

Tontin 851-1-20-1 vuokraaminen Arctic night sky Tornio Oy:lle saunahankkeen toteuttamiseksi

KH 31.8.2026 § 274

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)

Janne Vierelä

Arctic Night Sky Tornio Oy on esittänyt Tornion kaupungille Tornionjoen rannalla sijaitsevan huvi- ja viihdepalvelujen tontin (PV), kiinteistötunnus 851-1-20-1, vuokraamista sauna-, kylpylä- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuuden toteuttamista varten. Tontti sijaitsee Greenlinen ja rannan läheisyydessä ja sen pinta-ala on 2 222 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 450 k-m². Hankkeen tavoitteena on toteuttaa alueelle matkailua, hyvinvointipalveluita ja keskustan vetovoimaa vahvistava saunamaailmakokonaisuus.

Asiaa on käsitelty Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmässä ja todettu, että hanke soveltuu ko. huvi- ja viihdepalvelujen tontille (PV).

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman avointa tarjouskilpailua, tulee riippumattoman arvioijan arvioida kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Tontin markkina-arvon määrittämiseksi Tornion kaupunki on teettänyt kohteesta ulkopuolisen arvioinnin. Arvio perustuu kohteen sijaintiin, käyttötarkoitukseen, rakennusoikeuden määrään sekä toteutuneisiin vertailukauppoihin. Arvion mukaan kohteen rakennusoikeuden markkina-arvo asettuu 90 – 110 e/k-m² välille. Arvioon tukeutuen yhtiölle on esitetty että tontin hinta arvioitaisiin 110 e/k-2:n mukaan, jolloin tontin arvoksi muodostuisi 49500 euroa.

Tornion kaupungissa maanvuokran määrittelyn perusteena on ollut pääsääntöisesti 5,5 prosentin vuotuinen tuottovaatimus tontin markkina-arvosta. Tämän mukaisesti tontin vuosivuokraksi muodostuu em. hinnoittelulla ja periaatteella 2 722,50 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja pistelukuun 2339 ja tarkistetaan vuosittain indeksimuutosta vastaavasti edellisen vuoden keski-indeksin mukaan. Yhtiö on ilmoittanut hyväksyvänsä vuokran määrän ja muutkin maanvuokrasopimusluonnoksen ehdot.

Vuokrasopimus esitetään tehtäväksi kahdenkymmenen (20) vuoden määräajaksi. Vuokramiehellä on oikeus lunastaa tontti omakseen voimassa olevan asemakaavan mukaisena kulloinkin voimassa olevalla tontin hinnalla lisättynä tontin lohkomiskustannuksilla. Vuokramies sitoutuu toteuttamaan tontille asemakaavan ja rakennuslupan mukaisen sauna-, kylpylä- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuuden kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli rakentamisvelvollisuutta ei määrääjässä täytetä, kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, ellei rakentamisvelvollisuudelle ole myönnetty perusteltua lisäaikaa. Rasitteista todettakoon, että tonttia jää rasittamaan asemakaavan ja kiinteistörekisterin mukainen johtorasite sekä lisäksi rakennusalan poikki menevät jäte-/hulevesijohdot tarvittavine turvaetäisyyksineen. Vuokramiehen tulee varmentaa ja huomioida em. johtolinjojen sijainti rakennuslupaa haettaessa.

Vuokramies on myös tietoinen, että mm. uuden tullin meneillään olevan rakennustoiminnan johdosta ja koska vuokrattavalle tontille ei ole vielä

toteutettu kantavaa tieyhteyttä, kaupunki ei voi taata riittävän kantavaa kulkuyhteyttä tontille syksyn 2026 aikana. Mainittakoon myös, että tontin ulkopuolelle tulevien laiturirakenteiden sijoittuminen harkitaan erikseen.

Hankkeen arvioidaan tukevan Tornion matkailun ja keskustan palvelutarjonnan kehittämistä sekä vahvistavan Tornionjoen ranta-alueen vetovoimaa.

Liitteet Maanvuokrasopimusluonnos

Karttaote

Havainnekuva

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vuokrata Arctic Night Sky Tornio Oy:lle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti Tornion kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 20 huvi- ja viihdepalvelujen tontin nro 1 (851-1-20-1), pinta-alaltaan 2 222 m², sauna-, kylpylä- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuuden toteuttamista varten. Vuosivuokra on 2 722,50 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2339. Vuokra-aika 20 vuotta. Muut ehdot määräytyvät liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Oikeutetaan kaupunginjohtaja tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia täsmennyksiä.

Lisäksi kaupunginhallitus antaa Arctic Night Sky Tornio Oy:lle valtuutuksen hakea tarvittaessa tonttia koskeva poikkeamislupa ennen maanvuokrasopimuksen laatimista, mikäli hanke edellyttää poikkeamista. Katsotaan pöytäkirja tarkistetuksi kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös

Henkilöstöpäällikkö Elisa Parkkila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 15.59.

Sivistystoimenjohtaja Tarja Konola-Jokinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 16.04.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

KH 5.10.2026
1112/10.00.02.02/2026

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Janne Vierelä

Kaupunginhallituksen kokoukseen 14.9.2016 on kutsuttu Arctic night sky Tornio Oy:n edustajat esittelemään hanketta tarkemmin ja asiasta on kaupunginhallituksen päätöksen 31.8.2026 § 274 käyty sähköpostikeskusteluja hakijan kanssa. Hakija on hyväksynyt rakentamisvelvollisuuden tarkentamisen siten, että tontille tulee toteuttaa

vähintään 160 k-m²:n kylpylä-, sauna- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuus kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Lisäksi hakija on hyväksynyt vuokraoikeuden siirtämisen rajaamisen siten, että vuokraoikeus voidaan luovuttaa kolmannelle vasta rakentamisvelvollisuuden täyttymisen jälkeen.

Vuokra-ajan osalta hakija on ilmoittanut, että hankkeen rahoitus perustuu 20 vuoden vuokra-aikaan eikä vuokra-ajan lyhentäminen ole mahdollista. Tontin lunastusasian osalta on päädytty kompromissiin, jossa tontin lunastamismahdollisuus voidaan viedä vuokramiehen hakemuksesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja harkittavaksi viiden vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin vasta kohdan 13 § rakentamisvelvollisuuden täytyttyä ja toiminnan vakiinnuttua.

Mainittakoon myös, että tontin ulkopuolelle mahdollisesti toteutettavien laiturirakenteiden, uimapaikan ja muiden vastaavien rakenteiden sijoittuminen harkitaan erikseen. Asia edellyttää kaupungin erillistä päätöksentekoa vesialueen tai muiden kaupungin omistamien alueiden käyttöoikeuden luovuttamisesta. Suunnittelussa tulee huomioida alueella sijaitseva jäteveden ylivuotoputki, ja rakenteet tulisi ensisijaisesti sijoittaa tontin itäpuolelle asemakaavassa kyseiselle toiminnalle osoitetulle alueelle. Mahdollisten laiturirakenteiden, uimapaikan tai muiden vesialueelle sijoittuvien rakenteiden edellyttämät viranomaisluvut sekä muut tarvittavat suostumukset ja sopimukset hankkii toimija omalla kustannuksellaan. Kaupunki ei ole korvausvelvollinen, mikäli rakenteiden toteuttaminen ei ole mahdollista viranomaislupien epäämisen, teknisten reunaehtojen tai alueen luonnonolosuhteiden vuoksi.

Liite

Maanvuokrasopimusluonnos 300926

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vuokrata Arctic Night Sky Tornio Oy:lle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti Tornion kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 20 huvi- ja viihdepalvelujen tontin nro 1 (851-1-20-1), pinta-alaltaan 2 222 m², kylpylä-, sauna- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuuden toteuttamista varten.

Vuosivuokra on 2 722,50 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2339. Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokramiehen tulee toteuttaa tontille vähintään 160 k-m²:n kylpylä-, sauna- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuus kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokraoikeus voidaan luovuttaa kolmannelle vasta rakentamisvelvollisuuden täyttymisen jälkeen. Vuokramiehellä ei ole lunastusoikeutta vuokrattavaan tonttiin, mutta tontin lunastamismahdollisuus voidaan viedä vuokramiehen hakemuksesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja harkittavaksi viiden vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin vasta kohdan 13 § rakentamisvelvollisuuden täytyttyä ja toiminnan vakiinnuttua.

Muut ehdot määräytyvät liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia täsmennyksiä.

Lisäksi kaupunginhallitus antaa Arctic Night Sky Tornio Oy:lle valtuutuksen hakea tarvittaessa tonttia koskevaa poikkeamispäätöstä ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, mikäli hankkeen

toteuttaminen tai rakennusten sijoittaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle sitä edellyttää.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös
