

Kaupunkikehityslautakunta

07.06.2023

AIKA 07.06.2023 klo 17:00 - 18:19

PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone, Karstuntie 4

## OSALLISTUJAT

LÄSNÄ	Kuitunen Päivi Moilanen Janne Heinonen Marika Husso Katja Laitinen Karitta Malkamäki Jari Murto Risto Mäkinen Virpi Pihlström Ari Rönn Outi Åström Jari	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen varajäsen varajäsen
POISSA	Ferin Kirsi Huikari Erkki Laaksonen Sanna Liimatainen Tiina Sarin Teuvo Sohl Erkki	jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen
MUUT LÄSNÄOLIJAT	Keinänen Aaron Hyppönen Pepina Manni Sari Puistosalo Pekka Rinkinen Kristiina  Kesälä Päivi	nuorisovaltuuston edustaja vanhusneuvoston varaedustaja vammaisneuvoston edustaja kaupunkirakennejohtaja, esittelijä kaavoituspäällikkö, asiantuntija, paikalla klo 17.00-17.28 pöytäkirjanpitäjä

KÄSITELLYT ASIAT §:t 90 - 99

## ALLEKIRJOITUKSET

	Päivi Kuitunen puheenjohtaja	Päivi Kesälä pöytäkirjanpitäjä
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Lohja ____/____2023	Lohja ____/____2023
	Karitta Laitinen	Jari Malkamäki

PÖYTÄKIRJA ON  
PIDETTY NÄHTÄVÄNÄ yleisessä tietoverkossa lohja.fi 14.06.2023

Päivi Kesälä, hallintoasiantuntija

## KÄSITELLYT ASIAT

	Sivu	
§ 90	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	236
§ 91	Pöytäkirjan tarkastus	237
§ 92	Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen	238
§ 93	Tiedotusluontoiset asiat	239
§ 94	L115 Nälköönlampi, asemakaava ja asemakaavamuutos	241
§ 95	YO-tontin ja pysäköimisalueen maanvuokraaminen Ojamonkankaalla	242
§ 96	AK-tonttien myyminen Hiidensalmessa / Hartela Länsi-Suomi Oy	245
§ 97	Tutustumisretki Lahteen ja Hämeenlinnaan	249
§ 98	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijapäätöksiin	250
§ 99	Kaupunkikehityslautakunnan alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat	252

Kaupunkikehityslautakunta

§ 90

07.06.2023

## **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 90

Hallintosäännön 134 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen. Toimielimen kokous on laillinen, jos se on toimielimen tai puheenjohtajan päättämänä kokousaikana (hallintosääntö § 125). Toimielimen kokous on päätösvaltainen, kun läsnä on vähintään puolet toimielimen jäsenistä tai varajäsenistä.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että kokous on laillinen ja päätösvaltainen.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

-----

## Pöytäkirjan tarkastus

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 91

Pöytäkirjan pitämisestä ja tarkastamisesta määrätään hallintosäännön 147 §:ssä. Pöytäkirjan pitämisestä ja sisällöstä vastaa toimielimen puheenjohtaja. Jos puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä ovat eri mieltä kokouksen kulusta, pöytäkirja laaditaan puheenjohtajan näkemyksen mukaan.

Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä.

Pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Mikäli pöytäkirjan tarkastaja/tarkastajat ovat erimielisiä pöytäkirjaan kirjatusta päätöksestä, tarkastetaan asia toimielimen seuraavassa kokouksessa. Päätös syntyy vasta, kun pöytäkirja on tarkastettu.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjoh­taja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus

Tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan kaupunkikehityslautakunnan jäsenet Karitta Laitinen ja Jari Malkamäki.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

-----

## Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 92

Toimielimelle on toimitettu kokouksen esityslista. Hallintosäännön 136 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Hallintosäännön 137 §:n mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Päätetään käsitellä asiat ennalta jaetun esityslistan mukaisesti.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

-----

## Tiedotusluontoiset asiat

309/10.02.03/2023

308/10.02.03/2023

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 93

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavat asiat:

1. L117a Moisionpellon ravintolakonsepti - asemakaavamuutos on tullut vireille 24.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat pidetään nähtävillä 24.5.-9.6.2023

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustan pohjoispuolella Lohjanjärven rannalla, Moision ja Pappilan kaupunginosien rajalla. Suunnittelualue on kokonaan peltoa, johon sisältyy myös Moisionlahden pienvenesatamaan johtava soratie. Suunnittelualue on osa laajempaa Moision- ja Pappilanpellon kaavarunkokokonaisuutta L117.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu osittain kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi ja kaupunkikeskustan lähivirkistysalueeksi, johon liittyy maisemapuisto. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittyminen korkeatasoiseksi luonnonmukaisen ruoantuotannon keskittymäksi ja tutkia alueelle pienimuotoisen ravintolatoiminnan sijoittamisen vaihtoehtoja yleiskaavan tavoitteiden puitteissa. Kaavamuutoksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi yksittäisen tahon suunnitteluvarauksesta. Suunnitteluvaraus hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 01.08.2022. L117 Moision- ja Pappilanpellon kaavarunko ja L117a Moisionpellon ravintolakonseptin asemakaavamuutos sisältyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025 (hyv. 13.12.2022 §173)

2. L120 Kisakallion kaavamuutoksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 17.5.2023. Kaavamuutos on tarkoitus kuuluttaa vireille 7.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat pidetään nähtävillä 7.6.-22.6.2023.

Lisätiedot

Hallintoasiantuntija Päivi Kesälä, paivi.kesala@lohja.fi

Oheismateriaali

- L117a Moisionpellon ravintolakonsepti, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- L117a / L117 Moision- ja Pappilanpellon kaavarungon suunnittelun lähtökohdat
- L117a sijaintikartta, ilmakuva
- L117a maanvuokrasopimus Pappilanpelto, 444-464-1-182 (ei nettiin)
- L120 Kisakallion suunnittelun lähtökohdat

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Puistosalo Pekka

Kaupunkikehityslautakunta

§ 93

07.06.2023

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

-----

## L115 Nälköönlampi, asemakaava ja asemakaavamuutos

318/10.02.03/2023

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 94

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi Espoo-Salo -oikoradan eli ns. Turun Tunninjunan ratasuunnitelman tarkentuneen ratalinjauksen vuoksi. L115 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2025 (hyv. 13.12.2022 §173). Asemakaavan muutos L115 Nälköönlammen suunnittelualue sijaitsee moottoritien E18 pohjoispuolella, Muijalan liittymän länsipuolella Mustalahdentien varrella. Alue sijaitsee n. 10 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen Lohjan ja Vihdin kunnanrajan välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutos koskee Lohjan kaupungin Muijalan kaupunginosassa korttelia 504 sekä katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

Asemakaavamuutoksen L115 Nälköönlammen tavoitteena on Espoo-Salo -oikoradan eli ns. Turun Tunninjunan ratasuunnittelun edellyttämä rata-alueen mahdollistava alue. Alueen katujärjestelyt on tämän myötä tarkasteltava uudelleen. Samalla tarkennetaan alueen toimitilatoimintoja. Kaavasta on laadittu yksi valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehto. Asemakaavalla osoitetaan n. 27 500 kem<sup>2</sup> toimitilarakennusten korttelialuetta. Toimitilarakennuksien lisäksi alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varistorakennuksia ja niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja (KTY). Asemakaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 21 500 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Lisätiedot	suunnittelija Kalle Lindblom, kalle.lindblom@lohja.fi
Oheismateriaali	L115 Valmisteluvaiheen kaavaselostus, 7.6.2023 L115 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.6.2023 L115 Asemakaavan seurantalomake L115 ESA-radan yleisötilaisuuden ratasuunnitelmat L115 ESA-radan ympäristövaikutusten arvioinnin kartta-atlaksesta otteita
Liite 1	L115 Valmisteluvaiheen kaavakartta, 7.6.2023
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (L115 valmisteluvaiheen kaavakartta, 7.6.2023) nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.  Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen poistui kokouksesta klo 17.28 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

## 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeltaan 787 k-m<sup>2</sup> (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-m<sup>2</sup>). 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 €/m<sup>2</sup> ja sen pinta-alalla 353 m<sup>2</sup> 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.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 95

07.06.2023

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 suosittela.

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 maanvuokrasopimukseen 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 toki 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 Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki maanvuokraa Ojamonkankaan kaupunginosan korttelin 452 tontin 1, 444-10-452-1, pinta-alaltaan 2623 m<sup>2</sup> ja saman kaupunginosan liikennealueen 444-10-9906-1 pinta-alaltaan 353 m<sup>2</sup> puustoineen 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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 95

07.06.2023

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.

**Käsittely****Esittelijän muutettu päätösesitys**

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki maanvuokraa Ojamonkankaan kaupunginosan korttelin 452 tontin 1, 444-10-452-1, pinta-alaltaan 2623 m<sup>2</sup> ja saman kaupunginosan liikennealueen 444-10-9906-1 pinta-alaltaan 353 m<sup>2</sup> 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

-----

## 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-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup> [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. Käyttötarkoituksmerkintä asemakaavassa on AK eli asuinkerrostalojen korttelialue. Tonttien pinta-alat ovat 2111 m<sup>2</sup> ja 912 m<sup>2</sup> sekä rakennusoikeudet 2300 k-m<sup>2</sup> ja 2500 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisvelvollisuudet tavanomaisessa kolmessa (3) vuodessa ovat 1840 k-m<sup>2</sup> ja 2000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> ja tonteista 276 000 € ja 300 000 €. ARA:ssa tontin hintaa säätelee sen itse [asettamat enimmäishinnat](#), joka tuolla kohdalla Lohjalla on 120 €/k-m<sup>2</sup>. Se on Lohjan kallein ARA-hinta kerrostaloille. Alkuvuodesta 2015 maaliskuuhun 2020 asti tämä hinta oli 110 €/k-m<sup>2</sup>; [hintavyöhykekartta](#) [kartan sivu 6]. Uudenmaan kunnat ja kaupungit ovat maapoliittisessa ryhmässään katsoneet, että [lyhyen korkotuen](#) tonttihinta on pääsääntöisesti kuin vapaarahoitteinen hinta (tässä 225 €/k-m<sup>2</sup>). 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 vuodenaikana mittainen haku-aika 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 asuntotontti, 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 kaupunkikehitysjohdajalle 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.

Pienimmätkin 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 luovutus päätösten voimassaoloaika on 18 kuukautta tavanomaisen 12 kuukauden sijasta luovutus päätöksen lainvoimapäivästä (oletetusti: to 11.3.2021 --> ma 12.9.2022). Sama aikamäärä, 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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 96

07.06.2023

hakuun kolme (3) kerrostalotonttia: 1200 k-m<sup>2</sup> korttelin 204 tontti 8, 1790 k-m<sup>2</sup> korttelin 203 tontti 5 ja 6000 k-m<sup>2</sup> korttelin 201 tontti 1 asunomessujen 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  
- asunomessujen jälkeisen rakentamisen tontit asunomessualueella.

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 m<sup>2</sup> ja 912 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> tontilla 5 ja 2000 k-m<sup>2</sup> 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 kertamaanvuokralle/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 asunomessujen 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 asunomessuille tai niiden valmisteluille, ajankohdasta, toimijasta ja paikasta riippumatta, johtaa tämän tehdyn tonttien myyntipäätöksen peruuttamiseen täysin yksipuolisesti pelkällä Lohjan kaupungin ilmoituksella kummankin tontin osalta samalla kertaa ilman mitään korvausta hakijalle.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 96

07.06.2023

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 96

Hartela Länsi Suomi Oy on hakenut 19.5.2023 päivätyllä kirjeellä varauspäätöksen jatkamista 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

-----

Kaupunkikehityslautakunta

§ 97

07.06.2023

## Tutustumisretki Lahteen ja Hämeenlinnaan

905/00.01.02/2022

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 97

Kaupunkikehityslautakunta järjestää tutustumisretken Lahteen ja Hämeenlinnaan 22.8.2023. Retkelle on tarkoitus kutsua myös kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto ja tekninen lautakunta.

Lisätiedot kaupunkirakennejohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi

Esittelijä Kaupunkirakennejohtaja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. järjestää tutustumismatkan Lahteen ja Hämeenlinnaan 22.8.2023
2. kutsua retkelle kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston ja teknisen lautakunnan jäsenet
3. että osallistujille maksetaan ansiomenetykskorvaukset työajan ansiomenetyksestä.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano kalenterikutsu lautakunnan jäsenille ja kutsutuille

-----

## Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijapäätöksiin

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 98

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on tämän lain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Kaupungin hallintosäännön 34 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei ole ilmoitettu asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi voi päättää lautakunnan ja sen puheenjohtajan lisäksi lautakunnan esittelijä.

Otto-oikeutta ei ole niihin päätöksiin, jotka on kuntalain 92 §:ssä rajattu otto-oikeuden ulkopuolelle. Näitä ovat lain tai asetuksen mukaiset lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevat asiat.

Kaupungin hallintosäännön 35 §:n mukaan lautakunnan jaoston ja lautakunnan alaisen viranhaltijan on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista kaupunginhallitus tai lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan. Ilmoitus on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Jos pöytäkirjaa ei tarkasteta, määräaika lasketaan pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään sähköisesti kaupunginhallituksen ja lautakunnan määräämille henkilöille. Kaupunginhallitus tai lautakunta voi erikseen tehdä päätöksen siitä, millaisia viranhaltijapäätöksiä tai alemman toimielimen päätöksiä ei tarvitse ilmoittaa mahdollisen otto-oikeuden käyttöä varten.

Kaupunkikehityslautakunnalle esitellään kaupunkirakenne-toimialan kaupunkikehitys tulosaluetta koskevat viranhaltijapäätökset sekä kaupunkirakennejohtajan viranhaltijapäätökset ajalta 10.5.-31.5.2023. Kaupunkirakennejohtajan päätökset tulevat lautakunnalle vain tiedoksi, sillä hallintosäännön 18 §:n mukaan toimiala-johtaja toimii kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan alaisuudessa.

Dynasty-järjestelmään tehdyt päätökset:

Maankäyttö- ja logistiikkapalvelut yksikön päällikön päätökset §§ 12-15

Ympäristö- ja lupapalvelut yksikön päällikön päätökset § 3

Kaavoituspäällikön päätökset § 5

Kaupungingeodeetin päätökset §§ 28-30

Kaupunkikehitysjohdajan päätökset §§ 11-12

Maankäyttöinsinöörin päätökset §§ 29-32

Ympäristötarkastajan päätökset §§ 3, 6

Cloudia-järjestelmään tehdyissä hankintapäätöksissä otto-oikeusaika on

Kaupunkikehityslautakunta

§ 98

07.06.2023

14 vrk julkaisusta, muissa viranhaltijapäätöksissä 21 vrk. Viranhaltijapäätökset sekä ClouDia-järjestelmässä tehdyt hankintapäätökset ovat luettavissa luottamushenkilöportaalissa. Kaupunginhallitus, lautakunnan puheenjohtaja tai toimialajohtaja eivät ole käyttäneet otto-oikeutta esiteltäviin pykäliin.

Lisätiedot

hallintoasiantuntija Päivi Kesälä, paivi.kesala@lohja.fi

Oheismateriaali

- viranhaltijapäätökset

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä edellä esitetyt viranhaltijoiden päätökset tiedoksi ja todeta, ettei lautakunta käytä tehtyjen päätösten osalta otto-oikeuttaan.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

-----

Kaupunkikehityslautakunta

§ 99

07.06.2023

## **Kaupunkikehityslautakunnan alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat**

Kaupunkikehityslautakunta 07.06.2023 § 99

Kaupunkikehityslautakuntaa halutaan informoida valmistelussa olevista asioista ja hankkeista sekä muista toimialan ajankohtaisasioista. Tästä syystä toimialajohtaja ja tulosaluejohtaja pitävät oman ajankohtaiskatsauksensa kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa.

Ajankohtaisia asioita:

- meneillään olevat hankkeet

Lisätiedot

kaupunkikehitysjohdaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä tiedoksi ajankohtaiskatsauksen.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

-----

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 96, § 98, § 99**

### **Muutoksenhakukiello**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 95, § 97

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Lohjan kaupungin kirjaamoon määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:  
Lohjan Kaupunkikehityslautakunta, kirjaamo

Postiosoite: PL 71, 08101 LOHJA  
Käyntiosoite: Karstuntie 4, 08100 LOHJA  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@lohja.fi  
Puhelinnumero: 044 369 4336

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00 – 16.00 ja perjantaisin ja aattopäivinä klo 8.00 – 15.00.

## Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

## Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Lohjan kaupungin kirjaamosta osoitteesta [kirjaamo@lohja.fi](mailto:kirjaamo@lohja.fi) tai puhelinnumerosta 040 188 6100.

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleisessä tietoverkossa lohja.fi  
14.06.2023