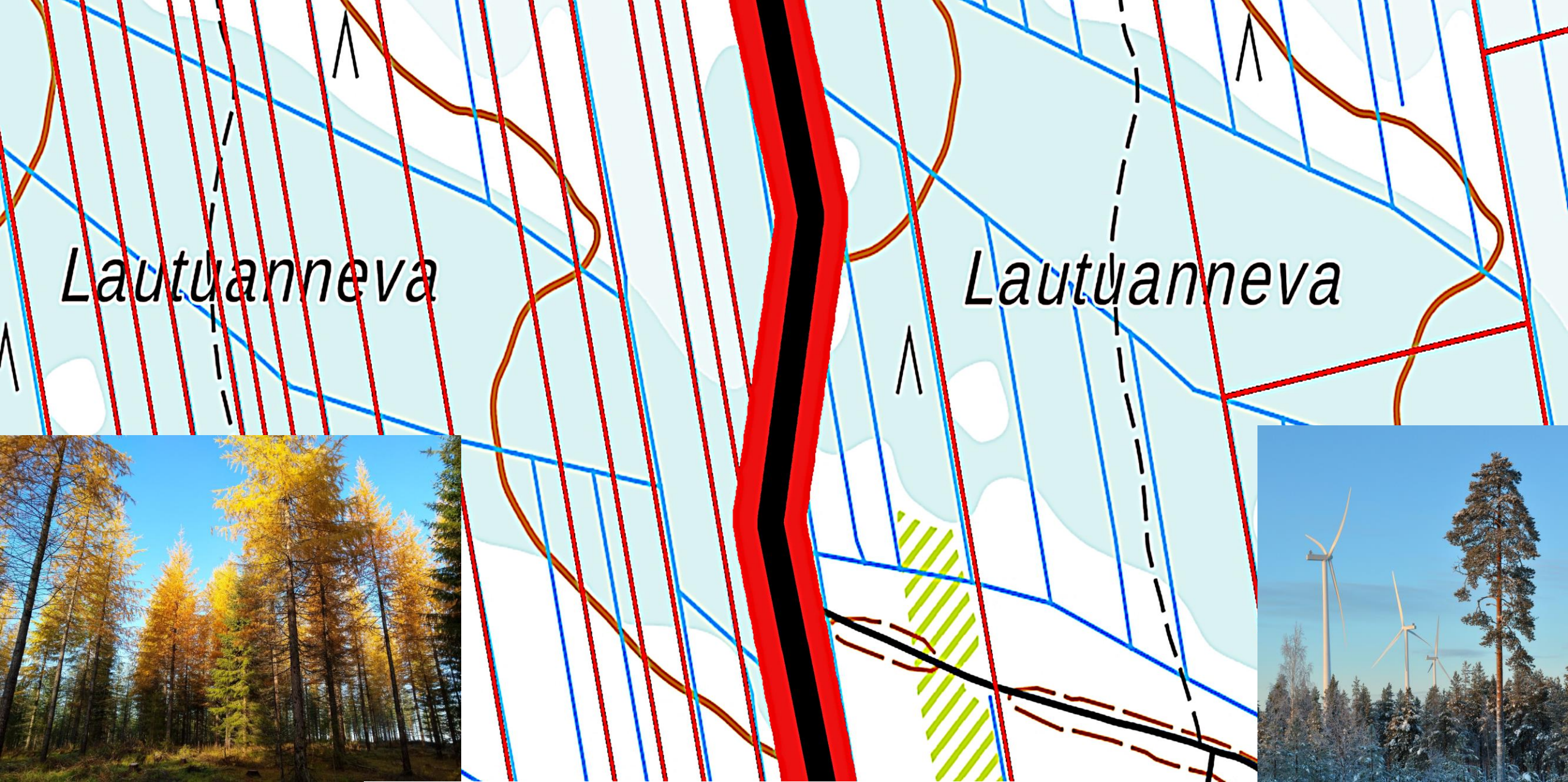




Metsäkeskus



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

Yhteismetsien laajentuminen ja metsätilusjärjestelyt metsätalouden tehostamisen keinoina

Tiedostava metsätilan omistus –hanke 2022



Metsäkeskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin



Sisältö

- Tässä diasarjassa käydään läpi pirstaleisen ja muodoltaan heikon tilarakenteen korjaamisen keinoja metsätilusjärjestelyn ja yhteismetsään liittymisen näkökulmasta
- Diasarja sisältää kokemuksia ja havaintoja 2000-luvun alun metsätalouden edistämishankkeista, joissa tilarakenneongelmia on ratkottu.



Taustaa 1/3

- Puun käyttö lisääntyy, tämä tuo maanomistajille mahdollisuuden lisätuloihin.
- Metsien hyödyntämisen hidasteena on kuitenkin **pirstoutunut metsätilarakenne ja tilojen heikko rakenteellinen muoto.**
- Tämän asiointilan ei kuitenkaan tarvitse olla mahdoton korjattavaksi; on keinoja parantaa metsätalouden kannattavuutta.
- Maanomistajat on kuitenkin saatava tiedostamaan korjauskeinojen olemassaolo
- Seuraavan diapaketin tarkoituksena on tuoda esiin näitä keinoja, joilla tilannetta voidaan parantaa



Taustaa 2/3

- Pirstaleisilla tilusrakennealueilla taloudellisesti kannattavaan metsätalouden harjoittamiseen voidaan päästä toteuttamalla tilusjärjestely tai yhteismetsän perustaminen.
- Edellä mainitut toimet voidaan toteuttaa joko erikseen tai yhtä aikaa.
- Jos on jo olemassa sopiva alueella toimiva yhteismetsä, voidaan tilusjärjestelyn yhteydessä yhteismetsä ottaa mukaan prosessiin.
- Seuraavat tahot voivat auttaa metsänomistajia tilarakennejärjestelyissä: Maanmittauslaitos (MML), Metsäkeskus, metsäalan toimijoiden tilarakenneasiantuntijat.



Taustaa 3/3

- Yhteismetsä omistusmuotona on kasvattanut suosiotaan.
- Vanhat toimintansa vakiinnuttaneet yhteismetsät toimivat yleensä rutinoituneesti eivätkä monestikaan kaipaa lisää osakkaita.
- Hanketoiminnan tuloksena on esim. Pohjois-Pohjanmaalle perustettu uusia yhteismetsiä viimevuosina runsaasti. Tällä on haettu yhteismetsien alueellista kattavuutta. Lähes joka kunnassa toimii nyt yhteismetsä, jolloin kaikilla halukkailla maanomistajilla on mahdollisuus harkita liittymistä läheiseen yhteismetsään.
- Yhteismetsän hallinnointi vaatii resursseja ja aktiivista asioiden hoitoa, jolloin uuden perustaminen on harkittava tarkkaan. Metsänomistajan kannalta **liittyminen olemassa olevaan yhteismetsään voi olla parempi vaihtoehto.**



Aloittaminen

- Kaiken edellytyksenä on maanomistajan halu parantaa metsätaloutensa kannattavuutta ja hyväksyntä tilusrakenteen parantamisesta keinona tähän
- Tilarakenteen parantamisen prosessi voi lähteä liikkeelle eri tavoilla, joko tilusjärjestelyn tulosta alueelle tai yhteismetsän laajenemistarpeesta tai hanketyöstä.
- Jos alueelle on tulossa tilusjärjestely, niin MML rajaa aluetta Mekiraa apuna käyttäen. Jos alueella toimii yhteismetsä, siihen otetaan yhteyttä ja vedetään mukaan prosessiin.
- Jos aloitteentekijänä on yhteismetsä, ja toimitaan tilusrakenteeltaan pirstaleisella alueella, niin kannattaa ottaa yhteys Maanmittauslaitokseen ja selvittää tilusjärjestelyn tarve.

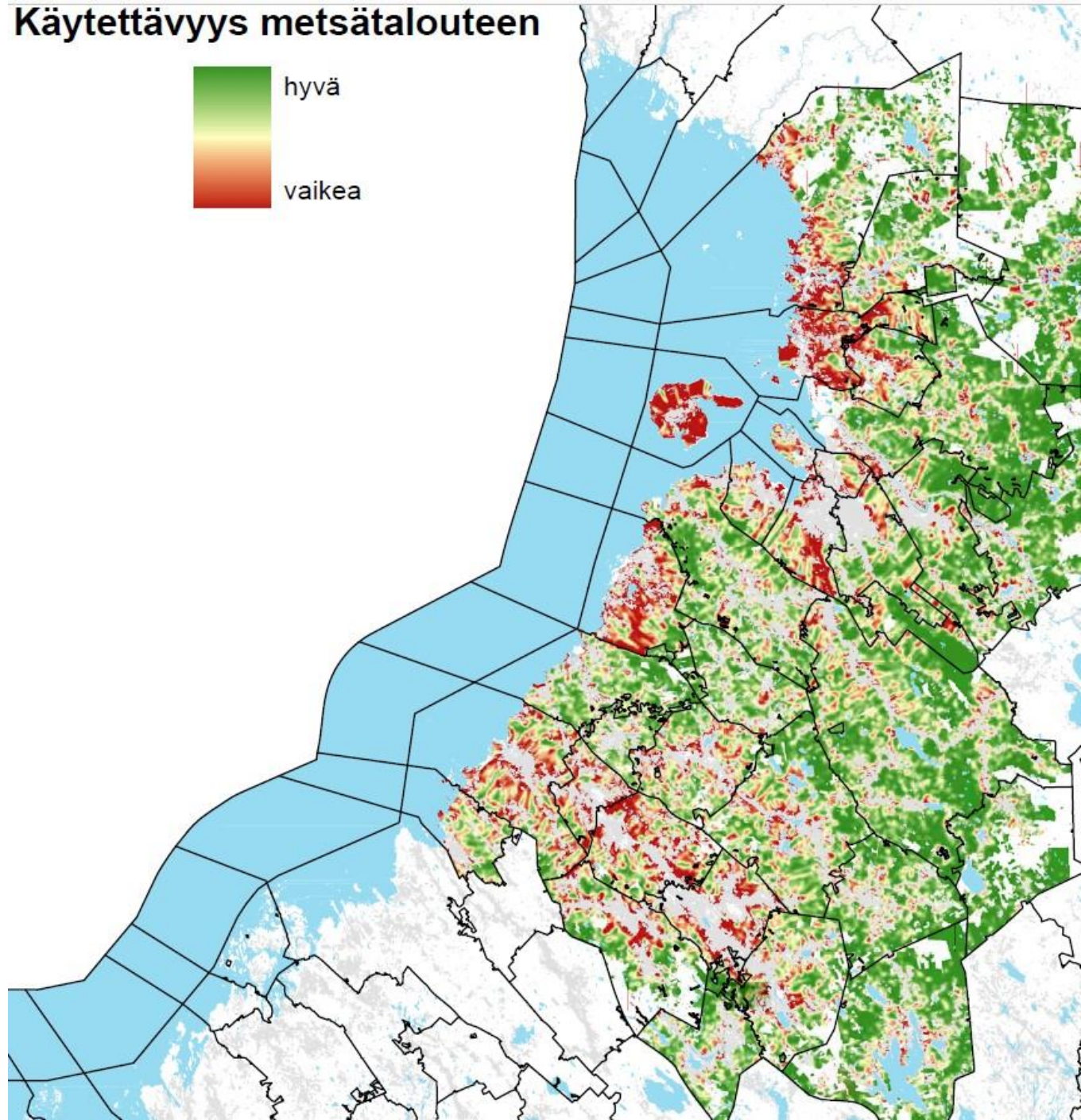


Metsäkeskus

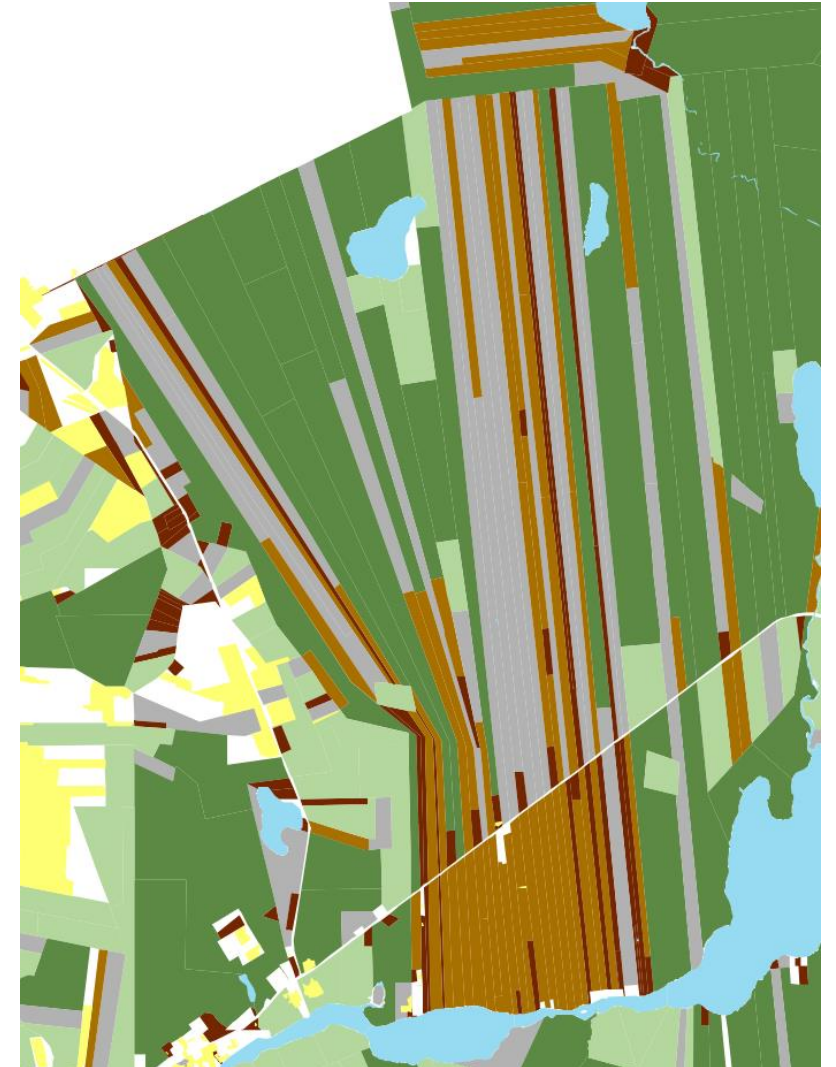
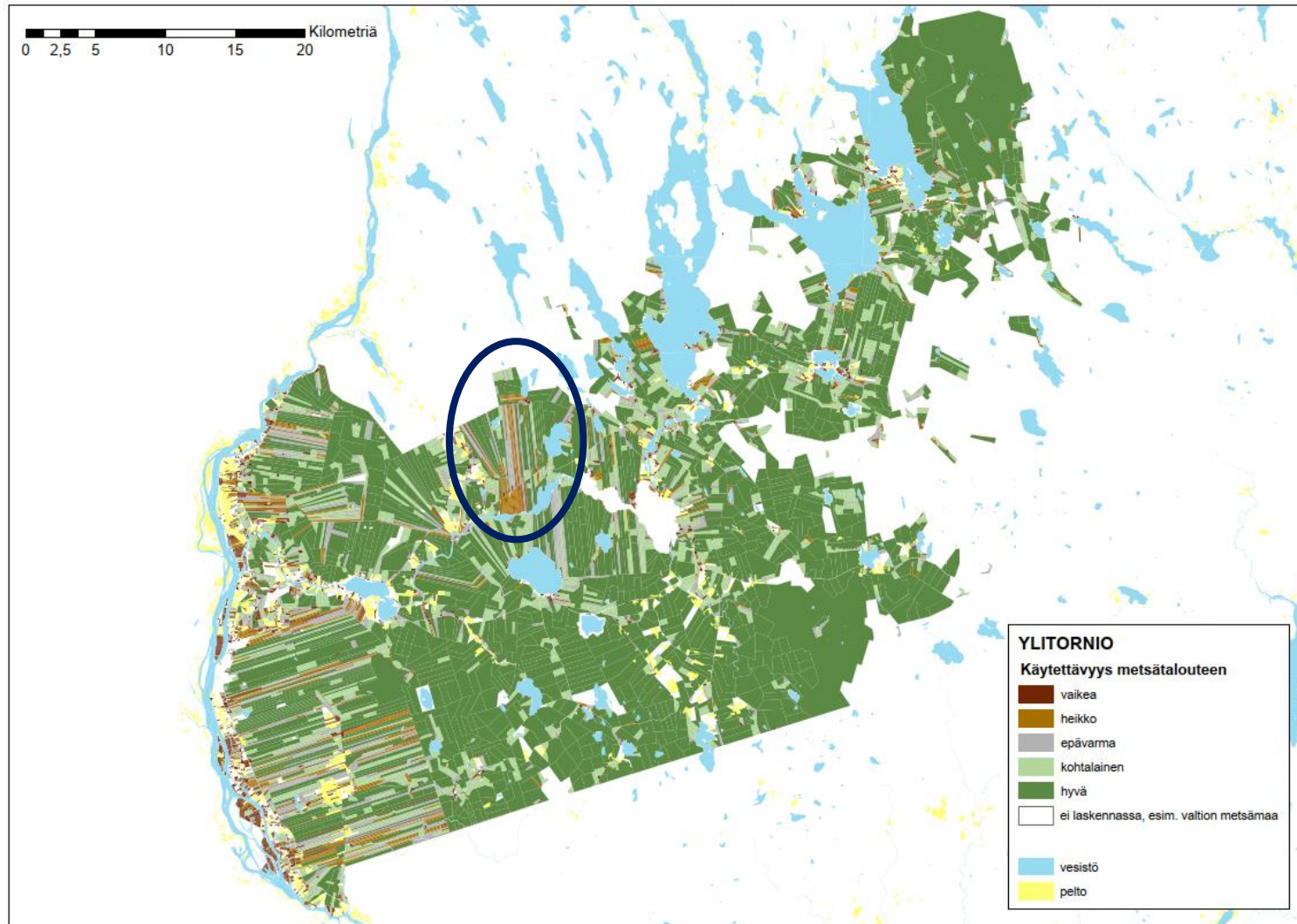
Mekira

- Maanmittauslaitoksen Mekira-ohjelmalla tuotettu analyysi Pohjois-Pohjanmaan alueelta.
 - Tilusrakenteeltaan pirstoutuneiden ja sarkajaettujen metsäalueiden käytettävyys metsätalouteen.

Käytettävyys metsätalouteen



Mekira-analyysi: kuntatasolta hanketasolle





Suunnittelu

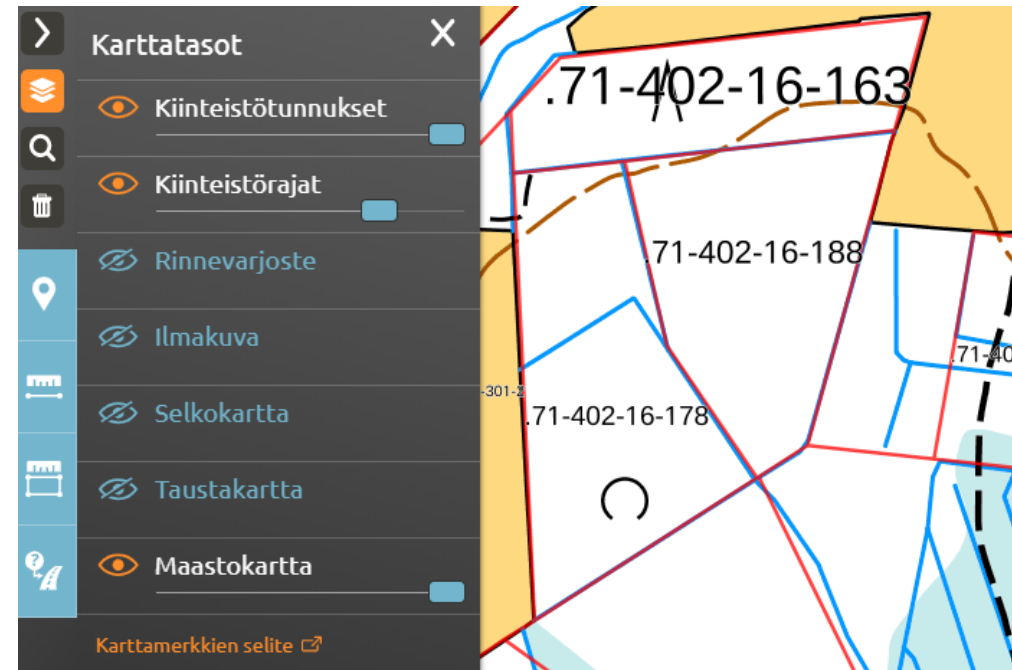
- Suunnitteluvaiheessa kannattaa hakea neuvoa alueen toimijoilta, joilla on paikallistuntemusta ja jotka yleensä tuntevat parhaiten tilanteen alueella.
- Rajatun alueen metsänomistajat kutsutaan hanketilaisuuteen. Tilaisuudessa kerrotaan alueen tilusrakenteen piirteistä ja sen tuottamista ongelmista metsätaloudelle sekä tuodaan esiin mahdollisuus parantaa tilannetta tilusjärjestelyn ja/tai yhteismetsän avulla.
 - Paras keino saavuttaa tällä hetkellä metsänomistajat on suora tiedotuskirje. Verrattuna sähköisiin tiedotteisiin paperikirje säilyy pitempään ja mahdollistaa yhteydenoton pitkänkin ajan kuluttua.
 - Sähköpostin ja muiden sähköisten viestimien etu on edullisuus, suurellekin joukolle tieto saadaan edullisesti.



Yhteys- ja tilatiedot 1/3

- Mistä maanomistajien yhteystiedot?
- Toimittaessa jonkin hankkeen puitteissa tai yhteistyössä jonkin organisaation kanssa saadaan maanomistus- ja yhteystiedot helposti
- Jos yhteismetsä toimii yksin tietojen saaminen on hankalampaa
 - Avoimista lähteistä saa tilojen rekisterinumerot

• Karttapaikka:





Yhteys- ja tilatiedot 2/3

- Maanmittauslaitoksen palveluja v. 2022:
 - Maanmittauslaitokselta metsätilojen omistajatietoja
 - omistajatietoja luovutetaan yhteismetsätarkoituksiin
 - [Selvitä kiinteistön omistaja | Maanmittauslaitos](#)

Selvitä kiinteistön omistaja

On tilanteita, joissa sinun tarvitsee selvittää jonkin toisen kiinteistön omistajan tiedot. Omistajatietoihin sisältyy kiinteistötunnus, kiinteistön nimi, omistajan nimi ja osoite.

Kiinteistön omistajan selvittämiseksi sinun tulee tietää [kiinteistötunnus](#).

Kiinteistötunnuksen selvittämisen jälkeen voit:

- [Ostaa asiointipalvelusta](#)  maksullisen lainhuutotodistuksen. Todistuksessa näkyy omistajan nimi ja syntymäaika, jos tiedot on tallennettu rekisteriin.
- Pyytää maksutta puhelimitse (p. 029 530 1110) enintään kymmenen kiinteistön omistajatiedot yhden vuoden aikana.
- Tilata maksusta yhden tai useamman kiinteistön omistajatiedot sähköpostitse (asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi).
- Jos tarvitset yli 10 omistajatietoa tai omistajan **osoitetiedot**, sinun tulee täyttää [lomake](#), jossa perustelet tietojen käyttötarkoituksen.

Huomioithan, ettemme luovuta kiinteistön omistajatietoja, jos

- aiot käyttää tietoja suoramarkkinointiin tai mielipide- tai markkinointitutkimukseen tai
- haluat ottaa yhteyttä kiinteistön omistajaan ostotarkoituksessa.



Yhteys- ja tilatiedot 3/3

- Maanmittauslaitoksen palveluja v. 2022:
 - Maanmittauslaitokselta tilojen omistajatiedot maksullisesti : esim. 100 kpl omistajatietoja 350 €

Kiinteistöjen omistaja- ja osoitetiedot

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
77234010743 Omistaja- ja osoitetiedot, tunnistetiedot (ja pinta-ala) 1-6 rekisteriyksikköä	18,55	23,00
77234010744 Omistaja- ja osoitetiedot, tunnistetiedot (ja pinta-ala) yli 6 rekisteriyksikköä, €/rekisteriyksikkö	2,82	3,50



Tiedotustilaisuudet

- Hanketilaisuudet toimivat hyvänä tiedotuskeinona.
 - Tilusjärjestelyn tarpeet, mahdollisuudet, kustannukset ja hyödyt voidaan havainnollisesti esittää tilaisuuksissa, usein paikallisten esimerkkien avulla.
 - Tilaisuuden osanottajien kysymyksiin voidaan vastata heti paikan päällä.
 - Tiedotuksen vaikutusta voidaan tehostaa
 - lisäämällä kohdennettuja tilaisuuksia ja vastaavasti vähentämällä yleisiä tiedotustilaisuuksia.
 - kutsumalla mukaan paikallisia toimijoita tai metsänomistajia, joilla on aikaisemmista järjestelyistä myönteisiä kokemuksia.



Käsitteitä: Tilusjärjestelyselvitys

- Maksuton selvitys maanomistajille alueen tilusjärjestelyn tarpeesta
- Selvitetään alueen nykytilanne ja muutosmahdollisuudet tilusrakenteen parantamiseksi.
- Selvityksessä tutkitaan mm. mahdollisuudet vaihtoihin, maan myyntihalukkuus, lisämaan tarve, yhteismetsän perustaminen tai liittymiset yhteismetsiin, kuunnellaan mahdolliset muut toiveet.
- Selvitetään, onko tilusjärjestelyllä kannatusta maanomistajien keskuudessa ja millaisen järjestelyn he haluavat.
- Arvioidaan mahdollisen hankkeen kustannukset ja hyödyt.
- Ennen toimituksen alkamista maanomistajat itse päättävät hakevatko he varsinaista tilusjärjestelyä.



Käsitteitä: Tilusjärjestely

- Tilusten järjestely
- Tavoitteena palstan koon ja muodon parantaminen
- Keinoja: pienten palstojen lunastus tilikorvausta vastaan, halkominen, rajankäynnit
- Mahdollista myös: Yhteismetsän perustaminen, yhteismetsään liittymiset
- Muut tavoitteet (esim. suojele)
- Tie- ja kuivatusverkon mukauttaminen uuteen tilanteeseen, kulkuoikeudet
- Tieverkko; peruskorjaus ja täydennys (Kemera)
- Suometsien hoitohankkeet (Kemera)



Tilusjärjestelyn hyötyjä 1/2

- Lähikuljetusmatkan lyheneminen, esim. 500 m => 300 m, vaikutus kantohintaan 0,50 €/m³.
- Ympärivuotinen korjuuala kasvaa, kun tilusmuotoilulla saadaan enemmän metsäkuvioita kesäkorjuukelpoiseksi.
- Kuviokoon kasvu vaikuttaa myös kantohintaan nostavasti.
- Kunnostusojituksen ja terveyslannoituksen myötä puuston kasvu paranee turvemailla
- Hoitokustannukset alenevat kuviokoon kasvaessa.



Tilusjärjestelyn hyötyjä 2/2

- Hakkuuaktiivisuus paranee, metsäsuunnitelmien mukaisten hakkuiden toteutusprosentti nousee
 - tällä on yleensä suurin yksittäinen vaikutus kannattavuuteen.
- Metsänhoidon aktiivisuus paranee, suurempi osa hoitotöistä toteutetaan ajallaan.
- Rajojen, ojien ja ajourien viemä pinta-ala vähenee palstojen muodon parantuessa ja palstamäärien vähetessä.



Tilusjärjestely - haastattelut

- Tilusjärjestelyn lähtiessä liikkeelle voidaan yhteydenpitoa myöhemmin syventää tarveselvityksen yhteydessä tehtävillä henkilökohtaisilla haastatteluilla:
 - maanomistajat voivat haastattelussa tarkentaa hanketilaisuudessa saamaansa tietoa
 - toisaalta haastatteluista saatu palaute ohjaa toimituksen tekijöitä eteenpäin.



Yhteismetsään 1/4

- Lähdeittäessä hakemaan uusia osakkaita yhteismetsään ja suunniteltaessa tiedotusta kannattaa huomata, että yleensä vain pieni osa metsänomistajista eli alle 5 % on kiinnostunut liittymään olemassa oleviin yhteismetsiin.
- Kiinnostuneiden määrä myös karsiutuu selvityksen edetessä ja liittymisen yksityiskohtien auetessa.
- Karsintaa suorittaa myös yhteismetsä itse valitessaan sopivimpia metsätiloja liittyjiksi.



Yhteismetsään 2/4

- Yhteisöomistajien, esimerkiksi kunnan tai seurakunnan mukana olo lisää uskottavuutta.
- Tulosta parantaa yhteismetsän tunnettuus ja aktiivinen toiminta alueella:
 - Avoin tiedottaminen toiminnasta, esilläolo lehdistössä, ajantasainen tieto nettisivuilla.
 - Ratkaisevassa asemassa yhteismetsän hoitokunnan aktiivisuus ja ajankäyttö



Yhteismetsään 3/4

- Liittymisestä kiinnostuneita voi tulla mukaan matkan varrella tiedon levitessä
- Liittymisprosessin aikarajat kannattaa suunnitella valmiiksi ja pitää niistä kiinni:
 - Tilan arvon määrittäminen, yleensä tehtävä kesäaikaan
 - Päätöksen tekeminen liittymisestä ja liittymissopimuksen allekirjoitus



Yhteismetsään 4/4

- Isohkot tilat ovat eniten kiinnostuneita liittymään yhteismetsään.
- Pienet muutaman hehtaarin tilat harvemmin kiinnostuneita. Sama pienten tilojen passiivisuus tulee esiin myös tilusjärjestelyasioissa.
- Kannattaako pieniin tiloihin panostaa voimavaroja?
 - Metsätilan koon ollessa pieni (esim. alle 10 hehtaaria), sen muut käyttömuodot ja arvot ovat usein omistajalle metsätaloutta tärkeämpiä.
 - Kiinnostus tilusjärjestelyyn tai yhteismetsiin liittymiseen on usein vähäistä.
 - Yhteismetsän kannalta pienet tilat teettävät myös runsaasti työtä saavutettavaan hyötyyn nähden.



Yhteismetsään – tilan arvo 1/5

- Yhteismetsään liittyminen – arvonmääritys:
 - Liitettäessä tila yhteismetsään osuuksia vastaan on tiedettävä sekä yhteismetsän että liittyvän tilan arvo
 - Arvot pitää olla määritetty yhteismitallisesti
 - Tämä edellyttää, että arvot on määritetty samalla menetelmällä ja ovat ajantasaisia
 - Yhteismetsän arvonmääritys yleensä töisevä ja aikaavievä, joten kannattaa koettaa saada kerralla mukaan mahdollisimman monia liittyjiä.



Yhteismetsään – tilan arvo 2/5

- Tilan arvon määrittämisen kustannus herättää usein keskustelua.
 - Arvonmääritys sisältää metsäsuunnitelman ja tila-arvion.
 - Toimiva malli voisi olla, että maanomistaja kustantaa nämä ja liittymisen tapahtuessa yhteismetsä lunastaa tiedot ja hyvittää liittyjälle.
 - Yhteismetsä tarvitsee metsävaratiedot joka tapauksessa.
 - Tiedottamisessa tulisi tuoda esille tila-arvion kustannuksen pieni merkitys kokonaisuuteen nähden:
 - Esim. 50 hehtaarin tilan arvo noin 100 000 € - tila-arvion hinta noin 750 €; tällä hinnalla oikeudenmukainen omistusjärjestely pitkälle tulevaisuuteen, jopa kymmeniksi vuosiksi.



Yhteismetsään – tilan arvo 3/5

- Arvonmääritysmenetelmistä:
- Yksi ongelma yhteismetsiin liittymisessä on niin liittyvän tilan kuin yhteismetsän arvon määrittämisen vaikeus.
- Perinteiset laskentamenetelmät, mm. summa-arvo ei välttämättä ole aina käyttökelpoinen työväline.
- Suomessa metsän arvon määrittämisessä on käytetty useimmiten summa-arvomenetelmää
- Muita kiinteistöarvioinnissa yleisesti käytettyjä menetelmiä ovat kauppa-arvo-, kustannusarvo- ja tuottoarvomenetelmä



Yhteismetsään – tilan arvo 4/5

- Syvällisempää tietoa arvonmäärittäyksestä oppaassa:
 - Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo, Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 115, Esa Ärölä



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo

Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 115

Esa Ärölä



Yhteismetsään – tilan arvo 5/5

- Arvojen määrittäminen tuottoarvolaskelmalla on todettu hyväksi menetelmäksi etenkin isompien pinta-alojen ollessa kyseessä
 - Yhteismetsä on pitkäaikainen, vakaa toimija - tuottoarvomenetelmä laskee pitkän ajan tuottoja ja kustannuksia
 - Ei sisällä harkinnanvaraisia tekijöitä ja huomioi metsäalueen puuntuotantopotentiaalin.
- Helposti saatavan laskentaohjelmiston puute rajoittaa menetelmän käyttöä.
 - Kaupallisten toimijoiden tarjonta? Laskentapalvelut?
 - Hanketoiminnan yhteydessä saatavissa Maanmittauslaitokselta



Yhteismetsään – liittymissopimus

- Kun sekä maanomistaja että yhteismetsä ovat tehneet päätöksen liittymisestä, allekirjoitetaan liittymissopimus
 - Jos liittyvän tilan saama yhteismetsäosuuksien määrä on laskettu valmiiksi, voidaan se kirjata sopimukseen; voidaan jättää myös toimitusinsinöörin laskettavaksi.
 - Sopimusmalleja saatavissa esim. Metsäkeskuksen Yhteismetsän materiaalipankista: [Yhteismetsän materiaalipankki | Metsäkeskus \(metsakeskus.fi\)](https://metsakeskus.fi/yhteismetsa)
- Yhteismetsä hakee Maanmittauslaitokselta liittämistoimitusta, jossa käsitellään kaikki sillä erää liittymässä olevat tilat.



Yhteismetsään – tietoa verkosta

- Yhteismetsätietoa Metsäkeskuksen verkkosivuilla:
 - [Yhteismetsän materiaalipankki | Finnish Forest Centre \(metsakeskus.fi\)](https://metsakeskus.fi/yhteismetsa)
- Yhteismetsätietoa Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla:
 - [Yhteismetsä on metsän parhaaksi | Maanmittauslaitos](https://maanmittauslaitos.fi/yhteismetsa)
- Tilusjärjestelystä Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla:
 - [Tilusjärjestely | Maanmittauslaitos](https://maanmittauslaitos.fi/tilusjarjestely)
- Oppaita verkossa:
 - [yhteismetsan-osakkuus-2016.pdf \(maanmittauslaitos.fi\)](https://maanmittauslaitos.fi/yhteismetsan-osakkuus-2016.pdf)
 - [yhteismetsa-esite.pdf \(metsakeskus.fi\)](https://metsakeskus.fi/yhteismetsa-esite.pdf)
 - [Opas yhteismetsän osakkaan omistusjärjestelyyn: Yhteismetsäosuus ja sen luovutus \(metsakeskus.fi\)](https://metsakeskus.fi/opas-yhteismetsan-osakkaan-omistusjarjestelyyn)



Tuulivoima – uhka vai mahdollisuus? 1/2

- Tuulivoimasta
 - Tuulivoimapuiston rakentamista edeltää useita vuosia kestävä suunnittelu- ja valmisteluvaihe
 - tuulivoimaan liittyvät suuret taloudelliset arvot voivat aiheuttaa epävarmuutta maanomistajissa ja siten jopa pysäyttää hankkeiden etenemisen.
 - Tuulipuistosuunnitelma voi koskea sekä liittyjää että yhteismetsää
 - Tuotto tulee maan vuokraamisesta - vuokratuottojen määrittäminen on selkeää viimeistään silloin, kun rakentamispäätös on tehty; haastavammaksi tilanne muodostuu, jos tuulipuistoalue on vasta suunnitteluvaiheessa tai vuokratulo on kytketty tuotettuun energiaan



Tuulivoima – uhka vai mahdollisuus? 2/2

- Tuulivoiman vaikutuksia
 - Kun tuulivoimapuiston vuokrasopimuksien ehdot ovat tiedossa, voidaan keskeneräisenkin puiston tuotot ja vaikutus metsäalueen arvoon arvioida ja ottaa huomioon esimerkiksi tietyn prosenttiosuuden mukaan:
 - Esim: tuotoista huomioidaan 60 % tilan arvon laskennassa, kun kaavoitus on valmis
 - Sisältää aina riskin puiston erilaisesta toteutumisesta tai toteutumatta jäämisestä, mutta mahdollistaa tilarakenneprosessien etenemisen.
 - Jos jäädään odottamaan varmaa tietoa tulevista tuotoista, voi tilarakenneprosessi pysähtyä useiksi vuosiksi



Taustaa

- Tämä kooste on tehty Tiedostava metsätilan omistus –hankkeen toimesta vuonna 2022.
 - Hankkeen toteutti Suomen metsäkeskus ja Maanmittauslaitos.
- Aineistossa on käytetty myös aikaisempien hankkeiden aikana kertynyttä tietoa
 - Toimiva metsä –hanke (Metsäkeskus 2014)
 - Pohjoisen metsätilat kasvuun –hanke (Metsäkeskus 2019)
- Lähdeaineistona on käytetty myös seuraavia teoksia:
 - Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo, Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 115, Esa Ärölä
 - Metsätilusjärjestelyt ja yhteismetsät, Mikko Honkanen 2012