Fastställande av pris för tomt för flervåningshus i Routio

625/10.00.02.02/2026

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2026 § 91

1) Sammanfattning

Som pris för stadens obebyggda tomt för flervåningshus på 3 760 m² vy fastställer staden medelvärdet av två (2) oberoende AKA-värderingar vilket uppgår till 272 600 euro (72,50 €/m² vy).

2) Tomten för flervåningshus i Routio

Denna tomt för flervåningshus blev ledig när arrendeavtalet med Lohjan Vuokra-asunnot Oy upphörde genom särskild överenskommelse den 26 juni 2025 efter att arrendatorn hade rivit byggnaderna och städat upp platsen. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 2.4.2026 § 46 om förtida uppsägning av arrendeavtalet vilket ingicks 1986 (och skulle ha gällt fram till 2046). Den gällande detaljplanen har trätt i kraft 25.10.1973 som detaljplan för Lojo kommun, detaljplan 15.

Därmed kan denna tomt för flervåningshus, 7370 m² vy och 3760 m² vy, överlåtas av staden. Det finns nu från februari-mars 2026 två (2) utomstående och oberoende värderingar av två AKA-värderare på nationell nivå och medelvärdet av dessa värderingar är 72,50 euro/m² vy (70 euro/m² vy och 75 euro/m² vy). Se avsnittet ”Sundbackavägen 28”. Detta innebär att arrendet kommer att uppgå till 272 600 euro eller 13 630 euro för det första kalenderåret (5 procent). Beslut om att beställa AKA-värderingar (1190 euro och 1200 euro) fattades efter konkurrensutsättningen av markanvändningsingenjören 29.1.2026 § 6 (stadsutvecklingsnämnden 3.2.2026 § 25).

Samma värdering omfattade också tre (3) sådana tomter för flervåningshus i närheten av Routio centrum vars arrendeavtal löper ut inom de närmaste åren. Alla dessa tomter värderades till 75 euro/m² vy vid bägge värderingar. Ett av dessa tre bostadsbolag har svarat mig efter att jag tog kontakt för första gången den 11 september 2025. Alla tre fick kännedom om resultaten av de båda värderingarna så snart den andra värderingen hade blivit klar den 4 mars 2026. När det gäller dessa tomter kommer beslut om förlängning av arrendeavtalen eller inlösning av tomterna att fattas av stadsutvecklingsnämnden i sinom tid, beroende på vad bostadsbolagen beslutar. Under rådande omständigheter i Lojo är värderingarna användbara i flera år.

Det finns en motion om denna av staden ägda tomt för flervåningshus i Routio. Motionen gäller parkeringsplatser (se det kompletterande materialet om Routio, sidorna 2 och 3). Den har behandlats i stadsfullmäktige 20.10.2025 § 168. Trots motionen kommer den här tomten att bli ledig för ansökan. Trots att efterfrågan på bygglov för flervåningshus i Routio tydligen är liten, särskilt då det gäller en så stor byggrätt, är det ändå bättre för staden att lägga ut tomten för ansökan än att inte försöka alls. Senare kan det bli aktuellt med tomtindelning i fråga om den här stora tomten. De vatten- och avloppsanslutningar som finns sedan tidigare ligger vid gatan. För nybyggnation gäller normala anslutningsavgifter vid vattenverket.

3) Övrigt

Det är också nödvändigt att fastställa omfattningen av byggnadsskyldigheten på tomterna i Routio. Byggnadsskyldigheten kan vara relativt låg, dvs. 50 procent av byggrätten. Det kan öka intresset för denna tomt för flervåningshus, även om köpeskillingen/arrendet gäller hela byggrätten. Allmänna överlåtelsevillkor för obebyggda tomter och byggplatser har senast godkänts av stadsfullmäktige 14.12.2022 § 158. Det har inte funnits behov av att uppdatera dessa villkor.

Enligt den preliminära tidtabellen behandlas detta beslutsförslag i stadsutvecklingsnämnden nu 20.8.2026, i stadsstyrelsen i september 2026 och i stadsfullmäktige 26.10.2026. Om det inte anförs några besvär hos förvaltningsdomstol vinner stadsfullmäktiges beslut laga kraft 10.12.2026. Då kan tomten för flervåningshus läggas ut för fortgående ansökan direkt. Beslut om försäljning eller utarrendering av tomten för flervåningshus omfattas av stadsutvecklingsnämndens befogenheter.

Mer information

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

Kompletterande material

- karta och uppgifter om den tomt för flervåningshus som finns i Routio (3 sidor)
- värderingsdokument 1 AKA-värdering 10.2.2026, Fastställande av pris för tomt för flervåningshus i Routio, avsnittet ”Salmenmäentie 28” på sid. 2, (21 sidor)
- värderingsdokument 2 AKA-värdering 3.3.2026, Fastställande av pris för tomt för flervåningshus i Routio, avsnittet ”Salmenmäentie 28” på sid. 14, (15 sidor)
- de beslut om uppsägning av arrendeavtalen och om att beställa AKA-värderingar som nämns i beredningstexten (8 sidor)

Värderingsdokumenten är sekretessbelagda med stöd av 24 § 1 mom. 17 och 20 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999).

Föredragande

stf. Stadsstrukturdirektör Häkkinen Hannes

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Lojo stad

1. fastställer priset för tomt 2 för flervåningshus i kvarter 646 i stadsdelen Routio, motsvarande fastigheten 444-444-1-266 Kataja med en areal på 7370 m², till 272 600 euro med ett enhetspris på 72,50 euro/m² vy och med en byggnadsskyldighet på 50 procent

2. därutöver beslutar att tomtansökan osv. sker i enlighet med beredningstexten samt att ovannämnda pris också är priset för att köpa loss en arrenderad tomt tidigast efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade enligt förslaget.

För kännedom

Till stadsstyrelsens föredragningslista

Mer information	markanvändningsingenjör Riku Korhonen, riku.korhonen(at)lohja.fi
Kompletterande material	- karta och uppgifter om den tomt för flervåningshus som finns i Routio (3 sidor) - värderingsdokument 1 AKA-värdering 10.2.2026, Fastställande av pris för tomt för flervåningshus i Routio, avsnittet ”Salmenmäentie 28” på sid. 2, (21 sidor) - värderingsdokument 2 AKA-värdering 3.3.2026, Fastställande av pris för tomt för flervåningshus i Routio, avsnittet ”Salmenmäentie 28” på sid. 14, (15 sidor) - de beslut om uppsägning av arrendeavtalen och om att beställa AKA-värderingar som nämns i beredningstexten (8 sidor)

Beslutförslag

Fullmäktige beslutar att Lojo stad

1. fastställer priset för tomt 2 för flervåningshus i kvarter 646 i stadsdelen Routio, motsvarande fastigheten 444-444-1-266 Kataja med en areal på 7370 m² vy, till 272 600 euro med ett enhetspris på 72,50 euro/m² vy och med en byggnadsskyldighet på 50 procent

2. därutöver beslutar att tomtansökan osv. sker i enlighet med beredningstexten samt att ovannämnda pris också är priset för att köpa loss en arrenderad tomt tidigast efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

Beslut

För kännedom tomttjänster inklusive stadsgeodeten