

Turku 28.6.2021

## OIKAISUVAATIMUS VIRANHALTIJAN PÄÄTÖKSEEN 7.6.2021 § 16 (4383-2021)

### Vaatimukset

Oikaisuvaatimukseen yhtyneet Turun kunnan jäsenet vaativat Turun kaupunkiympäristötoimialaa kumoamaan AP-3-tontin 853-153-67-13 (Toijainen, Pyölintie 7) vuokraamista koskevan tonttipäällikkö Suvi Panschinin päätöksen 7.6.2021 § 16, jolla päätöksellä tontti on päätetty luovuttaa Hoivaneliö Oy:lle perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun (jäljempänä ”Toimija”).

### Perustelut

Turun kaupunki on oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä päättänyt luovuttaa pientalovaltaisen asuntoalueen tontin 853-153-67-13 rivitalorakentamiseen. Tontti on luovutettu Toimijalle, jonka tarkoituksena on rakentaa tontille 15 pientä rivitaloasuntoa tukea tarvitsevien nuorten vuokra-asumiseen. Toimijan vuokrahakemuksessa yksilöity rakennustarkoitus on vastoin:

- 1) Turun kaupungin vuokratonteille varattua rakennustarkoitusta
- 2) asemakaavan edellytystä 2 autopaikkaa/asunto sekä
- 3) tontin ja asemakaava-alueen odotusarvoista käyttötarkoitusta.

1. **Turun kaupungin vuokratonttien rakennustarkoitus.** Turun kaupungin vuokratonteille tulee rakentaa vähintään 20 %:a asuntotuotannosta perheasuntoja, joiden makuuhuoneiden määrä on vähintään kaksi. Toimijan hakemuksessa yksilöity rakennustarkoitus on rakentaa yksiöitä ja kaksioita, joissa makuuhuoneiden määrä on 0-1. Toimijan tarkoituksena ei ole rakentaa yhtäkään vähintään kaksi makuuhuonetta sisältävää asuntoa. Rakennusvaatimuksen näennäiseksi täyttämiseksi on esitetty yhdistää kaksi asuntoa yhdeksi siten, että makuuhuoneita koskeva vaatimus olisi jotenkin katsottavissa täytetyksi.

Mahdollisuus yhdistää erillisiä asuntoja ei täytä vuokratonteille rakentamisen vaatimusta siitä, että perheasuntojen osuus vähintään 20% tonttikohtaisesta asuntotuotannosta voitaisiin katsoa tulevan täytetyksi. Vaatimus edellyttää asuntokohtaisesti tarkasteltuna perheasuntojen osuuden olevan vähintään 20 %:a tonttikohtaisesta asuntotuotannosta. Toimijan tarkoituksena ei ole rakentaa ensimmäistäkään perheasuntoa tontille.

Kaksi erillistä asuntoa väliovella ei muodosta yhtä asuntoa. Rakennusteknisesti ja lupateknisesti yhdistettävätkin asunnot ovat itsenäisiä asuntoyksikköjä. Asunnot tulevat pääasiallisesti toimimaan ja palvelemaan asukkaitaan itsenäisinä pieninä asuntoina. Toimijan tarkoituksena ei ole tarjota asuntoja perheille (edes yhdistettynä), sillä näin on hakemuksessa ilmoitettu. Yhdistettävät asunnot tulevat siten olemaan itsenäisiä pieniä asuntoja. Asuntojen yhdistämisen mahdollisuudella on vain teknisesti pyritty välttämään vuokratonttia koskeva rajoitus. Jos asuntoja olisi tarkoitus tarjota joltakin osin perheille, ei asuntoja rakennettaisi yhdistettäväksi, vaan ne rakennettaisiin jo alun perin perheasunnoksi. Kaupungin vuokratontteja koskevan rajoituksen tarkoitus on edellyttää nimenomaan myös perheasuntojen rakentamista, jota Toimijan rakentamistarkoitus ei täytä.

Turun kaupungin tulee kumota tontin luovutusta koskeva päätös (07.06.2021 § 16, 4383-2021), koska hakemuksessa ilmoitettu rakennustarkoitus on vastoin kaupungin vuokratontteja koskevia vaatimuksia. Toimijan tarkoituksena on rakentaa 15 asuntoa, joista yksikään ei ole perheasunto eikä niitä tulla edes perheasunnoille tarkoitettuun käyttötarkoitukseen tekemään. Toimijan ilmoitus 15 asunnon rakentamisesta jo kuvaa asetettujen vaatimusten vastaisen rakennusaikeen.

Tehty päätös on hallintolaissa säädettyjen hyvän hallinnon periaatteiden mukaisen tasapuolisen kohtelun vastainen. Päätös loukkaa myös kunnan jäsenten luottamuksen suojaa. Tonttia koskevan päätöksen tekemisellä Turun kaupunki on laiminlyönyt omien sääntöjen ja ohjeiden noudattamisen. Säännöt ja ohjeet ovat nimenomaisesti annettu, jotta kunnan jäsenet voivat ennakoida päätöksentekoa ja luottaa sen perusteisiin. Nyt tehty sääntöjen ja ohjeiden vastainen päätös rikkoo tasapuolisen kohtelun ja luottamuksensuojaperiaatteen toteutumista. Sääntöjen ja ohjeiden vastaisen päätöksen johdosta kunnallis päättäminen ei ole tasapuolista eivätkä yksilöt voi luottaa kunnan omien sääntöjen noudattamiseen. Päätös on omiaan heikentämään luottamusta kunnallis päättämiseen. Tonttia koskeva päätös on perustavaa laatua olevien hyvän hallinnon periaatteiden vastaisena lainvastainen ja se tulee kumota.

- 2. Asemakaavamääräysten vaatimukset.** Tonttia 853-153-67-13 koskeva asemakaava edellyttää kaksi autopaikkaa per asunto. Tontille suunniteltu 15 asuntoa edellyttää siten 30 autopaikkaa. Tontti on haastava rakennuskohde, jonka korkeat luonnontilaiset kallioliot rajoittavat rakentamisen aluetta ja parkkialueiden kokoa. Kaavamääräysten mukaan alueelle tehtävää louhintaa on pyrittävä minimoimaan ja sitä voidaan katsoa suoritettavan pääasiassa vain putkikaivantojen ja muiden välttämättömien rakenteiden mahdollistamiseksi. Tonttia ei ole tarkoitettu 15 asunnolle, jonka vuoksi suuri asuntojen määrä vaikuttaa myös tontille tarkoitettujen autopaikkojen määrään. Tontille ei ole mahdollista tuottaa kaavamääräykset huomioiden 30 autopaikkaa, jota kaavamääräys vastavasti edellyttää.

Tonttia koskevalla päätöksellä Toimijan rakennusaiheet on alustavasti hyväksytty, mikä yhdessä riidattomien taustatietojen (asemakaavamääräykset ja haastava rakennuspaikka) kanssa luovat toimijalle perustellun odotuksen siitä, että autopaikat ovat järjestettävissä tai autopaikkoja koskevista vaatimuksista voidaan joustaa rakennuslupavaiheessa. Tehty tontin luovutusta koskeva päätös tuo toimijalle luottamuksen suoja sen varalta, että autopaikkoja koskevat vaatimukset olisivat järjestettävissä tai niistä voidaan joustaa. Tontin luovutusta koskeva päätös on vastoin tasapuolisen kohtelun vaatimusta, koska tontille ei ole järjestettävissä 30 autopaikkaa muuta kuin asemakaavaan vastaisella

louhinnalla tai rakennuslupa edellyttää asemakaavamääräyksistä joustamista autopaikkojen lukumäärän suhteen.

- Alueen tulevien asukkaiden perustellut odotukset.** Tonttia koskeva luovutus päätös on tehty sen jälkeen, kun Turun kaupunki on tehnyt päätökset omakotitalotonttien luovuttamisesta alueella. Omakotitalotontteja hakeneet henkilöt ovat huolellisesti perehtyneet alueen asemakaavamääräyksiin ja muihin alueen tontteja koskeviin vaatimuksiin. Tontin 853-153-67-13 luovuttamisen osalta alueen tontteja hakeneet omakotitalojen tulevat rakentajat ovat voineet ennakoida, että tontti tullaan luovuttamaan rivitalorakentamiseen vuokramallilla, joka on yleisin muoto kaupungin tonttien luovutuksissa rivitaloasumiseen. Vuokramallista johtuen omakotitalotontteja hakeneet henkilöt ovat voineet luottaa siihen, että alueen rivitalotonteille tulee vähintään 20 %:a perheasuntoja.

Tontin luovutus päätös on nyt tehty Toimijalle, jolla ei ole tarkoitusta rakentaa alueelle perheasuntoja, joihin taas omakotitalotontteja hakeneet ovat voineet perustellusti varautua. Tarkemmin kohdassa yksi kuvatuin perustein omakotitalotontteja hakeneiden henkilöiden luottamuksensuojaa on rikottu, kun nyt tehty päätös mahdollistaa 100 %:sesti muiden kuin perheasuntojen rakentamisen alueelle. Päätös loukkaa omakotitalotontteja alueella hakeneiden henkilöiden luottamuksensuojaa ja on siten lainvastainen. Päätös tulee kumota.

**Lopuksi.** Toimijan esittämä rakennustarkoitus ei sovi alueen asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Pienten asuntojen suuri määrä vaikuttaa alueen asukkaiden oletuksiin muun muassa liikennehaittojen osalta, jonka vuoksi useat oikaisuvaatimukseen yhtyneet alueen mahdolliset tulevat asukkaat ovat päättäneet luopua keväällä 2021 arvotuista omakotitalotonteista, mikäli Turun kaupunki mahdollistaa suuren määrän pieniä asuntoja tontille.

**Oikaisuvaatimuksen tekijät.**

