

Liessaaren ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen hinnoittelu ja luovuttaminen olevien maanvuokrausten osalta

9/10.00.02/2021

Kaupunginvaltuusto 25.8.2021 § 131

Lisätiedot	kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen (a) lohja.fi [selostustekstin ja oheismateriaalien koostaja maankäyttöinsinööri Riku Korhonen, 1.6.2021]
Oheismateriaali	- Liessaaren sijaintikartta - Liessaaren ranta-asemakaava voimaantulolla 15.3.1999 - Liessaaren ranta-asemakaavan määräykset 15.3.1999 (4 sivua) - Liessaaren yleiskartta ja maanomistuksen kehitys 1952 - 1994 - Liessaaren Lohjan kaupungin omistamat rakennuspaikat - Liessaaren kaupungin rakennuspaikkojen yksityiskohtainen kantakartta, kiinteistörajat, ranta-asemakaavan tulkinta ja vesialueosat (4 sivua) - Liessaaren ja osin ympäristön taajamaosayleiskaavan kartta (2 kpl) ja ao. määräykset 2.3.2016 (6 sivua) - Liessaaren ranta-asemakaavan päätöskäsittely 1998 (7 sivua) - Liessaaren ranta-asemakaavan kaavaselostus 12.11.1998 (17 sivua; kannessa pitäisi lukea korttelit 1 - 11, ei 1 - 10) - kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 23.2.2017 § 14 (3 sivua) - valtuustoaloitteen 2004 käsittely 2004 - 2007 (14 sivua) - Liessaaren rakennuspaikkojen hinnoittelupäätös 1999 (12 sivua) - Liessaaren maanvuokrausten ehtopäätös 1999 (4 sivua) - Liessaaren maanvuokraus- ja myyntipäätökset 1999 ja 2008 (10 sivua) - vuoden 2024 kalenteri - tarkat tiedot olemassa olevista maanvuokrasopimuksista 4.3.202 - arviokirjat 22.2.2021 [arvosivut tiedostossa 20 ja 54] - kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 23.2.2017 § 14 eriävä mielipide - Haikari saariseura ry:n kirje 11.4.2021 (3 sivua) - Lohjan Kalaseura ry:n kirje 15.4.2021 (1 sivu)
Esitys	Valtuusto päättää, että Lohjan kaupungin Liessaarella ranta-asemakaavan kortteleissa: 1. Lohjan kaupunki käyttää seuraavia pääoma-arvoja ja liitteenä olevaa jatkomaanvuokrasopimuksen mallia rakennuspaikkojen ja vesialueosien maanvuokraamisessa oleville maanvuokralaisille hallintosäännön mukaisilla päätöksillä:

kortteli	rp	m ²	k-m ²	vesi	yht. m ²	UUSI	UUSI
/suunta			e=0.05	m ²	maa+vesi	pääoma	maanvuokra
						arvo €	1. kal.vuosi
1	1	772	39	231	1003	34 900 €	1 745 €
eteläranta	2	1126	56	511	1637	48 300 €	2 415 €
	3	1175	59	415	1590	51 700 €	2 585 €
	4	842	42	342	1184	38 000 €	1 900 €
2	1	1112	56	407	1519	49 500 €	2 475 €
eteläranta	3	1355	68	581	1936	57 300 €	2 865 €
	4	1883	94	312	2195	79 600 €	3 980 €
	5	2302	115	383	2685	108 100 €	5 405 €
6	1	1345	67	305	1650	47 000 €	2 350 €
pohjoisranta	2	1525	76	393	1918	53 300 €	2 665 €
8							
luoteisranta	7	2040	102	619	2659	81 800 €	4 090 €
9	3	3508	175	1624	5132	126 600 €	6 330 €
luoteisranta							
11	1	1241	62	469	1710	46 200 €	2 310 €
pohjoisranta							

koskien Lohjan kaupungin omistamia tiloja 444-460-1-150 Liessaari, 444-465-1-267 Ojamo ja 444-465-1-181 Viihde ja niiden seuraajia.

Nämä pääoma-arvot ovat voimassa oleville maanvuokralaisille heidän ilmoituksiinsa 29.8.2024 saakka ja 13.12.2024 saakka maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Maanvuokra-aika on 31.12.2055 asti.

Lisäksi kaupungin hallinnassa olevien rakennuspaikkojen pääoma-arvot ovat 73 700 € korttelin 8 rakennuspaikalle 1 (1981 maa-m² ja 99 k-m²) ja 114 700 € korttelin 9 rakennuspaikalle 5 (3271 maa-m² ja 164 k-m²) vesi-alueosineen.

2. Tulevissa lohkomisissa määääviä ovat edellä mainitut ranta-asema-kaavasta tulkitut pinta-alat maapinta-aloiksi sekä erikseen mainitut vesi-pinta-alat.

3. Kunkin maanvuokralaisen tulee ilmoittaa Lohjan kaupungille viimeistään 29.8.2024 kirjallisesti halukkuutensa maanvuokratun rakennuspaikkansa ja uuden vesialueosan jatkomaanvuokraamiseen Lohjan kaupungin yksi- löityä päätöstä varten tai ilmaistava luopumisensa maanvuokrapaikastaan. Jatkomaanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 13.12.2024. Mikäli em. ilmoitusta ei tule tai jatkomaanvuokrasopimusta ei ole alle- kirjoitettu kokonaisuudessaan tässä määräajassa, kaupunki katsoo, että maanvuokralainen on luopunut maanvuokrapaikastaan ja oleva maan- vuokrasopimus velvoitteineen päättyy aiemmin vuonna 1999 tai 2008 sovitun mukaisesti 31.12.2024.

Mikäli maanvuokralainen haluaa tehdä uuden maanvuokrasopimuksen ennen vuotta 2024, alkaa uusi maanvuokra ja uusi sopimus seuraavan kalenterivuoden alusta. Määräävä hetki on Lohjan kaupungin yksilöidyn maanvuokrauspäätöksen lainvoiman päivä.

Maanvuokratun rakennuspaikan jatkomaanvuokraus on mahdollinen ainoastaan kunkin rakennuspaikan em. ilmoitushetken mukaisille maanvuokralaiselle/sille. Jatkava maanvuokralainen saa nimetä maanvuokralla olevan rakennuspaikaksi lohkottavan tilan.

Tämän päätöksen erityistiedoksiannon lisäksi Lohjan kaupunki tiedottaa em. seikat kirjeellä keväällä 2024.

4. Liessaaren ranta-asemakaavan korttelin 8 rakennuspaikka 1 ja korttelin 9 rakennuspaikka 5 tulevat luovutukseen tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen.

Mahdollisesti Lohjan kaupungin hallintaan myöhemmin tulevat nyt vielä maanvuokratut rakennuspaikat tulevat haettaviksi maanvuokraukseen, kun se on käytännössä mahdollista maanvuokralaisten purkamis- ja siistimisvelvoitteiden täyttämisen jälkeen.

Kaupungin hallinnassa olevien ja mahdollisesti kaupungin hallintaan tulevien rakennuspaikkojen osalta tulevan hallintosäännön mukainen maanvuokrauksista päättävä lautakunta päättää tarkat maanvuokrausehdot ja pääoma-arvot sekä itse yksilöidyt maanvuokraukset. Näiden pääoma-arvojen taso on tarpeen mukaan tarkistettava joko arvioiden päivityksellä tai muulla luotettavalla menetelmällä.

5. Tekninen toimi ja Lohjan Liikuntakeskus Oy toteuttavat voimavarojensa mukaisesti Liessaareissa ranta-asemakaavan ja taajamaosayleiskaavan mahdollistamia toimia ja toimintoja Lohjan kaupungin yleisinä töinä korttelien ulkopuolella ilman mitään sopimusta varsinaisesta ranta-asemakaavan toteuttamisesta muiden maanomistajien kanssa.

Päätös

Valtuusto päätti esityksen mukaan.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Laura Skaffari esitti lisättäväksi ponnien:

Toimenpideoitteena esitän, että Liessaaren alueelle laaditaan kattava kehittämis- ja toimenpidesuunnitelma vuosien 2022-2023 aikana. Suunnitelmassa huomioidaan sekä alueen luonto- että virkistysarvot sekä alueen käyttöä siten, että alue palvelisi laajasti kaupunkilaisia. Suunnitelma laaditaan kattavassa yhteistyössä alueen eri käyttäjien kanssa.

Valtuutetut Jani Méling ja Taina Lackman kannattivat valtuutettu Skaffarin tekemää ponsiesitystä.

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti: ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen pohjaesitystä äänestävät JAA; ne, jotka kannattavat valtuutettu Skaffarin tekemää ponsiesitystä lisättäväksi äänestävät EI

Äänestystulokseksi tuli 29 JAA ääntä ja 22 EI ääntä. Näin ollen valtuuston

päätökseksi tuli, että ponsiesitystä ei lisätä.

Liite 1/KV 25.8.2021
Liite 2/KV 25.8.2021

Maanvuokrasopimuksen jatkomalli 23.2.2021 (6 sivua)
Äänestysraportti

Täytäntöönpano

ote/paperikirje, päätöksen mukaisella muutoksenhakuohjeella: Liessaaren Lohjan kaupungin maanvuokralaiset tai niiden osajoukko, päätöstilanteen mukaan [kaikkien osoitetarrat, 19 kpl, ovat jo hallintopalveluissa; mukana ovat oikeudenomistajista kaikki Lohjan kaupungin tiedossa olevat osakkaat/henkilöt]

toimia varten: tekninen lautakunta ja Lohjan Liikuntakeskus Oy

tiedoksi: kaupunkisuunnitteluautakunnan lupajaosto ja kaupunkisuunnittelulautakunta

ote toimia varten ja tiedoksi/sähköposti:

kiinteistösihteeri Antti Weiland, tonttipalveluinsinööri Antti Laitakari, kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen, paikkatietokäsittelijä Anu Kari, paikkatietokäsittelijä Marjaana Ketonen, paikkatietoinsinööri Mika Iso-Heiniemi, kartoittaja Tiina Jukari, paikkatietokäsittelijä Niko Mikkonen, paikkatietokäsittelijä Merja Eriksson, toimitusinsinööri Satu Törnroos, toimitusinsinööri Liisa Piippo, yrityspalvelupäällikkö Tapani Tapiola, viestintä- ja markkinointipäällikkö Evita Malm, suunnitteluinsinööri Timo Mäkinen, kaupunginpuutarhuri Kirsti Puustinen, kaupunkitekniikkapäällikkö Seppo Lötjönen, tekninen johtaja Pasi Perämäki, elinvoimajohtaja Pekka Puistosalo, toimistosihteeri Anne Parviainen, lupasihteeri Leena Saarni, lupasihteeri Kati Finer, lupa-arkkitehti Joni Skog, johtava rakennus-tarkastaja Paula Mäenpää, lupainsinööri Sini Honkonen, lupainsinööri Janne Virtanen, mittausapulainen Maaret Liski, rakennetun ympäristön tarkastaja Nina Majuri, lvi-tarkastaja Matti Napari, tarkastusinsinööri Juha Heikkinen, palvelutuotantopäällikkö Jere Jantunen, ympäristöpäällikkö Jarkko Koskela, ympäristöterveyspäällikkö Pia Haltiala, tilapäällikkö Kari Komonen sekä kiinteistökoordinaattori Anna Palander-Kuukasjärvi ja kiinteistömestari Mika Vierikko
