

Kolmen omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen

13/10.00.02/2024

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2024 § 26

Tämän vuoden lopussa 31.12.2024 on päättymässä kolme (3) kappaletta omakotitontin (AO) maanvuokrasopimusta. Näistä kaksi sijaitsevat Gruotilan kaupunginosassa ja yksi Vienolan kaupunginosassa. Vuoden 2024 lopussa umpeutuvat tontit sijaitsevat eri kortteleissa, kuitenkin lähellä toisiaan, kaikki linnuntietä max. noin 700 metrin sisällä toisistaan. Päätyvät maanvuokrattavana olevat tontit sijaitsevat Gruotilan kaupunginosan kortteleissa 536 ja 537 sekä Vienolan kaupunginosan korttelissa 331. Jokaisessa korttelissa sijaitsee siis vain yksi tontti, jossa Lohjan kaupunki on maanvuokraajana.

Nämä vuoden 2024 lopussa päättyvät maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu Lohjan kaupungin sekä nykyisten maanvuokralaisten / sen aikaisten maanvuokralaisten kanssa vuonna 1976. Maanvuokra-aika on 50 vuotta eli 1.1.1975 – 31.12.2024. Kortteleissa sijaitsevien tonttien pinta-alat ovat 805, 920 ja 1176 m² ja niiden asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ovat 150, 150 ja 212 k-m². Vuoden 2023 laskutettavista maanvuokrista laskettava pääoma-arvo on ollut noin 4,0 €/m² - 10,2 €/m². Joillakin maanvuokralaisilla on mm. maanvuokrasopimuksessa 50 % alennus vuosivuokraan. Maanvuokrataso on erittäin alhainen ja kohtuuttoman pieni vuokranantajan kannalta ottaen huomioon tonttien sijainnin.

Maanvuokrasopimuksia on uusittu kaupungin omistamilla omakotivuokratonteilla kaupunginvaltuustossa nyt kyseessä olevan Gruotila/Vienola alueen suunnilta vuosina 2014, 2016 ja 2017:

Keskilohja	46 €/m ²	kv. 14.5.2014 § 59,
Gruotila	46 €/m ²	kv. 13.4.2016 § 31 ja
Keskilohja	43 €/m ²	kv. 7.6.2017 § 103.

Vuosien 2014, 2016 ja 2017 päätöksien korttelit sekä nyt kolmen päätyvässä olevan maanvuokrasopimuksen kortteleiden keskustasaavutettavuus on käytännössä sama.

Kauppahintarekisterin mukaan vuosien 2014 – 2024 on tehty Gruotila/Vienola alueella 17 omakotitontin tai määräalan pelkän maapohjan kauppaa. Nämä 17 ovat siis rakentamattomien tonttien kauppaa. Rajauksesta on poistettu mm. sukulaistuovutukset sekä kaksi huomattavasti alempaa yksikköhinnan kauppaa. Nämä kaksi huomattavasti alemman yksikköhinnan omaavaa kauppaa ovat olleet Lohjan kaupungin luovutuksia. Tästä enemmän omaksiostoa käsiteltäessä. Kun kaksi huomattavasti alempaa yksikköhinnan kauppaa poistetaan laskelmasta, niin näiden 15 kaupan keskiarvoksi muodostuu 50 €/m². Näissä vertailukaupassa on keskiarvallisesti rakennusoikeutta 242 k-m², joka on huomattavasti enemmän verrattuna kortteleiden 536, 537 ja 331 tonttien rakennusoikeuksiin.

Lohjan kaupungin tonttipalvelut on tiedottanut maanvuokralaisia 18.1.2024 kirjeellä ja pyytänyt yhteydenottoa. Maanvuokralaisille esitettiin pääoma-arvoa 50 €/m². Tämä kuitenkin todettiin liian suureksi ottaen huomioon kortteleiden sijainnin ja rakennusoikeuden. Kortteleiden 536, 537 ja 331

rakennusoikeuden määrä on vähäisimpiä ellei vähäisin verrattuna muutoin alueeseen. Ottaen huomioon ajan kulumisen, sijainnin, rakennusoikeuden määrän sekä nykyisen markkinatilanteen voidaan kortteleiden 536, 537 ja 331 osalta käyttää maanvuokrasopimusta uusittaessa pääoma-arvoa 46 €/m², josta laskettava maanvuokra on 5 % eli 2,3 €/m² ensimmäisenä kalenterivuotena. Ensimmäisen kalenterivuoden 2025 maanvuokrat tulisivat siis olemaan korttelin 536 tontin osalta 1851,50 €, korttelin 537 tontin osalta 2116,00 € sekä korttelin 331 tontin osalta 2704,80 €. Maanvuokran suuruus riippuu tontin pinta-alasta. Maanvuokra sitoutuu sitten tavanomaisesti valtion tilastokeskuksen laskemaan elinkustannusindeksiin.

Kyseisille maanvuokrattavana oleville kortteleille 536, 537 ja 331 on kaupunginvaltuuston 11.11.2020 § 95 päättämä voimassa oleva omaksioistohinta, joka on 29 €/m². Omaksioisto on maanvuokranantajan tarjoama mahdollisuus, joka on toistaiseksi olemassa em. kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksissä. 2010-luvulla ja myöhemmin hakuun tulleiden paikkojen omaksioistohinta on sama kuin uusluovutushinta ja sitä vanhemmilla alueilla jättäytynyt hinta. Kyseessä on ns. vanhempi alue ja tästä johtuen omaksioistohinta on matalampi. Omaksioisto hinta on siis näillä vanhoilla alueilla alhaisempi kuin alueen markkina-arvo.

Yhdeltä maanvuokralaiselta tuli kirjallinen mielipide. Ohessa mielipide. Maanvuokraoikeus on siirrettävissä/myytävissä, joten yksittäisen maanvuokralaisen aseman huomioon ottaminen olisi hyvin hankalaa. Pääoma-arvosta päättää kaupunginvaltuusto ja muista pääehdoista kaupunginhallitus.

Lisätiedot	maanmittausinsinööri (/ vs. maankäyttöinsinööri) Anthony Bange, anthony.bange@lohja.fi
Oheismateriaali	-Karttaote: uudelleen maanvuokrattavien kohteiden sijainnit, -hintavertailua, -vanhat vuokrasopimukset 3 kpl, -otteet pöytäkirjoista kv. 14.5.2014 § 59, 13.4.2016 § 32 ja 7.6.2017 § 103, -maanvuokralaisen mielipide.
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää 1. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy seuraavat ehdot käytettäväksi Gruotilan ja Vienolan kaupunginosien kortteleiden 536, 537 ja 331 omakotitonttien uudelleenvuokrauksessa: -tontti vuokrataan olevan sopimuksen päättymishetken vuokralaiselle, -vuokra-aika on 50 vuotta eli 1.1.2025 – 31.12.2074, -maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja -muutoin tavanomaisin ehdoin. 2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se oikeuttaa hallintosäännön mukaiset viranhaltijat uudelleenvuokraamaan kaupunginhallituksen hyväksymillä ehdoilla Gruotilan ja Vienolan kaupunginosien kortteleissa 536, 537 ja 331 omakotitontit pääoma-arvolla 46 €/m ² , josta laskettava maanvuokra on 5 % eli 2,30 €/m ² ensimmäiseltä kalenterivuodelta.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano kaupunginhallituksen esityslistalle

Kaupunginhallitus 18.03.2024 § 103

Lisätiedot maanmittausinsinööri (/ vs. maankäyttöinsinööri) Anthony Bange, anthony.bange@lohja.fi

Oheismateriaali -Karttaote: uudelleen maanvuokrattavien kohteiden sijainnit,
-hintavertailua,
-vanhat vuokrasopimukset 3 kpl,
-otteet pöytäkirjoista kv. 14.5.2014 § 59, 13.4.2016 § 32 ja 7.6.2017 § 103,
-maanvuokralaisen mielipide.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää

1. että se hyväksyy seuraavat ehdot käytettäväksi Gruotilan ja Vienolan kaupunginosien kortteleiden 536, 537 ja 331 omakotitonttien uudelleenvuokrauksessa:
-tontti vuokrataan olevan sopimuksen päättymishetken vuokralaiselle,
-vuokra-aika on 50 vuotta eli 1.1.2025 – 31.12.2074,
-maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja
-muutoin tavanomaisin ehdoin.

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että se oikeuttaa hallintosäännön mukaiset viranhaltijat uudelleenvuokraamaan kaupunginhallituksen hyväksymillä ehdoilla Gruotilan ja Vienolan kaupunginosien kortteleissa 536, 537 ja 331 omakotitontit pääoma-arvolla 46 €/m², josta laskettava maanvuokra on 5 % eli 2,30 €/m² ensimmäiseltä kalenterivuodelta.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano tiedoksi vs. maankäyttöinsinööri Bange
Kaupunginvaltuusto

kaupunginvaltuuston päätöksestä:
ote / sähköposti ja kirje: maanvuokralaiset

ote / sähköposti: kiinteistökoordinaattori Antti Weiland, kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen

(kaikki yhteystiedot ovat kaupunkikehityslautakunnan kokousasian jakelukohtassa)

Kaupunginvaltuusto 10.04.2024 § 36

Kaupunginhallitus on 18.03.2024 § 103 hyväksynyt seuraavat ehdot käytettäväksi Gruotilan ja Vienolan kaupunginosien kortteleiden 536, 537 ja 331 omakotitonttien uudelleenvuokrauksessa:
-tontti vuokrataan olevan sopimuksen päättymishetken vuokralaiselle,
-vuokra-aika on 50 vuotta eli 1.1.2025 – 31.12.2074,
-maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja

-muutoin tavanomaisin ehdoin.

Lisätiedot	maanmittausinsinööri (/ vs. maankäyttöinsinööri) Anthony Bange, anthony.bange@lohja.fi
Oheismateriaali	-Karttaote: uudelleen maanvuokrattavien kohteiden sijainnit, -hintavertailua, -vanhat vuokrasopimukset 3 kpl, -otteet pöytäkirjoista kv. 14.5.2014 § 59, 13.4.2016 § 32 ja 7.6.2017 § 103, -maanvuokralaisen mielipide.
Päätösesitys	Valtuusto päättää oikeuttaa hallintosäännön mukaiset viranhaltijat uudelleenvuokraamaan kaupunginhallituksen hyväksymillä ehdoilla Gruotilan ja Vienolan kaupunginosien kortteleissa 536, 537 ja 331 omakotitontit pääoma-arvolla 46 €/m ² , josta laskettava maanvuokra on 5 % eli 2,30 €/m ² ensimmäiseltä kalenterivuodelta.
Päätös	Valtuusto päätti esityksen mukaan
Täytäntöönpano	ote / sähköposti ja kirje: maanvuokralaiset ote / sähköposti: kiinteistökoordinaattori Antti Weiland, kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen (kaikki yhteystiedot ovat kaupunkikehityslautakunnan kokousasian jakelukohtassa)
