



Euroopan unionin
osarahoittama

Uudistuva ja osaava Suomi 2021–2027 EU:n alue- ja rakennepolitiikan ohjelma

Euroopan aluekehitysrahasto (EAKR)



Etelä-Savon
maakuntaliitto

Valintaesitys

9.9.2025

Dnro: EURA 2021/406198/09
02 01 01/2025/ESAVO

Hankkeen perustiedot

Hankkeen julkinen nimi

Elämysluolan suunnitteluhanke

Hakijan virallinen nimi

Savonlinnan Hankekehitys Oy

Hakemusnumero

406198

Saapumispäivämäärä

13.03.2025

Alkamispäivämäärä

01.08.2025

Päätymispäivämäärä

31.07.2026

Viranomainen

Etelä-Savon maakuntaliitto

Kokouksen päivämäärä

Hakuilmoitus

Uudistuva ja osaava Suomi ohjelman 2021-2027
kevään 2025 haku

Hakuilmoituksen tunnus

ESALII-016

Käsittelijä

Miia Maarit Eveliina Pekkanen

Toimintalinja

1 Innovatiivinen Suomi

Erityistavoite

1.3 Pk-yritysten kasvun ja kilpailukyvyn parantaminen

Tukimuoto

Alueellinen kehittämistuki: kehittämishanke

Hanke toteutetaan: Yhden toteuttajan hankkeena

Kuvaus hankkeen sisällöstä

Vuoden 2024 Itäisen Suomen ohjelmassa on nostettu esiin keskeneräisen taidekeskus Retretin saneerauksen viimeistely ympärivuotiseen käyttöön. Saimaan Taideluola Retretin saneerauksen ja toiminnan aloitti yksityinen sijoittaja, jonka äkillisen menehtymisen takia luolaston saneeraustyöt ja kehittämistoiminta jäivät kesken. Savonlinnan kaupungin tavoitteena on saattaa Retretin taideluola valmiiksi ja tehdä siitä merkittävä kansainvälinen matkailukohde, mikä tukee osaltaan maakunnallista tavoitetta matkailun kehittämisestä.

Savonlinnan kaupunki on selvittänyt eri vaihtoehtoja investointihankkeen loppuun saattamiseksi ja taideluolan toiminnan käynnistämiseksi. Arvioiden mukaan taidekeskuksen valmiiksi saattaminen vaatii vielä noin 10 M €:n lisäinvestoinnin, johon Savonlinnan kaupunki esittää valtiontukea Itäisen Suomen ohjelman toimenpiteenä. Kokonaisinvestoinnin suuruudeksi on arvioitu n. 19 M€, josta yksityistä sijoitusta on lähes puolet eli 9 M€.

Taideluolan valmiiksi saattamista ja luolaston hallintaa varten on perustettava Savonlinnan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka ostaa kiinteistön konkurssipesältä, rakentaa luolaston valmiiksi ja vuokraa tilat operaattoreille, jotka tuottavat luolastossa korkeatasoisia taide- ja kulttuurielämyksiä. Taideluolan kannattavan liiketoiminnan käynnistäminen edellyttää pitävän taloudellisen pohjan määrittelyä, joka puolestaan edellyttää sitä, että investointihankkeen budjetti on määritelty riittävän tarkasti, jotta taideluolan kiinteät kustannukset ovat katettavissa markkinaehtoisella elämysliiketoiminnalla.

Nyt haettavassa hankkeessa luodaan edellytykset päätöksenteolle Retretin luolaston saneerausinvestointiin sta tutkimalla luolaston liiketoimintapotentiaalia (työpaketti 2) ja laatimalla tarkat rakennussuunnitelmat ja kustannusarviot (työpaketti 1) investointituen ja vuokrahinnoittelun pohjaksi sekä valtion investointituen perustelemiseksi (OKM/Itä-Suomi-ohjelma). Tarvittavan rahoituksen turvaamiseksi taideluolan liiketoimintapotentiaali on selvitettävä tarkemmin ja pystyttävä ennakoimaan saneeraustöiden loppuun saattamisen kustannukset. Kohteen kehittämiseksi rahoittajille, päätöksentekijöille ja potentiaalisille operaattoreille ja investoreille tarvitaan varmennettu tieto rakentamiskustannuksista ja toiminnan kustannusrakenteesta ml. tulevat vuokratasot eri toiminnoille. Lisäksi hankkeessa kartoitetaan potentiaalisia operaattoreita ja yhteistyökumppaneita, jotka voivat tuottaa kansainvälisesti vetovoimaisia sisältöjä taideluolaan (työpaketti 3).

Elämysluolan suunnitteluhankkeen tuloksena ovat selvitykset ja päätökset, joilla taideluolan investointi- ja kehittämisprosessi käynnistetään. Kaupunki näkee hankkeen kansallisena, ja sen arvioidaan vaikuttavan merkittävästi koko Itä-Suomen matkailuvetovoimaan. Hankkeella luodaan samalla edellytykset synnyttää taideluolan pohjalle uusi luovien toimijoiden ekosysteemi, jossa on mukana luovien alojen toimijoita ja matkailu yrityksiä Itä-Suomesta sekä kansainvälinen taiteen avantgarde maailmanlaajuisesti. Luolan oma yritysverkosto synnyttää noin 20 työpaikkaa luolan operoinnissa ja yhteensä 109 henkilöä palveluja tarjoavissa yrityksissä. Ekosysteemi eri muodoissa verkottaa 200–300 luovien alojen tekijää.

Taideluolan kävijämääräksi on arvioitu noin 100 000 kävijää vuodessa. Tämän arvion pohjalta Elämysluolan suunnitteluhankkeen tuoma suora matkailutulo on Visitorin laskentamenetelmiin perustuen 20 miljoonaa euroa vuodessa.

Hankkeen toimenpiteet

TP1: Investointihankkeen suunnittelu Taideluolan valmiiksi saattamiseksi

o Suunnitellaan ja määritellään vaatimukset, aikataulu ja kustannusarvio investointihankkeelle, jolla Taideluola Retretin luolaston saneeraus saatetaan myöhemmin valmiiksi. Kartoitetaan tehty rakenteet ja investointien valmiusaste sekä tarkennetaan tekniset suunnitelmat rakenteiden valmiiksi saattamiseksi sekä laaditaan työsuunnitelma, kuinka luola tulee valmistella käyttövalmiiksi tilanvuokraajille ja yleisölle.

o Osana teknistä suunnittelua tehdään ennuste luolan käyttökuluista ottaen huomioon energiakustannukset ja välttämättömät tulevaisuuden uudistusinvestoinnit.

o Tehdään tarkastelu luolan ympäristöjalanjäljestä ja tehdään vertailu teknisistä ratkaisuksista, jolla ympäristöjalanjälkeä (ml. hiilijalanjälki) ja kustannuksia voidaan pienentää. Tehdään kannattavuuslaskelmat ympäristöinvestoinneille.

Toimenpide toteutetaan yhteistyössä Savonlinnan Yritystilat Oy:n kanssa.

TP2: Kartoitetaan liiketoimintapotentiaali tukemaan investointipäätöksiä ja operaattorihankintaa

o Haastatteluin, kyselyin ja erilaisia markkinatutkimuksia hyödyntämällä tarkennetaan kuvaa taideluolan kysyntäpotentiaalista ja mahdollisista kuukausittaisista käyttäjämääristä.

o Eritellään potentiaalinen tulovirta ja siihen perustuvat kiinteistön vuokratuotot ravintolaoperaattoreilta, tapahtumajärjestäjiltä ja tuotantoyhtiöiltä sekä näiden tulovirrat eri lähteistä kuten lipunmyynti, yritystapahtumat, oheistuotteiden myynti ja ravintolamyyni. Määritellään avainsuorituskykyindikaattorit (KPI) ja niiden kynnysarvot, joilla toiminnan voidaan arvioida olevan kestävä.

o Tehdään liiketoimintapotentiaaliselvityksestä yhteenveto mahdollisille operaattoreille.

o Hankkeessa laaditaan kiinteistölle liiketoimintasuunnitelma, jolla taideluolan toimintaa voidaan harjoittaa kannattavasti saneerauksen valmistuttua. Liiketoimintasuunnitelma tukee valtiontuen hakemista.

Toimenpide toteutetaan yhteistyössä Savonlinnan kaupungin tapahtumapäällikön kanssa.

TP3: Operaattorien etsiminen Taideluolan palvelujen tarjoajiksi

o Kartoitetaan operaattorit, jotka voisivat toimia palveluiden tarjoajina taideluolassa saneerauksen valmistuttua ja tuottaa kansainvälisesti vetovoimaisia ja korkeatasoisia sisältöjä taideluolaan.

o Potentiaalisia operaattoreita osallistetaan markkinavuoropuhelulla saneerauksen suunnitteluun ja toteutukseen kestävästä liiketoimintakonseptin löytämiseksi operaattorien kilpailutusta varten.

o Laaditaan operaattorien kilpailutusasiakirjat sekä sopimusmallit, jotka tukevat tavoitteellista ja kehittyvää elämysliiketoimintaa luolassa.

Toimenpide toteutetaan yhteistyössä Savonlinnan kaupungin tapahtumapäällikön kanssa.

Lisätietoja hakemuksesta

Hankkeen toteutusalue

Onko hankkeen toiminta valtakunnallista?

Ei

Maakunnat

Etelä-Savo

Kunnat

Savonlinna

Kustannusarvion ja rahoitussuunnitelman tiivistelmä

Kustannusarviota ohjaavat kustannusmallivalinnat

Kustannusmalli	Flat rate 7 % kehittäminen
Palkkakustannusten ilmoitustapa	Palkkojen yksikkökustannukset
Matkakustannusten ilmoitustapa	Matkakustannusten yksikkökustannukset
Sisältyykö arvonlisävero kustannuksiin?	Ei

Kustannusarvion tiivistelmä

	Haetut yhteensä €	Hyväksytyt yhteensä €	Hylätyt €
1 Palkkakustannukset	34 220	0	34 220
2 Matkakustannukset	0	0	
3 Ostopalvelut	80 000	0	80 000
4 Muut kustannukset	0	0	
Flat rate 7 % kehittäminen	7 995	0	
5 Tulot (vähennetään kustannuksista)	0	0	
Nettokustannusarvio yhteensä	122 215	0	

Rahoitussuunnitelman tiivistelmä

	Haetut yhteensä €	Hyväksytyt yhteensä €	Osuus %
1 Haettava EU- ja valtion rahoitus	97 772	0	0
2 Omarahoitus: Kuntarahoitus	24 443	0	0
3 Kuntarahoitus	0	0	0
4 Muu julkinen rahoitus	0	0	0
5 Yksityinen rahoitus	0	0	0
Rahoitussuunnitelma yhteensä	122 215	0	100,00

Rahoittajan arvio hankkeesta

Rahoittajan arvion mukaan hakemus ei täytä yleistä valintaperustetta 3."Hankkeella on konkreettinen hankesuunnitelma, joka pohjautuu tunnistettuun tarpeeseen ja joka edistää Euroopan unionin alue- ja rakennepolitiikan ohjelman erityistavoitteen tavoitteiden tuloksellista toteutumista. Hankkeen eteneminen on seurattavissa ja todennettavissa hankesuunnitelman perusteella." Hankehakemuksen mukaan keskeinen tavoite selvityshankkeen toteutumiseksi on ollut kytköksissä muuhun rahoitukseen (valtionrahoitus), joka ei ole toteutunut. Hakemuksen viranomaiskäsittelyyn jättämisen jälkeen on tullut tieto siitä, että haettu rahoitus OKM:ltä ei toteutunut. Myös omistajuus hankkeen kehittämiskohteessa on muuttunut kesän 2025 aikana, joten hakemukseen kirjatut tavoitteet ja toimenpiteet eivät hakijan osalta ole enää ajankohtaisia ja haetun selvityshankkeen tarpeellisuus poistuu. Näin ollen hankesuunnitelma ei ole toteutettavissa eikä eteneminen ole seurattavissa.

Ratkaisun perustelut ja jatkotoimenpiteet

Hankehakemus on käsitelty Etelä-Savon maakuntaliiton arviointiryhmässä 14.4.2025 ja maakuntaliiton hankeryhmässä 10.9.2025. Maakunnan yhteistyöryhmän sihteeristö 16.9.2025.

Rahoittaja puoltaa hakemuksen hyväksymistä

Ei