

Turun kaupunki
tonttipäällikkö Essi Korpela
essi.korpela@turku.fi
kirjaamo
turun.kaupunki@turku.fi

20.12.2023

SÄHKÖPOSTILLA

Asunto Oy Turun Huvilakatu 1
c/o isännöitsijä Reijo Sahla
reijo.sahla@pp.inet.fi

Hakemus tontin 853-23-2-1 lunastamisesta

Viite: kiinteistö osoitteessa Huvilakatu 1 / Kauppias Hammarin katu 6, 20720 Turku

Asia tiiviisti

Asunto Oy Turun Huvilakatu 1 (jatkossa "taloyhtiö") hakee oikeutta lunastaa vuokraamansa tontin 853-23-2-1 sekä pyytää tietoa tontin lunastushinnasta yhtiökokouspäätöksen tekemiseksi.

Tausta

Asunto Oy Huvilakatu 1 on 1940-luvulla rakennettu, nykyisin pääosin viiden kuntalaisen omistama ja kotinaan käyttämä pieni asunto-osakeyhtiö, jonka alakerrassa on lisäksi kaksi yksityisomisteista pienyritysten liikehuoneistoa. Ympäröivät rakennukset ovat omakotitaloja lukuun ottamatta 1950-luvulla rakennuksen jatkeeksi rakennettua naapuritontin rakennusta. (Kaavakarttakaappaus liitteenä 1). Nämä rakennukset (Huvilakatu 1 ja Kuusikuja 2) yhdessä muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka näyttää samalta rakennukselta ja yhtiöltä.

Taloyhtiön osakkaat – niin asukkaat kuin yrittäjät ovat esittäneet yksimielisen toiveen kotitontin lunastamisesta (Liite 2).

Turun kaupungin neuvontapalvelu esitti kuitenkin yllättävän tiedon, että lunastus ei oletuksena onnistuisi, koska kyseessä ei ole omakotitontti eikä uusi liikerakentaminen. Vain omakotikiinteistöjä ja rakentamattomia liiketontteja saisi lunastaa joukkoliikenteen laatuikäytävän läheisyydessä. Näiltä osin kaupungin periaatteet ovat ristiriidassa perustuslain 6 § suojaamasta kansalaisten yhdenvertaisuuden kanssa.

Taloyhtiön perustelut

Tuntuu epäoikeudenmukaiselta, että omakotiasujat on pyritty asettamaan etuoikeutettuun asemaan suhteessa pienen taloyhtiön asukkaisiin.

Omakotiasujien lisäksi myös suurille sijoittajille on avattu ohituskaista: myynti olisi toteutettavissa, ”kun kysymyksessä on merkittävä kaupallinen keskus, hotelli tai niitä vastaava liikerakentaminen”. Millä perustein omakotiasumisen lisäksi myös täysin vastakkainen, merkittävä liikerakentaminen ohittaa taloyhtiöasumisen?

Tilanne on taloyhtiöasukkaiden kannalta kummallinen väliinpuotoaminen: niin vanhat omakotiasukkaat kuin uudisrakentavat sijoittajat voivat lunastaa tontteja, mutta vanhassa pientaloyhtiössä asuvat kuntalaiset eivät. Käytännössä siis varakkaat ajavat ohituskaistaa Turun tonttipolitiikassa.

Lunastus on tässä tapauksessa toteutettavissa sovittamalla yhteen maapolitiikan periaatteet ja lain säädökset siten, että kuntalaisten yhdenvertaisuus toteutuu: koska omakotiasujille on annettu oikeus tontinlunastukseen, tulee sama oikeus myöntää myös viereisen, pienen asunto-osakeyhtiön osakkaille.

Vaikka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt eriarvoisuuteen viittaavat periaatteet ei niitä saa tulkita siten, että tämä eriarvoisuus pääsee käytännössä toteutumaan. *Ensinnä* tonttipolitiikan kohdassa 6.1 todetaan, että ”Asuntotonttien luovutuspolitiikalla pyritään sosiaalisesti monipuolisiin ja hallintamuodoiltaan sekoitettuihin asuntoalueisiin”. Tämä pyrkimys toteutuu, kun pieni taloyhtiö saa samat oikeudet kuin sitä ympäröivä omakotikanta. *Toiseksi* tulkinnassa on pyrittävä lainsäädännön henkeä mukailevaan lopputulemaan, jonka mukaan kansalaiset ovat yhdenvertaisia riippumatta asumismuodosta.

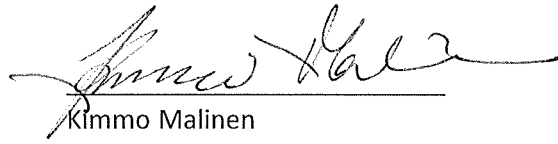
Huomioita

Taloyhtiö tuo esiin lisäksi, että osakkaiden tiedossa on, että naapurikiinteistöllä 853-23-2-9/Kuusikuja 2, jossa sijaitsee taloyhtiön rakennuksen jatkeeksi rakennettu, vastaava rakennus on saanut tonttiinsa lunastettua ongelmitta (Liite 3).

Huomiona taloyhtiö katsoo myös, että Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteita koskeva päätöksenteko on tehty kohtuuttoman heikosti tiedottaen. Alueen asukkaat, kiinteistönomistajat tai asukasyhdistys eivät ole olleet lainkaan tietoisia näin perustavanlaatuisesta alueen maapolitiikan linjamuutoksesta, jonka mukaan Uudenmaantien lähistön tonttien osto vaikeutuu. Taloyhtiö ei ollut kuullut asiasta ja kaupungin *kerrokantasi*-verkkosivuille kertyneiden vähäisten kommenttien perusteella näyttää, että lähinnä rakennusteollisuus on ollut tietoinen maanluovutusten merkittävästi uudistuneista periaatteista. Taloyhtiö sai kuulla asiasta vasta, kun muutos oli tullut jo voimaan ja valitusoikeus mennyt umpeen.

Laati

Asunto Oy Turun Huvilakatu 1:n puolesta



Kimmo Malinen

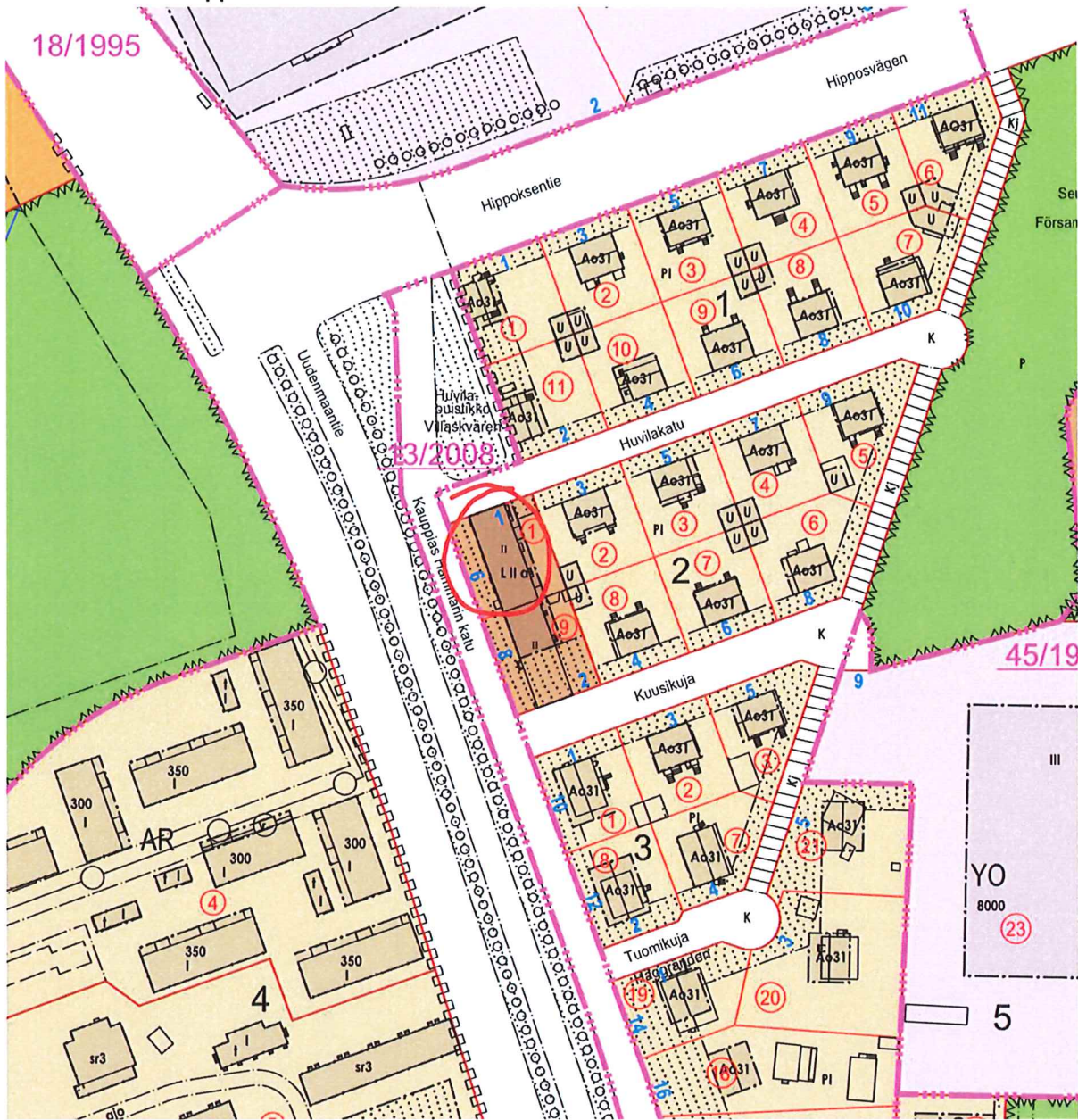
Asunto Oy Turun Huvilakatu 1 hallituksen puheenjohtaja

Litteet

- Liite 1 Kuvakaappaus alueen kaavakartasta
- Liite 2 Pöytäkirjan ote Asunto Oy:n yhtiökokouksesta
- Liite 3 Kiinteistön 853-23-2-9 / Kuusikuja 2 myyntipäätös

Liite 1 – Kuvakaappaus kaavakartasta

18/1995



Aika 14.12.2023 klo 16.00 – 16.30
Paikka LKV-tiimin tilat, Huvilakatu 1

1 Avaus Hallituksen puheenjohtaja Kimmo Malinen avasi kokouksen.

2 Puheenjohtaja ja sihteeri

Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Kimmo Malinen ja sihteeriksi Reijo Sahla.

3 Pöytäkirjan tarkistajat

Pöytäkirjan tarkistajiksi valittiin Urho Piittisjärvi ja Marjut Suonpää.

4 Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

5 Osanottajaluettelo

Laadittiin kokouksen osanottajaluettelo. Edustettuna 450 osaketta.

....

7 Vuokratontin lunastaminen

Keskusteltiin vuokratontista (taloyhtiön rakennus on Turun kaupungin vuokratontilla). Päätettiin, että taloyhtiö hakee vuokratontin (853-23-2-1) lunastamista omaksi Turun kaupungilta.

....

11 Kokouksen päättäminen

Koska muita päätettäviä asioita ei ollut, kokouksen puheenjohtaja Kimmo Malinen päätti kokouksen.

Pöytäkirjan vakuudeksi

KIMMO MALINEN
Kimmo Malinen

REIJO SAHLA
Reijo Sahla

Olemme tarkastaneet edellä olevan pöytäkirjan ja todenneet sen oikeaksi ja kokouksen kulkua vastaavaksi.

URHO PIITTISJÄVI
Urho Piittisjärvi

MARJUT SUONPÄÄ
Marjut Suonpää

Otteen oikeaksi todistaa


Reijo Sahla

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistölautakunta	24	14.01.2009	8 Kl	

11622-2008 (641)

AL-tontin (Vasaramäki) 23-2-9 myyminen sen vuokralaiselle Kiinteistö Oy Kuusikuja 2:lle (Kuusikuja 2)

Tiivistelmä:

Asuin- ja liikerakennusten tontti Vasaramäki-2-9 myydään sen vuokralaiselle Kiinteistö Oy Kuusikuja 2:lle 73 319,00 €:n kauppahinnalla.

Klk § 24

Tonttipalvelut, Riku Korhonen 30.12.2008:

AL-tontti Vasaramäki-2-9 on vuokrattu Kiinteistö Oy Kuusikuja 2:lle 22.12.1949 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ajalle 1.12.1949 - 30.11.2009. Vuoden 2008 tasossa vuotuinen maanvuokra on ollut 848,50 €.

Tontti on 4.12.1959 voimaantulleen asemakaavan muutoksen (63/1958) mukaisesti asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin pinta-ala on 648 m² ja rakennusoikeus 312 k-m². Käytetty rakennusoikeus on 467 k-m², jonka mukaan myyntihinta määräytyy.

Vuokralainen ja Kiinteistölaitos ovat vaihtaneet tietoja tontin omaksi ostamisen suhteen. Ottaen huomioon tontin käyttötarkoitus sekä sijainti, Kiinteistölaitos esittää, että myyntihintana käytetään alueellista ARA-hintaa 157,00 €/k-m². Em. tiedoilla tontin hinnaksi tulee 73 319,00 €.

Liite 1 Kauppakirjaluonnos

Toimitusjohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Kiinteistölautakunta päättää:

- Turun kaupunki myy Turun kaupungin Vasaramäen kaupunginosan (23) korttelin 2 tontin 9 (kiinteistö 853-23-2-9), joka on osoitettu kartalla M 467 / 31.12.2008, sen vuokralaiselle Kiinteistö Oy Kuusikuja 2:lle 73 319,00 €:n kauppahinnalla.
- Muutoin käytetään liitteen mukaisia kauppakirjan ehtoja.
- Oikeuttaa Kiinteistöliikelaitoksen toimitusjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittaessa pieniä teknisiä muutoksia.
- Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien kun kaupunki on ilmoittanut, että kauppakirja on allekirjoitettavissa, muutoin tämä päätös katsotaan rauenneeksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Kiinteistö Oy Kuusikuja 2