Tela xx.xx.2026 § xxx

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS SÄHKÖKAAPELIN SIJOITTAMISESTA

1. SOPIJAPUOLET

Käyttöoikeuden luovuttajana:

Porin kaupunki
Y-tunnus 0137323–9
PL 121
28101 PORI

Yhteyshenkilö: Elisa Laine
Titteli: Tonttipäällikkö
Sähköposti: elisa.laine@pori.fi
Puhelin: +358447010212

myöhemmin ”Kaupunki”

ja

Käyttöoikeuden saajana ja sähkökaapelin omistajana:

Forcit Pori Oy Ab
Y-tunnus: 3445671-9
Tiedepuisto 4
28600 Pori

Yhteyshenkilö: Ville Lindblom
Titteli: Director, Operations
Sähköposti: [redacted]@forcit.fi
Puhelin: [redacted]

myöhemmin ”Käyttöoikeuden saaja”

ja yhdessä ”Osapuolet”.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Forcit Pori Oy Ab (yhtiö) on sijoittamassa TNT-tehtaan Porin kaupungin Noormarkun kaupunginosassa sijaitsevalle määräalalle ([redacted]), joka on muodostettu kiinteistöstä Kartano [redacted] ja jonka lohkominen erilliseksi kiinteistöksi on vireillä. Määräalan omistajana on Käyttöoikeuden saaja. Yhtiön tarkoituksena on rakentaa ja sijoittaa 110 kV:n suurjännitekaapeli maahan Länsimetsän sähköasemalta kyseiselle määräalalle ja siitä muodostettavalle kiinteistölle oheisen sopimuskartan mukaista reittiä pitkin.

Tällä sopimuksella luovutetaan Käyttöoikeuden saajalle oikeus rakentaa ja pitää sähkökaapelia Porin kaupungin omistamilla kiinteistöillä.

Kaupunki sitoutuu omissa alueeseen kohdistuvissa toimenpiteissään toimimaan yhteistyössä Käyttöoikeuden saajan kanssa sekä myötävaikuttamaan kohtuullisessa määrin siihen, että sähkökaapelin käyttö, kunnossapito ja Käyttöoikeuden saajan toiminta voidaan turvata. Osapuolet pyrkivät ennakolta sopimaan sellaisista toimenpiteistä ja aikatauluista, joilla voi olla vaikutusta sähkökaapeliin tai sen käyttöön. Yhteistyö- ja myötävaikutusvelvollisuus on luonteeltaan menettelyllinen eikä se muodosta kaupungille velvollisuutta osallistua kustannuksiin, maksaa korvauksia tai antaa taloudellista tukea Käyttöoikeuden saajalle. Kaupunki toimii tämän sopimuksen soveltamisessa ja siihen liittyvässä harkinnassa kohtuullisuusperiaatteen mukaisesti.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Tämän sopimuksen kohteena on oheisen kartan mukainen alue, joka on leveydeltään 6 metriä ja joka sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle:

609-xx-xx-xx	Nimi
609-xx-xx-xx	Nimi
609-xx-xx-xx	tontti
609-xx-xx-xx-xx-xx	yleinen alue

Kaupunki on antanut sopimukselle hallinta-aluetunnuksen 609-xxxxx.

4. KÄYTTÖOIKEUDEN SISÄLTÖ

a) Käyttöoikeuden saaja saa oikeuden rakentaa ja pitää 110 kV:n suurjännitekaapelia kartan (liite 1) osoittamalla johtoreitin alueella. Kaupungilla on kuitenkin oikeus hyödyntää johtoreitin aluetta.

b) Sähkökaapeli tulee rakentaa ja sijoittaa sijoitussuunnitelmassa esitetyllä tavalla (liite 2).

c) Sähkökaapelin pitäminen aiheuttaa pysyvän käytön rajoitusta 6 metriä leveällä alueella. Tälle alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia pois lukien liikenteeseen liittyvät rakennelmat, kuten liikenneympyrät, liikenteenohjauslaitteet, liikenneopasteet, edellyttäen, että ne eivät estä tai olennaisesti vaikeuta sähkökaapelin käyttöä, kunnossapitoa, korjaamista tai uusimista.

<u>Suurjännitekaapelin rakentaminen</u>

d) Nimellisjännitteeltään vähintään 110 kilovoltin sähköjohdon rakentamiseen on haettava kirjallisesti hankelupa, jonka myöntää Energiavirasto. Käyttöoikeuden saaja hakee luvan Energiavirastolta sähkömarkkinalain 14 §:n mukaisesti.

e) Käyttöoikeuden saajan tulee hankkia kunnan suostumus suunnitellun 110 kV sähköjohdon reitille (sähkömarkkinalaki 17 §).

   Tällä sopimuksella ei myönnetä sähkömarkkinalain mukaista kaupungin suostumusta eikä tätä sopimusta voida tulkita sellaiseksi suostumukseksi. Kaupungin suostumus ratkaistaan erillisellä Kaupungin päätöksellä.

f) Ennen rakentamisen aloittamista, Käyttöoikeuden saajan tulee hakea kaupungilta katutyölupa, jossa sähkökaapelin omistaja nimeää rakennustyönaikaisen yhdyshenkilön tai -tahon, jonka kanssa suoritetaan mahdolliset etu- ja/tai jälkikäteen tehtävät katselmukset.

g) Rakennusaikaisen työalueen leveys on 10-16 metriä.

h) Käyttöoikeuden saaja on velvollinen sijoittamaan maakaapelin sähköturvallisuuslainsäädännön sekä standardien mukaisesti maasto-olosuhteet huomioiden riittävän syvälle siten, että sen ylitse voidaan turvallisesti liikkua raskailla työkoneilla koko kaapelin matkalla. Lähtökohtaisesti kaapelit asennetaan vähintään 1,5 m syvyyteen jokainen omaan suojaputkeensa. Jos poikkeustilanteissa kaapeli asennetaan lähemmäksi maan pintaa, suojataan se standardien edellyttämällä tavalla. Teiden alituksissa kaapeli on suojattava lisäksi erillisellä teräsputkella.

i) Mikäli sähkökaapelin sijoittaminen edellyttää maassa jo olevien johtojen tai putkien siirtämistä ja kyseisen johdon tai putken omistaja on siirron hyväksynyt, Käyttöoikeuden saaja vastaa siirrettävien kaupungin tai kolmansien osapuolten johtojen tai putkien siirron kustannuksista.

j) Työalueelta saa poistaa kaiken kasvillisuuden. Mahdollisista puunkaadoista on sovittava infran Viheralueet toimintayksikön kanssa ja kaadettavat puut ja kasvillisuus on korvattava. Käyttöoikeuden saaja hankkii kustannuksellaan asiantuntija-arvion poistettavien puiden ja kasvillisuuden arvosta. Arvio toimii korvauksen määrittelyn perusteena, mutta on ainoastaan suuntaa antava.

k) Käyttöoikeuden saaja sitoutuu huolehtimaan omalla kustannuksellaan johtolinjan kartoittamisesta ennen kaivuumontun sulkemista. Kaapelin tarkkojen sijaintitietojen kriittisyyden vuoksi, kaapelin kartoitustyö on tilattava kaupungin teknisen toimialan infrayksikön rakennuspalveluilta, joka perii työstä hinnastonsa mukaisen maksun.

l) Käyttöoikeuden saaja on velvollinen suurjännitekaapelin rakentamiseksi ja mahdollisia korjaus- ja kunnossapitotöitä varten hankkimaan kustannuksellaan tarvittavat maanomistajan, vuokralaisten, luvanhaltijoiden ja viljelijöiden suostumukset, sopimaan em. tahojen kanssa kaapelin sijoittamiseen liittyvistä seikoista. Edellä mainituille töille pitää aina hankkia niiden edellyttämät viranomaisluvat.

m) Käyttöoikeuden saajan tulee selvittää ja hankkia kaikki kaapelin sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvat, noudatettava suurjännitekaapelin sijoittamista koskevia lakeja, asetuksia ja viranomaisten antamia ohjeita, määräyksiä ja päätöksiä sekä hankittava kustannuksellaan kaikki tarvittavat selvitykset ja noudatettava infrarakentamisen yleisiä laatuvaatimuksia.

n) Sähkökaapelin rakennus-, korjaus- ja kunnossapitotyöt pitää pyrkiä tekemään niin, ettei töillä aiheuteta tarpeetonta haittaa töiden vaikutusalueen kiinteistöille tai liikenteelle. Käyttöoikeuden saajan tulee ennallistaa työalue siihen kuntoon, missä se oli ennen töiden aloittamista tai erikseen sovitun mukaisesti. Erityisesti on huomioitava alueen mahdollisen kuivatuksen palauttaminen entiseen tasoon. Osana ennallistamista Käyttöoikeuden saaja huolehtii rakentamistöiden aikana maan pinnalle nousseiden kivien poisviemisestä.

o) Sähkökaapelin kaivuutöissä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia kaupungin katutyöluvan ohjeita ja ehtoja. Mikäli kaapelin rakennustöissä ei noudateta tämän sopimuksen ehtoja, kaupungin katutyöluvan ohjeita tai kaupungin katuvalvojien erikseen antamaa kohdekohtaista ohjeistusta, peritään Käyttöoikeuden saajalta sopimussakkoa tämän sopimuksen kohdan 4 w) mukaisesti.

Muut ehdot

p) Käyttöoikeuden saajan on korjattava ja korvattava kaapeleiden kaivuutöistä aiheutuneet haitat ja vahingot täysimääräisesti.

q) Käyttöoikeuden saaja on korvausvelvollinen, mikäli sähkökaapeli aiheuttaa haittaa tai vahinkoa kaupungin infralle tai maisemalle kaapelista maaperään johtuvan lämpösäteilyn vuoksi, esim. vaurioita tieverkostolle tai kuivumista viheralueille.

r) Käyttöoikeuden saaja on velvollinen kaupungin pyynnöstä korvauksetta näyttämään sähkökaapelin sijainnin maastossa sekä antamaan kaapelin suojelemista koskevat ohjeet.

s) Käyttöoikeuden saaja huolehtii tarvittaessa kustannuksellaan puukasvuston poistamisesta kaapelilinjan päältä sopimuskauden aikana. Mikäli sähkökaapelin siirtäminen on tarpeen alueen myöhemmän maankäytön tai muun perustellun syyn takia, Käyttöoikeuden saaja on velvollinen siirtämään sähkökaapelin omalla kustannuksellaan yhdessä sovittuun sijaintiin. Aikataulusta sovitaan osapuolten kesken yhteisesti. Käyttöoikeuden saaja huolehtii kustannuksellaan uuden reitin kartoittamisesta ja mittaustulosten toimittamisesta kaupungille veloituksetta.

t) Käyttöoikeuden saaja on tietoinen, että sähkökaapeli sijoitetaan osittain valmiiseen jo rakentuneeseen kaupunkiympäristöön, jossa maanalainen ja maanpäällinen infra on jo rakentunut. Käyttöoikeuden saaja on tietoinen, että alueella voimassa olevassa yleis- tai asemakaavassa ei ole tutkittu Käyttöoikeuden saajan esittämän reitin soveltuvuutta suurjännitekaapelin sijoittamiseen. Käyttöoikeuden saaja ymmärtää sopimusta tehdessään, että hyvin todennäköisesti pitkän sopimuskauden aikana tulee tarve tehdä Käyttöoikeuden saajan sähkökaapeli jännitteettömäksi kaupungin tai muiden alueen maanalaisen infran omistajien toimesta. Käyttöoikeuden saaja on velvollinen varautumaan sähkökaapelin jännitteettömäksi tekemisen vaikutuksiin omassa toiminnassaan esimerkiksi korvaavalla johtoreitillä tai varavirtaratkaisuilla ja minimoimaan itselleen kaapelin jännitteettömäksi tekemisestä aiheutuvan haitan.

u) Mikäli maanalaisen tai maanpäällisen infran rakentaminen tai kunnossapito sitä edellyttää, kaupungilla ja muilla johtojen tai putkien omistajatahoilla on korvauksetta oikeus saattaa sähkökaapeli jännitteettömäksi työn vaatimaksi ajaksi. Työt pyritään järjestämään siten, että niistä aiheutuva haitta olisi mahdollisimman lyhytaikainen. Töistä pyritään ilmoittamaan ennakkoon Forcitin laatiman ohjeistuksen mukaisesti. Kaupunki tai muut maanalaisen infran omistajat eivät ole velvolliset maksamaan mitään korvauksia Käyttöoikeuden saajalle kaapelin jännitteettömäksi tekemisen ajalta. Kaupunki on kuitenkin velvollinen korjaamaan ja korvaamaan omien kaivuutöidensä aiheuttama sähkökaapelille aiheutunut suora vahinko. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan välillisiä vahinkoja.

v) Jos sähkökaapelin rakennusaikana tai myöhempien mahdollisten kunnossapito- ja käyttötoimenpiteiden yhteydessä aiheutuu haittoja tai vahinkoja, Käyttöoikeuden saajan on korvattava aiheuttamansa vahingot kaupungille ja kolmansille osapuolille. Vahingonkorvausvastuu määräytyy tämän sopimuksen ehtojen lisäksi kulloinkin voimassa olevan vahingonkorvauslainsäädännön ja

yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Korvausvastuun syntyminen edellyttää soveltuvan lainsäädännön mukaisesti muun muassa korvausperusteen, vahingon, syy-yhteyden sekä ennakoitavuuden osoittamista. Osapuoli vastaa vahingoista siltä osin kuin se on voimassa olevan oikeuden nojalla korvausvastuussa. Tämän sopimuksen ehdoilla ei rajoiteta vahinkoa kärsineen kolmannen osapuolen lakisääteisiä oikeuksia.

w) Mikäli Käyttöoikeuden saaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on hän velvollinen maksamaan kaupungille 50 000 euroa sopimussakkoa. Sopimussakon periminen ei vähennä tai vaikuta kaupungin oikeuteen periä Käyttöoikeuden saajalta vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen perusteella. Käyttöoikeuden saajalle on ilmoitettava mahdollisesta laiminlyönnistä kohtuullisessa ajassa ja on annettava mahdollisuus vastata tai korjata tilanne ennen sopimussakon määräämistä.

5. SOPIMUSKAUSI

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun se on allekirjoitettu. Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes johtolinja on poistettu käytöstä, kuitenkin enintään 31.12.2076 saakka.

Ennen sopimuskauden päättymistä osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan käyttöoikeuden mahdollisesta jatkamisesta.

6. KORVAUS KÄYTTÖOIKEUDESTA

Käyttöoikeuden saaja maksaa Porin kaupungille kymmenentuhannen (10 000) euron suuruisen kertakorvauksen oikeudesta rakentaa ja pitää sähkökaapelia sekä korvauksena suurjännitekaapelin aiheuttamasta pitkäaikaisesta käyttöoikeuden rajoituksesta kohdassa 3 luetelluille kiinteistöille. Korvaus on suoritettava ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Käyttöoikeuskorvauksen määrässä on huomioitu se riski, jonka Käyttöoikeuden saaja ottaa sijoittaessaan suurjännitekaapelin kaupunkiympäristöön alueelle, jolle ei ole asemakaavassa osoitettua johtokujaa ja jossa on tiedossa hyvin todennäköinen tarve saattaa sähkökaapeli ajoittain jännitteettömäksi.

Mikäli myöhemmin ilmenee ennalta arvaamattomia haittoja tai vahinkoja, joita sopimuksen laatimishetkellä korvauksia määritettäessä ei ole otettu huomioon, on maanomistajalla tällaisen menetyksen ilmaannuttua oikeus lisäkorvaukseen. Osapuolten tarkoituksena on, että tässä sopimuksessa sovitut korvaukset kattavat kaikki hankkeesta aiheutuvat haitat ja vahingot. Lisäkorvausta voidaan vaatia ainoastaan sellaisista poikkeuksellisista ja ennalta arvaamattomista vahingoista, joita osapuolet eivät ole voineet kohtuudella ottaa huomioon sopimusta tehtäessä. Ennalta arvaamattomilla vahingoilla tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia hankkeesta välittömästi aiheutuvia, olennaisia ja poikkeuksellisia vahinkoja tai menetyksiä, joiden syntymistä, laatua tai laajuutta osapuolet eivät ole voineet kohtuudella ennakoida sopimusta tehtäessä käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Lisäkorvausta ei kuitenkaan makseta sellaisista haitoista, vahingoista tai menetyksistä, jotka ovat olleet hankkeen luonne ja olosuhteet huomioon ottaen ennakoitavissa tai jotka on otettu huomioon tämän sopimuksen mukaista korvausta määritettäessä.

Puustoa koskevista korvauksista ja puuston kaadosta sovitaan erikseen sopimuksen kohtien 4 (j) ja 4 (s) mukaisesti.

7. TOIMENPITEET SOPIMUSKAUDEN PÄÄTTYESSÄ

Käyttöoikeuden saajan tulee poistaa kaapeli ja saattaa alue koko matkaltaan kunkin kiinteistön kulloisenkin käyttötavan vaatimaan kuntoon, ellei muusta kirjallisesti sovita. Kaapelin poistamisesta, poiston ajankohdasta ja mahdollisista sato- ym. korvauksista tulee sopia ennen poistotöiden aloittamista kiinteistöjen omistajien, vuokralaisten ja viljelijöiden kanssa. Mikäli Käyttöoikeuden saaja ei täytä sopimuksen päättämiseen liittyviä velvoitteitaan, voi kaupunki suorittaa em. toimenpiteet ja

periä tästä aiheutuneet kustannukset Käyttöoikeuden saajalta. Sopimuksen päätyttyä sopimusalueen rajoittamaton käyttöoikeus palautuu takaisin kaupungille.

Käyttöoikeuden saaja sitoutuu poistamaan tätä sopimusta koskevat erityisen oikeuden kirjaukset kahden (2) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä. Mikäli Käyttöoikeuden saaja ei ole hakenut kirjauksen poistoa sanotussa määräajassa, on kaupungilla oikeus hakea kirjauksen poistoa Käyttöoikeuden saajan kustannuksella.

8. KÄYTTÖOIKEUDEN KIRJAAMINEN

Käyttöoikeuden saajan tulee kirjauttaa kustannuksellaan tähän sopimukseen perustuva oikeutensa maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaisena kirjaamisvelvollisuuden alaisena oikeutena. Mikäli käyttöoikeuden saaja ei ole laittanut vireille erityisen oikeuden kirjausta kahden (2) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, on kaupungilla oikeus hakea edellä mainittu kirjaus käyttöoikeuden saajan kustannuksella ja lisäksi periä aiheutuneesta ylimääräisestä työstä kahdentuhannen (2.000) euron suuruinen korvaus. Käyttöoikeuden saajalla on velvollisuus pitää kirjaus ajantasaisena kohdan 4 w) mukaisen sopimussakon uhalla.

9. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Sopimusta ei saa siirtää ilman kaupungin suostumusta. Käyttöoikeuden saaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan sopimuksen siirtämisestä kaupungille ja ottamaan luovutussopimukseen ehdon, jonka mukaan kulloinenkin sähkökaapelin uusi omistaja on velvollinen kustannuksellaan kirjauttamaan erityisen oikeuden siirron ja pitämään kirjauksen ajan tasalla. Käyttöoikeuden saajan tulee pitää kirjaus ajan tasalla kohdan 4 w) mukaisen sopimussakon uhalla.

Suostumusta siirtoon ei saa evätä ilman painavaa syytä. Painavana syynä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että siirronsaaja ei ole käyttöoikeuden perusteena olevan tehdas- tai tuotantolaitostoiminnan omistaja tai haltija.

10. MUUT EHDOT

Tähän sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset ovat päteviä vain, jos ne on tehty kirjallisesti ja molemmat sopijapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

Kaupungilla ei ole missään tilanteessa velvollisuutta lunastaa sähkökaapelia omistukseensa.

Siltä osin kuin sähkökaapeli sijoittuu yksityisen tai valtion omistamalle maalle Käyttöoikeuden saaja huolehtii tarvittavista sopimusjärjestelyistä muiden kiinteistönomistajien kanssa.

Tämä sopimus raukeaa, ellei rakentamista ole aloitettu viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun sopimus on allekirjoitettu. Rakentamisen aloittamisena pidetään kaivuutöihin ryhtymistä.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Mahdolliset tätä sopimusta koskevat kiistat ratkaistaan ensiasteena Satakunnan käräjäoikeudessa.

11. ALLEKIRJOITUKSET

Porissa _____ / 10 / 2026

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

_____
Elisa Laine
Tonttipäällikkö

FORCIT PORI OY AB

_____
Kaisa Anttila
Toimitusjohtaja

12. LIITTEET

1. Sopimuskartta (JulkL 24 § 1. momentti, kohta 10)
2. Sijoitussuunnitelma (JulkL 24 § 1. momentti, kohta 10)