

Hyödyllistä tietoa tuulivoima-alueen maanomistajalle

Tuulipuisto tarvitsee tuekseen teitä ja sähköverkoja	2
Tuulipuiston sähköverkko	2
Voimaloiden tarkat paikat selviävät myöhään - mutta karttoja on hahmoteltava jo varhain	3
Tuulipuisto tuottaa tuloa vasta valmistuttuaan	4
Tuulivoima-alueen ja tuulenottoalueen sopimukset	4
Miten tuulivoimalat vaikuttavat alueen käyttöön?	5
Missä vaiheessa tuulivoimahankkeesta viestitään - ja miksi toisessa vaiheessa on hiljaisempaa	5
Tuulivoimalan omistaja vastaa sen purkamisesta	6
Tarkkana jääviyden kanssa	7
Miten kiinteistöjen arvo muuttuu tuulivoiman tulon myötä?	7
Kaavoitusprosessin vaiheet	8
Lunastuksista	10



Tuulipuisto tarvitsee tuekseen teitä ja sähköverkkoja

TUULIVOIMALAT tarvitsevat teitä ja sähköverkkoa tuekseen. Koko tuulipuistoalueesta noin 3 prosenttia muokataan puiston vuoksi muun alueen jäädessä ennalleen. Yhtä voimalaa kohden puustoa on tarve kaataa teiden, kaapeleiden ja nostoalueen osalta yhteensä noin 2 hehtaarin verran. Kaadettavan puuston osalta puunmyyntitulon saa maanomistaja. Tuulivoimala korvaa puhdasta sähköä tuottamalla sen rakentamisen vuoksi kaadetun puuston hiilinieluvaikutuksen nopeasti, muutamissa tunneissa. Tuulivoimalan perustusta ja pystytystä varten rakennetaan suuruusluokaltaan 100 x 100 metrin nostoalue sekä lisäksi kapeampi alue nosturin puomin kasaamista varten, joka tyypillisesti toteutetaan olemassa olevaa tietä leventämällä. Huoltoalue palvelee voimalan käyttöaikana huoltoa ja aikanaan voimalan purkua. Maa-alueiden käytöstä maksetaan maanomistajalle korvauksia sopimuksen mukaan.

TUULIPUISTON sähköverkko pyritään lähtökohtaisesti sijoittamaan teiden yhteyteen aina kun se on mahdollista. Tuulipuiston sisäinen sähköverkko toteutetaan yleensä maakaapelointina, mikä säästää puustoa, vähentää linnustovaikutuksia ja niin edelleen.

VALMISTA tiestöä käytetään aina kun se on mahdollista, mikä säästää sekä puustoa että kustannuksia. Olemassa olevia teitä saatetaan vahvistaa ja leventää, jotta raskaat kuljetukset ovat mahdollisia. Vahva tieverkko hyödyttää myös maanomistajia esimerkiksi metsästyksen ja metsätalouden näkökulmista.

TIESTÖ vaatii kunnossapitoa ympäri vuoden. Tuulipuistoyhtiön suhde tiekuntaan voi olla järjestetty usealla eri tavalla. Tuulipuistoyhtiö saattaa olla tiekunnan jäsen tai maksaa vuotuista korvausta suhteutettuna tienkäyttömääriin.

Tuulipuiston sähköverkko

SÄHKÖJÄRJESTELMÄMME koostuu eri jännitetasoilla toimivista sähköverkon osista. Mitä korkeampi jännitetaso, sitä pienempiä ovat sähköä siirrettäessä tapahtuvat häviöt. Tästä syystä pitkän matkan siirrot ja merkittävimmät sähkömäärät kulkevat suurjännitteisessä 110 kV tai 400 kV siirtoverkossa. 0,4 kV verkkoja pitkin sähkö jaellaan kulutuskohteisiin, kuten kotitalouksiin.

TUULIPUISTOJEN sisäiset sähköverkot toteutetaan tavallisesti keskijännitteisillä 20 kV tai 36 kV maakaapeleilla. Näitä suuremmat jännitetasot ovat mahdollisia tekniikan kehittyessä. Tyypillinen toteutustapa on, että puiston sisällä verkko kulkee maakaapelina ja liityntäjohto tuulivoima-alueen sähköasemalta kanta- tai paikallisverkkoon on voimajohto (nk. ilmajohto). Puiston sisäinen keskijännitteinen verkko on edullisinta toteuttaa maakaapelointina, toisin kuin kanta-tai paikallisverkon liityntäpisteeseen liittyvä suurjännitteinen voimajohto. Tuulivoima-alueen sisäinen sähköverkko



koostuu lenkeistä, jotka kukin tuovat 3 - 5 voimalan tuottaman tehon sähköasemalle. Tuulipuistojen sähköverkoissa käytetty maakaapeli on valmistettu pääosin alumiinista, eikä esimerkiksi kuparia yleensä käytetä. Kaapelin vahvuudet vaihtelevat noin 180 – 800 mm² välillä. Sähkösuunnittelu on oma erityisalansa.

SUURUUSLUOKKAA yli 20 voimalan tuulipuistojen verkkoon liityntä saatetaan toteuttaa 110 kV tai 400 kV voimajohdolla, jollaista käytetään myös esimerkiksi kantaverkkoyhtiö Fingridin suurissa, pohjois-etelä-suuntaisissa siirtolinjoissa. Suurjännitteisen verkon rakentaminen on luvituksellisesti haastavaa ja kustannukset ovat korkeat, joten sen rakentaminen tuulivoimaloiden yhteyteen on epätyypillisistä, mutta yleistyy jonkin verran suurien tuulipuistojen myötä.

Voimaloiden tarkat paikat selviävät myöhään - mutta karttoja on hahmoteltava jo varhain

TUULIVOIMATOIMIJA käy alueen kunkin maanomistajan kanssa neuvotteluita hyvin varhaisessa vaiheessa hankkeen suunnittelua. Jotta tiedetään, mistä alueista puhutaan, esitellään myös karttoja. Tässä vaiheessa voimaloiden paikat tai alueen rajat ovat vielä summittaisia: tarkat paikat selviävät vasta lupaprosessien ja tarkemman sijoittamissuunnitelman myötä. Etenkin jos alueella on paljon pieniä kiinteistöjä, on mahdotonta tässä vaiheessa luvata voimalan sijoittumisesta juuri tietyille kiinteistöille. Jos suunnitelmassa joudutaan siirtämään yhden voimalan paikkaa syystä tai toisesta, usein monen muunkin voimalan paikka muuttuu samalla, sillä voimaloiden välillä pitää olla riittävä etäisyys. Usein alueesta onkin erilaisia varhaisen vaiheen suunnitelmia - eikä niistä välttämättä mikään toteudu sellaisenaan. Suunnitelmiin voidaan toki merkitä alueita, joille tuulivoimalaa ei rakenneta, mistä pidetään kiinni suunnittelun myöhemmissä vaiheissa.

Ilman karttoja ja karkeaa luonnostelua neuvottelun osapuolten on vaikeaa hahmottaa, mistä alueesta tarkalleen puhutaan. Karttoja ja suunnitelmia on siis välttämätöntä esitellä jo varhaisessa ja yleispiirteisessä suunnitteluvaiheessa, mutta samaan aikaan on syytä muistaa, että tässä vaiheessa hankkeen toteutumisen tai voimaloiden tarkan sijoittumisen osalta ei voida vielä pitkään aikaan varmuudella luvata mitään. Alkuvaiheessa suunnitelmissa on tyypillisesti isompi alue ja enemmän voimaloita kuin lopulta toteutuu. Voimaloiden paikat tarkentuvat suunnitteluprosessien kuluessa, ja hyväksytyssä kaavassa on tarkat tuulivoimala-alueet (TV-alue). Voimalapaikan liikuttelu TV-alueen asettamisen jälkeen on hyvin rajattua, vaikka aivan tarkka voimalapaikka varmistuu vasta lainvoimaisen rakennusluvan myötä. Täysin luvitetussakin hankkeessa voimalan rakentaminen varmistuu vasta, kun siitä on tehty investointipäätös.



Tuulipuisto tuottaa tuloa vasta valmistuttuaan

TUULIVOIMAHANKKEEN kehittäminen täysin luvitetuksi ja rakentamisvalmiiksi on kallista. Esimerkiksi 10 voimalan hankkeen kehittäminen rakentamisvalmiiksi maksaa karkeasti miljoona euroa. Hankkeen suunnittelun aikana tehtävissä selvityksissä voi tulla vastaan useita erilaisia seikkoja, joiden vuoksi hankekehitys pysähtyy toistaiseksi tai pysyvästi; läheskään kaikkia suunniteltuja tuulivoimahankkeita ei koskaan rakenneta.

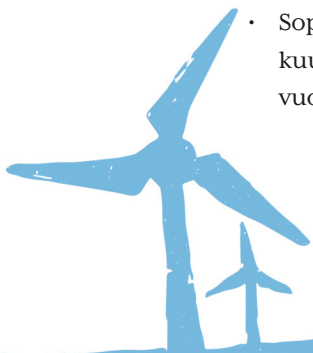
HANKEKEHITYKSEEN laitettu raha onkin riskirahaa: milloin vain hankkeen suunnittelun ja luvituksen aikana voi ilmetä asioita, joiden vuoksi hankkeesta joudutaan luopumaan. Tällöin hankkeeseen sidottut rahat valuvat hukkaan. Tuulivoimahanketta kehittävän yrityksen näkökulmasta hanke kääntyy tulovirraksi tyypillisesti vasta silloin, kun jokin taho ostaa hankkeen ja tekee siitä investointipäätöksen, tai toisen tyyppisillä toimijoilla silloin, kun rakennetut voimalat alkavat tuottaa sähköä.

TUULIVOIMAHANKKEEN toteutumiseen liittyvien epävarmuuksien ja toisaalta hankekehityksen tulovirtojen ajoittumisen vuoksi maanomistajille maksetaan merkittäviä korvauksia vasta voimaloiden rakentamisen jälkeen. Samalla halutaan välttää syytökset siitä, että rahaa maksamalla olisi pyritty vaikuttamaan hankkeeseen liittyviin päätöksentekoprosesseihin.

Tuulivoima-alueen ja tuulenottoalueen sopimukset

TUULIVOIMATOIMIJOIDEN käyttämät sopimukset vaihtelevat toimijoittain, mutta muutamia keskeisiä piirteitä sopimuksista voidaan todeta yleisellä tasolla.

- Vuokrattava alueen tulee olla yksilöity niin tarkasti, että se voidaan piirtää kartalle
- Sopimuksen tulee olla määräaikainen ja sillä pitää olla selkeä alkamis- ja päättymisajankohta. Tyypillisesti sopimuksen keston pohjana on tuulivoimalan oletettu elinikä, jonka voi ajatella olevan 20-35 vuotta. Sopimuksesta riippuu, ajatellaanko vuokra-ajan alkavan allekirjoitushetkestä vai voimaloiden rakentamisajankohdasta, ja onko mahdollisesti maininta sopimuksen jatkamisen optiosta tulevaisuudessa.
- Sopimuksen tulee mahdollistaa rakentaminen. Tyypillisesti sopimuksessa mainitaan esimerkiksi, että sopimuksen nojalla alueelle voidaan rakentaa tuulivoimala ja sitä palvelevia huoltorakennuksia.
- Toimijasta riippuen saatetaan tehdä erillisiä sopimuksia tuulenottoalueen korvauksista, koska tuulivoimaloita ei voi sijoittaa liian lähelle toisiinsa nähden. Näille alueille ei sijoiteta tuulivoimalaa, eikä metsästystä, marjastusta ja metsätalouden harjoittamista rajoiteta. Muusta alueen käytöstä on hyvä sopia erikseen maanomistajan ja tuulivoimatoimijan kesken. Tuulenottoalueen korvaus voidaan myös sisällyttää varsinaiseen tuulivoimapaikan vuokrasopimukseen.
- Sopimuksen tulee olla laissa mainituin termein "siirrettävissä maanomistajaa kuulematta" hankkeen tai voimaloiden mahdolliselle uudelle omistajalle. Rahoituksen vuoksi sopimus on tyypillisesti pantattu, ja siirrettävyys on tästä syystä välttämätöntä.



OSANA erikseen allekirjoitettava niin kutsuttua “direct agreement” -sopimusta maanomistajalle muodostuu velvoite ilmoittaa pankille, mikäli saatavia erääntyy. Järjestelmä mahdollistaa ongelmata-pauksissa tilanteen mahdollisimman hyvän hoitamisen maanomistajan ja pankin yhteistyönä. Malli on rahoitusmaailmassa tyyppillisesti käytetty menetelmä turvata eri osapuolien oikeuksia.

Miten tuulivoimalat vaikuttavat alueen käyttöön?

TUULIVOIMALOIDEN rakennusaikana tuulipuistossa on paljon liikennettä ja väkeä. Tuulivoimaloiden rakennustyömaalla liikkuminen on rajoitettua, kuten kaikilla muillakin rakennustyömailla. Voimaloiden valmistuttua alueella on edelleen voimaloiden käyttöön, kunnossapitoon ja huoltoon liittyvää liikennettä, mutta sen määrä on vähäistä verrattuna rakennusajan liikennemääriin.

TUULIVOIMALOITA ei aidata, ja voimaloiden rakentamisen jälkeen alueen käyttö voikin jatkua varsin normaaliin tapaan. Alueella voi harjoittaa metsätaloutta, metsästystä, marjastusta ja muuta virkistyskäyttöä entiseen tapaan. Toki turvallisuusnäkökohdat tulee huomioida etenkin talvisin, jolloin tuulivoimaloiden lapoihin saattaa kertyä kuuraa tai jäätä. Jos alueella on paljon käytettyjä ulkoilureittejä tms. erityisiä syitä, voidaan asentaa jäätä varoittavia kylttejä tai varoitusvaloja. Tuulivoimaloiden nostoalue ei ole leiriytymiselle tai pitkäkestoiselle oleskelulle sopivaa aluetta. Jos tuulivoimaloiden lähialueelle harkitaan metsästysmajojen, taukotupien, nuotiopaikkojen tai vastaavien rakentamista, on turvallisuusnäkökohdat käytävä läpi eri toimijoiden kesken.

TYYPILLISESTI tuulivoimatoimija vuokraa osan tuulipuiston alueesta ja maksaa muun alueen osalta niin kutsuttua tuulenottoalueenkorvausta. Muiden kuin näissä sopimuksissa erikseen sovittujen asioiden osalta maanomistaja päättää alueen käytöstä, kuten hakkuiden toteuttamisesta ja metsästysoikeuksien myöntämisestä.

Missä vaiheessa tuulivoimahankkeesta viestitään – ja miksi toisessa vaiheessa on hiljaisempaa

TUULIPUISTOALUEEN valinta on monen asian kompromissi: alueen valintaan vaikuttavat muun muassa tuulisuus, kunnan tahtotila, eri viranomaisten kanta, etäisyys asutukseen, pääsy sähköverkkoon ja lukuisat luontoarvot. Alkuvaiheessa potentiaalisia alueita etsitään kartta-aineistoista karkealla tasolla. Kartalla potentiaalisilta vaikuttavien alueiden osalta aletaan selvittää useita eri asioita tarkemmin, ja moni hankealue saattaa karsiutua selvitysten myötä matkan varrella syystä tai toisesta sopimattomana tai ei-houkuttelevana.

KIINNOSTAVAN hankealueen löydyttyä neuvotellaan maanomistajien kanssa ja tehdään sopimuksia maankäytöstä. Tässä vaiheessa hankkeesta ei yleensä aktiivisesti viestitä julkisuuteen, sillä hankkeessa



on vielä paljon epävarmuuksia ja moni asia voi pysäyttää sen etenemisen. Kilpailijoita ei myöskään haluta houkutellessa alueelle.

KAAVOITUS on nimenomaisesti se kohta, jossa kuntalaisilla on mahdollisuus ja heidän myös toivotaan ottavan kantaa tuulivoimahankkeeseen. Kaavoitus on virallinen prosessi, joka tähtää eri toimintojen ja intressien yhteensovittamiseen maankäytön osalta. Kaavoitukseen, samoin kuin ympäristövaikutusten arviointiprosessiin (YVA), kuuluu lakisääteisesti kansalaisten kuuleminen. Kaavoituksen yhteydessä hankkeesta jaetaan avoimesti tietoa ja siitä voi jättää kommentteja. On tärkeää, että tuulivoimatoimija on kansalaisten ja päättäjien tavoitettavissa ja avoin keskustelulle myös virallisten prosessien ulkopuolella.

KAAVOITUKSEN jälkeen voi mennä jopa vuosia, että hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa. Myös rakentamisen valmistelu, sopivan investoijan löytäminen, hankinta- ja rahoitussopimukset ja investointipäätöksen tekeminen vievät pitkän ajan. Neuvotteluiden ollessa kesken tuulivoimatoimija ei voi kertoa yksityiskohdista julkisuuteen. Investointipäätöksen tekemisen jälkeen projektin toteutusvaihe alkaa. Maanomistajalle ilmoitetaan viimeistään maankäyttösopimuksessa määritetyn aikataulun mukaisesti töiden alkamisesta hänen maillaan.

TUULIVOIMAHANKKEEN valmistelu vie siis paljon aikaa ja siinä on paljon epävarmuuksia rakentamiseen asti, mutta lopulta varsinainen voimaloiden rakentaminen on nopeaa.

Tuulivoimalan omistaja vastaa sen purkamisesta

TUULIVOIMALAN purkukustannukseen vaikuttaa tornin materiaalia. Torni voi olla terästä, betonia tai teräs- ja betoniosien yhdistelmä. Myös samalla kertaa purettavien voimaloiden määrä vaikuttaa purkukustannukseen. Terästornisen tuulivoimalan purkukustannus on noin 60 000 - 80 000 euroa voimalaa kohti, kun 10 voimalan tuulipuisto puretaan samalla kertaa. Purkukustannus on korkeampi, mutta esitetyissä hinnoissa on huomioitu romumetallista saatava myyntitulo, joka kattaa osan purkukustannuksista.

PURKUKUSTANNUKSISSA on nousupainetta voimalakokojen kasvaessa, mutta samaan aikaan purku ammattimaistuu, voimaloiden kierrätettävyyttä kasvaa ja alalle tulee kilpailua, mikä laskee kustannuksia. Esimerkiksi Saksassa voimaloita puretaan isossa mittakaavassa jo nyt niiden tullessa elinkaarensa loppuun. Suomessa tuulivoimarakentaminen alkoi myöhemmin ja meillä laajamittaisempi purkamisen alkaakin vasta 2030-luvulla.

TUULIVOIMALOIDEN purkamisesta vastaa niiden omistaja. Maanomistajan turvaksi voidaan asettaa purkuvakuus, takaus tai vastaava järjestely, jonka turvin purkamisen kulut voidaan kattaa siinä tilan-



teessa, että voimaloiden omistaja ei hoida velvoitteitaan. Määritettäessä kuinka tarpeellinen purkuvakuus on, tulee huomioida myös erilaiset yhtiö- ja omistusrakenteet.

TUULIVOIMA-ALUEELLA sinänsä on arvoa voimaloiden purun jälkeen, sillä siellä on sähköverkko ja tiestö valmiina sekä tuulisuudesta kattavat tiedot pitkältä ajalta. Mikäli maanomistajat ja kunta ovat myönteisiä tuulivoimatoiminnan jatkolle alueella, voidaan tehdä nk. re-powering eli luvittaa ja rakentaa alueelle uudet tuulivoimalat. Tällöin uudesta projektista vastaava taho huolehtii usein myös vanhojen voimaloiden purkamisesta.

Tarkkana jääviyden kanssa

TUULIVOIMAPUISTON alueella voi olla lukuisia maanomistajia. Esimerkiksi oma, työnantajan tai laisasa tarkoitettun läheisen maanomistus tai muu erityinen intressi aiheuttaa esteellisyyden olla mukana päättämässä tuulipuistoa koskevista asioista kunnan luottamushenkilönä. Lähisukulaisten maanomistuksen osalta ei ole merkitystä sillä, ovatko sukulaiset tekemisissä toistensa kanssa. Tuulipuiston kaavoitukseen liittyviä asioita käsitellään kunnassa useita kertoja, ja esteellisyyssäännöksiä on noudatettava kaikissa vaiheissa; vaikka esteellinen henkilö jääväisi itsensä myöhemmissä vaiheissa päätöksentekoprosessia, se ei korjaa aiemmissä vaiheissa tehtyjä menettelyvirheitä.

ESTEELLISYDEN aiheuttamalla menettelyvirheellä voi olla kauaskantoiset ja kalliit seuraukset jopa siten, että luottamushenkilön voidaan katsoa olevan korvausvelvollinen tahallisesti tai törkeällä tuotamuksella aiheutetusta vahingosta. Etenkin pienissä kunnissa, joissa on suuri, monen maanomistajan kiinteistöille ulottuva tuulipuisto, on esteellisyyksien kanssa oltava erityisen tarkkana.

LISÄTIETOJA esteellisyydestä:

<https://tuulivoimayhdistys.fi/tietoa-tuulivoimasta-2/tuulivoimasta-kunnille/esteellisyys>

Miten kiinteistöjen arvo muuttuu tuulivoiman tulon myötä?

SUOMESSA tehdyn [tutkimuksen](#) mukaan tuulivoimatuotantoalueella ei ole vaikutusta kiinteistöjen arvoon lähialueella. Selvitykseen valittiin eri puolilta Suomea kuntia, joihin on rakennettu tuulivoimaa vuosien 2012 ja 2021 välisenä aikana. Tarkastelujaksolla, vuosien 2013 ja 2021 välisenä aikana, tutkimukseen valituissa kunnissa (Haapajärvi, Jokioinen, Kalajoki, Karvia, Närpiö, Perho, Raahe ja Simo) tehtiin yhteensä yli 1 000 asuinkiinteistökauppaa. Kiinteistökauppojen toteutuneita hintoja verrattiin ennen ja jälkeen tuulivoimaloiden rakentamisen. Tutkimuksessa huomioitiin etäisyys tuulivoimaloihin ja kunnan palveluihin. Suomessa kiinteistöjen hinnat ovat laskeneet viimeisen kymmenen vuoden aikana suurimpia kaupunkeja lukuun ottamatta keskimäärin yli 5 %.



TUULIPUISTOALUEEN maanomistajien saamat korvaukset vaihtelevat, mutta tyypillisesti tuotto on hyvä verrattuna maa-alueelta saavaan metsätaloustuottoon. Lisäksi alueen tiestö paranee, mikä helpottaa metsänhoitoa. Metsätalouskäytössä olevan maan arvo siis nousee.

SUOMESSA tuulipuistot sijoittuvat tiheiden asutuskeskittymien ulkopuolelle. Kotimaisissa tieteellisissä tutkimuksissa on todettu, että Suomessa voimassa oleva tuulivoimaloiden ääntä säätelevä ohjeistus on oikein mitoitettu. Kyseisillä äänitasoilla ei aiheudu haittaa eikä terveysvaikutuksia.

Kaavoitusprosessin vaiheet

KUNTA vastaa alueidensa kaavoituksesta. Kunta voi siis päättää kaavoittaa tuulivoima-alueita - tai olla niin tekemättä. Mikäli kaavoitusaloite tulee tuulivoimatoimijalta, kattaa tuulivoimayhtiö kaavoituksen kulut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

ISOISSA tuulivoimahankkeissa (yli 45 MW tai 10 voimalaa) tehdään aina ympäristövaikutusten arviointiprosessi eli YVA. Pienemmissä hankkeissa YVA tehdään tarvittaessa. YVA on kaavatyötä ja muuta päätöksentekoa tukeva selvitysprosessi. Kuntalaisella on mahdollisuus kommentoida useassa eri vaiheessa sekä kaavaa että YVA:a. YVA ja kaava voidaan tehdä yhteismenettelynä kahden erillisen prosessin sijasta. Yhteismenettelyssä jätetyt kommentit huomioidaan automaattisesti sekä kaavassa että YVA:ssa, kun taas erillisissä prosesseissa myös kommentit täytyy antaa kaavaan ja YVA:an erikseen.

KAAVAPROSESSI alkaa kaavoitusaloitteesta. Mikäli kunnanvaltuusto päättää aloittaa kaavoituksen, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (sisältäen yhteismenettelyssä YVA-arviointiohjelman), mihin kuntalaisilla on mahdollisuus jättää lausuntonsa. Tämän jälkeen laaditaan osayleiskaavan luonnos (sisältäen yhteismenettelyssä myös YVA-selostuksen). Luonnos asetetaan nähtäville ja sitä esitellään yleisötilaisuudessa. Kuntalaisilla on jälleen mahdollisuus esittää lausuntonsa asiasta. Nähtävilläaika on aina vähintään 30 vuorokautta.

ANNETUT mielipiteet ja lausunnot käsitellään osayleiskaavan ehdotusta laadittaessa. Ehdotus asetetaan nähtäville, sitä esitellään yleisötilaisuudessa ja kuntalaisilla on jälleen mahdollisuus tuoda esille mielipiteensä siihen liittyen.

TÄMÄN jälkeen kunnanvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Mikäli kaava vaikuttaa lainvastaiselta joltakin osin, voi hyväksymispäätöksestä valittaa hallinto-oikeuteen. Aiemmistä, kaavoitusta valmistelevista päätöksistä valitusoikeutta ei ole. Hyväksytty kaava oikeuttaa hakemaan rakennuslupaa tuulivoimaloille. Itse voimalan rakennustyöt on mahdollista aloittaa kun kaikki luvat ovat lainvoimaisia.



KAAVOITUSPROSESSI vie keskimäärin 1,5 - 3 vuotta. Voimaloiden määrä ja tarkat sijainnit eivät ole tiedossa ennen kuin kaavoitusprosessi on läpikäyty ja kaava saanut lainvoiman. Mahdolliset hallinto-oikeuskäsittelyt voivat pidentää kaavoituksen kestoa useilla vuosilla. Muutaman tuulivoimalan kokonaisuuksia voidaan rakentaa ilman kaavaa suunnittelutarveratkaisun perusteella.

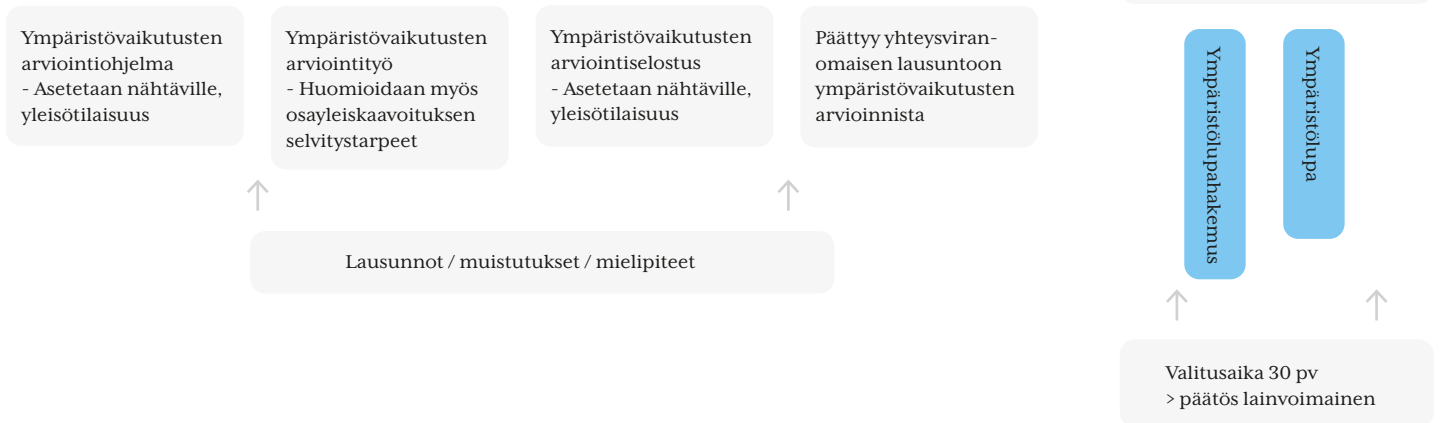
Prosessi 1a: YVA & yleiskaava

1,5-3 vuotta

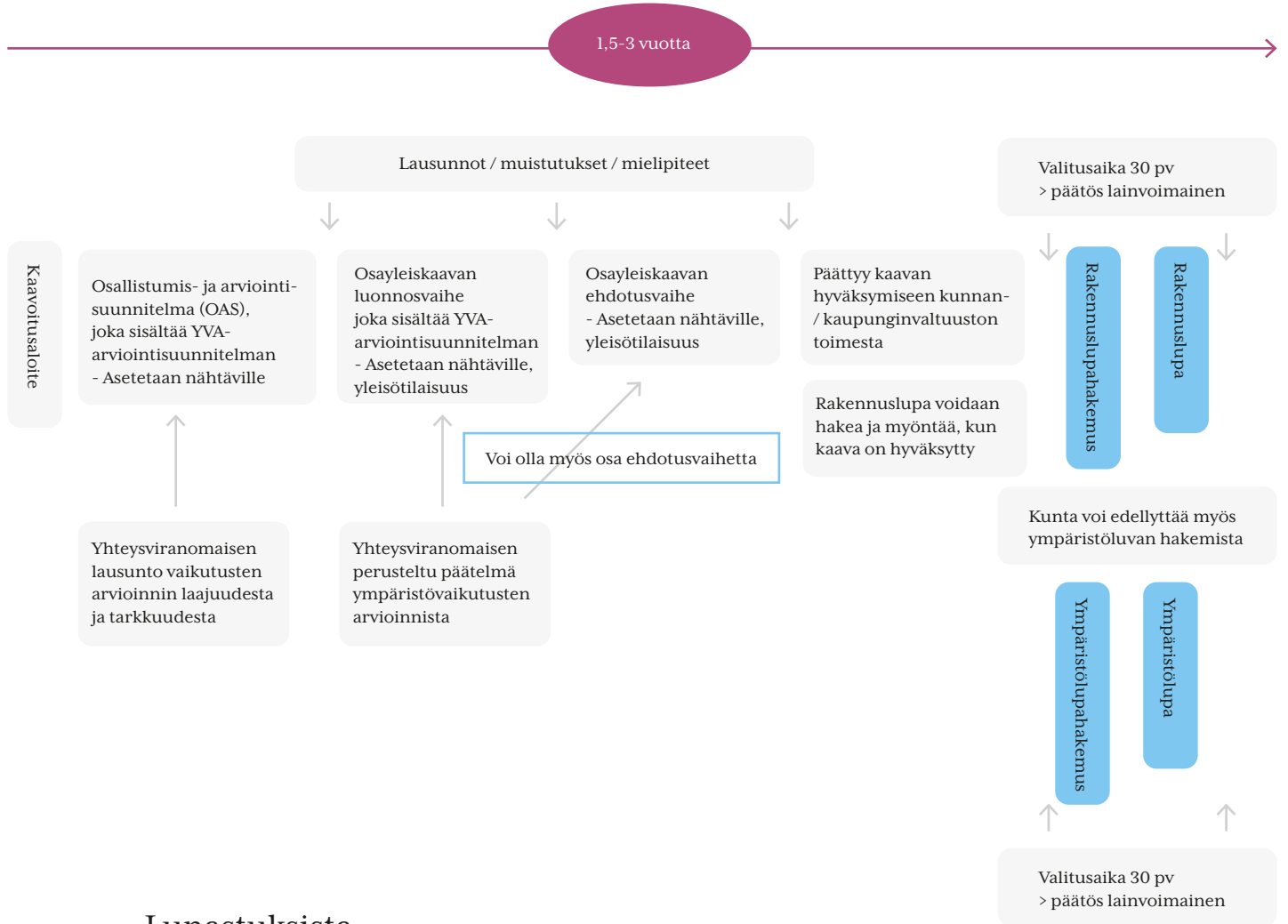
OSAYLEISKAAVOITUS



YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI



Prosessi 1b: kaava sisältäen YVA:n



Lunastuksista

LUNASTUSLAKI, virallisesti [laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta \(603/1977\)](#), mahdollistaa maa-alueiden ja käyttöoikeuksien lunastamisen yhteiskunnallisesti merkittävän infran toimivuuden ja rakentamisen varmistamiseksi. Lunastusmenettelyitä ei tehdä koskaan itse tuulivoimaloiden rakentamista varten, mutta sen sijaan niitä tehdään tuulivoimala-alueelta kantaverkon tai alueverkkoyhtiön liityntäpisteeseen menevän voimajohdon osalta - samoin kuin kaikkien muidenkin sähköinfrastruktuurihankkeiden yhteydessä. Lunastuksen osalta pyritään aina ensisijaisesti etenemään sopimuksin niin sanotun pakkolunastuksen sijasta. Lunastusta käytetään, koska se on ainoa keino saada voimajohto pysyvästi kiinteistörekisteriin. Samalla varmistetaan, että voimajohto saa-



daan rakennettua ja ylläpidettyä sen aiheuttamatta vaaraa ympäristölle tai ihmisille, ja minimoitua toisaalta ympäristön ja ihmisten aiheuttama vaara voimajohdolle. Johtoalueen leveyteen vaikuttaa vaatimus voimajohdon säävarmuudesta.

VOIMAJOHDOT kulkevat tyypillisesti suorinta mahdollista reittiä osoitettuun liityntäpisteeseen, joka voi olla kymmenien, jopa yli 100 kilometrin päässä tuulipuistosta. Tuulivoimapuistojen vaatiman voimajohdon alue sisällytetään tuulipuiston ympäristönvaikutusten arviointi -prosessiin (YVA) tai siitä tehdään omat luontoselvityksensä. Myös tuulipuiston alueella tehdään tyypillisesti lunastukset voimajohtojen osalta, samoin kuin puiston ulkopuolella. Tuulipuistoalueella sovitut muut maankäyttökorvaukset ovat lunastusmenettelyn ulkopuolisia asioita. Voimajohdosta maksetaan lunastustoimituksessa määrättävä lunastuskorvaus.

LÄHTÖKOHTAISESTI kaikille maanomistajille pyritään tarjoamaan ennakkohaltuunottosopimusta. Se on maanomistajalle kannattavin vaihtoehto. Samaa käytäntöä noudattavat tuulivoimayhtiöiden lisäksi kantaverkko- ja alueverkkoyhtiöt. Ennakkohaltuunottosopimuksen tekeminen on maanomistajan kannalta järkevää, koska sopimalla maanomistaja saa maa-alueestaan lunastuskorvauksen päälle lisäkorvauksen. Lisäkorvaus maksetaan usein myös puuston odotusarvosta. Ilman sopimusta lisäkorvaukset menetetään.

VOIMAJOHDON lunastuskäytännössä ei lunasteta maapohjan omistusta eikä puustoa. Lunastuksen kohteena on maa-alueen käyttöoikeuden rajoitus, sekä käyttöoikeuden perustaminen voimajohdon omistajalle. Puusto jää maanomistajan myytäväksi tai käytettäväksi. Tuulivoimatoimija tyypillisesti järjestää kaikille maanomistajille mahdollisuuden osallistua puuston yhteishakkuuseen ja -myyntiin, mikä vähentää maanomistajien vaivaa ja kustannuksia. Lunastuskorvaukset määräytyvät lunastuslain mukaan täysmääräisesti kohteen-, vahingon- sekä haitankorvauksesta. Nämä korvaukset on säädetty [lunastuslain 29 §:ssä](#). Lunastuskorvaukset maksetaan kertakorvauksena lunastustoimituksen päätyttyä. Ennakkohaltuunottosopimuksen allekirjoittaminen ei vaikuta lunastustoimituksessa määrättävien korvausten verotukseen. Korvausten verotus on riippuvainen kiinteistön omistuspohjasta, sekä maanomistajan muusta yksilöllisestä verotuksesta. Voit tutustua verottajan syventäviin ohjeistuksiin lunastuskorvausten verotuksesta näiden hyperlinkkien kautta [Lunastustoimituksissa ja niihin rinnastettavissa tilanteissa saatujen korvausten verotus](#) ja [Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoivot henkilöverotuksessa](#).

LUNASTUSMENETTELY herättää usein tunteita, sillä siinä on usein vastakkain yhteiskunnan ja yksilön etu. Parhaassa tapauksessa lunastusmenettely tuo maanomistajalle reilun korvauksen, eikä aiheuta merkittävää maankäytöllistä haittaa. Yleisellä tasolla on kaikkien etu, että yhteiskunnan toimivuus taataan.

