
Dnro HML/4295/10.00.00/2020**176 § Maatalousmaiden vuokrausperiaatteet**

KAURA 20.10.2020 § 176

Valmistelija: palveluasiantuntija Sirpa Rahikainen, 040 869 0125

Kaupunki on vuokrannut maatalousmaita 470 ha. Niistä saatava vuokra-tuotto vuonna 2020 on n. 150.000 euroa.

Nykytilanne

Yhdyskuntalautakunta päätti 20.10.2015 § 145 maatalousmaiden uusista vuokrausperiaatteista.

Päätöksen mukaan suuremmat peltokokonaisuudet, jotka olivat kooltaan 4 hehtaaria tai suurempia, asetettiin yleisen tarjouskilpailun piiriin ja niistä tehtiin 5 vuoden vuokrasopimukset. Näitä pelloja oli yhteensä 217 ha. Pelloista muodostettiin 21 peltokokonaisuutta, täten muodostui n. 4-42 ha:n kilpailualueita.

Tällä hetkellä kilpailutuksen kautta vuokrattuja pelloja on n. 193 ha. Näistä saatava vuokra vuonna 2020 on 82.376 euroa. Kilpailutuksen keskiarvo-vuokra oli 400 €/ha.

Pienemmät ja sellaiset pellot, joita ei voitu maankäytöllisten syiden vuokra-ta viideksi vuodeksi, vuokrattiin kiinteillä hinnoilla niiden aikaisemmille vuokraajille, näitä pelloja on 253 ha. Pellot oli hinnoiteltu neljään eri luok-kaan. Mikäli pelto vapautui, se laitettiin uudestaan hakuun ja sen sai se, kenen tilakeskus tai viljelyksessä olevat pellot sijaitsevat lähempänä vuok-rattavaa peltoa.

Peltojen vuokrasopimukset päättyvät seuraavasti: vuoden 2020 lopussa 168 ha, 30.4.2021 28 ha, vuoden 2024 lopussa 31 ha, vuoden 2027 lopus-sa 11 ha. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia kohdistuu 15 ha alueeseen. Päättyvistä sopimuksista 30.4.2021 päättyvä sopimus koskee Lammin perunanviljelylaitoksen pelloja ja loput sopimukset ovat siirtyneet kaupungille maakauppojen myötä.

Pienemmistä ja alle 5 vuotta vuokratuista pelloista saatava vuokra vuonna 2020 on 63.132 euroa. Kaupungin tekemissä sopimuksissa vuoden 2020 vuokra on ollut välillä 113-311 €/ha. Pienet pellot, joilla ei ole kuin kaupunki-kuvallista merkitystä hoidettuna alueena, on vuokrattu hoitoa vastaan. Lammin vanhan perunantutkimuslaitoksen pellojen elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on ollut 500 €/ha. Maakauppojen myötä kaupungille siirtyneiden sopimusten vuokrat ovat 200-270 €/ha.

Luonnonvarakeskuksen mukaan Kanta-Hämeen alueella pellon vuokrahin-nat vuonna 2018 on ollut 327 €/ha. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilas-ton mukaan Hämeenlinnassa yli 2 ha yksinomaan viljeltyä maata sisältä-vien kauppojen keskiarvo on vuonna 2019 ollut 8476 €/ha ja vuonna 2020 8729 €/ha.

Esitys peltujen vuokraamisesta 2021 alkaen

Kilpailutettavat pellot

Suuremmat peltokokonaisuudet (n. 4 ha tai sitä suuremmat), jotka voidaan vuokrata 5-10 vuodeksi ja joille kaupungilla ei ole muuta käyttöä vuokraajaksi, laitetaan yleiseen tarjouskilpailuun. Kaupunki määrittelee näiden alueiden maksimi vuokra-ajan (5-10 vuotta) ja vuokralainen voi ilmoittaa miten pitkän sopimuksen haluaa min. 5 vuotta. Pohjahintana on vuoden 2021 1.lk hinta.

Kilpailutettavista pelloista ilmoitetaan kaupungin internetsivuilla, kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä sähköpostitse tai postitse nykyisille vuokralaisille ja pelloista kiinnostuksen osoittaneille. Ensimmäinen kilpailutusai-ka on 3 viikkoa. Mikäli tuona aikana peltokokonaisuudesta ei tule hyväksytävää tarjouta, peltokokonaisuus siirtyy uuteen viikoittaiseen kilpailuun.

Kahden saman suuruisen tarjouksen kohdalla pellot vuokrataan sille viljelijälle, jonka viljelyksessä olevat pellot tai tilakeskus sijaitsee lähempänä vuokrattavaa peltokokonaisuutta.

Muut pellot

Muiden peltujen osalta vuokrasopimuksia jatketaan nykyisten viljelijöiden (tai sukupolven vaihdoksen myötä tulleen) kanssa 1-5 vuoden vuokrasopimuksilla. Vuokrasopimuksen pituus riippuu kaupungin tarpeesta saada alue muuhun käyttöön.

Peltujen hinnoittelussa pellot on lajiteltu neljään eri luokkaan, joissa pääperiaate on seuraava:

1. lk yli 4 ha lohkot
2. lk 2-4 ha lohkot
3. lk alle 2 ha lohkot
4. lk laitumet, niityt

Mikäli pelto on hyvin pieni ja sillä ei ole kuin kaupunkikuvallista merkitystä hoidettuna alueena, pelto voidaan vuokrata hoitoa vastaan (0 €/ha). Peltolohkolle, jota ei ole viljelty lähiaikoina ja /tai se vaatii huomattavia kunnostustöitä, voidaan antaa ensimmäinen vuosi vuokravapautta. Vuokraavalla viranomaisella on oikeus muuttaa peltolohkon luokkaa perustellusta syystä.

Vuonna 2020 käytössä olleet hinnat ja ehdotus vuosille 2021-2026 (1 % korotus vuosittain).

Luokka	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 lk	311 €/ha	314	317	329	332	335	338
2 lk.	263 €/ha	266	269	272	275	278	281
3 lk.	202 €/ha	204	206	208	210	212	214
4 lk.	113 €/ha	114	115	116	117	118	119

Uudet tai vapautuvat pellot

Mikäli viljelijä ei halua jatkaa vuokrasopimusta tai kaupungille tulee maanhankinnan myötä uusi pelto, laitetaan se yleiseen hakuun joko kilpailutuksen tai muiden peltöjen periaatteiden mukaisesti.

Ensimmäinen hakuaika on 3 viikkoa ja mikäli sinä aikana peltokokonaisuudesta ei tule hyväksyttävää tarjousta/hakemusta, peltokokonaisuus siirtyy viikoittaiseen hakuun.

Kilpailutettavista pelloista ilmoitetaan kaupungin internetsivuilla, kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä sähköpostitse tai postitse nykyisille vuokralaisille ja pelloista kiinnostuksen osoittaneille. Muiden peltöjen osalta ilmoitetaan kaupungin internetsivuilla sekä sähköpostitse nykyisille vuokralaisille että pelloista kiinnostuksen osoittaneille sekä harkinnan mukaan virallisissa ilmoituslehdissä.

Muiden peltöjen osalta useamman viljelijän hakiessa samaa peltoa, pelto vuokrataan sille viljelijälle, jonka viljelyksessä ovat pellot tai tilakeskus sijaitsee lähempänä vuokrattavaa peltokokonaisuutta.

Maanoston myötä siirtyvä pellonvuokrasopimus siirtyy sellaisenaan ja sopimuksen päättyessä se laitetaan yleiseen hakuun joko kilpailutuksen tai muiden peltöjen periaatteiden mukaisesti.

Tukioikeudet

Kaupungilla on tukioikeuksia 313,08 ha:n alueelle, jotka ovat vuokralaisten hallinnassa. Kaupungilla ei ole tukioikeuksia kaikille vuokraamilleen peltöalueille, jolloin osa peltöalueista vuokrataan ilman tukioikeuksia.

Tukiehdot saattavat muuttua tulevan EU:n yhteisen maatalouspolitiikan (CAP) uudistuksen yhteydessä lähivuosina. CAP-uudistuksen yhteydessä on mahdollista, että tukioikeusjärjestelmä lakkautetaan ja uusi perustulotuki myönnetään jatkossa muutoin kuin tukioikeuksien perusteella. Uusi CAP-kausi alkaa aikaisintaan vuonna 2022.

Tilusjärjestelyt

Hiilineutraali Hämeenlinna 2035 toimenpidesuunnitelman mukaan pyrimme resurssiviisaana kaupunkina energian kulutuksen vähenemiseen, sujuvaan ja vähäpäästöiseen liikkumiseen, ympäristöämme huomioon ottavaan yhdyskuntarakenteeseen, kulutuksen vähentämiseen, materiaalin kiertoon sekä veden puhtauteen. Viisaasti toimien vaikutamme aluetalouteen, työllisyyteen sekä kilpailukykyyn niitä edistävästi. Tavoitteenamme on paitsi ekologisesti kestävä niin myös sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kaupunki.

Toimenpidesuunnitelmassa on mainittu, että maataloutta kehittämällä voidaan vaikuttaa myös tuotantoon liittyvään liikenteeseen ja maatalousmaiden hiilinielujen kehittymiseen. Maatalouden päästövähennystoimenpiteinä on mainittu tilusjärjestelyt.

Tilusjärjestelyn avulla pyritään lisäämään alueen elinkeinotoiminnan elinvoimaisuutta, vähentämään maatalouden tehokkuuden kasvaessa maatalouden hiilidioksidipäästöjä, vähentämään maatalousliikennettä yleisillä teillä ja pienentämään kuvatuksen parantamisen myötä vesistökuormitusta.

Kaupunki on myynyt vuosina 2018-2019 peltoja n. 10 ha ELY-keskukselle tilusjärjestelyihin. Tulevaisuudessa kaupunki myy peltoja tilusjärjestelyihin ja mahdolliset vuokrasopimukset siirtyvät kaupan mukana.

Liitteet:

- pellonvuokrasopimus pohja

Kaupunkirakennejohtajan ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä edellä mainitut maatalousmaiden vuokrausperiaatteet
2. hyväksyä vuokrahinnat vuosille 2021-2026
3. hyväksyä pellonvuokrasopimus pohjan ja oikeuttaa vuokraamisesta päättävän viranhaltijan tekemään siihen tarvittaessa pieniä muutoksia

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Matti Mikkola ilmoitti olevansa esteellinen (hallintolaki 28§, 1 kohta) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Muutoksenhaku: liite 1

Lisätietoja antaa palveluasiantuntija Sirpa Rahikainen, 040 869 0125

Tiedoksi:

palveluasiantuntija Sirpa Rahikainen
geodeetti Aki Järvinen