

Maanvuokrasopimuksen päättäminen Roution kaupunginosassa Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n kanssa

376/10.00.00.02/2025

Kaupunkikehityslautakunta 02.04.2025 § 46

1) Taustaa

Lohjan kunta ja silloinen Kiinteistö Oy Katajakumpu ovat 1.9.1986 allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen Roution kaupunginosan korttelin 646 kerrostalorakennuspaikkaa 2 vastaavasta tilasta 444-444-1-266 Kataja pinta-alaltaan 7370 m². Maanvuokra-aika on 1.4.1986 - 31.3.2046. Edelleen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 25.10.1973 Lohjan kunnan aikaisena ohjeellisen tonttijaon asemakaavana RK15. Tämän kerrostalojen rakennuspaikkatilan rakennusoikeus on 3760 k-m² kahtena erillisenä rakennuksena 1400 + 2360 k-m². Kerrostalot ovat valmistuneet kesällä 1.6.1987 ja niiden lisäksi rakennuspaikalla on kaksi (2) talousrakennusta. Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 2315 k-m². Ero asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen selittyy enimmäkseen toisen rakennuksen 3-kerroksisuudella asemakaavan salliman 5 kerroksen sijasta. Rakentaminen on ollut sen aikaisen valtion tukijärjestelmän mukaista, nykyään 'Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus' (osa ympäristöministeriötä), aiemmin yleisnimi ARA.

Kiinteistö Oy Katajakumpu on 11.10.1995 yhdistynyt Routio Vuokra-asunnot Oy:ön. Se on taas edelleen yhdistynyt Lohjan Vuokra-asunnot Oy:ön 1.3.2011. Vuoden 2024 maanvuokra on ollut 4643,15 € ja pääoma-arvo 92 863 €. Maanvuokramaksuissa ei ole ollut ongelmia.

Maanvuokrasopimuksen päättäminen on hallintosäännössä kaupungingeodeetin viranhaltijapäätös (kohtansa 8, 29.3 §), kun maanvuokrauksen pääoma-arvo on enintään 100 000 €. Toisaalta hallintosäännön 27.2 § mukaan: Viranhaltija voi saattaa asianomaisen toimielimen ratkaistavaksi asian, joka hänellä on oikeus ratkaista, jos asialla on laajempaa ja/tai periaatteellista merkitystä.

Kun kyse on lähtötilanteessa *rakennetun* maanvuokra-alueen vuokrasopimuksen päättämisestä kesken vuokrakauden, on asialla periaatteellista merkitystä. Näin ollen se tulee päättää lautakunnassa.

2) Hakemus maanvuokrasopimuksen päättämisestä

Lohjan Vuokra-asunnot Oy:ltä on oheinen hakemus 7.3.2025 Se hakee maanvuokrasopimuksen päättämistä esittämillään syillä. Rakennuksille on olemassa rakennusvalvontaviranomaisen 19.12.2024 purkulupa, joka on tullut lainvoimaiseksi 8.1.2025. Myös valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta on päätös suostumuksesta rakennusten purkamiselle 26.11.2024. Se on tullut lainvoimaiseksi 3.1.2025.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n esittämät perusteet ovat riittävät, jotta maanvuokranantajan Lohjan kaupunki voi suostua maanvuokrasopimuksen päättämiseen ja tehdä liitteenä olevan päättämissopimuksen. Maanvuokrasopimuksen tarkka päättymispäivä jää vielä osapuolten tarkemmin katsottavaksi purkutoimien edettyä aivan loppuun asti. Purkuvelvoite koskee toki myös perustuksia ja muita maanalaisia rakenteita aina kadunvarressa oleviin eri johto- ja

putkilaitosten liitospisteisiin saakka sekä asfaltti- ja muita vastaavia pintoja. Rakennuspaikka tulee Lohjan kaupungin hallintaa maan- pintaisena alueena. Päättymispäivä voi siis olla eri kuin hakijan esittämä 1.9.2025, tilanteen mukaan joko ennemmin tai myöhemmin.

Liitteenä olevan sopimuksen päättymispäivä on vuoden 2025 jälkimmäisellä puoliskolla. Tonttipalveluilla on oikeus teknisesti muuttaa sopimus vastaamaan tilannetta, mikäli päättymispäivä on muuna ajankohtana.

Päättämissopimuksessa on hyvin tarkoin kirjattu maanvuokraoikeuden kirjauksen poistamisen toimet ja vastuut. Maanomistajakaupungin kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että maanvuokraoikeuden kirjaus poistuu ko. kiinteistöltä ja siitä ei jää mitään osaa rasittamaan kiinteistöä. Tämä on täysin selkeää kaikissa maanvuokrasopimusten päättämisissä. Käytännössä kyse on paljolti kirjaamisviranomaiselle eli valtion maanmittauslaitokselle tarvittavista sanamuodoista *kaikkien* kirjaamisasioiden osalta. Niitä on jouduttu jatkuvasti tarkentamaan sekä maanvuokraoikeuksien että lainhuutojen osalta.

3) Muuta

Tämän rakennuspaikan, Salmenmäentie 28, käytöstä parkkipaikoiksi on olemassa Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunnan aloite 30.1.2025 (kaupungin diaari 160/2025). Lohjan kaupungin johtoryhmä on 3.2.2025 nimennyt aloitteen vastuuvalmistelijaksi teknisen toimen kaupunkitekniikkapäällikön. Tämä aloite ei ole ollut vielä käsittelyssä tämän kaupunkikehityslautakunnan asian valmistelun päättyessä 25.3.2025.

Aloite ei ole kaupunkikehityslautakunnan toimivallassa. Asfaltin tilanne on Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hakemuksessa kertoman mukainen: se poistaa myös koko rakennuspaikan asfaltit. Purkamistoimet ja niiden *aikataulu* ovat Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n asia. Tämä päätös maanvuokrasopimuksen päättämissopimuksesta ei millään tavoin ratkaise tuota aloitetta eikä vaikuta sen käsittelyyn eikä lopputulemaan.

Edellisen perusteella tämän Roution kerrostalorakennuspaikan tai sen osan hinnoittelusta ja laittamisesta yleiseen hakuun ei voi päättää, ainakaan vielä. Toisaalta kerrostalorakennusoikeuden kysyntä Routiolla on vähäistä.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hakemuksessa mainitsemasta Hiidensalmen kerrostalotontista (1790 k-m²) on kaupunkikehityslautakunnan maanvuokrauspäätös 17.5.2023 § 83 ARA:n mukaisella maanvuokralla. Tuo päätös tuli lainvoimaiseksi 15.6.2023 ja se on ollut voimassa 17.6.2024 saakka. Maanvuokrasopimuksen allekirjoitusajan jatkamisesta 19.5.2025 saakka on hallintosäännön mukainen kaupungingeodeetin päätös 28.5.2024 § 19 (kaupunkikehityslautakunta 19.6.2024 § 101). Tuo jatkoaikapäätös tuli lainvoimaiseksi 19.6.2024.

Lisätiedot	maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, riku.korhonen (a) lohja.fi
Oheismateriaali	- kartta (1 sivu) - hakemus 7.3.2025 (1 sivu)
Liite	- maanvuokrasopimuksen päättämissopimus (2 sivua)

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lohjan kaupunki tekee liitteen mukaisen sopimuksen Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n kanssa 1.9.1986 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen päättämisestä Roution alueen rakennuspaikkatilasta 444-444-1-266 Kataja. Päättymispäivä on se päivä, jolloin maanvuokrasopimuksen kohteen rakennusten ja rakenteiden purkaminen on virallisesti päättynyt. Osapuolet toteavat päättymispäivän keskenään ennen tämän päättämissopimuksen allekirjoittamista. Tonttipalveluilla on oikeus teknisesti muuttaa liitteenä oleva sopimusta, mikäli päättymispäivä on muulloin kuin vuoden 2025 jälkipuoliskolla.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Tiedoksi	ote: hakijan edustaja ote: tonttipalvelut, kaupunginpuutarhuri Kirsti Puustinen, suunnitteluinsinööri Timo Mäkinen ja kaupunkitekniikkapäällikkö Seppo Lötjönen -----



77/02.08.00/2026

Kiinteistöarvioiden tilaaminen Roution kaupunginosan keskustan maanvuokratuista kerrostalotonteista ja -rakennuspaikoista

Roution kaupunginosan keskustassa on yhteensä kolme (3) maanvuokrattua kerrostalopaikkaa: yksi (1) kerrostalotontti (sitovat tonttijako) ja kaksi (2) rakennuspaikkaa (ohjeellinen tonttijako). Näiden kolmen (3) paikan maanvuokrasopimukset ovat päättymässä 2029 - 2031. Lisäksi on yksi (1) kaupungin hallinnassa oleva kerrostalorakennuspaikka, jonka maanvuokrasopimus Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n kanssa päättyi sopimuksella 26.6.2025 (kaupunkikehityslautakunta 2.4.2025 § 46) sen purettua vuokra-alueen rakennukset ja siistittyä sen. Paikkojen perustiedot ovat:

kiinteistötunnus	osoite	m ²	käytt. tark.	k-m ²	mvuokra.sop. alkanut	mvuokra.sop. päättyy	maan- vuokralainen
444-22-656-2	Salmenmäentie 3	5243	AK	2500	1.6.1969	31.12.2029	Asunto Oy Routionvuori
444-444-1-266	[Kalliomäentie 28]	7370	AK	3760	1.4.1986	26.6.2025	kaupungin hallinnassa
444-444-1-237	Kalliomäentie 10	3515	AK	2660	1.11.1970	31.12.2030	Asunto Oy Routionhaltija
444-444-1-250	Kalliomäentie 6	4160	AK	2550	1.11.1971	31.12.2031	Asunto Oy Routionvaara

Maanvuokrattujen paikkojen uudelleenmaanvuokrausta ja/tai omaksiostoa ja kaupungin hallinnan paikan jälleenluovuttamista varten on tarpeen tilata kaksi (2) ulkopuolista ja riippumatonta kansallisen tason AKA-arviota.

Lohjan kaupunki / maankäyttöinsinööri Riku Korhonen on ti 13.1.2026 pyytänyt tarjouksia em. arvioinnista kuudelta (6) kansallisen tason riippumattomalta AKA-arvioijalta. Tarjous- ten määräaika oli to 29.1.2026 klo 10:00. Viisi (5) tahoa jätti tarjouksen määräaikaan to 29.1.2026 klo 9:28 mennessä. Kaksi (2) edullisinta tarjousta ovat Retta Oy:n 1200 € ja Welado Oy:n 1190 €. Tarjouspyynnön mukaisesti arvioiden tulee olla valmiita viimeistään to 5.3.2026 klo 10:00.

Päätös

Päätän, että Lohjan kaupunki tilaa kiinteistöarviot Roution kaupunginosan keskuksen kolmesta (3) maanvuokratusta kerrostalopaikasta sekä yhdestä (1) kaupungin hallinnan kerrostalopaikasta Welado Oy:ltä hintaan 1190,00 € + alv ja Retta Oy:ltä hintaan 1200,00 € + alv Lohjan kaupungin tarjouspyynnön 13.1.2026 mukaisesti. Tarjouspyynnön mukaisesti arvioiden on oltava valmiina viimeistään 5.3.2026 klo 10:00.

Päätösoikeusperuste

Hallintosääntö 29.3 §, maankäyttöinsinööri, kohta 14.



Maankäyttöinsinööri

29.01.2026

§ 9/2026

Riku Korhonen
Maankäyttöinsinööri

****Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Lohjan kaupungin asiantuntijajärjestelmässä.****

Tiedoksi tarjouksen jättäneet ja kiinteistökoordinaattori Antti Weiland

Päätöksen nähtävilläolo ja tiedoksianto

Päätös on viety nähtäväksi 29.1.2026 yleiseen tietoverkkoon osoitteessa lohja.fi.

Asianosaiselle lähetettäviin oikaisuvaatimusohjeisiin merkitään lähettämispäivä.

Päätös on annettu asianosaisille tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 29.1.2026.

Tiedoksiantaja

maankäyttöinsinööri Riku Korhonen



HANKINTAOIKAISUOHJE/OIKAISUVAATIMUSOHJE

Hankinta, yleinen, alle kynnysarvon sekä hankinnat, joihin ei sovelleta hankintalakia.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä *hankintalaki*) 135 §:n mukaan sellaisen hankintayksikön päätöksen tai muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun korjaamiseksi, johon ei muutoin sovelleta hankintalakia, voidaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä *hankinta-oikaisu*).

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen se, jota asia koskee (jäljempänä *asianosainen*). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Kuntalain (410/2015) 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen voi asianosaisen lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Hankintaoikaisuvaatimuksen/oikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintayksiköltä hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankinta- yksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen/oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua tai tehtävä kuntalain mukainen oikaisuvaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Kunnan jäsenen on tehtävä kuntalain mukainen oikaisuvaatimus 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. *Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hankintaoikaisua/oikaisuvaatimusta koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta tai oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.



Hankintayksikön yhteystiedot:

Lohjan kaupungin Kaupunkikehityslautakunta / Kirjaamo

PL 71, 08101 Lohja

käyntiosoite: Karstuntie 4, 08100 Lohja

sähköposti: kirjaamo(at)lohja.fi

Suomi.fi Suomi.fi/Viestit/Lohjan kaupunki/Kirjaamo (salattu yhteys)

Virastoaika: ma - ke 8:00 - 16:00, to 8:00 - 15:00 sekä pe, aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoon edeltävänä arkipäivänä 8:00 - 14:00.

Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijapäätöksiin

Kaupunkikehityslautakunta 03.02.2026 § 25

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on tämän lain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Kaupungin hallintosäännön 34 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei ole ilmoitettu asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi voi päättää lautakunnan ja sen puheenjohtajan lisäksi lautakunnan esittelijä.

Otto-oikeutta ei ole niihin päätöksiin, jotka on kuntalain 92 §:ssä rajattu otto-oikeuden ulkopuolelle. Näitä ovat lain tai asetuksen mukaiset lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevat asiat.

Kaupungin hallintosäännön 35 §:n mukaan lautakunnan jaoston ja lautakunnan alaisen viranhaltijan on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista kaupunginhallitus tai lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan. Ilmoitus on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Jos pöytäkirjaa ei tarkasteta, määräaika lasketaan pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään sähköisesti kaupunginhallituksen ja lautakunnan määräämille henkilöille. Kaupunginhallitus tai lautakunta voi erikseen tehdä päätöksen siitä, millaisia viranhaltijapäätöksiä tai alemman toimielimen päätöksiä ei tarvitse ilmoittaa mahdollisen otto-oikeuden käyttöä varten.

Viranhaltijapäätösten otto-oikeusaika on 21 vrk. Viranhaltijapäätökset ovat luettavissa luottamushenkilöportaalissa. Kaupunkikehityslautakunnalle esitellään kaupunkirakenne-toimialan kaupunkikehitys tulosaluetta koskevat viranhaltijapäätökset ajalta 9.1.-29.1.2026.

Lisätiedot Toimistosihteeri Jonna Riekkinen, jonna.riekkinen(at)lohja.fi

Oheismateriaali - Viranhaltijapäätökset ajalta 9.1.-29.1.2026

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

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

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
