

AL-tontin osoitteessa Asemantie 2 hinnoittelu, luovutusehdot ja varaus

TL 29.09.2026 § 151

866/10.00.02.01/2026

Valmistelija maankäyttöasiantuntija Petra Junnila
petra.junnila@savonlinna.fi, p. 044 4174670

Selostus Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:

"Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Selvittääkseen korttelin 37 AL-tontin kiinteistöillä 740-4-37-2 ja 740-4-37-3 markkina-arvon, Savonlinnan kaupunki on teettänyt joulukuussa 2025 Welado Oy:llä ulkopuolisen riippumattoman arvion. Arvio on oheismateriaalina.

Tonttitiedot ja perushinta

Kiinteistötunnus	740-4-37-2 ja 740-4-37-3
Tonttityyppi	AL-merkinnällä Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
Pinta-ala	Yhteensä 2709 m ²
Rakennusoikeus	3200 kem ² + 200 kem ²
Perushinta	510 000,00 €
Vuokra	25.500,00 €/vuosi sidottuna
elinkustannusindeksin pistelukuun 2339 (v. 2025 vuosikeskiarvo)	

Arvion mukainen hinnoittelu vastaa kuntalain 130 §:n mukaisia kiinteistöjen markkina-arvoa. Näin ollen hinnoittelu on SEUT 107 1 artiklan mukainen eikä sisällä tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä.

Hoivarakentajat Oy on etsinyt tonttia Savonlinnasta. Maankäyttöasiantuntija on käynyt läpi potentiaaliset kohteet yhdessä kaavoituksen kanssa. Hoivarakentajat Oy on 13.8.2026 jättänyt varaushakemuksen puoleksi vuodeksi AL-tontista 740-4-37-2 ja 740-4-37-3 osoitteessa Asemantie 2. Varaushakemuksessa rakennushankkeen tiedoissa on mainittu vanhusten ympärivuorokautinen sekä yhteisöllinen palveluasuminen.

Kaavoituspäällikkö on käynyt läpi Hoivarakentajat Oy:n edustajan kanssa tonttia koskevan kaavamuutosprosessin. Kaavamuutos on käynnistetty valtuustoaloitteen 14.3.2016 § 33 ja teknisen lautakunnan päätöksen

18.10.2016 § 206 perusteella. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut osoittaa alueelle puistoa ja mahdollistaa yhden asuinkerrostalon rakentaminen. Kaavamuutos on tullut vireille vuonna 2017, mutta sen valmistelu ei ole edennyt. Kaavamuutosprosessin keskeyttämistä esitetään tekniselle lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle erillisellä päätöksellä.

Tonttien hinnoittelua ja tonttivarausta koskevat päätös tulee niinkään tehdä ehdollisina siihen saakka, kunnes kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavamuutosprosessin keskeyttämisestä. Ehtona on, että kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen kaavaproessin keskeyttämisestä ja asemakaava AK731 jää alueella voimaan. Mikäli kaupunginhallitus ei päättä keskeyttää kaavaproessia, muodostettavien tonttien varaamista ja luovuttamista sekä hankkeen jatkovalmistelua on arvioitava uudelleen kaavoitustilanteen perusteella.

Vaikutukset: Hanke vahvistaa kaupungin keskustan länsipuolen elinvoimaa. Tontin varaaminen mahdollistaa uuden investoinnin, joka luo rakennusaikaisia ja pysyviä työpaikkoja. Hanke kasvattaa myös kunnan kiinteistö- ja yhteisöverotuloja.

Toimivalta	12 § 78
Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta vahvistaa AL-tontin, 740-4-37-2 ja 740-4-37-3, osoitteessa Asemantie 2 perushinnaksi 510 000,00 €, sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2339 (v. 2025 vuosikeskiarvo). Tontti luovutetaan vuokraamalla ja vuosivuokra on 25.500,00 € sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2339 . Tontti varataan Hoivarakentajat Oy:lle 30.6.2027 saakka. Varausmaksu on 2550 € +alv. Varausmaksua ei palauteta. Päätös tehdään ehdollisena siihen saakka, kunnes kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavamuutosprosessin keskeyttämisestä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Hoivarakentajat Oy
Toimenpiteet	Tonttipalvelut, Kaupunginhallitus