

Maankäyttösopimus Ameta Oy

Mkktmk 25.02.2026

299/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen, puh. 0444970301

Pyhänsivun asemakaavoituksen ja Leppiniemen asemakaavan päivityksen yhteydessä on noussut esille tarve laatia AKL 91b maankäyttösopimus.

Kunnan ja Ameta Oy:n välinen maankäyttösopimus koskee Pyhänsivun asemakaavaa sekä Leppiniemen asemakaavan muutosta. Sopimuksella järjestetään maanomistajan osallistuminen kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Sopimus on laadittu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, eikä sopimus sido kunnan kaavoitusratkaisuja kaavan sisältöön.

Kunnanhallitus on 24.6.2024 (§ 181) päättänyt käynnistää Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen laatimisen. Kaavoitus perustuu Muhos Biopark hankkeen esisuunnitelmaan, jonka tavoitteena on mahdollistaa teollisuus ja datakeskustoimintaa sekä niitä palvelevia toimintoja.

Maanomistajan osallistuminen toteutetaan ensisijaisesti maanvaihdontana. Kunta luovuttaa Ameta Oy:lle EN tontin, jonka pinta ala on noin 25.310 m² ja rakennusoikeus noin 17.717 kem². Tontille sijoitettavan akkuvaraston suurin sallittu liittymisteho on 250 MW. EN tontin arvoksi on arvioitu 531.510 euroa käyttäen yksikköhintaa 30 euroa kerrosalaneliömetriä kohden.

Ameta Oy luovuttaa kunnalle kaavan toteuttamiseen tarvittavia alueita. Yleisten alueiden arvo ilman puustoa on yhteensä 152.670 euroa, ja se muodostuu Jurvakaisen mutkan noin 50.000 m²:n alueesta, Oulujoen ranta alueen noin 30.250 m²:stä ja Leppiniemen AK alueen noin 28.800 m²:stä, yksikköhintana 1,4 euroa neliömetriltä. Lisäksi Ameta Oy luovuttaa kunnalle AO tontteja yhteensä 22.296 m² arvolla 334 440 euroa käyttäen yksikköhintaa 15 euroa neliömetriltä. Maanomistajan luovutusten arvo on yhteensä 487.110 euroa ilman puustoa. Pinta alat täsmennetään lohkomistoimituksessa.

Tasasuoritus ja puustoarvio

EN tontin arvon ja Ameta Oy:n luovutusten arvon erotuksena muodostuu alustava 44.400 euron tasasuoritus Ameta Oy:ltä kunnalle. Lopullinen määrä tarkentuu puolueettoman puustoarvion valmistuttua. Puustoarvio tehdään Jurvakaisen mutkan, Oulujoen ranta alueen ja Leppiniemen AK alueen osalta, ja puuston arvo vähennetään täysimääräisesti alustavasta tasasuorituksesta. AO tonteille ei kohdisteta puustoarviota eikä niistä makseta erillistä puustokorvausta. Mahdollinen rahasuoritus, joko Ameta Oy:ltä kunnalle tai kunnalle palautuksena Ameta Oy:lle, maksetaan kuukauden kuluessa siitä, kun kaavat ja sopimusta koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Katualueet ja tekninen infrastruktuuri

Ameta Oy luovuttaa kaavan mukaiset katu, tie ja muut yleiset alueet kunnalle osana maanvaihdon kokonaisvastiketta. Luovutukset huomioidaan arvonmäärityksessä, eikä niistä makseta erillistä lisäkorvausta. Ameta Oy sallii yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden

sijoittamisen kiinteistöilleen, jos sijoittamista ei voida kohtuullisin kustannuksin järjestää toisaalle eikä sijoittaminen kohtuuttomasti estä alueen käyttöä.

Voimaantulo

Sopimus tulee voimaan, kun Pyhänsivun asemakaava ja Leppiniemen asemakaavan muutos ovat saaneet lainvoiman, sopimus on allekirjoitettu ja kunnan hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Maankäyttösopimus pvm:ltä 19.2.2026 jaetaan oheismateriaalina

Maanomistaja AMETA Oy on hyväksynyt maankäyttösopimuksen

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRIN EHDOTUS:

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää hyväksyä Muhoksen kunnan ja Ameta Oy:n välisen maankäyttösopimuksen pvm:ltä 19.2.2026 liitteineen sekä valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan tekemään sopimusasiakirjoihin allekirjoitukseen saakka teknisluonteisia täsmennyksiä, jotka eivät muuta sopimuksen asiallista sisältöä.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy maankäyttöinsinöörin ehdotuksen

Päätös