

Maanomistajakorvauksissa käytettyjä periaatteita

Tuulivoimaloiden sijoittelussa tulee huomioida tietty minimietäisyys voimaloiden välille. Osassa Suomea maanomistus on pirstaloitunutta, ja tällöin syntyy tilanteita, joissa yhden maanomistajan maalla on tuulivoimala, mutta naapuri ei voisi sellaista omalle maalleen rakentaa tuulivoimaloiden toisistaan vaatiman etäisyyden tai maa-alueen kapeuden vuoksi. Tästä syystä tuulivoimalalla on omaksuttu käytäntö, että korvausta maksetaan yksittäisen voimalan perustuspaikkaa laajemman maa-alueen, niin kutsutun tuulenottoalueen, omistajajoukolle.

TUULIVOIMALAN roottori ottaa tuulen sisältämää energiaa hyötykäyttöön. Samalla se vaikuttaa läheisyydellä tuulen ominaisuuksiin, kuten nopeuteen ja pyörteisyyteen. Koska voimalat vaikuttavat toistensa tuotantoon ja kulumiseen, tuulivoimalan välittömään läheisyyteen ei teknisistä ja taloudellisista näkökulmista katsoen tule sijoittaa toista tuulivoimalaa.

ALUEILLA, joilla on paljon maanomistajia pienten tai kapeiden kiinteistöjen vuoksi, voi syntyä tilanne, jossa kiinteistölle ei voi rakentaa tuulivoimalaa, koska sellainen jo naapurin kiinteistöllä sijaitsee. Tästä syystä itse voimalapaikan vuokraamisen lisäksi erillistä korvausta voidaan maksaa niin kutsutun tuulenottoalueen maanomistajille. Tarkempia malleja tuulenottoalueen määrittämiseksi on erilaisia.

Perusmallista lukuisia eri sovelluksia

ON huomioitava, että tässä esitetty malli on yleisperiaate, josta on lukuisia erilaisia sovelluksia. Esimerkiksi tuulenottoalue saatetaan määrittää roottorin halkaisijasta johdettavan etäisyyden, tuulivoimaa varten laadittavan yleiskaavan tai jotenkin muutoin rajatun suunnittelualan perusteella. Lisäksi on huomioitava, että korvausmallin käyttäminen on osapuolille vapaaehtoista ja itse korvaus ja sen peruste määritetään aina erikseen osapuolten kesken. Suostumuksen puute tietyn kiinteistön osalta ei estä naapurikiinteistöjen käyttöä tuulivoima-alueena. Mikäli maanomistaja on kieltäytynyt



vuokraamasta maitaan, ei hankekehittäjällä ole sinänsä velvollisuutta jälkikäteen, puiston mahdollisesti toteuduttua, maksaa korvauksia kiinteistölle tämän tyyppisestä korvausmallista tai mahdollisesta aiemmasta tarjouksesta johtuen. Tällaisessa tapauksessa kiinteistön omistaja voi jäädä myös vaille korvauksia tuulipuiston osalta.

STY ei ota kantaa siihen, mikä osuus korvauksista maksetaan voimalan perustuspaikan maanomistajalle tai maanomistajille ja mikä osuus jaetaan muiden alueen maanomistajien kesken. Kukin hanke-toimija päättää itse korvausten maksamisen, niiden suuruuden ja perusteen, ja siis myös sen, kuinka se jakaa maksettavan vuokran voimalan sijoituspaikan ja laajemman tuulenottoalueen välillä.

STY:STÄ kysytään usein, paljonko korvauksien suuruudet tyyppillisesti ovat, mutta vastaus on aina sama: Emme tiedä, emmekä oikeastaan haluakaan tietää. STY ei suosittele mitään korvaussummia tai maksuperustetta, jotta kilpailun vääristymistä ei pääse syntymään. Selvää on, että korvaussummissa on suurtakin vaihtelua johtuen monista tekijöistä, kuten sopimuksen solmimisajankohdasta ja alueen houkuttelevuudesta tuulivoimarakentamisen näkökulmasta. Alueen houkuttelevuuteen vaikuttavat muun muassa tuulisuus, sähköverkon sijainti ja kapasiteetti, kunnan ilmapiiri ja maanomistustilanne.

Kaikkea ei kannata vuokrata

VUOKRAAMINEN on voimakas juridinen toimi, ja yleensä koko tuulenottoaluetta ei ole tarpeen vuokrata. Vuokrasopimus tehdään tyyppillisesti voimalan välittömässä läheisyydessä olevan alueen osalta. Muun alueen osalta maksetaan ”korvausta tuulenottoalueesta”. Muitakin sisällöllisesti vastaavia termejä on käytössä, mutta sikäli kuin maksua suoritetaan, on olennaista, että sitä suoritetaan korvauksena, siltä osin, kun kyse ei ole nimenomaisesta vuokraamisesta. Kyse on siis siitä, että korvausta saavalle alueelle ei voi rakentaa toista tuulivoimalaa. Muutoin maankäyttöä ei ole tarvetta rajoittaa, joskin tuulivoimalan välittömässä läheisyydessä on huomioitava jään putoamisvaara.

TYYPILLISESTI merkittävää korvausta aletaan maksaa silloin kun voimalat alkavat tuottaa sähköä. Sopimukset vaihtelevat kestoltaan, mutta ne mitoitetaan tavanomaisesti kattamaan luvitus ja voimalan oletettu elinikä. Samassa sopimuksessa voidaan sopia myös voimaloiden purusta ja alueen mahdollisesta ennallistamisesta. Mikäli voimaloita ei syystä tai toisesta rakenneta, sopimukset raukeavat. Tuulivoimahankkeen kehitys voi pysähtyä toistaiseksi tai kokonaan monista eri syistä, joita tulee esiin hankkeen suunnitteluvaiheessa.

TUULENOTTOALUEEN ja tuulivoimala-alueen sopimuksissa voidaan sopia myös asioista, jotka koskevat esimerkiksi tiealueiden rakennetta, varastointikenttiä, sähkökaapelointia, sähköasemia, huolto-rakennuksia yms. sekä niiden perusteella mahdollisesti maksettavia korvauksia.



Valtava määrä sopimuksia

HANKETOIMIJA tekee sopimuksen yksilöllisesti kunkin maanomistajan kanssa. Sopimuksen tarkka sisältö ja muoto ovat sopimusosapuolten välinen asia. Etenkin Pohjanmaalla maanomistus on hyvin pirstaloitunutta ja kiinteistöt kapeita. Tällaisilla alueilla yhden suuren tuulipuiston alueella on kymmeniä, jopa satoja maanomistajia. Hankkeen eteenpäinvientiä todennäköisesti helpottaa, mikäli hankekehittäjä saa solmittua sopimukset tuulenottoalueen käytöstä naapurikiinteistöjen omistajien kanssa, mutta välttämätöntä tämä ei ole.

JOTKIN kunnat, muut alueelliset toimijat tai maanomistajien yhteenliittymät ovat olleet aktiivisia ja helpottaneet hankekehittäjän työtä toimimalla yhtenä ryhmittymänä sen sijaan, että hankekehittäjä neuvottelisi jokaisen tahon kanssa alusta alkaen erikseen. Tällaisen toiminnan intressinä on houkutella tuulivoimarakentamista alueelle. On myös aloitteellisia maanomistajia, jotka tarjoavat maa-alueitaan tuulivoimahanketoimijoiden tutkittaviksi. Lisäksi suuret metsänomistajat tekevät hankekehitystyötä hallinnassaan olevilla maa-alueilla.

KORVAUSMALLIEN avulla halutaan lisätä hankkeen hyväksyttävyyttä ja välttää ristiriitoja. Toisaalta korvauksia ei voitane maksaa koko seutukunnalle eli jossakin on aina raja, jonka jälkeen korvausta ei makseta. Tämä aiheuttaa helposti mielipahaa. Olennaista onkin avoin viestintä korvausta saavaa maanomistajajoukkoa huomattavan paljon laajemmalla alueella. Hanketoimijan on syytä miettiä erilaisia keinoja, miten hanke voidaan tehdä alueen ja kunnan asukkaille tutuksi, miten huolia voidaan hälventää ja ihmisiä sitouttaa hankkeeseen. Omistajuuden tunne hanketta kohtaan voi syntyä monella muullakin tavalla kuin allekirjoituksella sopimuksessa.

Esimerkki tuulenottoalueen määrittämisestä

ALLA olevassa esimerkkitilanteessa, tietty prosentiosuus korvauksesta meni tuulivoimala-alueen maanomistajalle, ja tietty osuus laajemmalle tuulenottoalueen maanomistajajoukolle. Tässä maanomistaja B saisi korvausta kolmesta ja puolesta tuulivoimala-alueesta sekä tuulenottoalueesta. Mikäli kahden tai useamman voimalan tuulenottoalue meni päällekkäin, on sopimuksessa syytä sopia, lasjetaanko päällekkäiset korvausalueet vain kertaalleen vai useampaan kertaan. Tällaisen tai vastaavan korvausmallin käyttö on toimijoille vapaaehtoista, ja tarkempi määrittely ja korvausperusteet vaihtelevat yrityksittäin.

