelyalueen tarpeiden perusteella. Valtio osallistuu tilusjärjestelyn kustannuksiin. Tilusjärjestely on vapaa varainsiirtoverosta ja luovutusvoittoverosta, jos vaihtuvat alueet ovat samanarvoisia. Jos maanomistaja myy maitaan tilusjärjestelyn käyttöön, luovutusvoittoverotus on tavallista alhaisempi. Uusi tilussijoitus suunnitellaan osakkaiden kanssa käytävien neuvottelujen perusteella. Neuvottelujen tulokset vahvistetaan tilusjärjestelyssä. Samalla ratkaistaan myös tilusten vaihtumisen ajankohta. Vaihtuvien tilusten arvojen erotus korvataan maanomistajien välisinä tilikorvauksina. □

LÄHDE:MML

Ongelmaan haetaan ratkaisuja maa- ja metsätalousministeriössä meneillään olevassa peltojen kiinteistörakenteen kehittämisohjelmassa vuosina 2021–2022. Ohjelmassa selvitetään ja toteutetaan peltojen kiinteistö-

rakennetta parantavia toimenpiteitä, jotka kustannustehokkuuden lisäksi vahvistavat myös maataloustuotannon ympäristö- ja ilmastokestävyyttä.

Ohjelman toteutukseen on asetettu seurantarayhmä, jossa on

Tee tilallasi tulosta!

Hoida viljelysuunnittelu kätevästi Suomen suosituimmalla viljelysuunnitteluohjelmalla Wisulla

- **Smart Farming** -moduuli ISOBUS-yhteensopiville koneille
- **WisuLinkki** – uusi langaton tiedonsiirto
- Selainpohjainen ohjelma toimii kaikilla päätelaitteilla
- Lohkokirjanpito ja viljelymuistiinpanot
- Lannoitus suunnittelu ja viljelykierto
- Luotettava tietoturva

Minun
Maatilani
OHJELMISTORATKAISUT

Kokeile
veloituksetta!
minunmaatilani.fi



edustajia kuntien ja valtion maa-seutuhallinnosta, Maanmittauslaitoksesta, SLC:sta ja MTK:sta.

Keinovalikoima moninainen

Tilatasolla kannattavuuteen vaikuttavat kulkuetäisyydet, peltojen ja metsien tilusrakenne sekä taloudellinen käytettävyys. Viranomaisvetoiset peltotilusjärjestelyt sopivat suurelle joukolle pellonomistajia ja parhaiten yhtenäisille peltoalueille, sillä pelto- ja metsäalueiden samanaikaisia tilusjärjestelyjä ei juuri tehdä. Mikäli osapuolia on vähemmän, jo kaksikin maanomistajaa voi lähteä oma-aloitteisesti parantamaan kiinteistö-rakennettaan.

Ylivoimaisesti yleisin tapa muuttaa ja parantaa kiinteistö-rakennetta on kiinteistökauppa, mutta myös tilusvaihto on verotuksellisten hyötyjen vuoksi harkinnanarvoinen vaihtoehto, mikäli vaihdettavia maa-alueita on jo olemassa tai niitä voidaan hankkia. Tilusvaihdossa voidaan vaihtaa peltoa peltoon, metsään tai vaikkapa tonttimaahan. □

Kirjoittajista Rikkinen on johtava tutkija, Lahnamäki-Kivelä sekä Leppänen tutkijoita Luonnonvarakeskuksella. Tölli toimii projektipäällikkönä maa- ja metsätalousministeriössä.

Tilusvaihto

■ Tilusvaihdossa voidaan vaihtaa eri kiinteistöihin, määrälöihin tai yhteisiin alueisiin kuuluvia alueita keskenään. Tilusvaihto on vapaaehtoista ja se perustuu alueiden omistajien yhteiseen sopimukseen. Vaihdeettävien alueiden tulee olla samanarvoisia, mutta vähäinen arvoero voidaan tasoittaa myös rahalla. Tilusvaihdossa voi olla mukana myös enemmän kuin kaksi kiinteistöä. Kiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset eivät estä tilusvaihtoa, sillä vaihtoon osallistuvien kiinteistöjen arvot eivät muutu, eivätkä kiinnitykset siirry kiinteistöstä toiseen. Tilusvaihdon toimituskustannuksen maksavat omistajat (yleensä puoliksi) ja maksun suuruus riippuu vaihdettujen alueiden yhteenlasketusta pinta-alasta. Samanarvoisten alueiden tilusvaihto on vapaaarvainsiirtoverosta ja luovutusvoittoverosta. □

LÄHDE: MML

TILUSVAIHDOT TARPEELLISIA Keski-Pohjanmaan viljelijöille

■ Teksti: Pasi Rikkinen, Susanna Lahnamäki-Kivelä, Jussi Leppänen

■ Luonnonvarakeskuksen tekemässä Peltoritutkimuksessa kartoitettiin helmi-huhtikuussa 2021 Keski-Pohjanmaan viljelijöiden ja peltonsa vuokranneiden peltotilusrakenteen kehittämisen tilannetta, kiinnostusta tilusvaihtoon ja tilusjärjestelyihin ja pellon omistamisen motiiveja. Tutkimus toteutettiin puhelinhaastatteluin. Näitä edelsi yhdeksän viljelijähaastattelua, joiden pohjalta kysely valmisteltiin.

Keski-Pohjanmaalla on maatalousmaata 57 800 hehtaaria. Vuokrapeltoa on 16 300 hehtaaria (28 %), mikä on selvästi vähemmän kuin keskimäärin Suomessa (34 %). Keski-Pohjanmaalla on yhteensä 1 130 maatilaa. Keskimääräiseksi peltoalaksi tulee 51,3 hehtaaria, josta omaa peltoa on 36,8 ja vuokratua peltoa 14,5 hehtaaria.

Kyselyyn vastasi 251 keskipohjalaista peltonomistajaa ja aktiiviviljelijää. Tutkimukseen saatiin Makera-rahoitusta vuosille 2019–2022.

Noin puolella kaikista peltoa omistavista tiloista – valtakunnallisesti yli 200 000 tilalla – peltoa on alle yksi hehtaari, ja keskimäärin näillä tiloilla on peltoa vain reilut 0,1 hehtaaria. Jos pihapeltoja ei huomioida, valtakunnallisesti sekä haastattelututkimuksemme alueella Keski-Pohjanmaalla yhtä viljelijää kohden on keskimäärin noin 3–4 peltonsa vuokrannutta.

Pellossa erilaisia odotuksia

Sekä viljelijät että peltonsa vuokranneet arvostavat lähes poikkeuksetta peltoa oleellisena

osana tilan maisemaa ja asuinympäristöä. Kaksi kolmesta viljelijästä pitää peltoja pääasiassa tuotantovälineinä. Yhtä suuri osuus myös katsoo pellon omistuksen varmistavan parhaiten tilan ja viljelyn jatkuvuuden. Noin 90 prosenttia arvostaa sukupolvien raivaustyötä pitämällä pellot omassa omistuksessa.

Mikäli pellot eivät tuottaisi enää mitään, alle puolet viljelijöistä omistaisi peltoja jatkossa. Kaksi kolmesta luottaa peltojen hoitoon uudenkin omistajan hallussa, eikä se ole syynä olla luopumatta pellostä. Vähintään 80 prosenttia viljelijöistä katsoo tehneensä paljon työtä peltojen kasvukunnon eteen.

Inflaatiolta suojattuna sijoituksena peltoja pitää vain noin 40 prosenttia viljelijöistä. Sen sijaan peltojen vakuusarvo on tärkeä yli kahdelle kolmasosalle. Vain neljäsosa vastaajista kokee pellon omistamisen tärkeämmäksi kuin pellostä saatavan tuoton.

Maatalouden toimintaedellytysten parantamiseksi kolme neljästä viljelijästä pitää pelton myyntiä tai vuokrausta aktiiviselle maataloustuottajalle hyvänä tapana. Yli puolet vastaajista kokee lähistöltä saatavilla olevan pellon määrää tuotannon kehittämistä rajoittavana tekijänä. Kun pelloista luovutaan, ne myydään ensisijaisesti yksityiselle ostajalle. Kaksi kolmesta viljelijästä pitää vuokrasopimusten lyhyttä kalkitusta ja ojitusten ylläpitoa rajoittavana tekijänä.

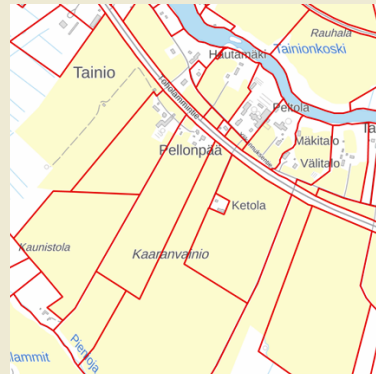
Kaksi kolmasosaa viljelijöistä pitää pelton tilusjärjestelyjä hyvin tarpeellisina. Tilusjärjestelyyn osallistumiseksi kaksi kolmesta

VANHAKARTAT.FI (1984)



Esimerkkikohteessa Kannuksessa on päästy kiinteistörajojen uudelleenjärjestämisellä selkeämpään tilusrakenteeseen.

PAIKKATIETOIKKUNA.FI (2021)



kokee tärkeäksi saada sadontuottokyvyltään yhtä hyvää peltoa kuin mistä joutuu luopumaan. Tosin samoin kaksi kolmesta pitää tärkeänä saada peltoja lähemmäs tilakeskusta, vaikka vaihdossa saadut pellot eivät vastaisikaan annetun oman pellon sadontuottokykyä.

Entäpä tilusvaihto? Selvästi yli puolet viljelijöistä pitää tilusvaihtoja hyvin tarpeellisina. Noin kaksi kolmasosaa viljelijöistä ei halua myydä peltoja, koska ei ole välitöntä rahantarvetta. Alle kolmasosa viljelijöistä pitää maanmittaustoimituksen kallista hintaa suurimpana rajoittavana tekijänä tilusvaihdolle. Tiedonpuute vaihdettavista pelto- ja metsäalueista rajoittaa tilusvaihtoja 40 prosentin mielestä, samoin kuin ongelmat tilusvaihdossa tarvittavien oikeiden arvojen määrittämisessä.

Viljelystä luopuneet pitävät pelloistaan kiinni

Peltonsa ulkopuoliselle vuokranneet pellonomistajat ovat monista seikoista hyvin samaa mieltä aktiiviviljelijöiden kanssa, mutta eroakin on. Heistä yli 80 prosentille pelto kuuluu oleellisena osana tilan maisemaa ja asuinympäristöä.

Pääasiassa tuotantovälineenä peltoa pitää vain reilut kolmasosa. Kolmasosa näkee myös varmistavansa tilan ja viljelyn jatkuvuuden omistamalla pellot itse. Kolme neljäsosaa arvostaa sukupolvien raivaustyötä säilyttämällä pellot omistuksessaan.

Jopa kaksi kolmesta aikoo omistaa peltonsa, vaikkeivät ne tuottaisi mitään. Toisaalta kaksi kolmesta peltonsa vuokranneista ei näe pellon myynnin esteenä peltoa, että uusi omistaja hoitaisi peltoja huonosti. Peltojen kasvukuntoa koki ylläpitäneensä noin kolmannes peltonsa vuokranneista.

Puolet peltonsa vuokranneista näkee pelto inflaatiolta suojattuna varmana sijoituksena. Luottojen vakuutena pellot ovat tärkeitä vajaan puolelle. Jopa puolet näkee myös pelton omistamisen tärkeämpänä kuin siitä saadun tuoton. Jos pellot myydään, kolme neljästä myisi ne yksityiselle. Yli kaksi kolmesta näkee peltojen vuokrauksen olevan hyvä keino nauttia peltoon sijoitetun pääoman tuotosta.

Luopuneita ei kiinnosta tilusrakenne

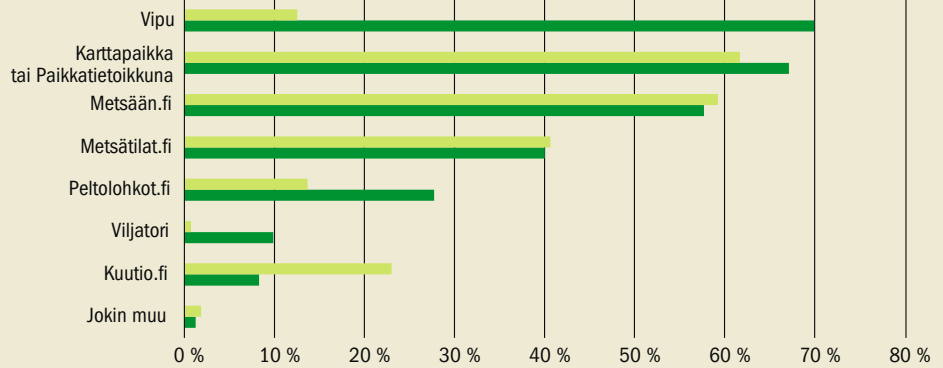
Tilusvaihdot ja tilusjärjestelyt olivat peltonsa vuokranneille vieraampia. Noin kolmasosa ei ota tilusvaihto- ja tilusjärjestelykysymyksiin mitään kantaa. Lisäksi noin viidesosalla kanta tilusvaihtoihin ja tilusjärjestelyihin on neutraali.

Peltojen tilusvaihtoja pitää kuitenkin hyvin tarpeellisina selvästi yli kolmasosa peltonsa vuokranneista. Vahvin kannanotto liittyy peltojen myyntiin: noin puolet ei halua myydä peltojaan, koska heillä ei ole rahantarvetta. Viidesosan mielestä tilusvaihdon kustannus ei

Viljelijöiden ja peltonsa vuokranneiden käyttämät sähköiset palvelut

“kyllä, olen käyttänyt”

Peltonsa vuokranneet Viljelijät



Luotettavan tiedon saaminen pelloista lisää viljelijöiden halukkuutta osallistua tilusjärjestelyyn. Sähköisten palvelujen käytössä Maanmittauslaitoksen, Metsäkeskuksen ja Ruokaviraston palvelut ovat viljelijöille tärkeimpiä.

ole suurin rajoittava tekijä. Noin kolmasosa näkee tilusvaihtojen rajoitteena pelto- ja metsäalueiden oikeiden arvojen määrittämisen sekä tiedon puutteen vaihdettavista pelto- ja metsäalueista.

Peltonsa vuokranneista 40 prosenttia näkee tilusjärjestelyyn lähtemisen edellytyksenä saada oman pellon tilalle sadontuottokyvyltään yhtä hyvää peltoa. Sen sijaan alle kolmasosa on sitä mieltä, että peltoja tulisi saada vaihdossa lähemmäs tilakeskusta, vaikkeivät saadut pellot täysin vastaisikaan oman pellon sadontuottokykyä.

Tilusjärjestelystä hyviä kokemuksia

Haastattelututkimuksen avoimissa vastauksissa viljelijät näkevät ongelmina pienet ja hajallaan olevat pelto-lohkot, jotka monella tavalla hankaloittavat tuotantoa. Ongelmiin tarjotaan ratkaisuksi pääasiassa tilusjärjestelyjä, mutta muutamat nostavat esille myös viljelystä sopimisen naapuritilojen kanssa, esimerkiksi kaukana tilakeskuksesta sijaitsevista vuokrapelloista. Myös tilusvaihdot tunnistetaan mahdollisuutena.

Viljelijät kommentoivat avoimissa vastauksissa kokemuksiaan tilusjärjestelystä tai tilusvaihdosta. Pääosa kommenteista koski tilusjärjestelyä ja niihin selkeästi tyytyväisiä oli kaksi kolmesta. Erityisesti korostettiin peltojen sijainnin paranemista lähelle tilakeskusta sekä ojan ja teiden kuntoon laittoa. Neutraalisti suhtautui viidennes vastaajista. He korostivat, että tilusjärjestelyissä on sekä hyviä että huonoja puolia. Kielteisiä kokemuksia oli selkeällä vähemmistöllä ja niissä korostettiin toisaalta pitkää tilusjärjestelyprosessia sekä huonoa ajoittumista esimerkiksi juuri ennen sukupolvenvaihdosta, jolloin edellisellä polvella ei ollut kiinnostusta parannuksiin tilusten osalta.

Tilusvaihto on tuntemattomampi kuin tilusjärjestely. Pellonomistajien väliset tilusvaihdot

ovat harvinaisempia. Vain muutama haastateltu kertoi näitä tehneensä, joko vaihtamalla metsään tai pienemmän peltotilusvaihdon kautta (alle 10 hehtaaria). Tilusvaihdossa haaste lienee saada tasasuhtainen alueiden vaihto ja vielä niin, että molemmat osapuolet suhtautuvat positiivisesti tilusvaihdon käynnistämiseen. Usein viljelijöiden välisissä tilusvaihdossa on kyseessä epäsuhtainen vaihto, joka monimutkaistaa tilannetta.

Lisää luotettavaa tietoa pelloista

Haastatellut kokevat tärkeäksi hyvään maanvaihdon lopputulokseen pääsemiseksi mahdollisuuden voida luotettavasti arvioida vaihdettavan pellon ominaisuuksia. Erityisesti mainittiin peltojen ravinnearvot, pH, maalaji, maan rakennetilanne, kivisyys, ojitustilanne, salaojaukset ja vesitalous laajemmin. Sähköiset alustat voisivat edistää tilusrakenteen parannustoimien suunnittelua. Viljelijät näkivät tilusrakenteen kehittämistä edistävälle uudelle sähköiselle palvelulle mahdollisuuksia jo olemassa olevien runsaudesta huolimatta.

Turvepeltojen arvostus mietityttää

Erityisesti Keski-Pohjanmaan alueen tilusvaihdossa ja tilusjärjestelyissä ratkaistavia kysymyksiä on turvepeltojen arvostus. Reilusti yli puolet kaikista viljelijöistä näkee sekä turveettä kivennäismaan pellot ovat saman arvoisia. Yli kolmasosa viljelijöistä näkee turvepeltojen kuitenkin olevan vähempiarvoisia kuin kivennäismaan pellot. Turvepeltojen vaihtotilanteiden arvostuksesta kysyttäessä noin neljäsosa peltonsa vuokranneista ei ottanut mitään kantaa kysymykseen. Noin viidesosa katsoo turvepeltojen olevan vähemmän arvokkaita kuin kivennäispellot ja noin kymmenesosa näkee, että näin on mahdollisesti. Reilulle 40 prosentille turvepellot ja kivennäispellot ovat yhtä arvokkaita. □