

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 44

§ 44

## **Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2023**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias

etunimi.j.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 57 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osaakeyhtiöille.

Tonttien luovutusehdot:

1

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1.

Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Kauppahinnat maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan suorittama 2 000 euron varausmaksu otetaan huomioon.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 maaliskuun indeksiluku (2282). Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuositain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä ”Minimikorotus”). Vuokralaisen suorittama 2 000 euron varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2043 ja 1.1.2063. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan edellä kuvatussa kappaleessa todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042/2062 elinkustannusindeksin keski-indeksi. Indeksikorotus tai minimikorotus tehdään 1.1.2044/1.1.2064 alkaen.

Henttaa (Suurpelto III), Saunalahti (Saunaniemi III), sekä Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080. Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2078. Kauklahti (Bassenkylä) tontin 44156/2 vuokra-aika päättyy 31.12.2082. Latokasken (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2084.

2

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin omistukseen oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, hän sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen.

Mikäli vuokratontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, hän sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä vuokratonteilla on 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn.

Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään liitteen 1 mukaisten tonttien luovuttamatta jättämisestä, mikäli painavat syyt tätä edellyttävät.

Liitteen 1 mukaisista 57 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2023 lähtien ollut Espoo.

Tämän tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena korkeintaan yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tontteja varatessa tontinsaajat maksavat 2000 euron varausmaksun, joka hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Jos varaajat eivät allekirjoita luovutussopimuksia heille annettussa määräajassa, he menettävät maksut.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu tai maanvuokrasopimuksia puretaan, tulevat vapautuneet tontit uudelleen haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

Tonttipäällikkö, lakimies tai maankäyttöneuvottelija oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat.

Luovutus päätös on voimassa 31.5.2024 saakka.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Luovutettavat tontit

#### Kohteet

Luovutettavaksi esitettävistä 57 omakotitontista uusia kohteita ovat Saunalahden (Saunaniemi III) 5 tonttia, Latokasken (Kaskihaka) 20 tonttia ja Kalajärven (Kalajärvenkallion) 16 tonttia. Aiemmista hauista palautuneita kohteita ovat Henttaan (Suurpelto III) 3 tonttia, Kauklahten (Bassenkylä) 1 tontti, Kurttilan (Mäkitupa ja Kallvik I) 9 tonttia, Lintuvaaran (Muuttolinnunmäki I) 2 tonttia ja Nupurin (Nupurinkartano) 1 tontti.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 435–1 101 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuksiltaan 109–286 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteestä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella ja tontit ovat rekisteröityjä.

Tonteille pääsee rakentamaan, kun ajoyhteys ja vesihuolto ovat valmiina. Kaupungin arvion mukaan ne valmistuvat Latokasken (Kaskihaka) ja Kalajärven (Kalajärvenkallio) tonteille vuonna 2023. Muiden alueiden osalta ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

#### Luovutusmuoto

Esitetään, että liitteen 1 mukaiset tontit myydään tai vuokrataan. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Henttaa (Suurpelto III), Saunalahti (Saunaniemi III), sekä Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080. Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2078. Kauklahti (Bassenkylä) tontin 44156/2 vuokra-aika päättyy 31.12.2082. Latokasken (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio) tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2084.

Omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihauissa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista laittaa vuokra-ajat päättymään samalle päivämäärälle, kuin aiemmin luovutetuilla tonteilla.

#### Hinnoittelu

Tonttien myyntihinnat on määritelty tonttikohtaisesti markkinahintaan. Vuosivuokrat on laskettu tonttien pääoma-arvosta 4 %:n mukaan. Esitetyt vuosivuokrat ja myyntihinnat näkyvät liitteessä 1.

Tonteille esitetään 2 000 euron varausmaksua. Varausmaksu hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa. Mikäli kauppa/vuokraus peruuntuu tontinsaajasta johtuvasta syytä, varausmaksua ei palauteta.

## **Tonttien luovutusperiaatteita**

Tontin saantiin oikeutetuiksi esitetään aiempien vuosien tapaan yksityishenkilöitä tai heidän toimestaan hanketta varten perustettavia asunto-osakeyhtiöitä.

## **Tontinsaajien valinta**

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn. Arvonnassa etusijalle esitetään espoolaisia hakijoita (väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta 1.1.2023 lähtien on ollut Espoo). Hakijat pääsevät valitsemaan itselleen tontin arvonnassa mukaisessa järjestyksessä.

Osalle tonteista voi rakentaa useamman kuin yhden asunnon. Sen varalta, että tontinsaaja tontinvalintatilaisuudessa valitsee tontin, jolle hän voi ja haluaa rakentaa vähintään kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa, hakijaa pyydetään tontin varauksen yhteydessä ilmoittamaan ne henkilöt, joiden kanssa hän vuokraa tai ostaa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Liite 1. Taulukko myytävistä tai vuokrattavista tonteista
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista

### **Oheismateriaali**

- Iso kartta omakotitontit 2023

### **Tiedoksi**