

AK-tonttien myyminen Hiidensalmessa / Hartela Länsi-Suomi Oy

5/10.00.02/2023
3/10.00.02/2021

VEVO 10.02.2021 § 20 [Kaupungin nettisivujen esityslistassa linkit toimivat pdf-muodossa, ks. oikea yläkulma.]

1) Tiivistelmä

Lohjan kaupunki myy asuntomessualueelta korttelin 204 AK-tontit 5 ja 6, 2300 ja 2500 k-m², asuntomessujen jälkeiseen rakentamiseen Hartela Länsi-Suomi Oy:lle hinnoilla 517 500 € ja 562 500 € tai pitkäaikaisen korkotuen asuntotuotantoon ARA-hinnoilla 276 000 € ja 300 000 €.

2) Taustaa ja hakemus

Hiidensalmen asuntomessualueella on syyskuun 2020 puolivälistä ollut haussa ensin määräaikaisesti 31.12.2020 saakka asuntomessujen jälkeiseen rakentamiseen yhteensä kuusi (6) kerrostalotonttia, yksi (1) palvelu/kauppatontti sekä kolme (3) AP/pientalotonttia. Kolmeen (3) kerrostalotonttiin, palvelu/kauppatonttiin ja kaikkiin kolmeen (3) AP/pientalotonttiin tuli hakemukset tässä määräaikaisessa haussa. Nyt tässä asiakohdassa olevan korttelin 204 kerrostalotonttien hinta/pääoma-arvo on 225 €/k-m² [kaupunginvaltuuston päätöksestä 13.2.2019 § 11](#). Hinnat ovat olleet samat sekä messuille että toistaiseksi messujen jälkeiseen rakentamiseen.

Tämän asuntomessualueen asemakaavanmuutos ja sisältyvät tonttijaot ovat tulleet voimaan 26.6.2019 asemakaavanmuutoksena [nro AK528](#) kaupunginvaltuuston päätöksestä [13.3.2019 § 21](#). Nämä tontit 5 ja 6 on lohkottu rekisteröinnillä 18.10.2019. Käyttötarkoituusmerkintä asemakaavassa on AK eli asuinkerrostalojen korttelialue. Tonttien pinta-alat ovat 2111 m² ja 912 m² sekä rakennusoikeudet 2300 k-m² ja 2500 k-m². Rakentamisvelvollisuudet tavanomaisessa kolmessa (3) vuodessa ovat 1840 k-m² ja 2000 k-m² eli 80 % rakennusoikeudesta. Näihin tontteihin 5 ja 6 on Hartela Länsi-Suomi Oy:n hakemus 17.12.2020 ARA-vaihtoehdolla. Valtion ARA:n päätukimuoto on korkotuki pitkänä (pääsääntöisesti) 30 vuotta tai lyhyenä 10 vuotta. ARA:n pitkäaikainen korkotuettu tuotanto on joko vuokra-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoja, lyhytaikainen vuokra-asuntoja.

Mikäli kyse on ARA-kohteesta, toinen tai molemmat tontit, eli valtion [Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen](#) tukemasta [pitkän korkotuen asuntotuotannosta](#), niin silloin hinta on 120 €/k-m² ja tonteista 276 000 € ja 300 000 €. ARA:ssa tontin hintaa säätelee sen itse [asettamat enimmäishinnat](#), joka tuolla kohdalla Lohjalla on 120 €/k-m². Se on Lohjan kallein ARA-hinta kerrostaloille. Alkuvuodesta 2015 maaliskuuhun 2020 asti tämä hinta oli 110 €/k-m²; [hintavyöhykekartta](#) [kartan sivu 6]. Uudenmaan kunnat ja kaupungit ovat maapoliittisessa ryhmässään katsoneet, että [lyhyen korkotuen](#) tonttihinta on pääsääntöisesti kuin vapaarahoitteinen hinta (tässä €/k-m²). Mikäli näiden tonttien menekki on kiinni lyhyen korkotuen ARA-hintaisuudesta, voi kaupunki myöhemmin katsoa sitä. Nyt noin 3,5 kuukauden määräaikaisen haun jälkeen sitä ei tule vielä tehdä. Lohjalaisittain vuodenkaan mittainen hakuaika ei ilmennä tontin menekistä.

3) Massanvaihtokustannus ja pysäköinti

Lohjan kaupungin Palvelutuotanto on osittanut tähän kortteliin 204 tehdyn massanvaihdon kustannukset ja näille tonteille 5 ja 6 osuudet ovat 94 310,79 € ja 37 660,51 €. Tämä on varsin tuotu esille hakuaineistoissa. Sen kaupunki perii kunkin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Tontit ovat siis heti rakennettavissa ilman sen kummempia esitöitä. Massanvaihtokustannus on yhtäläillä myös ARA:n pitkän sekä lyhyen korkotuen tuotannossa.

Asemakaavan mukaisesti näiden tonttien 5 ja 6 pysäköinti on erillisellä pysäköintitontilla 4. Tilanne määräytyy tarkasti suunnittelun ja rakennusluvan perusteella. Koska tätä pysäköintitonttia 4 käyttää useampi varsinainen asuntontti, on pysäköintitontin luovutus sen *osien* maanvuokrauksena 31.12.2065 saakka 200 €:n kertamaanvuokralla. Tämä on muotoutunut käytäntö asuntomessuilta. Perusteena on [kaupungin-valtuuston päätöksen 13.2.2019 § 11](#) valtuutus kaupunkikehitysjohtajalle ja hänen ensimmäinen päätöksensä messutonteista on 3.7.2019 § 24 ([veto-voimalautakunta 18.9.2019 § 130](#)).

Pysäköinnin tarkka järjestäminen pysäköintitontilla on suunnittelun ja lopulta rakennusluvan asia. Kun rakennuslupa on Lohjan kaupungin sisällä olevan *viranomaisen* asia, ei siitä voi tehdä hakijan esittämää sitoumusta, ei rakennusvalvontaviranomainen itse eikä yksityisoikeudellinen tontinluovuttajakaan.

4) Muuta

Hakuehtojen mukaisesti kaikki korttelin 204 asuntotonttien rakentajat liittyvät kustannuksellaan ja vastuullaan korttelin yhteisjärjestelyyn sen sopimuksen päivittäen, oli kyseessä sitten omistus- tai maanvuokratontti. Kaupungilla ei ole eikä tule käytännön osallisuutta tähän sopimukseen.

Pienimmätkään toimet näilläkin tonteilla ovat mahdollisia vasta asuntomessujen jälkeen syyskuussa 2021 messujen häiriöttömyyden turvaamiseksi. Pienikin häiriö messuille ostajan tai sen toimeksiannon puolelta johtaa tämän myyntipäätöksen peruuntumiseen yksipuolisesti pelkällä kaupungin ilmoituksella molempien tonttien osalta samalla kertaa. Tämä on selkeästi tuotu esille hakuaineistoissa. Näin ollen näiden asuntomessujen jälkeisen rakentamisen luovutuspäätösten voimassaoloaika on 18 kuukautta tavanomaisen 12 kuukauden sijasta luovutuspäätöksen lainvoimapäivästä (oletetusti: to 11.3.2021 --> ma 12.9.2022). Sama aikamääre, aikaisintaan syyskuussa 2021, on myös kauppakirjan/kirjojen allekirjoittamiselle. Mahdollinen markkinointi ja esittely asuntomessualueella messuaikana on kokonaan Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja kaupungin messutoimiston asia, kuten muutkin itse messuihin liittyvät asiat.

Vaikka ARA-hinta toteutuisi molemmilla Hartelan tonteilla, ei se ole kaupungille kohtuuton alueen nopeamman rakentamisen ja asuntotarjonnan monipuolistumisen myötä. Asuntomessualueelle jää edelleen jatkuvaan hakuun kolme (3) kerrostalotonttia: 1200 k-m² korttelin 204 tontti 8, 1790 k-m² korttelin 203 tontti 5 ja 6000 k-m² korttelin 201 tontti 1 asuntomessujen jälkeiseen rakentamiseen.

Lisätiedot

maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi, p. 044 - 369 4400, 11.1.2021.

Oheismateriaali

- kartta,
- hakemus Hartela Länsi-Suomi Oy 17.12.2020, ja
- asuntomessujen jälkeisen rakentamisen tontit asuntomessualueella.

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää, että Lohjan kaupunki myy Hiidensalmen kaupunginosan korttelin 204 tontit 5 ja 6, 444-4-204-5 ja -6, pinta-aloiltaan 2111 m² ja 912 m² Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sille perustettavan yhtiön lukuun tai sen osoittamalle hinnoilla 517 500 € tontista 5 ja 562 500 € tontista 6. Mikäli kyse on ARA:n pitkän korkotuen asuntotuotannosta ovat hinnat 276 000 € tontilla 5 ja 300 000 € tontilla 6.

Rakentamisvelvollisuudet ovat 1840 k-m² tontilla 5 ja 2000 k-m² tontilla 6 tavallisessa kolmessa (3) vuodessa kunkin kauppakirjan allekirjoitus-päivästä. Muutoin tavanomaisin ehdoin. Varausaika on 18 kuukautta tämän myyntipäätöksen lainvoimasta.

Ostaja maksaa lisäksi Lohjan kaupungille 94 310,79 € tontilta 5 ja 37 660,51 € tontilta 6 massanvaihtokustannuksina kunkin tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Edelleen ostaja liittyy vastuullaan ja kustannuksellaan tämän korttelin 204 yhteisjärjestelyyn sen sopimuksen päivittäen ilman Lohjan kaupungin osallisuutta. Pysäköintitontin osan tai osien maanvuokraus on 31.12.2065 saakka 200 €:n kertamaanvuokralla/osa. Kaikki edellä tässä kappaleessa mainitut asiakohdat koskevat myös ARA:n pitkän sekä lyhyen korkotuen asuntotuotantoa.

Ostaja saa tällä päätöksellä oikeuden kustannuksellaan ja vastuullaan hakea rakennuslupaa, tarvittaessa myös kaikkia muita viranomaislupia sekä itse tonteilla syyskuusta 2021 alkaen tehdä tarvittavat tonttien maaperätutkimukset ja muut rakentamista ja tonttien käyttöä valmistelevat toimet. Kummankaan kauppakirjan allekirjoittaminen on mahdollista aikaisintaan syyskuussa 2021. Edellä mainittu aikamääre, syyskuu 2021, on vielä varauksella asuntomessujen ajankohdan suhteen. Varsinaisia tontin rakennustöitä tai tontin varsinaista ottamista käyttöön ei saa aloittaa ennen kunkin tontin kauppakirjan allekirjoittamista ja kauppahinnan maksua.

Vähäinenkin häiriö näiden tonttien tai jomman kumman osalta asuntomessuille tai niiden valmisteluille, ajankohdasta, toimijasta ja paikasta riippumatta, johtaa tämän tehdyn tonttien myyntipäätöksen peruuntumiseen täysin yksipuolisesti pelkällä Lohjan kaupungin ilmoituksella kummankin tontin osalta samalla kertaa ilman mitään korvausta hakijalle.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 96

Hartela Länsi Suomi Oy on hakenut 19.5.2023 päivätyllä kirjeellä varauspäätöksen jatkamisesta koskien tonttia 444-4-204-5.

Päätöstä on jatkettu kaupungingeodeetin viranhaltijanpäätöksellä 16.6.2022. Päätös on voimassa 14.8.2023 saakka.

Hallintosäännön 29.3§ kohdan 11 mukaan kaupungingeodeetti voi jatkaa varauspäätöstä 11 kuukautta. Koska tämä aika täyttyy 14.8.2023 on varauksen jatkamisen päätös tehtävä Kaupunkikehityslautakunnan päätöksenä.

Hakemusta puoltaa jo toteutetun kohteen ja nyt jatkovarauksen kohteena olevan tontin yhteinen Hartela Länsi-Suomen toteuttama pysäköintilaitos, joka on toteutettu ennakoiden Hartela Länsi-Suomen nyt kyseenä olevaa hanketta.

Lisätiedot	kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen, 0443743793, tapio.ruutiainen@lohja.fi
Oheismateriaali	- Hakemus 19.5.2023 - Hakemus 19.5.2023 / ei nettiin - Viranhaltijapäätös kaupungingeodeetti 16.6.2022 § 28 - Kartta: AK-tonttien myyminen Hiidensalmessa, Hartela Länsi-Suomi Oy, 444-4-204-5 ja -6
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää Hartela Länsi-Suomelle tontin 444-4-204-5 varausajanjatkon siten että varaus päättyy 31.12.2024.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	ote Hartela Länsi-Suomi Oy
