

Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisten hinnoittelujen tarkistaminen

TL 20.01.2026 § 7

773/10.00.02.00/2025

Valmistelija

maaankäyttöneuvottelija Inkinen Tiina
puh. 044 417 4671 tiina.inkinen@savonlinna.fi

Selostus

EU:n valtiontukisääntelyä ja -määräyksiä on sovellettava kuntien kiinteistökaupoissa, joissa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho. Kunnan toimielimen tehdessä kiinteistön luovutuspäätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo sekä EU:n valtiontukimääräysten ja -säännösten mahdollinen soveltuminen.

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, joita edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan.

Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:

"Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Kaupunginvaltuuston 12.5.2025 § 38 hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa on päätetty, että ulkopuolinen arvio yritystonttien aluekohtaisesta hintatasosta teetetään jatkossa vähintään viiden vuoden välein. Tekninen lautakunta vahvistaa vuosittain hinnoittelun indeksisidonnaisuuden.

Tekninen lautakunta on 9.10.2018 § 181 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisten hinnoittelujen tarkistamisen. Vuonna 2018 hyväksytty markkinalähtöinen aluekohtainen hinnoittelu on perustunut Newsec Valuation Oy:n tekemään ulkopuoliseen riippumattomaan arvioon.

Liite A: Voimassa olevat aluekohtaiset markkina-arvot.

Selvittääkseen yritystonttien markkina-arvon Savonlinnan kaupunki pyysi syksyllä 2025 yritystonttien vyöhykehinnoittelusta tarjoukset kuudelta eri ulkopuoliselta riippumattomalta arviointiyritykseltä. Hinnoittelu tilattiin Retta Managementilta. Arvioitsija vastaa arvion sisällöstä. Arvioitsijan valinnassa on noudatettu Savonlinnan kaupungin yleisiä hankintaohjeita. Oheismateriaalina arviokirja yritystonttien vyöhykehinnoittelu 2025.

Savonlinnan kaupungin vuonna 2018 vahvistetut yritystonttien aluekohtaiset perus- ja vähimmäishinnat vastaavat suurimmalta osaltaan myös vuonna 2025 ulkopuolisen arvioijan määrittelemää hintatasoa ja näiltä osin voidaan kaupungin hinnoittelun todeta olevan markkinaperusteista ja kilpailukykyistä. Yritystonttien aluekohtaiset hinnoittelut vastaavat kuntalain 130 §:n mukaisia kiinteistöjen markkina-arvoja. Näin ollen hinnoittelut ovat SEU 107 § artiklan mukaisia eivätkä sisällä tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä.

Maankäyttöasiantuntija ja maankäytöneuvottelija ovat yhdessä valmistelleet ehdotuksen uudeksi yritystonttien markkinalähtöiseksi aluehinnoitteluksi. Ehdotuksessa liitoskuntien hinnoittelua on tarkennettu siten, että Savonrannan alue on markkinahinnoiltaan halvempaa kuin Kerimäen ja Punkaharjun alueet. Olemassa olevaa aluejakoa on muutettu selkeämmäksi ja esim. Pajatien keskeisen sijainnin vuoksi alueen hinnoittelu on yhdenvertaistettu Schaumanintien hinnoittelun kanssa. Liite B: ehdotus uudeksi yritystonttien aluekohtaiseksi hinnoitteluksi.

Yritystonttien luovutusperiaatteet pysyvät ennallaan ja ne on kirjattu teknisen lautakunnan vahvistamaan kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoon (KOHU).

Toimivalta	Hallintosääntö luku 12 § 78
Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy yritystonttien aluekohtaisen markkinalähtöisen hinnoittelun liitteen B mukaisesti. Hinnoittelu tulee voimaan 1.2.2026 alkaen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Yrityspalvelut
Toimenpiteet	Maanhankinta ja -luovutus