

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

Luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leinonen Elisa
Kuuluvainen Elina
Hakala Katja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja alueiden varausmaksuperiaatteista seuraavasti:

1

Varausmaksu koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös yhtiölle, perustettavalle yhtiölle taikka niiden lukuun toimivalle taholle.

Varausmaksu ei koske valtion tukemaan asuntotuotantoon varattavia tai luovutettavia tontteja tai tontin osia ja alueita.

2

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 50 000 euroa vuodessa. Alueella tarkoitetaan joko yksittäistä maa-aluetta tai useamman tontin ja/tai maa-alueen kokonaisuutta.

Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä perustuen asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

3

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkkä varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen.

Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä tontin vuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä.

Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varausmaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Käsittely

Päätös

Selostus

Taustaa

Espoon kaupunginvaltuusto päätti 08.06.2026 § 85 vuoden 2027 talousarviosta sekä vuosien 2028–2029 taloussuunnitelman kehyksestä. Päätöksen liitteenä esitettiin jatkovalmisteluun valittuja tulonlisäys- ja menonvähennystoimenpiteitä. Toimenpiteet ovat osa Espoon kaupungin vuosien 2027-2029 talouden tasapainottamiskokonaisuutta, joilla tavoitellaan keskimäärin noin 70 miljoonan euron vuosivaikutusta taloussuunnitelmakaudella 2027–2029. Talouden tasapainotustyön tehtävänä on varmistaa Espoo-tarinassa hyväksytyjen tavoitteiden saavuttaminen ja saavuttaa tavoiteltu taloudellinen tasapaino vuoden 2029 loppuun mennessä.

Osana jatkovalmisteluun valittuja toimenpiteitä oli Espoon kaupungin omistamien luovutus- ja rakentamiskelpoisten tonttien varausmaksut. Arvio varausmaksuista saatavista tulonlisäyksistä vuositasolla on noin 400 000 euroa. Varausmaksujen tarkoituksena on myös tukea kaupungin omistamien alueiden ja tonttien tehokasta käyttöä ohjaamalla hankkeita etenemään suunnitellussa aikataulussa. Varausmaksuilla kannustetaan siihen, että suunnitteluvaraus- ja luovutuspäätösten tonteille ja alueille sijoittuvat hankkeet toteutuvat ripeästi eikä tontteja tai alueita varata ilman todellista toteuttamistarkoitusta.

Espoon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupungin omistamien tonttien ja alueiden varaamisesta, pitkäaikaisesta vuokraamisesta ja myynnistä päättää Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Nykyinen käytäntö on ollut, että ainoastaan omakotitonttien luovuttamisessa on tontinsaajalta veloitettu käsittely- ja varausmaksu, joka on hyvitetty tontin vuokrassa tai kauppahinnassa. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei tämän päätöksen mukainen varausmaksu koske omakotitonttien käsittely- ja varausmaksuja. Muiden tonttien ja alueiden

varaus- tai luovutuspäätöksistä varauksen- tai tontin-/alueensaajalta ei ole peritty varausmaksua.

Esitys varausmaksuperiaatteista

Varausmaksu otetaan käyttöön siten, että se koskee luovutus- ja rakentamiskelpoisia yhtiömuotoisia asunto-, yritys- ja Y-tontteja ja -alueita, jotka varataan suunnittelua varten tai joista tehdään, esisopimus-, vuokraus- tai myyntipäätös. Luovutus- ja rakentamiskelpoisuus määrittyy siten, että tontille / alueelle voidaan olemassa olevalla, lainvoimaisella, asema- tai yleiskaavalla rakentaa suunniteltu hanke ja tontti / alue on mahdollista luovuttaa hankkeelle.

Yhtiömuotoisista asuntotonteista poikkeuksia ovat valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitetut tontit tai alueet (ns. Varke-tontit), joiden varauspäätöksen tai luovutuspäätöksen yhteydessä ei peritä varausmaksua.

Varausmaksun suuruus on 0,5 % tontin tai alueen arvioidusta markkina-arvosta (pääoma-arvosta) vuodessa, mutta varausmaksun enimmäismäärä on kuitenkin 50 000 euroa vuodessa. Arvio tontin tai alueen markkina-arvosta määritetään varaus- tai luovutuspäätöksen valmistelun yhteydessä asunto- ja yritystonttien vyöhykehintoihin, toteutuneisiin kauppahintoihin ja/tai jo tehtyihin arviolausuntoihin perustuen.

Varausmaksu tulee maksaa kokonaisuudessaan koko varausajalta, kun varaus- tai luovutuspäätös luovutus- ja rakentamiskelpoisesta tontista tai alueesta on tehty. Varaus- tai luovutuspäätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että varausmaksu on maksettu kaupungin lähettämän laskun mukaisesti. Pelkän varausmaksun maksaminen ei anna hallintaoikeutta varattavaan tai luovutettavaan tonttiin tai alueeseen. Maksettua varausmaksua tai -maksuja ei hyvitetä maanvuokrassa tai kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli tontin tai alueen varaus päättyy ennenaikaisesti taikka tontin tai alueen luovutus ei toteudu kaupungista johtumattomista syistä.

Esityksen varausmaksuperiaatteet astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen ja koskevat kaikkia sen jälkeen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätettäväksi tulevia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä. Varausmaksuperiaatteet koskevat myös uusittavia tai jatkettavia tonttien ja alueiden varaus- tai luovutuspäätöksiä 1.1.2027 alkaen. Varausmaksu peritään myös silloin, kun varaus- tai luovutuspäätös koskee jo aiemmin varattua tai luovutettua tonttia tai aluetta taikka aiemman varaus- tai luovutuspäätöksen jatkamista tai uusimista.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi