

Niina Vilen

Jämsän kaupungin omistamien peltojen nykytila, ongelmat ja kehittäminen

Opinnäytetyö
Syksy 2014

Elintarvike ja maatalous
Maaseudun kehittämisen koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Elintarvike ja maatalous, Ilmajoki

Koulutusohjelma: Maaseudun kehittämisen koulutusohjelma

Tekijä: Vilen, Niina

Työn nimi: Jämsän kaupungin omistamien peltojen nykytila, ongelmat ja kehittäminen

Ohjaaja: Esala, Jussi

Vuosi: 2014

Sivumäärä: 40

Liitteiden lukumäärä: 4

Jämsän kaupungissa on noin 300 tukea hakevaa maatilaa, joista suurin osa on kasvinviljelytiloja. Maatilojen tulot vuodessa ovat 22,71 miljoonaa euroa. Jämsän kaupungin maaseutuhallinnon lakisääteisiä tehtäviä hoitaa Maaseutuhallinnon Keuruun yhteistoiminta-alueen tukihallintoyksikkö. Yhteistoiminta-alue aloitti toimintansa 1.1.2013 alkaen, muutos perustui lakiin 210/2010 maaseutuhallinnon tehtävien järjestämisestä. Samassa yhteydessä muodostettiin myös yhteistoiminta-alueen kuntien maaseudun kehittämistarpeita eteenpäin vievä kehittämissyksikkö.

Kehittämissyksikön maaseudun kehittämisohjelman yhtenä osa-alueena oli peltojen vuokrauksen ja myynnin edistäminen, jota haluttiin laajentaa vuokrauksen osalta koskemaan myös kuntien omistuksessa olevia peltoja. Selvitettäessä asiaa todettiin, että muiden yhteistoiminta-alueiden kunnilla ei ole yhtä merkittävästi peltoa omistuksessaan kuin Jämsän kaupungilla (276 ha).

Jämsän kaupungin peltojen kilpailutuksen on hoitanut yhdyskuntatoimi ja ainoana kilpailutuskriteerinä on ollut hinta. Vuokrahinta on noussut hyvin korkealla Keski-Suomen keskiarvosta ja samalla peltojen kunto on laskenut.

Tutkimuksessa tarkastellaan Jämsän kaupungin omistamien peltojen nykytilaa, vuokraustoiminnasta aiheutuneita ongelmia, tarkastellaan muita mahdollisia kilpailutuskriteerejä ja esitetään kaupungille kehittämissuhteita.

Vuokrauskäytännön kehittämisen lisäksi työssä on selvitetty kaupungille peltojen käytön muitakin mahdollisia vaihtoehtoja.

Avainsanat: Jämsä, maatalous, maaseutuhallinto, peltojen vuokraus, kilpailutuskriteerit

Thesis abstract

Faculty: School of Food and Agriculture, Ilmajoki

Degree programme: Development of Agriculture and Rural Enterprises

Author/s: Vilen, Niina

Title of thesis: The current status, problems and development of the fields owned by the city of Jämsä

Supervisor(s): Esala, Jussi

Year: 2014 Number of pages: 40 Number of appendices: 4

In the city of Jämsä there are approximately 305 farms that are getting aid for agriculture. Most of the farms are crop producing farms. The income of the farms is 22.71 million euros per year. The statutory duties of Jämsä rural administration are performed by the Keuruu cooperation area's management unit. This co-operation area began its operation on 1st of January 2013 based on the law 210/2010 which is about the organization of the rural administration's statutory duties. At the same time the development unit was also created to forward the agricultural developmental needs of the communities in the co-operation area.

One sector of the above-mentioned developmental unit has been the promotion of leasing as well as the selling of fields. The fields belonging to the communities were also included when taking into account the leasing of fields. The investigation revealed that the other communities belonging to the cooperation area do not possess as much field as the city of Jämsä which has 276 ha of field.

The infrastructure management has been taking care of the tendering of the city of Jämsä's fields and the only criterion for the tendering has been the cost. The cost of a field has risen very high when compared to the mean cost of a field in Central Finland.

This study examines the present state of the fields owned by the city of Jämsä and the possible problems caused by the leasing of the fields. This study also considers other criterion possibilities for the leasing and/or selling of the fields and presents developmental suggestions to the city of Jämsä.

Besides developing the fields leasing practices other options for using the fields are also presented to the city of Jämsä.

Keywords: The city of Jämsä, agriculture, rural administration, leasing of fields, tendering criteria

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
Kuvio- ja taulukkuuettelo.....	6
1 JOHDANTO.....	7
1.1 Jämsän kaupungin strategia ja maatalous.....	7
1.2 Maaseutuhallinnon Keuruun yhteistoiminta-alue.....	8
1.3 Jämsän kaupungin peltojen vuokraustoiminnan kehittämistarve ja tavoitteet	8
2 KEURUUN YHTEISTOIMINTA-ALUE.....	10
2.1 Yhteistoiminta-alueen perustaminen.....	10
2.2 Tukihallinto – ja kehittämissyksikkö.....	11
3 KUNTIEN OMISTAMIEN PELTOJEN TILANNE JA KILPAILUTUSKÄYTÄNTÖ KESKI-SUOMEN YHTEISTOIMINTA- ALUEILLA.....	13
3.1 Keuruun yhteistoiminta-alueen peltojen määrä ja kilpailutuskäytäntö.....	13
3.2 Muiden yhteistoiminta-alueiden kuntien peltojen määrä ja kilpailutuskäytäntö.....	14
4 JÄMSÄN KAUPUNGIN OMISTAMIEN PELTOJEN TAUSTA JA NYKYINEN VUOKRAUSTOIMINTA.....	16
4.1 Kaupungin peltojen tausta.....	16
4.2 Nykyinen vuokrausmenettely.....	16
4.3 Vuokratulot kaupungin pelloista.....	17
5 JÄMSÄN KAUPUNGIN OMISTAMIEN PELTOJEN VUOKRAUSTOIMINNAN ONGELMAT JA TOIMINNAN KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT.....	18
5.1 Maaseutuhallinnon näkökulma.....	18
5.1.1 Näkökulman tausta.....	18

5.1.2	Havaintojen kerääminen	18
5.1.3	Pelto tietojen ajantasaistus ja yhtenäistäminen.....	19
5.1.4	Vuokrakilpailun vaikutukset yksityisiin maanomistajiin	20
5.1.5	Peltojen kunnon heikentyminen	21
5.1.6	Hukkakauraongelma	22
5.1.7	Kaupunkistrategian draivi –ajatus ja vuokraustoiminta	24
5.2	Maanviljelijöiden näkökulma	25
5.2.1	Tietojen kerääminen	25
5.2.2	Viljelijähaastattelujen yhteenveto	25
5.3	Kaupungin näkökulma.....	27
5.3.1	Haastattelun toteutus	27
5.3.2	Haastattelun yhteenveto	27
5.4	Kaupunki itse maanviljelijänä?	28
5.5	Entä jos kaupunki myisi peltojaan?	29
6	TULOSTEN TARKASTELUA JA ESITYKSET KAUPUNGILLE	32
7	POHDINTA	36
7.1	Tutkimusmenetelmät.....	36
7.2	Tulosten luotettavuus	36
7.3	Tavoitteiden toteutuminen.....	36
	LÄHTEET	38
	LIITTEET	40

Kuvio- ja taulukkuuettelo

Taulukko 1. Keuruu yhteistoiminta-alueen kuntien omistamat pellot v. 2013

1 JOHDANTO

1.1 Jämsän kaupungin strategia ja maatalous

Jämsän kaupunki on laatinut strategian vuonna 2010: ” Jämsän parempi tulevaisuus 2020”. Strategian mukainen visio paremman tulevaisuuden Jämsästä on seuraavanlainen: "Jämsä on Suomen yhteistyökykyisin kaupunki, jonka elinkeinorakenteen kivijalkoja ovat vahva teollisuus ja monipuolinen matkailu- ja palvelusektori. Elinkeino- rakennetta täydennetään määrätietoisesti toiminnan kokonaisvaltaisella yritys- lähtöisyydellä. Vetovoimainen Jämsä houkuttelee ja innostaa asumaan, matkailemaan, yrittämään ja aktivoitumaan – luomaan elämäsi tarinaa." Strategian tarkoituksena on tukea päätöksentekijöitä, kaupungin johtoa, henkilöstöä sekä yhteistyökumppaneita yhteisissä asioissa tulevaisuutta ajatellen. (Jämsän kaupunki 2010).

Maanviljelijä on yrittäjä, vaikka sitä ei aina niin mielletäkään. Strategian Jämsä on yritysmyönteinen ja siten myös maatilayrityksien tukena. Jämsän maanviljelijät tuottavat muun muassa maitoa, viljaa, lihaa, vihanneksia, marjoja sekä rehua eläimille. Strategiassa viitataan Jämsä -draivin synnyttämiseen. Draivilla tarkoitetaan positiivisen toimintakulttuurin ja yhteishengen nostattamista tavoitteenaan kaupungin vetovoiman ja viihtyisyyden lisääminen. (Jämsän kaupunki 2010).

Jämsässä on noin 300 tukea hakevaa maatilaa. Lypsykarjatiloja on 19, lihakarja- ja muita nautatiloja 14, lammastiloja 3 ja sikatiloja 1. Suurin osa tiloista lukeutuu viljanviljelijöihin. Jämsän peltoala on noin 9700 ha ja maatilojen keskikoko on noin 32 hehtaaria, yli sadan hehtaarin tiloja on 14, yli 200 hehtaarin tiloja 2 ja yksi yli 400 hehtaarin tila. (Tike 2013).

Maatilojen tulot muodostuvat vuoden 2012 tilastojen mukaan seuraavasti: myyntituloja 3,79 milj. euroa (17 %), tulotukia 6,31 milj. euroa (28 %), metsätuloja 3,68 milj. euroa (16 %) ja sivuansioista/ liitännäiselinkeinoista 8,93 milj. euroa (39 %). Myyntitulot koostuvat maidosta 44 %, naudanliha 7 %, sianliha 13 %, viljat 22 % sekä muut kasvit 14 %. (Suomen Gallup Elintarviketieto Oy. 2013).

1.2 Maaseutuhallinnon Keuruun yhteistoiminta-alue

Jämsä, Keuruu, Kuhmoinen, Multia, Mänttä-Vilppula, Petäjävesi, Ruovesi ja Virrat perustivat yhteistoiminta-alueen lain maaseutuhallinnon järjestämisestä 210/2010 velvoittamana. Yhteistoiminta-alueen toiminta käynnistyi 1.1.2013 alkaen. Samassa yhteydessä perustettiin kehittämissyksikkö hoitamaan kuntien päättämät ja alueen maaseudun kehittämisohjelman mukaiset tarpeet. Maaseudun kehittämisohjelma laadittiin vuonna 2012 kerätyn Tietolato- hankkeen aineiston pohjalta. (Keuruun yhteistoiminta-alue 2011).

1.3 Jämsän kaupungin peltojen vuokraustoiminnan kehittämistarve ja tavoitteet

Yhteistoiminta-alueen kehittämisohjelmasta nousi esille tarve peltojen vuokrauksen ja myynnin edistämisestä. Tarve laajennettiin koskemaan myös kuntien omistuksessa olevia peltoja ja erityisesti niiden vuokrauskäytäntöä. (Tanhua 2012, 14-15).

Keuruun yhteistoiminta-alueen ja muiden Keski-Suomen kuntien omistamien peltojen määrä on vähäinen verrattuna Jämsän kaupungin omistamiin peltoihin. Lähes kaikissa kunnissa peltojen vuokraus kilpailutetaan ja kilpailukriteerinä on yhtä poikkeusta lukuun ottamatta hinta. Laadullisia kilpailutekijöitä ei ole otettu huomioon, kuten esimerkiksi sitoutumista pellon kunnostukseen, logistista etäisyyttä eikä viljelykunnan ylläpitoa.

Muissa kunnissa kuin Jämsässä, on vuokrahinta pysynyt Keski-Suomen keskitason lähetyvillä. Keskitasossa on laskettu myös yksityisten omistamat pellot mukaan. Jämsän kaupungin omistamien peltojen vuokrahinta on noussut kilpailutuksen myötä korkeaksi ja peltojen kunto on alkanut heikentyä, sillä peltoihin ei pystytä korkean vuokrahinnan vuoksi käyttämään riittävästi tuotantopanoksia.

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää Jämsän kaupungin omistamien peltojen nykytilannetta, ongelmia, vuokraustoimintaa ja muita mahdollisia vaihtoehtoja sekä verrata toimintatapoja muiden yhteistoiminta-alueiden ja Keski-Suomen kun-

tien välillä, sekä parantaa peltoihin liittyvää hallintomenettelyjä kaupungin eri organisaatioiden välillä.

Selvityksessä etsitään vastauksia moniin vuokraustoiminnan ongelmiin. Tavoitteena on löytää ratkaisut seuraaviin kysymyksiin:

1. Miten parantaa kaupungin ja maatilayritysten yhteistyötä?

- kaupungin yritysmyönteisen kuvan ja yhteistyön parantaminen maataloussektorilla

2. Miten vuokraustoiminnan hallinnointi tulee järjestää?

- yhteistyön tiivistäminen ja käytäntöjen yhtenäistäminen kaupungin toimijoiden ja maaseutuhallinnon välillä

3. Miten saadaan vuokraustoimintaa kehitettyä niin, että molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä?

- peltojen kunnon parannus
- vuokrahinnan nousun pysäytys
- vuokrasopimuksien pituuden uudelleen tarkastelu
- vuokrakilpailukriteerien kehittäminen

Kaupungin tavoitteena on tukea alueen elinkeinoelämää, tarjota viljelijöille peltojaan viljelyyn, hyötyä siitä taloudellisesti ja huolehtia alueen maisemallisista arvoista pitämällä pellot avoimina ja hyvin hoidettuina. Viljelijän tavoitteena on saada peltoja viljelyyn ja viljelyn kannattavuus järkeväksi polkematta kuitenkaan samalla myös yksityisten peltojen vuokrahintoja korkeammaksi. Yhteisenä tavoitteena on löytää kaupungin ja viljelijöiden väliseen vuokraustoimintaan realistinen ja molempia osapuolia miellyttävä ratkaisu. Selvityksen tuloksista kootaan kehittämissesitykset Jämsän kaupungille jatkotoimenpiteitä varten.

2 KEURUUN YHTEISTOIMINTA-ALUE

2.1 Yhteistoiminta-alueen perustaminen

Jämsän kaupungin maaseutuhallinto siirtyi 1.1.2013 Keuruun kaupungin alaisuuteen. Muutos perustui lakiin 210/2010 maaseutuhallinnon järjestämisestä, jonka mukaan kuntien oli muodostettava maaseutuhallinnon tehtävien järjestämiseksi yli 800 maatilaa yksikkö. Jämsä, Keuruu, Kuhmoinen, Multia, Mänttä-Vilppula, Petäjävesi, Ruovesi sekä Virrat muodostivat yhteistoiminta-alueen, jonka isäntäkunnaksi valittiin Keuruu. Yhteistoiminta-alueen kooksi muodostui reilusti yli vaadittava 800 maatilaa. Maatilojen lukumäärä on noin 1200 ja viranhaltijoita alueella on yhdeksän, joista yksi on osa-aikainen ja kaksi tekee osittain muita töitä kunnassa. (Laki 210/2010).

Keski-Suomessa on yhteistoiminta-alueita kaikkiaan 4 kappaletta. Keuruun yhteistoiminta-alueen lisäksi on Laukaan, Saarijärven sekä Pihtiputaan yhteistoiminta-alue.

Keuruun yhteistoiminta-alueella kuntien on se erikoisuus, että toiminta ulottuu kahden Ely -keskuksen Keski-Suomen Ely -keskuksen ja Pirkanmaan Ely -keskuksen alueelle.

Suunnittelutyössä lähtökohtana oli hajautettu hallintomalli, toisin sanoen lähipalveluajatus, eli kokoaikaiset toimipisteet pyrittiin pitämään jokaisessa kunnassa. Ainoastaan Multialla ja Mänttä-Vilppulassa ovat toimistot auki vain osan ajasta viikossa.

Keuruun yhteistoiminta-alueen hallintoon kuuluu tukihallintoyksikkö ja maaseudun kehittämissyksikkö. Laki maaseutuhallinnon järjestämisestä koski vain ensin mainittua, mutta kehittämissyksiköllekin koettiin olevan tarvetta.

2.2 Tukihallinto – ja kehittämissyksikkö

Tukihallintoyksikkö käsittää kaikki maaseutuelinkeinoviranomaiselle säädetyt tehtävät ja palvelut, joista keskeisimpiä ovat: maatalouden tukijärjestelmiin liittyvät tehtävät, maatalouden luopumistuki- ja eläkejärjestelmiin liittyvät tehtävät, sato- ja riistavahinkolakiin liittyvät tehtävät, hukkakauralakiin liittyvät tehtävät, peruslohko-rekisteriin liittyvät tehtävät, tukioikeusrekisteriin liittyvät tehtävät, eläintenpitäjärekisteriin liittyvät tehtävät, valmiussuunnitelmat (VAP -viljelijät) sekä muut mahdolliset maaseutuhallinnon tehtävät. (Laki 210/2010).

Maaseutuhallinnon muutoksessa perustettiin kehittämissyksikkö hoitamaan kuntien päättämät ja yhteistoiminta-alueen maaseudun kehittämisohjelmaan perustuvat maaseudun kehittämisspalvelut. Yhteistoiminta-alueelle laadittiin vuoden 2013 aikana kuntien hyväksymä yhteinen maaseudun kehittämisohjelma, jossa on huomioitu eri kuntien tarpeita. Yksikkö tuottaa ohjelman mukaisesti maaseudun toimijoille paikallisia maaseudun kehittämisspalveluja, kuten avustaminen kehittämis- ja investointihankkeiden suunnittelussa, rahoituksen hakemisessa, uusien yhdistysten ja yritysten perustamisessa sekä toiminnan kehittämisessä. (Keuruun yhteistoiminta-alue 2014).

Maaseudun kehittämisohjelmaan kerättiin aineistoa vuonna 2012 Keski-Suomen Tietolato- hankkeen myötä. Kyseinen hanke oli kohdistettu yhteistoiminta-alueelle. Hanke perustui kyselytutkimukseen, joka tehtiin Keuruun, Multian, Jämsän, Petäjäveden sekä Kuhmoisten alueen viljelijöille. Vuonna 2008 samanlainen kysely oli jo toteutettu Ylä-Pirkanmaan kunnissa Virroilla, Ruovedellä ja Mänttä-Vilppulassa. Näiden kyselytutkimusten perusteella syntyi mittava Tietolato- hankkeen loppuraportti, josta selviää koko yhteistoiminta-alueen maaseudun tarpeet, puutteet ja heikkoudet. Näistä tiedoista koottiin yhteistoiminta-alueen maaseudun kehittämisohjelma.

Maaseudun kehittämisohjelmassa on 12 eri kehittämiskohdetta, joita on tarkoitus muokata tarpeiden mukaisesti. Kehittämiskohteita ovat pellot, viljelykasvit ja erikoiskasvit, maidontuotanto, lihantuotanto, hevostalous, kotimainen ruoka, maaseutuyritysten liiketoimintaosaaminen, sukupolvenvaihdokset, maatalon töiden suunnittelu ja organisointi, uudet maatalouden ammatit, maaseutu- ja puurakentaminen,

maaseudun infra sekä kylä- ja yhdistystoiminta. (Keuruun yhteistoiminta-alue 2014).

3 KUNTIEN OMISTAMIEN PELTOJEN TILANNE JA KILPAILUTUSKÄYTÄNTÖ KESKI-SUOMEN YHTEISTOIMINTA- ALUEILLA

3.1 Keuruun yhteistoiminta-alueen peltojen määrä ja kilpailutusikäntäntö

Keuruun yhteistoiminta-alueen kunnista eniten peltoa omistaa Jämsän kaupunki, yli 270 hehtaaria (Taulukko 1). Muissa yhteistoiminta-alueen kunnissa kuntien omistamien peltojen osuus ei ole yhtä merkittävä. Taulukosta käy ilmi kuntakohtaisesti myös tukea hakevien tilojen määrä ja kokonaispeltoala sekä kuntien peltojen vuokrataso. Jämsässä tukea hakevien maatilojen määrä sekä koko alueen peltopinta-ala on huomattavasti suurempi kuin muissa kunnissa.

Suurella osalla Keuruun yhteistoiminta-alueen kunnista kuntien ja kaupungin omistamien peltojen vuokraus tapahtuu kilpailuttamalla ja yleisin vuokra-aika on viisi vuotta, Virroilla jopa 10 vuotta.

Kilpailutuksen ja vuokrausprosessin hoitavat eri henkilöt eri kunnissa. Kuhmoisissa asian hoitaa kehittämissiames, Mänttä-Vilppulassa teknisen toimiston maankäyttöinsinööri, Multialla päätöksen tekee kunnanhallitus, Virroilla asian valmistelee maaseutusihiteeri ja ympäristöosaston osastopäällikkö hoitaa vuokrauksen sekä Ruovedellä teknisen toimiston johtaja. Jämsässä kilpailutuksen hoitaa tonttiinsinööri ja kaavoitusteknikko, jotka vievät avauspöytäkirjan teknisen johtajan päättäväksi.

Kilpailutuskriteerinä toimii pääsääntöisesti tarjottu vuokrahinta. Vuokrahinta on pysytellyt Keski-Suomen keskiarvon tuntumassa 120 euroa/hehtaari euroa (MTT Taloustohtori 2011) Jämsää ja muiden kuntien joitain yksittäisiä tapauksia lukuun ottamatta.

Jämsässä kaupungin peltojen vuokrahintojen keskiarvo on vuonna 2013 ollut 360 euroa, mediaani 380 euroa. Korkein vuokrahinta 528 euroa. Vuonna 2014 keskiarvo on noussut jo 397 euroon, korkein vuokrahinta 579 euroa. (Jämsän kaupunki 2014).

Muissa kunnissa kuin Jämsässä, ei ole koettu vuokrauskäytännössä tai sitä kautta peltojen viljelykuntoon vaikuttavissa tekijöissä ongelmia.

Taulukko 1: Keuruu yhteistoiminta-alueen kuntien omistamat pellot v. 2013

Kunta	Tukea hakevia maataloja v. 2013	Peltoa yhteensä, ha	Kunnan omistamaa peltoa, ha	Vuokrahinta e/ha
Jämsä	305	9700	276	360
Keuruu	146	4900	0	0
Kuhmoinen	78	2000	2,50	130
Multia	65	1500	20	90-120
Mä-Vi	125	3700	15	V 100, M 400
Petäjavesi	103	2700	2	—
Ruovesi	142	5600	25	120
Virrat	208	8500	50	200

3.2 Muiden yhteistoiminta-alueiden kuntien peltojen määrä ja kilpailutuskäytäntö

Selvityksessä huomioitiin vain yli 20 hehtaaria peltoa omistavat kunnat, jonka vuoksi tarkasteltavien kuntien määrä jäi vähäiseksi. Pihtiputaan kaupungin omistamia peltoja on noin 25 hehtaaria, Viitasaaren 32 hehtaaria, Saarijärvellä noin 30 -40 hehtaaria, Jyväskylässä 125 ha ja Laukaassa 50 -100 hehtaaria.

Viitasaarella, Saarijärvellä ja Laukaassa kuntien omistamia peltoja viljelee pääasiassa aina sama maanviljelijäjoukko. Vuokrasopimuksen päätyttyä peltoja ei tarvitse vähäisen kysynnän vuoksi kilpailuttaa, vaan samojen viljelijöiden kanssa jatketaan uudella sopimuksella.

Pihtiputaalla kilpailutuksen valmistelee kunnansihteeri ja tiedot julkaistaan paikallislehdessä. Kunnansihteeri laatii vuokrasopimukset ja pyytää tarvittaessa apua maaseutuhallinnolta. Vuokra-ajat ovat 6-10 vuotta ja kunnassa pyritään pitämään vuokrasopimukset samassa vuosirytmissä. Vuokrataso on korkeampi kuin yksityisellä tasolla ja kunnalla on ollut ongelmia vuokramaksujen saamisessa. Ongelma-

na ovat olleet myös valitukset, joiden perusteella peltojen viljelystä ei ole huolehdittu tavanomaisen hyvän viljelytavan mukaisesti.

Jyväskylässä laadittiin vuonna 2011 selvitys kaupungin omistamien peltojen tilanteesta (Jyväskylän kaupungin vuokrapellot, Jarkko Pakkanen 2/2011). Selvityksessä annettiin myös ehdotuksia vuokrauksen järjestämiseksi. Peltojen tulevaisuus oli epävarmaa ja viljelijöillä ei ollut intoa ottaa riskiä peltojen vuokraukseen, koska kunnostamisen tarve osalla lohkoista oli suuri ja taloudellisesti mittava. Selvityksessä esitettiin kolme eri ehdotusta vuokraustoimenpiteiksi; mahdollisimman pitkät vuokrasopimukset, kohtuullinen vuokrataso ja vuokraajien valintakriteerit (logistiikka, erityistarve pelloille).

Tutkimusta tehdessä selvisi, että vuonna 2011 tehty selvitys ehdotuksineen oli otettu käyttöön ja todettu toimivaksi. Jyväskylän kaupunki yrittää myös yhtenäistää vuokrasopimusten ajanjaksoja. Vuonna 2012 tehdyt sopimukset päättyvät vuonna 2016 ja tämän aikajakson välissä päättyneet ovat jatkettu myös vuoden 2016 loppuun. Kilpailutus tehdään siis kaikista pelloista seuraavan kerran vuonna 2016 ja kaikki sopimukset alkavat yhtäaikaaisesti vuoden 2017 alusta. Kilpailutuksessa on pyydetty tarjouksentekijöitä esittämään syynsä pellonvuokraustarpeeseen. Tämä viittaa muun muassa kotieläintilojen tilanteeseen, he tarvitsevat rehuntuotanto- ja lannanlevitysalaa. Kilpailutuksessa otetaan huomioon myös viljelijän tilan ja pellon välimatka, toiminnan logistisuus sekä ikä. Kaupunki haluaa suosia nuoria yritystoimintaansa laajentavia yrittäjiä. Peltoja vuokrataan alueina, ei yksittäisinä lohkoina tai kiinteistörekisterin muodostamina alueina.

4 JÄMSÄN KAUPUNGIN OMISTAMIEN PELTOJEN TAUSTA JA NYKYINEN VUOKRAUSTOIMINTA

4.1 Kaupungin peltojen tausta

Jämsän kaupungin omistamien peltojen määrä on huomattava (Liite 1). Omistajana se on koko Jämsän suurin. Jämsän kaupungin suuri peltomäärä selittyy sillä, että kaupunki on hankkinut peltoa aikoinaan maatalousoppilaitoksen perustamista varten sekä maa-alueita taajamien ympäristöstä ja kasvualueilta helpottaakseen ja nopeuttaakseen uusien alueiden kaavoitusta. Osa pelto-alueista on tullut kaupungin omistukseen muuan muassa maanvaihdossa, etuostotilanteissa ja testamentteilla (Järvenpää 2014).

Pellot sijaitsevat pientä osaa lukuun ottamatta melko lähellä keskustaa, muutaman kilometrin etäisyydellä ja ovat hyvin näkyvillä paikoilla maisemallisista näkökulmista katsottuna. Peltolohkot ovat pääsääntöisesti ryppäinä kullakin alueella.

Peltojen käyttöä ei ole eritelty erikseen Jämsän rakennemalli 2025 loppuraportissa, jossa muutoin esitellään yhdyskuntarakenteen sisältöä. Pienelle osalle pelloista on näkyvissä muita käyttösuunnitelmia, joiden laajuus todentuu tulevassa taajamayleiskaavassa (Vaara 2014).

4.2 Nykyinen vuokrausmenettely

Kaupunki ilmoittaa syksyisin paikallislehdessä vuokralle tulevat pellot, joihin tulee jättää kirjallinen tarjous tiettyyn päivämäärään mennessä. Tarjousten jättöaikaa on tavallisesti noin kuukausi.

Yleensä vuokrasopimukset solmitaan viideksi vuodeksi, mutta poikkeuksia on peltoalueen odotusarvosta johtuen. Joitain alueita muusta käyttötarkoituksesta johtuen saatetaan vuokrata vain vuodeksi tai kolmeksi vuodeksi. Tarjouskilpailun ratkaisee hinta, suurimman tarjouksen tehnyt saa pellot hallintaansa.

Peltojen vuokraustoiminnan hoitaa kaupungin tontti-insinööri. Maaseutusihteeri avustaa tarvittaessa, kuten selvittämällä muun muassa kilpailutukseen mukaan tulevien peltolohkojen digitoidut pinta-alat, lohkotunnukset sekä antaa peltolohkokartat nähtäville. Tontti-insinööri ja kaavoitusteknikko laativat yhteenvedon eli ”tarjousten avauspöytäkirjan”, johon kootaan tarjouksen jättäjät, tarjouksen kohteena olevat tilat ja tarjottu vuokrahinta. Avauspöytäkirjan perusteella selviävät uudet vuokralaiset. Avauspöytäkirjan pohjalta tekninen johtaja tekee vuokrauksista vi-
ranhaltijapäätöksen. Päätös perustuu Jämsän kaupungin Teknisen lautakunnan johtosäännön 7 § kohtaan 2. Tontti-insinööri laatii vuokrasopimuksen, jonka tekninen johtaja ja viljelijä allekirjoittavat. (Järvenpää 2014). Maaseutusihteeri huolehtii tukioikeuksien siirtolomakkeiden toimittamisesta tontti-insinöörille, joka lähettää ne vuokrasopimuksen mukana tai erikseen asianosaisille allekirjoitettavaksi.

Vuokrien laskutus tapahtuu yhdyskuntatoimessa. Laskun jäädessä maksamatta yhdyskuntatoimesta lähetetään ensin muistutuskirje, ja ellei sekään tuo muutosta tilanteeseen, niin saatava ohjataan perintätoimistoon (Talouspalvelukeskukseen) perittäväksi. Perintätoimistoon lähtee vuosittain vain muutamia laskuja (2 - 3 kpl) ja yleensä sitä kautta viimeistään saadaan kaikki maksusuoritukset suoritukset kaupungille. (Pekkarinen 2014).

4.3 Vuokratulot kaupungin pelloista

Kaupungin peltojen vuokratulot alkuvuoden 2013 tilanteen mukaan olivat 100878,20 euroa. Syksyllä 2013 kilpailutettiin uudelleen vuoden lopussa päättymässä olevat sopimukset ja vuoden 2014 kaupungin peltojen vuokratulot olivat 118647,10 euroa. (Jämsän kaupunki 2014).

5 JÄMSÄN KAUPUNGIN OMISTAMIEN PELTOJEN VUOKRAUSTOIMINNAN ONGELMAT JA TOIMINNAN KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT

5.1 Maaseutuhallinnon näkökulma

5.1.1 Näkökulman tausta

Koko idea opinnäytetyön aiheeksi nousi hankaluudesta tietyissä vuokrausprosessin asioissa. Aloitin vuonna 2009 maaseutusihteerinä Jämsän kaupungilla ja mitään selvää käytäntöä en löytänyt kaupungin peltöjen tilanteesta. Peltolohkoista, pinta-aloista ja kartoista ei oltu laadittu selkeää kokonaisuutta, josta olisi helposti voinut katsoa kunkin lohkon tilanteen, sijainnin, pinta-alan ja kartan. Ongelmana oli lisäksi vielä se, että yhdyskuntatoimen käsittelijät puhuivat lohkoista kiinteistötunnuksilla tai erityisesti kiinteistöjen nimillä ja maaseutuhallinto peltolohkokisterin lohkotunnuksilla.

Vuokraustoimintaprosessin ongelmien lisäksi alkoi maaseutusihteerin työssä kuulua useasti maanviljelijöiltä kaupungin peltöjen vuokrauskäytännön hyödyistä ja haitoista, yleensä enemmänkin sen haitoista. Maanviljelijät olivat huolissaan peltöjen kunnosta ja vuokrahintojen nousemisesta alueen keskiarvoa korkeammalle.

5.1.2 Havaintojen kerääminen

Edellä mainittuun ongelmaan lähdettiin hakemaan ratkaisua ensimmäisessä vaiheessa peltöjen hallintotyön kehittämistyönä. Työssä kuvattiin aluksi nykyinen vuokraustoiminnan prosessi ja niissä ilmenevät ongelmakohdat ja epäjohtonmuokaisuudet. Tämä työ oli suurelta osin kirjoittajan työssään usean vuoden aikana vuokraustoiminnassa kohtaamien ongelmien systemaattisista kirjaamista ja analysoimista.

Vuokrausprosessin havaintojen lisäksi kaikki mahdollinen tieto kaupungin peltojen vuokraustoiminnan ongelmista kerättiin keskusteluista asiakkaiden kanssa sekä jokapäiväisestä maaseututoimen hallintotyöstä. Tietojen kerääminen toteutettiin vuosina 2009- 2014 kirjaamalla havainnot ylös heti niiden tultua esille. Näistä muistiinpanoista on koottu seuraavat tulokset ja niiden kehittämismahdollisuudet.

5.1.3 Peltotietojen ajantasaistus ja yhtenäistäminen

Ensimmäinen havainto oli, että kaupungin omistamien peltojen tiedot olivat kirjattu ja tallennettu epäyhtenäisesti. Maaseutuhallinto ja maanviljelijät käsittelevät peruslohkoja peltokarttasovelluksen lohkotunnuksien perusteella kun taas yhdyskunta-toimi käyttää kiinteistötunnuksia. Yksi peruslohko voi olla useamman kiinteistön alueella ja näin aiheuttaa sekaannusta. Keskustelu tietystä pelloista on hankalaa kun eri toimijat puhuvat lohkoista eri tunnuksilla.

Tämän vuoksi aluksi koottiin yhteen peltolohkokisterin tiedoista kaikkien kaupungin omistamien peltojen lohkotunnukset, pinta-alat ja kartat sekä lajiteltiin ne kansioon alueittain ja alueille vielä kiinteistöjen nimien mukaisesti.

Peltojen pinta-alat elävät vuosittain, samoin myös peltolohkotunnukset voivat muuttua, jos viljelijä itse tai EU -tarkastaja jostain syystä jakaa lohkon tai yhdistää useamman lohkon yhdeksi. Jakaminen ja yhdistäminen aiheuttavat sen, että lohko saa uuden tunnuksen. Täten lohkojen tunnuksia ja pinta-aloja ei voi ”lukita” vaan tilannetta on seurattava vuosittain ja päivitettävä yhteenvetona.

Pinta-alojen ”elämiseen” liittyi myös toinenkin esille noussut ongelma. Peltojen kilpailutus ja uudet vuokrasopimukset tehdään aina syksyisin. Vuokrasopimukset laaditaan sen perusteella, mitä tietoja lohkoista ja pinta-aloista on annettu syksyn kilpailutusta varten. Vuoden vaihteen jälkeen maaseututoimesta toimitetaan tarvittavat tukioikeuden siirto-lomakkeet täytettäväksi ja allekirjoitettavaksi maanviljelijöille ja maanomistajalle. Niihin tarkastetaan vielä peltolohkokisteristä ajan tasalla oleva pinta-ala. Usein huomataan, että vuokrasopimuksessa ja tukioikeuslomakkeissa onkin eri pinta-ala. Lohkolla on saattanut olla valvonta tai peltolohkojen digitoinnin ajantasaistus uuden ilmakuvan perusteella. Nämä ovat suurimmat syyt sii-

hen miksi pinta-ala on voinut vuoden vaihteessa muuttua. Asia ei tietysti vaikuta muuhun kuin viljelijän vuokranmaksuun. Vuokrien laskutuksen hoitaa yhdyskunta-toimi ja laskutuksen perusteena on vuokrasopimuksessa ilmoitettu pinta-ala, sillä tietoa muuttuneista pinta-aloista ei ole sinne mennyt.

Kehittämismahdollisuudet:

Pelto tietojen yhtenäistäminen aluksi paperiversiona ja jatkossa säännöllinen päivittäminen sähköisenä tiedostona maaseututoimen ja yhdyskuntatoimen käyttöön.

Vuokrasopimusten pinta-alojen tarkastaminen aina ennen ensimmäistä vuokranmaksua ja muuttuneiden tietojen ilmoitus yhdyskuntatoimeen.

5.1.4 Vuokratilapalvelun vaikutukset yksityisiin maanomistajiin

Kaupungin tarjouskilpailu aiheuttaa paineita myös yksityisten peltojen vuokrahintoihin. Kasvinviljelytilalla maataloustuki hehtaaria kohti on samansuuruinen mitä korkeimman vuokrahinnan maksajat maksavat vuokraa pelloista Jämsässä. Keski-Suomessa peltohehtaarin vuokrahinta on keskimäärin 120 euroa (MTT Taloustoh-tori 2011). Jämsän kaupungin omistamien peltojen vuokrahinta on keskimäärin 360 euroa/hehtaari (v. 2014 397 euroa hehtaari). Pienin vuokrahinta on 136 euroa (yhtä erityistä 56 euron poikkeusta lukuun ottamatta) ja korkein 579 euroa (Jäm-sän kaupunki 2014). Tämä on aiheuttanut vuokrahintojen nousua myös yksityisellä puolella, sillä tieto kaupungin vuokratasosta on julkista. Kilpailutuksen perusteella tehty viranhaltijapäätös on julkinen asiakirja ja kenen tahansa saatavilla. (Järven-pää 2014). Yksityiset maanomistajat kyselevät usein vuokrahinnan keskitasoa maaseututoimesta ja luonnollisesti huomioivat kaupungin peltojen vuokrahinnan määrittäessään vuokraa omille pelloilleen. Yksityisten omistamien peltojen vuokra-tasoa pystytään maaseututoimessa yleisellä tasolla osittain seuraamaan, sillä tu-kioikeussiirtolomakkeiden liitteenä on maanvuokrasopimus, mutta tilastointia yksi-tyisten omistamien peltojen vuokrahinnasta ei ole kuitenkaan tehty.

Kehittämisvaihtoehdot: Kaupungin peltojen vuokrahintoihin ei voi vaikuttaa muut kuin maanviljelijät. Pitämällä ne jatkossa kohtuullisena, voidaan vaikuttaa myös yksityisten maanomistajien näkökulmaan.

5.1.5 Peltöjen kunnan heikentyminen

Lyhyiden vuokrasopimusten ja korkeiden vuokrahintojen vuoksi peltojen kunto on myös laskenut. Asia on tullut ilmi keskusteluissa maanviljelijöiden kanssa sekä satunnaisilla tarkastuskäynneillä (satovahinko- ja hukkakauratarkastukset) kunnan maaseututoimen taholta. Peltoja ei ole systemaattisesti kuntotarkastettu, joten arviota huonokuntoisten peltojen määrästä ei voida antaa.

Korkeat vuokrahinnat ja epävarmuus vuokraamisen jatkumisesta uudella vuokraudella aiheuttavat sen, että peltojen kunnostukseen ei ole ollut järkevää panostaa, sillä maatalouden kannattavuus on huono. Esimerkiksi ProAgrian laatimien Tuottopehtoori- laskelmien perusteella viljelyn katetuotto jää miinuksien puolelle.

Kunnan heikentyminen näkyy muun muassa pajukoitumisena, ojitusten laiminlyömisena, hukkakauran leviämisen lisääntymisenä, nurmien uusimattomuutena tai kasvuston heikkokasvuisuutena. Tilastoja tarkasteltaessa selviää, että harvoin sama viljelijä saa samaa peltoa seuraavalle vuokrakaudelle, ellei tarjoa rohkeasti entistäkin korkeampaa vuokrahintaa. Liitteessä 2 on kerrottu esimerkki peltojen kunnan heikentymisestä ja minkälaiset seuraukset sillä voi olla kaupungin omaisuuteen.

Jämsän kaupunki ei aina tiedä peltojen ja alueiden kuntoa, kun uusi tarjouskilpailu avataan, koska niitä ei valvota säännöllisesti. Usein vuokrataan aloja, joihin onkin jo rakennettu tai jotka ovat muussa käytössä pysyvästi tai tilapäisesti. Tilanteet tulevat usein tietoon vasta, kun viljelijä aloittaa peltotyöt. Tällöin hän ilmoittaa asiasta maaseututoimeen tai tontti-insinöörille jatkotoimenpiteitä tiedustellakseen tai vuokrasopimuksen korjaamista varten.

Kehittämisvaihtoehdot:

Vuokrasopimusten pidentäminen

Vuokrasopimusten pidentämisellä saadaan viljelijät paremmin motivoitumaan peltojen kunnon parantamisesta.

Sopimukseen nykyistä tarkemmat ehdot

Nykyisten vuokrasopimusten ehdot ovat hyvällä tasolla, mutta niissä ei ole kerrottu seuraamuksia, jos ehtoja on laiminlyöty (Liite 4). Vuokrasopimuksen purkaminen laiminlyönnin seurauksena ei ratkaise ongelmaa. Vuokrasopimuksessa ei ole myöskään mainintaa missä tilassa pellot luovutetaan vuokrasopimuksen päättyessä. Vuokrasopimukseen lisätään maininta: ”Pellot luovutetaan vuokrasopimuksen päättyessä kestorikkakasvit torjuttuna”. Kyseisellä ehdolla estetään pellon pajukoituminen reunojen ja ojien pusikoitumisen lisäksi.

Sopimuksen noudattamisen valvonta ja sakkokäytäntö

Peltojen kunto tarkastetaan aina ennen uutta kilpailutusta. Valvonnalla tarkastetaan peltojen yleiskunto; pajukoiden raivauksen toteutuminen ja kestorikkakasvitorjunnan toteutuminen. Maanvuokralain 7§ perusteella voidaan vuokrasopimukseen laatia ehtojen laiminlyönnistä aiheutuva sopimussakko. Laiminlyönnistä annetaan ensin parin viikon toteuttamismääräaika ennen sakkotoimiin ryhtymistä. Sakkokäytäntö motivoi peltojen normaaliin kunnostukseen. Sakko on tietty summa (teknisen johtajan päätös) hehtaaria kohden niiltä pelloilta, joiden hoitoa on laiminlyöty. Sakkosumman määräksi ehdotetaan suurempaa summaa kuin mitä kestorikkakasvitorjunnan kustannukset (noin 60 e/ha) ovat. Toinen vaihtoehto sakkokäytännön sijaan on se, että laiminlyönti annetaan urakoitsijan korjattavaksi ja lasku toimenpiteistä osoitetaan vuokralaiselle.

5.1.6 Hukkakauraongelma

Hukkakaura on yksivuotinen rikkakasvi ja sen leviäminen on nopeaa, sillä yksilö tuottaa satoja siemeniä vuodessa ja siemenet säilyvät itämiskykyisenä maassa vuosia. Torjumattomana hukkakaura valtaa nopeasti koko peltolohkon ja alueen pilaten viljellyn sadon. Hukkakauran torjunta lisää tuotantokustannuksia ja heikentää viljellyn sadon arvoa.

Hukkakaurarekisterissä on Jämsässä kaikkiaan 62 tilaa ja niiden määrä on vuosittain kasvava. Rekisterissä olevista tiloista noin kymmenellä on kaupungin omistamia peltoja viljelyksessään. Kaupungin peltoalasta noin 85 hehtaaria on hukkakaurarekisterissä ja ne jakautuvat 15 eri peruslohkolle. (IACS-tietojärjestelmä 2014).

Maaseutuelinkeinoviranomaisten lakisääteisiin tehtäviin kuuluu vuosittaiset hukkakauratarkastukset. Yksikin havainto yhdestäkin hukkakaurayksilöstä aiheuttaa sen, että peruslohko ja koko tila ilmoitetaan hukkakaurarekisteriin. Hukkakauralaki velvoittaa ilmoittamaan kaikki hukkakaurahavainnot kuntaan, siltikään kaikki eivät niitä ilmoita.

Kaupungin peltujen vuokrasopimuksen muissa ehdoissa (Liite 4) on mainittu hukkakauraan kohdistuvista velvollisuuksista: ”Vuokraaja on tietoinen hukkakauran levinneisyydestä vuokrattavilla peltoalueilla. Vuokraajan on huolehdittava sellaisten toimenpiteiden suorittamisesta, joilla estetään hukkakauran esiintyminen ja leviäminen. Mikäli vuokratulla peltoalueella on hukkakauraesiintymä, josta ei ole aikaisemmin tehty ilmoitusta valvontaviranomaiselle, on vuokraajan ilmoitettava esiintymästä viipymättä alueen sijaintikunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle.” Vuokrasopimuksen lausekkeet ovat hyviä ja kattavia, mutta ehtojen noudattamista ei vuokranantajan puolelta valvota.

Kaupungin peltujen hukkakaurariskin takia jotkut tilat, esimerkiksi siemenviljelyyn erikoistuneet tilat, eivät edes halua vuokrata lohkoja.

Kehittämisvaihtoehdot:

Vuokrasopimusten pidentäminen

Vuokrasopimuksen pidentäminen auttaa viljelijöitä suunnittelemaan toimintaansa ja sitä myötä hukkakauran torjumista pidemmällä tähtäimellä.

Maaseututoimen hukkakaurakatselmukset

Hukkakauran torjumisen toteutumista valvotaan maaseututoimen puolesta. Valvontaa tehdään eri tiloilla eri vuosina vuosisuunnitelman mukaisesti.

5.1.7 Kaupunkistrategian draivi –ajatus ja vuokraustoiminta

Strategiassa luvataan luoda yrityslähtöinen ilmapiiri, jossa ymmärretään kaupungin tarvitsevan menestyvää elinkeinoelämää. Kaupungin suhtautuminen maatilayrittäjien ja kaupungin väliseen peltojenvuokrauspolitiikkaan ei tue edellä mainittua kaupungin strategian draivi- ajatusta. Maanviljelijät kokevat olonsa tukalaksi kaupungin kilpailuttamismenetelmän nostattaman yleisen pellonvuokrahinnan koroittamisella. Korkeat vuokrahinnat laskevat tuotannosta jäävää katetta. Strategia toteutuu heikosti maatilayritysmuotoisella osalla.

Kehittämisvaihtoehdot:

Maatalousyrittäjä ja maatilayritys sivuelinkeinoineen otetaan paremmin huomioon jämsäläisenä yrittäjänä.

Otetaan maatalousyrittäjät paremmin huomioon jämsäläisinä yrittäjinä ja tiivistetään yhteistyötä Jämsän seudun maanviljelijöiden etua ajavan MTK –Jämsän seudun kanssa. Perustetaan työryhmä, johon kuuluu kaupungin, MTK-Jämsän seudun ja Keuruun yhteistoiminta-alueen kehittämissyksikön edustajia. Työryhmä koontuu vuosittain tai aina tarvittaessa ja ryhmässä tehdään esityksiä Jämsän maatalouden ajankohtaisia kehittämissasioita johtokunnan käsiteltäväksi.

Kilpailutuskriteeriksi muukin kuin hinta

Jämsässä kilpailutuskriteereinä on ollut ainoastaan hinta. Mallia voidaan kuitenkin ottaa Jyväskylän kaupungista, jossa tarjouksen tehneiltä huomioidaan muun muassa verotuskunta ja logistinen etäisyys. Logistisen etäisyyden ottaminen kilpailutuskriteeriksi ei ole reilua kaupungilta kaikkia Jämsän maanviljelijöitä kohtaan, sillä pellot ovat keskittyneet keskustan tuntumaan. Kilpailutuksessa otetaan käyttöön hintakriteerin lisäksi tarjoajan verotuskunta. Vuokraamalla vain jämsäläisille viljelijöille kaupunki toimii strategiansa mukaisesti.

5.2 Maanviljelijöiden näkökulma

5.2.1 Tietojen kerääminen

Tutkimusta varten haastateltiin keväällä 2014 sekä kasvotusten että puhelimitse neljää viljatilallista ja neljää karjatilallista. Haastateltavat valittiin vuokrausaktiivisuutensa perusteella useita vuokramaita viljelevien vilja- ja karjatilallisten joukosta. Haastattelut toteutettiin laadullisena tutkimuksena; muutama peruskysymys ja niistä aiheutuneita tarkentavia kysymyksiä keskustelutyypisesti. Haastattelu oli kes- toltaan lyhyt, noin 15 minuuttia, sillä monilla oli oma käsitys tilanteesta jo valmiina. Haastattelun tulokset kirjattiin muistiinpanomuotoisena ylös. Peruskysymyksiä oli kolme; mielipide kaupungin vuokraustoiminnasta, kehittämissuhteet sekä peltojen ostoinnokkuus. Koko selvitystyön aikana on keskusteltu useastikin maanviljelijöiden kanssa kaupungin peltojen tilanteesta ja vuokraustoiminnasta. Haastatelluista ja muista keskusteluista kirjattiin ylös kaikki esille tulleet kehittämissuhteet.

5.2.2 Viljelijähaastattelujen yhteenveto

Haastatelluista nousi jo edelläkin mainitut asiat: peltohehtaarin ylikorkea vuokra- hinta ja peltojen vuosi vuodelta huonontuva kunto. Kolmantena nousi esille vuokra- alueiden pirstaleisuus: samalla peltoaukealla voi olla useita maanviljelijöitä. Vuokraustoiminta aiheuttaa logistisen ja ympäristöäkin rasittavan järjettömyyden, koska pellot sijaitsevat asutusten lähetyvillä. Maanviljelijöiden mielestä peltoja ei pitäisi kilpailuttaa kiinteistötasolla vaan alueittain. Neljäs viljelijöitä harmittanut seikka oli vuokrasopimusten lyhyys, viiden vuoden sopimuksella ei pystytä suunnittelemaan ja toteuttamaan pidemmällä aikajänteellä. Samasta syystä myös peltojen kunnostus jää vähemmälle. Vuokrasopimuksien vuokrakauden pidentämisen vaihtoehtona ehdotettiin jonkinlaista optiota nykyiselle vuokralaiselle seuraavalle vuokrakaudelle. Vuokrasopimuksen päätyttyä, uudelleen kilpailutuksessa vanhalle vuokralaiselle tarjottaisiin mahdollisuutta korottaa toisen viljelijän jättämää korkeinta tarjousta saadakseen pellot myös uudelle vuokrakaudelle. Keskusteluissa nousi

ajatus myös siitä, että viljelijöiden toive olisi saada uudet vuokrasopimukset alkamaan jo syksyllä, että he pääsisivät valmistelemaan peltoja jo seuraavalle kasvukaudelle.

Kehittämisvaihtoehdot:

Vuokrasopimusten synkronointi samalle ajanjaksolle

Tällä hetkellä vuokrasopimuksia alkaa ja päättyy vuosittain. Uusi kilpailutus tehdään joka syksy. Samalla peltoaukealla voi olla useitakin viljelijöitä, joten vuokrauden synkronointi järkevöittäisi tilannetta; yksi viljelijä saisi mahdollisuuden vuokrata koko peltoaukean.

Vuokrasopimusten pituus

Vuokrasopimusten pituus on ollut nykyään viisi vuotta yhtä poikkeustapausta lukuun ottamatta kolme vuotta. Maanviljelijät toivovat pidempiä sopimuksia, jotta he voisivat suunnitella toimintaansa pidemmällä aikajaksolla (investointien suunnittelu) ja heidän panostuksensa pellon peruskunnostukseen on järkevää.

Peltojen kunnan parantaminen tarkentamalla vuokrasopimuksen ehtoja ja ottamalla käyttöön sakkokäytäntö.

Vuokrasopimusten pidentäminen ja tarkemmat vuokrasopimusten ehdot motivoivat viljelijää huolehtimaan pellon peruskunnostuksesta.

Optio aiemmalle vuokralaiselle

Peltojen aiemmalle viljelijälle annettaisiin mahdollisuus korottaa tarjousta uuden tarjouksen tehneen tarjoamaan vuokrahintaan. Kysymys herää toimisiko tämä ja kehittäisikö tämä vuokrausmenettelyä, jos yhden euron korotuksella aiempi viljelijä saisikin pellot takaisin hallintaansa. Tämä vaihtoehto nostaa vuokrahintoja entisestään.

Vuokrasopimusten alkaminen syksyllä

EU-säädösten vuoksi viljelijä on vastuussa pellon käytöstä aina vuoden loppuun saakka ja joissain ympäristötuen lisätoimenpiteissä jopa kevääseen saakka. Täten

uusien vuokrasopimusten alkamisajankohdaksi ei voida kirjata syksyä väärinkäsitysten välttämiseksi.

5.3 Kaupungin näkökulma

5.3.1 Haastattelun toteutus

Selvitystä tehdessä haastateltiin kaupungin peltojen kilpailutuksen hoitavaa tontti-insinööriä useampaankin otteeseen eri aihealueissa. Tontti-insinöörin työhön kuuluu vuokrakohteiden ilmoittaminen paikallislehdessä, vuokrasopimusten laadinta sekä yhteydenpito maanviljelijöiden kanssa. Tontti-insinööri oli asiantuntijana selvittäessä kaupungin vuokrausprosessia ja sen taustaa. Tiedonvaihtoa käytiin puhelimitse ja sähköpostitse useampana kertana. Varsinainen haastattelu, joka koski tontti-insinöörin omaa näkemystä vuokrauskäytännöistä ja työnkuvastaan, tehtiin syksyllä 2014 sähköpostitse ja se sisälsi yhdeksän kysymystä (liite 3) ja ne käsittelevät muun muassa seuraavia aiheita: peltojen hallintaan kuluva työaika, työllistävyyden ajankohta, viljelijöiden ja muiden yhteydenottojen sisältö, yhteistyö muiden tahojen kanssa ja vuokraustoiminnan kehittämissuhteet.

5.3.2 Haastattelun yhteenveto

Tontti-insinööri käyttää vuosittain arviolta viisi työpäivää kaupungin peltojen hallintaan. Työt kohdistuvat loppuvuoteen, jolloin kilpailutukset laitetaan vireille. Alkuvuodesta työaika kuluu vuokrasopimusten laadinnassa ja tukioikeuksien siirtoihin liittyvissä asioissa. Muina aikoina kaupungin pellot työllistävät vain vähän ja ne koskevat viljelijöiden yhteydenottoja peltojen kunnossapitoon liittyvissä asioissa, kuten ojien aukaisuissa, reuna-alueiden raivauksissa ja kulkuoikeuksissa. Yhteydenottoja valitusasioissa tulee erittäin harvoin ja ne ovat johtuneet pellon viljelyn laiminlyönnistä lähinnä maisemallisten haittojen näkökulmasta.

Tontti-insinööri ei ole havainnut ristiriitoja vuokraustoiminnan kaupungin eri toimijoiden välillä. Yhteistyö on toiminut saumattomasti eikä näkemuseroja ole ollut,

vaan asiat on pystytty hyvässä hengessä sopimaan. Myös maanviljelijöiden kanssa yhteistyö on sujunut hyvin ja asiat saatu neuvottelemalla sovittua.

Vuokraustoiminnan kehittämiseksi tontti-insinööri ehdottaa harkittavaksi kahta ajatusta, jotka ovat nousseet viljelijöiden toiveista: ”Peltojen kilpailutusta voisi muuttaa muutamien viljelijöiden esittämään suuntaan, jossa peltoa aiemmin viljelleellä vuokralaisella olisi mahdollisuus tarjota kilpailutuksen jälkeen vielä korkeampaa tarjousta kuin voittanut tarjous. Näin viljelijöillä olisi mahdollisuus viljellä samaa peltoa pidempään kuin vuokra-aika viisi vuotta ja peltojen kuntoon panostettaisiin vuokralaisen toimesta mahdollisesti enemmän. Toinen harkittava asia on vuokrasopimusten pituus, olisiko pitempi sopimus parempi, esim. 10 vuotta nykyisen 5 vuoden sijasta.” Tontti-insinööri ei puolla ajatusta kaikkien vuokrasopimusten synkronoinnista samalle vuokra-ajalle hallinnoinnin työllistävyyden vuoksi.

Kehittämisvaihtoehdot:

Vuokrasopimusten pituus

Vuokrasopimusten pituus on ollut nykyään viisi vuotta yhtä poikkeustapausta lukuun ottamatta kolme vuotta. Myös maanviljelijät toivovat pidempiä sopimuksia, jotta he voisivat suunnitella toimintaansa pidemmällä aikajaksolla. Pidemmät vuokrasopimukset keventävät myös peltojen hallinnointia yhdyskuntatoimessa.

Optio aiemmalle vuokralaiselle

Peltojen aiemmalle viljelijälle annettaisiin mahdollisuus korottaa tarjousta uuden tarjouksen tehneen tarjoamaan vuokrahintaan. Kysymys herää toimisiko tämä ja kehittäisikö tämä vuokrausmenettelyä, jos yhden euron korotuksella aiempi viljelijä saisikin pellot takaisin hallintaansa. Tämä vaihtoehto nostaa vuokrahintoja entisestään.

5.4 Kaupunki itse maanviljelijänä?

Kaupunkihan voisi olla myös itse maanviljelijä ja tuenhakija. Vuonna 2015 alkaa uusi EU:n rahoitusohjelmakausi ja tukimäärät ovat ennakkotietojen mukaan laskeudessa. Samoin on käynnissä aktiiviviljelijä -määritelmän tarkentaminen, sillä

jatkossa tuet tullaan suuntaamaan vain aktiiviviljelijöille. Täyttäisikö Jämsän kaupunki aktiiviviljelijän määritelmän, sitä ei vielä tiedetä.

Kuten aiemmin on jo tullut ilmi, kaupungin omistama peltomäärä on 276 hehtaaria ja täten kaupunki lukeutuisi Jämsän suurimpiin viljelijöihin. ProAgrian laatimien Tuottopehtori- laskelmien perusteella esimerkiksi rehuohran katetuotto vuonna 2014 on -266 euroa hehtaarilta. Ilman maataloustukia katetuotto olisi vieläkin huonompi -831 euroa/hehtaari. Todellisuudessa asiaa tarkemmin tarkasteltaessa pitäisi lisäksi selvittää muun muassa kaupungin omat kone- ja työntekijäresurssit, viljankuivurit, varastot ja työnjohto.

Kehittämismvaihtoehdot:

Ei ole kehityskelpoinen ajatus, sillä ajatus ei tue Jämsää elinkeinomyönteisenä kaupunkina eikä ole varmaa voiko kaupunki olla jatkossa tuenhakijana kuten vuonna 2014 on ollut vielä mahdollista.

5.5 Entä jos kaupunki myisi peltojaan?

Jämsässä on kysyntää vuokrapelloista, mutta myös halukkuutta peltojen oston. Saatavilla on kaksi tilastoa Keski-Suomen osalta ostettujen peltohehtaarien keskiarvosta. Toinen tilasto on otettu Käytännön Maamies-lehden joulukuun 2013 numerosta, jonka tilasto perustuu Maanmittauslaitoksen tietoihin. Keski-Suomi on siinä listattu yhdessä Kanta-Hämeen, Pirkanmaan ja Päijät-Hämeen kanssa. Peltohehtaarista maksettu keskiarvo on 8000 euroa. Toinen tilasto on julkaistu Maa-seudun Tulevaisuus-lehdessä 9.9.2013. Kyseisessä tilastossa Keski-Suomi on yksinään ja se on laadittu myös Maanmittauslaitoksen tietojen pohjalta. Keski-arvo tässä tilastossa on 4500 euroa. Keski-Suomen alue yltää kuitenkin hyvin pohjoiseen, joten voidaan arvioida, että Pirkanmaan ja Hämeen kanssa tehty tilasto on todenmukaisempi kuin pelkkä Keski-Suomen tilasto.

Korkeamman arvon perusteella laskettuna kaupunki saisi myyntituloja 276 hehtaarista peltoa 2 208 000 euroa. Todellisuudessa hyvistä pelloista ja isoista peltoaluekokonaisuuksista tarjottaisiin keskiarvoa suurempiakin hehtaarihintoja.

Osalle kaupungin pelloista on kuitenkin jotain muutakin odotusarvoa, sillä pellot ovat hankittu tulevaisuutta kuten kaavoitusta, yhdyskuntarakentamista ja matkailua ajatellen ja osaa pelloista ei koskaan tulla kaavoittamaan rakennusmaaksi.

Mikäli pellolle on yleis- tai asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta, tuotto on sidottu kaavoitetun maan rakennusoikeuden hintaan, joka vaihtelee sijainnin ja ajoituksen mukaan (Vaara 2014). Asunto- ja matkailurakentamisessa peltomaan tuotto olisi myytäessä selvästi suurempi kuin pelkästään maatalouskäytössä. Toisaalta on otettava huomioon, että asumis- ja matkailurakentamiseen otettavaa raakamaata on myös jalostettava eli kaavoitettava ja rakennettava kunnallistekniikkaa, mikä vähentää saatavaa tuottoa (Kainulainen 2014).

Tämän hetken sijoitustoiminta on hyvin riskialtista, johtuen maailman markkinoista. Tuotto voisi olla jopa negatiivinen. Viisas sijoitus ei ole helppo asia, mutta kaupungin tuotot melko riskittömistä rahoitusinstrumenteista ovat keskimäärin olleet 4 - 5 % luokkaa, jota voi pitää ihan kohtuullisena saavutuksena. Osalla sijoituksia on parhaina vuosina ylletty jopa yli 20 % tuottoihin, mutta on ollut vuosia, joissa osalla sijoituksista on pääoma jopa pienentynyt, eli tuotto on mennyt tappiolliseksi. Pitkällä tähtäimellä tuo suuruusluokka 4 - 5 % on oikea. (Luostarinen 2014).

Jos kaupunki myy peltohehtaarin 8000 eurolla ja saa myynnistä aiheutuvalle tulolle sijoittamalla viiden prosentin koron, tulee sijoitukselle korkoa 400 euroa. Tosin luovutusvoittoveroakin voi joutua maksamaan, jos pellon myyntitulo on suurempi kuin pellon ostettaessa. Käytettäessä vertailukohtana vuokrahintojen keskiarvoa 397 euroa, kestää saman tuloksen saavuttaminen vuokrausmenetelmällä (8400 euroa) noin 21 vuotta.

Kehittämismvaihtoehdot:

Peltojen myynti

Osalle pelloista on muita tulevaisuuden suunnitelmia ja niiden käyttö maanviljelyyn ei välttämättä ole ensisijaista ja täten kauaskantoista. Toisille pelloille on taas jo ympäristöllisesti tärkeää säilyttää hyvin hoidettuna maalaismaisemana. Pellot pis- teytetään yhdyskuntatoimen toimesta eri luokkiin tulevaisuusnäkyvien perusteella

esimerkiksi 20 vuoden tarkastelujaksolla. Ensimmäisessä luokassa olisivat tärkeät ja säilytettävät maatalousmaat ja toisessa muulle käytölle odotusarvossaan olevat. Kaupunki voisi tarvittaessa harkita ensimmäisen luokan peltojen/alueiden myymistä.

6 TULOSTEN TARKASTELUA JA ESITYKSET KAUPUNGILLE

Tutkimuksessa käytiin läpi Jämsän kaupungin maaseutuhallinnon nykytilaa ja kaupungin omistamien peltojen vuokrauskäytäntöä, sekä sen vahvuuksia ja heikkouksia. Tarkasteltaessa ja haastateltaessa eri osapuolia; kaupunkia, maaseutuhallintoa ja maanviljelijöitä kävi ilmi, että vuokrauskäytännössä olisi tarvetta kehittämiselle. Luvussa viisi on kerätty haastatteluista ja näkökulmista nousseet kehittämisvaihtoehdot, joista seuraavaan on koottu potentiaaliset vaihtoehdot kaupungille esitettäväksi.

1. Maatalousyrittäjä ja maatilayritys sivuelinkeinoineen otetaan paremmin huomioon jämsäläisenä yrittäjänä.

Maatalouden ja sivuelinkeinojen tulot Jämsään ovat noin 22,71 miljoonaa euroa Suomen Gallup Elintarviketieto Oy 2013). Jämsässä on yli 300 tukea hakevaa maanviljelijää, määrä on suuri Keski-Suomen muihin kuntiin verrattuna (Iacs-tietojärjestelmä 2014).

Esitys: Otetaan maatalousyrittäjät paremmin huomioon jämsäläisinä yrittäjinä ja tiivistetään yhteistyötä Jämsän seudun maanviljelijöiden etua ajavan MTK – Jämsän seudun kanssa. Perustetaan työryhmä, johon kuuluu kaupungin, MTK-Jämsän seudun ja Keuruun yhteistoiminta-alueen kehittämisyksikön edustajia. Työryhmä kokoontuu vuosittain tai aina tarvittaessa ja ryhmässä kartoitetaan Jämsän maatalouden ajankohtaisia kehittämissasioita johtokunnan käsiteltäväksi.

2. Kaupungin peltojen vuokrauskäytännön ja siihen liittyvän yhteistyön parantaminen ja kehittäminen maaseutuhallinnon ja kaupungin välillä.

Yhteistyö maaseutusihteerien ja vuokrausprosessia käsittelevän kaupungin tonttinsinöörin kanssa on ollut toimivaa. Yhteistyössä on silti parannettavaa esimerkiksi EU:n maatalouspolitiikan jatkuvasti muuttuvien säädöksiensä hallinnassa, jotka vaikuttavat suoraan laadittaviin maanvuokrasopimuksiin. Miten sopimukset saadaan laadittua niin, että ne toimivat tilanteissa, joissa sopimusta on rikottu?

Esitys: Yhteinen palaveri aina ennen kilpailutuksen alkua, jossa katsotaan mitä ollaan vuokraamassa, kuten lohkotunnukset, peltojen kunto, kartat, tukioikeudet ja

peltojen tukikelpoisuudet. Vuokrasopimuskin on syytä päivittää vuosittain ennen uusien laatimista, jotta se vastaa säädöksen nykyhetkeä. Kootaan pieni työryhmä pohtimaan ja kehittämään vuokraustoimintaa.

3. Peltolohkojen tunnusten yhtenäistäminen maaseutuhallinnon ja yhdyskuntatoimen välillä.

Maaseutuhallinto ja maanviljelijät käsittelevät peruslohkoja peltokarttasovelluksen lohkotunnuksien perusteella kun taas yhdyskuntatoimi käyttää kiinteistötunnuksia. Yksi peruslohko voi olla useamman kiinteistön alueella ja näin aiheuttaa sekaannusta. Keskustelu tietystä pelloista on hankalaa kun eri toimijat puhuvat lohkoista eri tunnuksilla.

Toteutettu: Maaseutuhallinto on tutkimustyön ohessa laatinut kansion, johon kaupungin peltolohkot on jaoteltu ensin alueisiin, alueiden alle kiinteistötunnuksittain ja kiinteistötunnusten alle peruslohkotunnuksittain. Jokaisesta peruslohkosta on ilmakuva- ja lähestymiskartta sekä peruslohkotunnus ja pinta-aratiedot.

Esitys: Samanlainen kansio kaupungin peltolohkoista tehdään yhdyskuntatoimen käyttöön. Työ teetetään maaseutuhallinnon kesäharjoittelijalla. Kansiota päivitetään vuosittain. Jatkossa kansion sisältö tullaan siirtämään sähköiseen muotoon, jolloin päivittäminen on helpompaa.

4. Vuokrasopimusten pituus

Vuokrasopimusten pituus on ollut nykyään viisi vuotta yhtä poikkeustapausta lukuun ottamatta kolme vuotta. Maanviljelijät toivovat pidempiä sopimuksia, jotta he voisivat suunnitella toimintaansa pidemmällä aikajaksolla ja heidän panostuksensa pellon peruskunnostukseen on järkevää.

Esitys: Vuokrasopimuksien pituus 10 vuotta. Pisteytysluokassa kaksi (ks. s. 30-31) olevilla peltomailla vuokrasopimukset 10-vuotisia, mutta viiden vuoden jälkeen on kaupungilla irtisanomismahdollisuus, jos alue esimerkiksi kaavoitetaan tai sille aletaan rakentamaan.

5. Vuokrasopimusten synkronointi samalle aikajaksolle

Tällä hetkellä vuokrasopimuksia alkaa ja päättyy vuosittain. Uusi kilpailutus tehdään joka syksy. Samalla peltoaukealla voi olla useitakin viljelijöitä niin vuokrauden synkronointi järkevöittäisi tilannetta; yksi viljelijä saisi mahdollisuuden vuokrata koko peltoaukean.

Esitys: Vuonna 2015 alkaa uusi EU:n rahoitusohjelmakausi ja säädökset jälleen kerran muuttuvat. Vuonna 2015 alkaa myös osalla pelloista uusi vuokrakausi. Vanhoja vuokrasopimuksia jatkettaisiin niin, että kaikki päättyisivät saman vuoden lopussa kuin vuonna 2015 tehtävät sopimukset.

6. Uusien vuokrasopimusten peruslohkojen digitoidut pinta-alat

Uudet vuokrasopimukset laaditaan kilpailutuksen jälkeen loppuvuonna. Vuokrasopimusten digitoidut pinta-alat katsotaan sen hetkisen tilanteen mukaan. Valvonnosta ja muista seikoista johtuen pinta-ala on saattanut muuttua seuraavaan kevääseen mennessä. Tieto ei ole tavoittanut vuokrien laskutuksen hoitanutta yhdyskuntatoimea.

Esitys: Maaseutusihteeri tarkistaa hallinnon digitoimat pinta-alat samalla kun toimittaa tukioikeuksien siirtoon tarvittavat lomakkeet. Tieto toimitetaan yhdyskuntatoimeen.

7. Kilpailutuskriteerit

Jämsässä kilpailutuskriteereinä on ollut ainoastaan hinta. Mallia voidaan kuitenkin ottaa Jyväskylän kaupungista, jossa tarjouksen tehneiltä huomioidaan muun muassa verotuskunta ja logistinen etäisyys. Logistisen etäisyyden ottaminen kilpailutuskriteeriksi ei ole reilua kaupungilta kaikkia Jämsän maanviljelijöitä kohtaan, sillä pellot ovat keskittyneet keskustan tuntumaan.

Esitys: Kilpailutuksessa käytetään hintakriteerin lisäksi tarjoajan verotuskuntaa. Vuokraamalla vain jämsäläisille viljelijöille kaupunki toimii strategiansa mukaisesti.

8. Vuokrasopimuksen päivittäminen ja noudattamisen valvonta

Nykyisten vuokrasopimusten ehdot ovat hyvällä tasolla, mutta niissä ei ole kerrottu seuraamuksia, jos ehtoja on laiminlyöty. Vuokrasopimuksen purkaminen laimin-

lyönnin seurauksena ei ratkaise ongelmaa. Vuokrasopimuksessa ei ole myöskään mainintaa missä tilassa pellot luovutetaan vuokrasopimuksen päättyessä.

Esitys: Vuokrasopimukseen lisäys muihin ehtoihin: ”Pellot luovutetaan vuokrasopimuksen päättyessä kestorikkakasvit torjuttuna” sekä maininta vuokrasopimuksen laiminlyöntiä koskevasta sakosta. Sakko määrätään, jos pelloilta, sarkaojista tai reunoilta ei ole torjuttu pensaikkoa tai kestorikkakasvien torjunta on laiminlyöty eikä sitä ole saatettu kuntoon annetun määräajan puitteissa. Toisena vaihtoehtona on se, että laiminlyönnin korjaus teetetään urakoitsijalla ja lasku osoitetaan vuokralaiselle.

Katselmus suoritetaan kaupungin toimesta syksyllä, aina ennen uuden vuokrauden alkua. Maaseutuhallinnon Keuruun yhteistoiminta-alue huolehtii omalla valvontasuunnitelmallaan hukkakauran torjunnan toteutumisesta ja ilmoittaa kaupungille mahdolliset laiminlyönnit.

7 POHDINTA

7.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmänä oli pääosin osallistuva havainnointi, sillä tietoa kaupungin peltojen vuokrauskäytännöistä kerättiin työsuhteeni alkamisesta 2009 lähtien ja aiheen havainnointi tulee jatkumaan tulevaisuudessakin. Työn ohessa kerätty materiaali tuki hyvin pitkälti varsinaisissa haastatteluissa esille tulleita asioita. Haastattelut tehtiin laadullisena ja loppujen lopuksi pienellä, mutta kattavalla otantamäärällä. Haastattelujen lisäksi tietoa kerättiin sähköpostitse ja puhelimitse kollegoilta sekä Jämsän kaupungin henkilöstöltä.

7.2 Tulosten luotettavuus

Onko vuokralaisten ja maanomistajan välissä oleva maaseutusihteeri oikea henkilö laatimaan selvitystä vuokraustoiminnan ongelmista ja kehittämistarpeista? Muistiin kirjaamani näkemykset, ongelmat ja kehittämiskohteet ovat nousseet esille kolmen eri asianosaisten: Jämsän kaupungin, maaseutuhallinnon ja maanviljelijöiden taholta pitkällä aikajänteellä. Omasta mielestäni pystyin kuitenkin melko hyvin asettumaan molempien osaan ja pitämään molempien puolia arvioidessani eri kehittämisvaihtoehtojen realistisuutta ja järkevyyttä siirtäessäni ne kaupungille esiteltäviin kehittämiskohteisiin.

7.3 Tavoitteiden toteutuminen

Selvityksen tavoitteena oli parantaa kaupungin ja maatilayritysten yhteistyötä, parantaa vuokraustoiminnan hallinnointia ja kehittää vuokraustoimintaa molempia osapuolia tyydyttävästi. Selvityksestä nousi kehittämissuhteita alussa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti.

Yhteistyöryhmien perustamisilla saadaan tiivistettyä paremmin kaupungin, maaseutuhallinnon ja maanviljelijöiden yhteistyötä, yhteenkuuluvuutta ja hallinnollista toimivuutta.

Vuokrauksenkäytännön kehittämiseksi ei jää montaa eri mahdollisuutta, sillä kaupungin etu on hyötyä pelloista taloudellisesti mahdollisimman paljon. Maanviljelijöille korkeasta vuokrahinnasta huolimatta on syytä kehittää vuokrauskriteerejä niin, että peltojen arvo säilyy ja vuokraajat pääsisivät viljelemään hyväkuntoisia ja tuottavia pelloja. Nykyisellä toiminnalla on vaarana, että kiinnostus vuokraamiseen tulee hiipumaan tai ainakin vuokrahintojen nousu tulee pysähtymään ja alkaa hiljalleen laskemaan.

Kehittämisesityksistä tärkeimmiksi ja toimivimmiksi nousi muutama, helposti korjattavissa oleva asia: vuokrasopimusten pituuden muuttaminen ja synkronointi samalle vuokrausjaksolle sekä ehtojen lisääminen ja laiminlyönnin seurauksen kirjaaminen vuokrasopimukseen. Vuokrasopimusten pidentäminen helpottaa kaikkien osapuolien toimimista ja vuokrausehtojen muuttaminen herättää viljelijätkin pitämään pelloista parempaa huolta. Vuokrasopimusten ehtojen valvonta lisää kaupungin työmäärää, mutta ei tule olemaan mahdoton toteuttaa.

LÄHTEET

IACS- maaseutuhallinnon tietojärjestelmä. 2014.

Jämsän kaupunki. 2014. Peltojen vuokraukset -lista 2014.

Jämsän kaupunki. 2012. Jämsän rakennemalli 2025 –loppuraportti 5.3.2012.

Jämsän kaupunki. 2010. Jämsän parempi tulevaisuus 2020- strategia.

Jämsän kaupungin teknisen lautakunnan johtosääntö. 1.1.2013.

Järvenpää, H. 2014. Tontti-insinööri. Jämsän kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 8.5.2014.

Kainulainen, E. 2014. Talous- ja suunnittelupäällikkö. Jämsän kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 4.11.2014.

Keuruun Yhteistoiminta-alue. 2014. Keuruun yhteistoiminta-alueen maaseudun kehittämisohjelma.

Keuruun Yhteistoiminta-alue. 2011. Yhteistoimintasopimus 10.11.2011. Yhteistoimintasopimus maaseutuhallinnon yhteistoiminta-alueen perustamisesta ja sen toimintaperiaatteista Keski-Suomen sekä Pirkanmaan alueelle.

Käytännön Maamies 9/2013. Maan hinnat.

Laki maaseutuhallinnon järjestämisestä kunnissa 210/2010.

Luostarinen, A. 2014. Talousjohtaja. Jämsän kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 5.11.2014.

Maanvuokralaki 7§. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1966/19660258>

Maaseudun Tulevaisuus 9.9.2013. ”Pellon ja metsän hinnat kääntyivät nousuun keväällä.” S. 3.

MTT Taloustohtori. Pellon vuokrahintojen kehitys keskiarvotasolla ProAgrarian maaseutukeskuksittain vuosina 2005-2011.

Pakkanen J. 2/2011. Jyväskylän kaupungin vuokrapellot. Ehdotuksia vuokrauksen järjestämiseksi.

Pekkarinen, T. 2014. Toimistos sihteeri. Yhdyskuntatoimi, Jämsän kaupunki. Sähköpostikeskustelu 10.4.2014.

Suomen Gallup Elintarviketieto Oy. 22.10.2013. AgrInfo -maatilojen rahavirrat 2012.

Tanhua H. 2012. Maaseudun kehittäminen Jämsän, Keuruun, Kuhmoisten, Multian, Mänttä-Vilppulan, Petäjäveden, Ruoveden ja Virtain alueilla. Tietolato-hanke loppuraportti 2011.

Tike. 4.9.2013. Maatilojen tuotantosuunnat 2013.

Tuottopehtori. Esimerkkilaskelmia viljelykustannuksista. ProAgria 2014. Saatavissa: <https://www.webwisu.fi/tuottopehtori/report.php?id=6721&locale=fi>

Vaara, K. 2014. Kaupunginarkkitehti. Jämsän kaupunki. Sähköpostikeskustelu. 26.9.2014.

LIITTEET

LIITE 1 Yhteenveto kaupungin pelloista**JÄMSÄN KAUPUNGIN PELLOT****HEIKKILÄ:****409-7-28 PELTO-SEPPÄLÄ 1**

182-02745-16	5,01 ha
--------------	---------

409-7-33 RINNE-SEPPÄLÄ

182-04001-11	0,42 ha
--------------	---------

182-04002-12	0,34 ha
--------------	---------

182-01036-53	1,26 ha
--------------	---------

182-04134-47	0,93 ha
--------------	---------

182-04486-11	4,85 ha
--------------	---------

409-9-5 LEPPÄPURO

182-00437-36	2,09 ha
--------------	---------

409-7-62 KOTTILAN PELTO

182-05230-76	1,76 ha
--------------	---------

AUVILA:**403-1-82 LAMMINPÄÄ**

182-00573-75	7,53 ha
--------------	---------

182-04852-86 0,30 ha

403-1-169 RAIJALA, 403-1-402 KULMALA, 403-1-229 SALONEN

182-05292-41 8,91 ha

403-1-213 PEKINPELTO

182-00566-68 3,89 ha

182-00567-69 3,15 ha

182-00568-70 1,62 ha

182-00570-72 0,37 ha

403-1-215 ARVOLA

182-00564-66 10,97 ha

403-1-217 ERKINPELTO

182-05293-42 3,64 ha

182-00572-74 1,74 ha

403-1-220 MAATALOUSOPPILAITOS

182-00580-82 0,91 ha

182-04424-46 2,59 ha

182-04425-47 0,14 ha

182-04725-56 1,37 ha

182-05370-22 0,45 ha

182-04847-81 0,12 ha

182-04848-82 0,11 ha

182-04849-83	0,05 ha
182-04850-84	0,02 ha passivoitu
182-04852-86	0,30 ha
182-04921-58	0,31 ha
182-04922-59	0,02 ha
182-05428-80	18,39 ha

JAATILA:

411-1-139 NUOTTAPOHJA

182-04842-76	0,13 ha passivoitu
182-04843-77	0,09 ha passivoitu

KAIPOLA:

413-1-302 NIITTYLÄ

182-01165-85	1,66 ha
--------------	---------

413-1-556 PUHDISTAMO

182-04975-15	1,07 ha
--------------	---------

413-1-680 PETÄJÄ

182-01640-75	2,31 ha
182-01641-76	0,46 ha

KAUKIALA:**414-5-94 VUORENPÄÄ**

182-01527-59 6,30 ha

414-10-38 EKOLA

182-04041-51 3,20 ha

182-04042-52 1,97 ha

414-12-81 HAKAMAA

182-04670-01 2,55 ha

KIUKKOILA:**418-5-0 TERVASMÄKI**

182-01723-61 3,33 ha

KÄHÖ:**419-3-81 RAMPPI**

182-02730-01 2,14 ha

182-02731-02 1,16 ha

419-3-89 RAMPPI

182-01849-90 2,53 ha

182-01851-92 2,73 ha

182-01852-93 1,95 ha

419-4-246 MÄRÄSPELTO

182-01855-96	4,35 ha
--------------	---------

MOISKALA:**420-11-3 SÄRKIJÄRVI**

182-00166-56	1,77 ha
--------------	---------

182-00167-57	0,65 ha
--------------	---------

182-00168-58	0,74 ha
--------------	---------

420-38-1 TURVA

182-00165-55	0,62 ha
--------------	---------

420-46-0 SÄRKIJÄRVI,

182-03891-95	6,08 ha
--------------	---------

PATAJOKI:**422-1-62 PATAJOEN PELLOT**

182-01577-12	1,68 ha
--------------	---------

182-01578-13	11,75 ha
--------------	----------

182-01579-14	2,63 ha
--------------	---------

182-01580-15	2,98 ha
--------------	---------

182-01581-16	6,41 ha
--------------	---------

182-01582-17	5,17 ha
--------------	---------

182-01583-18 0,75 ha

PATALA:

423-16-8 MATINPELTO

182-00574-76 3,40 ha

182-00576-78 4,78 ha

PIETILÄ:

424-1-26 SEPONPELTO

182-01032-49 3,47 ha

182-02258-14 5,98 ha

182-02259-15 1,19 ha

182-04251-67 1,33 ha

424-1-27 HUIKKOLANPELTO

182-02741-12 2,42 ha

182-04700-31 1,61 ha

424-1-34 PÄÄSKYLÄ

182-05267-16 0,82 ha

424-2-116 NOKKALA

182-00285-78 0,80 ha

SEPPOLA:**429-1-89 HAKAMAA**

182-02079-29 5,76 ha

429-1-103 KUNNANESA

182-02685-53 2,54 ha

429-16-178 OJANSIVU, 429-16-248 OJANSIVU II

182-01623-58 3,80 ha

429-16-306 TASAMAA

182-02686-54 2,08 ha

429-20-2 PUROLA, 429-37-0 KUMPARE

182-04068-78 9,59 ha

429-21-7 AITTOPOHJA

182-02735-06 3,38 ha

429-24-4 KOIVURINNE

182-02379-38 0,64 ha

182-02381-40 0,82 ha

182-02382-41 3,72 ha

182-02383-42 5,24 ha

KÖNKKÖLÄN PELLOT

182-00397-93 8,18 ha

182-05218-64 26,56 ha

TOIVILA:

432-3-42 SUKSIKUO

182-00759-67 5,56 ha

432-3-63 PIENAMI

182-01722-60 2,78 ha

PIHLAISTO:

452-14-35 TIENSIVU

299-00964-35 1,78 ha

LÄNKIPOHJA:

463-1-197 ISOVAINIO

443-00798-25 1,54 ha

LIITE 2 Esimerkki peltojen heikentyneestä kunnosta ja miten se vaikuttaa kaupungin omaisuuteen

Keväällä 2014 viljelijä otti yhteyttä maaseututoimeen muutaman vuokraamansa peltolohkon tilanteesta. Vuokrakilpailutus oli järjestetty syksyllä 2013 ja korkeimman tarjouksen jättäneenä kyseinen viljelijä sai pellot hallintaansa viideksi vuodeksi. Viljelijä oli käynyt keväällä tutkimassa lohkojen tilannetta ja todennut tilanteen epätoivoiseksi. Pellot vaativatkin peruskunnostusta ennen kuin niitä voi alkaa viljelemään. Pellot kasvoivat pajua ja reunapusikot olivat ryöstäytyneet pellon puolelle.

5.5.2014 maaseutusihteri ja harjoittelija kävivät paikan päällä ja totesivat saman tilanteen. Tarkemmissa tutkimuksissa todettiin, että kyseiset lohkot olivat ilmoitettu kesantona tai luonnonhoitopeltona vuodesta 1998 lähtien. Kesantoa tai luonnonhoitopeltoa koskee ainoastaan jokavuotinen niitto ja kasvuston täytyy olla suuremmaksi osaksi kylvettyä nurmea. Lohkojen nurmi oli kuitenkin pelkkää luonnonheinää ja osittain sarojen valtaama. Vuosittaista niittoakaan ei ehkä oltu viime vuosina enää tehty. Pellolla kasvanut paju ja leppä eivät kuitenkaan olleet muutamaa vuotta vanhempia. Ainoastaan reunoilla ja sarkaojissa kasvaneet pajukot olivat päässeet ylipitkiksi ja alkaneet kaartua pellon puolelle useassakin kohdassa (Liite 2 kuvat).

Mikäli tila olisi osunut Ely -keskuksen valvontaan, niin lohkot oltaisiin muutettu luonnonhoitopelloista viljelemättömiksi. Mittauksissakin ala olisi pienentynyt huomattavasti, sillä reunarajat oltaisiin mitattu siitä, mihin asti lohkoa olisi voitu viljellä. Tässä tapauksessa ei enää reunaojien keskeltä, vaan kaatuneiden reunapusikoiden reunasta. Mikäli valvonnassa lohkot olisivat muutettu viljelemättömiksi, ne olisivat menettäneet luonnonhaittakorvaus – ja ympäristötukikelpoisuuden ja pudonneet sitoumuksesta. Tilannetta olisi vertailtu ilmakuviin vuoteen 2006 asti, jolloin tilatukioikeudet myönnettiin. Vuoden 2006 ilmakuviin olisi tarkastettu peltojen kunto silloin ja tarvittaessa mitätöity myös tilatukioikeudet pois kyseisiltä lohkoilta. Se, että valvonnan tulos olisi aiheuttanut viljelijälle ongelmia, kuten tukien takaisinperintää, mutta myös kaupungin omaisuuden heikentymistä, sillä lohkot olisivat menettäneet arvonsa. Lohkojen saaminen takaisin kaikkiin tukiin ja sitoumuksiin ei ole itsestään selvää ja esimerkiksi tällä hetkellä siihen ei ole mahdol-

lisuutta. Esimerkkinä vuonna 2004 raivatut pellot tai käyttöön otetut vanhat pellot eivät ole vielä saaneet luonnonhaittakorvaus- ja ympäristötukikelpoisuutta.







Liite 3. Haastattelukysymykset

1. Kuinka paljon kaupungin peltojen hallintotyö työllistää?
2. Työllistääkö muutoin kuin uusien kilpailutuksien aikaan, muutenkin kuin vuokrasopimuksien teko yms kilpailutukseen liittyvissä asioissa?
3. Tuleeko paljon yhteydenottoja viljelijöiltä muutoin kuin vuokrakilpailutuksen aikoina ja minkälaisista asioista?
4. Tuleeko valituksia muilta tahoilta, peltojen naapurustot tms.?
5. Haluaisitko ja miten haluaisit systeemiä muuttaa, jos olisi mahdollisuus?
6. Onko ristiriitaa/näkemyseroja eri toimijoiden välillä, jotka vaikeuttavat vuokrausjärjestelmän sujuvuutta. Eri toimijat= maaseutuhallinto, yhdyskuntatoimi, tekninen lautakunta..?
7. Olisiko helpompi, jos koko kilpailutus kaikista pelloista olisi vaan viiden vuoden välein? Kaikki sopimukset synkronoitaisiin samalle ajanjaksolle?

Liite 4. Vuokrasopimus pohja

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Jämsän kaupunki Y-175622-1, jäljempänä vuokranantaja
Seppolantie 10
42100 JÄMSÄ

Vuokraaja: xxx

2. Vuokra-alueet

Kylä	Tila	Pinta-ala	Peruslohkot
Auvila	Raijala 1:169 Kulmala 1:402 Salonen 1:229	9,15 ha	182-05292-41

Edellä mainitut peltoalueet vuokrataan maanviljelytarkoituksiin oheisten liitekarttojen mukaisesti seuraavin ehdoin:

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisi (5) vuotta alkaen 1.1.2013 ja jatkuen 31.12.2017 saakka.

4. Vuokra

Tilojen vuokran suuruus on 421 € /ha. Kokonaisvuokra on 5.148,83 € / vuosi. Vuokraa ei peritä tukioikeuksien osalta. Vuokra maksetaan kaupungin tilille johonkin Jämsän rahalaitokseen vuosittain joulukuun alkuun mennessä. Viivästyskorko on yhdeksän (9) prosenttia vuotuista korkoa eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka. Vuokra peritään koko vuodelta, mikäli vuokraajalla on alue hallinnassaan osankaan 1.5. -30.10. välisestä ajasta.

5. Sopimuksen irtisanominen

Osapuolilla on oikeus puolin ja toisin irtisanoa vuokrasopimus 6 kk irtisanomisajalla. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus lyhyemmälläkin irtisanomisajalla. Mikäli tällöin aiheutuu jo kasvavan sadon menetys, vuokranantaja korvaa satoon kohdistetut kustannukset, kuten siemenet, lannoitteet ja työn. Tällöin korvataan vuokraajalle myös se työmäärä, jonka hän on peltojen kunnostamiseen tehnyt. Korvauksen arvioi Jämsän kaupungin maaseutuelinkeinoviranomainen. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus ilman korvausvelvollisuutta, mikäli vuokraaja ei ole noudattanut vuokrasopimuksen sisältöä.

6. Sitoutuminen

Vuokraaja on sitoutunut luonnonhaittakorvaukseen ja ympäristötukeen ja sitoutuu viljelemään tämän vuokrasopimuksen kohteena olevia perus-lohkoja luonnonhaittakorvauksessa ja ympäristötuen tukikelpoisina peruslohkoina koko vuokra-ajan.

Tällä sopimuksella vuokranantaja sitoutuu siirtämään tukioikeudet vuokralaisen hallintaan vuokra-ajaksi 1,73 kpl B-C1 alueen tavallisia tukioikeuksia, arvoltaan á 195,84 euroa kpl sekä 0 kpl B-C1 alueen kesannointioikeuksia, arvoltaan á 195,84 euroa. Vuokra-ajan päätyttyä kaikki tämän vuokrasopimuksen perusteella vuokralaisen hallintaan annetut tukioikeudet siirtyvät vastikkeetta vuokranantajan hallintaan.

Tukioikeuksia ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle.

7. Vuokraoikeuden siirto

Tätä sopimusta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle.

8. Muut ehdot

Vuokranantaja luovuttaa peltoalueet siinä kunnossa, kun ne tällä hetkellä ovat eikä vuokranantaja vastaa muistakaan mahdollisista esille tulevista vaateista, kuten mahdolliset kulkuoikeudet palstoille.

Vuokraaja on velvollinen tekemään kustannuksellaan vuokra-alueella koskevat kunnostustyöt ja perusparannukset sekä huolehtia alueen siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen on velvollinen pitämään peltoalueelle johtavat kulkuväylät kunnossa, pellonpientareet yms. raivattuina ja siistittyinä sekä huolehtia ojien perkauksesta. Vuokralaisen saa pitää alueelta raivaamansa puuston korvaukselta. Maisemapuut tulee säilyttää vuokra-alueella.

Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle korvauksetta latu- tai moottorikelkkareitistön kulkuyhteyksiä kasvukauden ulkopuolella.

Vuokraaja on tietoinen hukkakauran levinneisyydestä vuokrattavilla peltoalueilla. Vuokraajan on huolehdittava sellaisten toimenpiteiden suorittamisesta, joilla estetään hukkakauran esiintyminen ja leviäminen.

Mikäli vuokratulla peltoalueella on hukkakauraesiintymä, josta ei ole aikaisemmin tehty ilmoitusta valvontaviranomaiselle, on vuokraajan ilmoitettava esiintymästä viipymättä alueen sijaintikunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle.

Vuokraaja sitoutuu noudattamaan ympäristötuen kasvipeitteisyyden ehtoja vuokra-alueen osalta vuoden 2016 kasvukauden alkuun saakka.

Vuokralainen sitoutuu vuokrasopimuksen päättyttyä siirtämään vastikkeetta perustukioikeudet, jotka on vahvistettu tässä sopimuksessa olevista pelloista vuokranantajalle, joka on maanomistaja.

9. Erimielisyyksien selvittäminen

Vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaisee Jämsän käräjäoikeus.

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Jämsässä tammikuun ____ päivänä 2013

Yhdyskuntatoimi

tekninen johtaja

Vuokraaja

viljelijä

Todistavat
