

## Valtuustoaloite: Vauhtia tonttikauppaan

TL 09.06.2026 § 117

355/10.00.02.00/2026

Valmistelija

Maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen  
tiina.inkinen@savonlinna.fi, p. 044 417 4671

Selostus

Hannu Karvinen on jättänyt kaupunginvaltuuston kokouksessa 16.3.2026 valtuustoaloitteen vauhtia tonttikauppaan.

*” Ehdotamme, että Savonlinnassa mietitään keinoja asuinrakentamisen piristämiseksi. Uusien omakotitalojen rakentaminen on ollut vuosien ajan erittäin vähäistä, vaikka erinomaisista tonteista ei ole pulaa. Rakentamisen vauhdittaminen voi koostua monista erilaisista keinoista, joita on tarpeen rohkeasti miettiä. Tavoitteena on saada rakentajia, muuttavia perheitä ja elinvoimaa.*

*Savonlinnan kaupungilla on eri puolilla kaupunkia paljon kaavoitettuja rakentamattomia tontteja. Voisimme tehdä määräaikaisen kampanjan tonttien hinnan alentamiseksi sillä ehdolla, että niille rakennetaan rakennusmääräysten mukainen kiinteistö kolmen vuoden kuluessa. Uudisrakentaminen työllistäisi rakennusalan ammattilaisia ja lisäisi rakennusalan liikkeiden myyntiä ja elvyttäisi siten paikallistaloutta. Myös asuinrakennuskannan uusiutuminen on sinällään tärkeää ja elinvoimaisen kaupungin merkki.*

*Tonttimarkkinointia voisi tehdä myös osallistumalla rakennusmessuille, kesällä pitäjien ja kaupungin alueella järjestettävissä kesätapahtumissa, joissa markkinoitaisiin kunkin alueen tontteja sekä mahdollisesti kaupungin omistamia vapaita asuinkiinteistöjä vuokralle tai myydä kokonaan omaan omistukseen.*

*Yhteistyötä myös yksityisten kiinteistöjen omistajien tai kiinteistövälittäjien kanssa pitäisi tehdä mahdollisuuksien mukaan, jotta vapaita kiinteistöjä saataisiin myytyä tai vuokrattua eteenpäin.*

*Savonlinnan eräs vahvuuksista on Etelä-Suomeen verrattuna hyvin edulliset asunnot ja pääkaupunkiseudulla on paljon muuttohalukkuutta, jos työnteke on mahdollista etänä tai sitten pystyy työllistymään paikallisesti.”*

Tekninen lautakunta on 23.11.2021 § 228 vastannut Seppo O. Kososen valtuustoaloitteeseen kaupunkialueen tonttien tehostettu myynti. Päätöksessä on selvitetty Savonlinnan kaupungin tonttihinnoittelu ja -luovutusmenettelyä sekä markkinointia. Päätöksessä on todettu, että aloite ei ole tuolloin antanut aihetta jatkotoimenpiteisiin.

### **Maanhankinnan ja -luovutuksen vastaus aloitteeseen:**

#### **Valtuustoaloitteen keskeiset ehdotukset ovat:**

- Määräaikainen tonttikampanja tonttien hinnan alentamiseksi sillä ehdolla, että niille rakennetaan rakennusmääräysten mukainen kiinteistö (rakennus) kolmen vuoden kuluessa.
- Tonttimarkkinointia voisi tehdä osallistumalla rakennusmessuille, kesällä pitäjien ja kaupungin alueella järjestettäviin kesätapahtumiin.
- Yhteistyö yksityisten kiinteistön omistajien ja kiinteistönvälittäjien kanssa.

## Määräaikainen tonttikampanja/rakentamisvelvoite

Savonlinnan kaupungin kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistossa kohdassa 2.4.1. on määritelty luovutuskirjoihin tuleva rakentamisvelvoite ja sanktiot. (Tekninen lautakunta 10.2.2026 § 32)

Savonlinnan kaupungin luovutuskirjoissa on ehto rakentamisvelvoitteesta: ”*Vuokralainen/ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen, viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta /kauppapäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voisi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Rakentamisvelvoitteen lykkäämistä on vuokralaisen anottava kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä.*”

Aiemmin luovutuskirjojen rakentamisvelvoiteaika oli 3 vuotta. Tontin vuokraajien sekä ostajien toiveesta olemme vuosia sitten muuttaneet ehtoa lievemmäksi ja jatkaneet rakentamisaikaa 5 vuoteen. Ongelmana on ollut esim. entisen asunnon myyminen ja tämän takia rakentamishankkeen viivästyminen. Vaikka ehtoa on lievennetty, niin kokemuksemme mukaan, suurin osa uuden tontin hankkijoista rakentaa uudisrakennuksen 3 vuoden sisällä luovutuskirjan allekirjoittamisesta.

**Näkemyksemme mukaan hintojen alentaminen sillä ehdolla, että niille rakennetaan kolmen vuoden kuluessa uudisrakennus ei kiihdyttäisi asuinrakentamista, koska tontin hinnan osuus asuinrakennuksen rakentamisen kustannuksista on hyvin pieni. On myös huomioitava, että hintojen alentaminen vaikuttaa negatiivisesti viereisten yksityisomisteisten tonttien ja rakennettujen kiinteistöjen arvoihin.**

Kuntalaisilla on myös mahdollisuus vuokrata tontti rakennushankkeen alkuvaiheessa ja ostaa tontti myöhemmin. Tekninen lautakunta vahvistaa vuosittain asuintonttien aluekohtaiset perus- ja vähimmäishinnat. Omakotitontin vuosivuokra on 5% perushinnasta. Kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston mukaisesti pitkään vuokralla olleiden omakotitonttien myyntihinta lasketaan vuokratuottoon perustuen. Alennusvoimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaan määräytyvästä vähimmäishinnasta voi olla enintään 20%.

**Savonlinnan kaupungilla on tällä hetkellä käynnissä useita muita tonttien alennuskampanjoita. Näitä alennuskampanjoita on markkinoitu alkuvaiheessa näkyvämmiin ja nyt voimassa olevat alennuskampanjat löytyvät Savonlinnan kaupungin kotisivuilta.**

- Myynnissä olevien lomarakennuspaikkojen halpuuttaminen. Tekninen lautakunta 17.5.2016 § 117.
- Rivi- ja kerrostalotonttien myyntihinnan määrittäminen käytetyn rakennusoikeuden mukaan vähintään 30 vuotta vuokrattuna olleiden ja vajaasti rakennettujen rivitalo- ja kerrostalotonttien hinnoittelussa. Tekninen lautakunta 12.12.2017 § 236.
- Liitoskuntien pientalotonttien (AO ja AP) lisämaa-alueiden hinnoittelu. Tekninen lautakunta 29.5.2024 § 111. Viereisen asuinpientalotontin voi ostaa lisämaaksi ilman rakentamisvelvoitetta.
- Savonrannan Kääpäsaaren omarantaisten omakotitonttien hintojen päivittäminen.

Tekninen lautakunta 10.2.2026 § 33.

Kääpäsaaren omarantaisten omakotitonttien hintoja on alennettu 30%.

Tämän kampanjan markkinointi on juuri käynnissä.

### **Rakennusmessuille ja kylätapahtumiin osallistuminen**

Savonlinnan kaupungin maanhankinta ja -luovutus on ollut aina Savonlinnan rakennusmessuilla esittelemässä vapaita tontteja ja kertomassa tulevista suunnitelmista. Valitettavasti Savonlinnassa ei ole järjestetty muutamaan vuoteen ko. messuja. Helsingissä tai muilla paikkakunnilla tapahtuviin rakennus- ym. messutapahtumiin, mihin maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöneuvottelija eivät itse esittelijöinä osallistu, annetaan tonttimarkkinointimateriaalia mukaan niille ketkä ko. messuilla ovat esittelijöinä Savonlinnan kaupungin puolesta.

Kylätapahtumiin osallistumme tai toimitamme markkinointimateriaalin tapahtumaan, mikäli tapahtuman järjestäjät pyytävät meidät paikalle.

### **Yhteistyö kiinteistönvälittäjien ja yksityisten kiinteistönomistajien kesken**

Kiinteistönvälittäjien ja pankkien kanssa teemme jatkuvaa yhteistyötä. Kiinteistönvälittäjien ja pankkien järjestämiin asiakasiltoihin osallistuimme silloin, kun niitä vielä enemmän järjestettiin.

Uusien kohteiden myymistä/vuokraamista kiinteistönvälittäjien kanssa yhdessä on kokeiltu (Liikelaitosten keskuksen johtokunta 29.1.2002 § 23). Teimme paikallisten kiinteistönvälitystoimistojen kanssa kiinteistönvälityssopimukset. Välityskohteina olivat kaupungin omistamat rakentamattomat rakennuskelpoiset omakotitontit, joiden hinnoittelusta ja luovutusmenettelystä kaupunki oli erikseen päättänyt kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston mukaisesti. Kokeilu kesti vain vuoden, koska tämän suuntainen yhteistyö koettiin sekä ostajien, välittäjien että kaupungin taholta monimutkaiseksi. Päätäväältä kuitenkin on Savonlinnan kaupungilla ja näin olleen nopein ja selkein tapa on neuvotella suoraan kaupungin viranhaltijoiden kanssa.

Yksityisten maanomistajien kanssa Savonlinnan kaupunki tekee kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksilla kaupunki ja maanomistaja sopivat maanomistajan kanssa alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Tätä kautta yleensä maanomistajan maanarvo nousee. Markkinoimme uusia alueita, mutta yksityisten maanomistajien tonttien markkinointiin kaupungin taloudelliset ym. resurssit eivät riitä. Yksityisten maanomistajien yritystontteja markkinoivat kiinteistönvälittäjien lisäksi Savonlinnan Yrityspalvelut.

### **Tonttimarkkinointikanavat ja -menetelmät**

Savonlinnan kaupungin maanhankinnan ja luovutuksen henkilöresurssit ovat 2 henkilöä; maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöneuvottelija. Meidän yhtenä tärkeänä tehtävänä on miettiä keinoja, kuinka piristäisimme tonttien luovutusta.

Savonlinnan kaupungilla on vapaita omakotitontteja noin 180 kpl. Tontit sijaitsevat kanta Savonlinnan, Kerimäen, Punkaharjun ja Savonrannan alueilla. Tonteista 19 kpl on omarantaisia omakotitontteja, joita on myös mahdollisuus vuokrata (Tekninen lautakunta 22.1.2025 § 11).

Savonlinnan kaupungin uudet luovutuksen piiriin tulevat tontit laitetaan yhteishakuun tai tarjouskilpailuun keväisin. Jatkuvasti myynnissä olevat tontit löytyvät kaupungin verkkosivuilta. Ilmoituskanavat ovat ensisijaisesti kaupungin verkkosivut, paikalliset lehdet ja some. Somessa markkinoimme herätteillä sekä kohdennetulla markkinoinnilla. Erikoiskohteet markkinoidaan myös valtakunnan lehdissä.

Kaupungin vapaita tontteja asiakkaat kysyvät suoraan maankäyttöasiantuntijalta ja maankäyttöneuvottelijalta. Suurin osa tontin luovutuksista tapahtuu asiakkaiden kanssa neuvottelemalla.

Lehti-ilmoituksia Savonlinnan kaupungin vapaista tonteista on paikallislehtien lisäksi laitettu mm. seuraaviin julkaisuihin: Rakennuslehti, Helsingin Sanomat ja Omakotilehti.

Lehdistötiedotteet viestintäasiantuntijamme laittaa aina uusista kohteista tai jos olemassa olevassa kohteessa tapahtuu muutoksia. Lehdistötiedote on tiedotusvälineille/medialle lähetettävä teksti, jonka lehdet voivat halutessaan julkaista uutisena tai tehdä asiasta oman juttunsa.

Savonlinnan kaupungin kotisivujen uudistus on käynnissä. Kotisivujen uudistuksen yhteydessä uudistamme myös tonttimarkkinointisivut.

Tonttimarkkinointia toteutetaan vuosittain myönnettävän määrärahan puitteissa. Vuodelle 2025 markkinointiin oli talousarviossa varattu vain 4.400,00 euroa. Vähäisestä markkinointibudjetista huolimatta vuonna 2025 maanhankinta- ja luovutuksessa tehtyjen myyntikauppojen (13 kpl) myyntihinnat olivat 1.379.408,00 euroa ja tästä myyntivoittojen osuus on 1.238.245,60 euroa. Vuodelle 2026 markkinointiin on varattu sama summa eli 4.400,00 €.

Kiinteistökauppojen määrä koko Suomessa on ollut viime aikoina alhaisella tasolla. Kiinteistö- ja asuntokauppojen määrä Savonlinnassa on ollut viime vuosina selvästi tavanomaista matalampi. Kiinteistöjen ja asuntojen hinnat ovat alueella laskeneet, mutta kauppamäärät eivät ole lisääntyneet. Alueen asukasluku vähenee sekä ikääntyy ja uutta tulomuuttoa ei ole riittävästi. Savonlinna on osa laajempaa Itä-Suomen markkinan hiljentymistä, jossa kauppamäärät ovat pudonneet valtakunnallista keskiarvo jyrkemmin. Tämän haasteen olemme tiedostaneet ja tähän olemme pyrkineet vastaamaan taloudellisten ja muiden resurssien puitteissa.

Kiinteistökaupoissa markkinointi ei ole vain mainostamista, vaan strateginen kokonaisuus, joka vaikuttaa sekä kaupan syntymiseen että hintatasoon, myyntiaikaan ja ostajien luottamukseen.

Asuinrakentamisen piristäminen on monen tekijän kokonaisuus: kysyntä, kustannukset, rahoitus, kaavoitus, tontti ja luvitus. Tontin osuus on vain pieni osa asuinrakentamista. Me maanhankinnassa ja -luovutuksessa pyrimme omalta osaltamme parhaamme mukaan markkinoimaan tontteja. Otamme kiitollisena vastaan uusia ehdotuksia, apua ja määrärahoja.

Hannu Karviselle on 2.4.2026 sähköpostilla ilmoitettu käsittelyaikataulu.

Toimivalta

Hallintosääntö luku 12 § 78

Esittelijä

Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta antaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle selostusosan mukaisen vastauksen valtuutettu Hannu Karvisen valtuustoaloitteeseen ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Karvinen Hannu

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto