

Puutarharavintolatontin myyminen Moision kaupunginosassa

782/10.00.02.03/2026

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 90

Moision kaupunginosaan on 17.6.2026 tullut voimaan kaupungin maalle asemakaavamuutos ja sitova tonttijako L117a, jossa pääsisältö on kortteliin 200 tuleva MP-tontti. MP-käyttötarkoitus on puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ravintolan:



Puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ravintolan.

Puutarha- ja kasvihuonerakennusten alue, jolle saa sijoittaa ravintolan sekä alueen toimintaan liittyviä viljely-, kasvatus-, varasto-, tuotanto- ja myymälätiloja. Rakennusalueelle saa sijoittaa valokatteisia tiloja. Rakennusalueelle saa sijoittaa osittain tai kokonaan maanalaisia tiloja.

Tämä asemakaavanmuutos oli kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä 25.8.2025 § 129 ja siitä oli valitus hallinto-oikeuteen, joka 8.5.2026 hylkäsi valituksen ja valitusasia ei enää jatkunut korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tämän korttelin 200 ainoan tontin nro 1 pinta-ala on 27 432 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1000 k-m². Tontista on olemassa kaksi (2) erillistä riippumaton kansallisen tason AKA-arvioita (55 000 € ja 40 000 €), joiden keskiarvo on 47 500 € (47,50 €/k-m²). AKA-arviot ovat Lohjan oloissa käyttökelpoisia useita vuosia, varsinkin tällä vuosikymmenellä. *Vertailun vuoksi* keskustassa kauppakeskus Lohen maankäytösopimuksen yhteydessä keskustan yleisluontoisemman liikerakennusoikeuden



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu-, toimisto-, opetus- ja kokoontumistiloja. Korttelialueella saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ja ilman että ne mitoitaisivat autopaikkoja, pääasialliseen käyttötarkoitukseen liittyviä julkisia kauppakäytäviä, teknisiä tiloja, huoltotiloja, tasonvaihdon ratkaisuja ja maanalaisia väestönsuojatiloja.

arvo oli AKA-arvioituna keskiarvona 80 €/k-m² vuonna 2016. Sen jälkeen Lohjan yleinen rakennusoikeuden hintataso on ollut laskeva ja tämä puutarharavintola sijaitsee Moisiolla pellolla ja rakennusoikeus on erityisluontoista puutarha- ja kasvihuonerakennusten ravintolalla rakennusoikeutta, ei varsinaista liikerakennusoikeutta. Kaupunginvaltuuston 14.12.2022 § 158 päättämien ja edelleen voimassa olevien luovutusehtojen mukaan kauppa tai maanvuokraus on tontinsaajan/hakijan täysin vapaasti valittavissa.

Suunnitteluvarauksen saaja on perustanut tontin ostajaksi tahon nimeltä Yrittäjä osuuskunta Mäjsjo. Tämän hintaluokan tonteilla varausmaksu on 1500 €, joka on kokonaan osa tulevaa kauppahintaa. Tontti on menossa rekisteriin elokuussa 2026 lohkomistoimituksesta 9.7.2026.

Asemakaavassa oleva Vaasankatu ei ole vielä toteutumassa, joten kulku tontille on olemassa olevan hiekkatien kautta. Sen vuoksi vesi- ja viemärijohto tulevat erillisratkaisuna tontin pohjoispuolelta. Siksi rakentamisvelvollisuusaika on tavanomainen kolme (3) vuotta suhteellisesti myöhemmästä ajankohdasta kauppakirjan allekirjoituspäivästä tai tontin kuntateknisestä valmiudesta. Teknisen toimen katupuolen mukaan johtojen erillisratkaisu on melko nopea toteutettava. Ollut pellonvuokrasopimus tämän korttelin 200 osalta on päättynyt 31.12.2025. Rakentamisvelvollisuuden määräksi on ostajan kanssa katsottu kohtuullinen 400 k-m² rakentamisen ollessa osuuskuntamaista.

Lisätiedot	maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi
Oheismateriaali	- kartta (1 sivu) - 17.6.2026 voimaantulleen asemakaavanmuutoksen L117a dokumentti - arviokirja 1: AKA-arvio 30.10.2024, arvosivu 11, (11 sivua) - arviokirja 2: AKA-arvio 8.11.2024, arvosivu 12, (14 sivua) Arviokirjat ovat salassa pidettäviä lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24 momentin 1 kohtien 17 ja 20 perusteella.
Liite	kauppakirja (6 sivua)
Esittelijä	vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki myy Moisio kaupunginosan korttelin 200 tontin 1, 444-6-200-1, pinta-alaltaan 27 432 m² Yrittäjä osuuskunta MåjSjö:lle 47 500 €:n kauppahinnalla. Rakentamisvelvollisuus on 400 k-m² kolmessa (3) vuodessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä tai kuntateknisen valmiuden päivästä, myöhemmän ajankohdan ollessa määräävä. Muutoin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Lisäksi Lohjan kaupunki valtuuttaa tulevan ostajan vastuullaan ja kustannuksellaan hakemaan rakentamislupaa sekä kaikkia muita rakentamiseen mahdollisesti tarvittavia viranomaislupia sekä tekemään tarvittavat tontin maanperätutkimukset ja muut tarvittavat rakentamista valmistelevat toimet ennen tontin kauppakirjan allekirjoittamista. Varsinaisia rakennustöitä ei saa aloittaa eikä tonttia ottaa varsinaisesti käyttöön eikä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa myöntää ennen tontin kauppakirjan allekirjoittamista ja kauppahinnan maksua. Lohjan kaupunki perii tulevalta ostajalta varausmaksun 1500 € tämän kaupunkikehityslautakunnan päätöksen jälkeen 3 - 4 viikon kuluessa (laskun eräpäivä). Tämä kaupunkikehityslautakunnan päätös kumoutuu itseksensä, mikäli tuleva ostaja ei maksa varausmaksua sen laskun eräpäivään mennessä. Maksettu varausmaksu on kokonaisuudessaan osa tulevaa kauppahintaa.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Tiedoksi	ote: asianosainen, tonttipalvelut sisältäen kaupungingeodeetin, kaupunginpuutarhuri Kirsti Puustinen, suunnitteluinsinööri Timo Mäkinen, vt. tekninen johtaja Janne Koivuniemi, lupa-arkkitehti Sini Honkonen ja johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen. tiedoksi: tekninen lautakunta -----