



# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

## 19.2.2026

### 1. SOPIMUSOSAPUOLET

Tämä maankäyttösopimus ("Sopimus") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

Muhoksen kunta, y-tunnus 0186646-3,  
Asematie 14, 91599 MUHOS / PL 39, 91501 MUHOS  
("Kunta")

ja

Ameta Oy, y-tunnus 1896242-7,  
c/o Rinnetie 14, 85410 SIEVI  
("Maanomistaja").

### 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

#### 2.1

Tämä Sopimus liittyy Pyhänsivun asemakaavan sekä Leppiniemen asemakaavan muutoksen laadintaan. Sopimusalue (jäljempänä "Alue") on määritelty Liitteessä 1 (asemakaavaehdotus 15.12.2025). Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

#### 2.2

Muhoksen kunnanhallitus on 24.6.2024 (§ 181) päättänyt käynnistää Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen laadinnan.

#### 2.3

Kaavoitus perustuu Muhos Biopark -hankkeen esisuunnitelmaan (Muhos Biopark Masterplan). Alue sijoittuu teknologia- ja elintarviketeollisuuden alueiden yhteyteen.

#### 2.4

Muhoksen kunnan maankäyttöohjelman 2023–2026 mukaisesti Muhos Biopark on yksi kunnan kehittämisen kärkialueista. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja datakeskustoimintaa sekä niitä palvelevia toimintoja.

#### 2.5

Voimaantultuaan tämä Sopimus täyttää alueidenkäyttölain 12 a luvussa tarkoitetun velvollisuuden siltä osin kuin maanomistajan osallistumisesta asemakaavan



toteuttamisesta Kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin tässä Sopimuksessa sovitaan.

## 2.6

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat siitä, että maanomistajan osallistuminen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin toteutetaan ensisijaisesti maanvaihdamana, jossa Kunta luovuttaa Maanomistajalle EN-tontin ja Maanomistaja luovuttaa Kunnalle asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavia alueita.

Koska Maanomistajan omille kiinteistöille ei muodostu asemakaavassa rakennusoikeutta, Maanomistajalle ei synny arvonnousuun perustuvaa maankäyttökorvausvelvollisuutta Maanomistajan omien alueiden osalta. Mikäli maanvaihdamannan arvot eivät ole tasapainossa, Osapuolet suorittavat tasasuorituksen rahasuorituksena jäljempänä sovitulla tavalla.

## 2.7

Osapuolet toteavat, että asemakaavan sisällöstä ei voida tehdä sitovia sopimuksia, eikä tämä Sopimus sido Kunnan kaavoitusratkaisuja asemakaavan sisällön osalta.

## 2.8

Osapuolet toteavat, että kaavoitusprosessi on edennyt hyväksymisvaiheeseen ja että tämä Sopimus on laadittu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Sopimuksen voimaantulo sekä tässä Sopimuksessa tarkoitetut suoritukset sidotaan asemakaavan ja Sopimusta koskevien hyväksymispäätösten lainvoimaisuuteen tämän Sopimuksen mukaisesti.

## 3. MAANVAIHDANTA

### 3.1

Osa Maanomistajan velvoitteista ja Osapuolten välinen kokonaisjärjestely toteutetaan maanvaihdamana Kunnan ja Maanomistajan välillä tämän luvun mukaisesti.

### 3.2

Kunta luovuttaa Maanomistajalle vireillä olevan asemakaavan mukaisen EN-tontin, jonka pinta-ala on noin 2,5 ha (25 310 m<sup>2</sup>) ja rakennusoikeus noin 17 717 kerrosalaneliometriä. EN-tontti on kokonaisuudessaan Kunnan omistama. EN tontille sijoitettava akkuvaraston suurin sallittu liittymisteho on 249 MW.

### 3.3

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa yleisiksi alueiksi osoittuvia M-, MY-, AK- sekä AO-tontteja ja muita kaavan toteuttamiseen tarvittavia alueita seuraavasti. Tie-, katu- ja muut yleiset alueet sisältyvät Liitteessä 5 esitettyyn



laskelmaan, ja niiden arvonmääritys noudattaa Pyhänsivun asemakaava ja Leppiniemen asemakaavamuutos -prosessissa sovellettavia korvausperiaatteita Jurvakaisenmutkan, Oulujoen ranta-alueen ja Leppiniemen jo voimassa olevan asemakaavan alueilta.

Puistot, kadut ja yleiset alueet (Alue/Lohko; puustoarvio 3.6 kohdan mukaisesti):

1. Jurvakaisen mutka, pinta-ala 49782 m<sup>2</sup>, a-hinta 1,4 €/m<sup>2</sup>, arvo 69 695 €
2. Oulujoen ranta-alue, pinta-ala 27 410 m<sup>2</sup>, a-hinta 1,4 €/m<sup>2</sup>, arvo 38 374 €
3. Leppiniemen AK, pinta-ala 29 642 m<sup>2</sup>, a-hinta 1,4 €/m<sup>2</sup>, arvo 41 499 €

Pinta-alat tarkennetaan lohkomistoimituksesa.

Tontit (puusto: ei erilliskorvausta):

957/1-3, pinta-ala 6 197 m<sup>2</sup>, a-hinta 15 €/m<sup>2</sup>, arvo 92 955 €, puusto: ei erilliskorvausta

956/1-2, pinta-ala 3 156 m<sup>2</sup>, a-hinta 15 €/m<sup>2</sup>, arvo 47 340 €, puusto: ei erilliskorvausta

955/1-2, pinta-ala 3 898 m<sup>2</sup>, a-hinta 15 €/m<sup>2</sup>, arvo 58 470 €, puusto: ei erilliskorvausta

954/1-2, pinta-ala 3 809 m<sup>2</sup>, a-hinta 15 €/m<sup>2</sup>, arvo 57 135 €, puusto: ei erilliskorvausta

952/1-2, pinta-ala 3 388 m<sup>2</sup>, a-hinta 15 €/m<sup>2</sup>, arvo 50 820 €, puusto: ei erilliskorvausta

953/1, pinta-ala 1 750 m<sup>2</sup>, a-hinta 15 €/m<sup>2</sup>, arvo 26 250 €, puusto: ei erilliskorvausta

AO-tonttien yhteismäärä: pinta-ala 22 198 m<sup>2</sup>, arvo 332 970 €, puusto: ei erilliskorvausta.

### 3.4

Maanomistajan luovutusten arvo on yhteensä 482 538 € (ilman puuston arvoa). Tästä Alue/Lohko 1–3 arvo on 149 568 € ja AO-tonttien arvo 332 970 €. Kunnan Maanomistajalle luovuttaman EN-tontin arvo on 531 510 € (17 717 kem<sup>2</sup> × 30 €/kem<sup>2</sup>). Liitteen 5 laskelmassa Maanomistajan luovutuksiin sisältyvät myös puisto-, katu-, tie- ja muut yleiset alueet osana maanvaihdon kokonaisvastiketta (Jurvakaisenmutka, Oulujoen ranta-alue ja Leppiniemen AK).

### 3.5

Alustava tasasuoritus on 531 510 € – 482 538 € = 48 972 €, jota tarkennetaan 3.6 kohdan mukaisesti puustoarvion valmistuttua.

### 3.6 Puustoarvio ja lopullisen tasasuorituksen määräytyminen

Maanomistaja tilaa omalla kustannuksellaan puolueettomalta ja ammattitaitoiselta metsäarvioijalta puustoarvion ainoastaan seuraaville alueille: Jurvakaisen mutka, Oulujoen ranta-alue ja Leppiniemen AK. Puustoarvio perustuu maastotarkastukseen ja yleisesti hyväksytyihin metsän arvonmääritysmenetelmiin.



Puustoarvion perusteella määritetty puuston arvo vähennetään täysimääräisesti alustavasta tasasuorituksesta. AO-tonttien osalta todetaan, että Muhoksen kunnan yleisten toimintamallien mukaisesti tonteilla ei korvata puustoa erikseen, vaan hinnoittelu perustuu tontin pinta-alaan ja neliöhintaan puustoineen; AO-tontteihin ei kohdisteta puustoarviota eikä erillistä puustovähennystä.

Lopullinen tasasuoritus määräytyy siten, että EN-tontin arvosta vähennetään maanomistajan luovutusten arvo ja edellä tarkoitettujen alueiden puustoarvio. Mikäli näin laskettu erotus on positiivinen, maanomistaja suorittaa erotuksen kunnalle. Mikäli erotus on nolla tai negatiivinen, maanomistajalle ei muodostu maksuvelvollisuutta, ja mahdollinen kunnan suoritettava erotus maksetaan maanomistajalle.

Lopullinen korvaus ja mahdollinen Kunnan suoritus muodostuvat puustoarvion valmistumisen jälkeen ja vahvistetaan sekä huomioidaan alueiden luovutusten yhteydessä laadittavissa kauppakirjoissa.

#### **4. RAHAKORVAUS**

##### **4.1**

Koska Maanomistajan omille kiinteistöille ei muodostu asemakaavassa rakennusoikeutta, Maanomistajalle ei synny arvonnousuun perustuvaa maankäyttökorvausta Maanomistajan omien alueiden osalta.

##### **4.2**

Mahdollinen rahasuoritus määräytyy maanvaihdon tasasuorituksen perusteella ja tarkentuu puustoarvion valmistuttua.

##### **4.3**

Mahdollinen rahasuoritus (Maanomistajan Kunnalle maksettava tasasuoritus tai Kunnan Maanomistajalle maksettava erotus) suoritetaan kuukauden kuluessa siitä, kun Pyhänsivun asemakaava ja Leppiniemen asemakaavan muutos sekä tätä Sopimusta koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman. Suoritus suoritetaan kertakorvauksena.

#### **5. KATUALUEET JA INFRASTRUKTUURI**

##### **5.1**

Maanomistaja luovuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset katu- ja tiealueet sekä muut yleiset alueet Kunnalle osana maanvaihdon kokonaisvastiketta Liitteessä 5 esitetyn laskelman mukaisesti. Katu- ja tiealueiden sekä muiden yleisten alueiden luovutus huomioidaan osapuolten välisessä maanvaihdon arvonmäärityksessä

eikä niistä suoriteta erillistä, Liitteessä 5 esitetyn kokonaisvastikkeen lisäksi maksettavaa korvausta.

## 5.2

Maanomistaja sallii yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamisen kiinteistöilleen, mikäli sijoittamista ei voida kohtuullisin kustannuksin järjestää toisaalle eikä sijoittaminen kohtuuttomasti estä alueen käyttöä.

## 6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PÄÄTTYMINEN

### 6.1

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Aluetta koskevat asemakaavat ovat saaneet lainvoiman, Sopimus on Osapuolten allekirjoittama ja Kunnan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

### 6.2

Mikäli asemakaavat eivät saa lainvoimaa tai tulevat Alueen osalta olennaisesti toisenlaisina voimaan, Osapuolet neuvottelevat Sopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai päättämisestä. Sopimuksen päättyessä Osapuolilla ei ole tähän Sopimukseen perustuvia vaatimuksia.

## 7. MUUT EHDOT

### 7.1

Tämä Sopimus muodostaa Osapuolten välisen koko sopimuksen tässä asiassa.

### 7.2

Sopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti.

### 7.3

Sopimuksen siirto edellyttää toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

### 7.4

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

### 7.5

Sopimuksen liitteet ovat erottamaton osa tätä Sopimusta.

**8. LIITTEET**

Liite 1 Asemakaavaehdotus 15.12.2025

Liitteet 2–4 Kartat luovutettavista alueista

Liite 5 Kiinteistövaihdannan ja maankäyttökorvauksen laskelma (Excel)

Liite 6 Kartta kunnan luovuttamasta EN tontista

**9. ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta yksi (1) kunnalle ja yksi (1) maanomistajalle.

Muhoksella \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 2026

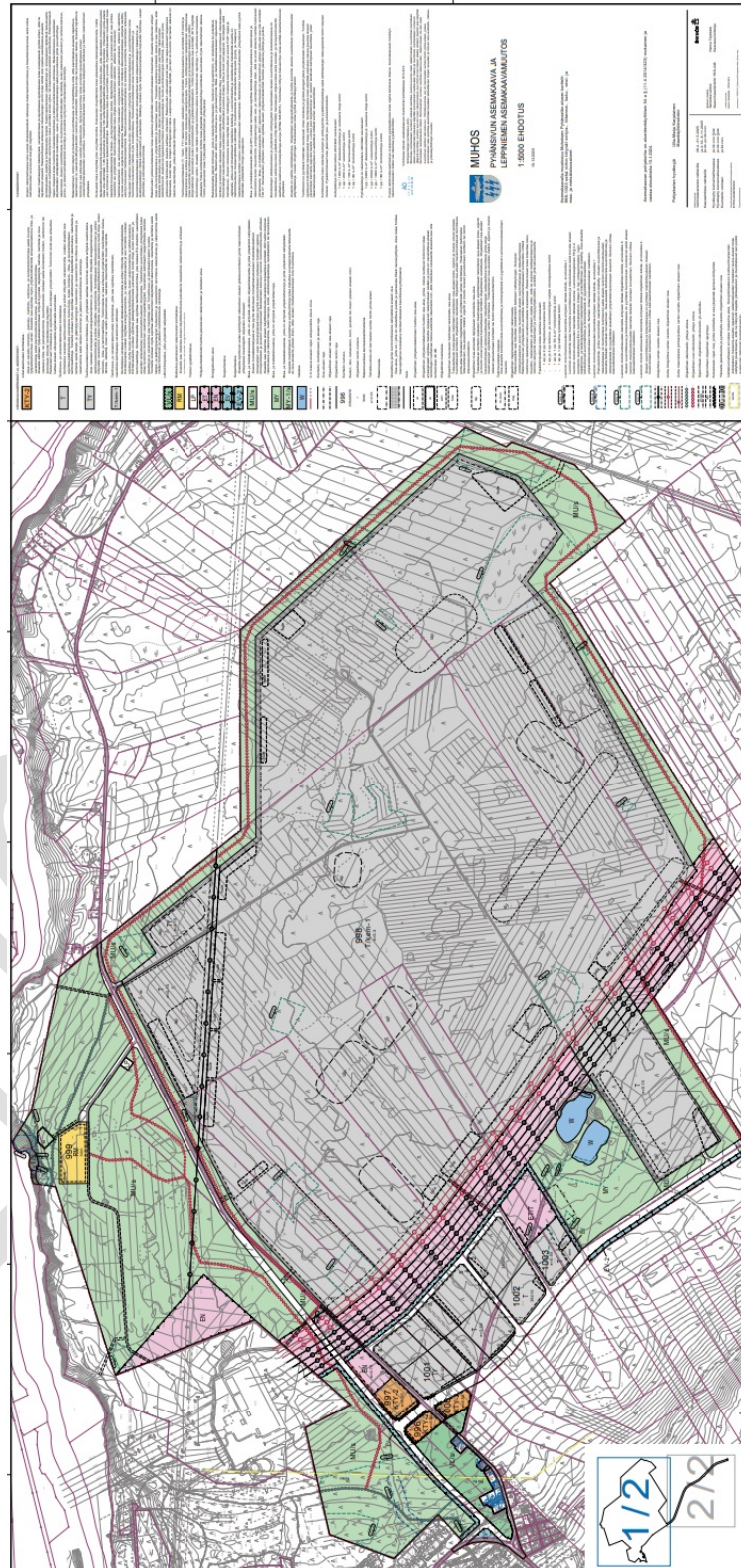
**Ameta Oy**

\_\_\_\_\_  
Johanna Takanen

**Muhoksen Kunta**

\_\_\_\_\_  
Kimmo Hinno  
Kunnanjohtaja

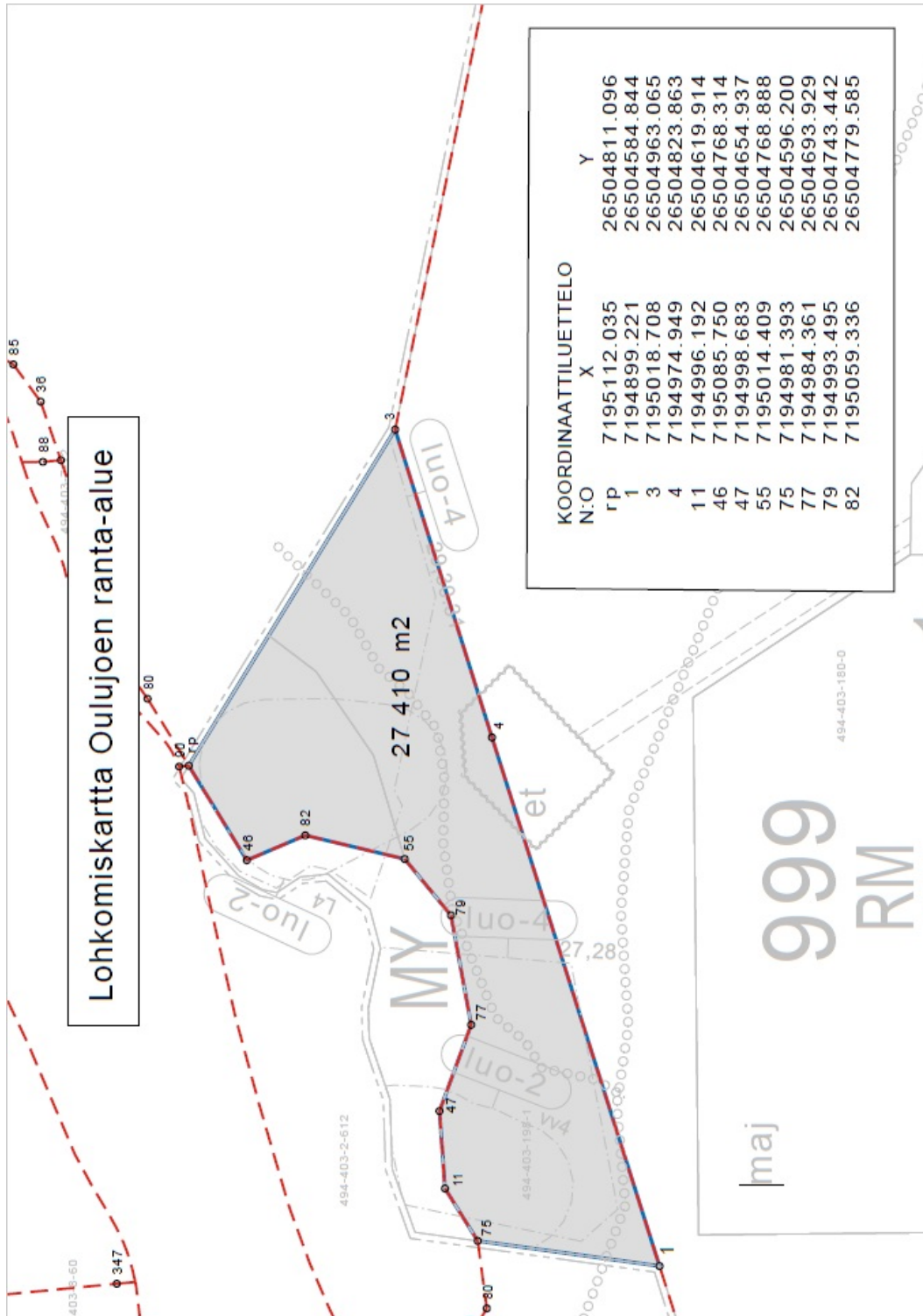
Liite 1







## Liite 3 Lohkomiskartta, Oulujoen ranta-alue

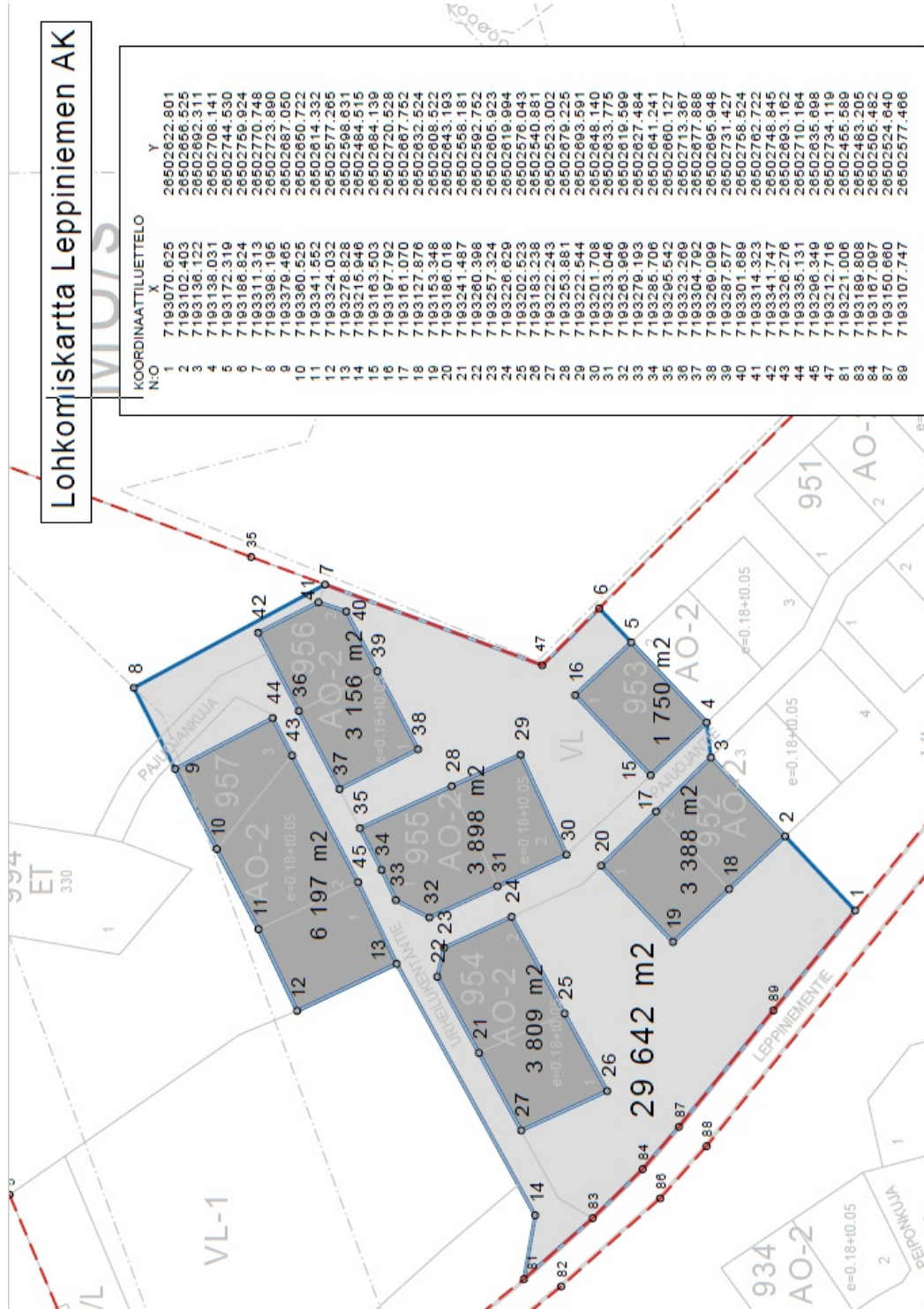


Muhoksen kunta

Asematie 14, 91500 Muhos | PL 39, 91501 Muhos

kirjaamo@muhos.fi

Liite 4, Lohkomiskartta, Leppinenen AK



## Liite 5, laskelma

| AMETAN LUOVUTUKSET:   |              |           |                  |                     |                  |
|---|--------------|-----------|------------------|---------------------|------------------|
| Puistot , kadutja yleiset alueet nykyisessä Leppinemen asemakaavassa ja Pyhänsivun asemakaavaehdotuksessa |              |           |                  |                     |                  |
| Alue/Lohko  | pinta-ala    | a-hinta   | yhteenä          | Puusto              |                  |
| 1. Jurvakakaisen mutka  | 49782        | 1,4       | 69695            |                     |                  |
| 2. Oulujoen ranta-alue  | 27410        | 1,4       | 38374            |                     |                  |
| 3. Leppiniemen AK   | 29642        | 1,4       | 41499            |                     |                  |
| Tontit  | pinta-ala    | a-hinta   | yhteenä          | Puusto              |                  |
| 957/1-3   | 6197         | 15        | 92955            | ei erilliskorvausta |                  |
| 956/1-2   | 3156         | 15        | 47340            | ei erilliskorvausta |                  |
| 955/1-2   | 3898         | 15        | 58470            | ei erilliskorvausta |                  |
| 954/1-2   | 3809         | 15        | 57135            | ei erilliskorvausta |                  |
| 952/1-2   | 3388         | 15        | 50820            | ei erilliskorvausta |                  |
| 953/1   | 1750         | 15        | 26250            | ei erilliskorvausta |                  |
| <b>Kaikki yhteensä</b>  | <b>22198</b> |           | <b>482 538 €</b> |                     |                  |
| Kunta luovuttaa   | pinta-ala    | tehokkuus | rak.oikeus       | e/kem2              | arvo yhteensä    |
| 1. Pyhänsivun AK ehdotuksen EN tontti   | 25310        | 0,7       | 17717            | 30                  | <b>531 510 €</b> |
|   |              |           |                  | Korvaus             | 48 972 €         |

## Liite 6, kunnan luovuttama EN tontti

