

1334/10.00.02/2024

Perustelumuistio – yhteenveto mielipiteistä ja vastineet niihin

Espoon kaupunki ("Kaupunki") lähetti kesäkuussa 2025 maanvuokrasopimusten uusimista koskevat kirjeet maanvuokralaisille, joiden maanvuokrasopimukset ovat päättymässä vuosina 2027–2030. Kirjeissä esitettiin mm. arviot tonttikohtaisista vuokrista uudella sopimuskaudella sekä uusi vuokra-aika. Kirjeiden yhteydessä vuokralaisille lähetettiin myös kutsut infotilaisuuksiin. Infotilaisuuksia järjestettiin kaksi, 28.8.2025 Espoon keskuksen ja Latokasken vuokralaisille ja 4.9.2025 Karakallion, Kauklahten ja Niittykummun vuokralaisille. Tilaisuudet järjestettiin Otaniemen lukion Otsalissa.

Kirjeissä kerrottiin lisäksi, että vuokralaisilla on mahdollisuus kirjallisten mielipiteiden jättämiselle. Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä kaikkiaan 14 kappaletta. Osa mielipiteistä oli vuokralaisten yhdessä laatimia, ja mielipiteitä tuli yhteensä 19 vuokralaiselta. Leppäsillan omakotiyhdistys teetti lisäksi vertailevan arvion Leppäsillan alueen vuokraoikeuksien arvosta Karakalliossa (Kiinteistömaailma).

Infotilaisuuksissa vuokralaisille esitettiin, että kirjeiden mukana esitettyjä vuokria kohtuullistetaan vähentämällä alueellisista rakennusoikeuden yksikköhinnoista 10 prosenttia. Rakennusoikeuden yksikköhinnat on määritetty kolmen arviolausunnon keskiarvojen mukaisina alueellisina hintoina.

Taulukossa 1 on esitetty vuokrauksen pääehdot. Infotilaisuuksissa esitetyt tonttikohtaiset vuokrat, jotka vastaavat kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitettäviä uusia vuokratasoja, on esitetty liitteenä 1 olevissa taulukoissa.

Taulukko 1 Vuokrauksen pääehdot

	Kirjeissä esitetty malli	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitettävä malli
Rakennusoikeuden yksikköhinta	Alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta Espoon keskus: 940 €/ k-m ² (AO ²¹) / 800 €/ k-m ² (AOR ¹⁸) Latokaski: 848 €/ k-m ² Karakallio: 972 €/ k-m ² Kauklahti: 567 €/ k-m ² Niittykumpu: 1 217 €/ k-m ²	Alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta, josta on vähennetty 10 % Espoon keskus: 846 €/ k-m² / 720 €/ k-m² Latokaski: 763 €/ k-m² Karakallio: 875 €/ k-m² Kauklahti: 510 €/ k-m² Niittykumpu: 1 095 €/ k-m²
Pääoma-arvo	Asemakaavan mukainen rakennusoikeus (k-m ²) * alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta (€/k-m ²)	
Perusvuosivuokra	4 % pääoma-arvosta	

1334/10.00.02/2024

Indeksiehto	Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %:n, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla. Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään lisäksi tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi) keskiarvolla.
Siirtymä-aika	5 vuotta (1. vuonna 50 %, 2. vuonna 60 % ... 6. vuonna 100 %)
Vuokra-aika	Espoon keskus, Latokaski, Karakallio, Kauklahti: n. 40 vuotta (v. 2070 loppuun) Niittykumpu: n. 20 vuotta (v. 2050 loppuun)
Osto-oikeus	Yksityishenkilöt (omakotitontit): osto-oikeus Yhtiömuotoiset tontit: osto-oikeus, mikäli se on nykyisessä sopimuksessa

Tässä perustelumuistiossa esitetään vastineet yleisimpiin vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin näkökulmiin. Muistio toimii osaltaan myös perusteluna päätösesitykselle.

Kaikkia yksittäisiä mielipiteissä esitettyjä näkökulmia perusteluineen ei ole voitu muistiossa avata. Siksi kaikki kirjallisesti jätetyt mielipiteet ovat sellaisenaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jäsenten luettavissa kokouksen yhteydessä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jäsenten luettavissa on lisäksi Kaupungin tilaamat arviolausunnot sekä Kaupungin infotilaisuuksien esitysmateriaali.

Useat vastineet perustuvat suoraan valtuuston 12.6.2023 § 65 päättämiin Kaupungin Asumisen ja maankäytön periaatteisiin ("Asumisen ja maankäytön periaatteet"). Kyseinen dokumentti on saatavissa [Kaupungin verkkosivuilta](#), ja se on myös tämän perustelumuistion liitteenä 2.

Mielipiteissä esitetyt näkökulmat ja vastineet

1 Vuokrankorotusten kohtuullisuus vuokrasopimuksia uusittaessa

Mielipiteiden yhteenveto

Mielipiteissä tuotiin hyvin laajasti esille, että esitetyt vuokrankorotukset ovat kohtuuttomia. Vuokrankorotukset ovat olleet vuokralaisilla tiedossa, mutta korotusten on oletettu olevan esitettyjä korotuksia maltillisempia ja paremmin ennakoitavia.

Kohtuuttomuutta perusteltiin mielipiteissä osin inhimillisen näkökulman kautta. Vuokralaisilla on erilaisia elämäntilanteita ja osa vuokralaisista on pienituloisia. Elinkustannukset (mm. asuntolainojen korot) ovat nousseet viime vuosina, mikä on kaventanut jo itsessään

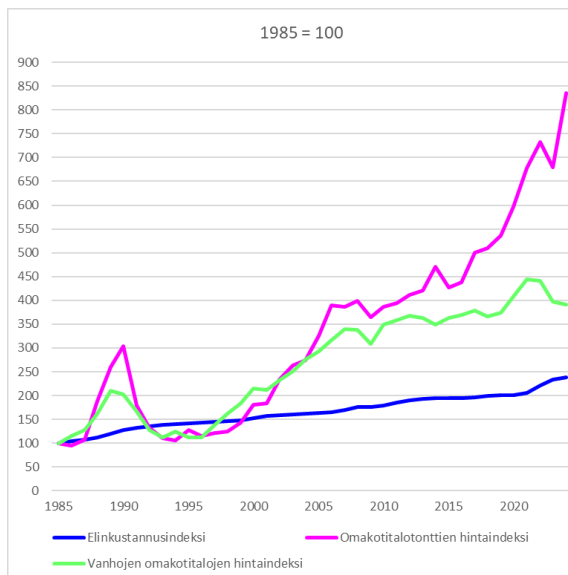
1334/10.00.02/2024

vuokralaisten taloudellista liikkumavaraa. Kun tähän lisätään esitetyt vuokrankorotukset, vuokralaiset kokevat tilanteen kestäättömäksi.

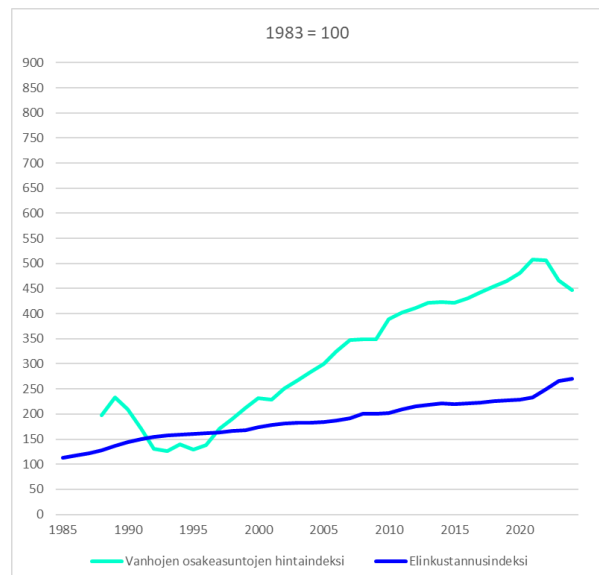
Kohtuuttomien vuokrankorotusten katsotaan lisäksi aiheuttavan Kaupungille mainehaittaa.

Vastine

Uuden sopimuskauden mukaiset vuokrat ovat nykyisten sopimusten mukaisia vuokria selvästi korkeammat johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta. Nykyisissä sopimuksissa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, mutta se ei yksin ole riittänyt pitämään vuokria arvonnousun kanssa samalla tasolla, koska kiinteistöjen arvot ovat nousseet elinkustannusindeksiä voimakkaammin. Asiaa havainnollistavat kuvissa 1 ja 2 esitetyt kuvaajat.



Kuva 1 Omakotitalotonttien ja vanhojen omakotitalojen hintaindeksi



Kuva 2 Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi

Kuten mielipiteistä käy ilmi, vuokralaiset kokevat, että esitetyt vuokrankorotukset eivät ole kohtuullisia. On kuitenkin todettava, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienenä eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Sillä, kuinka moninkertainen uusi vuokra on suhteessa vanhaan vuokraan, ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko uusi vuokrataso kohtuuton. Vuokralaiset ovat nauttineet hyvin edullisista vuokrista pitkän ajan saaden samalla oikeuden pitää rakennuksiaan arvokkailla tonteilla sekä etuoikeuden tonttien uudelleen vuokraamiseen.

Asumisen ja maankäytön periaatteissa luovutettavien tonttien hinnoittelusta on linjattu seuraavasti:

1334/10.00.02/2024

"Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen."

sekä

"Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon."

Markkina-arvo määritetään perustuen alueella tehtyihin vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin. Vaikka Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa olevat vuokralaiset ovat eri asemassa kuin rakentamattomien tonttien vuokraajat, tulee vuokrasopimuksia uusittaessa uusi vuokra määrittää tasolle, joka kohtuudella heijastaa nykyhinnoittelua, jotta varmistetaan vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu. Vanhan vuokralaisen asemaa käsitellään tarkemmin kohdassa 2.4.

Vuokralaisten taloudellinen tilanne voi erilaisista elämäntilanteista ja olosuhteista johtuen olla heikentynyt. On kuitenkin todettava, etteivät vuokralaisten ikä-, tulo- tai varallisuusrakenne tai muut vuokralaisten henkilökohtaiset olosuhteet ole tonttien pääoma-arvojen arviointiin ja siten vuokraan vaikuttavia tekijöitä. Vuokrasta myönnettävä alennus sosiaalipoliittisena tukimuotona olisi toimivuudeltaan hyvin heikko ja tehoton, koska vuokran alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta kaikkiin vuokratonteilla asuviin. Myös tukea tarvitsemattomat saisivat siten vastaavan tuen, mikä ei ole tarkoituksenmukaista. Vuokraoikeus on vapaasti luovutettavissa eikä Kaupungilla ole kontrollia siihen, mikä on vuokraoikeuden ostajan varallisuusasema, mikäli nykyinen vuokalainen myy vuokraoikeutensa eteenpäin.

Pääoma-arvoa ja sen määrittämiseen vaikuttavia tekijöitä käsitellään tarkemmin kohdassa 2.

2 Pääoma-arvo ja sen määrittämiseen vaikuttavat tekijät

2.1 Yleistä

Yleisen käytännön mukaan tonttien (maapohjan) arviointiin vaikuttavat pääasialliset tekijät ovat sijainti, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.

Esitettävät uudet vuokrat perustuvat pääoma-arvoihin, jotka on johdettu puolueettomista arviolausunnoista (Catella Property Oy 20.5.2025, CBRE Finland Oy 7.5.2025, GEM Valuation Oy 21.5.2025). Pääoma-arvot on laskettu arviolausunnoissa esitettyjen tonttikohtaisten arvojen keskiarvoista laskemalla edelleen keskiarvojen kautta alueelliset rakennusoikeuden yksikköhinnat (arvot on pyöristetty euron tarkkuudella). Jokaiselle alueelle on näin määritetty oma alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta, jolloin yhdenvertaisuus huomioiden kaikkien samalla alueella sijaitsevien tonttien vuokrat määräytyvät samaan yksikköhintaan perustuen. Espoon keskuksen alueelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueita (AO²) sekä rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueita (AOR¹⁸), minkä takia sinne on määritetty kaksi eri rakennusoikeuden yksikköhintaa.

1334/10.00.02/2024

Kun huomioidaan Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa olevat vuokralaiset, esitettäviä uusia vuokria on kohtuullistettu vähentämällä alueellisesta rakennusoikeuden yksikkö hinnasta 10 prosenttia. Vanhan vuokralaisen asemaa käsitellään tarkemmin kohdassa 2.4.

2.2 Käyttämätön rakennusoikeus

Yhteenveto mielipiteistä

Osassa mielipiteistä tuotiin esille, että tonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka hyödyntäminen (jo rakennetun tontin täydennysrakentaminen) on käytännössä hyvin vaikeaa eikä kustannusten näkökulmasta kannattavaa.

Mielipiteissä korostettiin myös, että tonttien vuokraus on ollut osa Espoon sosiaalista asuntopolitiikkaa, ja rakentamista on ainakin osin rahoitettu Arava-lainoilla, joiden ehdoissa rakennettavan asuinrakennuksen huoneistoalaa rajoitettiin. Tämä on yksi syy, miksi asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole pystytty kaikilla tonteilla täysimääräisesti hyödyntämään.

Tonttien pääoma-arvot ja siten myös vuokrat tulisikin määrittää käytettyyn rakennusoikeuteen perustuen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta.

Vastine

Asuntotonttien pääoma-arvon määrittäminen käytettyyn rakennusoikeuteen perustuen ei yleisesti ottaen ole tarkoituksenmukaista. Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan tontit hinnoitellaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen. Mikäli tontit hinnoiteltaisiin käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, tulisi huomioida se näkökulma, että aina lisärakentamisen yhteydessä vuokran määrä tulisi tarkistaa. Lisäksi on hyvä huomioida, että nykyisissäkin vuokrasopimuksissa vuokra on määritetty asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Tonttien vuokraus on mielipiteissä esitetyn mukaisesti ollut osin osa Espoon sosiaalista asuntopolitiikkaa, ja tontteja on alun perin luovutettu sosiaalisin perustein. Myös Arava-ehdot ovat rajoittaneet tonteille rakennettavien rakennusten kokoa. Tontteihin ei kuitenkaan enää kohdistu minkäänlaisia tuetun asumisen rajoitteita. Vaikka osa vuokralaisista on edelleen alkuperäisiä, ei vuokraa määritettäessä ole perusteltua nojata sosiaalisiin perusteisiin.

2.3 Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Yhteenveto mielipiteistä

Kaupungin tilaamissa arviolausunnoissa ei ole huomioitu tonteilla sijaitsevia rakennuksia, mikä on mielipiteiden mukaan väärä lähtökohta rakennettujen vuokratonttien pääoma-arvon määrittämisessä.

Mielipiteissä tuotiin esille, että tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat jo vanhoja ja vaativat jatkuvaa kunnossapitoa sekä mittavia remontteja, mikä tulisi huomioida tonttien pääoma-arvoa ja vuokraa määritettäessä.

1334/10.00.02/2024

Vastine

Vuokra määritetään tonttien maapohjan arvon mukaan, eikä arvoa määritettäessä oteta huomioon vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia. Näin ollen toisiaan sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat tontit ovat samanarvoisia riippumatta siitä, mitä tontille on rakennettu.

Suurella osalla tonteista, joiden vuokrasopimuksia ollaan uusimassa, sijaitsee peruskorjausikäisiä rakennuksia. Suunnitteilla olevat korjaukset ja maanvuokran nousu nostavat kiistatta asumiskuluja. Vuokria määritettäessä ei kuitenkaan voida huomioida rakennusten kuntoa ja korjaustarvetta, sillä kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia. Vuokran alentaminen rakennusten kunnon ja korjaustarpeiden mukaan tarkoittaisi, että Kaupunki rahoittaisi epäsuorasti rakennusten korjauksia. Tämä taas asettaisi vuokra- ja omistustonteilla asuvat keskenään eriarvoiseen asemaan ja hyödyttäisi niitä vuokralaisia, jotka ovat kerryttäneet korjausvelkaa verrattuna niihin, jotka ovat huolehtineet korjausvelvoitteistaan suunnitelmallisesti ja ajallaan.

2.4 Vanhan vuokralaisen asema

Mielipiteiden yhteenveto

Useassa mielipiteessä todettiin, ettei Kaupunki voi rinnastaa Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa olevaa vuokralaista uuteen rakentamattoman tontin vuokralaiseen, jolla on ennen päätöksentekoa mahdollisuus vertailla tonttitarjontaa ja suunnitella tontille mieleisensä asuinrakennus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Kaupungin tulisi huomioida vanhan vuokralaisen asema vuokrasopimuksia uusittaessa siten, että pääoma-arvoa alennettaisiin vallitsevasta markkinahintatasosta.

Vastine

Kaupunki on huomionut, että Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleva vuokralainen, joka omistaa tontilla asuinrakennuksen, on käytännössä eri asemassa vuokrasopimusta uusittaessa kuin sellainen tontinsaaja, joka voi ilman aiempia sitoumuksia tehdä valinnan rakentamattoman tontin vuokraamisesta. Tästä johtuen esitettäviä vuokria on kohtuullistettu vähentämällä alueellisista rakennusoikeiden yksikköhinnoista, ja siten vuokrasta, 10 prosenttia.

Vanhan vuokralaisen asema on huomioitu lisäksi siirtymäajalla, jota käsitellään tarkemmin kohdassa 3.1.

2.5 Kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset

Mielipiteiden yhteenveto

Muutamissa mielipiteissä tuotiin lisäksi esille, että jo rakennettujen vuokratonttien pääoma-arvon määrittämisessä tulee huomioida, että alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu, eikä

1334/10.00.02/2024

uusien alueiden kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia pidä osoittaa Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleville vuokralaisille.

Vastine

Esitettäviin vuokriin ei ole sisällytetty mitään kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia. Vuokra määräytyy tontin pääoma-arvon mukaan, johon vaikuttaa tontin ominaisuudet kuten sijainti, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus sekä rakennusoikeus.

3 Muut vuokrauksen pääehdot

3.1 Siirtymäaika

Yhteenveto mielipiteistä

Moni vuokralaisista koki esitetyn viiden vuoden siirtymäajan täysimääräiseen vuokraan liian lyhyeksi vuokrankorotuksen suuruuden vuoksi. Kohtuulliseksi siirtymäajaksi esitettiin mielipiteissä 10 vuotta. Helsingin kaupunki käyttää mallia, jossa vuokraperuste ensimmäisenä vuonna on 50 %, toisena 55 % jne. siten, että täysimääräistä vuokraa peritään vasta uuden vuokrasopimuksen 11. vuotena.

Vastine

Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleva vuokralainen huomioidaan vuokran kohtuullistamisen lisäksi siirtymäajalla. Siirtymäaika mahdollistaa uuteen vuokraan sopeutumisen portaittain. Kaupunki esittää siirtymäajaksi viittä (5) vuotta siten, että ensimmäisenä vuonna vuokra maksetaan 50 % täysimääräisestä vuosivuokrasta, toisena 60 %, kolmantena 70 % ja niin edelleen siten, että täysimääräistä vuokraa aletaan maksamaan kuudentena vuonna vuokrasopimuksen alkamisesta lähtien. Kun otetaan huomioon, että Kaupunki on hyvissä ajoin liikkeellä vuokrasopimusten uusimisen suhteen, ja päätös uudesta vuokratasosta tehdään vuoden 2026 alkupuolella, on täysimääräisen vuokran voimaantulon alkuun nykyhetkestä 6,5–10 vuotta tontista riippuen. Vuokralaisella on mahdollisuus varautua vuokratason nousuun jo ennen uuden vuokrakauden alkua. Kaupungin aiemmin uusimissa maanvuokrasopimuksissa on käytetty samaa viiden (5) vuoden siirtymäaikaa, ja se on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi.

3.2 Vuokra-aika

Yhteenveto mielipiteistä

Esitettyjä vuokra-aikoja pidettiin liian lyhyinä. Useassa mielipiteessä todettiin, että vuokrakauden tulisi olla 50 vuotta, sillä pidempi vuokrakausi kannustaa vuokralaisia pitämään asuntoja hyvässä kunnossa ja tuo varmuutta tulevaisuuteen. Osassa mielipiteitä esitettiin myös pelko siitä, että Kaupunki ottaisi alueen vuokrakauden päätyttyä muuhun käyttöön eikä enää jatkaisi vuokrasopimusta.

1334/10.00.02/2024

Niittykummun vuokralaiselta saadussa mielipiteessä tuotiin esille, että Kaupungin esitys ei noudata tasapuolisuuden periaatetta kaikkien tonttien kohdalla koskien vuokra-aikaa. Niittykummun vuokralainen vaatii tontilleen samaa vuokra-aikaa, jota muillekin esitetään.

Vastine

Kaupunki esittää uudeksi vuokra-ajaksi Espoon keskuksen, Latokasken, Karakallion ja Kaukalahden vuokrasopimuksiin 40 vuotta, mikä on linjassa Kaupungin jo uusimien vuokrasopimusten vuokra-aikojen kanssa. Nyt uusittavat vuokrasopimukset on solmittu noin 50 vuotta sitten. Uuden vuokrasopimuksen myötä vuokra-ajan kokonaispituus edellinen vuokrakausi huomioiden on täten 90 vuotta.

Kuten lähivuosina päättyvistä vuokrasopimuksista on havaittu, sopimuksen mukainen vuokrataso on jäänyt merkittävästi jälkeen alueen todellisesta hintatasosta. Asumisen ja maankäytön periaatteissa vuokran tarkistamisesta vuokra-aikana on linjattu seuraavasti:

”Vuokrasopimuksissa 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.”

Sopimukseen lisättävät uudet ehdot vuosittaisesta vähintään yhden prosentin korotuksesta sekä vuokratason tarkistamisesta 1.1.2046 (40 vuoden vuokrasopimuksissa tasotarkistus tehdään vain noin 20. vuoden kohdalla) osaltaan pienentävät riskiä vuokratason jäämisestä jälkeen alueen hintatasosta, mutta on huomattava, että hintatason kehittymistä on mahdotonta ennustaa pitkällä aikavälillä. Samoin muihin sopimusehtoihin voi kohdistua tarkistustarpeita tulevaisuudessa.

Lisäksi kaikkien yksityishenkilöiden kanssa tehtäviin omakotitonttien sekä niiden yhtiömuotoisten tonttien vuokrasopimuksiin, jotka nykyäänkin sisältävät tontin osto-oikeuden, sisällytettävä tontin osto-oikeus vähentänee myös huolta vuokrakauden päättymisestä ja rohkaisee pitämään huolta rakennuksista. Osto-oikeutta käsitellään tarkemmin kohdassa 3.3.

Niittykumpu on metron varrella sijaitseva kehittyvä kaupunginosa, minkä takia Niittykummun tonteille esitettävä vuokra-aika on poikkeuksellisesti 20 vuotta. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä suunnitelmia tonttien kehittämistä. Esitettävässä vuokra-ajassa on kuitenkin huomioitu mahdollinen muuttuva maankäyttö.

3.3 Osto-oikeus

Yhteenveto mielipiteistä

Niittykummun vuokralaiselta saadussa mielipiteessä tuotiin esille, että Kaupunki ei noudata tasapuolisuuden periaatetta kaikkien tonttien kohdalla koskien osto-oikeutta. Niittykummun

1334/10.00.02/2024

vuokralainen vaatii tontilleen osto-oikeutta, sillä sitä on esitetty valtaosaan muistakin uusittavista vuokrasopimuksista.

Vastine

Vuokrasopimuksia uusittaessa vuokrausehdot määritellään Asumisen ja maankäytön periaatteiden sekä voimassa olevien yleisten ehtojen ja käytäntöjen mukaan. Tontinluovutuksiin voidaan sisällyttää alueellisia erityisehtoja Kaupungin tulostavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi kestäväan kehitykseen liittyen.

Osto-oikeuden osalta Kaupungin nykyisten käytäntöjen mukaisesti yksityishenkilöiden kanssa tehtäviin omakotitonttien maanvuokrasopimuksiin sisällytetään tonttien osto-oikeus vuokra-aikana. Myyntihinta määräytyy ostohetken markkina-arvon mukaan.

Yhteisöille vuokrattujen tonttien osalta Asumisen ja maankäytön periaatteissa on linjattu seuraavasti:

"Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota kaupungin maanvuokratulojen osuuden kasvattamiseksi. Myöskään jo aiemmin ilman osto-optiota yhteisöille vuokrattuja tontteja ei tarjota ostettavaksi."

Niittykummun nykyisessä vuokrasopimuksessa ei ole osto-oikeutta, minkä vuoksi sitä ei esitetä lisättäväksi myöskään uuteen vuokrasopimukseen.

4 Vaikutus kohteiden myyntiin

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteissä esitettiin huoli siitä, että vuokrankorotus vaikuttaa asuntojen myytävyyteen niin, että asuntojen arvot laskevat tai jopa niin, etteivät vuokralaiset saa enää asuntojaan myytyä ja jäävät asuntoloukkuihin.

Vastine

Asunnon ostajan tulee aina huomioida asunnon sijoittuminen vuokratontille. Vuokratontilla sijaitsevan asunnon arvoa ei voi suoraan verrata omalla tontilla sijaitsevan asunnon kauppahintaan. Vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selvästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttia/tonttiosuutta, vaan se maksetaan tontin vuokrana vuokranantajalle, tässä tapauksessa Kaupungille.

Maanvuokran ollessa poikkeuksellisen alhaisella tasolla, voi asunnon ostaja olla valmis maksamaan ylihintaa asunnosta. Uusi maanvuokra hillinnee asuntojen hinnan nousua. Ymmärrettävästi vuokratason korottaminen voi aiheuttaa vuokralaisessa huolen siitä, että asunnosta ei vastaavaa hintaa uudelleenmyyntitilanteessa ehkä saa.

Esitettävä vuokrien kohtuullistaminen ja siirtymäaikamenettely osaltaan helpottavat tilannetta.

5 Vertailu aikaisempiin vuokrasopimusten uusimisiin

Yhteenveto mielipiteistä

Etenkin Karakallion vuokralaisten mielipiteissä korostettiin, että uusittavien vuokrasopimusten on oltava linjassa Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevan Veinin alueen omakotitonttien uusittujen vuokrasopimusten kanssa, eikä vuokrien tulisi oleellisesti poiketa Veinin vuokrista.

Vastine

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 22.10.2018 § 138 päättänyt Laaksolahden kaupunginosassa sijaitsevien Veinin alueen 66 omakotitontin maanvuokrasopimusten uusimisesta. Veinissä uusittujen vuokrasopimusten vuokratason määrittämisen tavat poikkesivat nyt esitettävästä tavasta. Veinissä tonttien pääoma-arvot määritettiin kolmesta arviolausunnosta alhaisimman arvon antaneen arviolausunnon alarajan mukaan. Nyt esitettävässä tavassa pääoma-arvot määritetään kolmen arviolausunnon keskiarvojen mukaisina alueellisina rakennusoikeuden yksikköhintoina, joista vähennetään 10 prosenttia.

Veinin tapaus poikkeaa nyt uusittavista vuokrasopimuksista kaavaratkaisultaan (mm. korkea tehokkuusluku) ja maankäytöltään, eikä siinä käytettyä tontin pääoma-arvon määritystapaa voi siten suoraan rinnastaa muihin uusittaviin vuokrasopimuksiin, vaikka alueet sijaitsisivatkin lähellä toisiaan. On myös huomattava, että Kaupunki on uusinut vuokrasopimuksia myös Veinin alueen vuokrasopimusten uusimisen jälkeen. Viimeisin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös vuokrasopimuksen uusimisesta on 8.1.2024 § 3, jonka käytäntöihin ja sopimusehtoihin nyt annettavan päätösehdotuksen ehdot perustuvat.

Myös Asumisen ja maankäytön periaatteita on päivitetty valtuuston päätöksellä 12.6.2023 § 65 Veinin vuokrasopimuksia koskeneen päätöksenteon jälkeen. Päivitettyjen periaatteiden mukaisesti vuokrasopimuksiin lisätään ehdot vuokran määrän tasotarkistuksesta sekä vuotuisesta 1,0 %:n minimikorotuksesta.

6 Vertailu muiden kuntien käytäntöihin

Yhteenveto mielipiteistä

Esitetyissä mielipiteissä vedottiin eri kuntien vuokrasopimusten uusimisiin liittyviin linjauksiin ja edellytettiin osan soveltamista myös nyt uusittavissa vuokrasopimuksissa. Muun muassa Helsingissä käytetty tontin pääoma-arvon määritystapa käytetyn rakennusoikeuden mukaan sekä 10 vuoden siirtymäaika koettiin toivotuiksi.

Vastine

Suomen kuntien käytännöt vuokrasopimusten uusimisissa voivat poiketa toisistaan merkittävästikin. Pääoma-arvon määrittämistavat vaihtelevat, ja osa kunnista määrittää pääoma-arvon markkina-arvoon toisten tehdessä siihen kohtuullistamista. Osa kunnista

1334/10.00.02/2024

käyttää siirtymäaikaa toisten veloittaessa uuden sopimuskauden mukaista vuokraa heti vuokrauden alusta. Samoin vuokraprosentti vaihtelee siten, että osa kunnista käyttää asuntotonteilla viiden (5) prosentin tuottovaatimusta yleisemmän neljän (4) prosentin sijaan. Myös tontin osto-oikeuden sisällyttäminen vuokrausehtoihin sekä vuokra-ajan pituus vaihtelevat kunnittain.

Jokaisella kunnalla Suomessa on itsehallinto, johon perustuen kunnat saavat itsenäisesti päättää mm. maanvuokraustoiminnastaan lainsäädännön puitteissa. Myöskään Suomen Kuntaliitolla ei ole ohjeistusta maanvuokrasopimusten uusimisen käytäntöihin.

Asumisen ja maankäytön periaatteissa on linjattu, että vuokrauden päätyttyä uusittavat asuntotonttien vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon. Asuntotonteista on lisäksi linjattu, että osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-oikeutta ja vuokrasopimukseen sisällytetään vuosittainen yhden prosentin minimikorotus sekä vuokra-aikana tehtävä tasotarkistus. Koska tarkempia ohjeistuksia tai käytäntöjä vuokrasopimusten uusimisiin liittyen ei vielä ole muodostunut, noudatetaan nyt annettavassa esityksessä aiempien vastaavien päätösten linjauksia.

7 Leppäsillan omakotiyhdistyksen tilaama lausunto Leppäsillan alueen vuokraoikeuksien arvosta, tonttivuokrista ja tonttien arvosta

Yhteenveto lausunnosta

Karakallion vuokralaisia edustava Leppäsillan omakotiyhdistys tilasi Kiinteistömaailmalta lausunnon Leppäsillan alueen vuokraoikeuksien arvosta, tonttivuokrista ja tonttien arvosta. Lausunnon tarkoitus on määritellä Leppäsillan alueen ja sen välittömän lähiympäristön omakotitalotonttien arvoa ja tästä johdettuna perusteltavissa olevia tonttivuokria sekä tonttivuokrien korotusten vaikutusta alueen talokaupalle. Lausunnon on laatinut Kiinteistömaailman kiinteistövälittäjä (LKV, YKV).

Lausuntoa varten on haettu lähiympäristön vertailukelpoisia tontti- ja talokauppoja.

Leppäsillan alueella on kahdeksan viime vuoden aikana tehty useita tonttikauppoja. Tonttien hinnat ovat vaihdelleet keskiarvon ollessa 1 046 €/k-m², mutta yleinen hintataso on kuitenkin pysynyt pitkälti samana koko vertailujakson. Vaihteluvälin yläpäähän sijoittuu rakentamattomat tontit, joilla ei ole sijannut purettavaa rakennusta.

Talokauppoja tehdään Leppäsillan alueella harvakseltaan, ja niiden osalta todetaan, että hintojen lasku on ollut ympäröiviä alueita ja muuta Espoota suurempaa. Lausunnossa todetaan, että hintojen laskulle on hankala löytää muita selkeitä perusteita kuin lähitulevaisuudessa päättyvät maanvuokrasopimukset ja niitä seuraavat vuokrankorotukset.

Yleisesti todetaan, että vuokratonttien kiinnostavuus on vähentynyt, ja asenneympäristön muutoksen taustalla on useita tekijöitä, kuten rakentamisen korkeasuhdanne ja sijoittajamarkkinat. Lausunnossa todetaan lisäksi, että kiinteät minimikorotukset aiheuttavat vuokralaisille riskin merkittävistä vuokrankorotuksista vuokra-aikana.

1334/10.00.02/2024

Lausunnossa Leppäsillan tonttien nykyarvon arvioidaan olevan 200–220 €/m², mikä tarkoittaa kokonaishintaa 120 000–142 000 € rakennusoikeuden yksikköhinnan ollessa silloin noin 700 €/k-m². Lausunnossa tuodaan esille, että käyttämätöntä rakennusoikeutta on vaikea hyödyntää, eikä käyttämättömällä rakennusoikeudella katsota olevat vaikutusta tonttien nykyarvoon.

Vastine

Leppäsillan omakotiyhdistyksen tilaama lausunto on kiinteistövälittäjän (LKV, YKV) laatima, eikä se näin ollen ole suoraan verrattavissa Kaupungin tilaamiin arviolausuntoihin. Kaupunki edellyttää arviolausuntojen laatijoilta AKA-arvioitsijan pätevyyttä.

Lausunnossa todetaan, että rakentamattomien tonttien kaupat korostuvat vertailukauppojen vaihteluvälin yläpäässä, johtuen siitä, että niillä ei sijaitse purettavia rakennuksia. On totta, että mahdollisesti tontilla sijaitseva purettava rakennus vaikuttaa tontin hintaan. On kuitenkin hyvä huomata, että vuokrasopimuksia uusittaessa tonteilla sijaitsevia rakennuksia ei huomioida vuokran määräyksessä.

Lausunnossa esitetyn näkemyksen mukaan uusittavat vuokrasopimukset ovat todennäköinen syy alueen talokauppojen hintojen laskuun. On totta, että vuokrasopimusten uusiminen ja vuokrankorotukset tuovat kohteiden myyntiin hetkellisesti epävarmuutta, sillä vuokrasopimuksen jatkamisesta, vuokran määrästä ja muista sopimusehdoista ei ole vielä päätöstä. Talokauppojen hintojen kehitystä arvioitaessa on kuitenkin hyvä nostaa esille se näkökulma, että vuokrat ovat olleet vuosia poikkeuksellisen alhaisella tasolla. Tämä on voinut vaikuttaa siihen, että myydyistä kohteista on maksettu ylihintaa, jos kyse on ollut vuokratontilla sijaitsevasta kohteesta. Vuokrasopimusten uusimisen vaikutusta kohteiden myyntiin on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.

Lausunnossa on esitetty, että rakentamisen korkeasuhdanteessa korkeat tonttihinnat ovat hautautuneet näennäisesti edukkaiden hintojen taakse viitaten sijoittajamarkkinaa. On totta, että hyvässä markkinatilanteessa, jossa kysyntää on ollut enemmän kuin tarjontaa ja hankkeita on käynnistetty myymällä kohteita sijoittajille, tonttien hinnat ovat nousseet. On kuitenkin hyvä huomata, että tämä koskee pääasiassa asuinkerrostalotontteja, eikä sijoittajamarkkinoiden vaikutus heijastu suoraan omakotitalotontteihin.

Lausunnossa todetaan, että kiinteät minimikorotukset aiheuttavat vuokralaisille riskin merkittävistä vuokrankorotuksista vuokra-aikana. Minimikorotusehdon tai muun vastaavan mekanismin puuttuminen nykyisistä vuokrasopimuksista on aiheuttanut sen, että vuokrat ovat jääneet markkina-arvosta merkittävästi jälkeen. Elinkustannusindeksi ei ole yksin riittänyt pitämään vuokria maan arvon kehityksen kanssa samalla tasolla. Tämän vuoksi nyt esitettävä vuokra on moninkertainen suhteessa nykyiseen vuokraan. Minimikorotuksella ja tasotarkistuksella, jolla vuokra tarkistetaan markkinatasoon vuokratkauden aikana, pyritään välttämään vastaavat moninkertaiset vuokrankorotukset vuokrasopimuksia uusittaessa tulevaisuudessa.

Lausunnossa päädytään lopulliseen arvioon rakennusoikeuden yksikkö hinnasta tonttien neliöhinnan kautta. Kaupungin vakiintuneiden käytäntöjen mukaisesti tonttien arvotus perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden yksikköhintaan, ei tontin pinta-alaan. Samankokoisten tonttien sallittu rakennusoikeuden määrä voi vaihdella toisistaan tehokkuusluvusta riippuen. Rakennusoikeuden yksikköhinnan johtaminen tonttien neliöhintojen kautta ei siis ole tarkoituksenmukainen tapa.

Lausunnossa, kuten jo mielipiteissä, tuotiin esille, että käyttämätöntä rakennusoikeutta on vaikea hyödyntää, ja vuokra tulisikin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan määritellä käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Kaupungissa vakiintuneen käytännön mukaan tontit hinnoitellaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen. Mikäli tontit hinnoiteltaisiin käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, tulisi huomioida se näkökulma, että aina lisärakentamisen yhteydessä vuokran määrä tulisi tarkistaa. Lisäksi on hyvä huomioida, että nykyisissäkin vuokrasopimuksissa vuokra on määritetty asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on käsitelty tarkemmin kohdassa 2.2.

Liitteet

Liite 1 Taulukot tonttikohtaisista vuokrista uudella sopimuskaudella

Liite 2 Espoon kaupungin Asumisen ja maankäytön periaatteet (valtuusto 12.6.2023 § 65)

TAULUKKO TONTTIKOHTAISISTA VUOKRISTA UUDELLA SOPIMUSKAUDELLA

2027 - 2030 päättyvät maanvuokrasopimukset

Kiinteistö- tunnus	Uusi vuokra- aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Osoite	Kaava- merkintä	Pinta-ala m ²	Rak.oik. k-m ²	Rak.oik. yksikköhinta €/k-m ²	Arvio tontin pääoma-arvosta €	Arvio vuokrasta 2027, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2032, €/v (täysi vuokra*)
49-40-84-1	1.6.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 9	AO ²¹	503	151	846	127 661	2 553	5 106
49-40-84-3	31.5.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 13	AO ²¹	502	151	846	127 408	2 548	5 096
49-40-84-5	7.6.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 17	AO ²¹	503	151	846	127 661	2 553	5 106
49-40-85-1	9.6.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 19	AO ²¹	508	152	846	128 930	2 579	5 157
49-40-85-4	16.6.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 25	AO ²¹	508	152	846	128 930	2 579	5 157
49-40-85-7	9.6.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 31	AO ²¹	508	152	846	128 930	2 579	5 157
49-40-86-1	20.5.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 28	AO ²¹	510	153	846	129 438	2 589	5 178
49-40-86-5	1.7.2027	31.12.2070	Yläkallionrinne 1	AO ²¹	500	150	846	126 900	2 538	5 076
49-40-93-2	7.6.2027	31.12.2070	Yläkalliontie 41	AO ²¹	620	186	846	157 356	3 147	6 294
									Arvio vuokrasta 2028, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2033, €/v (täysi vuokra*)
49-40-85-2	17.7.2028	31.12.2070	Yläkalliontie 21	AO ²¹	508	152	846	128 930	2 579	5 157
49-40-86-4	10.11.2028	31.12.2070	Yläkalliontie 22	AO ²¹	574	172	846	145 681	2 914	5 827
49-40-86-8	21.11.2028	31.12.2070	Yläkallionrinne 7	AO ²¹	500	150	846	126 900	2 538	5 076
49-40-87-11	1.3.2028	31.12.2070	Yläkallionrinne 4	AOR ¹⁸	2 000	600	720	432 000	8 640	17 280
49-40-87-12	1.3.2028	31.12.2070	Yläkallionrinne 6	AOR ¹⁸	2 000	600	720	432 000	8 640	17 280
49-40-94-2	12.6.2028	31.12.2070	Haravakuja 3	AO ²¹	681	204	846	172 838	3 457	6 914
									Arvio vuokrasta 2029, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2034, €/v (täysi vuokra*)
49-40-85-6	10.8.2029	31.12.2070	Yläkalliontie 29	AO ²¹	508	152	846	128 930	2 579	5 157
49-40-85-8	6.6.2029	31.12.2070	Yläkalliontie 33	AO ²¹	508	152	846	128 930	2 579	5 157
49-40-86-7	28.5.2029	31.12.2070	Yläkallionrinne 5	AO ²¹	500	150	846	126 900	2 538	5 076
49-40-92-1	31.5.2029	31.12.2070	Piikuja 2	AO ²¹	1 318	395	846	334 508	6 690	13 380
49-40-95-1	21.6.2029	31.12.2070	Haravakuja 2	AO ²¹	681	204	846	172 838	3 457	6 914
									Arvio vuokrasta 2030, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2035, €/v (täysi vuokra*)
49-40-92-2	17.4.2030	31.12.2070	Yläkalliontie 30	AO ²¹	1318	395	846	334 508	6 690	13 380

* Huom! Elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole huomioitu.

TAULUKKO TONTTIKOHTAISISTA VUOKRISTA UUDELLA SOPIMUSKAUDELLA
 2027 - 2030 päättyvät maanvuokrasopimukset

Kiinteistö- tunnus	Uusi vuokra- aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Osoite	Kaava- merkintä	Pinta-ala m2	Rak.oik. k-m2	Rak.oik. yksikköhinta €/k-m2	Arvio tontin pääoma-arvosta €	Arvio vuokrasta 2027, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2032, €/v (täysi vuokra*)
49-46-1-1	15.9.2027	31.12.2070	Huhtakoukku 35	AOR ⁵	3 002	901	763	687 158	13 743	27 486
49-46-1-2	19.9.2027	31.12.2070	Huhtakoukku 33	AOR ⁵	3 002	901	763	687 158	13 743	27 486
49-46-1-3	16.9.2027	31.12.2070	Huhtakoukku 31	AOR ⁵	3 002	901	763	687 158	13 743	27 486
49-46-1-4	20.7.2027	31.12.2070	Huhtakoukku 29	AOR ⁵	2 502	751	763	572 708	11 454	22 908
49-46-3-2	30.8.2027	31.12.2070	Kaskihara 3	AOR ⁵	3 071	921	763	702 952	14 059	28 118
49-46-3-4	15.9.2027	31.12.2070	Oksakarhinmäki 8	AOR ⁵	2 559	768	763	585 755	11 715	23 430
49-46-3-5	19.9.2027	31.12.2070	Oksakarhinmäki 6	AOR ⁵	3 071	921	763	702 952	14 059	28 118

* Huom! Elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole huomioitu.

TAULUKKO TONTTIKOHTAISISTA VUOKRISTA UUDELLA SOPIMUSKAUDELLA

2027 - 2030 päättyvät maanvuokrasopimukset

Kiinteistö-tunnus	Uusi vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Osoite	Kaava-merkintä	Pinta-ala m ²	Rak.oik. k-m ²	Rak.oik. yksikköhinta €/k-m ²	Arvio tontin pääoma-arvosta €	Arvio vuokrasta 2029, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2034, €/v (täysi vuokra*)
49-57-56-2	19.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 12	AO	646	194	875	169 575	3 392	6 783
49-57-56-3	7.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 10	AO	647	194	875	169 838	3 397	6 794
49-57-56-6	7.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 4	AO	647	194	875	169 838	3 397	6 794
49-57-56-7	19.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 2	AO	647	194	875	169 838	3 397	6 794
49-57-57-1	19.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 1	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-10	18.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 2	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-2	7.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 3	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-3	19.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 5	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-4	7.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 7	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-5	18.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 9	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-7	10.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 8	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-57-8	7.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 6	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-58-1	10.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunrinne 14	AO	592	178	875	155 400	3 108	6 216
49-57-58-3	7.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 5	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-58-4	18.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 7	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-58-5	27.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunrinne 18	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-59-1	20.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 10	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-59-4	20.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunkuja 12	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-60-4	12.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 20	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300
49-57-60-5	13.12.2029	31.12.2070	Leppälinnunpolku 22	AO	600	180	875	157 500	3 150	6 300

* Huom! Elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole huomioitu.

TAULUKKO TONTTIKOHTAISISTA VUOKRISTA UUDELLA SOPIMUSKAUDELLA

2027 - 2030 päättyvät maanvuokrasopimukset

Kiinteistö-tunnus	Uusi vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Osoite	Kaava-merkintä	Pinta-ala m2	Rak.oik. k-m2	Rak.oik. yksikköhinta €/k-m2	Arvio tontin pääoma-arvosta €	Arvio vuokrasta 2029, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2034, €/v (täysi vuokra*)
49-428-7-38	1.12.2029	31.12.2070	Erik Bassen tie 10	-	7 257	4 468	510	2 278 680	45 574	91 147
49-428-7-14 **	1.12.2029	31.12.2070	Erik Bassen tie 3		1 440					

* Huom! Elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole huomioitu.

** Autopaikkatontti, sisältyy kiinteistön 49-428-7-38 vuokraan

TAULUKKO TONTTIKOHTAISISTA VUOKRISTA UUDELLA SOPIMUSKAUDELLA

2027 - 2030 päättyvät maanvuokrasopimukset

Kiinteistö-tunnus	Uusi vuokra-aika alkaa		Osoite	Kaava-merkintä	Pinta-ala m2	Rak.oik. k-m2	Rak.oik. yksikköhinta €/k-m2	Arvio tontin pääoma-arvosta €	Arvio vuokrasta 2029, €/v (50 %:n alennuksella)	Arvio vuokrasta 2034, €/v (täysi vuokra*)
49-15-24-1	2.12.2030	31.12.2050	Kotitontuntie 8	AK ⁴⁹	8 931	4 270	1 095	4 675 650	93 513	187 026
49-15-24-2 **	2.12.2030	31.12.2050	Kotitontuntie 6		2 154					

* Huom! Elinkustannusindeksin vaikutusta ei ole huomioitu.

** Autopaikkatontti, sisältyy kiinteistön 49-15-24-1 vuokraan



Asumisen ja maankäytön periaatteet

KH 5.6.2023

Sisällys

JOHDANTO	2
KESKEISET PERIAATTEET	4
1. Espoon maa- ja asuntopolitiikka on oikeudenmukaista, vastuullista ja pitkäjänteistä.....	10
1.1 Asuntotuotannon tarve ja toteutumisen edistäminen	10
1.2 Maanhankinta on ennakoivaa	11
1.3 Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen	12
2. Espooseen suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen	14
2.1 Espoon olemassa oleva asuntokanta.....	14
2.2 Erilaisten väestöryhmien asuminen.....	15
2.3 Uudisasuntotuotanto	19
2.4 Asuntoalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja ekologisesti kestäviä	23
2.5 Työpaikat ja palvelut	27
3. Maankäyttösopimuksia käytetään yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi sekä maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi.....	29
3.1 Maankäyttösopimuskorvauksen määrittäminen.....	29
3.2 Maankäyttösopimusten muut ehdot	30
4. Tontinluovutus asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää.....	32
4.1 Yleistä tontinluovutuksesta.....	32
4.2 Asuntotontit.....	32
4.3 Yritystontit.....	34
4.4 Urheilutoiminnan alueet	36
4.5 Yleisten rakennusten tontit.....	36
5. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.....	38
5.1 Lyhytaikainen maanvuokra.....	38
5.2 Y-tontit kaupungin omassa käytössä sekä sisäinen maanvuokra	39
6. Toimet kaavojen toteutumisen edistämiseksi	40
6.1 Korotettu kiinteistövero	40
6.2 Rakentamiskehotukset.....	40

JOHDANTO

Valtuusto on hyväksynyt valtuustokauden tavoitteet ja Espoo-tarinan valtuustokaudeksi 2021-2025. Espoo-tarina on kaupungin toimintaa ja kehittämistä ohjaava kaupunkitasoinen strategia, jota toteutetaan vuosittain päätettävillä tulostavoitteilla, toimialatasoisilla tarinoilla ja tulosityksikkötasoisilla tavoitteilla sekä poikkihallinnollisilla kehitysohjelmilla. Asumisen ja maankäytön periaatteissa toteutuu neljä Espoo -tarinan tavoitetta: "Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin", "Espoo on taloudellisesti kestävä ja verotukseltaan kilpailukykyinen", "Espoo on viihtyisä, turvallinen ja luonnonläheinen kotikaupunki" ja "Espoo saavuttaa hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä". Näitä kaikkia koskee Espoo-tarinan linjaus uutta luovasta tavoitteellisesta toiminnasta. Yhteistyö yliopistojen, tutkimuksen, innovaatiotoiminnan ja yritysten kanssa tuottaa ratkaisuja, joiden hiilikädenjälki on merkittävä ja auttaa ratkaisemaan globaalia ilmastohaastetta. Kaavoitusohjelmassa ja arvioitaessa luonnontilassa olevien alueiden kaavoittamista otetaan huomioon kaupungin ilmastotavoitteet sekä kokonaisuikentymättömyyden tavoite.

Tavoite "Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin" näkyy muun muassa tavoitteina etsiä merellisen Espoon ja rantaraitin palveluiden toteuttajiksi kumppaneita ja yrittäjiä huomioiden veneiden talvisäilytys, monipuolistaa ikääntyneiden ja muiden erityisryhmien asumismuotoja sekä sujuvoittaa maankäyttösopimusten valmisteluprosessia. Palveluiden tarjontaa edistetään ja asukkaiden osallisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia omaan lähiympäristöönsä vahvistetaan. Myös vuorovaikutteisuutta vanhojen asuinalueiden perussparannushankkeiden ja energiatehokkuustoimien käynnistämisessä lisätään.

Tavoite "Espoo on taloudellisesti kestävä ja verotukseltaan kilpailukykyinen" näkyy muun muassa tavoitteina turvata maan hankinta ja sen pohjalta vahvistaa tulopohjaa maanmyynti- ja vuokratuloja kasvattamalla. Espoo toimii avoimesti ja oikeudenmukaisesti myös suhteissaan maanomistajiin. Espoon maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista ja pitkäjänteistä. Espoo toteuttaa rakentavaa ja reilua yhteistyötä maanomistajien kanssa kunnioittaen samalla yksityistä maanomistamista.

Tavoite "Espoo on viihtyisä, turvallinen ja luonnonläheinen kotikaupunki" ilmenee muun muassa tavoitteina ehkäistä alueiden sisäistä segregatiota huolehtimalla monipuolisesta asuntotuotannosta, etsiä alueita, joilla voidaan toteuttaa pientalokylä ja kaupunkipientaloalueita uudentyyppeinä yhteistyöhankkeina, vahvistaa ekologisia yhteyksiä ja luonnon monimuotoisuutta sekä turvata lähimetsät ja -luonto hankkimalla asemakaavoitetut viheralueet kaupungin omistukseen. Lisäksi tavoitellaan kestävä kehityksen periaatteiden noudattamista tontin luovutuksissa, puun ja vähähiilisten materiaalien käytön edistämistä asuntorakentamisessa sekä liikenteen päästöjen vähentymistä tukemalla maapoliittisin keinoin joukkoliikenteen, kävelyn, pyöräilyn ja sähkökäyttöisten autojen suosiota. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta vahvistetaan edistämällä täydennysrakentamista ja tiivistämistä, kuitenkin huomioiden viheralueiden tärkeys myös tiiviimmillä alueilla.

Asumisen ja maankäytön periaatteisiin liittyvät myös seuraavat tavoitteet: arvioidaan TakE-ohjelman edellyttämää merkittävien alueiden ajoitusta ja keskinäistä priorisointia sekä kaavoituksen volyymin tavoitetasoa siten, että kaupungin kokonaistaloudellisuus kaupunkirakenteen ja palveluverkon toteuttamisen kannalta paranee sekä tehdään TakE -ohjelmassa linjattu analyysi espoolaisten verokertymän ja muuttoliikkeen muutoksista ja suunnitellaan tämän perusteella tarvittavia toimenpiteitä. Lisätään Espoon houkuttelevuutta

luonnonläheisenä ja merellisenä asuinkaupunkina, mikä edellyttää monipuolista ja laadullisesti korkeatasoisia asuinalueita ja pientalorakentamista kysyntää vastaavasti.

Kaupunkikeskusten rakentamisessa on tärkeää kehittää yli hallinnon- ja organisaatorajojen meneviä yhteistyöprosesseja ja toteuttaa laatua korostaen Espoo-tarinan velvoitetta:

”valtuustokaudella tiiviin kaupunkikeskuksen toteuttamiskohteita raiteiden varrella ovat Kera, Leppävaaran keskus pohjoinen, Kivenlahden metroaseman lähialue sekä Espoon keskus. Näitä suunnitellaan ja toteutetaan lähtien kunkin alueen toiminnallisista ja elinvoimaa korostavista tavoitteista sekä käyttäen kuhunkin kohteeseen soveltuvia yhteistyömuotoja ja kohteeseen räätälöitävää Keraa vastaavaa kehittämissitoumusta.”

Asumisen ja maankäytön periaatteiden laadinnassa tärkeimpiä ratkaistavia asioita ovat olleet asuntotuotannon monipuolisuuteen, maanhankintaan, tasaiseen vuokratulovirtaan sekä riittävään yritystonttivarantoon ja yritystonttien luovutukseen liittyvät kysymykset. Asumisen ja maankäytön periaatteissa on keskitytty toimenpiteisiin, joilla kysymyksiä voidaan ratkaista pitkällä tähtäimellä asunto- ja maapolitiisin keinoin. Tällainen on myös Espoo-tarinan velvoite ”varmistamme monipuoliset ja omaleimaiset alueet, joilla on myös pientaloja, viihtyisää kerrostaloasumista ja riittävästi työpaikkatontteja.”

Tämä ohjelma keskittyy ja linjaa Espoon maapolitiikan eli maanhankinnan, -luovutuksen ja maankäyttösopimusten periaatteita voimassa olevan lainsäädännön pohjalta asuntopoliittisten linjausten lisäksi. Asumisen ja maankäytön periaatteisiin ei ole sisällytetty kaupunkisuunnittelua, rakennusvalvontaa, joukkoliikennettä ja kaupungin tarjoamia palveluja koskevia asioita, vaikka näillä on yhteys asunto- ja maapolitiikkaan. Tähän asiakirjaan on kuitenkin tarkoituksenmukaista sisällyttää muutamia sellaisia periaatteellisia linjauksia, joita kaavoituksessa on syytä noudattaa tavoiteltujen laadullisten ja määrällisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asumisen ja maankäytön periaatteiden toteutumisesta tulee noudattaa kaikkialla kaupungin hallinnossa ja niiden toteutumisesta seurataan vuosittain asumisen osalta tila- ja asuntojaostossa ja maankäytön osalta elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa.

Kaupungin hallinnon on yli rajojen menevää yhteistyötä lisäämällä ja toimintaprosesseja kehittämällä nopeutettava tässä asiakirjassa esille nostettujen linjausten ja tavoitteiden toteuttamista. Tämä on tärkeää kaupunkirakenteen laadun varmistamisessa ja kestävästä kehityksen käytäntöjen toteuttamisessa valtuuston päätösten mukaisesti.

KESKEISET PERIAATTEET

Luku 1 Espoon maa- ja asuntopolitiikka on oikeudenmukaista, vastuullista ja pitkäjänteistä

1. Espoon kaupunki varmistaa valtion kanssa solmitussa MAL-sopimuksessa asetettujen kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen.
2. Kaupungin aktiivinen maanhankinta tukee Espoo-tarinan tavoitteiden toteutumista. Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino. Lunastamista käytetään viimeisenä keinona, jos vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä, mutta alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumisen ja työpaikkarakentamisen tai kaavojen toteuttamisen vuoksi. Etuosto-oikeuden käyttämistä harkitaan, jos sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue hyväksyttävään hintaan hankinnan tärkeyteen suhtautettuna.
3. Espoon kaupunki ottaa kaavoituksessa huomioon yksityisen maanomistuksen rinnalla kaupungin maaomaisuuden kehittämisen kaupungin tonttivarannon ja tulonmuodostuksen turvaamiseksi huomioiden riittävät virkistysalueet ja lähiluonto. Maapolitiikassa huomioidaan Espoon rikas kulttuurihistoria ja kulttuuriympäristö.
4. Suunnitteluvaraus kaupungin maalle voidaan myöntää hakemuksen, julkisen hakumenettelyn tai suunnittelukilpailun kautta. Laajan suunnittelukokonaisuuden varauksen yhteydessä kirjataan varauksensaajalle luovutettavan rakennusoikeuden suuruusluokka huomioiden, että varausalueelta saadaan tontteja luovutukseen monipuolisesti erilaisiin asuntotuotantomuotoihin. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai, mikäli alueen omistus ei ole yhtenäinen, kaavoituksen käynnistämissopimus.

Luku 2 Espooseen suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

5. Espoon kaupunki edistää laaditun opiskelija-asuntojen tuotantosuunnitelman toteutumista yhteistyössä valtion ja opiskelija-asuntoja rakennuttavien toimijoiden kanssa. Espoon kaupunki sitoutuu mahdollistamaan lisää opiskelija-asuntorakentamista erityisesti Otaniemeen ja sen läheisyyteen kampusalueen kansainvälisen vetovoiman vahvistamiseksi.
6. Espoon kaupunki varmistaa vammaisten, huonokuntoisten ja muistisairaiden vanhusten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien sekä muiden erityisryhmien asuntojen rakentumisen tarvelähtöisesti.
7. Espoon kaupunki vähentää asunnottomuutta huomioiden erityisesti asunnottomat lapsiperheet ja tavoittelee pitkäaikaisasunnottomuuden poistoa vuoteen 2027 mennessä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Espoon kaupunki edellyttää, että valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteissa lukuun ottamatta erityisryhmäkohteita, asukkaiksi valittavista hakijatalouksista vähintään 60 % on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa

olevia ruokakuntia. Asunnottomuutta ja asukkaiden syrjäytymistä ehkäistään lisäksi tarjoamalla asumisneuvontaa.

8. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunnon rakentamisen. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
9. Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.
10. Espoon Asunnot Oy vuokraa sillä kannassaan olevia vapaarahoitteisia sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja Espoon kaupungin palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.
11. Espoon Asunnot Oy pitää käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet asunnot pääosin vuokra-asuntoina. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita sekä vapaarahoitteisia asuinkiinteistöjä ja asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä yhtiön omavaraisuusasteen nostamiseksi, segregaatioriskiksi sekä perusparannusten aikaistamiseksi vähäisessä määrin siten, että asuntojen nettomäärä ei laske. Yhtiö aikaistaa erityisesti julkisivuremonttien ja pihojen perusparannuksia. Myytävissä asunnoissa asuville tarjotaan asuntoa Espoon Asunnot Oy:n asuntokannasta voimassa olevien asukasvalintaa säätelevien lakien ja ohjeiden mukaan.
12. Espoon kaupunki huolehtii tontinluovutuksessa ja maankäytösopimuksissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisesta siten, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja tai muita valtion tukemia eri rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja, kuitenkin vähintään MAL-sopimuksessa hyväksytyn mukaisesti. Valtion tukemia pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja voi olla noin 15 % asuntotuotannosta tai vähintään MAL-sopimuksessa hyväksytyn mukaisesti. Noin 5 % korkotuetusta asuntotuotannosta suunnataan erityisryhmien asumiseen.
13. Espoon kaupunki sijoittaa valtion tukemaa asuntotuotantoa eri puolille kaupunkia. Uusia korkotuettuja vuokra-asuntoja ei pääsääntöisesti rakenneta alueille, jotka ovat erityisessä segregaatioriskissä. Uusia alueita rakennettaessa torjutaan asuinalueiden eriytymistä osoittamalla kortteleihin sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa ja varmistetaan, että uudis- ja korjausrakentaminen nostaa alueiden arvostusta.
14. Espoon kaupungin tavoitteena on, että valtion tukemissa pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavissa normaaleissa vuokra-asuntokohteissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa 20 % vähemmän kuin vapaarahoitteisissa kohteissa. Opiskelija- ja nuorisoasuntokohteissa vaadittavien autopaikkojen määrä voi olla edellä mainittua pienempi.
15. Espoon kaupunki ohjaa tarvittaessa asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa maankäytösopimuksissa ja tontin luovutuksissa. Ohjauksella varmistetaan monipuolinen ja espoolaisten asumistarpeita palveleva asuntotuotanto.

16. Kaavahankkeiden priorisoinnissa noudatetaan asumisen ja maankäytön periaatteiden linjauksia monimuotoisen asuntorakenteen kehittämiseksi.
17. Espoon kaupunki käy läpi käytössä olevat asemakaavamerkinnot lisärakennusoikeuksista ja selvittää, miten lisärakennusoikeudet edistävät tarkoitettua tavoitetta.
18. Espoon kaupunki panostaa esteettiseen ja teknisesti laadukkaaseen rakentamiseen. Kaupungin omistamien tonttien hakumenettelyissä hyödynnetään tapauskohtaisesti laatukilpailuja asumisen monimuotoisuuden lisäämiseksi ja kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi. Taiteen merkitys huomioidaan asuinalueiden viihtyisyyden ja turvallisuuden luomisessa ja alueellisten taideohjelmien toimeenpanoa jatketaan.
19. Espoon kaupunki edistää uusia tapoja toteuttaa asuntoja kuten osaomistusasuntojen rakentaminen, monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakennuttaminen, kaupunkipientalojen rakentaminen, asuntotuotannon muuntojoustavuuden lisääminen sekä yhteistilojen ja -kortteleiden rakentaminen.
20. Espoon kaupunki myötävaikuttaa puun ja vähähiilisten rakennusmateriaalien käytön lisäämiseen sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa. Kaupunki hyödyntää mahdollisuuksien mukaan viherkerrointa kaavoituksessa.
21. Espoon kaupunki edistää mahdollisuuksia toteuttaa rakentamisessa erilaisia kiertotalousratkaisuja kuten rakennus- ja purkujätteen uusiokäyttöä sekä rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia.
22. Espoon kaupunki edistää naapurustoyhteistyön toimintamallia energiatehokkuustoimien käynnistämiseksi sekä asukkaiden osallisuuden kokemusten lisäämiseksi. Asuinalueiden välistä eriytymistä torjutaan panostamalla erityisesti vuokratalovaltaisten ja matalan tulotason alueiden ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta lisääviin hankkeisiin.
23. Espoo kaupunki edistää yritysmyönteisempää yrittäjyyden ja yritystoiminnan toimintaympäristöä, ja suhtautuu myönteisesti monipuolisen, eri alojen yritystoiminnan kehittämiseen, jotta Espooseen saadaan lisää työpaikkoja.
24. Julkisten ja yksityisten palvelujen ja monipuolisen työpaikkatarjonnan turvaaminen tarvetta vastaavasti edellyttää maankäytössä varautumista monipuolisen tonttitarjonnan lisäämiseen.

Luku 3 Maankäyttösopimuksia käytetään yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi sekä maa- ja asutopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi

25. Käytetään arvonnousuun pohjautuvaa korvausta. Neuvotteluun johtavan merkittävän hyödyn alaraja on 450 000 euroa.

Sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävästä hyödystä. Sopimuskynnys on maanomistajakohdainen ja perustuu kaavan OAS-vaiheen maanomistajatilanteeseen.

Yhdeksi maanomistajaksi katsotaan kaikki samaan konserniin kuuluvat yhteisöt. Yksityisen henkilön maanomistus lasketaan huomioiden omistusosuudet eri kiinteistöihin sekä omistukset myös yhtiöiden kautta.

26. Hyötyä määritettäessä olemassa olevien rakennusten osalta hyvitetään pääsääntöisesti purkukulut. Tapauskohteisesti käytössä olevista rakennuksista, joilla käyttöikä on jäljellä, voidaan myöntää lisävähennys alueilla, joilla tarve kaupunkirakenteen tiivistämiseen on erityisen suuri. Mikäli lisävähennys myönnetään, asetetaan rakennuksen purkamiselle takaraja.

Kaavoituksen edellyttämistä maanomistajan suorittamista pakollisista suunnittelukuluista voidaan hyvittää hyötyä alentavana tekijänä korkeintaan puolet.

27. Myös maankäyttösopimuksin varmistetaan monipuolinen asuntotuotanto asuntojakauman ja tuotantomuotojen osalta huomioiden valtion tukema asuntotuotanto periaatteen nro 12 mukaisesti.

Maankäyttösopimuksiin voidaan sisällyttää alueellisia erityisehtoja kaupungin tulostavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi kestävään kehitykseen liittyen.

28. Korvausprosentit ja maksuaikataulu

- Ensimmäisen asemakaavan alueet 55 %
- Asemakaavan muutokset
 - Asuinrakennustontit edelleen asumiseen (täydennysrakentaminen) 45 %
 - Asuinrakennustontit erityisalueella 50 %. Erityisalueita mm. raideliikenteen vaikutusalueet.
 - Asemakaavoitetut työpaikkatontit käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä 55 %.
 - Mikäli kyseessä työpaikkatontin tehostaminen eli alueen käyttötarkoitus ei muutu, 40 % paitsi erityisalueilla 45 %.
- Korvausprosentti voi olla edellä esitettyä suurempi, jos se on kunnallistekniikan rakentamiskustannusten ja muiden kustannusten kattamiseksi tarpeellista.
- Korvauksen suorittamiselle sovitaan aina maksuaikataulu ja asetetaan takaraja. Näiden määrittelyssä otetaan huomioon tapauskohtaisesti kaava-alueen luonne, rakentamisedellytykset, maanomistus ja tonttien markkinatilanne. Ensimmäisten asemakaavojen alueilla maksuajankohta on viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun sopimusalue tai sen osa on rakentamiskelpoinen kunnallistekniikan rakentamisen osalta, ellei erityisestä syystä muuta johdu.

Luku 4 Tontinluovutus asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

29. Ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan myymällä tai vuokraamalla hintakilpailuilla tai muilla julkisilla hakumenettelyillä. Hakumenettelyissä painotetaan

toteuttamiskelpoisia, asumista ja rakentamista kehittäviä innovatiivisia hankeideoita, tarvittaessa laatukilpailujen kautta.

30. Kaupunki luovuttaa vuosittain 200 tonttia omatoimiseen rakentamiseen. Tonttien maanmyyntituloja hyödynnetään kunnallisteknisten investointien vauhdittamiseen.
31. Edistetään omaleimaisten asuinalueiden syntymistä, kehittämistä ja säilymistä. Toteutetaan projektihaakeet pientalokyläprojektista ja kaupunkipientaloprojektista, jotka johtavat pientalokylien ja kaupunkipientaloalueiden kaavoittamiseen ja toteuttamiseen Espoo-tarinan linjausten mukaisesti.
32. Tonttien luovutuksessa huomioidaan monipuolinen asuntotuotanto asuntojakauman ja tuotantomuotojen osalta. Tilanteessa, jossa kaupunki myy tontin ammattimaiselle toimijalle, joka vuokraa tontin edelleen, kaupunki edellyttää tontin ostajalta tulevien asukkaiden kannalta kohtuullisia maanvuokran ehtoja.
33. Omatoimiseen rakentamiseen suunnatut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä. Tapauskohdaisesti esimerkiksi uusien alueiden hintatason selvittämiseksi tai korkean kysynnän alueilla sijaitsevien tonttien osalta voidaan järjestää myös hintakilpailu.
34. Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
35. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota.
36. Periaatteet vuokratonteilla:
 - Vuokra-aika 60 vuotta.
 - Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin kuitenkin siten, että vuokran määrän pysyminen markkina-arvon tasolla varmistetaan vuosittaisella 1 %:n minimikorotuksella sekä pääoma-arvon tarkistamisella kaksi kertaa vuokratuoden aikana.
 - Vuokratuoden päättyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.
37. Rakentamisvelvoite: vähintään 70 % rakennusoikeudesta on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.
38. Yritystontit luovutetaan hakemusten perusteella tai julkisella hakumenettelyllä tai hinta- tai laatukilpailulla.
39. Yritystonttien luovutustapa on ensisijaisesti vuokraus. Merkittävät liike- ja toimistotontit voidaan tapauskohtaisesti myydä. Yhdyskuntatekniseen rakentamiseen osoitetut tontit vain vuokrataan.
40. Tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
41. Periaatteet vuokratonteilla:

- Vuokra-aika pääsääntöisesti 30 vuotta. Tapauskohtaisesti ja vuokrasopimuksia jatkettaessa / uusittaessa vuokra-aika voi olla lyhyempikin.
 - Vuosivuokra 6 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.
42. Rakentamisvelvoite: vähintään 70 % rakennusoikeudesta on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisvelvoite voi olla tätä alhaisempi, mikäli laajempi piha-alue on toiminnan luonne huomioiden välttämätön ja palvelee tontin käyttötarkoitusta tehokkaasti.
43. Urheilutoimintaan luovutettavat alueet hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
44. Alueet luovutetaan vain vuokraamalla.
45. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta
46. Vuokra-aika 5–30 vuotta. Vuokra-ajan pituuteen vaikuttaa hankkeen vaatiman investoinnin suuruus.
47. Yleisten rakennusten tontit osoitetaan ensisijaisesti kaupungin omaan toimintaan.
48. Yleisten rakennusten tontit yksityisille luovutetaan ensisijaisesti espoolaisten tarpeeseen julkisten hakumenettelyiden kautta. Julkisten palveluiden suunnittelua ja kaavakehittämistä varten voidaan myöntää suunnitteluvaraus myös suoraan hankekehittäjälle sellaiselta alueelta, jota ei valmiiksi ole kaavoitettu Y-tontiksi.
49. Yleisten rakennusten tontit vuokrataan. Tontin pääoma-arvo ja vuokraprosentti ja -aika määritellään sen käytön mukaan, mihin tontti luovutetaan: asuminen 4 %, muut tontit 5 %.
50. Tontit on toteutettava mahdollisimman tehokkaasti. Rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti 90 % rakennusoikeudesta ja hankkeen luonteesta riippuen kohde on rakennettava 2 - 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisvelvoite voi olla tätä alhaisempi, mikäli laajempi piha-alue on toiminnan luonne huomioiden välttämätön ja palvelee tontin käyttötarkoitusta tehokkaasti.

Luku 5 Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

51. Maankäytön muutosalueiden ja joutomaiden väliaikaiskäyttöä tehostetaan tarjoamalla asukkaille ja yhteisöille mahdollisuuksia hyödyntää alueita yhteisöllisyyttä lisääviin tilapäisiin ja lyhytaikaisiin hankkeisiin ja tapahtumiin niihin soveltuvissa kohteissa.

1. Espoon maa- ja asuntopolitiikka on oikeudenmukaista, vastuullista ja pitkäjänteistä

1.1 Asuntotuotannon tarve ja toteutumisen edistäminen

1.1.1 Espoon väestönkasvu ja muuttoliike

Espoon väestö oli vuoden 2022 lopussa 305 274 asukasta. Väestö kasvoi vuoden 2022 aikana 8 142 asukkaalla. Väestönkasvusta 58 % tuli nettomaahanmuutosta, 25 % kuntien välisestä nettomuutosta ja 17 % luonnollisesta väestönlisäyksestä. Vieraskielisiä asukkaita vuoden 2022 lopussa oli 66 730, mikä on noin 22 % Espoon koko väestöstä.

Espoon väestönkehitystä leimaa nopea väestönkasvu: espoolaisten määrä on kasvanut kolminkertaiseksi 1970-luvun alun jälkeen. Syntyvyyden enemmitys on pysytellyt Espoossa pitkään samalla tasolla, kun taas muuttoliikkeessä tapahtuneet heilahdukset ovat vuoroin nostaneet ja vuoroin laskeneet vuotuista kokonaisväestönlisäystä. Viimeiset kymmenen vuotta muuttovoitto on ollut merkittävämpi väestönkasvutekijä kuin luonnollinen väestönlisäys. Muualta Suomesta Espooseen suuntautuva muuttoliike on vaihdellut vuosittain ollen joinain vuosina jopa tappiollista. Sen sijaan ulkomailta saatu muuttovoitto on ollut kasvusuuntaista koko 2000-luvun ja vastannut viimeiset kymmenen vuotta yli kolmasosaa, kolmena viime vuonna kahta kolmasosaa, vuosittaisesta väestönkasvusta. Vuonna 2040 Espoossa arvioidaan olevan lähes 400 000 asukasta.

1.1.2 Asuntotuotannon toteutumisen edistäminen

Valtion ja Helsingin seudun kuntien kanssa allekirjoitetun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen tavoitteena on vahvistaa kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnittelu yhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolten sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksessa esitetyt konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020-2023. Sopimuksessa Espoon asuntokaavoitustavoite on nelivuotisajanjaksolla yhteensä 1 200 370 kem² ja asuntotuotantotavoite keskimäärin 3 300 asuntoa vuodessa. Uudesta asuntokaavoituksesta vähintään 90 % tulee sijoittaa MAL 2019-suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille.

Vuosina 2020-2022 Espoossa on hyväksytty uutta rakennusoikeutta asumiseen 1 136 000 kem². Kerrostalorakentamiseen hyväksytty uusi asuinkerrosala on sijoittunut pääosin Länsimetron varteen ja Keraan. Pientalorakentamiseen on hyväksytty kaavoja muun muassa Espoonkartanossa ja Miilukorvessa.

Espoon tavoitteena on vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava asemakaavavaranto. Joulukuussa 2022 lainvoimaisten asemakaavojen alueella tyhjillä tai lähes tyhjillä kaavayksiköillä (rakentamisaste alle 20 %) kerrostalovarantoa oli 1,2 milj. kem² ja pientalovarantoa 0,55 milj. kem². Kerrostalovaranto vastaa noin 6,2 vuoden (keskipinta-alana käytetty 74 kem²/ asunto) ja pientalovaranto noin 6,0 vuoden (keskipinta-alana käytetty 133 kem²/ asunto) asuntotuotantoa. Kaavavarannon käyttöönotto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentamiseen ja kiinteistötekniisiin järjestelyihin on riittävästi resursseja.

Keskeiset periaatteet

1. Espoon kaupunki varmistaa valtion kanssa solmitussa MAL-sopimuksessa asetettujen kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen.

1.2 Maanhankinta on ennakoivaa

Kaupungin aktiivinen maanhankinta tukee Espoo-tarinan tavoitteiden toteutumista.

Kaupungin oma maanomistus mahdollistaa parhaiten eri toimintojen sijoittumisen kaupungin kasvun ja kehityksen kannalta toimivimpaan paikkaan. Laajempien virkistysalueiden sekä kaavojen mukaisten puistoalueiden ollessa kaupungin omistuksessa mahdollistetaan niiden tarkoituksenmukainen hoito sekä taataan lähiluonto jokaiselle espoolaiselle. Yksityisessä omistuksessa olevien alueiden toteutuminen kaavan mukaiseen käyttöön voi viivästyä eri syistä. Maanomistajalla voi esimerkiksi olla nykysuunnitelmista ja kaupungin tahtotilasta poikkeavia odotuksia maankäytön kehittämisen suhteen.

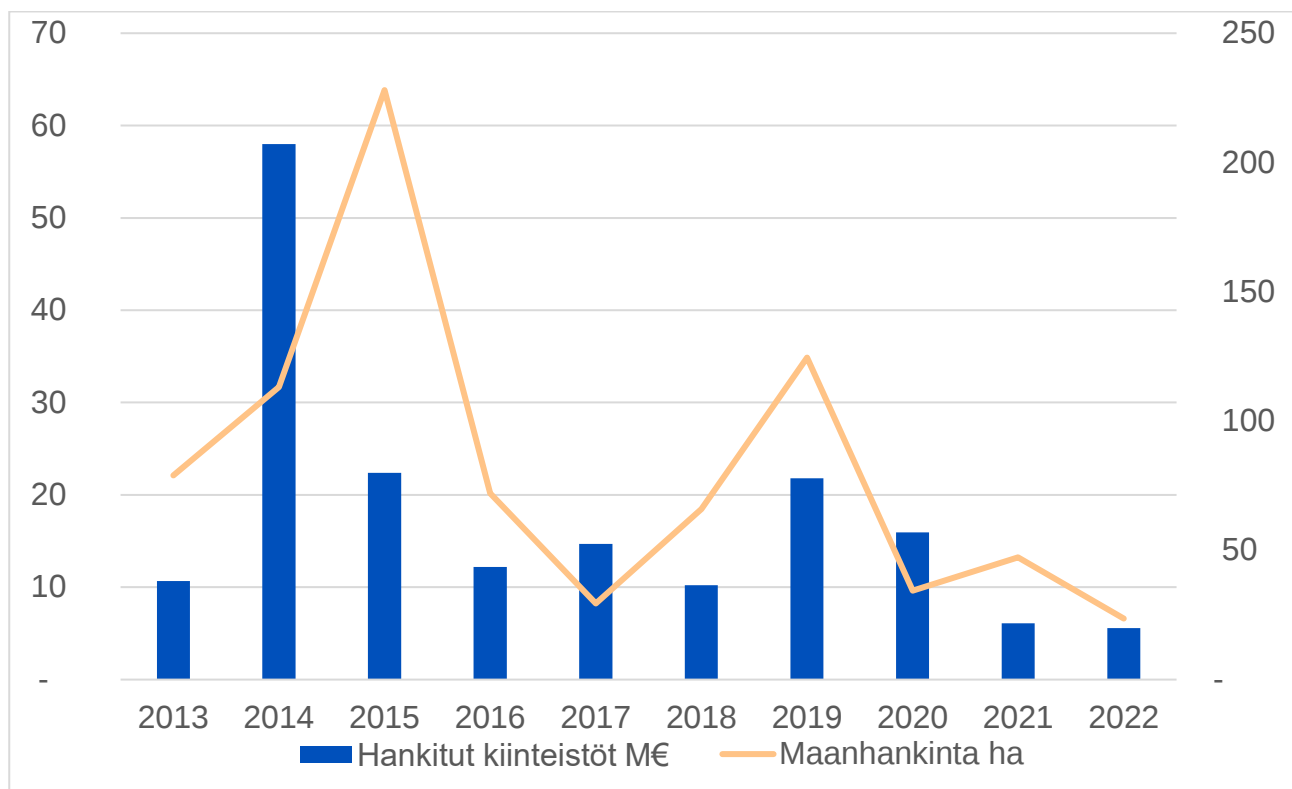
Kaupungin omistama tämänhetkinen rakentamaton tonttivaranto on kaupungin asettamien tavoitteisiin ja kysyntään nähden vähäinen. Tavoite pientalotonttien luovutuksen lisäämisestä kaupungin toimesta edellyttää myös vahvaa panostusta maanhankintaan yleiskaavoissa siihen tarkoitukseen osoitetuilta alueilta. Pääosa pientalorakentamisesta tapahtuu nykyisin yksityisessä omistuksessa olevalle maalle.

Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino.

Kaupungilla on lakiin perustuva etuosto-oikeus yli 3000 m²:n kiinteistökaupoissa. Etuostossa kaupunki tulee ostajan tilalle, jolloin myyjän asema kaupanteossa ei muutu mitenkään. Myös ostajalle mahdollisesti aiheutuneet kulut korvataan. Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta silloin, kun sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue hankinnan tärkeyteen suhteutettuna hyväksyttävään hintaan.

Asemakaava-alueella yleisten rakennusten tontit ja yleiset alueet voidaan lunastaa suoraan kaavan perusteella. Lunastamista käytetään viimeisenä keinona, kun alueita tarvitaan kaavan toteuttamiseen eikä vapaaehtoisen kiinteistökaupan ehdoista päästä sopimukseen.

Lunastamista voidaan käyttää asemakaavoittamattomalla alueella viimeisenä keinona, kun vapaaehtoiseen kauppaan ei ole päästy ja alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumiseen tai työpaikkarakentamiseen. Lunastaminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun pitkään jatkuneet tuloksettomat maankäyttösopimusneuvottelut estävät kaavan etenemisen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön lunastuslupaa.



Kuva 1.1 Espoon kaupungin hankkimat maa-alueet v. 2013-2022

Kesiset periaatteet

2. Kaupungin aktiivinen maanhankinta tukee Espoo-tarinan tavoitteiden toteutumista. Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino. Lunastamista käytetään viimeisenä keinona, jos vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä, mutta alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumisen ja työpaikkarakentamisen tai kaavojen toteuttamisen vuoksi. Etuosto-oikeuden käyttämistä harkitaan, jos sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue hyväksyttävään hintaan hankinnan tärkeyteen suhtautettuna.

1.3 Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen

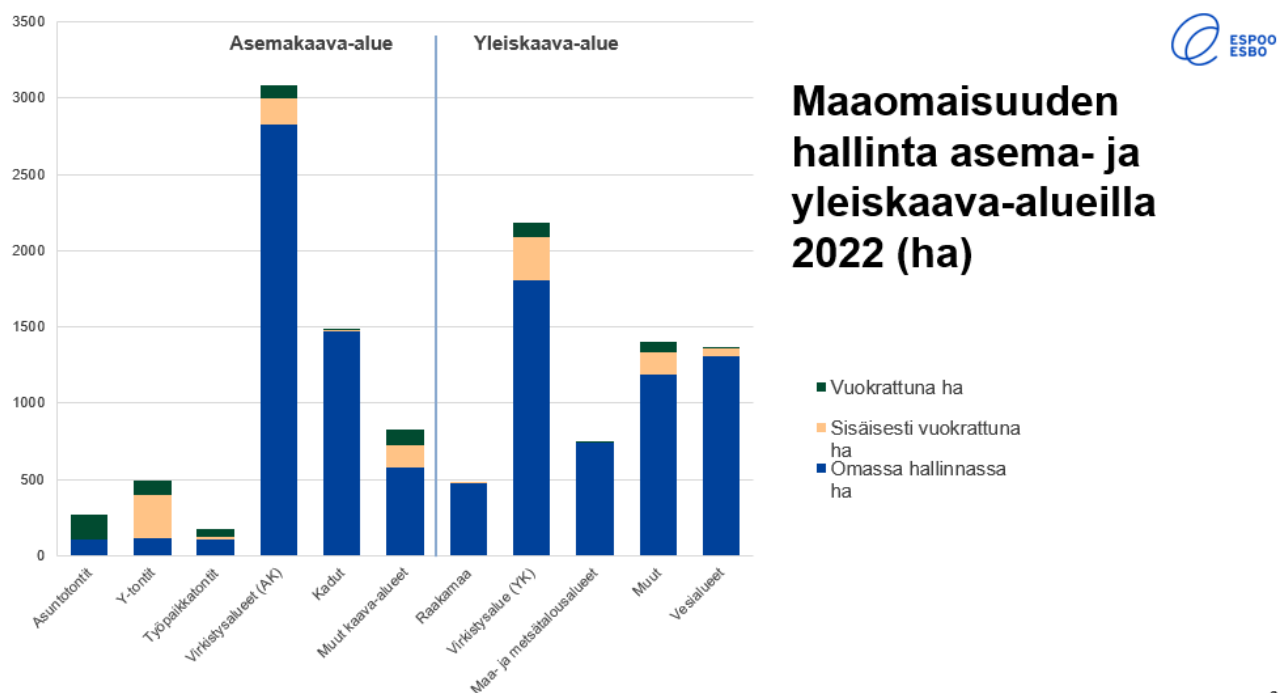
Kaupungin maaomaisuutta kehitetään kaavoituksen kautta siten, että kaupungin omistukseen saadaan luovutettavissa olevaa tonttimaata. Se mahdollistaa osaltaan sopivan tonttitarjonnan kautta osaavien ihmisten ja yritysten juurtumisen Espooseen. Rakennusoikeuden luovuttamisesta saatavilla tuloilla tuetaan myös kaupungin taloudellista kestävyyttä. Maaomaisuuden kehittämisessä huomioitavia asioita ovat myös lähiluontoon ja kulttuuriympäristöön liittyvät tarpeet.

Kaupungin omistamia maa-alueita hyödynnetään myös täydennysrakentamiskohteiden kaavoituksen ja toteuttamisen edistämiseksi.

Suunnitteluvaroja voidaan myöntää kaupungin omistamalle maalle tietyn hankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausalue voi olla tarkasti yksilöity, tietylle hankkeelle osoitettu alue tai laajan kokonaisuuden suunnitteluun varattu alue, joka voi sisältää monipuolista

maankäyttöä (asuminen, liike- ja toimitilat). Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai, mikäli alueen omistus ei ole yhtenäinen, kaavoituksen käynnistämissopimus.

Laajan suunnittelukokonaisuuden varauksen yhteydessä kirjataan varauksensaajalle luovutettavan rakennusoikeuden suuruusluokka huomioiden, että varausalueelta saadaan tontteja luovutukseen monipuolisesti erilaisiin asuntotuotantomuotoihin. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään eikä suunnittelukuluja hyvitetä tonttien hinnoittelussa.



Kuva 1.2 Espoon kaupungin omistamat maa-alueet v. 2022.

Keskeiset periaatteet

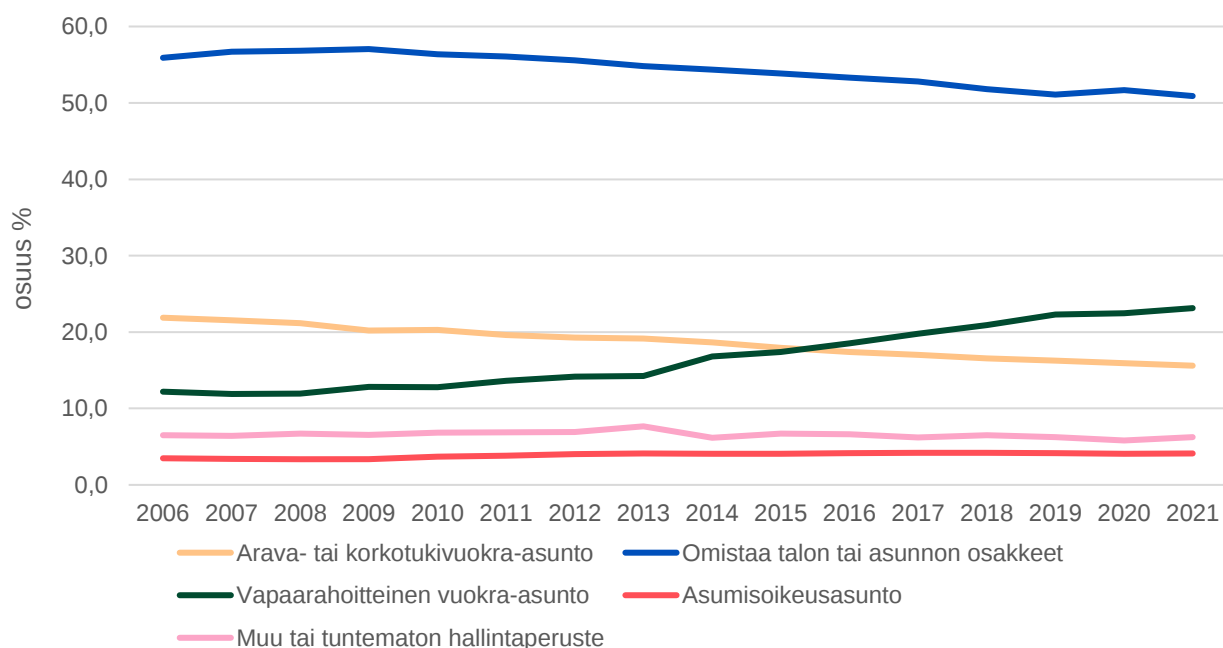
3. Espoon kaupunki ottaa kaavoituksessa huomioon yksityisen maanomistuksen rinnalla kaupungin maaomaisuuden kehittämisen kaupungin tonttivarannon ja tulonmuodostuksen turvaamiseksi huomioiden riittävät virkistysalueet ja lähiluonto. Maapolitiikassa huomioidaan Espoon rikas kulttuurihistoria ja kulttuuriympäristö.
4. Suunnitteluvaraus kaupungin maalle voidaan myöntää hakemuksen, julkisen hakumenettelyn tai suunnittelukilpailun kautta. Laajan suunnittelukokonaisuuden varauksen yhteydessä kirjataan varauksensaajalle luovutettavan rakennusoikeuden suuruusluokka huomioiden, että varausalueelta saadaan tontteja luovutukseen monipuolisesti erilaisiin asuntotuotantomuotoihin. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai, mikäli alueen omistus ei ole yhtenäinen, kaavoituksen käynnistämissopimus.

2. Espooseen suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

2.1 Espoon olemassa oleva asuntokanta

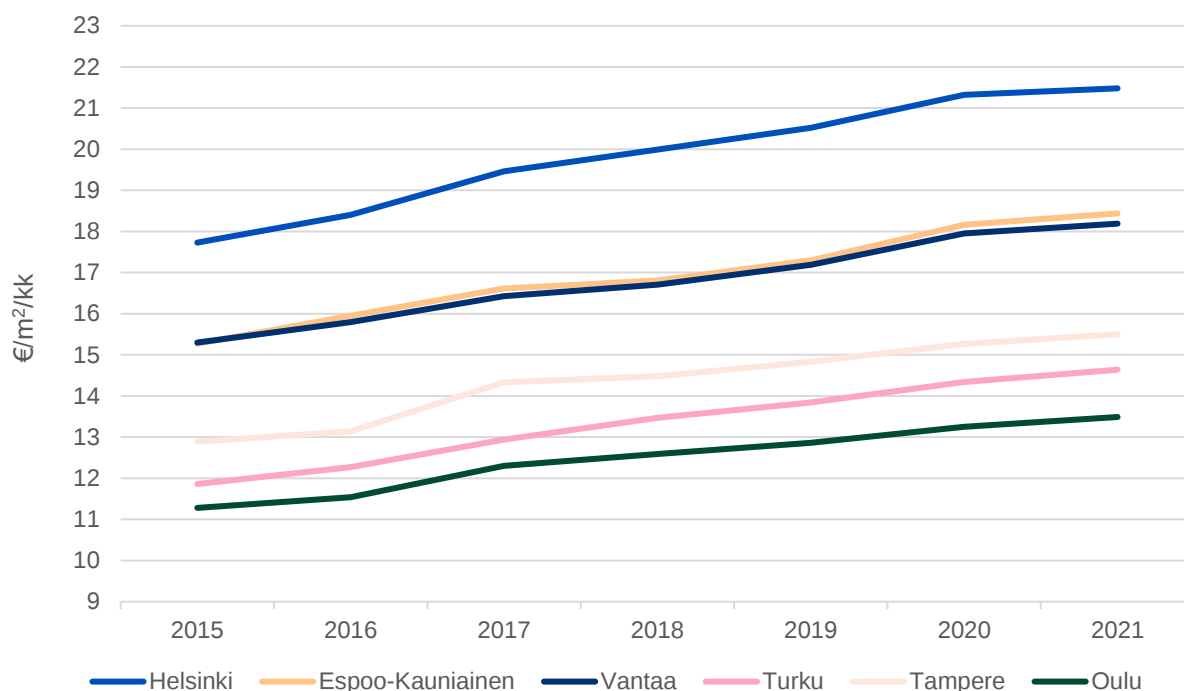
Espoossa oli vuoden 2022 lopussa noin 153 000 asuntoa. Asunnoista 62 % sijaitsi kerrostaloissa, 13 % rivitaloissa ja 25 % on omakoti- ja paritaloissa. Kerrostaloasuntojen osuus uudistuotannosta on viime vuosina kasvanut, kun kaavoitus on keskittynyt entistä enemmän raideliikenteen varteen. Espoon asuntokannasta 43 % oli yksiöitä ja kaksioita.

Talon tai asunnon osakkeiden omistaminen on Espoossa edelleen vallitseva asunnon hallintaperuste, vaikka uusille kaava-alueille valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on kasvanut. Noin puolet asunnoista on omistusasuntoja ja runsas kolmannes vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnoista vajaa puolet on valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on laskenut jo pitkään, koska 1970- ja 1980-luvulla rakennettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja on vapautunut käyttö- ja luovutusrajoituksista enemmän kuin uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja on rakennettu.



Kuva 2.1 Espoon asuntokanta hallintaperusteen mukaan.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kasvavaan osuuteen on vaikuttanut asuntosijoittamisen suosion kasvu ja asuntomarkkinoille tulleet lukuisat asuntorahastot. Asuntorahastot ovat ostaneet merkittävän määrän uudisasuntokohteista. Vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut, ja samaan aikaan kaupungistuminen ja runsas maahanmuutto ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää. Valtion tukemien vuokra-asuntojen vähentymisen seurauksena entistä suurempi osa pienituloisista ja vähävaraisista asuntokunnista on joutunut etsimään vuokra-asuntoa vapailta markkinoilta. Kysynnän kasvu on nostanut asuntojen hintoja ja vuokria, vaikka parin viime vuoden aikana koronapandemia ja runsas vuokra-asuntojen tarjonta ovat tilapäisesti hillinneet vuokrien nousua.



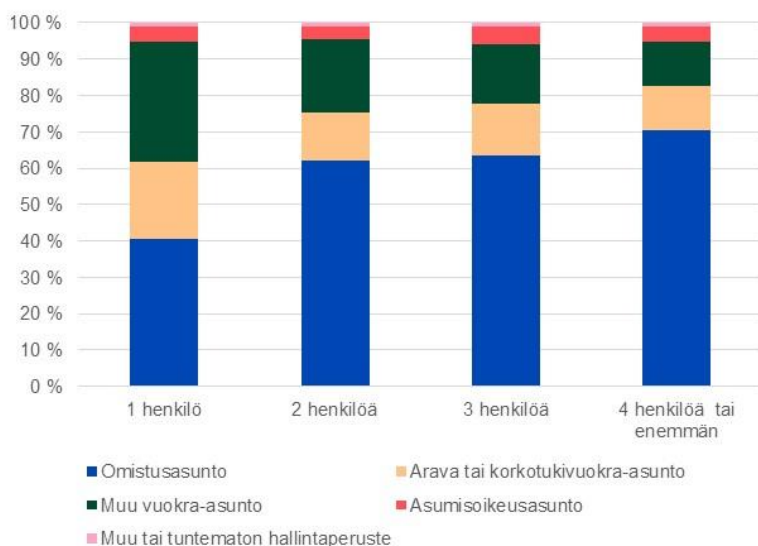
Kuva 2.2 Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien kehitys 2015-2021 suurimmissa kaupungeissa.

2.2 Erilaisten väestöryhmien asuminen

2.2.1 Asuntokuntien keskikoko ja asumisväljyys

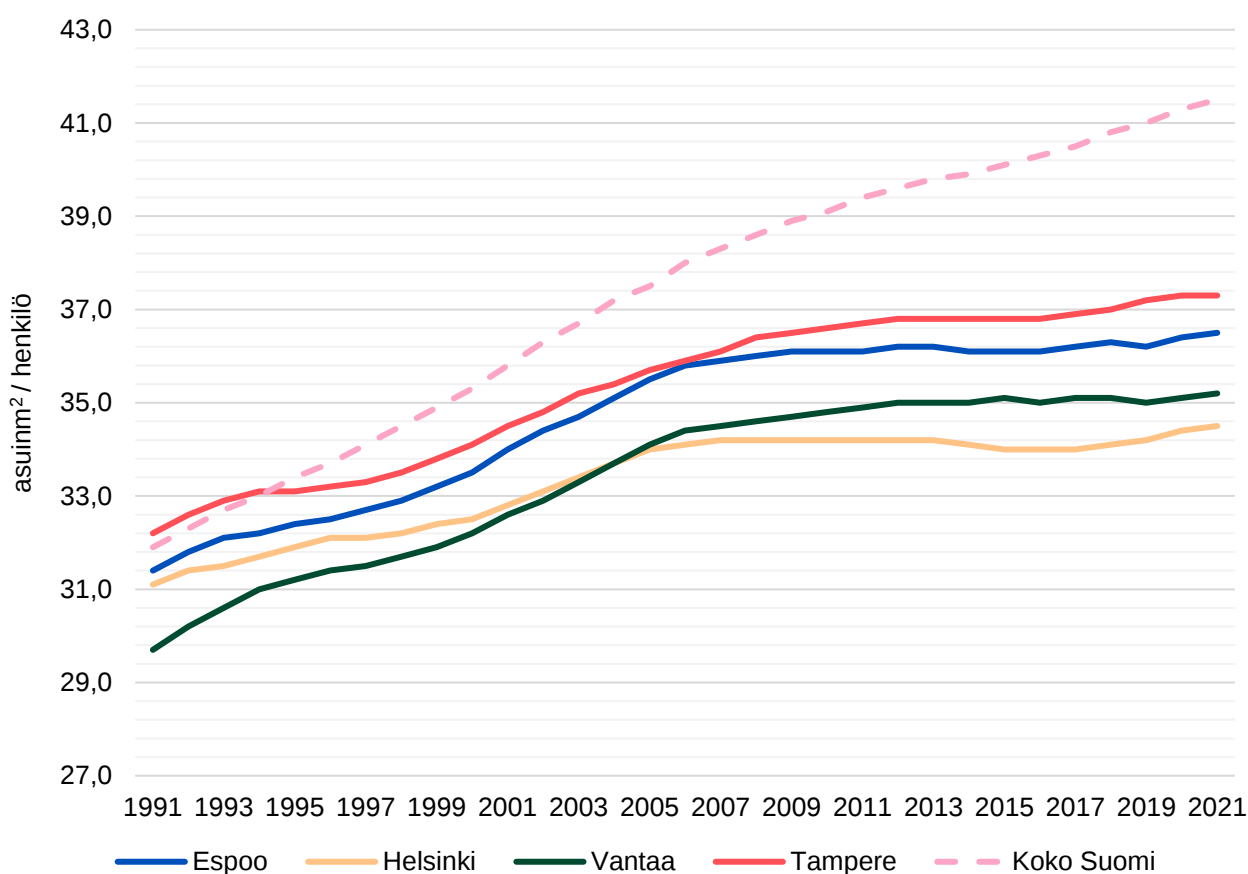
Vuoden 2021 lopussa Espoossa oli 136 194 asuntokuntaa. Asuntokunnista 40 % oli yhden henkilön ja 31 % kahden henkilön asuntokuntia. Asuntokuntien keskikoko oli 2,14 henkilöä. Asuntokuntien keskikoko oli pienin Suur-Matinkylässä (1,98 henkilöä) ja suurin Pohjois-Espoossa (2,63 henkilöä). Yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti viimeisen viiden vuoden aikana. Samaan aikaan Espooseen on valmistunut suuri määrä pieniä asuntoja.

Yhden henkilön asuntokunnista yli puolet asuu vuokra-asunnossa, 40 % omistusasunnossa ja muutama prosentti asumisoikeusasunnossa. Asuntokunnan koon kasvaessa omistusasunnossa asuvien osuus kasvaa ja vastaavasti vuokra-asunnoissa asuvien osuus laskee.



Kuva 2.3 Espoolaiset asutokunnat asutokunnan koon ja asunnon hallintaperusteen mukaan.

Yhden asutokunnan käytössä on keskimäärin noin 78 m², mikä vastaa suunnilleen myös asuntojen keskimääräistä kokoa. Asumisväljyys on noin 36,5 m²/ henkilö. Asumisväljyydessä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2008 jälkeen yksin asuvien määrän kasvusta huolimatta. Osa etenkin iäkkäämmistä yhden henkilön asutokunnista asuu isoissa perheasunnoissa, kun taas nuoret yhden henkilön asutokunnat asuvat usein pienemmissä asunnoissa.



Kuva 2.4 Asumisväljyyden kehitys suurimmissa kaupungeissa ja koko Suomessa.

2.2.2 Opiskelija- ja nuorisoasuminen

Espoossa on noin 6 000 opiskelija-asuntoa ja -asuntopaikkaa. Suurin osa opiskelija-asunnoista sijaitsee Otaniemessä, mutta opiskelija-asuntoja on myös Leppävaarassa, Tapiolassa, Espoon keskuksessa, Espoonlahdessa ja Matinkylässä. Otaniemen kampusalueen kehittämistä vahvistetaan ja opiskelija-asuntojen rakentamista Otaniemeen lisätään.

Espoo on laatinut yhdessä opiskelija-asuntoja omistavien tahojen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan (AYY) sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tuotantosuunnitelman opiskelija-asuntohankkeista. Suunnitelmassa on useita kaavoitusvaiheessa olevia hankkeita ja hankeaihoita. Tuotantosuunnitelmassa olevien hankkeiden etenemistä seurataan ja hankelistaa ylläpidetään säännöllisesti. Samalla pohditaan muutamien vanhojen peruskorjausta vaativien opiskelija-asuntokohteiden purkamista tai muuttamista muuhun käyttöön.

Espoossa on noin 760 nuorisoasuntoa. Nuorisoasuntoja omistavat NAL Asunnot, Nuorisosäätiö, Settlementiasunnot ja Y-säätiö/ Kiinteistö Oy M2 Kodit. Nuorisoasuntojen määrä on vähentynyt vuoden 2018 jälkeen Nuorisosäätiön myytyä osan kohteistaan. Nuorisoasuntoihin voivat hakea 18-29 -vuotiaat ja niissä voi asua 35 -vuotiaaksi saakka. Osa nuorisoasuntokohteissa olevista asunnoista on tarkoitettu asumisessa erityistä tukea tarvitseville nuorille.

2.2.3 Erityisryhmien asuminen

Espoossa oli vuoden 2021 lopussa noin 120 erityisryhmien palveluasumista tuottavaa yksikköä ja niissä arviolta noin 3 000 asuntopaikkaa. Luvut eivät sisällä opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Lisäksi erityisryhmien käytössä on asunto-osakeyhtiöissä ja Espoon Asuntojen omistamissa kohteissa sijaitsevia tukiasuntoja.

Vuosittain valmistuu 100-200 uutta erityisryhmien palvelutaloasuntoa. Samaan aikaan osa entisistä erityisryhmien asunnoista poistuu käytöstä pääosin huonon kunnon takia. Etenkin vanhuksille tarkoitettujen uusien palveluasuntojen tarve kasvaa tulevina vuosina, kun yli 75 -vuotiaiden määrä tuplaantuu vuoteen 2040 mennessä (v. 2020 yli 75 -vuotiaita 37 034 henkilöä).

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen (aiemmin ”tehostettu palveluasuminen”) lisätarpeen on arvioitu olevan Espoossa vuoteen 2030 mennessä noin 300 paikkaa. Lisäksi tarvitaan noin 500 uutta yhteisöllisen asumisen (aiemmin ”tavallinen palveluasuminen”) asuntoa. Vuonna 2023 suunnitteilla on noin 60 ympärivuorokautisen palveluasumisen ja reilu 100 yhteisöllisen asumisen asuntoa.

Vammaisten kuntalaisten asumisen muotoja ja palveluita edistetään tarjoamalla asumiseen vaihtoehtoja ja lisäämällä asumisen palvelutarkaisujen yksilöllisyyttä. Vammaispalveluissa espoolaisten asiakkaiden määrän kasvu on ollut voimakkaampaa kuin väestönkasvu. Mikäli kasvu jatkuu samanlaisena, lisätarve vuoteen 2025 mennessä on noin 250 uutta paikkaa, joista 110 paikkaa ympärivuorokautiseen asumiseen. Vuonna 2023 suunnitteilla on kaksi uutta vammaisten asumisyksikköä.

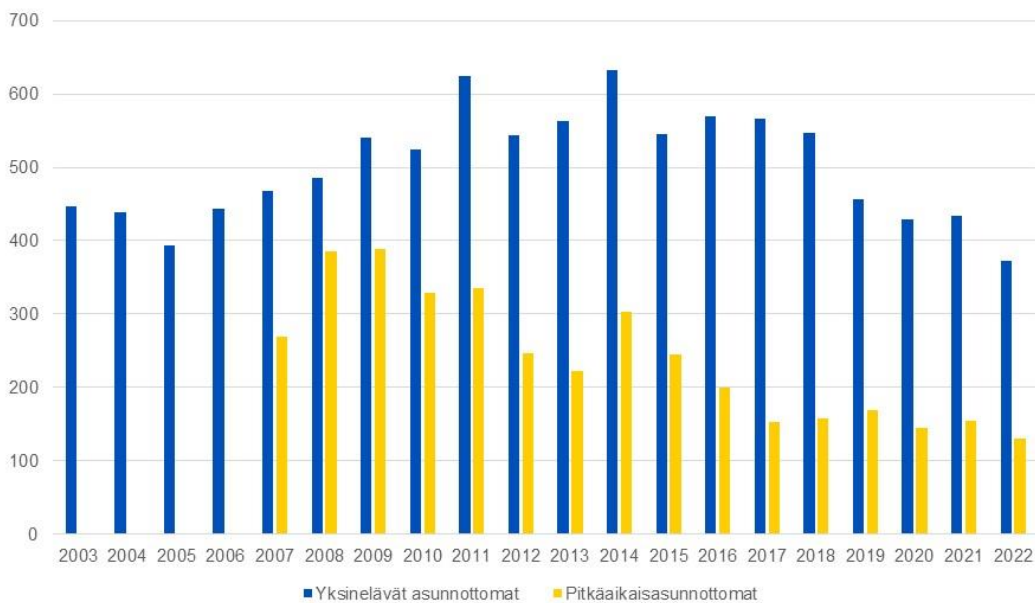
Erityisryhmien asumis- ja palvelutarpeita arvioidaan osana pitkän aikavälin palveluverkkosuunnittelua. Suunnittelun tarkoituksena on tunnistaa tulevat palvelutarpeet ja reagoida niihin ajoissa. Uudiskaavoituksessa palvelutarve ennakoitetaan tekemällä kaavavarauksia, jotka toteutuvat usein vasta pitkän ajan kuluttua. Tarvittaessa tehdään myös kaavamuutoksia ja

myönnetään poikkeuslupia. Uusien erityisryhmäkohteiden edellytyksiä selvitetään yhdessä hyvinvointialueen kanssa.

2.2.4 Asunnottomuuden vähentäminen

Espoon kaupunki vähentää asunnottomuutta yhdessä hyvinvointialueen kanssa. Espoon kaupungilla on asunnottomuustyössä pitkä perinne ja toimiva verkostoyhteistyö asunnottomuuden parissa toimivien tahojen kanssa. Espoon kaupungin laatima asunnottomuuden puolittamisen suunnitelma vuosille 2020-2022 sisälsi asunnottomille kohdistetun asuntotarjonnan lisäksi useiden erilaisten palvelujen ja toimintatapojen kehittämistä sekä monialaisen yhteistyön vahvistamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuosittain keräämien asunnottomuustietojen perusteella yksin elävien asunnottomien määrä on Espoossa vähentynyt 56 henkilöllä ja perheiden ja pariskuntien määrä viidellä asuntokunnalla vuosina 2020-2022. Vuoden 2022 marraskuun lopussa Espoossa oli 373 yksin elävää asunnottomia, joista 131 pitkäaikaisasunnottomia, 89 nuoria alle 25-vuotiaita, 71 naisia ja 104 maahanmuuttajataustaisia. Asunnottomia perheitä ja pariskuntia oli 22, joista maahanmuuttajataustaisia 12.



Kuva 2.5 Yksinelävien asunnottomien määrä 2003-2022. Yksineläviin asunnottomiin sisältyy myös pitkäaikaisasunnottomien määrä. Pitkäaikaisasunnottomien osuus yksinelävistä asunnottomista on vähentynyt viime vuosina.

Keskeiset periaatteet

5. Espoon kaupunki edistää laaditun opiskelija-asuntojen tuotantosuunnitelman toteutumista yhteistyössä valtion ja opiskelija-asuntoja rakennuttavien toimijoiden kanssa. Espoon kaupunki sitoutuu mahdollistamaan lisää opiskelija-asuntorakentamista erityisesti Otaniemeen ja sen läheisyyteen kampusalueen kansainvälisen vetovoiman vahvistamiseksi.

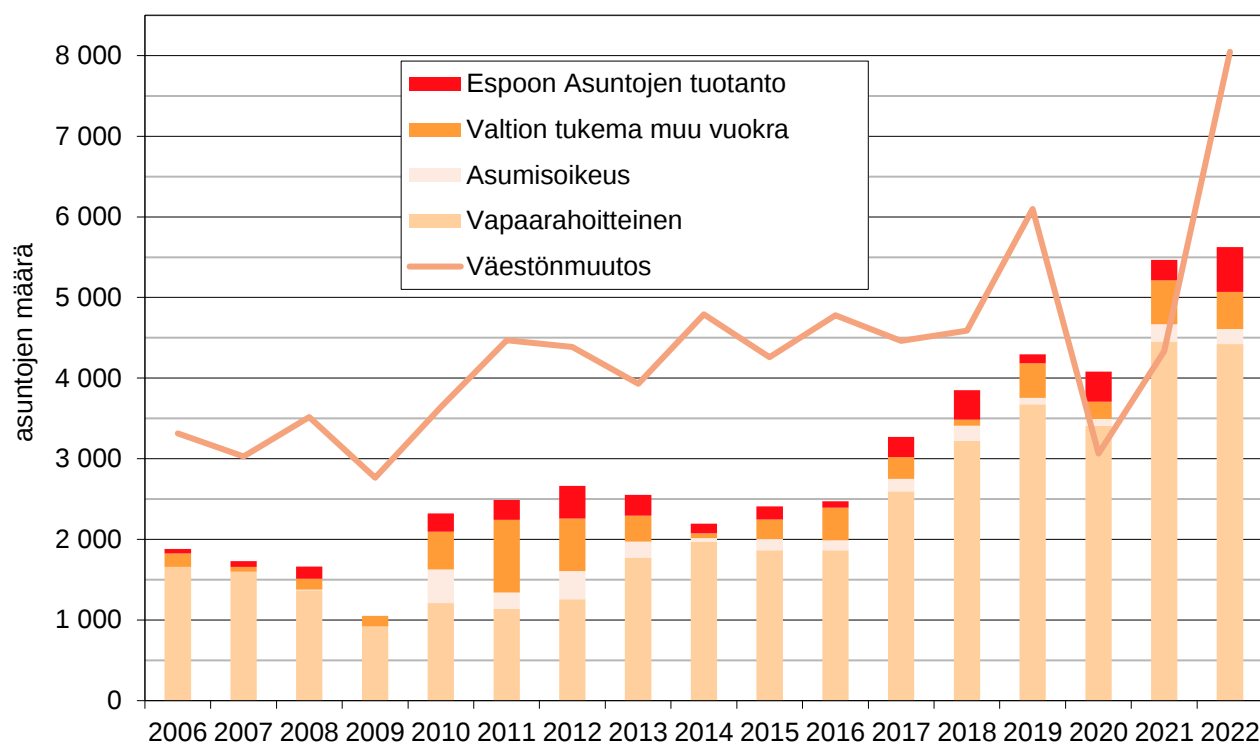
6. Espoon kaupunki varmistaa vammaisten, huonokuntoisten ja muistisairaiden vanhusten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien sekä muiden erityisryhmien asuntojen rakentumisen tarvelähtöisesti.
7. Espoon kaupunki vähentää asunnottomuutta huomioiden erityisesti asunnottomat lapsiperheet ja tavoittelee pitkäaikaisasunnottomuuden poistoa vuoteen 2027 mennessä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Espoon kaupunki edellyttää, että valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteissa lukuun ottamatta erityisryhmäkohteita, asukkaiksi valittavista hakijatalouksista vähintään 60 % on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia ruokakuntia. Asunnottomuutta ja asukkaiden syrjäytymistä ehkäistään lisäksi tarjoamalla asumisneuvontaa.

2.3 Uudisasuntotuotanto

2.3.1 Uudisasuntotuotannon määrä

Asuntoja on rakennettu viime vuosina ennätystahtiin. Vuosina 2018-2022 Espoossa aloitettiin keskimäärin 5 028 asuntoa vuodessa ja asuntoja valmistui keskimäärin 4 664 vuodessa. Se on huomattavasti enemmän kuin MAL sopimukseen 2020-2023 kirjattu 3 300 asunnon vuositavoite. Yli 80 % valmistuneista asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Valmistuneiden pientaloasuntojen määrä on pysynyt melko vakiona ollen vuosittain noin 800-1000 asuntoa.

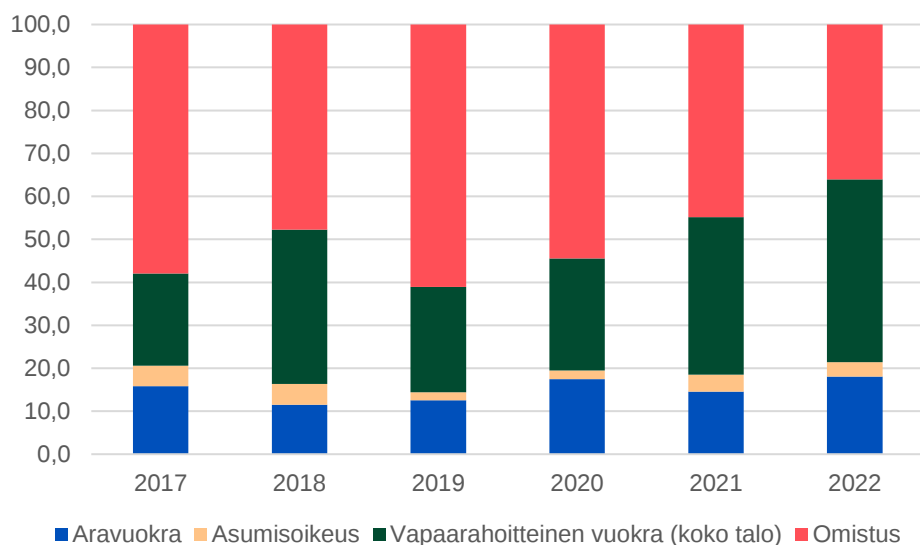
Asuntotuotannon määrän on arvioitu pysyvän myös seuraavan kymmenen vuoden ajan korkealla tasolla ja olevan keskimäärin noin 4 700 asuntoa vuodessa. Maailmantilanteen epävarmuus ja korkotason nousu ovat kesästä 2022 lähtien vähentäneet asuntoaloituksia, ja etenkin gryndituotannon aloitukset ovat olleet vähäisiä. Vuonna 2023 arvioidaan valmistuvan vielä noin 5 500 asuntoa, mutta vuonna 2024 valmistuvien asuntojen määrä putoaa noin 4 000 asuntoon. Mikäli talouden epävarma tilanne jatkuu pitkään asuntotuotannon määrä saattaa jäädä kymmenvuotisjaksolla 2023-2032 arvioitua pienemmäksi.



Kuva 2.6 Espooseen valmistunut asuntotuotanto ja väestönkasvu 2006-2022.

2.3.2 Uudisasuntotuotannosta valtaosa vuokra-asuntoja

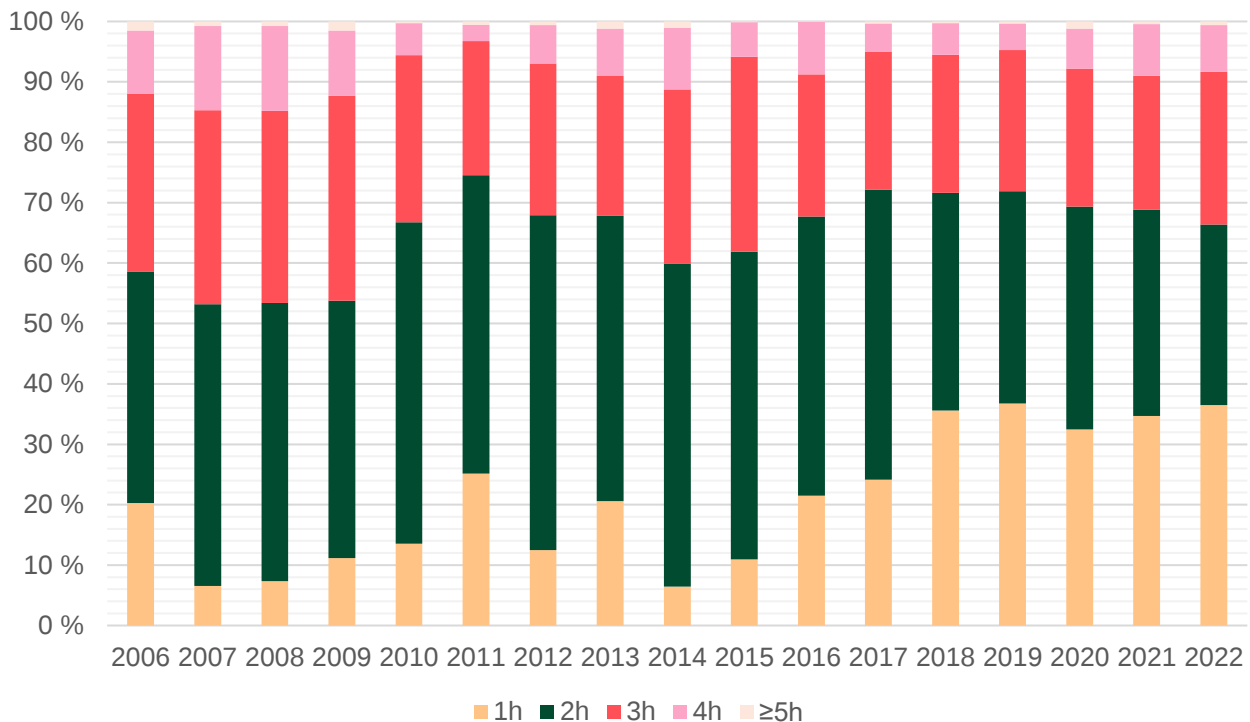
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus uudisasuntotuotannosta on kasvanut. Vapaarahoitteisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus oli vuonna 2022 noin 40 % koko uudisasuntotuotannosta. Uusilla kaava-alueilla noin puolet kerrostaloasunnoista sijaitsee vapaarahoitteisissa vuokrataloissa. Vapaarahoitteisten vuokratalojen lisäksi suuri osa asunto-osakeyhtiöiden asunnoista on viime vuosina päätynyt vuokra-asunnoiksi matalan korkotason vauhdittaman asentosijoittamisen kasvun myötä.



Kuva 2.7 Espooseen on valmistunut viime vuosina paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

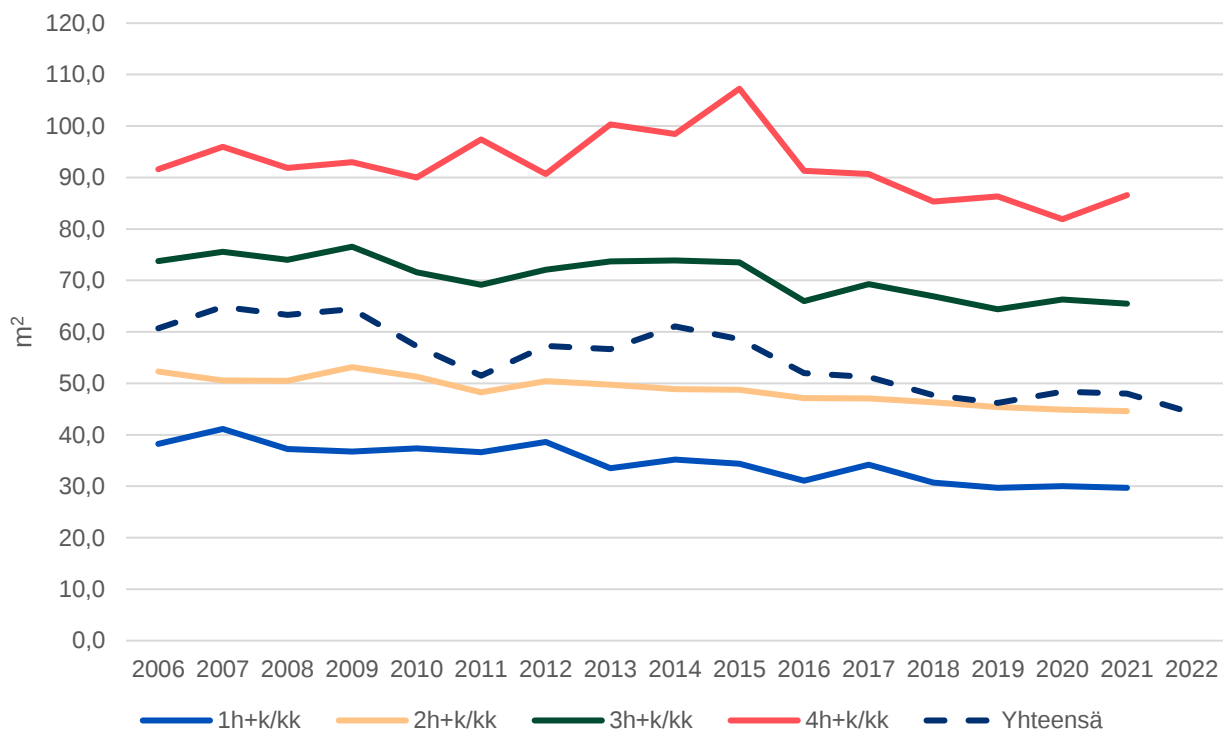
2.3.3 Pienten asuntojen osuus ja keskipinta-alat

Vuokra-asuntotuotannon osuuden kasvu näkyy myös kerrostalojen huoneistotyyppijakaumassa. Viimeisen neljän vuoden aikana noin joka kolmas valmistunut kerrostaloasunto on ollut yksiö. Yksiöiden ja kaksioiden osuus valmistuneista kerrostaloasunnoista on uusilla kaava-alueilla 70 %.



Kuva 2.8 Yksiöiden osuus valmistuneista kerrostaloasunnoista on ollut noin kolmasosa vuodesta 2018 lähtien.

Sen lisäksi, että yksitöitä on rakennettu huomattavasti aiempaa enemmän, myös kaikenkokoisten asuntojen pinta-alat ovat 2010-luvulla pienentyneet. Vuonna 2021 valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala oli 48,0 m², kun se vuonna 2015 oli 58,6 m². Vuonna 2022 kerrostaloasuntojen keskipinta-ala näyttää edelleen pienentyneen.



Kuva 2.9 Uusien kerrostaloasuntojen keskipinta-alan kehitys.

2.3.4 Espoon Asuntojen asuntokanta ja -tuotanto

Espoon Asunnoilla on noin 16 600 vuokra-asuntoa, joista noin 14 600 on käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja noin 2 000 vapaarahoitteisia ja rajoituksista vapautuneita asuntoja. Lisäksi Espoon Asunnoilla on noin 100 asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa yksittäisasuntoa. Käyttö- ja luovutusrajoituksen piirissä oleviin asuntoihin valitaan asukkaat voimassa olevien lakien ja ohjeiden mukaan. Vapaarahoitteisia ja rajoituksista vapautuneita asuntoja tarjotaan Espoon kaupungin palvelukseen rekrytoitaville henkilöille vuokra-asunnoiksi, jotta asunnon puuttuminen ei ole esteenä työpaikan vastaanottamiselle.

Espoon Asuntojen aloittamien asuntojen määrä on vaihdellut vuosittain. Viimeisen neljän vuoden 2019-2022 aikana Espoon Asunnot on aloittanut keskimäärin 405 asuntoa vuodessa.

Keskeiset periaatteet

8. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunnon rakentamisen. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
9. Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.
10. Espoon Asunnot Oy vuokraa sillä kannassaan olevia vapaarahoitteisia sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja Espoon kaupungin palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.

11. Espoon Asunnot Oy pitää käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet asunnot pääosin vuokra-asuntoina. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita sekä vapaarahoitteisia asuinkiinteistöjä ja asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä yhtiön omavaraisuusasteen nostamiseksi, segregaaion torjumiseksi sekä perusparannusten aikaistamiseksi vähäisessä määrin siten, että asuntojen nettomäärä ei laske. Yhtiö aikaistaa erityisesti julkisivuremonttien ja pihojen perusparannuksia. Myytävissä asunnoissa asuville tarjotaan asuntoa Espoon Asunnot Oy:n asuntokannasta voimassa olevien asukasvalintaa säätelevien lakien ja ohjeiden mukaan.

2.4 Asuntoalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja ekologisesti kestäviä

2.4.1 Monipuolinen ja sosiaalisesti kestävä asuntokanta

Espoo on kasvanut voimakkaasti ja kasvun ennakoidaan myös jatkuvan. Tavoitteena on taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kasvu. Alueellista ja myös alueiden sisäistä eriytymistä halutaan ehkäistä. Voimassa olevassa MAL-sopimuksessa Espoon tavoitteeksi on asetettu 3 300 asunnon vuosittainen tuotanto, mutta asuntotuotanto on ollut viime aikoina tavoitetta huomattavasti korkeammalla tasolla. Asuntotuotannon määrän lisäksi on kiinnitettävä huomiota myös asuntotuotannon laatuun. Asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja tarjota asukkaille erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Asuntojen kokojakauma vaikuttaa myös siihen, millaisia asuntokuntia alueelle muuttaa. Monipuolinen asuntojen kokojakauma mahdollistaa asunnon vaihtamisen samalla alueella esimerkiksi perheeseen muuttuessa.

Espoo on viiden kaupunkikeskuksen verkostokaupunki. Kaupunkikeskukset ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavat alueet toteutuvat kerrostalovaltaisina. Niitä täydentävät tiiviit pientaloalueet ja kylämaiset alueet. Kerrostaloihin toteutuu pääasiassa pieniä asuntoja yhden ja kahden henkilön asutokunnille, mutta niihin tulee rakentaa suurempia asuntoja myös perheille sekä pientaloista muuttaville ikäihmisille. Vastaavasti pientaloihin tulee toteuttaa perheasuntojen lisäksi myös pieniä asuntoja.

Monipuolinen ja sosiaalisesti kestävä asuntokanta edellyttää hallintamuodoltaan erilaisten asuntojen rakentamista. MAL-sopimuksen 2020-2023 mukaan asuntotuotannosta 20 % tulee olla valtion tukemia 40 -vuoden ns. pitkällä korkotuella toteutettuja tavallisia ja erityisryhmien vuokra-asuntoja ja 10 % pitkällä korkotuella toteutettuja asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Pitkän korkotuen vuokra-asuntoissa asukkaiden valintaperusteena on asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukkaiden valinnassa noudatetaan varallisuusrajoja. Asumisoikeusasuntoihin asukkaat valitaan järjestysnumeron ja varallisuuden perusteella (yli 55- vuotiailla hakijoilla varallisuutta ei oteta huomioon). Lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa on tuloajat.

Pitkällä korkotukilainalla toteutuneiden vuokra-asuntojen osuus on Espoossa ollut vuosina 2018-2022 keskimäärin 14 % ja asumisoikeusasuntojen ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen osuus 5 % valmistuneista asunnoista. MAL-sopimuksen mukaisen valtion tukeman asuntotuotannon määrälliseen tavoitteeseen ja tuotannon sijoittumiseen tasapuolisesti eri puolelle kaupunkia on pyritty tontinluovutuksilla ja maan omistajien kanssa laadituilla maankäyttösopimuksilla. Tämä ei ole täysin onnistunut ja toteutuneen valtion tukeman tuotannon määrä on jäänyt tavoitetta

pienemmäksi. Valtion tukeman asuntotuotannon laadun ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

Vapaaarahoitteisessa asuntotuotannossa käytetyt ohjauskeinot ovat olleet vähäisiä. Asuntojen hallintamuotoa ei ole rajoitettu kuin tontinluovutuksissa, joissa on vaadittu osa asunnoista toteutettavaksi kuluttajille myytävänä omistusasuntoina. Asuntojen kokoa on ohjattu vain parissa viime aikoina tapahtuneessa tontinluovutuksessa. Uusien asuinalueiden osalta varmistetaan, että alueille syntyy riittävästi vapaaarahoitteisia omistusasuntoja ja suurempia asuntoja. Myös asuntojen asuttavuuteen tulee kiinnittää enemmän huomiota. Tällä hetkellä uudet kerrostalot ovat usein syvärunkoisia. Syvärunkoisten kerrostalojen syntymistä on saattanut tahattomasti edistää asuntokaavojen lisärakentamisoikeus, minkä mukaan kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Lisärakennusoikeuden alkuperäinen tarkoitus on kannustaa ja helpottaa valoisien sisätilojen toteutumista ja toisaalta lieventää esimerkiksi melun aiheuttamaa taloudellista vaikutusta. Lisärakentamisoikeutta on jouduttu rakennusluvan yhteydessä usein tulkitsemaan. Myös pelastuslaitoksen ohjeistusta on uusittu, jonka seurauksena pelastukseen liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarpeen tarkistaa.

Olemassa olevilla asuntoalueilla hallintamuotojen sekoittaminen on uusia alueita haasteellisempaa. Vuokra-asuntovaltaisilla alueilla uusien asuntojen hintataso saattaa olla vanhaa kantaa huomattavasti korkeampi, minkä takia uudelle vapaaarahoitteiselle omistusasuntotuotannolle saattaa olla vaikea löytää riittävästi kysyntää. Siten purkava uudisrakentaminen ei välttämättä ratkaise vuokratalovaltaisten alueiden haasteita. Vuokratalovaltaisilla alueilla olisi tärkeä parantaa asuinympäristön laatua, kehittää palveluja ja lisätä alueen kiinnostavuutta. Vastaavasti omistusasuntovaltaisilla alueilla tontin hinnat voivat olla huomattavan korkeita verrattuna valtion tukemassa tuotannossa hyväksyttäviin tontin enimmäishintoihin, mikä vaikeuttaa omistusasuntovaltaisten kortteleiden hallintamuotojen monipuolistamista.

2.4.2 Asuinympäristöjen parantaminen

1960- ja 1970 -luvuilla rakennetuilla kerrostalovaltaisilla alueilla tarvitaan konkreettisia uudistus- ja kehittämistoimia. Tällaisia pienalueita on Espoossa lähes parikymmentä ja niissä asuu noin kolmasosa espoolaisista. Lähiökehittämisen kohteena Espoossa on jo pidempään ollut Suvela ja Kirkkojärvi. Viimeisimmässä Ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020-2022 edellä mainittujen alueiden lisäksi kehittämisalueena oli Matinkylä. Alueet valittiin lähiöohjelmaan niille lasketun indeksin mukaan, johon vaikuttivat alueen asukkaiden keskitulot, koulutusaste ja työttömyysaste ja sekä alueella asuvien vieraskielisten määrä. Lisäksi alueiden valinnassa huomioitiin kaupungin suunnitellut toimenpiteet Lähiöohjelman ohjelmakaudella. Seuraavalla ohjelmakaudella kehittämistoimenpiteitä tulee kohdentaa edelleen Suvelan ja Kirkkojärven alueille sekä Espoonlahden keskukseen, Kivenlahteen ja Tiistilään.

Monien vanhojen asuntoalueiden haasteena on väestön ikääntyminen ja asukkaiden väheneminen sekä siitä johtuvat muutokset lähipalvelujen kysynnässä. Tulo- ja poismuuton valikoituminen ja asukasrakenteen yksipuolistuminen voimistavat asuinalueiden eriaivoistumiskehitystä. Mikäli asuinalueelle jäävät vain ne, joilla ei ole mahdollisuutta valita asuinpaikkaansa, alueelle alkavat kasautua sosiaaliset ongelmat ja turvattomuus. Ikärakenteeltaan ja sosioekonomiselta taustaltaan monipuolinen ja -arvoinen yhteisö ehkäisee parhaiten ongelmien kasautumista ja alueiden eriytymistä. Monilla alueilla tarvitaan uudenlaisia palveluja ja tukemisen muotoja alueiden eriytymiskehityksen pysäyttämiseksi.

Asuinympäristön tulee olla toimiva, turvallinen ja esteetön. Asukkaiden hyvinvointiin ja arjen sujumiseen vaikuttavat muun muassa toimivat ja riittävät palvelut, luontoyhteys, hyvät ihmissuhteet, harrastusmahdollisuudet ja mielekäs tekeminen sekä osallistuminen ja onnistumisen kokemukset. Kaupungin vastuulla on huolehtia palveluiden ja julkisen ympäristön laatutason säilymisestä ja kehittämisestä yhdessä asukkaiden, yritysten ja järjestöjen kanssa. Alueen asukkailla tulee olla kokoontumispaikkoja kuten asukas- ja nuorisotiloja sekä asukaspuistoja.

Asuinympäristön koettua laatua ja kiinnostavuutta arvioidaan myös asuinalueen identiteetin, omaleimaisuuden ja yhteisöllisyyden kautta. Uusilla alueilla identiteetin muodostuminen on kriittistä alueiden kestävän rakentumisen ja vetovoiman näkökulmasta. Monille uusille alueille on viime vuosina laadittu taideohjelma, minkä tavoitteena on kehittää alueen identiteettiä ja luoda alueelle yhtenäistä ja tunnistettavaa brändiä. Uusilla alueilla korostuu myös tarve saada palvelut samanaikaisesti asuntorakentamisen käynnistyessä, jotta arki sujuu ja alueet kehittyvät. Lisäksi tulee panostaa esteettiseen ja teknisesti laadukkaaseen rakentamiseen. Samalla voidaan edistää uudenlaisia tapoja toteuttaa asuntoja kuten osaomistusasuntojen ja monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakentaminen, kaupunkipientalot, asuntojen muuntojoustavuuden lisääminen sekä yhteistilojen ja –kortteleiden rakentaminen.

2.4.3 Ilmastoviisas asuminen

Espoon tavoitteena on toimia aktiivisesti ilmastonmuutoksen torjunnassa, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa ja olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Valtuuston hyväksymässä Kestävä Espoo -kehitysohjelmassa on asetettu useita hyötytavoitteita, jotka vähentävät myös asuntotuotannon ja asumisen päästöjä. Asumiseen linkittyviä ohjelman hyötytavoitteiden mittareita ovat muun muassa

- Uusien asuntojen/asuntokaavoituksen sijoittuminen MAL-sopimuksen maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille
- Uudet puurunkoiset rakennusluvan saaneet kohteet
- Kestävä Espoo -yhteistyöhankkeet, joissa luonnon monimuotoisuuden teema mukana
- Riittävä lähivirkistysalueiden määrä ja saavutettavuus (esim. % asukkaista, jotka asuvat korkeintaan 300 m päässä vähintään 1,5 ha kokoisesta virkistysalueesta)
- Uusiutuvan energian tuotannon määrä
- Uudet liikenteen sekä kierto- ja jakamistalouden palvelut (esim. yhteiskäyttöautopalveluiden määrä + yhteiskäyttöautojen määrä, kaupunkipyörien määrä).

Metropolipolitiikan ja kuutoskaupunkien hiilineutraaliustyössä edistetään kaupunkien omia sekä Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitteita. Ohjelman kehittämiskokonaisuuksissa hiilineutraaliutta edistetään mm. kehittämällä alueellisia energiaratkaisuja, edistämällä lämmön ja sähkön joustoratkaisuja, etsimällä tapoja ja keinoja ottaa käyttöön uusiutuvan energian ratkaisuja, myötävaikuttamalla sähköautojen latauspisteiden lisäämiseen espoolaisissa taloyhtiöissä, työpaikoilla ja pysäköintiyhtiöissä sekä edistämällä materiaalien kiertotalousratkaisuja.

Myös Helsingin seudun MAL 2023 suunnittelussa asumisen ja rakentamisen päästöjen vähentäminen on nostettu keskeiseksi tavoitteeksi liikenteen päästöjen vähentämisen rinnalle.

Asumisen päästöjen vähentymisessä merkittävä rooli on energiasektorin puhdistuminen. Esimerkiksi kaukolämmön päästöjen on ennakoitu vähentyvän noin 80 % vuoteen 2040 mennessä. Sen lisäksi energiatehokkaalla uudisrakentamisella, vähähiilisten materiaalien käytöllä, lämmitysmuotomuutoksilla ja olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuuden parantamisella on merkitystä asumisen päästöjen vähentämisessä. MAL suunnittelussa kuntien toimenpiteeksi asumisen päästöjen vähentämisessä on ehdotettu taloyhtiöiden neuvonnan lisäämistä ja alueellisia kehityshankkeiden käynnistämistä. Espoossa on saatu hyviä kokemuksia Taloyhtiöklubi -toiminnasta, jossa edistetään asuinrakennusten energiatehokkuustoimia ja kehitetään naapurustoyhteistyön toimintamallia. Kaupunkiyhteisön hiilineutraalisuutta edistävissä toiminnaissa korostuvat myös toimenpiteet, joilla voidaan ennakoida ja edistää liikenteen sähköistymisen ja automatisoitumisen nopeutta.

Keskeiset periaatteet

12. Espoon kaupunki huolehtii tontinluovutuksessa ja maankäyttösopimuksissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisesta siten, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja tai muita valtion tukemia eri rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja, kuitenkin vähintään MAL-sopimuksessa hyväksytyn mukaisesti. Valtion tukemia pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja voi olla noin 15 % asuntotuotannosta tai vähintään MAL-sopimuksessa hyväksytyn mukaisesti. Noin 5 % korkotuetusta asuntotuotannosta suunnataan erityisryhmien asumiseen.
13. Espoon kaupunki sijoittaa valtion tukemaa asuntotuotantoa eri puolille kaupunkia. Uusia korkotuettuja vuokra-asuntoja ei pääsääntöisesti rakenneta alueille, jotka ovat erityisessä segregaatioriskissä. Uusia alueita rakennettaessa torjutaan asuinalueiden eriytymistä osoittamalla kortteleihin sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa ja varmistetaan, että uudis- ja korjausrakentaminen nostaa alueiden arvostusta.
14. Espoon kaupungin tavoitteena on, että valtion tukemissa pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavissa normaaleissa vuokra-asuntokohteissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa 20 % vähemmän kuin vapaarahoitteisissa kohteissa. Opiskelija- ja nuorisoasuntokohteissa vaadittavien autopaikkojen määrä voi olla edellä mainittua pienempi.
15. Espoon kaupunki ohjaa tarvittaessa asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa maankäyttösopimuksissa ja tontin luovutuksissa. Ohjauksella varmistetaan monipuolinen ja espoolaisten asumistarpeita palveleva asuntotuotanto.
16. Kaavahankkeiden priorisoinnissa noudatetaan asumisen ja maankäytön periaatteiden linjauksia monimuotoisen asuntorakenteen kehittämiseksi.
17. Espoon kaupunki käy läpi käytössä olevat asemakaavamerkinnot lisärakennusoikeuksista ja selvittää, miten lisärakennusoikeudet edistävät tarkoitettua tavoitetta.

18. Espoon kaupunki panostaa esteettiseen ja teknisesti laadukkaaseen rakentamiseen. Kaupungin omistamien tonttien hakumenettelyissä hyödynnetään tapauskohtaisesti laatukilpailuja asumisen monimuotoisuuden lisäämiseksi ja kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi. Taiteen merkitys huomioidaan asuinalueiden viihtyisyyden ja turvallisuuden luomisessa ja alueellisten taideohjelmien toimeenpanoa jatketaan.
19. Espoon kaupunki edistää uusia tapoja toteuttaa asuntoja kuten osaomistusasuntojen rakentaminen, monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakennuttaminen, kaupunkipientalojen rakentaminen, asuntotuotannon muuntojoustavuuden lisääminen sekä yhteistilojen ja -kortteleiden rakentaminen.
20. Espoon kaupunki myötävaikuttaa puun ja vähähiilisten rakennusmateriaalien käytön lisäämiseen sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa. Kaupunki hyödyntää mahdollisuuksien mukaan viherkerrointa kaavoituksessa.
21. Espoon kaupunki edistää mahdollisuuksia toteuttaa rakentamisessa erilaisia kiertotalousratkaisuja kuten rakennus- ja purkujätteen uusiokäyttöä sekä rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia.
22. Espoon kaupunki edistää naapurustoyhteistyön toimintamallia energiatehokkuustoimien käynnistämiseksi sekä asukkaiden osallisuuden kokemusten lisäämiseksi. Asuinalueiden välistä eriytymistä torjutaan panostamalla erityisesti vuokratalovaltaisten ja matalan tulotason alueiden ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta lisääviin hankkeisiin.

2.5 Työpaikat ja palvelut

Kaupungin yritystonttivarannon kasvattamisella ja tonttien luovutuksella voidaan tukea Espoo-tarinan mukaisesti Espoon kehittymistä entistä yritysmyönteisemmäksi yrittäjyyden ja yritystoiminnan toimintaympäristöksi, missä on hyvä elää, uudistua, yrittää ja tehdä työtä. Kaupunki luovuttaa liike- ja toimistotontteja sekä tontteja tuotannollista toimintaa varten. Tavoitteena on saada Espooseen uusia yrityksiä sekä työpaikkoja, jotka tukevat ja monipuolistavat Espoon elinkeinorakennetta. Yritystonttivarannon kasvattaminen edellyttää kaupungin maanhankintaa ja sen aktiivista kaavoittamista.

Espoossa oli työpaikkoja vuoden 2021 lopussa yhteensä arviolta noin 135 000 kpl. Kasvua viimeisen kymmenen vuoden aikana on ollut reilu 10 000 kpl. Työpaikoista noin 20 % on teollisuuden ja rakentamisen toimialoilla, 20 % kaupan, majoituksen & ravitsemuksen sekä kuljetuksen toimialoilla ja kasvivimpana toimialana on ollut palvelut noin 60 %:n osuudella.

Vapaata yritystonttivarantoa (rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %) on Espoossa kokonaisuudessaan liike- ja toimistotilan osalta runsaasti, noin 1,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Teollisuus- ja varastorakennusten varanto on sen sijaan vähäistä, vapaana vain 0,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Varannon määrässä ei ole viime vuosina tapahtunut juurikaan muutoksia. Hankkeiden toteuttamisen kannalta vapaat tontit eivät aina ole mahdollisia mm. maaperäolosuhteiden tai alueen luontoarvojen vuoksi. Lisäksi esimerkiksi Kiviruukin alueen kehittyminen, osayleiskaavan mukaisesti asumiseen painottuen, vähentää näitä tontteja ja luo

tarvetta osoittaa uusia paikkoja siirtyville yrityksille. Erityisesti teollisuus- ja varastorakennusten tonttien osalta on mietittävä, minne Espoossa näiden toimintojen halutaan sijoittuvan ja lisättävä niiden kaavoitusta.

Kaupungin palvelujen osalta Espoossa on tällä hetkellä monilla alueilla pula tarkoituksenmukaisista yleisten rakennusten tonteista (ns. Y-tonteista). Varannossa on paljon pieniä Y-tontteja, joiden rakennettavuus on heikko joko maaperän, korkeuserojen tai luontoarvojen takia. Kaupungin linjauksen mukaan varhaiskasvatuksessa ja perusopetuksessa pyritään suuriin yksikkökokoihin, millä mahdollistetaan monipuolisempi ja tasalaatuisempi toiminta sekä kevyemmät kustannukset. Sekä päiväkotien että koulujen leikkipihojen tulee olla mitoitettu riittäviksi ja koulujen välittömässä läheisyydessä tulee olla riittävä pallokenttä. Yksikkökoon kasvaessa myös sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella on entistä tärkeämpää.

Kaupungin linjausten toteuttamiseksi ja kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamiseksi on pidettävä huolta tarkoituksenmukaisen Y-tonttivarannon riittävydestä sekä tonttien rakennettavana säilymisestä myös pitkällä aikavälillä mm. maanhankinnan keinoin ja näin varmistaa, että kaupunki pystyy vastaamaan kasvavan väestön palvelutarpeeseen myös tulevana vuosikymmeninä. Yleisten rakennusten tontteja kaavoitettaessa varsinkin uusilla alueilla tulisi niitä sijoittaa tasapuolisesti kaava-alueen kaikkien maanomistajien alueille.

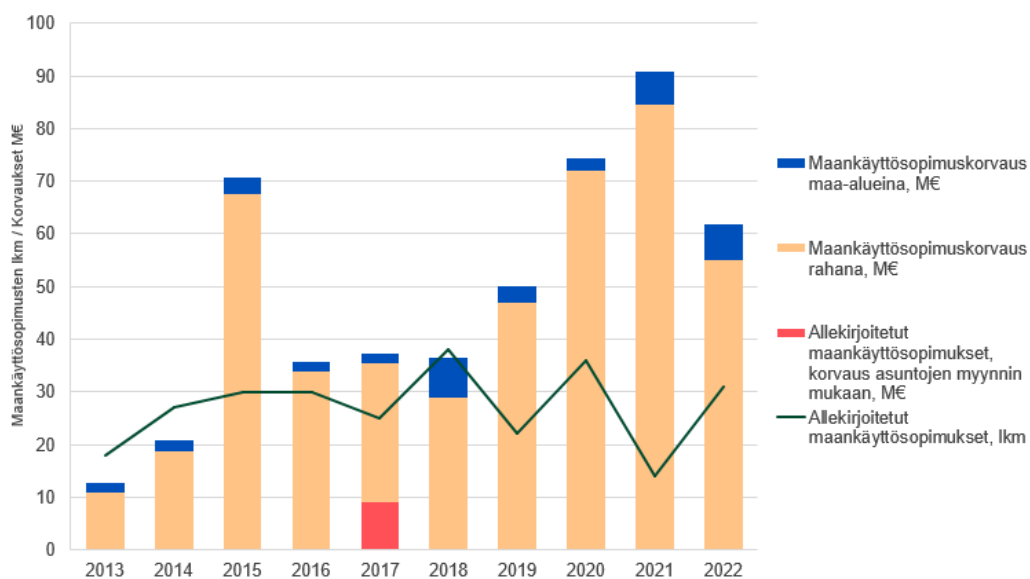
Keskeiset periaatteet

23. Espoo kaupunki edistää yritysmyönteisempää yrittäjyyden ja yritystoiminnan toimintaympäristöä, ja suhtautuu myönteisesti monipuolisen, eri alojen yritystoiminnan kehittämiseen, jotta Espooseen saadaan lisää työpaikkoja.
24. Julkisten ja yksityisten palvelujen ja monipuolisen työpaikkatarjonnan turvaaminen tarvetta vastaavasti edellyttää maankäytössä varautumista monipuolisen tonttitarjonnan lisäämiseen.

3. Maankäyttösopimuksia käytetään yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi sekä maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi

3.1 Maankäyttösopimuskorvauksen määrittäminen

Maankäyttösopimus tehdään kaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2003 lisätyn 12 a -luvun mukaisesti. Sopimuskorvauksia käytetään kunnallistekniikan rakentamisen rahoittamiseen alueilla, missä tuloja ei ole mahdollista saada kaupungin oman tontinluovutuksen kautta. Allekirjoitettujen maankäyttösopimusten määrä on ollut vuosittain noin 20–40 kpl ja niiden arvo yhteensä on ollut 30 – 90 miljoonaa euroa (kuva 3.1.).



Kuva 3.1 Allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja niiden arvo vuosina 2013-2022.

Merkittävän hyödyn raja, sopimuskynnys, on 450 000 euroa ja sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävältä osalta. Tämä käytäntö sallii jopa kolmea omakotitonttia vastaavan rakennusoikeuden lisäyksen ilman maankäyttösopimustarvetta.

Maankäyttösopimusprosessin selkiyttämiseksi ja ennakoitavuuden lisäämiseksi on periaatteisiin lisätty määritelmät, milloin kyseessä katsotaan olevan yksi maanomistaja sekä vakioitu ns. leikkausprosentti maanomistajan saamasta hyödyistä erilaisilla kaava- ja kaavamuutosalueilla.

Kaavoituksen tuoman hyödyn arvioimiseksi määritetään sopimuskohteen arvo ilman uutta kaavahanketta sekä arvo kaavoituksen jälkeen yleisillä kiinteistöarvioinnin menetelmillä, yleisimmin markkinalähestymistavalla. Arvonnousu on näiden arvojen erotus. Hyöty on arvonnousu vähennettynä mahdollisilla kustannustekijöillä, jotka aiheutuvat kaavan laatimisesta sekä saattamisesta toteuttamiskelpoiseksi.

3.2 Maankäyttösopimusten muut ehdot

Maankäyttösopimusten perustarkoitus on jakaa kunnalle kaavoituksesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset oikeudenmukaisesti kaavoituksesta hyötyä saavien maanomistajien kesken. Alueen ja kaupungin kehittämiseen voi kuitenkin liittyä tavoitteita, joita ei voida toteuttaa pelkästään kaavamääräyksin ja silloin niistä on otettava ehdot ja tarvittaessa sopimussakkomahdollisuus maankäyttösopimuksiin. Nämä ehdot ovat kuitenkin sopimusten selvyiden ja kaikkien maanomistajien tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi minimoitava. Tärkein lisäehto on MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamisen varmistaminen myös maankäyttösopimusalueilla. Myös Espoo-tarinan keskeisiä tavoitteita voidaan huomioida, näistä hyvänä esimerkkinä kestäväan kehitykseen liittyvä Keran alueen kehittämissitumus.

Keskeiset periaatteet

25. Käytetään arvonnousuun pohjautuvaa korvausta. Neuvotteluun johtavan merkittävän hyödyn alaraja on 450 000 euroa.

Sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävästä hyödystä. Sopimuskynnys on maanomistajakohtainen ja perustuu kaavan OAS-vaiheen maanomistajatilanteeseen. Yhdeksi maanomistajaksi katsotaan kaikki samaan konserniin kuuluvat yhteisöt. Yksityisen henkilön maanomistus lasketaan huomioiden omistussuhteet eri kiinteistöihin sekä omistukset myös yhtiöiden kautta.

26. Hyötyä määritettäessä olemassa olevien rakennusten osalta hyvitetään pääsääntöisesti purkukulut. Tapauskohtaisesti käytössä olevista rakennuksista, joilla käyttöikä on jäljellä, voidaan myöntää lisävähennys alueilla, joilla tarve kaupunkirakenteen tiivistämiseen on erityisen suuri. Mikäli lisävähennys myönnetään, asetetaan rakennuksen purkamiselle takaraja.

Kaavoituksen edellyttämistä maanomistajan suorittamista pakollisista suunnittelukuluista voidaan hyvittää hyötyä alentavana tekijänä korkeintaan puolet.

27. Myös maankäyttösopimuksin varmistetaan monipuolinen asuntotuotanto asuntotakauman ja tuotantomuotojen osalta huomioiden valtion tukema asuntotuotanto periaatteen nro 12 mukaisesti.

Maankäyttösopimuksiin voidaan sisällyttää alueellisia erityisehtoja kaupungin tulostavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi kestäväan kehitykseen liittyen.

28. Korvausprosentit ja maksuaikataulu

- Ensimmäisen asemakaavan alueet 55 %
- Asemakaavan muutokset
 - Asuinrakennustontit edelleen asumiseen (täydennysrakentaminen) 45 %
 - Asuinrakennustontit erityisalueella 50 %. Erityisalueita mm. raideliikenteen vaikutusalueet.

- Asemakaavoitetut työpaikkatontit käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä 55 %.
 - Mikäli kyseessä työpaikkatontin tehostaminen eli alueen käyttötarkoitus ei muutu, 40 % paitsi erityisalueilla 45 %.
- Korvausprosentti voi olla edellä esitettyä suurempi, jos se on kunnallistekniikan rakentamiskustannusten ja muiden kustannusten kattamiseksi tarpeellista.
 - Korvauksen suorittamiselle sovitaan aina maksuaikataulu ja asetetaan takaraja. Näiden määrittelyssä otetaan huomioon tapauskohtaisesti kaava-alueen luonne, rakentamisedellytykset, maanomistus ja tonttien markkinatilanne. Ensimmäisten asemakaavojen alueilla maksuajankohta on viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun sopimusalue tai sen osa on rakentamiskelpoinen kunnallistekniikan rakentamisen osalta, ellei erityisestä syystä muuta johdu.

4. Tontinluovutus asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

4.1 Yleistä tontinluovutuksesta

Maata luovutettaessa se on tehtävä Kuntalain 130 § mukaisesti huolehtien kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta.

Tontinluovutuksiin voidaan sisällyttää alueellisia erityisehtoja kaupungin tulostavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi kestäväan kehitykseen liittyen.

Tonttien käyttöä palvelevat LPA-tontit luovutetaan vain vuokraamalla varautuen pitkällä tähtäimellä mahdollisiin maankäytön muutoksiin. Vuokrauksessa pääoma-arvona käytetään aiemmin vakiintunutta maapohjan neliöhintaa, jota korotetaan elinkustannusindeksillä luovutushetken hintatasoon. Tarvittaessa hinnoittelu voidaan muuttaa vyöhykehintapohjaiseksi. Maanalaisten pysäköintialueiden hinta on puolet tästä.

Tulevaisuuden tonttitarjonnan varmistamiseksi on oleellista investoida aktiivisesti maanhankintaan sekä kaupungin oman maan kaavoittamiseen.

4.2 Asuntotontit

Asuntotonttien luovutuksilla kaupunki pyrkii osaltaan varmistamaan luvussa 2 kuvatut laadulliset ja erityisesti kohdassa 2.4.3 kuvatut ilmastoviisaan asumisen tavoitteet.

Kaupunki edistää omaleimaisten asuinalueiden (kuten Kauklahden vanha kyläkeskus, Turun Port Arthur tai Vantaan Kartanonkoski) syntymistä, kehittämistä ja säilymistä sekä pientaloalueiden vauhdittamista. Kaupunki lisää poikkihallinnollista yhteistyötä ja kehittää toimintaprosesseja ja kumppanien kanssa tehtävää yhteistyötä, jotta varmistetaan kaupunkirakenteen laatu ja kestävä kehityksen käytäntöjen toteutuminen. Esimerkkinä tällaisesta on kaupunginhallituksen POKE-yleiskaavan käsittelyn osana tekemien päätösten toteuttaminen koskien pientalorakentamisen vauhdittamista. Espoo-tarinassa on täsmennetty tavoitetta edellyttämällä, että kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia pientaloalueita toteutetaan erityisesti POKE-alueella yhdessä kumppaneiden kanssa ja luodaan edellytykset pientalokylien ja kaupunkipientaloalueiden toteuttamiselle uudentyyppisinä yhteistyöhankkeina. Nämä toimivat myös kansainvälisinä esimerkkeinä.

Kaupunki lisää omatoimiseen rakentamiseen luovutettavien tonttien määrää kahteensataan kappaleeseen vuosittain. Tämä edellyttää kaupungilta panostamista maanhankintaan, kaupungin omistuksessa olevien maa-alueiden kaavoittamiseen sekä kunnallistekniikan rakentamiseen.

Tontinluovutustoiminnan kautta kaupunki pystyy säätelämään alueiden tasapainoista kehitystä. Tontteja luovutettaessa määritellään tonteille rahoitus- ja hallintamuodot niin, että kulloinkin voimassa olevat tavoitteet täyttyvät. Täydennysrakentamisessa luovutettavien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto valitaan peilaten sitä alueen omistus- ja vuokra-asuntokannan rakenteeseen.

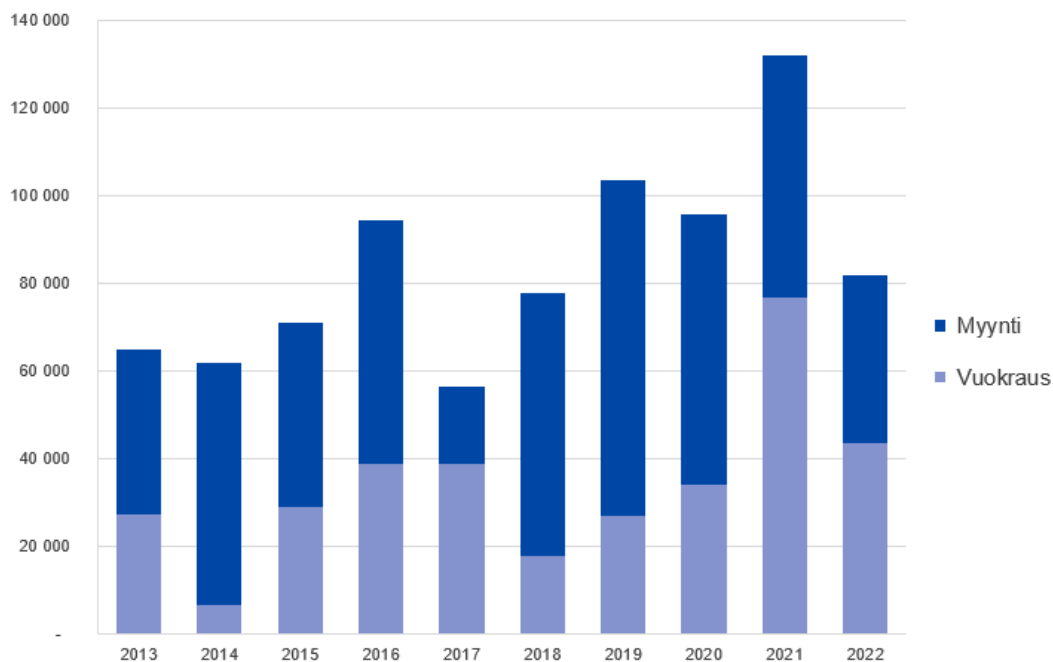
Kaupunki luovuttaa ammattimaiseen rakentamiseen suunnatut rakentamiskelpoiset kerros- ja rivitalotontit pääsääntöisesti avointen hakumenettelyiden kautta. Alan kilpailun edistämiseksi

tontteja luovutetaan hajautetusti erilaisille toimijoille, mukaan lukien uudet toimijat ja ryhmärakennuttamishankkeet. Omatoimiseen rakentamiseen tarkoitetut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä, joka järjestetään pääsääntöisesti kerran vuodessa. Tarjousmenettelyä käytetään erityisen suuren kysynnän kohteissa sekä tilanteissa, joissa tontille on löydettävä toteuttaja mahdollisimman nopeasti esim. pysäköintijärjestelyjen hoitamiseksi. Laatukilpailut ovat harvinaisempi tontinluovutustapa, mutta niiden käyttö on perusteltua esimerkiksi tietyn alueen positiivisen kehityksen tukemiseksi.

Asuntotontit vuokrataan tai myydään. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota kaupungin maanvuokratulojen osuuden kasvattamiseksi. Myöskään jo aiemmin ilman osto-optiota yhteisöille vuokrattuja tontteja ei tarjota ostettavaksi. Luovutettaville tonteille asetetaan aina rakentamisvelvoite. Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin hinta on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaman enimmäishinnan mukainen.

Vuokrasopimuksissa 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.



Kuva 4.1. Asuntotonttien luovutus vuosina 2013–2022 (k-m²)

Keskeiset periaatteet

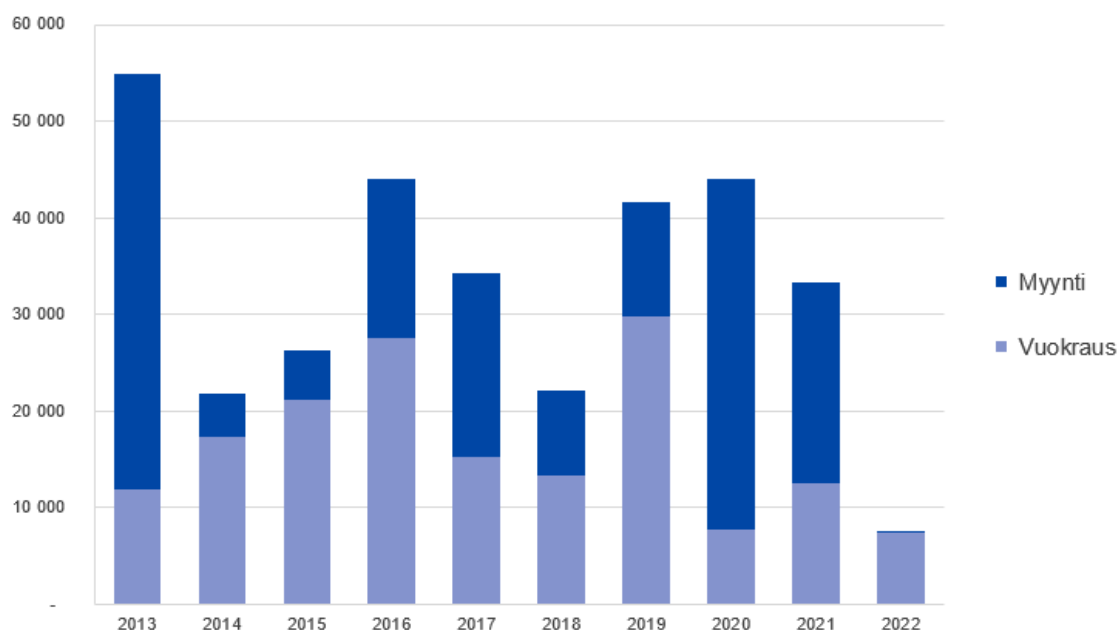
29. Ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan myymällä tai vuokraamalla hintakilpailuilla tai muilla julkisilla hakumenettelyillä. Hakumenettelyissä painotetaan toteuttamiskelpoisia, asumista ja rakentamista kehittäviä innovatiivisia hankeideoita, tarvittaessa laatukilpailujen kautta.
30. Kaupunki luovuttaa vuosittain 200 tonttia omatoimiseen rakentamiseen. Tonttien maanmyyntituloja hyödynnetään kunnallisteknisten investointien vauhdittamiseen.
31. Edistetään omaleimaisten asuinalueiden syntymistä, kehittämistä ja säilymistä. Toteutetaan projektihaatut pientalokyläprojektista ja kaupunkipientaloprojektista, jotka johtavat pientalokyliden ja kaupunkipientaloaluiden kaavoittamiseen ja toteuttamiseen Espootarinan linjausten mukaisesti.
32. Tonttien luovutuksessa huomioidaan monipuolinen asuntotuotanto asuntojakauman ja tuotantomuotojen osalta. Tilanteessa, jossa kaupunki myy tontin ammattimaiselle toimijalle, joka vuokraa tontin edelleen, kaupunki edellyttää tontin ostajalta tulevien asukkaiden kannalta kohtuullisia maanvuokran ehtoja.
33. Omatoimiseen rakentamiseen suunnatut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä. Tapauskohtaisesti esimerkiksi uusien aluiden hintatason selvittämiseksi tai korkean kysynnän alueilla sijaitsevien tonttien osalta voidaan järjestää myös hintakilpailu.
34. Vapaaehtoiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
35. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota.
36. Periaatteet vuokratonteilla:
 - Vuokra-aika 60 vuotta.
 - Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin kuitenkin siten, että vuokran määrän pysyminen markkina-arvon tasolla varmistetaan vuosittaisella 1 %:n minimikorotuksella sekä pääoma-arvon tarkistamisella kaksi kertaa vuokrakauden aikana.
 - Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.
37. Rakentamisvelvoite: vähintään 70 % rakennusoikeudesta on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

4.3 Yritystontit

Yritystonttien vuotuinen luovutusmäärä vaihtelee huomattavasti riippuen taloudellisesta tilanteesta sekä siitä, käynnistyykö jokin merkittävä ja suuri hanke juuri kyseisenä vuonna. Myös vähäinen tonttivaranto vaikuttaa toteutuneisiin luovutuksiin eikä kaikkiin asiakastarpeisiin pystytä vastaamaan.

Yritystontit julkaistaan kaupungin karttatietopalvelussa, jossa on tontteja koskevat tiedot (sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus, kaavatiedot). Karttapalvelussa julkaistut tontit luovutetaan pääsääntöisesti hakemusten perusteella neuvottelujen jälkeen. Useamman ollessa kiinnostunut samasta tontista, voidaan järjestää neuvottelumenettelyn tilalta hinta- tai laatukilpailu. Erityiskohteet ja korkean kysynnän tontit, kuten keskeiset liike- ja toimitilatontit, luovutetaan julkisella hakumenettelyllä tai kilpailuttamalla.

Yritystontit luovutetaan vuokraamalla tai myymällä, kuitenkin pääpainon ollessa vuokraaminen. Näin varmistetaan parhaiten kaupungin mahdollisuus vaikuttaa työpaikka-alueiden tulevaan kehitykseen. Tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.



Kuva 4.2. Yritystonttien luovutus vuosina 2013–2022 (k-m²)

Keskeiset periaatteet

38. Yritystontit luovutetaan hakemusten perusteella tai julkisella hakumenettelyllä tai hinta- tai laatukilpailulla.
39. Yritystonttien luovutustapa on ensisijaisesti vuokraus. Merkittävät liike- ja toimitotontit voidaan tapauskohtaisesti myydä. Yhdyskuntatekniseen rakentamiseen osoitetut tontit vain vuokrataan.
40. Tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
41. Periaatteet vuokratonteilla:
 - Vuokra-aika pääsääntöisesti 30 vuotta. Tapauskohtaisesti ja vuokrasopimuksia jatkettaessa / uusittaessa vuokra-aika voi olla lyhyempikin.

- Vuosivuokra 6 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.

42. Rakentamisvelvoite: vähintään 70 % rakennusoikeudesta on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisvelvoite voi olla tätä alhaisempi, mikäli laajempi piha-alue on toiminnan luonne huomioiden välttämätön ja palvelee tontin käyttötarkoitusta tehokkaasti.

4.4 Urheilutoiminnan alueet

Urheilutoimintaan luovutettavan alueen tai tontin luovutuksesta pyydetään liikuntapalveluiden lausunto. Toimijoiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi alueet pyritään luovuttamaan julkisin hakumenettelyin. Urheilutoimintaan tarkoitettut alueet hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen. Rakentamisvelvoite määritellään hankekohtaisesti niiden erilaisuudesta johtuen. Mitä tiiviimmällä kaupunkialueella ollaan, sitä tehokkaampaa maankäyttöä edellytetään.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen 24.1.2022 § 7 mukaan kaupungin liikuntapalveluiden kanssa tehdyn kumppanuussopimuksen voimassaoloaikana maanvuokrasta annetaan 90 %:n alennus.

Keskeiset periaatteet

43. Urheilutoimintaan luovutettavat alueet hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.

44. Alueet luovutetaan vain vuokraamalla.

45. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta

46. Vuokra-aika 5–30 vuotta. Vuokra-ajan pituuteen vaikuttaa hankkeen vaatiman investoinnin suuruus.

4.5 Yleisten rakennusten tontit

Osa asemakaavan mukaisista Y-tonteista voidaan osoittaa toteutettavaksi muun kuin kaupungin itsensä toimesta. Kun hankkeen toteuttaa kaupungin omistama yhtiö tai hyvinvointialue, tontti luovutetaan suoraan hakijalle normaalilla päätöksentekomenettelyllä.

Yksityisille palveluntuottajille tontit luovutetaan avoimilla hakumenettelyillä. Kaupunki määrittelee sopivan palveluvolyymin lisäyksen niille alueille, jotka olemassa olevan palveluverkon ja ennustetun väestönkasvun näkökulmasta kaipaavat palveluverkon täydennystä. Luovutettavien tonttien valinta ja luovutuksen ajoitus tapahtuvat yhteistyössä palveluverkosta vastaavan käyttäjätulosalueen kanssa. Yksityiseen palvelutuotantoon soveltuvat usein pienempikokoiset vapaat Y-tontit, koska yksityisen palvelutuotannon yksikkökoot ovat tyypillisesti pienempiä. Hakumenettelyiden arviointikriteerien määrittäminen sekä hakemusten arviointi tehdään yhteistyössä asianomaisen käyttäjätulosalueen tai tarvittaessa muun asiantuntijatahon kuten hyvinvointialueen kanssa.

Keskeiset periaatteet

47. Yleisten rakennusten tontit osoitetaan ensisijaisesti kaupungin omaan toimintaan.
48. Yleisten rakennusten tontit yksityisille luovutetaan ensisijaisesti espoolaisten tarpeeseen julkisten hakumenettelyiden kautta. Julkisten palveluiden suunnittelua ja kaavakehittämistä varten voidaan myöntää suunnitteluvaraus myös suoraan hankekehittäjälle sellaiselta alueelta, jota ei valmiiksi ole kaavoitettu Y-tontiksi.
49. Yleisten rakennusten tontit vuokrataan. Tontin pääoma-arvo ja vuokraprosentti ja -aika määritellään sen käytön mukaan, mihin tontti luovutetaan: asuminen 4 %, muut tontit 5 %.
50. Tontit on toteutettava mahdollisimman tehokkaasti. Rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti 90 % rakennusoikeudesta ja hankkeen luonteesta riippuen kohde on rakennettava 2 - 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisvelvoite voi olla tätä alhaisempi, mikäli laajempi piha-alue on toiminnan luonne huomioiden välttämätön ja palvelee tontin käyttötarkoitusta tehokkaasti.

5. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

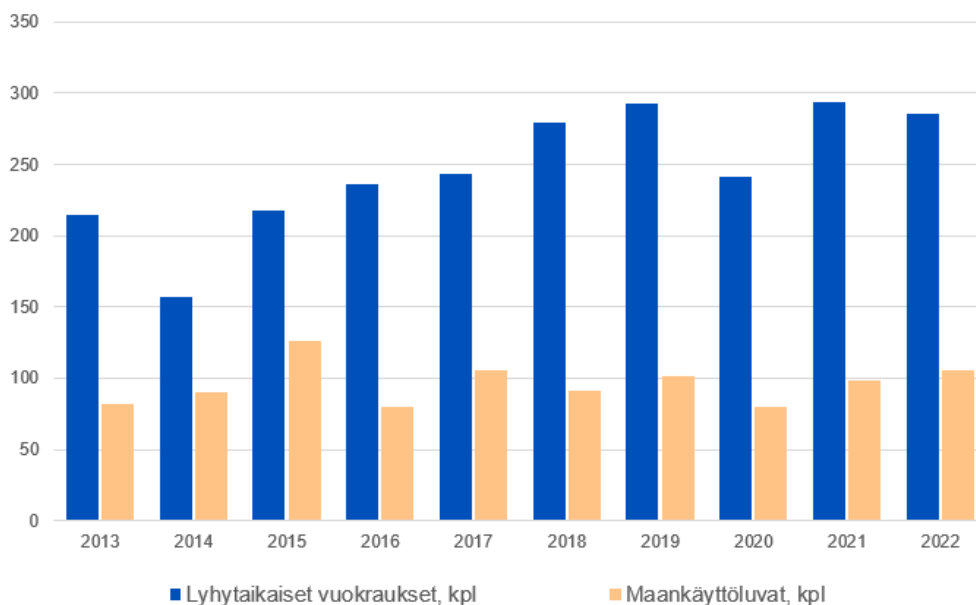
5.1 Lyhytaikainen maanvuokraus

Kaupunki vuokraa maa- ja vesialueita lyhytaikaisesti esimerkiksi seuraaviin tarkoituksiin:

- työmaatukikohta-alueet
- pumppaamot ja muuntamot
- varastoalueet
- matkapuhelinasemien rakennuspaikat ja mastot
- liikuntaa palvelevat alueet
- peltojen vuokraus
- ulkotarjoilualueet
- metsästysvuokra-alueet
- joulukuusien myyntipaikat

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa alueiden vuokran määrä muodostuu käyttötarkoituksen ja alueen sijainnin perusteella kulloinkin voimassa olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Maankäyttölupia myönnetään erilaisille ulkoilmatapahtumille, esimerkiksi liikuntatapahtumille, markkinoille ja yksityistilaisuuksille.



Kuva 4.3. Lyhytaikaiset vuokraukset ja maankäyttöluvat vuosina 2013-2023 (kpl)

Keskeiset periaatteet

51. Maankäytön muutosalueiden ja joutomaiden väliaikaiskäyttöä tehostetaan tarjoamalla asukkaille ja yhteisöille mahdollisuuksia hyödyntää alueita yhteisöllisyyttä lisääviin tilapäisiin ja lyhytaikaisiin hankkeisiin ja tapahtumiin niihin soveltuvissa kohteissa.

5.2 Y-tontit kaupungin omassa käytössä sekä sisäinen maanvuokra

Kaupunki osoittaa asemakaavan mukaiset Y-tontit ensisijaisesti kaupungin omien tulosalueiden käyttöön ja espoolaisille tarjottavien julkisten palveluiden tuottamiseen, joko kaupungin omiin hankkeisiin tai kaupungin yhtiöille. Kun hankkeen toteuttaa kaupunki, erillistä vuokrasopimusta ei valmistella, vaan tontti vuokrataan ns. sisäisen maanvuokran periaatteella. Tilapalvelut-liikelaitos sisällyttää maanvuokran osuuden omiin vuokriinsa ja veloittaa sen osana tilavuokraa tilojen käyttäjiltä.

Sisäistä maanvuokraa peritään kaupunginhallituksen päätöksen 29.4.2003 mukaisesti myös rakentamattomista alueista kaupunkitekniikan varikko- ym. alueiden sekä liikuntapalveluiden urheilu-, satama- ym. alueiden osalta. Sisäisen maanvuokran ulkopuolelle jäävät mm. talousmetsät, laajat luonnontilaiset virkistysalueet sekä kaavan mukaiset yleiset alueet kuten kadut, torit, ja puistot.

Yleisten rakennusten tontteja ei muuteta muuhun käyttöön ilman, että suunnitelmat käydään läpi kattavasti kaupungin eri toimijoiden kesken huomioiden pidemmän aikavälin palvelutarve.

6. Toimet kaavojen toteutumisen edistämiseksi

6.1 Korotettu kiinteistövero

Espoon kaupunginvaltuuston on kiinteistöverolain 12 b §:n mukaan määrättävä rakentamattomalle asuinrakennuspaikalle korotettu kiinteistövero, joka on vähintään 3,0 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 6,0 prosenttia.

Vuoden 2023 kiinteistöveron prosentteihin ei tehty muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna. Korotetun kiinteistöveron prosentti on kokonaisuudessaan 4,43 %, joka on 3,43 % Espoon yleistä kiinteistöveroprosenttia (1,00 %) korkeampi.

6.2 Rakentamiskehotukset

Rakentamiskehotuksia ei Espoossa ole annettu.

Espoossa on runsaasti yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja. Niiden saaminen rakentamisen piiriin riippuu täysin maanomistajan halukkuudesta luovuttaa maata rakentamiseen.

Toimenpiteitä, kuten rakentamiskehotuksen antamista, harkitaan alueilla, joilla investoinnit kunnallistekniikkaan on jo tehty tai esimerkiksi alueen koulussa on liikakapasiteettia.

Ennen rakentamiskehotuksen antamista on selvitettävä, onko kunnalla taloudellisia mahdollisuuksia lunastaa tontit, jos rakentamiskehotus ei tuota toivottua tulosta ja mikä on mahdollisesti lunastamalla saatujen tonttien myyntikelpoisuus ja markkinatilanne.