

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2026

AIKA 20.08.2026 klo 14.00 - 15.52

PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone, Karstuntie 4

OSALLISTUJAT

LÄSNÄ

Haanmäki Kari	puheenjohtaja
Sassi Jukka	varapuheenjohtaja
Alén Krista	jäsen
Elo Stina-Maarit	jäsen
Erävalo Esa	jäsen
Ferin Kirsi	jäsen
Maisi Hanna	jäsen
Mäkinen Virpi	jäsen
Pajuoja Matti	jäsen
Sarin Teuvo	jäsen
Tiainen Juho	jäsen
Tuomivuo Sari	jäsen
Turpeinen Olavi	jäsen

MUUT LÄSNÄOLIJAT

Saari Leena	kaupunginhallituksen edustaja
Luhtala Riitta	vanhusneuvoston edustaja
Valtonen Marsa	vammaisneuvoston edustaja
Heikkinen Juha	johtava rakennustarkastaja, §§ 82-85
Pihlaja Rita	kaupungeingeodeetti, §§ 82-94
Pernu Maria	hallintopäällikkö, §§ 82-89
Häkkinen Hannes	vs. kaupunkirakennepäällikkö, esittelijä
Riekkinen Jonna	pöytäkirjanpitäjä

KÄSITELLYT ASIAT §:t 82 - 96

ALLEKIRJOITUKSET

Kari Haanmäki
puheenjohtajaJonna Riekkinen
pöytäkirjanpitäjäPÖYTÄKIRJAN
TARKASTUS

Krista Alén

Stina-Maarit Elo

NÄHTÄVILLÄOLO

Tarkastettu pöytäkirja nähtävillä Lohjan kaupungin verkkosivuilla
26.08.2026

Tämä pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoitettu asiakirja on tallennettu sähköisenä Lohjan kaupungin asianhallintajärjestelmään. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

KÄSITELLYT ASIAT

	Sivu
§ 82 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 83 Pöytäkirjan tarkastus	4
§ 84 Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen	5
§ 85 Kaupunkikehityslautakunnan alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat	7
§ 86 Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen 2. vuosineljänneksellä vuonna 2026 / Kaupunkikehityslautakunta	8
§ 87 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2025	10
§ 88 Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen	12
§ 89 Gunnarlan ja Muijalan rivitalotonttien maanvuokraperusteen muutos	15
§ 90 Puutarharavintolatontin myyminen Moisio kaupunginosassa	18
§ 91 Routhin kerrostalorakennuspaikan hinnoittelu	21
§ 92 Maanvuokratun kerrostalotontin myyminen omaksi Virkkalassa	24
§ 93 Lausunto Raaseporin yleiskaava 2030 luonnoksesta	26
§ 94 RA2 Äijälän ranta-asemakaavan muutos	27
§ 95 Tiedotusluontoiset asiat	38
§ 96 Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijapäätöksiin	39

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 82

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 vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys
Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että kokous on laillinen ja päätösvaltainen.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Pöytäkirjan tarkastus

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 83

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

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan kaupunkikehityslautakunnan jäsenet Krista Alén ja Stina-Maarit Elo.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 84

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

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

Esittelijä vs. Kaupunkirakennettaaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys Päätetään käsitellä asiat ennalta jaetun esityslistan mukaisesti.

Käsittely vs. kaupunkirakennettaaja Hannes Häkkinen esitti asioiden käsittelyjärjestyksen muuttamista seuraavasti:

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. käsitellä asian "Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen 2. vuosineljänneksellä vuonna 2026 / Kaupunkikehityslautakunta" asian "Kaupunkikehityslautakunnan alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat" jälkeen,
2. käsitellä asian "Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen" asian "Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2025" jälkeen,
3. ottaa käsiteltäväkseen lisälistalla olevan asian "RA2 Äijälän ranta- asemakaavan muutos" ja käsitellä sen asian "Lausunto Raaseporin yleiskaava 2030 luonnoksesta yleiskaava" jälkeen,
4. käsitellä muut asiat ennalta jaetun esityslistan mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko muutos hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut tehtyä esitystä, totesi puheenjohtaja sen tulleen kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti

1. käsitellä asian "Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen 2. vuosineljänneksellä vuonna 2026 / Kaupunkikehityslautakunta" asian "Kaupunkikehityslautakunnan alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat" jälkeen,
2. käsitellä asian "Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen" asian "Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2025" jälkeen,
3. ottaa käsiteltäväkseen lisälistalla olevan asian "RA2 Äijälän ranta- asemakaavan muutos" ja käsitellä sen asian "Lausunto Raaseporin yleiskaava 2030 luonnoksesta yleiskaava" jälkeen,
4. käsitellä muut asiat ennalta jaetun esityslistan mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunnan alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 85

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

- Rakennusvalvonnan ajankohtaiset / johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen
- Porla2 – tilanne ja sen vaikutukset vuokrasopimukseen / kaupungingeodeetti Rita Pihlaja

Lisätiedot vs. kaupunkirakennejohtaja Hannes Häkkinen, hannes.hakkinen(at)lohja.fi

Esittelijä vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys
Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Käsittely

Tekninen korjaus Teknisenä korjauksena lisätietojen antaja vs. kaupunkikehitysjohtaja korjataan vs. kaupunkirakennejohtajaksi.

Poistuminen Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen poistui kokouksesta kello 14.24 tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan

Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen 2. vuosineljänneksellä vuonna 2026 / Kaupunkikehityslautakunta

927/02.02.00/2025

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 86

Kaupunkirakenne -toimiala laatii kuukausittain talouskatsauksen, jossa seurataan kunkin toimielimen talousarvion euromääräistä toteumaa. Talouskatsauksen ja säännöllisen seurannan avulla on mahdollista arvioida toteutuman kehitystä suhteessa talousarvioon sekä tehdä mahdollisesti tarvittavia korjausliikkeitä talousarviossa pysymiseksi.

Lisäksi talousarviovuoden aikana lautakuntien tulee neljännesvuosittain laatia raportti toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle.

Neljännesvuosiraportissa arvioidaan, miten vuodelle 2026 asetetut lautakunnan toimenpiteet ja talouden tavoitteet ovat toteutuneet. Toiminnallisten tavoitteiden arviointi tehdään sanallisesti.

Kaupunkikehityksen tammi-kesäkuun (ulkoiset ja sisäiset, tilanne 11.8.2026) toimintatuottojen toteuma on 60,0 % ja toimintakulujen 47,6 % ja toimintakatteen 40,8 %. Kaupunkikehityksen toimintakate on 9,2 %-yksikköä alle tasaisen käytön (50 %).

Tulosityksiköiden toimintakatteen toteumat tammi-kesäkuussa 2026:

- Maankäyttö- ja logistiikka 36,1 %
- Ympäristö- ja lupapalvelut 21,2 %
- Elinkeinopalvelut 47,8 %

Toimintatuotot ovat yittyneet arviosta myynti-, maksu- ja muiden toimintatuottojen osalta. Tuet ja avustukset ovat jääneet hieman arviosta. Rakennusvalvonnan maksuja on kertynyt huomattava määrä arvioon nähden 135,7 %.

Toimintakulut muodostuvat normaaleista päivittäistoiminnan kustannuksista. Kokonaisuuden osalta ainoastaan henkilöstökulut ovat pienesti yli tasaisen tahdin, 52,4 % johtuen sijaistuksista sekä kesäkuussa aloittaneiden kesätyöntekijöiden palkkauksesta. Palvelujen ostoissa työkykselvitykset asiakkaille maahanmuuttajapalveluissa sekä koneiden ja laitteiden vuokrat matkailupalveluissa ylittivät yksittäisillä tileillä. Avustuskuluja nostaa Lohjan eläinsuojeluyhdistyksen löytöeläintoiminnan uusittu sopimus.

Liitteessä on esitetty samat tiedot ulkoisten ja sisäisten erien osalta tarkemmin sekä koottu tavoitteiden toteutumistilanne 2. vuosineljänneksellä.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 86

20.08.2026

Liite

Kaupunkikehityslautakunta 2. neljännesvuosikatsaus 2026

Lisätiedot

Hallintopäällikkö Maria Pernu, maria.pernu(at)lohja.fi

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä Kaupunkikehityslautakunnan 2. neljännesvuosiraportin 2026 edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle esitettäväksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2025

1345/02.02.02/2025

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 87

Kuntalain 121 §:n mukaan tarkastuslautakunnan tehtävänä on arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tarkastuslautakunta on antanut arviointikertomuksensa vuoden 2025 toiminnasta. Tarkastuslautakunta on arvioinut talousarvion ja toiminnallisten tavoitteiden toteutumista koko kaupungin tasolla sekä lautakuntakohtaisten tavoitteiden toteutumista. Arviointityössä on noudatettu tarkastuslautakunnan sopimaa sovittua lautakunnan jäsenten keskinäistä työnjakoa sekä niiden pohjalta muodostettua yhteistä kokonaisnäkemyä.

Tarkastuslautakunta edellyttää, että kukin lautakunta käsittelee kokouksessaan sitä koskevat havainnot sekä kaupunginhallitus antaa lokakuun 2026 loppuun mennessä valtuustolle (KL 121§) sekä tarkastuslautakunnalle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta.

Kaupunkikehityslautakunnan alaisesta toiminnasta tarkastuslautakunta totesi seuraavaa:

Tarkastuslautakunta arvioi, että osassa toiminnallisia tavoitteita mittarit kuvaavat tehtyjä toimenpiteitä tai prosesseja, mutta eivät mahdollista tavoitteen toteutumisen arviointia suhteessa valtuuston asettamaan päämäärään. Tämän seurauksena raportoidun toteuman ja asetetun tavoitetaso välistä suhdetta ei pystytä arvioimaan johdonmukaisesti. Tarkastuslautakunta kysyykin, miten tavoiteasetantaa voisi kehittää siten, että valtuuston asettamat tavoitteet, niiden mittarit ja raportoidut toteumat ovat keskenään johdonmukaisia siten, että tavoitteiden saavuttamista voidaan arvioida luotettavasti ja vertailukelpoisesti? Tilinpäätöksessä on esitetty sellaisia toimialakohtaisia tavoitteita, joista kuitenkin puuttuu tavoitteen toteutumista koskeva raportointi kokonaan.

Kaupunkikehityslautakunnan alaisessa toiminnassa on pyritty esittämään tavoitteen toteutumista kuvaava raportointi kaikkien toimialojen osalta. Koska tarkastuslautakunta on kuitenkin puuttunut asiaan, tullaan raportointiin kiinnittämään tarkempaa huomiota jatkossa. Tavoiteasetannan kehittämistä johdonmukaisemmaksi ja paremmin keskenään vertailtavaksi pidetään hyvänä ja kannatettavana. Tähän voisi olla ratkaisuna laajempi yhteistyö tavoitteita asettaessa.

Tarkastuslautakunta katsoo, että kaupunki voisi tehdä enemmän yhteistyötä hyvinvointialueen, järjestöjen ja seurakunnan kanssa nuorten syrjäytymisen ehkäisemiseksi. Tarkastuslautakunta kysyy, miten ja millaisin toimenpitein kaupunki edelleen vahvistaa laaja-alaista ja

Kaupunkikehityslautakunta

§ 87

20.08.2026

moniammatillista yhteistyötä hyvinvointialueen, järjestöjen ja seurakunnan kesken?

Tarkastuslautakunnan huomio on hyvä ja yhteistyötä voitaisiin tehdä (ja tehdäankin jo) esimerkiksi kaavoituksessa. Kaavoitusprosesseissa laaja osallistaminen kuuluu luontevasti osaksi prosessia ja tällöin yhteistyö eri toimijoiden välillä konkretisoituu. Samalla voi syntyä oivalluksia esimerkiksi kaupunkiympäristön laajempaankin kehittämiseen.

Lisätiedot

vs. Kaupunkirakennejohtaja Hannes Häkkinen, hannes.hakkinen(at)lohja.fi

Liite

- Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2025

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä tiedoksi tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen vuodelta 2025.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Talousarvion ja tavoitteiden toteutuminen

927/02.02.00/2025

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 88

Kaupunkirakenne -toimiala laatii kuukausittain talouskatsauksen, jossa seurataan kunkin toimielimen talousarvion euromääräistä toteumaa. Talouskatsauksen ja säännöllisen seurannan avulla on mahdollista arvioida toteutuman kehitystä suhteessa talousarvioon sekä tehdä mahdollisesti tarvittavia korjausliikkeitä talousarviossa pysymiseksi.

Kaupunkikehityksen tammi-heinäkuun 2026 toimintakatteen toteuma ulkoisten ja sisäisten erien osalta (tilanne 10.8.2026, kirjaukset osittain kesken) on 46,6 %. Ulkoisten erien osalta toimintakatteen toteuma on 47,9 %. Tasaisen tahdin taulukolla heinäkuun käyttö olisi 58,3 %.

Kaupunkikehityksen tammi-heinäkuun ulkoisten ja sisäisten toimintatuottojen toteuma on 63,5 % ja toimintakulujen 52,6 %.

Kaupunkikehityksen tuloslaskelma 1.1. – 31.7.2026 (ulk. + sis.):

	Ta 2026	Käyttö 2026	Jäljellä	Käyttö %	TP 2025	Käyttö 2025
Toimintatuotot	6 697 100	4 251 850	2 445 250	63,5	8 598 025	4 885 173
Myyntituotot	3 475 700	1 812 117	1 663 583	52,1	3 898 965	1 823 750
Maksutuotot	1 242 800	1 078 469	164 331	86,8	1 733 970	742 685
Tuet ja avustukset	739 000	468 301	270 699	63,4	1 701 846	1 381 007
Muut toimintatuotot	1 239 600	892 963	346 637	72	1 263 245	937 730
Valmistus omaan käyttöön	0	22 544	-22 544	*****	13 965	0
Toimintakulut	-19 196 300	-10 102 144	-9 094 156	52,6	-19 523 825	-10 141 367
Henkilöstökulut	-4 690 100	-2 841 946	-1 848 154	60,6	-4 231 278	-2 357 023
Palkat ja palkkiot	-3 783 000	-2 311 033	-1 471 967	61,1	-3 391 773	-1 865 979
Henkilösivukulut	-907 100	-530 912	-376 188	58,5	-839 505	-491 044
Eläkekulut	-761 200	-454 030	-307 170	59,6	-732 059	-428 240
Muut henkilösivukulut	-145 900	-76 883	-69 017	52,7	-107 446	-62 804
Palvelujen ostot	-7 887 800	-3 574 021	-4 313 779	45,3	-7 593 660	-3 746 775
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-164 000	-35 525	-128 475	21,7	-111 723	-72 000
Avustukset	-5 966 200	-3 463 427	-2 502 773	58,1	-7 198 109	-3 777 644
Muut toimintakulut	-488 200	-187 225	-300 975	38,4	-389 056	-187 925
Toimintakate	-12 499 200	-5 827 750	-6 671 450	46,6	-10 911 835	-5 256 194

Kaupunkikehityksen tuloslaskelma 1.1. – 31.7.2026 (ulk.):

	Ta 2026	Käyttö 2026	Jäljellä	Käyttö %	TP 2025	Käyttö 2025
Toimintatuotot	3 489 800	2 525 723	964 077	72,4	4 833 856	3 150 095
Myyntituotot	268 400	89 393	179 007	33,3	142 820	93 270
Maksutuotot	1 242 800	1 075 066	167 734	86,5	1 725 946	738 087
Tuet ja avustukset	739 000	468 301	270 699	63,4	1 701 846	1 381 007
Muut toimintatuotot	1 239 600	892 963	346 637	72	1 263 245	937 730
Valmistus omaan käyttöön	0	22 544	-22 544	*****	13 965	0
Toimintakulut	-18 371 900	-9 682 671	-8 689 229	52,7	-18 725 716	-9 674 868
Henkilöstökulut	-4 690 100	-2 841 946	-1 848 154	60,6	-4 231 278	-2 357 023
Palkat ja palkkiot	-3 783 000	-2 311 033	-1 471 967	61,1	-3 391 773	-1 865 979
Henkilösivukulut	-907 100	-530 912	-376 188	58,5	-839 505	-491 044
Eläkekulut	-761 200	-454 030	-307 170	59,6	-732 059	-428 240
Muut henkilösivukulut	-145 900	-76 883	-69 017	52,7	-107 446	-62 804
Palvelujen ostot	-7 310 600	-3 278 900	-4 031 700	44,9	-7 059 940	-3 434 702
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-164 000	-35 336	-128 664	21,5	-110 997	-71 361
Avustukset	-5 966 200	-3 463 427	-2 502 773	58,1	-7 198 109	-3 777 644
Muut toimintakulut	-241 000	-63 063	-177 937	26,2	-125 393	-34 138
Toimintakate	-14 882 100	-7 134 405	-7 747 695	47,9	-13 877 895	-6 524 774

Tulosityksiköiden toimintakatteen toteumat tammi-heinäkuussa 2026:

- Maankäyttö- ja logistiikka 29,5 %
- Ympäristö- ja lupapalvelut 27,5 %
- Elinkeinopalvelut 55,1 %

Heinäkuun tapahtumia:

Toimintatuotot:

Rakennusvalvonnan maksutuotot ovat jatkaneet kasvua, toteuma tällä hetkellä 151,7 %. Maanmittauslaitoksen maksama korvaus alkuvuoden kiinteistörekisteriä pitävien kuntien ktj-tietopalvelutuloista myös näkyy myyntituotoissa, ja nostaa kokonaistoteumaa siltäkin osin yli arvion. Maa- ja vesialueiden vuokrista on kertynyt 74,0 %, tosin edelliseen vuoteen verrattuna n. 50 000 euroa vähemmän. Tytyrin vilkastunut kesäkausi näkyy myös matkailun parempana maksutuottona.

Toimintakulut:

Henkilöstökuluissa on ylitystä sijaisten sekä kesätyöntekijöiden palkkauksen johdosta. Työmarkkinatuen kuntaosuus on 60,7 %, ja noin 300 000 euroa enemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Palkkatukimääräraha on ylittynyt, 104,1 %, toisaalta Lohja-lisään on kulunut noin 20 %. Muutoin palvelujen ostot, aineet, tarvikkeet ja tavarat sekä muut toimintakulut ovat jääneet kokonaisuudessaan alle arvioiden.

Lautakunta näillä tiedoin pysyy talousarviossaan.

Lisätiedot

Hallintopäällikkö Maria Pernu, maria(at)lohja.fi

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Kaupunkikehityslautakunta

§ 88

20.08.2026

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä talousarvion toteutumisen tiedoksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

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 ratkaisuin (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 ennakkotieto 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

§ 89

20.08.2026

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

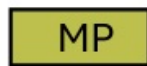
kaupunginhallituksen esityslistalle

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-arvoina 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 MåJSjo. 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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 90

20.08.2026

myöhemmästä ajankohdasta kauppakirjan allekirjoituspäivästä tai tontin kuntateknisestä valmiudesta. Teknisen toimen katupuolen mukaan johtojen erillissratkaisu 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 Mäjsjö: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.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 90

20.08.2026

tiedoksi: tekninen lautakunta

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 omaksistopäätökset 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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

20.08.2026

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

Maanvuokratun kerrostalotontin myyminen omaksi Virkkalassa

340/02.08.00/2026

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 92

Lohjan kaupunki on kehittämis- ja elinkeinojaoston päätöksestä 8.11.2010 § 70 maanvuokrannut 14.12.2010 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Virkkalan kaupunginosan korttelin 2036 kerrostalotontin 5 silloiselle perustajayhteisölle Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö 43:lle ajalle 1.1.2011 - 31.12.2060. Tontin pinta-ala on 3668 m² ja rakennusoikeus on 2201 k-m² tehokkuusluvusta 0.6. Asemakaava on tullut voimaan 8.1.2004 asema-kaavanmuutoksena nro 401, erillinen sitova tonttijako on tullut voimaan 6.10.2010 ja tontti on rekisteröity 30.10.2010.

Maanvuokralaiseksi on rakentamisen aikana tullut Asunto Oy Lohjan Omenapuu ja kerrostalo on valmistunut 23.1.2012. Vuoden 2025 maanvuokra on ollut 17 031,79 €.

Maanvuokralaisen edustaja on 4.2.2026 ollut yhteydessä ja kysynyt maanvuokratun tontin omaksiostamisesta. AKA-arviointien kilpailutuksesta on maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 12.3.2026 § 33 (kaupunkikehityslautakunta 25.3.2026 § 48). Samassa kilpailutuksessa oli samalla kaksi (2) muuta kerrostalopaikkaa, joiden maanvuokrasopimus on päättymässä lähivuosina. Lohjan olosuhteissa, varsinkin nykyisissä, AKA-arviot ovat käyttökelpoisia monia vuosia. Varsinainen ostohakemus maanvuokralaiselta on 23.7.2026. Mainittu yhtiökokous on ollut 13.7.2026.

Nuo muiden arviointien kohteet tulevat sitten aikanaan kaupunkikehityslautakunnan päätettäväksi joko maanvuokrasopimusten uusimisina tai omaksiostoina. Ojamon kohde (118,68 €/k-m²) on saanut paperikirjeeni 8.1.2025 ja 21.4.2026 sekä Lohjan Vuokra-asunnot Oy (100,04 €/k-m²) sähköpostejani 11.9.2025 alkaen.

AKA-arviot antavat tälle Virkkalan kerrostalotontille arvojen keskiarvona 332 587,50 € (n. 151,11 €/k-m²). Lohjan oloissa on tavallista, että arviot eroavat toisistaan: 385 175 € (175 €/k-m²) ja 280 000 € (n. 127,21 €/k-m²). Tiedot ovat menneet maanvuokralaisen edustajalle heti toisenkin AKA-arvion tultua 21.4.2026. Omaksiosto on mahdollista, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvollisuus on täyttynyt tammikuussa 2012.

Lisätiedot

maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- kartta (1 sivu)
- hakemus 23.7.2026 (ilman omakätistä allekirjoitusta)
- arviokirja 1: AKA-arvio 30.3.2026, maanvuokratun kerrostalotontin myyminen omaksi Virkkalassa, arvosivu 2, (12 sivua)
- arviokirja 2: AKA-arvio 20.4.2026, maanvuokratun kerrostalotontin myyminen omaksi Virkkalassa, arvosivu 12, (13 sivua)
- selostustekstissä mainittu viranhaltijapäätös ja kaupunkikehityslautakunnan päätös

Kaupunkikehityslautakunta

§ 92

20.08.2026

Arviokirjat ovat salassa pidettäviä lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24 momentin 1 kohtien 17 ja 20 perusteella.

Liite

- kauppakirja

Esittelijä

Vs. kaupunkirakennejohtaja Hannes Häkkinen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki myy maanvuokratun Virkkalan kaupunginosan korttelin 2036 tontin 5, 444-19-2036-5, pinta-alaltaan 3668 m² sen maanvuokralaiselle Asunto Oy Lohjan Omenapuulle 332 587,50 €:n kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Tiedoksi

ote: hakijan edustaja ja tonttipalvelut sisältäen kaupungingeodeetin

Lausunto Raaseporin yleiskaava 2030 luonnoksesta

47/00.04.01/2025

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 93

Raaseporin kaupunki pyytää lausuntoa Raaseporin yleiskaava 2030:stä 30.9.2026 mennessä.

Koko kaupungin kattava Raaseporin yleiskaava on luonnosvaiheessa. Kaava on tullut vireille 20.11.2024 ja se laaditaan oikeusvaikutteisena. Raaseporin tavoitteena on laatia koko kaupungin maantieteellistä aluetta koskeva strateginen yleiskaava, joka vahvistaa asumisen ja työn, palveluiden ja liikenteen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen edellytyksiä.

Lohjan kaupungin maankäytön suunnitteluun vaikuttaa erityisesti yhteisen kuntarajan läheisyyteen osoitettu maankäyttö.

Lisätiedot	yleiskaavoittaja Kaisa Leppikangas
Oheismateriaali	- Lausuntopyyntö Raaseporin yleiskaavaluonnoksesta
Liite	- Lohjan kaupungin lausunto Raaseporin yleiskaavaluonnoksesta
Esittelijä	vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa liitteenä olevan lausunnon Raaseporin yleiskaavaluonnoksesta.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Tiedoksi	Raaseporin kaupunki

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

RA2 Äijälän ranta-asemakaavan muutos

490/10.02.04/2022

Kaupunkikehityslautakunta 24.09.2025 § 118

Kaava-alue sijaitsee Äijälässä Mynterlänsalmen rannalla, Äijäläntien ja Papinniementien varrella noin 22 kilometriä Lohjan kaupungin keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueeseen kuuluu 5 rantakiinteistöä, jotka muodostavat yhdessä noin 3 hehtaarin suuruisen alueen. Alueen rakennuspaikat ovat loma-asuinkäytössä. Ranta-asemakaavan muutoksen päätavoitteena on päivittää rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia.

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavaa laatii maanomistajan toimeksiannosta konsultti Seppo Lamppu (Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY). Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 18.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka löytyy kaavan oheismateriaaleista, on pidetty nähtävillä kaupungin toimesta alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti 18.5.–17.6.2022. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut tutustuttavissa 15.3.2023 alkaen siten, että lausunto on pyydetty toimittamaan 14.4.2023 mennessä kaavaa laativalle konsultille kirjallisesti. Valmisteluvaiheen lausuntoja saapui 10 kappaletta ja mielipiteitä 1 kappaletta. Ne on koottu kaavan oheismateriaaleihin.

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitys (Metsänen 2021), emätilatarkastelu (SKLM Oy 2022), rakennustarkastelu (Seppo Lamppu tmi / SKLM Oy & Studio MAYKO 2022) sekä arkeologinen arkist selvitys (Mikroliitti Oy 2022). Kyseiset selvitykset ovat kaavan oheismateriaaleina. Selvitykset ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuun etenkin luontoarvojen ja rakennusten osalta.

Kaavaehdotuksessa on kaksi erillistä korttelialuetta ja rakennuspaikkoja on yhteensä 5 kappaletta. Koko suunnittelualueelle on osoitettu Loma-asuntojen korttelialue RA-1, joka "on tarkoitettu loma-asuntojen sekä sauna- ja muiden talousrakennusten rakentamiseen". Rakennusoikeudesta alueella määrätään seuraavasti: "Yhdelle rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden loma-asunnon, jonka koko saa olla enintään 150 k-m²." Rakennuspaikkoja koskevat myös kaikki kaavan yleiset määräykset. Yleismääräyksissä vesikäymälän rakentaminen on sallittu.

Edellä mainittujen kaavamerkintöjen lisäksi rantojen välittömään läheisyyteen on osoitettu saunojen rakennusalat sa, joista jokaiselle voi rakentaa enintään yhden kooltaan 30 kerrosalaneliömetrin saunan, ja istutettavat alueen osat, joilla turvataan rantapuustoa ja -kasvillisuutta, sekä kahden rakennuspaikan reunalle ohjeellinen ajoyhteys. Kaavakartalla on 6 luo-merkintää eli Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

tärkeää aluetta. Näistä luo-1, luo-2 ja luo-3 -alueet ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä ja edustavuudeltaan hyviä luontotyyppikohteita, kun taas luo-4 on vesilain mukainen luonnontilaisen kaltainen noro sekä luo-5 ja luo-6 lahokaviosammaleen esiintymiä.

Yksi rakennuspaikoista on nykytilassa alle 5000 neliometriä, mutta kaavaehdotuksessa kiinteistörajoja on muutettu siten, että kaikki rakennuspaikat ylittävät 5000 neliometriä. Rakentamislupaa ei voi myöntää suoraan kaavassa osoitetun tontin perusteella, vaan kaikki kiinteistöt tulee vielä lohkoa kaavan mukaisiksi.

Kaavoituksen näkemys:

Kaavaehdotus mahdollistaa merkittävästi suuremman määrän rakentamista kuin nyt voimassa oleva ranta-asemakaava. Kaavaratkaisun mitoituksella ei ole esitetty riittäviä maankäytöllisiä perusteita, mitä alueidenkäyttölaki kaavoilta vaatii. Rakennusjärjestys ohjaa maankäyttöä kaavattomilla alueilla, joten rakennusjärjestyksellä ei voi automaattisesti perustella ranta-asemakaavan mitoitusta. Kaavaratkaisu ohjaa alueen maankäyttöä; mitä kaava ei säätele, sitä rakennusjärjestys voi tarkentaa.

Kaupungin pitkäaikainen linja ranta-asemakaavoissa on ollut loma-asuntojen rakennusoikeuden määrän pitäminen maltillisena. Syyt ovat hyvin monimuotoiset, mm. rakentamisen haitalliseen tiivistymiseen, ympäristövaikutuksiin ja vesihuoltolakiin liittyviä. Niillä on myös kuntataloudelle merkittävä vaikutus. Lohjalla on noin 8000 loma-asuntoa, ja kertautuessaan niiden rakennusoikeuksien määrien kasvulla on suuret vaikutukset.

Kaava mahdollistaa vesikäymälän rakentamisen, mutta kaavaselostuksessa ei ole perusteltu vesihuoltoratkaisua maankäytöllisesti eikä selvitetty kaavaratkaisun vesiensuojeluun kohdistuvia vaikutuksia riittävästi. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset ranta-asemakaavan erityiset sisältövaatimukset vesiensuojelusta ja vesihuollon järjestämisestä eivät täyty. Lohjan kaupungin lomarakennusten vesikäymälöitä koskeva pitkäaikainen käytäntö on ollut kieltää vesikäymälät lomarakennuspaikoilla, jolloin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteet ovat tämän asian osalta toteutuneet. Vesikäymälöiden kieltämisestä on olemassa useita oikeustapauksia, jotka tukevat Lohjan linjaa.

Asettamalla kaavaehdotus nähtäville saadaan siitä lausunnot ja muistutukset, ja kaavaratkaisua voidaan tarkastella sen jälkeen uudestaan.

Lisätiedot Yleiskaavasuunnittelija Tiitus Kuisma, tiitus.kuisma(at)lohja.fi
Kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen, niko.mikkonen(at)lohja.fi

Oheismateriaali - RA2 Kaavaselostus liitteineen – ehdotusvaihe
- RA2 Valmisteluvaiheen palautteet ja vastineet, 15.1.2024
- RA2 Valmisteluvaiheessa saapuneet lausunnot ja mielipide
- RA2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.5.2022

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

- RA2 Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021, 8.12.2021
- RA2 Emätilatarkastelu liitteineen, 19.10.2022
- RA2 Viiden kiinteistön ranta-asemakaavan muutoksen arkeologinen arkistoseelvitys 2022, 16.1.2022
- RA2 Rakennustarkastelu, 28.10.2022

Liite - RA2 Kaavakartta - ehdotusvaihe

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi kaavan laatijan tekemät vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (RA2 Valmisteluvaiheen palautteet ja vastineet, 15.1.2024) ja

2. asettaa RA2 Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen (RA2 Kaavakartta - ehdotusvaihe) julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 444-438-5-115 Kalliola, 444-438-5-139 Kallionpoukama, 444-438-5-152 Mustikka, 444-438-5-131 Kalliorinne ja 444-438-5-123 Lomapoukama. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 7 ja osa korttelista 3.

Käsittely Hallintojuristi Marie Rautio-Sipilä poistui kokouksesta klo 14.46 tämän asian käsittelyn alkaessa.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Tiedoksi ote kaavoitussihteeri Lintuniemi

Kaupunkikehityslautakunta 10.06.2026 § 76

Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 5.11.-4.12.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa. Kaavanlaatija (Seppo Lamppu, DI, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy) on laatinut näihin vastineet, jotka on esitetty liitteenä.

Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut mm. että ranta-asemakaavan muutostyötä ohjaa Uusimaa 2050-maakuntakaavakokonaisuus (lainvoimainen 13.3.2023 hallinto-oikeuden päätöksellä). Lohjan aluetta koskee em. kokonaisuuteen kuuluva Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava ja suunnittelualuetta maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Kaava-alue rajautuu Hiidenveteen, joka on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (av). Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

käyttöö vedenhankintaan vaaranneta. Lausunnossaan ELY-keskus toteaa, ettei kaava-aineisto sisällä selvitystä ja vaikutusten arviointia siitä, miten vesikäymälöiden mahdollistaminen ranta-alueelle voi vaikuttaa Hiidenveden asemaan vedenhankinnan kannalta arvokkaana pintavesialueena. ELY-keskus toteaa myös, että Äijälän ranta-asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston kaavaluonnoksessa oli annettu seuraava yleismääräys: ”Loma-asunto voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Muussa tapauksessa vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukainen.” ELY-keskus katsoo, että kaavan muutosehdotuksen yleismääräyksiin tulee palauttaa valmisteluaineistossa ollut em. määräys. Samalla Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että ranta-asemakaava-alueella tulee olla loma-asuntojen korttelialueita koskien valmisteluaineiston yleismääräysten mukainen vesikäymäläkielto, ellei kiinteistöä ole mahdollista liittää alueella toimivan vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkostoon. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus on valmisteluvaiheen lausunnossaan edellyttänyt, että Hiidenveden vedenlaatu ja tila on kuvattava kaavaselostuksessa ja arvioitava alueen nykyisen ja mahdollisen lisääntyvän kuormituksen vaikutukset läheisten vesialueiden vedenlaatuun. Edellä mainitun lisäksi ELY-keskus on katsonut, että istutettavan alueenosan määräystä tulee tarkentaa ja vesilain mukaisen noron luo-merkintä muuttaa suojelumerkinnäksi.

Kaavaratkaisua on edellä mainitun lausunnon saapumisen ja kaavamuutoksen nähtävilläoloajan jälkeen korjattu ja täydennetty ELY-keskuksen antaman lausunnon mukaisesti. Kaavan yleismääräyksiin on palautettu valmisteluvaiheen vesikäymälöitä koskeva yleismääräys: ”Loma-asuinkiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Muussa tapauksessa vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukainen.” Lisäksi istutettavan alueenosan määräystä on päivitetty ja luo-merkintä muutettu suojelumerkinnäksi.

Länsi-Uudenmaan museo toteaa lausunnossaan mm. että se pitää kaavan rakennustapaa ja maisemankäsittelyä koskevia määräyksiä erittäin hyvinä ja kannatettavina. Lisäksi museo on kiinnittänyt lausunnossaan huomiota mm. alueen rakennuskantaan ja arkeologiseen kulttuuriperintöön. Museo toteaa, että kaavan edistämiseksi ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu on todennut lausunnossaan, että kaavaselostusta tulee päivittää ympäristönsuojelumääräysten osalta. Lisäksi on otettu kantaa vesi-WC-määräykseen ja vesihuollon järjestämisvastuuseen.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry on lausunnossaan katsonut, että kaavamuutoksessa tulisi käsitellä koko Äijälän ranta-asemakaavan mukainen alue. Lisäksi yhdistys on kiinnittänyt huomiota ekologisen

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

kompensointimahdollisuuteen, luontoselvityksen niukkuuteen, lahokaviosammalten elinpaikkoihin, rannan suojapuustovyöhykkeen säilyttämiseen sekä kaavaehdotuksessa mukana olleeseen vesi-WC-ratkaisuun ollen huolestunut vesi-WC:n vaikutuksista vesistöön.

Kaavanlaatija on antamissaan vastineissa huomionnut ehdotuksesta annetut lausunnot ja päivittänyt kaavaehdotusta mm. vesikäymäläratkaisun osalta. Nyt hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen on palautettu valmisteluvaiheen vesikäymälöitä koskeva kaavamääräys.

Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut, Uudenmaan liitto, Lohjan kaupungin ympäristöterveys ja Caruna Oy eivät antaneet nähtävilläoloaikana lausuntoa kaavamuutosehdotuksesta.

Kaavaratkaisua on vielä konsultin toimesta tarkennettu pienten teknisten yksityiskohtien osalta maaliskuussa 2026 Lohjan kaavoituksen kaavamateriaaleista antamien huomioiden perusteella. Ne eivät kuitenkaan ole vaikuttaneet kaavaratkaisun keskeiseen sisältöön.

Lohjan kaupungin kaavoitus katsoo, että ranta-asetuskaavaehdotus on nyt hyväksyttävissä ja esittää kaupunkikehityslautakunnalle kaavaehdotuksen hyväksymisen esittämistä edelleen kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot Kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen, niko.mikkonen(at)lohja.fi
Kaavasuunnittelija Ella Stark, ella.stark(at)lohja.fi

Oheismateriaali - RA2 Kaavaselostus liitteineen (6.2.2026)
- RA2 Kaavaselostuksen liite 1 (6.2.2026)
- RA2 Kaavaselostuksen liite 2 (6.2.2026)
- RA2 Vastineet (6.2.2026)
- RA2 Ehdotusvaiheessa saapuneet lausunnot (6.2.2026)

Liite - RA2 Ranta-asetuskaavaehdotus, kartta ja määräykset (6.2.2026)

Esittelijä vs. Kaupunkikehitysjohdaja Perämäki Pasi

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä nähtävillä olleesta RA2 Äijälän ranta-asetuskaavan muutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (6.2.2026) ja

2. tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösehdotuksen:

Valtuusto hyväksyy Äijälän ranta-asetuskaavan muutoksen ehdotuksen (kaavakartta päivätty 6.2.2026)

Käsittely

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

Vastaesitys Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja Kari Haanmäki teki jäsen Matti Pauojan, Juho Tiaisen, Jukka Sassin, Kirsi Ferinin, Stina-Maarit Elon ja Hanna Maisin kannattamana seuraavan vastaesityksen:

Esitän, että yleisten määräysten toisesta kappaleesta poistetaan nykyinen teksti ja se korvataan seuraavalla määräyksellä:

"Vesikäymälän rakentaminen on sallittua. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän suureen umpisäiliöön ja kuljettaa puhdistettavaksi voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti sekä kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla."

Perustelut:

1. Yhdenvertaisuus

Vihdin kunnan alueella sijaitseva Hiidenveden ranta-asemakaava-alue (kaava 0166), joka on saanut lainvoiman 17.2.2022, sallii vesikäymälöiden rakentamisen loma-asuntoihin. Kyseinen alue sijaitsee samassa vesistössä noin viiden kilometrin etäisyydellä nyt käsiteltävistä kiinteistöistä.

Ei ole perusteltua kohdella Lohjan alueella sijaitsevia kiinteistöjä eri tavalla ja kieltää sellaista rakentamista, joka samassa vesistössä sijaitsevalla naapurikunnan alueella on sallittua. Asiaa on arvioitu myös korkeimmassa hallinto-oikeudessa, jonka ratkaisu on jäänyt voimaan. Ratkaisua voidaan pitää ennakkotapausluonteisena, ja se tukee vesikäymälöiden sallimista myös tässä tapauksessa.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon maanomistajien yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu. Perustuslain 6 § mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Vaikka kaavoituksessa voidaan tehdä aluekohtaisia ratkaisuja, tulee erilaiseen kohteluun olla maankäytöllisesti ja ympäristöllisesti hyväksyttävät perusteet. Kun samassa vesistössä sijaitsevilla ja olosuhteiltaan vastaavilla alueilla vesikäymälät ovat sallittuja, tulee poikkeavalle ratkaisulle olla erityiset ja objektiivisesti perusteltavat syyt. Tällaisia syitä ei ole tämän kaavahankkeen yhteydessä esitetty.

2. Ympäristöviranomaisen lausunto

Lohjan ympäristöviranomaisen, ympäristöpäällikkö Jarkko Koskelan 23.12.2025 antamassa lausunnossa ei vastustettu vesikäymälöiden rakentamista eikä esitetty sellaisia ympäristönsuojelullisia perusteita, joiden nojalla vesikäymälöiden rakentaminen tulisi kieltää.

3. Nykyinen jätevesijärjestelmä

Kyseisillä kiinteistöillä on jo käytössä umpisäiliöt. Vesikäymälöiden salliminen ei siten olennaisesti muuta nykyistä tilannetta eikä aiheuta uutta ympäristökuormitusta. Jätevedet kerätään jatkossakin hallitusti umpisäiliöihin ja toimitetaan asianmukaiseen käsittelyyn voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

4. Määräysten suhteellisuus

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

Kaavamääräysten tulee olla tarpeellisia ja oikeassa suhteessa niillä tavoiteltaviin tavoitteisiin nähden. Koska jätevesien käsittely voidaan toteuttaa ympäristön kannalta turvallisesti umpisäiliöratkaisulla eikä ympäristöviranomaisen ole lausunnossaan esittänyt vesikäymälöiden kieltämistä puoltavia ympäristönsuojelullisia perusteita, ei vesikäymälöiden täyskieltoa voida pitää välttämättömänä.

Hallintolain (434/2003) 6 §ä säädetyn suhteellisuusperiaatteen mukaan viranomaisen toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Jos ympäristönsuojelun tavoite voidaan saavuttaa vähemmän rajoittavalla keinolla, tulee ensisijaisesti käyttää tällaista keinoa. Tässä tapauksessa ympäristönsuojelun tavoitteet toteutuvat tehokkaasti umpisäiliövaatimuksella, minkä vuoksi vesikäymälöiden ehdoton kiello muodostuu tavoiteltuun ympäristöhyötyyn nähden ylimitoitetuksi rajoitukseksi.

Ympäristönsuojelun tavoitteet voidaan saavuttaa lievemmin keinoin sallimalla vesikäymälät ja määräämällä niiden jätevedet johdettaviksi asianmukaisesti mitoitettuun umpisäiliöön. Tällainen ratkaisu turvaa sekä ympäristönsuojelun että kiinteistön omistajien mahdollisuuden kiinteistön tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Näin ollen vesikäymälöiden salliminen umpisäiliövaatimuksella on ympäristönsuojelun kannalta riittävä ja samalla oikeasuhtainen määräys.

5. Ympäristölainsäädäntö ja ympäristönsuojelun tavoitteiden toteutuminen
Ympäristönsuojelulain 16 § mukaan maaperän pilaaminen on kielletty ja 17 § mukaan pohjaveden pilaaminen on kielletty. Vesikäymälän jätevedet voidaan hallita näiden säännösten edellyttämällä tavalla johtamalla ne tiiviiseen ja asianmukaisesti mitoitettuun umpisäiliöön, josta jätevedet kuljetetaan hyväksytyyn käsittelyyn. Tällöin jätevesiä ei johdeta maaperään eikä vesistöön, eikä niistä aiheudu ravinne- tai hygieniahaittaa ympäristölle.

Ympäristönsuojelulain 155 § mukaan viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla talousjätevedet on käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Lainsäädäntö ei edellytä vesikäymälöiden kieltämistä, vaan asianmukaista jätevesien käsittelyä. Myös valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) perustuu siihen, että jätevesien ympäristövaikutukset voidaan estää asianmukaisilla käsittelyjärjestelmillä. Umpisäiliö on yleisesti hyväksytty ratkaisu erityisesti herkillä ranta-alueilla silloin, kun käymäläjätevesiä ei voida käsitellä paikallisesti.

Kaavamääräysten tulee perustua todellisiin ja selvitettyihin ympäristövaikutuksiin. Mikäli ympäristöhaitta voidaan tehokkaasti ehkäistä teknisillä ratkaisuilla, kuten umpisäiliöllä, ei vesikäymälän täyskiellolle ole ympäristölainsäädännöstä johdettavaa välttämättömyyttä perustetta. Ympäristönsuojelun kannalta ratkaisevaa on jätevesien asianmukainen kerääminen ja käsittely, ei se, käytetäänkö rakennuksessa vesikäymälää vai kuivakäymälää.

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

Näin ollen vesikäymälöiden salliminen siten, että niiden jätevedet kerätään tiiviiseen umpisäiliöön ja toimitetaan asianmukaiseen käsittelyyn, täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset, turvaa ympäristönsuojelun tavoitteet sekä toteuttaa hallintolain mukaisen suhteellisuusperiaatteen. Tämän vuoksi vesikäymälöiden salliminen umpisäiliövaatimuksella on ympäristönsuojelun kannalta riittävä ja samalla oikeasuhtainen ratkaisu.”

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat päätösesitystä, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Haanmäen vastaesitystä, äänestävät EI.

JAA: 6 ääntä (Alén Krista, Erävalo Esa, Turpeinen Olavi, Mäkinen Virpi Tuomivuo Sari, Sarin Teuvo)

EI: 7 ääntä (Elo Stina-Maarit, Tiainen Juho, Maisi Hanna, Sassi Jukka, Pajuoja Matti, Haanmäki Kari, Ferin Kirsi)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 7-6 vastaesitys on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä nähtävillä olleesta RA2 Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (6.2.2026) ja

2. tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösehdotuksen:

Valtuusto hyväksyy Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen (kaavakartta päivätty 10.6.2026) siten, että liitteenä olevan kaavakartan toinen kappale on korvattu muotoon

”Vesikäymälän rakentaminen on sallittua. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän suureen umpisäiliöön ja kuljettaa puhdistettavaksi voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti sekä kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.”

Eriävä mielipide

Kaupunkikehityslautakunnan jäsenet Sari Tuomivuo, Teuvo Sarin, Virpi Mäkinen ja Krista Alén jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen seuraavilla perusteluilla:

”Koska rakennusjärjestys on vielä vaiheessa, ja vesivessojen sallimisesta ei ole linjattu, niin emme voi olla samaa mieltä puheenjohtajan vastaesityksen kanssa.”

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupungin­hallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

Tauko Kokouksessa pidettiin tauko klo 15.57- 16.03 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Poistuminen Kaavasuunnittelija Klaus Seppänen poistui kokouksesta klo 15.58 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Tiedoksi ote kaavoitussihteeri Lintuniemi kaupungin­hallituksen esityslistalle

Kaupungin­hallitus 17.08.2026 § 241

Lisätiedot Kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen, niko.mikkonen(at)lohja.fi
Kaavasuunnittelija Ella Stark, ella.stark(at)lohja.fi

Oheismateriaali - RA2 Kaavaselostus liitteineen (6.2.2026)
- RA2 Kaavaselostuksen liite 1 (6.2.2026)
- RA2 Kaavaselostuksen liite 2 (6.2.2026)
- RA2 Vastineet (6.2.2026)
- RA2 Ehdotusvaiheessa saapuneet lausunnot (6.2.2026)

Liite - RA2 Ranta-asemakaavaehdotus, kartta ja määräykset (6.2.2026)

Esittelijä Kaupunginjohtaja Ståhl Petra

Päätösesitys Kaupungin­hallitus päättää palauttaa Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen kaupunkikehityslautakunnan valmisteluun kaava-asiakirjojen viimeistelemiseksi vastaamaan kaikilta osin kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssään 10.6.2026 §76 tekemää päätöstä.

Käsittely

Esittelijän muutettu päätösesitys

Kaupungin­hallitus päättää

1. palauttaa Äijälä ranta-asemakaavan muutoken kaupunkikehityslautakunnan valmisteluun kaava-asiakirjojen viimeistelemiseksi vastaamaan kaikilta osin kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssään 10.6.2026 § 76 tekemää päätöstä,

2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Kaupungin­hallitus päätti esittelijän muutetun päätösesityksen mukaan.

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

Tiedoksi kaupunkikehityslautakunnan esityslistalle
kaavoituspäällikkö Häkkinen, kaavoitusinsinööri Mikkonen,
kaavasuunnittelija Stark, kaavasuunnittelija Seppänen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 94

RA2 Äijälän kaavakarttaa on täydennetty kaupunkikehityslautakunnan 10.6.2026 päätöksen mukaiseksi: kaavan yleisten määräysten vesikäymälöitä koskevaa kappaletta on muutettu siten, että vesikäymälöiden rakentaminen on sallittu tietyin ehdoin. Kyseisen asian muuttaminen kaavakartalla on johtanut muutoksiin oheismateriaaleissa, niin kaavan vastineissa kuin kaavaselostuksessa. Kaavakartan, vastineiden ja kaavaselostuksen osalta on tehty lisäksi teknisiä tarkistuksia päivämääriin.

Seuraavien lausuntojen vastineet ovat muuttuneet: Uudenmaan ELY-keskus, kaupungin ympäristönsuojelu ja Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry. Lisäksi vastineiden kohta 9. Yhteen veto on tarkistettu. Kaavaselostuksessa on muutettu seuraavia kohtia:

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset, kaavaprosessin eteneminen (s. 17)

5.4.3. Tekninen huolto (s. 23)

5.5.1. Yleiskaavalliset vaikutukset (s. 24)

5.5.6. Vaikutukset suojelualueisiin (s. 26-27)

5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset (s. 28)

Lisätiedot Yleiskaavasuunnittelija Tiitus Kuisma, tiitus.kuisma(at)lohja.fi
Kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen, niko.mikkonen(at)lohja.fi

Oheismateriaali - RA2 Kaavaselostus liitteineen 20.8.2026
- RA2 Vastineet 20.8.2026
- RA2 Ehdotusvaiheessa saapuneet lausunnot (6.2.2026)

Liite - RA2 Kaavakartta 20.8.2026

Esittelijä vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä nähtävillä olleesta RA2 Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (20.8.2026) ja

2. tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösehdotuksen: Valtuusto hyväksyy RA2 Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen (kaavakartta päivätty 20.8.2026).

Kaupunkikehityslautakunta	§ 118	24.09.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 76	10.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 241	17.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 94	20.08.2026

Käsittely

Tekninen korjaus Teknisenä korjauksena liitteenä olevasta ”RA2 Kaavakartta 20.8.2026”
korjataan Kalliolan kiinteistötunnus 444-438-3-115 oikeaksi 444-438-5-115.

Poistuminen Kaupungingeodeetti Rita Pihlaja poistui kokouksesta kello 15.41 tämän
asian käsittelyn alkaessa.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Tiedoksi Kaupunginhallitus

Tiedotusluontoiset asiat

1692/00.04.01/2025

357/02.05.01.01/2025

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2026 § 95

Kaupunkikehityslautakunnalle tuodaan tiedoksi seuraavat asiat:

1. Raaseporin kaupunginhallituksen päätös 8.6.2026 § 251
Kirjelmä investoinneista, kartoituksista ja
suunnittelutoimenpiteistä Raaseporin, Lohjan ja Inkoon
rajaseudulla – Vetykolmiotyöryhmän raportti
2. Liikenne- ja viestintävirasto Traficomin valtionavustuspäätös 16.6.2026
Julkisen henkilöliikenteen palvelujen valtionavustuksen
maksatuspäätös 2025, palveluliikenteen hankinnat
- Valtionavustusta maksetaan 43 000 €
3. Liikenne- ja viestintävirasto Traficomin valtionavustuspäätös 16.6.2026
Julkisen henkilöliikenteen palvelujen valtionavustuksen
maksatuspäätös 2025, lipputuotteiden hintojen alentaminen
- Valtionavustusta maksetaan 25 000 €
4. Talousarvioseminaari 9.9.2026 klo 14.00 Lohjan pääkirjasto,
Järnefeltinsali

Lisätiedot

Hallintopalvelusihteeri Jonna Riekkinen, jonna.riekkinen(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- Raaseporin kaupunginhallituksen päätös 8.6.2026 § 251
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficomin päätös 16.6.2026, myönnetty
43 000 €
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficomin päätös 16.6.2026, myönnetty
25 000 €

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Päätetään merkitä asiat tiedoksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 96

20.08.2026

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 91, § 93, § 94, § 95, § 96

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 90, § 92

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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- 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

Virastoaika: ma-ke 8.00–16.00, to 8.00–15.00,
pe ja aattopäivinä 8.00–14.00.

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 tai puhelinnumerosta 040 188 6100.

Tarkastettu pöytäkirja nähtävillä Lohjan kaupungin verkkosivuilla
26.08.2026