

Roution kerrostalorakennuspaikan hinnoittelu

625/10.00.02.02/2026

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 91

1) Tiivistelmä

Kaupunki hinnoittelee kahden (2) riippumattoman AKA-arvion keskiarvona Roution rakentamattoman 3760 k-m²:n kerrostalorakennuspaikan hinnalle 272 600 € (72,50 €/k-m²).

2) Roution kerrostalorakennuspaikka

Tämä kerrostalorakennuspaikka vapautui, kun sillä ollut maanvuokrasopimus Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n kanssa päättyi erikseen sopimalla 26.6.2025 maanvuokralaisen purettua rakennukset ja siistittyä paikan. Vuonna 1986 (ja 2046 saakka) alkanut maanvuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen oli kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 2.4.2026 § 46. Oleva asemakaava on tullut voimaan 25.10.1973 Lohjan kunnan aikaisena rakennuskaavana RK15.

Näin ollen tämä kerrostalorakennuspaikka, 7370 m² ja 3760 km², on vapautunut kaupungin luovutettavaksi. Siitä on nyt helmi-maaliskuulta 2026 kaksi (2) ulkopuolisen riippumattoman kansallisen tason AKA-arvioijan arviota, joiden keskiarvo on 72,50 €/k-m² (70 €/k-m² ja 75 €/k-m²). Tämä on arvioissa kohdassa 'Salmenmäentie 28'. Tästä tulee hinnaksi 272 600 € tai 13 630 € ensimmäisen kalenterivuoden maanvuokrana (5 %). AKA-arvioiden hankinta (1190 € ja 1200 €) oli kilpailutuksen jälkeen maankäyttöinsinöörin päätös 29.1.2026 § 6 (kaupunkikehityslautakunta 3.2.2026 § 25).

Samoissa arvioissa oli mukana myös kolme (3) Roution keskustan läheistä lähivuosina päättyvän maanvuokrasopimuksen kerrostalopaikkaa. Niille kaikille molemmat arviot antoivat saman hinnan 75 €/k-m². Yksi näistä kolmesta asuntoyhtiöstä on reagoinut alkuperäiseen yhteydenottooni 11.9.2025. Kaikki kolme saivat tietoonsa arvioiden tulokset heti jälkimmäisenkin arvion tultua 4.3.2026. Niiden osalta maanvuokrausten uusimiset tai omaksiostopäätökset tulevat sitten aikanaan kaupunkikehityslautakunnan päätöksinä kunkin asuntoyhtiön harkinnan mukaan. Lohjan olosuhteissa, varsinkin nykyisissä, arvioinnit ovat käyttökelpoisia useiden vuosien ajan.

Tähän kaupungin omistamaan Roution kerrostalorakennuspaikkaan on ollut aloite parkkipaikoista (ks. Routio-oheismateriaalin sivut 2 ja 3). Sen käsittely oli kaupunginvaltuustossa 20.10.2025 § 168. Tämä kerrostalopaikka tulee kuitenkin haettavaksi tuosta aloitteesta huolimatta. Vaikka kerrostalojen rakennusoikeuden kysyntä Routiolla on ilmeisen vähäistä, ja näin ison rakennusoikeuden erityisesti, on kaupungin kuitenkin parempi laittaa kerrostalopaikka haettavaksi kuin olla yrittämättä. Myöhemmin saattaa tulla katsottavaksi tämän ison rakennuspaikan jakaminen pienemmiksi. Vanhastaan olevat vesi- ja viemäriliittymät ovat kadun varressa. Uudesta rakentamisesta tulevat tavanomaiset liittymismaksut vesilaitokselle.

3) Muuta

Routiolla on tarpeen määrittää myös rakentamisvelvollisuuden määrä, joka voi olla suhteellisen alhainen eli 50 % rakennusoikeudesta. Se voi lisätä tämän kerrostalorakennuspaikan houkuttelevuutta, vaikka kauppahinta/maanvuokra on täydestä rakennusoikeudesta. Yleiset rakentamattomien tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusehdot on hyväksytty viimeksi kaupunginvaltuustossa 14.12.2022 § 158. Niiden päivittämiselle ei ole ilmennyt tarvetta.

Tämä päätös on oletusaikataulun, päätösten niin mennessä, mukaan kaupunkikehityslautakunnassa nyt 20.8.2026, kaupunginhallituksessa syyskuussa 2026 ja kaupunginvaltuustossa 26.10.2026. Kaupunginvaltuuston päätös on ilman hallinto-oikeusvalituksia lainvoimainen 10.12.2026. Roution kerrostalorakennuspaikka voi mennä saman tien jatkuvaan hakuun tuolloin. Kerrostalopaikan myynti- tai maanvuokraus-päätös on kaupunkikehityslautakunnan toimivallassa.

Lisätiedot	Maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi
Oheismateriaali	- kartta ja tietoja Roution kerrostalorakennuspaikasta (3 sivua) - arviokirja 1 AKA-arvio 10.2.2026, Roution kerrostalorakennuspaikan hinnoittelu, kohta "Salmenmäentie 28" sivulla 2, (21 sivua) - arviokirja 2 AKA-arvio 3.3.2026, Roution kerrostalorakennuspaikan hinnoittelu, kohta "Salmenmäentie 28" sivulla 14, (15 sivua) - selostustekstissä mainitut kaupunkikehityslautakunnan maanvuokra-sopimusten päättämisten päätökset ja AKA-arvioiden hankintapäätökset (8 sivua) Arviokirjat ovat salassa pidettäviä lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24 momentin 1 kohtien 17 ja 20 perusteella.
Esittelijä	vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Lohjan kaupunki 1. hinnoittelee Roution kaupunginosan korttelin 646 kerrostalorakennuspaikkaa 2 (3760 k-m²) vastaavan tilan 444-444-1-266 Kataja pinta-alaltaan 7370 m² hinnalle 272 600 € yksikköhinnalla 72,50 €/k-m² rakentamisvelvollisuuden ollessa 50 %. 2. päättää lisäksi, että tonttihaku yms. ovat selostustekstin mukaisesti sekä että em. hinta on myös maanvuokratun rakennuspaikan omaksioston hinta aikaisintaan rakentamisvelvollisuuden täyttämisen jälkeen.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Tiedoksi	kaupunginhallituksen esityslistalle
