

# ASEMAKAAVAN LAADINTAA JA ALUEEN RAKENTAMISTA KOSKEVA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

## SOPIJAPUOLET

**Saarijärven kaupunki**, Y-tunnus: 0176975-1  
Sivulantie 11, PL 13  
43100 SAARIJÄRVI

**Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä**, Y-tunnus: 0208589-6  
Piilolantie 17  
44100 ÄÄNEKOSKI

### Yhteyshenkilö

Jouni Kurkela, kuntayhtymän johtaja  
p. 040 5891 677  
[jouni.kurkela@poke.fi](mailto:jouni.kurkela@poke.fi)

ovat tehneet seuraavan asemakaavan laatimista ja toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen:

## 1 SOPIMUSALUE

Liitteenä olevaan karttaan merkitty sopimusalue koskee noin 40,74 hehtaarin aluetta tilasta TARVAALA 729-408-4-80. Sopimusalueen keskellä sijaitsee SSYP Kiinteistöt Oy:n omistaman kiinteistö LUONNONVARAINSTITUUTTI 729-408-4-84, jota tämä sopimus ei koske.

Sopimusalueella sijaitsee Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymän omistamia koulutus-, tuotanto- ja maatilarakennuksia, asuntolarakennuksia sekä muita toimintaan liittyviä rakennuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Sopimusalueella ei ole voimassa asemakaavaa. Saarijärven kaupunginhallitus päätti 30.3.2015 § 72 käynnistää Tarvaalan kampusalueen asemakaavoituksen. Kaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus allekirjoitettiin 29.6.2015.

Sopimusalue kuuluu Saarijärven kaupunginhallituksen 21.4.2015 § 19 hyväksymään Tarvaalan kyläyleiskaavan alueeseen. Kyläyleiskaava tuli lainvoimaiseksi 28.5.2015.

Sopimusalue on osoitettu kyläyleiskaavassa:

- Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP
- Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M
- Maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi MA
- Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja MY
- Palvelujen ja hallinnon alueeksi P-1
- Vesialueeksi W

### 2.1 MAANOMISTAJAN JA SAARIJÄRVEN KAUPUNGIN ESITTÄMÄT TOIMINNANLLISET TA- VOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Tarvaalan kampusalueen kehittämistä koskien on laadittu aiesopimus maanomistajien, JAMK:n ja Saarijärven kaupungin kesken. Kyseiseen aiesopimukseen ”*Tarvaalan Biota-*

louskampuksen kehittäminen” kirjattiin tavoitteiksi:

*”Kehittää yhteistyössä Tarvaalan kampusalueella sijaitsevia fyysisiä rakenteita, maa-alueita ja alueella tehtävää toimintaa siten, että ne muodostavat valtakunnallisesti merkittävän biotalousalan uutta liiketoimintaa, osaamista ja tietoa tuottavan Tarvaalan Biotalouskampuksen.”*

*”Tarvaalan kampuksen yhteyteen toteutetaan yrityspuisto, johon Tarvaalan Biotalouskampuksen tuottamista hyödyistä kiinnostuneet yritykset voivat sijoittua.”*

*”Tarvaalan Biotalouskampuksen rakenteita kehitetään biotalousalan eläväksi laboratorioiksi, joka tukee alan opiskelua ja kehittämistoimintaa sekä mahdollistaa uusien ideoiden testaamista ja pilotointia eri toimialojen kanssa. Keskeisiä kehittämisskohteita ovat uusiutuvan energian, maa- ja metsätalouden ja ympäristönsuojelun koulutus-, tutkimus- ja havainnollistamisympäristöt, yleisötilaisuudet mahdollistava auditorio ja ulkotilat, moderneja koulutus- ja laboratoriotiloja, tiloja alkaville opiskelijayrityksille sekä tarvittaessa lisää opiskelijoiden, vierailijoiden ja matkailijoiden majoitustilaa.”*

*”Tarvaalan Biotalouskampuksen rakenteita, piha-alueita ja yleisilmettä kehitetään niin, että ne tukevat kilpailukykyisen opiskelu- ja työpaikan sekä yhteistyöhön houkuttelevan kohteen muodostumista.”*

Asemakaavoituksen tavoitteena on kyläalueympäristöön soveltuvan perinteisten maa-seutuelinkeinojen ja biotalousalan koulustustoiminnan koulutuksen jatkuminen sekä näihin liittyvien yritystoimintojen mahdollistaminen alueella, sekä tehdä mahdolliseksi myös liike-, asuin- ja palvelurakentamisen alueelle

Kaavoituksen tavoitteena on ollut myös, että kaavoitusprosessin aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden naapurina tai läheisyydessä toiminta on ja joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

## **2.2 KAUPUNGIN KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUKSESSA ESITTÄMÄT TOIMINNALLISET TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOEUTTAMISELLE**

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti tavoitteena on asemakaavoituksella mahdollistaa Tarvaalan Kampusalueen pitkäaikainen kehittäminen. Kaavasuunnittelussa huomioidaan mm. nykyisten ja uusien koulutus- ja opetus-, tutkimus- ja kehitysrakennusten ja rakennelmien rakennuspaikka- ja rakennusoikeusvaraukset myös pidemmän tähtäimen tarpeita varten sekä rakennusten käytettävyys (ajoväylät, huoltoajomahdollisuus ym).

Asemakaavoituksella huomioidaan myös tulevaisuuden tarpeet, joita on alustavasti kuvattu yleissuunnitelmassa. Lisäksi kaavoituksessa huomioidaan ajoväylät, liittymät, vesija viemäriinjat, tekniset rakennelmat sekä laitteet, mahdolliset kaukolämpölinjat, sähkölinjat ja alueen valaistus. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi vesistöjen läheisyys, rantavyöhykkeen suunnittelu, ranta-alueiden erityiset kehitystarpeet, Tarvaalan alueen merkittävät maisema- ja kulttuurimaisemaympäristöt ja kohteet sekä kaikkien toimintojen vaikutus lähivesistöihin ja maisemaan.

Kaavoituksessa huomioidaan valtakunnallisesti rakennettu kulttuuriympäristö eli Tarvaalan maatalousoppilaitosalue. Maakuntakaavan alueluettelon mukaisesti: ”Tarvaalan maatalousoppilaitos perustettiin v. 1856 Tarvaalan sotilasvirkatalon maille. Aluekoko-naisuus muodostuu useista eri vuosikymmenillä rakennetuista rakennuksista”.

### 3 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua asemakaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin siten kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a ja b §:ssä säädetään.

Maanomistaja ja kaupunki sopivat tällä sopimuksella 19.11.2018 päivätyn Tarvaalan Kampuksen asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja kaavan toteuttamisesta sopimusalueella edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Tämän sopimuksen hyväksymisestä yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa päättää Saarijärven kaupunginvaltuusto.

#### 3.1 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET JA KAAVOITUSKORVAUS

##### 3.1.1 Rakennusoikeuden kasvu ja toiminnan laajentumismahdollisuuksien lisääntyminen

Tarvaalan kampusalueen asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 103 596 k-m<sup>2</sup>. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 41,78 hehtaaria. Kaavoitettava alue käsittää myös SSYP Kiinteistö Oy:n omistaman kiinteistön (pinta-ala 10 400 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta 3 640 k-m<sup>2</sup>).

Koko kaava-alueen tehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,25$ . Asemakaavoituksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin kaksipuolikertaiseksi verraten normaaliin haja-asutusalueen rakentamistehokkuuteen, joka on enimmillään 10 % tilan pinta-alasta. Äänekosken ammattilaisen koulutuksen kuntayhtymälle rakennusoikeutta muodostuu asemakaavalla yhteensä 99 956 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavahankkeen myötä mahdollistettu koulutus- ja yritystoiminnan kasvu saattaa aiheuttaa tulevaisuudessa maankäyttöön liittyvää varautumistarvetta sekä kustannus- ja raamuksia tienpitäjälle Uuraistentien liikenneturvallisuuden kehittämistarpeiden myötä. Uuraistentien liikenneturvallisuuden kehittämisestä ei ole kuitenkaan laadittu suunnitelmia, joiden perusteella maksuosuus- tai korvaussummia voitaisiin sitovasti maan omistajille osoittaa.

##### 3.1.2 Kaavoituskorvauksen perusteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesti asemakaavasta merkittävää hyötyä saavalla maanomistajalla on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tämän velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti. Merkittävää hyötyä katsotaan olevan rakennusoikeuden määrän kasvaminen yli 500 k-m<sup>2</sup>.

Edellä tarkoitettuina kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella, että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. (MRL 91 d §).

##### 3.1.3 Kaupungin kustannukset kaavoitusprosessissa

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti Saarijärven kaupunki on huolehtinut kustannuksellaan alueen pohjakartan laadinnasta ja päivittämisestä, tavanomaisista kaavoituksen hallintovalmisteluista ja on osallistunut lisäksi kaavasunnittelun kustannuksiin 11 500 € osuudella, josta kuulus- ja postituskuluja on noin 800 €. Pohjakartoituksen laadintakustannus kaupungille on noin 7 000 €.

Lisäksi kaupunki on maksanut kaavoitusta koskevia lisäselvityksiä (rakennustapaohjeet ja rakennusinventointi) yht. 7 280 €.

Kaavahankkeen johdosta Saarijärven kaupunki on vastannut myös Tuumalantien siirrosta.

Tuumalantien siirron rakennuskustannukset ovat 69 553,31€ (alv 0%). Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä on maksanut kustannuksista 50 % eli 34 776,60 euroa. Tuumalantien suunnittelukustannuksia kaupunki on maksanut noin 4 000 euroa.

### **3.1.4 Maan arvonnousu asemakaavan johdosta**

Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymän saa asemakaavasta merkittävä hyötyä rakennusoikeuden kasvun ja toiminnan laajentumismahdollisuuksien myötä kohdassa 3.1.1 esitetyllä tavalla. Liitteessä 1 on esitetty laskelma asemakaava-alueen arvonnoususta. Laskelmassa on huomioitu vain rakennusmaa.

Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymän omistamalla asemakaava-alueella maan arvonnousu on 556 830 €.

### **3.1.5 Arvonnousun johdosta Saarijärven kaupungille suoritettavat korvaukset**

Korvauksena asemakaava-alueen maanarvonnoususta ja asemakaavasta saatavasta hyödystä Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä luovuttaa Saarijärven kaupungille KTY –korttelin 1204 kokonaisuudessaan.

Luovutettavasta alueesta laaditaan erillinen kauppakirja, joka allekirjoitetaan 2 kk kuluessa asemakaavan tulosta lainvoimaiseksi ja täytäntöönpanokelpoiseksi. Kaupunki maksaa kaupungille luovutettavan maa-alueen lohkomiskulut ja kaupanvahvistajan maksun.

Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetaan maanvuokrasopimus, jossa Saarijärven kaupunki vuokraa korttelin 1204 Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymälle maatalouskäyttöön. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, kunnes tontteja ja korttelin sisäistä ajoyhteyttä ryhdytään rakentamaan.

## **4.0 RAKENTAMINEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMINEN**

### **4.1 Kadut ja muut yleiset alueet**

Tarvaalan kampusalueen asemakaava-alue sijoittuu Uuraistentien molemmin puolin. Kulkua alueelle tapahtuu tällä hetkellä Uuraistentien, Tuumalantien ja Summassaarentien kautta. Uuraistentie on valtion ylläpitämää tieverkkoa. Tuumalantie on asemakaava-alueen sisällä merkitty kaduksi. Asemakaava-alueen ulkopuolella Tuumalantie jatkuu yksityistienä. Summassaarentie on yksityistie, ja se jää asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Maanomistajien toiveesta Tuumalantietä siirrettiin kaavaprosessin aikana. Tien siirron suunnittelukustannuksista vastasi Saarijärven kaupunki. Siirron toteuttamiskustannukset jaettiin maanomistajan ja kaupungin kesken tasan.

Kaupunki ei ota asemakaava-alueella sijaitsevaa Tuumalantien osaa haltuunsa, eikä tee sitä koskevaa kadunpitoapäätöstä, koska alueen maankäyttö ei edellytä kadunpitoa. Katualue jää maanomistajan omistukseen. Tienpidon osalta se kuuluu osana Tarvaalan yksityistiehen. Sopimusalueen nykyiset ja tulevat kiinteistönomistajat ovat velvollisia osallistumaan Tuumalantien hoidon ja ylläpidon kustannuksiin tieyksiköidensä mukaisesti.

Maanomistajat vastaavat Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kortteleiden sisäisten ajoyhteyksien, pysäköinti-, kenttä- ja liikenneväylien sekä YLPA-1, YLPA-1/s, YLPA-2, AP/RM sekä AM-1 – korttelialueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta. Lisäksi maanomistajat vastaavat kaikista Tarvaalan kampusalueen asemakaava-alueella (esim. rakennustyön vuoksi) tapahtuvista vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja televerkostojen runko- ja talojohtojen siirroista aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista lisärakentamisista aiheutuvista liittymis- ja linjamuutuskustannuksista.

Sopimusalueen lähivirkistysalueet, retkeily- ja ulkoilualueet sekä suojaviheralueet on kaavoitettu maanomistajan tarpeisiin. Maanomistaja vastaa niiden toteuttamisesta ja ylläpidosta.

Saarijärven kaupunki vastaa omistukseensa siirtyvän KTY –korttelialueen kunnallistekniikan toteuttamisesta ja ylläpidosta.

## **4.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen**

Saarijärven Vesihuolto Oy on rakentanut ja ylläpitää sopimusalueen vesihuollon runkoverkon käyttöveden osalta. Viemäriverkko on Saarijärven kaupungin rakentamaa ja ylläpitä-mää, lukuunottamatta Kallinkosken ranta-alueella kulkevaa Ryöppälän vesiosuuskunnan paineviemäriä.

Vesihuoltolain mukaisesti vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Tarvaalassa keskitetyn viemäriverkoston toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt 100 m etäisyydellä viemärin runkolinjasta. Sopimusalueen osalta kiinteistöjen liittymisvelvollisuudesta päättää Saarijärven kaupunki.

Kaupunki ja Saarijärven Vesihuolto Oy perivät sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Kaupunki pidättää itsellään pysyvän oikeuden kaupungin ja maanomistajan yhdessä sopi-maan paikkaan sijoittuvien kiinteistöjä palvelevien ja yleisten johtojen (esim. yleinen viemä-rilinja) sijoittamiseen ja niiden käyttämiseen asemakaava-alueella. Sijoittelussa ja käyttä-misessä pyritään, mikäli se kohtuudella on mahdollista, että niistä aiheutuva häiriö tontilla har-joitettavalle toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Asemakaavan ET – alueella on Saarijärven kaupungin vesi- ja viemärlaitoksen jäteve-sipumppaamo, jonka ylläpidosta vastaa kaupunki. Kulku pumppaamolle tapahtuu Uurais-tentien kautta ja edelleen asemakaavassa huoltoajo merkinnällä merkityllä alueella. Saari-järven kaupungilla on oikeus käyttää huoltoajoreittiä pumppaamon tarkastus- ja huolto-käynteihin. Huoltoajoreitin kunnossapidosta vastaa kaupunki.

## **5.0 SOPIMUS**

### **5.1 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä maankäyttösopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja Saarijärven kaupunginvaltuuston tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

### **5.2 Sopimuksen raukeaminen**

Sopimus raukeaa, mikäli valtuusto ei ole tehnyt myönteistä kaavan ja tämän maankäyttö-sopimuksen hyväksymispäätöstä. Mikäli valtuusto on tehnyt myönteisen hyväksymispää-töksen, mutta siitä on valitettu eikä asemakaava ole tullut voimaan, sopimuksen voimassa-olo jatkuu, kunnes valitusasia on ratkaistu. Mikäli valtuuston hyväksymispäätös pysyy voi-massa ja kaavan lainvoimaisuus voidaan kuuluttaa, myös maankäyttösopimus pysyy voi-massa.

Sopimuksen kaavoituskorvauksiin liittyvä maa-alueen luovutuksen määräaika katsotaan al-kavaksi, kun kaavan on saanut lainvoiman.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen no-jalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

### **5.3 Sopimuksen päättyminen**

Tämä sopimus päättyy, kun kohdassa 3.1.5 esitetyt korvaukset on suoritettu kaupungille ja allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

### **5.4 Riitaisuudet sopimuksesta**

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Kes-ki-Suomen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on laadittu kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi Saarijärven kaupungille ja yksi Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymälle.

Saarijärvellä xx. päivänä xxx kuuta

SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_

Timo Rusanen

Maanmittausinsinööri

\_\_\_\_\_

Tarmo Heinänen

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Äänekosken ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä

XXXX

\_\_\_\_\_

XXXXX

XXXX

\_\_\_\_\_

XXXXX