Espoon kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Asiakirjoja koskeva tietopyyntö Ruukinrannassa

Viranhaltijapäätös 30.09.2026, Yleiset asiat 37/2026

Asianumero 3580/07.01.04/2026

Päätöksen tekijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Päätös

Päätin hylätä asiakirjoja koskevan tietopyynnön siltä osin kuin asiakirjat sisältävät julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella salassa pidettävää tietoa. Asiakirjapyynnön esittäjälle luovutetaan julkisuuslain 10 §:n mukaisesti asiakirjoista versiot, joista salassa pidettävät osat on poistettu.

Päätöksen perustelut

Yksityishenkilöltä 3.9.2026 saapunut tietopyyntö koskee Espoon kaupungin tonttiyksikön hallussa olevia kahta asiakirjaa. Kyseisten Landpro Oy:n (nykyisin Sitowise Oy) laatimien arviokirjojen kohteena on Ruukinrannan kaava-alueen (kaavatunnus 250100) AO-, A- ja AL-korttelien rakennusoikeuden arvo (€/k-m²) vaihteluväleineen.

Kyseessä olevat arviokirjat on kaupungin toimeksiannosta laadittu kaupungin sisäiseen käyttöön erityisesti käynnissä olevien Ruukinrannan kaava-alueen maankäyttösopimusneuvotteluiden johdosta.

Tietopyynnön tekijä on Ruukinrannan kaava-alueen yksityinen maanomistaja, jonka kanssa kaupunki on käynyt maankäyttösopimusneuvotteluita. Maankäyttösopimusta tietopyynnön tekijän ja kaupungin välillä ei ole tehty.

Sovellettavat säännökset

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, jäljempänä julkisuuslaki) 1 §:n mukaan viranomaisten asiakirjat ovat julkisia, jollei laissa toisin säädetä.

Julkisuuslain 22 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen asiakirja on pidettävä salassa, jos se tässä tai muussa laissa on säädetty salassa pidettäväksi tai jos viranomainen lain nojalla on määrännyt sen salassa pidettäväksi taikka jos se sisältää tietoja, joista on lailla säädetty vaitiolovelvollisuus.

Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat, jollei erikseen toisin säädetä:

> 17) asiakirjat, jotka sisältävät tietoja valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhteisön, laitoksen tai säätiön liike- tai ammattisalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta liiketoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi mainituille yhteisöille, laitoksille tai säätiöille taloudellista vahinkoa tai saattaisi toisen samanlaista tai muutoin kilpailevaa toimintaa harjoittavan julkisyhteisön tai yksityisen parempaan kilpailuasemaan tai heikentäisi julkisyhteisön tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhteisön, laitoksen tai säätiön mahdollisuuksia edullisiin hankintoihin tai sijoitus-, rahoitus- ja velanhoitojärjestelyihin;
>
> 20) asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisyyden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista koskevista tiedoista.

Julkisuuslain 10 §:n mukaan salassa pidettävästä viranomaisen asiakirjasta tai sen sisällöstä saa antaa tiedon vain, jos niin erikseen tässä laissa säädetään. Kun vain osa asiakirjasta on salassa pidettävä, tieto on annettava asiakirjan julkisesta osasta, jos se on mahdollista niin, ettei salassa pidettävä osa tule tietoon.

Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan soveltumisen arviointi

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessä KHO:2020:6 vahvistanut, että kaupungin hallussa olevien markkina-arvoarvioiden sisältämien tietojen perusteella kaupungin potentiaaliset neuvottelukumppanit saisivat

käsityksen tulevia kiinteistönluovutuksia koskevasta kaupungin neuvotteluvarasta ja tavoitellusta luovutushinnasta.
Siten tällaisten tietojen antaminen asettaisi kaupungin neuvottelukumppaneitaan heikompaan asemaan ja näin aiheuttaisi kaupungille taloudellista vahinkoa. Arviokirjaan sisältyviä tietoja rakennusoikeuden arvioiduista markkina-arvoista (ja arvioinnin tarkkuudesta) oli KHO:n mukaan pidettävä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan perusteella salassa pidettävinä.

Edellä sanotusta johtuu, että kaupungin hallussa kulloinkin olevien arviokirjojen sisältämät yksityiskohtaiset tiedot alueellisen rakennusoikeuden markkina-arvoarviosta voivat olla julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan perusteella salassa pidettäviä tietoja.

Arviokirjojen kohdalla salassapitoa koskeva arviointi vaatii kulloinkin tapauskohtaista harkintaa. Salassapitoperustetta on syytä soveltaa, mikäli käsillä olevista olosuhteista johtuu, että arviokirjassa olevien yksityiskohtaisten tietojen julkistaminen olisi tosiasiallisesti omiaan aiheuttamaan kaupungille vahinkoa antamalla esimerkiksi kaupungin neuvottelukumppaneille käsityksen kaupungin neuvotteluvarasta siltä osin, kun neuvotteluvara olisi kulloinkin kytköksissä arviokirjaan sisältyviin tietoihin.

Maankäyttösopimusneuvotteluissa Espoon kaupunki neuvottelee asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa heidän osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin siten kuin alueidenkäyttölain (132/1999, jäljempänä myös AKL) 91 a ja b §:ssä on säädetty. Neuvotteluissa mahdollisesti saavutettu neuvottelutulos vahvistetaan osapuolten välillä allekirjoitettavassa maankäyttösopimuksessa, jonka hyväksymisestä kaupunkia kulloinkin sitovasti päättää kaupunginhallitus.

Tietopyynnön kohteena olevat arviokirjat sisältävät mm. tietoja neuvottelujen kohteena olevan kaava-alueen rakennusoikeuden kiinteistönarviontiin perustuvasta markkina-arvosta ja kiinteistöarvioinnissa huomioon otettavien tekijöiden arvioidusta vaikutuksesta rakennusoikeuden arvoon. Kaupunki on hankkinut tietopyynnön kohteena olevat arviokirjat ensisijaisesti maankäyttösopimusneuvotteluihin liittyvien taloudellisten laskelmien laatimisen tueksi.

Kaupungilla voi myös olla kaavoitettavalla alueella maanomistuksia, joiden myyminen rakentamiseen on asemakaavoituksen tuoman arvonnousun jälkeen ajankohtaista. Tällöin kaupunki voi muodostaa arviokirjojen perusteella näkemystään kaava-alueen rakennusoikeuden arvosta tulevia

kiinteistökauppoja varten. Ruukinrannan kaava-alueella tällaisia merkittäviä kaupungin maanomistuksia ei kuitenkaan ole.

Kaupunki on suorittanut asiassa arvioinnin siitä, onko käsillä sellaisia olosuhteita, joiden takia olisi välttämätöntä soveltaa julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdassa tarkoitettua salassapitoperustetta.

Kaupunki katsoo, että pyydettyjen tietojen antaminen tässä yksittäistapauksessa ei olisi omiaan aiheuttamaan kaupungille taloudellista vahinkoa sen harjoittamassa kiinteistönluovutustoiminnassa. Arvioinnissa painoarvoa on annettu sille, että kaupungilla ei ole huomattavia maanomistuksia Ruukinrannan kaava-alueella, eikä näin ollen myöskään odotettavissa olevia merkittäviä kiinteistökauppoja ja niihin liittyviä neuvotteluita.

Kaupunki on vastaavasti arvioinut, ettei pyydettyjen tietojen antaminen olisi myöskään omiaan aiheuttamaan kaupungille taloudellista vahinkoa Ruukinrannan kaava-alueen maankäyttösopimusneuvotteluiden osalta. Tässä painoarvoa on annettu erityisesti sille, että kaupunki on kyseessä olevissa neuvotteluissa jo tuonut esille näkemyksensä ko. kaava-alueen rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokasta, eikä arviokirjojen sisältämien tietojen antaminen näin ollen olennaisesti vaikuttaisi kaupungin neuvotteluasemaan.

Näin ollen kaupunki katsoo, että tässä asiassa ei kokonaisuutena arvioiden ole käsillä sellaisia olosuhteita, joiden takia olisi välttämätöntä soveltaa julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdassa tarkoitettua salassapitoperustetta.

Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella salassa pidettävät tiedot

Kaupunki on ennen asiasta päättämistä kuullut arviokirjat laatinutta tahoa.

Arviokirjan laatija on lausunut, että 15.10.2024 päivätystä arviokirjasta tulee arviokirjan laatijan liike- ja ammattisalaisuuksina salata kohdassa 2.2. (Katselmus ja kohteeseen tutustuminen) 22.12.2020 suoritetun katselmuksen tietoja sekä otsikoita lukuun ottamatta kokonaan kohdat 5.1 (Sisämaan AO-korttelien rakennusoikeuden arvo), 5.2 (Sisämaan A-korttelien rakennusoikeuden arvo), 5.3 Rantavyöhykkeen AO ja AL-korttelien rakennusoikeuden arvo), 5.4 (Liikennemelun vaikutus rakennusoikeuden hintaan) ja 5.6 (Arvion tarkkuus), kokokaan kohta 5.5 ja kohdasta 6 (Kohteen markkina-arvo) tulee salata arvion tarkkuutta kuvaava prosenttiluku sekä arviokirjan liitteen 3 (Arvion yhteenveto) sisältämä taulukko kokonaan.

Arviokirjan laatija on lausunut, että 26.1.2021 päivätystä arviokirjasta tulee arviokirjan laatijan liike- ja ammattisalaisuuksina salata kohdassa 1.3 (Katselmus ja kohteeseen tutustuminen) 22.12.2020 suoritetun katselmuksen tietoja sekä otsikoita lukuun ottamatta kokonaan kohdat 5 (Arviointi), 5.1 (Sisämaan AO-korttelit), 5.2 (A-korttelit), 5.3.1 (Omarantaiset rantatontit ja rantaraitista tonteille aiheutuva haitta), 5.3.2 (Markkinalähestymistapa rantavyöhykkeen tontit), 5.3.3 (Rannan ruovikkoisuus), 5.4 (Liikennemelun vaikutus rakennusoikeuden hintaan, 5.5 (Arvion tarkkuus), kohdasta 6 (Kohteen markkina-arvo) tulee salata arvion tarkkuutta kuvaava prosenttiluku.

Edellä viitatussa Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO:2020:6 Korkein hallinto-oikeus piti voimassa Helsingin hallinto-oikeuden valituksenalaisen päätökseen siltä osin, kun hallinto-oikeus oli pitänyt julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella salassa pidettävänä tietona kuvausta siitä, minkälaisiin seikkoihin arvio kohteen markkina-arvosta oli perustunut ja minkälainen painoarvo eri tekijöille oli markkina-arvon arvioinnissa annettu. Korkein hallinto-oikeus vahvisti, että liike- ja ammattisalaisuudet ovat seikkoja, joiden tulee lähtökohtaisesti aina jäädä julkisuuden ulkopuolelle

Espoon kaupunki katsoo, että edellä sanotut osiot arviokirjoissa ovat sellaista tietoa, joita Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä on tarkoitettu. Ne kuvaavat sitä, miten arvioinnin kohteena olevan kiinteistön markkina-arvoarvio on muodostettu, minkälaisia seikkoja arvioinnissa on otettu huomioon ja minkälainen painoarvo niille on annettu, Ne ovat siten arviokirjan laatineen tahon yrityskokemusta ilmaisevia tietoja. Näin ollen ko. kohdat ovat julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella salassa pidettäviä.

Kun kuitenkin vain vain osa asiakirjasta on salassa pidettävä, tieto voidaan antaa julkisuuslain 10 §:n mukaisesti asiakirjan julkisesta osasta niin, ettei salassa pidettävä osa tule tietoon.

Julkisuuslain 11 §:n soveltumista koskeva arviointi

Julkisuuslain 11 §:n 1 momentin mukaan hakijalla, valittajalla sekä muulla, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (*asianosainen*), on oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn.

Tietopyynnön esittänyt taho kuuluu niihin yksityisiin maanomistajiin, joiden kanssa kaupunki on käynyt neuvotteluita Ruukinrannan kaava-alueen maankäyttösopimuksista.

Asiassa on näin ollen arvioitava sitä, perustaako käydyt maankäyttösopimusneuvottelut kaupungin neuvottelukumppanille julkisuuslain 11 §:ssä tarkoitetun asianosaisen aseman.

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan alueidenkäyttölain 91b §:n sanamuodon mukaisesti sopimuksia, jotka kunta tekee liittyen kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen. Kunnan ja maanomistajan välisessä maankäyttösopimuksessa voidaan sitovasti sopia maanomistajan alueidenkäyttölain 91a §:n mukaisen osallistumisvelvoitteen toteuttamisesta ja osapuolten oikeuksista ja velvoitteista kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä laajemmin (AKL 91b §:n 3 mom.).

Asian arvioinnissa on painoarvoa annettava sille, että neuvotteluihin osallistuminen on maanomistajalle vapaaehtoista, eikä kaupunki voi myöskään neuvottelemalla velvoittaa maanomistajaa tekemään maankäyttösopimusta. Lain sanamuoto on, että kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa (AKL 91a §).

Kaupunki katsoo, että sopimusneuvottelujen olemassaolo kaupungin ja yksityisen välillä ei näin ollen ole sellainen itsenäinen, julkisuuslain 11 §:ssä tarkoitettu asia, jolla olisi vaikutuksia neuvottelukumppanin oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen. Tästä syystä se seikka, että tässä tapauksessa tietopyynnön tekijän ja kaupungin välillä on käyty neuvotteluita maankäyttösopimuksesta, ei kaupungin käsityksen mukaan vielä perusta tietopyynnön tekijälle julkisuuslain 11 §:ssä tarkoitettua asianosaisen laajaa tiedonsaantioikeutta kaupungin neuvotteluita varten hankkimiin asiakirjoihin.

Maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän asemakaavoituksen välillä vallitsee läheinen yhteys. Maankäyttösopimuksesta on alueidenkäyttölain 91b §:n 4 momentin mukaan tiedotettava kaavan laatimisen yhteydessä ja tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Ruukinrannan asemakaavan hyväksymisestä ei ole tehty päätöstä, johon voisi hakea muutosta alueidenkäyttölain 191 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Käsillä olevassa tapauksessa tietopyynnön esittäjälle on kuitenkin kaava-alueen maanomistajana syntynyt alueidenkäyttölain 62 §:ssä tarkoitettu osallisen asema, kun Ruukinrannan alueen asemakaavoitusta koskeva menettely on käynnistynyt. Kaavoitusmenettelyn käynnistymisen johdosta syntyvä osallisen asema ei kuitenkaan välittömästi perusta hallintolain (434/2003) 11 §:ssä tarkoitettua asianosaisen asemaa. Näin ollen on perusteltua katsoa, ettei tietopyynnön esittäjällä ole myöskään kaavamenettelyn osallisena julkisuuslain 11 §:ssä tarkoitettua asianosaisen laajaa tiedonsaantioikeutta, joka voisi ulottaa vaikutuksensa käsillä olevaan tietopyyntöön salassa pidettävien tietojen osalta.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön II osan 21 § mukaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 14 §:n tarkoitettua asiakirjan antamista sekä EU:n tietosuoja-asetuksen mukaisia tietopyyntöjä koskevaa ratkaisuvaltaa käyttää tehtäväalueellaan toimialajohtaja toimialan esikunnan osalta sekä useaa tulosyksikköä koskevilta osin.

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Elfvengren Ilkka
Haataja Jukka
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21

Liitteet ja muutoksenhakuohje

1 Hallintovalitus, julkisuuslaki

Tiedoksi

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti.