

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 47

§ 47

Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2025

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 22 omakotitonttia arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

Espoon kaupunki ei luovuta hakijalle omakotitonttia tässä tonttihaussa, jos Espoon kaupunki on luovuttanut vuokraamalla tai myymällä omakotitontin viidessä viimeisessä omakotitonttihaussa tai jos hakija on saanut viranhaltijapäätöksellä siirtoluvan tyhjään (rakentamattomaan) omakotitontin vuokraoikeuteen tai omistukseen (3.6.2019 ja sen jälkeen päätetyt omakotitonttien luovutukset).

Tonttien luovutusehdot

1.
Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1.

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

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

Kauppahinta 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 2025 maaliskuun indeksiluku (2345). Vuokra tarkistetaan 1.1.2027 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").

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen

viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksiin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksiin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2046 ja 1.1.2066. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Edellisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 / 1.1.2067 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 / 2066 elinkustannusindeksiin keski-indeksi.

Vuokralaisen suorittama 2 000 euron varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Henttaa (Lillhemt)
- 31.12.2079: Perusmäki (Kalliomäki)
- 31.12.2080: Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Alaniemi ja Kalajärvenkallio)
- 31.12.2086 Lintuvaara (Lintulaakso II) ja Kilo (Puistomäki)

2.

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin tai tontin omistukseen oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, tontinsaaja 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, vuokratontinsaaja 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 22 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako ostaa tai vuokrata tontin.

Tonttia voivat hakea täysi-ikäiset yksityishenkilöt. Kukin hakija voi jättää yhden hakemuksen.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2025 lähtien ollut Espoo.

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

Arvontanumeron saaneen tulee olla osapuolena tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tonttivarausilmoituksen saatuaan tontinsaajat maksavat 2 000 euron

varausmaksun, joka hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Mikäli varaaja ei allekirjoita luovutussopimusta hänelle annettussa määräajassa, varaaja menettää varausmaksun.

Peruuntuneista tontinvarauksista tai puretuista maanvuokrasopimuksista vapautuneet tontit viedään haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

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

Luovutuspäätös on voimassa 31.5.2026 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Luovutettavat tontit

Kohteet:

Kaupunki luovuttaa tontit seuraavista kaupunginosista (asemakaava-alueilta): Kurttila (Kallvik I) 9 tonttia, Perusmäki (Kalliomäki) 3 tonttia, Henttaa (Lillhemt) 2 tonttia, Lintuvaara (Lintulaakso II) 2 tonttia, Kalajärvi (Kalajärvenkallio) 2 tonttia sekä Kurttila (Mäkitupa), Latokaski (Kaskihaka), Kilo (Puistomäki) ja Kalajärvi (Alaniemi) 1 tontti eli yhteensä 22 tonttia.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 646 m² – 1 384 m² ja rakennusoikeuksiltaan 137 k-m² - 225 k-m². Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat liitteessä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella. Kaikki tontit ovat lohkottu ja rekisteröity. Ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

Luovutusmuoto:

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

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

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Henttaa (Lillhemt)
- 31.12.2079: Perusmäki (Kalliomäki)
- 31.12.2080: Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Alaniemi ja Kalajärvenkallio)
- 31.12.2086 Lintuvaara (Lintulaakso II) ja Kilo (Puistomäki)

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. Tontti luovutetaan perustettavalle tai perustetulle asunto-osakeyhtiölle vain, mikäli tontille saa kaavamääräysten mukaan rakentaa useamman kuin yhden asunnon.

Tontinsaajien valinta:

Hakijat valitsevat tontit etusijajärjestykseen jo hakuvaiheessa tontinvalintatilaisuuden sijaan. Hakija sitoutuu maksamaan varausmaksun tonttia hakemalla, mikäli hakija saa arvonnän jälkeen tonttivarausilmoituksen. Aiempina vuosina hakija ei hakuvaiheessa ole valinnut tontteja, vaan pelkästään hakemuksen jättämällä on voinut osallistua tonttiarvontaan. Tontit on valittu arvontanumeron mukaisessa järjestyksessä erillisissä tontinvalintatilaisuuksissa.

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn. Arvonnassa etusijalle esitetään espoolaisia hakijoita (väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta 1.1.2025 lähtien on ollut Espoo).

Osalle tonteista voi rakentaa useamman kuin yhden asunnon. Sen varalta, että tontinsaaja valitsee tontin, jolle voi ja haluaa rakentaa vähintään kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa, hakijaa pyydetään ilmoittamaan ne henkilöt, joiden kanssa hakija 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

- Omakotitonttihaku 2025_kartta

Tiedoksi

