

Turun kaupunki  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Puolalankatu 5, 20101 Turku  
kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi

Turku 30.3.2021

## **Oikaisuvaatimus**

### **1. Oikaisuvaatimuksen tekijä**

Peronkatu 21:n tontin maanvuokralaiset

### **2. Päätös, josta oikaisuvaatimus tehdään**

11976–2020 (10 00 02) Omakotitontin 853-12-24-11 ostoanomuksen hylkääminen, os.  
Peronkatu 21

### **3. Oikaisuvaatimus**

vaativat, että omakotitalotontin ostoanomus palautetaan uuteen valmisteluun ja valmistellaan päätös uudelleen siten, että ostoanomus päätetään hyväksyä.

### **4. Käsillä olevan tapauksen taustaa**

Hankimme Peronkatu 21:n kiinteistön vuonna 2013. Tiesimme kiinteistön valtavan remonttitarpeen ja laskimme, että meidän kannattaisi lunastaa tontti omaksi vasta vuokrakauden päättyessä vuonna 2029.

Ennen kiinteistön ostoa asuimme samalla asuinalueella osoitteessa Vanha Hämeentie 45. Tunsimme alueen ja alueen ihmisiä, ja tiesimme jo ennen kiinteistön hankintaa muun muassa kaupungin Tarkk'ampujankadulta myymästä vuokratontista, joka vastasi ominaisuuksiltaan Peronkatu 21:n tonttia.

Syksyllä 2020 kaupunki ilmoitti siirtävänsä Itäharjun tontit kalleimpaan keskustan hintavyöhykkeeseen. Laskimme lunastushinnan muutoksen olevan niin suuri, että päädyimme käynnistämään tontin lunastusmenettelyn.

Kaupungin haluttomuus myydä tonttia on tullut meille täytenä yllätyksenä. Olemme tontin vuokralaisina ja kiinteistön omistajina noudattaneet pilkulleen velvoitteita, joita meillä on Turun kaupunkia kohtaan ollut. Olemme maksaneet tontin vuokrat sovitusti, hakeneet kaikille remonttihankkeille ja tontin uudisrakennuksille rakennusluvut, liittäneet kiinteistön nykymääräysten mukaisesti hulevesijärjestelmään ja toimineet kaikkien niiden pelisääntöjen mukaan, jotka ovat tiedossamme olleet.

Se, että kaupunki nyt yllättäen linjaa pelisääntöjä radikaalisti uudelleen, tuntuu syrjivältä ja äärimmäisen epäoikeudenmukaiselta. Kaupungin vuokratonttien lunastusmenettely on hyvin vakiintunut pitkäaikainen käytäntö, emmekä ole voineet aavistaa muutosta. Mielestämme vuokranantajan ja vuokralaisen suhteeseen kuuluu se, että molemmilla on sama käsitys pelisäännöistä.

Olemme olleet kaupungin vuokralaisina seitsemän vuoden ajan, eikä kaupunki ole kertaakaan nostanut keskusteluun tontin lunastuskäytännön muutosta. Kaikki vähänkään kaupungin toimintatapoja tuntevat tietävät, että kaupunki myy rutiininomaisesti vuokratontteja vyöhykehinnalla vuokralaisille. Tämä näkyy esimerkiksi viikoittain kaupunkiympäristölautakunnan viranomaispäätösten listalta lukuisina myyntipäätöksinä. Tämän tiedon varassa mekin olemme olleet.

## 5. Perustelut

Pääasialliset perustelumme oikaisuvaatimukselle ovat:

- a) Yhdenvertainen kohtelu: koemme olevamme oikeutettuja lunastamaan tontin, koska kaupungin tulee kohdella kuntalaisia yhdenvertaisesti. Tarkemmat perustelut on esitetty kappaleessa 5.1.
- b) Vuokralaisen oikeudet odotukset ja päätöksen ennakoitavuus: Meitä suojaa asiassa luottamuksensuojaperiaate. Olemme olleet vilpittömästi siinä uskossa, että meillä on oikeus ostaa tontti. Tarkemmat perustelut on esitetty kappaleessa 5.2.

Muut perustelumme oikaisuvaatimukselle on esitetty kappaleessa 5.3.

### 5.1. Yhdenvertainen kohtelu

#### 5.1.1 Vastaavien tonttien myynti Itäharjulta lunastushinnoin ja alueen vetovoima

Yhdenvertaista kohtelua arvioitaessa on tärkeää perehtyä aiemmin toteutuneisiin vastaaviin tonttikauppoihin.

Päätöksessään kaupunki pyrkii perustelemaan vuosien 2005-2006 toimia (vuokratonttien myynti Tarkk'ampujankatu 30 ja 32) syillä, jotka osoitimme kestäättömiksi jo päätösehdotukseen antamassa vastineessamme. Kyseiset tontit sijaitsevat noin 150-180 metrin päässä nyt kyseessä olevasta vuokraamastamme tontista. Viittaamme asiassa jatkossa pääosin aiemmassa vastineessamme 22.12.2020 esiin tuomiimme tietoihin. (Liite 1)

Toimme jo vastineessamme esiin, että päinvastoin kuin päätöksessä tuodaan esille, 2005-2006 Turun kaupungilla on ollut tarjolla hyvin pieni omakotitonttivaranto. Kaupungin päätöksessään sivulla 2 kertoma ”Vuosien 2005 ja 2006 aikana omakotitonttien tarjonta uusilla kaava-alueilla on ollut Turun alueella riittävää vastaamaan kysyntään” -perustelu on täysin kestävä, kun puhutaan tilanteesta, jossa Turun kaupungilla ei ole ollut tarjota halukkaille tontteja (Turun Sanomat 2.3.2006, liite 1 kohta 2.2.2).

Tällä hetkellä Turun omakotitonttitilanne on sen sijaan verrattain hyvä, ja tonttivarannon on laskettu riittävän sellaisenaan kahden vuoden tarpeisiin, vajauksen ollessa rivitalotonttien tarjonnassa (Kaupunkiympäristötoimialan toiminnan ja talouden seurantaraportti 2020, sivu 7, Tavoite KH1: Monipuolinen ja riittävä tonttivaranto).

Itäharjun alueen vetovoima on perustunut vuosina 2005-2006 samoihin asioihin kuin nykyäänkin. Keskeisimmät vetovoimatekijät olivat silloin ja ovat edelleen alueen luonne, Tyksin sairaala-alueen, yliopistojen ja Kupittaaan aseman läheisyys, muutenkin hyvät liikenneyhteydet ja melko lyhyt matka kaupungin keskustaan.

Ei ole mitään syytä olettaa, etteivätkö alueella olevat tontit olisi kiinnostaneet ihmisiä myös vuosina 2005-2006.

### **5.1.2 Päätöksen perustelut ovat vaihtuneet kolme kertaa**

Haluamme tuoda esiin myös sen, että kaupungin vuosien 2005-2006 tonttien myyntiä koskevat perustelut ovat muuttuneet monta kertaa lunastusasiamme käsittelyn aikana.

#### Ensimmäinen perustelu:

Päätösehdotuksessaan (Liite 2) kaupunki lausuu näin:

”Vuosina 2005 ja 2006 kaupunki on myynyt nyt kyseessä olevalta asemakaava-alueelta kaksi kahden rakennuspaikan tonttia näiden tonttien vuokramiehille. Kysyntätilanne pientalorakentamisen osalta on kuitenkin ollut tuolloin erilainen.”

Mitä ilmeisimmin perustelussa pyritään sanomaan, että kysyntä oli heikompaa, mikä mahdollisesti myynnit. Kuten olemme aiemmin tuoneet esiin, tämä ei pidä paikkaansa. (Liite 1 kohta 2.2.2)

#### Toinen perustelu:

Ennen nyt annettua varsinaista päätöstä tontti-insinööri Juhani Lankinen toi ... .. kanssa käymässään puhelinkeskustelussa (4.3.2021) esiin viraston sisäisen keskustelun vuosien 2005-2006 tapahtumista. Keskustelussa oli Lankisen mukaan käynyt ilmi, että vuosien 2005 ja 2006 myyntien arvioitiin olevan virheitä ja että kaupungilla ei ole velvollisuutta toistaa virhettä.

Virhekään ei yksin kumoaisi luottamuksensuojan muodostumista.

#### Kolmas perustelu:

Syystä tai toisesta vuosien 2005-2006 tonttien myyntien perustelu on varsinaisessa päätöksessä muotoiltu seuraavasti. Tämä on kolmas asiaan saamamme selitys:

”Myynnit ovat olleet ristiriidassa kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan 2.10.1991 § 1447 tekemän päätöksen kanssa mutta ovat noudattaneet sen aikakauden mukaista tarvetta. Vuosien 2005 ja 2006 aikana omakotitonttien tarjonta uusilla kaava-alueilla on ollut Turun alueella riittävää vastaamaan kysyntään, eikä täydennysrakentamiseen ole tuolloin ollut vastaavaa tarvetta kuin tänä päivänä.”

Tämä viimeisin versio perustelusta, joka on kirjattu päätökseen, on:

- a) väitteiltään harhaanjohtava (omakotitonttien tarjontatilanne 2005-2006); sekä
- b) myös ristiriidassa sen kanssa, miten meille on nyt perusteltu myymättä jättämistä (täydennysrakentamistarve perustuu alueen asemakaavaan 12/1982 joka on tullut voimaan 24.2.1990).

### **5.1.3 Annetun päätöksen perusteluiden ristiriidat**

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Lunastusanomuksemme hylkäävässä päätöksessä todetaan näin:

”Kyseisessä tapauksessa kahden rakennuspaikan sijoittuminen tontille on perusteltu vuonna 1990 voimaan tulleen kaavanmuutoksen yhteydessä. Asemakaavanmuutoksen tavoitteissa kaavam muutoksen yhdeksi perusteeksi on kuvattu alueen luonteeseen sopivan täydennysrakentamisen edistäminen.”

Tämä sama asemakaava 12/1982 ja sen täydennysrakennustavoitteet ovat olleet yhtä lailla voimassa vuosina 2005-2006, eikä meitä voida asettaa epätasa-arvoiseen asemaan aiemmin tontin lunastaneiden kanssa.

#### **Erityiset syyt vuosien 2005-2006 lunastuksissa**

Vuosina 2005-2006 toteutuneiden tontinlunastusten asiakirjamateriaalista ei löydy yhtään perustelua, jossa kuvailtaisiin nyt kaupungin esiin tuomia erityisiä syitä aiemmille tonttikaupoille. Sen sijaan kaikki asiakirja-aineisto viittaa siihen, että lunastusasia on hoidettu täysin rutiininomaisesti. (Liite 3)

Yhdenvertaisuusperiaatetta arvioitaessa on oleellista, onko kaupungilla todella ollut jokin perustelu myydä vuosina 2005-2006 tontit, vai onko asiassa noudatettu yleisiä vuokratonttien myyntiä koskevia käytäntöjä.

Asian merkityksellisyyden vuoksi on täysin kestäväntöntä, että kaupunki kertoo päätöksenteon eri vaiheissa valikoimiaan erilaisia syitä myynneille voidakseen näin välttää yhdenvertaisen kohtelun ja hylätä lunastusanomuksemme.

Kaupunki ei ole tuonut lunastusprosessin aikana esiin yhtään asiakirjaa, joka tukisi kaupungin esittämiä perusteluita vuosien 2005-2006 myynneistä.

### **5.1.4 Hyvä hallinto ja yhdenvertaisuus**

Hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa

tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Yhdenvertaisuus on vertailuperiaate, jossa kahta tai useampaa tapausta verrataan toisiinsa. Tasapuolisuusvaatimuksen soveltamisen vaikeus johtuu etupäässä siitä, että tapaukset eivät tarkkaan ottaen ole koskaan täysin samanlaisia. Poikkeaminen on kuitenkin mahdollista ainoastaan hyväksyttävästä syystä. (C 2018)

Kaupunki ei ole esittänyt päätösehdotuksessaan tällaista hyväksyttävää syytä.

Se, että kaupunki esittää päätöksenteon eri vaiheissa valikoimiaan erilaisia syitä vuosien 2005-2006 tapahtumille, rikkoo hallintolakia ja asettaa meidät tietoisesti epätasa-arvoiseen asemaan suhteessa aiemmin tonttinsa lunastaneisiin. Virkavastuulla toimiva virkamies ei ole näin ollen päätöksessään pyrkinyt tasapuoliseen kohteluun vaan päinvastoin listannut selityksiä, jotka mahdollistaisivat epätasa-arvoisen kohtelun.

Kaupunki tuo päätöksessään esiin perusteellisesti tonttimme nykyisen vuokratilanteen. Myös tonttimme vuokratilanteeseen (vuokran suuruus, vuokrakauden jäljellä oleva kesto ja muut tiedot) vetoaminen rikkoo yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Esitetyt asiat pitävät paikkansa, mutta haluaisimme huomauttaa, ettei vuokrakauden pituudella tai menneiden vuosien vuokratason tarkastelulla ole merkitystä, kun kaupunki myy tontteja vuokramiehille. Nämä yksityiskohdat eivät ole relevantteja päätöksenteossa, joka ratkaisee tontin lunastuksen – ja tämän seikan tulisi olla hyvin päätöksen tehneen virkamiehen tiedossa.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti vuokratontin lunastuksen voi tehdä missä vain kohtaa vuokratilanteesta, eikä kaupunki käytä tonttien myyntipäätöksissä tonttien vuokratason tai vuokra-aikaan liittyvää harkintaa.

Se, että meillä olisi mahdollisuus jatkaa tontilla vuokramiehinä, ei voi olla argumentti, jolla perustellaan tontin lunastushakemuksen hylkäämistä. Tähän vetoaminen asettaa meidät tietoisesti epätasa-arvoiseen asemaan suhteessa muihin tonttivuokralaisiin.

## 5.2. Oikeutetut odotukset

Kuten olemme aiemminkin tuoneet esiin, oletuksemme tonttien myyntilinjasta (mahdollisuudesta tontin lunastukseen) perustuu useisiin faktoihin. Oletuksemme on muodostunut muun muassa näiden seikkojen perusteella:

- a) Tiesimme jo ennen Peronkatu 21:n kiinteistön ostoa, että kaupunki oli myynyt alueelta vastaavia tontteja tonttien vuokralaisille.
- b) Ostaessamme kiinteistön saimme kiinteistön edelliseltä omistajalta kirjeen, jossa kaupunki aktiivisesti pyrki myymään tonttia vuokramiehelle. Tämän kirjeen jälkeen kaupunki ei ole lähettänyt vuokramiehille minkäänlaista uudesta päätöslinjasta kertovaa tietoa. (Liitteen 1 ”Vastine” liite 1 ”Kaupungin kirje 1992”)
- c) Saimme vuonna 2016 rakennusluvan talousrakennukselle, joka sijaitsee tontin ”väärällä puolella”. Kaupunki ei tuonut millään tavoin rakennuslupaprosessin aikana

- esiin, että olimme rakentamassa alueelle, jonka lunastaminen ei olisi mahdollista. (Liitteen 1 ”Vastine” liite 2 ”Ulkorakennus”)
- d) Asemakaavaan ei kohdistu muutospaineita. Asemakaavan mukaisen tonttijaon mukaan olemme vuokranneet yhden tontin. Emme ole voineet parhaalla tahdollakaan aavistaa, ettei tontin lunastuskäytäntö kunnioittaisi voimassa olevaa ja lain mukaan sitovaa asemakaavaa. Vuonna 2011 Turun kaupunki myi runsaalla rakennusoikeudella varustetun rakentamattoman rakennuspaikan vyöhykehinnalla osoitteessa Vanha Hämeentie 43. (Liite 4) Päätöksessään kaupunki toteaa: ”Muodostusosan luovuttaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi.” Vyöhykehinnalla myyty osa liitettiin viereisen omakotitalon tonttiin, jotta kaavan mukainen tonttijako toteutuisi. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti myös meidän tapauksessamme tulee kunnioittaa kaavan mukaista tonttijakoa.
- e) Kaupunki ei ole omilla toimillaan luonut minkäänlaisia edellytyksiä sille, että olisimme voineet aavistaa tonttimme lunastuskäytännön poikkeavan muiden vuokratonttien lunastuskäytännöistä. Kaupunki tuo päätöksessään esiin naapuritonttimme Peronkatu 23:n lohkomisen ja uuden tonttijaon, joka on tehty 12.2.2021. Haluamme huomauttaa, että lunastusanomuksemme on jätetty lokakuussa 2020. Tämän jälkeen tehdyt muita tontteja koskevat ratkaisut eivät voi edes teoriassa heikentää luottamuksensuojaamme ja oikeutettuja odotuksiamme.

### 5.3. Muut perustelut oikaisuvaatimukselle

Muilta osin perustelemme oikaisuvaatimuksemme aiemmassa vastineessamme 22.12.2020 esittämillämme seikoilla (Liite 1).

## LIITTEET

1. Vastine päätösehdotukseen (virallinen otsikko: Lausuntopyyntönne 11976-2020, Vastaus hallintolain mukaiseen kuulemiseen)
  - liite 1 ”Kaupungin kirje 1992”
  - liite 2 ”Ulkorakennus”
2. Päätösehdotus 11976-2020, 1.12.2020, Omakotitontin 853-12-24-11 ostoanomuksen hylkääminen, os. Peronkatu 21
3. Tarkk’ampujankatu 30 ja 32 tonttien lunastuksen päätöspöytäkirjat ja kauppakirjat
4. Päätöspöytäkirja ”Tontin Nummi-49-14 (853-11-49-14) muodostusosan luovuttaminen (os. Vanha Hämeentie 43)”

Turun kaupunki, kaupunkiympäristötoimiala  
Tonttipäällikkö Timo Laiho  
PL 355  
20101 Turku  
kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi

Turku 22.12.2020

Lausuntopyyntö 11976-2020

## **Vastaus hallintolain mukaiseen kuulemiseen**

### **1. Turun kaupungin lausuntopyyntö**

Turun kaupunki pyytää meitä, Peronkatu 21:n tontin vuokramiehiä, lausumaan omakotitontin lunastusanomusta koskevassa asiassa osana hallintolain 34 §:n mukaista kuulemistä. Turun kaupunki varaa kuulemisella asianosaisille mahdollisuuden lausua mielipiteensä ennen asian ratkaisua. Turun kaupunki on pyytänyt meitä lausumaan asiassa 28.12.2020 mennessä.

### **2. Vuokramiesten lausunto**

Esitämme vuokramiehinä, että lausuntopyynnön kohteena oleva asia palautetaan valmisteluun ja ratkaistaan ottamalla huomioon myös esittämämme näkökohdat. Ensisijainen vaatimuksemme on, että lunastusanomus hyväksytään. Toissijaisesti esitämme, että kaupungin tavoittelemasta linjamuutoksesta tehdään siirtymäajallinen linjamuutospäätös, jonka nojalla lausunnonalainen päätös ratkaistaan hyväksemme. Erittelemme esityksemme perusteluja myöhemmin tässä lausunnossa.

#### **2.1. Tonttimme lunastusanomuksen tausta**

Hankimme Peronkatu 21:n kiinteistön vuonna 2013. Kyseessä oli pitkäaikainen haave. Olimme ostaneet kahteen otteeseen sanomalehdestä ilmoitustilaa, jolla haimme taloa nimenomaan Itäharjulta. Toisen ilmoituksen julkaisun jälkeen saimme yhteydenoton Peronkatu 21:n edelliseltä omistajalta.

Ostaessamme kiinteistön vuonna 2013 se oli 24.2.1990 voimaantulleen asemakaavan 12/1982 mukaista korttelialuetta. Alueen asemakaavoitukseen ei ole tullut sittemmin muutoksia eikä asemakaavamuutoksia ole myöskään vireillä.

1920-luvulla rakennettu talo oli pieni ja huonokuntoinen, mutta sen henki sekä sijainti olivat juuri toivomamme. Ison vuokratontin vanhan vuokrasopimuksen vuosivuokra oli alhainen.

Tiesimme kiinteistön valtavan remonttitarpeen ja laskimme, että meidän kannattaisi lunastaa tontti omaksi vasta vuokrakauden päättyessä vuonna 2029.

Olemme remontoineet kiinteistöä miltei yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 lähtien. Punaisena lankana on toiminut Itäharjun alueen hengen ja vanhan talomme ominaispiirteiden kunnioittaminen. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, että materiaali- ja työtapavalintamme ovat vieneet enemmän rahaa kuin standardiratkaisut. Olemme esimerkiksi teettäneet kaikki ikkunatyöt puusepällä sekä piharakennuksiin paljon käsityötä vaativat perinteiset kolmiorimahuopakatteet. Nyt kun remontti on jo hyvän matkaa edistynyt, olemme tyytyväisiä tehtyyn.

Iso tontti omenapuutarhoineen oli yksi syy sille, miksi ostimme talon ja miksi olemme käyttäneet valtavasti aikaa ja rahaa kiinteistön kunnostamiseen. Meillä on paljon asuntovelkaa, ja kiinteistö on kokonaisuudessaan velan panttina. Olemme olleet vilpittömästi siinä uskossa, että voimme lunastaa tontin kokonaan omaksi, ja tämä oletus on ohjannut myös taloudellisia valintojamme.

Tänä syksynä kaupunki ilmoitti siirtävänsä Itäharjun tontit kalleimpaan keskustan hintavyöhykkeeseen. Laskimme lunastushinnan muutoksen olevan niin suuri, että päädyimme käynnistämään tontin lunastusmenettelyn jo nyt ennen vuokrakauden päättymistä. Samalla pohdimme, mikä tulisi olemaan tonttimme uusi vuokrataso vuonna 2029. Kaupungin vyöhykehintojen kehitystä on vaikea ennakoida täydellisesti, mutta nykytiedon valossa uusi vuokra olisi vuonna 2029 noin 8 500 euroa vuodessa. Summa on niin suuri, ettei meillä olisi taloudellista mahdollisuutta jatkaa tontin vuokralaisina.

Kaupungin haluttomuus myydä tonttia on tullut meille täytenä yllätyksenä. Olemme tontin vuokralaisina ja kiinteistön omistajina noudattaneet pilkulleen velvoitteita, joita meillä on Turun kaupunkia kohtaan ollut. Olemme maksaneet tontin vuokrat sovitusti, hakeneet kaikille remonttihankkeille ja tontin uudisrakennuksille rakennusluvut, liittäneet kiinteistön nykymääräysten mukaisesti hulevesijärjestelmään ja toimineet kaikkien niiden pelisääntöjen mukaan, jotka ovat tiedossamme olleet.

Se, että kaupunki nyt yllättäen linjaa pelisääntöjä radikaalisti uudelleen, tuntuu äärimmäisen epäoikeudenmukaiselta. Kaupungin vuokratonttien lunastusmenettely on hyvin vakiintunut ikiaikainen käytäntö, emmekä ole voineet aavistaa muutosta. Mielestämme vuokranantajan ja vuokralaisen suhteeseen kuuluu se, että molemmilla on sama käsitys pelisäännöistä. Olemme olleet kaupungin vuokralaisina seitsemän vuoden ajan, eikä kaupunki ole kertaakaan nostanut keskusteluun lunastuskäytännön muutoksia. Kaikki vähänkään kaupungin toimintatapoja tuntevat tietävät, että kaupunki myy rutiininomaisesti omakotitalojen vuokratontteja vyöhykehinnalla vuokralaisille. Tämä näkyy esimerkiksi viikoittain kaupunkiympäristölautakunnan viranomaispäätösten listalta lukuisina myyntipäätöksinä. Tämän tiedon varassa mekin olemme olleet.



## **2.2. Vastaus päätösehdotuksessa esitettyihin väitteisiin ja niiden perusteluihin**

### **2.2.1. Vuokralaisten tasapuolinen kohtelu**

Hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Tasapuolisuuden keskeisenä sisältönä on vaatimus, että viranomaisen on normia tulkitessaan ja soveltaessaan kohdeltava samanlaisia tapauksia samalla tavoin, mutta erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavaisuudet huomioon ottaen. Tasapuolinen kohtelu edellyttää siten sellaista arviointia, jossa kunkin asian erityispiirteet otetaan riittävästi huomioon. Myös erilaisten tilanteiden erilaisen kohtelun on oltava asiallisesti perusteltavissa. Tapausten samankaltaisuutta tai erilaisuutta arvioitaessa on käytettävä objektiivisia kriteereitä eikä päätöstä näin ollen saa tehdä mielivaltaisesti tai syrjivästi. Päätöksenteko voi olla syrjivää ja mielivaltaista etenkin, jos sen perusteet eivät ole julkisia. (Mäenpää, 2020)

Yhdenvertaisuus on vertailuperiaate, jossa kahta tai useampaa tapausta verrataan toisiinsa. Tasapuolisuusvaatimuksen soveltamisen vaikeus johtuu etupäässä siitä, että tapaukset eivät tarkkaan ottaen ole koskaan täysin samanlaisia. Poikkeaminen on kuitenkin mahdollista ainoastaan hyväksyttävästä syystä. ( 2018) Kaupunki ei ole esittänyt päätösehdotuksessaan tällaista hyväksyttävää syytä.

Kaupunki on asettamassa lausunnonalaisella päätösehdotuksellaan meidät selkeän epätasa-arvoiseen asemaan suhteessa muihin alueen vuokramiehiin, jotka ovat sattuneet olemaan ostoaikeineen liikkeessä joitakin vuosia aiemmin. Tarkasteltaessa kuulemisenalaista tilannetta voidaan edellä mainituilla perusteilla todeta, että kaupunki on päätösehdotuksellaan kohtelemassa meitä epätasa-arvoisesti ja ennakoimattomasti suhteessa muihin alueella tehtyihin myyntipäätöksiin.

Epätasa-arvoista tilannetta korostaa entisestään se, että kaupunki ei ole viestinyt meille lunastusedellytysten muutoksesta ja kaupunki on toiminut osin vastoin omia linjauksiaan.

Emme vastusta maankäytöllisistä syistä kestävästi ja hyvän hallinnon mukaisesti tehtyjä muutoksia, mutta ne tulee tehdä jäsennellysti ja hallintolakia noudattaen.

### **2.2.2. Kaupungin tosiasiallinen toiminta ei ole noudattanut vuoden 1991 linjausta**

Yhdenvertaisuusperiaatteeseen sisältyy päätöksenteon johdonmukaisuuden vaatimus. Samanlaisissa asioissa on yleensä noudatettava samanlaista menettelyä ja johdonmukaista ratkaisulinjaa. Johdonmukaista käytäntöä edellyttää myös yhdenvertaisuusperiaatteeseen

sisältyvä mielivallan kieltö, sillä epäyhtenäinen tai muuten epäjohdonmukainen päätöksenteko viittaa muiden kuin asiallisten perusteiden vaikutukseen. (Mäenpää, 2020)

Tonttipäällikkö Laiho nostaa perusteluissaan esiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätöksen, joka on tehty 2.10.1991.

Vaikka lautakunta on päättänyt Laihon kuvaamalla tavalla, kaupunki ei ole tosiasiallisesti noudattanut tehtyä linjausta.

Kun ostimme Peronkatu 21:n kiinteistön, saimme kauppatilanteessa myyjältä dokumentin, jossa kaupunki suorastaan pyytää vuokralaista ostamaan koko tontin. Kaupanteon vauhdittamiseksi kaupunki myös tarjoaa alennusta vyöhykehinnasta. Kirjeessä todetaan alennushinnan olevan voimassa määräajan muttei todeta, ettei tontteja myydy lainkaan määräajan jälkeen. **(Liite 1)**

Kaupungin kirjeitse lähettämä ehdotus on päivätty 27.8.1992 eli se on tehty vuoden 1991 linjauksen jälkeen. Kun hankimme kiinteistön, emme voineet tietää, että saamamme dokumentin sisältö oli ristiriidassa aiemmin tehdyn päätöksen kanssa. Kirje vuodelta 1992 oli tuorein vuokralaisille toimitettu kirjallinen tieto lunastusasiasta ja on käsityksemme mukaan sitä edelleen.

Kuten kiinteistöpäällikkö Laiho tuo päätösehdotuksessaan esiin, kaupunki on käytännössä hyvin pitkään 1990-luvun jälkeenkin myynyt kahden rakennuspaikan tontteja vuokralaisille. Laihon mukaan näin toimittiin vuosina 2005 ja 2006, koska kysyntätilanne oli erilainen kuin nyt.

On harhaanjohtavaa väittää, että tonttikysyntä olisi ollut vuosina 2005-2006 heikompaa kuin tällä hetkellä. Todellisuudessa Suomessa elettiin noina vuosina poikkeuksellisen vahvan talouskasvun aikaa, ja 2004-2007 Suomen talouskasvu ylitti EU-maiden keskiarvon huomattavasti. Joulukuussa 2005 Turun työttömyysaste oli 10,6 prosenttia. Tällä hetkellä lukema on 13,8 prosenttia.

Finanssikriisiä edeltänyt nousukausi heijastui vuosina 2005-2006 myös omakotitonttien kysyntätilanteeseen, joka oli Turussakin erinomaisen hyvä. Turun Sanomat kirjoitti Turun tonttikauppatilanteesta 2.3.2006. Jutussa on haastateltu tuolloin tonttipäällikkönä toiminutta Petri Liskiä. Tässä ote jutusta:

”Omakotitonteista on Liskin mukaan Turussa kova kysyntä, sillä viimeisetkin kaupungin jatkuvassa haussa olleista Yli-Maarian tonteista luovutettiin viime viikolla.

– En muista, että jatkuvan haun tontit olisivat koskaan aiemmin loppuneet tällä tavoin.

Kaikille halukkaille ei oman kodin alustaa löydy. Turussa yhdestä tontista kilpailee keskimäärin 2–3 hakemusta, parhaista jopa parikymmentä.” (TS 2.3.2006)

Tällä hetkellä Turun kaupungilla on tarjolla yli 50 jatkuvan haun tonttia, minkä lisäksi runsaasti tontteja on tulossa luovutukseen. Tonttitilanne on monella mittarilla parempi kuin vuosina 2005-2006.

Yllä esitetyn valossa on selvää, ettei päätösehdotuksessa esitetyllä väitteellä muuttuneesta kysyntätilanteesta ole totuus pohjaa eikä markkinatilanteella voida perustella päätöstä. Kyseessä olleet Itäharjulla sijainneet omakotitalotontit olisivat vuosina 2005-2006 käyneet vähintään yhtä hyvin vapailla markkinoilla kaupaksi kuin nykypäivänä.

### 2.2.3. ”Toinen tontti” ei ole rakentamaton

Tonttipäällikkö Laiho tuo perusteluissaan esiin sen, että tonttimme toinen rakennuspaikka on rakentamaton. Tämä on vain osa totuudesta, vaikka kaupunki on ollut päätösehdotusta laatiessaan tietoinen koko tilanteesta.

Tonttimme toisella rakennusalalla on uusi ulkovarasto, jota käytämme päivittäin. Kyseessä ei ole mikä tahansa kevytrakenteinen suoja, vaan paikallaan valetulle betoniperustukselle tehty lautaverhoiltu rakennus, joka on ulkoasultaan ja yksityiskohdiltaan sovitettu yhtenäiseksi kiinteistön muiden rakennusten ja alueen rakennusperinteen kanssa. (Liite 2)

Varastorakennusta varten on haettu rakennuslupa, jonka Turun kaupunki on myöntänyt vuonna 2016. Tämä rakennus on siis sijoitettu sille osalle tonttiamme, joka siirtyisi tonttipäällikkö Laihon ehdotuksen mukaan kaupungille. Rakentamamme ulkorakennus on uudisrakennus, eikä sen paikalla ollut aiemmin lainkaan rakennusta.

Rakennuslupavaiheessa kaupunki ei tuonut esille, ettemme voisi rakentaa tälle puolelle tonttia. Kuntalaisen näkökulmasta tilanne on kestämätön. Kuntalaisen täytyy voida luottaa siihen, että viranomaispäätökset ovat linjassa. Olisi ollut vähintäänkin kohtuullista, että aivan viimeistään rakennuslupavaiheessa kaupunki olisi kertonut meille tonttien lunastuskäytäntöjen muutoksesta. Ei kukaan tieten tahtoen rakenna varastoja kaupungin huutokaupattavaksi.

Olemme rakentaneet varastomme ”väärälle puolelle” tonttia, koska ajatuksemme tontin lunastuskäytännöstä oli vahva eikä rakennuslupaprosessikaan tätä käsitystä muuttanut. Haluaisimme tuoda esiin myös sen, että tontin ”toinen puoli” on meidän puutarhaamme. Olemme maksaneet tontin ”toisen puolen” isojen puiden karsinnasta, leikkaamme itse lukuisat omenapuut vuosittain, olemme istuttaneet alueelle perennoja ja marjapensaita, ja hoidamme ”toista puolta” aivan samalla tavalla kuin koko muuta tonttiamme.

Tonttipäällikkö Laiho toteaa päätösehdotuksessaan kaupungin käyttävän tapauskohtaista harkintaa vuokratonttien myymisessä. Meidän näkökulmastamme päivittäisessä käytössä olevan ulkorakennuksen käyttö, sijainti ja rakennuslupaprosessi ovat erittäin oleellisia asioita, joilla pitäisi olla painava rooli tässä mainitussa harkinnassa, mutta näitä asioita ei ole huomioitu lainkaan päätösehdotuksessa.

### 2.3.4. Taloudelliseen hyötyyn liittyvät perustelut ovat kestävämpiä

Tonttipäällikkö Laiho kantaa perustelussaan huolta myös siitä, että mikäli kaupunki myisi tontin meille, saisimme kaupassa laskennallista taloudellista hyötyä.

Tämä perustelu tuntuu yhdenvertaisuuden näkökulmasta hyvin kyseenalaiselta. Turun kaupunki määrittelee itse tonttien vyöhykehinnat. Mikäli hinnat ovat markkinahintoja alhaisemmat, tämä on tietoinen valinta. Kun vyöhykehintaisen tontin vuokramies lunastaa tontin, hinta muodostuu jokaisen kohdalla samalla tavalla tontin todellisen markkinahinnan alatai yläpuolelle. Turun kaupunki on tänäkin syksynä myynyt vyöhykehintaisia tontteja Itäharjulta ja muilta alueilta tonttien vuokramiehille ottamatta kantaa siihen, että lunastushinnat ovat todennäköisesti monilla alueilla markkinahintoja alhaisemmat. Näihin myyntipäätöksiin ei sisälly pohdintaa tontilla olevan rakennuskannan arvoon liittyen. Käytännössä kaupungin vuokramiehille myymän maa-alan jälleenmyyntiarvo voi olla suurempi kuin huonokuntoisen rakennuksen arvo on. Kaupunki ei kuitenkaan ota näissä tilanteissa sitä kantaa, ettei maa-alaa voida myydä, koska kauppa on tonttien vuokramiesten näkökulmasta mahdollisesti taloudellista voittoa tuottava.

Myöskään se, että yksittäinen kuntalainen hyötyy taloudellisesti kaupungin päätöksestä, ei ole tavanomaisesta poikkeavaa. Kaupungin erilaiset maankäyttöön liittyvät päätökset tuottavat säännöllisesti lisäarvoa yksityishenkilöille, jotka jo omistavat omakotitontin tai toimivat kaupungin omistaman tontin vuokramiehinä.

Esimerkiksi vuonna 2011 kaupunki teki naapurustossamme Itäharjun pientaloalueella Ruukinkiila-nimisen kaavamuutoksen. Prosessi eteni siten, että 1450 neliön kokoisen vuokratontin vuokramiehet lunastivat vuokratontin kaupungilta, ja tämän jälkeen kaupunki kaavoitti kiinteistön omistajien pyynnöstä tontille toisen rakennuspaikan. Prosessi oli teknisiltä yksityiskohdiltaan erilainen kuin meidän tapauksemme, mutta lopputulema oli sama. Kiinteistön omistajilla on tällä hetkellä hallussaan tontti, jonka puutarhassa on rakentamaton rakennuspaikka. Kaupunki kaavoitti tontin, ja siitä mahdollisesti saatava taloudellinen hyöty kertyy tontin omistajille.

Itäharjulla on useita asukkaiden omistamia tontteja, joissa on kaksi rakennuspaikkaa. Kaikissa tapauksissa tontit on myynyt asukkaille kaupunki.

Näillä perusteilla voidaan katsoa, että tilanne on enemmän päinvastainen suhteessa päätösehdotuksessa kuvattuihin seikkoihin. Esitetty päätösehdotus, jolla lunastusanomuksemme hylättäisiin, on epätasa-arvoinen ja epäjohtamukainen. Se ei myöskään huomioi oikeutettuja odotuksiamme. Näin ollen lausunnonalainen päätösehdotus on hallintolain ja hyvän hallinnon periaatteiden vastainen.

### 2.2.5. Tonttiin ei kohdistu maankäytön muutospainetta

Tonttipäällikkö Laiho toteaa päätösehdotuksessa, että kuulemisenalaiseen tonttiin ei tällä hetkellä kohdistu maankäytön muutospainetta. Päätösehdotusta ei siis voi perustella erityisesti kyseiseen tonttiin liittyvällä muutospainella, mikä asettaa entistä erikoisempaan asemaan kaupungin aiemmasta myyntilinjasta poikkeavan päätösehdotuksen.

Kyse on kiinteistöstä, jolle on asemakaavan 12/1982 laadinnan yhteydessä lisätty asuinrakennusala silloisen kiinteistön vuokramiehen myötävaikutuksesta.

Laiho toteaa päätösehdotuksessa edelleen, että tontilla on kaksi asuinrakennusala, jotka on alun perinkin tarkoitettu eriyttävään tonttijaolla toisistaan. Asemakaava 12/1982 on tullut voimaan 24.2.1990, josta on nyt 30 vuotta aikaa. Rakennuspaikan kaavaan lisäämisen jälkeen kaupunki on oma-aloitteisesti tarjonnut silloiselle tontin vuokramiehelle mahdollisuutta lunastaa tontti alennettuun hintaan. Lisäksi kaupunki on oman linjauksensa (Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta 2.10.1991) vastaisesti myynyt vastaavaksi katsottavia suuria tontteja vuokramiehille useita kertoja.

Tarkasteltaessa kaavakarttaa voidaan todeta, että tontilla on kaksi asuinrakennusala ja että nämä ovat oletettavasti tarkoitettu rakennettavaksi. Kuitenkin ottaen huomioon toisen rakennusalan lisäämisen jälkeisen vuokramiehelle lähetetyn tontin lunastamiseen kannustavan kirjeen, kaupungin tosiasiallisen tonttien myyntitoiminnan sekä passiivisen viestinnän, voidaan todeta että emme ole voineet edes parhaalla mahdollisella huolellisuudella etukäteen arvioida ennakoita sitä, ettei kaupunki toimisi aiemman tosiasiallisen myyntilinjauksen mukaisesti. Päätösehdotus ei siis ole johdonmukainen suhteessa aiempaan tosiasialliseen myyntilinjaukseen, vaan meille vuokramiehinä täysin odottamaton, ennakoimaton ja näin ollen vastoin oikeutettujen odotusten suojaa.

### **2.2.6. Vuokralaisen oikeutetut odotukset ja päätöksen ennakoitavuus**

Luottamuksensuojaperiaate sisältää vaatimuksen, jonka mukaan viranomaisen on toiminnassaan otettava huomioon yksityisen oikeutetut odotukset ja turvattava ne. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että yksityisillä henkilöillä, kuten vuokramiehellä, tulee olla perustelluin edellytyksin oikeus luottaa viranomaisten toimintaan. Yksityisen tulee voida luottaa siihen, että viranomaisen toiminta ei yllättäen tai ainakaan takautuvasti muutu siltä osin kuin se vaikuttaa yksityisen oikeuteen rajoittavasti tai muuten negatiivisesti. Tällainen oikeutettu odotus voi muodostua esimerkiksi viranomaisen neuvosta tai kehotuksista. Vakiintunut käytäntö ei kuitenkaan estä sen muuttamista lainsäädännön määrittelemissä rajoissa. (Mäenpää, 2020)

Alueella ja yleisemmin Turussa toteutuneiden tontinlunastusten periaate kaupunkilaisen näkökulmasta on muodostunut toteutuneiden tonttikauppojen perusteella. Kaupunki on itse aktiivisesti pyrkinyt myymään tontteja, lähestynyt asukkaita myyntikirjeellä ja myynyt tontteja. Vuonna 2015 Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti poistaa pinta-alaltaan yli 1200 m<sup>2</sup>:n

suuruisten tonttien hintaleikkurin, muttei ottanut päätöksessään sitä kantaa, ettei tontteja myytäisi lainkaan. Emme siis ole tämän perusteella voineet arvioida sitä, että tontteja ei enää myydä. Vuonna 2016 kaupunki myönsi meille rakennusluvan sille osalle tonttia, jota kaupunki on nyt vaatimassa huutokaupattavaksi. Myös rakennuslupaprosessi vahvisti vilpittöntyä ajatustamme siitä, että koko tontti on lunastettavissa.

Tonttipäällikkö Laiho on maininnut päätösehdotuksessaan vuonna 2015 aloitetun täydennysrakentamisen edistämisen käytännön, jossa jokaisen yli 1200 m<sup>2</sup>:n vuokratontin lunastushakemuksen kohdalla tarkastellaan erikseen sitä, onko tontti mahdollista jakaa useisiin rakennuspaikkoihin. Olemme käyneet läpi Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan kokouspöytäkirjat vuodelta 2015 mukaan lukien viranhaltijapäätösten listat, emmekä löytäneet mainintaa Laihon päätösehdotuksessa mainitun käytännön aloittamisesta. Pyydämme erittelemään, mihin päätökseen Laihon nyt esiin tuoma käytäntö perustuu ja miten asiasta on päätetty Turun kaupungin päätöksentekokoelimmassa eri tasoilla. Käsittääksemme tämän Laihon päätösehdotuksessa mainitseman käytännön käyttöönottoaminen vaikuttaisi hyvin suureen määrään kaupungin omistamien omakotitonttien vuokramiehiä. Törmäämme jälleen samaan kysymykseen: onko kuntalaisia, joiden asumista ja taloutta asia mitä suuremmissa määrin koskee, informoitu linjamuutoksesta?

Tonttipäällikkö on vedonnut päätösehdotuksessaan lisäksi siihen, että aiemmissa ostoneuvotteluissa esille tuotu kaupungin vuoden 2013 verkkosivuihin perustuva oletettava omakotitontin ostamisesta ei olisi relevantti. Päätösehdotuksessa on kuvattu, että tieto on koskenut uudisrakentamiseen ensikertaa luovutettavia tontteja. Kuitenkin tarkasteltaessa kyseistä verkkosivuilta otettua kuvakaappausta voidaan todeta, että siinä ei eritellä, että kyseinen maininta koskisi yksinomaan uudisrakentamiseen ensikertaa luovutettavia tontteja vaan siinä puhutaan kaupungin omakotitalojen vuokratonteista. Verkkosivuilta ei ollut löydettävissä muuta Turun kaupungin vuokraomakotitonttien lunastusta koskevaa informaatiota. **(Liite 3)**

Hallituksen esityksen (HE 72/2002) perustelujen mukaan viranomaisen asiakkailleen esittämät käsitykset tai lupaukset eivät ole luottamuksensuojan perusteita. Kuitenkin hallinnolliset yleisohjeet ja viranomaisen antama yleinen informaatio voivat olla luottamuksensuojan kohteena. Selvää myös on, että viranomaisen asiakkaalle antamat neuvot voivat sitoa viranomaisia. (Kulla, 2018)

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa 2006:90 on arvioitu suoraan HL 6 §:ää ja hyvän hallinnon perusteita. Kyseessä oli tilanne, jossa yksityishenkilö oli toimittanut ulkoasiainministeriön verkkosivujen ohjeiden mukaan asiakirjan. Verkkosivujen ohje oli kuitenkin virheellinen. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan yksityishenkilö on voinut luottaa siihen, että ohjeiden mukaan toimitettu asiakirja oli tullut toimitetuksi toimivaltaiselle viranomaiselle. Verrattaessa korkeimman hallinto-oikeuden tapausta käsillä olevaan päätösehdotukseen näyttää siltä, että päätösehdotuksen luoma käsitys luottamuksensuojasta

erikoisena. Asian merkitystä korostaa se, että tieto on ollut julkisilla verkkosivuilla kaikkien kuntalaisten saatavilla.

Kahden rakennuspaikan vuokratonttien lukumäärä on Turun kaupungin alueella varsin vähäinen. Kaupungilla olisi ollut mahdollisuus kohtuullisella vaivannäöllä tiedottaa mahdollisesta muuttuneesta lunastuskäytännöstä näiden tonttien vuokralaisille. Tonttipäällikkö Laihon mukaan vastaavia vuokratontteja on Itäharjun alueella jäljellä seitsemän kappaletta.

### **2.2.7. Päätöslinjan kestävä ja hyvän hallinnon mukainen muutos**

Päätöksen johdonmukaisuuden vaatimus ei estä ratkaisulinjan tai menettelykäytäntöjen muuttamista, jos muuttamiseen on perusteltu syy. Uusi ratkaisulinja tai käytäntö voi perustua esimerkiksi lain uudenaikaiseen tulkintaan, uuteen selvitykseen tai olosuhteiden muutokseen. Omaksuttua uutta ratkaisulinjaa tai toimintakäytäntöä on muutoksen jälkeen noudatettava johdonmukaisesti. Vakiintuneen käytännön muuttaminen on myös aina perusteltava.

Kaupunki on muuttanut lunastuskäytännön linjauksia useita kertoja. Kaupunki ei ole kuitenkaan noudattanut omia linjauksiaan niiden antamisen jälkeen. Kaupunki ei siis ole toiminut johdonmukaisesti.

Näin ollen voidaan varsin yksioikoisesti katsoa, että uuden ratkaisulinjan käyttöönotto hyvän hallinnon mukaisesti edellyttää kaupungilta selkeää, johdonmukaista ja perusteltua linjapäätöstä siirtymäajalla, jonka perusteella vuokramiesten on mahdollista varautua ennalta uuden päätöksen mukaiseen vuokratonttien lunastusmahdollisuuden linjaukseen.

### **2.2.8. Kunnan viestintävelvollisuus**

Kuntalaki (29 §, 108 §, 109 §) määrittelee kunnan viestintävelvoitetta yleisesti sekä eri kanavissa. Kunnan tulee antaa riittävästi tietoa kunnan järjestämistä palveluista, taloudesta, valmistelussa olevista asioista, niitä koskevista suunnitelmista, asioiden käsittelystä, tehdyistä päätöksistä ja päätösten vaikutuksista. Lain henki edellyttää kunnalta aktiivisuutta viestinnässä.

Omakotitalon ja tontin hankinta on useimmille kuntalaisille heidän elämänsä suurin yksittäinen taloudellinen päätös. Näin on myös meidän kohdallamme. Tässä päätöksessä kunnan viestinnällä on suuri rooli. Myös meidän tapauksessamme olisi ollut ratkaisevan tärkeää, että kunta olisi viestinyt tonttien lunastuskäytännön muutoksesta oikea-aikaisesti, oma-aloitteisesti ja johdonmukaisesti.

Tonttipäällikkö Laihon päätösehdotuksessa tuodaan esiin, että Turun kaupunki tulkitse vuosina 2005-2006 markkinatilanteen muuttuneen siten, että tontit voidaan myydä vastoin vuonna 1991 tehtyä linjausta vuokralaisille. Mikäli markkinatilanne todella aiheutti tällaisen linjamuutoksen, kunnan olisi pitänyt viestiä siitä kaikille vastaavien tonttien vuokralaisille. Asialla oli suuri

sekä asumiseen että talouteen liittyvä merkitys tonttivuokralaisille, ja viestimättä jättäminen vaaransi vakavasti kuntalaisten yhdenvertaisuuden.

Vuokrasuhde on myös viestintäsuhde. Me olemme tontin vuokralaisina informoineet kaupunkia kaikista tontilla tekemistämme muutoksista. Meillä on oikeus odottaa, että myös vuokranantaja informoi meitä muutoksista, jotka liittyvät vuokrasuhteeseen tai yleisemmin tontinvuokralaisten kohteluun.

Lunastuskäytännöistä kertominen vuokramiehille olisi ollut mahdollista kaupungin toimesta hyvin kohtuullisella vaivannäöllä. Mikäli asiassa tehdään päätös tonttipäällikkö Laihon päätösehdotuksen mukaisesti, kaupungin viestimättä jättämisen seuraukset ovat meille suhteettoman suuret.

### **2.2.9. Kuulemisen luonne osana asianosaisen oikeusturvaa**

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Päätöksenteon tasapuolisuuden turvaamiseksi asianosaisella on oikeus saada tietoonsa vastaava informaatio, joka on viranomaisen käytössä. Kuulemisen taustalla on menettelyn vuorovaikutteisuus, jossa myös asianosaisen mielipiteellä ja kannanotoilla on merkitystä. (Mäenpää, 2020)

Viranomaisen on toimitettava kuuleminen hyvissä ajoin ennen asian ratkaisua ja niin, että asianosainen pystyy toteuttamaan oikeutensa tulla kuulluksi ja että asianosaisen esittämillä näkökohdilla on reaalit mahdollisuudet tulla huomioon otetuiksi päätöstä tehtäessä. (Mäenpää, 2020)

Haluamme korostaa menettelyllisiä oikeuksiamme ja sitä, että tässä kuulemisessa esille tuoduilla seikoilla on todellinen mahdollisuus tulla huomioiduksi päätöstä tehtäessä.

## **3. Yhteenveto**

Edellä mainituilla ja aiemmissa neuvotteluissa esitetyillä perusteilla katsomme, että lausunnonalainen päätösehdotus on ristiriidassa kaupungin tosiasiallisen vuokratonttien myyntitoiminnan kanssa ja näin ollen asettaa meidät huomattavan eriarvoiseen asemaan suhteessa sellaisiin kaupungin entisiin vuokramiehiin, jotka ovat saaneet lunastaa tontin kokonaisuudessaan.

Päätösehdotus on epätasa-arvoinen eikä se ota huomioon vuokramiehen oikeutettuja odotuksia. Päätösehdotus myös sisältää harhaanjohtavia väitteitä ja jättää kokonaan huomioimatta asian kannalta erittäin merkityksellisiä seikkoja. Näin ollen lausunnonalainen päätösehdotus on hallintolain ja hyvän hallinnon periaatteiden vastainen ja tulisi palauttaa valmisteluun.



Esitämme ensisijaisesti, että asia valmistellaan uudelleen siten, että lunastusanomuksemme hyväksytään.

Toissijaisesti esitämme, että kaupungin tavoittelemasta linjamuutoksesta tehdään siirtymäajallinen linjamuutospäätös, jonka nojalla lausunnonalainen päätös ratkaistaan hyväksemme. Uusi siirtymäajallinen päätös tulisi myös viestiä selvästi kaikille vastaavassa tilanteessa oleville kuntalaisille. Tiedossamme on, että tapauksemme on herättänyt paljon keskustelua naapurustossamme, ja kaupungin tavoittelema linjamuutos on tullut yllätyksenä muillekin kuin meille.

Turussa 22.12.2020

**Liitteet** Liite 1 Kaupungin kirje vuodelta 1992  
Liite 2 Ulkorakennus  
Liite 3 Kaupungin verkkosivu vuonna 2013

**Lähteet** Kulla Heikki, Hallintomenettelyn perusteet, 2018, Alma Talent Oy  
Mäenpää Olli, Hallinto-oikeus, 2020, Alma Talent Oy

**LIITE 1 Kaupungin kirje vuodelta 1992**

TURUN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO  
Mittausosasto

27.8.1992

[REDACTED]  
PERONKATU 21  
20520 TURKU

**KAUPUNGIN PITKÄAIKAISESTI VUOKRAAMIEN TONTTIEN OMAKSILUNASTUS**

Turun kaupunki tekee pitkäaikaisesti vuokraamiensa, rakennettujen tonttien vuokralaisille tarjouksen tontin omaksilunastamisesta.

Kaupunginvaltuusto on 24.8.1992 päättänyt, että vuokramiehen lunastaessa omakseen rakennettua vuokratonttia kauppahintaa alennetaan tänä vuonna vähintään 10 % ja enintään 25 % kaupungin normaalisti noudattamasta kauppahinnasta. Alennuksen määrä lasketaan nykyisin voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokraetuuden perusteella.

Tarjous koskee ainoastaan tämän vuoden puolella tehtyjä anomuksia. Lisäksi edellytyksenä on, että kauppakirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa kaupungin kauppaa koskevasta päätöksestä.

Lähempien tietojen ja hakemuskavakkeiden saamiseksi pyydämme ottamaan yhteyttä Turun kaupungin mittausosaston kiinteistötekniikoihin Juha Lipponen, puh. 624 542 ja Anna-Liisa Peltola, puh. 624 543, käyntiosoite Linnankatu 55, 2. kerros.

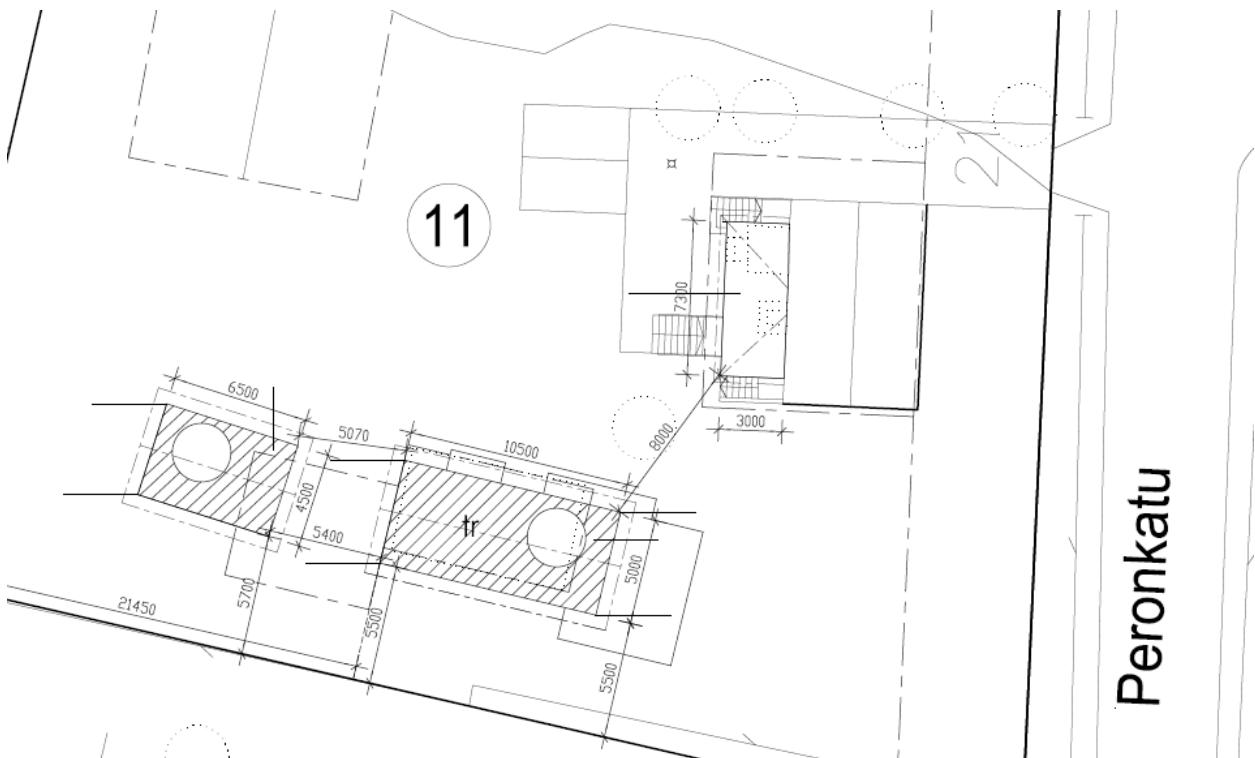
Jouko Turto  
apulaiskaupungingeodeetti

## LIITE 2 Ulkorakennus

Oheinen valokuva on otettu asuintalomme kuistin rapulta. Vasemmalla on saunarakennus. Sen vieressä on ulkorakennus, jota käytämme päivittäin. Säilytämme rakennuksessa muun muassa polkupyöriä ja polttopuita. Tonttimme ”toinen puoli” ei siis ole rakentamaton.



Kaupunki itse mahdollisti rakentamisen ”väärälle puolelle” tonttia vuonna 2016. Näin ulkorakennukset sijoittuvat tontille rakennusluvan mukaisessa asemapiirustuksessa.



## LIITE 3 Kaupungin verkkosivu vuonna 2013

http://www.turku.fi/public/default.aspx?nodeid=12752&culture=fi-FI&contentlan=1 Go JUL SEP DEC  
 13 captures 16 Mar 2011 - 2 Dec 2014 2012 2013 2014

**TURKU** ASUMINEN JA RAKENTAMINEN Tarkenne

på svenska | in English turku.fi » Asuminen ja rakentaminen » Tontit » Omakotitontit Tekstin k

**Asuminen ja rakentaminen**  
**Tontit**  
**Omakotitontit**

- Jatkuvan haun tontit
- Tarjousperusteiset tontit
- Lapsiperhekiintiön tontit
- Luovutukseen tulevat tontit

© 2013 Turun kaupunki  
 PL 355, 20101 TURKU  
 puh. (02) 330 000  
[urun\\_kaupunki@turku.fi](mailto:urun_kaupunki@turku.fi)  
[tunimi.sukunimi@turku.fi](mailto:tunimi.sukunimi@turku.fi)  
[luovontapalvelujen yhteystietoja](#)

**TURKU • ÅBO**  
 Eurooppalainen kulttuurikaupunki

**Omakotitontit**

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos luovuttaa omakotitontteja sekä tarjousperusteisesti että jatkuvan haun menettelyllä. Lisäksi lapsiperheille on omat kiintiönsä.

Omakotitonttien luovutusmuoto on useimmiten valittavissa, joko osto tai vuokraus. Vuokratontti on mahdollista myöhemmin lunastaa omaksi. Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa.

Alla olevista linkeistä löytyvät tontteja koskevat hakuohjeet sekä muu luovutustapoihin liittyvä ohjeistus.


[Jatkuvan haun tontit](#)

[Tarjousperusteiset tontit](#)

[Lapsiperhekiintiön tontit](#)

[Luovutukseen tulevat tontit](#)

**Omakotitontit**  
**luovut**  
**Ohjeita**  
**hakijoil**  
**Rakenn**  
**ohje(p**  
**Omakot**  
**hintavy**  
**1.1.201**



suomenkielinen versio | [svensk](#)

## **Omakotitontin 853-12-24-11 ostoanomuksen hylkääminen, os. Peronkatu 21**

Tonttipalvelut 1.12.2020:

Tontin 853-12-24-11 vuokramies ovat 27.10.2020 kirjatulla anomuksella anoneet saada lunastaa vuokraamansa tontin 853-12-24-11 omaksi vuoden 2020 vyöhykehinnalla 129.198 euroa.

Vuokra-aika on alkanut 1.1.1980 ja jatkuu aina 31.12.2029 saakka. Tontti on kooltaan noin 2118 m<sup>2</sup>. Nykyinen vuokramies on hallinnut tonttia vuodesta 2013 alkaen. Tontin vuokra vuonna 2020 on 1145,52 euroa/vuosi.

Vuokra-alue on 24.2.1990 voimaan tulleen asemakaavan 12/1982 mukaista erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontille on asemakaavassa osoitettu kaksi erillistä asuinrakennuksen rakennusala, joista toinen on rakentamaton. Toisella sijaitsee vuokramiehen omistama asuinrakennus. Lisäksi tontilla sijaitsee kaksi erillistä talousrakennusta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaan rakennettuja vuokratuista tontteja voidaan myydä vuokramiehelle edellyttäen, etteivät kaupungin hyväksymät maankäytön suunnitelmat anna aiheutta olettaa alueen tai tontin käyttötarkoituksen oleellisesti muuttuvan. Lisäksi periaatteiden mukaan vuokrattujen tonttien myyntiä arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisvaltainen kaupunkikehitys ja kokonaistaloudellisuus ja että erityistapauksissa hintataso määritetään käypään arvoon AKA-arviolautausntoon perustuen. Rakennettujen vuokraomakotitonttien myynneissä käytetään pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukaista vuosivuokran pääoma-arvoa, mutta vähintään alueittaisia vyöhykehintoja.

Kaupunginvaltuusto on hallintosäännöllä siirtänyt tonttien myyntiä koskevan toimivallan kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajalle. Toimialajohtaja on edelleen siirtänyt kaupunkiympäristötoimialan hallinnon järjestämispäätöksellä päätösvallan omakotitonttien myymisestä tontin vuokramiehelle tonttipäälliköille. Tonttipäällikkö päättää myös kaupungin tonttien maanvuokrasopimusten jatkamisesta. Jokainen vuokratontin ostoanomus käsitellään erikseen ja päätös myynnistä tai myymättä jättämisestä perustuu erilliseen harkintaan, jossa otetaan huomioon voimassa oleva lainsäädäntö, edellä kuvatut kaupungin periaatelinjaukset, kohdetta koskevat sopimukset ja niiden ehdot sekä aluetta ja tontin ominaisuuksia koskevat hintapäätökset ja hinnoitteluperiaatteet. Lisäksi päätöksen perustana käytetään muille vastaaville tai vastaavan kaltaisille tonteille tehtyjä päätöksiä tai vuokramiehille annettuja vastauksia ja ohjeita asiaan liittyen.

Kyseessä olevassa tapauksessa tonttipalvelut on myyntiharkinnan pohjaksi selvittänyt Turussa pääsääntöistä poikkeavan, Itäharjulla sijaitsevan kahden rakennuspaikan käsittävän tontin asemakaavoituksen taustaa (pääsääntö on että omakotitontilla on yksi rakennuspaikka johon voi toteuttaa korkeintaan kaksi asuntoa). Vuonna 1990 voimaan tulleen asemakaavanmuutoksen tavoitteissa kaavamutoksen yhdeksi perusteeksi on kuvattu alueen luonteeseen sopivan täydennysrakentamisen edistäminen. Alueella oli ennen kaavamutosta joka kolmas tontti kooltaan 800–1000 m<sup>2</sup> ja yli 2000 m<sup>2</sup> suuruisia tontteja 23 kappaletta. Kaavan tavoitteiden perusteella kaikille yli 1500 m<sup>2</sup> suuruisille tonteille päätettiin sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa ja näin tiivistää alueen rakennuskantaa, mutta samalla säilyttää alueen ominaispiirteet. Asemakaavan perusteluissa myös mainitaan, että toisen rakennuspaikan käyttämisen edellytyksenä on tonttijaon tekeminen, jolloin rakennusalat sijoittuvat erillisille, itsenäisille rakennuspaikoille. Näin ollen kahta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista hyödyntää ilman tontin jakamista.

Turun kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on 2.10.1991 § 1447 päättänyt määrittää vuokrattujen omakotitonttien tonttijaon muutosten menettelytavoista nyt käsillä olevan tapauksen kohdekaavan 12/1982 perusteella kaavoitetuille lisärakennuspaikoille ja niitä koskeville vuokratuille tonteille. Päätöksessä todetaan, että vuokramiehellä ei ole oikeutta lunastaa sitä tontinosaa, jolla rakentamaton rakennuspaikka on. Päätöksessä todetaan myös, että vain maanomistajalla on lain mukaan oikeus pyytää tonttijakoa ja, että tonttijaon jälkeen rakentamattoman rakennuspaikan omaava tontti siirtyy kaupungin hallintaan. Tavoite on siten ollut saattaa rakentamattomat rakennuspaikat rakentamisen piiriin viimeistään silloin kun olemassa oleva vuokraus on päättyneenä.

Koska päätös yksittäisen tontin myymisestä tai myymättä jättämisestä tehdään kohdekohtaiseen harkintaan perustuen, niin kaupungin linjaukset tonttien myymisestä ovat kuitenkin käytännössä vaihdelleet

aikakausittain. Vuosina 2005 ja 2006 kaupunki on myynyt nyt kyseessä olevalta asemakaava-alueelta kaksi kahden rakennuspaikan tonttia näiden tonttien vuokramiehille. Kysyntätilanne pientalorakentamisen osalta on kuitenkin ollut tuolloin erilainen; käytännössä kaupunki on myynyt sen ajan linjausten perusteella isoja tontteja myös halvempaan hintaan, sillä pinta-alaltaan yli 1200 m:n suurusten tonttien 1200 m:n ylittävä osa on tuolloisten periaatelinjausten perusteella myyty puoleen hintaan. Turun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksellä 14.10.2015 § 511 edellä mainittu hintaleikkuri poistettiin käytöstä ja käytäntö vakiinnutettiin vastamaan vuokraustilanteissa jo käytössä ollutta tilannetta ja lainsäädännön soveltamisessakin vakiintunutta periaatetta, jossa jokainen tontin maaneliö hinnoitellaan samanarvoiseksi. Samalla vuonna 2015 aloitettiin täydennysrakentamisen edistämiseksi käytäntö, jossa jokaisen suuremman, yli 1200 m<sup>2</sup>:n vuokratontin ostohakemuksen kohdalla tarkastellaan erikseen sitä, onko tontti mahdollista jakaa uusiin rakennuspaikkoihin ja tarvittaessa tästä käydään neuvottelut vuokramiehen kanssa.

Tänäkin päivänä kaupungin tavoitteena on edistää kestävästä kehityksestä ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vaikutusalueella. Nyt kyseessä olevan tontin 853-12-24-11 kohdalla on jo asemakaavassa tavoiteltu kaupunkikehitystä täydennysrakentamista edistämällä. Tontin sijainti kehittyvässä osassa kaupunkia, ja alueen pientalotonttien kysyntä tukevat täydennysrakentamista. Onkin tavoiteltavaa, että Itäharjun alueen sijainnin ja kysynnän perusteella rakentamattomat rakennuspaikat saataisiin rakentamisen piiriin.

Tontin vuokramies on käydyissä neuvotteluissa vedonnut yhdenvertaiseen kohteluun ja lisäksi viitannut heille vuokraoikeutta hankkiessa syntyneeseen olettamaan, että tontin ostaminen on milloin vain mahdollista. Olettama on perustunut kaupungin internetsivuilla vuonna 2013 (ja mahdollisesti sen jälkeenkin) olleeseen mainintaan, jossa on kerrottu, että omakotitontin voi myöhemmin ostaa omaksi. Kyseinen internetsivuilla ollut tieto on koskenut uudisrakentamiseen ensikertaa luovutettavaksi tulevia uusia omakotitontteja, joissa ei tällaista kahden rakennuspaikan mahdollisuutta ole ollut. Uusien alueiden omakotitonttien luovuttamista koskevat kaupungin tekemät erilliset päätökset ja niiden osalta sekä vuokraaminen että osto on ollut mahdollista. Keskeistä onkin, että näille rakentamattomille rakennuspaikoille asetetaan luovutussopimuksessa tontinsaajalle rakentamisvelvoite, jonka toteutumista valvotaan.

Voimassa olevien kaupungin käytäntöjen mukaan keskeisillä paikoilla sijaitsevat täydennysrakentamistontit luovutetaan hintatarjouskilpailuilla käypään markkinahintaan. Itäharjun pientalotonttialueella markkinahintataso noin 1000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakentamattomalle pientalon rakennuspaikalle on tonttipalveluiden tekemän tarkastelun perusteella arviolta 120.000-140.000 euroa. Kyseessä olevan asemakaavan alueella on seitsemän kappaletta tällaista kahden rakennuspaikan vuokratonttia. Rakentamattoman rakennuspaikan omistusoikeuden luovuttamista voidaan sekä yksittäisenä luovutuksena että kokonaisuuden kannalta pitää taloudellisesti merkittävänä.

Tontin 853-12-24-11 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2029. Maanvuokrasopimuksen kohdan 6 § mukaan vuokramiehellä on oikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, sikäli kun tämä uudestaan luovutetaan pääasiassa samantyyppiseen asuntotarkoitukseen käytettäväksi. Mikäli tontin asemakaavallinen tilanne on vuokrasopimuksen päättyessä nykyisenlainen, tulisi Turun kaupunki tarjoamaan vuokramiehille mahdollisuutta vuokrata tontti uudestaan silloin päätettävissä uusien vuokraehdoin. Jatkettavien maanvuokrasopimusten vuokran määräyksessä käytettävä hintataso vastaa alueittaisia erikseen päätettyjä vyöhykehintoja ja siitä peritään vuotuista 4 %:n vuosivuokraa elinkustannusindeksillä tarkistettuna.

Edellä kerrotun perusteella esitetään, että Turun kaupunki ei myy tonttia 853-12-24-11 sen vuokramiehelle. Tonttiin ei tällä hetkellä kohdistu maankäytön muospainetta, mutta tontilla on kaksi asuinrakennuspaikkaa, jotka on alun perinkin tarkoitettu eriyttävään tonttijaolla toisistaan erikseen toteutettavaksi. Toinen rakennuspaikka on rakentamaton. Rakennuspaikka on teknisesti lohkottavissa ilman että jo rakennetun rakennuspaikan käyttö vaikeutuisi huomattavasti. Tontin myynti vyöhykehintaan ja ilman rakentamisvelvoitetta ei kohtelisi yhdenvertaisesti muita kaupungin vuokramiehiä sillä rakentamaton rakennuspaikka olisi myynnin jälkeen uuden omistajan lohkottavissa ja myytävissä edelleen ilman asemakaavanmuutosta ja tontista saatava taloudellinen hyöty on arvioitu merkittäväksi (yli 100.000 euroa). Päätöksellä ei ole vaikutusta vuokraoikeuden nykyisen haltijan oikeuteen hallita tonttia vuokraoikeudella ja sen mukaisin ehdoin, sillä nykyistä vuokra-aikaa on jäljellä vielä noin 9 vuotta. Tämän jälkeenkin tontin vuokraaminen on sopimusehtojen ja kaupungin käytäntöjen perusteella mahdollista uusien ehtojen, jolloin myös tontista perittävä vuokra tarkistetaan sen hetken päätösten mukaisesti uudelle tasolle.

Vaihtoehtoisesti tontti voidaan jakaa tonttijaolla kahteen osaan ja vuokrasopimus tarkistaa siten että uusi rakennuspaikka jää kaupungin vapaaseen hallintaan sekä luovutettavaksi avoimella menettelyllä edelleen. Tällöin rakennettu rakennuspaikka on myytävissä tontin vuokramiehelle.

Tonttipäällikkö Timo Laiho:

<b>Turun kaupunki</b>	§	<b>Päätöspöytäkirja</b>	1
Kiinteistölaitos, tonttipalvelut Loppupvm 31.12.2008, Tonttipäällikkö	120	20.12.2004	

---

7764-2004 (641)

### **Omakotitontin (Itäharju) 12-21-3 omaksi lunastaminen (os. Tarkk ampujankatu 30)**

Tonttipalvelut, Anna-Liisa Peltola 17.12.2004:

Asunto Oy Turun Tarkk´ampujankatu 30 on anonut saada ostaa vuokraamansa tontin Itäharju-21-3.

Tontti on 19.2.1990 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen tontiksi (AO). Tontin pinta-ala on 2475 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup>. Vuokraoikeutta ja rakennuksia rasittaa kiinnitykset.

Tontin vuokrankausi on alkanut 1.1.1980 ja jatkuu 31.12.2029 asti. Tontin vuokra peritään kaupantekohetkeen asti ja mahdollisesti liikaa perityn osan vuokrasta kaupunki palauttaa.

Kiinteistölautakunnan 9.10.2002 § 582 hyväksymä tonttihinta Itäharjun alueella on 35,00 €/m<sup>2</sup>. Tontin hinnaksi tulee (1200 m<sup>2</sup> x 35,00 €/m<sup>2</sup> + 1275 m<sup>2</sup> x 35 €/m<sup>2</sup> :2) = 64.312,50 euroa.

Liite 1 kauppakirjaluonnos

Tonttipäällikkö Petri Liski

**Päätös** Päätin hyväksyä vuokratontin Itäharju-21-3 myymisen sen nykyiselle vuokramiehelle Asunto Oy Turun Tarkk´ampujankatu 30 -nimiselle yhtiölle 64.312,50 euron kauppahinnasta ja muutoin liitteen mukaisilla kauppaehtoilla.

Petri Liski  
tonttipäällikkö

Oikaisuvaatimusohje liitteenä.

Jakelu

ao Asunto Oy Turun Tarkk´ampujankatu 30  
tied Kiinteistölautakunta  
tied Revisiotoimisto  
tpv Korhonen Ari





# Kauppakirja

Myyjä:	Turun kaupunki
Ostaja:	Asunto Oy Turun Tarkk'ampujankatu 30 1/1 Y-tunnus 0813928-5 Tarkk'ampujankatu 30 20540 Turku
Kaupan kohde:	Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosan 21. korttelin tontti 3, pinta- alaltaan 2.475 m <sup>2</sup> . Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 728 / 16.12.2004
Kauppahinta:	Kuusikymmentäneljätuhatta kolmesataakaksitoista ja 50/100 (64.312,50) euroa
Kaupan perusteet:	Tonttipäällikön päätöspöytäkirja 20.12.2004 § 120
Muut kaupan ehdot:	Tämän kaupan kaikki ehdot on kirjattu tähän kauppakirjaan.

## 1. Kauppahinnan maksu

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan käteisellä kaupantekotilaisuudessa, mikä kauppakirjan allekirjoituksilla maksetuksi kuitataan.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa tontin heti omistukseensa vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu. Todetaan, että tontti on jo ostajan hallinnassa vuokrasopimuksen perusteella.

## 3. Vuokrasopimuksen purkaminen

Tontin vuokrasopimus katsotaan puretuksi kaupantekopäivänä. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran vuokranmaksajalle ja ostaja sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran kaupungille.

## 4. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja on vastuullinen tontin perustamistavan valinnasta ja rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaista selvitystä ei tarvita, koska ostaja hallitsee jo tonttia.

*Jk. O. 147  
05M026*

*Kom 29.8.06 PP*

## 5. Maankäyttö

Tontti on 19.2.1990 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen tontiksi (AO). Tonttiin rajoittuvat tontit ovat saman asemakaavan mukaisia erillispientalojen tontteja. Tarkk'ampujankadun vastakkaisella puolella on saman asemakaavan mukainen asuinpientalojen tontti (AP).

## 6. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja tontin pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, tontinomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

## 7. Rasiteoikeudet

Kaupungilla on korvauksetta oikeus sijoittaa tontille ja tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Tontinomistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat vahingot. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeutensa rasitteena kiinteistörekisteriin tontinomistajaa enempää kuulematta.

## 8. Pintavedet

Tontinomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä tonttiin rajoituvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, tontille mahdollisesti valuvien pintavesien poistojohtamisesta.

## 9. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Kaupunki pidättää oikeuden periä tontinomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut.

Tontinomistaja vastaa, tontin kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Lisäksi tontin katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen tontinomistajalle.

## 10. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapuritontin omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää myydyn tontin aluetta tarpeelliselta osalta tontin rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, korjaus-, huolto- ym. töiden suorittamista varten ollen naapuri velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Tontin omistajalla on oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm naapuritontin alueelle, mikäli Turun kaupunki omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapuritontin omistajalla tai haltijalla on puolestaan oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm puheena olevan tontin alueelle.

#### 11. Tontin käyttö

Tontti on pidettävä siistissä kunnossa ja vaadittaessa aidattava viranomaisten hyväksymällä tavalla.

#### 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee Turun käräjäoikeus.

#### 13. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 4 -12 mainitut määräykset tulee ottaa tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

#### 14. Vuokraoikeuden kuolettaminen ja kiinnitysten siirto

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset ostaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan tai siirtämään ostettavaan tonttiin. Samoin vuokramies sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan erityisenä oikeutena kirjatun vuokraoikeuden.

Kaupunki antaa suostumuksensa edellisessä kappaleessa mainittujen toimenpiteiden suorittamiseen.

#### 15. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Turussa 2. päivänä toukokuuta 2005

TURUN KAUPUNKI  
Kiinteistölautakunnan puolesta:



Jari Lehmussaari



Esa Mettälä

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.  
Paikka ja aika edellä mainitut.

Asunto Oy Turun Tarkk'ampujankatu 30

## JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Turun kaupungin puolesta luovuttajana hallintojohtaja Jari Lehmussaari ja va. kiinteistölakimies Esa Mettälä sekä luovutuksensaajana Asunto Oy Turun Tarkk'ampujankatu 30:n puolesta hallituksen puheenjohtaja Väinö Salminen ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Turussa 2. päivänä toukokuuta 2005



Anna-Kaisa Kauppinen  
maankäyttöinsinööri  
tunnus 8532/10

Kaupanhahvistajan palkkio 77 €.

Kuitataan tässä — osuudelta ( — €).

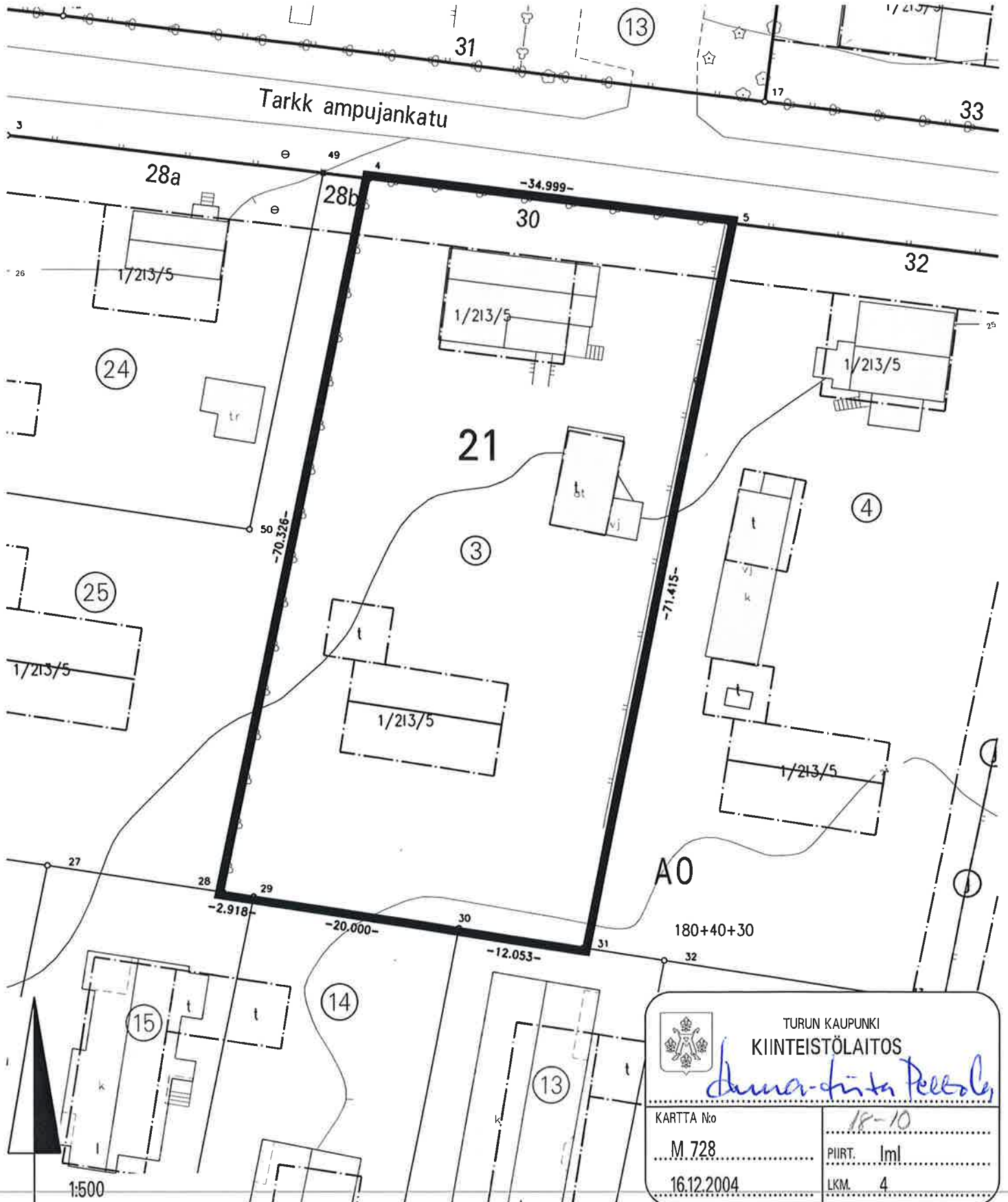
KARTTA

osasta Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosaa

Selitys



Tontti Itäharju-21-3 (12-21-3), pinta-ala 2475 m<sup>2</sup>



 TURUN KAUPUNKI KIINTEISTÖLAITOS	
<i>Antti-Pekka Pesola</i>	
KARTTA No	18-10
M 728	PIIRT. lml
16.12.2004	LKM. 4

<b>Turun kaupunki</b>	§	<b>Päätöspöytäkirja</b>	1
Kiinteistölaitos, tonttipalvelut Loppupvm 31.12.2008, Tonttipäällikkö	58	30.05.2006	

---

6260-2006 (641)

### **Omakotitontin (Itäharju) 12-21-4 omaksi lunastaminen (os. Tarkk`ampujankatu 32)**

Tonttipalvelut, Anna-Liisa Peltola 9.5.2006:

XXXXXXXXXX ovat anoneet saada ostaa vuokraamansa tontin Itäharju-21-4.

Tontti on 19.2.1990 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu omakotirakennusten tontiksi (AO). Tontin pinta-ala on 2513 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>.

Tontin vuokrankausi on alkanut 1.1.1972 ja jatkuu 31.12.2021 asti. Tontin vuokra peritään kaupantekohetkeen asti ja mahdollisesti liikaa perityn osan vuokrasta kaupunki palauttaa.

Kiinteistölautakunnan 9.10.2002 § 582 hyväksymä tonttihinna Itäharjun alueella on 35,00 €/m<sup>2</sup>. Tontin hinnaksi tulee (1200 m<sup>2</sup> x 35,00 €/m<sup>2</sup> + 1313 m<sup>2</sup> x 35 €/m<sup>2</sup>:2) = 64.977,50 euroa.

Liite 1 kauppakirjaluonnos

Hallintojohtaja Jari Lehmussaari:

**Päätös** Päätin hyväksyä vuokratontin Itäharju-21-4 myymisen sen nykyisille vuokramiehille XXXXXXXXXXXX 64.977,50 euron kauppahinnasta ja muutoin liitteen mukaisilla kauppaehdoilla.

Tämän päätöksen perusteella laadittava kauppakirja on ostajan taholta allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa myyntipäätöksestä.

Jari Lehmussaari  
hallintojohtaja

Oikaisuvaatimusohje liitteenä

Jakelu

ao XXXXXXXX  
ao XXXXXXXX  
tied Kiinteistölautakunta  
tpv Mettälä Esa



# Kauppakirja

Myyjä: Turun kaupunki

Ostaja:

Tarkk'ampujankatu 32  
20540 Turku

Kaupan kohde: Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosan 21. korttelin tontti 4, pinta-  
alaltaan 2513 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 233 / 4.5.2006

Kauppahinta: Kuusikymmentäneljätuhatta yhdeksänsataaseitsemänkymmentäseitsemän ja  
50/100 (64.977,50) euroa.

Kaupan perusteet: Tonttipäällikön päätöspöytäkirja 30.5.2006 § 58

Muut kaupan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on kirjattu tähän kauppakirjaan.

## 1. Kauppahinnan maksu

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan käteisellä kaupantekotilaisuudessa, mikä kauppakirjan allekirjoituksilla maksetuksi kuitataan.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa tontin heti omistukseensa vapaana kiinnityksistä ja muista rasituksesta ja maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu. Todetaan, että tontti on jo ostajan hallinnassa vuokrasopimuksen perusteella.

## 3. Vuokrasopimuksen purkaminen

Tontin vuokrasopimus katsotaan puretuksi kaupantekopäivänä. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran vuokranmaksajalle ja ostaja sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran kaupungille.

*ent. vuokratontti Jt.O. 148*

*06 M050*

*2006-297*

*Kom. 271006 PP*

#### 4. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja on vastuullinen tontin perustamistavan valinnasta ja rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaista selvitystä ei tarvita, koska ostaja hallitsee jo tonttia.

#### 5. Maankäyttö

Tontti on 19.2.1990 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu omakotirakennusten tontiksi (AO). Tonttiin rajoittuvat tontit, samoin kuin Tarkk'ampujan kadun vastakkaisella puolella oleva tontti, ovat saman asemakaavan mukaisia omakotirakennusten tontteja.

#### 6. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja tontin pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, tontinomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

#### 7. Rasiteoikeudet

Kaupungilla on korvauksetta oikeus sijoittaa tontille ja tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Tontinomistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat vahingot. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeutensa rasitteena kiinteistörekisteriin tontinomistajaa enempää kuulematta.

Kaupungilla on oikeus perustaa rasite tonttien 4 ja 6 rajalla kulkevalle viemärijohdolle. Asemakaavassa on osoitettu rasitealue ko. johtoa varten.

#### 8. Pintavedet

Tontinomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemärointinsä yhteydessä tonttiin rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, tontille mahdollisesti valuvien pintavesien poistamisesta.

#### 9. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Kaupunki pidättää oikeuden periä tontinomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut.

Tontinomistaja vastaa, tontin kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Lisäksi tontin katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen tontinomistajalle.

#### 10. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapuritontin omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää myydyin tontin



aluetta tarpeelliselta osalta tontin rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, korjaus-, huolto- ym. töiden suorittamista varten ollen naapuri velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Tontin omistajalla on oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm naapuritontin alueelle, mikäli Turun kaupunki omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapuritontin omistajalla tai haltijalla on puolestaan oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm puheena olevan tontin alueelle.

#### 11. Tontin käyttö

Tontti on pidettävä siistissä kunnossa ja vaadittaessa aidattava viranomaisten hyväksymällä tavalla.

#### 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee Turun käräjäoikeus.

#### 13. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 4 -12 mainitut määräykset tulee ottaa tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

#### 14. Vuokraoikeuden kuolettaminen ja kiinnitysten siirto

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset ostaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan tai siirtämään ostettavaan tonttiin. Samoin vuokramies sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan erityisenä oikeutena kirjatun vuokraoikeuden.

Kaupunki antaa suostumuksensa edellisessä kappaleessa mainittujen toimenpiteiden suorittamiseen.

#### 15. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Turussa 26. päivänä kesäkuuta 2006

TURUN KAUPUNKI  
Kiinteistölautakunnan puolesta:



Martti Leppimaa



Esa Mettälä

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

#### JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Turun kaupungin puolesta luovuttajana va. hallintojohtaja Martti Leppimaa ja va. kiinteistölakimies Esa Mettälä sekä luovutuksensaajana [redacted] ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Turussa 26. päivänä kesäkuuta 2006



Anna-Kaisa Kauppinen  
maankäyttöinsinööri  
tunnus 8532/10

Kauppanvahvistajan palkkio 77 €.

Kuitataan tässä — osuudelta ( — €).

osasta Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosaa

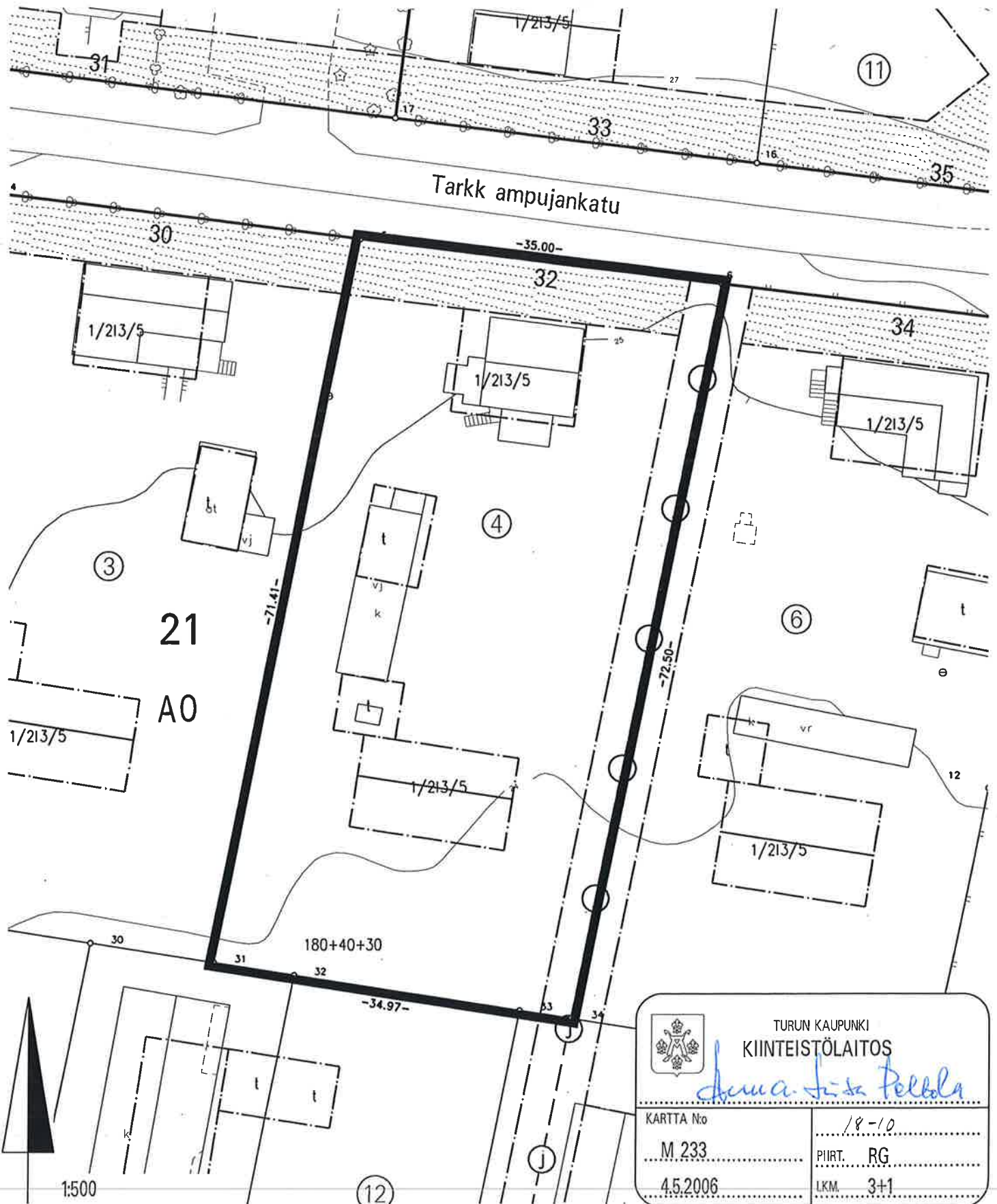
Selitys



Tontti Itäharju-21-4 (12-21-4), pinta-ala 2513 m<sup>2</sup>



Tontilla kaavanmukainen viemärijohtorasite



 <p>TURUN KAUPUNKI KIINTEISTÖLAITOS</p> <p><i>Anna-Liisa Pellola</i></p>	
KARTTA Nro	18-10
M 233	PIIRT. RG
4.5.2006	LKM. 3+1

Turun kaupunki	§	Päätöspöytäkirja	1
Kiinteistöliikelaitos, tonttipalvelut Loppupvm 3.4.2013, Tonttipäällikkö	1	11.01.2011	

---

344-2011 (641)

**Tontin Nummi-49-14 (853-11-49-14) muodostusosan luovuttaminen (os. Vanha Hämeentie 43)**

Tonttipalvelut, Ilona Hervanto 10.1.2011:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ovat anoneet Kiinteistöliikelaitokselta 28.4.1952 vahvistetun asemakaavan ja 30.9.2010 hyväksytyyn tonttijaon mukaisen tontin Nummi-49-14 (853-11-49-14) muodostusosan, jonka Turun kaupunki omistaa, ostamista.

Turun kaupunki luovuttaa XXXXXXXX tontin Nummi-49-14 (853-11-49-14) muodostusosana 568 m<sup>2</sup>:n Nummen kaupunginosan korttelin 49 tontin 1 (853-11-49-1) arvoltaan yhteensä 25.398,00 euroa (alue on osoitettu kartalla M 311/3.11.2010). Alueen kokonaishinnassa on huomioitu myytävällä alueella olevien maanalaisten johtojen sijainnin osalta (noin 36 m<sup>2</sup>)10 %:n alennus. Muodostusosan luovuttaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi.

Liite 1 kauppakirjaluonnos

Tonttipäällikkö Petri Liski:

**Päätös** Päätin, että Turun kaupunki luovuttaa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tontin Nummi-49-14 (853-11-49-14) muodostusosana 568 m<sup>2</sup>:n Nummen kaupunginosan korttelin 49 tontin 1 (853-11-49-1), alue on osoitettu kartalla M 311/3.11.2010, 25.398,00 euron kauppahinnasta ja muutoin noudatetaan liitteen 1 mukaisia ehtoja.

Tämän päätöksen perusteella laadittava vaihtokirja on osapuolien taholta allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, kun kaupunki on ilmoittanut, että kauppakirja on kaupungin puolesta allekirjoitettavissa.

Petri Liski  
tonttipäällikkö

Oikaisuvaatimusohje liitteenä

Jakelu

ao XXXXXXXX  
ao XXXXXXXX  
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
tied Hervanto Ilona  
tpv Mettälä Esa