



Osaamista  
ja oivallusta  
tulevaisuuden  
tekemiseen

Roosa Kortelainen

# Espeen kaupungin kerros- ja rivitalo- tonttien luovutusprosessi

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

7.4.2020

Tekijä Otsikko	Roosa Kortelainen Espoon kaupungin kerros- ja rivitalotonttien luovutusprosessi
Sivumäärä Aika	34 sivua 7.4.2020
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	yliopettaja Aune Rummukainen maankäyttöasiantuntija Joonas Vikman
<p>Insinööriyön tarkoituksena oli tarkastella Espoon kaupungin kerros- ja rivitalotonttien luovutusprosessia ja kartoittaa sen kehityskohteita. Tavoitteena oli selvittää kehitysmahdollisuuksia tonttiyksikön sisäisen prosessin osalta. Työn tavoitteet määriteltiin yhdessä Espoon kaupungin tonttiyksikön asiantuntijoiden kanssa.</p> <p>Työssä esiteltiin lyhyesti Espoon kaupunkia, sen organisaatorakennetta ja maapolitiikkaa sekä maankäytön taustalla vaikuttavia niin valtakunnallisia kuin kaupungin sisäisiä sopimuksia ja tavoitteita. Työssä käsiteltiin Espoossa käytössä olevia maanhankinnan ja -luovutuksen keinoja ja pääperiaatteita, joista keskityttiin tarkastelemaan kaupungin omistamien kerros- ja rivitalotonttien luovuttamista.</p> <p>Luovutusmenettelytavat esiteltiin työssä ja käytiin läpi jokaisen menettelytavan ominaispiirteet ja siihen sisältyvät vaiheet. Luovutusmenettelytapojen tutkimusaineistona käytettiin aikaisempien tonttihakujen luovutusmenettelyasiakirjoja. Luovutusprosessin tutkimisen tietolähteenä käytettiin Espoon kaupungin tonttiyksikön asiantuntijoiden haastatteluja. Insinööriyössä tutustuttiin myös tonttien luovuttamisen historiaan viimeisen kymmenen vuoden ajalta ja tutkittiin luovutettujen tonttien lukumäärää, rakennusoikeuden määrää sekä luovutettujen tonttien sijoittumista Espoossa.</p> <p>Kehityskohteiden tarkastelussa keskityttiin Espoon kaupungin tonttiyksikön sisäiseen prosessiin. Merkittävimmiksi kehitystarpeiksi muodostuivat erityyppisten hankkeiden erittelemisen omiin hakumenettelyihinsä, valintakriteereiden selkeyttäminen ja tonttirahastoihin suhtautuminen.</p> <p>Työn tuloksena tunnistettiin luovutusprosessin olennaisimmat kehityskohteet, joita voidaan hyödyntää tulevaisuudessa Espoon kaupungin tonttiyksikön toiminnan kehittämisessä. Insinööriyöhön liittyen toteutettiin myös prosessikaavio, joka auttaa luovutusprosessin etenevän hahmottamisessa.</p>	
Avainsanat	maapolitiikka, maanluovutus, kerros- ja rivitalotontit

Author Title	Roosa Kortelainen Conveyance of Apartment Building Plots and Row House Plots in the City of Espoo
Number of Pages Date	34 pages 7 April 2020
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Aune Rummukainen, Principal Lecturer Joonas Vikman, Spatial Planning Engineer
<p>The purpose of this final year project was to study the conveyance on apartment building plots and row house plots in the City of Espoo. The aim was to establish improvement possibilities within the internal processes of the City of Espoo Real Estate Department.</p> <p>The thesis summarized basic information of the City of Espoo and its organizational structure and land policy, as well as the national and city internal contracts and goals that affect land use. The thesis studied land acquisition and the different ways of land conveyance and principles that are used in Espoo.</p> <p>The study concentrated on the internal process of the Real Estate Department of Espoo. The methods used in the study were specialist interviews and the study of the material of the previously conveyed plots. The most significant development needs in the process turned out to be the classifying of different types of projects into their own application methods, clarifying the selection criterions and dealing with plot trusts.</p> <p>As a result, the most essential improvement possibilities were discovered. The results can be utilized to develop the Real Estate Department of City of Espoo in the future.</p>	
Keywords	land policy, land conveyance, apartment building plots, row house plots

## Sisällys

### Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Espoon kaupunki	2
2.1	Yleisesittely	2
2.2	Organisaatorakenne	2
2.3	Päätöksenteko	3
2.4	Espoo-tarina	4
3	Maapolitiikka Espoossa	4
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2	Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus	5
3.3	Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma	6
3.4	Espoon maapolitiikka	7
3.5	Kaavoitus	8
3.6	Kunnallistekniikka	9
4	Maanhankinta ja -luovutus Espoossa	10
4.1	Maanhankinta	10
4.2	Maanluovutus	10
5	Kerros- ja rivitalotonttien luovutusprosessi	13
5.1	Luovutettavat tontit	13
5.2	Luovutusmenettelyt	13
5.2.1	Haku- / neuvottelumenettely	13
5.2.2	Hintakilpailu	15
5.2.3	Suunnitteluvaraushakumenettely	17
5.3	Luovutusmuodot	18
5.3.1	Myynti	18
5.3.2	Vuokraus	19
5.4	Tonttirahastot	19
5.5	Vuosittain luovutetut kerros- ja rivitalotontit	21

6	Vertailu muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin	24
6.1	Helsinki	24
6.2	Vantaa	24
7	Tonttien luovutusprosessin kehittäminen	26
7.1	Tonttiyksikön sisäinen prosessi	26
7.2	Prosessikaavio	27
8	Yhteenveto	31
	Lähteet	32

## Lyhenteet

MAL Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus

MASU Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki

## 1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena on tutkia Espoon kaupungin kerros- ja rivitalotonttien luovutusprosessia ja kartoittaa sen kehityskohteita. Työn aihe muodostui tonttiyksikön maankäyttöasiantuntijoiden kanssa käydyissä keskusteluissa, joissa tutkimuksen pääkohteeksi nousi tonttiyksikön sisäisen prosessin tarkastelu. Tavoitteena on tutkia luovutusprosessin nykytilannetta ja sen toimivuutta sekä tunnistaa siihen sisältyviä kehityskohteita ja -mahdollisuuksia.

Espoossa tonttien luovuttaminen kuuluu tonttiyksikön tehtäviin, joka kaupungin organisaatorakenteessa sijoittuu teknisen- ja ympäristötoimen alaisuuteen. Maankäyttöä ohjaavat kaupungin maapoliittiset periaatteet sekä niiden taustalla vaikuttavat valtakunnalliset ja seudulliset maankäytön tavoitteet ja periaatteet, joita tonttien luovutuksessa noudatetaan. Tonttien luovuttaminen on merkittävä osa kaupungin maapolitiikan toteuttamista, ja sen avulla pyritään mahdollistamaan kaupungin monipuolinen kehittyminen.

Tonttien luovutusprosessi on laaja kokonaisuus, johon sisältyy useita eri vaiheita. Tonttien luovutuksessa on käytössä erilaisia luovutusmenettelytapoja, jotka esitellään tässä insinööriyössä. Tontteja luovutetaan ensisijaisesti alueilta, joita halutaan kehittää. Jokaiseen tontinluovutukseen liittyy omat ominaispiirteensä, joiden perusteella valitaan tapauskohtaisesti sopivin tontin luovutusmenettelytapa.

Tässä insinööriyössä tarkastellaan luovutusprosessia Espoon kaupungin tonttiyksikön sisäisen toiminnan osalta. Työn avulla määriteltäviä kehityskohteita ja toimenpiteitä voidaan tulevaisuudessa käyttää hyödyksi tonttiyksikön toiminnan kehittämisessä.

## 2 Espoon kaupunki

### 2.1 Yleisesittely

Espoon kaupungin historia ulottuu pitkälle, sillä vanhimmat tiedossa olevat merkit Espoossa olevasta asutuksesta ovat yli 8 000 vuoden takaa. Väestönkasvu Espoossa lähti lisääntymään vauhdilla, kun Espoon lävitse itä-länsisuunnassa kulkevan Helsinki–Turku rautatieyhteyden liikennöinti aloitettiin vuonna 1903. Rantaradan varrelle alkoivat syntyä myös ensimmäiset Espoon aluekeskukset. Virallisesti Espoon kaupunki on perustettu vuonna 1972. Nykyisin Espoo on väkiluvultaan Suomen kaupungeista toiseksi suurin. [1; 2.]

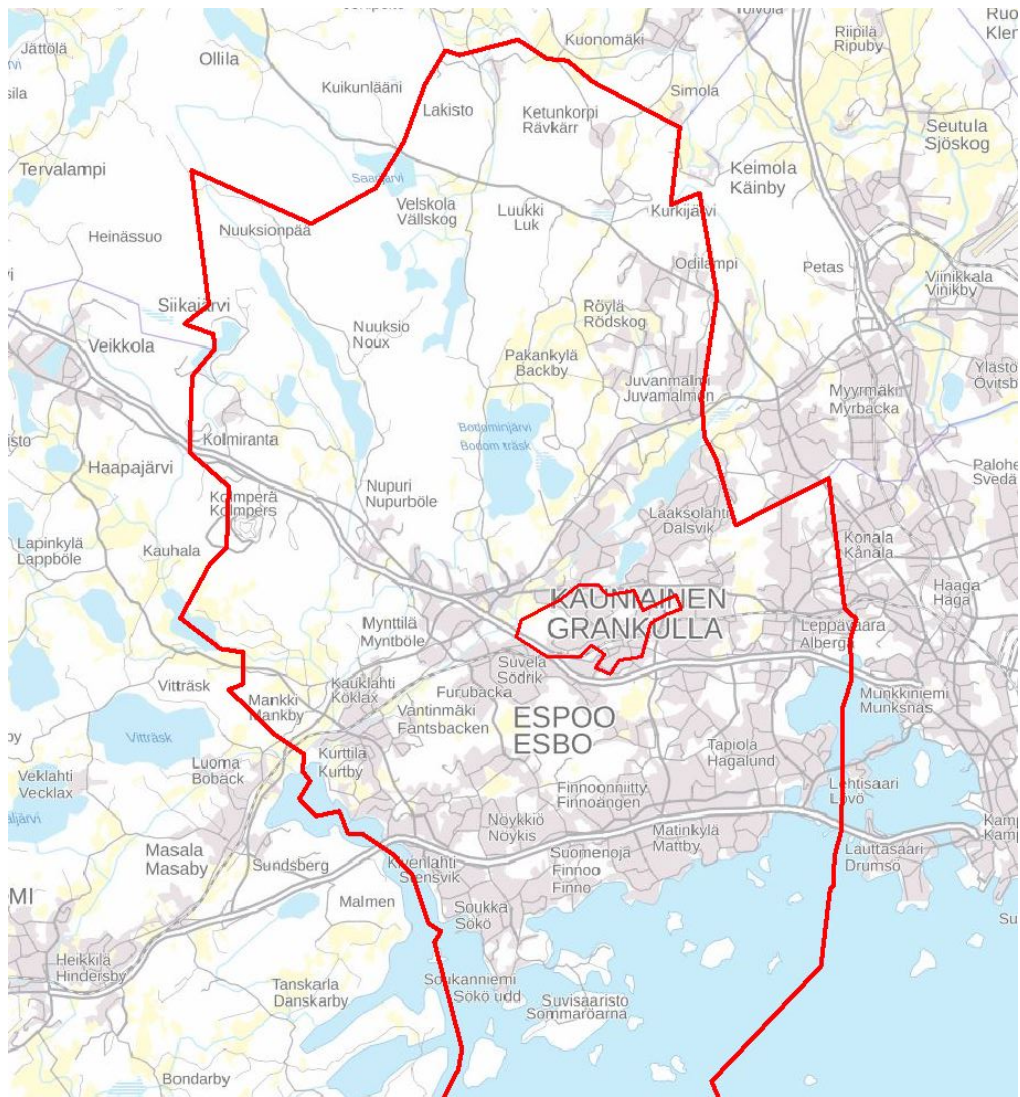
Maantieteellisesti Espoo sijaitsee Helsingin länsipuolella Suomenlahden rannikolla. Muita naapurikaupunkeja ovat Vantaa, Kirkkonummi, Vihti, Nurmijärvi sekä Espoon sisällä sijaitseva Kauniainen. Kuvassa 1 on esitetty Espoon sijainti kartalla. Erityisenä ominaispiirteenä Espoolle on varsinaisen kaupungin keskustan puuttuminen ja sen kaupunkirakenteen keskittyminen viiteen eri kaupunkikeskukseen. Nämä kaupunkikeskukset ovat Espoon keskus, Espoonlahti, Leppävaara, Matinkylä ja Tapiola. [2.]

### 2.2 Organisaatorakenne

Espoon kaupungin organisaatio on jaettu eri toimialoihin, joita ovat toimialajohto, konsernihallinto, sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, tekninen- ja ympäristötoimi, ulkoinen tarkastus sekä Espoo Catering Oy.

Teknisen ja ympäristötoimen alaisuuteen kuuluvat kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, kaupunkitekniikka, tilapalvelut-liikelaitos, ympäristökeskus sekä esikunta. Niin toimialan esikunta kuin tonttipalvelutkin toimivat hallinto- ja kehittämisjohtajan alaisuudessa. Tonttipalveluille kuuluvat maanomistajatehtävät sekä kaupungin tonttien luovutus. [4.]





Kuva 1. Espoon sijainti kartalla. Sisältää Maanmittauslaitoksen kartta-aineistoa 2019/12 [3].

### 2.3 Päätöksenteko

Suomen perustuslain (1999/731) 121 § määrittelee kunnille itsehallinnon. Espoossa ylin päätösvalta on valtuustolla, joka tekee päätökset koskien Espoon strategiaa, taloutta ja toimintaa. Käytännössä kaupungin hallinnosta ja taloudenhoidosta vastaa kaupunginhallitus, jonka valtuusto nimittää. Espoon hallintoa, taloutta ja muuta toimintaa johtaa valtuuston valitsema kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä [5]. Taustan päätöksenteolle luovat kuntalaki (410/2015) ja hallintolaki (2003/434), jotka määräävät perusteet kunnan hallinnolle ja johtamiselle. Kuntalain 90 § määrää hallintosäännöstä, joka antaa määräyksiä

koskien hallinnon ja toiminnan järjestämistä kunnassa, päätöksenteko- ja hallintomenetelyä sekä valtuuston toimintaan liittyviä asioita.

## 2.4 Espoo-tarina

Espoon kaupungin strategia on nimetty Espoo-tarinaksi, johon on koottu tavoitteet kaupungin toiminnalle. Nykyisestä Espoo-tarinasta on tehty valtuustossa päätös 11.9.2017, ja se toimii strategiana vuoteen 2021 saakka. Tarinassa määritellyssä visiossa Espoo on ”vastuullinen ja inhimillinen edelläkävijäkaupunki, jossa kaikkien on hyvä asua, oppia, tehdä työtä ja yrittää ja jossa espoolainen voi aidosti vaikuttaa”. Strategia määrittelee arvoja ja toimintaperiaatteita, joiden mukaisia tuloksia tavoitellaan kaikessa kaupungin toiminnassa. Myös kaupungin talousarvio sekä taloussuunnitelma perustuvat Espoo-tarinaan. [6.]

Espoo-tarinassa on asetettu valtuustokaudelle 2017–2021 tavoitteeksi pientalo- ja kerrostalotonttien tonttivarannon riittävyys sekä Espoon kasvaminen ekologisesti kestävästä kaupunkina. Tavoitteiden saavuttamiseksi on määritelty toimenpiteiksi esimerkiksi asuinalueiden täydennysrakentamispotentiaalin huomioiminen, puurakentamisen edistäminen sekä kiinteistöjen ja rakennusten energiatehokkuuden parantaminen. Yksi merkittävimmistä tavoitteista on myös Espoon hiilineutraaliuden saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä. [6.]

## 3 Maapolitiikka Espoossa

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 132/1999 § 5) on todettu kunnan maapolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet, jotka liittyvät maanhankintaan ja kaavojen toteutukseen ja joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan maankäyttöraatkaisuja. Maankäyttöraatkaisut perustuvat aina myös kunnan omaan maankäyttöstrategiaan eli maapoliittiseen ohjelmaan. Käytännössä kuntien maapolitiikan toteuttaminen tarkoittaa maan hankintaa, tonttien luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimuksien solmimista sekä yksityisomisteisten tonttien rakentamisen edistämistä. [7.]

MRL määrää, että kunnan tulee huolehtia yhdyskuntien kehittämisen kannalta tarvittavasta maapolitiikan harjoittamisesta. Espoon maapolitiikkaa ohjaa kaupunginvaltuuston vuonna 2015 laatima Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttö- ja rakennusperiaatteet -asiakirja. Asiakirjassa on määritelty kaupungin toimintatavat maanhankinnalle, tonttien luovutukselle ja maankäyttö- ja rakennusperiaatteille. [8.]

Espoon maapolitiikan tavoitteena on edistää kaupunkirakenteen eheyttämistä ja tukea kestävästä kehityksestä sekä luoda Espooseen tasapainoinen ja kilpailukykyinen yhdyskuntarakenne [8]. Maapolitiikan taustalla niin Espoossa kuin muissakin kunnissa ovat aina valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä seutujen väliset maankäyttö- ja rakennusperiaatteet.

### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden antamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa, ja ne määrittelevät perustan kuntien maankäytön suunnittelulle ja kaavoitukselle. Tavoitteiden valmistelu kuuluu ympäristöministeriölle, ja niistä päättää valtioneuvosto (MRL § 23). Tavoitteissa on määritelty koko maan kattavat alueidenkäyttöön liittyvät merkittävät seikat, ja niiden tehtävänä on varmistaa, että nämä asiat huomioidaan kaavoituksessa ja muissa viranomaisten toimissa. Alueidenkäyttötavoitteissa on määritelty viisi kehitettävää osa-alueita: toimiva yhdyskunta ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto. [9.]

### 3.2 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus

Maapolitiikan taustalla on myös alueellisia sopimuksia. Espoossa alueellisena sopimuksena on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus (MAL), jossa sovitetaan yhteen seudun yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämisen periaatteet. Aiesopimus koskee Helsingin seudun kuntia, joita ovat Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Mäntsälä, Pornainen, Hyvinkää, Kirkkonummi, Vihti sekä Sipoo [10, s. 6].

Aiesopimuksen päätavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja toimivan liikennejärjestelmän kehittämisen lisäksi myös seudun tontti- ja asuntotuotannon lisääminen.

Kokonaisuudessaan MAL-visiona on kehittää koko Helsingin seutua yhtenäisenä, toimivana ja vetovoimaisena metropolialueena. [10, s. 10.]

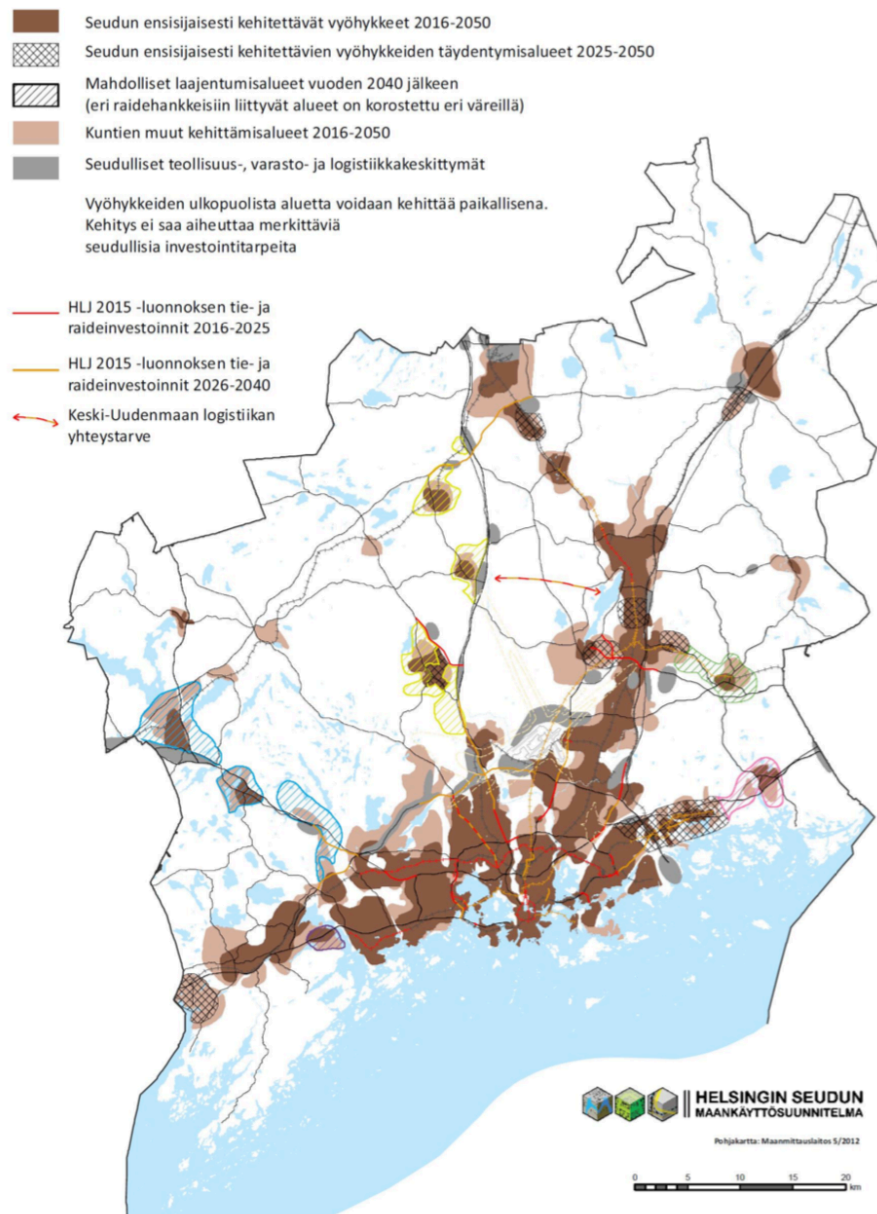
MAL-sopimuksessa on kunnille osoitettu tavoitteeksi huolehtia edellytyksistä riittävälle asuntotuotannolle. Kuntien maapolitiikan, kaavoituksen sekä tontinluovutuksen keinoin tulee huolehtia asuntojen monipuolisuudesta ja laadusta. Koko Helsingin seudun tavoitteena on 16 500 uuden asunnon rakentaminen vuosittain. [10, s. 14.]

Espoolle asetettu asuntotuotantotavoite on MAL-sopimuksessa 3 300 uuden asunnon rakentamiseen vuodessa. Tavoite vuosille 2020–2023 on yhteensä 13 200 asuntoa. Maankäytön ensisijaisesti kehitettäviksi vyöhykkeiksi Espoon osalta on MAL-sopimukseen merkitty erityisesti Espoon etelä- ja itäosat sekä rantaradan varrella sijaitsevat alueet. [10, s. 16.]

### 3.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MASU) pohjautuu kuntien väliseen MAL-aiesopimukseen [11, s. 5]. Maankäyttösuunnitelmassa on määritelty seudun pääasialliset kehitettävät alueet. Pyrkimyksenä on sijoittaa vähintään 70 % asuntorakentamisesta näille alueille. [11, s. 11.]

Espoossa suurin osa kehitettävistä alueista sijaitsee Etelä-Espoossa ranta- ja metrora-tojen varrella. Kuvassa 2 on esitetty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman kehitysvyöhykkeet. Kehitettävillä alueille osoitetaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa sekä investointeja sujuvalle liikkumiselle. [11, s. 10–11.]



Kuva 2. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kehittämisvyöhykkeet [11, s. 10].

### 3.4 Espoon maapolitiikka

Maankäytön perusteet Espoossa pohjautuvat Espoo-tarinan tavoitteisiin, Espoon asunto-ohjelmaan 2018–2021 sekä Helsingin seudun MAL-aiesopimuksen yhteisiin tavoitteisiin. Espoo-tarinan mukaan kaikista Espoon kaupunkikeskuksista pyritään kehittämään helposti saavutettavia ja viihtyisiä hyvien palvelujen ja harrastusmahdollisuuksien

keskuksia, joissa myös luonto on lähellä. Espoo-tarinan pääperiaatteina on elinvoimainen, kilpailukykyinen ja kestäväan kehitykseen perustuva Espoo. [8, s. 7.]

Asunto-ohjelmassa määritellyt tavoitteita Espoon maankäytölle ovat monipuolinen asuntotuotanto ja -tarjonta, asumisen turvaaminen kaikille väestöryhmille, tasapainoinen kehitys eri asuinalueiden välillä sekä asumiseen liittyvän kestäväan kehityksen huomiointi ja parantaminen. Espoon asunto-ohjelma tukee myös MAL-tavoitteita ja niiden toteutumista. [12.]

### 3.5 Kaavoitus

Espoon kaupunki luovuttaa tontteja vain asemakaavoitetuilta alueilta, joten kaavoituksella on merkittävä vaikutus maanluovutukselle. Kaavoitusta ohjataan valtakunnallisilla ja seudullisilla tavoitteilla, jotka luovat suuntaviivat kaavoitukselle. Taustan asemakaavoitukselle luovat maakuntakaavat sekä yleiskaavat. Uudenmaan maakuntakaava ohjaa Espoon yleiskaavoitusta. Yleiskaavoituksella luodaan perusteet alueiden kehittämiseksi ja varaudutaan väestön kasvuun. Espoossa on yhdeksän voimassaolevaa sekä kymmenen vireillä olevaa yleis- ja osayleiskaavaa. [13, s. 18–19.]

Vuosien 2016–2019 ajalle Espoo on sitoutunut MAL-sopimuksen tavoitteisiin, joiden mukaan sen tulisi kaavoittaa reilu 300 000 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa vuosittain. Kaavoitusohjelma toteuttaa valtuustokauden tavoitteita ja päämääriä, jotka on kirjattu Espoo-tariinaan. [13, s. 13.]

Espoossa pyritään toteuttamaan myös hallituksen linjausta, jonka mukaan pääkaupunkiseudun kunnilta edellytetään viiden vuoden tonttivarantoa tyhjillä tai lähes tyhjillä tonteilla. Vuonna 2017 Espoossa oli lainvoimaisten asemakaavojen alueella kerrostalovarantoa yhteensä 926 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä yli 80 % sijaitsi tyhjillä tai lähes tyhjillä rakennuspaikoilla. [13, s. 22.]

### 3.6 Kunnallistekniikka

Tonttien luovuttamisen edellytyksenä on toteutettu kunnallistekniikka [8, s.17]. Kunnallistekniikkaan sisältyvät mm. kadut, tiet, kevyen liikenteen väylät sekä vesihuolto- ja viemäriverkostot.

Espoon kunnallistekniikan toteuttaminen pohjautuu kunnallistekniikan investointiohjelmaan. Vuosien 2019–2020 investointiohjelma perustuu vuoden 2019 talousarvioon sekä kunnallistekniikan käyttösuunnitelmaan. Kunnallistekniikan investointiohjelmassa on esitelty suunnittelu- ja rakentamiskohteet alueittain. [14.]

## 4 Maanhankinta ja -luovutus Espoossa

### 4.1 Maanhankinta

Espoon kaupungin ensisijainen menettelytapa maanhankinnassa on vapaaehtoinen kauppa, jossa käydään neuvotteluja kiinteistönomistajien kanssa. Vapaaehtoisella kaupalla kaupunki hankkii omistukseensa kaavoittamattomien alueiden niin kutsuttua raakamaata sekä asemakaavoitettujen alueiden yleisiä alueita. [8, s. 15.]

Kaupunki voi tarvittaessa käyttää kiinteistökaupoissa myös etuosto-oikeutta, jos kyseessä on yli 3 000 m<sup>2</sup>:n kiinteistökauppa. Etuosto-oikeus on määrätty laissa ja sitä käytetään, jotta kaupunki saa hankittua sille merkityksellisiä alueita kohtuulliseen hintaan. [8, s. 15.]

Kun kyseessä on kaupungin kannalta tärkeän maan hankkiminen eikä neuvotteluissa ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan, voidaan maanhankinnan keinona käyttää lunastustoimitusta. Lunastusta voidaan käyttää asemakaava-alueella suoraan kaavan perusteella, kun alueita tarvitaan kaavan toteuttamiseen. Asemakaavoittamattomalla alueella lunastamiseen tarvitaan ympäristöministeriön lupa. [8, s.15.]

Mikäli hankittavana on merkittäviä osia sopimuskaavojen yleisistä alueista, voidaan käyttää maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa kunta sopii maanomistajan kanssa kyseisen alueen kaavoituksesta ja yleisten alueiden luovuttamisesta. [8, s. 15–16.]

### 4.2 Maanluovutus

Jotta kaupunki voi luovuttaa tontteja, tulee niiden olla rakentamiskelpoisia. Alueen tulee olla kaupungin omistuksessa ja siellä pitää olla lainvoimainen asemakaava sekä riittävät kunnallistekniset valmiudet. Tavoitteena tonttien luovuttamisessa on monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen ja sosiaalisesti yhtenäisen kaupungin rakentaminen. Maanluovutuksen tulee myös vastata niin Espoon kaupungin kuin valtionkin asettamia asuntotuotannon tavoitteita. Tonttien luovutus perustuu Espoo-tarinaa, Espoon asunto-ohjelmaan sekä Helsingin seudun MAL-sopimukseen.



Päätökset tonttien varaamiseen, myymiseen ja vuokraamiseen liittyen tekee kaupungin- hallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Espoon tonttipäälliköllä on valtuudet päättää tontinosien luovutuksesta. [8, s. 17.]

#### Asuntotontit

Espoon kaupunki omistaa noin 35 % maapinta-alastaan [13, s. 22]. Luovuttamalla tontteja tietyiltä alueilta tiettyinä ajankohtina kaupunki pystyy vaikuttamaan alueiden tasapainoiseen kehitykseen. Mikäli suuria tonttikokonaisuuksia, kuten kokonaisia kaava-alueita tai niiden osia, luovutetaan, pystyy kaupunki määrittelemään tonteille rahoitus- ja hallintamuodot kerralla, jotta niille asetetut tavoitteet saavutetaan. Asuntotontteja luovutetaan ammattimaiseen rakentamiseen sekä omatoimista rakentamista varten. [8, s. 18.]

Tontit luovutetaan ammattimaisen rakentamisen tarpeisiin yleisimmin avoimilla hakumenettelyillä, joissa etsitään kohteelle sopiva toteuttaja. Tontinluovutustapana voidaan käyttää myös hinta- tai laatukilpailuja. Luovutuksessa pyritään huomioimaan erisuuruiset ja -tyyppiset toimijat ja luovuttamaan tontteja niiden välillä tasaisesti alan kilpailun edistämiseksi. [8, s. 18.]

Omakotitontit omatoimista rakentamista varten luovutetaan omakotitonttihaun kautta. Haku järjestetään kerran vuodessa ja tontit luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla. Valinnat tehdään arpomalla hakijoille sijoitusluku, jonka mukaisessa järjestyksessä haussa olevista tonteista pääsee valitsemaan mieluisimman. [8, s. 18.]

Asuntotontteja luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla. Tonttien hinnoittelussa käytetään käypää arvoa eli sitä todennäköistä hintaa, jolla kyseinen tontti myytäisiin vapailla markkinoilla. [8, s. 19.]

#### Yritystontit

Yritystonttien luovutukseen vaikuttavat merkittävästi sekä taloudellinen tilanne että mahdolliset käynnistymässä olevat suuret hankkeet. Yritystontteja luovuttamalla Espoo pystyy vaikuttamaan merkittävien hankkeiden sijoittumiseen omalle alueelleen ja näin tavoittelemaan uusia yrityksiä ja työpaikkoja Espooseen. Tavoitteena on tukea Espoon

elinkeinorakennetta. Yritystonttien luovuttaminen on siis merkittävästi sidoksissa Espoon elinkeino- ja kilpailukykystrategian toteuttamiseen. [8, s. 20.]

Yritystonttien luovutuksessa tiedot luovutettavista tonteista julkistetaan Espoon karttatietopalvelussa, jossa on kerrottu myös tonttien tärkeimmät tiedot. Tontit luovutetaan hakemusmenettelyllä ja neuvottelemalla hakijan kanssa tulevasta hankkeesta. Mikäli tonttiin kohdistuu useampi hakemus, voidaan järjestää myös hinta- tai laatukilpailuja. Jos luovutettavaan tontti sijaitsee keskeisellä sijainnilla ja siihen kohdistuu korkeaa kysyntää, toteutetaan luovutus järjestämällä hakumenettelyt ja kilpailutus. [8, s.20.]

Yritystontteja luovutetaan tapauskohtaisesti joko vuokraamalla tai myymällä. Kuten asuntotonttienkin tapauksessa, myös yritystonttien hinta määritellään käyvän arvon periaatteella. [8, s. 21.]

#### Yleisten rakennusten tontit

Asemakaavassa Y-tontiksi eli yleisen rakennuksen tontiksi määritellyt tontit osoitetaan Espoossa pääsääntöisesti kaupungin omien palvelujen rakentamista varten. Kun toteuttajana on kaupunki itse, tontin vuokraaminen tapahtuu sisäisen maanvuokran periaatteella. Luovutettaessa Y-tontteja yksityisille toimijoille käytetään luovutustapana vuokraamista. [8, s. 22.]

## 5 Kerros- ja rivitalotonttien luovutusprosessi

Espoon kaupunki käyttää kerros- ja rivitalotonttien luovutuksessa lähtökohtaisesti hakumenettelyjä sekä hinta- ja laatukilpailuja. Haussa olevista tonteista tiedotetaan Espoon kaupungin verkkosivuilla sekä alueen sanomalehdissä. Rakentajien on myös mahdollista liittyä tonttiyksikön sähköpostilistalle, jossa tiedotetaan asuntotonttien hakumenettelyistä suoraan. [15.]

### 5.1 Luovutettavat tontit

Tontteja luovutetaan alueilta, joita Espoo pyrkii ensisijaisesti kehittämään. Kehitysalueet pohjautuvat Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan sekä Espoon omiin kehitysohjelmiin. Käytännössä valinnat luovutettavista tonteista tehdään kaupungin tonttiyksikössä. Ainoastaan tonttien luovutusmuotoa (myynti/vuokraus) koskevat päätökset vietään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi. [16.]

Luovutettavat tontit laitetaan luovutusmenettelyn mukaiseen hakuun mahdollisimman nopeasti, niiden tultua rakentamiskelpoisiksi [16.] Tontit ovat rakentamiskelpoisia, kun asemakaava on lainvoimainen, niillä on valmis kunnallistekniikka ja kerrostalotonttien osalta pysäköintiratkaisut ovat selvillä [8, s. 17].

Haussa olevista tonteista tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Verkkosivuilta löytyvät myös tontteihin liittyvät esittelyaineistot, joissa on tietoja tonteista ja niiden luovutustavasta, luovutuksen ehdoista sekä aikataulusta. [15.]

### 5.2 Luovutusmenettelyt

#### 5.2.1 Haku- ja neuvottelumenettely

Haku- ja neuvottelumenettelyt ovat avoimia mutta suunnattu ensisijaisesti ammattimaisille rakennuttajille. Hakumenettelyn tontit luovutetaan tapauskohtaisesti joko myymällä tai vuokraamalla. [16.]

Tonteista laaditaan hakumenettelyasiakirja, jossa käydään läpi luovutusmenettelyn periaatteet ja tonttien tiedot. Luovutettavien tonttien alueesta laaditaan yleisesittely, jossa kuvataan alueen perustietoja sekä tiedot kaavatilanteesta, kaavamääräyksistä ja rakennusoikeudesta. Asiakirjasta löytyvät tiedot myös alueen kunnallistekniikasta, maaperästä sekä alueella mahdollisesti toteutettavista muista hankkeista. Asiakirjoissa ovat liitteinä alueen asemakaavamääräykset, korttelisuunnitelma, mahdolliset luontoselvitykset, hulevesisuunnitelma, rakennettavuuskartat sekä muita mahdollisia alueen kehitykseen liittyviä tietoja. [17.]

Hakumenettelyasiakirjassa kerrotaan tarkasti tonttien hakutavasta ja hakuakataulusta. Asiakirjat ovat esillä kaupungin verkkosivuilla koko hakuprosessin ajan. Hakuun liittyen on tonttiyksikön asiantuntijoille mahdollista esittää tarkentavia kysymyksiä, joiden vastaukset julkaistaan tonttien esittelysivustolla. Aikaa kysymysten esittämiseen on muutamia viikkoja. Hakumenettelyasiakirjassa on kerrottu tarkat päivämäärät kysymysten esittämisen ja vastausten osalta. [17.]

Tontteja haetaan kirjallisesti täytettävällä hakemuksella, joka toimitetaan Espoon kaupungin kirjaamoon asetettuun määräaikaan mennessä. Hakemukseen täytetään perustietojen lisäksi myös tarkentavia tietoja tulevasta hankkeesta. Näitä ovat suunnitellun hankkeen arvioitu aikataulu, hankkeeseen mahdollisesti liittyvät erityispiirteet tai kehittämisteemat sekä kuvaus suunnitellusta toteutustavasta. Hakemukseen kirjataan tiedot myös hakijan taloudellisista, teknisistä ja muista resursseista, jotka ovat olennaisia hankkeen toteuttamiseksi. Hakemukseen tulee liittää myös kaupparekisteriote, luottokelpoisuustodistus, todistus verojen ja työeläkemaksujen maksamisesta sekä referenssiluettelo asianmukaisista hankkeista. Lisäksi hakemukseen voi liittää halutessaan alustavia suunnitelmia ja kuvaavia piirustuksia tulevasta hankkeesta. Hakijan tulee myös vakuuttaa noudattavansa verotusta, ympäristönsuojelua ja muita vastaavia lakeja sekä varmistaa ettei yritystä tai sen johtoasemassa olevia henkilöitä ole tuomittu esimerkiksi verotusrikoksista. [17.]

Tonttien haku aika kestää 1–2 kuukautta. Hakuajan päätyttyä jätetyistä hakemuksista valitaan sopivimmat, joiden jättäjät kutsutaan tonttiyksikön edustajien pitämiin jatkoneuvotteluihin. Neuvotteluissa käsitellään tontin luovutusehtoja ja samassa yhteydessä hakemuksen jättäjältä saatetaan edellyttää mahdollisia lisäselvityksiä. [17.] Neuvotteluissa

sovitaan myös tontin myyntihinta, joka määritellään ulkopuolisen kiinteistönarvioitsijan tekemän hinta-arvion avulla [16].

Kun valinta tontin saajasta on tehty, pyydetään hakijalta asiakirjoja todistamaan vaadittujen yhteiskuntavelvoitteiden täytyminen. Vaadittuja asiakirjoja ovat kaupparekisteriote, luottokelpoisuustodistus, todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus, todistus työeläkemaksujen maksamisesta, referenssiluettelo vastaavista asianmukaisista hankkeista ja/tai selvitys hankkeen projektihenkilöstön kokemuksesta. Asiakirjat eivät saa olla yli kolme kuukautta vanhoja. [17].

Tonttia koskeva myyntipäätösesitys viedään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen käsiteltäväksi. Jaosto kokoontuu kerran kuukaudessa ja myyntipäätösesitys pyritään käsittelemään seuraavassa mahdollisessa kokouksessa [16].

### 5.2.2 Hintakilpailu

Kerros- ja rivitalotonttienluovutuksessa yhtenä luovutustapana käytetään avoimia tarjouskilpailuja eli hintakilpailuja, joissa tontit myydään korkeimman hintatarjouksen tehneelle toteuttajalle. Hintakilpailut ovat avoimia, mutta hakijalta edellytetään aikaisempaa kokemusta vastaavanlaisista hankkeista. Hakijalta vaaditaan myös yhteiskuntavelvoitteiden asianmukaista hoitoa. [18, s. 2.]

Hintakilpailukohteista laaditaan tarjouspyyntö, jossa haussa olevat tontit esitellään samaan tapaan kuin hakumenettelykohteissa. Tonttien alue esitellään ja tarjouspyynnön ehdot sekä tarjousmenettelyn aikataulu käydään läpi. Liitteenä on tietoja alueen asemakaavasta, maaperästä ja rakennettavuudesta sekä alueelta mahdollisesti tehtyjen selvitysten tiedot. Tonttien esittelytiedot ovat esillä kaupungin verkkosivuilla ja aineistopankki Emmissä. Hintakilpailun tonteista on mahdollista myös esittää tarkentavia kysymyksiä, joihin tonttiyksikön maankäyttöasiantuntijat vastaavat. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan tonttien esittelysivustolla. Aikaa kysymysten esittämiseen on muutamia viikkoja. [18.]

Tarjouspyyntöasiakirjassa voidaan määritellä erilaisia ehtoja tulevalle rakentamiselle. Ehtona voi olla esimerkiksi hankkeiden yhteensovittaminen muiden alueella jo toimivien toimijoiden kanssa, kuten yhteisen pysäköintialueen toteuttaminen viereisen korttelin

kanssa. Kaupunki pyrkii ohjaamaan asuntojen hallintajakaumaa, jolloin ehdoksi voidaan asettaa myös tulevasta rakentamisesta tietyn osan toteuttaminen suoraan kuluttajille myytävään tuotantoon. [18.] Muita ehtoja voivat olla esimerkiksi pysäköintimitoituksen määrittely, autopaikkojen toteuttamistapa ja suunnitellun hulevesien käsittelyn noudattaminen [16].

Tarjoukset tonteista tehdään ostotarjouslomakkeella, joka toimitetaan kaupungin kirjaimoon suljetuissa kirjekuorissa määräaikaan mennessä. Aikaa hintakilpailun alkamisesta ostotarjouksen jättämiseen on noin 6–8 viikkoa [16]. Hintakilpailun päättyessä tontti myydään korkeimman hintatarjouksen tehneelle toteuttajalle. Mikäli kilpailun päättyessä kaksi hakijaa ovat esittäneet yhtä suuret ostotarjoukset, suoritetaan valinta arpomalla. Hintakilpailun päättymishetkellä arvioidaan hakijan yleinen kelpoisuus sen hetkisen tilanteen mukaisesti. Mikäli yleinen kelpoisuus ei täyty, hakija voidaan sulkea pois kilpailusta. [18.]

Lopullisen myyntipäätöksen tekee kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos [18, s. 2]. Jaosto kokoontuu kerran kuussa, ja myyntipäätös pyritään viemään käsiteltäväksi seuraavaan mahdolliseen kokoukseen [16]. Kaupunginhallituksen hyväksymän myyntipäätöksen tekemisen jälkeen tulee kauppakirja allekirjoittaa määritellyssä ajassa, yleensä muutaman kuukauden kuluessa. Jos valittu tarjoaja vetäytyy kaupanteosta, on hän velvollinen maksamaan Espoon kaupungille sopimussakkoa [18, s. 7].

Hintakilpailussa myyntihinta on ostajan tarjoama hinta, jonka maksamisen ajankohta on määritelty tarjouspyyntöasiakirjoissa. Maksu tai vähintään sen ensimmäinen erä suoritetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Ensimmäinen erä maksusta voi olla esimerkiksi 10 % kaupan kokonaishinnasta. Mikäli maksaminen tapahtuu erissä, on lopullisen hinnan maksulle määritelty viimeinen maksupäivämäärä. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan. Jos kauppahintaa ei maksupäivämäärään mennessä ole maksettu, kauppa purkautuu ja kauppahinnan ensimmäisenä eränä maksettu summa jää kaupungille sopimussakkona. [18].

### 5.2.3 Suunnitteluvaraushakumenettely

Suunnitteluvaraushakumenettelyssä kaupunki hakee yhteistyökumppania alueen kehittämisen suunnitteluun. Tavoitteena on löytää ”soveltuva toiminnallinen kokonaiskonsepti”, joka toimii pohjana asemakaavamuutostyölle. Suunnitteluvaraushakumenettelyyn voivat osallistua vastaavaa aiempaa kokemusta omaavat toimijat. Suunnittelun lähtökohdiksi annetaan tiedot alueelle vaadittavista toiminnoista sekä niiden määrä kerrosalaneliömetreinä. Muita Espoon kaupungin edellyttämiä suunnittelun periaatteita ovat Espoo-tarinan mukaisten tavoitteiden, kuten ekologisesti kestävä suunnittelu, toteuttaminen. [19, s. 2.] Useissa tapauksissa myös liikenteensuunnitteluun ja autopaikkojen mitoittamiseen liittyen voidaan antaa vaatimuksia [16].

Perinteisessä tilanteessa rakennusliike suunnittelee rakennuksensa valmiiksi asemakaavoitetulle tontille ja sovittaa suunnitelmansa asemakaavan mukaan. Suunnitteluvaraushakumenettelyssä rakennusliike suunnittelee rakennuksen lisäksi myös alueen asemakaavan, mikä antaa rakennuttajalle huomattavan paljon enemmän vapauksia suunnitteluun [16; 23].

Suunnitteluvaraushakumenettelyyn osallistuvien hakijoiden tulee laatia suunnitelmat, joista käy selväksi alueelle suunniteltu kokonaisuus. Hakemukseen tulee liittää alustava asemapiirros ja siihen liittyvät selostukset ja laskelmat sekä referenssiluettelo vastaavista hakijan aiemmin toteuttamista hankkeista. Samaan tapaan kuin muissakin hakumenettelyissä, tulee myös suunnitteluvaraushakumenettelyssä hakijan yhteiskuntavaroitusten olla suoritettu kaupungin vaatimalla tavalla. [19, s. 3–5.]

Yhteistyökumppani valitaan toimitettujen suunnitelmien perusteella. Suunnitelman tulee olla toteuttamiskelpoinen niin toiminnallisesti kuin taloudellisestikin. Muita valinnassa huomioitavia tekijöitä ovat suunnitelman suhde olemassa olevaan ympäristöön, rakennusten massoittelu, sijainti ja viihtyvyys, pysäköinti ja liikennejärjestelyt sekä energiatehokkuus. Myös mahdolliset kohteelle lisäarvoa tuottavat innovaatiot huomioidaan. [19, s. 5.]

Erityisen hyvänä puolena suunnitteluvaraushakumenettelyssä pidetään sen mahdollistamaa vapaampaa suunnittelua [16; 23]. Asemakaavoissa on usein määritelty hyvinkin

tarkkaan rakennuksen tyyppi, sijoittelu ja pysäköintiratkaisut. Valmiiksi määrätyistä teki-  
jöistä etenkin pysäköintiratkaisut ovat usein rakennuskustannuksien kannalta merkittävä  
osa. Mikäli pysäköinti on kaavassa määritelty toteutettavaksi esimerkiksi maanalaisena  
tai kannen alle sijoittuvana, tuottavat ne huomattavasti kustannuksia. Lopullisten asun-  
tojen myyntihinnan tulee kattaa rakennuskustannukset, joten rakentamisratkaisut vaikut-  
tavat myyntihintaan merkittävästi. Näin ollen kalliit pysäköintiratkaisut sopivat vain hinta-  
ville alueille, jossa asuntojen lopullinen myyntihinta voidaan asettaa riittävän korkeaksi.  
Kustannustekijät tulisi siis huomioida osana suunnittelua jo asemakaavoitusvaiheessa.

### 5.3 Luovutusmuodot

#### 5.3.1 Myynti

Tonttien ensisijainen luovutustapana Espoossa käytetään myyntiä [16]. Kun tontista on  
tehty lopullinen myyntipäätös kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoksessa,  
tulee kauppakirja allekirjoittaa määritellyn ajan kuluessa. Mikäli luovutusmenettelytapana  
on ollut hintakilpailu ja ostaja vetäytyy kaupanteosta, hän on velvollinen maksamaan Es-  
poon kaupungille sopimussakkoa [18, s. 7].

Kauppakirjassa on sovittu tarkemmat ehdot kaupan hinnan maksamisesta. Kauppakirjan  
allekirjoittamisen yhteydessä suoritetaan vähintään kauppahinnan ensimmäinen erä,  
jonka osuus kokonaishinnasta voi olla esimerkiksi 10 %. Mikäli kauppahinta maksetaan  
yhdessä erässä, maksetaan se kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yh-  
teydessä. Mikäli maksu tapahtuu erissä, on kauppakirjassa määritelty viimeinen maksu-  
päivämäärä. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaan  
maksettu. Jos kauppahintaa ei viimeiseen maksupäivämäärään mennessä ole maksettu,  
kauppa purkautuu ja ensimmäisen maksuerän osuus jää kaupungille sopimussakkona.  
[17; 18.]

Hinta-/tarjouskilpailuissa myyntihintana on ostajan tarjoama hinta. Hakumenettelyissä  
luovutettavien tonttien kauppakirjassa on määritelty, että kauppahinta on sidottu kaupun-  
ginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksestä elinkustannusindeksiin. Eh-  
tona on usein myös, että mikäli 10 vuoden kuluessa kaupasta tontin käyttötarkoitus



muuttuu tai rakennusoikeuden määrä nousee asemakaavamuutoksen takia poikkeusluvalla tai rakennusluvalla, tulee ostajan maksaa kaupungille lisäkauppahintaa, joka määräytyy uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan. [17; 18.]

Kauppakirjassa voidaan antaa määräyksiä myös koskien tontin rakennusoikeuden toteuttamismäärää ja ajankohtaa. Usein määräyksenä on jonkin osuuden rakentamisen toteuttaminen tietyn ajan kuluessa, esimerkiksi 70 % rakennusoikeudesta on toteutettava kolmen vuoden kuluessa kaupasta. Mikäli rakentamisvelvollisuutta ei toteuteta, tulee ostajan maksaa kaupungille sopimussakkoa jokaiselta viivästymisvuodelta. Sopimussakon suuruus voi olla esimerkiksi 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa. [17; 18.]

Kauppakirjassa asetettuna ehtoja voi olla myös, ettei tonttia saa rakentamattomana myydä tai vuokrata eteenpäin. Mikäli näin tapahtuu, tulee ostajan maksaa kaupungille sopimussakkona koko tontin kauppahinta. [17, s. 8; 18, s. 8.]

### 5.3.2 Vuokraus

Myynnin lisäksi tonttien luovutustapana käytetään myös vuokrausta, jolloin yleinen vuokra-ajan pituus on 60 vuotta. Vuosivuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin. Kuten myytävienkin tonttien tapauksessa, myös vuokratonteilla tulee toteuttaa tietty määrä rakennusoikeudesta määrättyjen vuosien kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli rakentamisvelvollisuutta ei täytetä, tulee vuokralaisen maksaa vuokranantajalle sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on vuosivuokran määrä viivästysajalta nelinkertaisena. [17, s. 8–9.]

Vuokrasopimuksessa määrätään, ettei vuokralainen saa luovuttaa tonttia kolmannelle osapuolelle ennen kuin rakentamisvelvollisuus on täytetty. Myös tätä ehtoa laiminlyötessä tulee vuokralaisen maksaa sopimussakkoa. [17, s. 9.]

### 5.4 Tonttirahastot

Tonttirahastot ovat rahastoja, jotka ostavat tontteja, jolle rakennusliike rakentaa asuntoja. Tonttirahastojen taustalla on eläkeyhtiöitä, pääomasijoitusrahastoja tai muita rahastoja. Tonttirahasto omistaa tontin ja vuokraa sitä taloyhtiölle, jonka asukkaat maksavat

tontista kuukausittaista vuokraa. Erilaisten tonttirahastojen vuokrasopimuksissa on hyvin moninaisia ehtoja, ja esimerkiksi tontin lunastusoikeuden mahdollisuudet vaihtelevat. [20.]

Tonttirahastojen omistamalla tontilla sijaitsevat asunnot voidaan myydä selvästi halvemmalla hinnalla kuin vastaavat omalla tontilla olevat asunnot. Hyvänä puolena on asunnon ostajan helpompi mahdollisuus hankkia omistusasunto pienemmällä pääomalla. Haittapuolena ovat rahastojen hyvin erilaiset ehdot, jotka voivat tuoda mukanaan ikäviä yllätyksiä vuokrankorotusten muodossa. Asukkaan kannalta pahimmassa mahdollisessa tapauksessa asunnon tontinvuokraan sisältyy yleistä kustannuskehitystä huomattavasti korkeampi vuokrankorotus. Rakennusliikkeet hyötyvät tonttirahastoista, sillä tonttiin ei tarvitse sitoa rakennusliikkeen omaa pääomaa. Kuluja rakennusliikkeelle syntyy siis ainoastaan rakennusajan tonttivuokrasta. [21; 22.]

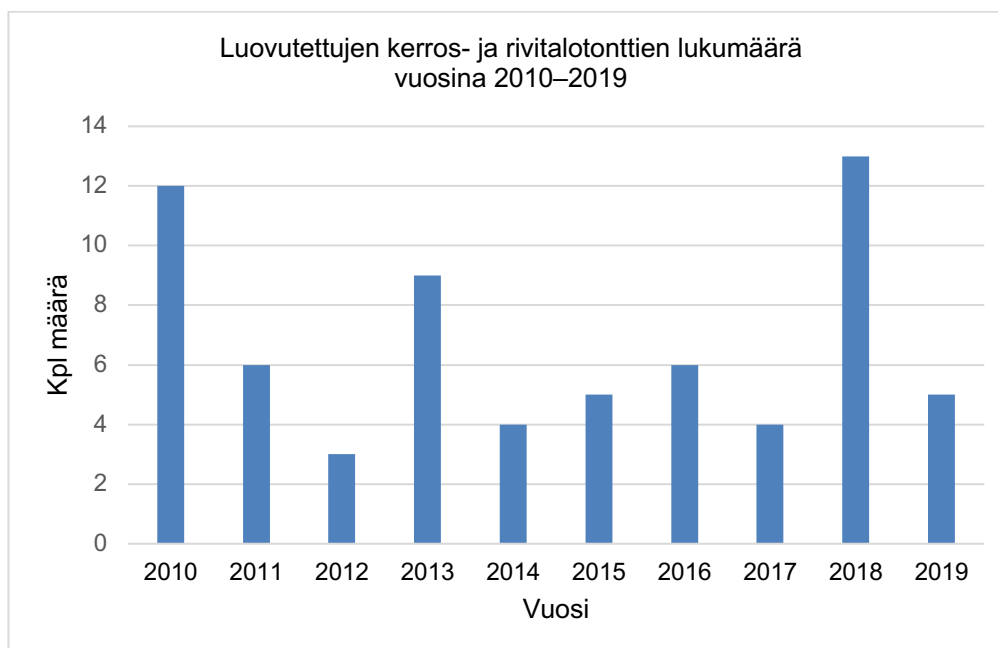
Tonttirahastojen yleistyessä on Espoon kaupungin tulevaisuudessa entistä paremmin huomioitava niihin liittyvät haasteet tonttien luovutustoiminnassaan. Nykyisissä linjauksissa ei ole erikseen tonttirahastoja koskevia ehtoja mutta tulevaisuudessa päivittyvissä maanluovutuksen pääperiaatteissa ne on huomioitu. Kaupungin pyrkimyksenä on huolehtia tulevan asukkaan puolesta, ettei tonttinvuokra tule nousemaan kohtuuttoman suureksi. Kaupunki ei siis hyväksy kohtuuttomia ehtoja, kuten huomattavan suurta vuokran nousua, tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välille. On myös pohdittu, tullaanko tonttirahastoja jatkossa hyväksymään lainkaan tontinsaajaksi. Vaihtoehtona on myös asettaa luovuttamisen ehdoksi, että maanvuokraa voidaan tarkistaa vain elinkustannusindeksin muutoksella eikä kiinteillä prosenteilla. [16; 23.]

Tontteja on luovutettu rahastoille, kun hakumenettelytapana on ollut hintakilpailu. Sisäisenä linjauksena ja pääperiaatteena on ollut, että neuvottelumenettelyissä tontteja ei luovuteta rahastoille. Tilannetta kuitenkin tarkastellaan aina tapaus- ja aluekohtaisesti ja poikkeuksia voidaan tehdä. Kauppakirjassa on yleisenä ehtona, ettei ostaja voi luovuttaa rakentamatonta tonttia rahastolle ilman kaupungin hyväksyntää. [16; 23.]

## 5.5 Vuosittain luovutetut kerros- ja rivitalotontit

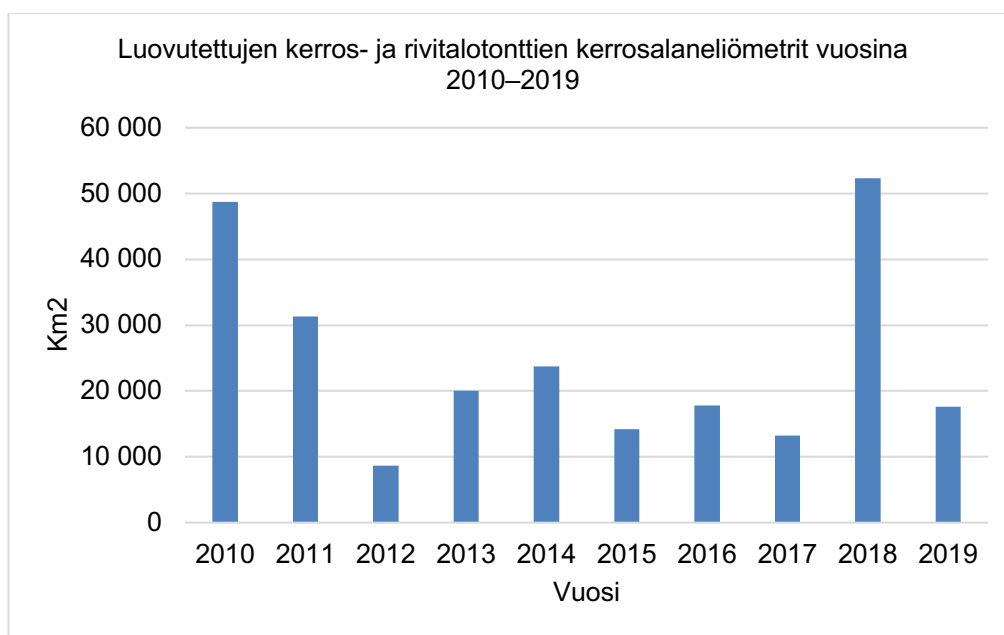
Espoon kaupungin maanomaisuusrekisteriin on kirjattu luovutetut tontit, luovutuksen laatu, maankäyttötieto sekä tontin pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä [24]. Maankäyttöneuvottelija Aila Harmaajärvi kokosi Espoon kaupungin maaomaisuusrekisteristä yhteen tiedot vuosina 2010–2019 luovutetuista kerros- ja rivitalotonteista. Maaomaisuusrekisteriin ei ole suoraan eritelty, onko luovutettava tontti ollut kokonainen tontti vai tontin osa [24]. Tässä insinööriyössä taulukosta karsittiin pois selkeät tontin osat niiden pinta-alan ja rakennusoikeuden määrän perusteella. Työssä tarkasteltiin siis pelkästään kokonaisiksi tonteiksi tulkittuja tontteja.

Kuvassa 3 on esitetty Espoossa luovutettujen kerros- ja rivitalotonttien kappalemäärä vuosien 2010 ja 2019 välisenä aikana. Luovutettujen tonttien määrä vaihteli tarkastelu-  
vuosien aikana 3 ja 13 tontin välillä. Vähimmillään on vuonna 2012 luovutettu ainoastaan kolme tonttia. Suurin luovutettujen tonttien lukumäärä sijoittuu vuodelle 2018, jolloin luovutettiin yhteensä 13 tonttia.



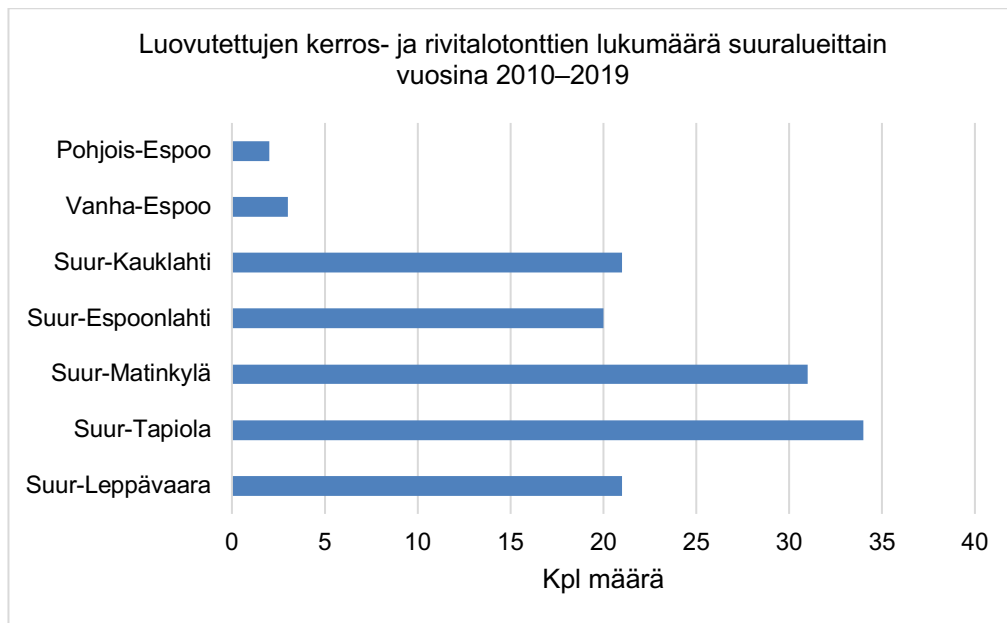
Kuva 3. Luovutettujen kerros- ja rivitalotonttien lukumäärä vuosittain aikavälillä 2010–2019 [24].

Pelkkää luovutettujen tonttien lukumäärää tarkastelemalla ei saada tietoa rakentamisen varsinaisesta laajuudesta. Kuvassa 4 on esitetty luovutettujen tonttien rakennusoikeuden määrä vuosittain. Esimerkiksi vuonna 2013 on tontteja luovutettu yhdeksän kappaletta mutta rakennusoikeutta on vain 20 000 k-m<sup>2</sup>. Vertailun vuoksi vuonna 2014 on tontteja luovutettu vain neljä kappaletta, mutta rakennusoikeuden määrä on lähes 25 000 k-m<sup>2</sup>. Päätelmänä tästä voidaan tehdä, että vuonna 2014 luovutettujen tonttien pinta-alat ovat varsin suuria tai vaihtoehtoisesti niille on mahdollista rakentaa kerrosluvultaan korkeampia rakennuksia. Vuonna 2013 luovutettuja tontteja on lukumäärältään huomattavasti enemmän, mutta rakennusoikeudeltaan luovutetut tontit ovat olleet merkittävästi pienempiä.



Kuva 4. Luovutettujen kerros- ja rivitalotonttien kerrosalaneliömetrit vuosina 2010–2019 [24].

Espoo on jaettu seitsemään suuralueeseen, joihin kuuluu useita eri kaupunginosia. Kuvassa 5 on esitetty luovutettujen tonttien sijoittuminen Espoon suuralueille. Suuralueista eniten tontteja on luovutettu Suur-Tapiolasta, Suur-Matinkylästä, Suur-Leppävaarasta, Suur-Kauklahdesta ja Suur-Espoonlahdesta. Nämä alueet keskittyvät länsimetron ja rantaradan varrelle ja ovat alueina erittäin kehittyviä. Helsingin seudun MAL-sopimuksessa asetetut maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet sijaitsevat Espoon etelä- ja itäosissa sekä rantaradan varrella [10, s. 16]. Luovutettujen tonttien sijoittumisesta suuralueittain on huomattavissa MAL-sopimuksen toteuttaminen ja uuden rakentamisen keskittyminen erityisesti sopimuksessa määritellyille kehitettäville seuduille.



Kuva 5. Luovutettujen kerros- ja rivitalotonttien lukumäärä suuralueittain vuosina 2010–2019 [24].

## 6 Vertailu muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin

### 6.1 Helsinki

Helsingin kaupunki omistaa Espooseen verrattuna hyvin suuren määrän maata ja se onkin yksi Suomen merkittävimmistä maanomistajista ja tonttien luovuttajista. Helsingin kaupungin omistuksessa on noin 65 % sen hallintoalueen maasta, ja jopa 60–70 % vuosittain Helsingissä luovutetusta rakennusoikeudesta on kaupungin luovuttamilta tonteilta. Laajan maanomistuksen avulla Helsinki pystyy tontinluovutuksen keinoin vaikuttamaan merkittävästi kaupungin elinkeinopoliittisten ja strategisten tavoitteiden toteuttamiseen. [26, s. 31–45.]

Helsingin kaupunki järjestää vuosittain vähintään yhden keskitetyn tonttihaun, joka on suunnattu ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille. Vuosittain järjestetään myös ilmoittautumismenettelyjä, jotka on suunnattu vain tietyn tyyppisille rakentajille ja asuntohankkeille. Tällaisia hankkeita ovat esimerkiksi kaupunkipientalot tai erityisasumiseen tarkoitetut rakennukset. [27.]

Erityisen keskeisillä paikoilla sijaitsevien asuntotonttien tapauksissa järjestetään erillisiä laatu- tai hintakilpailuja. Laatukilpailussa hakijoiden luonnossuunnitelmia tarkastellaan ja toteuttaja valitaan niiden laadun perusteella. Tässä tapauksessa tonttien hinta on määritelty etukäteen. Hintakilpailussa tontti puolestaan luovutetaan sille hakijalle, joka on tehnyt korkeimman ostotarjouksen. [27.]

Mikäli tonteille ei löydy toteuttajia, siirtyvät ne jatkuvaan tonttihakuun. Helsingin kaupunki tiedottaa tonttien hakuun liittyvistä asioista verkkosivuillaan sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. [27.]

### 6.2 Vantaa

Vantaan kaupunki käyttää tontinluovutuksessaan ensisijaisesti hakumenettelyjä sekä hinta- ja laatukilpailuja. Vantaalla järjestetään myös vuosittain tontinluovutus- tai suunnittelukilpailuja kohdealueittain. Asuntotonttien luovutuksessa tontinsaajat valitaan tarjous- tai laatukilpailuilla. Kilpailuissa voidaan eri kohteiden mukaisesti painottaa erilaisia

kriteerejä, esimerkiksi mahdollisimman edullista myyntihintaa tuleville asunnon ostajille, parasta kaupunkikuvallista laatua tai energiatehokkuutta. Kaupunki voi luovuttaa tontteja myös kokonaan ilman kilpailutusta, jos tontille toteutettava hanke on erityisen innovatiivinen ja sen halutaan toteutuvan Vantaalla. [28.]

Pienissä kohteissa luovutuksesta päätetään Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa, ja merkittävimpien kohteiden tapauksessa kaupunginhallitus tekee päätökset. Tonttien saajilta edellytetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Vantaa pyrkii myös kohteesta riippuen edistämään esimerkiksi resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista. [28.]

## 7 Tonttien luovutusprosessin kehittäminen

### 7.1 Tonttiyksikön sisäinen prosessi

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutusprosessin kehittämistarpeiden tarkastelussa keskityttiin tonttiyksikön sisäisen prosessin kehittämiseen. Tärkeimpänä kehityskohteenä esiin nousi hakuun laitettavien tonttien hakumenettelyn valintaperusteet sekä erilaisten toteuttajien hakeminen selkeästi erillisissä hakumenettelyissä.

Tonttiyksikön asiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella hakuprosessien valintakriteereiden tulisi olla yksiselitteisempiä. Haasteeksi on muodostunut erityyppisten hankkeiden toteuttajien hakeminen samassa hakumenettelyssä. [16; 23.] Tonttien luovutuksessa on mukana niin sanottuja ”normaaleja tontteja”, joihin on tavoitteena toteuttaa perinteisiä kerrostalohankkeita. Puolet luovutukseen päätyvistä tonteista on perinteisestä poikkeavia ja niille tavoitellaan toteutettavaksi erilaisia uusia teemoja korostavia hankkeita tai erityisrakentamista. Uusia teemoja voivat olla esimerkiksi puurakentaminen, ryhmärakentaminen tai energiainnovaatiot [16].

Perinteisten ja erityisteemoja korostavien hankkeiden hakeminen samalla hakumenettelyllä ei ole tarkoituksenmukaista. Haettaessa uusia teemoja korostavia hankkeita, on valintojen tekeminen perinteisten hankkeiden ja näiden uusien teemojen välillä haastavaa. [16; 23.] Erityyppisten hankkeiden ollessa samassa hakumenettelyssä, kaupungin toiminnan läpinäkyvyys kärsii ja valintakriteerit muodostuvat epäselviksi. Erittelemällä hankkeet omiin erillisiin hakumenettelyihinsä selkeytyy prosessin kulku niin hakijoiden kuin kaupunginkin näkökulmasta.

Perinteisten kerrostalohankkeiden tontit luovutetaan yleisimmin hintakilpailulla tai neuvottelumenettelyllä. Joissakin tapauksissa hintakilpailu on ainoa perusteltu tontin luovutustapa, sillä tonttien hinnan määrittely on haastavaa ja markkinatietoa on huonosti saatavilla. Hintakilpailun avulla saadaan selville arvokasta tietoa markkinoiden tilanteesta ja alueen hintatasosta. [16; 23.] Hintakilpailu on erityisen hyvä luovutustapa myös sellaisilla alueilla, joilla tonttien kysyntä on hyvin suurta tai luovutettavana on jokin yksittäinen pieni kohde. Yhtenä näkökulmana on myös hintakilpailun tehokkuus – se vie huomattavasti vähemmän työaika muihin hakumenettelytapoihin verrattuna.



On kuitenkin tilanteita, joissa hintakilpailu ei johda parhaaseen lopputulokseen kokonaiskuvaa tarkasteltaessa. Kun luovutetaan tontteja uusilta alueilta, halutaan varmistua rakentamisen nopeasta käynnistymisestä ja pitää alueen asuntojen lopullinen hintataso kohtuullisena, joten neuvotteluissa huomioidaan erityisesti rakennusliikkeiden aiemmat referenssit ja kokemus. Luovutuksessa eri menetelmien välillä mahdollisesti syntyvää hintaeroa ei pidetä tässä tapauksessa niin oleellisena, kun tavoitteena on saada alue mahdollisimman ripeästi rakentumaan. [16; 23.] Uusien alueiden yleisimpänä tontinluovutusmenettelyä käytetään siis hakumenettelyä.

Kehittämisen pääkohteeksi muodostui tonttiyksikön maankäyttöasiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella eri tilanteisiin sopivimpien luovutusmenettelytapojen tunnistaminen ja erityyppisten hankkeiden erittely omiin hakumenettelyihin. Esimerkiksi erityisrakentamisen teemoja on pohdittu usein jo kaavoitusvaiheessa ja asemakaavassa voidaan määrätä hyvinkin tarkat reunaehdot rakentamiselle. Tällaisilla alueilla sijaitsevat tontit voidaan heti erotella niin sanotuista normaaleista kerrostalohankkeista niiden tullessa luovutusvaiheeseen. Kaava antaa siis omalta osaltaan jo viitteitä myös tulevaan tontinluovutustapaan.

Toinen esiin noussut kehittämiskohde on tonttirahastot ja niihin suhtautuminen tonttien saajina. Tonttirahastot ovat yleistyneet viime vuosina huomattavasti eikä Espoon kaupungilla ole rahastoille luovuttamisen suhteen olemassa yhtenäistä linjausta. Kaupunki on kuitenkin pyrkinyt toiminnassaan huomioimaan, ettei tontinvuokra kasva kohtuuttomaksi tulevan asukkaan kannalta [23]. Tulevaisuudessa olisi tarpeen luoda yhtenäinen linjaus tonttirahastoille luovuttamisen suhteen. Vaihtoehtoina ovat tonttirahastojen sulkeminen kokonaan tonttien saajien ulkopuolella tai luovutukselle asetettavat tiukat ehdot. Luovutuksen ehdoksi voidaan jatkossa asettaa esimerkiksi, että maanvuokraa voidaan tarkastaa vain elinkustannusindeksin muutoksella eikä lainkaan kiinteillä prosenteilla [23].

## 7.2 Prosessikaavio

Osana insinööriötä laadittiin suuntaa antava prosessikaavio tonttien luovutusprosessista. Prosessikaaviossa käydään läpi tonttien luovuttaminen kaavoitusvaiheesta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen.

Kaavoitus käynnistyy vireilletulolla joko Espoon kaupungin tai maanomistajan aloitteesta. Valmisteluvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa selostetaan kaavoituksen sisältö. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää suunnitelmasta mielipiteensä. Suunnitelmien, tehtyjen selvitysten ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä ja siitä kerätään osallisten mielipiteet. Ehdotus hyväksytään, ja ellei siitä valiteta, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Aikaa asemakaavan vireilletulosta sen lainvoimaistamiseen kuluu kaava-alueesta riippuen noin 1–2 vuotta. [29.]

Kunnallistekniikan suunnittelu käynnistyy, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Toimeentamiskelpoiset rakennussuunnitelmat vaativat pohjaksi lainvoimaisen katusuunnitelman. Suunnitteluvaiheesta valmiiseen kunnallistekniikkaan kuluu aikaa noin 1–2 vuotta riippuen alueesta ja sen laajuudesta. [30.]

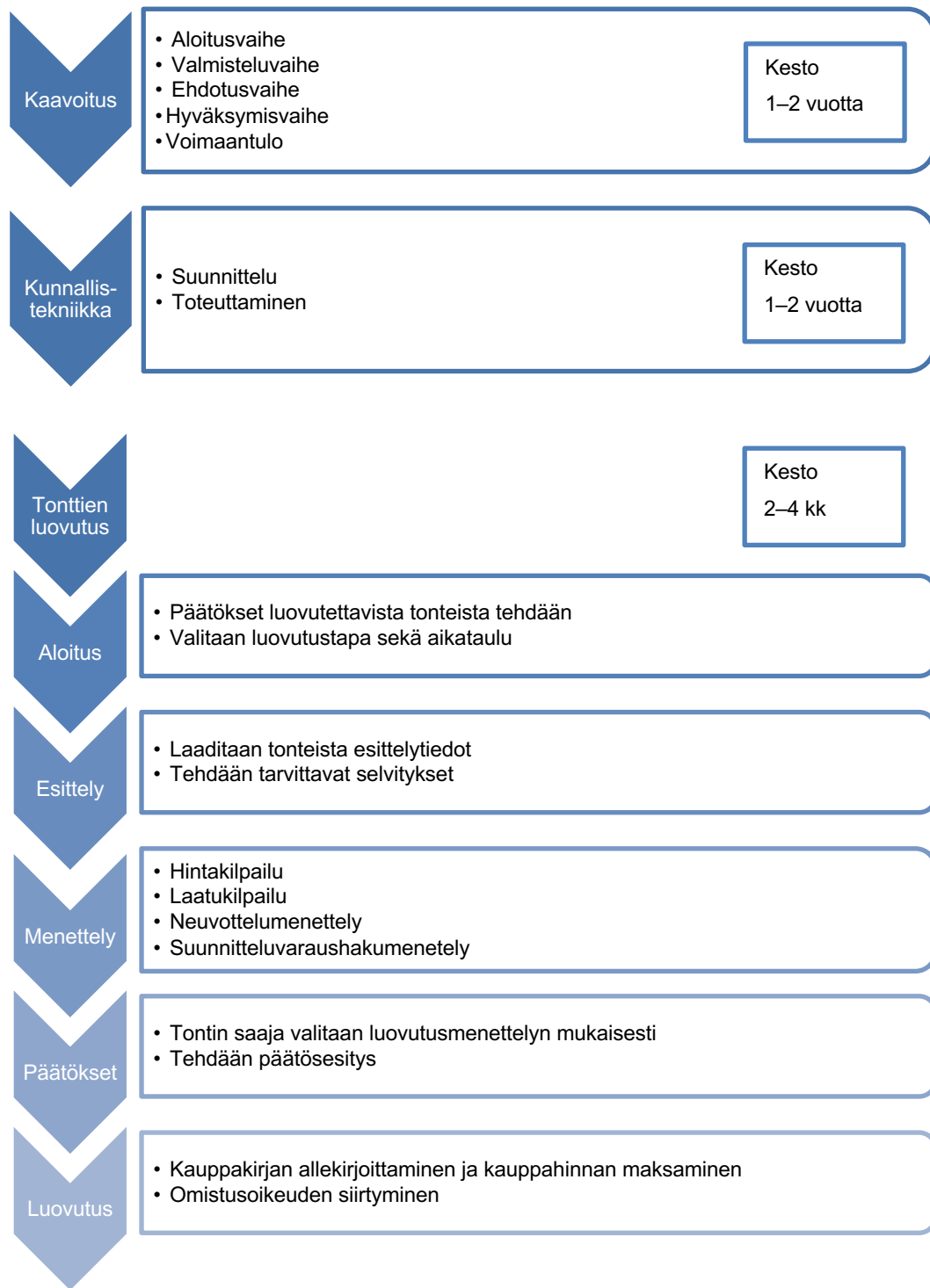
Lainvoimainen asemakaava ja valmis kunnallistekniikka ovat edellytyksenä tonttien luovuttamiselle [8, s.17]. Kuvassa 6 on osana tätä insinööriötä laadittu prosessikaavio, jossa on käyty suurpiirteisesti läpi myös kaavoituksen ja kunnallistekniikan osuus sekä niiden keskimääräinen kesto. Kokonaisuudessaan tonttien luovuttaminen uudelta alueelta, jonka suunnittelu lähtee käyntiin asemakaavoituksesta, vie aikaa kahdesta vuodesta neljään vuoteen. On kuitenkin muistettava, että jokainen kohde on yksilöllinen ja esimerkiksi kaavoitus voi olla hyvinkin erimittainen prosessi. Myös mahdolliset valitukset vaikuttavat prosessin kestoon huomattavasti.

Luovutusprosessi käynnistyy tonttiyksikössä luovutettavien tonttien esittelymateriaalin, selvitysten ja hakumenettelyn mukaisten asiakirjojen laatimisella. Kun tarvittavat asiakirjat ovat valmiina, laitetaan ne esille kaupungin verkkosivuille, jolloin tontin haku-aika käynnistyy. Haku-aika kestää hakumenettelytavasta riippuen noin 1–2 kuukautta. Suunnitteluvaraushakumenettelyssä haku-aika on usein muutamia kuukausia pidempi, sillä hakijoilta pyydetään asemapiirrostaosia suunnitelmia, joiden laatiminen vaatii aikaa. Haku-aikana tonttien tiedot ovat nähtävillä, ja niistä on mahdollista esittää tarkentavia kysymyksiä.

Mikäli luovutusmenettelytapana on ollut hakumenettely, käydään hakuajan päätyttyä neuvotteluja, joiden jälkeen tehdään myyntipäätösesitys. Hintakilpailun tapauksessa

tontti luovutetaan hakuajan päätyttyä suurimman tarjouksen tehneelle hakijalle. Myyntipäätösesitys viedään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi. Myyntipäätöksiä käsitellään kaupunginhallituksen kokouksissa, ja tämän vaiheen kesto riippuu kokousten ajankohdista. Keskimäärin aikaa kuluu noin 1–3 kuukautta. Kun lainvoimainen myyntipäätös on tehty, tulee kauppakirja allekirjoittaa kolmen viikon kuluessa. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.

Kokonaisuudessaan tonttien luovutusprosessi tonttiyksikön näkökulmasta kestää noin kahdesta neljään kuukautta. Prosessin keston vaikuttaa käytetty luovutusmenettelytapa.



Kuva 6. Prosessikaavio tontinluovutuksesta

## 8 Yhteenveto

Insinööriyön tavoitteena oli selvittää Espoon kaupungin rivi- ja kerrostalotonttien luovutusprosessin nykytilanne sekä taustoittaa niitä tekijöitä, jotka vaikuttavat tonttien luovutuksen taustalla. Tarkoituksena oli tutustua prosessin toimivuuteen ja kartoittaa kehittämisskohteita sekä mahdollisia ratkaisuja.

Insinööriyössä kartoitettiin kehityskohteita ja tutkittiin mahdollisuuksia toimintatapojen muuttamiseen luovutuksen sujuvoittamiseksi. Olennaisimpana kehityskohteenä esiin nousi tonttien luovutustavan valitseminen ja luovutuksen valintakriteereiden muuttaminen yksiselitteisemmiksi. Haasteena nykyisessä toimintatavassa on erityyppisten hankkeiden toteuttajien hakeminen samassa hakumenettelyssä.

Ratkaisuna valintakriteereiden selkeyttämiseen on eritellä perinteiset sekä erityisteemoja korostavat hankkeet omiin erillisiin hakumenettelyihinsä. Perinteisten kerrostalohankkeiden toteuttajien hakemisen parhaana hakutapana pidetään hintakilpailua tai neuvottelumenettelyä. Erityisteemoja korostavat hankkeet tulisi jatkossa hakea omissa erillisissä hakumenettelyissä.

Toisena kehitysteemana on tonttirahastoihin suhtautuminen tonttien saajina. Espoon kaupunki pyrkii toiminnallaan huolehtimaan, ettei tontin maanvuokra pääse nousemaan kohtuuttomaksi. Jatkokehitystarpeena on yhtenäisen linjauksen muodostaminen tonttirahastoille luovuttamisen suhteen. Jatkossa tonttirahastot voitaisiin sulkea joko kokonaan tontinsaajien ulkopuolelle tai asettaa luovutuksen ehdoksi maanvuokran kohtuullinen korotus.

Osana insinööriyötä laadittiin prosessikaavio, jonka tarkoituksena on selkeyttää tontinluovutusprosessin kulkua. Kaaviossa käydään läpi suurpiirteisesti myös kaavoituksen ja kunnallistekniikan osuudet, sillä tonttien luovuttaminen pohjautuu lainvoimaiseen asemakaavaan ja toteutettuun kunnallistekniikkaan. Varsinainen tonttien luovuttaminen tonttiyksikön työvaiheineen on prosessikaaviossa käsitelty yksityiskohtaisemmin.

Insinööriyön tuloksena tunnistettiin Espoon kaupungin kerros- ja rivitalotonttien luovutusprosessiin liittyvät kehityskohteet. Tuloksia voidaan tulevaisuudessa käyttää tonttiyksikön sisäisen toiminnan kehittämisessä.

## Lähteet

- 1 Espoon historia. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon\\_kaupunki/Tietoa\\_Espoosta/Historia](https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon_kaupunki/Tietoa_Espoosta/Historia)>. Luettu 3.9.2019.
- 2 Tietoa Espoosta. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon\\_kaupunki/Tietoa\\_Espoosta](https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon_kaupunki/Tietoa_Espoosta)>. Luettu 3.9.2019.
- 3 Paikkatietoikkuna. 2019. Karttapalvelu. Verkkoaineisto. <<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>>. Luettu 17.10.2019.
- 4 Tekninen ja ympäristötoimi. 2019. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon\\_kaupunki/Organisaatio\\_ja\\_yhteystiedot/Espookonserni/Tekninen\\_ja\\_ymparistotoimi](https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon_kaupunki/Organisaatio_ja_yhteystiedot/Espookonserni/Tekninen_ja_ymparistotoimi)>. 13.3.2019. Luettu 17.10.2019.
- 5 Päätöksenteko. 2019. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.espoo.fi/fi-fi/espoo\\_kaupunki/paatoksenteko](https://www.espoo.fi/fi-fi/espoo_kaupunki/paatoksenteko)>. Luettu 27.9.2019.
- 6 Espoo-tarina. 2017. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.espoo.fi/fi-fi/espoo\\_kaupunki/paatoksenteko/espootarina](https://www.espoo.fi/fi-fi/espoo_kaupunki/paatoksenteko/espootarina)>. Luettu 3.9.2019.
- 7 Maapolitiikan opas. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>>. Luettu 3.9.2019.
- 8 Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. 2015. Espoon kaupungin kaupunginvaltuusto. <<https://www.espoo.fi/download/noname/%7B8B80BC45-145B-41D2-83F8-9CBA83AA2D78%7D/66017>>. 9.11.2015. Luettu 3.9.2019.
- 9 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2018. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <[https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet\(13419\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet(13419))>. Päivitetty 29.3.2018. Luettu 27.9.2019.
- 10 MAL-tiivistelmäraportti 2019. Verkkoaineisto. Helsingin seutu. <[https://www.hel.fi/hel2/helsinginseutu/MAL/mal\\_tiivistelmaraportti\\_2019.pdf](https://www.hel.fi/hel2/helsinginseutu/MAL/mal_tiivistelmaraportti_2019.pdf)>. 25.4.2018. Luettu 4.9.2019.
- 11 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050. 2014. MAL-neuvottelukunta. <[https://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Hsyk/Hsyk\\_141014/asia1liite2.pdf](https://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Hsyk/Hsyk_141014/asia1liite2.pdf)>. 23.9.2014. Luettu 4.9.2019.

- 12 Asunto-ohjelma. 2018. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.es-poo.fi/download/noname/%7B6FAA04C6-5271-4EE4-B20F-4FC517C74F60%7D/107750>>. 10.9.2018. Luettu 11.10.2019.
- 13 Espoon kaavoitusohjelma 2018-2021. 2018. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus. <[https://www.espoo.fi/materiaalit/asuminen\\_ja\\_ymparisto/verkkolehti/kaavoitusohjelma-2018/html5/index.html?page=1&noflash](https://www.espoo.fi/materiaalit/asuminen_ja_ymparisto/verkkolehti/kaavoitusohjelma-2018/html5/index.html?page=1&noflash)>. Luettu 7.11.2019.
- 14 Hänninen Salla, Ihalainen Leena, Kuronen Pauliina, Lehikoinen Emilia, Rautio Heli, Vainio Petri. 2019. Kunnallistekniikan investointiohjelma vuosille 2019-2020. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.espoo.fi/download/noname/%7B7AC30269-C53F-4CA3-9F56-C9AA051A0CDA%7D/112662>>. Luettu 10.1.2020.
- 15 Asuntotontteja luovutetaan ammattimaisille toimijoille sekä tuettuun että vapaara-hoitteiseen rakentamiseen. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.es-poo.fi/fi-fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/rakentaminen/Tontit\\_ja\\_maaalu-eet/Rivi\\_ja\\_kerrostalotontit](https://www.es-poo.fi/fi-fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/Tontit_ja_maaalu-eet/Rivi_ja_kerrostalotontit)>. Luettu 3.9.2019.
- 16 Vikman, Joonas. 2019. Maankäyttöasiantuntija, Espoon kaupunki. Keskustelu 5.11.2019 ja 29.1.2020.
- 17 Djupsundsbackenin (DSB) asuinkerrostalotonttien hakumenettely. 2019. Espoon kaupunki.
- 18 Hintakilpailu AK, Haukilahti, kortteli 14084 tarjouspyyntöasiakirja. 2019. Espoon kaupunki.
- 19 Suunnitteluvaraushakumenettely kortteli 51271 Leppävaara. 2018. Espoon kaupunki.
- 20 Kortelainen, Mikko. 2017. Asuntokaupassa levinnyt uusi ilmiö – ota selvää tontin omistajasta ennen kauppoja. Verkkoaineisto. Rakennuslehti 2/2017. <<https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/asuntokaupassa-levinnyt-uusi-ilmio-ota-selvaa-tontin-omistajasta-ennen-kauppoja/>>. Luettu 21.1.2020.
- 21 Kortelainen, Mikko. 2017. Tonttirahastot tuovat asuntorakentajille etuja. Verkkoai-  
neisto. Rakennuslehti 2/2017. <<https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/tonttirahas-tot-tuovat-asuntorakentajille-etuja/>>. Päivitetty 18.4.2018. Luettu 21.1.2020.
- 22 Kortelainen, Mikko. 2020. Uusi tapa omistaa asunnon tontti yleistynyt nopeasti: Es-poossa jopa puolet uusista asunnoista sijaitsee tonttirahaston tontilla. Verkko-  
aineisto. Helsingin Sanomat. <<https://www.hs.fi/talous/art-2000006392827.html>>. 2.2.2020. Luettu 3.2.2020.

- 23 Lindberg, Jouni. 2020 Maankäyttöasiantuntija, Espoon kaupunki. Keskustelu 10.1.2020 ja 29.1.2020.
- 24 Harmaajärvi, Aila. 2019. Maankäyttöneuvottelija, Espoon kaupunki. Keskustelu 19.11.2019.
- 25 Espoon maaomaisuusrekisterin tiedot vuosilta 2010-2019. 2019. Espoon Kaupunki.
- 26 Helsingin kaupunginhallitus 14/2019. Pöytäkirja 1.4.2019. Helsingin kaupunginhallitus. Luettu 19.9.2019
- 27 Kerros- ja rivitalotontit. 2019. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/kerros-ja-rivitalotontit/>>. Päivitetty 20.8.2019. Luettu 19.9.2019.
- 28 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. 2019. Verkkoaineisto. Vantaan kaupunginvaltuusto. <[https://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140106\\_Vantaan\\_maa-ja\\_asuntopoliittiset\\_linjaukset\\_18.6.2018\\_web.pdf](https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140106_Vantaan_maa-ja_asuntopoliittiset_linjaukset_18.6.2018_web.pdf)>. Luettu 19.9.2019.
- 29 Asemakaavoituksen kulku. 2019. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ja\\_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituksen\\_kulku](https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituksen_kulku)>. Luettu 21.1.2020.
- 30 Välimäki, Jyri. 2020. Suunnitteluinsinööri, Espoon kaupunki. Keskustelu 16.1.2020.