

Tuuli- ja aurinkovoiman sopimukset

5.10.2022

Markku Ekdahl
MTK Metsänomistajat-linja

Tuulivoima maa- ja metsätalousalueilla

- Infran (rakenteiden) osuus pinta-alasta 2-3 %
- Ei rajoita maa- tai metsätaloutta voimaloiden ja rakenteiden välisellä alueella
- Hyvä tiestö käytössä myös maa- ja metsätalouden tarpeisiin, tuulivoimayhtiö huolehtii myös aurauksesta talvella

Aurinkovoima maa- ja metsätalousalueilla

- Vasta tulossa, vrt. tuulivoima 10 vuotta sitten
- Puistojen kokonaisala huomattavasti pienempi kuin tuulivoimassa
- Infra kattaa lähes 100 % vuokrattavasta alueesta
- Maa- tai metsätalouden harjoittaminen ei mahdollista aurinkovoimapuiston alueella
- Soveltuu osittain myös samoille alueille tuulivoiman kanssa (esim. tuotannosta poistuvat turvesuot), jolloin voidaan hyödyntää yhteistä infraa (muuntamot, siirtolinjat, tiet)

Tuulivoimasta opittua

- Nopean kasvun vaiheessa liikkeellä monenlaisia toimijoita, joiden ammattitaito vaihtelee erittäin paljon
- Maanomistaja – unohda kiire ja käytä asiantuntija-apua, vaihda tietoa muiden hankealueen maanomistajien kanssa ennen sopimusten allekirjoitusta
- Tasapuolinen vuokran jakautuminen hankealueella on kaikkien etu, mahdollistaa hankkeen toteutumisen nopeasti ilman valituksia
- Kaavoitus ja YVA
 - 1-4 voimalaa ilman kaavaa
 - 5-9 yleiskaavalla
 - Yli 10 – maakuntakaavavaraus ja YVA
 - Kaavaan ja YVAan voi ja kannattaa myös vaikuttaa, esim. velvoite pylväiden yhteiskäytöstä siirtolinjoissa

Hankkeen kulku

- Tuulivoimayhtiö kontaktoi maanomistajat ja pyrkii saamaan vuokrasopimukset hankealueelta
- Kunnilla voi olla periaatteita vuokrasopimusten kattavuudelle, esim. vähintään 50 % pinta-alasta rakennusluvan edellytyksenä
- ”Varataan” alue 5-8 vuodeksi, suunnittelu – luvitus – rakentaminen
- Allekirjoituspalkkio ja jonkinlainen vuokra heti allekirjoituksesta alkaen => toimijalle yllyke edistää hanketta
- Jos ei rakenneta => sopimuksissa oltava selkeät irtisanomisehdot
- Tuotanto 30 v.+++, vuokra-ajat sopimuksissa 30-70 vuotta

Sopimuksista

- Sopimuksen tulisi olla kattava ja yksiselitteinen, riidat syntyvät yleensä niistä asioista, mistä ei ole sovittu tai kirjaukset epämääräisiä
- Sopimus on vain se, mitä paperilla lukee. Puheet ovat puheita, osapuolet voivat vaihtua, muisti lyhyt
- Sopimuksen ehdottaja ei koskaan lyö kaikkea pöytään, aina kannattaa ehdottaa parannuksia hintaan ja ehtoihin
- Hankkeen tulee edetä, ei varata aluetta loputtomiin
- Ensin neuvotellaan korvaukset kohdalleen ja vasta sitten muut ehdot, osa tekstistä korjaantuu jo hintaneuvotteluissa
- Tee sellainen sopimus, jonka kanssa ”voit nukkua hyvin yöt”

Sopimuksen sisältö

- Sopimuksen tausta ja tarkoitus, osapuolet
- Vuokra-alue
- Vuokra-aika
- Vuokrat ja muut korvaukset
 - Voimalatonttien, muuntoasemien, maakaapeleiden ja muiden rakenteiden vuokrat
 - Rakennettavien teiden ja siirtolinjojen korvaukset/vuokrat
 - Maa-ainekset ja muut erikseen korvattavat
- Vuokrien ja maksujen suorittaminen
- Vuokra-alueen käyttö, molempien osapuolten oikeudet ja velvollisuudet
 - Esim. rajoitukset muulle toiminnalle, rakentamiselle, tarvittavat ilmoitukset esim. maanmuokkauksesta tai ojituksesta
- Tiet, oikeus käyttöön, teiden kunnossapito, sopimukset tiekuntien kanssa
- Korvausvastuu ja verot
- Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä, purkuvakuus, luvitus
- Vuokraoikeuden siirtäminen ja kirjaaminen (vuokralainen, vuokranantaja)
- Kiinnitys ja panttaaminen, rahoittajan sijaantulo
- Vuokranantajan myötävaikutus
- Irtisanomisehdot eri tilanteissa
- Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaisu

Vuokra ja korvaukset

- Vuokra jakautuu yleensä tuulipuistoissa voimalatonttien ja vaikutusalueen kesken
 - Voimalantonteille ja sähköasemille suoraan 30 – 60 % vuokrasta
 - Loput vuokrasta pinta-alan suhteessa koko puiston alueelle
 - Mahdollisimman tasapuolinen jakautuminen on kaikkien etu, voimaloiden lopullista sijoittumista ei voi tietää ennen luvitusta ja rakennesuunnittelua
- Kiinteä vuosivuokra xx xxx eur/voimala/vuosi – varmaa tuloa, matalin taso
- Rakennettuun kapasiteettiin sidottu vuokra x xxx eur/voimala/vuosi + x xxx eur/MWh/vuosi – varmaa tuloa, myös vuokranantaja hyöttyy tekniikan kehityksestä
- Tuottoon sidottu vuokra. Useita malleja, turvallisin vuokrantajan kannalta malli, jossa kiinteä pohjavuokra ja sen päälle X % tuotosta. Tuottokin voidaan laskea monella tavalla, esim. $x \% * \text{tuotantoMWh} * \text{Nordpool tuntihinta EUR/MWh}$. Pelkkään taloudelliseen tuottoon perustuvan mallin riski on, että tulos siirretään emoyhtiölle
- Muuntoasemat tms. eur/v tai eur/ha/v
- Vaikutusalueen vuokra eur/ha/v tai tuottoon sidottu malli
- Aurinkovoimalat yleensä eur/ha/v, voi olla myös tuottoon tai kapasiteettiin sidottu malli
- Maakaapelit ja siirtolinjat, vuosivuokra tai kertakorvaus
- Tiealueet yleensä kertakorvauksina, maa-ainesten otto eur/tn, huom. luvat ja maisemointi
- Vertaa tarjottuja tasoja aina metsän tuottoon (Luke) ja Tapion kuntakohtaisiin maapohjan arvoihin – minimitaso.
- Puusto aina metsänomistajan omaisuutta, yleensä yhteismyyntimahdollisuus jolloin maanomistaja hyöttyy korjuukustannusten verran. Tarkista ehdot ja ostaja!

Toimintamalli hankkeissa

1. Tieto hankkeesta Mhy:lle ja Arviointikeskukselle ajoissa
2. Yhteydenpito tuulivoimayhtiöön
3. Mhy tarjoaa asiantuntija-apua ja kutsuu maanomistajat koolle mahdollisimman pian
 - Info, mielellään Arviointikeskus/MTK mukaan
 - Sovitaan mahdollisen neuvotteluryhmän perustamisesta ja tiedon jakamisesta
4. Neuvottelut (valtakirjalla), mahdollinen kilpailutus
 - Neuvotteluiden etenemisestä tiedottaminen
5. Neuvottelutuloksesta tiedottaminen maanomistajille
6. Maanomistajat tekevät sopimukset

Maanomistajien neuvottelukunta

- Kun maanomistajia lähestyy tuulivoimatoimija, on tärkeää, että maanomistajat kokoontuvat ja perustavat neuvottelukunnan aktiivisten keskuudesta. Mukaan voi pyytää esim. MHY-edustajan. Neuvottelukunta tutustuu neuvottelukumppaniin. On ymmärrettävä erot hankekehittelijöiden sekä energiaa tuottavien yhtiöiden välillä. Tarvittaessa hankealuetta voidaan myös kilpailuttaa.
- Neuvottelukunnan ensimmäinen tehtävä on sopia siitä, että neuvottelun lopputulos tulee kaikkien, myös jo allekirjoittaneiden, maanomistajien hyödyksi
- Toinen tehtävä on neuvotella asiantuntijan käyttämisestä johtuvista kustannuksista.
- Kolmas tehtävä on neuvotella sopimuksen ulkopuolisista asioista, yleisistä toimintatavoista hankkeessa. Tällaisia ovat vuokralaisen suuntaan hankkeesta tiedottaminen, avoimuus, sidosryhmäyhteistyö, liityntäjohtojen toteuttaminen, kylän kehittämishankkeet (paikallinen yhteistyö). Neuvottelukunnan on syytä käydä tarvittavat keskustelut myös kunnan suuntaan. Kunnan edustaja voi olla myös neuvottelukunnan jäsen.
- Neljäs tehtävä on hoitaa neuvottelut tarkasti ja laadukkaasti sekä käyttää asiantuntijaa tarpeen mukaan parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Neuvottelukunta esimerkiksi pyrkii keskenään sopimaan, miten vuokratulot alueelle jaetaan.

Palveluita jäsenille:

- **MTK**
 - Yleinen edunvalvonta, koulutus, tiedotus, yhteydet tuulivoimayhdistykseen ja yrityksiin
 - Maakuntakaavoitus
 - Lupaus kommentoida kerran jokaisen hankkeen sopimuksia, juristi/kenttäpäällikkö
- **Mhy**
 - Maanomistajien neuvonta, tiedotus
 - Maanomistajien järjestäytymisessä avustaminen
 - Neuvottelut valtakirjalla
 - Osayleiskaavat
 - Hankkeiden toteutukseen osallistuminen, yhteismyynnit, puuston poistot jne.
- **Maanomistajien arviointikeskus**
 - Neuvottelut valtakirjalla
 - Oikeudelliset kysymykset
 - Neuvonta
- **Tuulivoiman tietopankki, tuulivoimaopas, sopimus pohjat**