

14.2.2008

Metsämaiseman vuokraus -idean kehittäminen

Sisällys

Saatteeksi

1 Uudenlaiselle sopimuskäytännölle on tarvetta

Metsien taloudellinen hyödyntäminen monipuolistuu

Luontopääomalle kehitetään markkinoita

MTK:n, SYTY:n ja KMO:n 2015 linjaukset

Lait sääntelevät metsien käyttöä

2 Osapuolet, kohteet ja sopimus

Taho, jota kiinnostaa maiseman säilyttäminen tai parantaminen

Maiseman tuottaja

Miten sopijaosapuolet löytävät toisensa?

Neuvottelutuloksen vaihtoehdot

Mistä asioista neuvotellaan ja sovitaan?

Sopimuksen juridiikkaa

3 Korvaukseen vaikuttavia taloudellisia tekijöitä

Monet tekijät pitää arvottaa

Tulonmenetys hakkuun siirtämisestä 10 vuodella eteenpäin

Esimerkkejä

4 Idean vaikutukset eri tahoille

5 Arviointi ja jatkokehitys

6 Kirjallisuutta

Kehittämishankkeen nimi: Metsämaiseman vuokraus ja sen paikallinen soveltaminen
MMM/Maaseudun kehittäminen, projektikoodi 34597, määrärahakoodi
6001, Dnro 4765/505/2005
MMM/Maaseutu- ja luonnonvaraosasto, projekti 31058,
Dnro4765/505/2005

Suosittelava viittaustapa selvitykseen:

Matila, A. (toim.) 2008. Metsämaiseman vuokraus ja sen paikallinen soveltaminen –
selvitys. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. Moniste 14 s. Saatavissa 25.2.2008
http://www.metsavastaa.net/maiseman_vuokraus

14.2.2008

Metsämaiseman vuokraus -idean kehittäminen

Saatteeksi

Metsämaiseman hyödyt ovat usein paikallisia. Toisen metsäinen mielenmaisema voi olla toisen talousmetsä. Maisemahyödyille on tarpeen kehittää sopimuksia ja korvauskäytäntöjä, joiden perusteella maiseman hyödyntäjä ja maiseman tuottaja voivat sopia maisemasta määrääjäksi. Menettelyä varten tarvitaan pelisäännöt, joilla he sopivat metsän käsittelystä ja korvauskäytännöistä.

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio ja Suomen kylätoiminta ry käynnistivät Metsämaiseman vuokraus ja sen paikallinen soveltaminen -projektin syksyllä 2005. Projektille saatiin rahoitusta maaseutupolitiikan yhteistyöryhmältä vuosina 2006 ja 2007 sekä maa- ja metsätalousministeriön maaseutu- ja luonnonvaraosastolta vuonna 2007. Projekti päättyi vuonna 2007.

Kehitystyöhön osallistuivat kehitysjohtaja Tuomas Perheentupa Suomen Kylätoiminta ry:stä, projektin vetäjä Ilmari Valkama Suomen Omakotiliitosta, toimitusjohtaja Heikki Savolainen Suomen Laatuluotain Oy:stä SUOMA ry:n edustajana, metsäasiantuntija Lea Jylhä Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto, MTK r.y.:stä, tulosalueen päällikkö Jouko Kostamo ja metsäneuvonnan asiantuntija Airi Matila Metsätalouden kehittämiskeskus Tapiosta. Asiantuntijoina osallistuivat projektikoordinaattori Markus Nissinen Metsänomistajaliitto Länsi-Suomesta sekä lakimies Janne Uitammo ja puuntuotannon asiantuntija Arto Koistinen Metsätalouden kehittämiskeskus Tapiosta. Airi Matila vastasi selvityksen toimitustyöstä.

Tämä selvitys on projektin kehitystyön yhteenveto. Selvitykseen koottiin yhteen näkökohtia, joihin idea perustuu ja joita tarvitaan idean edelleen kehittämisessä. Selvitys lisää tietoa maisemamarkkinoista, aiheeseen liittyvästä kehitystyöstä, menettelytavan käyttömahdollisuuksista ja vaihtoehdoista. Tämä ja projektin muut kirjalliset tulokset ovat osoitteessa www.metsavastaa.net >Metsän- ja luonnonhoito>Kulttuurinen kestävyys>Maiseman vuokraus tai http://www.metsavastaa.net/maiseman_vuokraus.

14.2.2008

1 Uudenlaiselle sopimuskäytännölle on tarvetta

Metsien taloudellinen hyödyntäminen monipuolistuu

Metsiä käytetään monien hyötyjen tuottamiseen. Samaa metsäaluetta voi omistaja hyödyntää puunmyyntituloina, matkailuyrittäjä ohjelmapalvelun tuotantoympäristönä ja asukas viihtyisänä asuinympäristönä.

Maaseudulla tapahtuu muutoksia. Maaseutu on aiempaa enemmän asuinpaikka ja sen elinkeinoissa hyödynnetään metsää aiempaa monipuolisemmin. Yhteiskunnan muutoksen myötä luonnon virkistyskäyttö lisääntyy. Siksi tarvitaan uusia, vapaaehtoisia ja paikallisia menettelytapoja metsämaisemahyötyjen tuottamiseksi ja metsämaisemamarkkinoiden luomiseksi.

Kansallisessa metsäpolitiikassa tavoiteltiin puuntuotannon kannattavuutta 1900-luvulla. Luonnon monimuotoisuus tuli osaksi metsätaloutta 1990-luvulla, metsätalouden monipuolistuminen jatkuu edelleen 2000-luvulla.

Nykyään metsätaloudessa tavoitellaan metsänomistamisen kannattavuutta. Esimerkiksi vuonna 2005 metsänomistajille maksettiin puuraaka-aineen myynnistä 1700 miljoonaa euroa, metsätalouden ympäristötukia kolme miljoonaa euroa ja koristejäkälän myynnistä 0,5 miljoonaa euroa. Uusia mahdollisuuksia ovat luonnonarvokauppa, virkistysarvokauppa, metsänmaiseman vuokraus -idea, muut non food- tuotteet ja pääomatulot luontomatkailusta.

Luontopääomalle kehitetään markkinoita

OECD suositteli 2004 käyttämään taloudellisia instrumentteja, joilla edistetään biodiversiteetin suojelua ja kestäväää käyttöä. OECD:n mukaan luontopääomalle voidaan kehittää markkinoita, joiden luomisessa tuotteistetaan jokin ekosysteemipalvelu tunnistamalla sen hyödyt, hyödyntäjät ja tuottajat. Toimivien markkinoiden luominen edellyttää, että osapuolilla on riittävästi informaatiota hyödyistä ja kustannuksista.

Suomessa on luotu luontopääomalle markkinoita, joissa valtio ja maanomistaja ovat sopijaosapuolina. Valtio korvaa maanomistajalle menetyksiä, joita syntyy metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisestä. Tällöin maanomistajalle maksetaan ympäristötukea kestävän metsätalouden rahoituslain 1094/1996 mukaisesti.

14.2.2008

Luonnonarvokauppa on puolestaan Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelma METSO:n hanke, jota kehoitettiin 2003-2007. Luonnonarvokaupassa metsänomistaja ylläpitää tai lisää hoitotoimin luonnonarvoja metsässään ja saa siitä korvauksen valtiolta.

METSO-työryhmä jätti mietintönsä 8.1.2008 ja ehdottaa Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuuden turvaamista laajalla, vapaaehtoiisiin suojelukeinoihin perustuvalla toimintaohjelmalla. Tällöin arvokkaiden kohteiden suojelua ja hoitoa toteutetaan yksityismetsissä ns. luonnonarvojen kaupalla. Suojelu ja hoito voitaisiin toteuttaa joko määräaikailla tai pysyvillä sopimuksilla kohteiden ekologisten arvojen mukaan. Sopimukset voivat koskea joko tilan kaikkia metsiä tai osaa niistä tai useiden metsänomistajien metsiä, jotka rajoittuvat toisiinsa.

Luonnonarvojen kaupassa suojelusta maksettaisiin korvaus joko luonnonsuojelulain tai kestävän metsätalouden rahoituslain nojalla suojelukohteesta ja -tavasta riippuen. Kohteiden valinnan apuvälineenä käytettäisiin luonnontieteellisiä valintaperusteita. METSO-työryhmä esittää, että valintaperusteet viimeistellään käytännön ohjeiksi ja niille laaditaan alueelliset painotukset vuoden 2008 aikana. Suojelun ja hoidon alueellisessa kohdentamisessa voidaan ottaa huomioon myös niiden vaikutukset alueen elinkeinotoimintaan, virkistys- ja matkailukäyttöön sekä kulttuuriarvoihin.

MTK:n, SYTY:n ja KMO:n 2015 linjaukset

MTK esitteli heinäkuussa 2007 virkistysarvokaupan toimintamallin uudentyypiseksi ratkaisuksi yhdistää maanomistajan ja muiden luonnon virkistysarvoista kiinnostuneiden tarpeet. Virkistysarvokaupassa maanomistaja luopuu tietyistä oikeuksistaan käyttää omaisuuttaan tai sitoutuu hoitamaan omistamaansa maa-alueita niin, että sen virkistysarvot (esimerkiksi maisema-arvot) säilyvät sovitulla tasolla tai myöntää sovittuja virkistyskäyttöön liittyviä oikeuksia virkistysarvon ostajalle. Sopimus tehdään määräajaksi, yhteisesti sovittua korvausta vastaan. Korvaus virkistysarvokaupassa määräytyy markkinalähtöisesti myyjän ja ostajan välisissä neuvotteluissa.

Suomen Kylätoiminta ry laatii kylien ja toimintaryhmien valtakunnallista ohjelmaa 2008 - 2013. Yhdistys ehdottaa luonnoksessa (16.11.2007) toimenpiteenä, että edistetään maisemanvuokrauksen/virkistysarvokaupan käynnistymistä ja luodaan yhteiset sopimusmallit metsänomistajien ja maisemantarvitsijoiden välillä. (MTK, Tapio, SYTY, metsänhoitoyhdistykset, kyläyhdistykset, omakotiyhdistykset)

14.2.2008

Kansallinen metsäohjelma 2015 (25.1.2008) listaa metsien virkistyskäytön keskeiset haasteet. Se ehdottaa, että virkistysarvojen tuottamiseksi otetaan käyttöön metsänomistajalähtöisiä toimintamalleja, kuten virkistysarvokauppa, ja erilaisia maanomistajan ja virkistysarvojen ostajien välisiä sopimuskäytäntöjä. KMO:n 2015 toimenpiteenä on myös kehittää metsien aineettomien hyötyjen arvonmäärittämistä ja tuotteistamista.

Uudet määräaikaiset sopimukset ja niiden vertailu

	Luonnonarvokauppa/ Luonnonarvosopimus/ Ympäristötuki	Virkistysarvokauppa/ Maisemanvuokraus
Ostaja	Valtio	Yksityiset henkilöt, yhdistykset, urheiluseurat, kunnat, jne
Myyjä	Maanomistaja	Maanomistaja
Korvaus	Veroton korvaus valtion varoista	Markkinalähtöinen korvaus, joka perustuu osapuolten välisiin neuvotteluihin ja joka on verotettavaa tuloa
Kohteet	Kohteet valikoituvat luonnontieteellisten tai kestävän metsätalouden rahoituslain valintaperusteiden mukaan	Kohteet valikoituvat ostajan ja myyjän arvostusten ja tarpeiden mukaan

Lait sääntelevät metsien käyttöä

Suomen perustuslaki

Suomen perustuslaki turvaa omistajalle oikeuden omaisuutensa normaaliin, järkevään ja kohtuullista hyötyä tuottavaan käyttöön. Euroopan ihmisoikeussopimukseen on kirjattu jokaisen henkilön oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Näiden säännösten perusteella maanomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus omaisuuttaan koskevien ratkaisujen tekemiseen ja omaisuuden käyttöön kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Omaisuuden käytön rajoista säädetään yksityiskohtaisemmin erityissäädöksissä, jotka ohjaavat omaisuuden hyödyntämistä. Metsälaki (1093/1996) sääntelee metsien käyttöä metsätalousmaalla, maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 sääntelee maan-

14.2.2008

käyttöä ja luonnonsuojelulaki 1096/1996 luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. Maanomistaja tekee metsiensä käytön ratkaisut normien asettamissa rajoissa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maisemaan kohdistuvat rajoitukset voivat perustua maankäyttö- ja rakennuslakiin tai luonnonsuojelulakiin. Hakkuita voidaan rajoittaa suojelumääräyksillä ja toimenpiderajoituksilla. Maisemaa muuttava puiden kaataminen voi edellyttää toimenpiderajoitusalueella maisemätyölupaa, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä. Jos kunta ei anna puille kaatolupaa asema- tai yleiskaava-alueilla eikä maanomistaja voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta korvaus vahingosta.

Naapuruussuhdelaki ja eurooppalainen maisemasopimus

Naapuruussuhdelaisissa 26/1920 kielletään omistusoikeuden ilkeäkäyttöä vääriin käyttäminen naapuria kohtaan. Kysymyksessä on tällöin toimenpide, jonka pääasiallinen tarkoitus on haitan tai vahingon tuottaminen.

Eurooppalainen maisemasopimus edellyttää, että maisemien arvo olennaisena osana ihmisen kulttuuri- ja luonnonympäristöä tunnustetaan lainsäädännössä. Suomi on ratifioinut maisemayleissopimuksen ja toteuttaa sitä omista lähtökohdistaan.

Metsälaki

Metsien hoitoa ja käyttöä sääntelevä metsälaki ei velvoita omistajaa hakkaamaan metsiään. Metsälaki ei toisaalta rajoita hakkuita esimerkiksi maisemallisten syiden tai naapurikiinteistölle aiheutuvan haitan vuoksi.

Ellei maisemaan kohdistuvia rajoituksia ole, hakkuita tehdään metsätalousmaalla metsälain mukaisesti. Uudistushakkuut ja metsänuudistaminen vaikuttavat väistämättä maisemaan. Muutokset voivat olla paikallisesti häiritseviä, mutta ne ovat tilapäisiä.

3 Osapuolet, kohteet ja sopimus

Taho, jota kiinnostaa maiseman säilyttäminen tai parantaminen

14.2.2008

Matkailuyrittäjä tarvitsee vetovoimaisen matkailuympäristön. Hän voi käyttää ohjelmapalvelun tuotantoympäristönä metsää, mutta jokamiehenoikeuksien rajat tulevat pian vastaan. Maisemanhyödyntäjänä voisi olla myös matkailukeskus, jonka hiihtoreitin varrella metsänomistaja hoitaa metsiään matkailukeskuksen tarpeiden mukaisesti.

Kesämökkiläinen haluaa mieluisan lomamaiseman. Hän voi sopia lähimetsän omistajan kanssa siitä, miten metsää hoidetaan. Asuin- ja lomakiinteistön omistajat tietävät, että kiinteistön arvoon vaikuttaa kiinteistön lisäksi myös sen ympäristön laatu.

Maisemanhyödyntäjänä voi olla myös kunta, valtio tai kyläyhdistys. Tällöin ratkaistaan yhteiskunnallisia ja yhteisöllisiä metsämaiseman säilyttämisen ja parantamisen kysymyksiä.

Maiseman tuottaja

Yksityishenkilöt sekä heidän muodostamansa yhtymät ja kuolinpesät omistavat suurimman osan Suomen talousmetsistä. Yhteismetsät ja metsää omistavat yritykset ovat myös mahdollisia maisemantuottajatahoja.

Maisemantuottaja sitoutuu korvausta vastaan hoitamaan metsäänsä tietyllä tavalla tai jättämään jonkun metsätaloustoimen tekemättä. Tällaisia tapoja voivat olla uudistushakkuun siirtäminen kymmenellä vuodella eteenpäin, näkyvyyden säilyttäminen mäeltä vesistöön tai näkymien avaaminen.

Miten sopijaosapuolet löytävät toisensa?

Maiseman säilyttämisestä tai parantamisesta kiinnostuneen tahon on hyvä olla aktiivinen osapuoli. Hänen kannattaa arvioida todellinen kiinnostuksena sekä maksuvalmiutensa ja sitten selvittää maanomistaja. Usein naapurit tuntevat toisensa ja neuvotteluyhteys muotoutuu helposti.

Paikallisten tahojen merkitys sopijaosapuolien saattamisessa yhteen on oleellinen. Paikallisia oloja tuntevat metsänhoitoyhdistysten toimihenkilöt, kyläyhdistysten luottamushenkilöt, mökkiläisten vapaa-ajan yhdistysten vetäjät, paikalliset kehittäjät ja metsäkeskusten toimihenkilöt.

14.2.2008

Metsänhoitoyhdistysten rooli on oleellinen. Niiden toimihenkilöt tuntevat metsänomistajat ja toisaalta he paikallisen kyläalueen tuntijoina tietävät, missä sijaitsee kyläläisille, matkailuyrittäjille ja yksittäisille ihmisille tärkeitä maisemia. Metsänhoitoyhdistysten toimihenkilöt tekevät hakkuusuunnitelmia yhdessä metsänomistajien kanssa. Välittäjäorganisaation on mahdollista kehittää palvelusta maksullinen.

Sopijaosapuolien valtakunnallisilla edunvalvontahoilla on merkittävä rooli. Ne voivat hyväksyä valtakunnalliset periaatteet, viestittää sopimusmenettelystä ja aktivoida omaa jäsenistöä.

Neuvottelutuloksen vaihtoehdot

Neuvottelu on vapaaehtoinen ja sen alkuvaiheessa tiedostetaan lopputuloksen mahdolliset vaihtoehdot. Lopputulokseen vaikuttavat monet tekijät, ja siksi on hyvä käsitellä mahdolliset vaihtoehdot ennakkoon. Näin saadaan neuvottelulla hyvä ja rakentava alkuvaihe.

Neuvottelun tuloksen vaihtoehdot

- Kirjallinen sopimus laaditaan ja korvauksista sovitaan
- Sopimusta ei tehdä -> kohdetta hoidetaan hyvän metsänhoidon suositusten mukaisesti
- Sopimuksen sijasta päädytään kiinteistökauppaan
- Jokin muu vaihtoehto

Mistä asioista neuvotellaan ja sovitaan?

Menettely soveltuu taloudellisessa käytössä oleviin metsiin ja sopimus kohdistuu tiettyyn kartalle rajattuun metsänosaan, joka voi olla muodoltaan ja laajuudeltaan hyvinkin moninainen. Sopimus tehdään määräaikaisena ja kirjallisena. Siinä sovitaan maiseman säilyttämisestä tai parantamisesta sekä alueella tehtävistä töistä ja laajuudesta. Sopimus voi kohdistua muun muassa seuraaviin toimiin:

- Tietyn metsäalueen uudistushakkuun siirtäminen 10 vuodella eteenpäin
- Tietyn puulajin tai sekapuuston ylläpitäminen tietyllä metsäalueella
- Näkymien avaaminen vaikkapa mäeltä vesistöön
- Ulkoilu- tai ratsastusreitin reunametsän hoitoa
- Rantautumis- ja nuotiopaikkojen perustamista ja niiden ympäristön hoitoa.

14.2.2008

Virkistysarvokauppa -mallissa maanomistaja

- luopuu tietyistä oikeuksistaan käyttää omaisuuttaan
- sitoutuu hoitamaan omistamaansa maa-aluetta niin, että sen virkistysarvot säilyvät sovitulla tasolla (esim. hoitaa rantametsikköä niin, että näkymä vesistöön säilyy)
- myöntää sovittuja virkistyskäyttöön liittyviä oikeuksia virkistysarvon ostajalle määräajaksi, yhteisesti sovittua korvausta vastaan (esim. antaa matkailuyrittäjälle oikeuden nuotiopaikan säännölliseen käyttöön)

Sopimuksen juridiikkaa

Lähtökohtana on, että maisema on yksityistaloudellinen hyödyke, jolle löytyy kaupallisia markkinoita. Sopimusvapaus on keskeinen osa markkinatalousjärjestelmää, liberaali yhteiskunta- ja ihmiskäsitys painottavat laajaa sopimusvapautta.

Maisemakohde ja sen maa-alue, maaperä tai kasvillisuus säilyvät omistajansa hallinnassa. Maanomistajan käyttöoikeutta kohteeseen rajoitetaan sopimuksen perusteella korvausta vastaan. Toinen sopimusosapuoli ei saa alueeseen käyttö- tai hallintaoikeutta. Tässä mielessä metsämaiseman vuokraus -idea ei ole varsinaista vuokraustoimintaa, jossa kohteen hallinta siirtyy vuokraajalle. Käyttö- ja hallintaoikeudesta on sovittava erikseen.

Korvaukset ovat veronalaista maatalouden tuloa MVL 2 §:n nojalla, kun toisaalta niitä ei ole erikseen säädetty metsätalouden pääomatuloksi.

Sopimus ei ole kiinteistöä koskeva oikeus ja siksi se ei saa pysyvyyssuojaa kiinteistön omistusoikeuden vaihtuessa. Sopimukseen voidaan kuitenkin sisällyttää ehto, jonka mukaan kohdekiinteistö voidaan luovuttaa ainoastaan ehdolla, että maisemaa koskeva sopimus sitoo myös uutta omistajaa.

Sopimus perustuu sopimusoikeuden periaatteisiin. Sopimukseen sisällytetään myös sopimuksen purkamista koskevat menettelytavat. Sopimuksen alaisen maa-alueen maankäyttömuoto ei muutu eikä siihen voida sisällyttää toimintaa, joka on lainvas- taista. Sopimukseen sisältyy toiminta, joka jää jokamiehenoikeuksien ulkopuolelle.

14.2.2008

4 Korvauksen vaikuttavia taloudellisia tekijöitä

Monet tekijät pitää arvottaa

Maiseman hinta on tapauskohtainen ja se muodostuu markkinoilla sopijaosapuolien neuvottelun tuloksena. Valmiita hinnoittelutaulukoita ja hintaesimerkkejä ei maisemakohteiden laajan kirjon vuoksi tehdä.

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto r.y.:n virkistysarvokauppa-mallissa arvotetaan se erityinen lisäarvo, joka kaupan kohteeseen liittyy sekä myyjälle mahdollisesti koituvat tulonmenetykset. Hinnan määrittelyssä on tällöin hyvä ottaa huomioon muun muassa seuraavia tekijöitä

- Sopimusajan pituus
- Alueen käytön luonne
- Tehtävät toimenpiteet
- Maisema
- Metsänomistajan vaihtoehtoiskustannukset
- Alueen sijainti ja läheisyys muihin vastaaviin alueisiin
- Alueen puuston tuhoriski, esimerkiksi juurikäpää

Virkistysarvokauppa-mallissa ehdotetaan arvioita ja laskelmia seuraavasti:

- Ostajalle koituvasta virkistysarvohyödyistä
- Alueen erityisten virkistysarvojen tuottamasta lisäarvosta
- Maanomistajan tulonmenetyksistä
- Alueen arvon tai puuston arvon alenemisesta johtuvista menetyksistä
- Mahdollisista työ- ja materiaalikulunnuksista

Tulonmenetyksen siirtämisestä 10 vuodella eteenpäin

Metsätaloudellisen tutkimuksen ansiosta puuston kasvu ja metsätalouden yksityistaloudellinen kannattavuus tiedetään varsin hyvin. Korvauksen suuruuteen vaikuttavat metsätalouden harjoittajan tuottovaatimus ja hänen metsätaloudelle asettamansa muut tavoitteet, joten yhtä ainoaa oikeaa korvaustaso ei voida määrittellä.

Metsätaloudellisissa laskelmissa käytetään tyypillisesti 3 % korkokantaa. Uusimman tutkimustiedon mukaan puuntuotannon reaalin tuotto voi olla 5 %. Pääomasijoitusten korko vaihtelee paljon kuten myös lainojen korot. Esimerkiksi helmikuussa 2007 asuntoluottojen kokonaiskorko oli yli 4 % ja valtion obligaatioiden vuotuinen reaalin tuotto 2,5 %.

14.2.2008

Kun puusto on terve, on helppoa laskea hakkuun siirtämisen taloudellinen menetys. Esimerkkilaskelmassa ei oteta huomioon puutavaralajien hintojen eikä metsänuudistamiskustannusten muutoksia. Laskelman kustannuksissa ei ole oteta huomioon muita mahdollisia kulueriä, kuten laskelman laatimista ostopalveluna tai metsikön uudistamista useana osana. Korkokannan valintaan vaikuttaa metsänomistajan riskinotto sijoittajana. Oheiset laskelmat ovat suuntaa-antavia lähtökohtia.

Esimerkkimetsiköt sijaitsevat Etelä-Suomessa ja vaihtoehtoina ovat

- 1) uudistushakkuun siirtäminen ja puuston kasvatus kymmenen vuoden ajan, tiedot lasketaan yleiseen käyttöön tarkoitetulla Metsäntutkimuslaitoksen MOTTI-simulaattorilla.
- 2) uudistushakkuu nyt ja puunmyyntitulojen sijoittaminen kymmeneksi vuodeksi.

Kantohintoina ovat kauden 11/2006 keskihinnat:

- Mäntytukki 52,74 €/m³
- Kuusitukki 53,63 €/m³
- Mäntykuitu 15,71 €/m³
- Kuusikuitu 23,50 €/m³

Laskennassa käytetään sijoituksen korkokantana 5 % ja 3 %. Koronkorkolaskennalla eli prolongoinnilla määritetään sijoituksen arvo sijoitusperiodin päätyttyä. Diskonttaus tarkoittaa tulevan rahavirran nykyarvon laskemista.

$$K_n = (1 + i)^n * K_0$$

K_n = pääoma n vuoden jälkeen

i = korko

K_0 = pääoma alussa

n = jakson pituus vuosissa

Kehitysluokka: Uudistuskypsä	Männikkö Kivinen tuore kangas	Kuusikko Kivinen, lehto- mainen kangas
*hehtaarilla		
Ikä	90 v	90 v
Valtapituus	22,7 m	25,8 m
Keskiläpimitta, ppa:lla painotettu	28,6 cm	29,5 cm
Pohjapinta-ala	25,8 m ²	26,2 m ²
Kokonaistilavuus*	255,7 m ³	272,2 m ³
Runkoluku*	507	500
Puuston arvo* nyt	10 847 €	13 223 €
Puuston arvo* 10 vuoden kuluttua	13 414 €	16 491 €
Hakkuu nyt ja puunmyyntitulojen arvo sijoitettuna 10 vuoden kuluttua (korkokanta 5%)	17 669 €	21 539 €
Menetys*, kun hakkuuta siirretään 10 vuotta	4 255 €	5 048 €
Menetyksen* nykyarvo, korkokanta 5%	2 612 €	3 098 €
Hakkuu nyt ja puunmyyntitulojen arvo sijoitettuna 10 vuoden kuluttua (korkokanta 3%)	14 577 €	17 770 €
Menetys*, kun hakkuuta siirretään 10 vuotta	1 162 €	1 279 €
Menetyksen* nykyarvo, korkokanta 3%	865 €	952 €

14.2.2008

Mahdollisen tuhon etenemistä on vaikeaa ennustaa. Juurikäpää on Etelä-suomen kuusikoissa yleinen, joten se voi vähentää puuston arvoa seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Tällöin puuston arvo laskentajakson lopussa saattaa olla pienempi kuin laskentajakson alussa. Puuston arvon menetyks aiheuttaa sen, että hakkuiden siirrosta aiheutuvan menetyksen nykyarvo suurenee.

Esimerkkejä

Toteutuneiden korvausten suuntaa-antavina esimerkkeinä voidaan käyttää yhteiskunnan maksamia luonnonhoidon korvauksia. Kestävän metsätalouden rahoituslain mukaisia ympäristötukisopimuksia tehtiin vuonna 2005 seuraavaksi 10 vuodeksi yhteensä 614 sopimusta ja niissä maksettiin yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

Ympäristötuesta pääosan muodostaa niin sanottu hakkuuarvokorvaus. Hakkuuarvokorvaus on se osa ympäristötukikohteen hakkuuarvosta, joka ylittää maanomistajan omavastuusuuden. Vuotuisen korvauksen määrä on yksi kolmaskymmenesosa kohteen hakkuuarvon perusteella lasketusta korvauksesta. Ympäristötuen keskimääräinen vuotuinen määrä oli 100 euroa/ha.

METSO:n luonnonarvokauppa -kokeilussa on sovittu maanomistajan ja valtion kesken yleensä 10 vuoden sopimuksia. Korvauksen keskihinnaksi muodostui 157 euroa/ha/vuosi.

5 Idean vaikutukset eri tahoille

Taho, joka on kiinnostunut maiseman säilyttämisestä tai parantamisesta:

- säilyttää tontin pihapiirin, matkailuympäristön ja kylän vetovoimaisuutta viihtyisänä
- säilyttää kiinteistön käyttöä ja myyntiä varten kiinnostavana
- alentaa sopijaosapuolten välistä yhteydenottokynnystä
- antaa mahdollisuuden kohtuullisin kustannuksin vaikuttaa maisemaan, josta saa omakohtaista hyötyä ja joka ei ole omaa

Maiseman tuottajana metsänomistaja:

- monipuolistaa metsän "tuotevalikoimaa"
- mahdollistaa puheyhteyden ja neuvottelumekanismin erilaisten tavoitteiden ratkaisemiseen
- alentaa sopijaosapuolten välistä yhteydenottokynnystä

14.2.2008

Yhteiskunnalliset vaikutukset:

- muuntaa maankäytölliset kysymykset taloudellisiksi sopimus pohjaisiksi ratkaisuuksi
- tarjoaa markkinalähtöisen mekanismin eri tavoitteiden saavuttamiseen
- lisää puuntuotantoon ja metsän muihin tuotteisiin liittyvää markkinalähtöistä ja kustannusperusteista tuotteistusta
- mahdollistaa sopijaosapuolten keskinäistä, sopimuksellista toimintaa maisema-asioissa, jotka eivät kuulu viranomaisille

Kyseessä on myös uusi sosiaalinen ja taloudellinen innovaatio, jolla on elinkeinollisia ja yhteisöllisiä vaikutuksia.

6 Arviointi ja jatkokehitys

Projektin käynnistyi otolliseen aikaan, maisemamarkkinoille on selvästi kysyntää. Projektin toteutukseen saatiin konkretiaa ja uskottavuutta, kun MTK esitteli virkistysarvokauppa-mallin heinäkuussa 2007. Virkistysarvokauppa-malli suuntaa maisemamarkkinoiden kehitystyötä kokonaisvaltaiseen ajatteluun. Maisema on osa virkistyskäyttöä ja siten metsämaiseman vuokraus -idea voi olla osa virkistysarvokauppaa. Toisaalta metsämaiseman vuokraus -idea voi sisältyä maanomistajan ja virkistysarvojen ostajien välisiin muihin sopimuskäytäntöihin.

Kehitystyössä todettiin, miten tärkeää on saattaa yhteen sopijaosapuolien edunvalvontatahot ja kerätä riittävästi tietoa. Näin sopijaosapuolet saavat varmuutta päätöksentekoon ja sopimuksen laadintaan.

Valtakunnallisten edunvalvonta- ja toimijatahojen kanssa päästiin rakentavaan yhteistyöhön. Kehitystyö jäi kesken ja siksi yhdessä laadittiin Metsän virkistysarvojen kysyntä ja tarjonta sekä virkistysarvokaupan tunnetuksi tekeminen -projekti- ja rahoitussuunnitelma kolmivuotiseksi kehitystyöksi. Uuden projektin tavoitteena on tuottaa seuraavat tulokset:

1. Tuoteperhekokonaisuuden kokoaminen
2. Koulutus ja viestintä
3. Tietoaineistojen hyödyntäminen
4. Asian edistymisen seuranta

14.2.2008

7 Kirjallisuutta

- Eurooppalainen maisemayleissopimus voimaan 1.4.2006.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=177701&lan=fi>
- Kjellberg, L. 2006. Metsän aineettomat arvot nousevat markkinoille. Metlan asiakaslehti 2/2006.
<http://www.metla.fi/asiakaslehti/2006/2006-2/2006-2-kjellberg.pdf>
- Maa- ja metsätalousministeriö 2008. Kansallinen metsäohjelma KMO 2015, 25.1.2008.
<http://www.mmm.fi/fi/index/etusivu/metsat/kmo2010/ajankohtaista.html>
- Maa- ja metsätalousministeriö 2007. Kansallisen metsäohjelma 2015:n ennakoarviointi. Indufor Oy ja Suomen Itsesuunnittelu Oy.
http://www.mmm.fi/attachments/5fLUy9oi5/5rg3yyBGN/Files/CurrentFile/KMO_EA_I_I_lopullinen_valiraportti_310707.pdf
- Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK r.y. 2007. Virkistysarvokaupasta ratkaisu maanomistajien ja virkistyskäyttäjien tarpeiden yhdistämiseen. Tiedote 4.7.2007
http://www.mtk.fi/mtk/ajankohtaista/tiedotteet/tiedotteet2007/heinakuu/fi_FI/virkistysarvokauppa
- Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmä 2006. Suomen maaseutu 2015. Maaseudun kehittämistyön toimintaympäristön tulevaisuus. <http://www.maaseutupolitiikka.fi>
- Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmä 2004. Elinvoimainen maaseutu –yhteinen vastuumme. Maaseutupoliittinen kokonaisuohjelma 2005-2008. <http://www.maaseutupolitiikka.fi>
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2007. Maisemanvuokraus.
http://www.metsavastaa.net/maiseman_vuokraus
- Naskali, A., Hiedanpää, J., Suvantola, L. 2006. Biologinen monimuotoisuus talouskysymyksenä. Suomen ympäristö 48/2006, Luonto, 142 s.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=210893&lan=fi>
- Rahkila, P., Carlson, E. ja Hiironen, J. 2006. Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittauslaitoksissa. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 99. Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus 2006. 120 s. + liitteet 118 s
- Silvennoinen, H. ja Tyrväinen, L. 2001. Luontomatkailun kysyntä Suomessa ja asiakkaiden ympäristötoiveet. Julkaisussa: Sievänen, T.(toim.). Luonnon virkistyskäyttö 2000. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 112-127.
- Tahvanainen, L. & Tyrväinen, L. 1999. Maisema yritystoiminnassa ja maaseudun elinvoimaisuuden ylläpitäjänä. Tutkimushankkeen loppuraportti. Joensuun yliopisto, Metsätieteellinen tiedekunta. 57 s. <http://www.joensuu.fi/metsatdk/research/matkailu/>
- Tyrväinen, L. & Miettinen, A. 2000. Property prices and urban forest amenities. Journal of Environmental Economics and Management 39(2): 205-223.