

**TY-1 tontin 678-37-3706-5 ostotarjous sekä mahdollisuus tontin vuokrasopimuksen jatkamiseen**

751/10.00.02/2025

Asianosaiset

Saloisten Katsastus Oy

Selostus asiasta

*Ostotarjous*

Saloisten Katsastus Oy:n edustaja on jättänyt 17.10.2025 sähköpostitse Raahen kaupungille ostotarjouksen kiinteistöstä 678-37-3706-5, jossa kauppahinnaksi esitetään 24 272 € vastaten maapinta-alan hintaa 8 euroa neliömetriltä.

Raahen kaupunginvaltuusto on 12.12.2016 § 148 hyväksynyt Tokolan teollisuusalueen hinnoittelun ja luovutusehdot. Valtuuston päätöksessä kortteliin 3706 on vahvistettu perushinnaksi 12 €/m<sup>2</sup>, joka on myös vuotuisen vuokran määräytymisen lähtökohta. Päätöksen mukaisesti tonttien hinta ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoittama hinta on elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksien seurauksena vuoden 2024 syyskuun elinkustannusindeksin perusteella laskettuna 14,59 €/m<sup>2</sup>.

Kaupungin tulee huomioida yhdenvertaisuus alueelta vahvistetuin ehdoin tähän mennessä tontteja saaneisiin muihin toimijoihin nähden. Tokolan hintataso on määritetty kattamaan osittain maan hankinnasta, kaavoituksesta, kiinteistönmuodostuksesta, tonttien maaperän perusparannuksesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta sekä kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuneita kustannuksia. Kaupunginosa on näkyvyyden ja liikennöinnin kannalta edullinen ja rakennuspaikkojen perustamisolosuhteet ovat lähialueiden suurempiin teollisuusalueisiin verrattuna paremmat. Tietyissä kaupungin kohteissa muualla luovutusehdot ovat olleet kohdekohtaisia erityisin syin.

*Maanvuokrasopimus*

Tontin 678-37-3706-5 maanvuokrasopimus, laitostunnus 678-412-78-0-L1, Raahen kaupungin ja Saloisten Katsastus Oy:n välillä on voimassa 31.12.2025 asti. Vuokralaisen edustajan kanssa on käyty keskustelua päättyvän maanvuokrasopimuksen osalta viimeisen vuoden aikana.

## Kaupungeingeodeetti

28.10.2025

§ 30/2025

Vuokrasopimus on allekirjoitettu 27.6.1991 sen liitekarttaan merkitystä 2000 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta tuolloin olleen asemakaavan korttelista 3706. Sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kohde on kuulunut alun perin tilaan Kinnapotti, lakannut tunnus 678-412-78-0. Määräalasta muodostettiin ensimmäisen asemakaavan Ak 124 mukainen 2294 m<sup>2</sup>:n tontti numero 3, lakannut kiinteistörekisteritunnus 678-37-3706-3, rekisteröity 25.2.2010.

Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.8.2016 kaupunginosaa Tokola 37 koskevan, voimassa olevan asemakaavamuutoksen Akm 231. Asemakaavamuutoksen mukaiseen tonttiin numero 5 kuuluu tonttiin 678-37-3706-3 lisätty alue, joka on vuokralaisen käytössä ilman sopimusta. Kaupunki on lohkonut erillisen tonttijaon osoittaman 3034 m<sup>2</sup> tontin 678-37-3706-5, rekisteröity 22.10.2021. Toimitus suoritettiin Saloisten Katsastus Oy toimitilaa koskeneen rakennuslupaprosessin edellyttämän kiinteistöjaotuksen toteuttamiseksi.

Maanmittauslaitoksen kirjaamisrekisteriin merkitty tontin 678-37-3706-5 vuokralainen käyttää nykyisen vuokrasopimuksen mukaisen 2000 m<sup>2</sup>:n asemesta koko tontin ulottuvuutta. Koska vuokrasopimus ei ulotu täysin käytössä olevaan alueeseen ja maanvuokrausi päättyy 31.12.2025, vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa uudella sopimuksella.

Vuokranantajalla on oikeus ulottaa maanvuokrasopimus vastaamaan kiinteistöjaotuksen mukaista pinta-alaa ja saada vuokramaksu tarkistetuksi kaupunginvaltuuston päätöksen 12.12.2016 § 148 mukaisin ehdoin.

## Sovelletut oikeusohjeet

Raahen kaupungin hallintosääntö (Raahen kaupunginvaltuusto 9.12.2024 § 105), tulosalueen toimivalta § 37.

Raahen kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 148

## Päätös

Saloisten Katsastus Oy:n 17.10.2025 jättämää ostotarjousta kiinteistöstä 678-37-3706-5 ei hyväksytty ostotarjouksen mukaisella hinnalla. Tarjous ei vastaa kaupunginvaltuuston 12.12.2016 § 148 vahvistamia luovutusehtoja.

Tonttiin 678-37-3706-5 kohdistuva vuokraoikeus, laitostunnus 678-412-78-0-L1, annetaan vuokralle asemakaavatontin laajuudessa Saloisten Katsastus Oy:lle 1.1.2026 alkaen. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Tontin 678-37-3706-5 pinta-ala on 3034 m<sup>2</sup> ja siitä määrättävä, elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra tällöin yhteensä 1991,97 € / vuosi. Vuokran määrä perustuu Raahen kaupunginvaltuuston edellä mainittuun päätökseen.

Vuokralainen voi ostaa tontin omakseen vuokrakauden aikana ostoajankohtana voimassa olevin ehdoin.

Allekirjoitus

Moilanen Mikko  
Kaupungingeodeetti

*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Raahen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.*

Tiedoksianto

Asianosainen  
Kaupunginjohtaja  
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja  
Tekninen johtaja  
Rakennetun ympäristön lautakunnan puheenjohtaja  
Rakennetun ympäristön lautakunta

## Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen seuraavalle kunnan toimielimelle:

Raahen kaupunki  
Rakennetun ympäristön lautakunta  
PL 62  
92101 Raahe  
kirjaamo@raahe.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

## Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Kaupungingeodeetti**

28.10.2025

§ 30/2025

---

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun viranhaltijapäätös on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.