

kaupunkiympäristöjohtaja, 4/2026 §
Kaupunkiympäristö**Kanervalan palvelukeskuksen rakennuksen vuokralle antaminen****Päätös**

Heinolan kaupunki päättää vuokrata Kanervalan palvelukeskuksen tilat osoitteessa Vanhatie 31, 18300 Heinola THE Hotel Finland Oy:lle majoituskäyttöön edellyttäen, että ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista suunnitellun käyttötarkoituksen viranomais- ja tekniset edellytykset todetaan toteuttamiskelpoisiksi eikä niiden täyttäminen aiheuta kaupungille tämän päätöksen perusteista poikkeavaa investointi- tai kustannusvastuuta.

Vuokraus toteutetaan ulkopuoliseen markkina-arvioon perustuvalla markkinaehtoisella vuokralle, ja vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella kahden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Osapuolten vastuut, käyttötarkoituksen edellyttämät toimenpiteet ja kustannusvastuut määritellään vuokrasopimuksessa ja sen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokrauksen toteuttamisen edellytyksenä on, että ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista varmistetaan suunnitellun majoituskäytön toteuttamiskelpoisuus ja että kaupungille jäävät käyttöönotto-, korjaus- ja investointivastuut ovat tämän päätöksen perusteiden mukaiset eivätkä edellytä erillistä investointipäätöstä tai muuta uutta toimivaltaisen viranomaisen ratkaisua.

Mikäli selvitysten perusteella vuokrauksen taloudelliset tai muut olennaiset ehdot poikkeavat tässä päätöksessä kuvatuista lähtökohdista, asia tuodaan uudelleen toimivaltaisen viranomaisen ratkaistavaksi.

Heinolan Tilapalvelut Oy valmistelee vuokrasopimuksen ja allekirjoittaa sen kaupungin puolesta kaupungin ja yhtiön välisen palvelusopimuksen mukaisena toimeenpanotehtävänä. Heinolan Tilapalvelut Oy:llä ei ole tässä toimeenpanossa itsenäistä harkintavaltaa muuttaa tämän päätöksen olennaisia ehtoja.



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

Perustelu

Vuokralainen on pyytänyt Heinolan kaupungilta vuokralle Kanervalan palvelukeskuksen tiloja osoitteessa Vanhatie 31, 18300 Heinola. Vuokrausmahdollisuus on tullut valmisteltavaksi vuokralaisen konkreettisen tilatarpeen perusteella, ja asiakkuus on tullut kaupungille maakunnallisen elinkeinoyhtiön, entisen Ladecin ja nykyisen Business Lahden, kautta. Tilat ovat olleet ilman kaupungin omaa käyttöä vuodesta 2019 alkaen ja viimeksi osittain koronaväistön käytössä vuonna 2020. Rakennukselle ei ole ollut tiedossa muuta välitöntä kaupungin käyttötarvetta, ja vaihtoehtoina ovat olleet purkaminen, myynti tai muu kaupungin kiinteistöstrategiaa tukeva käyttö. Kun otetaan huomioon kohteen pitkäaikainen vajaakäyttö, kaupungin kiinteistöomaisuuden tarkoituksenmukainen hyödyntäminen sekä markkinavuokraan ja tavanomaisiin kaupallisiin ehtoihin perustuva vuokraus, suoralle vuokraamiselle voidaan katsoa olevan hyväksyttävä hallinnollinen peruste. Ratkaisulla ei myönnetä vuokralaiselle vuokra-alennusta, avustusta tai muuta markkinaehdoista poikkeavaa etua.

Elinvoimavaikutus muodostuu ensisijaisesti vajaakäyttöisen kiinteistöomaisuuden saamisesta elinkeinokäyttöön ja uuden majoituskapasiteetin mahdollistamisesta. Välillisiä vaikutuksia voi syntyä paikallisten palvelujen kysynnän, työvoiman majoittumisen ja muun asioinnin lisääntymisestä. Vaikutusten toteutuminen ja laajuus riippuvat vuokralaisen toiminnan käynnistymisestä, käyttöasteesta ja asiakasvolyyymista. Ratkaisu tukee samalla kaupungin kiinteistöomaisuuden käytön tehostamista sekä elinvoima- ja kestävän talouden tavoitteita. (Heinolan kaupunkistrategia; Heinolan talousarvio ja taloussuunnitelma 2026–2028; Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelma 2026).

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä varmistetaan rakennusvalvonnan ja tarvittaessa muiden toimivaltaisten viranomaisten kanssa suunnitellun majoituskäytön keskeiset edellytykset, kuten mahdollinen käyttötarkoituksen muutos, palo- ja poistumisturvallisuus, terveydelliset olosuhteet, esteettömyys, ilmanvaihto, henkilömäärät sekä muut käyttötarkoituksesta johtuvat vaatimukset. Vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin olennaiset käyttöönottoedellytykset ja vastuunjako on selvitetty riittävällä tavalla. Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja sovitun käyttötarkoituksen edellyttämien lupien hakemisesta sekä niistä muutostöistä ja kustannuksista,

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola
Puh. 03 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892–9
www.heinola.fi



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

jotka osoitetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksessa tai sen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Ennen tilojen luovuttamista tehdään osapuolten yhteinen lähtötilannekatselmus, jossa dokumentoidaan rakennuksen ja keskeisten teknisten järjestelmien kunto sekä vuokrauksen alkaessa tiedossa olevat puutteet. Katselmuspöytäkirja liitetään vuokrasopimukseen.

Vastuunjakotaulukon lähtökohtana on erottaa rakennuksen nykyisestä kunnosta ja omistajalle normaalisti kuuluvista vastuista aiheutuvat toimenpiteet vuokralaisen käyttötarkoituksesta ja liiketoiminnasta johtuvista lisä- ja muutostarpeista. Vastuu ei määräydy pelkästään sen perusteella, milloin toimenpide toteutetaan, vaan sen perusteella, mistä tarve aiheutuu ja mitä vuokrasopimuksessa sovitaan.

Vuokrasopimuksessa sovitaan lisäksi vakuudesta, vakuuttamisvelvollisuuksista, käyttö- ja ylläpitokustannuksista sekä vahinkotilanteiden vastuunjaosta. Ennen sopimuksen allekirjoittamista tarkistetaan vuokralaisen maksukykyyn ja sopimusvelvoitteiden täyttämiseen liittyvät olennaiset tiedot.

Vuokrauksen on alustavan talousarvion perusteella arvioitu parantavan kohteen nettokustannusta nykyiseen tyhjillään pitoon verrattuna. Arvio perustuu markkinavuokraan, vuokralaiselle siirtyviin käyttökustannuksiin sekä kaupungille jääviin omistaja-, kunnossapito- ja mahdollisiin investointivastuisiin. Mahdolliset käyttöönoton edellyttämät kaupungin investoinnit arvioidaan erikseen ennen sopimuksen allekirjoittamista. Mikäli ne muuttavat vuokrauksen taloudellisen kokonaisarvion olennaisesti, asia ratkaistaan uudelleen toimivaltaisessa viranomaisessa. Vuokrauksen markkinaehtoisuuden varmistamiseksi kohteen markkinaperusteinen vuokrataso on arvioitu puolueettoman ulkopuolisen arvioijan, Inna Finland Oy:n, toimesta elokuussa 2026. Sovittava vuokra vastaa arvioitua markkinatasoa. Markkinaehtoisuutta arvioidaan vuokratason lisäksi vuokrasopimuksen ehtojen kokonaisuutena, mukaan lukien käyttöönotto- ja muutostöiden kustannusvastuut, mahdolliset vuokravapaat jaksot, vakuudet, investointien korvaaminen sekä muut vuokralaiselle syntyvät taloudelliset edut. Markkinaehtoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon kuntalain 130 §:n periaatteet sekä EU:n valtioneuvoston päätös. Vuokraus toteutetaan siten, ettei



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

sopimuskokonaisuuteen sisälly vuokralaiselle markkinaehdoista poikkeavaa taloudellista etua.

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus ja kahden kuukauden molemminpuolinen irtisanomisaika säilyttävät kaupungilla mahdollisuuden reagoida kiinteistöä koskeviin myöhempiin omistajapoliittisiin ratkaisuihin, kuten mahdolliseen myyntiin, purkamiseen tai muuhun kiinteistöstrategiseen ratkaisuun. Lyhyt irtisanomisaika vähentää kaupungin pitkäaikaista kiinteistöriskiä, mutta rajoittaa vuokralaisen mahdollisuuksia tehdä pitkävaikutteisia investointeja. Tästä syystä ennen merkittävien investointien hyväksymistä arvioidaan erikseen niiden suhde vuokrasuhteen luonteeseen, irtisanomisaikaan ja sopimuksen päättymistä koskeviin ehtoihin. Vuokralaisen muutostöihin ja investointeihin on saatava vuokranantajan etukäteinen kirjallinen hyväksyntä. Hyväksynnän yhteydessä sovitaan investoinnin omistuksesta, kunnossapidosta, mahdollisesta poistamisesta ja ennallistamisesta sekä siitä, maksetaanko investoinnista vuokrasuhteen päättyessä korvausta. Ellei kirjallisesti toisin sovita, vuokralaisen investoinneista ei synny kaupungille korvausvelvollisuutta.

Yritysvaikutusten arviointi

Päätöksellä on pääosin myönteisiä yritysvaikutuksia. Vuokraus parantaa vuokralaisen toimintaedellytyksiä, mahdollistaa pitkään tyhjillään olleen rakennuksen hyödyntämisen elinkeinotoiminnassa ja voi vahvistaa Heinolan majoituspalvelujen tarjontaa.

Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti vuokralaiseen, mutta voivat välillisesti lisätä alueen palvelukysyntää ja vahvistaa muiden yritysten liiketoimintamahdollisuuksia, jos majoitustoiminta lisää alueella asiointia, työvoiman sijoittumista tai palvelujen käyttöä.

Vuokraus voi lisätä kilpailua paikallisilla majoitusmarkkinoilla. Vaikutuksen ei arvioida vääristävän kilpailua, mikäli vuokraus toteutetaan ulkopuoliseen arvioon perustuvalla markkinavuokralla ja muut sopimusehdot ovat kokonaisuutena markkinaehtoiset.

Vaihtoehtona vuokraukselle rakennus jäisi ainakin toistaiseksi vajaakäyttöiseksi tai etenisi myöhemmin myynti- tai purkuratkaisuun. Vuokraus mahdollistaa elinkeinotoiminnan käynnistymisen ilman, että kaupunki ryhtyy itse harjoittamaan majoitusliiketoimintaa.

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola
Puh. 03 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

Keskeiset riskit liittyvät rakennuksen kuntoon, majoituskäytön käyttöönottoedellytyksiin, viranomaisvaatimuksiin, osapuolten vastuunjakoon ja vuokrauksen markkinaehtoisuuteen. Riskit hallitaan vuokrasopimuksella, vastuunjakotaulukolla, lähtötilannekatselmuksella sekä ennen allekirjoittamista tehtävillä tarkistuksilla. Kokonaisuutena päätöstä voidaan pitää yritystoiminnan, kaupungin kiinteistötalouden ja markkinaehtoisien vuokrauksen näkökulmasta perusteltuna.

Toimivalta

Hallintosäntö 16 §, 17 § ja 58 §, toimivaltataulukko 2.3. Heinolan kaupungin ja Heinolan Tilapalvelut Oy:n välinen palvelusopimus

Houhala, Keijo
kaupunkiympäristöjohtaja

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola
p. +358 3 849 30 (vaihde)
etunimi.sukunimi@heinola.fi, kirjaamo@heinola.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Liite / Liitteet

Jakelu

vuokralainen
Heinolan Tilapalvelut Oy
elinkeinopäällikkö
kirjaamo (kirjaamo@heinola.fi)
talouspalvelut (taloustuki@heinola.fi)

Tiedoksi asianosaiselle



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

- ☐ Annettu postin kuljetettavaksi
☒ Lähetetty sähköpostilla
7.9.2026

Päätöksen nähtäväksi asettaminen

Tämä päätös on julkaistu tietoverkossa 7.9.2026
<https://www.heinola.fi/heinola-ja-hallinto/paatoksenteko-ja-paattajat/viranhaltijapaatokset/>

Oikaisuvaatimusohjeet

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.
Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Heinolan kaupunki
kaupunkiympäristölautakunta
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo@heinola.fi
www.suomi.fi/viestit

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Jos asianosainen on antanut luvan tiedoksiannon toimittamiseen sähköisesti, katsotaan asianosaisen saaneen päätöksestä tiedon kolmen (3) päivän kuluessa lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola
Puh. 03 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan ja jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua, miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä klo 15 mennessä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan sähköisesti osoitteeseen kirjaamo@heinola.fi tai www.suomi.fi/viestit

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa postin kautta osoitteeseen:

Heinolan kaupunki
kaupunkiympäristölautakunta
PL 1001
18101 Heinola

Postin kautta lähetettäessä pitää huomioida postin kulkuun menevä aika ja varmistettava, että oikaisuvaatimus on perillä ennen muutoksenhakuajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa henkilökohtaisesti osoitteeseen:

Heinolan kaupungin asiakaspalvelu
Kauppakatu 4
18100 Heinola



kaupunkiympäristöjohtaja,
4/2026 §
Kaupunkiympäristö

