



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**Khall XX.5.2026**

### SOPIJAPUOLET

**Raahen kaupunki, y-tunnus 1791817-6**

jäljempänä "Kaupunki"

**Raahen Energia Oy, y-tunnus 1609181-6**

**Kiinteistön 678-413-12-51 Katajamäki omistajana**

jäljempänä "Maanomistaja"

### SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Myllymäen asemakaavan Ak 254 alueella olevaa, Raahen Energia Oy:n omistamaa kiinteistöä Katajamäki 678-413-12-51, jonka alueelle on laadittavana 1. asemakaava.

Raahen Energia Oy on jättänyt 4.2.2025 päivätyn hakemuksen kiinteistön 678-413-12-51 asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Raahen kaupunginhallitus on päättänyt 10.3.2025 § 61 asemakaavan käynnistämisestä hakemuksen mukaisesti.

Tällä allekirjoitettavalla sopimuksella täytetään asemakaavoitettavan kiinteistön 678-413-12-51 Maanomistajan alueidenkäyttölain 12a luvun mukainen velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Osapuolet sopivat asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista Alueidenkäyttölain 91 b §:n mukaisesti. Sopimuksella sovitaan Alueidenkäyttölain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osuudesta, eli sopimuskorvauksen suuruudesta, korvauksen erääntymisestä ja muista sopimusehdoista.

Asemakaavalla Raahen Energia Oy:n omistuksessa olevalle kiinteistölle muodostuu EN-kortteli 5501. Kiinteistön 678-413-12-51 Katajamäki pinta-ala on kiinteistörekisterin perusteella 6,9418 ha.

Asemakaavan Ak 254 alue ilmenee tämän sopimuksen liitekartassa.

Asemakaavan Ak 254 mukaisessa EN-korttelissa 5501 sijaitsee Raahen Energia Oy:n omistuksessa oleva sähköasema (sähköaseman kojeistorakennus, aidattu kytkentäkenttä ja muuntajabunkkeri), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 230 k-m<sup>2</sup>.

## KAAVOITUSTILANNE

Raahen Energia Oy:n omistama kiinteistö Katajamäki 678-413-12-51 on entuudestaan asemakaavoittamatonta aluetta. Muiden muassa rakennusoikeuden määrää ei ole osoitettu asemakaavalla aikaisemmin.

Asemakaavoitettavaan alueeseen kohdistuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava 2030 (kaupunginvaltuusto 11.4.2007). Voimassa olevan **yleiskaavan** mukaan Maanomistajan alue on yleiskaavassa osoitettu seuraavasti: **EV**, suojaviheralue ja **TY**, teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavalla muodostuvalle EN-korttelialueelle on toteutettu sähköasema oheistoimintoineen, joiden yhteenlaskettu rakennusala on 230 k-m<sup>2</sup>. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan sähköasema on saanut rakennusluvan vuonna 2021.

## LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Maanomistajilla on alueidenkäyttölakiin perustuva velvollisuus osallistua kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun kaavasta aiheutuu Maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman 2020–2030 mukaan, mikäli kaupunki kaavoittaa yksityisen maata, kaavoituksesta aiheutuva huomattava maan arvonnousu sekä kustannukset jaetaan yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä sopimalla maankäyttösopimus tai soveltamalla kehittämiskorvausta.

Maanomistaja omistaa koko kaavoitusalueen lukuun ottamatta Suomen valtion omistuksessa olevaa noin 1,3 ha suuruista aluetta, joka asemakaavassa on rautatiealuetta. Nähtävissä olevista kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sovitaan siinä laajuudessa kuin se selvitysten ja neuvottelujen jälkeen katsotaan tarpeelliseksi.

Raahen Energia Oy:llä on tarkoitus keskittää asemakaavassa Ak 254 osoitettuun EN-kortteliin 5501 energiahuoltoa palvelevaa toimintaa.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. Sopimuskorvaus

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman perusteella maanomistajan korvattavaksi voidaan määrätä enintään 50 % kiinteistön arvioidusta arvonnoususta. Arvonnousu määritellään korvauksen määräämisen ajankohdan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrien hintatasoon.

Raahen kuntatekniikka on lausunut, että asemakaavasta Ak 254 ei aiheudu kaupungille yhdyskuntateknisen rakentamisen kustannuksia.

Kaupunginhallituksen päätöksen 10.3.2025 § 61 mukaisesti Raahen Energia Oy vastaa asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.

#### 1.1 Laskelma

Nähtävillä 11.2. – 18.3.2026 välisenä aikana olleessa asemakaavaehdotuksessa Ak 254, korttelissa 5501 osoitetaan Maanomistajalle rakennusoikeutta **15 500 k-m<sup>2</sup>**.

Rakennusvalvonnasta saadun tiedon perusteella korttelissa 5501 on jo käytetty rakennusoikeutta 230 k-m<sup>2</sup>. Käytetyn rakennusoikeuden jälkeen, asemakaavan Ak 254 mukaisesti korttelissa 5501 on rakennusoikeutta jäljellä **15 270 k-m<sup>2</sup>** (15 500 k-m<sup>2</sup> - 230 k-m<sup>2</sup>). Korttelin 5501 käyttötarkoitus asemakaavassa on EN, energihuollon korttelialue.

Tämän maankäyttösopimuksen rakennusoikeuden (EN) käyvän arvon määrittämisessä voidaan käyttää markkina-arvoa **11,20 €/k-m<sup>2</sup>**.

**Rakennusoikeuden arvo** muodostuu kaavoitettavan alueen sisällä kiinteistön 678-413-12-51 alueella seuraavasti:

#### **Kortteli 5501, EN**

Rakennusoikeuden lisäys **15 270 k-m<sup>2</sup>**, jolloin arvioitu arvonnousun määrä on **171 024 euroa** (11,20 €/k-m<sup>2</sup> x 15 270 k-m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeuden tuomasta arvonnoususta vähennetään raakamaan arvo (2,18 €/m<sup>2</sup>) 69 418 m<sup>2</sup> \* 2,18 €/m<sup>2</sup> = **151 331 €**.

Rakennusoikeuden lisäyksen tuomasta arvonnoususta vähennetään raakamaan arvo, jolloin arvonnousuksi saadaan (171 024 € - 151 331 €) = 19 693 €.

## 1.2 Korvaus ja maksuunpano

Raahen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan maankäyttösopimuksen korvauksena voi olla enintään 50 % laskennallisesta arvonnoususta.

Maanomistajan (Raahen Energia Oy) suoritettavaksi sopimuskorvauksena jää 9 847 euroa (19 693 € \* 0,50).

Maankäyttösopimuskorvaus **9 847** euroa erääntyy yhdessä erässä 3 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava Ak 254 on saanut lainvoiman. Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Raahen Energia Oy maksaa asemakaavan mukaisen kiinteistön kiinteistönmuodostamiskustannukset.

## 2. Yhdyskuntatekniset johdot ja laitteet

### 2.1 Yhdyskuntatekniset johdot ja laitteet

Maanomistaja sallii yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien, välttämättömien yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamisen alueelleen, jolle sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin toisaalla. Mahdollisesta korvauksesta sovitaan erikseen.

## 3. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Sopimus sitoo kaupunkia, kun Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, sopimus raukeaa. Sopijapuolet voivat neuvotella sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

## 4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen ilmenneet erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

## **SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS**

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Raahessa . . .2026

**Raahen kaupunki**

**Raahen Energia Oy**

