

Turun kaupunginhallitus

turun.kaupunki@turku.fi

Korvausvaatimus koskien tonttiamme Hirvensalossa

Ragwaldia Oy omistaa Hirvensalon Jänessaareissa Seulun mäellä sijaitsevan tontin, jonka kiinteistönumero on 853-508-1-36 ja jonka kokonaispinta-ala on noin 4,5 ha.

Suurin osa tontistamme, noin 4 ha, on merkitty Hirvensalon yleiskaavassa VL-1-alueeksi, joka on määritelty virkistysalueeksi. Tämä tarkoittaa, ettemme maanomistajana voida kaavamääräysten vuoksi käyttää aluetta kohtuullista tuottoa tuottavalla tavalla.

Lisäksi noin 0,5 ha tontista on merkitty RA-1-alueeksi. Tiedustelimme mahdollisuutta rakentaa tälle alueelle ja olimme yhteydessä Turun kaupungin ympäristöjuristi Nina Mattilaan. Hän ilmoitti 20. tammikuuta 2025 vastauksessaan seuraavaa:

"Rakentaminen RA-1-alueelle edellyttäisi poikkeusta uuden rakennuspaikan muodostamisen kieltävästä osayleiskaavamääräyksestä. Mikäli tilalla olisi vanha asuinrakennus, joka korvattaisiin uudella, osayleiskaava määrittää seuraavat rakentamisen enimmäismäärät: [...] Kunta voi myöntää poikkeamisen erityisestä maankäyttöön liittyvästä syystä, mutta uusien rakennuspaikkojen muodostamisen kieltävästä määräyksestä poikkeuksen saaminen on hankalaa."

On huomioitavaa, ettei tontillamme ole koskaan ollut rakennuksia. Kuten ympäristöjuristi Mattila toteaa, jos tontilla olisi ollut vanha asuinrakennus, rakennusoikeus olisi mahdollinen, mutta nykytilanteessa mahdollisuus rakentamiseen on hyvin epätodennäköinen. Vaikka voimme hakea poikkeuslupaa, Mattilan mukaan sen myöntäminen olisi vaikeaa.

Osayleiskaavaa laadittaessa pyrimme aktiivisesti varmistamaan rakennusoikeuden tontillemme. Olimme toistuvasti yhteydessä kaavaa laativiin maisema-arkkitehti Riikka von Martensiin sekä kaavainsinööri Aholaan. Professori, arkkitehti Jyrki Tasa laati tontillemme suunnitelman kahdeksasta omakotitalotontista, jättäen korkean mäen yläosan rakentamatta. Von Martens piti suunnitelmaa esimerkillisenä ja toivoi voivansa esitellä sitä muissa yhteyksissä. Kaavainsinööri Ahola lupasi toistuvasti rakennusoikeutta tontillemme, mutta lopulta se evättiin osayleiskaavassa.

Tonttimme soveltuvuus omakotitalorakentamiseen on selvä. Professori Tasa kävi arvioimassa alueen ja valitsi kahdeksan sopivaa rakennuspaikkaa. Von Martens totesi perustellusti: "Kun tien toinen puoli on täysin rakennettu, ei ole mitään syytä, miksei myös toiselle puolelle voitaisi rakentaa." Tonttimme merkitseminen VL-1- ja RA-1-alueiksi tarkoittaa käytännössä, ettei sitä voida käyttää millään tavalla, joka tuottaisi kohtuullista hyötyä kiinteistön omistajille. Osayleiskaavan myötä olemme saaneet kielteisen päätöksen rakennusoikeudelle.

Turun kaupungin maankäyttöinsinööri Reino And arvioi syyskuussa 2024 tonttimme arvoksi 315 000 euroa (7 euroa/m²). Tontin ympärillä olevalle alueelle on myönnetty lisärakennusoikeutta, ja alueen hintataso on noussut. Vuonna 2013 Turun kaupungin

maahankintapäällikkö Ilkka Uusi-Uola arvioi tontin arvoksi 10 euroa/m².
Kuluttajahintaindeksin nousun huomioiden tontin nykyarvon tulisi olla noin 12,4 euroa/m².

Tarkistimme tammikuussa 2025 Etuovi.fi-sivustolta Hirvensalon myytävien omakotitalotonttien keskimääräisen neliöhinnan, joka oli 137 euroa/m². Reino Andin tarjous ei vastaa taloudellista menetystä, jonka olemme kärsineet kaavamuutoksen vuoksi. Koska tonttimme on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi VL-1 ja RA-1-alueeksi, emmekä voi käyttää sitä alkuperäisten tavoitteidemme mukaisesti, katsomme, että meillä on oikeus kohtuulliseen korvaukseen.

Pyydämme Turun kaupunkia korvaamaan meille aiheutuneen taloudellisen vahingon ja olemme valmiit neuvottelemaan sopuratkaisusta, jossa saisimme erillisen korvauksen menetyksestämme ja sitoutuisimme myymään tonttimme kaupungille sen syyskuussa 2024 tarjoamaan hintaan.

Turussa helmikuun 19. päivänä 2025.

Ystävällisin terveisin,

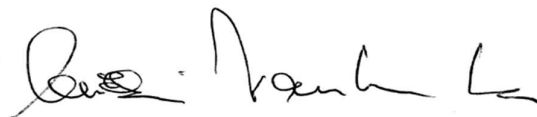
Ragwaldia Oy,



Kristiina Vanharanta-Ylinen

Toimitusjohtaja

kristiinakk9@gmail.com



Heikki Vanharanta

Hallituksen puheenjohtaja

heikkivanharanta@yahoo.com

Liitteet:

- 1) Reino Andin sähköposti
- 2) Ilkka Uusi-Uolan sähköposti

Ragwaldia Oy, Kauppiaskatu 9 a, 20100 Turku

From:reino.and@turku.fi
To:heikkivanharanta@yahoo.com
Cc:Häkli Heikki
Thu, Sep 19, 2024 at 11:51 AM

Hei,

olitte yhteydessä kaupunkiin koskien kiinteistöä Ragwaldia 853-508-1-36.

Kiinteistö on Ragwaldia on pinta-alaltaan n. 4,5 ha. Hirvensalon osayleiskaavassa kiinteistöstä n. 4,0 ha on osoitettu VL-1 -alueeksi (virkistysalue) ja 0,5 ha RA-1 -alueeksi (lomaa-asuntoalue).

Kaupunki on viime vuosina hankkinut Hirvensalosta vastaavia isompia kohteita raakamaahinnalla, joka on ollut n. 6-7 €/m². Kiinteistön Ragwaldian kohdalla kaupunki hinnoittelee kohteen 7 €/m².

Kaupunki ehdottaa kaksi vaihtoehtoa, jossa ensimmäisessä kiinteistö tulisi kokonaisuudessa kaupungin omistukseen kauppahinnalla 315.000 euroa.

Toisessa vaihtoehdossa RA-1 -alue erotettaisiin kaupan ulkopuolelle, jolloin n. 4 ha:n kokoisen määräalan arvo olisi 280.000 €.

Yhteenveto/ Turun kaupungin tarjoukset:

Vaihtoehto 1.

- Koko kiinteistö (n. 4,5 ha) Ragwaldian kauppahinnalla 315.000 euroa

Vaihtoehto 2.

- Noin 4,0 ha:n määräala kiinteistöstä Ragwaldian kauppahinnalla 280.000 euroa

Palataan asiaan kun olet pohtineet tarjouksia.

Ystävällisin terveisin

--

Reino And

maankäyttöinsinööri

Turun kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kiinteistökehitys

Puolalankatu 5, 20100 Turku

p. 044 9072697



On Thursday, December 19, 2013 2:15 PM, Uusi-Uola Ilkka <ilkka.uusi-uola@turku.fi> wrote:

Tervehdys,

Ragwaldian tilan alue (noin 4,5 ha) on Hirvensalon voimassa olevassa yleiskaavassa esitetty merkinnällä M olevana maatalousalueena, jolle ei ole esitetty erityistä rakennusoikeutta. Kohdealue on Seulunmäen laelta merta kohti viettävää metsäaluetta, joka sijaitsee ranta-alueelle syntyneen huvila-asutuksen takana. Vireillä olevassa Hirvensalon yleiskaavan tarkistuksessa tulee alueen maakäyttöratkaisu olemaan sellainen, että kyseisen mäen lakialueeseen sitoutuvalle aluekokonaisuudelle ei voida osoittaa merkittävää rakentamisvarausta.

Kaupunki arvioi tällaisia yksityiskohtaisesti kaavoittamattomia alueita ns. odotusarvoisena maana, jolla on tiettyä erityisarvoa ison yhdyskuntarakentamiskokonaisuuden osana, josta osa voidaan käyttää erilaiseen rakentamistarkoituksiin (tontteja asumiseen, työpaikkoihin, palveluihin), osa erilaisiin yleisiin tarkoituksiin (katuja, puistoja, suojelualueita ym.). Hirvensalon eteläosassa tehtyjen viimeisimpien odotusarvoisten kauppojen ja lunastusten osalta hintatasoksi Haarlan-Wastmäen alueella on muodostunut 6-7 €/m². Kohdealueet ovat olleet saaren sisäosissa sijaitsevia, ja hintataso rannan läheisyydessä olisi korkeampi.

Ottaen huomioon Seulunmäen sijainnin suhteessa edellä esitettyihin saaren eteläosan vertailukohteisiin, voisi odotusarvoisen maan hintataso Seulun alueella merelliseen sijaintiin sitoutuvassa paikassa olla noin tasoa 10 €/m². Ottaen huomioon alueen pinta-alan ja maastomuodot sekä sijainnin arvioin kohteen kaupungille hankittavana odotusarvoisena alueena siten, että kohteen hintatason tulisi olla noin tasoa 400000-450000 €. Kaupungin lopullista tahtotilaa asiassa ei ole muodostettu, mutta alue ei liity suoraan mihinkään kaupungin entiseen omistukseen, millä maanhankintaa harkittaessa on yleensä merkitystä.

Levollista Joulunaikaa,

--

Ilkka Uusi-Uola
maanhankintapäällikkö

Turun kaupunki
Kiinteistöliikelaitos, kiinteistöjen kehittäminen
Puutarhakatu 1, PL 355, 20100 TURKU
p. 050 5589537

ilkka.uusi-uola@turku.fi

<http://www.turku.fi/>