

## Toimenpiteet Retretin tilanteessa

KH 10.02.2025 § 32  
660/14.02.00/2024

Valmistelija	Juha Turtiainen, yrityspalvelujohtaja, <a href="mailto:juha.turtiainen@savonlinna.fi">juha.turtiainen@savonlinna.fi</a> , 044-5715853
Selostus	<p>Kaupunginjohtaja on käynyt neuvotteluja muun muassa Itä-Suomi-ohjelmatyöryhmän puheenjohtaja Risto Artjoen, TEM:n kansliapäällikkö Timo Jaatisen, OKM:n ylijohdaja Riitta Kaivosen kanssa mahdollisuudesta saada Retretille investointiavustusta Itä-Suomen erityisrahoitustuesta. Kaupunginjohtaja on raportoinut kaupunginhallitukselle ajankohtaisissa asioissa neuvotteluiden etenemistä.</p> <p>Retretti on saatu neuvoteltua Itä-Suomi ohjelmaan. Ohjelmassa on vain kaksi konkreettista investointikohdetta, joista Retretti on toinen. Rahoituksen saaminen ratkeaa kehysriihessä.</p> <p>Kaupunginhallitus on esittänyt <a href="#">18.11.2024 § 368</a> kokouksessa Itä-Suomi-ohjelmaan mm. investointiavustuksen saamista Noheva2 toimitilainvestointiin sekä Retretti investointiin.</p> <p>Maan hallitus on tämän hetkisen aikataulun mukaan tekemässä kehysriihessä, 22.-23.4., päätöksiä Itä-Suomi-ohjelman rahoittamisesta.</p> <p>Kehysesityksiä ollaan parhaillaan valmistelemassa eri ministeriöissä. Kaupunginjohtaja on käymässä neuvotteluja mm. Opetus- ja kulttuuriministeriön ja Valtionvarainministeriön suuntaan. Näitä neuvotteluja varten on hyvä olla kaupunginhallituksen alustava linjaus kaupungin mahdollisuudesta osallistua Retretin omistamiseen ja rahoittamiseen.</p> <p>Elinkeinojaosto on <a href="#">17.12.2024 § 173</a> kokouksessaan valtuuttanut Savonlinnan Hankekehitys Oy:n hakemaan JTF-rahoitusta Retretin valmiiksi saattamisen suunnitteluun.</p> <p>Savonlinnan kaupungin tavoitteena on saattaa valmiiksi ja Itä-Suomen merkittävämmäksi kansainväliseksi matkailuelämyskohteeksi Kaj ja Sinikka Mäkelän käyntiin laittama Saimaan taideluola Retretti. Ennen menehtymistään Kaj Mäkelä investoi Retretin taideluolaan 9 miljoona euroa, ja tällä panostuksella taideluolan uudistamisessa toteutettiin miltei valmiiksi elämysluola ja kalliosalin saneeraamista ehdittiin jo aloittaa, mutta maanpäällinen taidepaviljonki jäi suunnitteluvaiheeseen, kun Kaj Mäkelän poismeno pysäytti investointihankkeen äkillisesti ja Taideluola hallinnoiva yhtiö Tuunaansaaren Luola Oy ajautui konkurssiin.</p> <p>Retretin taideluolan pääsuunnittelija arkkitehti Juha Lehtosen ja hankkeen pääurakoitsijan kanssa on yhteistyössä selvitetty Retretin taideluolan valmiiksi saattamisen kokonaiskustannukset. Koska kysymyksessä on maailmankin mittakaavassa ainutlaatuinen taideluolasto, niin valmiiksi saattamisen kustannusarvio perustuu jo toteutuneisiin rakennus-, Ivis-, elämystekniikka- kustannuksiin ja yhdessä pääsuunnittelijan kanssa tehtyihin valmiiksi saattamisen toimenpidekokonaisuuksiin, joiden kustannukset pääurakoitsija on arvioinut erillisinä kokonaisuuksina. Valmiiksi saattamisen kokonaiskustannukset ovat 10,5 miljoonaa euroa ilman arvonlisäveroa. Saimaan taideluola Retretin investointihankkeen kokonaiskustannukset ovat 19,5 miljoonaa euroa, josta yksityistä pääomaa</p>

on hankkeeseen Kaj Mäkelän omistaman yhtiön Tuunaansaaren Luola Oy:n toimesta sijoitettu 9 miljoonaa euroa, eli 46,15 % kokonaiskustannuksista.

Savonlinnan kaupunki on selvittänyt eri vaihtoehtoja taideluolan investointihankkeen valmiiksi saattamiseksi ja Retretin taideluolan toiminnan käynnistämiseksi. Keskeinen kysymys on se, että taideluolan omistajuus tulisi ratkaista pysyvällä tavalla niin, että se mahdollistaisi kasvavan ja kehittyvän kulttuurielämyksiin perustuvan, erityisesti kansainvälisille matkailijoille kohdennetun matkailuelämyksen, joka tuo kulttuuriin perustuvaa kansainvälistä matkailuvetovoimaa Saimaan ainutlaatuisen järviluonnon rinnalle. Yhdessä nämä maailman luokan vetovomatekijät (Luonto- ja kulttuurielämykset) olemassa olevien toimijoiden ja kehittyvien charter-lentoyhteyksien kanssa aikaan saavat Saimaan ja Itä-Suomen matkailun nousun Ukrainan sodan aiheuttamasta kriisistä Itä-Suomen matkailulle.

Retretin taideluolan valmiiksi saattamiseen ja luolaston hallintaa varten tulee perustaa Savonlinnan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka ostaa kiinteistön konkurssipesältä, rakentaa luolaston valmiiksi ja vuokraa tilat operaattoreille, jotka tuottavat luolastossa korkeatasoisia taide- ja kulttuurielämyksiä. Luolastossa on käytännössä kolme liiketoiminta-alueita,

- Elämysluolasto ja taidenäyttelytila
- Kalliosali, konsertteja ja tapahtumia
- Ravintola

Kaikki liiketoiminta-alueet tukeutuvat toisiinsa ja kokoniselämys on riippuvainen eri osa-alueiden onnistumisesta. Mutta operaattorit liiketoiminta-alueilla voivat olla erillisiä yhtiöitä, joiden kuitenkin tulee sopia käytännön yhteistyöstä parhaan asiakaselämyksen aikaansaamiseksi.

Yhtiö voidaan perustaa Savonlinnan kaupungin kokonaan omistaman Savonlinnan Yritystilat Oy:n tytäryhtiöksi, jolloin yhtiön hallinnointi on osaavissa käsissä.

Koska tavoitteena on pysyvä ja pitkäjänteinen ratkaisu, joka tukee Retretin taideluolan kansainvälisesti kasvavaa ja kehittyvää liiketoimintaa, tulee toimintaympäristön luolan operaattoreille olla kohtuuhintainen, jotta elämysten tuottamiseen ja kehittämiseen jää riittävästi katetta, jolla varmistetaan luolaelämysten jatkuva uusiutuminen ja Taideluolan tulevaisuus pitkällä tähtäimellä. Tärkein mahdollistaja kehittyvälle taideluolatoiminnalle on se, että Taideluolan valmiiksi saattamisen investoinnin rahoitus saadaan hankkeelle valtiontukena ja Savonlinnan kaupungin pääomituksena perustettavalle yhtiölle.

Retretin taideluolan kävijämääräksi on arvioitu varovaisesti perustuen kokemuseräiseen tietoon n.100 000 kävijää vuodessa. lisäksi kalliosalin tapahtumat pääosin sesongin ulkopuolella lisäävät merkittävästi yöpyjien määrää alueella, joka parantaa merkittävästi matkailuyritysten kannattavuutta ympärivuotisessa matkailutoiminnassa.

Taloudellisessa tarkastelussa on arvioitu Retretin Taideluolan vaikutukset valtion talouteen siten, että pelkästään arvonlisävero tuottaa vuositasolla valtiolle 5,45 miljoonan verotulot. Savonlinnan kaupunki hyötyy Retretin taideluolan aikaan saamasta matkailutulon kasvusta ja työllisyysvaikutuksista n. 0, 512 miljoonan euron vuosittaisella kunnallisverotulolla. Verotulovaikutukset on laskettu perustuen Visitoryn tuottamaan matkailun tulo- ja työllisyysvaikutusraporttiin.

Savonlinnan kaupunki näkee taideluola Retretin valmiiksi saattamisen kansallisena hankkeena, jolla vaikutetaan merkittävästi koko Itä-Suomen kansainväliseen matkailuvetovoimaan, joka on kriisissä johtuen Ukrainan sodasta, jossa Itä-Suomi on joutunut sijaiskärsijäksi, koska merkittävä osuus kansainvälisen matkailun ostovoimasta on kadonnut itärajan sulkeuduttua. Tästä kärsii matkailuyritysten lisäksi kaupan ja palvelualojen yritykset, joiden työllisyyskehitys Itä-Suomessa on heikentynyt merkittävästi.

Savonlinnan kaupunki esittää, että Suomen valtio Itä-Suomi ohjelman toimenpiteenä myöntää valtioneuvoston Retretin taideluolan hallinnointia varten perustettavalle Savonlinnan kaupungin kokonaan omistamalle yhtiölle 8,4 miljoonaa euroa, joka on 43 % Retretin taideluolan kokonaisbudjetista. Savonlinnan kaupunki varautuu pääomittamaan perustettavaa yhtiötä 2,1 miljoonan euron pääomituksella. Tällä pääomarakenteella Retretin taideluolalle saadaan vankkumaton omistus pohja, joka mahdollistaa Retretin taideluolan kehittämisen kansainvälisesti merkittävänä kulttuurielämyskohteena.

Toimivalta hallintosääntö 3 §, kuntalaki 39 §

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunki varautuu pääomittamaan investointia tarvittavalla kaupungin rahoitusosuudella, joka selviää tarkemmin nyt käytävien neuvotteluiden yhteydessä.

Käsittely Yrityspalvelujohtaja oli kokouksessa paikalla selostamassa asiaa kaupunginhallitukselle.

Valtuuston puheenjohtaja Terho Kaskinen ilmoitti lähialueen matkailuyrityksen osallisena esteellisyytensä (intressijäävi HallL 28 § 1. mom. k. 3) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Talousjohtaja saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 18.00.

Kaupunginjohtaja täydensi esitystään siten, että lopullinen investointipäätös tehdään vasta sitten, kun valtiolta on saatu päätös investointiavustuksesta.

Eija Stenberg teki esittelijän ehdotuksesta poikkeavan Pekka Kilpeläisen, Anja Backmanin ja Esa Valkosen kannattaman muutosehdotuksen: *"Asia laitetaan uudelleen valmisteluun. Rahoitukseen ei ole varmuutta, eikä iltakoulua ole pidetty. Iltakoulun on syytä linjata asia."*

Kun asiassa oli tehty ehdotus, jonka hyväksyminen keskeyttäisi asian asiallisen käsittelyn tuli asiasta tehdä päätös. Suoritetussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta äänesti 5 jäsentä (Asikainen Rauni, Laamanen Kirsti, Kokko Lea, Tiainen Jarmo, Suomalainen Tuukka) ja asian palauttamisen puolesta 6 jäsentä (Backman Anja, Valkonen Esa, Peitsaro Panu, Kilpeläinen Pekka, Metsälä Sanna, Stenberg Eija).

Päätös Puheenjohtaja totesi, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Toimenpiteet Yrityspalvelujohtaja

Tuukka Suomalainen jätti seuraavan sisältöisen kirjallisen eriävän mielipiteensä pöytäkirjaan kirjattavaksi:

*Savonlinnan kaupunginhallitus on 18.11.2024 kokouksessaan halunnut Retretin investoinnin valmiiksi saattamisen Itä-Suomi ohjelmaan. Retretti on sinne kaupungin vaikuttamistyön seurauksena saatu. Kokouksessa asian esittelyssä kuultiin, että jos kaupungin alustavasta mukanaolosta päättäminen viivästyy, vaarantaa se hankkeen rahoituksen Itä-Suomi ohjelmasta. Uudelleen valmistelu on näin ollen kaupungin edun vastainen, kun pohjaesityksenään hyväksyminen ei olisi sitonut kaupunkia ostamaan tai sijoittamaan Retrettiin vielä mitään.*

Kirsti Laamanen ja Rauni Asikainen jättivät eriävän mielipiteensä pöytäkirjaan kirjattavaksi.

Yrityspalvelujohtaja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.05.