

Maankäyttösopimus Metsähallitus

Mkktmk 25.02.2026

81/10.02.03/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen, 044 4970 301

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

Kunnan ja Metsähallituksen välinen maankäyttösopimus koskee Pyhänsivun asemakaavaa sekä Leppiniemen asemakaavan muutosta. Sopimuksen tarkoituksena on järjestää maanomistajan osallistuminen kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimus on laadittu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen eikä sopimus sido kunnan kaavoitusratkaisuja kaavan sisältöön.

Kunnanhallitus on 24.6.2024 pykälä 181 päättänyt käynnistää Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen laatimisen. Sopimusalue on noin 12,1 hehtaaria eikä alueella ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavoitus perustuu Muhos Biopark hankkeen esisuunnitelmaan ja tavoitteena on mahdollistaa laaja datakeskusalue ja sitä palvelevat toiminnot.

Kunta huolehtii kaavojen ja maanomistajan tarpeiden edellyttämän vesi ja viemäri infrastruktuurin toteuttamisesta kunnan tai paikallisen vesilaitoksen kustannuksella. Prosessivesi hulevesi ja sammutusvesi kuuluvat maanomistajan vastuulle. Kunta käynnistää suunnittelun ja toteutuksen viipymättä, kun Pyhänsivun asemakaava on saanut lainvoiman. Suunnittelu tehdään yhteistyössä, jotta Metsähallitus voi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa oman teknisen infrastruktuurinsa kunnan infrastruktuurin yhteyteen.

Korvaukset

Kunta perii maanomistajalta 50 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonlisäyksestä. Kaavaehdotuksen mukaisesti Metsähallituksen kiinteistöille osoitetaan rakennusoikeutta teollisuusrakentamiseen yhteensä 60.500 kerrosalaneliömetriä kortteli 1002. Rakennusoikeuden yksikköhinnaksi on sovittu 25 euroa kerrosalaneliömetriä kohden, jolloin rakennusoikeuden arvo on 1.512.500 euroa. Kaavoittamattoman alueen nykyinen arvo on 242.000 euroa. Kun raakamaan arvo ja vastikkeetta luovutettavien katualueiden arvo vähennetään, kaavoituksesta seuraava nettoarvonnousu on 1.270.500 euroa. Maankäyttökorvauksen määrä on 50 prosenttia nettoarvonnoususta eli 635.250 euroa. Tämä määrä muodostaa maanomistajan maksettavaksi tulevan enimmäismäärän riippumatta kunnalle tosiasiallisesti aiheutuvista kustannuksista.

Maksuehdot

Kunta laskuttaa maankäyttökorvauksen kuukauden kuluessa siitä, kun Pyhänsivun asemakaavaa ja Leppiniemen kaavamuutosta koskevat päätökset sekä tätä sopimusta koskeva hyväksymispäätös ovat saaneet lainvoiman. Korvaus maksetaan kunnalle kertakorvauksena.

Katualueet ja tekninen infrastruktuuri

Kunta saa kaavassa määritellyt katualueet veloituksetta, kun kaavat tulevat voimaan ja maankäyttökorvaus on suoritettu. Maanomistaja sallii erillisellä kirjallisella suostumuksella yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden

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

Sopimus tulee voimaan, kun alueita koskevat asemakaavat ovat saaneet lainvoiman, sopimus on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Maankäyttösopimus pvm:ltä 19.2.2026 jaetaan oheismateriaalina

Maanomistaja Metsähallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRIN EHDOTUS:

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää hyväksyä Muhoksen kunnan ja Metsähallituksen 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