

LIITE I

**VASTIKEMAAT MAANKÄYTTÖHANKKEISSA –
ESIMERKKINÄ VT3 –MOOTTORITIEHANKE**

Julkaistu aikaisemmin:

Teknillinen korkeakoulu, Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja C67, 48 s. +
liitt. 13 s. Espoo, 1999.

Uudelleenjulkaisu TKK:n luvalla 17.8.2005.

Tiivistelmä

Tutkimuksen tarkoituksena oli kehittää viranomaisten ja maanomistajien yhteistoimintaan perustuvaa vapaaehtoista toimintamallia, jossa rakennettavan moottoritien alle jääviä tiluksia korvataan vaihtomaalla perinteisen yleistietoiimitusmenettelyn rinnalla. Tutkimuksen kohdealueena oli moottoritieksi rakennettavan Valtatie 3:n ympäristö Pirkanmaalla.

Tämä vuoden 1996 lopulla käynnistynyt pilottihanke nimettiin ns. MOTTI (moottoritien rakentamisesta aiheutuvien haittojen vähentäminen tilusjärjestelyin) –projektiksi. Projektin toteutti Maanmittauslaitoksen Pirkanmaan maanmittaustoimisto yhteistyössä Pirkanmaan Työvoima- ja elinkeinokeskuksen maaseutuosaston kanssa. Projektia tuki yhteistyöryhmä, johon kuuluivat mm. Hämeen tiepiiri, alueen kunnat, neuvontajärjestöjä sekä maanomistajien edustajia.

Projektissa hankittiin vastikemaata Työvoima- ja elinkeinokeskuksen osoitamin Maatilatalouden kehittämisrahaston varoin. Projektivuoden 1997 aikana ”maapankkiin” saatiin hankituksi 98 hehtaaria metsää ja 49 hehtaaria peltoa. Maanhankintaa jatkettiin myös seuraavana vuonna niin, että vastikemetsän kokonaismäärä oli noussut syksyllä 1998 jo 160 hehtaariin. Projektioorganisaatio ohjasi vastikemaita maanomistajille, jotka kärsivät eniten tiehankkeesta. Vaihtoja oli vuoden 1998 puolella sovittu 12 kpl.

Projektin tutkimuksellisen osan tavoitteena oli selvittää maanomistajien ja viranomaisten suhtautuminen uuteen vaihtoehtoiseen toimintamalliin. Tämä tehtiin kyselyllä ennen projektia sekä haastatteluin toiminnan ja neuvottelujen käynnistyttyä. Projektin lopuksi yhteistyöryhmään osallistuneilta pyydettiin arviota projektista. Lähes poikkeuksetta kaikki kokeiluun osallistuneet tahot pitivät sitä myönteisenä kokemuksena. Maanomistajat kokivat vastikemaan saamisen rahakorvausta parempana vaihtoehtona varsinkin, jos tien alle oltiin menettämässä useita hehtaareja viljelysmaata. Tiehankkeesta vastaava Tielaitos piti hanketta onnistuneena siitä seuranneiden merkittävien rakennuskustannussäästöjen ja imagokuvan pehmentymisen takia.

Vastikemaan hankinta ja vaihtotoiminta onnistui pilottihankkeessa kohtuullisen hyvin. Kokonaisuutena projektia voidaankin pitää onnistuneena. Joitakin puutteita, kuten viranomaisten yhteistyötapojen vakiintumattomuus ja byrokratiamaisuus, vaihtamaan hankinnan myöhäinen aloittaminen suhteessa tiehankkeeseen ja mm. maatalouden luopumiseläkelainsäädännön esteet vaihtotoiminnalle, havaittiin pilottihankkeen aikana.

Tutkimuksessa pyrittiin toimintaympäristöä havainnoimalla hahmottamaan tutkimusongelmaa laajemman tutkimuskokonaisuuden pohjaksi. Tutkimustulokset, ts. Vastikemaamallin toimivuus ja edullisuus sekä toisaalta konkreettisten kehittämiskohteiden löytyminen osoittivat selkeän tarpeen jatkotutkimukselle.

Avainsanat: tilusjärjestely, vastikemaa, maapankki, tilusvaihto, moottoritie, tiehanke, maankäyttöhanke

Abstract

The purpose of the study was to develop a voluntary operating model based on collaboration between officials and landowners. Compensation for parcels of land over which a future motorway is to run would be made by means of land exchange in parallel with the conventional public road survey procedure. The study focused on the area in the Pirkanmaa region around Main road 3, which is to be converted into a motorway.

This pilot project, which was undertaken at the end of 1996, was called MOTTI, the Finnish acronym for 'reduction of the adverse effects of motorway construction through land parcel arrangements'. The project was carried out by the Pirkanmaa District Survey Office of the National Land Survey of Finland in cooperation with the rural department of the Pirkanmaa Employment and Economic Development Centre. It was also supported by a joint working group comprising the Häme Road District, local authorities in the area, advisory organizations and representatives of landowners.

The project acquired land for exchange with funding from the Agricultural Development Fund allocated by the Employment and Economic Development Centre. During the 1997 project year, 98 hectares of forest and 49 hectares of arable land were acquired for a 'land bank'. Acquisition of land also continued during the following year so that the total amount of forest for exchange had risen to 160 hectares in the autumn of 1998. The project organization allocated exchange land to the landowners most affected by the road project. By mid-1998 a total of 12 exchanges had been made.

The goal of the research component of the project was to determine the attitude of landowners and officials to the new, alternative operating model. This was achieved by a survey before the project and by interviews after activities and talks had begun. At the end, those taking part in the joint working group were requested to evaluate the project. Almost all the participants in the experiment considered it a positive experience. Landowners regarded land for exchange as a better alternative than monetary compensation, especially when several hectares of farm land would have been lost because of the road. The Finnish National Road Administration, which was responsible for the road project, considered the undertaking a success partly because of the significant savings made in construction costs and partly because of the softening of its image.

Acquisition of land for exchange and the exchange itself were reasonably successful in the pilot project. The project was also an overall success. Some shortcomings, such as the fact the official cooperation procedures are not yet standardized and tend to be bureaucratic, delays in the commencement of efforts to acquire land for exchange in relation to the road project and the obstacles posed to exchange by legislation on farm closure commitments were observed during the pilot project.

The study sought to outline the research problem as the basis for a large research entity by observing the operating environment. The research findings, that is the effectiveness and advantageousness of the land exchange model and also the finding of actual sites for development, indicated an obvious need for further research.

Keywords: land consolidation, land for exchange, land bank, land parcel exchange, motorway, road project, land-use project

Sisällysluettelo

Tiivistelmä

Abstract

1	Johdanto	6
1.1	Taustaa	6
1.2	Projektin käynnistyminen ja tavoite	6
2	Projektityön kuvaus	7
2.1	Osallistujat	7
2.1.1	Yhteistyöryhmä	7
2.1.2	Projektin tekijät	8
2.2	Projektin työtavoista	8
3	Kokemukset toimintamallista.....	10
3.1	Yleistä 10	
3.2	Vastikemaiden hankinta.....	10
3.2.1	Vastikemaan ostaja.....	10
3.2.2	Myyjäehdokkaiden selvittäminen	11
3.2.3	Myyntihalukkuus ja -mahdollisuudet.....	12
3.2.4	Ostoneuvottelut	13
3.2.5	Kaupat ja niissä toteutuneet hintatasot.....	15
3.2.6	Projektin käyttöön osoitettuja alueita.....	17
3.3	Tilusvaihdot	18
3.3.1	Tilusjärjestelytarpeen osoittaminen.....	18
3.3.2	Vaihdettavien alueiden määrittäminen ja kokonaisarviointi.....	20
3.3.3	Vaihtoneuvottelut	20
3.3.4	Vaihdot ja rakentamiskustannusten säästöt.....	22
3.3.5	Tilusvaihtojen ketjutus	23
3.4	Vastikealueiden myynti vaihdon sijasta	24
3.5	Hankeusjako -mahdollisuus.....	26
3.6	Erytistapauksia.....	26
3.6.1	Luopumiseläke- ja viljelemättömyyssopimukset.....	26
3.6.2	Kilpailutilanteen käsittelystä.....	27
3.7	Järjestelyjen kiinteistötekninen toteutus	28
3.7.1	Maanmittaustoimitukset	28
3.7.2	Erytiskysymyksiä	28
4	Toimintamallin ja projektin arviointia	30
4.1	Yleistä	30
4.2	Tilusvaihdot ja vastikemaat maanomistajan kannalta	30
4.2.1	Nykyisen tietoitusmenettelyn puutteita.....	30
4.2.2	MOTTI:n maanomistajille tuomat hyödyt.....	31

4.3	Tielaitoksen intressien toteutuminen	32
4.3.1	Yleistä.....	32
4.3.2	Kustannussäästöt	32
4.3.3	Maanomistajien huomioiminen tiehankkeessa	34
4.4	Muiden yhteistyötahojen hyödyt ja kokemukset	34
4.5	Projektin hallinnollinen arviointi	35
5	Toimintamallin kehittämistarpeita	37
	Lähteet.....	39

1 Johdanto

1.1 Taustaa

Moottoritien rakentaminen maaseutuympäristöön aiheuttaa ainutkertaisen muutoksen alueen maisemassa ja maankäytössä. Vaikutukset mm. maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ovat konkreettisia: Maatilat menettävät tiluksia tien alle, tie saattaa jakaa maatilan pellot ja metsäpalstat erillisiin osiin, alueen yksityis-, tilustie- ja kuivatusverkostoa joudutaan uudistamaan jne.

Maanomistajille aiheutuvat menetykset ja haitat korvataan yleisistä teistä annetun lain (243/54) mukaisessa tietoisuudessa. Korvaukset suoritetaan pääsääntöisesti rahassa. Rahakorvaus ei kuitenkaan välttämättä poista itse haittaa. Näin on esimerkiksi, jos peltoa menettäneet maanomistajat eivät jostain syystä pysty hankkimaan tilalle vastaavaa maata. Tämän ns. supistumishaitan lisäksi kaikki muut pirstoutumis- ja kulkuhaitat saattavat johtaa siihen, että muutoin jatkamiskelpoisten teialueen maatilojen toimintaedellytykset saattavat heiketä oleellisesti.

Tielaitos vastaa kaikista uudesta tiestä aiheutuvista kustannuksista, myös haitankorvausten maksamisesta. Haittojen poistamiseksi ja pirstoutuvien maanomistusyksiköiden välisten kulkuyhteyksien säilyttämiseksi se joutuu lisäksi investoimaan merkittäviä summia siltoihin ja yksityisteihin.

Laki yleisistä teistä mahdollistaa tietyin rajatuin edellytyksin tilusten vaihdon ja vastikemaiden siirron edellä kuvattujen haittojen vähentämiseksi. Tilusjärjestelyt yleistietoisuudessa ovat tähän saakka rajoittuneet suhteellisen pienten maa-alueiden käsittelyyn. Nykyisten toimintatapojen ja yleistielain puitteissa moottoritien kaltaisen laajan hankkeen aiheuttamiin tilusjärjestelytarpeisiin ei ole voitu vastata.

Uusi kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) antaa yleistielakia laajemmat mahdollisuudet tilusjärjestelyjen käytölle. Laki sisältää myös uuden hankeusjakomenettelyn, jota voidaan käyttää esimerkiksi moottoritiehankkeen kiinteistörakenteelle aiheuttamien haittojen korjaamiseen.

1.2 Projektin käynnistyminen ja tavoite

Tilusjärjestelyjen käyttömahdollisuudet ovat siis laajenemassa. Mahdollisuuksien hyödyntäminen käytännön toiminnassa edellyttää toimintamallien luomista paikallisiin oloihin.

Pirkanmaan maanmittaustoimisto aloitti syksyllä 1996 neuvottelut Hämeen tiepiirin ja muiden maakunnallisten sidosryhmien kanssa tilusjärjestelykokeilun käynnistämiseksi Helsingin ja Tampereen välisen Vt3 -moottoritiehankkeen

alueella. Kokeilussa oli tarkoitus yhteistyössä maanomistajien ja eri viranomaisten kanssa etsiä tapoja vaikuttaa alueen kiinteistörakenteeseen siten, että moottoritien haitat jäisivät mahdollisimman pieniksi. Käytännön toimenpiteitä olisivat vastikemaan ohjaaminen tilusvaihdoin maata menettäville, maanomistajien väliset tilusvaihdot tilusrakenteen korjaamiseksi, yksityistiejärjestelyt jne.

Kokeilu alkoi Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan maaseutuelinkeinopiirin (sittemmin Työvoima- ja elinkeinokeskus) rahoittamalla ja Pirkanmaan maanmittaustoimiston tekemällä esiselvityksellä.

Tässä vuoden 1997 tammikuussa valmistuneessa esiselvityksessä mm.:

- selostettiin tilusjärjestelyjen käyttömahdollisuuksia,
- ennakoitiin moottoritien kiinteistöille aiheuttamia haittoja yleisellä tasolla (liite 1),
- tutkittiin alueen maanomistajien halukkuutta tilusjärjestelyihin (liite 2) ja
- suunniteltiin toimintamallia, jota tultaisiin kokeilemaan vuoden 1997 aikana (liite 3).

Esiselvityksen perusteella oli todettavissa, että edellytykset projektin onnistumiseksi näyttivät kohtuullisilta: Hankkeen taakse saatiin merkittävä joukko maakunnallisia viranomaisia ja sidosryhmiä, ja samalla asiantuntemusta. Maanomistajien suhtautuminen kokeiluun oli myös myönteinen.

Käynnistettävän ”MOTTI” (moottoritietilusjärjestely) -projektin päätavoitteiksi todettiin esiselvityksen perusteella:

- toimintamallin mukaisen vastikemaahankinnan mahdollisimman tehokas toteuttaminen vuoden 1997 aikana¹ sekä
- viranomaisten ja maanomistajien yhteistoiminnan kokemusten raportointi.

2 Projektityön kuvaus

2.1 Osallistajat

2.1.1 Yhteistyöryhmä

Projektin toiminnan voidaan käytännössä katsoa alkaneen jo esiselvityksen käynnistyessä joulukuussa 1996. Tuolloin Pirkanmaan maanmittaustoimisto kutsui koolle maakunnallisia asiantuntijoita ja sidosryhmien edustajia. Tätä ryhmää alettiin kutsua yhteistyöryhmäksi. Siinä olivat edustettuina:

¹ Esiselvityksen aikana monessa yhteydessä oli tullut esille vastikemaan saannin merkitys tilusvaihtojen käynnistymiselle. Tämän osatehtävän katsottiin olevan projektin tärkein onnistumisen mittari.

- Tielaitoksen Hämeen tiepiiri,
- Pirkanmaan liitto,
- Pirkanmaan TE-keskus/maaseutuosasto,
- Hämeen ympäristökeskus,
- Pirkanmaan metsäkeskus,
- Pirkanmaan maaseutukeskus,
- MTK:n Etelä-Hämeen ja Pirkanmaan piirit,
- MTK:n Lempäälän tuottajayhdistys,
- paikalliset maanomistajat,
- alueen kunnat (Kylmäkoski, Lempäälä, Toijala, Valkeakoski ja Viiala) ja
- Pirkanmaan maanmittaustoimisto (puheenjohtaja Veijo Istolahti).

Yhteistyöryhmä asetti aluksi tavoitteet esiselvitykselle. Esiselvityksen perusteella yhteistyöryhmä katsoi edellytysten varsinaisen projektin käynnistämiseksi olevan olemassa. Päätökset projektin rahoitusosuuksista saatiin alkuvuoden aikana.

Yhteistyöryhmä kokoontui vuoden aikana viisi kertaa. Kokouksissa selostettiin projektin etenemistä ja yhteistyöryhmä antoi palautetta sekä ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi. Yhteistyöryhmälle oli varattu oikeus keskeyttää projekti, mikäli tuloksia ei näyttäisi syntyvän sekä vastaavasti tarvittaessa laajentaa sitä.

2.1.2 Projektin tekijät

Projektista kokonaisuutena vastasi sen asettaja maanmittausjohtaja Veijo Istolahti Pirkanmaan maanmittaustoimistosta.

Projektiryhmän muodostivat:

- projektin vetäjä maanmittausinsinööri Tuomo Heinonen,
- maanmittausinsinööri Aune Rummukainen (1.10.1997 alkaen) ja
- maanmittaustoimiston avustavaa henkilökuntaa.

Vastikemaan ostajan edustajana projektin työskentelyyn osallistui kiinteästi maanmittausinsinööri Erkki Lahma Pirkanmaan TE-keskuksesta.

Projektin työskentelyä tuki moottoritien tietoimituksen toimitusinsinööri Aimo Koskinen maanmittaustoimistosta. Myös Hämeen tiepiirin ja Etelä-Pirkanmaan metsänhoitoyhdistyksen edustajat olivat projektin käytettävissä.

2.2 Projektin työtavoista

Projektin esiselvityksessä hahmoteltua toimintamallia (liite 3) voitiin toteuttaa lähes sellaisenaan. Maanmittaustoimiston ja projektin vetäjän rooli maanomistajayhteyksien ylläpitäjänä sekä kauppojen ja vaihtosopimusten valmistelijana korostui ennakoitua enemmän TE-keskuksen resurssipulan takia.

Melko pian projektin aloittamisen jälkeen kävi selväksi, että projektin tehtävien yksityiskohtainen ositus ja sitominen täsmällisiin aikatauluihin ei ollut mahdollista. Työ tapahtui ”maanomistajien yhteistyöhalukkuuden ja aikataulun ehdoilla”. Jokainen tapaus sisälsi lisäksi erityispiirteitä, joita on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.

Maanmittaustoimiston / projektin vetäjän työ oli käytännössä:

- yhteydenpitoa maanomistajiin tapaamisoin, puhelimella ja kirjeitse,
- kiinteistöjä koskevien lähtö- ja arviointitietojen hankkimista sekä niiden ”arkistoinnista” kohdetietokansioihin ja paikkatietojärjestelmään,
- maastokatselmuksia,
- sopimusasiakirjojen valmistelua,
- sopimusneuvottelujen järjestämistä ja niihin osallistumista,
- projektin hallintotehtävien hoitoa jne.

Pirkanmaan TE-keskus toimi vastikemaaostoissa ostajana sekä edelleen vaihto-osapuolena tilusvaihdoin.

Yhteenveto- ja suunnittelupalaverit projektiryhmän ja TE-keskuksen välillä kuuluivat työskentelytapaan. Silloin tällöin mukana olivat myös tiepiirin ja metsänhoitoyhdistyksen edustajat.

Tiedottaminen oli oma tärkeä tehtäväalueensa. Vuoden alussa projekti esiteltiin maanomistajille järjestetyissä informaatiotilaisuuksissa ja alueen tiedotusvälineissä. Kevään ja kesän aikana hanketta esiteltiin uudemman kerran tiedotusvälineissä muistuttaen mm. vastikemaan myyjiä projektin maanostohalukkuudesta. Projektin päätyttyä sen tuloksista tiedotettiin laajasti toimintatavan markkinoimiseksi muihinkin vastaavanlaisiin hankkeisiin.

Sopimusten pohjalta toteutettavat tilusvaihtotoimitukset, lohkomiset ja yksityistietoimitukset käynnistyvät TE-keskuksen hakemina ja etenivät toimitusinsinöörien toimesta maanmittaustoimistossa rutiininomaisesti.

Maanomistajan ja TE-keskuksen välisiä tilusvaihtosopimuksia jätettiin kiinteistötekniisesti toteutettaviksi myös yleistietoimitukseen (vaihdettavien alueiden rajat tarkentuvat tien rakentamisen jälkeen).

3 Kokemukset toimintamallista

3.1 Yleistä

MOTTI -projekti määriteltiin jo ensimmäisissä yhteistyöryhmän keskusteluissa pilottiprojektiksi. Käytännön kokemuksia vastaavasta vapaaehtoisuuteen perustuvasta yhteistoiminnasta moottoritiehankkeen osalta ei ollut.² Kokeilun avulla saataisiin selville toiminnan edellytykset: maanomistajien suhtautuminen asiaan, viranomaisten yhteistyökyky uudella tehtäväalueella, taloudellisuus jne.

Seuraavassa on esitetty projektiryhmän kokemuksia toimintamallista sen eri osa-alueilla. Tekstiin on sisällytetty esimerkkitapauksia toiminnan jatkajien ja kehittäjien avuksi. Esille on tämän takia otettu myös tapauksia, joissa kaupanteossa tai vaihdoissa ei ole onnistuttu.

3.2 Vastikemaiden hankinta

3.2.1 Vastikemaan ostaja

Pirkanmaan maanmittaustoimiston aloittaessa keskustelua tilusjärjestelykokeilusta ei vielä ollut täysin selvää, miten tiealueen vaihtomaaksi käytettävän vastikemaan hankinta tulisi järjestää. Vastikemaa-asia ei yleensäkään ollut esillä niin ratkaisevana, miksi se sittemmin projektin alettua osoittautui.

Hämeen tiepiiri ilmaisi jo varhaisessa vaiheessa maanmittaustoimistolle, että se pitää projektia erittäin hyödyllisenä ja tukee sitä, mutta haluaa pysyä lähinnä ”tarkkailijan” roolissa. Keskusteluissa todettiin, että maanhankinta tiealueen ulkopuolelta ei kuulu Tielaitoksen toimenkuvaan.

Alueen kunnilta maanmittaustoimisto toivoi osallistumista maanhankintaan siinä muodossa, että ne luovuttaisivat vastikemaiksi käypään hintaan alueita, joilla ei esim. olisi kaavoituksellista merkitystä. Ympäristökeskuksen pääintressiksi todettiin tällä hetkellä luonnonsuojelualueiden toteuttamiseen liittyvä maanhankinta, joten maanhankinta moottoritien vastikemaiksi ei olisi mahdollista. Maanmittaustoimiston sekä maa- ja metsätalousneuvontaorganisaatioiden tehtäviin maan ostaminen ja hankkiminen ei luonnollisestikaan kuuluisi.

² Maanmittauslaitoksessa on 1990 -luvun loppupuolella tehty kiinteistöjen alueellisen kehittämisen kokeiluja: mm. suojelualueiden toteuttamiskokeilu Kuusamon maanmittaustoimiston alueella ja yleistie-/uusjakohanke Keski-Pohjanmaan maanmittaustoimiston alueella. Vastikemaan hankintamenettely ja toiminta-alueen laajuus tekevät MOTTI-projektista kuitenkin näistä poikkeavan kokeilun. Aikaisemmin vuonna 1981 maanmittaushallitus on lisäksi julkaissut teoriatarkasteluun pohjautuvan raportin ”Vastikemaa ja tilusjärjestelyt lunastushankkeissa” (MMH 48, 1981). MOTTI käytännön toimintana poikkeaa myös tästä selvityksestä. Edellä mainitut selvitykset ovat antaneet kuitenkin lähtökohdan ja tukea MOTTI -ajattelumallille.

Työvoima- ja elinkeinokeskuksen maaseutuosasto todettiin ainoaksi viranomaiseksi, jolla käytännössä oli mahdollisuus toimia maa- ja metsätaloukseen ostajana. Maaseutuosasto ilmoittikin loppuvuodesta 1996 tulevansa keskittämään maatilatalouden kehittämisrahaston varoin toteuttavat maaostot moottoritien ympäristöön.

TE-keskuksen osallistuminen oli luontevaa jo siksi, että näin se samalla toteuttaisi omaa viranomaistehtäväänsä eli maanvaihtojen avulla turvaisi maatalouselinkeinon harjoittamismahdollisuuksia jatkamiskelpoisilla maatiloilla. Mikäli vastikemaata kertyisi enemmän kuin tiehankkeesta kärsiville tiloille olisi edellytyksiä luovuttaa, ylijäävä maa olisi TE-keskuksen käytettävissä sen ”normaalissa” toiminnassa.

MOTTI -toiminnan lopuksi TE-keskuksen hallintaan tulleet tiealueet siirrettään hallinnan siirron Tielaitokselle. Samalla TE-keskukselle palautuvat sen toimintaan ”lainaamat” rahat.

3.2.2 Myyjäehdokkaiden selvittäminen

Yhteistyöryhmän evästyksellä projektissa panostettiin vastikemaan hankintaan. Vastikemaita etsittiin alueen kunnista moottoritie-etäisyydestä riippumatta. Ainakaan vastikemetsän osalta suhteellisen pitkään etäisyys menettäjän muihin tiluksiin ei estäisi vaihtoa. Vastikemaiden ”kierrättäminen” usean vaihdon kautta tien läheisyyteen olisi myös ainakin teoriassa mahdollista.

Tiealueen maanomistajille järjestetyissä informaatiotilaisuuksissa järjestettiin kirjallinen kysely. Kyselyn avulla saatiin mm. tietoa maata myymään halukkaista maanomistajista tiealueen välittömässä läheisyydessä (liite 2).

Tiedotusvälineiden (paikallislehdet, alueradio, eräät valtakunnalliset lehdet) kautta tietoa MOTTI -projektista levitettiin pariin otteeseen vuoden aikana. Koska moottoritielinjaus oli jo vuosia ollut ”kuuma” puheenaihe, aiheen oletettiin herättävän kiinnostusta. Tiedotusvälineissä pyrittiin tuomaan selvästi esiin projektin maanostohalukkuus. Projektin konsultointiapu ja mm. verotukselliset edut (kevyempi luovutusvoiton verotus) maata valtiolle myytäessä pidettiin tiedottamisessa näkyvästi esillä.

Alueen kahdelta paikallistuntemusta omaavalta maataloussihteeriltä pyydettiin listat luopumiseläkkeellä olevista viljelijöistä ja muista potentiaalisista myyjistä. Maataloussihteerien toivottiin myös osaltaan tiedottavan MOTTI:sta alueellaan. Metsänhoitoyhdistys osoittautui vuoden aikana tehokkaaksi yhteistyökumppaniksi. Sillä oli runsaasti taustatietoa metsänomistajien maanmyyntihalukkuudesta.

Metsänhoitoyhdistyksen lisäksi myös tiepiirin edustajalle kertyi tietoa maanomistajien myyntiaikomuksista. Projekti sai nämä edelleen tietoonsa.

TE-keskuksen maatiloja koskevien tietojen (mm. maatilarekisteri) hyväksikäyttö ei toteutunut. Tätä kauttahan olisi saatavissa tietoa alueen maatalokäyttöyksiköiden muodostumisesta (omistuksessa olevat tilat ja vuokratut alueet)

tuotantosuunnista jne. Tiedot palvelisivat paitsi myyjäkartoitusta myös vastikemaan luovuttamisen edellytyksien selvittämistä.

Projektin suorat yhteydenotot vastikemaan tarvitsijoihin tuottivat ehdotuksia mahdollisista myyjistä. Joidenkin pellon tarvitsijoiden oli ollut itse vaikea esittää ostohalukkuuttaan naapureilleen ja MOTTI -projekti koettiin tervetulleena puolueettomana välittäjänä. Nämä ostokohteet olivat lisäksi siinä mielessä ihanteellisia, että vaihdosta kiinnostunut osapuoli oli ne itse osoittanut.

Projektin yhteistyöryhmässä alueen kuntien toivottiin tarjoavan projektille käypään hintaan sellaisia omistamiaan alueita, joilla niille itselleen ei olisi kaavoituksellista merkitystä. Yhteyttä otettiin myös Metsähallitukseen, Valtion kiinteistölaitokseen, Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenaliin ja alueella metsämaata omistavaan UPM - Kymmene Oy:een.

Projekti seurasi loppuvuodesta myös kiinteistöjen myynti-ilmoituksia alueen sanomalehdissä.

Vuoden 1997 kuluessa projektin kohdearkistoon oli edellä mainituilla tavoilla kerääntynyt tiedot noin vajaasta sadasta enemmän tai vähemmän vakavasti otettavasta myyjäehdokkaasta ja heidän kiinteistöistään.

3.2.3 Myyntihalukkuus ja -mahdollisuudet

Yksityiset maanomistajat

Projektin otettua yhteyttä myyjäehdokkaisiin, havaittiin että suuri osa etenkin muiden esille tuomista ehdokkaista ei ollut halukas myymään maata. Kyse oli usein iäkkäämmistä maanomistajista, jotka eivät olleet valmistautuneet nopeisiin ratkaisuihin. Heillä saattoi olla perillisiä, joiden tulevaisuutta ei haluttu sitoa maanmyynnillä.

Osa omistajista katsoi maallaan olevan huomattavasti maa- ja metsätalousmaan hintatasoa korkeampaa odotusarvoa. Koska projekti tavoitteli puhtaasti maatalousmaata korvaavaa vastikemaata, tällaisista alueista ei voitu neuvotella.

Joidenkin maanomistajien pellot olivat vuokrattu pidempiaikaisilla vuokrasopimuksilla ulkopuolisille ja myyntimahdollisuus oli näin käytännössä suljettu pois.

Merkittävimmäksi myyntimahdollisuuden rajoittajaksi osoittautuivat luopumiseläke- ja viljelemättömyyssopimusjärjestelmät. Maanomistajan oli näiden järjestelmien puitteissa mahdotonta myydä maataan projektille ilman eläke-etuuksien tms. menettämistä (ks. 3.6.1).

Niissä tapauksissa, joissa päästiin aloittamaan ostoneuvotteluita oli lähes poikkeuksetta taustalla maanomistajan oma aktiivisuus.

Alkuvuonna maanomistajien omat myyntiyhteydenotot olivat harvinaisia. Näin oli siitäkin huolimatta, että projekti todennäköisesti tunnettiin alueella jo kohtuullisen hyvin. Vuoden kuluessa, etenkin kevään ja kesän uusien lehtiartikkeleiden jälkeen alkoi tapahtua hieman enemmän. Kokemus siis osoitti, että vasta asian toisto saa

maanomistajat harkitsemaan maan myyntiä vakavissaan ja ryhtymään toimenpiteisiin myyntineuvottelujen käynnistämiseksi.

Maataan myymään halukkaat olivat yleensä henkilöitä, jotka iän tai muun syyn takia halusivat luopua maan, useimmiten metsän hallintaan liittyvistä velvoitteista. Myös perikunnat ja alueen ulkopuolella jo pitkään asuneet omistajat olivat muita halukkaampia maanmyyjiä.

Muut maanomistajat

Kunnista Valkeakoski oli aktiivisin osoittaen projektille kahdessa vaiheessa metsäalueita neuvottelujen kohteiksi. Ensimmäisessä vaiheessa esitettyjen alueiden osalta neuvottelut päättyivät kaupungin todettua niiden olevan potentiaalista rakennusmaata. Toisen vaiheen neuvotteluissa sen sijaan päästiin tulokseen. Osa muista kunnista katsoi tarvitsevansa maa- ja metsätalousmaitaan vaihtovälineiksi omassa maanhankinnassaan, eivätkä tähän vedoten tarjonneet niitä projektille.

Metsähallitus osoitti projektin alussa neuvottelukohdeiksi muutamia alueen kuntien ulkopuolella sijainneita metsäpalstojaan. Ympäristökeskuksen edustaja toi yhteistyöryhmässä esille näiden alueiden tarpeellisuuden suojelualueiden vaihtomaiksi. Koska alueet lisäksi sijaitsivat varsin kaukana MOTTI -alueesta, Metsähallitus ja ympäristökeskus ohjattiin neuvottelemaan niiden käytöstä suojelualueiden vastikemaina. Loppuvuonna edettiin uuden ”projektin löytämän” metsäalueen ostoneuvotteluissa melko pitkälle, kunnes Metsähallitus ilmoitti tarvitsevansa aluetta talousmetsänään.

Valtion kiinteistölaitoksen ja Arsenal Oy:n myytäviä kohteita selvitettyä ei löydetty vaihtomaiksi luontevaksi soveltuvia maa- ja metsätalousmaita. UPM-Kymmene Oy ei myöskään ollut halukas myymään metsää vastikemaaksi.

3.2.4 Ostoneuvottelut

Ensimmäinen kontakti

Kun tieto mahdollisesta maanmyyjästä oli saatu, projekti yleensä otti tähän yhteyden puhelimitse. Kun oli omistajalle kerrattu projektin tarkoitusta ja tehtyä myyjäkartoitusta, tiedusteltiin hienotunteisesti maanomistajan suunnitelmia oman maansa suhteen.

Myyntitarjouksen pyytäminen

Jos myyntiaikomus osoittautui todelliseksi, edettiin seuraavasti:

Maanomistajalle lähetettiin ostotarjouskirje, maaseutuelinkeinopiirin myyntitarjouslomake ja kartta alueesta. Maanomistajaa pyydettiin palauttamaan projektille lomake ja kartta, johon myytäväksi aiottu alue oli merkitty. Täydellisesti täytettyä lomaketta ei edellytetty. Esimerkiksi hintapyyntöä ei vielä tässä vaiheessa vaadittu, sillä alueitahan ei yleensä vielä oltu arvioitettu kummankaan osapuolen toimesta.

Myyjän kirjallinen yhteydenotto edellä kuvatulla tavalla katsottiin tarpeelliseksi, jotta asia käynnistyisi ”virallisesti” jossain kohtuullisessa ajassa. Muitakin joustavampia etenemistapoja käytettiin tapauskohtaisesti.

Myyntitarjoukset ja muut yhteydenotot pyydettiin projektin alussa tekemään TE-keskukseen. Jo keväästä käytäntöä muutettiin niin, että kaikki yhteydenotot ohjattiin projektiin eli maanmittaustoimistoon. Näin tapausten käsittely, mm. aikataulut voitiin pitää paremmin projektin hallinnassa.

Alueiden arviointi ja katselmuks

Myyntitarjouksen saavuttua tai neuvottelun muutoin edettyä, maanomistajan kanssa sovittiin alueen arvioimisesta. Käytännössä maanomistajan kanssa sovittiin siitä, että projektin edustajat voivat tehdä alueella katselmuksia arviointia varten.

Metsästä pyydettiin yleensä paikallisen metsänhoitoyhdistyksen arvio. Näiden puustoarvioiden toimittaminen sujui pienten käynnistämisvaikeuksien jälkeen kohtuullisesti. Metsänhoitoyhdistyksen käyttö alihankkijana oli perusteltua mm. siksi, että se nautti useimpien alueen metsänomistajien luottamusta. Se huolehti myös tietoimitukseen liittyvistä puustonarvioinneista.

TE-keskus ostajana ja neuvottelusapuolena vaikutti lopulta melko voimakkaasti projektin tarjouksiin. Etenkin pellon osalta TE-keskus muodosti itsenäisesti hintakäsityksensä omaan maanhankintakokemukseensa nojaten.

Projekti toimitti yleensä neuvottelusapuolten käyttöön tietoa alueella tehdyistä kiinteistökaupoista eli käyvästä hintatasosta ja arvonmuodostuksen teoriasta.

Kauppahintojen muodostumisesta on kerrottu enemmän kohdassa 3.2.5. Arviointia on selostettu myös kohdassa 3.3.2.

”Kiinteistönvälitystä”

Projekti pyrki jo ennen TE-keskuksen ja maanomistajan neuvottelutilaisuutta sovittelemaan osapuolten käsityksiä hinnasta. Näkemyserojen sovittelu oli joissain tapauksissa työlästä.

Projektin ammattitaito alueiden käyvän hinnan määrittelyssä ei juurikaan edistänyt kauppojen syntyä. Myyjä näet yleensä muodosti käsityksen hinnasta omasta lähtökohdastaan eli pyrki mahdollisimman korkeaan kauppahintaan. Maan myyntihän oli mitä suurimmassa määrin vapaaehtoista. Ostajaa eli maaseutuelinkeinopiiriä taas velvoitti sille lainsäädännössä ja toimintaohjeissa asetetut, kauppojen käypää hintatasoa koskevat vaatimukset sekä se, että maa tulisi voida luovuttaa vielä eteenpäin samaan hintaan. Neuvotteluhaarukan ollessa suuri ja osapuolten tehdessä siirtojaan parin viikon välein neuvottelut etenivät joskus varsin hitaasti.

Neuvottelut eivät luonnollisestikaan aina johtaneet kauppaan. Vain murto-osa kaikista kontakteista johti lopputulokseen.

Joissain tapauksissa myytäväksi tarjotun alueen ”myyntikuntoon saattaminen” jäi myös projektin tehtäväksi. Kiinteistöihin oli saatettu vahvistaa epäselviä velkakiinnityksiä, joista piti neuvotella pankin kanssa. Ostettaville alueille piti myös varmistaa lailliset tieyhteydet, jotta ne olisivat käyttökelpoisia myös tulevien saajien näkökulmasta.

Projektin intressinä oli saada aikaan mahdollisimman paljon kauppoja nopealla aikataululla. Edellä kuvatuissa olosuhteissa ”kiinteistönvälittäjän paineet” tulivat projektin tekijöille varsin tutuiksi.

3.2.5 Kaupat ja niissä toteutuneet hintatasot

Tilastotietoa

Vuoden 1997 aikana projekti teki yhteensä 12 kauppaa ja sai niissä haltuunsa:

- metsää 98 ha ja
- peltoa 49 ha.

Näihin kauppoihin käytettiin rahaa yhteensä 2 220 000 mk.

Vuoden 1998 alussa oli vielä vireillä muutama todennäköisesti kauppaan johtava neuvottelu.³

Peltokaupoissa hehtaarihinnat vaihtelivat välillä n. 13 000 - 22 000 mk. Pellon ominaisuustekijöiden, sijainnin ja koon vaihtelu vaikutti voimakkaasti kauppahintoihin. Metsäkaupoissa puuston määrä ja laatu oli hinnan kannalta ratkaisevaa. Jokainen tehty kauppa sisälsi yksilöllisiä piirteitä. Hintakeskiarvoja tms. tilastoja tehtyjen kauppojen perusteella ei näin ole perusteltu.

Neuvotteluita metsäalueista / Esimerkki 1

Metsätilan omistaja A otti jo helmikuun alussa puhelimitse yhteyden projektiin ja esitti olevansa kiinnostunut noin 15 hehtaarin suuruisen metsätilan myynnistä. Hänelle lähetettiin kirje ja myyntitarjouslomake, joka pyydettiin palauttamaan TE-keskukseen. Yhteistyö maanmittaustoimiston ja TE-keskuksen sekä toisaalta puustoarvioita tekevän metsänhoitoyhdistyksen kanssa haki vielä tuolloin muotoaan ja puustoarviointivaiheeseen päästiin vasta parin kuukauden kuluttua ensimmäisestä kontaktista. Projekti piti kuitenkin yhteyttä maanomistajaan kevään mittaan, jotta neuvotteluyhteys ei katkeaisi.

Metsätila rajoittui toisen iäkkään henkilön B omistamaan metsätilaan. A:n ja metsänhoitoyhdistyksen ehdotuksesta myös tämän naapuritilan omistajalle ehdotettiin myyntiä. Yhdessä tilat olisivat muodostaneet metsänhoidollisesti järkevän kokonaisuuden. B ei kuitenkaan ollut halukas myymään, joten projekti eteni vain A:n tilan osalta.

³ Syyskuussa 1998 oli ostettu metsää 11 kohdetta (160 ha), peltoa 3 kohdetta (50 ha). Ostoihin oli tähän mennessä käytetty noin 3 milj. mk.

Kevään aikana oli toisaalla tullut vireille vaihtomaan tarvitsija C (ks. kohdan 3.3.4 esimerkin 3 maanomistaja A), jolle projekti alkoi suunnitella A:n ja B:n metsän luovutusta. C:tä pidettiin ajantasalla tästä ostoneuvottelusta kohdetta tässä vaiheessa kuitenkin vielä yksilöimättä.

Saatuaan metsänhoitoyhdistykseltä hinta-arvion metsästä, projekti alkoi viestittää hintanäkemyksiä myyjän A ja ostajan eli TE-keskuksen välillä. Maanomistajalle annettiin mahdollisuus saada puustoarvion tiedot. Käsitukset alueen hinnasta poikkesivat aluksi huomattavasti toisistaan vaihdellen hinta-arvion molemmin puolin. Metsänarvioinnissa käytettävän ns. summa-arvomenetelmän odotusarvoisan huomioiminen ja kokonaisarvon alennusprosentin suuruus nousivat kriittisen keskustelun kohteeksi paitsi ostoneuvottelussa myös TE-keskuksen ja metsänhoitoyhdistyksen edustajan välillä. Kauppaa neuvoteltaessa metsän myyjän, ostajan ja toisaalta käyvän hinnan määrittäjän hyvin erilaiset arvostustavat tulivat korostetusti esille (vrt. myös kohta 3.3.2).

Kauppa saatiin lopulta solmittua kevään lopulla osapuolten lähestyttyä toisiaan tiukan neuvottelun päätteeksi. Pienempi luovutusvoiton vero (valtiolle myytäessä) myyjien kannalta saattoi vaikuttaa oleellisesti kaupan syntyyn. Kauppakirja laadittiin projektin edustajan toimiessa kaupanvahvistajana.

Kaupan onnistuminen oli projektin kannalta erittäin tärkeää, koska toisaalla jatkossa tehty vastikemaavaihto olisi todennäköisesti jäänyt toteutumatta ilman tätä kauppaa.

Muista metsäkaupoista

Muissa ostoneuvotteluissa toistui esimerkissä 1 mainittu yhteisen näkemyksen puuttuminen metsän arvonmuodostumisesta. Eräs taho oli ostaessaan metsää noudattanut summa-arvoajattelua, jossa maapohjan ja puuston yhteenlasketusta arvosta ei tehdä kokonaisarvon alennusta (metsänhintatutkimuksissahan tämä alennuksen olemassaolo on todettu). Taho ei nyt voinut ostoperiaatteisiinsa vedoten myydäkään metsää toisin periaattein.

Projektin tavoitteena oli tehdä kauppvoja käyvän hinnan vaihteluvälin puitteissa ("varmuusvälejä" on ilmaistu mm. ekonometristen metsänhintatutkimusten yhteydessä; "oikeaa" hintaahan ei ole olemassa). Koska vastikemetsä esim. esimerkissä 1 vaihdettiin edelleen toiseen metsään, pidettiin huolta siitä että vaihtopari arvioitiin samalla menetelmällä. Näin varmistettiin se, että vastikemetsän saaja sai samanarvoisen alueen luovuttamansa tilalle (ks. myös kohta 3.3.2).

Neuvotteluita peltoalueista / Esimerkki 2

Maanomistaja A otti yhteyden projektiin luettuaan aihetta koskevan lehtijutun. Hän tarjosi ostettavaksi noin kahden hehtaarin peltoaluetta. Samalla hän kertoi myös peltoonsa rajoittuvasta naapurista B, joka saattaisi olla aikeissa luopua muutaman hehtaarin suuruista pelloista.

Projekti pyysi A:lta myyntitarjouksen ja hintapyynnön. A:n hintapyyntö oli lähes kaksinkertainen TE-keskuksen näkemykseen verrattuna.

Katselmuksessa A:n pelto todettiin paitsi pieneksi, myös heikkolaatuiseksi. Ympäröivien B:n peltojen kanssa yhdessä se olisi kuitenkin ollut tyydyttävä kokonaisuus. Lähistöllä oli myös maata moottoritien alle menettävä maanviljelijä, joka ei kysyttäessä sulkenut täysin pois tätä kokonaisuutta vastikemaana.

Projekti otti yhteyden B:hen ja osoittautui, että pellot olivat luopumiseläkejärjestelmän piirissä. Paitsi tämä myös se, että iäkkään B:n perilliset näkivät alueella arvoa rakennusmaana, päätti neuvottelut tästä kohteesta. Kun käsitykset hinnasta A:n alueen osalta olivat niin erilaiset, katsoivat osapuolet tässäkin tapauksissa parhaaksi jättää neuvottelun sikseen.

Esimerkki 3

TE-keskukseen oli jo ennen projektin alkua ollut yhteydessä tilansa jatkamisedellytyksiä punninnut maanomistaja A. Hän omisti lähes 20 ha suuruisen peltoalueen moottoritielinjauksen välittömässä läheisyydessä.

Projekti otti maanomistajaan yhteyden saadakseen jo kuukausia sitten esillä ollen asian uudelleen vireille. Tässä vaiheessa kävi ilmi, että myyntiä hidastamassa ovat tiedonpuute perintöasioihin liittyvistä verotusseuraamuksista. Myöhemmin ilmeni myös sekaannusta vuokraoikeuden kiinnityksissä. Varsinkin jälkimmäisen osalta projektin konsultointi edisti varsinaisiin hintaneuvotteluihin etenemistä. Kauppa syntyi loppujen lopuksi melko helposti.

Peltoalue rajoittui tien alle peltoa menettäneen B maihin. Koska tämä maatila oli TE-keskuksen näkemysten mukaan myös jatkamiskelpoinen, käynnistettiin neuvottelut vastikepeltojen ohjaamisesta sille. B:llä oli myös mahdollisuus ostaa menettämänsä alueen yli menevä osuus lisämaaksi.

Muista peltokaupoista

Kuten metsänkin osalta myyjän arvostukset saattoivat oleellisesti poiketa käyväksi hinnaksi katsottavasta tasosta. Salaojitetun ja salaojittamattoman pellon hintatasoero (hintatutkimuksissakin selkeästi havaittava) ja muutkaan pellon ominaisuuksiin liittyvät hintatekijät eivät olleet myyjälle itsestäänselvyyksiä.

Odotukset pellon käytöstä tulevana rakennusmaana estivät joidenkin neuvottelujen jatkamisen. Odotusarvomaa vastikemaana sisältäisi niin paljon epävarmuustekijöitä mm. saajan kannalta, että näihin neuvotteluihin ei projektissa lähdetty mukaan.

3.2.6 Projektin käyttöön osoitettuja alueita

Pirkanmaan TE-keskus osoitti projektin käyttöön alueen kunnissa jo ennestään hallitsemiaan maa-alueita:

- kahdesta rekisteriyksiköstä muodostuvan noin 7 ha peltoa, noin 15 ha metsää sekä huonokuntoisen talouskeskuksen käsittävän pientilan,

- 1 ha rantapalstan sekä
- 2 ha peltoa ja 7 ha metsää käsittävän tilan.

Hämeen tiepiiri osoitti vapaaehtoisilla kaupoilla hankkimistaan alueista projektin käytettäväksi kaksi tilaa:

- 3 ha metsäpalsta tielinjauksella ja
- 7 ha metsää ja vanhahkon asuinrakennuksen käsittävä tila niinkään tielinjauksella.

Näiden tiealueella sijaitsevien alueiden ohjaaminen naapurikiinteistöille aloitettiin projektin aikana. Kohdassa 3.6.2 on kuvattu esimerkin avulla yhden TE-keskuksen hallitseman tilan käsittelyä projektissa.

3.3 Tilusvaihdot

3.3.1 Tilusjärjestelytarpeen osoittaminen

Vastikemaan saannin edellytykset

Jo esiselvitysvaiheessa todettiin, että edellytyksinä vastikemaan saannille on mm.:

- tilalle on aiheuduttava tiestä riittävän suurta haittaa ja
- maaseutuelinkeinopiirin maanluovutuskriteerien tulee täytyä eli jatkamiskelpoisimmat maatilat ovat maansaajina etusijalla.

Esiselvityksessä hahmotellun toimintamallin (liite 3) taustalla oli ajatus, että kiinteistöille tiestä aiheutuvat haitat ennakoitaisiin systemaattisesti tila tilalta jo ennen vastikemaiden hankintaa. Tuolloin oletettiin, että tiesuunnitelmapakettien ja toisaalta maaseutuelinkeinopiirin maatilarekisteritietojen pohjalta voitaisiin helposti ennakoida maataloilille ilman tilusjärjestelyjä tulevat haitankorvaukset. MOTTI -toimenpiteet voitaisiin tämän jälkeen suunnata eniten haittoja kärsiviin ja jatkamiskelpoisiin maataloihin.

Projektin alkuvaiheena kävi selväksi, että tämän poikkeuksellisen laajan tiehankkeen alueen käyminen läpi tila tilalta (koskee yhteensä 609 rekisteritilaa) usean tilan käyttöyksiköt samalla selvittäen tulisi viemään kohtuuttoman paljon projektin varsin rajallista aikaa. Maatilarekisteritietoja ei myöskään ollut saatavissa ennakoidulla tavalla.

Kun projekti alkoi saada kokemusta vastikemaiden hankinnasta, systemaattinen haitankorvausten ”ennakkolaskenta” osoittautui viimeistään turhaksi. Vastikemaiden saatavuus ja sijainti näet tulivat sanelemaan hyvinpitkälle sen, mille tiestä kärsiville tiloille ylipäättään voitaisiin tarjota vastikemaata. Näin oli varsinkin pellon osalta. Vastikepeltoa olisi luontevinta tarjota sellaiselle haittoja kärsivälle jatkamiskelpoiselle maatilalle, jonka viljelykset olivat sitä lähinnä.

Tieto saajakiinteistöistä

Vaikka järjestelmällistä haittojen laskentaa ei tehtykään, vastikemaata tai muita tilusjärjestelytoimenpiteitä vaativia tiloja eli saajakiinteistöjä etsittiin monilla muilla tavoilla.

Maanomistajien oma aktiivisuus ja yhteydenotot projektiin pyrittiin huomioimaan. Mm. esiselvityksen yhteydessä tehty kysely toi esiin maanomistajien vastikemaatarpeita.

Osa maanomistajien ehdotuksista koski pienten, ”tien taakse jäävien” palstojen vaihtamista tai liittämistä viereisen tilan tiluksiin. Näitä järjestelyjä oli jo tiesuunnitelmakartassakin esitetty käsiteltäviksi normaalissa tietoitusmenettelyssä. Tällaiset maanomistajien ehdotukset kirjattiin ylös ja välitettiin toimitusinsinöörille odottamaan käsittelyä tietoituksessa.

Hankealueelta löydettiin joitakin ”selviä” saajakiinteistöjä eli maatiloja, jotka menettivät tien alle huomattavan suuren peltopinta-alan tai tilan toiminnan kannalta muuten oleellisia alueita. Nämä tilat pyrittiin projektin aikana erityisesti huomioimaan tarjoamalla niille vaihtomaata tai tietoa suoraan ostettavista alueista.

Projektin eräänä tavoitteena oli selvittää, saataisiinko tilusjärjestelyjen avulla aikaan säästöä tien rakentamiskustannuksissa. Hämeen tiepiiri ja sen tiesuunnitteluorganisaatio esittivätkin kohteita, joissa MOTTI -projekti yrittäisi saada aikaan tilusvaihdon tms., jonka jälkeen tiesuunnitelman mukainen silta tai yksityistie voitaisiin maanomistajien suostumuksella jättää tarpeettomana rakentamatta (vrt. kohta 3.3.4).

Saajakiinteistöjen omistajien odotukset

Esille tulleiden tiealueen kohdekiinteistöjen omistajiin pidettiin projektin aikana säännöllisesti yhteyttä ja selostettiin vastikemaan hankinnan etenemistä. Maanomistajalle saatettiin kertoa vireillä olevista kaupoista kohdetta kuitenkin yksilöimättä. Jotta turhaa toivoa ei olisi herätetty, yleensä vasta siinä vaiheessa, kun kauppa oli sovittu saajaehdokkaalle annettiin mahdollisuus tutustua vaihtokohteeseen. Kaupanteko vastikemaan myyjän kanssa olisi myös saattanut häiriytyä sen tulevan saajan tullessa tietoon liian aikaisessa vaiheessa.

Vastikemaiden kauppaneuvottelut veivät suhteellisen pitkiä aikoja: kuukaudesta useisiin kuukausiin. Kohdekiinteistöjen omistajien kärsivällisyyttä jouduttiinkin koettelemaan. Lähes poikkeuksetta maanomistajat kuitenkin suhtautuivat tilanteeseen ymmärryksellä.

Negatiivisena koettavaa kilpailua vastikemaasta ei maanomistajien kesken juuri päässyt syntymään. Tähän lienee vaikuttanut se, että perustelut vastikemaan osoittamisesta tietyille maanomistajalle kerrottiin mahdollisimman avoimesti myös muille alueesta kiinnostuneille.

Säännön vahvistavana poikkeuksena eräässä tapauksessa vastikemaata usealle maanomistajalle tarjottaessa syntyi selkeä ristiriitatilanne siitä, kenellä olisi olisi maatilataloudellisessa mielessä edellytykset saada tietty peltoalue. Maan

luovuttaminen jouduttiin poikkeuksellisesti siirtämään käsiteltäväksi maaseutuelinkeinolain mukaisessa maankäyttötoimituksessa. Näin turvattiin maanomistajien mahdollisuus saada asia käsiteltäväksi viranomaismenettelyssä (ks. myös kohta 3.6.2).

3.3.2 Vaihdeettavien alueiden määrittäminen ja kokonaisarviointi

Vaihtoon soveltuvaa aluetta oli joissain tapauksissa etsitty nimenomaan tiettyä saajakiinteistöä varten. Näin meneteltiin erityisesti viljelysmaata paljon menettäneiden tilojen kohdalla. Vastikemaa-alueen koolle ei asetettu ylärajaa. Mikäli vastikemaa olisi maanomistajan menettämää aluetta suurempi tai arvokkaampi, yli menevä osa voitaisiin myydä lisämaaksi. Yhtenä maaseutuviranomaisen projektille asettamana tavoitteenahan oli myös tilakoon kasvattaminen. Yleensäkin vaikeuksia päästä eroon ylimääräisestä vastikemaasta ei odotettu tulevan.

Jotta tilusvaihto voitaisiin toteuttaa, vaihdettavien tilusten tulee vastata arvoltaan toisiaan. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaan arviointi voidaan suorittaa ns. kokonaisarviointina eli alueiden käypä kokonaisarvo määrittämällä.

Useimmiten tien alle jäävä tai muuten vaihdettavaksi tuleva alue ja sen arvo määräsi, minkä kokoinen ja arvoinen alue vastikemaata otettaisiin vaihtopariksi.

Pellon arviointitehtävä osoittautui melko vaikeaksi. Pellon arvoon ja hintaan vaikuttavat varsin monet tekijät: Maan laatu, kuivatusolosuhteet (salaojituksen kunto, avo-ojat jne.), alueen koko ja muoto sekä sijainti. Peltoa tien alle menettänyt maanviljelijä joutui lisäksi punnitsemaan vastikemaan arvoa nimenomaan oman käyttöyksikkönsä kannalta. Hänellä oli myös jäljellä mahdollisuus odottaa tietoimituksessa määrättävää korvausta tilusvaihdon vaihtoehtona. Tästä tulevaisuuden hintatasosta riippuvasta lopullisesta korvauksesta taas ei luonnollisestikaan ollut tietoa.

Metsänkään arviointi ei ollut täysin ongelmaton. Vaihtoja helpotti kuitenkin se, että sekä vastikemetsän että vaihdettavan metsän puuston luku ja metsän arviointi teetettiin täysin samoin perustein (metsänhoitoyhdistys). Myös se, että vaihtoparien arvot voitiin ”tasata” esimerkiksi antamalla maanomistajalle mahdollisuus hakata alueeltaan määrätty määrä puuta ennen vaihtoa, antoi liikkumavaraa. Vrt. myös edellä kohta 3.2.5.

3.3.3 Vaihtoneuvottelut

Vastikemaan hankinnasta vaihtoon

Kuten tekstissä aikaisemminkin on mainittu, projekti panosti koko vuoden 1997 ajan voimakkaasti vastikemaan ostotoimintaan. Projektin tärkeimpänä onnistumisen mittarinahan pidettiin vastikemaan saamista. Sen menekki oletettiin varmaksi (TE-keskus ”maapankkina”, vrt. kohta 3.2.1). Myöskään tilusvaihtoihin liittyvän kiinteistötekniikan (tilusvaihtotoimitukset ja yleistietoimitus) ei oletettu tuottavan ongelmia myöhemmin. Vuoden aikana pyrittiin neuvottelemaan loppuun

sellaisia tilusvaihtoja, joiden kiirehtimiseen oli jokin syy. Tällaisia olivat mm. yksityisteiden ja siltojen rakentamiseen tai rakentamatta jättämiseen vaikuttavat tilusvaihdot. Myös eräs maanomistajien ehdottama tien rakentamisen jälkeistä viljelyä helpottava peltoalueiden tilusvaihto toteutettiin viipymättä.

Vastikemaakaupat painottuivat syksyyn 1997. Aikaisemmin vuoden aikana hankittua maata jouduttiin käyttämään myös vaihtovälineenä paremmin tiealueen maanomistajalle sopivan vastikemaan hankinnassa ts. muodostamaan maanvaihtoketjuja. Useimmat vaihtoneuvotteluista ”loppukäyttäjien” kanssa tulevatkin jatkumaan vuonna 1998 (ja 1999).

Vaihtoalueiden ”hintaneuvottelut”

Projekti (TE-keskus) oli aluksi hankkinut vastikepellon tai -metsän omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla. Kauppa oli pyritty solmimaan hinnalla, joka sopi käyvän hinnan vaihtelurajoihin.

Vaihtoneuvotteluissa vastikemaa tuli uudemman kerran arvostettavaksi, tällä kertaa vaihtovälineenä. Vastikemaasta tehdyt arviot ja tieto maksetusta kauppahinnasta luovutettiin tiealueen neuvottelukumppanille avoimuuden ja luottamuksen säilyttämiseksi. Lähtökohtana projektin kannalta oli, että tien alle jäävän tai muun vaihdettavan alueen arvo vastaisi likimäärin TE-keskuksen vastikemaasta maksamaa hintaa. MOTTI -vaihtoehdon tavoitteenahan ei ollut vaihtomaan muodossa korvata maanomistajalle enempää kuin tämä normaalisti tietoimituskorvausten kautta olisi tullut saamaan.

Tavallaan edellä mainittu sitoi projektin kädet lähettäessä neuvottelemaan vapaaehtoisesta tilusvaihdosta. Vaihtomaan tarvitsija luonnollisesti asennoitui vaihtoneuvotteluun kuten mihin tahansa taloudellisia etuja koskevaan neuvotteluun pyrki maksimoimaan oman hyötynsä. Projektin ammattitaito käyvän hinnan määrittämisessä ei välttämättä tässäkään auttanut sopimusneuvottelussa. Kysehän oli maanomistajan puolelta vapaaehtoisesta sopimisesta. Jos maanomistajan käsitykset oman maansa arvosta olivat kohtuuttoman korkealla, sopimukseen ei päästy. Eräässä räikeimmässä tapauksessa maanomistaja pyrki vaihtosopimuksen avulla hyötymään rahallisesti niistä tien rakentamiskustannusten säästöistä, jotka ao. sopimus tuotti.

Voitaneen sanoa, että niissäkin tapauksissa joissa neuvottelu ei johtaisi sopimuksen syntymiseen, projekti pääsi tavoitteeseensa: maanomistajalle oli tarjottu mahdollisuus vaihtoon käyvän hinnan puitteissa.

Esimerkkejä vaihtoneuvotteluista on esitetty seuraavissa kohdissa 3.3.4 ja 3.3.5. Alueiden käsittely on kuvattu tekstissä. Karttoja ja sopimuksia ei ole liitetty tähän raporttiin, jotta maanomistajat eivät tulisi tarpeettomasti yksilöidyiksi.

3.3.4 Vaihdot ja rakentamiskustannusten säästöt

Tiesuunnittelu ja tilusjärjestelyt

Yleisen tien tiesuunnitelmassa vahvistetaan tie- ja liitännäisalueiden lisäksi myös katkeavia kulkuyhteyksiä korvaavien siltojen ja yksityisteiden sijainti. Sillan tai yksityistien rakentaminen voi olla tarpeellista tien halkaiseman useamman tai jopa vain yhden kiinteistön eri osien välille.

Tien suunnittelijat pyrkivät tänä päivänä hyvin pitkälle neuvottelemaan maanomistajien kanssa esimerkiksi silta- ja yksityistietarpeista. Sille, rakennetaanko silta tai yksityistie vai korvataanko kulkuhaitat muulla tavoin on olemassa kolmas vaihtoehto: tilusjärjestely. Tätä ”työkalua” ei ole toistaiseksi käytetty riittävästi. Ehkä tähän on ollut syynä epäselvyys siitä, mikä taho vapaaehtoisen tilusvaihdon neuvotteluineen ottaisi tehtäväkseen.

Odotettavissa olevat säästöt tien rakentamiskustannuksissa olisivat huomattavia varsinkin siltojen osalta (kustannukset usein miljoonaluokkaa). Myös yksityistien rakentamiskustannukset ovat merkittäviä, jos niitä verrataan esimerkiksi tiealueen maapohjan korvauksiin.

MOTTI -hanke tarjosi mahdollisuuden kokeiluun silta- ja yksityisteiden osalta. Hämeen tiepiiri esittikin (vrt. kohta 3.3.1) kaksi kohdetta, joissa vastikemaan ja tilusvaihdon avulla vähennettäisiin yksityistien rakentamistarvetta. Samoin tiepiiri teki ratkaisevan aloitteen erään metsänhoitotarpeita palvelevan siltayhteyden poistamiseksi tilusvaihdon avulla. Näistä seuraavissa esimerkeissä.

Esimerkki 1

Maanomistaja A oli kertonut tiepiiriin maanostoneuvottelijalle kiinnostuksestaan B:n omistamiin metsätiluksiin, jotka rajoittuivat hänen tiluksiinsa moottoritien kummallakin puolella. Moottoritielinjaus halkoi molempien maat. Yhteisymmärrys naapurusten välillä ei ollut paras mahdollinen, eivätkä he olleet aikanaan päässeet sopimukseen kaupastakaan. Kulku B:n tiluksille oli tiesuunnitelmassa merkitty A:n alueen kautta rakennettavia yksityisteitä pitkin. Näiden yksityisteiden rakentamista A vastusti.

Tiepiiriin vihjeestä projekti otti yhteyden B:hen ja aloitti ostoneuvottelut tämän omistaman metsäpalstasta. Samalla A:ltä varmistettiin kiinnostuksen B:n tiluksiin edelleen jatkuvan. Projekti sai ostetuksi B:n metsäpalstat. Projekti neuvotteli edelleen tilusvaihdon A:n kanssa siten, että A sai projektilta nuo tiealueen molemmin puolin jääneet palstat itselleen ja antoi vastineeksi oman tilansa halki kulkevan tiealueen maapohjan. Tilusvaihtosopimuksen yhteydessä A teki tiepiiriin kanssa sopimuksen, jossa hän antoi suostumuksensa noiden tarpeettomaksi jääneiden yksityistieosien poistamiseen tiesuunnitelmasta.

Rakentamiskustannuksissa siis säästettiin ja samalla tilusrakenne selkiintyi.

Esimerkki 2

Tiensusunnittelijat olivat neuvotelleet yksityistien rakentamisesta A:n tilan kautta B:n omistamalle erilleen jääneelle suo- ja metsäpalstalle. A oli haluton yhteistyöhön. Tiensusunnittelijat esittivät projektille, että se yrittäisi saada B:n vaihtamaan tuon suo- ja metsäpalstan esimerkiksi kaupungin omistamaan alueeseen. Palsta rajoittui näet asemakaava-alueeseen ja kaupungin omistamaan teollisuusalueeseen. Yksitystien rakentamistarve A:n tilan kautta olisi näin poistunut.

Projekti selvitti kaupungilta mahdollisia vaihtomaita. Vaihtoehtoja oli varsin vähän. Lopulta projekti osoitti B:lle kaava-alueen ulkopuolella sijainneen metsäalueen. Muutaman turhan neuvottelujen virittämisyhteyden jälkeen asiassa jouduttiin luovuttamaan. B luultavasti tulkitsi kaupungin tilusvaihtohalukkuuden olevan osoituksena siitä, että hänen omistamallaan alueella olisi erityistä arvoa tulevana rakennusmaana eikä vaihto metsämaahan tullut kyseeseen. Tosiasiassa kaupunki ei tuntenut alueeseen suurta mielenkiintoa sen huonon rakentamiskelpoisuuden ja moottoritien välittömän läheisyyden takia.

Esimerkki 3

Tiepiirin edustajat esittivät projektille kohteen, jossa tiesuunnitelmassa A:n maalle oli merkitty moottoritien ylittävä silta. Ilman siltaa A:n kohtuullisen suuri metsäpalsta jäisi tilan muista osista erilleen. Metsäpalstan takana oli vielä kaksi muiden omistamaa pientä metsätilaa, joille silta olisi tarpeellinen. A ilmaisi halukkuutensa keskusteluun sillan poistamisesta ja vain sillä edellytyksellä, että hän saisi erilleen jäävän metsäpalstansa tilalle maata muualta. Metsäpalstansa myyntiin hän ei ollut halukas tahtoen säilyttää tilallaan sivutoimeentulon varmistavan metsäalan.

MOTTI -projekti oli jo jonkin aikaa käynyt neuvotteluja eräästä B:n omistamasta vastikemetsästä, jonne olisi suhteellisen hyvä kulkuyhteys myös A:n talouskeskuksesta. Mainittu metsäalue saatiin tiukan neuvottelun jälkeen ostettua projektille (ks. kohdan 3.2.5 esimerkki 1). Kun tuo kauppa alkoi varmistua, vastikemetsä osoitettiin A:n tietoon. Neuvottelujen jälkeen projekti sai aikaan tilusvaihtosopimuksen, jossa A vaihtoi tien eristämisen metsäpalstansa tuohon projektin vastikemetsään. Samalla A ja TE-keskus antoivat suostumuksensa siihen, että silta poistetaan tiesuunnitelmasta. Kun myös tien eristämisen kahden muun pienemmän metsäpalstan omistajat suostuivat siihen, että kulkuyhteys niille järjestetään erästä yksityistietä jatkamalla, tavoite oli saavutettu ja silta ”säästetty”. Säästö oli merkittävä: silta olisi tullut kustannusarvion mukaan maksamaan 1.660.000 mk. Projektista tielaitokselle aiheutuneet kustannukset tulivat näin ainakin teoriassa katetuiksi moninkertaisesti!

3.3.5 Tilusvaihtojen ketjutus

Vastikemaan kierrättäminen tai tilusvaihtojen ”ketjutus” oli tyypillistä niissä tapauksissa, joissa projekti sai osoitettua tiealueen maanomistajille vastikemaata.

Onnistuminen tai epäonnistuminen ketjun ensimmäisen alueen kaupassa ratkaisi useamman sitä seuraavan tilusvaihdon kohtalon. Ketjuista johtuen tietyn maa-alueen osoittaminen ”loppukäyttäjälle” kesti pitkähkön ajan. Jokaisessa kauppa- ja vaihtovaiheessahan oli käytävä maanomistajien kanssa omat riippumattomat hintaneuvottelunsa. Ketju saattoi myös neuvottelujen kariutuessa katketa. Tästä syystä ja myös sen takia, että kaupankäynti saatiin aktivoitua todenteolla käyntiin vasta vuoden toisella puoliskolla, suuri osa loppukäyttäjien kanssa tehtävistä sopimuksista jäi vuoden 1998 puolelle.

Esimerkki 1

Maanviljelijä A:lta jäi tulevan moottoritien alle peltoa toistakymmentä hehtaaria. A:n lukeutui koko hankkeen alueella eniten menettäviin maanomistajiin (vrt. kohta 3.3.1). A:n maatila sijaitsi alueella, jossa oli erityisiä vaikeuksia löytää kaupan olevaa peltoa. Alueella oleva muutama muu tiestä kärsivä maatila oli itsekin lisäämään tarpeessa. Lisäksi asemakaava-alueiden läheisyys odotuksineen maan arvonnoususta esti pellon hinnan pohjalta käytävät ostoneuvottelut.

Parin kilometrin etäisyydeltä A:n talouskeskuksesta löytyi kuitenkin noin kuuden hehtaarin suuruinen, lähes kokonaan peltoa käsittävä maa-alue, josta sen omistaja B ilmoitti haluavansa luopua. Alue jäi pieneltä yhdeltä kulmaltaan moottoritien alle. B ei kuitenkaan halunnut myydä aluetta, vaan vaihtaa sen metsään.

Jokin aika ennen edellä mainittua B:n yhteydenottoa oli projektille hankittu naapurikunnan puolelta metsätila. Tämä esitettiin B:lle yhtenä vaihtoehtona pellon vaihtomaaksi. Samanaikaisesti käytiin neuvotteluja kahdella eri suunnalla melko laajojen metsäalueiden ostoista. Näistä neuvotteluista B:tä pidettiin ajantasalla viikottain, kohteita kuitenkin yksilöimättä. Metsäalueiden ostoneuvottelut kestivät useita viikkoja. Toisen alueen neuvottelukumppani joutui lopulta vetäytymään kaupanteosta. Toinen metsäalue onnistuttiin lopulta ostamaan. Se ja aiemmin hankittu metsätila jätettiin B:n harkintaan mahdollisina vaihtokohteina.

Loppujen lopuksi B päätyi ostamaan projektilta toisen metsätiloista ja myymään omistamansa peltoalueen projektille. Tilusvaihdon sijasta käytettiin kiinteistökauppoja, koska alueet eivät vastanneet arvoltaan toisiaan. Samalla vältyttiin myös eri kunnissa sijaitsevien kiinteistöjen väliseltä tilusvaihdolta.

B:n pellon saaminen projektille oli A:n kannalta ratkaisevan tärkeä askel eteenpäin. B oli tietoinen projektin tavoitteesta järjestää naapurituloille vastikepeltoa, joten neuvottelujen ollessa keskenkin A:lle annettiin mahdollisuus tutustua peltoon ja näin voitiin varmistaa hänen kiinnostuksensa.

A ja maaseutuelinkeinopiiri sopivat saattavansa loppuun vastikepeltoalueen siirtämisen A:lle joko myynnillä tai vaihdolla vuoden 1998 puolella.

3.4 Vastikealueiden myynti vaihdon sijasta

MOTTI:a aloitettaessa tilusvaihto tuotiin esille verotuksellisesti edullisena tapana luovuttaa ja saada maa-alueita. Tilusvaihdossahan ei tapahdu luovutusta siinä mielessä kuin kiinteistökaupassa ts. osa kiinteistön alueesta ainoastaan ”vaihtaa

paikkaa”. Kun varsinaista luovutusta ei tapahdu, ei myöskään jouduta maksamaan varainsiirtoveroa. Myös tiealueen kohteenkorvauksen luovutusvoiton verolta säästytään, mikäli tiealueen tilalle vaihdetaan maata muualta.

Projektin kuluessa vastikemaan myynti tiealueen maanomistajalle nousi myös varteenotettavaksi vaihtoehdoksi. Monet seikat puolsivat sen käyttöä jopa ensisijaisena järjestelytapana.

Tiehanke eteni projektivuoden aikana lähes kaikilta osiltaan haltuunottoihin eli projektin kannalta ”toivottua nopeammin”. Maanomistajilla oli mahdollisuus hakea ennakkokorvauksia maapohjasta (lähinnä pellosto) ja heille oli odotettavissa tuloja tiealueen puuston hakkuista. Tässä vaiheessa heräsi kysymys sitä, voiko esimerkiksi ennakkokorvasta vaatia ja samalla säilyttää mahdollisuutensa vastikemaahan.

Maanomistajan mahdollisuutta ennakkokorvaukseen ei haluttu rajoittaa, varsinkaan jos vastikemaasta ei ollut varmaa tietoa. Projektin kuultua toimitusinsinööriä ja korvaukset maksavaa Tielaitosta ennakkokorvausten ”palauttaminen” vastikemaan löytyessä todettiin teoriassa mahdolliseksi, mutta käytännössä monimutkaiseksi.

Vastikemaapalstaa, joka sellaisenaan olisi arvoltaan vastannut maanomistajan tiealueeksi menettämää aluetta ei käytännössä ollut. Vastikemaapalstat olivat joko ”pienempiä” tai ”suurempia”. Arvoeron tasaaminen ”välirahalla” ei tulisi kysymykseen tilusvaihdon muuttuessa tällöin varainsiirtoveron alaiseksi luovutukseksi. Vastikemaan jakaminen vaihtokohteita vastaaviin alueisiin taas johtaisi kiinteistörakenteen pirstoutumiseen ja epäedullisen pieniin palstoihin. Vastikemaan myyminen olisikin useassa tapauksessa parempi vaihtoehto.

Peltopinta-ala vaikuttaa ratkaisevasti maatilän jatkamiskelpoisuuteen. Projektin eräänä tavoitteena oli jatkamiskelpoisten maatilojen toimintaedellytysten säilyttäminen ja jopa parantaminen. Tämä puoltaisi sitä, että maata menettäneelle tilalle myytäisiin suurempi peltoalue kuin se tien alle oli menettänyt.

Tietoimituksessa pellon omistajalle tulisi todennäköisesti maksettavaksi maapohjakorvaus ns. lisäpellon käyvän hintatason mukaan, joten periaatteessa maanomistaja saisi vastikepellon ostoon tarvittavan rahamäärän korvauksena jossain vaiheessa.

Kuten aikaisemmin tekstissä mainittiin, metsän osalta menetetyt tai muuten vaihdettavan alueen ja vastikealueen arvoeroja voitiin tasata hakkuita suorittamalla. Koska suuri osa tiealueesta oli projektin kuluessa otettu haltuun ja puusto hakattu (omistajan lukuun), vaihdettavaksi tuleva tiealue oli enää paljasta ja halpaa metsämaata. Sillä ei siis ollut enää juurikaan vaihtoarvoa. Näissäkin tapauksissa yhtenäisten metsäalueiden myyminen menettäjälle jäisi ainoaksi vaihtoehdoksi.

Verotuksellisia etuja pidettiin näkyvästi esillä tilusvaihtoa markkinoitaessa. Projektin kuluessa tekijöille selvisi, että valtion (TE-keskus) myydessä vastikemaata sellaiselle maa- ja metsätalousmaan omistajalle, joka täyttää maaseutuelinkeinolain (1295/1990) mukaiset lainoitusehdot, maanomistaja saa

myös vapautuksen varainsiirtoverosta. Tällaisen maanomistajan kannalta maan osto ei siis sisällä verotuksellista riskiä.

Projekti ei voinut ennakoida korvausten käsittelyä ja korvaustasoja tulevassa tietöimituksessa. Muutoin tietoa eri vaihtoehtojen eduista ja riskeistä annettiin maanomistajalle neuvottelujen kuluessa. Viime kädessä MOTTI -vaihtoehtoihin, kuten vastikemaan ostoon ryhtyminen jäi tiealueen maanomistajan vapaaehtoiseen harkintaan.

3.5 Hankeusjako -mahdollisuus

Mikäli tilusjärjestelyjen mahdollisuudet halutaan käyttää täysimääräisinä hyväksi, edellyttää tämä useamman tilan tilukset käsittävän aluekokonaisuuden käsittelyä. Kiinteistönmuodostamislaki antaa mahdollisuuden ns. hankeusjaon toteuttamiseen, jos jonkin ympäristöhanke kuten moottoritien tai rautatien rakentaminen uhkaa pirstoa alueen kiinteistörakennetta. Hankeusjaossa voidaan kiinteistörakenteen lisäksi ottaa käsittelyyn alueen tie- ja kuivatusverkko jne. Hankeusjako voi tulla vireille maanomistajan, hankeen toteuttajan tai maanmittaustoimiston hakemuksesta.

MOTTI -projektia käynnistettäessä uusi Kiinteistönmuodostamislaki oli juuri astumassa voimaan. Uuden lain mukaisen hankeusjakotoimituksen käyttö oli esillä projektissakin yhtenä vaihtoehtona. Sitä olisi voitu tietysti edellytyksin käyttää pirstoutuneen kiinteistörakenteen sekä palstojen epäedullisen koon ja muodon parantamiseen tietyllä rajatulla alueella. Tilusten järjestyminen olisi voitu hankeusjaossa toteuttaa viranomaispäätöksin, maanomistajien mielipiteet tosin jakoehdotusta laadittaessa huomioiden.

MOTTI -alueelta ei ollut löydettävissä yhtenäistä hankeusjakoaluetta. Kiinteistö rakenne, mm. peltojen osalta on alueella lähtökohtaisesti melko selkeä. Tielinjaus ei leikannut usean maanomistajan peltoaukeita tms.. Todellinen hankeusjako ei olisi todennäköisesti käytettävissä olevassa ajassa ehtinyt alkua pidemmälle, mikäli sen käyttöön soveltuva alue olisikin löytynyt. Hankeusjaon todellisia käyttömahdollisuuksien käytöstä ei olisi saatu todellista uutta kokemusta. Vrt. myös kohta 3.6.2.

3.6 Erityistapauksia

3.6.1 Luopumiseläke- ja viljelemättömyyssopimukset

Merkittävä osa niistä pelloista, jotka olisivat olleet mahdollisesti ostettavissa vastikemaisiksi, oli luopumiseläkkeellä (Luopumiseläkelaki 16/1974) olevien myyntirajoitussitoumuksen tehneiden maanviljelijöiden omistuksessa. Alueella oli myös muutama viljelemättömyyssopimuksen (Vnp 65/92) tehnyt maanomistaja.

Luopumiseläkkeellä olevien maanomistajien ei ole, keväisen lainmuutoksenkaan (366/1997) jälkeen, mahdollista myydä sitoumuksenalaisista peltoa eläke-etuuksiaan merkittävästi menettämättä muille kuin päätoimisesti vähintään viisi

vuotta eteenpäin maataloutta harjoittamaan tulevalle maatalousyrittäjälle. Esimerkiksi projektille (TE-keskukselle) vastikemaaksi myynti ei ollut mahdollista. Ks. kehittämistarpeet, kohta 5.

Nyt projekti joutui tyytymään välittäjän rooliin. Myyntihalukkuutensa ilmaiselle luopumiseläkkeellä olleelle viljelysmaan omistajalle ilmoitettiin projektin halukkuus avustaa kaupanteossa (luopumiseläkejärjestelyt, alueen arviointi, myyntineuvottelut, kauppakirjat jne.). Myyjälle ilmoitettiin myös projektin tiedossa ollut, vastikemaata tarvitseva viljelijä ostajakandidaattina. Projektin vaikutusmahdollisuudet tällaisen kaupan syntyyn olivat kuitenkin hyvin pienet.

Alueella oli myös tehty viljelemättömyyssopimuksia, joissa maanomistaja oli palkkiota vastaan sitoutunut luopumaan pysyvästi pellon viljelemisestä. Myös pellon luovuttaminen maataloustuotantoon käytettäväksi oli näissä sopimuksissa kielletty. Viimeksimainittu tuli ainakin kahdelle maanomistajalle yllätyksenä heidän tarjotessaan peltoa ”hoitovelvoite-kauden” päätyttyä projektille.

Edellä esitetystä huolimatta TE-keskus säilytti mahdollisuuden tulkita sopimuksia niin, että viljelemättömyyssopimuksen kohteena ollut peltoalue voitaisiin vaihtaa tiealueelle. Tiealueellahan sitä ei tultaisi koskaan viljelemään. Vaihtoneuvottelu jäi tällöin maanomistajien väliseksi, tosin projektin konsultoimaksi. Kuten luopumiseläkepeltojen tapauksessa, projektin vaikutusmahdollisuudet jäivät tässäkin pieniksi. Myös viljelemättömyyssopimuksen kohteena olleen pellon myötä tiealueen ”omistajaksi” siirtyneelle jäävä epävarmuus tulevista maapohjajorvauksista heikensi sopimuksen syntyedellytyksiä.

3.6.2 Kilpailutilanteen käsittelystä

Esimerkki 1

Maaseutuelinkeinopiirillä oli projektin alkaessa hallinnassaan eräs kahdesta kiinteistöstä muodostuva pienehkö, pitkään asumattomana ollut maatila T. Moottoritiehankkeeseen liittyvä valtatie 9:n uusi linjaus kulki tilan maiden halki. Osa tilan naapureista oli jo ennen projektia osoittanut kiinnostustaan etenkin tilan peltoalueisiin.

Tila A jäi MOTTI -projektin käytettäväksi. Projekti katsoi, että neljällä naapuritilalla olisi edellytyksiä saada tilan T tiluksia. T:stä ja näistä naapuritiloista muodostettiin kesän alussa ”MOTTI -jakoalue”.

Kolme naapureista menetti maata tien alle, joskaan kukaan ei kovin merkittäviä määriä. Yksi näistä kolmesta menetti vähän peltoa. Neljäs naapuri ei menettänyt maata tiehankkeessa. Koska tämän maanomistajan lisäpellon tarve kuitenkin oli muutoin merkittävä ja hän esitti voivansa vaihdossa antaa metsämaata muille osakkaille ohjattavaksi, otettiin hänenkin tiluksensa mukaan jakoalueeseen.

Jakoalueen tilojen omistajia pyydettiin esittämään tilan T maiden jakotoiveensa eli osoittamaan alueet, jotka heitä kiinnostaisivat. Samalla heillä oli mahdollisuus esittää myös omia tiealueen ulkopuolisia alueitaan vaihtomaiksi. Maanomistajien ehdotusten pohjalta projekti työsti epävirallisen jako-ehdotuksen.

Jakoehdotuksen pohjalta kultakin maanomistajalta tiedusteltiin erikseen ehdotuksessa heille esitettyjen alueiden ostohalukkuutta ja käytiin alustavaa keskustelua hinnoista. Koska tiealueesta oli jo maksettu ennakkokorvauksia, tilusvaihtojen sijasta vastikemaat suunniteltiin luovutettaviksi maan myynnein.

Tässä vaiheessa jaon konkretisoituessa tuli esiin hieman odotettukin kilpailutilanne pellon osalta, tosin vain kahden maanomistajan välinen. MOTTI -tilusjärjestelyhän oli tarkoitus viedä läpi vapaaehtoisin sopimuksin. Nyt, kun jakoehdotusta ei hyväksytty ja oli odotettavissa, että asia saatettaisiin riitauttaa, projekti päättyi siirtämään asian käsiteltäväksi maaseutuelinkeinolain mukaisessa maankäyttötoimituksessa. Kuten aiemmin raportissa mainittiin, näin myös turvattiin maanomistajien mahdollisuus saada asia käsitellyksi ao. lain mukaisten luovutusedellytysten mukaisesti. Projekti toimitti jakoehdotuksen ja taustamateriaalin maaseutuelinkeinopiirin maankäyttötoimituksessa käytettäväksi.

Kokemus esimerkin valossa

Tapaus osoitti sen, että laajemman aluekokonaisuuden tilusjärjestelyjen yhtäaikainen käsittely vapaaehtoisuuden pohjalta on herkkä epäonnistumaan. Nyt tilanne esitettiin ratkaistavaksi maankäyttötoimituksessa, mutta varteenotettava vaihtoehto vastaavanlaisissa tilanteissa olisi Kiinteistönuodostamislain mukainen hankeusjako.

3.7 Järjestelyjen kiinteistötekninen toteutus

3.7.1 Maanmittaustoimitukset

MOTTI:ssa tehdyt kauppoja ja tilusvaihtosopimuksia toteutettiin ja niitä tullaan toteuttamaan:

- lohkomisina (määräalat),
- tilusvaihtotoimituksina (myös lohkomiseen yhdistettyinä),
- yksityistietoimituksina (mm. vastikealueiden kulkuyhteydet) ja
- yleistietoimituksen yhteydessä.

Tapauksesta riippuen joko TE-keskus tai tiepiiri on toimitusten hakijana. Yleistietoimituksessa käsiteltävien sopimusten osalta sekä projekti että maanomistajat vastaavat asian saattamisesta toimitusmiesten käsiteltäväksi. Toimituskustannukset jäävät lopuksi tiepiiriin vastattaviksi.

3.7.2 Erityiskysymyksiä

Tilusvaihdoissa tiealuetta vastikemaahan vaihdettaessa tiealueen rajojen lopullista sijaintia ei ollut vielä tiedossa. Tiealueen lopulliset rajathan tulevat paalutetuiksi tien valmistuttua. Samalla laaditaan lopullinen kartta tiealueeksi luovutetuista alueista. Projektin sopimukset tehtiin tiesuunnitelmaakartan haltuunottoalueen rajojen perusteella. Tämän takia useimmat tilusvaihtosopimukset jätettiin ja

tullaan jättämään kiinteistötekniisesti toteutettaviksi (kartoitus, kiinteistörekisteriin merkitseminen) tietoimituksen yhteydessä.

Kokeiluprojekti ulottui nyt viiden kunnan alueelle. Vastikemaata tuli hankituksi vielä näidenkin kuntien ulkopuolelta. Usein tulikin eteen tarve vaihtaa eri kunnissa sijaitsevien tilojen alueita (lähinnä metsää). Tällaiset tilusvaihdot ovat mahdollisia, mutta ne aiheuttavat ainakin nykyisen kaltaiseen kuntajaotukseen perustuvaan kiinteistöjärjestelmään sekavuutta. Projektin edetessä ”tilusvaihdot” pyrittiinkin enenevässä määrin tekemään kaupoin (vrt. kohta 3.4).

4 Toimintamallin ja projektin arviointia

4.1 Yleistä

Seuraavassa on arvioitu uuden toimintamallin etuja eri osapuolten kannalta katsottuna. Projektin tekijöiden näkemysten lisäksi kohtaan on sisällytetty yhteistyöryhmän jäseniltä kyselylomakkeella kerättyä palautetta. Palautetta on hyödynnetty myös toimintamallin kehittämistarpeita käsittelevässä kohdassa 5.

4.2 Tilusvaihdot ja vastikemaat maanomistajan kannalta

4.2.1 Nykyisen tietoimitusmenettelyn puutteita

Tilusjärjestelymahdollisuudet

Yleistietoimituksessa sovellettava korvaussäännöstö takaa maanomistajalle täyden korvauksen menetyksistään. Käyvän hinnan mukaan maksettavien kohteenkorvausten sekä vahingon- ja haitankorvausten lisäksi yleistielaki antaa mahdollisuuden tilusten vaihtoon ja vastikemaiden siirtoon. Lakitekstissä mainitut edellytykset ja käytännön mahdollisuudet tilusjärjestelyihin tietoimituksen yhteydessä ovat kuitenkin olleet melko rajatut. Järjestellyt alueet ovatkin yleensä kooltaan pieniä ja vähäarvoisia (vrt. liite 1).

Vapaaehtoisten, maanomistajien välisiin sopimuksiin perustuvien tilusvaihtojen toteuttaminen tietoimituksen yhteydessä on mahdollista. Maanomistajille ei välttämättä tiedoteta riittävästi ja riittävän aikaisessa vaiheessa tilusvaihtomahdollisuudesta. Ja vaikka tien haltuunottokokouksessa tällaisesta mainitaankin, niin usein viitataan edellä mainittujen pienten ja vähäarvoisten maakiilojen vaihtoihin ja siirtoihin, jotka toteutetaan toimitusmiesten päätöksin toimituksen loppuvaiheessa.

Vähänkin merkittävämpien alueiden vaihdot vaativat tietoa kiinteistötekniikkaa ja verotusta koskevasta lainsäädännöstä sekä tulevan tien konkreettisista vaikutuksista alueiden käyttöön. Näitä maanomistajilla ei välttämättä ole mahdollisuus saada. Tilusvaihtomahdollisuuksien esittely ja asiantuntijatuki jää tiehanke- ja tietoimitusprosessissa muun ”rahakorvauspainotteisen” asian varjoon. Maanomistajille ei jää aikaa asennoitua muihin mahdollisuuksiin saati sitten neuvotella ja sopia niistä.

Rahakorvaus ja vastikemaan hankinta

Vaikka maanomistaja saa tietoimituksessa käyvän hinnan mukaisen korvauksen luovuttamastaan maasta, jää hänelle epävarmuus siitä, saako tuolla korvauksella vastaava maata lähistöltä.

Jokaisen maanomistajan tilanne ja tulevaisuudensuunnitelmat ovat yksilölliset. Kaikilla ei luonnollisestikaan ole tarvetta sijoittaa korvausta kiinteään omaisuuteen. Osalle maanmenetys kuitenkin heijastuu suoraan edellytyksiin jatkaa maatalouselinkeinoja. Supistumishaitan korvauksella ja tavallaan myös lisäpellon käyvän hintatason käytöllä kohteenkorvausta määritettäessä pyritään kompensoimaan vastaavan maan hankinnasta aiheutuvia lisäkuluja. Käytäntö kuitenkin osoittaa että maanomistajan saattaa olla vaikea löytää myyntiin halukkaita maanomistajia ja toteuttaa itse vastikemaakauppaa. Lopullisen korvauksen määräytyessä pellon hintataso saattaa lisäksi olla toinen kuin vastikemaata ostettaessa, mikä aiheuttaa maanomistajalle epävarmuutta. Vaikka rahakorvauksella em. kompensatioineen maanomistajien taloudellinen tilanne ennen ja jälkeen tien rakentamisen pyritään säilyttämään samana, tuntuu kuitenkin siltä, että jotkut maanomistajat jäävät maan haltuunoton yhteydessä ennakkokorvaukset saatuaan ”oman onnensa nojaan”.

4.2.2 MOTTI:n maanomistajille tuomat hyödyt

Vastikemaa -vaihtoehto

Tilusjärjestelyjen tekemättä jättäminen moottoritiealueella ei periaatteessa aiheuta maanomistajille edunmenetystä. Tämähän viimeistään takaavat tietoisuudessa haettavat haitankorvaukset yms.

Useimmille moottoritiealueen maanomistajille maa- ja metsätaloushaitoista maksettavat korvaukset tulisivat MOTTI-alueellakin olemaan markkamääräisesti pieniä (vrt. liite 1). Tilusjärjestelymahdollisuuden selvittäminen näissä tapauksissa jäi myös maanomistajan aktiivisuuden varaan. MOTTI avusti tilusvaihdon tms. sopimisessa, jos tarvetta ilmeni. Etuna näiden maanomistajien kannalta voisi näissä tapauksissa nähdä sen, että he saivat halutessaan vaihtoehdon rahakorvaukselle.

Joillekin vähemmänmaata tai lähinnä metsää menettäneillekin maanomistajille MOTTI-vastikemaa-vaihtoehto toteutuessaan oli periaatteellisista syistä ”pahasta vähemmän pahan” tekevä toimenpide, mitä ei voi pitää projektin kannalta merkityksettömänä saavutuksena.

Niiden maanomistajien keskuudessa, jotka menettäisivät merkittävän kokoisia peltoalueita, MOTTI toi varsin selkeän edun. Muutoin todennäköisesti vaikeaksi osoittautuva vastikepellon hankinta jäi viranomaisten huoleksi! Samalla maatalouselinkeinon harjoittamisen edellytykset turvattiin ainakin osaksi. Tästä enemmän seuraavassa.

Eniten menettävien maanomistajien aseman parantaminen

Projektissa pyrittiin erityisesti huomioimaan maatiloja, jotka menettivät tien alle huomattavan suuren peltopinta-alan tai tilan toiminnan kannalta muuten oleellisia alueita. MOTTI pystyi vuoden loppuun mennessä tarjoamaan tällaisille menettäville mahdollisuuden vaihtaa tai ostaa vastikemaata mm. seuraavasti:

- tiehankkeen alueella eniten eli noin 15 hehtaaria peltoa viljelmästään tien alle menettävälle viljelijälle luovutettavaksi hankittiin noin 6 hehtaarin suuruinen peltoalue,
- useamman peltohehtaarin menettävälle (tilukset pirstoutuvat myös melko pahoin) karjankasvattajalle välitettiin ostettavaksi noin 20 hehtaaria laidunmaata,
- tiealueen halkomalle maatilalle hankittiin vaihdettavaksi ja lisämaaksi ostettavaksi 17 hehtaarin suuruinen peltoalue maatilalla välittömästä läheisyydestä
- useamman peltohehtaarin menetyksen talouskeskuksen välittömästä läheisyydestä kokevalle viljelijälle osoitettiin vaihtoneuvottelujen kohteeksi noin 6 hehtaarin peltoalue (maanomistajien välinen neuvottelu) ja
- tiealueesta kärsivän tilan tulevaisuuden tarpeisiin hankittiin ja varattiin noin 24 hehtaarin suuruinen toistaiseksi vuokrattuna oleva peltoalue.

Viranomaiset maanomistajan asialla

MOTTI -projekti antoi maanomistajien käyttöön aikaa ja asiantuntemusta tilusvaihtoihin ja kiinteistökauppaan liittyvien asioiden selvittämisessä. Normaalisissa tietoiutusmenettelyssä asioiden käsittely tässä mittakaavassa ei olisi ollut mahdollista.

4.3 Tielaitoksen intressien toteutuminen

4.3.1 Yleistä

Tiepiiriin antaman oman palautteen mukaan: ”MOTTI:ssa suoritettujen tilusvaihdot vastaavat juuri sen tyyppisiä tavoitteita, joita se projektille asettikin. Haittoja ja menetyksiä on sen mukaan pystytty korvaamaan oikeissa kohteissa ja mikä parasta Tielaitos on pystynyt moottoritien rakentamisessa hyödyntämään MOTTI:a.”

4.3.2 Kustannussäästöt

Haitankorvaukset

MOTTI:ssa tilusvaihdot ja vastikemaan luovutukset siirtyivät ennakoitua kauemmin kestäneen maanhankinnan takia pääosin vuoden 1998 puolelle. Tilastoa loppuun asti vietyjen tilusvaihtojen kustannuksista ja ennakoituista haitankorvaussäästöistä ei tässä vaiheessa voitu tehdä. Tarvittaessa tilastointi voidaan toteuttaa MOTTI -toimenpiteiden loppuunsaattamisen jälkeen vuoden 1998 (ja 1999) puolella.

Vuoden aikana vahvistui kuitenkin epävirallinen käsitys siitä, että tyypilliset maa- ja metsätaloushaittojen korvaukset jäävät MOTTI -alueella tilaa kohti keskimäärin niin pieniksi, että MOTTI - tasoisen toiminnan ei voi katsoa tuovan niiden osalta säästöä haitankorvauksissa.

Esiselvityksessä selvitettiin aiemmassa Riihimäki - Virala moottoritieosuuden tietoimituksessa määrättyjä korvauksia ja tehtyjä tilusjärjestelyjä (liite 1). Tuossa pääosin vuosina 1993 - 95 suoritetussa toimituksessa maa- ja metsätaloushaitoiksi katsottavia korvauksia maksettiin noin 20 % kaikista vahingon- ja haitankorvauksista. Tyypillinen tilaa kohti laskettu haitankorvaus oli 5 000 - 10 000 mk.

MOTTI -toimenpiteiden kustannukset perustietojen hankintoineen, neuvotteluineen ja mahdollisine maastotöineen eivät välttämättä riittäisi tyypillisten haitankorvausten kattamiseen varsinkaan, kun joukkoon mahtuu ”turhaa työtä” eli tapauksia, joissa vapaaehtoinen sopimus ei valmistelun jälkeen synnykään.

Esiselvityksen esimerkkitoimituksessa oli eräälle tilalle maksettu 116 000 mk:n supistumishaittakorvausta (15,5 ha viljelmän 235 hehtaaria jäi tien alle) sekä eräälle tilalle lähes 50 000 mk:n etäisyshaitan korvaus.

Myös MOTTI -projektin mahdollisuudet vaikuttaa haitankorvausten säästöön olivat suurimmat nimenomaan supistumishaitan osalta.

Supistumishaitan korvaamisedellytykset ja niiden määräytymistapa riippuu hyvin pitkälti peltoa menettävän viljelmän ominaisuuksista. Eräs karkea sääntö on se, että vain yli 5 % peltoalasta käsittävän lunastuksen aiheuttama supistumishaitta olisi käytännössä korvauskelpoinen. Myös se, onko lähistöllä saatavissa lisäpeltoa vaikuttaa supistumishaitan korvattavuuteen.

Kohdassa 4.2.2 mainittiin joitakin viljelmiä, joille MOTTI tarjosi vastikepeltoa. Supistumishaitan korvaamisedellytykset täytynevät lähes kaikilla niillä. Vaikka näitä supistumishaitan korvauksia ei projektissa ennakoitu, tarjottu vastikemaavaihtoehto tuottanee korvausten maksajalle eli tielaitokselle säästöä. Tätä säästöä saattaa tosin kaventaa se, että vastikepelto saattaa sijaita kauempana talouskeskusta kuin menetetty pelto, jolloin syntyy myös korvattavaa etäisyshaittaa. Vertailulaskelmia on tehtävissä vastikemaaluovutusten ja -vaihtojen täsmentyessä vuoden 1998 (ja 1999) puolella. Lopulliset vertailut voitaneen tehdä kuitenkin vasta lopullisten tietoimituskorvauspäätösten jälkeen.

Rakennuskustannusten säästöt

Projektin merkittävimäksi välittömäksi säästöksi ja kustannusvaikutukseksi muodostui kohdassa 3.3.4 esitetty sillanrakennustarpeen poistuminen. Sillan kustannusarvio oli näet 1 660 000 mk.

Jonkin verran säästöä (ehkä noin 50 - 100 000 mk) saatiin yksityisteiden rakentamiskustannuksissa.

Koko MOTTI -hankkeen säästöt on nähtävissä vasta, kun hankitut vastikemaat on luovutettu vuosien 1998 - 1999 aikana.

4.3.3 Maanomistajien huomioiminen tiehankkeessa

Hämeen tiepiiri suunnitteluorganisaatioineen esitti jo MOTTI -projektia suunniteltaessa tavoitteenaan olevan tiehankkeen aiheuttamien haittojen minimoinnin lisäksi sen, että maanhankinta tapahtuisi yhä enemmän vapaaehtoisuuden ja yhteistyön merkeissä.

Tähän tavoitteeseen MOTTI -projekti epäilemättä pääsi. Toimintatapa ja yhteistyö koettiin maanomistajien keskuudessa myönteisenä.

4.4 Muiden yhteistyötahojen hyödyt ja kokemukset

Työvoima- ja elinkeinokeskuksen maaseutuosasto (TE-keskus)

TE-keskus koki antamansa palautteen mukaan yhteistoiminnan eri viranomaisten kesken sinänsä positiivisena kokemuksena. Sen tavoitteena oli jatkavien maa- ja metsätalousyritysten toiminnan jatkamisen mahdollistaminen ja eräissä tapauksissa jopa toimintaedellytysten parantaminen. Vaikka korvaavien maiden luovutus oli vuoden 1997 lopussa vasta alussa, vastikemaaksi hankitun hehtaarimäärän perusteella arvioiden tavoitteen mukaista tulosta ollaan tässä suhteessa sen mukaan saamassa.

TE-keskuksen mukaan tilusjärjestelyvaihtoehdon esille tulo MOTTI-projektin myötä tulee edistämään projektin ulkopuolellakin tapahtuvien tarkoituksenmukaisten tilusvaihtojen toteutumista.

Maakuntaliitto

Pirkanmaan liitto osallistui projektiin käytännössä ainoastaan sen esiselvitysvaiheessa. Tämä olikin odotettua, sillä se ilmaisi tavoitteensa olevankin tukea MOTTI-projektin kaltaisten maakunnallisten yhteishankkeiden käynnistymistä.

Kunnat

Kuntien mukanaolo projektissa ja sen yhteistyöryhmässä koettiin puolin toisin hyödylliseksi viranomaisyhteistyön kehittämisen kannalta. Vuosi 1997 kului yhteistyömuotojen hakemiseen ja konkreettiset hyödyt kunnille jäivät kuitenkin vähäisiksi. Projektin tekijät näkivät vielä käyttämättömiä mahdollisuuksia kuntien kannalta (yhteisalueita yms. tien varrelta vastineeksi niiden luovuttamista muista alueista jne.).

Ympäristöviranomaiset

Hämeen alueellinen ympäristökeskus osallistui projektiin ”tarkkailijan” roolissa. Sen kannalta MOTTI -projekti lienee hyödyllinen esimerkki ympäristöhankkeen maanhankinnan joustavasta toteuttamistavasta.

Muut maa- ja metsätalouseläman viranomaiset ja neuvontajärjestöt

Näiden tahojen asennoituminen projektiin oli jo lähtökohtaisesti positiivista. Maaseutukeskuksen ja metsäkeskuksen osalta käytännön yhteistyötä ei tehty. Metsänhoitoyhdistyksen kanssa yhteistyö sen sijaan oli vilkasta.

Maataloustuottajain keskusliiton piiristä (lähinnä Etelä-Häme) saadun palautteen mukaan projekti osoitti sen, että tilusvaihtoja voidaan käyttää tie- ym. hankkeissa entistä enemmän. Tilusvaihtotoiminnasta saatiin MOTTI:n kautta kokemusta hyödynnettäväksi hankkeiden ulkopuolellakin (vrt. TE-keskuksen palaute).

4.5 Projektin hallinnollinen arviointi

Yhteistyöryhmän palaute

Projektin suunnittelua, aikataulutusta, raportointia (yhteydenpito yhteistyötahoihin) ja kustannustenhallintaa pidettiin palautettujen kyselyvastauksissa kauttaaltaan onnistuneena ja hyvänä.

Käytettävissä ollut lyhyt aika sekä se, että yhteistyötahojen väliseen ”byrokraatiaan” kului tästäkin ajasta jonkin verran, koettiin ainoana heikkoutena. Toisaalta tämä koettiin kokeiluprojektin luoneeseen kuuluvaksi.

Tekijöiden kommentteja projektista

MOTTI -projekti käynnistyi suotuisissa merkeissä. Pirkanmaan maanmittaustoimiston johto oli käynyt alustavia keskusteluja eri sidosryhmien kanssa ennen ensimmäistä yhteistyöryhmän kokoontumista. Sidosryhmiltä oli saatu myönteistä palautetta projektin tarpeellisuudesta ja motivaatio oli yhteinen.

Projektin suunnitteluun antoi ensimmäinen yhteistyöryhmän kokous joulukuussa 1996 hyvän pohjan. Ryhmä edellytti esiselvityksen sisältävän alustavia arvioita toiminnalla saatavista hyödyistä ja ennenkaikkea selvityksen maanomistajien halukkuudesta lähteä maan myynteihin ja tilusvaihtoihin. Esiselvitys onnistui melko hyvin tavoitteissaan. Toiminnan raamit ja maanomistajien myönteiset odotukset saatiin kirjattua ylös. Esiselvitys ja projektiesitysteksti muutamin täydennyksin muodostivat projektisuunnitelman, jonka perusteella yhteistyöryhmän edustajat saattoivat harkita lopullisesti osallistumisensa projektiin ja mahdollisen osuutensa projektin rahoituksesta.

Esiselvityksen toimintamalli -kaaviossa (liite 3) esitettiin projektin tehtävät. Tehtäviä ei oltu sidottu aikaan, vaan kierrosta vastikemaan hankinta - tilusvaihto oli tarkoitus pyörittää koko vuoden 1997 ajan loppuviikkojen raportointijaksoa lukuunottamatta.

Joitakin muutoksia toimintamalliin oli vuoden aikana pakko hyväksyä. Vastikemaostojen liikkeellelähtö oli hidasta (ks. 3.2.4). Myös projektin ”maanhankeorganisaation” eli maanmittaustoimiston ja TE-keskuksen yhteisen toimintatavan löytäminen vei aikansa. Maanmittaustoimiston aktiivinen rooli

neuvottelujen ja sopimusten valmistelussa osoittautui toimivimmaksi etenemistavaksi.

Vastikemaastojen painottuminen loppuvuoteen siirsi vastaavasti niiden luovuttamista myynnein ja vaihdoin tiealueen maanomistajille. Määrällisesti kokemuksia vaihdoista ja varsinkaan vaihtojen taloudellisista vaikutuksista (tiepiirin korvauskustannuksiin) ei saatukaan vielä riittävästi. Projektin käytettäväksi annettu aika, yksi vuosi oli jälkeinpäin ajatellen myös liian lyhyt. Tietoimituksen läheisyys häiritsi paitsi projektin maanhankintaa myös maanomistajien mahdollisuutta rauhassa, ennakkokorvauskäsittelyn häiritsemättä punnita tilusjärjestelyvaihtoehtoja.

MOTTI -toiminta, kokeiluvuoden jälkeen sai kuitenkin kaikkien yhteistyöryhmän jäsenten kannattamana jatkoaikaa vuoden 1998 puolelle, joten edellämäinittuja puutteita voidaan vielä korjata.

Resurssit ja kustannukset

Projekti toimi maanmittaustoimistossa pääosan vuotta yhden maanmittausinsinöörin ja satunnaisten avustajien varassa. Syksyllä oli mahdollista ottaa mukaan toinen kokoaikainen maanmittausinsinööri, mikä vauhditti huomattavasti mm. maanostotoimintaa. Projektin vetäjälle jäi näin myös riittävä aika projektin raportoimiseen. TE-keskuksen työpanos projektissa jäi melko vähäiseksi.

Projektin toteuneet kustannukset vastasivat arvioituja. Projekti laskutti rahoittajia kolme kertaa raportoiden samalla toteutuneista kustannuksista rahoittajien vaatimalla tarkkuudella.

5 Toimintamallin kehittämistarpeita

Seuraavassa on lyhyesti kuvattu toimintamallin kehittämiskohteita. Kehittämiskohteet eivät ole keskenään yhteismitallisia. Osa niistä vaatii muutosta lainsäädännössä, osa viranomaisten työkuultuurissa ja työnjaossa. Osa taas on toteutettavissa kevyemmin keinoin.

Vastikemaamenettelyn laajempi käyttöönotto yhteiskunnassa

Laajempien ympäristöhankkeiden toteuttamisen avuksi tulisi tutkia vastikemaapankin perustamismahdollisuutta (ks. myös tilusjärjestelyjen käytöstä ympäristöhankkeiden toteuttamisessa Saksassa, liite 4). Valtion kiinteää omaisuutta hallinnoivien viranomaisten asema tässä suhteessa tulisi selvittää ministeriötasolla.

Lainsäädännön muuttaminen vastikemaakäytäntöä suosivammaksi

Projektin aikana havaittiin puutteita mm. luopumiseläkesäännöstössä. Viljelystä poistuneen pellon käyttö vastikemaana tulisi mahdollistaa säädöksiä muuttamalla.

MOTTI-konsultointi käyntiin jo tiensuunnitteluvaiheessa

Tiehankeesta vastaavan Tielaitoksen tulisi kiinnittää MOTTI-toiminta kiinteäksi osaksi tiensuunnitteluprosessiaan. Tienrakentamiskustannuksia voitaisiin karsia tilusjärjestelytoimenpitein jo tässä vaiheessa. Vuoropuhelu maanomistajien kanssa tietä suunniteltaessa myös helpottuisi, kun tarjolla olisi ”pehmeämpi” vaihtoehto lunastamiselle.

Aikaisempi liikkeellelähtö

Vastikemaan hankinta merkittävämmän ympäristöhankkeen toteuttamisalueella pitää aloittaa vuosia ennen toteuttamisen aloittamista. Nykyinen tiehankeprosessi nopeutuu entisestään. Tässä tilanteessa alussa mainitun ”maapankin” olemassaolo olisi eräs edellytys joustavalle toiminnalle.

MOTTI-toimenpiteiden monipuolistaminen

Yksityistie- ja kuivatusverkostojen parantaminen, yhteisalueiden perustaminen (kunnat), maisemanhoito jne. tulisi ottaa seuraavissa vastaavanlaisissa hankkeissa lisätavoitteeksi.

Yhteiskunnan (paikka-)tietovarastojen tehokkaampi hyödyntäminen

Maankäytön suunnittelun onnistumiseen ja koordinointiin tarvitaan erilaisten paikkatietojen yhteiskäytön edistämistä. Eri viranomaisten rekisteritiedot tulee saada tehokkaaseen yhteiskäyttöön paikkatietovälineillä.

Maanmittauslaitoksen JAKO-paikkatietojärjestelmä tarjoaa edellämainitulle perustan. Kehitystyö tilusjärjestelyjen paikkatiedon hallintaa varten on sen puitteissa jo osittain käynnissä.

MOTTI -byrokratian keventäminen edelleen

Esimerkiksi maanmittaustoimiston ja TE-keskuksen yhteistoiminnasta tulisi poistaa ”byrokratian” esteitä (pidemmälle menevää valtuutusta ja selkeitä sopimuksia toimintarajoista).

Lähteet

Kirjallisuutta

Esiselvitys 1997. Maanmittauslaitos. Pirkanmaan maanmittaustoimisto / Heinonen Tuomo. Mootoritien rakentamisesta aiheutuvien haittojen vähentäminen tilusjärjestelyin (MOTTI) – Esiselvitys. Moniste. Tampere 1997.

Koillis-Suomen maanmittaustoimisto 1997. Maanmittauslaitos. Koillis-Suomen maanmittaustoimisto. Kuusamon KALKE-hankkeen loppuraportti. Moniste. Kuusamo 1997.

Loppuraportti 1998. Maanmittauslaitos. Pirkanmaan maanmittaustoimisto / Heinonen Tuomo. Mootoritien rakentamisesta aiheutuvien haittojen vähentäminen tilusjärjestelyin (MOTTI) – Loppuraportti. Moniste. Tampere 1998.

Maanmittauslaitos 1998. Maanmittauslaitos. Kiinteistötietokeskus. Tilusjärjestelyt maankäyttöhankkeissa. Toimittanut Mauri Asmundela. Maanmittauslaitoksen julkaisuja n:o 87. Helsinki 1998.

Tapanainen 1981. Tapanainen Veikko. Vastikemaat ja tilusjärjestelyt lunastushankkeissa. Maanmittaushallituksen julkaisu n:o 48. Helsinki 1981.

Uimonen ym. Uimonen Mikko (toim.). Maanmittarit Saksanmaalla tilusjärjestelyihin tutustumassa. Maanmittauslaitos. Kiinteistötietokeskus. Matkakertomus. Helsinki 1996.

Ylikangas 1997. Kauhavan kevyt tilusjärjestely. Esitelmä MML:n tilusjärjestelypäivillä 21.-22.8.1997 Kuusamossa.

Wiiala 1976. Wiiala Arvid. Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Otaniemi 1976.

Projektimateriaali ja palautteet

Yhteistyöryhmä. MOTI-projektin johtoryhmänä toimineen yhteistyöryhmän kokoukset v. 1996-1998.

Projektisuunnitelma 1997. MOTTI-projektin projektisuunnitelma 24.2.1997.

Projektiarviointi 1998. MOTTI-projektin lopuksi yhteistyöryhmälle tehtyyn kyselyyn saadut kirjalliset vastaukset.

Säädökset ja käytetyt lyhenteet

Laki yleisistä teistä (243/1954) - YITieL

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) - KML

Laki maatilatalouden kehittämisrahastosta (657/1966)

Luopumiseläkelaki (16/1974) ja lain muutos (366/1997)

Maaseutuelinkeinolaki (12957/1990)

Laki oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloa tuottavia oikeuksia (687/1978)

Varainsiirtoverolaki (931/1996)

MOTTI-aihe lehdistössä

Vapaaehtoiisiin tilusjärjestelyihin valtatie 3:n alle jäävillä mailla. Aamulehti 3.1.1997

MOTTI-projekti pienentää moottoritien haittoja maataloille. Valkeakosken Sanomat 3.1.1997.

Tielinja pirstoo tiloja – maanvaihtoa kokeillaan. Lempäälän-Vesilahden Sanomat 3.1.1997.

Moottoritien haittoja pyritään vähentämään tiluksia järjestelmällä – Viranomaiset ja maanomistajat yhteistyössä Pirkanmaalla. Maaseudun Tulevaisuus 4.1.1997.

Motti-projektissa aloitettu vastikemaiden ostot. Akaan Seutu 7.1.1997.

Vapaaehtoisia tilusjärjestelyjä tulevan moottoritien alle jääville maille – Viialan, Toijalan ja Kylmäkosken maanomistajille infotilaisuus huomenna. Akaan Seutu 4.4.1997.

Moottoritie pirstoo yhden tilan maita kolmen kilometrin matkalla. Aamulehti 9.1.1997.

Vapaaehtoiset tilusjärjestelyt kiinnostavat maanomistajia. Valkeakosken Sanomat 11.1.1997.

Moottoritie tukee ja tiluksia menee – Vaihtomaat avainkysymys. Lempäälän-Vesilahden Sanomat 11.1.1997.

Moottoritietä odotellaan rauhallisesti – Lempäälässä tien rakentaminen koskee pariasataa maanomistajaa, jotka valmistautuvat tilusjärjestelyihin. Aamulehti 11.1.1997.

Tilusvaihtoista apua pirstoutumiseen. Kuusikko-lehti 5.3.1997.

Pellon hinnan romahdus jarruttaa maakauppoja moottoritien jatkeella. Aamulehti 2.4.1997.

MOTTI-kokeilu tilusjärjestelyistä. Kolmostieto. Toukokuu 1997.

Motti-projekti puolessa välissä – Vastikemaan ostajia etsitään edelleen. Akaan Seutu 5.8.1997.

Moottoritie pilaa kulttuurimaiseman. Aamulehti 22.12.1997.

MOTTI onnistuu! Kolmostieto. Helmikuu 1998.

Valtio haki vastikemaita alueitaan menettäville – Kolmostien varrella etsittiin uusia toimintatapoja – ”Maapankissa” nyt 50 hehtaaria peltoa ja 100 metsää. Aamulehti 14.2.1998.

Liite 1

ARVIOITA KORVATTAVISTA HAITOISTA (esiselvitys 31.1.1997)

Yleistietoimitus n:o 114981-8

Yleistä

Valtatie 3:n rakentaminen moottoritieksi on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäiset tieosat Uudenmaan läänin alueella valmistuivat vuosina 1988 (Vantaankoski - Keimola), 1991 (Keimola - Karhunkorpi) ja 1992 (Karhunkorpi - Riihimäki). Hämeen läänin alueella tieosa Karhunkorpi - Riihimäki valmistui vuonna 1990, Riihimäki-Virala 1992 ja Hämeenlinna - Jutikkala 1996.

Tien eteläisemmissä osissa Uudenmaan läänin alueella ja myös Karhunkorpi - Riihimäki välillä tiealueiksi jääneillä alueilla erilaiset odotusarvot ovat olleet hallitsevia tietoimituksissa korvauksia määrättäessä. Etenkin maataloushaitoista on näissä toimituksissa määrätty suhteellisen vähän korvauksia.

Riihimäki - Virala välin maankäyttöä voidaan pitää melko vertailukelpoisena nyt tarkasteltavan Jutikkala - Kulju -välin kanssa. Yleistietoimituksessa 114981-8 määrätyt korvaukset antavat suuntaa Jutikkala - Kulju välin korvauksia arvioitaessa. (Hämeenlinna - Jutikka -välin tietoimitusten käsittely on vielä kesken, joten niitä ei ole voitu tässä huomioida.)

Toimitus aloitettiin 12.9.1989 ja lopetettiin 15.11.1993 (maaoikeuden päätös 24.1.1995 ja korkeimman oikeuden tuomio 24.5.1996). Toimitus on tällä hetkellä rekisteröitävänä Hämeen maanmittaustoimistossa.

Tieosan pituus ja tietarkoituksiin otetut maa-alueet

Toimituksessa käsitellyn moottoritien (valtatie 3) pituus oli noin 18 km. Tämän lisäksi toimituksessa käsiteltiin myös muita maantie- ja paikallistieosuuksia sekä yksityisteitä (laajuus kokonaisuudessaan 35 km). Toimitus koski yhteensä 78 rekisteritilaa.

Taulukko 1/2. Toimituksessa lunastetut maa-alat.

	Maantievalue	Paikallistievalue	Liitännäisalue	<i>Yhteensä</i>	Yksityistievalue
Viljelty maa	55.91 ha	1.01 ha	0,05 ha	56.97 ha	1.80 ha
Metsämaa	96.61 ha	2.48 ha	18.95 ha	118.04 ha	5.64 ha
Kitu- ja joutomaa	2.21 ha	0.10 ha	0.02 ha	2.33 ha	0.59 ha
Erityismaa	1.19 ha	0.04 ha	0.46 ha	1.69 ha	0.22 ha
Vesialue	0.50 ha	-	-	0.50 ha	-
<i>Yhteensä</i>	<i>156.42 ha</i>	3.63 ha	19.48 ha	179.53 ha	8.25 ha

Korvaukset

Korvauksia maksettiin:

- maapohjasta 2 443 350 mk
- haitasta, vahingosta ja kustannuksesta 2 773 937 mk
- edunvalvontakuluina 90 776 mk

Yhteensä 5 308 063 mk

Yleisistä teistä annetun lain 75 §:ssä on säädetty menetyksistä, joista tietöimituksessa määrätään korvaukset viran puolesta. Näitä ovat mm. korvaukset tietarkoituksiin luovutettavasta maapohjasta sekä rakennusten, varastojen, laitteiden, puiden, kasvavan sadon, kasvillisuuden poistamisesta. Niinikään viran puolesta käsitellään korvaukset tienpitoaineen ottamisesta ja laskuojaa varten tarvittavasta maasta.

Maa- ja metsätaloushaitat kuuluvat asianosaisten vaatimuksesta käsiteltäviin korvauskysymyksiin. Toimituksessa 114981-8 on korvattu seuraavia maa- ja metsätaloushaittoja (suluissa korvauseriaatteita pöytäkirjasta):

- pellon supistumishaitta ("...haitta, mikä syntyy tiehankkeen johdosta aiheutuvan peltopinta-alan pienenemisestä johtuvasta rakennusten, kaluston tai

viljelijäperheen työvoiman ylimitoituksesta / kiinteiden kustannusten suhteellisen osuuden kasvusta...5 % pienemmästä peltopinta-alan supistumisesta ei aiheudu korvattavaa haittaa”)

- pellon rikkoutumishaitta (“...sisältää pellon päiste- ja kiertohaitan”)
- etäisyshaitta / kierto- ja kulkuhaitta (“...viljelmän sisäisen liikenteen kasvusta aiheutunut haitta...vuosittainen hehtaaria kohti saatu lisäkustannus”)
- muita maataloushaittoja: pellon vettymishaitta, hirvien aiheuttama laidunaitojen särkymishaitta, vahinko ennakkokorvauksilla ostetusta loppukokouksen hintatasoa kalliimmasta pellostä
- metsän supistumishaitta (“...jos metsäalan menetys todella aiheuttaa luovutajalle työtilaisuuden menetystä eikä lisämetsää ole läheltä ostettavissa”)
- kulkuhaitat / etäisyshaitta metsän osalta (“jäännösalueelle aiheutuvan vuotuisen lisämenon pääoma-arvo”)
- muita metsätaloushaittoja: tuuli-, kuivumis- ja vettymishaitat, pellolle tehdyn läjitysalueen muuttuminen istutuksen kautta metsäksi.

Maa- ja metsätaloushaittojen korvaamisperusteiden osalta toimituksessa oli viitattu Maanmittaushallituksen ohjekirjeeseen 15.10.1991, Kiinteistöarvioinnin käsikirjaan (1976) ja Paavo Välsälmen ohjeisiin 18.5.1993. Mainittakoon, että tällä hetkellä haittojen arviointi- ja korvausperusteet on ajantasaisesti ja koottu Maanmittauslaitoksen ”Arviointi ja korvaukset” -ohjeistoon (1995). Tuossa ohjeistossa on myös lueteltu kattavasti eri haitta- ja vahikotyyppit.

Toimituksessa 114981-8 on näistä maa- ja metsätaloushaittoiksi katsottavista menetyksistä määrätty korvauksia yhteensä:

- noin 550 000 mk eli noin 20 % kaikista vahingoista ja haitoista ja 10 % koko korvausmäärästä.

Maa- ja metsätaloushaittoista on määrätty korvauksia reilulle 20 tilalle (25 % tilojen kokonaismäärästä). Pääosa korvatuista haitoista on lukumäärällisesti ollut supistumis- ja rikkoutumishaittoja. Tyypillinen tilaa kohti laskettu haitankorvaus on ollut 5 000 - 10 000 mk:n luokkaa (haitat melko pienille peltoaloille). Korvausten joukossa on kuitenkin joitain merkittäviäkin yksittäisiä summia, kuten eräälle tilalle supistumishaitasta määrätty (15,5 ha viljelmän 235 peltohehtaaria) 116 000 mk:n korvaus ja eräälle tilalle määrätty lähes 50 000 mk:n etäisyshaitan korvaus.

Tilusjärjestelyt

Tilusjärjestelyjä (YITieL 35 §:n mukaisesti siirtoja toisiin tiloihin ja tilusvaihtoja) oli toimituksessa tehty seuraavasti:

- tiluksia luovutti 14 tilaa ja vastaanotti 13 tilaa
- järjesteltyjen tilusten yhteispinta-ala 1.52 ha.

Tilusjärjestelyjä suoritettiin siis melko vähän (YITieL 35 §:n asettamissa rajoissa). Tehtyjen tilusjärjestelyjen haittoja ehkäisevää vaikutusta ja edelleen ”säästöä”

haitankorvauksissa on toimitusasiakirjojen perusteella vaikea arvioida. Viereisiin tiloihin siirretyt peltokaistaleet ovat olleet varsin pieniä, joten rikkoutumishaitan korvaukset todennäköisesti olisivat myöskin olleet rahamääräisesti vaatimattomia.

Vertailua moottoritieväliin Jutikkala - Kulju

Hankkeiden laajuus

Vuosina 1996 - 2000 rakennettavalla Jutikkala - Kulju -välillä tiealueeksi tarvitaan aluetta:

- Jutikkala - Konho 190 ha (Vt 3) ja 70 ha (Vt 9)
- Konho - Kulju 240 ha (Vt 3)

eli yhteensä 500 ha

Moottoritienä teistä rakennetaan yhteensä 37 km.

Hanke koskee (maanomistajaluettelon mukaan) yhteensä 609 rekisteritilaa.

Vertailualueeseen (toimitus 114981-8) verrattuna hankkeen laajuus on siis moninkertainen, pinta-alojen suhteessa noin kolminkertainen.

Maankäyttö

Jutikkala - Kulju -välillä maa- ja metsätalous on hallitsevin maankäyttötapa. Vain Toijalan kaupungin läheisyydessä ja etenkin tien pohjoisosissa Tampereen läheisyydestä johtuen alueilla saattaa olla maa- ja metsätalousmaan arvosta poikkeavaa odotusarvoa. Riihimäki - Virala -alueeseen verrattuna Jutikkala - Kulju alueen maataloudella saattaa olla elinkeinona vielä korostetumpi merkitys. Tiealueiden alle jäävien viljeltyjen ja metsäalueiden pinta-alojen suhde on arviolta samanlainen.

Haitat

Jutikkala - Kulju -alueen kiinteistöille aiheutuvien maa- ja metsätaloushaittojen korvausten markkamäärää ei voida tässä vaiheessa arvioida. Sen voidaan kuitenkin ennakoida tietoimitusta n:o 114981-8 lähtökohtana pitäen olevan lähellä 2 milj. markkaa. Oletuksena on, että tulevassa tietoimituksessa tyydytään vastaavanlaisin suppeisiin tilusjärjestelyihin. Kustannus- ja korvaustason ei haittojen osalta oleteta tässä poikkeavan vuoden 1993 tasosta.

Liite 2

MAANOMISTAJIEN KANNANOTOT (esiselvitys 31.1.1997)

Tiedottaminen ja informaatiotilaisuudet

MOTTI -yhteistyöryhmä katsoi 10.12.1996 pitämässään kokouksessa, että projektista tuli tiedottaa maanomistajille avoimesti ja mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Projektin onnistumisen kannalta ratkaisevasta maanomistajien maanmyynti- ja vaihtohalukkuudesta oli myös tarpeen saada alustavaa tietoa.

Maanmittaustoimisto toimitti alueen lehdistölle ja paikallisradiolle tiedotteen projektista. Tämän lisäksi järjestettiin tiedotusvälineille projektista vastaavien haastattelumahdollisuus 2.1.1997. Tiedotusvälineet käsitelivätkin aihetta tammikuun alkupuolella näkyvästi.

Maanomistajille järjestettiin kolme informaatiotilaisuutta:

- Toijalassa 8.1. (Toijalan, Kylmäkosken ja Viialan maanomistajat),
- Valkeakoskella 9.1. (Valkeakosken maanomistajat) ja
- Lempäälässä 10.1. (Lempäälän maanomistajat).

Tilaisuuksista julkaistiin edeltävällä viikolla kutsuilmoitukset alueen paikallislehdistä: Akaan Seutu, Valkeakosken Sanomat ja Lempäälän-Vesilahden Sanomat.

Informaatiotilaisuuksiin saapui yhteensä noin 90 maanomistajaa. Paikalla oli projektin asettajan ja projektipäällikön (maanmittaustoimisto) lisäksi myös edustajat Tielaitoksesta, kunnista, metsänhoityhdistyksestä ja tuottajayhdistyksistä. Tilaisuuksissa:

- kerrattiin yleisesti tiehankkeen vaiheet ja osallistujat,
- selostettiin MOTTI -projektin tausta, yhteistyösapuolet, tavoitteet ja keinot,
- selostettiin maatalouden tukiin sekä maa- ja metsätalousmaan myyntiin ja vaihtoihin liittyviä verotuskysymyksiä (maaseutuelinkeinopiiri),
- käytiin keskustelua ja vastattiin maanomistajien kysymyksiin,
- kerrottiin projektin vaiheista jatkossa,
- tehtiin alustava maanomistajakysely sekä
- keskusteltiin yksittäisistä myynti- ja vaihtotapauksista maanomistajien kanssa.

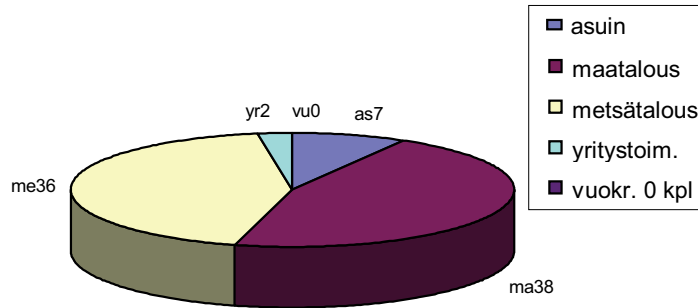
Maanomistajat suhtautuivat keskustelussa projektiin varovaisen myönteisesti. Kielteisiä tai epäileviä kannanottoja ei esitetty. Myös lehdissä julkaistut haastattelut tukivat tätä käsitystä.

Kysymyksiä esitettiin mm. siitä, rajoitutaanko projektissa vain maatalouteen ja peltoalueille, millä kriteereillä vastikemaan saajat valitaan ja kuinka vaihdettavat alueet hinnoitellaan. Vastauksena em. kysymyksiin todettiin, että kaikki maankäyttömuodot ja elinkeinot pyritään huomioimaan, vastikemaan saannin

ratkaisevat maseutuelinkeinopiirin maanluovutuskriteerit ja se, että tiestä haittoja kärsivät ovat etusijalla. Alueiden hinnoittelu tapahtuu koko prosessin ajan käyvän arvon perusteella.

Kyselyn tuloksia

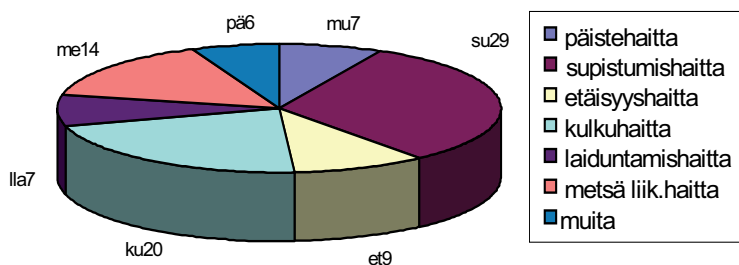
Informaatiotilaisuuksissa jaettuja kyselylomakkeita palautettiin 55 kpl. Seuraavassa yhteenvetoa vastauksista:



Kuva 2 / 1. Kiinteistön käyttötarkoitus (kiinteistöllä voi olla myös useita käyttötarkoituksia samanaikaisesti).

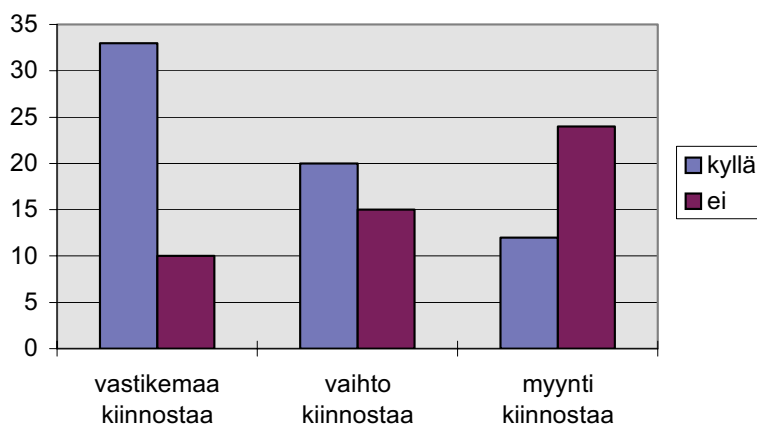
Tiehanke aiheuttaa maatalousyrityksen lopettamisen:

Ei	40 kpl
Kyllä	2 kpl



Kuva 2/2 Tielinjauksesta aiheutuvia haittoja

”Tien toiselle puolelle” jää tiluksia, joiden käyttö ei ole kannattavaa: 13 kpl



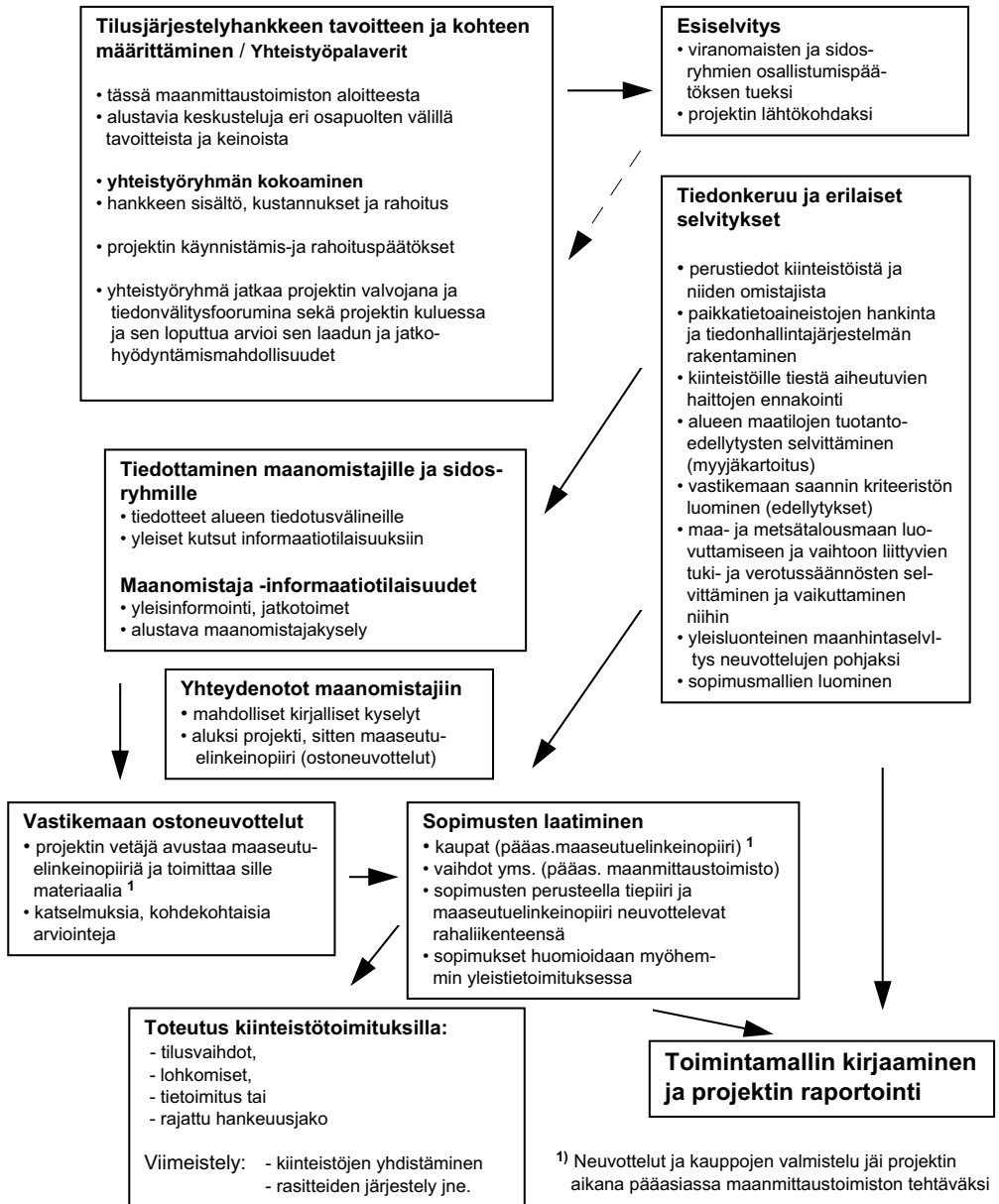
Kuva 2 / 3 Kiinnostus vastikemaasta menetetyn alueen tilalle / tilusten vaihdosta / maan myynnistä vaihtomaaksi

Yhteydenotot tilaisuuksien jälkeen

Maanomistaja -informaatiotilaisuuksien jälkeen maanmittaustoimistoon ja maaseutuelinkeinopiiriin otti tammikuun aikana yhteyttä muutama maanomistaja. Osa heistä oli kiinnostunut hankkeen etenemisestä omalta kohdaltaan. Pari uutta myyntitarjoustakin esitettiin.

Liite 3

TOIMINTAMALLI (esiselvitys 31.1.1997)



Liite 4

TILUSJÄRJESTELYJEN KÄYTÖSTÄ MAANKÄYTTÖHANKKEIDEN TOTEUTTAMISESSA SAKSASSA

Saksassa tilusjärjestelyjä käytetään varsin laajasti erilaisten ympäristöhankkeiden toteuttamiseksi. Näin esimerkiksi Niedersachsenin osavaltion alueella Diepholzin piirikunnassa. Seuraavassa ote Maamittauslaitoksen tilusjärjestelyvastaavien ja Teknillisen korkeakoulun edustajan Niedersachseniin vuonna 1996 tekemän opintomatkan matkakertomuksesta:

”Suurimman vaikutuksen Sulingenissa teki tilusjärjestelyjen joustava ja monitavoitteinen käyttäminen. Yhden ison hankkeen yhteydessä toteutetaan osatavoitteita, esim. ohikulkutie, virkistysalueet, suojelualueet, uusi asuinalue ja kylä uudistus. Osahankkeet toteutetaan uusjaon yhteydessä omina erillishankkeinaan. Tavallaan toimitusalue on kaksitasoinen, kun isommasta hankkeesta irrotetaan osia erillisinä suoritettavaksi. Tällaisten isojen hankkeiden yhteydessä olisi luontevampaa puhua prosessista kuin projektista.

Oleellisesti hankkeiden toteuttamista helpottaa aktiivinen maanhankinta. Tilusjärjestelyviranomaisen hankkii vapaaehtoisin kaupoin maata monen eri toimijan lukuun. Tieviranomaisen, suojeluviranomaisen ja kaupunki voivat valtuuttaa (ja valtuuttavat!) tilusjärjestelyviranomaisen suorittamaan maanhankintansa. Maata ostetaan laajalta alueelta ja vaihdetaan sitten niiden kanssa, joita hankkeet koskevat. Näin ollen kaikki myynnissä oleva maa voidaan ostaa ja ratkaista tapauskohtaisesti, mihin osahankkeeseen se parhaiten soveltuu. Odotusarvo on otettu huomioon sopimalla jälkimaksuista, jos ostettu maa esimerkiksi 7 vuoden kuluessa kaupasta osoitetaan taaja-asutukseen.

Vaikka laki mahdollistaa pakkopäätösten tekemisen, jäi vaikutelmaksi, että monissa asioissa pyritään pitkälle sopimaan asioista. Esimerkiksi jakokunnan yhteisiin tarpeisiin on mahdollista erottaa päältä pois tietyn prosenttiosuuden verran maata. Käytännössä kuitenkin nämä yhteiset tarpeet (tiet, ekologiset käytävät, suojelualueet...) toteutetaan vapaaehtoisen maanhankinnan ja -järjestelyn avulla.

Saksassa ei ole perinteenä käyttää maan lunastamista. Perustuslain mukaan on aina käytettävä mahdollisimman lievää keinoa esimerkiksi uusien teiden rakentamisen yhteydessä. Näin ollen tilusjärjestelyn avulla osoitettu korvaava maa-alue on ensisijainen korvaus tien alle jäävästä maasta.

Ympäristöasiat on voimakkaasti otettu huomioon Saksan tilusjärjestelylainsäädännössä. Hankkeiden yhteydessä suoritetaan YVA. Toisaalta järjestelyjä käytetään usein suojelualueiden toteuttamiseen. Mittava tällainen hanke on Dümmer -järven eteläpuolella oleva peltoalue, jota ollaan muuttamassa ekstensiiviseen maatalouskäyttöön ja osin suojelualueeksi (lintujensuojelu).”