Kiinteistö Oy Sanskia koskeva omistajaohjaus ja kaupungin omistuksen tarkoituksenmukaisuuden arviointi

KH 23.11.2026 § 410

949/00.01.01.02/2026

Valmistelija

Kaupunginlakimies Roosa Aaltonen
roosa.aaltonen@savonlinna.fi, p. 050 401 7788

Selostus

Savonlinnan kaupunki on vähemmistöosakkaana Kiinteistö Oy Sanskissa. Kaupungin omistusosuus on 49,16 %.

Teknisen lautakunnan 10.11.2026 § 180 hyväksymässä kaupungin toimitilojen salkutuksessa Koy Sanski on määritelty B-salkkuun arvioitavaksi toimitilaksi. Toimitilaohjelman mukaan kyse on siten toimitilasta, jonka aktiivinen palvelutuotannollinen käyttö on päättymässä tai päättynyt, eikä sille ole tunnistettua pitkäaikaista käyttötarvetta kaupungin palvelutuotannossa. Salkutuksen mukaan rakennuksiin ei lähtökohtaisesti tehdä pitkäaikaiseen palvelukäyttöön tähtääviä merkittäviä investointeja ja ylläpito ja investoinnit suhteutetaan arvioituun käyttöaikaan ja kohteen kehittämistavoitteeseen. Salkutuksen toimintaperiaatteen mukaan Koy Sanskin osalta tulee tehdä arviointi sekä ratkaista kohteen tuleva käyttö, säilyttäminen tai luopuminen.

Asian arviointi liittyy kiinteästi kaupungin tytäryhteisön Punkaharjun Keilahalli Oy:n tilanteeseen, jonka osalta yhtiön toiminnan lakkauttamista ollaan valmistelemassa. Yhtiöiden tilanteita on tästä syystä tarkoituksenmukaista tarkastella osana samaa Punkaharjun alueen kaupungin omistuksiin ja toimitiloihin liittyvää kokonaisuutta. Koska kyse on kuitenkin erillisistä yhtiöistä ja omistuksista, niitä koskevat mahdolliset omistus- ja purkamisjärjestelyt valmistellaan ja päätetään erikseen.

Toimitilapalvelujen arvion mukaan Koy Sanskin koko osakekannan hankkiminen kaupungin omistukseen voisi tulla kyseeseen ainoastaan siinä tapauksessa, että kaupungin palvelutuotannossa olisi kiinteistölle perusteltu ja pitkäaikainen käyttötarve. Tällaista tarvetta ei tällä hetkellä ole tunnistettu. Vuoden 2027 talousarvioon ei myöskään ole varattu määrärahaa Koy Sanskin mahdolliseen purkamiseen eikä kiinteistön merkittävään kunnossapitoon tai korjaamiseen.

Näissä olosuhteissa muiden osakkaiden osakkeiden hankkimista kaupungille ei voida pitää tarkoituksenmukaisena pelkästään sillä perusteella, että osakkeet olisivat mahdollisesti saatavissa nimellisellä tai muutoin vähäisellä kauppahinnalla. Osakkeiden hankinnan taloudellista merkitystä arvioitaessa olisi huomioitava kauppahinnan lisäksi myös kaupungille omistuksen kautta tosiasiallisesti kohdistuvat kiinteistön tulevat ylläpito-, korjaus-, investointi- ja mahdolliset purkukustannukset.

Vapaa-aika- ja liikuntapalvelujen arvion mukaan kiinteistölle ei ole nähtävissä kaupungin palvelujen kannalta tarkoituksenmukaista jatkokäyttöä. Kohteessa toimineelle kuntosalille on mahdollista järjestää korvaava tila Punkaharjun vanhalta terveysasemalta Helminauhan yhteydestä. Koy Sanskin tiloihin on liittynyt myös tilojen käyttäjien kannalta käytettävyyteen ja saavutettavuuteen liittyviä haasteita.

Myöskään ympäröivän alueen kehittäminen ei tällä hetkellä muodosta perustetta kaupungin omistuksen jatkamiselle. Kiinteistön läheisyyteen

Punkaharjun Liikuntapuistoon on toteutettu hiekkatekonurmipesäpallokenttä (ns. Riitek Areena) pukukoppi- ja katsomorakenteineen sekä ulkokuntosali ja kuntoportaat. Pesäpallokentän kunnosta ja ylläpidosta vastaa Punkaharjun Urheilijat. Alueelle ei kuitenkaan kaupungin toimesta ole tiedossa sellaista jatkokehittämistä, joka edellyttäisi kaupungin omistusta Koy Sanskissa.

Kaupungin näkökulmasta myöskään vähemmistöomistuksen jatkamiselle ei ole tunnistettavissa sellaista itsenäistä perustetta, joka puoltaisi omistuksen säilyttämistä ilman kaupungin omaan palvelutuotantoon, toimitilatarpeeseen tai muuhun strategiseen tavoitteeseen liittyvää käyttötarkoitusta. Vähemmistöomistus sitoo kaupungin yhtiön tuleviin omistajaratkaisuihin ja voi merkitä tarvetta ottaa kantaa myös kiinteistön tuleviin investointi-, korjaus- tai purkamisratkaisuihin.

Edellä esitetyn perusteella kaupungin omistukselle Koy Sanskissa ei ole tällä hetkellä tunnistettavissa sellaista palvelutuotannollista, toimitilastrategista tai alueen kehittämiseen liittyvää perustetta, joka itsessään puoltaisi omistuksen jatkamista. Kaupungin kannalta ei myöskään ole perusteltua kasvattaa omistusosuutta tai hankkia koko kiinteistöä omistukseensa tilanteessa, jossa kiinteistölle ei ole osoitettavissa tarkoituksenmukaista omaa käyttöä eikä sen tuleviin korjaus- tai purkukustannuksiin ole varauduttu.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Päätöksellä ei ole merkittäviä välittömiä palvelu-, henkilöstö-, lapsi-, ympäristö- tai talousvaikutuksia. Päätöksellä käynnistetään omistuksesta luopumisen vaihtoehtojen selvittäminen, mutta ei vielä päätetä osakkeiden luovuttamisesta tai muusta toimenpiteestä.

Pitkällä aikavälillä omistuksesta luopuminen voi vähentää kaupungin taloudellisia ja hallinnollisia riskejä tilanteessa, jossa kiinteistölle ei ole tunnistettu pitkäaikaista palvelutuotannollista tai strategista käyttötarvetta. Mahdolliset vaikutukset palvelujen käyttäjiin liittyvät erityisesti korvaavien liikuntatilojen saavutettavuuteen ja käytettävyyteen. Varsinaisen luovutuksen taloudelliset ja muut vaikutukset arvioidaan erikseen jatkovalmistelussa, kun osakkeiden arvo, yhtiön ja kiinteistön vastuut sekä toteuttamisvaihtoehdot ovat selvillä.

Toimivalta — Hallintosääntö 37 §, kuntalaki 39 §

Esittelijä — Vt. kaupunginjohtaja Ma Ding

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää omistajaohjauksena:

1. todeta alustavana kantanaan, että tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupungin omistuksen jatkamiselle Kiinteistö Oy Sanskissa ei ole tunnistettu sellaista strategista, kaupungin palvelutuotantoon, toimitilatarpeeseen tai alueen kehittämiseen perustuvaa syytä, joka puoltaisi kaupungin omistuksen jatkamista pitkällä aikavälillä;
2. linjata, ettei kaupungin omistusosuuden kasvattamista tai muiden osakkeiden hankkimista kaupungille valmistella ilman erikseen osoitettavaa kaupungin palvelutuotantoon tai muuhun strategiseen tarpeeseen perustuvaa syytä.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kaupungin omistuksesta luopumisen vaihtoehdot selvitetään. Jatkovalmistelussa otetaan huomioon

kaupunginvaltuuston toimitilaohjelmasta tekemät linjaukset. Mahdollinen kaupungin omistamien osakkeiden myynti tai muu luovuttaminen tuodaan jatkovalmistelun jälkeen erikseen toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Toimitilapalvelut