

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

KH 31.8.2026
1112/10.00.02.02/2026

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
