

OIKAISUVAATIMUS

Vastaanottaja: Kaupunkiympäristölautakunta, Turun kaupunki

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

Oriketo Center Oy (Y-tunnus 3097726-9), asianosainen
Kotipaikka/kunta Turku
Postiosoite Lapintie 179, 27100 Eurajoki
Puhelinnumero 044-363 6000

Asia: Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätös
20.12.2022 koskien tontin 853-92-38-6 kauppaa

Tausta

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt kokouksessaan olla hyväksymättä viranomaisen pohjaehdotuksena ollutta päätöstä toteuttaa Turun kaupungille tavanomainen teollisuustontin kauppa käypään ulkopuoliseen puolueettomaan arvioon perustuvaan hintaan, jossa vuokralainen (Oriketo Center Oy) ostaisi tällä hetkellä vuokrasuhteen perusteella hallitsemansa tontin 853-92-38-6 itselleen.

Kokouksessa viranomaisen pohjaehdotukseen (tontin myynti puolueettomalla Newsec Valuation Oy:n arviointiin perustuvalla käyvällä hinnalla) tehtiin vastaehdotus, jossa ehdotettiin, että tonttia ei myydä, koska ”vuokraus on kaupungille taloudellisesti ja strategisesti parempi vaihtoehto”. Muita perusteluja vastaehdotukselle ei ollut. Vastaehdotus olla myymättä tonttia sai äänestyksessä puolelleen yli puolet kokouksen äänistä ja tuli siten päätökseksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteista

Tontin asemakaavan mukainen kaavamerkintä on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) tehokkuusluvulla 0,5. Tontille on aikanaan rakennettu kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen sopivat rakennukset. Kaupunkiympäristölautakunnan kokouspöytäkirjaankin 20.12.2022 kirjatun mukaisesti alueen kaavatilanne ei anna aihetta olettaa alueen käyttötarkoituksen oleellisesti muuttuvan eikä tontin myymiselle asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen ole estettä. Tontti ei myöskään sijaitse kaupunginvaltuuston 15.6.2020 § 98 tekemän päätöksen mukaisella alueella, jolla Turun kaupunki ei pääsääntöisesti luovuttaisi myymällä maa-alueita eikä raitiotiehen perustuvien joukkoliikenteen laatukäytävien välittömällä vaikutusalueella. Myynnistä pidättäytymisen ainoa peruste oli, että ”vuokraus on kaupungille taloudellisesti ja strategisesti parempi vaihtoehto”.

Oikaisuvaatimus

Käsityksemme mukaan tonttikaupasta kieltäytymiselle ei ole asiallista perustetta, kaupasta pidättäytymispäätös tulee muuttaa ja kauppa toteuttaa kaupunkiympäristölautakunnan kokouksen 20.12.2022 pohjaehdotuksen mukaisella tavalla ostajan edelleen niin halutessa.

Oikaisuvaatimuksen perusteet

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen ainoa peruste olla toteuttamatta kauppaa on, että ”vuokraus on kaupungille taloudellisesti ja strategisesti parempi vaihtoehto”. Kuten kokouspöytäkirjasta 20.12.2022 ilmenee, tontin myymiselle ei ole mitään esteitä kaupunginvaltuuston 15.6.2022 päätöksen ja Turun kaupungin maankäytön tulevaisuuden strategian kannalta ja ottaen huomioon tontin sijainti teollisuusalueella melko kaukana Turun keskustasta. Lisäksi läheltä kulkeville liikenneväylille on jo nyt varattu hyvin laajenemistilaa, mikäli sellaista tarvetta joskus tulisi. Kaupan kohteena olevan tontin viereisiä tontteja (muun muassa itäpuolella sijaitsevat tontit) on myös aiemmin siirretty yksityiseen omistukseen.

Ennen kuin Oriketo Center Oy:n nykyinen osakkeenomistaja (Oriketo Holding Oy) osti Oriketo Center Oy:n osakkeet kesällä 2022, Turun kaupungilta (Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, tonttipalvelut) tiedusteltiin vuokratontin ostomahdollisuutta. Tontin myyntiin ei tuolloin nähty Turun kaupungin puolelta esteitä ja tontista ilmoitettiin jo kauppahintakin sekä maininta siitä, että muuntamoalueen eriyttäminen/käsittely pitää varmistaa ennen kauppaa ja tämäkin asia on valmiissa kauppakirjassa jo molempia osapuolia tyydyttävästi ratkaistu.

Kiinteistöllä toimii useita elinkeinotoimintaa harjoittavia yrityksiä/vuokralaisia. Oriketo Center Oy:llä (ja sen omistajalla Oriketo Holding Oy:llä) on tarkoitus ylläpitää ja kehittää tontilla sijaitsevia rakennuksia merkittävästi. Rakennuskanta on jo verrattain iäkästä ja vaatii jo siksikin lähitulevaisuudessa huomattavia taloudellisia panostuksia. Tämän vuoksi tontin tavanomaisen ostomahdollisuuden olemassaolo varmistettiin Turun kaupungilta jo ennen Oriketo Center Oy:n osakkeiden kauppaa. Tontin hankinta yhtiön omistukseen tukee tätä pitkäjänteistä tavoitetta.

Kun maankäytöllisiä esteitä ei ole ollut, Turun kaupunki on vakiintuneesti myynyt vuokramiehelle sen vuokrasuhteen perusteella hallitsevia tontteja käyväällä hinnalla, kun rakentamisvelvoitteet on täytetty. Oriketo Center Oy:llä on käsityksemme mukaan ollut oikeutus olettaa, että tästä peruslinjauksesta ei myöskään Oriketo Center Oy:n kohdalla poiketa, erityisesti kun tontin ostomahdollisuudesta on tiedusteltu jo etukäteen Turun kaupungilta ja asiaan on saatu myönteinen vastaus. Käsityksemme mukaan Turun kaupunki ei ole myöskään yleisesti linjannut maankäytön ja kiinteistöomistuksen strategiaansa siten, että tonttien myymisestä on nyt kokonaan kaupungin strategian ja talouden takia pidättäydytty ja että kaupunki ei enää lainkaan myy omistamiaan tontteja. Mikäli näin olisi, ymmärrämme päätöksen loogisuuden myös koskien kyseessä olevaa tonttia.

Käsityksemme mukaan hallintolain 2 luku 6§ mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Laki kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta 4 luku 17§ mukaan viranhaltijan on toimittava tehtävässään tasapuolisesti ja käyttäydyttävä asemansa ja tehtävänsä edellyttämällä tavalla. Yhdenvertaisuuslaki 2 luku 5§ mukaan viranomaisen on arvioitava, miten sen toiminta

vaikuttaa eri väestöryhmiin ja miten yhdenvertaisuus muutoin toteutuu sen toiminnassa, ja ryhdyttävä tarvittaviin toimenpiteisiin yhdenvertaisuuden toteutumisen edistämiseksi. Edistämistoimenpiteiden on oltava viranomaisen toimintaympäristö, voimavarat ja muut olosuhteet huomioon ottaen tehokkaita, tarkoituksenmukaisia ja oikeasuhtaisia.

Edellä mainituin perustein pyydämme/vaadimme Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakuntaa käsittelemään uudelleen asiaa ja muuttamaan tontin myyntiä koskevaa päätöstään viranomaisen tekemän pohjaehdotuksen mukaiseksi.

Kunnioitavasti,

9. tammikuuta 2023

Oriketo Center Oy

Jussi Pöyhölä

Juuso Luodesmeri

Allekirjoitettu sähköisesti Signspace -järjestelmällä käyttäen vahvaa tunnistautumista

Laati

Teemu Luovila, KTM, LKV

Allekirjoitustosite

SignSpace-palvelussa tehty allekirjoitus

Päiväys: 2023-01-09 20:59:08 (EET)

Tarkistuskoodi: X8NBEKJRJZ47VT16LRA8KP491RZMJTTZVRUP8R1
CN344F4YVXNPOOX1XTOWQC4ZZWB7YQ0YSMKGIRZQ5IDG09487
765154OFNHBF1Q19YU39T9C60WUGUKAUNTDEOHV



Oriketo Center Oy oikaisuvaatimus koskien tontin kauppaa.pdf (3 sivua)

ede990c400d57db66bbaf6c4d2bed3ee999268b52c4256d2b655a642d24d4c8e

on allekirjoitettu sähköisesti SignSpace-palvelussa.

Rekisteröity koko nimi: **Teemu Julius Luovila**

Allekirjoituksen tyyppi: **Kehittynyt sähköinen allekirjoitus**

Tunnistamistapa: **Pankkitunnistus**

Identiteetin tarjoajan maa: **FI**

Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**

Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

Teemu Julius Luovila

Allekirjoitettu 2023-01-09 16:35:47 (EET)

Rekisteröity koko nimi: **Juuso Luodesmeri**

Allekirjoituksen tyyppi: **Kehittynyt sähköinen allekirjoitus**

Organisaatio: **Oriketo Center Oy**

Tunnistamistapa: **Pankkitunnistus**

Titteli: **hallituksen puheenjohtaja**

Identiteetin tarjoajan maa: **FI**

Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**

Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

Juuso Luodesmeri

Allekirjoitettu 2023-01-09 17:38:21 (EET)

Rekisteröity koko nimi: **Jussi Heikki Pöyhölä**

Allekirjoituksen tyyppi: **Kehittynyt sähköinen allekirjoitus**

Organisaatio: **Oriketo Center Oy**

Tunnistamistapa: **Pankkitunnistus**

Titteli: **toimitusjohtaja, hallituksen jäsen**

Identiteetin tarjoajan maa: **FI**

Varmenteen haltija: **Platform of Trust Oy**

Varmenteen liikkeellelaskija: **Digi- ja väestötietovirasto**

Jussi Heikki Pöyhölä

Allekirjoitettu 2023-01-09 20:59:08 (EET)

Dokumentin allekirjoittaja(t) on tunnistettu palvelussa seuraavasti

SignSpace® on sähköisen allekirjoittamisen palvelu, jonka tarjoaa SignSpace, Platform of Trust Oy, Business ID 2980005-2, Tarvonsalmenkatu 17 B, 02600 Espoo, Finland.

Tähän dokumenttiin liitetty allekirjoitus on eIDAS asetuksen (N°910/2014) mukainen sähköinen allekirjoitus.

Allekirjoittajat on tunnistettu palvelussa seuraavasti:

Pankkitunnistus – Allekirjoittaja identiteetti on varmistettu käyttäen vahvan tunnistautumisen menetelmää. Allekirjoittaja on tunnistautunut allekirjoitustapahtuman yhteydessä Signicat Connect-tunnistuspalveluun pohjoismaisilla pankkitunnuksilla.

Allekirjoituksen autenttisuuden tarkistaminen

SignSpace-palvelu tarjoaa käyttöliittymän sähköisten allekirjoitusten tarkastamiseen. Palvelu on sekä palvelun käyttäjien, että ulkoisten tahojen käytössä. Palvelun avulla vastaanottaja voi varmistua, että hänelle toimitettu allekirjoitettu asiakirjakokonaisuus on alkuperäinen ja muuttumaton. Tarkistuspalvelussa käyttäjän palveluun lataamien tiedostojen eheys tarkistetaan ja näitä verrataan palvelussa tallennettuihin alkuperäisiin tietoihin.

Asiakirjan alkuperäinen versio, joka sisältää kiistämättömyyden osoittamiseen liittyvät tiedot, säilytetään SignSpace-palvelussa. Asiakirjasta muodostetaan jakeluversio, joka sisältää PDF-muotoisen allekirjoitussivun PDF-dokumentin viimeisenä sivuna tai muun tiedostomuodon tapauksessa erillisenä PDF-tiedostona. Kiistämättömyyden osoittamiseen liittyvät tiedot ovat saatavissa SignSpace-asiakaspalvelun kautta.

Ohje SignSpace -palvelussa allekirjoitetun asiakirjan tarkistamiseen:

- Tarkistajalla tulee olla käytettävissään allekirjoitettu asiakirja (jakeluversio) sähköisessä muodossa.
- Asiakirja voi olla yksi PDF-tiedosto, jonka lopussa on allekirjoitussivu, tai yhden tai useamman tiedoston ja näihin liittyvän PDF-muotoisen allekirjoitussivun kokonaisuus.
- Tarkistaja avaa www.signspace.fi/verification-fi.html sivuston.
- Tarkistaja lataa palveluun allekirjoitetun asiakirjan allekirjoitussivuineen ja saa tiedon palvelun tekemien tarkistusten tuloksista.

signspace

<https://signspace.com/fi>

asiakaspalvelu@signspace.fi

0600 301 339 (1,52 eur/min+pvm, viikonpäivinä 8.00 - 16.00)