

L98 Torin ympäristön asemakaavamuutos

30/10.02.03/2024
1381/10.00.00/2022

158/10.00.02/2020
408/10.02.03/2018

VEVO 19.06.2019 § 102 Kehitettävä Kauppatorin alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa. Lohjan kaupunki hakee nyt kehittämiskonseptia ja kumppaneita alueen suunnitteluun ja toteutukseen. Tavoitteena on rakentaa kohdealueelle keskustan osayleiskaavan mukaisesti monipuolinen ja tehokas kokonaisuus, joka koostuu kauppakeskustyyppisistä liiketiloista, kaupallisista ja muista palveluista, muista toimitiloista sekä keskusta-asunnoista. Kokonaisuuden laajuus ja mitoitus on avoin ja alueen asemakaavat muutetaan kumppanien valintaa seuraavan yhteissuunnittelun pohjalta.

Kehittämisaalueella on Lohjantähden kauppakeskusta koskeva AK 255 vuodelta 1988, muuta kehittämisaaluetta koskeva AK 153 vuodelta 1970 ja maanalaisten asemakaava 291 vuodelta 1993, eivätkä ne vastaa kaupungin nykyisiä tavoitteita. Asemakaavan muutos voi koskea kehittämisaaluetta laajempaa aluetta.

Kauppatorin suunnittelualue on pääosin Lohjan kaupungin omistuksessa, muita maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Lohjantähti ja Lohjan Työväenyhdistys ry.

Kumppanuushaun järjestää Lohjan kaupunki. Hakumenettelyn yhteistyöhöinä ovat Lohjan kaupunki ja suunnittelualueen maanomistajat.

Kumppanuushaku järjestetään ajalla 05.08.2019 - 21.10.2019. Arviointivaihe alkaa 22.10.2019 ja se pyritään päättämään siten, että vetovoimalautakunta voi käsitellä kumppanivalintaa marraskuun lautakunnassa 20.11.2019.

Arviointivaiheeseen sisältyy kansalaisvuorovaikutusta ja neuvotteluja kumppaniehdokkaiden kanssa.

Liitteenä olevassa "Kauppatorin alueen kehittämisen kumppanuushaku 5.8.-21.10.2019 valintaohjelma" tarkemmat tiedot koskien hakuohjelmaa.

Lisätiedot

kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi, asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Esitys
Elinvoimajohtaja

Vetovoimalautakunta päättää:

1. järjestää Kauppatorin kumppanuushaun kilpailutuksen 05.08.2019 - 21.10.2019;

2. valita valintaryhmään keskuudestaan kaksi jäsentä ja nimittää virkamiesjäseniksi elinvoimajohtaja Pekka Puistosalon, kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiaisen, kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markun, asemakaava-arkkitehti Juha Anttilan ja johtava rakennustarkastaja Paula Mäenpään.

Päätös

Vetovoimalautakunta päätti

1. järjestää Kauppatorin kumppanuushaun kilpailutuksen 05.08.2019 -

21.10.2019;

2. valita valintaryhmään Taina Lackmanin ja Minna Välimäen ja nimitti virkamiesjäseniksi elinvoimajohtaja Pekka Puistosalon, kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen, kaavoituspäälikkö Leena Iso-Markun, asemakaava-arkkitehti Juha Anttilan ja johtava rakennustarkastaja Paula Mäenpään.

Liite 10

Kauppatorin alueen kehittämisen kumppanuushaku 5.8.-21.10.2019 valintaohjelma

VEVO 20.11.2019 § 178

Lohjan kaupunki järjesti Kauppatorin kumppanuushaun kilpailutuksen 5.8.2019-21.10.2019. Kilpailutuksen esittelytilaisuudessa kävi yksi toimija, mutta itse kilpailutukseen ei tullut yhtään hakijoita.

Oheismateriaali

Kauppatorin alueen kehittämisen kumppanuushaku 5.8.-21.10.2019 valintaohjelma

Lisätiedot

kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi, asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Eesitys

Elinvoimajohtaja

Vetovoimalautakunta päättää todeta, että kumppanuushaku päättyy tuloksettomana.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 13.01.2021 § 8

WasaGroup Oy on jättänyt torin lounaislaitaa koskevan suunnittelualuevaraushakemuksen 17.12.2020 Lohjan kaupungille. Suunnitteluvarausalue sijaitsee Lohjan keskustassa torin lounaislaidalla ja koskee Lohjan kaupungin omistamia tontteja:
444-1-34-1 444-1-34-2 444-1-34-4 444-463-4-688 444-1-39-1 444-1-39-2 444-1-39-9 (karttaliite hakemuksessa). Aluevarausta on haettu 31.12.2022 saakka.

WasaGroupin suunnitteluvaraushakemuksessaan mainitsemien seikkojen lisäksi on huomattava, että hanke edistää merkittäväällä tavalla Lohjan keskustan kehittämistä ja elinvoimaisuutta.

Suunnittelun edettyä riittävän pitkälle, voidaan päättää asemakaavanmuutoksen käynnistämisestä torin suunnitteluvarausalueella keskustan osayleiskaavan OYK007 linjausten mukaisesti.

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutostokustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Wasagroup Oy ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija on määritellyt. Lopullisen myyntihinnan päättää kaupunginvaltuusto. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

WasaGroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

Lohjan kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 31 §:n kohdan 15 mukaisesti suunnitteluvarauksista päättää Vetovoimalautakunta.

Lisätiedot kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi

Oheismateriaali - WasaGroup Oy:n suunnitteluvaraushakemus
- WasaGroup Oy:n referenssejä

Esitys
Elinvoimajohtaja

Vetovoimalautakunta päättää varata torin laidalta esitetyn alueen WasaGroup Oy:lle karttaliitteen mukaisesti suunnittelua varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutostokustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi WasaGroup Oy tai sen osoittama ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee alueelle kokonaisuutena. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

Wasagroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta

Esittelijän muutettu päätösesitys

Esityksen kolmanteen kappaleeseen lisätään seuraava lause:
"Työn ohjaukseen osallistetaan myös torin alueen kehittämiseen aiemmin lautakunnassa valittu työryhmä, joka on pidettävä tietoisena hankkeesta suunnittelun eri vaiheissa."

Päätös

Vetovoimalautakunta päätti varata torin laidalta esitetyn alueen WasaGroup Oy:lle karttaliitteen mukaisesti suunnittelua varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutostokustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn

ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa. Työn ohjaukseen osallistetaan myös torin alueen kehittämiseen aiemmin lautakunnassa valittu työryhmä, joka on pidettävä tietoisena hankkeesta suunnittelun eri vaiheissa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi WasaGroup Oy tai sen osoittama ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee alueelle kokonaisuutena. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

Wasagroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

KH 08.02.2021 § 39

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.1.2021 § päättänyt käyttää otto-oikeutta vetovoimalautakunnan päätökseen 13.1.2020 § 8.

Otto-oikeuden käyttämisen jälkeen on **Erkki Huikari** tehnyt vetovoimalautakunnan päätöksestä seuraavan sisältöisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle:

"Johdanto: Pyydän Lohjan Vetovoimalautakuntaa huomioimaan kaupunginhallituksen käsittelyssä olevan vastaavan suunnitteluvarauksen Paloniemien kaava-alueen osalta. On Lohjan kaupungin ja myös ko. yrityksen edun mukaista, että jo suunnitteluvarausta tehtäessä sovitaan myös tonttien myynnistä kilpailulainsäädäntö huomioiden. Tilattaessa suunnittelua yksityiseltä yritykseltä kaupungin omistamille tonteille on hankintalakia noudatettava. Vetovoimalautakunnan päätöksessä ei ole huomioitu kilpailulainsäädäntöä eikä hankintalakia, vaan on käytetty ns. suorahankintaa.

Vaatimus: Vetovoimalautakunnan 13.1.2021 tekemä päätös pykälän 8 osalta perutaan ja asia valmistellaan uudelleen ko. lainsäädäntö huomioon ottaen."

Heikki Harjulan ja Kari Prättälän kuntalain kommentaarin (10. uudistettu painos 2019, s. 643) tulkinta on, että otto-oikeuden käyttämisen johdosta lausunnon antaminen oikaisuvaatimuksen johdosta muodollisesti raukeaa, ja asian käsittelyssä oikaisuvaatimus voidaan merkitä tiedoksi. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt näkökohdat on kuitenkin syytä ottaa huomioon kunnan hallituksen käsittelyssä.

Suunnitteluvarauksen myöntäminen on valmisteleva toimenpide, jonka perusteella perusteella Lohjan kaupunki ei sitoudu mihinkään. Suunnitteluvarauksen myöntämisessä ei ole kysymys hankinnasta vaan yhtiö laatii suunnitelmia omalla kustannuksellaan ja riskillään.

Lohjan kaupunki on hiljattain järjestänyt Kauppatorin kumppanuushaun kilpailutuksen ajalla 5.8.2019-21.10.2019. Kilpailutuksen esittelytilaisuudessa kävi yksi toimija, mutta itse kilpailutukseen ei tullut yhtään hakijoita.

Lohjan kaupunki keskusteli alkukeväästä 2020 YIT:n kanssa torin laidan kehittämisestä liike- ja asuinrakentamiseen, ja sai YIT:ltä alustavan luonnosmaisen ehdotuksen aiheeseen liittyen. Asiaa esiteltiin vetovoimalautakunnassa 26.3.2020 kokouksen ajankohtaisissa asioissa. Saadun palautteen pohjalta ehdotusta pyydettiin täydentämään. Seuraava luonnosmainen ehdotus YIT:ltä saatiin 8.1.2021, ja viranhaltijat lupasivat esitellä YIT:n epävirallisen luonnosmaisen ehdotuksen vetovoimalautakunnan kokouk-

sessä 13.1.2021, jossa esillä oli myös Wasa Group Oy:n suunnitteluvaraushakemus. Vetovoimalautakunta päätyi tämän jälkeen hyväksymään Wasa Group Oy:n suunnitteluvaraushakemuksen.

Lisätiedot kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi ja hallintolakimies Mikko Kuosmanen, mikko.kuosmanen@lohja.fi

Oheismateriaali - WasaGroup Oy:n suunnitteluvaraushakemus
- WasaGroup Oy:n referenssejä
- oikaisuvaatimus vetovoimalautakunnan päätöksestä 13.1.2021 § 8
- vetovoimalautakunnan päätös 20.11.2019 § 178

Esitys
Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi vetovoimalautakunnan päätöksestä 13.1.2021 § 8 tehdyn oikaisuvaatimuksen;

2. varata torin laidalta esitetyn alueen WasaGroup Oy:lle karttaliitteen mukaisesti suunnittelua varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutostokustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa. Työn ohjaukseen osallistetaan myös torin alueen kehittämiseen aiemmin lautakunnassa valittu työryhmä, joka on pidettävä tietoisena hankkeesta suunnittelun eri vaiheissa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi WasaGroup Oy tai sen osoittama ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee alueelle kokonaisuutena. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

Wasagroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Täytäntöönpano Wasagroup Oy
ote oikaisuvaatimuksen tekijä
ote/email kaupunkikehitysjohtaja Ruutiainen
ote/email kaavoituspäällikkö Iso-Markku
ote/email kiinteistösihteeri Weiland
ote/email toimistosihteeri Lintuniemi

VEVO 10.02.2021 § 29 Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.1.2021 § päättänyt käyttää otto-oikeutta vetovoimalautakunnan päätökseen 13.1.2020 § 8.

Otto-oikeuden käyttämisen jälkeen on **Erkki Huikari** tehnyt vetovoimalautakunnan päätöksestä seuraavan sisältöisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle:

"Johdanto: Pyydän Lohjan Vetovoimalautakuntaa huomioimaan kaupunginhallituksen käsittelyssä olevan vastaavan suunnitteluvarauksen Paloniemen kaava-alueen osalta. On Lohjan kaupungin ja myös ko. yrityksen edun mukaista, että jo suunnitteluvarausta tehtäessä sovitaan myös tonttien myynnistä kilpailulainsäädäntö huomioiden. Tilattaessa suunnittelua yksityiseltä yritykseltä kaupungin omistamille tonteille on hankintalakia noudatettava. Vetovoimalautakunnan päätöksessä ei ole huomioitu kilpailulainsäädäntöä eikä hankintalakia, vaan on käytetty ns. suorahankintaa.

Vaatimus: Vetovoimalautakunnan 13.1.2021 tekemä päätös pykälän 8 osalta perutaan ja asia valmistellaan uudelleen ko. lainsäädäntö huomioiden."

Heikki Harjulan ja Kari Prättälän kuntalain kommentaarin (10. uudistettu painos 2019, s. 643) tulkinta on, että otto-oikeuden käyttämisen johdosta lausunnon antaminen oikaisuvaatimuksen johdosta muodollisesti raukeaa, ja asian käsittelyssä oikaisuvaatimus voidaan merkitä tiedoksi. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt näkökohdat on kuitenkin syytä ottaa huomioon kunnan hallituksen käsittelyssä.

Päätös suunnitteluvarauksen myöntämisestä on luonteeltaan valmisteleva päätös, jossa kaupunki ei sitoudu mihinkään. Päätökseen ei näin ollen ole muutoksenhakuoikeutta.

Otto-oikeuden käyttämisen vuoksi vetovoimalautakunta ei näin ollen käsittele oikaisuvaatimusta.

Lisätiedot	Hallintolakimies Mikko Kuosmanen, mikko.kuosmanen@lohja.fi
Esitys Elinvoimajohtaja	Vetovoimalautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen päätöksen otto-oikeuden käyttämisestä vetovoimalautakunnan päätöksestä 13.1.2020 § 8 sekä vetovoimalautakunnan päätökseen kohdistuneen oikaisuvaatimuksen.
Päätös	Hyväksyttiin.
----- VEVO 07.04.2021 § 54	Torin laidan kehittämisestä järjestettiin siihen halukkuutensa ilmaisseiden YIT Suomi Oy:n ja Wasagroup Oy:n kehitysehdotusten esittelemiseksi Torinlaita työryhmäkokous 8.3.2021, jossa molemmat erikseen esittelivät ajatuksiaan hankkeen toteuttamiseksi. Kokouksen jälkeen torin kehittämisryhmään kuuluvat valtuutetut Taina Lackman ja Minna Demeter sekä virkamiestyöryhmä päätyivät yhdessä kannattamaan WasaGroup Oy:n ehdotusta sen kokonaisvaltaisen näkemyksen ja myös torin ympäristön huomioivan esityksen pohjalta. Torinlaita kehittämisryhmä kokoontui uudelleen 29.3.2021. Palvelutuotantojohtaja Pasi Perämäki esitti esityksen itse torialueen kehittämisestä yhdessä alueen yrittäjien ja kaupungin kanssa. Tässä yhteydessä todettiin molempien hankkeiden tavoitteiden olevan samansuuntaisia ja toisiaan hyvin tukevia.
Lisätiedot	kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen, tapio.ruutiainen@lohja.fi

Oheismateriaali	- WasaGroup Oy:n suunnitteluvaraushakemus - WasaGroup Oy:n referenssejä - oikaisuvaatimus vetovoimalautakunnan päätöksestä 13.1.2021 § 8 - vetovoimalautakunnan päätös 20.11.2019 § 178 - torinlaita työryhmän muistiot 8.3.2021 ja 29.3.2021
Esitys Elinvoimajohtaja	Vetovoimalautakunta päättää varata torin laidalta esitetyn alueen WasaGroup Oy:lle karttaliitteen mukaisesti suunnittelua varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin: Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutuskustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella. Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa. Työn ohjaukseen osallistetaan myös torin alueen kehittämiseen aiemmin lautakunnassa valittu työryhmä, joka on pidettävä tietoisena hankkeesta suunnittelun eri vaiheissa. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi WasaGroup Oy tai sen osoittama ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee alueelle kokonaisuutena. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja. Wasagroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

Päätös Hyväksyttiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2022 § 170

WasaGroup Oy on jättänyt torin lounaislaitaa koskevan suunnittelualuevaraushakemuksen jatkohakemuksen 7.12.2022 Lohjan kaupungille. Suunnitteluvarausalue sijaitsee Lohjan keskustassa torin lounaislaidalla ja koskee Lohjan kaupungin omistamia tontteja: 444-1-34-1, 444-1-34-2, 444-1-34-4, 444-463-4-688, 444-1-39-1, 444-1-39-2, 444-1-39-9 (karttaliite hakemuksessa). Aluevarauksen jatkoa on haettu 31.12.2024 saakka.

Wasa Group on nyt löytänyt torin laidan hankkeeseensa potentiaalisen ja ison kaupallisella alalla toimivan kumppanin eli Suur-Seudun Osuuskaupan (SSO) sekä rakennusliikkeen, joiden kanssa on torin laidalle kohdistuvan, Lohjan kaupungin vetovoimaisuutta ja keskustan elinvoimaisuutta edistävän hankkeen suunnittelun käynnistymisestä sovittu. Hankkeen käynnistymisen edellytyksenä on, että Lohjan kaupunki suhtautuu hankkeeseen myönteisesti. Tämä tilanne luo siten edellytykset Wasa Groupin suunnitteluvarauksen jatkamiselle sikälikin, että Lohjan kaupungilla ei tällä hetkellä ole tiedossa mitään muuta hanketta, joka torin laidalle olisi kohdistumassa.

Suunnittelun edettyä riittävän pitkälle, voidaan päättää asemakaavanmuutoksen käynnistämisestä torin suunnitteluvarausalueella keskustan osayleiskaavan OYK007 linjausten mukaisesti.

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutostokustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Wasagroup Oy ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija on määritellyt. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

WasaGroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

Lohjan kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 31 §:n kohdan 15 mukaisesti maankäytön kehittämiseen liittyvistä kumppanuushauista, valinnoista ja ehdoista päättäminen sekä suunnitteluvarauksista ja niiden ehdoista päättäminen, ja asemakaavoituksen ja asemakaavanmuutosten käynnistämissopimusten tekeminen suunnitteluvarauksista päättää Kaupunkisuunnittelulautakunta.

Lisätiedot	Elinvoimajohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi
Oheismateriaali	- suunnitteluvaraushakemus - WasaGroup Oy:n yritysesitys ja referenssit 2022
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää varata torin laidalta esitetyn alueen WasaGroup Oy:lle karttaliitteen mukaisesti suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin: Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutostokustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella. Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi WasaGroup Oy tai sen osoittama ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee alueelle kokonaisuutena. Myynnissä sovelletaan kaupungin

tontinmyyntiehtoja.

Wasagroup Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esityksen mukaan.

Mika Tolppola SSO-yhtymästä ja Jusu Kainulainen WasaGroup Oy:stä esittelivät hanketta klo 17.07-17.30.

Lakimies Perttu Piitulainen saapui kokoukseen tämän asian esittelyn ja käsittelyn ajaksi klo 17.07-17.35.

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2024 § 24

L98 Torin ympäristö asemakaavamuutos on kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän (13.12.2022 §173) kaavoitusohjelman 2023–2025 sekä kaavoituskatsauksen 2023-24 mukainen hanke. Kaavahanke kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2023-24. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 2023-24 20.09.2023 § 121.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Kauppakatu, Torikadun jatke sekä Kalevankatu, Sepänkatu, Pengerkatu ja Harjukatu rajaavat kaavamuutosaluetta. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Lohjan ydinkeskustaa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa Lohjan kaavoitusohjelman mukaista Kauppatorin ympäristön kehittämistä ja mahdollistaa hotellirakennuksen sekä eri asumismuotojen mukaisia asuinrakennusten rakentaminen. Tarkoituksena on myös selvittää kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen, Sokeripalan säilyttämisen tai purkamisen edellytykset. Asemakaavaluonnoksia on valmisteltu viisi vaihtoehtoa ja kaavaluonnosten liitteeksi viisi havainne- /kehittämissuunnitelmaa.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu (AK-1) asuinkerrostalojen korttelialuetta ja (KL-1) hotelli- ja liikerakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa 4 500 - 6 000 k-m² (AK-1) ja 5 000 k-m² (KL-1) uutta rakentamista 34 kortteliin ja 39 korttelin osaan. Pienimittakaavaisemmassa luonnosvaihtoehdossa Ve E kerrosalasta 700 k-m² osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1). Suunnittelualue koostuu korttelialueiden lisäksi tori- ja katualueista. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Asemakaavamuutos noudattaa keskustan osayleiskaavassa määriteltyä yhdyskuntarakennetta ja tarkentaa sen aluevarauksia ja tavoitteita.

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström, mika.sahlstrom@lohja.fi

Oheismateriaali

L98 Valmisteluvaiheen kaavaselostus 28.2.2024
L98 Osallistumis- arviointisuunnitelma 28.2.2024
L98 Havainnemateriaali 28.2.2024
L98 Muistio kaavailta 14.12.2023, 28.2.2024
L98 Rakennusinventointiraportti 28.2.2024
L98 Rakennusinventointikohteet 28.2.2024

Liite	L98 Valmisteluvaiheen kaavakartta 28.2.2024
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa L98 Torin ympäristön asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (28.2.2024) nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Patinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.34.
