



Uusikaupunki

Alinenkatu 24 -kiinteistöä koskeva ostotarjous

Kaupunginhallitus 28.09.2026
2680/10.00.02.00/2024

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupunki omistaa Alinenkatu 24:ssä sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 895-2-3-7. Kaupunki on hankkinut kiinteistön keskustan kehittämistä varten.

Kiinteistöä on markkinoitu Catellan Oy:n kautta kehittämiskohteena. Kyseessä ei ole ollut määräaikainen tarjouskilpailu, jossa kaupunki olisi sitoutunut hyväksymään jonkin määräaikaan mennessä jätetyistä tarjouksista.

Riku Räisänen on tehnyt 23.6.2026 päivätyn ostotarjouksen kiinteistöstä. Tarjouksessa kauppahinnaksi on esitetty 150 000 euroa. Tarjouksen mukaan ostajan tavoitteena on kunnostaa nykyinen rakennuskokonaisuus vaihteittain ja muodostaa siitä palvelu-, matkailu- ja kulttuurikokonaisuus Holvi Business & Culture Hub. Suunnitelman lähtökohtana on olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja kunnostaminen.

Tarjous perustuu kiinteistön nykyiseen kuntoon ja kohteen vaatimaan laajaan peruskorjaustarpeeseen. Tarjouksessa todetaan, että rakennukset edellyttävät käytännössä täydellistä saneerausta niin sisätilojen, talotekniikan, julkisivujen kuin muiden rakenteiden osalta. Rakennusten arvioidaan edellyttävän laajoja korjauksia muun muassa LVIS-järjestelmien, julkisivujen, ikkunoiden sekä sisätilojen osalta. Lisäksi kohteeseen liittyy mahdollisia kosteus- ja rakenteellisia riskejä, pitkän remonttiajan aiheuttamaa epävarmuutta sekä käyttämättömien tilojen kunnostamisesta aiheutuvia lisäkustannuksia.

Tarjouksessa on huomioitu merkittävien tulevien investointien suuruus sekä korjauskustannusten epävarmuus. Tarjous koskee kiinteistöä kokonaisuudessaan rakennuksineen ja tontteineen.

Tarjoajalta on tarjouksen käsittelyn yhteydessä pyydetty tarkempaa liiketoiminta- ja hankesuunnitelmaa, jotta suunnitelman vastaavuutta kaupungin kohteelle asettamiin kehittämistavoitteisiin on voitu arvioida. Toimitetussa hanke-esityksessä tavoitteena on hankkia kiinteistö 150 000 eurolla ja kehittää siihen ympärivuotinen palvelu-



ja matkailukeskus, joka muodostuisi kuudesta majoitusyksiköstä, kahvilasta, lounastoiminnasta ja kirpputorista. Hankkeen kokonaisinvestoinniksi on arvioitu 450 000 euroa, josta rakennuksen ja tilojen saneerauksen osuus olisi noin 250 000 euroa ja ostohinta 150 000 euroa.

Tarjouksen ja sitä täydentävän hanke- ja liiketoimintasuunnitelman arvioinnissa on todettu, että esitetty toteutus perustuu olennaisilta osin nykyisen rakennuksen kunnostamiseen ja säilyttämiseen. Tämä poikkeaa kaupungin kohteelle asettamasta kehittämistavoitteesta, jonka lähtökohtana on ollut kiinteistön kokonaisvaltaisempi uudistaminen ja uudisrakentaminen. Kiinteistön kehittämiselle asetetut tavoitteet perustuvat kaupungin keskustan kehittämistä koskeviin tavoitteisiin. Alueen kehittämisen lähtökohtana on ollut keskustan kaupunkirakenteen uudistaminen kiinteistön kohdalla sekä uuden asumisen ja liiketoiminnan mahdollistaminen.

Ostotarjousta ja siihen liittyvää suunnitelmaa on käsitelty asian valmistelun yhteydessä kaupunginhallituksessa sekä konserni- ja elinvoimajaostossa. Aikaisemmissa käsittelyissä ei ole tehty pöytäkirjaan merkittyä päätöstä kiinteistön luovuttamisesta tai ostotarjouksen hylkäämisestä. Täten ostotarjouksen hylkäämistä koskevaa muutoksenhakukelpoista päätöstä ei ole olemassa.

Riku Räisänen on 15.9.2026 toimittamassaan kirjeessä pyytänyt, että hänen tekemästään ostotarjouksesta tehdään virallinen kirjallinen päätös perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. olla hyväksymättä Riku Räisäsen 23.6.2026 tekemää ostotarjousta Uudenkaupungin kaupungin omistamasta kiinteistöstä 895-2-3-7, Alinenkatu 24;
2. todeta päätöksen perusteluna, että ostotarjous ja sitä täydentävä hanke- ja liiketoimintasuunnitelma perustuvat olemassa olevan rakennuskokonaisuuden säilyttämiseen ja saneeraamiseen eivätkä siten vastaa kaupungin kiinteistölle asettamia kehittämistavoitteita, joiden lähtökohtana on kohteen kokonaisvaltainen uudistaminen ja uudisrakentaminen; sekä
3. antaa päätöksen Riku Räisäselä tiedoksi oikaisuvaatimusohjeineen vastauksena hänen kirjeeseensä 15.9.2026.

Päätös:



Uusikaupunki
