

Raakamaan ostaminen Vaanila-Lempolan alueella

112/10.00.01/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2022 § 72

Lohjan kaupunki ja ko. tilojen omistajat ovat katsoneet raakamaakauppojen tekemistä Saukkolantien ja Vaanilantien risteyksen pohjois- ja koillispuolisilla alueilla. Nämä alueet ovat valmistelussa olevan osayleiskaavan Y5a Lohjansolmun asemanseutu sisällä niin, että ne ovat tulevassa kaupunginosassa kokonaan tai lähes kokonaan. Neliöhinta on 3,00 €/m². Puuston (taimikot, kuitu ja tukki) arvo tulee päälle metsänhoitoyhdistyksen arviosta. Metsänhoitokustannus *vähennyksenä* 3500 € (puustoarvion sivu 3) on otettu huomioon tilan Lehtola määräalan kohdalla. Kaupan kohteista tila Sillankorva on pelkkää peltoa. Kaupan kohteilla ei ole rakennuksia eikä kukaan asu niillä. Tilakohtaiset puustoarvot on laskettu taaksepäin koko arviosta, joten siitä aiheutuvien pyöristysten vuoksi (lohkopinta-ala tarkkuudella 0,1 ha) kauppahinnassa on mukana senttejä ja laskennallista ero on vajaa kuusikymmentäkahdeksan euroa myyjien hyväksi.

Valmisteilla olevan osayleiskaavan Y5a käyttötarkoitukset osuvat näille kaupan kohteille oheismateriaalin mukaisesti (tilanne 11.5.2022). Huomattavaa on, että yleiskaavan käyttötarkoituksia ei pidä mitenkään tulkita tarkasti. Ratkaisevaa on tulevien *asemakaavojen* käyttötarkoitukset ja rajaukset. Tärkeää on myös, että yleiskaavan CA-merkintä (asumispainotteinen keskustatoimintojen alue), on hyvin lähellä näiden raakamaakauppa-kohteiden eteläpuolella. Sekin raja-alue pitää tulkita väljästi. Mainittu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) [§ 128](#) on maisematyölupa, joka on rakennusvalvontaviranomaisen toimivallassa.

Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on 11.5.2022 tarkistanut tiedoistaan sen, että näiden kauppajen kohteilla ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta. Metsästyoikeuden jäävät myyjien määrättäviksi vuoden 2030 loppuun saakka. Peltolohkot ovat myös ostajien hallinnassa enintään vuoden 2030 loppuun 100 €/ha vuotuista vuokraa vastaan. Tarkat ehdot ovat kauppakirjojen kohdissa 7. Myyjä vapauttaa omalla kustannuksellaan ja vastuullaan osaa kaupan kohteita rasittavat panttikirjat. Tierasitteet ja vastaavat jäävät voimaan sellaisinaan. Lihavastikkeinen (ei raha) metsästysvuokrasopimus jää toistaiseksi voimaan sellaisenaan myyjän hyväksi. Sen ollessa toistaiseksi voimassa oleva irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta ja irtisanominen on vain ja ainoastaan kaupungin vallassa yhdyskuntarakentamisen sitä vaatiessa.

Tässä päätöksessä olevien kauppajen yhteispinta-ala on noin 30,4798 ha yhteiskauppahinnaltaan 998 790,40 €. Vuoden 2022 maanhankinnan määräraha on 3 100 000 €, josta on ennen näitä kauppajia käytetty 44 610 € (lähinnä katualueiden hankintaan) ja näiden kauppajien jälkeen 1 043 400,40 €. Vuodelle 2022 jää siis näiden kauppajien jälkeen 2 056 599,60 €.

Yleiskaavan Y5a Lohjansolmun asemanseutu voimaantulosta riippuen nämä kaupat ei välttämättä toteudu vuonna 2022. Kaupanteon edellytyksenä on, että ko. osayleiskaava on tullut voimaan sellaisessa muodossa, että kaupan kohteet ovat yleiskaavan mukaisessa kaupunginosassa. Puuston osuus näissä kaupoissa on 84 396,40 € ja maan 914 394 €.

Samalta alueelta on kaupunginhallituksen raakamaanostopäätös 3.6.2019 § 187 osin samalle ja osin toiselle henkilölle. Siinä neliöhinta on ollut 3,40 €/m² ja kokonaiskauppahinta on 613 673 €. Noidenkin kauppohen ehtona on sama yleiskaavan voimaantulo ja sisältö: kauppohen ei siis ole vielä tehty. Tuo kaupunginhallituksen päätös tuli lainvoimaiseksi 2.7.2019.

Lisätiedot	kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen (a) lohja.fi, p. 044 374 3793; tekstien ja asiakirjojen tekijä maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi, p. 044 369 4400, 20.5.2022.
Oheismateriaali:	- kartta, - yleiskaavakartan ote ja sen käyttötarkoitukset [2 sivua; Y5a:n valmistelutilanne 11.5.2022], - puustoarvio 28.4.2022 [25 sivua], ja - saman alueen aiempi raakamaakauppapäätös, kaupunginhallitus 3.6.2019 § 187 [3 sivua + kartta].
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Lohjan kaupunki ostaa [REDACTED] ja [REDACTED] tilan 444-451-1-304 Murronehaka pinta-alaltaan noin 52 440 m ² hinnalla 166 417,20 € puustoineen ja muine ainesosineen sekä [REDACTED] tilat 444-451-1-147 Sillankorva pinta-alaltaan noin 39 500 m ² , 444-451-1-250 Murroneharju pinta-alaltaan noin 66 400 m ² , 444-458-4-1 Leppäkoski pinta-alaltaan noin 33 430 m ² sekä noin 113 028 m ² suuruisen määräalan tilasta 444-458-2-7 Lehtola, puustoineen ja muine ainesosineen hinnalla 832 373,20 €. Muut ehdot ovat liitteenä olevien kauppakirjojen mukaiset. Kauppohen tekemisen ehtona on, että aiottu Lohjansolmun asemansseudun osayleiskaava Y5a on tullut voimaan niin, että kaupan kohteet ovat tuon osayleiskaavan alueella "Lohjansolmun asemansseudun / uuden kaupunginosan rajaus" tai tuota käyttötarkoitusta vastaavan alueen merkinnällä.
Päätös	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi esityksen mukaan.
Liite 2 Liite 3	- kauppakirja, kaksi myyjää [3 sivua], ja - kauppakirja ja määrälakartta, yksi myyjä [5 sivua].
Täytäntöönpano	kaupunginhallituksen listalle -----
Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 203	
Lisätiedot	kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen (a) lohja.fi, p. 044 374 3793; tekstien ja asiakirjojen tekijä maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi, p. 044 369 4400, 20.5.2022.
Liite 4/kh 20.6.2022 Liite 5/kh 20.6.2022	- kauppakirja, kaksi myyjää [3 sivua], ja - kauppakirja ja määrälakartta, yksi myyjä [5 sivua].
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Härmälä Jarkko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Lohjan kaupunki ostaa [REDACTED] ja [REDACTED] tilan 444-451-1-304 Murronehaka pinta-alaltaan noin 52 440 m ² hinnalla

166 417,20 € puustoineen ja muine ainesosineen sekä [REDACTED] tilat 444-451-1-147 Sillankorva pinta-alaltaan noin 39 500 m², 444-451-1-250 Murrinharju pinta-alaltaan noin 66 400 m², 444-458-4-1 Leppäkoski pinta-alaltaan noin 33 430 m² sekä noin 113 028 m² suuruisen määrään tilasta 444-458-2-7 Lehtola, puustoineen ja muine ainesosineen hinnalla 832 373,20 €. Muut ehdot ovat liitteenä olevien kauppakirjojen mukaiset. Kauppojen tekemisen ehtona on, että aiottu Lohjansolmun asemanseudun osayleiskaava Y5a on tullut voimaan niin, että kaupan kohteet ovat tuon osayleiskaavan alueella "Lohjansolmun asemanseudun / uuden kaupunginosan rajaus" tai tuota käyttötarkoitusta vastaavan alueen merkinnällä.

Vastaesitys

Keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Hannele Mattila esitti kaupunginhallituksen varajäsenen Lotta Paakkunaisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

"Kaupunginhallitus päättää, että se ei osta tässä vaiheessa yhteensä n. 30 ha maa-alueita Sari ja Kimmo Mannilta 998 790,40 eurolla. Koko ostettavaksi esitetty alue sijaitsee suunnitellun Lempolan aseman kannalta oleellisten asumispainotteisten keskustuimintojen ulkopuolella eikä maanhankinnalla näin ollen ole merkitystä rautatieaseman syntymiselle. Ostettava alue on valmisteilla olevassa osayleiskaavassa n. 18 ha osalta muuta kuin asumiseen tarkoitettua aluetta eli ulkoiluun ja virkistykseen osoitettuja maa-alueita. Loput ovat kaavamerkinnällä A1 ja A2 osoitettuja asuntoalueita, joille merkintöjen selitysten mukaan tulee osoittaa lisää omia viheralueita. Kaupunginhallitus katsoo, että kaupungin tulee keskittää mahdollinen maanhankinta asumispainotteiselle keskustuimintojen (CA) alueelle, johon sijoitetaan asumista, palveluja ja työpaikkoja ja jotka alueet ovat keskeisiä rautatieaseman syntymiseksi ja että nämä keskeinen alue myös rakentuisivat tehokkaasti. Nyt esityksessä on esitetty myös näkökanta, että osayleiskaavan käyttötarkoituserkinnät ja aluerajaukset olisivat jollain tavoin viitteellisiä ja väljemmin tulkittavissa, tarkoittaisi sitä, että osayleiskaavaa ei olisikaan valmisteltu perusteellisesti harkiten ja käytettäväksi tarkemman asteisen kaavoituksen ohjeeksi, vaan tulkinnat jäisivät jatkossa viranomaisen harkintaan tapauskohtaisesti. Tämä saattaisi johtaa maanomistajan kannalta epäoikeudenmukaisiin tulkintoihin osayleiskaavaan perustuvien kaavoitus- ja rakennushankkeiden osalta. Maanomistajan tasapuolinen kohtelu on turvattava kaavassa. Päätös raaka-maan ostosta tulee saattaa valtuuston käsittelyyn koska kauppa on merkittävä."

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että koska asiasta ei olla yksimielisiä, on asiasta äänestettävä.

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti: ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät JAA; ne, jotka kannattavat Maittilan tekemää vastaesitystä äänestävät EI.

JAA: (11 ääntä) Saukkola Heli, Sundqvist Kaj, Luoma Pekka, Forsström Pirjo-Leena, Sassi Jukka, Uotila Urpo, Lackman Taina, Turunen Janne, Pajuoja Matti, Saarinen Markku, Murto Risto

EI: (2 ääntä) Maittila Hannele, Paakkunainen Lotta

Puheenjohtaja totesi, että äänin 11-2 pohjaesitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että Lohjan kaupunki ostaa [REDACTED] ja [REDACTED] tilan 444-451-1-304 Murrinhaka pinta-alaltaan noin 52 440 m² hinnalla 166 417,20 € puustoineen ja muine ainesosineen sekä [REDACTED] tilat 444-

451-1-147 Sillankorva pinta-alaltaan noin 39 500 m², 444-451-1-250 Murrinharju pinta-alaltaan noin 66 400 m², 444-458-4-1 Leppäkoski pinta-alaltaan noin 33 430 m² sekä noin 113 028 m² suuruisen määrään tilasta 444-458-2-7 Lehtola, puustoineen ja muine ainesosineen hinnalla 832 373,20 €. Muut ehdot ovat liitteenä olevien kauppakirjojen mukaiset. Kauppojen tekemisen ehtona on, että aiottu Lohjansolmun asemanseudun osayleiskaava Y5a on tullut voimaan niin, että kaupan kohteet ovat tuon osayleiskaavan alueella "Lohjansolmun asemanseudun / uuden kaupunginosan rajaus" tai tuota käyttötarkoitusta vastaavan alueen merkinnällä.

Täytäntöönpano

ote / sähköposti: toinen myyjä [yhteystieto on kokousasian jakelussa], ja
ote / paperikirje: molemmat myyjät [yhteystieto on kokousasian jakelussa]
ote / sähköposti: kiinteistösihteeri Antti Weiland, tonttipalveluinsinööri Antti Laitakari, kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen, kaupunginpuutarhuri Kirsti Puustinen, vs. kaupunkitekniikkapäällikkö ja suunnitteluinsinööri Timo Mäkinen, vs. tekninen johtaja Seppo Lötjönen sekä elinvoimajohtaja Pekka Puistosalo

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Joonas Räsänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 16.19.
