

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 42

§ 42

Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 46 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

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 2024 maaliskuun indeksiluku (2332). Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen kalenterivuosittain 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 1.1.2044 ja 1.1.2064. 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.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Kurttila (Åminne)
- 31.12.2078: Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano)
- 31.12.2080: Henttaa (Suurpelto III), Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Kauklahti (Bassenkylä) ja Laaksolahti (Laaksolahti - Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio)
- 31.12.2085: Espoonkartano (Finnsinmäki I) ja Lintuvaara (Jääskelä)

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 suuruisen.

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 46 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2024 lähtien ollut Espoo.

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

Tontteja varatessa tontinsaajat maksavat 2 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Jos varaajat eivät allekirjoita luovutussopimuksia heille annettussa määräajassa, he menettävät maksut.

Kaukalahden (Bassenkylän), Kurttilan (Mäkitupa), Latokasken ja Espoonkartanon (Finnsinmäki I) asemakaava-alueiden tontteja ei ole vielä rekisteröity. Mikäli edellä mainittujen alueiden tonttien pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät muuttuvat tonttien rekisteröinnin yhteydessä, käytetään vuokran määrinä ja myyntihintoina liitteen 1 mukaisia kerrosneliömetrien yksikköhinnoista muodostuvia vuokran määriä ja myyntihintoja.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu luovutus päätöksen ollessa voimassa,

voidaan järjestää ylimääräinen tontinvalintatilaisuus vapautuneista tonteista. Peruuntuneista tontinvarauksista tai puretuista maanvuokrasopimuksista vapautuneet tontit voidaan myös viedä haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

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

Luovutus päätös on voimassa 30.5.2025 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Luovutettavat tontit

Kohteet:

Luovutettavaksi esitettävistä omakotitontista uusia kohteita ovat Espoonkartanon (Finnsinmäki I) 7 tonttia, Lintuvaaran (Jääskelä) 5 tonttia, Kurttilan (Mäkitupa) 5 tonttia, Latokasken (Kaskihaka) 4 tonttia, Kaukalahden (Bassenkylä) 4 tonttia ja Kalajärven (Kalajärvenkallion) 2 tonttia eli yhteensä 27 uutta kohdetta.

Muut 19 tonttia ovat kaupungille palautuneita.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 444 m² – 1 800 m² ja rakennusoikeuksiltaan 111 k-m² - 360 k-m². Tonttikohtaiset kaavamerkinnät, pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat liitteessä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella. Suurin osa tonteista on rekisteröity ja osa on vielä rekisteröimättä.

Tonteille pääsee rakentamaan, kun ajoyhteys ja vesihuolto ovat valmiina. Kaupungin arvion mukaan ne valmistuvat Kurttilan (Mäkitupa) Kaskimäelle, Latokasken (Kaskihaka) Teerinmäenportille ja Lintuvaaran (Jääskelä) Yöllinnuntielle vuonna 2024. Muiden alueiden osalta ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

Liito-oravakartoitukset on tilattu Kurttilaan (Åminne), Lintuvaaraan (Jääskelä) ja Espoonkartanoon (Finnsinmäki I). Jos alueilta löydetään liito-oravahavaintoja, tontteja voidaan jättää pois tonttihausta.

Suinonsalmen tontit tulevat luovutettavaksi myöhemmin.

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.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Kurttila (Äminne)
- 31.12.2078: Lintuvaara (Muuttolinnunmäki I) ja Nupuri (Nupurinkartano)
- 31.12.2080: Henttaa (Suurpelto III), Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Kauklahti (Bassenkylä) ja Laaksolahti (Laaksolahti - Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Kalajärvenkallio)
- 31.12.2085: Espoonkartano (Finnsinmäki I) ja Lintuvaara (Jääskelä)

Omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihauissa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista laittaa vuokra-ajat päättymään samalle päivämäärälle, kuin aiemmin alueen 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 1.1.2024 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 (ei saavutettava)
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Iso kartta omakotitontit 2024 (karttaliite ei saavutettava)

Tiedoksi