

**KAUPPAKIRJA**  
**/ LUONNOS 10.2.2025**

**MYYJÄ** Mikkelin kaupunki (0165116-3), jäljempänä kaupunki  
Raatihuoneenkatu 8-10  
50100 Mikkeli

**OSTAJA** Peab Industri Oy (2977551-2), jäljempänä ostaja  
Karvaamokuja 2 A  
00380 Helsinki

**KAUPAN KOHDE**

76 882 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala EcoSairilan alueella. Luovutettava alue muodostuu kiinteistöstä 491-419-1-344 ja ne ilmenevät kauppakirjan liitteenä 1 olevasta tonttijakolaskelmakartasta (alueen tarkastusmittaus tehdään pyykeistä). Kaupan kohteena oleva alue muodostetaan omaksi tontiksi.

Alue sijoittuu EcoSairilan asemakaava-alueelle ja on käyttö tarkoitukseltaan merkinnällä T-2 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla e=0.50.

**KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET**

**Kaupunkikehityslautakunta 18.2.2025 § XXX (päätös on lainvoimainen).**

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta kolmesataaviisikymmentäkolmetuhattakuusisataaviisikymmentäseitsemän euroa (353 657 €) on maksettu kokonaisuudessaan kaupungin osoittamalle tilille FI12 5000 0120 2659 46 kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Kauppahinta on laskettu elinkustannusindeksillä 2333 pistettä (joulukuu 2024).

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti kaupantekotilaisuudessa. Kaupan myötä luovutettavan alueen kalliokiviaines siirtyy ostajalle.

Samalla sovitaan, että ostajalla oikeus purkaa tämä kauppa mikäli ostaja ei saa ostamalleen alueelle maa-aineis- ja ympäristölupaa toiminnanharjoittamista varten. Siinä tapauksessa aiemmin voimassa ollut vuonna 2021 tehty maanvuokrasopimus ehtoineen saatetaan uudelleen voimaan.

**2. Kiinnitykset ja panttioikeudet sekä rasitukset**

Määräaloihin ei ole kaupungin toimesta vahvistettu kiinteistökiinnityksiä eikä niihin kohdistu muitakaan rasituksia.

**3. Johtojen yms. sijoittaminen ja rasitteet**

Ostaja sallii tarvittaessa kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Näistä toimenpiteistä ostajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus hakea ja saada perustetuksi vastaavat rasitteet.

#### **4. Verot, maksut ja vastuu vahingosta**

Kaupunki vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

#### **5. Kaupan kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa.

#### **6. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaava

#### **7. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten laissa on säädetty.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

Maakauppa tehdään tietoisena siitä, että toistaiseksi ajoyhteys kaupan kohteena olevalle alueelle tapahtuu Kiertotaloudenkadun puolelta. Ajoliittymä muutetaan asemakaavan osoittamaan paikkaan Palvasenkadulle siinä vaiheessa, kun kaupunki rakentaa Palvasenkadun kaavakadun valmiiksi.

#### **8. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

#### **9. Muut ehdot**

Ostaja vastaa kaupanvahvistus-, lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

Kaupan kohteena olevalla alueella kasvavat puut kuuluvat kaupungille.

Selvyden vuoksi todetaan, että kaupunki ja ostaja selvittivät vuoden 2024 aikana kaupungin ja ostajan aiempia maanotto- ja toiminta-alueita. Asiasta on laadittu muistio, joka on kauppakirjan liitteenä 2. Molemmat osapuolet ovat hyväksyneet muistion. Peruseriaate on, että tämä kauppakirja korvaa kaikki aiemmat kaupungin ja ostajan väliset sopimukset ja ostajan toiminta aiemmilla toiminta-alueilla päättyy soveltuvien osien siten, kun muistiossa on kirjattu.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi kaupungille, toinen ostajalle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

**Allekirjoitukset** (seuraavalla sivulla):

Mikkelissä pp.kk.2025

Mikkelin kaupunki

Peab Industri Oy, valtakirjalla

NN  
positio

NN  
positio

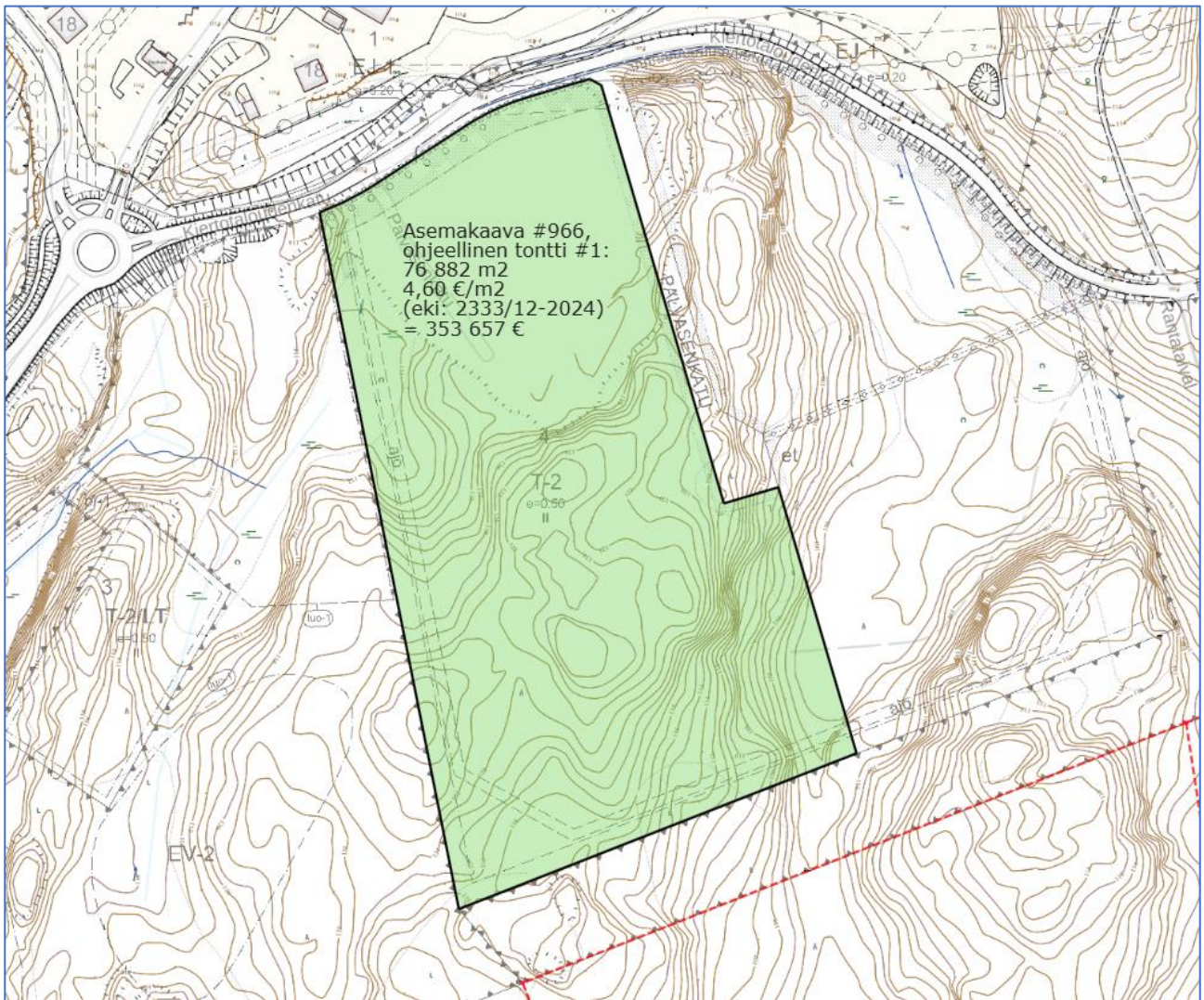
### Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että xxxxx NN Mikkelin kaupungin puolesta luovuttajana sekä xxxxx NN Peab Industri Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Mikkelissä pp.kk.2025

Jukka Piispa  
kaupanvahvistaja (4911/4)

**Liite 1: Kartta kaupan kohteena olevasta määräalasta kiinteistöltä 491-419-1-344:**



NN  
positio

NN  
Peab Industri Oy

**Liite 2:*****Muistio Mikkelin kaupungin ja Peab Industri Oy:n ja sitä edeltävien yhtiöiden sopimustilanteesta ja määrälakaupasta sopimisesta Mikkelin EcoSairilan Palvasenkadun teollisuuskorttelialueella*****I) Sopimustilanteen taustaa**

Peab Industri Oy:llä ("Peab") on eräisiin vanhoihin maankäyttö- ja vuokrasopimuksiin perustuen käytössään ja hallinnassa alueita Mikkelin EcoSairilassa, kiinteistön 491-419-1-344 (tila Metsä-Sairila RN:o 1:344) alueella. Lisäksi Peabilla on vuokralla määrälakaupasta saman kiinteistön alueella, Palvasenkadun korttelialueella (nk. Lutakon asfalttiasema). Mikkelin kaupunki on alueen maanomistaja.

- Peab Industri Oy:n edeltäjällä, Lemminkäinen Oyj:llä, on ollut omistuksessaan Mikkelin kaupungissa Tikkanen alueella omistuksessaan Louhi-niminen tila. Mikkelin maalaiskunta hankki ko. alueen teollisuustontiksi Lemminkäinen Oyj:ltä vuonna 2001. Tässä kaupassa sovittiin, että kauppahinta maksetaan siten, että ostaja (kaupunki) luovuttaa Lemminkäinen Oyj:lle kalliokiviainesta Metsä-Sairilan tilan (RN:o 1:344) alueilta (alueet 1 ja 2 on määritelty otto-oikeussopimuksessa 17.4.2001). Alueilla oli kalliota yhteensä 660 000 m<sup>3</sup>tr. (Kaupan hinta oli 792 000 markkaa, rahallista korvausta ei maksettu Lemminkäinen Oyj:lle.)
- Kauppakirja ja otto-oikeussopimus 17.4.2001: Vuokralainen maksaa vuokranantajalle korvausta kalliosta 1,00 mk (0,168 euroa) kiintokuutiometriltä. Kallion määrä todetaan vaatsemalla ennen ja jälkeen louhinnan. Korvaus suoritetaan kiviaineksesta vain siltä osin kuin kiviaines poistetaan alueelta. Lemminkäinen Oyj on suorittanut otto-oikeuskorvauksen etukäteen 792 000 markkaan (133 204,83 euroon) asti tämän sopimuksen kanssa saman aikaisesti Mikkelin kaupungin ja Lemminkäinen Oyj välillä solmitun maakaupan ehtojen mukaisesti. Mikäli tässä sopimuksessa mainituilta alueilta 1 ja 2 ei löydy edellä mainittua summaa vastaavaa määrää kalliota, vuokranantaja osoittaa vuokraajalle puuttuvan määrän kalliota kiviainestoimintaa varten ensisijaisesti ns. vanhan Mikkelin kaupungin alueelta.
- Kauppakirjan mukaan kiviaineksenottoon liittyvät määrälakat sijoittuvat nykyisen Mikkelin kaupungin konserniyhtiö Metsäsairila Oy:n hallinnoiman vuokra-alueen sisälle, nk. vanhan kaatopaikan pohjoispuolelle.
  - Alueella on voimassa asemakaava #895 ("Metsä-Sairila", v. 2014). Asemakaavamerkintä alueella on EJ-1 (Jätteenkäsittelyn korttelialue, joka on varattu jätteiden hyödyntämiseen ja muuhun käsittelyyn sekä niihin liittyville toiminnoille).
  - Alueilla 1 ja 2 on Peab Industri Oy:lle varattua louhittavaa kalliokiviainesta jäljellä 95 000 m<sup>3</sup>tr (= kiintoteoreettinen kuutiomäärä), karttaliite 1. Alue mitattu helmikuussa 2024 kaupungin paikkatietopalveluiden toimesta.
- Peabin asfalttiasema sijaitsee Kiertotaloudenkadun eteläpuolella, nk. Palvasenkadun korttelialueella. Tässä muistiossa tätä aluetta kutsutaan selvyyden vuoksi nimellä "Lutakko". (Lutakon alueen kalliokiviaines ei liity vuoden 2001 maakauppaan.)



- Alueella on voimassa asemakaava #966 ("EcoSairila", v. 2018). Asemakaavamerkintä on alueella T-2 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).
- Peab on vuokrannut alueen 22.6.2021 allekirjoitetulla tavanomaisella maanvuokrasopimuksella 10 vuodeksi asfalttiasemaa varten; Suonsaaren asfalttiasema on siirretty EcoSairilaan vuonna 2022 ja Suonsaaren alueen käyttö ja vuokraus päättyy vuoden 2024 lopussa.
- Alueella on edelleen vuokrasopimukseen sisältyvää kalliokiviaineista louhittavaksi, mutta koko aluetta ei ole käytetty.
- Nykyisen Lutakon vuokra-alue on 37 000 m<sup>2</sup>, se ei kata kokonaan Palvasenkadun teollisuuskorttelialuetta vaan rajoittuu Palvasenkadun länsipuolelle ulottuen asemakaavassa määritellyn kadun päädyn tasalle.

## II) Vanhojen sopimusten korvaaminen ja kaupan kohteena olevan alueen määrittely

Peab Industri Oy:n aloitteesta on aloitettu tarkastelu, jossa:

1. Peab Industri Oy luopuu Metsäsairila Oy:n hallinnoiman alueen käytöstä, eli lopettaa alueella kalliokiviaineksen ottamisen. Alue vapautuu kokonaan Metsäsairila Oy:n käyttöön viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä;
2. Peab Industri Oy keskittää toimintansa yhtenäiselle määräalalle EcoSairilan nk. Palvasenkadun korttelialueella #4, ohjeelliselta tontilta #1;
3. Metsäsairila Oy:n alueella olevan kalliokiviaines määrä on prosessin aikana selvitetty ja kalliokiviaines on hinnoiteltu kaupungin käyttämän periaatteen mukaan. Kalliokiviainesta koskevaa asiaa ei sisällytetä tontinluovutussopimukseen;
4. Peab Industri Oy vastaa siitä, että Metsäsairila Oy:n hallinnoimalla alueella olevat valmiit kiviainekset (murskatut kiviainekset jne.), jotka ovat Peab Industri Oy:n omaisuutta, siirretään pois Metsäsairila Oy:n hallinnoimalta vuokra-alueelta vuoden 2026 loppuun mennessä. Vaihtoehtoisesti Peab Industri Oy ja Mikkelin kaupunkiympäristö -yksikkö voivat neuvotella ko. kiviaineksen lunastamisesta kaupungin omaisuudeksi. Näistä kiviaineksista laaditaan tarvittaessa oma sopimuksensa ja sitä ei liitetä tontinluovutussopimukseen eli kauppakirjaan.

### Edellisiin lähtökohtiin liittyen on sovittu toimintatavaksi seuraavaa:

1. Kaupunki osoittaa Peab Industri Oy:lle uuden yhtenäisen toiminta-alueen EcoSairilan Palvasenkadun korttelialueelta #4, ohjeelliselta tontilta #1. Se on laajennusosa aiempaan asfalttiaseman (nk. Lutakon) määräälaan, jonka Peab on vuokrannut kaupungilta vuonna 2021. Peab Industri ostaa määräälan itselleen;
2. Kaupunki ei luovuta Peab Industri Oy:lle osoitetun määräälan itäpuolella olevaa asemakaavan mukaista Palvasenkadun katualuetta yhtiön käyttöön. Kaupunki toteuttaa asemakaavan mukaisen Palvasenkadun rakenteet ja kunnallistekniikan tarvittaessa – erityisesti siinä tapauksessa, että katualueen itäpuoleisen tonttialueen (tontti #2) luovutetaan kaavan mukaiseen käyttöön;

3. Luovutettavan määräalan maan hinnaksi määritellään 4,60 €/m<sup>2</sup>, joka on tarkastettu joulukuun 2024 elinkustannusindeksillä (2333 pst). Hinnoittelu perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään EcoSairilan alueen erilliskohteiden hinnoitteluun (Kv §80/12.6.2023);
4. Määräalan rakennusoikeus on määritelty asemakaavassa e-tehokkuusluvulla 0,50 ollen noin 38 400 kem<sup>2</sup>;
5. Yhtiö vastaa tontin muodostuksen ja lainhuudatuksen kuluista normaaliin tapaan;
6. Kaupunki on informoinut Peab Industri Oy:tä siitä, että EcoSairilan alueelle suunnitellaan alueen yhteistä energiayhteisöä, joka tulisi saamaan sähköenergiansa Salttisenkadun eteläpäähän sijoitettavasta noin 7—8 ha:n aurinkovoimalasta. Energiayhteisöön voi liittyä, jos liittymäpaikka on saman kiinteistön alueella (tonttivuokraus tai määräalan ostaminen – ei omalla kiinteistöllä. Lisätietoja asiasta on saataville Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy:n asiantuntijoilta);
7. Kaupunki laatii Peab Industri Oy:lle kauppakirjan ko. alueen ostamisesta. Toisin sanoen, tämä muistio ei ole luovutussopimus eli kauppakirja. Kauppakirja on tavanomainen ja siihen tarkennetaan muodostettavan määräalan periaatteella, että tonttialue ulottuu soveltuvin osin asemakaava-alueen rajoihin saakka. Tontin koko on noin 76 833 m<sup>2</sup> (karttaliite 3). Kauppasumma perustuu Mikkelin kaupunginvaltuuston hyväksymään EcoSairilan alueen erillishinnoitteluun penkkaamattoman tonttialueen vuokraamisesta;
8. Palvasenkadun tontilla oleva kalliokiviaineksen määrä ei vaikuta luovutushintaan (myyntihintaan);
9. Määritellään, että kaupan kohteena olevalla määräalalla otettavan kalliokiviaineksen määrä on arvioitu olevan 230 000 m<sup>3</sup>tr (= kiintoteoreettinen kuutiomäärä), ks. karttaliite 2;
10. Määritellään, että Peabille aiemmin varatut kalliokiviainesalueet Metsäsairilan Oy:n alueelta, joita ei ole otettu kiviainekäyttöön, jäävät kaupungin omistukseen. Valmiiksi louhitut ja tehdyt kiviainekset, joita säilytetään Metsäsairila Oy:n hallinnoimalla alueella, jäävät Peab Industri Oy:n omistukseen. Valmiit murskeet ja kiviainekset tulee siirtää vuoden 2026 loppuun mennessä pois Metsäsairila Oy:n alueelta;
11. Tämän määräalakaupan myötä Peabilta jää aiempiin tontti- ja maa-aineissopimuksiin liittyen louhimatta n. 95 000 m<sup>3</sup>tr kalliokiviainesta Metsäsairila Oy:n alueelta. Neuvotteluissa on sovittu, että tämä kalliokiviaines siirtyy kaupungille ja Peab laskuttaa tästä sovittun hinnan 0,55 €/m<sup>3</sup>tr (hinta-arvio perustuu aiempiin kalliokiviaineksen ottohintoihin sekä siihen, että Palvasenkadun korttelialueen ottoalue sijaistaa paikassa, jossa kiviaineksen ottohintaan ei vaikuta muita tekijöitä, esim. yksitiemaksut). Laskun summa on 52 250 (alv 0 %);
12. Peab Industri Oy vastaa kulullaan ympäristö- ja maa-aineksen ottoluvasta ja mahdollisesta rakentamisluvasta, jossa määritellään otettavan alueen muotoilut jne.;
13. Tonttialueelta kaivettavia pintamaita voi käyttää tontin ulkopuolella olevan EV-alueen muotoiluun ja esim. reuna-alueiden meluesteen tekoon kaupungin (Kaupunkiympäristön tulosalue) hyväksymän

suunnitelman mukaan. Mikäli pintamaita jäisi yli, niin Peab ja kaupungin Infra- ja viheraluepalvelut voivat neuvotella pintamaiden luovuttamisesta maksutta kaupungin käyttöön;

14. Määritellään, että luovutettava tonttialue saatetaan sellaiseen rakenteelliseen tasoon, että myöhemmin kadun ja mahdollisesti katualueen alle toteuttavan kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista (ks. karttaliite 3). Kaupunkiympäristö-yksikkö määrittelee tonttialueen kiilaus- ja korotasot erillisen suunnitelman mukaan;
15. Toistaiseksi ajoyhteys tontille #1 tapahtuu Kiertotaloudenkadun puolelta. Ajoliittymä muutetaan asemakaavan osoittamaan paikkaan Palvasenkadulle siinä vaiheessa, kun kaupunki rakentaa Palvasenkadun kaavakadun valmiiksi;
16. Tämä toimenpide (käytännössä määräalakauppa ja sitä koskeva sopimus) korvaa kaikki aiemmat Mikkelin kaupungin sekä Peab Industri Oy:n ja edeltäjänsä Lemminkäinen Oy:n väliset maanvuokra- ja kalliokiviaineksen ottoa koskevat sopimukset, jotka ketjutetusti ulottuvat Tikkanen teollisuusalueen (tila Louhi RN:o 3:211) käyttöön asti.

### III) Toimenpiteet, jotka seuraavat tämän muistion hyväksyntää

Molemmat osapuolet ovat hyväksyneet muistion, jonka jälkeen tapahtuu seuraavaa:

1. Todetaan, että tämä muistio kattaa kaikki asiat ja aiemmat sopimuskokonaisuudet aina Tikkanen teollisuusalueen (tila Louhi RN:o 3:211) kalliokiviaineksen ottamisesta lähtien.
2. Peab Industri Oy on ilmoittanut kaupungille, että se ostaa Palvasenkadun korttialueen numero 4 ohjeellisen tontin #1.
3. Kaupunki laatii Peab Industri Oy:lle kauppakirjan, jolla se luovuttaa ko. tonttialueen Palvasenkadun korttialueelta tontin #1. Tonttialueen myyntipäätös hyväksytään Kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunki ei laskuta määräalan kalliokiviaineksesta.
4. Mikäli Peab Industri Oy käyttää kauppakirjassa mainittua purkuoikeuttaan, palautetaan osapuolten väliset suhteet ja sopimukset vastaamaan tilannetta ennen kaupan tekemistä, siltä osin kuin se on mahdollista.

### IV) Vakuudeksi

Mikkelissä, 5.2.2025



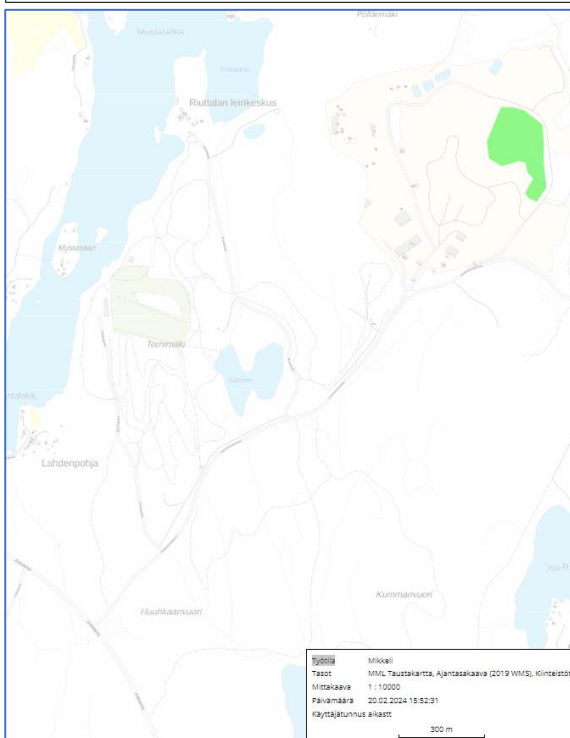
Topiantti Äikäs  
maankäyttöjohtaja  
Mikkelin kaupunki

Lappeenrannassa, 6.2.2025

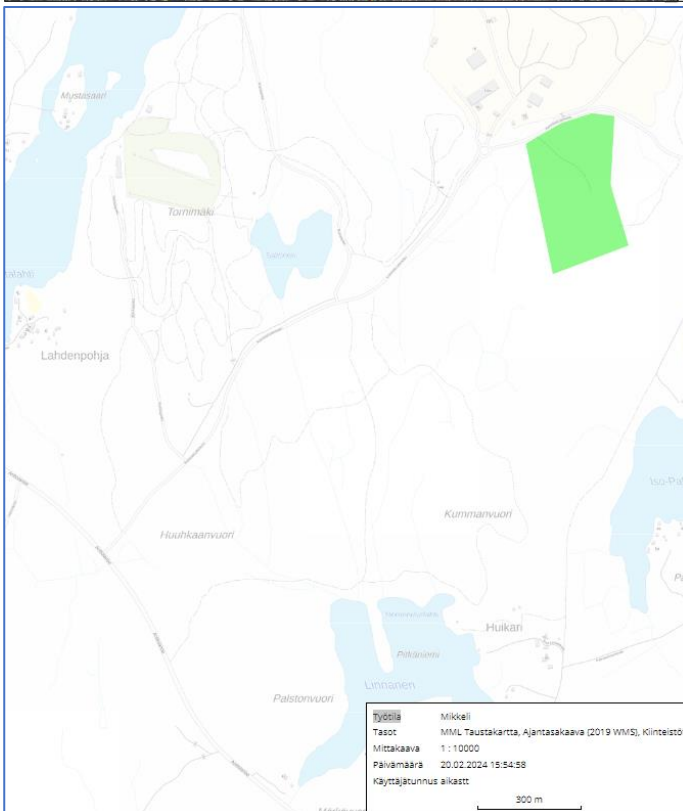
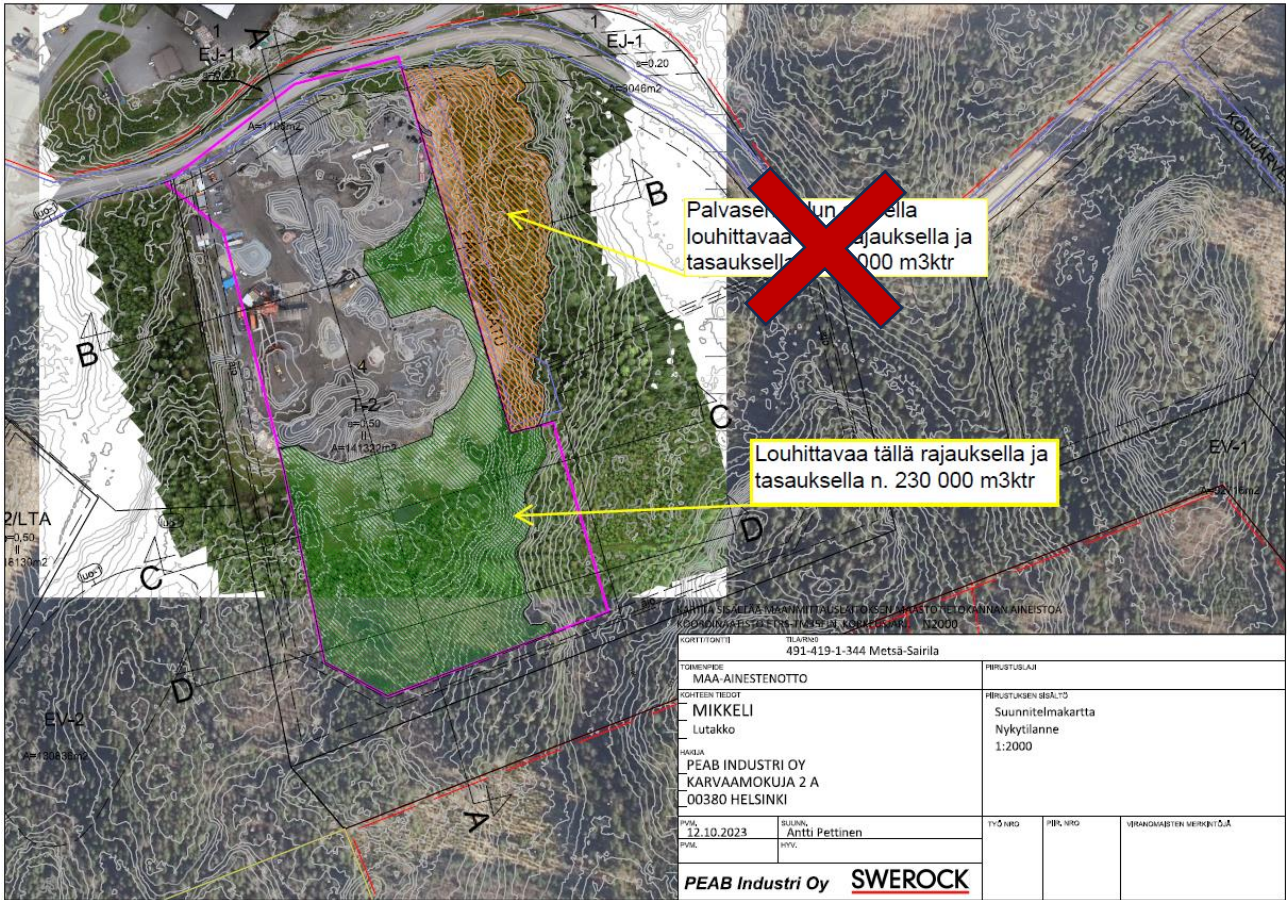


Heikki Rätty  
Liiketoimintajohtaja, Kiviaines Suomi  
Peab Industri Oy



**Karttaliitteet:****Kartta 1: Metsä-Sairilan Oy:n alue (alla lähestymiskartta)**

**Kartta 2:** Lutakon alue, uusi aluerajaus ja kalliokiviaineksen määrä (alla lähestymiskartta)





**Kartta 3:** Palvasenkadun korttelialueen määräala, "Lutakko".

Huomautus: Kaupunki luovuttaa myymällä korttelialueen kokonaisuudessaan, mutta ei asemakaavan mukaisen Palvasenkadun katualuetta.

