

YO-tontin ja pysäköimisalueen maanvuokraaminen Ojamonkankaalla

11/10.00.02/2023

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 95

Ojamonkankaan kaupunginosassa Lempinkadun päässä korttelissa 452 on kaupungin omistama rakentamaton [YO-tontti](#) pinta-alaltaan 2623 m² ja rakennusoikeudeltaan 787 k-m² (e=0.30). Asemakaava (edelleen tuon kohdan ensimmäinen) [nro 118](#) on tullut voimaan 10.9.1964, erillinen sitova tonttijako 22.8.1964 ja tontti on rekisteröity 12.4.2011. YO on opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontin pohjoispuolisella tontilla on sote-puolen tukiasuntoja (tuo kohde ei kuitenkaan sisälly tilojen vuokrasopimukseen hyvinvointialueelle, kaupunginhallitus [7.11.2022 § 348](#)).

Asemakaavaa ei voi pitää vanhentuneena, kun lähes kaikki muu on toteutunut paitsi tämä YO-tontti. Lohjan kaupungilla / hyvinvointialueella ei ole omaa käyttöä tälle tontille. Tämä on käyty vielä uudelleen erikseen läpi keväällä 2022 silloisen Hyvinvointi-toimialan kanssa. Tontti on ollut esillä myös Lohjan kaupungin johtoryhmässä syksyllä 2022. Tontista oli maanvuokrauspäätös vetovoimalautakunnassa [22.5.2019 § 88](#) ja edelleen myöhempi maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jatkoaikapäätös toukokuulle 2021 saakka. Tuo hakija perui hakemuksensa 11.5.2021 ja tontti palautui samana päivänä yleiseen hakuun.

Ulkopuolinen riippumaton AKA-arvio tontin hinnasta on 75 000 € (noin 95 €/k-m²). Ensimmäisen kalenterivuoden maanvuokra siitä on 3750 € (5 %). Arvio on huhtikuulta 2018, mutta tontin menemättömyyden vuoksi hinta on edelleen pätevä (menemättömyyden vuoksi hintaa olisi tullut laskea). Samasta em. asemakaavasta on tontin vieressä LP-alue eli pysäköimisalue, joka sisältyy tontinhakijan alustaviin suunnitelmiin. Sille ei ole kaupungin omaa käyttöä, kun Lempinkadun pää on varsin leveä. Tämä on katsottu Teknisen toimen kanssa. Sille on kohtuullisesti käytettävissä arvo 5,00 €/m² ja sen pinta-alalla 353 m² pääoma-arvoksi tulee 1765 €, josta perusvuosivuokra on 88,25 € (5 %). Kokonaisperusvuosivuokra on siis 3838,25 € (3750,00 € + 88,25 €). LP-alueella ei ole asemakaavassa rakennusoikeutta. Teknisen toimen kanssa katsottuna oleva puusto kuuluu maanvuokraoikeuteen ilman mitään lisämaanvuokraa.

Tästä on tontista 27.4.2023 [Sievi Hyvinvointitilat](#) Oy:n hakemus lastensuojeluyksikön toteuttamista varten. Kaavoitusviranomaisen mukaan tuo käyttö vaatii ensin sen lainvoimaisen poikkeamisen ennen rakennusluvan myöntämistä. Tämä on ollut hakijalla tiedossa jo ennen oheista hakemusta. Poikkeamisessa kuullaan naapureita omana itsenäisenä prosessinaan. Hakija on katsonut läpi myös muut Lohjan kaupungilla tarjolla olevat Y- ja P-tontit ja -rakennuspaikat. Viereisen tukiasuntojen [tontin kulkua](#) on tämän tontin kautta, joten Teknisen toimen tilapalveluiden tulee tehdä vähäisiä toimia. Lohjan kaupungin opetuspuoli on myös tietoinen tästä tontti-hakemuksesta.

Lohjan kaupunginvaltuuston [14.12.2022 § 155](#) hyväksymän kaupunki-strategian mukaisia Lohjan kaupungin arvoja ovat mm. rohkeus uudistua ja kasvaa. Edelleen Lohjan kaupunginvaltuusto on [15.3.2023 § 20](#) hyväksynyt Lohjan kaupunkistrategian 2023 - 2030 [toimenpidesuunnitelman](#), jonka painopistealue 1:n strateginen tavoite on 'Lohjan tunnetaan kestävästi kasvavana kaupunkina ja alueensa

elinkeinoelämän veturina'. Painopistealue 3:n strateginen tavoite on taas 'Lohjalaisten tyytyväisyys lasten ja nuorten palveluiden tarjontaan ja laatuun kasvaa strategiakauden jokaisen vuoden aikana'. Painopistealue 4:ssä on edelleen 'Lohjan palveluhalukkuus ja verkostot luovat kasvun mahdollisuuksia ja houkuttelevat kymmeniä uusia yrityksiä alueelle'; yritysten suosima ja suosittalema.

Rakentamisen jälkeisessä tilanteessa kohteessa on asiakkaita noin 15 henkilöä ja henkilökuntaa on lähes saman verran. Toiminta on ympäri-vuorokautista. Myönteinen talousvaikutus Lohjan alueelle on sekä rakentamisen että toiminnan aikana. Hakijan suunnitelma ottaa hienosti huomioon tontin rinteisyyden. Tämä maanvuokrauspäätös eikä tuleva maanvuokrasopimuskaan voi sisältää eikä sisälläkään mitään lupaus tai vastaavaa siitä, että kaupunki tai hyvinvointialue sitoutuu hankkimaan tontilla tuotettavia palveluja. Kyse on vain tontin ja pysäköimisalueen maanvuokrauksesta.

Kiinteistöarvioiden julkisuutta koskee seuraava oikeustapaus. Korkeimman hallinto-oikeuden [23.1.2020 antaman vuosikirjaratkaisun](#) mukaan arvioinnin perusteita koskevia tietoja on pidettävä salassa pidettävänä lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) [§ 24 momentin 1](#) kohtien 17 ja 20 perusteella. Arvio on tuki nähtävissä päättäjien sisäisessä portaalissa. Päätösoikeusperuste on [hallintosäännön](#) kohdassa 29.1 §, kaupunkikehityslautakunta kohta 1 (sivu 18).

Lisätiedot	kaupunkikehitysjohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo (a) lohja.fi, p. 044 - 374 3440; tekstien ja asiakirjojen laatija maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi, p. 044 - 369 4400, 9.5.2023.
Oheismateriaali	- kartta (1 sivu), - hakemus 27.4.2023 (1 sivu), - AKA-arvio Ojamonkankaan korttelin 452 YO-tontista 1 (13 sivua; ei nettiin), - maavuokrasopimus (10 sivua), ja - alustava tontinkäyttösuunnitelma 4.5.2023 (3 sivua; ei nettiin).
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki maanvuokraa Ojamonkankaan kaupunginosan korttelin 452 tontin 1, 444-10-452-1, pinta-alaltaan 2623 m² ja saman kaupunginosan liikennealueen 444-10-9906-1 pinta-alaltaan 353 m² puustoineen Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle tai sille perustettavan yhtiön lukuun 3838,25 €:n elinkustannusindeksiin sidottavalla perusvuosivuokralla 31.12.2064 saakka.</p> <p>Lisäksi Lohjan kaupunki valtuuttaa maanvuokralaisen vastuullaan ja kustannuksellaan hakemaan rakennuslupaa ja kaikkia muita rakentamiseen mahdollisesti tarvittavia viranomaislupia, mm. poikkeaminen, sekä tekemään tarvittavat tontin maaperätutkimukset ja muut tarvittavat rakentamista valmistelevat toimet ennen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Varsinaisia rakennustöitä ei saa aloittaa eikä tonttia ottaa varsinaisesti käyttöön eikä rakennuslupaa myöntää ennen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ja maanvuokra-ajan alkua. Poikkeamisen saa myöntää ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ja maanvuokra-ajan alkua.</p>
Käsittely	
Esittelijän muutettu päätösesitys	

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki maanvuokraa Ojamonkankaan kaupunginosan korttelin 452 tontin 1, 444-10-452-1, pinta-alaltaan 2623 m² ja saman kaupunginosan liikennealueen 444-10-9906-1 pinta-alaltaan 353 m² puustoitteeseen Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle tai sille perustettavan yhtiön lukuun 3838,25 €:n elinkustannusindeksiin sidottavalla perusvuosivuokralla 31.12.2064 saakka.

Lisäksi Lohjan kaupunki valtuuttaa maanvuokralaisen vastuullaan ja kustannuksellaan hakemaan rakennuslupaa ja kaikkia muita rakentamiseen mahdollisesti tarvittavia viranomaislupia, mm. poikkeaminen, sekä tekemään tarvittavat tontin maanperätutkimukset ja muut tarvittavat rakentamista valmistelevat toimet ennen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Varsinaisia rakennustöitä ei saa aloittaa eikä tonttia ottaa varsinaisesti käyttöön eikä rakennuslupaa myöntää ennen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ja maanvuokra-ajan alkua. Poikkeamisen saa myöntää ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ja maanvuokra-ajan alkua.

Kaupunkikehityslautakunta edellyttää, että yksikön asiakkaiden opetus toteutetaan yksikön tiloissa.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti muutetun päätösesityksen mukaan.

Täytäntöönpano

ote / sähköposti: hakijan edustajat
