

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

9/10.00.02/2021

Vetovoimalautakunta 15.6.2021 § 83

Maanvuokralaisena oleva Lohjan Kalaseura ry:ltä on oheismateriaalina oleva kirje 15.4.2021. Se pitää ehdotettua maanvuokraa liian korkeana. Tasapuolisuuden vuoksi yhden maanvuokralaisen maanvuokran alentaminen ei ole mahdollista. *Tuleva* maanvuokrasopimus tulee olemaan Lohjan Kalaseura ry:llekin siirtokelpoinen ja täten käytettävissä myös tarvittaessa luoton vakuutena. *Oleva* maanvuokrasopimus on siirtokelvoton vuoden 2008 päätöksen perusteella. Vuonna 2008 Lohjan Kalaseura ry sai silloisen kehittämis- ja elinkeinojaoston jäsenten esityksestä kaupunginhallituksessa alemman perusmaanvuokran kuin oli viranhaltijaesitys: 2150 € --> 1400 €. Tuon pöytäkirja ei mainitse mitään perustetta alennukselle [oheismateriaali 'maanvuokraus- ja myyntipäätökset 1999 ja 2008' sivut 9 ja 10]. Yhdistykseltä on kirjallinen suostumus 1.6.2021 kannanottonsa julkaisemiseen sellaisenaan myös julkinetissä.

Haikari saariseura ry:n [virallinen kirjoitusasu] kirjeessä 11.4.2021, oheismateriaalina, ainut ranta-asetmakaavan mukaisten rakennuspaikkojen luovuttamista koskeva kohta on ensimmäisenä, että rakennuspaikkojen tulee jatkossakin pysyä nykyisessä vuokra- tai omistuskäytössä. Kaikkien rakennuspaikkojen pysyminen maanvuokrakäytössä on viranhaltijaesityksen mukainen. Muut Haikari saariseura ry:n esittämät asiat liittyvät Liessaaren virkistyskäytön rakenteisiin ja toimiin, eivät rakennuspaikkojen maanvuokraukseen. Yhdistykseltä on kirjallinen suostumus 1.6.2021 kannanottonsa julkaisemiseen sellaisenaan myös julkinetissä.

Muut vetovoimalautakunnassa 17.3.2021 esille tulleet asiat ovat olleet vastattavana Kaupunkikehityksen ympäristönsuojelun ympäristöpäällikkö Jarkko Koskelalla ja Palvelutuotannon palvelutuotantojohtaja Pasi Perämäellä. 31.7.2021 jälkeen Palvelutuotanto on Tekninen toimi.

1. Maastokäynti: ollut 15.6.2021 ennen kokousta.
2. Luonnonsuojelualueen kehittäminen: Ranta-asetmakaavan mukaista SL-aluetta ei ole virallisesti perustettu suojelualueeksi. Vapaaehtoinen suojeleminen oli esillä kaupunginvaltuustossa [13.12.2017 § 163](#), mutta suojeluesitys hävisi äänin 26 - 25. Suojelualue ei koske nyt käsittelyssä olevia rakennuspaikkoja.
3. Yleinen virkistyskäyttö: Tämä on kehitettävissä Palvelutuotannon [Teknisen toimen] ja Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimilla.
4. Rantautuminen: Palvelutuotannossa [Teknisessä toimessa] on mietinnässä laituri saaren länsipään laavun lähelle.
5. Toinen laavu saaren itäpään sillan kupeeseen: asia on harkinnassa Palvelutuotannossa [Teknisessä toimessa] Haikari-Liessaari -ideoinnissa.
6. Maastoliikenne: Palvelutuotannossa [Teknisessä toimessa] on harkittavissa reittien parantaminen ja merkitseminen paremmin sekä esim. penkkejä sopiviin kohtiin; maastopyöräily vaatii ohjausta.
7. Haikarin niemen pysäköinnin luvanvaraisuus: Tämä on harkittavissa Palvelutuotannossa [Teknisessä toimessa]. Tämä saattaa toki haitata ja vähentää yleistä virkistyskäyttöä.

Em. kohdat kuin myös suurin osa Haikari saariseura ry:n esille tuomista asioista *eivät* liity maanvuokrasopimuksiin vaan Liessaaren *yleiseen* virkistyskäyttöön. Näin ollen seuraava viranhaltijaesitys on sama kuin 17.3.2021 (kalliimmat pääoma-arvot) lisättynä ensimmäisen käsittelykerran 3.3.2021 päätösesityksen viimeisellä kohdalla: "Palvelutuotanto [Tekninen toimi] ja Lohjan Liikuntakeskus Oy toteuttavat voimavarojensa mukaisesti Liessaaren ranta-asemakaavan ja taajamaosayleiskaavan mahdollistamia toimia ja toimintoja Lohjan kaupungin yleisinä töinä kortteleiden ulkopuolella ilman mitään sopimusta varsinaisesta ranta-asemakaavan toteuttamisesta muiden maanomistajien kanssa". Maasto- liikenteen valvonta on [lakinsa](#) mukaisesti yleisesti kunnan [ympäristön-suojeluviranomaisella](#) ja käytännössä poliisilla, mm. mönkijöiden osalta.

Päätösesityksessä ja täytäntöönpanossa Palvelutuotanto on tulevaistettu sanalle Tekninen toimi, kuten on myös vetovoimalautakunta --> kaupunkisuunnittelulautakunta sekä palvelutuotantolautakunta --> tekninen lautakunta ajankohdille 31.7.2021 jälkeen. Huomaa, että päätösesityksen kohdan 5. viimeinen kappale koskee vain kaupungin hallinnassa olevia kahta (2) rakennuspaikkaa ja kaupungin hallintaan mahdollisesti tulevia rakennuspaikkoja (= maanvuokralainen luopuu paikastaan).

Lisätiedot kaupungeingeodeetti 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 4.3.2021,
- 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), ja
- Lohjan Kalaseura ry:n kirje 15.4.2021 (1 sivu).

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Lohjan kaupungin Liessaaren 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) vesialueosineen.

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 määräjassa, kaupunki katsoo, että maanvuokralainen on luopunut maanvuokrapaikastaan ja oleva maanvuokrasopimus 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. Määrävä 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. Lohjan kaupungin Tekninen toimi purkaa Liessaaren ranta-asema-kaavan korttelin 8 rakennuspaikka 1:n rakennukset ja muut rakenteet sekä siistii paikan maanvuokrauskuntoon 31.3.2022 mennessä ja edelleen varmistaa korttelin 9 rakennuspaikan 5 maanvuokrauskuntoisuuden 31.3.2022 mennessä.

5. Edellisessä kohdassa 4. mainitut kaksi (2) Lohjan kaupungin hallinnassa olevaa rakennuspaikkaa tulevat haettaviksi maanvuokraukseen em. toimien päättymisen 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 kaupunkisuunnittelulautakunta 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.

6. 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-asema-kaavan toteuttamisesta muiden maanomistajien kanssa.

Esittelijän muutettu päätösesitys

Kohta 4; poistetaan kokonaan.
Kohtaan 5; ensimmäinen kappale: Liessaaren ranta-asemakaavan korttelin 8 rakennuspaikka 1 ja korttelin 9 rakennuspaikka 5 tulevat luovutukseen tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen.
Muutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta -> tulevan hallintosäännön mukainen maanvuokrauksista päättävä lautakunta

Vastaesitys

Jäsen Taina Lackman teki seuraavan vastaesityksen:
"Esitän, että kokouksen aikana esittelijän esille tuoma seikka, että asukasyhdistyksen kanta on, etteivät saaren asukkaat tarvitse autopaikkoja,

kirjataan esittelytekstiin, jotta se jää päätöksenteon argumenttina muistiin. Näin ollen aluelle voidaan asettaa aikarajoitteinen pysäköintialue tai maksulinen pysäköinti. Lisäksi tulee osoittaa mistä kulku tonteille mantereelta on osoitettu. Lisäksi esittelytekstin ja liitteen nimen tulee olla samat.”

Vastaesitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Vetovoimalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Lohjan kaupungin Liessaassa ranta-asema-kaavan 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) vesialueosineen.

2. Tulevissa lohkomisissa määrääviä ovat edellä mainitut ranta-asemakaavasta tulkitut pinta-alat maapinta-aloiksi sekä erikseen mainitut vesipinta-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 maanvuokrasopimus 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 lohkontavan 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 Liessaassa ranta-asemakaavan ja taajamaosayleiskaavan mahdollistamia toimia ja toimintoja Lohjan kaupungin yleisinä töinä korttelien ulkopuolella ilman mitään sopimusta varsinaisesta ranta-asemakaavan toteuttamisesta muiden maanomistajien kanssa.

