

17.9.2026

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

- Jyväskylän kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”
(Y-tunnus 0174666-4)
Osoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
- Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy (Y-tunnus 3455328-7)
c/o Ovaro Kiinteistösijoitus Oy
Osoite: Hannikaisenkatu 27 B 76, 40100 Jyväskylä
Jyväskylän kaupungissa sijaitsevan tontin 179-9-10-91 omistaja

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.
- Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy (Y-tunnus 3237618-4), c/o Ovaro Kiinteistö-
sijoitus Oyj, tämän sopimuksen kohdan 7 mukaisen vakuuden luovuttajana.

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee n. 24 177 m² suuruista määrääalaa Maanomistajan omistamasta tontista 179-9-10-91 (Kukkulan aloituskortteli) sekä osin myös Jyväskylän kaupungin omistamaa yleistä aluetta 179-9-9901-32 jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

3. SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa 18.6.2024 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan tontti 179-9-10-91 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Kukkulan aloituskorttelin alueella 179-9-10-91 on rakennusoikeutta yhteensä 7 280 k-m². Yleinen alue 179-9-9901-32 on Hoitajantien katualuetta.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 09:075 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueella sekä sen vaikutusalueella edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman. Asemakaavaehdotuksen mukaan Sopimusalueelle muodostetaan asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1), asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten, palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-2), liikerakennusten korttelialue (KL-1), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä lähivirkistysalue (VL-1). Kaavamuuotos mahdollistaa uutta rakentamista purettavien rakennusten paikalle.

Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 20 000 k-m².

17.9.2026

5. MAANOMISTAJAN OSALLISTUMINEN YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMISEEN

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttösopimusmaksua yksimiljoonakaksitoistatuhatta (**1 012 000**) euroa. Maankäyttösopimusmaksulla rahoitetaan Sopimusalueen ja sen vaikutusalueen kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamista.

Maankäyttösopimusmaksu erääntyy maksettavaksi seuraavin maksuerin:

- 280 000 euroa kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun alueella on käynnistetty Kukulankadun kunnallistekniikan rakentamistyöt
- 100 000 euroa yhdeksän (9) kuukauden kuluessa siitä, kun alueella on käynnistetty Kukulankadun kunnallistekniikan rakentamistyöt
- neljä (4) maksuerää, kukin 158 000 euroa kolmen (3) kuukauden kuluessa kustakin erääntymisperusteesta.

Erääntymisperuste syntyy aina, kun jokin asemakaavaehdotuksen mukaisen tonttien 179-9-38-1, 179-9-38-3 tai 179-9-39-1 alueelle sijoittuva hanke:

a) saa rakennusluvan; tai

b) jokin em. tonteista myydään kokonaan tai osittain taikka sen omistukseen oikeuttava osakekanta luovutetaan kokonaan tai osittain.

Maksuerät erääntyvät järjestyksessä ensimmäisestä, toisesta, kolmannesta ja neljännessä edellä tarkoitettusta tapahtumasta. Rakennuslupa perustuva maksuaika lasketaan rakennusluvan myöntämispäivästä ja luovutukseen perustuva maksuaika kauppakirjan tai muun luovutuskirjan allekirjoituspäivästä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan Kaupungille viipymättä erääntymisperusteen täyttymisestä.

- maksamaton osuus sopimuskorvauksesta erääntyy kuitenkin viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä tässä kohdassa tarkoitettuna myyntinä tai osakekannan luovutuksena ei pidetä tontin, sen osan tai osakekannan luovutusta Maanomistajan ja Jyväskylä Kukkulan Kehitys Oy:n tai muulle Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n määräysvallassa olevan yhtiön välillä eikä Maanomistajan jakautumisessa syntyvien yhtiöiden osakkeiden luovutusta.

Maksamaton sopimuskorvaus sidotaan korottavana elinkustannusindeksiin siten, että korotus tulee voimaan kahden vuoden kuluttua asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli maankäyttösopimusmaksua ei kahden vuoden kuluessa ole suoritettu kokonaan, sidotaan maksamaton osuus elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on asemakaavan lainvoimaisuuspäivän kuukautta vastaava indeksiluku ja tarkistusindeksinä korvauksen maksuajankohtaa edeltävä viimeksi julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Maksun muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on alempi kuin perusindeksin luku, maksua ei kuitenkaan alenneta vastaavasti.

17.9.2026

Maankäyttösopimusmaksua määriteltäessä arvionousun lähtökohtana on käytetty 11 668 k-m² osalta valtion tukeman asuntotuotannon vyöhykehinnointelua (sopimuksen tekohetkellä 229 €/k-m²). Mikäli rakennusoikeus kuitenkin toteutetaan kokonaan tai osittain muuna kuin valtion tukemaan hinnoitteluun oikeuttavana tuotantomuotona, käytetään niiltä osin normaalia, voimassa olevaa asuntotuotannon vyöhykehintaa (sopimuksen tekohetkellä 294 €/k-m²). Mikäli tuotantomuotoa muutetaan, tulee maanomistajan ilmoittaa tuotantomuodon muutoksesta kaupungille välittömästi sen jälkeen, kun ko. hanke on saanut lainvoimaisen rakennusluvan. Normaalin asuntorakentamisen ja valtion tukeman asuntotuotannon erotusta laskettaessa käytetään sillä hetkellä voimassa olevaa vyöhykehinnointelua (erotus laskutetaan kuukauden kuluessa rakennusluvan saatua lainvoiman).

Mikäli maksu viivästyy sovitusta eräpäivästä, Maanomistaja on velvollinen maksamaan ylimenevältä ajalta korkolain (633/1982) 4 §:n (846/2009) mukaisen viivästyskoron.

Maankäyttösopimusmaksu on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla perittävä arvonsäveroiton julkisoikeudellinen maksu.

Hankkeen toteuttaja vastaa rakennushankkeen toteuttamisen vuoksi tarvittavien johtojen ja kaapeleiden poistamisen tai siirtämisen aiheuttamista kustannuksista, ellei verkostonhaltijan kanssa ole muutoin sovittu. Sopimusalueella olevien rakennusten purkamisesta vastaa rakennusten omistaja/Maanomistaja.

Maanomistajan tulee tarvittaessa solmia erillinen sopimus vesihuollon toteuttamisesta Alva Oy:n kanssa. Sopimusalueelta peritään vesi-, hulevesi- ja jätevesihuollon liittymis- sekä käyttömaksut.

6. ALUEVAIHTO

Kaupunki luovuttaa erillisellä kauppakirjalla Maanomistajalle oheisen karttaliitteen (2) mukaisesti n. 169 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 179-9-9901-32 liitettäväksi asemakaavan mukaiseen tonttiin 179-9-38-3. Kauppa tehdään kaupantekohetkellä voimassa olevalla vyöhykehinnalla (nykyinen vyöhykehinta 294 €/k-m², valtion tukeman asuntotuotannon vyöhykehinta 229 €/k-m², hinnat voimassa 31.3.2027 saakka).

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta erillisellä kauppakirjalla karttaliitteen (3) mukaisesti Kaupungille kiinteistöstä 179-9-10-91 n. 2 583 m² suuruisen määräalan asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta sekä n. 8 315 m² suuruisen määräalan lähivirkistysaluetta. Kauppakirja tulee tehdä kolmen (3) kuukauden kuluessa kaavamuu-
toksen saatua lainvoiman. Alueet luovutetaan vapaana kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä.

Kaupunki kutsuu Maanomistajan nimeämän tai nimeämät edustajat katu- ja viheralueiden suunnittelua koskeviin kokouksiin ja varaa näin maanomistajalle mahdollisuuden esittää näkemyksiään suunnittelun aikana. Lisäksi Kaupunki toimittaa suunnitteluaineiston Maanomistajan nimeämälle edustajalle tutustuttavaksi viikkoa ennen kokousta ja ennen suunnitelman hyväksymistä.

17.9.2026

Kaupan kohteena olevilta määräaloilta mahdollisesti löytyvien pilaantuneiden maanainesten tutkimisen ja puhdistamisen aiheuttamien kustannusten osalta toimitaan Ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

7. VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy tai Maanomistaja on luovuttanut Kaupungille 1 240 000 euron suuruisen vakuuden ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista. Vakuuden suuruus määrittyy Sopimusalueen koko rakennusoikeuden osalta vapaarahoitteisen tuotannon arvon perusteella. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes maankäyttösopimusmaksu on maksettu. Vakuuden määrää voidaan pienentää vaiheittain sopimuskorvauksen maksamisen edetessä. Vakuuden tulee kuitenkin aina kattaa vähintään maksamatta oleva osuus vapaarahoitteisen tuotannon mukaisesta sopimuskorvauksesta.

Mikäli Kaupungille toimitetun vakuuden voimassaoloaika päättyy ennen maankäyttösopimusmaksun maksamista, Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy tai Maanomistaja sitoutuu toimittamaan Kaupungille uuden voimassa olevan vakuuden viimeistään kolmea kuukautta ennen vakuuden erääntymistä. Mikäli vakuutta ei toimiteta määräajassa, Kaupungilla on oikeus laskuttaa maankäyttösopimusmaksu välittömästi.

8. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Tätä sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan Maanomistajan osalta, kun sopimus on kaikkien osapuolien allekirjoittama ja kun aluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään asemakaavaehdotuksen 09:075 mukaisessa muodossa Sopimusalueen osalta. Sopimus tulee voimaan Kaupungin osalta, kun edellä mainitun lisäksi kaupunkirakennelautakunta on sopimuksen hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa tai viivästyy esim. kaavavalituksen vuoksi niin sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, päättämisestä tai aikataulun muuttamisesta. Tämä sopimus tulee neuvotella uudelleen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jos kaavaluonnokseen tai -ehdotukseen tulee sopimuksen tekohetken jälkeen olennaisia, sopimuksen velvoitteisiin vaikuttavia muutoksia.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

17.9.2026

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ovat suorittaneet tämän sopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteet.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehtoja noudattamaan.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Marjo Halt
Maankäyttöinsinööri

Paula Hartman
Tonttipäällikkö

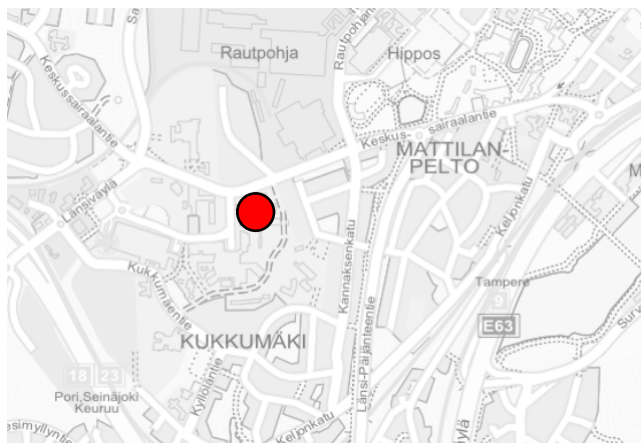
JYVÄSKYLÄN KUKKULAN VAIHE III OY

Tapani Rautiainen

JYVÄSKYLÄN KUKKULAN KEHITYS OY

Marko Huttunen

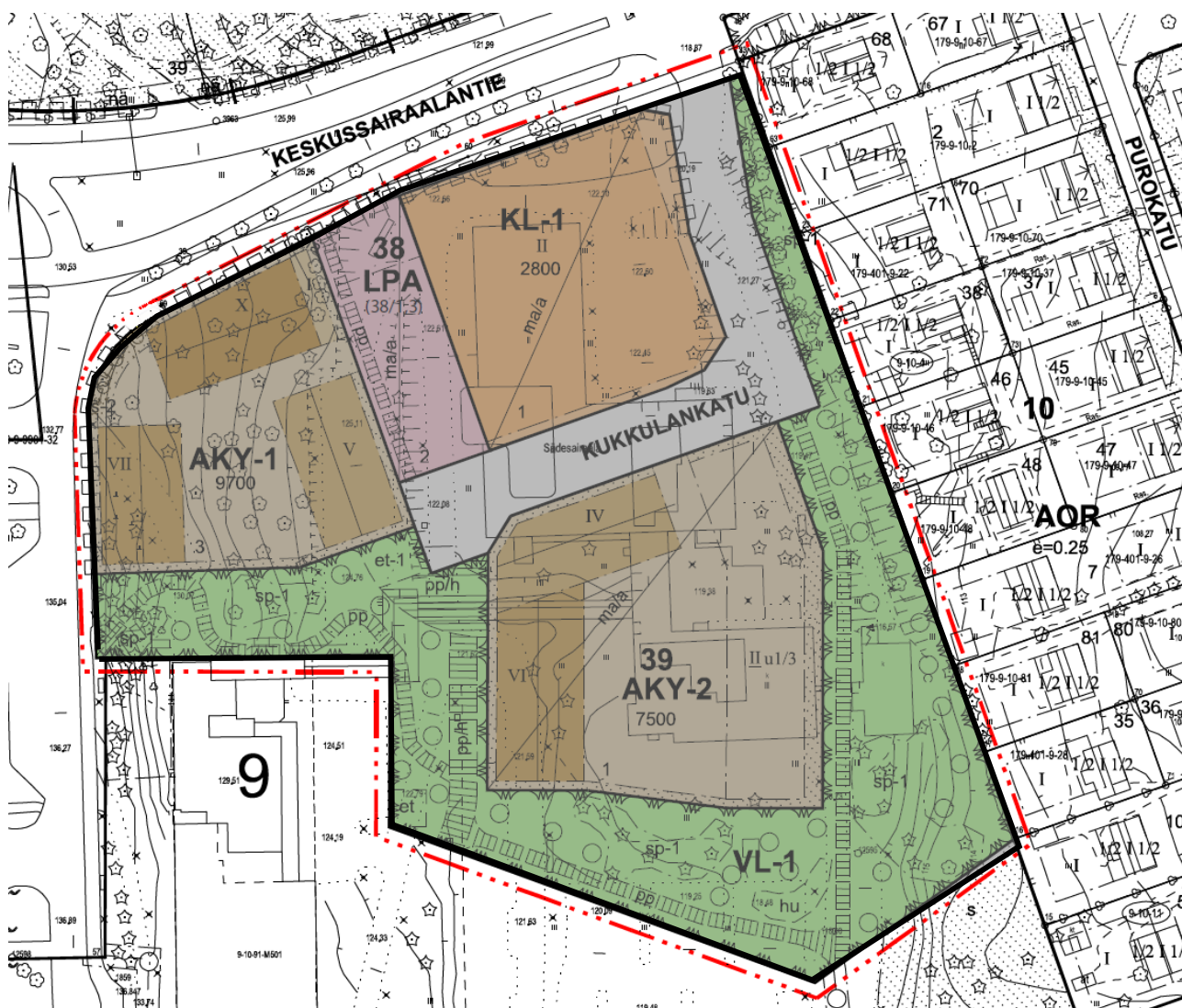
Liite: Sopimusalue, liitekartta 1
Alueluovutukset, liitekartat 2 ja 3



Liitekartta maankäyttösopimukseen Jyväskylän kaupungin ja Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n välillä



Sopimusalue

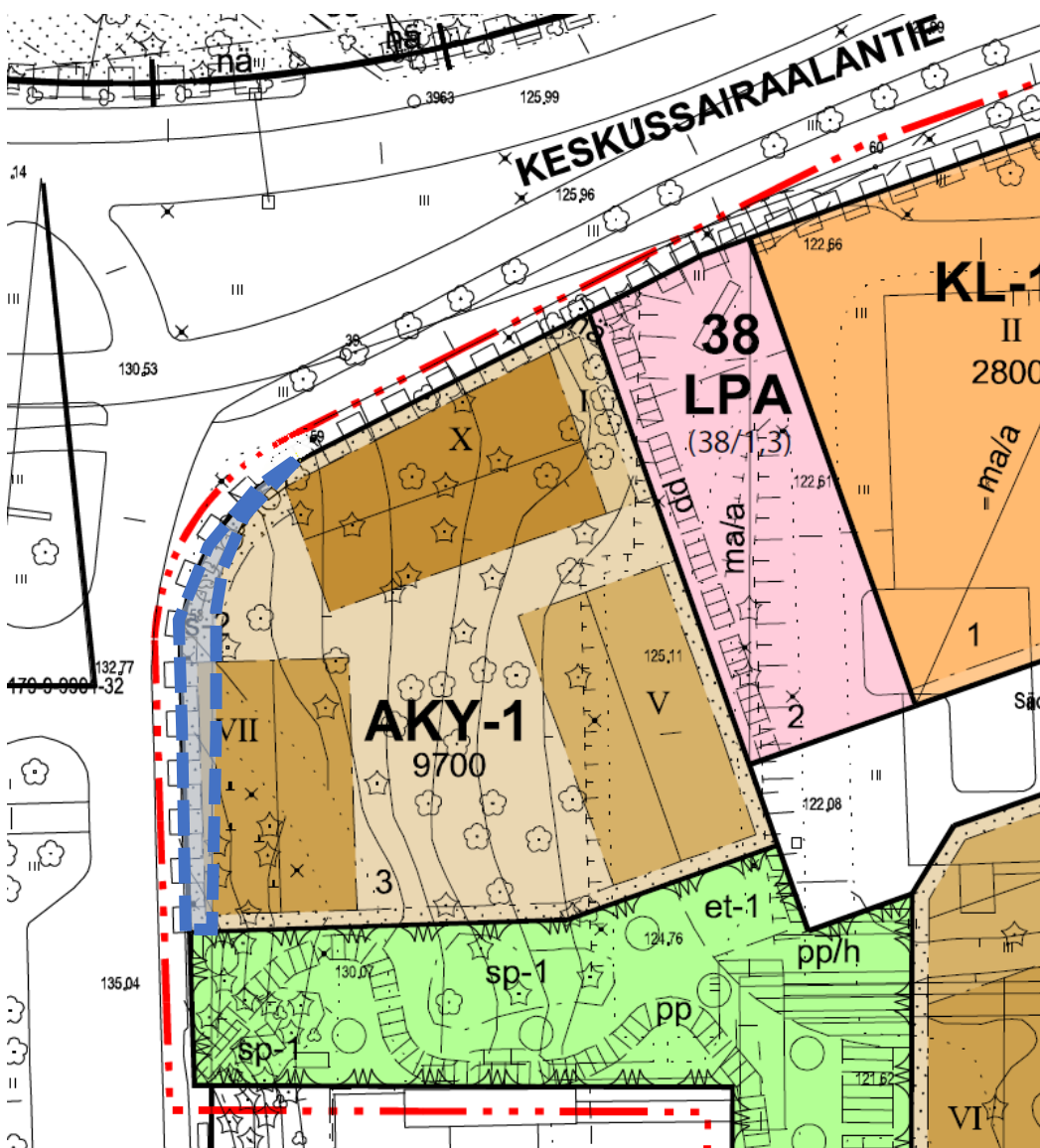




Liitekartta maankäyttösopimukseen Jyväskylän kaupungin ja Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n välillä.



Kaupunki luovuttaa n. 169 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 179-9-9901-32.

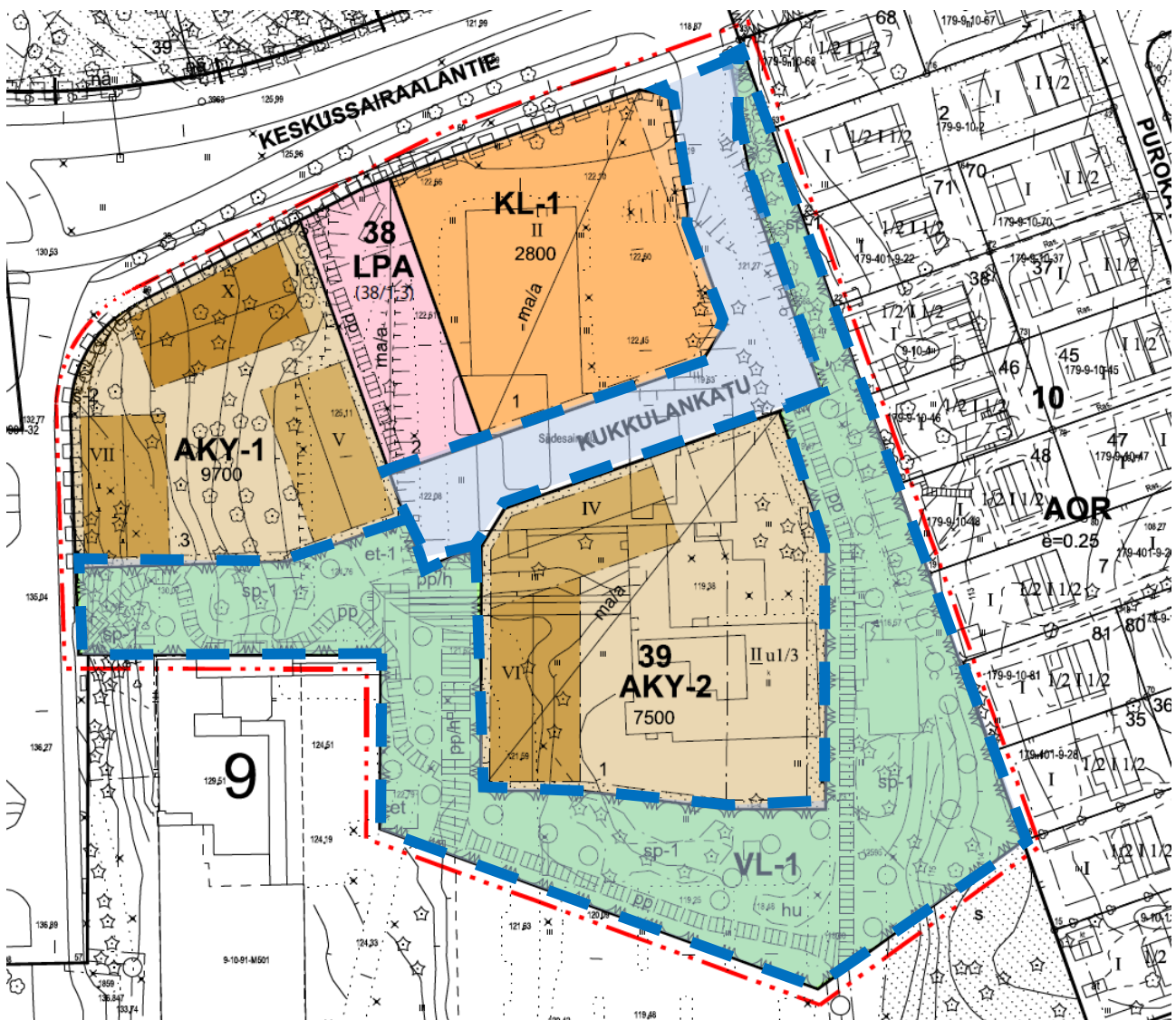




Liitekartta maankäytösopimukseen Jyväskylän kaupungin ja Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n välillä.



Maanomistaja luovuttaa n. 2 583 m² suuruisen määrään asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta sekä 8 315 m² suuruisen määrään lähivirkistysaluetta kiinteistöstä 179-9-10-91.



MAANKÄYTTÖSOPIMUS, KUKKULAN ALOITUSKORTTELI

Alla mainitut asiakirjat on allekirjoitettu Jyväskylän kaupungin sähköisessä allekirjoituspalvelussa. Allekirjoittajien henkilöllisyys on varmennettu vahvalla tunnistautumisella.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	Huttunen Marko Antero
Allekirjoitusaika	17.09.2026 11:39
Allekirjoittaja	Paula Elisa Hartman
Allekirjoitusaika	17.09.2026 11:54
Allekirjoittaja	Rautiainen Tapani Antero
Allekirjoitusaika	17.09.2026 17:30
Allekirjoittaja	Marjo Eija Halt
Allekirjoitusaika	17.09.2026 18:08

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	Maankäyttösopimus, Kukkulan aloituskortteli.pdf (71813e2ca4150cbcd923f3a2e6f8c1ba9e3137747df8435968c45fa3fcf7a5cc)
-----------	---