

Espoo 21.04.2020

wpd Finland Oy
Keilaranta 19
02150 Espoo

www.wpd.fi

Y-tunnus: 2087967-3

JAKELU:

Karhunnevan kankaan tuulipuistoalueen maanomistajat

Arvoisa maanomistaja

Meillä on ilo saada ilmoittaa teille, että wpd on solminut sähkönhankintasopimuksen (PPA) UPM Kymmene Oyj:n kanssa, jonka johdosta **Karhunnevan kankaan tuulivoimahanke siirtyy toteutusvaiheeseen.**

Meidän oli tarkoitus kutsua teidät keväällä pidettävään yhteiseen infotilaisuuteen, mutta vallitsevan COVID-19-epidemian takia se ei valitettavasti onnistu. Sen sijaan pyrimme tiedottamaan teitä tavanomaista kattavammin nettisivujemme kautta (www.wpd-finland.com > Tuulivoimaprojektit > Pyhäjoki - Karhunnevan kangas), kirjeitse sekä sähköpostitse niille, joilla on sähköpostiosoite toimittaa. Pohdimme myös virtuaalokokouksen järjestämistä, esim. Microsoftin Teams-ohjelman kautta, sopivassa vaiheessa. Tämän kaiken lisäksi meille voi tietysti edelleen soittaa. **Jos haluatte jatkossa tietoa sähköpostin välityksellä, pyydämme teitä lähettämään sähköpostiosoitteenne osoitteeseen m.jarvinen@wpd.fi. Samalla pyydämme teitä ilmoittamaan mahdollisuutenne osallistua virtuaalokokoukseen.**

Seuraavissa kappaleissa esitämme tuulipuiston rakentamisen vaiheita, hankkeen aikataulun sekä tuulivoimapuiston luvituksen tilanteen. Lisäksi esitämme teille ehdotuksia maanvuokrasopimuksen päivittämiseksi.

Tuulivoimapuiston rakentaminen

Tuulivoimapuiston saattamiseksi rakennusvaiheeseen suoritettiin **syksyllä 2019 pohjatutkimukset**, joilla saatiin tarvittavat tiedot maaperästä ja pohjaolosuhteista tie- ja maarakenteiden sekä tuulivoimaloiden perustusten suunnittelua ja rakentamista varten.

Tuulivoimapuiston **rakentaminen aloitetaan puuston poistolla toukokuussa 2020**. Wpd maksaa puunkorjuun, mutta syntyvä puutavara on vuokranantajan omaisuutta. Tarjoamme maanomistajille mahdollisuuden osallistua puutavaran yhteismyyntiin, mikä tarkoittaa sitä, että puustonne poistetaan, kuljetetaan pois myytäväksi ja maanomistajille maksetaan myyntitulot. Yhteismyynnin hoitaa Wpd:n hankkima urakoitsija. Mikäli haluatte osallistua yhteismyyntiin, teidän tulee antaa urakoitsijalle pankkitietonne. Erillistä valtakirjaa hakkuulle ei tarvita, sillä olette maanvuokrasopimuksesta allekirjoittamalla antaneet suostumuksenne puuston poistolle. Urakoitsija (valitaan lähiaikoina) tulee olemaan teihin erikseen yhteydessä ennen hakkuiden alkamista. **Mikäli ette halua**

osallistua yhteismyyntiin, tai jos teillä on muita hakkuuseen liittyviä toiveita, ilmoitattehan siitä urakoitsijalle. Muussa tapauksessa oletamme, että mikäli puun poistoa kiinteistöllänne suoritetaan, hyväksytte yhteismyynnin. Yhteismyynnin ulkopuolelle jättyneiden maanomistajien puutavara pinotaan lähtökohtaisesti maanomistajien kiinteistöille. Olemme liittäneet kirjeeseen (Liite 3) kartan tuulivoimapuiston alueista, joista puusto poistetaan. On syytä huomioida, että merkittävin osa puunpoistosta tapahtuu uusien, rakennettavien teiden ja voimaloiden alueilla.

Toukokuussa 2020 uusitaan Toukkalantien vanha silta. Nykyiset siltarakenteet poistetaan ja tilalle asennetaan kaksi siltarumpua rinnakkain. Työssä pyritään säilyttämään ojan virtaama mahdollisimman ennallaan. **On huomioitava, että töiden aikaan Toukkalantien kulkuyhteys Karhunnevan-kaan kiinteistöille on poissa käytöstä noin yhden viikon.** Työt kestävät arviolta yhteensä kolme viikkoa. Siltarummun rakentamisen aikana alueelle pääsee Saukkolantien kautta.



Kuva 1. Toukkalantien silta puretaan Toukokuussa 2020 ja korvataan siltarummulla. Toukkalantien pohjoispuolella sijaitseva Saukkolantie käytetään tuulivoimapuiston rakentamisessa tulotienä ja Toukkalantie toimii poistumistienä.

Tuulivoimapuiston rakentamisessa ja myöhemmin huolto- ja ylläpitotöissä tarvittavien **teiden rakentaminen aloitetaan syyskuussa 2020.** Rakentaminen kestää noin vuoden, syyskuun 2021 asti. Rakennustöistä johtuen alueella tulee olemaan paljon liikennettä ja kalustoa. Rakennustyöt aloitetaan tuulivoimapuiston länsiosassa olemassa olevien teiden leventämisellä ja vahvistamisella, sekä uusien teiden rakentamisella. Pyrimme sopeuttamaan työt siten, että teiden yhteiskäyttö esim. maa- ja metsätaloustöiden kanssa sujuu mahdollisimman hyvin. **Täten pyydämme teitä kertomaan meille, mikäli suunnittelette teiden käyttöä rakentamisen aikaan.**

Tuulivoimaloiden perustustyöt aloitetaan arviolta huhtikuussa 2021. Alueella suoritetaan louhintaa ja räjäytyksiä, joten on ensiarvoisen tärkeää välttää turhaa liikkumista alueella. Rakennusalueen sisääntuloväylille laitetaan kyltit, joissa on työmaapäällikön yhteystiedot. Työmaapäällikköön voi olla suoraan yhteydessä mikäli kysymyksiä ilmenee liittyen alueella liikkumiseen rakentamisen aikana.

Rakennusvaiheen aikana wpd suunnittelee ja toteuttaa alueelle uutta ojitusta, sekä vanhojen ojien toimivuutta parannetaan tarpeen mukaan. Mahdollisista jo olemassa olevista ongelmakohtista alueella, esim. herkästi tulvivista kohdista, on hyvä ilmoittaa wpd:lle etukäteen.

Karhunnevanankaan **sähköaseman rakennustyöt aloitetaan keväällä 2021** ja Karhunnevanankaalta Jylkkään kulkevan **110 kV voimajohdon rakennustyöt kesällä 2021**. Sekä sähköasema että voimajohto valmistuvat vuoden 2021 loppuun mennessä.

Voimaloiden pystytys alkaa toukokuussa 2022. Työmaalla suoritettavat nostot ovat erittäin haastavia. Turbiinien pystytysvaiheessa on mahdollista, että osa teistä joudutaan katkaisemaan väliaikaisesti turvallisuussyistä. **Koko tuulivoimapuiston rakentamisen aikana on syytä pyrkiä välttämään alueella turhaa liikkumista.**

Hankkeen aikataulu

Seuraavassa on yhteenveto Karhunnevanankaan tuulivoimapuiston rakentamisaikataulusta:

- Toukokuu 2020: Puuston poiston aloitus
- Toukokuu 2020: Toukkalantien siltarummun asentamisen aloitus
- Syyskuu 2020: Teiden ja nostokenttien rakentamisen aloitus
- Huhtikuu 2021: Tuulivoimaloiden perustustöiden aloitus
- Kesäkuu 2021: Ilmajohdon ja sähköaseman rakentamisen aloitus
- Toukokuu 2022: Voimaloiden asentamisen aloitus
- Syyskuu 2022: Voimaloiden käyttöönotto

Lupatilanne

Karhunnevanankaan hankkeelle haettiin viime syksynä **poikkeusluvut, jotka mahdollistavat voimaloiden kokonaiskorkeuden korottamisen** 20 metrillä 250 metriin, mikä vastaa alan nykyistä tasoa. Pyhäjoen kunnanhallitus hyväksyi hakemukset helmikuussa 2020. Kokonaiskorkeuden nosto parantaa hankkeen tuotantoa, mikä luonnollisesti myös siten parantaa vuokralaisten vuokratuloa. Edellisestä huolimatta on syytä muistuttaa, että hankkeessa käytettävän voimalamallin kilpailutus on edelleen kesken, emmekä sen takia voi vielä kertoa teille mikä tulee olemaan lopulta se voimala, jota alueella otetaan käyttöön. Ennakkotietojen mukaan voimaloiden yksikköteho tulee olemaan 5,5-6 MW välillä.

Olemme lisäksi hakeneet tuulivoimapuiston **sähköasemalle uuden, suuremman sähköaseman mahdollistavan rakennusluvan**. Pyhäjoen kunta hyväksyi lupahakemuksen 24.1.2020.

Maanvuokrasopimus ja sen päivittäminen

Solmimme viime syksynä (2019) kanssanne **maanvuokrasopimusten kymmenellä vuodella pidentämistä mahdollistavat jatkosopimukset**. Tämä on seurausta siitä, että turbiinitoimittajat lupaavat nykyisin pidempää voimaloiden elinkaarta, jopa 30 vuotta. Jatkosopimus tarkoittaa samalla sitä, että vuokralaisten vuokratulokausi pitenee huomattavasti.

Karhunnevan kankaan tuulivoimapuiston maanvuokrasopimuksen kappaleen 7 mukaisesti **siirrytään kuluvan vuoden aikana korkeampaan kiinteään maanvuokraan**. Kiinteä vuokra maksetaan koko vuodelta (2020) ja maksu suoritetaan rakentamisen alkamisesta seuraavan kuukauden loppuun mennessä. Kiinteä vuokra perustuu vuokratun alueen pinta-alaan, turbiinien sijoittumiseen ja tehoon, yhdysteiden sijoittumiseen sekä sähköasemaan. Maanvuokraan lisätään **tuotantosidonnainen osuus tuotannon alkaessa, aikataulun mukaisesti syksystä 2022 alkaen**. Ensimmäisen tuotantovuoden (2022) osuus perustuu investointilaskelmissa käytettyyn tuotantoarvioon ja edeltäneen kalenterivuoden NordPool-keskihintaan ja se maksetaan tammikuussa 2023.

Koska tuulivoimahankkeen rahoitusmalli on valtion takuuhintamallin poistuttua muuttunut PPA-lähtöiseksi ja menneinä kuukausina on ollut keskustelua tuulivoimaloiden purkuun liittyvistä vaakuuksista, ehdotamme että maanvuokrasopimusenne päivitetään molempien osalta.

Päivitys tehtäisiin yhdellä liitteessä 1 esitetyllä sopimusmuutosliitteellä, joka allekirjoitettaisiin molemmin puolin. Molemmista on alla kuvaus erikseen.

Muutos 1: Maanvuokrasopimuksen tuotantosidonnainen maksuperuste

Tapa, jolla Karhunnevan kankaan tuulipuisto tullaan rahoittamaan ei perustu takuuhintaan, eikä pohjoismaisen sähköpörssin hintoihin, jotka olivat alkuperäisen maanvuokrasopimuksen perusteina. Tällä hetkellä ainoa tapa hankkeen rahoittamiseksi on niin sanottu sähkönhankintasopimus, eli PPA (= Power Purchase Agreement). Tässä tuulivoimapuistoyhtiö etsii tuottamalleen sähkölle ostajan ja he tekevät tästä keskenään pitkäaikaisen PPA:n. UPM Kymmeneen kanssa tehdyn Karhunnevan kankaan PPA:n sopimuskausi on 10 vuotta. Sopimuksen mallina on ns. peruskuorma. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakkaalle toimitetaan sovittu määrä sähköä riippumatta siitä, tuuleeko tällöin tai ei. PPA-asiakkaalle toimitettavasta sähköstä merkittävin osuus, karkeasti arvioiden noin 70 %, on lähtöisin Karhunnevan kankaan tuotannosta ja muu sähkö ostetaan ajoittain sähkömarkkinoilta sähkökuorman tasaamiseksi. Vastaavasti, tuulivoimatuotannon ollessa ajoittain PPA-kuormaa suurempi, ylimääräinen osuus myydään sähkömarkkinoilla.

PPA-sopimuksen merkittävin hyöty sähköön ostajalle on sähköön saanti ennakoituun ja tasaiseen hintaan. Samasta syystä ehdotetaan myös maanomistajille tuotantosidonnaisen osuuden sitomista sähkönhankintasopimuksen tuottoon. Maanvuokrasopimuksen sitominen PPA-sopimuksen antamaan tuottoon takaa vuokralaiselle PPA-sopimuskauden tuotantovuosien aikana tasaisemman tuoton, joka ei ole merkittävästi riippuvainen sähkömarkkinahintojen heilahduksista. Tämä tarkoittaa toisin sanoen sitä, että alkuperäisessä sopimuksessa pysyminen mahdollistaisi suurempia

vuokratuloja markkinahintojen ollessa korkealla, mutta toisaalta markkinahinnat voivat olla merkittävästi PPA-hintatasoa pienemmät, jolloin myös tuotantosidonnainen osuus jää pieneksi. Wpd:een kanta on, että PPA-malli on pitkällä aikavälillä kannattavampi sekä hankkeelle että maanomistajalle, ja suosittelee siten maanomistajia päivittämään maanvuokrasopimusta siltä osin.

Olemme laatineet teille **havainnollistamista varten vuokralaskelman** (liite 4.), jossa vuosittainen kokonaisvuokratuotto on laskettu alkuperäisen maanvuokrasopimuksen ja suunnitelman mukaan sekä vuokratuotto eri tilanteissa, jossa sähkön hinta on joka matalalla tai korkealla, sekä PPA-sopimukseen sidotussa tilanteessa.

Muutos 2: Purkamisajan vakuus

Menneinä kuukausina on myös ollut keskustelua tuulivoimaloiden purkuun liittyvistä vakuuksista. Nykyinen vakuus määriteltiin maanvuokrasopimuksissa jo hankkeen suunnitteluvaiheen alussa (2014) kuuteenkymmeneentuhanteen (60 000) Euroon tuulivoimalaa kohden. **Lisätäksemme Vuokralaisten luottamusta hankkeeseen, esittäisimme vakuuksien nostoa seuraavalla kaavalla:**

- 20 000 Eur perustustöiden alkamisesta
- 80 000 Eur, kun toiminta-ajasta on kulunut 10 vuotta
- 95 000 Eur, kun toiminta-ajasta on kulunut 17,5 vuotta
- 110 000 Eur, kun toiminta-ajasta on kulunut 25 vuotta

Vakuus on täten linjassa Suomen tuulivoimayhdistyksen ohjeiden kanssa. Olemme lisäksi kevään aikana varmistaneet vakuuden suuruutta tuulivoimaloita purkavien Suomalaisten urakoitsijoiden kanssa.

Lopuksi

Pyydämme teitä kirjeen tietojen lisäksi **perehtymään liitteenä olevaan aineistoon**. Muutosehdotusten voimaan saattaminen edellyttää teiltä perehtymisen lisäksi ainoastaan liitteinä (1) olevan **2 kpl identtisen muutossopimuksen allekirjoittamista** ja toisen kappaleen lähettämistä kirjeen mukana tulleella palautuskuoreella lähimmästä Postin asiointipisteestä.

Pyrimme järjestämään teille erillisen virtuaalikokouksen, tarvittaessa useamman, jossa kävisimme asiat tarkemmin läpi. Henkilöiden kohdalla, joilla ei ole mahdollisuutta osallistua virtuaalikokoukseen olemme yhteydessä puhelimitse.

Olemme liittäneet tähän kirjeeseen tuulivoimapuiston yleispohjapiirustuksen A3-formaatissa. **Jos kaipaatte tarkempaa paikkatietoa, niin pyydämme teitä olemaan yhteydessä meihin.**

Jos tulee muuta kysyttävää, olkaa yhteydessä Mattias Järviseen, 0503120295, m.jarvinen@wpd.fi.

Yhteistyöterveisin

Karhunnevan kankaan Tuulipuisto Oy

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heikki Peltomaa', written in a cursive style.

Heikki Peltomaa, toimitusjohtaja

Liite 1. Sopimusliite: Maanvuokrasopimuksen sitominen PPA-hintaan ja vakuuden parantaminen

Liite 2. Yleispohjapiirustus

Liite 3. Kartta puuston poistoalueista

Liite 4. Vuokralaskelma