

on tulkittu väljästi. Vuonna 2004 muodostetun Yhteismetsän Forestian alueita sijaitsi jo perustamisvaiheessa ympäri Etelä-Suomea ja toimituksessa todettiin, että alueiden hoito oli yhteismetsän omistusrakenne huomioon ottaen tarkoituksenmukaisesti järjestettävissä. Eri kunnissa sijaitsevat alueet saavat kiinteistörekisterissä oman rekisteritunnuksen, vaikka ovatkin samaa yhteismetsää. Osaksluettelo rekisteröidään vain yhden tunnuksen kohdalle.

Uusien alueiden liittämistä

Yhteismetsän perustamisen jälkeen yhteismetsään on mahdollista liittää uusia alueita sopimalla siitä yhteismetsän osakaskunnan kanssa. Yhteismetsän laajentaminen antamalla osuuksia uusille osakkaille tapahtuu sitä koskevassa kiinteistötoimituksessa ja senkin toimituskustannukset maksetaan valtion varoista. Yhteismetsäosuuksilla on mahdollista tehdä normaalia kiinteistökauppaa. Jos luovutuksen kohteena on vain osa osakskiinteistön osuudesta, vaatii saanto lainhuudatuksen ja lohkomistoimitusta vastaavan yhteisalueosuuden erottamisen ja kiinteistöksi muodostamisen (tai liittämisen saajan ennestään omistamaan kiinteistöön). Osakskiinteistöt käyvät vakuutena muiden kiinteistöjen tapaan.

Yhteismetsälain ja kiinteistömuodostamislain säädöksistä löytyy määräykset myös mm. yhteismetsän jakamisesta, yhdistämisestä ja purkautumisesta. Mainittakoon, että vuoden 2008 alusta voimaan astunut yhteismetsälain muutos teki mahdolliseksi irtaantua yhteismetsästä. Tämän uskotaan madaltavan liittymiskynnystä, koska liittyminen ei välttämättä ole enää peruuttamatonta.

Kirjoittaja toimii maantie- ja lunastustoimitusten toimitusinsinöörinä Keski-Suomen maanmittaustoimistossa Jyväskylässä.



Kuvan ottaja Topi Laakso, 5 v.



Mikko Honkanen ja Maija Läätö

Tilusjärjestelyillä lisää tuottoa metsätaloudelle

**Suomen metsä-
kiinteistöjen rakenne
ja omistus on monin
paikoin hyvin pirstoutunut ja siten epäedullinen
kannattavan metsätalouden harjoittamisen
näkökulmasta.**

VARSINKIN POHJANLAHDEN rannikkoalueiden suurten jokien varsilta löytyy alueita, joissa maat ovat aikoinaan jaettu pitkiin ja kapeisiin palstoihin. Näitä nauhapalstoja rikkovat usein myös ennen tärkeinä pidetyt niittypalstat. Kun tällaisia palstoja on myöhemmin eri tilanteissa pilkottu edelleen, on alueelle syntynyt varsin hankala kiinteistö rakenne. Pirstoutunut ja huonomuotoinen kiinteistö rakenne aiheuttaa lisäkustannuksia puun myyjille ja ostajille sekä suunnittelu- ja neuvontaorganisaatioille.



Pekka Lehtonen

Kiinteistörakenteeltaan heikot alueet esille

Maanmittauslaitoksessa on tutkittu kiinteistörakenteen pirstoutumista metsätalouden kannalta. Tutkimusten yhteydessä kehitettiin laskenta, jonka avulla saadaan selville kiinteistörakenteeltaan hankalat metsäalueet. Kun ongelmien sijainti tiedetään, voidaan alueen metsänomistajille suunnata tiedotusta kiinteistörakenteen parantamismahdollisuuksista.

Kehitetty laskenta perustuu palstoittaiseen käytettävyyssindeksiin, joka määräytyy palstan koon ja laskennallisen leveyden perusteella. Koska palstojen käytettävyys metsätalouteen riippuu myös monista muista tekijöistä kuin vain koosta ja muodosta, luokitellaan osa palstoista luokkaan ”epävarma”. Indeksiin perustuen alueiden käytettävyydestä voidaan tehdä teemakarttoja sekä laskea alueellisia tunnuslukuja kiinteistöjen rakenteesta.

Menetelmällä laskettavat alueet valitaan yhteistyössä metsäkeskusten kanssa ja alue voi kattaa esimerkiksi yhden tai useamman kunnan metsäalueet. Laskennan tuloksia käydään läpi metsäkeskuksen ja mahdollisesti ongelmalueiden metsänhoitoyhdistyksen kanssa, jotka puolestaan välittävät tietoa alueen metsänomistajille. Tiedotuksen toivotaan herättävän metsänomistajissa mielenkiintoa

kiinteistörakenteen parantamista kohtaan.

Metsätilusjärjestelyjen hyödyt ja kustannukset puntarissa

Tapoja heikon kiinteistörakenteen ongelmien korjaamiseksi ovat muun muassa yhteismetsän perustaminen tai kiinteistön liittäminen olemassa olevaan yhteismetsään, tilusjärjestelyt sekä erilaiset kiinteistöjen yhteishallintomuodot. Se, mikä eri parannusvaihtoehdoista on paras, riippuu paljolti ongelmalueen paikallisista ominaisuuksista. Usein kiinteistörakenteen parantamiseksi voi ja kannattaa käyttää useita tapoja samanaikaisesti. Alueelle perustetaan esimerkiksi tilusjärjestelyjen yhteydessä yhteismetsä sitä haluaville maanomistajille ja samalla koko alueen metsätieverkoston parannetaan.

Mikko Honkanen Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistosta tarkasteli kiinteistörakenteen pirstoutumistutkimuksen yhteydessä metsätilusjärjestelyjen

hyötyjä, kustannuksia ja kannattavuutta. Tarkastelua on tehty metsänomistajan, metsäalan toimijoiden sekä yhteiskunnan näkökulmasta. Tutkimuksen perusteella voidaan muodostaa kuva siitä, miten huonomuotoisten ja hajallaan olevien palstojen kokoaminen suuremmiksi ja paremman muotoisiksi yhtenäisiksi yksiköiksi vaikuttaa metsätalouden kannattavuuteen. Tutkimuksen kohteena oli kaksi metsätilusjärjestelyä Pohjois-Pohjanmaalla: Iin Pahkakoskella ja Siikajoen Merikylässä.

Säästöjä suunnittelu- ja työkustannuksissa

Hyvä kiinteistörakenne lisää alueen puuntuotantokykyä monin tavoin. Puuntuotannon lisäyksen kannalta tilusjärjestelyjen suurimmat hyödyt koituvat metsäteiden rakentamisesta ja ojituksista. Teitä ja ojituksia voidaan toki tehdä ilman kiinteistörakenteen järjestelyjä, mutta esimerkiksi nauhatila-alueelle tehdyn metsäautotieverkon hyödyt puunkorjuulle ovat huomattavasti pienemmät verrattuna tilanteeseen, jossa tienrakentaminen tehdään yhdessä tilusjärjestelyjen kanssa. Yhdistetyssä toteutuksessa saadaan lähikuljetusmatkat optimoitua parhaalla tavalla ja sulanmaan aikaisten hakkuiden mahdollisuus voidaan maksimoida. Kesäkorjuukelpoisten leimikoiden merkitys tulee entisestäänkin kasvamaan puunjalostustehtaiden ympärivuotisen tasaisen puuntarpeen ja mahdollisen ilmaston lämpenemisestä johtuvan talvikorjuumahdollisuuksien vähenemisen myötä. Tilusjärjestelyn yhteydessä voidaan ojien ja teiden suunnittelu ja rakentaminen tehdä lisäksi huomattavasti taloudellisemmin kuin mitä erillisinä hankkeina hankalissa kiinteistöoloissa: metsäteiden ja -ojien suunnittelun kustannukset ovat tilusjärjestelyjen yhteydessä 40–50 % pienemmät kuin normaaleissa metsätalouden hankkeissa. Ojien suunnittelussa myös vesiensuojellulliset näkökohdat voidaan ottaa paremmin huomioon.

Kiinteistörakenne vaikuttaa osaltaan myös metsänhoidon suunnittelu- ja työkustannuksiin. Selkeän kiinteistörakenteen alueilla aikaa kuluu vähemmän rajojen selvittämiseen sekä kulku- ja varastointilupien hankintaan. Palstojen paremmasta muodosta ja kuvioiden suuremmasta koosta johtuen käsittelykuviot kasvavat, jolloin metsänhoidon kustannukset pienenevät. Hakkuisiin ja hoitotoihin voidaan yhtenäisillä alueilla valita paremmin taloudellisimmat ja tarkoituksenmukaisimmat työmenetelmät. Myös monimuotoisuuden ja

minkä vuoksi metsätalouden kannattavuus tällaisella alueella on heikompi kuin mitä se olisi paremman kiinteistörakenteen alueella. Tilojen omistus voi myös olla pirstoutunut eli yksittäisellä tilalla on monta omistajaa, mikä saattaa hidastaa ja hankaloittaa metsätilaa koskevaa päätöksen tekoa. Pahimmillaan kiinteistörakenteeltaan sekavalla alueella ei ole kunnollisia metsäteitä ja viralliset kulkuoikeudet palstoille ovat puutteellisia tai puuttuvat kokonaan. Edellä mainitut seikat johtavat viime kädessä siihen, että metsänomistus passivoituu, minkä seurauksena metsäteollisuuden käyttöön tulevan puuraaka-aineen saattavuus pienenee.

Pirstoutuneen kiinteistörakenteen parantamiseksi on olemassa useita keinoja. Aloitteen olisi kuitenkin tultava kiinteistörakenteeltaan heikon alueen metsänomistajilta, eikä heillä useinkaan ole tarpeeksi tietoa parantamisen eduista ja menetelmistä.

virkestyskäytön huomioinnottaminen on helpompaa laajemmilla kokonaisuuksilla. Esimerkiksi Pahkakoskella lijoen rantaan jätettiin vanhaa kiinteistörakennetta virkestyspalstoiksi. Erityisen arvokkaiden luontokohteiden säilyminen ja valvonta on myös sitä helpompaa ja halvempaa mitä harvalukuisempien tilojen alueelle se rajoittuu.

Parempi kiinteistörakenne lisää metsänomistajien aktiivisuutta

Parantuneen kiinteistörakenteen myötä hakkuiden ja metsänhoidon aktiivisuus on lisääntynyt tutkituilla tilusjärjestelyalueilla. Metsäalan toimijoiden mukaan kiinteistörakenteeltaan entisen Pahkakosken kaltaisilla alueilla metsänhoidon toteutusprosentti on erityisen alhainen. Pahkakoskella taimikonhoidot ja ensiharvennukset lisääntyivät jo tilusjärjestelyjen yhteydessä ja kiinnostus uusille paremmin käytettävissä oleville palstoille on pysynyt ympäröivää aluetta korkeampana. Metsänomistajat ovat myös kiinnostuneempia lunastamaan tilakohtaisia metsätaloussuunnitelmia.

Metsätalouden tuottavuuden parantuessa toimeentulo metsätaloudesta paranee, mikä auttaa osaltaan pitämään syrjäseutuja elinvoimaisena. Kasvavien verotulojen myötä hyöty myös yhteiskunta. Yhteiskunnallista hyötyä koituu myös siitä, että yhtenäisemmällä ja suuremmilla palstoilla toiminnan suunnittelu tehostuu ja hallinto- ja suunnittelukulut pienenevät. Siikajoella metsäalan toimija kommentoi seuraavaa: ”Suurin hyö-

tyjä on yhteiskunta: eri organisaatioiden kustannustehokkaalla työllä saadaan metsätalousalueita lähes ’nolla’-tilasta tehokkaaseen ja tuottavaan käyttöön ja sitä myötä yhteiskunnan panostus tulee takaisin moninkertaisena.”

Lisää alaa metsänkasvatukseen

Kiinteistörakenteeltaan huonolla alueella puuntuotantoon soveltuva alaa jää enemmän ajourien, tilanrajojen ja mahdollisten ojien alle kuin mitä hyvän kiinteistörakenteen alueella jäisi. Pahimmassa tapauksessa huonolla kiinteistörakenteella ajourien ja ojien alle jää suurin osa palstan pinta-alasta. Pahkakosken metsänomistajilta onkin tullut myönteisiä kommentteja tilojen puuntuottokykyisen pinta-alan kasvusta, kun kapeat nauhatilat ovat vaihtuneet suorakaiteen muotoisiksi tiloiksi.

Tilusjärjestelyalueilla saattaa olla myös järjestäytymättömiä tilojen yhteisiä alueita, jotka ovat usein jääneet metsätalouden ulkopuolelle. Purkamalla tällaisten alueiden yhteisomistus, voidaan metsätaloukseen vapauttaa kookkaitakin alueita. Pahkakosken metsätalusjärjestelyjen jälkeen eräs metsäalan toimija totesikin: ”Pahkakosken uusjaon valmistumisen myötä Iin kunnasta hävisi kertaheitolla lähes 5000 hehtaaria joutomaata ja tilalle saatiin käyttökelpoista metsämaata.”

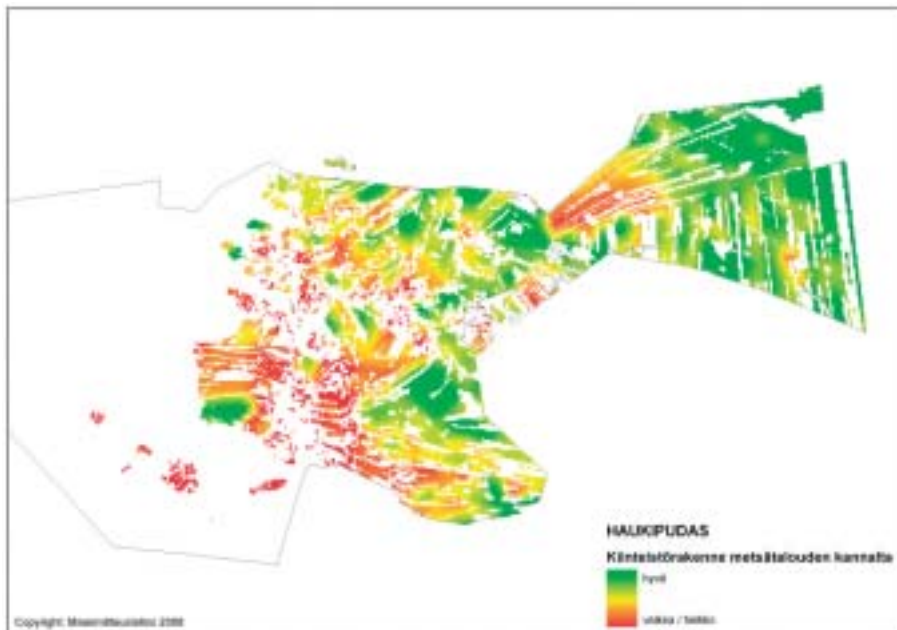
Tilusjärjestelyjen hyötyjä maanomistajan näkökulmasta

Yksi metsäkiinteistörakenteen pirstoutumistutkimuksen yhteydessä tutkituista tilusjärjestelykohteista oli Iin Pahkakosken

metsätalusjärjestely. Tilusjärjestelyalue on n. 5 000 hehtaarin enklavi Yli-iin kunnan sisällä. Alue rajoittuu pohjoisosastaan Ii-jokeen. Alueella ei ollut metsätiestä, mutta uudisojitusta alueelle oli tehty 1960–70-lukujen vaihteessa.

Pahkakosken kiinteistörakenne ennen toimitusta oli nauhamainen pitkin ja kapeine palstoineen. Palstojen keskikoko alueella oli 15 hehtaaria ja palstan keskimääräinen leveys 80 metriä. Pituutta palstoilla oli keskimäärin 7 kilometriä. Toimituksen yhteydessä alueella tehtiin uudistus- ja kunnostusojituksia 3 047 hehtaaria sekä rakennettiin uusia metsäautoteitä 56 kilometriä. Tämän lisäksi alueelle perustettiin uusi 1 874 hehtaarin yhteismetsä niille jako-osakkaille, jotka sitä halusivat. Tilusjärjestelyn jälkeen palstojen keskikoko alueella oli 22 hehtaaria ja palstan keskimääräinen leveys 180 metriä.

Metsänomistajien kannalta tilusjärjestelyistä syntyi toimitus-, ojitus- ja metsäteiden rakentamiskuluja yhteensä 251 €/ha viiden prosentin korkokannalla laskien. Laskennallista hyötyä koitui eniten ojituksista. Rahaksi muutettuna hyödyn arvo oli 153 €/ha. Hyötyä metsänomistajille koitui myös teiden rakentamisesta, parantuneista korjuuolosuhteista, sulanmaan aikaisten leimikoiden määrän, metsänkasvatusalan, hakkuiden ja metsänhoidon aktiivisuuden lisääntymisestä, tilojen yhteisten alueiden purkamisesta sekä metsänhoidon kustannussäästöistä. Metsätalusjärjestelyn hyödyt metsänomistajan kannalta olivat yhteensä 323 €/ha viiden prosentin korolla 30 vuodelle pääomittettuna. Nettohyöty maanomistajalle oli siten 72 €/ha, mikä on merkittävä verrattuna Metsäntutkimuslaitoksen laskemaan metsätalouden keskimääräiseen nettotuottoon Pohjois-Suomessa, joka on vajaa 100 €/ha. Koska hyödyt metsätaloudessa tulevat maanomistajalle hitaasti, tukee valtio tilusjärjestelytoita. Nykyisin valtio maksaa toimituskuluista 80 % ja tienrakennus- ja ojituskuluista 40–60 %.



Kartta Haukiputaan metsäalueille tehdystä rasterilaskennasta. Kiinteistörakenteeltaan mahdollisesti ongelmalliset alueet erottuvat punaisella.

Mikko Honkanen on metsätalouden insinööri Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa, sähköposti mikko.honkanen@maanmittauslaitos.fi. Maija Läättilä on asiantuntija Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskuksessa, sähköposti maija.laati@maanmittauslaitos.fi.