

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

SOPIJAPUOLET: Mikkelin kaupunki (0165116-3), jäljempänä kaupunki
Raatihuoneenkatu 8–10
50100 Mikkeli

Nordic Icon Consulting Oy (2943064-5), jäljempänä Nordicon
Itse tai perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun
Vantaankoskentie 14
01670 Vantaa

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET:

Kaupunginhallitus 4.12.2023 § 380

Kaupunginvaltuusto 11.12.2023 § XXX

SOPIMUS: Sopimus Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 26 tonttien muodostusosien vastaisesta luovutuksesta. Kysymyksessä ovat määräalat Mikkelin kaupungin omistamista kiinteistöistä 491-402-6-38, 491-1-9909-0 ja 491-1-9906-0 sekä Mikkelin kaupungin omistama noin 6 600 m² suuruinen määräala 491-413-1-3-M503 rakennuksineen (so. Veturitalli-rakennus ja määräalalla oleva keltainen puutalo).

EHDOT:

1. Sopimusalueelle laadittavan asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu on, että asemakaavamuutos lainvoimaistuu keväällä 2024. Tämän sopimuksen liitteenä on alueen tämänhetkinen asemakaavaluonnos. Nordicon vastaa asemakaavamuutoksen laatimisen aiheuttamista kustannuksista 10 000 euron summaan saakka.
2. Mikkelin kaupunki sitoutuu luovuttamaan ja Nordicon sitoutuu ostamaan 1. kaupunginosan korttelin 26 muodostusosat jäljempänä mainituin ehdoin.
3. Tonttien muodostusosien luovutusta tarkoittava lopullinen kiinteistökauppa on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, jona korttelia 26 koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Koko kauppahinta maksetaan normaaliin tapaan kaupanteon yhteydessä tai ennen kaupantekoa; ostaja esittää arkistotunnuksellisen pankkisiirtodokumentin kaupanteon yhteydessä.
4. Kerrosneliömetrin hinta alueella on kahden alueen rakennusoikeuden arvosta pyydetyn kiinteistöarvion keskiarvon mukaisesti 155 euroa. Tämän esisopimuksen mukaisesti luovutettavien korttelin 26 tonttien muodostusosien alueella oleva kokonaisrakennusoikeus ja sitä kautta kokonaiskauppahinta määrittäyty kaavatyön edetessä. Veturitallien rakennuksen tontin rakennusoikeutta ei huomioida kokonaisluovutushintaa laskettaessa. Veturitallien rakennuksen

omistusoikeus siirtyy lopullisella kauppakirjalla suojeluvastuineen Nordiconille.

5. Tämän sopimuksen solmimishetkellä Mikkelin kaupunki ei omista korttelin 26 koko aluetta. Kaupunki sitoutuu siihen, että se hankkii puuttuvat alueet Suomen valtiolta/Väylävirasto ennen kohdan 2. mukaisen kiinteistökauppojen tekemistä. Kaupungin ja Väyläviraston kiinteistökauppaa varten haetaan kaupunginhallitukselta erillinen lisämääräraha. Näihin alueisiin sovelletaan tämän sopimuksen mukaisia ehtoja.
6. Nordicon vastaa kustannuksellaan kiinteistöllä 491-402-6-38 olevan terminaalarakennuksen purkamisesta (nk. "Postin terminaali").
7. Mikkelin kaupunki vastaa luovutettavien tonttien muodostusosien alueella olevien pilaantuneiden maiden kunnostuskustannuksista lukuun ottamatta kiinteistön 491-402-6-38 aluetta, josta Mikkelin kaupungin ja VR-Yhtymä Oyj:n välisen 12.8.2022 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisesti vastaa VR-Yhtymä Oyj 12.8.2027 asti. Tämän sopimuksen liitteenä on kartta asemakaavamuutosalueella suoritetuista pima-tutkimuksista. Alueella mahdollisesti tarvittavista lisätutkimuksista vastaa kustannuksellaan Nordicon.
8. Sopimusalueen asemakaavamuutoksen toteuttamisen edellyttämät yleisten alueiden järjestelyvastuut jakautuvat siten, että Savon radan alikulkuyhteydestä vastaa kustannuksellaan Nordicon ja kaikista muista em. järjestelyistä vastaa kustannuksellaan Mikkelin kaupunki. Kaupunki tukee Nordiconia Savon radan alituksen vaatimissa lupayms. kysymyksissä.
9. Mikäli kohdassa 1. mainittu asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa kolmen vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai se saa lainvoiman olennaisesti erilaisena kuin on tämän sopimuksen liitteenä oleva asemakaavaluonnos, neuvottelevat sopijapuolet uudelleen tämän sopimuksen jatkamisesta ja sopimuksen ehdoista.

Mikäli Mikkelin kaupungin ja Väyläviraston välinen kiinteistövaihtosopimus ja siihen liittyvä Väyläviraston raide- sekä kääntöpöytäalueen varaus estävät hyväksytyin, kaavaluonnoksen pohjana olevan toteuttamismallin rakennusoikeudellisesti, logistisesti tai kaupallisen toiminnan vaatimusten mukaisesti, neuvottelevat sopijapuolet uudelleen tämän sopimuksen jatkamisesta ja sopimuksen ehdoista.
10. Rakentamisvelvoite on kaksi (2) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kauppakirjassa sovitaan normaaliin tapaan rakentamisveloitteen sisällöstä siten, että asemakaavan mukainen rakentaminen täyttyy olennaisesti.
11. Mikäli kohdan 2. mukaisia kiinteistökauppoja ei määräajassa tehdä, raukeavat sopijapuolien velvollisuudet eikä kummallakaan sopijapuolella ole sen jälkeen mitään muita vaateita toisiaan kohtaan.
12. Tämä sopimus astuu voimaan sen jälkeen, kun Mikkelin kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimaistunut ja sopimus on allekirjoitettu.

13. Mahdolliset ristiriitaisuudet käsitellään kohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Mikkelissä pp.kk.2023

Mikkelin kaupunki

Nordicon Icon Consulting Oy

Kaupanvahvistajan todistus