

**Luonnos 13.4.2022**

**Mikkelin kaupungin ja Osuuskauppa Suur-Savon välinen kiinteistökaupan esisopimus:  
MIKKELIN VETURITALLIALUEEN KEHITTÄMINEN**

**Sopijapuolet:**

Mikkelin kaupunki, kiinteistön ”myyjä”  
y-tunnus 0165116-3  
Raatihuoneenkatu 8–10, 50100 Mikkeli

Osuuskauppa Suur-Savo, kiinteistön ”ostaja”  
y-tunnus 0207220-0  
Maaherrankatu 13, 50100 Mikkeli

**1. Sopimuksen tarkoitus**

Tämä esisopimus toteuttaa 24.08.2021 allekirjoitettua Veturitallin alueen aiesopimusta.

Tällä esisopimuksella sovitaan Mikkelin Veturitallialueella olevien kiinteistöjen ja kiinteistön osien vastaisesta luovutuksesta kaupungilta Osuuskauppa Suur-Savolle sen jälkeen, kun aiesopimuksen mukainen kaavanmuutos on saanut lainvoiman.

Tämän esisopimuksen kohteena olevat kiinteistöt ovat esisopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevassa asemakaavassa määritelty LR-alueeksi (rautatiealue).

Osapuolten Osuuskauppa Suur-Savon ja Mikkelin kaupungin tavoitteena on saada hankealueen asemakaava muutettua siten, että se mahdollistaa hankealueelle liikerakentamista (KM-alue, liikerakennusten korttelialue, kaupan suuryksikkö) niin että Veturitallin nykyisen rakennusoikeuden (rakennuksen k-m<sup>2</sup>) lisäksi uutta rakennusoikeutta olisi vähintään 17 000 k-m<sup>2</sup>. Hankealueelle on tarkoitus toteuttaa liikerakentamisen edellyttämät pysäköintialueet.

Osapuolet sopivat tällä esisopimuksella kaikista niistä ehdoista, joiden toteutuessa myyjä on velvollinen myymään ja ostaja on velvollinen ostamaan tämän sopimuksen mukaiset kiinteistön osat (liite 1: Kauppakirjaluonnos).

Osuuskauppa Suur-Savon tarkoituksena on rakentaa sopimusalueelle uusi Prisma-hypermarket. Sopimusalue on määritelty liitteen 2 kartassa ja sen muodostuminen on määritelty kartan taulukossa.

Kaupunki hankkii omistukseensa koko sopimusalueen ostamalla itselleen tarvittavat alueet Väylävirastolta ja VR-Yhtymä Oy:ltä. Mikäli tämä ei toteudu siihen mennessä kun Prisman tulevan tontin asemakaava saa lainvoiman, tämä esisopimus raukeaa välittömästi, ellei osapuolten kesken ole sovittavissa uutta aikataulua.

Kaupunki on pyytänyt sopimusalueen tulevan rakennusoikeuden (uuden Prisman tontin) arvosta kolme kiinteistöarviota. Kiinteistöarvioiden keskiarvo on 198 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Esisopimuksen mukaisella alueella sijaitseva Veturitallien rakennus on suojelun alainen rakennus. Tällä esisopimuksella sovitaan, että ostaja hakee Veturitallille osittaista suojelua ja purkaa niin, että rakennuksesta jää n. 900 m<sup>2</sup> ostajan käyttöön ja muu osa voidaan purkaa varsinaisen rakentamisen yhteydessä. Ostaja neuvottelee tahollaan asiasta ELY-keskuksen ja museon kanssa. Kaupunki tukee Veturitallirakennuksen osittaista suojelua ja liittämistä uuteen liikerakennukseen.

Veturitallin omistus ja Veturitallin vahvistetun kaavan mukainen rakennusoikeus siirtyy ostajalle varsinaisen kiinteistökaupan yhteydessä ilman erillistä kauppahintaa.

## **2. Esisopimuksen ehdot:**

### **2.1**

Kaupunki sitoutuu luovuttamaan ja Osuuskauppa Suur-Savo sitoutuu ostamaan liitteen 2 kartassa yksilöidyt Prisman tulevan tontin osat sen jälkeen, kun kaupan edellytykset ovat olemassa.

Tontinosat ilmenevät liitekartasta ja sen kiinteistö- ja kiinteistönosaluettelosta. Tontinosia vastaava rakennusoikeuden määrä on vähintään 17 000 k-m<sup>2</sup>.

Lopullista kauppaa tehtäessä lopullinen kerrosneliömetrimäärä saattaa poiketa em. lukuarvosta. Lopullinen kauppahinta määräytyy kohdan 2.3 mukaisen yksikköhinnan ja lopullisen kaavan mukaisen kerrosneliömetrimäärän mukaisesti.

### **2.2**

Lopullinen kiinteistökauppa on tehtävä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Prisman tulevan tontin asemakaava on saanut lainvoiman.

Kaavan vahvistumisen tavoiteaikataulu on tammi-maaliskuu 2023. Mikäli kaavan vahvistuminen lainvoimaiseksi viivästyy ostajasta riippumattomista syistä, eikä se vahvistu 31.12.2023 mennessä, ostajalla on oikeus irtisanoutua sopimuksesta eikä se näin ollen ole velvollinen osallistumaan mihinkään kaavoitukseen eikä muihinkaan asiaan liittyviin kustannuksiin tai korvauksiin.

Kuitenkin niin, että ostaja vastaa sovitusti etukäteen toteutettujen selvitysten ja tutkimusten mukanaan tuomista kustannuksista sekä kaavakonsultin palkkioista.

### **2.3**

Uuden kerrosneliömetrin hinta tulevan Prisman tontin alueella on 198 € / k-m<sup>2</sup>. Lopullinen k-m<sup>2</sup> määrä vahvistuu kaavan vahvistumisen myötä. Tulevan luovutuksen kokonaiskauppahinnaksi saadaan 198 € x kaavaan mukainen uusi k-m<sup>2</sup>. Laskelmassa ei huomioida Veturitallin osuutta kokonaisrakennusoikeudesta.

### **2.4**

Kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä.

### **2.5**

Jos kohdan 2.2 mukaista kiinteistökauppaa ei tämän esisopimuksen mukaisessa määräajassa tehdä, eikä jatkoaikaa yhdessä molempien osapuolten taholta ole sovittu, tämä sopimus raukeaa, eikä kummallakaan osapuolella ei ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## 2.6

Pilaantuneet maa-ainekset:

Nyt kyseessä oleville kiinteistön osille on tehty maaperän pilaantumiseen liittyvät tutkimukset (liite 3), joiden mukaan maaperässä on pilaantuneita maa-aineksia, jotka tulee saattaa puhdistettaviksi lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä vallitsevan lainsäädännön edellyttämään kunnostustasoon, jotta kiinteistöä voidaan käyttää tulevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Veturitallin rakennuksiin liittyvien haitta-aineitten kohdalla noudatetaan seuraavia toiminta- ja vastuuperiaatteita:

- Ostaja vastaa kokonaisuudessaan pilaantuneista maa-aloista ja rakennuksen rakenteissa (lattiarakenteet, seinät, välipohjat, kattorakenteet jne.) olevista haitta-aineksista niiltä osin kun rakennus säilyy. Raja kulkee rakennuksen anturasta ja niihin verrattavista rakenteista sivusuunnassa ulospäin.
- Myyjän vastuulle jää maaperässä olevat pilaantuneet maa-ainekset ja purkujaokkeet niiltä osin, kun ne ovat purettavan rakennuksen ulkopuolella, rakennuksen säilytettävästä anturasta ulospäin.
- Ostaja sitoutuu siihen, että suojeltavan ja säilytettävän Veturitallirakennuksen alueella maaperän tarvittavaa seurantaä toteutetaan asiasta annettujen määräysten mukaan.

Muuten Veturitallin ulkopuolisten pilaantuneiden maiden haitta-aineiden kunnostuksen kustannuksista vastaa myyjä siltä osin kuin alueet ovat esisopimuksen solmimishetkellä kaupungin hallinnassa.

Maaperän ja pohjaveden puhdistusvelvollisuus perustuu Ympäristönsuojelulain 14 lukuun.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että pilaantuneen maaperän kunnostamisesta on aina ensisijaisesti vastuussa pilaantumisen aiheuttaja eikä tämän esisopimuksen ehdoilla vapauteta pilaantumisen aiheuttanutta tahoa tai alueen aiempia haltijoita puhdistus- tai kustannusvastuusta. Aiheuttajaa sitoo myös selvitysvelvollisuus ja puhdistustarpeen arviointi sekä velvollisuus ilmoittaa pilaantumisen vaarasta.

Kunnostustoimet suoritetaan maaperään liittyvien rakentamistoimien yhteydessä.

## 2.7

Rakennusten purkuun liittyvät velvoitteet:

Kiinteistöillä sijaitsee kaksi purettavaa rakennusta: Postin terminaali ja VR:n entinen huoltorakennus.

Purkamisen toteuttamisesta ja purkamisen kustannuksista vastaa ostaja.

## 2.8

Myyjä vastaa siitä, että Postin terminaalin vuokrasopimus on irtisanottu niin että se vapautuu ostajan käyttöön 2 kuukauden sisällä kaupanteosta.

## 2.9

Kunnallisen infrastruktuurin vastuut ja rakentamisvelvoite:

Myyjä vastaa kunnallisen infratekniikan toteuttamisesta vahvistetun asemakaavan mukaisen rakentamiseen liittyvän aikataulun mukaisesti 30.9.2025 mennessä seuraavan jaottelun mukaisesti:

Myyjä vastaa:

- Vilhonkadun liikenneympyrän uudistaminen palvelemaan myös Satamalahden tulevaa liikennettä.
- Osan kaupungin hulevesijärjestelmän ja -altaan rakentamisesta kohdealueella.
- Olemassa olevan viemäriinjan muutoksesta kohdealueella.
- Kevyenliikenteen reittien toteutuksesta kohdealueella.
- Olemassa olevan Ratakadun ja uuden, Satamalahden alueelle suuntautuvan Makasiinikadun liikenneinfran rakentamisesta.
- Alueen liikenteenohjauksen toteuttamisesta (opastekyltit).

Ostaja vastaa:

- Savonradan alituksen kustannuksista 1 500 000 € kertakorvauksena.

Ostajan rakentamisvelvoite (2 v.) koko hankkeen osalta on esitetty kauppakirjaluonnoksessa (liite 1).

### **2.10**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sitä koskeva valtuuston päätös on lainvoimainen ja sopimus on allekirjoitettu.

### **2.11**

Tämä esisopimus raukeaa, jos Mikkelin kaupunki tekee kielteisen päätöksen uuden asemakaavan hyväksymisestä. Edelleen tämä esisopimus raukeaa, jos uutta asemakaavaa koskeva päätös kumotaan valituksen johdosta. Tämä esisopimus raukeaa myös siinä tapauksessa, jos uusi asemakaava ei mahdollista veturitallien osittaista purkua kohdassa 1. mainitun mukaisesti, ellei asia yhteisesti toisin sovita.

### **2.12**

Kaikki tästä esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin ja välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelypaikkana Mikkelin ja kielenä suomi.

## **Paikka, päiväys ja allekirjoitukset**

### **Kaupanhahvistajan todistus**

### **Liitteet**

Liite 1: Kauppakirjaluonnos

Liite 2: Hankealue ja hankealueen kiinteistönmuodostus

Liite 3: Maaperän pilaantumiseen liittyvät selvitykset

# KAUPPAKIRJA

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

**OSTAJA** Osuuskauppa Suur-Savo (0207220-0), jäljempänä ostaja  
Maaherrankatu 13  
50100 Mikkeli

## KAUPAN KOHDE

Liitteessä luetellut määräalat Mikkelin kaupungissa sijaitsevista kiinteistöistä. Määräalat ilmenevät liitekartoista.

Alueella on asemakaava.

## KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022 § x

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta [asemakaavan mukainen k-m<sup>2</sup> määrä \* 198 euroa / k-m<sup>2</sup>] euroa on maksettu kokonaisuudessaan kaupungin osoittamalle tilille FI12 5000 0120 2659 46 kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti kaupantekotilaisuudessa.

### 2. Kiinnitykset ja panttioikeudet sekä rasitukset

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

### 3. Johtojen yms. sijoittaminen ja rasitteet

Määräalat myydään rasitteista vapaana.

Ostaja sallii kuitenkin 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. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kohteeseen haluamassaan laajuudessa.

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

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat:

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

#### **7. Rakentamisvelvoite, vallintarajoitus ja sopimussakko**

Ostaja sitoutuu rakentamaan myytävien määräalojen alueelle noin 16 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien siten, että rakennus on em. ajan puitteissa rakennusluvan mukaisesti rakenteilla.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta tonttia ennen edellisessä kappaleessa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttymistä muulle kuin sellaiselle, jonka kaupunginhallitus hyväksyy. Mikäli ostaja sitoumuksensa vastaisesti luovuttaa tontin sellaiselle taholle, jolle ei ole em. kaupunginhallituksen hyväksyntää, on ostaja velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän.

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt tässä kohdassa määrättyä rakentamisvelvollisuuttaan, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona jokaiselta alkavalta viivästyneeltä vuodelta 20 % kauppahinnasta.

#### **8. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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

Tällä kauppakirjalla myytävien määräalojen alueilla on pilaantuneita maa-aineksia. Vastuu pilaantuneista maa-aineksista määräytyy Ympäristönsuojelulain 14 luvun mukaisesti. Selvyiden vuoksi osapuolet toteavat, että pilaantuneen maaperän kunnostamisesta on aina ensisijaisesti vastuussa pilaantumisen aiheuttaja eikä tämän kauppakirjan ehdoilla vapauteta pilaantumisen aiheuttanutta tahoa tai alueen aiempia haltijoita puhdistus- tai kustannusvastuusta. Aiheuttajaa sitoo myös selvitysvelvollisuus ja puhdistustarpeen arviointi sekä velvollisuus ilmoittaa pilaantumisen vaarasta.

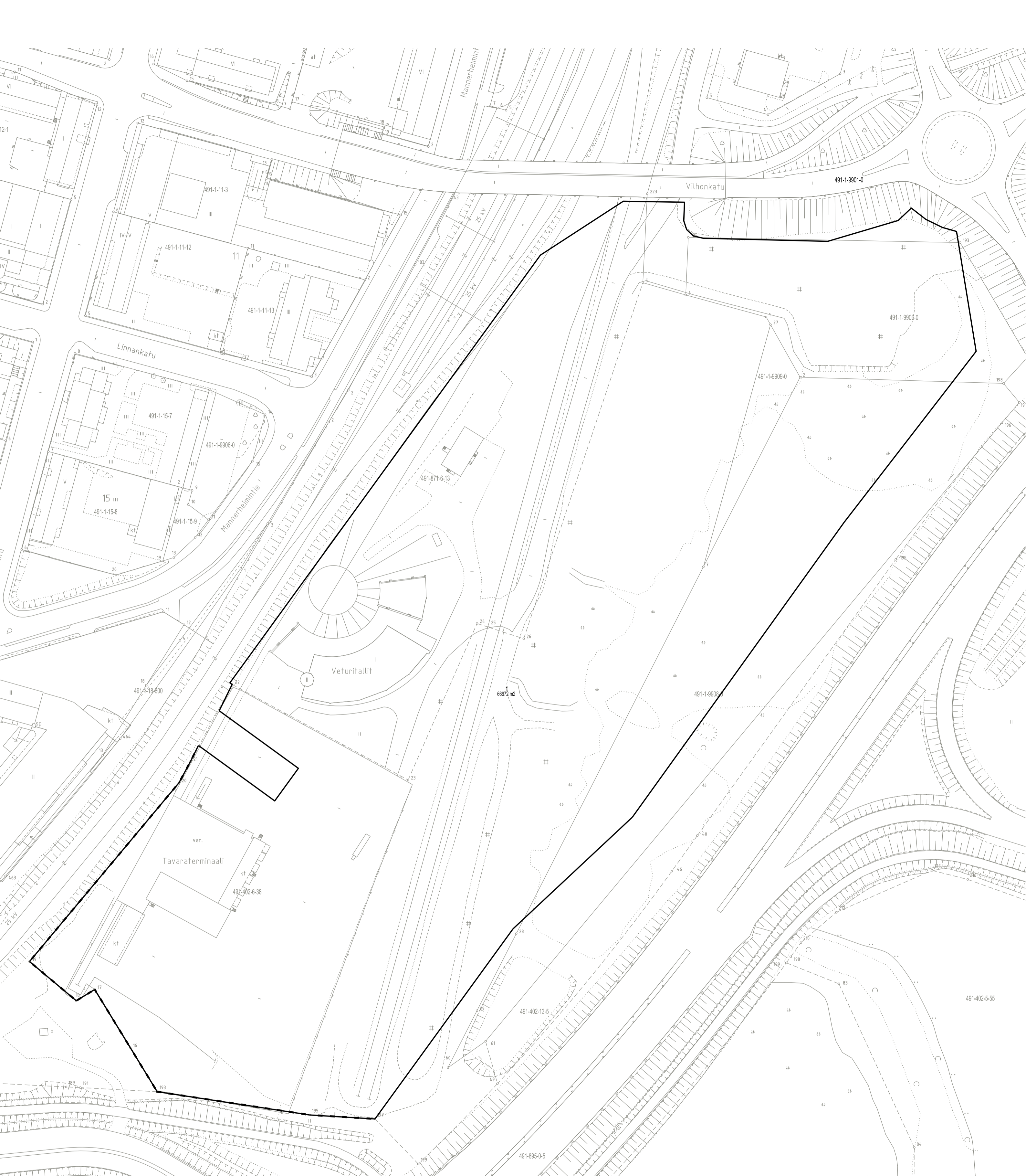
Ostaja vastaa kaupanvahvistus-, lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

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

#### **Paikka, päiväys ja allekirjoitukset**

#### **Kauppanvahvistajan todistus**





TONTTIEN MUODOSTUMINEN  
TONTIT

491-1--1

P-ALA (m<sup>2</sup>)

66672

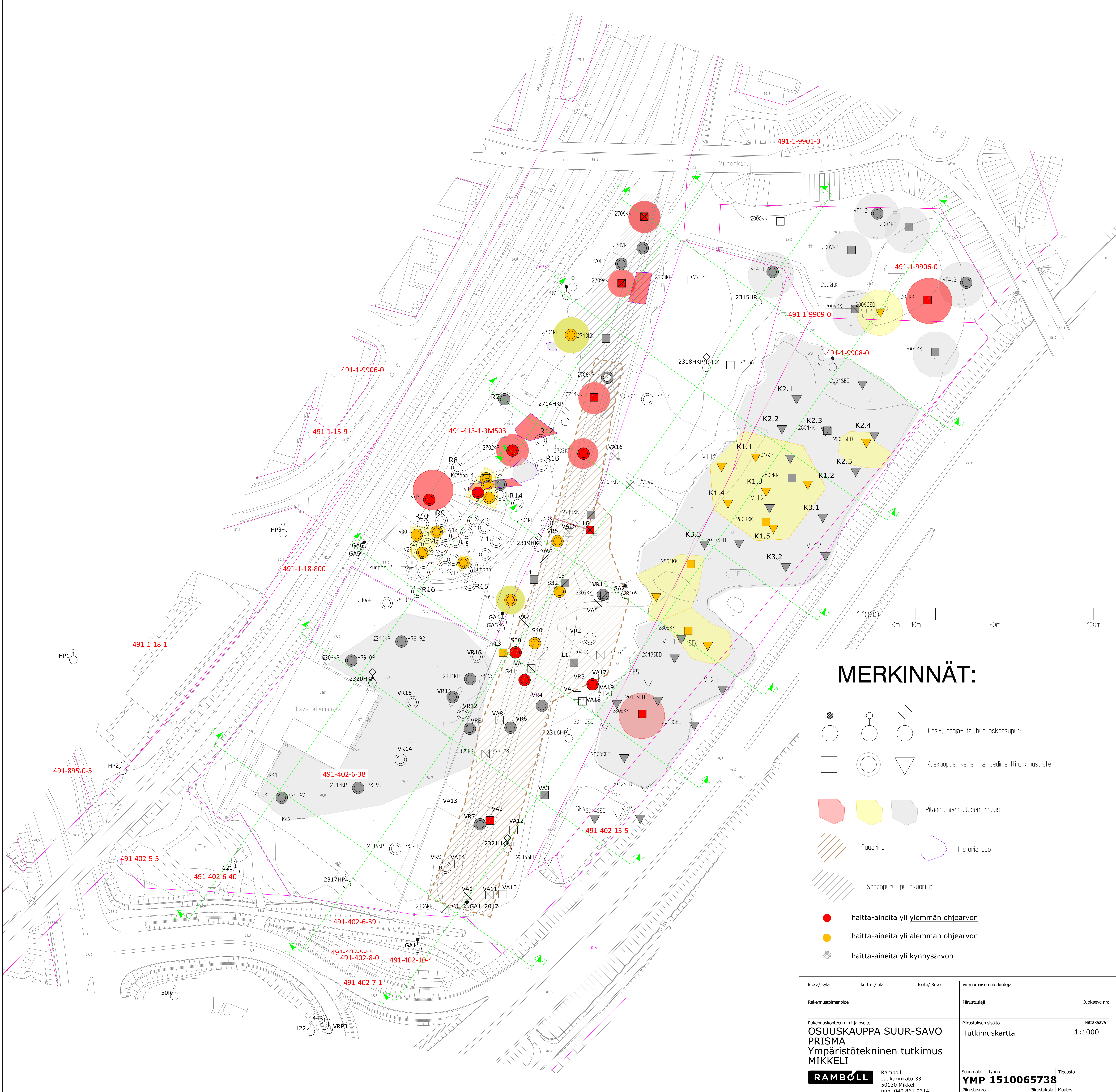
OSAP-ALA (m<sup>2</sup>)

940  
5365  
8075  
896  
35509  
15886

KIINTEISTÖ

491-1-9901-0  
491-1-9906-0  
491-1-9908-0  
491-1-9909-0  
491-402-6-38  
491-871-6-13





### MERKINNÄT:

- Örsi-, pohja- tai huokoskaasuputki
- Koekuoppa, kaira- tai sedimenttitutkimuspiste
- Pilaanuneen alueen rajaus
- Puuanina
- Historiatiedot
- Sahapurusta, puunkuori puu
- haitta-aineita yli ylemmän ohjearvon
- haitta-aineita yli alemman ohjearvon
- haitta-aineita yli kynnyksarvon

k.osa/ kylä	kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennuslupapöytäkirja			Piirustustilasto Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite <b>OSUUSKAUPPA SUUR-SAVO PRISMA</b> Ympäristötekniinen tutkimus MIKKELI		Piirustuksen sisältö Tutkimuskartta	Mittakaava 1:1000
<b>RAMBOLL</b>	Ramboll Jaaskarikatu 33 50130 Mikkeli puh. 040 861 9314	Suunn. ala <b>YMP 1510065738</b>	Tiedosto Muutos
hyv. Timo Massinen		Piirustussuunn. <b>Y1</b>	Piirustussuunn. MPEN
		piir. VIPEL	pvm 18.3.2022