



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021

## Kokoustiedot

Aika 06.09.2021 klo 09:12 - 10:25

Paikka Sähköinen Teams-kokous

## Saapuvilla olleet

|       |                    |  |
|-------|--------------------|--|
| Läsnä | Vuornos Henrik     | puheenjohtaja                                |
|       | Aaltonen Juri      | jäsen  |
|       | Fagerström Noora   | jäsen  |
|       | Kajava Henna       | jäsen  |
|       | Katainen Mervi     | jäsen  |
|       | Lahtinen Teemu     | jäsen  |
|       | Laukkanen Antero   | jäsen  |
|       | Mykkänen Kai       | jäsen  |
|       | Rasinsalo Anu      | jäsen  |
|       | Elo Tiina          | kaupunginhallituksen I<br>varapuheenjohtaja  |
|       | Guzenina Maria     | kaupunginhallituksen II<br>varapuheenjohtaja |
|       | Mäkelä Jukka       | kaupunginjohtaja                             |
|       | Svahn Sanna        | perusturvajohtaja                            |
|       | Rinta-aho Harri    | kasvun ja oppimisen<br>toimialajohtaja       |
|       | Isotalo Olli       | kaupunkiympäristön<br>toimialajohtaja        |
|       | Kivinen Harri      | hallinto- ja kehittämisjohtaja               |
|       | Konttas Ari        | rahoitusjohtaja                              |
|       | Heinaro Mervi      | elinvoimajohtaja                             |
|       | Paananen Harri     | elinkeinojohtaja                             |
|       | Kautto Hanna       | viestintäpäällikkö                           |
|       | Aaltonen Matti     | lakimies                                     |
|       | Kaukonen Katariina | hallintolakimies, sihteeri                   |

Allekirjoitukset

Henrik Vuornos  
puheenjohtaja

Katariina Kaukonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Kai Mykkänen  
pöytäkirjantarkastaja

Juri Aaltonen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.09.2021

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä</b> | <b>Liite</b> | <b>Otsikko</b>  | <b>Sivu</b> |
|---------------|--------------|---|-------------|
| § 113         |              | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen                           | 4           |
| § 114         |              | Pöytäkirjan tarkastajien valinta  | 5           |
| § 115         | 1            | Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21155 tontti 16                        | 6           |
| § 116         | 2            | Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21158 tontti 4                         | 9           |
| § 117         | 3            | Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 24                        | 12          |
| § 118         | 4            | Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50332 tontti 5                      | 15          |
| § 119         | 5, 6         | Finnoo-Djupsundsbackenin puukerrostalotonttien myyntipäätöksen jatkaminen         | 18          |
| § 120         |              | Asuntotonttien vuokratarkistusmenettely (palautettu 7.9.2020) (pöydälle 9.8.2021) | 23          |

§ 113

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.9.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 114

06.09.2021

§ 114

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Kai Mykkänen ja Juri Aaltonen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 115

§ 115

## **Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21155 tontti 16**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21155 tontin 16 (49-21-155-16) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 199 680 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.20 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1040 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 208 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Tikapuunkoukku 2.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-

oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 199 680 euroa (960 e/k-m<sup>2</sup>).

#### Liitteet

- 1 Liitekartta, korttelin 21155 tontti 16

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 12.8.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 116

§ 116

## **Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21158 tontti 4**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21158 tontin 4 (49-21-158-4) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 156 480 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

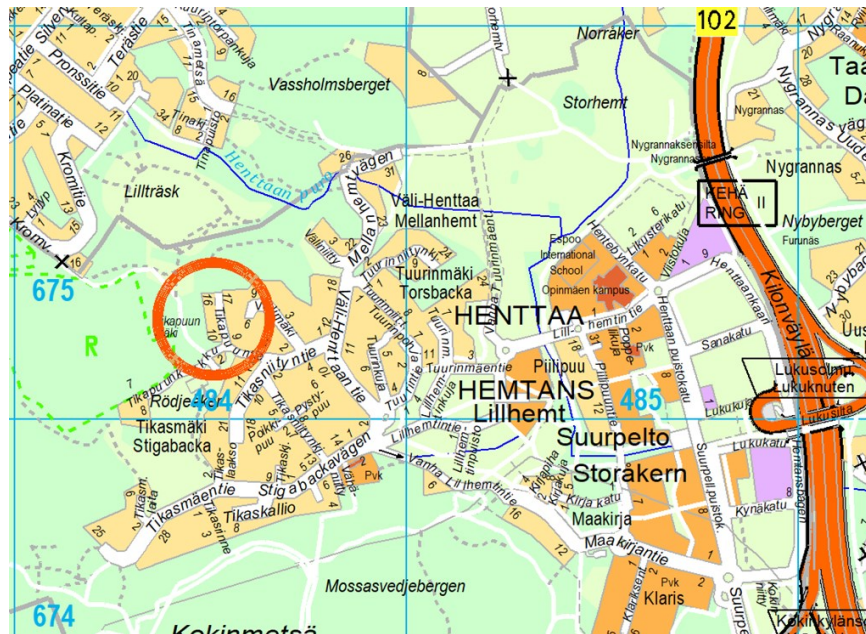
Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1 088 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeus on 163 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Tikapuuntie 10.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 116

06.09.2021

oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 156 480 euroa (960 e/k-m<sup>2</sup>).

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

2 Liitekartta, korttelin 21158 tontti 4

### **Oheismateriaali**

Ei julkaista, Hakemus 23.7.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 117

§ 117

## **Omakotitontin myynti Henttaalta, korttelin 21159 tontti 24**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 21159 tontin 24 (49-21-159-24) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 170 880 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

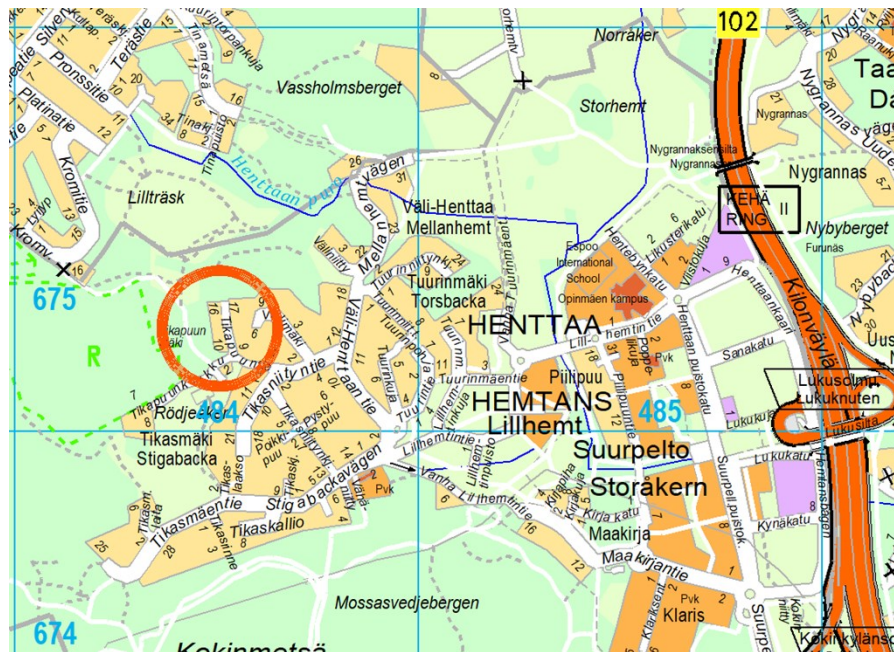
Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Henttaan kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO-1 II (2/3) e=0.15 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 1 185 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeus on 178 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Tikapuuntie 13.

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.01.2017. Maanvuokrasopimuksessa ei ole otettu kantaa vuokralaisen osto-

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 117

06.09.2021

oikeuteen tontin vuokra-aikana. Kaupungilla ei ole kuitenkaan suurta yhtenäistä maanomistusta alueella, joten tontista on annettu tarjous.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 170 880 euroa (960 e/k-m<sup>2</sup>).

#### Liitteet

3 Liitekartta, korttelin 21159 tontti 24

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 9.7.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 118

§ 118

## **Omakotitontin myynti Lintuvaarasta, korttelin 50332 tontti 5**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy korttelin 50332 tontin 5 (49-50-332-5) sen nykyisille vuokralaisille.

1

Kauppahinta on 168 560 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

2

Mikäli ostajan tai kiinteistön muun tulevan omistajan aloitteesta tai toiminnasta tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja tai kiinteistön muu tuleva omistaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.



Vuokralainen vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ja vuokraoikeutta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisesta.

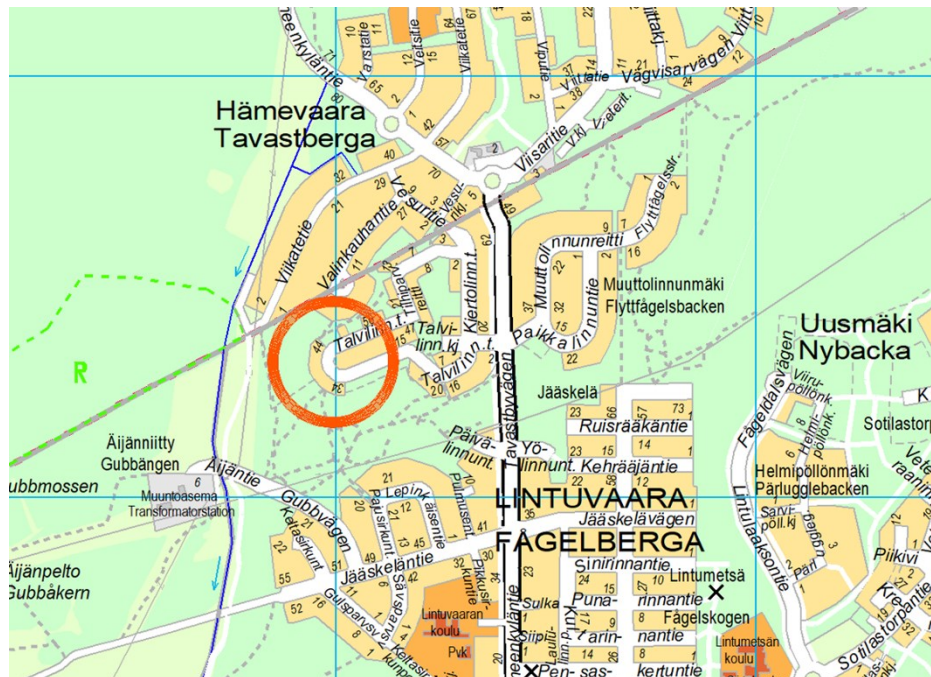
Vuokraa maksetaan kaupantekopäivään saakka. Sen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti maksettu vuokra palautetaan.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan alueella Lintuvaaran kaupunginosassa sijaitseva omakotitontti, jonka asemakaavamerkintä on AO II e=0.25 (Erillispientalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 686 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 172 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Talvilinnuntie 38.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 118

06.09.2021

Tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.1.2020.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin ja hyväksynyt kaupungin toimittaman tarjouksen.

Tontin myyntihinta on määritetty käypään arvoon 168 560 euroa (980 e/k-m<sup>2</sup>).

#### Liitteet

4 Liitekartta, korttelin 50332 tontti 5

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Hakemus 29.7.2021, tontin vuokralaiset, sisältää henkilötietoja

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 119

§ 119

## **Finnoo-Djupsundsbackenin puukerrostalotonttien myyntipäätöksen jatkaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.11.2020 §117 tehty päätöstä myydä Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31148 tontin 1 ja korttelin 31147 tontin 2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten. Myyntipäätöstä jatketaan 28.2.2022 saakka entisiin ehdoin lukuun ottamatta ehtoa 6, joka muutetaan muotoon:

6

Asemakaavan mukaan tonttien pysäköinti järjestetään tontille 31150. Espoon kaupungin omistama yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintirakennuksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuu tämän hetken arvion mukaan vuoden 2023 aikana. Pysäköintipaikkojen käyttö- tai hallintaoikeus luovutetaan osakkeina tai määräosana. Tämänhetkisen arvion mukaan autopaikan enimmäishinta on 35 000 euroa per pysäköintipaikka. Osakkeiden tai määräosan kauppakirja allekirjoitetaan tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä erikseen sovittavin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



Espoon kaupungin tonttiyksikkö järjesti kesä-elokuussa 2020 hakumenettelyn, jolla haettiin toteuttajia Finnoo-Djupsundsbackenin asemakaava-alueelle yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Haku aika päättyi 28.8.2020.

Hakumenettely oli avoin ja sen ehtona oli, että kohteet luovutetaan samalle toteuttajalle. Hakijoilta edellytettiin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta ja erityisesti puukerrostalojen rakentamisesta. Tonttien toteuttajaksi valittiin hakijaryhmittymä, johon kuuluvat Suomen Puukerrostalot Oy, Lindbäcks Group Ab ja Kallioinen Yhtiöt Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n kautta perustettavien yhtiöiden lukuun.

Luovutettava alue koostuu tonteista 31148/1 ja 31147/2. Alueen asemakaavamerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6 600 kerrosneliometriä ja asemakaavan mahdollistama kerrosluku on VI.

Myyntipäätöstä jatketaan, koska pysäköintilaitoksen toteuttamisjärjestely on vielä kesken.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 § 117

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle tai sen perustaman yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai Suomen Puukerrostalot kiinteistöt Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun korttelin 31148 tontin 1 ja korttelin 31147 tontin 2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Kauppakirjan pääehdot:

1

Kauppahinta on 4 818 000 euroa. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2020 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

2

Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista kaupungille (tonttiyksikkö) viipymättä.

3

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on osoitettava kuluttajamyynä. Tonttien rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tonttien myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

5

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille toteutettavien rakennuksien osalta liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten

kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä.

Ostaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan liitteen 3 mukaisen energiakriteeristön kestäväen kehityksen K1-kriteerin, jonka mukaisesti kohteelle määritellään elinkaariaikainen hiilijalanjälki. Vähintään yhdestä tonteille valmistuvasta talosta tulee määritellä elinkaariaikainen hiilijalanjälki.

Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

6

Asemakaavan mukaan tonttien pysäköinti järjestetään tontille 31150. Espoon kaupungin omistama "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II" -niminen yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintirakennuksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuu tämän hetken arvion mukaan loppuvuodesta 2022. "Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II" luovuttaa pysäköintipaikkojen hallintaoikeuden osakkeina.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien myynnissä noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto § 119

06.09.2021

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Liitteet

- 5 Kartta Korttelin 31147 tontti 1
- 6 Kartta Korttelin 31147 tontti 2

#### Oheismateriaali

DSB puukerrostalotonttien hakumenettely 2020  
Energiapisteytystaulukot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 120

06.09.2021

5132/02.05.00/2020

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.09.2021 § 120

§ 120

## **Asuntotonttien vuokrantarkistusmenettely (palautettu 7.9.2020) (pöydälle 9.8.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Julkunen Hilka

Hakala Katja TYT

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19-21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 120

06.09.2021

Aaltonen teki seuraavan ehdotuksen: ”Päätöksen 4. kpl muutetaan seuraavaksi: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien osalta vuokra sidotaan pelkkään elinkustannusindeksiin. Perusteluna: Pohjaesityksen kirjaus, jota aiemmin pidin hyvänä, voi aiheuttaa epätietoisuutta sen lopullisesta sisällöstä. Tarkoituksena siinä kaiketi on, että valtion tukeman tuotannon osalta muutosta ei tulisi, mutta se ei yksiselitteisesti kirjauksesta ilmene. Kirjauksen tulee olla yksiselitteinen, että ara-asuntojen osalta ei vuokratarkistusmenettely muutu. Nyt perusteluissa lukee, että valtion tukeman tuotannon osalta muutos tehdään, ellei aran ehdot muuta vaadi. Tämä on omiaan aiheuttamaan epätietoisuutta asiasta ja siksi yllä oleva muutosesitys.” Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen: ” Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %.” Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaan Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokratarkistukset seuraavin periaattein:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19-21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokratarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tuodaan selvitys päättyvistä asuntotonttien maanvuokrasopimuksista.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:



Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Espoo tarvitsee myös kohtuuhintaista vuokra-asumista eikä kaupungin tule omilla toimillaan vaikeuttaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toteuttamista Espooseen. Em. takia katson enemmistöstä poiketen, että elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen olisi pitänyt nyt yksiselitteisesti päättää, että uusi asuintonttien vuokrantarkistusmenettely ei koske valtion tukemaa asuntotuotantoa. Näin toimittaessa oltaisiin pitkäjänteisesti ja ennustettavasti tuettu erittäin tarpeellisen kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toteuttamista Espooseen.

## Selostus

### Taustaa

Espoossa, kuten yleisesti muissakin Suomen kunnissa, on pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokrat sidottu elinkustannusindeksiin. Viime vuosina on yhä selvemmin todettu, että kasvavissa kunnissa elinkustannusindeksin kehitys jää jälkeen maan arvon kehityksestä.

Valtuuston 9.11.2015 vahvistamissa maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteissa on kirjattu yleisellä tasolla mahdollisuus ottaa uusiin vuokrasopimuksiin ehto vuokran tarkistuksesta kesken vuokrakauden. Ehtoa ei kuitenkaan ole sovellettu, koska uuden ja pitkäkestoisesti vaikuttavan sopimusehdon luominen on vaatinut tarkempaa selvitystyötä. Ehdon on oltava myös sellainen, joka mahdollistaa vuokralaskutuksen hoitamisen sujuvasti ja automaattisesti.

### Kuntaliiton selvitykset

Kuntaliitto on yhteistyössä kymmenen kunnan ml. Espoo kanssa tilannut maanvuokrasopimuksen indeksiehdon tarkastelua koskevan helmikuussa 2021 valmistuneen selvityksen Aalto-yliopiston diplomityönä. Lisäksi Kuntaliitto on teettänyt päivityksen ”Maanvuokraopas kunnille” -oppaasta.

Diplomityössä on tutkittu elinkustannusindeksin ja asuntohintaindeksin kehitystä ja miten vuokratuotto olisi kehittynyt, jos vuokrakauden aikana vuokratasoa olisi tasaisin väliajoin korjattu vastaamaan markkinahintaa. Tutkimusaineistona on ollut Turun kaupungin vuokra-aineistoa. Tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että vuokran sitominen asuntohintaindeksiin olisi tuottanut enemmän kuin sitominen elinkustannusindeksiin, mutta parhaiten tavoiteltuottoon (4 %) olisi päästy sillä, että vuokrakauden aikana vuokran määrä olisi tarkistettu vastaamaan markkinahintaa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112  
§ 120

09.08.2021  
06.09.2021

Maanvuokraoppaan päivityksessä on tuotu esille, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa voidaan korottaa sopimukseen sisältyvän ehdon perusteella indeksikorotuksilla tai tasokorotuksilla suoraan ilman erillistä neuvottelua vuokralaisen kanssa. Indeksitarkistusten lisäksi on mahdollista sisällyttää maanvuokrasopimukseen vuokran tasokorotus. Tarkastushetkellä voidaan määrittää uusi perusvuokra ja uusi perusindeksi. Tarkastushetken vuokratason määrittämiseen voidaan käyttää vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla jotain automaattista laskentaa tai ulkopuolisen asiantuntijan/asiantuntijoiden arviota maan arvosta. Tarkastusvälien pituus tulee olla riittävä, jotta rahoituslaitokset pystyvät arvioimaan vakuutena käytettävän maanvuokrasopimukseen perustuvan vuokraoikeuden vaikutuksen vuokralaisen maksuvara.

Molemmissa selvityksissä todetaan, että elinkustannusindeksi soveltuu hyvin vuokra-alueille, jotka sijaitsevat tiheimpien kasvukeskusten ulkopuolella sekä yritystonttien vuokrasopimuksiin mm. siksi, että niissä vuokra-aika on pääsääntöisesti asuntotontteihin verrattuna lyhyempi.

Asuntohintaindeksin todetaan soveltuvan parhaiten asuntotontteihin, koska se saatavilla olevista vakiintuneista indekseistä seuraa maan arvon kehitystä parhaiten.

### **Tilanne Espoossa**

Espoossa asuntotonteista saatava vuokratulo oli vuonna 2020 pientalotontit 3,7 milj. euroa ja kerrostalotontit 5,5 milj. euroa.

Espoossa ovat ensimmäisten vuokra-asuntotonttien maanvuokrasopimukset päättymässä vuonna 2021. Vuokrasopimuksia uusittaessa törmättiin tilanteeseen, että vuokrataso oli nykyhetkeen verrattuna erittäin alhainen ja vuokratason merkittävä korotus osoittautui haasteelliseksi neuvotteluissa ja päätöksenteossa. Mikäli vuokrataso olisi jollakin toisella indeksillä tai tasokorotuksin saatu pidetty lähempänä markkinatasoa, olisi vuokrasopimusten uusiminen todennäköisesti sujunut jouhevammin. Silloin myös vältettäisiin liian alhaisesta maanvuokrasta johtuva kohteen (rakennuksen) myyntihinnan perusteeton nousu.

Asuntohintaindeksin kehitystä on selvitetty vuodesta 1988 alkaen. Sen jälkeiseen aikaan kohdistuu kiinteistömarkkinoiden kannalta poikkeuksellisia ajanjaksoja kuten 1980-luvun lopun voimakas hintojen nousu ja 1990-luvun lamavuodet. Euroon siirtyminen toi valuuttavakautta, mutta toisaalta alkuun vaikeutta hahmottaa hintatasoja markkinoilla. Vuosien 2007-2008 aikana koettiin äkillinen kysynnän laantumisen kiinteistömarkkinoilla. Nämä esimerkit osoittavat, että on mahdotonta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto  
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112  
 § 120

09.08.2021  
 06.09.2021

löytää varmaa ja kaikissa tilanteissa toimivaa automaattista maanvuokrien tarkistusmekanismia.

Vuokrantarkistusmenettelyn kehittämiseksi tutkittiin myös hinta-aineistoja Espoossa. Kerrostalotonteista on hinta-aineistoa heikosti saatavissa, koska kauppoja on vuosittain samoilta alueilta vähän ja tonttien erilaisten ominaisuuksien vuoksi hintavaihtelu on suurta.

Omakotitonttien hintakehitystä selvitetiin aluekohtaisesti. Näidenkin osalta vaikutusta on myös kohteiden laadun vaihtelussa vuosittain, mutta kahden vuoden osajoukot ovat jo suuntaa antavia. Esimerkkinä on Laaksolahden alue, jossa on vuosien mittaan ollut paljon yksityisten välisiä tonttikauppoja ja alueen eri osat eivät poikkea suuresti toisistaan. Omakotitonttien hintataso (mediaani) on kehittynyt vuosien 2001-2018 välillä Laaksolahdessa seuraavasti:

| aika-<br>väli      | 2001<br>-2002 | 2003<br>-2004 | 2005<br>-2006 | 2007<br>-2008 | 2009<br>-2010 | 2011<br>-2012 | 2013<br>-2014 | 2015<br>-2016 | 2017<br>-2018 | 2019<br>-6/2020 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| €/k-m <sup>2</sup> | 418           | 471           | 550           | 779           | 834           | 829           | 1011          | 968           | 892           | 1162            |

### Ehdotus uudesta käytännöstä

Edellä esitetyn perusteella on todettava, että on mahdotonta löytää varmaa ja kaikissa tilanteissa automaattisesti toimivaa maanvuokrien tarkistusmekanismia eikä suoraan maan arvon kehitystä kuvaavaa indeksiä ole saatavilla. Kuten Kuntaliiton selvityksissä on todettu, parhaiten maanhinnan kehitykseen on korreloinut asuntohintaindeksi, mutta suurten vaihtelujen vuoksi se ei sovellu vuosittaisten vuokrantarkistusten tekemiseen.

Parhaaksi vaihtoehdoksi jää maanvuokrien sitominen edelleen elinkustannusindeksiin siten, että taataan kuitenkin aina maltillinen vuosikorotus perittävään vuokraan. Vakiokorotusprosentin suuruudeksi tutkittiin vaihtoehtoja 1-3 prosentin välillä.

Tehtyjen selvitysten ja laskelmien pohjalta esitetään, että jatkossa Espoossa vuokrattavien asuntotonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Tämän lisäksi esitetään tehtäväksi vuokrakauden aikana tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 120

06.09.2021

keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitettäisiin kuitenkin siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti (esim. vuosina 2022, 2023 ja 2024 allekirjoitettujen maanvuokrasopimusten ensimmäinen tarkistus tehtäisiin keskitetysti vuonna 2043).

Tasotarkistuksen mukaisesta vuokrasta tulee uusi perusvuokra ja uusi perusindeksi määritetään tarkistushetken mukaisesti.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokratarkistukset voi olla tarvetta tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARAn asettamat ehdot niin vaativat.

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen. Kaupunki on parhaillaan uudistamassa vuokralaskutusjärjestelmää. Tavoitteena on, että tämän päätöksen mukainen vuokratarkistusmenettely saadaan käyttöön uuteen järjestelmään viimeistään alkuvuodesta 2023.

### **Työpaikkatonttien vuokratkäytäntö**

Toisin kuin asuntotonteilla työpaikkatonteilla ei ole vastaavaa olemassa olevaa indeksiä, jolla voitaisiin tarkistaa vuokratasoa kesken vuokrauden. Työpaikkatonttien (ml. yleisten rakennusten tontit ja urheilurakentamisen alueet) osalta esitetään, että vuokraustoimintaa jatketaan nykyisellä käytännöllä. Näin ollen jatkossakin työpaikkatonttien vuokrat sidottaisiin ainoastaan elinkustannusindeksiin. Työpaikkatonteista perittävä vuosivuokra on nykyisellään 6 % tontin pääoma-arvosta, mikä jo pitkään vallinneeseen yleisesti matalaan korkotasoon nähden on suhteellisen korkealla tasolla. Toisin kuin on pääsääntö asuntotonttien kohdalla, työpaikkatonttien vuokralaisilla ei yleensä ole maanvuokrasopimuksen ehtojen nojalla oikeutta ostaa tonttia vuokrauden aikana (lukuun ottamatta vanhoja 1980- ja 1990-luvuilla tehtyjä maanvuokrasopimuksia). Vuokrauksen ollessa työpaikkatonteilla pääosin ainoa luovutusmuoto pysyy tonttien omistus kaupungilla, jolloin tonttien arvonnousu myös vuokrauden lopussa jää kaupungille.

Työpaikkatonttien vuokrauden pituus (enimmillään 30 vuotta) on merkittävästi asuntotontteja lyhyempi. Näin ollen maan hintataso ei vuokrauden aikana nouse yhtä merkittävästi kuin asuntotonteilla, joissa vuokrauden pituus on yleisimmin 60 vuotta. Lisäksi työpaikkatonttien vuokralaiset ovat vuokrasuhteen päättyessä velvollisia kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen, mikä synnyttää tarpeen kustannusvaraukselle etenkin vuokrasuhteen loppupuolella.

Työpaikkatonttien hintakehitystä tarkasteltiin vertaamalla 2000-luvun alusta kaupungin vuokraamien teollisuustonttien elinkustannusindeksiin sidotun vuokratason kehitystä ja yleisesti teollisuustonttien hintatason kehitystä. Kohteena olivat Vanttilan, Muuralan ja Juvanmalmin alueiden

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 120

06.09.2021

teollisuustontit. Vertailua varten selvitettiin yleisesti Espoon alueella tehtyjä teollisuustonttien myyntien kauppahintoja. Lukumäärällisesti työpaikkatonttien kauppajoja vuosittain tehdään vähän, joten hinta-aineisto on suppea. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että voimassa olevien maanvuokrasopimusten vuokrataso on 15 vuoden vuokra-ajan jälkeen noin 80-85 % markkinatasosta ja 20 vuoden vuokra-ajan jälkeen noin 60-70 % markkinatasosta. Tehdyn tarkastelun perusteella työpaikkatonttien maanvuokratason voidaan todeta jäävän jonkin verran jälkeen markkinatasosta, mutta vuokratason ollessa asuntotontteja selvästi lyhyempi, vaikutus on kaupungin tulojen ja toisaalta vuokrasopimuksia uusittaessa pienempi.

Pk-yritykset ovat tärkeä työllistäjä myös Espoossa ja erityisesti niille tontin vuokraaminen on hyvä keino saada kohtuuhintaisia toimitiloja. Espoon tulee olla jatkossakin eri kokoisille yrityksille kiinnostava ja mahdollinen paikka sijoittua pääkaupunkiseudulla. Tämä edellyttää, että Espoon kaupunki pysyy työpaikkatonttien tarjoajana kilpailukykyisenä muihin pääkaupunkiseudun kuntiin nähden. Näin ollen yritystonttien vuokrausehtojen ei tulisi merkittävältä osin poiketa lähikuntien käytännöistä.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Helsingin kaupungin luovuttamien työpaikkatonttien maanvuokrat on tällä hetkellä sidottu vain elinkustannusindeksiin, eikä käsityksemme mukaan Helsingin kaupungilla ole näköpiirissä merkittäviä muutoksia nykykäytäntöön. Helsingin kaupungin vuokraamilla työpaikkatonteilla vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta.

Vantaan kaupunki on luovuttanut työpaikkatontit pääosin myymällä, mutta käsityksemme mukaan käytäntöä ollaan muuttamassa enemmän vuokraamiseen. Käytännön kokemusta vuokraamisesta ja siihen mahdollisesti liittyvästä vuokratarkistuksesta kesken vuokratason ei Vantaalla vielä ole muodostunut. Vantaan kaupungin vuokraamilla työpaikkatonteilla vuosivuokra on 5-7 % pääoma-arvosta.

### **Uuden käytännön arviointia**

Edellä kuvatun vuokrankorotusmekanismin arvioidaan vastaavan melko hyvin maan arvon kehitystä Espoossa. Lopullista vaikutusta on kuitenkin mahdotonta arvioida, koska vaikutukset näkyvät vasta viiveellä pitkällä aikavälillä. Ehdotuksessa on pyritty huomioimaan, että maanvuokrasopimukseen kirjattava ehto vuokran korotuksesta ei johtaisi kohtuuttoman korkeaan vuokratason, vaan vuokratason korotus on suhteellisen maltillista ja myös vuokraaminen säilyisi realistisena vaihtoehtona tontin hankinnalle. Ehdotuksen mukaisella mekanismilla vuokratason päättyessä vuokrataso olisi lähempänä markkina-arvoa, eikä vuokrasopimuksia uusiessa olisi tarvetta tehdä niin suuria tasokorotuksia kuin pelkän elinkustannusindeksitarkistuksen mukaisissa

sopimuksissa. Ehdotus huomioi kuitenkin Espoon kasvun ja kaupunkiin kohdistuvan asuntojen suuren kysynnän.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 112

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19-21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARA:n asettamat ehdot niin vaativat.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen.

## Käsittely

Aaltonen teki seuraavat ehdotukset:

1.

”Seuraavasta virkkeestä poistetaan pilkun jälkeinen kirjaus: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARA:n asettamat ehdot niin vaativat. Korvaava kirjaus on siten seuraava: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti. ”.

2.

Lisäksi esitytän toteamusta, että - "Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että valtion tukeman asuntuotannon osalta pitäydytään, ellei jotain poikkeuksellista syytä ilmene, nykyisessä järjestelmässä, jossa vuokraa ei vuokrauden aikana tarkastella automaattisesti." "

Puheenjohtaja Markkula teki seuraavat muutosehdotukset:

1.

Muutetaan päätösehdotuksen kohta: "Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:", - kuulumaan: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto esittää, että kaupunginhallitus päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:

2.

Muutetaan päätösehdotuksen kohta: "Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %" – kuulumaan: " Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %."

Aaltonen puheenjohtaja Markkulan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle? Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 95

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 120

06.09.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokratarkistukset seuraavin periaattein:

- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 2,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.
- Vuokratuokauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19 – 21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.
- Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokratarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARAn asettamat ehdot niin vaativat.

### **Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja**

Uudet sopimusehdot otetaan uusiin sopimuksiin mukaan heti, mutta vähimmäisprosenttikorotukset otetaan käyttöön vasta vuoden 2023 alusta eli siihen asti vuokria korjataan vain elinkustannusindeksillä. Tämä mahdollistaa laskutusmekanismin päivittämisen maanvuokrajärjestelmän uusimisen yhteydessä.

### **Käsittely**

Markkula Aaltosen ym. kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Jaosto päättää palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että tarkastelu laajennetaan koskemaan myös muita kuin asuintontteja, selostusta täydennetään keskustelussa esille tulleilla selvityksillä kuten Kuntaliiton lisämateriaalilla ja vertailuilla Helsingin ja Vantaan tonttihintoihin. Lisäksi asiasta pyydetään valtuustoryhmien lausunnot.”.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia palauttaa uudelleen valmisteluun yksimielisesti. Koska palautusehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteluun yksimielisesti.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/36

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 112

09.08.2021

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

§ 120

06.09.2021

Asia palautettiin uudelleen valmisteluun siten, että tarkastelu laajennetaan koskemaan myös muita kuin asuintontteja, selostusta täydennetään keskustelussa esille tulleilla selvityksillä kuten Kuntaliiton lisämateriaalilla ja vertailuilla Helsingin ja Vantaan tonttihintoihin. Lisäksi asiasta pyydetään valtuustoryhmien lausunnot.

## **Päätöshistoria**

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 113, § 114, § 120**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 115, § 116, § 117, § 118, § 119**

### **Oikaisuvaatimusohje**

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.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on kaupunginhallitus.

#### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros  
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45  
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi  
Faksi: +358-(0)9-816 22495  
Vaihde: +358-(0)9-81621

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

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

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