



Omakotitonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen 2025

Yleiset pelisäännöt

Espoon kaupunki myy tai vuokraa 22 tonttia omatoimiseen rakentamiseen. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti asiasta kokouksessaan 5.5.2025.

Syksyn 2025 tonttihaun tonteista 10 sijaitsee Kurttilassa, 3 Perusmäessä, 3 Kalajärvellä, 2 Henttaalla, 2 Lintuvaarassa sekä 1 Latokaskessa ja Kilossa. Tontin voi joko vuokrata tai ostaa.

Muutoksia viimeisiin hakuihin:

1. Aikaisemmissa tonttihaussa tontteja ei ole valittu hakuvaiheessa, vaan myöhemmin erikseen järjestettävissä tontinvalintatilaisuuksissa. Tässä tonttihaussa puolestaan hakijat valitsevat tontit etusijajärjestykseen jo hakuvaiheessa. Hakija sitoutuu maksamaan varausmaksun (2000 €) tonttia hakemalla, mikäli hän saa arvonnän jälkeen tonttivarausilmoituksen.
2. Viime vuosien tonttihaussa ei ole ollut rajoituksia tontteja aikaisempina vuosina saaneille henkilöille. Espoon kaupunki ei luovuta henkilölle omakotitonttia tässä tonttihaussa, jos Espoon kaupunki on luovuttanut vuokraamalla tai myymällä omakotitontin viidessä viimeisessä omakotitonttihaussa tai jos henkilö on saanut viranhaltijapäätöksellä siirtoluvan tyhjän (rakentamattomaan) omakotitontin vuokraoikeuteen tai omistukseen (3.6.2019 ja sen jälkeen päätetyt omakotitonttien luovutukset).

TONTTIEN HAKEMINEN

Hakuaika

Hakuaika alkaa 1.9.2025 ja päättyy 6.10.2025 klo 13:00.

Hakuun osallistuminen

Hakemuskaavake tulee täyttää sähköisesti hakuaikana. Kaavakkeen pääsee täyttämään tonttiyksikön internetsivulta (www.espoo.fi/omakotitontit) ja menemällä tonttihakupalveluun. Siellä voi lisätä tontin tai tontteja koriin etusijajärjestykseen, kun tonttihaku alkaa 1.9.2025. Haku päättyy 6.10.2025 klo 13:00, johon mennessä hakemus on jätettävä.

Mikäli sähköinen hakeminen ei ole mahdollista, hakijaa pyydetään ottamaan yhteyttä tonttiyksikköön, s-posti: matias.j.rajala@espoo.fi tai puh: 040 636 5630

Tonttia voivat hakea täysi-ikäiset yksityishenkilöt. Kukin hakija voi jättää yhden hakemuksen.

Väärien tietojen antaminen voi johtaa tonttivarauksen perumiseen.

TONTINSAAJIEN VALITSEMINEN

Tonttiarvonta ja varausmaksu

Arvonnassa ovat etusijalla (1. arvonta) espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta 1.1.2025 lähtien on ollut keskeytyksettä Espoo (Kotikuntalaki 201/94 1 § 2 mom.). Muut hakijat arvotaan tämän jälkeen (2. arvonta), mikäli tontteja on vielä jäljellä.

Tonttia hakemalla hakija sitoutuu maksamaan varausmaksun (2000 €), jos arvonnasta myötä hän saa tonttivarausilmoituksen. Varauskassa lähetetään hakemuksessa ilmoitettuun kotiosoitteeseen. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Mikäli varaaja ei allekirjoita vuokrasopimusta tai kauppakirjaa hänelle annetussa määräajassa, hän menettää varausmaksun. Varausmaksulla katetaan peruutuksesta kaupungille aiheutuneet kulut.

Hakuajan päätyttyä hakija saa ilmoituksen sähköpostiinsa myönteisestä tai kielteisestä tonttivarauksesta.

TONTIN LUOVUTUS

Tontinsaaaja ja luovutussopimus

Tämän tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena korkeintaan yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa. Tontteja hakeneen henkilön täytyy olla mukana vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tontit luovutetaan hakijoille tai heidän toimestaan sitä varten perustettaville tai perustetuille asunto-osakeyhtiöille. Tontti luovutetaan perustettavalle tai perustetulle asunto-osakeyhtiölle vain, mikäli tontille saa kaavamääräysten mukaan rakentaa useamman kuin yhden asunnon. Tontinsaaajien on noin neljän (4) kuukauden kuluessa tontin arvonnan jälkeen allekirjoitettava luovutussopimus (kauppakirja tai maanvuokrasopimus).

Sen varalta, että tontinsaaaja valitsee tontin, jolle hän voi ja haluaa rakentaa useamman asunnon yhdessä jonkun toisen kanssa, hakijan tulee ilmoittaa mahdollisimman pian (kuitenkin viimeistään 30.11.2025) ne henkilöt, joiden kanssa hän vuokraa tai ostaa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.

Rakennettaessa useampia asuntoja vuokratontille tulee laatia hallinnanjakosopimus tontin vuokralaisten kesken. Hallinnanjakosopimus on syytä valmistella mahdollisimman pitkälle ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Hallinnanjakosopimus tuodaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuuteen.

Ei vielä varmistunut: Maanvuokrasopimus tai kauppakirja voidaan tehdä mahdollisesti myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövaihdannan palvelussa ilman kaupanvahvistajaa. Palvelumaksut määräytyvät Maanmittauslaitoksen voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä palvelu perii asiointimaksua, joka sisältää lainhuutomaksun. Paperisessa kaupassa tontin ostaja vastaa lainhuutomaksusta.

Maanvuokrasopimuksen sähköisen allekirjoittamisen yhteydessä palvelu perii vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemusmaksun samoin kuin paperisessa maanvuokrasopimuksessakin.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta on maksettava ja kuitti esitettävä viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ennen allekirjoittamista. Varausmaksu (2000 €) hyvitetään kauppahinnassa.

Vuokra-aika ja vuokranmaksu

Vuokra-aika ja vuokran maksu alkavat maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä.

Tonttien vuokra-ajat päättyvät:

- 31.12.2076: Henttaa (Lillhemt)
- 31.12.2079: Perusmäki (Kalliomäki)
- 31.12.2080: Kurttila (Mäkitupa ja Kallvik I)
- 31.12.2084: Latokaski (Kaskihaka) ja Kalajärvi (Alaniemi ja Kalajärvenkallio)
- 31.12.2086 Lintuvaara (Lintulaakso II) ja Kilo (Puistomäki)

Vuokra maksetaan kalenterivuosineljänneksittäin vuokranantajan osoittamalle tilille. Eräpäivä on kalenterivuosineljänneksen ensimmäisen kuukauden 30. päivä. Varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai maksettavissa vuokrissa.

Vuokraisien osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen.

RAKENTAMISVELVOITE JA LUOVUTUSRAJOITUS

Rakentamisaika ja rakentamisen määrä

Tonteille on mahdollista päästä rakentamaan rakennuslupien ollessa kunnossa ja kunnallistekniikan ollessa valmis. Tonttihaun tonteilla kadut ovat valmiina ja vesihuoltoon on liittymismahdollisuus. Rakennuslupaa voi hakea maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Tonteilla ei ole rakentamisvelvollisuusaikaa, mutta tonttia ei saa luovuttaa eteenpäin ennen kuin tontti on täyttänyt 70% tontin rakennusoikeuden määrästä ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottokuntoon.

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

VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYS OMAKOTITONTEILLA

Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokratontin vuokralaisen tulee maakaaren mukaisesti hakea vuokraoikeuden kirjaamista kustannuksellaan. Kirjaamisviranomainen on Maanmittauslaitos.

Kiinnitys Espoon kaupunkia varten

Samalla kun Maanmittauslaitokselta vuokralainen hakee vuokraoikeuden kirjaamista, tulee myös hakea kiinnitys, jonka kohteena ovat vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat tai sinne rakennettavat vuokralaisen rakennukset. Kiinnitysmäärän tulee olla 3-kertainen vuosivuokra ja kiinnityksellä tulee olla paras etusija. Kiinnityksen hakemisen maksaa vuokralainen.

Tulee huomioida, että valtiokonttori kieltää lainassa valtiontakauksen käytön, mikäli vuokraoikeuden panttikirja on etusijalla. Tämä tarkoittaa, ettei valtiontakausta voi käyttää sellaiseen lainaan, jota haetaan kaupungin vuokratontille rakentamiseen.

Panttikirja

Kiinnityshakemuksessa tulee määrätä, että edellä mainitusta kiinnityksestä annettava panttikirja luovutetaan vuokranantajalle vakuudeksi vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi.

Käytäntö

Käytännössä kirjaamisen ja kiinnityksen hakeminen hoidetaan siten, että vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralainen allekirjoittaa myös kirjaamis- ja

kiinnityshakemukset, jotka lähetetään kirjaamisviranomaiselle Maanmittauslaitokselle kaupungin toimesta. Kirjaamisen ja kiinnityksen hakeminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella. Listätietoja: Maanmittauslaitos, puh. 029 530 1110 tai nettisivut [Hae kiinteistölle vuokraoikeuden rekisteröintiä tai sen muutosta](#) | [Maanmittauslaitos](#) ja [Hae kiinnitystä](#) | [Maanmittauslaitos](#)

VEROT JA MAKSUT

Vesi- ja viemärijohtoliittymien maksut

Vesihuoltoverkoston on liittymisvelvollisuus, kun liitoskohdat ovat tontin välittömässä läheisyydessä. Tonttihaaraputket ovat tontin vuokralaisen/ostajan omaisuutta, joten hänen maksettavaksi tulevat talokohtaiset vesi- ja viemäriverkoston liittymisen työ- ja materiaalikustannukset. Espoon kaupungilla tai Helsingin seudun ympäristöpalvelu HSY:llä ei ole velvollisuutta tuoda liittymismahdollisuutta tontin rajalle valmiiksi, mutta osalle tonteista ne voivat olla tuotaina. Valmiiksi rakennetuista tonttihaaroista peritään asiakkaalta HSY:n hinnaston mukainen maksu asiakkaan ottaessa ne käyttöön.

Tontit ovat erilaisia kunnallistekniikan osalta. Osassa omakotitonteista vesi- ja viemäriverkosto on tontin rajalla, mutta osassa ei. Tulevan vuokralaisen/ostajan tulee tiedostaa tämä asia ja selvittää itse tontin liittymiskohdat vesi- ja viemäriverkoston.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY perii vesihuoltolakiin (119/2001) perustuvia maksuja. Lisäksi tontin vuokralaisen/ostajan maksettavaksi tulevat talokohtaiset vesi- ja viemäriverkoston liittymisen työ- ja materiaalikustannukset. Puh. 09 1561 2110

HSY:n verkostoihin liittymisestä voi tutustua nettisivuilta: <https://www.hsy.fi/vesi-ja-viemarit/liittyminen-vesi-ja-viemariverkostoihin/>

Lainhuudatusmaksu ostotonteilla

Tontinostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta ja sen yhteydessä valtiolle maksettavasta hakemusmaksusta sekä varainsiirtoverosta, joka on 3 % kauppahinnasta. Lainhuudatusmaksun suuruus määräytyy Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti. Vuoden 2025 alkupuolella hinta on 172 €.

Kirjaamis- ja kiinnitysmaksu vuokratonteilla

Kirjaamis- ja kiinnitysmaksujen suuruudet määräytyvät Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti. Vuoden 2025 alkupuolella valtiolle menevä maksu vuokraoikeuden- ja kiinnityksen kirjaamisesta on 172 € + 47 € = 219 €. Sähköisessä Kiinteistövaihdannan palvelussa 118 € + 26 € = 144 €.

Kiinteistövero

Tontinomistaja maksaa kiinteistöveroa tontista ja rakennuksista, vuokraaja vain rakennuksista. Verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön tai rakennuksen kalenterivuoden alussa. Kaupunki määrittää kiinteistöveroprosentin. Tarkemmat tiedot voi kysyä Verohallinnolta: [Kiinteistön arvo ja kiinteistöveroprosentit - vero.fi](#)

KUNNALLISTEKNIikka

Ajoyhteudet ja vesihuolto

Tonteille pääsee rakentamaan, kun ajoyhteys ja vesihuolto ovat valmiina. Tonttihaun tonteilla kadut ovat valmiina ja vesihuoltoon on liittymismahdollisuus.

Kun tontti rajoittuu katuun tai puistoon, on tontinomistajan/-vuokraajan selvítettävä katuun tai puistoon liittyvä suunnittelutilanne sekä mahdollisesti olemassa oleva katu-, puisto- tai rakennussuunnitelma.

Lisätietoja ajoyhteyksien ja vesihuollon suunnittelusta ja rakentamisesta saa Espoon Kaupunkitekniikkakeskuksen asiakaspalvelusta ma-pe klo 10.00–15.30, puh. +358 9 8162 5100 tai nettisivut <https://www.espoo.fi/toimipisteet/63749>

Sähköliittymät

Sähköliittymästä on hyvä olla ajoissa yhteydessä paikallisen jakeluverkonhaltijan asiakaspalveluun varmistuakseen, milloin sähköverkkoon liittyminen on mahdollista. Liittymätilaus on hyvä laittaa mahdollisimman nopeasti ja ilmoittaa ajankohta sähkön tarpeelle. Toisinaan verkostoratkaisut ja verkoston kapasiteetti voivat aiheuttaa sähköliittymien rakennusaikatauluihin oletettua pidempiä toimitusaikoja. Lisätietoja Caruna Espoo Oy: puh. 0200 23 222 (pvm/mpm) arkisin klo 9-15 tai nettisivut <https://caruna.fi/yhteystiedot>

Kaukolämpöliittymät

Fortum tarjoaa mahdollisesti joillakin alueilla kaukolämpöä lämmitysmuodoksi. Käytännössä se voi olla mahdollista, jos riittävän moni tontinvaraaja alueella valitsee kaukolämmön lämmitysmuodokseen. Lisätietoja Fortum Oyj: puh. 0200 19009 (pvm/mpm) arkisin 8-17 tai nettisivuilta <https://www.fortum.fi/kotiasiakkaille/kaukolampoa-kotiin>

Johtojen ym. sijoittaminen

Kaupunki pidättää oikeuden korvauksetta perustaa tarvittaessa rasitteita jo olemassa olevia tai asemakaavan mukaisia kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa/rakentaa kortteli- ja katusuunnitelman mahdollisesti edellyttämiä luiskia, pengerryksiä, leikkauksia yms. rakennelmia tontille korvauksetta.

Rajaojat

Tontin ostaja/vuokraaja vastaa rajaojien kaivamisesta ja valumavesien johtamisesta.

Maanalaiset tonttijohdot

Rakennettujen alueiden tonteilla voi olla johtoja. Ennen kaivutyön aloittamista on tontinsaajan varmistauduttava mahdollisten maanalaisten kaapeleiden, johtojen ja putkistojen sijainnista.

Johtotietopalvelussa tehdään maanalaisten johtojen sijaintiselvitykset: puh. 09 81625200.

Tutustu johtotietopalveluun: <https://www.espoo.fi/fi/palvelut/johtotietopalvelu> ja sähköiseen asiointiin (easiointi): <https://easiointi.espoo.fi/ePermit>

Katujen kunnossapito

Katujen kunnossapidon pelisääntöihin kannattaa tutustua nettisivuilla: <https://www.espoo.fi/fi/palvelut/katujen-kunnossapito>

MAAPOHJAN RAKENNETTAVUUS

Kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikkö on tehnyt alustavat selvitykset maaperästä ja rakennusten perustamistavasta. Tehty rakennettavuusselvitys ei ole riittävä lopullisia rakennesuunnitelmia varten, vaan rakennuspaikalla tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia maakerrosten varmistamiseksi yksityiskohtaista perustamisen suunnittelua varten.

Tontinsaaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Lisätietoja Geotekniikkayksiköstä: s-posti geo@espoo.fi sekä nettisivut <https://www.espoo.fi/fi/geotekniikka-ja-maapera> ja <https://www.espoo.fi/fi/palvelut/geotekniikka>

KAAVAT JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄYKSET

Tarkemmat tiedot asemakaavaan liittyvistä asioista saa kaupunkisuunnittelukeskuksesta

- Kurttila: Espoon keskuksen ja Vanhan-Espoon kaavoituksen yhteystiedot nettisivuilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-espoo->

keskuksessa-ja-vanha-espoossa

- Kalajärvi ja Perusmäki: Pohjois-Espoon kaavoituksen yhteystiedot nettisivuilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-pohjois-espoossa>
- Latokaski: Espoonlahden kaavoituksen yhteystiedot nettisivuilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-espoonlahdessa>
- Lintuvaara ja Kilo: Leppävaaran kaavoituksen yhteystiedot nettisivuilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-leppavaarassa>
- Henttaa: Matinkylän kaavoituksen yhteystiedot nettisivuilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-matinkylassa>

Tarkemmat tiedot rakentamiseen liittyvistä asioista ja luvista saa rakennusvalvontakeskuksesta (puhelinaika: keskiviikko ja torstai klo 9.00 - 10.30)

- Perusmäki: Nicole Ahtokivi, s-posti: nicole.ahtokivi@espoo.fi ja puh: 043 827 2772
- Lintuvaara ja Henttaa: Jarmo Kettunen, s-posti: jarmo.kettunen@espoo.fi ja puh: 040 185 2897
- Kalajärvi: Tuuli Petäjä-Siren, s-posti: tuuli.petaja-siren@espoo.fi ja puh: 040 634 3310
- Kurttila: Helena Railama, s-posti: helena.railama@espoo.fi ja puh: 040 667 1950
- Latokaski: Aino Partanen, s-posti: aino.partanen@espoo.fi ja puh: 040 636 5978
- Kilo: Tarja Hellsten, s-posti: tarja.hellsten@espoo.fi ja puh: 040 636 6082
- Rakennusvalvonnan nettisivut: <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakentaminen/rakennusvalvonta>

Rakennusrasitteet

Rakennusrasite on tarpeen perustaa, jos rakennuksen jokin osa ulottuu toisen tontin alueelle, rakennuksilla on yhteinen seinä tontin rajalla tai muutoin jokin rakennuksen rakenne rajoittaa toista tonttia.

Rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset kiinteistönomistajat ja haltijat sopivat siitä kirjallisesti. Rasitesopimuksissa tulee olla kaikkien kiinteistön haltijoiden sekä vuokratonteilla lisäksi myös kaupungin allekirjoitukset. Rasitesopimuksen liitteenä tulee olla kartta- ja piirustusaineisto, josta käy ilmi, mistä rasitteesta on sovittu. Viranomaisen ei laadi rasitesopimuksia, vaan kiinteistöjen haltijoiden on huolehdittava siitä itse.

Rasitteen perustamista haetaan kirjallisesti rakennusvalvontakeskuksesta. Rakennusrasitteen perustamisesta päättää Espoossa rakennusvalvontakeskuksen rakennuslakimies.

MUUTA TONTEISTA

Tontinsaaja vastaa tontilla mahdollisesti olevan irtaimiston ja rakenteiden hävittämisestä omalla kustannuksellaan. Kaupunki ei korvaa tontinsaajalle rakennusten perustamisesta aiheutuneita kustannuksia.

EU- ja ETA-alueiden ulkopuolelta tulevat ostajat tarvitsevat mahdollisesti luvan kiinteistönhankintaan Suomessa, lisätietoa Puolustusministeriön nettisivuilta:

https://www.defmin.fi/luvat_asiointi/kiinteistonostajien_luvat#dba0a9f4

Voit halutessasi tutustua myös viherkertoimeen: [Viherkerroin on työkalu kaupunkivihreän lisäämiseen | Espoon kaupunki](#)

Tontit ovat merkattuina maastoon yleensä punaisilla kepeillä tai lippusilla. Tonttien numerot ovat merkitty tonteilla sijaitseviin kyltteihin. Tonttien rajojen löytämistä voi helpottaa puhelimella käytettävä [Espoon karttapalvelu](https://kartat.espoo.fi/IMS/fi/Mobile). Laita puhelimen sijaintitiedot päälle ja klikkaa oikean alakulman sijaintia, jotta voit nähdä suurinpiirteisen sijaintisi maastossa.

