

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026

Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Rajala Matias

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 53 omakotitonttia arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai tontinsaajan/tontinsaajien lukuun perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tonttia voivat hakea täysi-ikäiset yksityishenkilöt. Tontteja ei ole tarkoitettu ammattimaiseen rakentamiseen eikä edelleen myytäväksi.

Kaupunki ei luovuta hakijalle omakotitonttia, jos hakija on saanut omakotitontin viimeisimmässä viidessä tonttihaussa tai jos hakija on saanut kaupungin alun perin luovuttaman tontin rakentamattomana toiselta henkilöltä kaupungin viranhaltijan myöntämän siirtoluvan mukaisesti. Tämä koskee kaikkia, jotka ovat allekirjoittaneet omakotitontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen tai saaneet rakentamattoman tontin siirtoluvalla 1.6.2020 jälkeen.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2026 lähtien ollut Espoo. Etusijaa määritettäessä tarkistetaan hakemukseen merkityn 1. hakijan kotikunta.

Tontinsaajien luottotiedot tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen /kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupunki ei luovuta tonttia hakijalle, jolla on maksuhäiriömerkintä.

Tonttien luovutusehdot

1

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1. Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinsaajalla on mahdollisuus valita, ostaako vai vuokraako tontin.

Tontinsaajalta laskutetaan 2000 euron suuruinen käsittely- ja varausmaksu, joka hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa.

Vuokralaisella on oikeus vuokrakauden kuluessa ostaa vuokratontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

2

Kauppahinta maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan maksama 2 000 euron käsittely- ja varausmaksu otetaan huomioon.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on liitteen 1 mukainen vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 huhtikuun indeksiluku (2379). Vuokra tarkistetaan 1.1.2028 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä "Minimikorotus").

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2046 ja 1.1.2066. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Edellisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 / 1.1.2067 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2045 / 2065 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Vuokralaisen maksama 2 000 euron käsittely- ja varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

4

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Henttaa (Lillhemt)
- 31.12.2079: Perusmäki (Kalliomäki)
- 31.12.2080: Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2082: Laaksolahti (Laaksolahti-Jupperi)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Alaniemi ja Kalajärvenkallio)
- 31.12.2087 Perusmäki (Gobbacka), Espoonkartano (Mynttilä), Vanttila (Hepmortinrinne) ja Viherlaakso (Viherlaakso)

Omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihauissa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista, että vuokra-ajat päättyvät samaan aikaan, kuin aiemmin alueen luovutetuilla tonteilla.

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin, vuokraoikeuden tai tontin omistukseen tai hallintaan oikeuttavat osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin on toteuttanut vähintään 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, ostaja/vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen ja vuokratonteilla 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Tonttihaun periaatteet:

Yksi kotitalous voi jättää yhden hakemuksen. Kaikki hakijat tulee merkitä samalle hakemukselle. Tämä koskee myös niitä pariskuntia/hakijoita, jotka eivät hakuajana asu samassa osoitteessa, mutta heidän on tarkoitus rakentaa yhdessä. Vuokrasopimus tai kauppakirja tehdään hakemuksessa ilmoitettujen henkilöiden nimiin eikä osapuolia voi myöhemmin muuttaa, poistaa tai lisätä. Hakija ei voi olla useammalla hakemuksella.

Tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena vain yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tonttivarauksen saaneet hakijat eivät voi vaihtaa samaansa tonttia toiseen tonttiin.

Tonttivarauksen saanut hakija on velvollinen maksamaan käsittely- ja varausmaksun (2000 €) riippumatta siitä, ottaako hakija tontin vastaan. Käsittely- ja varausmaksua tai osaakaan siitä ei siis palauteta, jos hakija luopuu tontista tai jos hakija ei allekirjoita vuokrasopimusta/kauppakirjaa annetussa määräajassa. Käsittely- ja varausmaksua ei palauteta myöskään siinä tapauksessa, että vuokrasopimusta/kauppakirjaa ei voida allekirjoittaa hakijan maksuhäiriömerkinnän takia. Menettelyllä katetaan peruutuksesta kaupungille aiheutuvat kulut ja muut menetykset.

Palautuneita tontteja tarjotaan eteenpäin varasijalla oleville hakijoille arvontatuloksen mukaan. Varasijoille jääneille hakijoille tarjotaan tontteja kohtuulliseksi katsotun ajan, kuitenkin enintään 26.2.2027 saakka.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tonttipäällikkö valtuutetaan jättämään tonttihausta pois liitteen 1 mukaisia tontteja, mikäli painavat syyt tätä edellyttävät.

Tämä päätös on voimassa 31.5.2027 saakka, johon mennessä tonttien vuokrasopimukset/kauppakirjat on allekirjoitettava.

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

Tonttivarauksensaajat valtuutetaan tekemään varatulla tontilla rakentamisen edellyttämiä maaperätutkimuksia kustannuksellaan.

Tutkimuksia varten ei saa kaataa puita eikä merkittävästi vahingoittaa olevaa kasvillisuutta.

Käsittely

Päätös

Selostus

Luovutettavat tontit

Kohteet

Kaupunki luovuttaa tontit seuraavista kaupunginosista (asemakaava-alueilta): Perusmäki (Gobbacka) 33 tonttia, Espoonkartano (Mynttilä) 4 tonttia, Vanttila (Hepmörtinrinne) 3 tonttia, Kurttila (Kallvik I) 3 tonttia, Henttaa (Lillhemt) 2 tonttia, Latokaski (Kaskihaka) 2 tonttia, Kalajärvi (Kalajärvenkallio) 2 tonttia, sekä Laaksolahti (Laaksolahti-Jupperi), Viherlaakso (Viherlaakso), Perusmäki (Kalliomäki) ja Kalajärvi (Alaniemi) 1 tontti eli yhteensä 53 tonttia.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 687 m² – 1 184 m² ja rakennusoikeuksiltaan 130 k-m² - 353 k-m². Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat, rakennusoikeudet, hinnat ja vuosivuokrat ovat liitteessä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella, ja ne ovat lohkottu ja rekisteröity. Ajoyhteydet ja liittymismahdollisuus vesihuoltoon ovat valmiina.

Luovutusmuoto

Esitetään, että liitteen 1 mukaiset tontit myydään tai vuokrataan. Tontinsaajalla on mahdollisuus valita, ostaako vai vuokraako tontin. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

Hinnoittelu

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

Tonteille esitetään 2 000 euron käsittely- ja varausmaksua. Maksu hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa. Varauskasua ei palauteta, jos kauppa/vuokraus peruuntuu tontinsaajasta johtuvasta syystä.

Tonttien luovutusperiaatteita

Tontin saantiin oikeutetuiksi esitetään aiempien vuosien tapaan yksityishenkilöitä tai tontinsaajan/tontinsaajien lukuun perustettavia asuntoyhtiöitä. Tontti luovutetaan perustettavalle tai perustetulle asunto-osakeyhtiölle vain, mikäli tontille saa kaavamääräysten mukaan rakentaa useamman kuin yhden asunnon.

Vuoden 2025 tonttihakuun lisättiin rajoite, että tonttia ei voi saada, mikäli on saanut tontin viidessä edellisessä tonttihaussa tai erillisellä siirtoluvalla. Vastaavaa rajoitetta esitetään tässäkin tonttihaussa.

Uutena periaatteena esitetään, että yksi kotitalous voi jättää yhden hakemuksen. Niin ikään uutena periaatteena esitetään, että kaikki tontinhakijat tulee ilmoittaa hakemuksessa ja kauppakirja/vuokrasopimus tehdään hakemuksessa ilmoitettujen henkilöiden nimiin, eikä osapuolia voi enää myöhemmin muuttaa, poistaa tai lisätä. Keinottelun estämiseksi rakentamattomana luovuttamista sanktioidaan erikseen kauppakirjassa/vuokrasopimuksessa aiempaa tiukemmin siten, että jatkossa myös osapuolten väliset luovutukset ovat sakollisia ennen rakentamisveloitteen täyttämistä, ellei luovutukselle ole saatu kaupungin suostumusta.

Tontinsaajien luottotiedot tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen /kauppakirjan allekirjoittamista. Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on maksuhäiriömerkintä. Aiemmin omakotitonttien saajien luottotietoja ei ole tarkistettu.

Tonttihaussa palautuneita tontteja tarjotaan eteenpäin varasijoilla oleville hakijoille arvontatuloksen mukaan. Viime vuoden tonttihaussa, joka toteutettiin ensimmäisen kerran sähköisenä hakuna, ei ollut tällaista käytäntöä.

Tonttihaku on sähköinen ja tonttien luovutus perustuu arvontaan ja hakijoiden hakemuksessa esittämään tonttien etusijajärjestykseen hakijoiden kelpoisuusvaatimukset huomioiden. Arvonnan jälkeen tontinsaajille ilmoitetaan tonttivarauksesta. Tonttivarauksen saaneet ovat velvollisia maksamaan käsittely- ja varausmaksun. Tonttivarauksen saaneen luopuessa tonttivarauksesta käsittely- ja varausmaksua ei palauteta. Hakijan tulee ennen hakemuksen toimittamista tutustua huolellisesti tonttihakuaineistoon ja hakemiensa tonttien tietoihin ja ominaisuuksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liite 1 Taulukko myytävistä tai vuokrattavista tonteista (ei saavutettava)
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Omakotitonttihaku 2026 isokartta

Tiedoksi