

Gunnarlan ja Muijalan rivitalotonttien maanvuokraperusteen muutos

625/10.00.02.02/2026

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 89

1) Tiivistelmä

Haussa olevat olemattoman menekin Gunnarlan kolmen ja Muijalan kahden rivitalotontin maanvuokraperuste muuttuu todellisen käytettävän rakennusoikeuden mukaiseksi asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta. Ostohinta ja maanvuokratun tontin omaksiostohinta pysyvät ennallaan koko asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta laskettuna. Yksikköhinnat ja maanvuokrauksen pääoma-arvojen yksikköhinnat eivät muutu.

2) Gunnarlan ja Muijalan rivitalotonttien maanvuokraperuste

Gunnarlassa on kolme elokuussa 2022 hakuun tullutta rivitalotonttia. Niistä kahteen oli lokakuussa 2022 maanvuokrauspäätös, mutta hakija luopui toisesta tontista lokakuussa 2023 ja toisesta jatkoajan jälkeen lokakuussa 2024. Kaikki nämä kolme tonttia ovat edelleen haettavana nyt kesällä 2026 eikä niistä ole sittemmin tullut yhtään tiedusteluakaan. Muijalassa kaksi rivitalotonttia tuli hakuun kesäkuussa 2024 ja niistä ei ole tullut yhtään kyselyä. Näistä tonteista on tarkempia tietoja oheismateriaaleissa. Perusvuosivuokrat ovat parhaiten vertailukelpoisia tonttien välillä ilman elinkustannusindeksin tuomaa muutosta jo maanvuokratuilla tonteilla.

Näiden viiden tontin rakentamisen edistämiseksi on esitys, että maanvuokran peruste muuttuu todellisen käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Koko asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, tai edes reilun 60 %:n, käyttäminen tarkoittaa käytännössä rivitalojen rakentamista II-kerroksiksi, ainakin osittain. Kaksikerroksisten rivitalojen asunnoille ei taas Lohjan olosuhteissa ole lainkaan kysyntää. Gunnarlassa vastaavien jo rakennettujen rivitalotonttien käytetyn rakennusoikeuden määrä on keskimäärin reilu puolet asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta täysin I-kerroksisina ratkaisuna (henkilöiden ostamalla tontilla on *osin* II-kerroksista rakentamista). Rakentamisvelvollisuuden sopiva määrä tällä perusteella on 50 %. Gunnarlassa kuudesta luovutetusta rivitalotontista viisi on ollut maanvuokralla ja näistä kaikki viisi on omaksiostettu rakentamisen jälkeen, viimeinen elokuussa 2026.

Voi myös olla, että tämäkään muutos ei paranna näiden tonttien menekkiä mutta kokeilematta ei tiedä. Muutos ei koske tontin ostamista eikä maanvuokratun tontin omaksiostamista. Myöskään yksikköhinnat/pääoma-arvot eivät muutu. Varausmaksun määrä pysyy samana.

Esimerkit 55 %:lla asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta:

	m ²	k-m ²	perusvuokra	perusvuokra 55 %	Ostohinta
Gunnarla			nyt, €	rak.oik., €	€, ei muutosta
701-1	6612	2314	11 570 €	6 364 €	231 400 €
702-1	4439	1554	7 700 €	4 235 €	155 400 €
703-1	4974	1741	8 705 €	4 788 €	174 100 €
Muijala					
608-1	6226	2179	11 712 €	6 442 €	234 243 €
609-1	6845	2396	12 879 €	7 083 €	257 570 €
yht.	29 096	10 184	52 566 €	28 911 €	1 052 713 €

Maanvuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa maanvuokranantajalle mahdollisesta lisärakentamisesta ja sitä kautta käytetyn rakennusoikeuden määrän kasvusta. Tämä koskee yhtä lailla sekä rakentamisluvallista rakentamista että mahdollista rakentamista ilman rakentamislupaa (alle 30 k-m²/kerta). Maanvuokra muuttuu ilmoitusta seuraavan maanvuokralaskutusjakson alusta alkaen. Sopimussakko ilmoittamisen laiminlyönnistä on 10x laiminlyöntiajan laskennallinen lisämaanvuokra kultakin alkavalta laiminlyöntivuodelta. On myös rajatilanteessa mahdollista, että maanvuokralainen purkaa rakentamiaan rakennuksia. Tasapuolisuuden ja yleisen oikeustajun vuoksi tässä tilanteessa maanvuokra pienenee käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Tonttien menekkien parantamiseksi ja niiden saamiseksi ylipäättään rakennetuiksi tämä pieni riski on hyväksyttävissä. Veden ja viemärin liittymismaksut ovat asuntotonteilla koko asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta heti ensimmäisen rakentamisluvan yhteydessä.

Tämä menettely on ajallisesti epätasa-arvoinen *maanvuokrauksen* suhteen. Kaupungin ja koko yhteiskunnan kannalta on kuitenkin parempi, että nämä tontit ylipäättään rakentuvat. Se voittaa vertailussa ajallisen epätasa-arvon. Mahdollisessa ARA-hintaisessa (nykyään VARKE: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) rakentamisessa maanvuokra tulee joka tapauksessa käytetyn rakennusoikeuden mukaan ehtojensa mukaisesti.

3) Muuta

Gunnarlan ja Immulan maanvuokraperusteen muutos käytettävän rakennusoikeuden mukaiseksi voi tulla niiden tonttien hakutietoihin saman tien kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoiman jälkeen. Tonttihakuun voi tuki tulla lainvoimaisuudelle ehdollinen ennakotieto jo heti kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen, sen päätöksen ja sitä edeltävien päätösten mennessä esityksen mukaisesti.

Lisätiedot maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi

Oheismateriaali - kartta ja tietoja Gunnarlan rivitalotonteista (1 sivu)
- kartta ja tietoja Muijalan rivitalotonteista (1 sivu)

Esittelijä vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Lohjan kaupunki muuttaa Gunnarlan kaupunginosan korttelien 701 - 703 AP-tonttien ja Muijalan kaupunginosan korttelien 608 - 609 AP-tonttien maanvuokraperusteeksi todellisen käytettävän rakennusoikeuden. Tämä muutos ei koske tontin ostamista, maanvuokratun tontin omaksiostamista eikä varausmaksun suuruutta.

Maanvuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa maanvuokranantajalle mahdollisesta lisärakentamisesta ja maanvuokra suurenee ilmoitusta seuraavan laskutusjakson alusta alkaen. Sopimussakko ilmoittamisen laiminlyönnistä on 10x laiminlyöntiajan laskennallinen lisämaanvuokra kultakin alkavalta laiminlyöntivuodelta. Mahdollinen rakennusten purkaminen vastaavasti vähentää maanvuokraa. Rakentamisvelvollisuuden määrä näille tonteille on 50 %.

Käsittely

Poistuminen Hallintopäällikkö Maria Pernu poistui kokouksesta kello 15.17 tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Tiedoksi kaupunginhallituksen esityslistalle
