



2028-2029. Kaavaprosessin ja YVA-prosessin rinnalla alueella suoritetaan kattavat tuulimittaukset ja selvitetään hankealueen ulkopuolella tapahtuvan sähkönsiirron vaihtoehdot.

Ehdotettu kaavoitusalue sijoittuu sekä yksityisen että valtion omistuksessa oleville maa-alueille. UBRE Wind Bravo Ky tarjoaa alueen kaikille maanomistajille maanvuokrasopimusta. Jo solmitut maanvuokrasopimukset mahdollistavat hankkeen toteuttamisen. Maanvuokraneuvotteluja jatketaan kaavaprosessin edetessä ja mahdollisuus maanvuokrasopimuksen tekemiseen on olemassa koko prosessin ajan.

Voimme olettaa, että hankealuetta sekä sen läheisyydessä olevia alueita käytetään monien tahojen toimesta muun muassa poronhoitoon, metsästykseseen ja virkistyskäyttöön. Tuulivoimapuiston hankekehitystyön aikana nämä sidosryhmät tunnistetaan ja heidän kanssaan keskustellaan, jotta löydetään keinoja tuulivoiman rakentamisesta koituvien haittojen vähentämiseksi. Näitä voivat olla mm. maankäyttölinen kompensatio. Hankkeen aikana tehdään tiivistä yhteistyötä paliskunnan kanssa poronhoidollisten tarpeiden huomioimiseksi. Tuulivoimahanke ei kuitenkaan ole esteenä alueen muulle rinnakkaiskäytölle, kuten poronhoidolle, virkistykselle, marjastukselle, metsästyksellä tai metsätalouden harjoittamiselle. Alueen tiestöä tullaan vahvistamaan rakennusvaiheessa ja tiestö tulee olemaan kaikkien käytössä. Tuulipuiston alueelle pääsyä ei tulla estämään.

Ehdotamme kaavoitusprosessille seuraavaa lähestymistapaa:

- Kunta käynnistää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 77a §:n mukaan siten, että voimaloiden rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan perusteella.
- UBRE Wind Bravo Ky laatii kunnan kanssa kaavoitussopimuksen ja ehdottaa kaavakonsultiksi Ramboll Finland Oy:ta. Kunta hyväksyy kaavakonsultin omien sääntöjensä mukaisesti.
- UBRE Wind Bravo Ky vastaa kaikista osayleiskaavan ja hankkeen selvitysten ja suunnitelmien laadinnasta ja niihin liittyvistä kuluista, kustannuksista sekä kuulutus- yms. kuluista sekä kunnan hallinnollisista kustannuksistaan osayleiskaavan käsittelyvaiheisiin liittyvissä lakisääteisissä tehtävissä, kunnan antaman linjauksen mukaisesti
- UBRE Wind Bravo Ky laatii tuulivoimahankkeelle osayleiskaavoitusprosessin rinnalla lakisääteisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn, minkä tuloksia tullaan hyödyntämään osayleiskaavoituksessa.
- Kunta vastaa kaavaprosessin lakisääteisistä hallinnollisista tehtävistä.

Lisätietoja asiasta antaa:

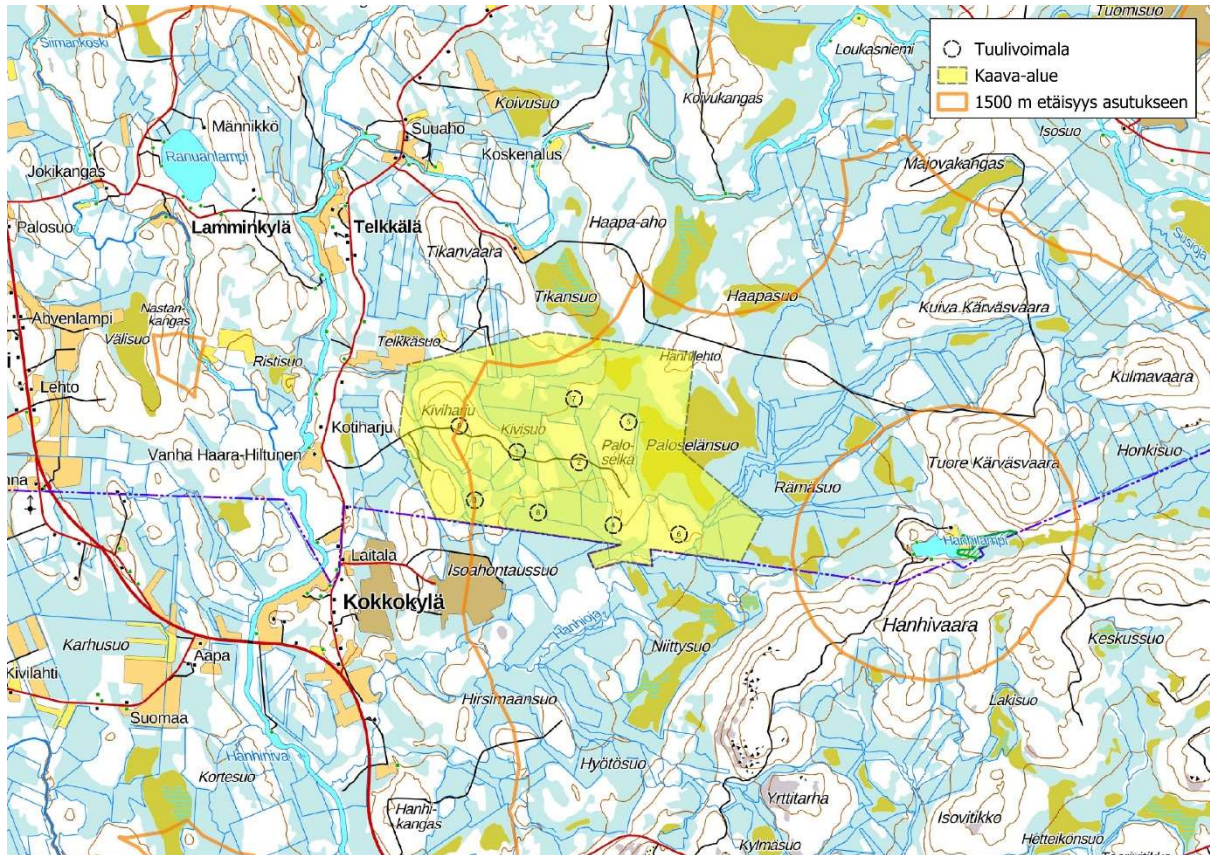
Niina Kotomäki, hankevastaava  
UB Uusiutuva energia  
Puhelin: 040 9226 943  
Sähköposti: niina.kotomaki@unitedbankers.fi

**LIITTEET:**

Liite 1: Kaava-alueen kartta

Liite 2: Kaavoitussopimusmalli

LIITE 1: Kaava-alueen kartta



LIITE 2: Kaavoitus sopimusmalli

## SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

### Sopimusosapuolet

*Ranuan kunta*  
Keskustie 34  
97700 Ranua

*UBRE Wind Bravo Ky*  
Y-tunnus: 3395766-9

### Yhteyshenkilöt

*Tekninen Johtaja*  
Risto Niemelä  
040 704 9623  
risto.niemela@ranua.fi

*Kunnanjohtaja*  
Tuomas Aikkila  
040 539 42 93  
tuomas.aikkila@ranua.fi

*Hallituksen jäsen*  
Tapio Nuotio  
0400 476 548  
tapio.nuotio@unitedbankers.fi

### Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. UBRE Wind Bravo Ky on esittänyt Ranuan kunnalle tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Haarahiltusen tuulivoimapuiston suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Alustava suunnittelualan rajausta on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Ranuan kunnanvaltuusto on päättänyt [pvm] §[päätös] käynnistää ja saattaa vireille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen suunnitellun Haarahiltusen tuulivoimapuiston alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään sopimusosapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa tuulivoimayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on

tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analyyseiden ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden määrittää kaavoittava konsultti ja kunta.

5. Haarahiltusen tuulivoimapuiston tuulivoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 468/1994 mukaista arviointimenettelyä. Tuulipuiston alueelle on tavoitteena sijoittaa enintään noin 9 tuulivoimalaa.

### **Tavoitteet**

6. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että yleiskaava mahdollistaa Haarahiltusen tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen sekä lieventää rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.
7. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
8. Molemmat sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen yleiskaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen yleiskaavan valmistumiseen. Mikäli yleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli yleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään, Ranuan kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin UBRE Wind Bravo Ky:lle.

### **Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset**

9. Ranuan kunta vastaa suunnittelualueelle laadittavasta kaavoituksesta, mutta UBRE Wind Bravo Ky ohjaa kaavakonsultin työtä tuulivoimateknisissä asioissa.
10. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Ranuan kunnan omana työnä. UBRE Wind Bravo Ky on valinnut kaavakonsultiksi Ramboll Finland Oy:n.
11. UBRE Wind Bravo Ky vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
12. UBRE Wind Bravo Ky vastaa YVA -menettelyn (lain 468/1994 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin valinnasta vastaa UBRE Wind Bravo Ky.
13. Ranua kunta perii UBRE Wind Bravo Ky:ltä kaavoitusmaksuna 5 000 euroa kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien henkilöstö- ja hallintokustannuksien

kattamiseksi. Kaavoitusmaksu peritään kahdessa tasasuudessa erässä siten, että ensimmäinen erä peritään kaavoituksen tultua vireille ja toinen erä osayleiskaavan saatua lainvoiman. Ensimmäistä maksuerää ei palauteta vaikka osayleiskaavan laadinta keskeytyisi tai osayleiskaavaa ei hyväksyttäisi.

14. Edellä mainitun lisäksi, UBRE Wind Bravo Ky vastaa Ranuan kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista 5.000 (viisituhatta) euroon asti. Muista hallintotyökuluista vastaa Ranuan kunta. Ranuan kunta sitoutuu pyytämään UBRE Wind Bravo Ky:ltä etukäteishyväksynnän ennen sitoutumista kyseisiin kustannuksiin.
15. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa UBRE Wind Bravo Ky. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös UBRE Wind Bravo Ky maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

### **Aikataulu**

16. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2027 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen.

### **Tiedottaminen**

17. Ranuan kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.
18. Ranuan kunta vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston maankäyttö- ja rakennuslain ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
19. UBRE Wind Bravo Ky vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset sekä kaava-alueen maanomistajat ja suunnitelluista kaava-alueesta n. 1,5 km etäisyydelle sijoittuvien naapurikiinteistöjen maanomistajat). Osallisia, joille kuulemisaineisto postitetaan kuulemista varten, arvioidaan ja tarvittaessa laajennetaan OAS- ja YVA-menettelyn aikana. Ranuan kunta toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

### **Toimitettava aineisto**

20. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Ranuan kunnalle osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston osayleiskaavan tultua voimaan. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (10 kopiosarjaa) ja lisäksi osayleiskaavakartta dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa.
21. YVA:aa laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP-, TAB- tai dwg-muodoissa kunnan käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea melu- ja välkemallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla), luontoselvitysten tuloksia sekä voimaloiden sijoitussuunnitelmaa.

### **Sopimuksen voimassaolo**

22. Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu.
23. Mikäli sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy pysyvästi, tuulivoimayleiskaavaa ei hyväksytä tai tuulivoimayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
24. Sopimuksen rautessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
25. Sopimus päättyy, kun tuulivoimayleiskaava saa lainvoiman.

### **Sopimusalueen luovuttaminen**

26. Mikäli UBRE Wind Bravo Ky luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, UBRE Wind Bravo Ky vastaa edelleen Ranuan kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, elleivät UBRE Wind Bravo Ky ja Ranuan kunta toisin sovi.

### **Erimielisyyksien ratkaiseminen**

27. Erimielisyydet, joita sopimusosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimusosapuolelle.

-- Allekirjoitukset seuraavalla sivulla --



**UBRE Wind Bravo Ky**

puolesta ja lukuun vastuunalainen yhtiömies  
UBRE Wind Bravo GP Oy

Helsinki, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

---

Hallituksen jäsen  
Tapio Nuotio

**Ranuan kunta**

Ranua, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

---

Kunnanjohtaja

---

Tekninen johtaja

**Liite 1:**

Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta (sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen rajaus muuttuu kaavatyön aikana.)

LIITE: Sopimusalueen kartta

