
SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS

1. SOPIJAOSAPUOLET

A. Siilinjärven kunta, Y-tunnus 0172718-0
PL 5, 71801 SIILINJÄRVI
jäljempänä "Kunta"

B. Kiinteistökehittäjä Oy omaan, määräämänsä tai perustettavan yhtiön lukuun, Y-tunnus 3190737-7, osoite Kiviharjunlenkki 1C, 90220 Oulu
jäljempänä "KK"

C. Osuuskauppa PeeÄssä, Y-tunnus 0864235-8, osoite Savilahdentie 10, 70700 Kuopio
jäljempänä "PeeÄssä"

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet"

2. SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA SOPIMUSALUE

Siilinjärven kunta käynnisti syksyllä 2025 Konttihovin kaupallisen keskittymän kehittämistä koskevan markkinakartoituksen ja tietopyyntömenettelyn. Tietopyyntö julkaistiin HILMA:ssa 7.10.2025 (Hilma nro 2025-028582), ja sen tavoitteena oli kartoittaa hankkeesta kiinnostuneita toimijoita sekä saada markkinatoimijoiden näkemyksiä alueen toteutus- ja käyttöoikeusmalleista.

Tietopyynnön perusteella kunta arvioi hankkeen markkinakysynnän ja toteutettavuuden. Määräaikaan mennessä saatiin kaksi vastausta, joiden perusteella vastaajat todettiin osaaviksi ja taloudellisesti toteutuskykyisiksi toimijoiksi. Jatkovuoropuheluissa toimijat ovat ilmoittaneet halunsa edetä hankkeessa yhteisenä konsortiona, omina sopijaosapuolinaan.

Kunta katsoo, että markkinakartoitus on toteutettu avoimesti ja tasapuolisesti ja että menettelyllä on asianmukaisesti testattu markkinoiden kiinnostus hankkeen toteuttamiseen. Näin ollen kunta on päättänyt jatkaa Konttihovin alueen kehittämistä koskevia neuvotteluja konsortion kanssa sekä varata alueen suunnittelua ja hankkeen valmistelua varten tämän suunnitteluvaraussojimuksen mukaisesti.

Maa-alueiden mahdollinen luovutus tai käyttöoikeuden myöntäminen ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa erillisillä sopimuksilla ja markkinaehtoisesti voimassa olevan lainsäädännön ja valtioneuvoston päätösten mukaisesti.

KK ja PeeÄssä ovat pyytäneet suunnitteluvarausta Siilinjärven Toivalassa sijaitsevalle kiinteistön Konttila 749-414-2-421 määräalalle (jäljempänä "Sopimusalue"), joka on esitetty tarkemmin liitteessä (LIITE 1).

Toivalan ns. Konttihovin alue on maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettu kaupan suuryksiköille. Kaupan sijoittumiselle vahvuutena ovat hyvä sijainti Kuopion kaupunkiseudulla, alueen liikenneyhteydet eli sijoittuminen VT5:n moottoritien ja Viitosen varteen ja Vuorelan pohjoisen eritasoliittymän läheisyyteen sekä kunnan maanomistus ja kaavoitustilanne.

Sopimusalueen omistaa Siilinjärven kunta. Sopimusalueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Tämä sopimus koskee ainoastaan Kunnan omistuksessa olevaa Sopimusaluetta.

Maa-alueiden mahdollinen luovutus tai käyttöoikeuden myöntäminen ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa erillisillä sopimuksilla markkinaehtoisesti ja toimivaltaisen toimielimen päätöksellä. Tämä sopimus ei muodosta kiinteistökaupan esisopimusta, eikä maanvuokrasopimusta tai sitä koskevaa esisopimusta.

Tällä sopimuksella ei synny Kunnalle velvollisuutta myydä, vuokrata tai muutoin luovuttaa aluetta. Mahdollinen maanluovutus edellyttää erillistä sopimusta ja toimivaltaisen toimielimen lainvoimaista päätöstä.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA MAANKÄYTTÖ

Sopimuksen tarkoituksena on, että Osapuolet sopivat Sopimusalueen varaamisesta KK:lle ja PeeÄssälle ja siihen liittyvistä ehdoista sekä niistä ehdoista ja periaatteista, joita sovelletaan, jos Kunta luovuttaa Sopimusalueen KK:lle ja PeeÄssälle tai näiden osoittamalle kolmannelle taholle. KK:lla tarkoituksena on suunnitella, kehittää ja markkinoida hanketta varausaikana tiiviissä yhteistyössä Kunnan viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa. PeeÄssän tarkoituksena on suunnitella ja selvittää yhteistyössä Kunnan viranomaisten ja eri

suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa alueen soveltumista PeeÄssä omien liiketoimintojen ja niitä tukevien palveluiden kehittämiseen.

Hankekokonaisuuden tarkempi laajuus sekä mahdollinen maankäyttö täsmennetään varausaikana yhteistyössä Kunnan kanssa. Alue on yleiskaavassa varattu kaupan suuryksiköiden rakentamiseen.

Mahdollinen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista, jonka valmistelun ja selvitykset Kunta käynnistää välittömästi sopimuksen voimaantulon jälkeen. Osapuolet ovat tietoisia kaavoituksen itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta. Kaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen tai kaavan hyväksymiseen Osapuolten tavoitteiden mukaisesti.

Maanluovutuksesta ja rakentamiseen liittyvistä velvoitteista ja oikeuksista sovitaan Osapuolten kanssa erikseen mahdollisessa maanluovutukseen liittyvässä sopimuksessa.

4. SOPIJAPUOLTEN TAVOITTEET, OIKEUDET JA VELVOITTEET

Kunnan tavoitteena on saada luovutettua Sopimusalueen maa-alueet kaupalliseen rakentamiseen ja sitä kautta parantaa palveluita, lisätä työpaikkoja ja saada verotuloja.

Varausaikana Kunta on oikeutettu vuokraamaan Sopimusaluetta tavanomaiseen maatalouskäyttöön sekä tekemään Sopimusalueella tarvittavia metsänhoidollisia töitä siten, että ne eivät estä alueella tehtäviä Osapuolten tavoitteisiin liittyviä välttämättömiä selvityksiä kuitenkin niin, että mahdollisten selvitysten ja tutkimusten teettäjä korvaa niiden mahdollisesti aiheuttamat välittömät vahingot peltoalueen vuokranneelle.

Kunta tekee kustannuksellaan alueidenkäyttölain mukaiseen asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset, kaava-aineiston ja hoitaa viranomaisprosessiin liittyvät toimenpiteet.

KK:n tavoitteena on kehittää aluetta kaupan suuryksiköiden tai vastaavan tyyppistä kaupallista toimintaa varten yhteistyökumppaniensa kanssa. KK:n oikeutena ja velvoitteena on markkinoida aluetta potentiaalisille kaupan toimijoille. KK tilaa ja vastaa kustannuksellaan alueen viitesuunnitelma-tasoisesta yleissuunnittelusta asemakaavoitusta varten.

PeeÄssän oikeutena ja veloitteena on selvittää ja suunnitella Sopimusalueen soveltumista omaan liiketoimintaansa ja niitä tukevien palveluiden kehittämiseen sekä saada tietoonsa alueen rakentamiseen liittyvät, sen mahdollistavat ja sitä rajoittavat tiedot, jotka Kunnalla on tiedossa tai on mahdollista kustannuksetta tietoonsa hankkia.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on luoda Sopimusalueesta merkittävä seudullisen kaupan alue monipuoliseen tilaa vaativan kaupan ja päivittäistavarakaupan sekä niihin liittyvien palveluiden käyttöön. Laadukkaalla kaupallisella rakentamisella luodaan Etelä-Siilinjärvelle vilkkaille maanteille näkyvä edustava Konttihovin kauppakeskus.

Tavoitteena asemakaavoituksessa on muodostaa Sopimusalueelle monipuoliseen kaupalliseen toimintaan soveltuva seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävä kaupallinen alue.

Tiedottamisesta Osapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan erikseen ja tapauskohtaisesti. Edellä mainitulla ei ole kuitenkaan tarkoitus muuttaa tai rajoittaa Kunnan julkisuuslaista tai muusta lainsäädännöstä johtuvien veloitteiden toteuttamista.

Osapuolten tavoitteena on kehittää Sopimusalueelle noin viidenkymmentuhannen kerrosneliömetrin (50 000 k-m²) suuruinen kaupallinen kokonaisuus.

5. SUUNNITTELUVARAUS JA SEN KESKEYTTÄMINEN

Tällä sopimuksella Kunta varaa KK:lle ja PeeÄssälle Sopimusalueen tämän sopimuksen voimassaoloajaksi siten, että Kunta ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta Sopimusalueen maankäyttöön ja rakentamiseen liittyviä oikeuksia muille kuin KK:n ja PeeÄssän määräämälle taholle.

Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan tai on todistettavasti ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan veloitteistaan. Kunta ei tällöin vastaa varauksen raukeamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Tällä sopimuksella Kunta pidättäytyy Sopimusalueen aktiivisesta markkinoinnista.

Kullakin Osapuolella on oikeus määrätä varaus raukeamaan kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta, mikäli Sopimusalueen kehittämisen ei etene toisen Osapuolen vastuulle kuuluvista syistä. Sama oikeus on Kunnalla siinä tapauksessa, että jokin sopimuksen ulkopuolinen taho ilmaisee halun hankkeen toteuttamiseen, eivätkä Osapuolet ole kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa allekirjoittaneet Sopimusalueen varausta, myyntiä tai vuokrausta koskevaa sopimusta.

KK ja PeeÄssä maksavat Kunnalle yhteisvastuullisesti varausmaksuna yhteensä kymmentuhatta euroa (10 000 €).

Varausmaksu on korvaus suunnitteluvarauksesta ja yksinoikeudesta neuvotella Sopimusalueen kehittämisestä varausaikana. Varausmaksua ei palauteta eikä hyvitetä mahdollisen sopimuksen raukeamisen tai maanluovutuksen yhteydessä. Varausmaksu laskutetaan ja maksetaan kuukauden sisällä sopimuksen allekirjoittamisesta.

6. KIINTEISTÖKAUPPA- TAI MAANVUOKRAUSNEUVOTTELUITA KOSKEVAT PERIAATTEET

Osapuolet neuvottelevat varausaikana maa-alueen myymistä tai vuokraamista koskevasta sopimuksesta.

Mahdollinen maa-alueen myyminen tai vuokraaminen tapahtuu markkinahinnalla. Kunta selvittää myytävän tai vuokrattavan maa-alueen markkinahinnan tai markkinaperusteisen maanvuokran kuntalain 130 §:n 2. momentissa säädetyllä tavalla. Päätösvalta maanvuokrauksesta ja kiinteistökaupasta on Siilinjärven kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallituksella.

Mahdolliseen maa-alueen myymistä tai vuokraamista koskevaan sopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jonka mukaisessa aikataulussa ja laajuudessa KK ja PeeÄssä tai sopimuksen lopulliseksi toteuttajaksi tuleva taho sitoutuu kustannuksellaan ja vastuullaan toteuttamaan rakennushankkeen. Tarkemmat sopimusehdot neuvotellaan Osapuolten kesken.

7. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja Kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen. Tämä sopimus on voimassa 18

kuukautta sopimuksen allekirjoittamishetkestä. Osapuolilla on yhdessä sopien mahdollista jatkaa tämän sopimuksen voimassaoloaikaa tai irtisanoa sopimus. Sopimus päättyy sen voimassaoloajan päättyessä, jos Osapuolet eivät ole yhdessä sopineet sen voimassaoloajan jatkamisesta.

Mikäli Osapuolet eivät ole sopimuksen voimassaoloaikana allekirjoittaneet maa-alueen varaus-, myynti- tai vuokrasopimusta, Kunnalla on oikeus määrätä suunnitteluvaraus raukeamaan ilman korvausvelvollisuutta eikä Osapuolilla ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimusalueen varaus-, kauppa- tai maanvuokrasopimus korvaa tämän sopimuksen.

Sopimuksen päättyessä Osapuolilla ei puolin eikä toisin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen. Osapuolet vastaavat toisiaan kohtaan sopimusrikkomuksella aiheuttamistaan suorista ja välittömistä vahingoista, mutta eivät mistään välillisistä vahingoista. Kukin Osapuoli vastaa itse täysimääräisesti kaikista tästä sopimuksesta aiheutuvista omista kuluistaan, ml. erilaiset konsultti- tai alihankkijakulut.

Tästä sopimuksesta tai sen tulkinnasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin hyvän liike- ja hallintotavan mukaisin keskinäisin neuvotteluin. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, käsitellään erimielisyydet toimivaltaisessa alioikeudessa.

8. LAKISÄÄTEISTEN VELVOITTEIDEN JA PAKOTTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

Osapuolet noudattavat toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja pakotteisiin liittyvää kansallista, EU- ja kansainvälistä sääntelyä. KK ja PeeÄssä vakuuttavat tämän sopimuksen koko voimassaoloaikaa koskien, että KK ja PeeÄssä tai ne yritykset tai henkilöt, joiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa KK ja PeeÄssä on, eivät ole pakotteiden kohteena eivätkä sopimukseen liittyvät suoritukset päädy tai voi päätyä välillisesti tai välittömästi pakotteiden kohteena olevalle taholle, KK:ta tai PeeÄssää ei koske julkisista hankinnoista annetun lain 80 § tai 81 §:ssä tarkoitettu poissulkemisperuste taikka varojen jäädyttämisspäättös. KK ja PeeÄssä antaa aina pyynnöstä Kunnalle tiedot omistajistaan, hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistään tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä ja muista edunsaajistaan. Mahdollinen KK ja PeeÄssä sijaan Sopimusalueen

luovuttamista koskevan sopimuksen tuleva KK ja PeeÄssä nimeämä kolmas taho sitoutuu antamaan Kunnalle vastaavat vakuutukset kuin KK ja PeeÄssä tässä kohdassa.

JAKELU

Tätä sopimusta on laadittu kolme samansisältöistä, yksi kullekin Osapuolelle.

Liitteet:

1. Sopimusalue

Päiväys ja allekirjoitukset

Siilinjärvellä 30.3.2026

Siilinjärven kunta
Janne Airaksinen
Kunnanjohtaja

Kiinteistökehittäjä Oy
Janne Nieminen
Toimitusjohtaja

Osuuskauppa PeeÄssä
Mikko Junntila
Toimitusjohtaja