

Kaavoitusaloite

11.8.2025

Kaavoitusaloite osayleiskaavan laatimiseksi Hyrynsalmen kunnassa sijaitsevan Housuvaaran alueelle

UBRE Wind Charlie Ky jättää Hyrynsalmen kunnalle kaavoitusaloitteen liitteessä 1 esitetyille Housuvaaran alueelle. Alue kattaa noin 1450 ha valtion, kunnan sekä yksityisten omistuksessa olevia maita. Hankeyhtiö on osa Erikoissijoitusrahasto UB Uusiutuva Energiaa, jonka hallinnoinnista vastaa UB Rahastoyhtiö Oy. UB Rahastoyhtiö on osa United Bankers Oyj -konsernia. United Bankers Oyj on vuonna 1986 perustettu, kotimainen varainhoidon ja sijoitusmarkkinoiden asiantuntija, jonka liiketoiminta-alueina ovat varainhoito sekä pääomamarkkinapalvelut.

Suunnittelemme alueelle noin 9 voimalan, noin 65-76 MW:n Metsä-Juntulan tuulivoimapuistoa. Kaavoitusaloite sisältää myös aurinkovoiman, akkuvaraston sekä datakeskuksen vaatimat tilavaraukset. Alustavan tarkastelun mukaan hankealueelle olisi mahdollista sijoittaa noin 45 MWp kokoluokan aurinkopuisto sekä noin 100 MW akkuvarasto. Lisäksi hankealueelle voidaan sijoittaa 200 MW datakeskus (geneerinen esimerkkikuva liitteessä 3).

Kokonaisuudessaan esitetyn kaltainen toimintojen keskittymä tarkoittaisi investointina noin 130 milj € uusiutuvan energian osalta ja 500 milj. € – 2 mrd € datakeskuksen osalta riippuen siitä, toteutuuko datakeskus 100 MW vai 200 MW suuruisena. Myös työllistämisaikutus on suuri, sillä esimerkiksi Lappeenrantaan suunnitella olevan 150 MW datakeskuksen kerrotaan työllistävän noin 150 henkilöä. [Suomalaisyhtiö aikoo rakentaa miljardiluokan datakeskuksen | HS.fi](#).

Kaavoituksen lopullinen rajausta, voimaloiden ja akkuvaraston kokoluokka sekä muiden toimintojen sijoittuminen tarkentuvat kaavoitusprosessin aikana. Tarkennuksiin vaikuttavat kaavoitusprosessin ja ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) yhteydessä tehtävät selvitykset sekä sidosryhmien kanssa käydyt keskustelut. Keskeisten sidosryhmien kanssa keskustellaan ja neuvotellaan jo ennen kaava- ja YVA-prosessien aloitusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että UB Uusiutuva Energia vastaa tuuli- ja aurinkovoiman sekä energiavarastoinnin lupaprosesseista ja luo varauksella mahdollisuuden kolmannelle osapuolelle luvittaa datakeskus kaava-alueelle hyödyntäen UB Uusiutuva Energian alueella teettämiä luontoselvityksiä.

Ehdotuksen mukainen kaava-alue on laadittu siten, että kokonaisuudessaan hankeen tiedossa olevat keskeiset ympäristövaikutukset, kuten meluun ja välkkeeseen liittyvät vaikutukset, kohdistuvat kaavoitettavan alueen sisäpuolelle.

UBRE Wind Charlie Ky:n aikatauluehdotus kaavaprosessille on esitetty taulukossa 1. Kaavoitusprosessi pyritään yhdistämään mahdollisimman kiinteästi YVA-prosessin kanssa. Taulukko on suuremmassa koossa liitteessä 2.

Hyrnsälmen Metsä-Juntulan tuulivoimahankkeen kaava ja YVA erillismenettely
Alustava aikataulu 8/2024

TYÖN VAIHE	2025												2026												2027												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
OAS ja YVA-ohjelma																																					
Kaavoitusaloite																																					
Kaavakonsultin valinta ja kaavoitus sopimus																																					
OAS:n ja YVA-ohjelman laatiminen																																					
OAS:n ja YVA-ohjelman nähtävillä olo (30 vrk)																																					
Yhteysviranomaisen lausunto (ELY)																																					
Kaavaluonnos ja YVA-selostus																																					
Kaavaluonnoksen, kaavaselostuksen ja YVA-selostuksen laatiminen																																					
Kaavaluonnoksen ja YVA-selostuksen nähtävillä olo (30-60 vrk)																																					
Yhteysviranomaisen perusteltu päätelmä (ELY)																																					
Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen																																					
Kaavaehdotus																																					
Kaavaehdotuksen ja kaavaselostuksen laatiminen																																					
Ehdotusvaiheen kuuleminen ja viranomaislausunnot																																					
Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen																																					
Hyväksymisvaihe																																					
Kaavan hyväksymiskäsittely																																					

Taulukko 1: Aikatauluehdotus kaavaprosessille.

Ehdotetun aikataulun mukaan tuulivoimapuiston osayleiskaava ja sen mahdollisesti sisältämät akku- ja aurinkovaraukset voitaisiin hyväksyä syksyllä 2027, jonka jälkeen haetaan rakennuslupia. Tuulivoimapuiston ja liitännäisinfrastruktuurin rakentaminen voisi tällöin alkaa vuosien 2028-2029 aikana, ja käyttöönotto arvioitua vuonna 2029-2030. Kaavaprosessin ja YVA-prosessin rinnalla alueella suoritetaan kattavat tuulimittaukset ja selvitetään hankealueen ulkopuolella tapahtuvan sähkönsiirron vaihtoehdot.

Ehdotettu kaavoitusalue sijoittuu valtion, kunnan sekä yksityisten omistuksessa oleville maa-alueille. UBRE Wind Charlie Ky tarjoaa alueen kaikille maanomistajille maanvuokrasopimusta. Jo solmitut maanvuokrasopimukset mahdollistavat hankkeen toteuttamisen esitetystä laajuudesta. 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. Hankekehitystyön aikana nämä sidosryhmät tunnistetaan ja heidän kanssaan keskustellaan, jotta löydetään keinoja alueelle rakennettavista toiminnoista koituvien haittojen vähentämiseksi. Näitä voivat olla mm. maankäytöllinen kompensatio. Hankkeen aikana tehdään tiivistä yhteistyötä paliskunnan kanssa poronhoidollisten tarpeiden huomioimiseksi. Hanke 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. Energiapuiston alueelle pääsyä ei tulla estämään, ellei silloin voimassa olevat turvallisuus- tai muut määräykset sitä vaadi.

Ehdotamme kaavoitusprosessille seuraavaa lähestymistapaa:

- Kunta käynnistää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen voimassa olevan rakentamislain mukaisesti siten, että voimaloiden

rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan perusteella.

- UBRE Wind Charlie Ky laatii kunnan kanssa kaavoitus sopimuksen ja ehdottaa kaavakonsultiksi Ramboll Finland Oy:ta. Kunta hyväksyy kaavakonsultin omien sääntöjensä mukaisesti.
- UBRE Wind Charlie 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 Charlie Ky laatii hankkeelle osayleiskaavoitusprosessin rinnalla lakisääteisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn, minkä tuloksia tullaan hyödyntämään osayleiskaavoituksessa.
- Kunta vastaa kaavaproessin lakisääteisistä hallinnollisista tehtävistä.

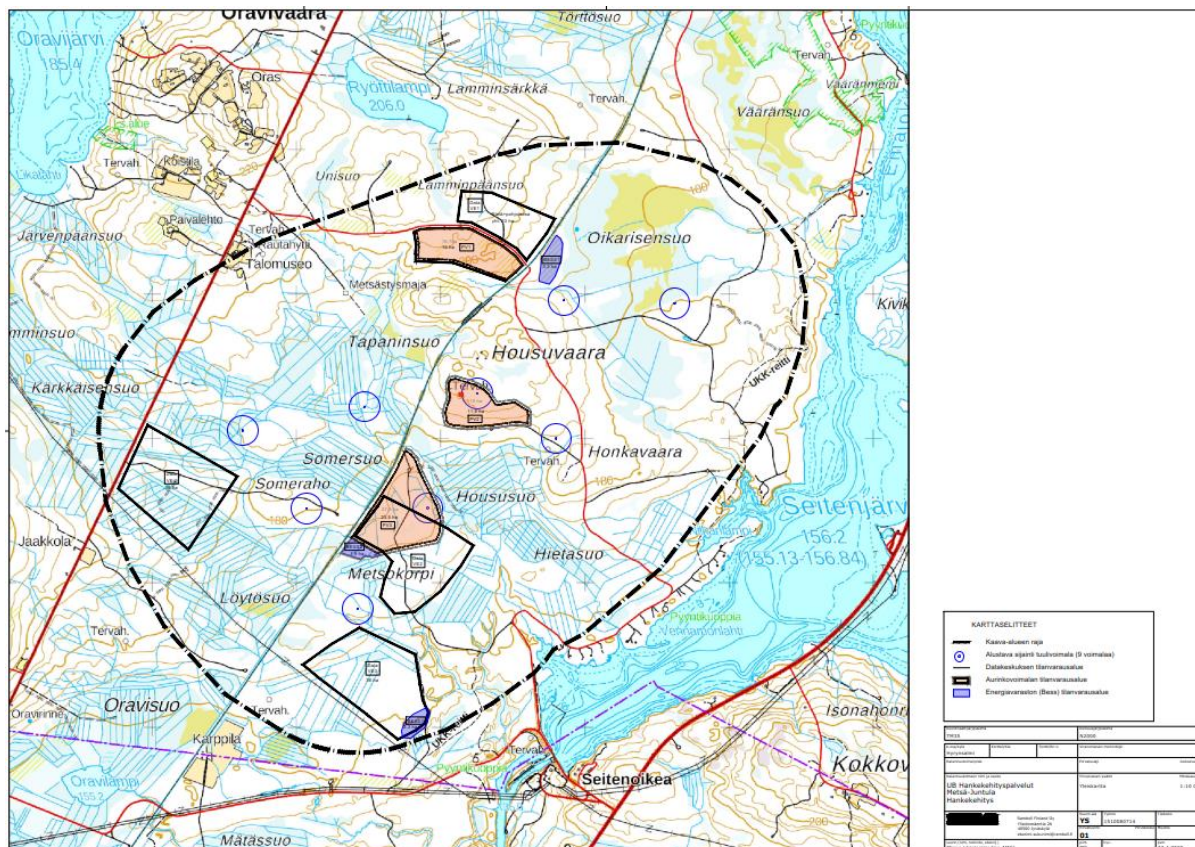
Lisätietoja asiasta antaa:

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

LIITTEET:

Liite 1: Kaava-alueen kartta (myös erillisenä tiedostona suuremmassa koossa)
Liite 2: Hankkeen aikataulu
Liite 3: Datakeskuksen geneerinen mallikuva
Liite 4: Kaavoitus sopimus

LIITE 1: Kaava-alueen kartta



LIITE 2: Hankkeen aikatauluehdotus

Hyrynsalmen Metsä-Juntulan tuulivoimahankkeen kaava ja YVA erillismenettely

Alustava aikataulu 8/2024

[illegible]



LIITE 4: Kaavoitus sopimus

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ
Sopimusosapuolet

Hyrynsalmen kunta
Laskutie 1
89400 Hyrynsalmi

UBRE Wind Charlie Ky
Y-tunnus: 3395763-4

Yhteyshenkilöt

vs. kunnanjohtaja,
hallintopäällikkö
Heini Pirttiaho
044 7104 406
heini.pirttiaho@hyrynsalmi.fi

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

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. UBRE Wind Charlie Ky on esittänyt Hyrynsalmen kunnalle tuuli- ja aurinkovoimaloiden, akkuvaraston sekä datakeskuksen rakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Metsä-Juntulan energiapuiston suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain (132/1999, 42 §, 44 § ja 77 a §) mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan osiltaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena. Datakeskuksen toteuttaminen voi edellyttää myös asemakaavan laadintaa, josta laaditaan tarvittaessa erillinen kaavoitus sopimus Hyrynsalmen kunnan kanssa. Alustava suunnittelualan raja on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Hyrynsalmen kunnan hallitus on päättänyt 19.8.2025 §[päättös] käynnistää ja saattaa vireille kohdassa 1 mainitun rakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen suunnitellun Metsä-Juntulan energiapuiston alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään sopimusosapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa osayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Kaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-

analyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaaajuuden määrittävät kaavoittava konsultti ja kunta.

5. Metsä-Juntulan energiapuiston hankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-menettely). Alueelle on tavoitteena sijoittaa noin 9 tuulivoimalaa, sekä aurinkovoimala, energian varastointiin suunniteltu akkuvarasto ja datakeskus.

Tavoitteet

6. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että osayleiskaava mahdollistaa Metsä-Juntulan energiapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen sekä lieventää rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.
7. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti alueidenkäyttölain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
8. Molemmat sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen kaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen osayleiskaavan valmistumiseen. Mikäli osayleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli kaavahanke joudutaan keskeyttämään, Hyrynsalmen kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin UBRE Wind Charlie Ky:lle.

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

9. Hyrynsalmen kunta vastaa suunnittelualueelle laadittavasta kaavoituksesta, mutta UBRE Wind Charlie Ky ohjaa kaavakonsultin työtä teknisissä asioissa.
10. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Hyrynsalmen kunnan omana työnä. UBRE Wind Charlie Ky on valinnut kaavakonsultiksi Ramboll Finland Oy:n.
11. UBRE Wind Charlie Ky vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
12. UBRE Wind Charlie Ky vastaa YVA-menettelyn kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelystä vastaavan konsultin valinnasta vastaa UBRE Wind Charlie Ky.
13. Hyrynsalmen kunta perii UBRE Wind Charlie Ky:ltä kaavoitusmaksuna 5 000 euroa kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien henkilöstö- ja hallintokustannuksien kattamiseksi. Kaavoitusmaksu peritään kahdessa tasasuureessa 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 Charlie Ky vastaa Hyrynsalmen kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista 5.000 (viisituhatta) euroon asti. Muista hallintotyökuluista vastaa Hyrynsalmen kunta. Hyrynsalmen kunta sitoutuu pyytämään UBRE Wind Charlie Ky:ltä etukäteishyväksynnän ennen sitoutumista kyseisiin kustannuksiin.
15. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa UBRE Wind Charlie Ky. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös UBRE Wind Charlie Ky maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

Aikataulu

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

Tiedottaminen

17. Hyrynsalmen kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.
18. Hyrynsalmen kunta vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston voimassa olevan lain ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
19. UBRE Wind Charlie Ky vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen sekä kuulemiseen liittyvien maanomistajakirjeiden postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille. Maanomistajakirjeet toimitetaan kaavan suunnittelualueen kiinteistöjen sekä suunnittelualueesta n. 1,5km etäisyydelle sijoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Osallisia, joille aineistoa postitetaan kuulemista varten, arvioidaan ja tarvittaessa laajennetaan kaava- ja YVA-menettelyjen aikana. Hyrynsalmen kunta toimittaa kaavan suunnittelualueen maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

Toimitettava aineisto

20. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Hyrynsalmen 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 osayleiskaavoitus keskeytyy pysyvästi, osayleiskaavaa ei hyväksytä tai osayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
24. Sopimuksen rauetessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
25. Sopimus päättyy, kun osayleiskaava saa lainvoiman.

Sopimusalueen luovuttaminen

26. Mikäli UBRE Wind Charlie Ky luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, UBRE Wind Charlie Ky vastaa edelleen Hyrynsalmen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, elleivät UBRE Wind Charlie Ky ja Hyrynsalmen 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 Charlie Ky

puolesta ja lukuun vastuunalainen yhtiömies

UBRE Wind Charlie GP Oy

Helsinki, _____.____.2025

Hallituksen jäsen

Tapio Nuotio

Hyrynsalmen kunta

Hyrynsalmi, _____.____.2025

vs. kunnanjohtaja, hallintopäällikkö

Heini Pirttiaho

Liite 1:

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

