

Ändring av grunden för arrende i fråga om radhustomterna i Gunnars och Muijala

625/10.00.02.02/2026

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2026 § 89

1) Sammanfattning

Då det gäller de tre lediga radhustomterna i Gunnars och de två lediga radhustomterna i Muijala, vilka inte har någon efterfrågan, ändras grunden för arrende så att den motsvarar den verkliga byggrätten i stället för den byggrätt som anges i detaljplanen. Köpeskillingen och priset för att lösa in en arrendetomt förblir oförändrade räknat utgående från hela den byggrätt som fastställts i detaljplanen. Enhetspriserna och de kapitalvärden som ligger till grund för arrendet ändras inte.

2) Grunden för arrende av radhustomterna i Gunnars och Muijala

I Gunnars finns tre radhustomter som blev lediga i augusti 2022. För två av dem fanns det i oktober 2022 ett beslut om arrende men den sökande avstod från den ena tomten i oktober 2023 och från den andra efter en förlänging i oktober 2024. Alla dessa tre tomter har fortfarande varit tillgängliga för ansökan nu under sommaren 2026 men det har inte ens kommit några förfrågningar om dem. I Muijala blev två tomter lediga i juni 2024 men det har inte kommit en enda förfrågan om dem. Det finns närmare uppgifter om dessa tomter i det kompletterande materialet. Det årliga grundarrendet går bäst att jämföra mellan tomterna utan att ta i beaktande den förändring av levnadskostnadsindexet som gäller tomter som redan arrenderas ut.

För att främja byggandet på dessa fem tomter föreslås att grunden för arrende ändras så att den motsvarar den verkliga utnyttjade byggrätten. Att utnyttja hela den planerade byggrätten, eller ens drygt 60 procent, innebär i praktiken att man bygger radhus i två våningar, åtminstone delvis. I Lojo finns dock inte alls efterfrågan på radhus i två våningar. I Gunnars har i genomsnitt drygt hälft av den byggrätt som anges i detaljplanen använts på redan byggda motsvarande radhustomter och husen är helt och hållet i ett plan (på den tomt som köpts av personer har det *delvis* byggts i två plan). På basis av detta uppgår den lämpliga omfattningen av byggnadsskyldigheten till 50 procent. Av de sex radhustomter i Gunnars som överlåtits har fem varit utarrenderade och av dessa har alla fem lösts in efter att de byggts, den sista i augusti 2026.

Det kan också hända att den här förändringen inte heller ökar efterfrågan men man vet inte förrän man har provat. Ändringen gäller inte köp av tomt och inte heller inlösning av en arrendetomt. Inte heller priset per enhet eller kapitalvärdena ändras. Reserveringsavgiftens storlek ändras inte heller.

Exempel på sådan byggrätt enligt detaljplanen som uppgår till 50 procent:

	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 €

Markarrendatorn ska omedelbart meddela den som arrenderar ut marken om eventuell tillbyggnad och om ökningen av omfattningen av den bygrätt som använts. Detta gäller både byggande som kräver bygglov och eventuellt byggande som är befriat från bygglov (under 30 m² vy/våning). Arrendet ändras från och med ingången av den faktureringsperiod för ett arrende som följer på den period under vilken anmälan gjordes. Avtalsvitet för underlåtenhet att anmäla uppgår till 10 gånger det beräknade extra arrendet för den tid som underlåtenheten varar för varje påbörjat år för vilket man underlåtit att anmäla. Då det gäller gränsfall är det också möjligt att arrendatorn river de byggnader som hen har uppfört. För att garantera rättvis behandling samt med tanke på allmän rättsuppfattning minskar arrendeavgiften då det gäller gränsfall så att avgiften motsvarar den utnyttjade byggrätten. För att öka efterfrågan på tomterna och för att tomterna överhuvudtaget ska bebyggas är det acceptabelt att ta den här lilla risken. Avgifterna för att ansluta vatten och avlopp till bostadstomterna gäller för hela den byggrätt som fastställts i detaljplanen och avgifterna gäller genast i och med det första bygglov.

Detta förfarande innebär en tidsmässig ojämlikhet i jämförelse med *arrende*. Det är dock bättre för staden och hela samhället att dessa tomter överhuvudtaget bebyggs. Det att tomterna bebyggs vinner över tidsmässig ojämlikhet. Då det gäller eventuellt byggande vars prissättning regleras av ARA (numera VARKE; Centralen för statligt stött bostadsbyggande) kommer arrendet hur som helst att beräknas utifrån den utnyttjade byggrätten i enlighet med villkoren.

3) Övrigt

Uppgifterna om ändringen av grunden för arrende i fråga om tomterna i Gunnars och Muijala kan genast efter att fullmäktiges beslut vunnit laga kraft läggas till bland de uppgifter som gäller ansökan om tomterna. Sådana förhansuppgifter som krävs för att ändringen ska vinna laga kraft kan så klart läggas till bland uppgifterna om tomtansökan genast efter att stadsfullmäktige fattat beslut, om det beslutet och de beslut som föregick det är i enlighet med förslaget.

Mer information markanvändningsingenjör Riku Korhonen, riku.korhonen(at)lohja.fi

Kompletterande material - karta och uppgifter om radhustomterna i Gunnars (1 sida)
- karta och uppgifter om radhustomterna i Muijala (1 sida)

Föredragande stf. Stadsstrukturdirektör Häkkinen Hannes

Beslutsförslag Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Lojo stad i fråga om AP-tomterna i kvarteren 701–703 i stadsdelen Gunnars och AP-tomterna i kvarteren 608–609 i stadsdelen

Muijala ändrar grunden för arrende så att den motsvarar den faktiska byggrätt som används. Denna ändring gäller inte köp av tomt, inlösning av arrendetomt eller storleken på reserveringsavgiften. Markarrendatorn ska omedelbart meddela den som arrenderar ut marken om eventuell tillbyggnad. Arrendet höjs från och med början av den faktureringsperiod som följer på den period under vilken anmälan gjordes. Avtalsvitet för underlåtenhet att anmäla uppgår till 10 gånger det beräknade extra arrendet för den tid som underlåtenheten varar för varje påbörjat år för vilket man underlåtit att anmäla. Eventuell rivning av byggnader sänker i motsvarande mån arrendet. Omfattningen av byggnadsskyldigheten uppgår till 50 procent i fråga om dessa tomter.

Behandling

Avlägsnande Förvaltningsdirektör Maria Pernu avlägsnade sig från mötet kl. 15.17 under behandlingen av detta ärende.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade enligt förslaget.

För kännedom Till stadsstyrelsens föredragningslista

Stadsstyrelsen 14.09.2026 § 272

Mer information markanvändningsingenjör Riku Korhonen, riku.korhonen(at)lohma.fi

Kompletterande material - karta och uppgifter om radhustomterna i Gunnars (1 sida)
- karta och uppgifter om radhustomterna i Muijala (1 sida)

Föredragande Stadsdirektör Ståhl Petra

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå för tadsfullmäktige att Lojo stad i fråga om AP-tomterna i kvarteren 701–703 i stadsdelen Gunnars och AP-tomterna i kvarteren 608–609 i stadsdelen Muijala ändrar grunden för arrende så att den motsvarar den faktiska byggrätt som används.

Denna ändring gäller inte köp av tomt, inlösning av arrendetomt eller storleken på reserveringsavgiften.

Markarrendatorn ska omedelbart meddela den som arrenderar ut marken om eventuell tillbyggnad. Arrendet höjs från och med början av den faktureringsperiod som följer på den period under vilken anmälan gjordes. Avtalsvitet för underlåtenhet att anmäla uppgår till 10 gånger det beräknade extra arrendet för den tid som underlåtenheten varar för varje påbörjat år för vilket man underlåtit att anmäla.

Eventuell rivning av byggnader sänker i motsvarande mån arrendet. Omfattningen av byggnadsskyldigheten uppgår till 50 procent i fråga om dessa tomter.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enligt förslaget.

För kännedom Stadsfullmäktige

Mer information markanvändningsingenjör Riku Korhonen, riku.korhonen(at)lohja.fi

Kompletterande material - karta och uppgifter om radhustomterna i Gunnars (1 sida)
- karta och uppgifter om radhustomterna i Muijala (1 sida)

Beslutförslag

Fullmäktige beslutar att Lojo stad ändrar grunden för arrende så att den motsvarar den faktiska byggrätt som används då det gäller AP-tomterna i kvarteren 701–703 i stadsdelen Gunnars och AP-tomterna i kvarteren 608–609 i stadsdelen Muijala.

Denna ändring gäller inte köp av tomt, inlösning av arrendetomt eller storleken på reserveringsavgiften.

Markarrendatorn ska omedelbart meddela den som arrenderar ut marken om eventuell tillbyggnad. Arrendet höjs från och med början av den faktureringsperiod som följer på anmälan. Avtalsvitet för underlåtenhet att anmäla uppgår till 10 gånger det beräknade extra arrendet för den tid som underlåtenheten varar för varje påbörjat år för vilket man underlåtit att anmäla.

Eventuell rivning av byggnader sänker i motsvarande mån arrendet. Omfattningen av byggnadsskyldigheten uppgår till 50 procent i fråga om dessa tomter.

Beslut

För kännedom tomttjänster inklusive stadsgeodeten
