

Peltojen vuokrauksen optiojärjestelmän kehittäminen ja kunnostuskustannusten kompensointi

Taustaa Vuonna 2019 Salon kaupunki otti käyttöön peltojen kalkitukseen liittyvän optiojärjestelmän.

Kalkitusoption valmistelutyössä ja viljelijöiden kanssa käydyissä neuvotteluissa pohdittiin myös muiden kunnostustoimenpiteiden sisällyttämistä optiojärjestelmään, mutta kaivuutarpeen arvioinnissa, toteutuksen laadunarvioinnissa ja vuokrattavaan alueeseen sisältyvien lohkojen eriarvoisuuden vuoksi muiden toimenpiteiden optiomahdollisuudesta luovuttiin.

Vuonna 2019 käydyissä neuvotteluissa todettiin, että peltojen reunapusikoiden raivaus kuuluu tavanomaiseen, hyvään viljelytapaan ja yleisiin ehtoihin.

Vuonna 2019 todettiin, että vaihtuvat ohjelmakaudet ja tukijärjestelmät sisältävät huomioonotettavia riskejä viljelijälle, jos vuokrasopimus on pitkäaikainen, eikä tukijärjestelmien muutoksia pysty huomioimaan.

Peltojen arvon ja viljelykiinnostuksen säilyttäminen ja vesistöjen suojelutoimet

Halikonlahti -hanke tilasi vuonna 2025 dosentti Tuomas Mattilalta selvitystyön Salon kaupungin vuokrapeltojen kunnostustarpeista ja vesistöriskeistä. Selvityksen mukaan Salon kaupungin peltojen kuivatusjärjestelmien toimivuuteen tulisi kiinnittää huomiota. Ojitushäiriöitä tulisi tunnistaa ja korjata. Reunaojien, salaojakaivojen ja laskuaukkojen toimivuudet tulisi tarkistaa. Etenkin eroosioherkkien peltojen kunnostustoimia tulisi painottaa.

Peltojen arvon, viljelyominaisuuksien ja vuokraviljelyn kiinnostuksen säilyttäminen edellyttävät jatkuvia omaisuuden kunnostustoimia.

Ojan kaivuun yleisiä periaatteita

Suomen ympäristökeskuksen tiedotteen mukaisesti peltolohkojen salaojitus, täydennysojitus ja ojien tavanomainen kunnossapito katsotaan vähäisiksi ojitustöiksi, eikä niistä tarvita ilmoituksia Lupa- ja valvontavirastolle.

Vähäistä suuremmasta ojituksesta on tehtävä ojitusilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle vähintään 60 vuorokautta ennen työn aloittamista. Jos ojituksen kohde sijaitsee pohjavesialueella tai happamalla sulfaattimaalla, ilmoitus on tehtävä vähäisestäkin ojituksesta. Lupa- ja valvontavirasto arvioi, pitääkö ojituksesta hakea lupa aluehallintovirastosta tai tarvitaanko ojitustoimitusta.

Yleinen periaate on, että vettä ei saa johtaa pois niin, että toisen omistama maa vettyy tai naapurin vedensaanti vaikeutuu.

<https://www.vesi.fi/vesitieto/kuka-saa-kaivaa-ojan-ja-minne/>

Esitys optiojärjestelmästä Salon kaupungin omistamien vuokrapeltojen kunnostamiseksi ja hyvien viljelyominaisuuksien säilyttämiseksi

Salon kaupunki panostaa vuokrapeltojen kunnostustoimiin ja pyrkii osaltaan edistämään omistamiensa peltojen tuottokykyä ja kiinnostavuuden säilymistä sekä ympäristöystävällisyyttä.

Kalkitusoption rinnalle esitetään ns. kunnostusoptiota sekä optiota tavanomaista paremman viljelytavan mukaisesti hoidetuille pelloille.

Vuokraviljelijä on oikeutettu lunastamaan 5 vuoden kunnostusoption, jos vuokralainen tekee merkittäviä, vuosittaisen kunnossapidon ylittäviä kunnostustoimia vuokrapelloilla. Edellytys on, että kunnostustoimet on kohdistettu merkittävälle osalle vuokrasopimuksen lohkoista tai eroosioherkille lohkoille, joilla kokonaismerkitystä. (Reunapuskién raivaus katsotaan vuosittaiseksi, tavanomaiseksi ylläpitotoimeksi, eikä oikeuta optiovuosiin)

Optiomahdollisuus tarjotaan myös, jos vuokrapeltoja on hoidettu tavanomaista paremman viljelytavan mukaisesti ja alueelle soveltuvin viljelytoimin. Hyvän viljelytavan ylittävä optio-oikeus kohdennetaan etenkin haasteellisiin toimintaympäristöihin, joissa on asutusta ja mökkejä lähietäisyydellä ja joilla takanaan heikko viljelyhistoria. Hyvän viljelytavan optio-oikeus edellyttää myös, että viljelijä on tarkastanut laskuaukkojen ja salaojakaivojen toimivuuden.

Hyvä, tavanomaista parempi viljelytapa tulee olla todennettavissa vuokrapelloilta vähintään kolmen seurantavuoden ajan.

Jatkossa kolme tapaa saavuttaa optio-oikeus 5 vuodeksi:

- kalkitus
- kunnostus
- tavanomaista parempi viljelytapa haasteellisessa ympäristössä

Optio-oikeus toteutetaan isoissa Elinvoimakcsuksen salaojitusavustukseen oikeuttaneissa kunnostuksissa siten, että salaojituksen valmistumisesta jäljellä oleva vuokra-aika voi olla 10 vuotta. Optio-oikeutta kasvatetaan näin ollen salaojityön suunnitelmiin, lupa- ja avustushakemuksiin kuluneilla vuosilla.

Kunnostusoption oikeuttavan hankkeen sisältö

Salon kaupunki voi osallistua vuokrapeltojen kunnostustoimien kustannuksiin, jos

1. Kunnostushanke esitetään kirjallisena kaupungin vuokrapeltojen hallinnoivalle palvelualalle 31.3. mennessä hankkeen toteutusvuonna. Esitettävään hankkeeseen tulee sisällyttää suunnitelma, kustannusarvio, aikataulu ja referenssit urakoitsijoiden ammattitaidosta. Myös viljelijän itse toteuttama kunnostus hyväksytään, jos ammattitaitovaatimus, referenssit ja kalusto ovat riittävät ja soveltuvat.
2. Kunnostustyö sisältää reunojen kaivuuta, salaojakaivojen uusimista ja kunnostamista, salaojen huuhtelua, peltojen laser-tasausta tai
3. Kunnostustyö sisältää lisäsalaojitusta ja peltolohkojen yhdistämissä ja viljelijä toimittaa niistä selkeät suunnitelmat sekä vähintäänkin ammattilaisen arvion toteutussuunnitelmasta, putkikoosta ja salaojakaivojen tarpeellisuudesta sekä pohjavesialueella ja happamalla sulfaattimaalla Lupa- ja valvontavirastoon toimitetun ilmoituksen ja lausunnon.

Salon kaupunki tarjoaa kunnostustoimista optio-oikeuden ja lisäksi talousarvion määrärahan puitteissa kompensatiota kustannuksiin, mikäli suunnitelmissa esitettävä kunnostustoimi nähdään vesistön suojelun, pellon viljelyominaisuuksien tai tuottokyvyn kannalta hyödylliseksi. Optio-oikeuteen ja kustannusten kompensatioon voidaan hyväksyä syksystä 2026 lähtien tehtävät kunnostustoimet budjettimäärärahojen puitteissa, jos kaupunki hyväksyy järjestelmän periaatteet.

Todetaan, että hanke voi olla

- a. pieni, mutta merkittävä tai
- b. suuri, mutta vähämerkityksellinen tai
- c. välttämätön tai
- d. voi kohdistua isolle viljelypotentiaalilohkolle tai eroosiolohkolle

Korvauksen mitoitus

Korvaukset kunnostustoimista arvioidaan ja mitoitetaan tapauskohtaisesti. Korvauksen suuruuteen vaikuttaa arvio saavutettavasta hyödystä viljelyominaisuuksiin, satopotentiaaliin tai vesistöön. Korvauksia myönnettäessä arvioidaan kunnostettavan lohkon merkitystä tulevaisuuden viljelylohkona lohkon koko ja rakentamisen tai muun käyttötarpeen suunnitelmat huomioiden.

Viljelijän tekemä oman traktorityön määrä ei ole erikseen korvattavaa, mutta voi nostaa muista kuluista aiheutuvaa korvausprosenttia. Viljelijän toteuttama kaivinkonetyö on tasavertainen urakoitsijan tekemään kaivuutyöhön nähden, mutta edellyttää hyviä referenssinäyttöjä ja soveltuvaa kalustoa.

Korvauksen määrä

Kunnostettavasta pellosta maksettava vuokran määrä €/ha voi nostaa tai laskea kuluista aiheutuvaa korvausprosenttia. Korkea vuokra voi toimia osoituksena tulevaisuuden vuokralohkon viljelypotentiaalista.

Kunnostuksesta aiheutuvia kustannuksia kompensoidaan talousarvion puitteissa ja seuraavia periaatteita noudattaen **enintään**:

- | | |
|------|---|
| 30 % | kunnostushankkeen hyöty on tavanomainen viljelyominaisuuksien, tuottopotentiaalin tai vesistöhyödyn suhteen ja edellyttäen, että hankkeen kustannuksia ei ole sisällytetty vuokratarjoukseen |
| 40 % | kunnostushankkeen hyöty on merkittävä viljelyominaisuuksien, tuottopotentiaalin tai vesistöhyödyn suhteen ja edellyttäen, että hankkeen kustannuksia ei ole sisällytetty vuokratarjoukseen |
| 60 % | kunnostushankkeen hyöty erittäin merkittävä viljelyominaisuuksien, tuottopotentiaalin tai vesistöhyödyn suhteen ja edellyttäen, että hankkeen kustannuksia ei ole sisällytetty vuokratarjoukseen. Lisäksi kunnostettava lohko on fosfori-indeksilohko ja/ tai lohko on tulevaisuuden viljelylohko. Lohkolle ei ole tiedossa muita maankäytön suunnitelmia. |
| 80 % | kunnostushanke on välttämätön viljelyominaisuuksien, tuottopotentiaalin tai vesistöhyödyn näkökulmasta ja kustannuksiltaan kohtuullinen eikä hankkeen kustannuksia ei ole sisällytetty vuokratarjoukseen. Lohko on tulevaisuuden viljelylohko ja fosfori-indeksi lohko. Lohkolle ei ole tiedossa muita maankäytön suunnitelmia. 80 %:n korvausosuutta voidaan käyttää vain erittäin |

poikkeuksellisissa tilanteissa ja pääosaltaan kaupungin omasta aloitteesta toteutettaviin kunnostustoimiin, ellei kunnostushanketta kilpailuteta erikseen.

- 100 % Välttämätön ja suhteellisen pieni kunnostushanke, esimerkiksi peltoliittymä, joka mahdollistaa lohkolle kulkemisen. Vanhaa peltoliittymää ei ole tai se on poistettu kaupungin omien toimenpiteiden tai muutosten vuoksi.

Kompensaatio toteutetaan määrärahan puitteissa, pääsääntöisesti vuosittaista vuokran määrää alentamalla. Vuosikohtainen kompensatio on enintään vuotuinen vuokra ja yhteensä enintään vuokrakauden (5 vuotta) kokonaisvuokran suuruinen. Mahdollinen optio-oikeus toteutetaan alkuperäisellä, kilpailutetulla vuokralla.

Hankkeen tarkoitus on kannustaa kunnostustoimiin.

Optiovuosien edellytys

- 1) kunnostustoimet toteutettu suunnitelman mukaisesti ja optio-oikeutta haettu kirjallisesti ja viimeistään vuokrasopimuksen viimeisenä vuonna 30.4. mennessä tai
- 2) sopimuslohkot ilmoitettu hyvän viljelytavan tarkkailulohkoiksi haastavassa toimintaympäristössä siten, että vuokrasopimuksia hallinnoivalla palvelualueella on mahdollista tarkastaa toteutetut kunnostustoimet sekä peltojen tavanomaista parempi viljely- ja hoitotapa vähintään kolmen vuoden ajan. Optio-oikeutta tulee hakea erikseen viimeistään vuokrasopimuksen viimeisenä vuonna 30.4. mennessä.

Mahdolliset vuokrarästit estävät optio-oikeuden.

Yleinen vuokraehto

Kaupunki pidättää aina oikeuden katkaista vuokrasopimuksen, kun peltoa tarvitaan muihin käyttötarkoituksiin. Kaupunki korvaa keskeytyksestä aiheutuvan ko. vuoden menetetyt sadon arvon. Vuokrasopimus voidaan keskeyttää, jos pellon hoidossa on merkittäviä laiminlyöntejä tai vuokran maksuissa häiriöitä. Ratkaisut erimielisyyksiin pyritään löytämään neuvotteluilla.

Lisäys yleisiin vuokraehtoihin

Jos viljelijä on toteuttanut merkittäviä ja kaupungin osittain kompensoimia kunnostustoimia järjestelmän mukaisesti ja kaupunki katkaisee vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden ottaessaan pellon muuhun käyttötarkoitukseen, korvaa kaupunki kunnostustoimista aiheutuvat kustannukset käytetyn ja jäljellä olevan vuokrakauden suhteessa siltä osin kuin kaupunki ei ole jo kompensoinut kustannuksia, ellei todennäköisestä katkaisuriskistä ole etukäteen tiedotettu jo hankkeen suunnittelu- ja kompensaation hakuvaiheessa.