

Metsänomistaja, vahdi etujasi tuulipuistossa

Tuulivoimaa rakennetaan enemmän kuin koskaan, ja maanomistajien puheille pyrkivät nyt yrittäjät, jotka haluavat vuokrata maata hankkeisiinsa. Sopimusta laadittaessa kannattaa olla tarkkana: pieni ero sanamuodossa vaikuttaa merkittävästi vuokratuottoon.

TEKSTI: HANNA LEHTO-ISOKOSKI // KUVA: VASTAVALO

SUOMESSA TUULIVOIMA kattaa jo kymmenisen prosenttia sähkönkulutuksesta. Viime vuonna voimaloita otettiin käyttöön ennätysmäärä, 141 kappaletta, ja joulukuun lopussa niitä pyöri yhteensä melkein tuhat eri puolilla maata.

Vauhti vain kiihtyy, ja tänä vuonna odotetaan jo 344:ä uutta tuulimyllyä. Eniten niitä on Pohjois-Pohjanmaalla, jonne voimaloita myös suunnitellaan innokkaimmin.

Energiantuotannossa liikkuvat suuret rahasummat, ja monenlaiset toimijat havittelevat niistä siivua. On esimerkiksi yhden tai kahden hengen konsulttifirmoja, jotka yrittävät saada vuokrasopimukset tietyltä alueelta. Ne eivät välttämättä itse rakenna voimaloita, vaan myyvät sopimukset isommalle yrittäjälle. Jotkut suunnittelevat ja rakennuttavat puiston, mutta kauppaavat sen valmiina eteenpäin.

Ansaintalogiikka perustuu siihen, että alue saadaan vuokrattua mahdollisimman halvalla ja voimalat rakennettua edullisesti.

Alalla toimii myös isoja yrityksiä, jotka ostavat maan tuulipuistoa varten ja hoitavat sen itse koko elinkaaren ajan.

Hyvällä sopimuksella voi saada hyvän tuoton

Puistoja havitellaan usein alueille, joilla on useiden omistajien erikokoisia metsäpalstoja.

Suomessa on paljon tyytyväisiä maanomistajia, jotka saavat vuokratuloa tuulivoimasta. Parhaimmillaan vuosituotto ylittää esimerkiksi metsätalouden tuoton, eikä tuulivoima yleensä rajoita metsätaloutta.

Suurimmalle osalle maanomistajista tuulivoiman rakentaminen on kuitenkin outo asia, samoin tarjotun sopimuksen ehdot. Maa- ja metsätaloustuottajien kes-

kusliiton MTK:n asiantuntijoilla on selkeä ohje:

”Ottakaa heti yhteyttä muihin maanomistajiin ja järjestäytykää. Silloin on mahdollisuus saada hyvä ja tuottava sopimus”, kehottaa metsäasiantuntija **Markku Ekdahl** Pohjois-Pohjanmaalta.

Käytännössä järjestäytyminen tarkoittaa esimerkiksi, että maanomistajat valitsevat keskuudestaan muutama luottamushenkilön, joille antavat neuvotteluvaltakirjan. Asioita hoitamaan voi palkata myös yhteisen lakimiehen. Alustavia neuvoja voi kysyä myös metsänhoitoyhdistyksistä.

Vuokrasopimuksen kilpailutus kannattaa

Tuulivoimaloista maksettavaan vuokratuloon vaikuttavat muun muassa tuuliolosuhteet ja hankkeen koko: suuresta puistosta heltiää yleensä enemmän vuokratuloa voimalalta kuin ▶

pienestä. Vuokran tasoa määrittää myös se, onko summa kiinteä vai sidottu esimerkiksi voimalan tuottoon.

Tällä hetkellä haarukka on noin 30 000–50 000 euroa. Summa saattaa kuulostaa suurelta, mutta se on vain murto-osa tuulipuiston rakentamiskustannuksista, jotka kipuavat helposti kymmeniin miljooniin euroihin.

Vuokratarjoja kannattaakin kilpailuttaa. Markku Ekdahl on nähnyt, että tuotot paranevat usein. Vaikka itse vuokratarjous olisi kilpailukykyinen, sopimus on kokonaisuus, jossa on huomioitava useita asioita.

”Esimerkiksi vuokranjakosuhte alueen omistajien kesken. Muutkin ehdot saattavat parantua kilpailuttamalla”, hän sanoo.

Vuokratulo jaetaan monelle maanomistajalle

Nykykäytännön mukaan vain osa vuokratulosta tulee sille maanomistajalle, jonka maalla mylly pyörii. Loppu jaetaan ympäristöön. Jakosuhte on sopimuskysymys: esimerkiksi 30 prosenttia rakennuspaikan omistajalle ja 70 prosenttia alueen muille

maanomistajille joko suhteutettuna hehtaareihin tai suoraan vuokraosuutena voimalapaikasta. Vuokran määrä voi olla kiinteä tai se voidaan sitoa voimalan kapasiteettiin tai tuottoon. Mahdollista on myös sopia eri osien yhdistelmästä.

Vuokrasumma voidaan toki jakaa koko kaava-alueelle, mutta ei välttämättä.

JÄRJESTÄYTYMISKOKOUS

MITEN MAANOMISTAJAT KOOLLE?

Maanomistajien järjestäytymiskokouksen voi kutsua koolle vaikkapa tiehoitokunta tai metsänhoitoyhdistys, sillä niillä on alueen metsänomistajien yhteystiedot. Tietoja voi kysyä myös tuulivoimayrittäjältä, sillä järjestäytyminen auttaa häntäkin: on helpompi neuvotella yhden tai muutaman valtuutetun kanssa kuin kymmenien maanomistajien.

Käytössä on myös ministeri **Lauri Tarastin** työryhmän suosittama malli, jonka mukaan myllyn lapojen pyyhkäisy-pin-ta-alan halkaisija kerrotaan viidellä ja korvauksia maksetaan niille, joiden maat ulottuvat mittaustuloksen piiriin.

Joskus laskukaavoista saadaan niin monimutkaisia, että maanomistajan on vaikea tarkistaa, tuleeko oikea summa tilille.

”Sellaisia ei pidä tehdä. Itse arvostaisin selkeyttä”, maankäyttölakimies **Leena Kristeri** MTK:sta toteaa.

Vuokranmaksun alkaminen määriteltävä tarkkaan

Tuulipuiston luominen on kuin maratonjuoksu: prosessi lupapäätöksineen ja valituksineen sekä itse rakentaminen vievät vähintään neljä, joskus jopa kymmenen vuotta.

On tärkeää määritellä, alkaako vuokranmaksu jo suunnittelu- tai rakennusvaiheessa vai vasta, kun voimala käynnistyy. Maanomistajan pankkitilillä sopimuskohdan sanamuoto merkitsee jopa kymmenien tuhansien eurojen eroa. Ja kukapa haluaisi toisen rakentavan mailleen ilmai-

Salailu nosti karvat pystyyn Navettakankaalla

Pohjois-Pohjanmaalla Navettakankaalla puistohanketta alettiin runnoa eteenpäin vauhdilla, jossa maanomistajien oli vaikea pysyä mukana, kertoo omasta kokemuksestaan toimittaja Hanna Lehto-Isokoski.

”OMISTAN PIENEN METSÄPALSTAN Ouluun kuuluvan Haukiputaan ja Iin rajalla Navettakankaalla. Joulukuun alussa tuulivoimayhtiö kutsui alueen metsänomistajat tilaisuuteen, jossa piti selvittää, mitä mieltä olisimme kaavaillusta tuulivoimapuistosta. Alueella on useita kymmeniä maanomistajia, joten aivan pienestä joukosta ei ole kyse.

Ensimmäiseksi ihmetytti, että kutsukirje tilaisuuteen saapui vain kolme päivää aikaisemmin. Meille kaukana asuville järjestettiin toki toinen tilaisuus etäyhteydellä neljä päivää myöhemmin.

Tilaisuudessa kerrottiin, että alueelle tulisi enintään yhdeksän voimalaa. Puhuttiin vuokratulosta ja sen jakautumisesta ter-

meillä, joista en ollut koskaan kuullutkaan. Jos itse voimala sattuisi omalle palstalle, rakennuspaikan voisi joko vuokrata tai myydä yhtiölle.

Selvisi, että rakennuttava yhtiö todennäköisesti myöhemmin myisi voimalat kolmannelle osapuolelle. Epäselväksi jäi, kenelle.

OLIKO JOIDENKIN KANSSA SOVITTU JOTAKIN?

Toisin kuin kutsu antoi ymmärtää, voimayhtiön tapa lähestyä maanomistajia ei ollut tiedusteleva. Asia esitettiin ikään kuin jo

päätettynä: tuulivoimalat tulevat.

Osaan maanomistajista oli selvästi oltu yhteydessä jo aiemmin, ja epäilyttikin, että heidän kanssaan asioista oli jo sovittu. Näytti siltä, ettei muita ollut tarkoitukseen saada kattavasti paikalle. Yksi mukana olleista metsänomistajista yritti suoraan vaihtaa avointa keskustelua, koska pelkäsi istuvansa tietokoneen ääressä vielä puolilta öin.

Kirjoitin kokemuksestani paikallislehti *Rantapohjan* yleisönosastoon. Vähän myöhemmin maakuntalehti *Kalevassa* ilmestyi toimittajan tekemä juttu, jossa eräs toinen alueen metsänomistaja kertoi kokeneensa asiat samalla tavalla.



Maankäyttölakimies Leena Kristeri kehottaa maanomistajia tarkistuttamaan tuulivoimasopimukset aina juristilla.

KUVA: ESKO JÄMSÄ

Seuraavat, keskenään samansisältöiset etäkokoukset pidettiin 10. ja 11. tammikuuta. Niissä esiteltiin jo myllyjen alustavat paikat.

Istuin molemmissa kokouksissa. Ensimmäisellä kerralla sovittiin, että me maanomistajat kokoontuisimme keskenämme ja valitsimme yhteiset sopimusneuvottelijat. Kokouksen kutsuisi koolle tiehoitokunta, jonka puheenjohtaja rivakasti ehdottikin päivämäärää jo tammikuun loppuun.

Järki saatiin mukaan seuraavana iltana, kun erästä vanhusta kokouksessa avustanut lääkäri huomautti, että tietokoneen käyttöön tottumattomien iäkkäiden metsänomistajien olisi vaikeaa osallistua etäkokoukseen. Pitäisi kokoontua fyysisesti, mitä koronatilanteen vuoksi pitäisi odottaa ainakin maaliskuulle.

TIESUUNNITELMISTAKIN OLISI VOINUT KERTOA AVOIMESTI

Pian *Rantapohjassa* ilmestyi toimittajan kirjoittama juttu. Siinä tiehoitokunnan puheenjohtaja kertoi, että suunnitelman aloite olisi tullut hoitokunnalta. Se olisi alun perin

ehdottanut voimayhtiölle tien rakentamista Navettakankaan kautta toiseen, yhtiön lin puolelle suunnittelemaan puistoon – sinne kun olisi muuten vaikea kulkea.

Samalla saataisiin meilläkin tiet hoidettua. Ruperteltaessa olisi oivallettu, että miksipä ei samalla pystytettäisi tuulivoimaloita myös Navettakankaalle.

Ihmettelen kovasti, miksi asia piti lukea paikallislehdestä. Miksi sitä ei voitu esittää suoraan ja avoimesti heti joulukuussa?

Tieasioita toki sivuttiin silloinkin, mutta idean esittäjistä ei puhuttu mitään. Ja kun suunnitelmaa perustellaan teiden parantamisella, miksi on näin kova paine asioida vain tietyn tuulivoimayhtiön kanssa, vaikka sillä olisikin naapurissa toinen suunnitelma? Miksi ei lähdetäisi kilpailuttamaan? Ja miksi yritetään pitää kiirettä?

En todellakaan vastusta tuulivoimaa, mutta en hyväksy sitä, että maanomistajat yritetään jyrätä. Kun kirjoitan tätä tekstiä helmikuun puolivälissä, odotan yhä kutsua metsänomistajien keskinäiseen tilaisuuteen. Ehkäpä se hyvinkin vielä kolahtaa postiluukusta.”

HANNA LEHTO-ISOKOSKI

seksi? Korvausta pitäisi saada heti, kun sopimus on tehty.

”Vuokrasopimus tehdään hyvin varhaisessa vaiheessa. Silloin ei vielä tiedetä, toteutuuko suunnitelma vai ei, tai kenen maalle voimat tarkalleen tulevat. Maanomistajalle tämä on sika säkissä -tyyppinen asia”, Leena Kristeri sanoo.

Jos vuokraa maksetaan jo suunnitteluvaiheessa, hanke pysyy tehokkaammin aktiivisena, sillä on paljon alueita, joita tuulivoimayrittäjät ovat varanneet mutta jotka eivät ole rakentamislistan kärjessä. Ne odottavat vuoroaan tai asioita selvittämään verkkaisesti. Tai kaikki muu on valmista, mutta on vaikea löytää rahoittajaa.

Jos vuokrasopimukset on myyty eteenpäin, maanomistajat eivät aina tiedä, miten koko hankkeelle käy. Vaarana on, että se hautautuu, ja rasitteeksi jää nollasopimus.

”Maanomistajan kannattaakin varmistaa, että hänellä on oikeus irtisanoa sopimus, jos hanke ei etene. Ellei suunnittelun aikaista vuokraa makseta, täytyy olla jokin keino päästä sopimuksesta eroon”, Kristeri painottaa.

Pidä huoli alueen käyttöoikeuksista

Omistajan maankäyttöoikeus puistoalueella on sopimuksissa usein rajattu vähäiseksi. Mainitaan oikeus harjoittaa maa- ja metsätaloutta sekä metsästystä ja kalastusta. Leena Kristeri kyseenalaistaa sellaisen, sillä tulevia maankäyttötarpeita on vaikea ennustaa.

”Maanomistajalla pitää olla oikeus harjoittaa omaa toimintaansa, kunhan se ei häiritse vuokralaista. Vaikkapa rakennuttaa varastorakennus tai ottaa maa-aineksia.”

Mikäli vuokrattavia maita käytetään peltona, on tärkeää, että alueen hallintaoikeus säilyy viljelijällä. Muuten hän menettää tukioikeudet.

Vastuukysymyksistä Leena Kristeri löytää usein huomautettavaa. Voidaan ▶

**”TUULIVOIMAPUISTON
SUUNNITTELU
EI AINA ALA
KOVINKAAN
TYYLIIKÄÄSTI.”**

edellyttää, että maanomistaja vastaisi kai- kista itsensä ja vaikkapa metsästäjien te- kemistä vahingoista.

”Ei kannata ottaa toisten tekemiä va- hinkoja vastatakseen. Tällaisista asioista on usein helppo neuvotella.”

Uutta puustoa menetettävän tilalle

Tuulivoimalan rakentaminen ja huoltami- nen vaatii hyväkuntoisia teitä. Metsäauto- teiden kaarteita joudutaan loiventamaan ja leventämään. Joitakin metsänomistajia houkutteleekin se, että tuulivoimayhtiö lupaa kunnostaa alueen tiet. Uusien tei- den rakentaminen taas harmittaa niitä, joiden maille ne tulevat.

Teiden rakentamisesta ja korvauksista joko sovitaan maanomistajien kanssa tai tehdään tietoisuus.

Tarvitaan myös kääntöpaikkoja sekä varasto- sekä nosturipaikkoja, jotka voi- daan myöhemmin palauttaa metsätaloudeksi. Joskus puustoa joudutaan pois- tamaan paljonkin.

”Sopimukseen voi vaatia, että puustoa istutetaan ti- lalle tai siitä saatava kor- vaus kattaa istutuslukulut. Tiet pitää suunnitella jär- kevästi yhdessä maanomis- tajiensa kanssa. Ei pidä pirstoa kenenkään metsälöä niin, että metsä- louden harjoittaminen käy mahdotto- maksi”, Leena Kristeri ohjeistaa.

Purkuvakuuksista Leena Kristeriltä kysytään eniten. Vakuus tarvitaan siltä varalta, että voimalan toiminta loppuu ennen aikojaan. Kristeri ei kuitenkaan pidä todennäköisenä sitä, että myllyt jou- duttaisiin purkamaan kesken niiden elin- kaaren. Vaikka sopimus tehdään noin 40 vuodeksi, kannattava tuulipuisto toden- näköisesti toimii myös sen jälkeen. Jos yritys tekee konkurssin, konkurssipesä jatkaa toimintaa.

”En ole kuullut, että yhdessäkään Eu- roopan maassa maanomistajat olisivat joutuneet purkamaan myllyjä omalla kus- tannuksellaan. Riski täytyy silti tiedostaa. Purkuvakuuksien malleja on monenlaisia, ja niiden taso vaihtelee.”

Toistaiseksi ei ole myöskään käynyt niin, että voimaloiden paikat olisi ehditty raivata metsästä, ja sitten yrittäjältä lop- puisivat rahat.

”Ei ole sellaista irtorahaa, että enna- kolta epävarmoja hankkeita aloitettaisiin. Siinä vaiheessa rahoitus ja luvat ovat kun- nossa.”

Kunnissa vaihtelevia käytäntöjä

Vähintään viiden tuulimylyyn puistolle laaditaan yleensä osayleiskaava, jos kunta hyväksyy hankkeen.

Myös rakennusluvista päättää kunta. Rakentaa saa niiden maanomistajien maille, joiden kanssa rakennuttajalla on vuokrasopimus. Käytännöt kuitenkin vaihtelevat.

Jotkut kunnat edellyttävät, että merkit- tävä osa alueen maanomistajista on teh- nyt vuokrasopimuksen. Joissakin raken- nuslupaa ei heltä, ellei koko melualueen maanomistajien kanssa ole sopimusta.

Tuulivoimapuisto vaatii myös ympäris- tövaikutusten arvioinnin (YVA). Siinä sel- vitetään hankkeen vaikutukset ihmisiin, luontoon, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonvaroihin. Ympä- ristövaikutusten arviointiin saavat osal- listua kaikki ne, joihin hanke vaikuttaa.

Menettelyä ohjaa ja valvoo ELY-keskus.

Joskus haitat, kuten melu ja välke, kaatavat hankkeen. Voimaloiden paikat saattavat muuttua ja jokin jää ehkä kokonaan rakentamatta. Ylei- sen mielipide otetaan huo- mioon. Jotkut kunnat ovat jättäneet kaavan hyväksy- mättä, kun kuntalaiset ovat

vastustaneet sitä tarpeeksi äänekkäästi.

Kun tuulipuiston toiminta aikanaan loppuu, alue pitää ennallistaa. Ennallis- tamisen ehdoista on sovittava: vuokran- maksu päättyy vasta, kun alueet ovat kun- nossa.

Tuulivoimayhtiöllä ei ole oikeutta lu- nastaa maita voimaloiden rakentamista varten. Puistosta kuitenkin rakennetaan liityntäjohto valtakunnan sähköverkkoon. Sitä varten tarvitaan maankäyttöoikeus, joka hankitaan maanomistajilta lunastus- toimituksella.

Kiire on ainoastaan sopimusta tarjoavalla

Maanomistajien yhteinen, esimerkiksi puolen vuoden suunnittelu-aika on varsin lyhyt osa projektia, kun sitä vertaa vuok- rasopimuksen kesto. Monesti tuulivoi- man suunnittelija tai rakennuttaja silti kiirehtii vuokrasopimuksia milloin mil- läkin perusteella. Kiire ei ole todellista.

”Se perustuu vain siihen, että raken- nuttaja haluaa puhdistaa pöydän kilpaili- joista”, Leena Kristeri tähdentää.

Samasta syystä on tavallista, että suun-

nittelija tai rakennuttaja lähestyy ensin muutamia, tärkeimpinä pitämiään maan- omistajia, ja muille suunnitelmista kerro- taan myöhemmin.

Sopimukseen ei voi pakottaa ketään, mutta jos hanke toteutuu omasta vas- tustuksesta huolimatta, on järkevää allekirjoittaa. Muuten jäävät korvaukset saamatta. Jos taas joku on ehtinyt allekirjoittaa ennen kuin yhteinen neuvot- telutulos on valmis, sopimusta voidaan muuttaa.

”Silloin edut tulevat kaikille. Fimat, yhteismetsät ja isot maanomistajat voi- vat kylläkin saada muita paremman sopi- muksen”, Kristeri kertoo.

Tarjotut vuokrasopimukset sisältävät usein salassapitolausekkeen, jonka mu- kaan maanomistaja sitoutuu vaikenemaan sopimuksen sisällöstä. Esimerkiksi voi- malan vuokratuotto jäisi salaisuudeksi. Leena Kristeri ja Markku Ek Dahl koros- tavat, että asioita ei tarvitse pitää salassa niin kauan kuin nimeä ei ole paperissa. Siihen saakka kaikista tiedosta voi ja pitää puhua vapaasti.

Valmiit sopimukset kirjataan kiinteis- tötietojärjestelmään, jonka tiedot ovat julkisia. Sieltä saa toistenkin maanomis- tajiensa vuokratiedot, kun lähettää yksilöi- dyn tietopyynnön.

Leena Kristeri korostaa, että maan- omistajan täytyy ymmärtää sopimuksen jokainen kohta sekä se, mihin sillä pyri- tään. Yksinkertaisia sopimukset eivät ole.

”En ole kymmeneen vuoteen nähnyt yhtään sopimusta, joka olisi sellaisenaan valmis allekirjoitettavaksi. Siitä huoli- matta löytyy aina maanomistajia, jotka vain raapaisevat nimen paperiin”, Kris- teri toteaa. ◀

Juttua varten on haastateltu myös metsä- asiantuntija Mikko Syriä MTK:sta.

Hyödyllisiä sivustoja:

■ www.arviointikeskus.fi

Tarjoaa oikeudellista neuvontaa sopimusten laadintaan.

■ www.mtk.fi >Maankäyttö ja maa- seutu-ympäristö >Maanomistus ja sopimusmallit ja Uusiutuvan energi- an käyttöönotto

■ www.tuulivoimayhdistys.fi

■ www.ymparisto.fi >

Asiointi, luvat ja ympäristö- vaikutusten arviointi