



# MAANKÄYTTÖSOPIMUS 19.2.2026

## 1. OSAPUOLET

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

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

**Metsähallitus, y-tunnus -0116726-7**  
PL 80 (Opastinsilta 12 C) 00421 HELSINKI ("Maanomistaja"),  
seuraavien kiinteistöjen/määräalojen omistajana:  
494-403-180-0 (Valtimo)  
494-403-32-50 (Karhu)  
494-403-178-0 (Paloautio)

## 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

### 2.1

Tämä Sopimus liittyy Pyhänsivun asemakaavan sekä Leppiniemen asemakaavan muutoksen laadintaan. Sopimusalue (myöhemmin Sopimuksessa "Alue") on määritelty Liitteessä 1 (asemakaavaehdotus 15.12.2025). Alueen pinta-ala on noin 12,1 hehtaaria eikä sillä ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### 2.2

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

### 2.3

Kaavoitusprosessi on käynnistetty Muhos Biopark -hankkeen esisuunnitelman (Muhos Biopark Masterplan) perusteella. Sen mukaan Alue sijaitsee teknologia- ja elintarviketeollisuuspuistojen läheisyydessä.

### 2.4

Muhoksen kunnan maankäyttöohjelman 2023–2026 mukaisesti Muhos Biopark on eräs Kunnan kehittämisen kärkialue. Tulevilla Pyhänsivun asemakaavalla ja Leppiniemen asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa laajan datakeskusalueen ja sitä palvelevien toimintojen toteuttaminen.



## 2.5

Voimaantultuaan tämä Sopimus täyttää alueidenkäyttölain 12a luvussa Maanomistajalle asetetun velvollisuuden osallistua Kunnalle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

## 2.6

Tällä Sopimuksella osapuolet sopivat Maanomistajan Kunnalle maksamasta korvauksesta, joka koskee tällaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, mukaan lukien mutta ei rajoittuen seuraaviin:

- katuyhteydet
- kaikki muut Kunnalle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat infrastruktuuriin liittyvät kustannukset.

## 2.7

Kunta sitoutuu huolehtimaan siitä, että asemakaavojen ja Maanomistajan tarpeiden edellyttämä vesi- ja viemäri-infrastruktuuri (lukuun ottamatta kuitenkin prosessivesi-, hulevesi- ja sammutusvesi-infrastruktuuria) rakennetaan kunnan tai paikallisen vesilaitoksen kustannuksella. Näihin liittyvät liittymis- ja käyttökustannukset määritellään erillisessä vesihuollon liittymissopimuksessa, joka perustuu Muhoksen Vesihuolto Oy:n yleiseen hinnastoon.

## 2.8

Kunta aloittaa viipymättä uuden yhdyskuntarakentamisen suunnittelun ja toteuttamisen, kun uusi Pyhänsivun asemakaava on saanut lainvoiman. Suunnittelu toteutetaan yhteistyössä Maanomistajan kanssa, jotta Maanomistajalla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun siten, että Maanomistaja voi, siltä osin kuin se on mahdollista, sijoittaa oman teknisen infrastruktuurinsa Kunnan infrastruktuurin yhteyteen.

## 3. KORVAUKSET

### 3.1

Muhoksen kunnan maankäyttöohjelman 2023–2026 mukaisesti yksityisen maata kaavoitettaessa Kunta perii maanomistajalta kaavoituksen kustannukset sekä mahdolliset infrastruktuurin rakentamiskustannukset.

### 3.2

Maanomistajalta perittävä korvaus vastaa 50 % kaavoituksen tuomasta arvonlisäyksestä. Arvonlisäys määritellään rakennusoikeuden neliömetrihinnan perusteella määrittelyhetken hintatason mukaisesti.



### 3.3

Laskennan pohjaksi on ulkopuolisilta asiantuntijoilta pyydetty arviot sekä nykyisestä maanarvosta että tulevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden arvosta.

### 3.4

15.12.2025 julkisesti nähtäville asetetun Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen mukaisesti maanomistajan kiinteistöille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavin merkinnöin:

T 60 500 kerrosalaneliometriä, kortteli 1002

### 3.5

Alueelle kaavaehdotuksessa osoitetun rakennusoikeuden arvoksi on ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioiden perusteella sovittu Sopimuksen osapuolten kesken 25 €/kem<sup>2</sup> eli yhteensä 1 512 500 euroa.

### 3.6

Kaavoittamattoman alueen nykyiseksi arvoksi on arvioitu 242 000 euroa

### 3.7

Tulevan kaavan (ja kaavamuutoksen) mukaisesta arvosta on vähennettävä raakamaan arvo, Maanomistajan Muhoksen kunnalle vastikkeetta luovutettavien katualueiden arvo.

### 3.8

Alueen asemakaavoituksesta seuraava nettoarvonnousu on siten noin 1 270 500 euroa. Näin ollen on katsottava, että Maanomistajalle aiheutuu tulevasta asemakaavasta ja kaavamuutoksesta alueidenkäyttölaissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

### 3.9

Muhoksen kunnan maankäyttöohjelman mukaisesti korvaus suoritetaan 50 %:n osuutena kaavoituksen tuomasta arvonnlisäyksestä. Rakennusoikeuden arvo, jonka pohjalta maksettava maankäyttökorvaus lasketaan, on 25 €/kem<sup>2</sup>. Näin ollen maankäyttösopimuksella sovittavan korvauksen määrä, 50 % 1 270 500 eurosta on 635 250 euroa. Riippumatta Kunnalle tosiasiallisesti aiheutuvista kustannuksista, tämä määrä muodostaa Maanomistajan maksettavaksi tulevan enimmäismäärän.

### 3.10

Lisäksi osapuolet tunnustavat ja ymmärtävät, että Maanomistaja luovuttaa asemakaavan mukaiset katualueet Kunnalle vastikkeettomasti jäljempänä kohdassa 4.1 määritellyn mukaisesti.



### 3.11

Korvaus maksetaan tässä Sopimuksessa sovitun suuruisena edellyttäen, että kaavan sisältö ei olennaisesti muutu kaavaprosessin aikana.

### 3.12

Kunta laskuttaa Sopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen Maanomistajalta kuukauden kuluessa siitä päivästä, kun Pyhänsivun asemakaavaa ja Leppiniemen kaavamuutosta koskeva päätös sekä tätä Sopimusta koskeva hyväksymispäätös ovat kaikki saaneet lainvoiman. Maankäyttösopimuskorvaus suoritetaan Kunnalle kertakorvauksena.

Maanomistajan laskutustiedot:

Kiinteistökehitys, Y-tunnus 0116726-7 (AVL 8c §) OVT 003701167267510  
Metsähallitus Kiinteistökehitys, PL 1316, 96101 ROVANIEMI

## 4. KATUALUEET JA UUSI INFRASTRUKTUURI

### 4.1

**Katualueet.** Kunta saa kaavassa ja kaavamuutoksessa määritellyt katualueet (merkitty vihreällä Liite 2 ja punaisella Liite 3 oleviin karttoihin) veloituksetta, kun tässä Sopimuksessa tarkoitettu Pyhänsivun asemakaava ja Leppiniemen asemakaavan muutos tulevat voimaan ja Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on suoritettu kohdan 3.11 mukaisesti.

### 4.2

**Yhdyskuntatekniset linjat ja laitteet.** Maanomistaja sallii, erikseen annettavan kirjallisen suostumuksensa perusteella, olennaisten, yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien yhdyskuntateknisten linjojen ja laitteiden sijoittamisen Maanomistajan kiinteistölle veloituksetta, ellei sijoittamista voida kohtuullisin kustannuksin ja tyydyttävällä tavalla järjestää toisaalle, ja edellyttäen, ettei sijoittaminen kohtuuttomasti estä Maanomistajan omistaman alueen käyttöä.

## 5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PÄÄTTYMINEN

### 5.1

Tämä Sopimus tulee voimaan ja sitoo osapuolia, kun Aluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi, Sopimus on kaikkien osapuolien allekirjoittama ja Kunnan kunnanhallituksen Sopimuksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.



## 5.2

Jos tässä Sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos, mukaan lukien edellä kuvatut rakennusoikeutta koskevat määräykset (lukuun ottamatta vähäisiä muutoksia), eivät saa lainvoimaa tai tulevat sisällöllisesti Alueen osalta olennaisesti toisenlaisena voimaan, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai päättämisestä. Mikäli sopimus päätetään, kummallakaan osapuolella ei ole tähän Sopimukseen perustuvia vaatimuksia, eikä osapuolilla ole velvollisuutta maksaa mitään korvausta.

## 6. MUUT EHDOT

### 6.1

**Koko sopimus.** Tämä Sopimus muodostaa osapuolten välisen koko sopimuksen tässä Sopimuksessa sovitusta asioista ja syrjäyttää kaikki aiemmat osapuolten väliset kirjalliset ja suulliset yhteisymmärrykset ja neuvottelut, jotka liittyvät tähän Sopimukseen.

### 6.2

**Muutokset.** Kaikki tähän Sopimukseen tehtävät muutokset, lisäykset ja tarkistukset on tehtävä kirjallisesti, ja ne tulevat osapuolia sitoviksi, kun molempien osapuolten valtuuttamat ja toimivaltaiset edustajat ovat ne allekirjoittaneet.

### 6.3

**Sopimuksen siirto.** Ellei tällä Sopimuksella ole nimenomaisesti muusta sovittu, kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ilman toisen osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Tästä huolimatta Maanomistajalla on kuitenkin oikeus siirtää tämän Sopimuksen mukaiset oikeutensa yhtiölle, joka kuuluu samaan konserniin Maanomistajan kanssa. Siirto on mahdollinen vain, jos maanomistus vaihtuu. Maanomistaja vastaa aina viimesijaisesti tämän Sopimuksen velvoitteista.

### 6.4

**Soveltuva laki, erimielisyydet.** Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensi asteena Oulun käräjäoikeudessa.

### 6.5

**Liitteet.** Seuraavat liitteet ovat olennainen osa tätä Sopimusta:

Liite 1 Asemakaavaehdotus 15.12.2025, kaavaselostus ja kaavaliitteet kunnan nettisivuilla

Liite 3 Maanomistajan kunnalle luovuttaman tonttimaan kartta

Liite 4 Kartta tiealueista kiinteistöillä Karhu ja Paloautio

## 7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena (2) samansisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Muhoksella \_\_\_\_\_ 2026

### Metsähallitus

\_\_\_\_\_  
Juha Niemelä  
Metsähallitus, Pääjohtaja

### Muhoksen kunta

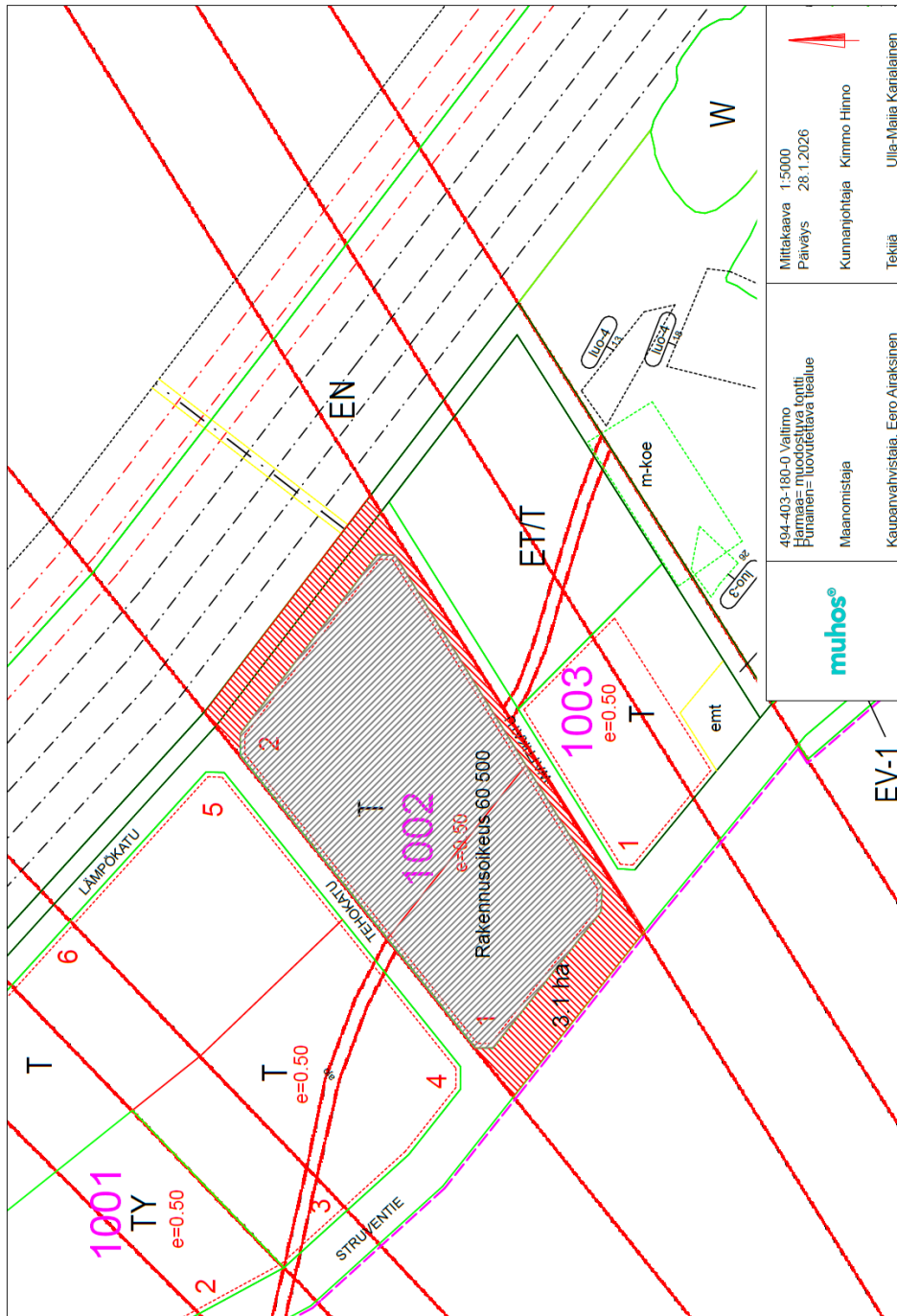
\_\_\_\_\_  
Kimmo Hinnö  
Kunnanjohtaja

\_\_\_\_\_  
Ulla-Maija Karjalainen  
Maankäyttöinsinööri





Kaavoitettava tonttimaa harmaalla, kunnalle luovutettava tiealue punaisella



## Kunnalle luovutettavat tiealueet, Struventie

