

Maa- ja metsätalousministeriö on tammi-
kuussa 2015 julkaissut tilusjärjestely-
strategiansa vuosille 2015–2020.
Strategia toimii pohjana alan lain-
säädäntötyölle, tulos- ja resurssiohjaukselle
ja Maanmittauslaitoksen operatiiviselle
toiminnalle. On hyvä, että ministeriöllä on
tämän alan strategia ja tilusjärjestelyistä voi

STRATEGIAA TILUSJÄRJESTELYIHIN

Teksti ja kuvat: Timo Linkola



käydä strategista keskustelua. Strategiaa
lukiessa näyttää siltä, että tilusjärjestely on
jämähtänyt varsin pienimuotoiseksi toimin-
naksi, jota jatketaan pohtimatta laajemmin
toimintaympäristön uusia haasteita.

Tilusjärjestelyllä on perinteisesti
optimoitu peltojen sijoitusta ja pyritty
traktoriliikenteen vähentämiseen.
Tilusjärjestely sopii avuksi myös
optimoitaessa asunto- ja työpaikka-
alueiden sijoitusta ja pyrittäessä
autoliikenteen vähentämiseen.

VUODEN 2014 ALUSSA SUOMESSA oli käynnissä 55 tilusjär-
jestelyä ja ne kattoivat noin 76 000 hehtaaria. Niistä 52 kohdistui
peltoalueisiin ja kolme metsäalueisiin. Vuosittain tilusjärjestelyä
valmistuu noin 7 000–9 000 hehtaaria. Se on 3,6 promillea pelto-
alastamme. Tällä vauhdilla Suomen maatalousmaan tilusjärjestely
kokonaisuudessaan veisi noin 275 vuotta. Onneksi tällaista tarvetta
koko maan osalta ei juuri nyt ole. Suomalaisista pellon omistajista

62 % pitää tilusjärjestelyjä tarpeellisina, vaikka asiasta on laajaa
epätietoisuutta.

Yhteismetsien kokonaisala kasvaa vuosittain noin 8 000–12 000
hehtaarilla. Se on 0,8 promillea yksityismetsiemme alasta. Takavuosi-
na toteutettiin myös hanketilusjärjestelyjä luonnonsuojelualueiden
toteuttamiseksi. Myös tiehankkeiden yhteydessä on tehty hanketi-
lusjärjestelyjä, joiden kustannukset on kattanut hankkeen toteuttaja.

Viime vuosina tilusjärjestelyjen kiinteistötoimitusmaksun tuki on ollut keskimäärin 80 % ja tuki tie- ja kuivatusverkon mukauttamistoimenpiteiden toteuttamiseen 50 %. Tilusjärjestelyjen tuki on nyt noin 5 miljoonan euron vuositasolla.

ASUNTO JA TYÖPAIKKA-ALUEET KOHTEEKSI

Maa- ja metsätalousministeriö voisi katsella liikenteessä traktoreiden ohella myös autoja, jotka kuljettavat tarpeettoman pitkillä työ- ja asiointimatkoilla päivittäin satoja tuhansia suomalaisia. Peltolohkojen sijainnin optimoinnin ohella tilusjärjestelyillä on mahdollista optimoida asunto- ja työpaikka-alueiden sijaintia eli edistää taajamien järkevää kehittämistä painopisteenä kuntien raakamaan järjestely. Kunnat pyrkivät hankkimaan raakamaa asunto- ja työpaikka-alueiden kaavoitusta varten. Kunnat saavat raakamaa usein varsin hajanaisina erillispalasina, joiden kokoaminen ja optimaalinen sijoitus voitaisiin hoitaa tilusjärjestelyllä. Näin saisimme parempaa asuinympäristöä, säästöjä yhdyskuntien toteutus- ja käyttökustannuksiin sekä vähemmän energian kulu- tusta ja hiilidioksidipäästöjä

Tilusjärjestelytoiminta olisi pitänyt ottaa osaksi urbaanin kehityksen ohjausta jo vuosikymmeniä sitten, mutta eipä se vieläkään ole myöhäistä. Uraanien tilusjärjestelyjen painopiste voisi olla nyt rakennettujen alueiden täydentäminen. Tämä haastava aihe vaatii tutkimusta, keskustelua, lainsäädännön kehittämistä ja menetelmien opettelua. Vuosien 2008–2013 strategiassa mainittiin sanat ”kaavoitus, kunta ja kylien kehittäminen”, mutta uusimmassa strategiassa tuollaisia sanoja ei enää ole. Siinä vilahtavat kuitenkin sanat ”kaupungistuminen ja kaupunkien maankäytön tehostuminen”, mutta mitään johtopäätöksiä tuolta alalta ei strategiassa näy. Kuntien käytössä on normaalin maanhankinnan ohella mm. raakamaan pakkolunastusmahdollisuus. Tilusjärjestely on kuitenkin pakkolunastusta kevyempi ja helpommin hyväksyttävä toimenpide.

PELTOJEN OMISTUS ON SIRPALOITUNUT

Peltojen omistus- ja hallintajärjestelmän viimeaikainen kehitys ei näy strategiassa. Vuonna 2014 Suomessa oli 2 281 000 ha maatalousmaata ja 52 630 maatilarekisteriin merkittyä maatalous- ja puu-

tarhatilaa. Maa- ja puutarhatilojen keskimääräinen peltoala on nyt noin 43 ha. Vuonna 2014 yksityishenkilöiden omistamilla tiloilla oli 45 721 viljelijää. Peltomaan omistajia Suomessa oli vuonna 2004 kuitenkin noin 487 000 (**Myyrä, Pouta, Hänninen: Suomalainen pellonomistaja**, MTT 2008). Nyt heitä lienee yli 500 000. Yhdellä pellon omistajalla on hallussaan keskimäärin 5 ha peltomaata. Noin joka kymmenes suomalainen omistaa peltoa. Omistajista varsinaiset viljelijät 19 % omistavat 61 % pelloista. Peltoalasta 30 % on yli 60-vuotiaiden omistuksessa ja 14 % kuuluu niiden sijaintikunnan ulkopuolisille omistajille. Maatilojen ja viljelijöiden määrä on viime vuosina vähentynyt vuosittain noin 2 % ja puolittunut 20 vuodessa. Jäljelle jääneet tilat ovat samalla kaksinkertaistuneet pinta-alaltaan joko vuokraamalla tai ostamalla lopettajien pelloit. Maatilojen kiinteistörakenne muuttuu koko ajan.

Suomen liittyttyä Euroopan unioniin maatalouden tuet ovat muuttuneet yhä enemmän hehtaariperusteisiksi. Se takaa saman tuen hyvälle ja huonolle pellolle niiden sijainnista riippumatta. Tällainen tukipolitiikka on nostanut peltojen hintatasoa ja vaikeuttaa maatilojen rationalisointia. Pellon keskihinta (mediaani) Suomessa vuonna 2014 oli 8 330 €/ha (Varsinais-Suomi 12 690 €/ha, Kainuu 1 820 €/ha). Ruotsissa pellon keskihinta on noin 5 400 €/ha, Virossa 2 000 €/ha, Latviassa 1 300 €/ha ja Etelä-Venäjän mustan mullan alueilla 500 €/ha. Suomessa tarvitaan toimia pellon sairaan korkean hinnan normalisoimiseksi.

PELLOISTA KOLMANNES VUOKRALLA

Vaikka maatilojen määrä vähenee voimakkaasti, pellon omistus on jakautumassa yhä suuremmalle omistajajoukolle. Tämä on johtanut yhä laajenevaan pellon vuokraukseen. Tuotannosta luopuvien viljelijöiden pelloista nykyisin noin 2/3 päättyy vuokralle ja kolmannes myyntiin. Aktiivitulojen kasvusta 2/3 on perustunut peltojen vuokraukseen ja vain kolmannes lisämaan oston.

Maatalousmaasta kolmannes (noin 34 %, yli 777 000 ha) on vuokrattu, yleensä 5–10 vuoden, keskimäärin 6 vuoden vuokrasopimuksilla. Pellon vuokraus tehdään usein sukulaisten tai naapurien kesken. Sopimus voidaan tehdä kirjallisesti tai suullisesti. Eräiden ympäristötukien saanti edellyttää kirjallista vuokrasopimusta. Vuokrasopimus ei ole julkinen asiakirja, eikä niille ole julkista rekisteriä. Vuokraus on oleellisesti lisääntynyt Suomen EU-jäsenyyden myötä.

Peltojen vuokrahinnat vaihtelevat huomattavasti. Mediaanivuokran suhde pellon mediaanihintaan oli vuonna 2003 maakunnasta riippuen 3,1–5,2 %. Kirjanpitoltilojen vuonna 2011 maksama keskimääräinen vuokrahinta oli noin 203 €/v/ha (Lappi 50, Varsinais-Suomi 320 €/v/ha). Lapissa ja Kainuussa peltoa voi saada vuokralle ilman rahassa maksettavaa korvausta. Muuallakin pienten peltokappaleiden osalta esiintyy vuokranmaksua esim. polttopuiden, perunasäkin tai viinapullon muodossa. Suomessa on vuosittain noin 200 miljoonan euron pellonvuokramarkkinat, joilla alan asiantuntijoiden mukaan hinnat otetaan pääosin hatusta ja tarjonta on tiskin alla.

Hyvän vuokrapellon tulisi olla yli 10 ha lohko-/sarkakoolla, virheettömästi toimivalla salaojituksella/ojitusta tarvitsematonta 'kangaspeltoa', vailla moitteen sijaa viljavuuden osalta, täydellisen kivetön, alle 5 km etäisyydellä vuokraajan tilakeskuksesta ja tukikelpoinen. Vuokrapeltojen lohkojen mediaanikoko Suomessa on vain noin 1,5 ha ja niiden mediaanietäisyys vuokramiehen talouskeskuksesta 2,5 km.

”Vuosien 2015–2020 strategiassa ei ole sanaakaan tilusjärjestelyihin liittyvästä tutkimus-, kehittämis- ja opetustoiminnasta, joiden edistämistä edellinen strategia piti tärkeänä. Onko tilusjärjestelyjen ammattitaito katoamassa?”



”Noin joka kymmenes suomalainen omistaa peltoa.”

Omistusrakenteen sirpaloituminen ja pellonvuokrauksen yleistyminen on johtanut kalkituksen ja salaoituksen väheneemiseen. Vuokramiehet eivät huolehdi vuokraamiensa peltöjen perusparannuksista samaan tapaan kuin omilla pelloillaan. He pitivät investointeja vuokrapeltoon riskialttiina jos vuokrasopimus päättyy. Viljelystä luopumisen jälkeen myös vuokranantajien intressi peltöjen kunnon ylläpitoon vähenee. Tuotannon tehokkuus kärsii omistus- ja hallintarakenteiden vääristymistä.

Peltomaan ostajat ja vuokraajat ovat usein suurtilallisia. He tarvitsevat lisämaata viljakasvien viljelyyn, rehutuohtantoon tai tuotantoeläinten lannan levitystä varten. He pyrkivät kasvattamaan tilakokoa vahvistaakseen tilansa elinkelpoisuutta. Kilpailu pellostä on kuuminta maidontuotannon, sikatalouden ja erikoiskasvinviljelyn parhailla alueilla (**Perttu Pyykkönen**: *Factors affecting farmland prices in Finland*, 2006).

MAATALOUSTUET JA MAATALOUDEN KIINTEISTÖREKISTERIT

Peltöjen omistukseen ja vuokraukseen liittyy olennaisesti kysymys maataloustuista. Jos peltoa ei viljellä, ei maataloustukiin ole oikeutta. Maanomistajan kannattaa luopuessaan viljelystä usein vuokrata pelto toiselle viljelijälle. Vuokralaiselle yleensä siirretään myös tukioikeudet, eli hän maksaa vuokraa sekä maan viljelyoikeudesta että tukioikeuksista. Tukioikeuden hinta on yleensä 10–20 % vuokrasta. Kun vuokrasopimus päättyy, tukioikeudet saattavat sopimuksesta

Suomessa on 45 721 maanviljelijää ja noin 500 000 pellon omistajaa. Peltöjen omistus on pahasti pirstoutunut. Viljelijöistä noin 25 % luopuu tuotannosta 10 vuodessa. Tuotannosta luopuvien viljelijöiden pelloista noin 2/3 päättyy vuokralle ja kolmannes myyntiin. Pelloista 34 % on jo vuokralle. Peltötilöjen omistus- ja hallintajärjestelmän sekä kiinteistö- rakenteen rationalisointi vaatii uusia innovaatioita ja Maanmittauslaitoksen ja maatalousviranomaisten yhteistyötä.

MAATILAYRITYSREKISTERI sisältää maatilayritysten perustietoja, kuten tunnistetietoja, sijaintitietoja, maankäyttölajien pinta-alatietoja ja pääasiallisen tuotantosunnan. Rekisterin omistaa Maaseutuvirasto (Mavi). Vuoden 2015 alusta Maanmittauslaitoksen tietotekniikan palvelukeskus Mitpa toimii sen ylläpitäjänä maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskuksen Tiken jälkeen. Rekisterin pää- tarkoitus on maatalo-asiakkaiden hallinta.

PELTOLOHKOREKISTERILLÄ tarkoitetaan maataloushallinnon integroituun tukien hallinta- ja valvontajärjestelmään (IACS) kuuluvaa sijaintitietokantaa. Rekisteriin on tallennettu kaikkien pinta-alaperusteista tukea hakeneiden maatalojen talouskeskusten ja peruslohkojen sijaintitiedot ja tunnistetietoja, kuten peruslohkotunnus, pinta-ala, kehämitta ja rajaviivan tyyppi. Peltolohkorekisteriä käytetään apuna maataloustukien hallinnoinnissa, valvonnassa, suunnittelussa ja raportoinnissa. Peltolohkorekisteri on maaseutuelinkeinorekisterin toiminnallinen alarekisteri, joka perustuu EU:n asetukseen IACSiin sisältyvästä peltolohkojärjestelmästä.

”Tilusjärjestelytoiminta olisi pitänyt ottaa osaksi urbaanin kehityksen ohjausta jo vuosikymmeniä sitten, mutta eipä se vieläkään ole myöhäistä.”

riippuen jäädä vuokralaiselle tai ne palautuvat maanomistajalle. Jos vuokralainen vaihtuu, on maanomistajan ja uuden vuokralaisen oltava tarkkana tukioikeuksien siirrossa. Kuluvan vuoden 2015 alusta tukioikeuksien omistuksen tai hallinnan siirto on mahdollista vain aktiiviviljelijälle. Ne viljelijät, jotka ovat saaneet suoria tukia vuonna 2014 vähintään 5 000 euroa, katsotaan vuonna 2015 aktiiviviljelijöiksi. Muutos koskee ainoastaan EU:n tilatuki-/perustukijärjestelmää, ei ympäristötukea, luonnonhaittakorvausta tai kansallisia tukia. Pelkkä tukioikeuksien siirtoa koskeva kohta vuokrasopimuksessa ei riitä vuokrasopimuksen päättyessä siirtämään tukioikeuksia maanomistajalle. Jotta maanomistaja omistaisi tukioikeudet, ne pitää siirtää hänelle tukioikeusrekisterissä.

Maanmittauslaitoksen ja kaupunkien ylläpitämän kiinteistörekisterin rinnalle on maataloushallinnon toimesta viime vuosina rakennettu useita maatalouskiinteistöihin liittyviä rekistereitä. Niitä ovat maatilayritysrekisteri ja peltolohkorekisteri.

Edellisten pohjalta toimivat Maaseutuviraston vastuulla viljelijöille maksettavien tulotukien hallinnointiin tarkoitettu IACS-Tukisovellus ja tilatuen maksun pohjana käytettävien tukioikeuksien rekisteröintiin ja hallinnointiin tarkoitettu Tukioikeusrekisteri. Jälkimmäiseen on kerätty tiedot tukioikeuksien omistajista, haltijoista, arvoista ja tukioikeuksiin liittyvistä lisäosista. Näiden käyttäjiä ovat viranomaiset Mavissa, ELY-keskuksissa ja kunnissa. Maataloushallinnon rekisterien käyttöä rajoittaa niiden tietosuojat. Rekistereihin liittyy myös ns. Kartturisovellus.

UUSIA PELLON OMISTUSMUOTOJA

Maatalouden tuottavuuden tehostaminen vaatii nyt uusia innovaatioita tilojen hallinnan keskittämiseksi todellisille aktiiviviljelijöille ja heidän muodostamilleen yrityksille. Samalla maatalouden tukijärjestelmää on korjattava tuotannon tehostamista tukevaksi. Toki jatkossa tarvitaan myös tilojen kiinteistösijainnin rationalisointia. Perhevilljemien rinnalle tarvitaan maatalouden osuuskuntia ja tuotantoyhtiöitä. Maatilojen kiinteistö- ja hallintarakenteiden pirstomisen sijasta on pohdittava, miten tilojen kokoa kasvatetaan ja miten pelto-osuuskuntia ja tuotantoyhtiöitä perustetaan.

Keski-Euroopassa maatalousmaan omistusta on varsin huomattavasti ulkoistettu pääomarahastoille. Ne hankkivat viljelymaata omistukseensa suurina kokonaisuuksina ja vuokraavat sitä viljelijöille. Näin viljelijä voi toimia yrittäjänä sijoittamatta itse varojaan maatalousmaahan. Kyse on kiinteistösijoittamisesta samaan tapaan kuin esim. liikekeskuksissa, jotka ovat kiinteistösijoittajan tai

sijoitusrahaston omaisuutta ja liikkeet ovat vuokralaisina. Maatalousmaata omistava pääomarahasto voi tehokkaasti kilpailuttaa vuokrapeltoja. Rahaston tulisi saada pääomalleen tuottoa vähintään 5 % jotta se kilpailisi muiden vastaavien sijoituskohteiden kanssa. Suomessa maatalousmaa ei vielä kuulu yhdenkään suomalaisen pääomarahaston sijoitusvalikoimaan, mutta esim. sijoitusyhtiö Taaleritehdas pitää peltomaata omaisuuslajina kiinnostavana. Se on mm. 2013 alkaen hoitanut metsärahaa ja on yksi maan suurimmista metsänomistajista (**Karri Ollila**: ”Maatalousmaan omistuksen ulkoistaminen”, *Käytännön Maamies* 08/2014). Maatalousmaan nykyhinnoilla ja tuotoilla Suomessa ei näy ulkomaisia kiinteistösijoittajia.

Maatalousmaan omistuksen ja hallinnan pirstoutuessa olisi syytä pohtia peltomaan omistukseen yhteismetsän tapaista mallia, jossa ensisijassa tuotannosta luopuneet ja luopuvat maanomistajat siirtävät peltonsa vaikkapa kyläkunnan yhteispelloksi ja ovat sen jälkeen yhteispellon tai peltomaata omistavan kiinteistörahaston osakkaita. Tuohon kokonaisuuteen voisi tuki yhdistää myös metsämaata. Yhteispeltojen perustaminen ja laajentaminen voisi sopia Maanmittauslaitoksen tehtäväksi yhteistyössä maatalousviranomaisten kanssa. Laajoja peltoalueita ja niiden tukioikeuksia avoimesti vuokraamalla yhteispellon osakkaat saisivat ilmeisesti tila- tai lohkokohtaista vuokrausta korkeamman vuokratuoton. Laajemmilla alueilla peltomaan perusparannukset kuten esim. salaojitus voidaan hoitaa yksittäisiä kiinteistöjä tehokkaammin. Yhteispeltojärjestelmän haasteena Suomessa ovat maaseudun sukutila- ja perhevilljemäperinteet.

STRATEGIAA ON TRIMMATTAVA

Maa- ja metsätalousministeriön tilusjärjestelystrategia 2015–2020 toteaa alan toimintaympäristöä tarkastellessaan, että ”peltojen vuokraus on mittavaa” ja ”maataloustuotanto muuttuu entistä enemmän yritysmaisemmäksi toiminnaksi”. Mitään tietoja tai johtopäätöksiä esim. peltojen omistuksen pirstoutumisesta, vuokrauksen määrästä ja kehityksestä ei strategiassa ole eikä siinä mainita sanoja maataloustuki tai aktiiviviljelijä. Ministeriön edellisestä strategiasta 2008–2013 löytyvät mm. lauseet: ”Vuokrapeltoa on lisäksi yli 60 %:lla maatiloista ja vuokrapellon osuus oli vuonna 2005 noin 31 % koko peltoalasta, mikä vaikeuttaa erityisesti perusparannusten ja tilusjärjestelyjen toteuttamista.” ”Tilusjärjestelyt voivat aiheuttaa muutoksia maataloustukien myöntämisen perusteisiin järjestelyn kohteena olevilla tiloilla. Ongelmien välttämiseksi on tärkeää, että tilusjärjestelyistä vastaavat viranomaiset ovat yhteis-

”Tilusjärjestelyjä on suunnattava taajamien järkevään kehittämiseen painopisteinä kuntien tarvitseman raakamaan järjestely ja rakennettujen alueiden täydentäminen.”

työssä tukijärjestelmästä vastaavien viranomaisten kanssa, jotta järjestelyjen vaikutukset eri tukijärjestelmissä voidaan selvittää. Tilusjärjestelyihin liittyvien ohjeiden tulee olla myös tältä osin ajan tasalla jatkuvasti.”

Myös metsien omistus on Suomessa pahasti pirstoutunut. Yksityiset metsänomistajat omistavat 60 % metsäpinta-alastamme. Metsälöiden keskikoko on 30 hehtaaria. Yksityisiä metsänomistajia on noin 737 000. Joka kahdeksas suomalainen omistaa metsää. Yksityisistä metsänomistajista noin 45 % on eläkeläisiä. Metsien omistuksen pirstoutuminen vaikeuttaa metsätalouttamme ja sen kehittämistä. Vuoden 2003 yhteismetsälain mukaisesti on perustettu yli 200 yhteismetsää, joiden määrä on lisääntymässä. Ministeriön tilusjärjestelystrategia pitää yhteismetsien perustamista ensisijaisena parannuskeinona metsien pirstoutuneelle omistusrakenteelle. Varsinaisille tilusjärjestelyille metsäalueilla strategia ei näe kysyntää eräitä Pohjois-Pohjanmaan alueita lukuun ottamatta.

Vuosien 2015–2020 strategiassa ei ole sanaakaan tilusjärjestelyihin liittyvästä tutkimus-, kehittämis- ja opetustoiminnasta, joiden edistämistä edellinen strategia piti tärkeänä. Onko tilusjärjestelyjen ammattitaito katoamassa? Alan tutkimusta, kehittämistä ja opetusta tarvitaan nyt enemmän kuin ennen. Maa- ja metsätalousministeriön on syytä kutsua kehitystyöhön maa- ja metsätalouden osapuolten lisäksi myös ympäristö-, kaavoitus- ja kuntapuolten edustajat.

Tilusjärjestelytoimintaa Suomessa tulee kehittää nykyistä avoimemman strategisen keskustelun pohjalta. Peltomaan kiinteistösi-

jainnin parantamisen ohella peltomaan järjestelyissä on otettava huomioon maatalouden rationalisointitarve sekä pellon omistuksen epäterveen pirstoutumisen, vuokratilajelyn laajenemisen ja maatalouden tukijärjestelmän muutosten haasteet. Metsämaan omistuksen rationalisointi esim. yhteismetsiä laajentaen on metsätaloudellemme välttämätöntä. Tilusjärjestelyjä on suunnattava maa- ja metsätalouden ohella myös taajamien järkevään kehittämiseen painopisteinä kuntien tarvitseman raakamaan järjestely ja rakennettujen alueiden täydentäminen.



Tekn. lis. Timo Linkola on toiminut maaseudun suunnittelukonsulttina, Kuntaliiton maankäyttö-

asiantuntijana ja kansainvälisissä tehtävissä.
Sähköposti: timo@linkola.net.

Bamako, Mali
12 38° N, 8° W

SKM-Gisair Oy on täyden palvelun suomalainen kartoitusyritys, joka pärjää myös vientimarkkinoilla.

- Digitaaliset ilmakuvaus
- Digitaalinen ortokuvatuotanto
- Fotogrammetrinen kartoitus
- Maastomittaukset
- Maasto- ja virtuaalimallit

Suomalaista osaamista, laatua ja palvelua!

IMAGING FOR DEVELOPMENT
SKM-GISAIR

Tekniikantie 12
02150 Espoo

Puh. 044-304 8175
www.skmgisair.fi