

Lähettäjä: Suurjärvi Laura
Lähetetty: torstai 27. maaliskuuta 2025 12.37
Vastaanottaja: Ruotsi Jouni
Aihe: VL: Muistutus tonttijaon muuttamisesta (VI) 6-3-8
Liitteet: CCF16022025_0001 Sopimus hallinnonjaosta ja rakennusoikeudesta.pdf; kuvat pihasta 2025.pdf

Hei

Kirjautatko tämän joutseneen tonttijaon muiden asioiden kanssa samalle diaarille? Kiitos!

-Laura

Lähettäjä: Kimmo Haapalehto <kimmo.haapalehto@gmail.com>
Lähetetty: torstai 27. maaliskuuta 2025 12.31
Vastaanottaja: Suurjärvi Laura <laura.suurjarvi@turku.fi>
Aihe: Muistutus tonttijaon muuttamisesta (VI) 6-3-8

Oy Baloo Ab
Brahenskatu 1, 20100 Turku

Kaupungeingeodeetti Laura Suurjärvi
Turun kaupunki

Muistutus tonttijaon muuttamisesta (VI) 6-3-8

Oy Baloo Ab vastustaa jyrkästi tonttijaon vahvistamista (ja halkomista) esitetystä muodosta. Oy Baloo Ab selvyiden vuoksi toteaa, että Oy Baloo Ab vetää oman hakemuksensa tonttijaosta pois.

Yleisellä tasolla kohteella ei ole minkäänlaista tarvetta jakaa tonttia rakentamista varten ja tontti vastaa asemakaavan mukaista rakennusalaan. Asemakaava ei myöskään ole muuttunut eikä sitä ole Oy Baloo Ab:n käsityksen mukaan myöskään tarvetta muuttaa. Tonttijaon vahvistaminen ehdotetussa muodossa johtaisi perusteettomaan etuun toiselle osaomistajalle ja erittäin huomattavaan haittaan ja kohtuuttomuuteen Oy Baloo Ab:lle. Tältä osin pyydetään huomioimaan mm. liitteenä olevat hallinnanjakoa koskevat sopimukset 26.11.1984, 28.1.1986 ja 24.8.1987, jotka ovat pohjautuneet aikanaan kaupungin mittausosaston suorittamaan pinta-alalaskelmaan, ja joka on määrittänyt tontin hallintaosuudet hyvinkin tarkasti sekä vastannut useita vuosikymmeniä tosiasiallista tontin käyttöä. Asiassa on ilmeisesti kysymys tontin toisen osaomistajan henkilökohtaisista sinänsä kiinteistöön liittymättömistä tavoitteista autojen pysäköinnin osalta, joka ei liity maanomistajan kiinteistöön itseensä tai tontin rakentamiseen. Yleisellä tasolla asemakaavoitus tai suunniteltu maankäyttö yleensä ei edellytä tonttijakoa ja käytännössä suunniteltu tonttijako vaikeuttaisi merkittävästi Oy Baloo Ab:n hallinnassa tällä hetkellä ja vakiintuneesti olevan tontin osan käyttöä.

Oy Baloo Ab:n osalta ehdotettu tonttijako on äärimmäisen epätarkoituksenmukainen ja kohtuuton sekä aiheuttaa Oy Baloo Ab:lle huomattavaa haittaa kiinteistön käytössä ja perusteettoman ja tarpeettoman taloudellisen menetyksen. Esitetystä muodosta tonttijaon vahvistaminen on epätarkoituksenmukainen mm. seuraavista syistä:

1) Tällä hetkellä tontin toinen osaomistaja ei käytä mitään osin piha-alueita siltä osin kuin se hallinnanjakosopimuksen mukaisesti on Oy Baloo Ab:n käytössä. Tontin toinen osaomistaja on päinvastoin sulkenut kulun kokonaan omalle hallintaosalleen ja käyttää kapeaa hallinta-alueita yhdistävää kujannetta ainoastaan omaan jätehuoltoonsa eli alue on suljettu kahdella portilla ja se on täynnä jäteastioita. Tontin toisella osaomistajalla ei ole mitään tarvetta tai edes ajateltavissa olevaa järkevää käyttöä ko. piha-alueeseen, joka ehdotetussa tonttijaossa olisi siirtymässä toisen osaomistajan tonttiosuuteen.

2) Oy Baloo Ab:n osalta koko kiinteistön huolto ja kiinteistön toiminnot hoidetaan tällä hetkellä Oy Baloo Ab:n hallinnassa olevan kulkuväylän ja piha-alueen kautta eli ilman ko. kulkuväylää ja piha-alueita Oy Baloo Ab ei pysty käyttämään kiinteistöä ja rakennuksia niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

3) Tällä hetkellä pienehköllä piha-alueella on lukuisia Oy Baloo Ab:n toimintoja, jotka ovat välttämättömiä kiinteistön käyttäjille (yrityksille ja asukkaille). Jos tonttijako muuttuisi esitetyn mukaisesti, Oy Baloo Ab:n tontille tulisi perustaa vähimmillään ainakin seuraavat rasitteet eli käytännössä koko nykyinen Oy Baloo Ab:n hallinnassa oleva piha-alue olisi rasitettu Oy Baloo Ab:n hyväksi:

- kulkuoikeus pihalle yleensäkin
- kulkuoikeus pihan pysäköintipaikoille
- kulkuoikeus Oy Baloo Ab:lle kuuluvaan autohalliin
- kulkuoikeus autohallin palo-ovelle
- kulkuoikeus jäteastioille
- oikeus sijoittaa jätehuolto/jäteastiat
- oikeus sijoittaa alueella nyt olevat kolme autopaikkaa
- oikeus sijoittaa suljettava portti kulkuväylälle
- oikeus sijoittaa Oy Baloo Ab:n omistama rakennuksen osa toiselle osaomistajalle tulevalle tontin osalle.

j. mahdolliset johto ym. kiinteistön käytölle tarpeelliset rasitteet, jotka eivät tällä hetkellä ole edes tiedossa.

4) Oy Baloo Ab:n näkemyksen mukaan tonttijaolle ei ole sen enempää yleisiä kuin maanomistajienkaan tarpeisiin perustuvia syitä. Jos vastoin Oy Baloo Ab:n näkemystä tonttijako kuitenkin vahvistettaisiin, tonttijako voisi olla toteutettavissa tarpeellisine rasitteineen siten, että Linnankadulta lähtien se seuraisi nykyisen hallinnanjakosopimuksen mukaista rajaa eli käytännössä nykyisen tontin toisen osaomistajan hallitseman rakennuksen seinää pitkin aina rakennusosan J ja rakennuksen B yhtymäkohtaan saakka ja koska rakennus J ja B muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, rakennus J siirtyisi muutetussa tonttijaossa toisen osaomistajan kiinteistöosuuteen ja rakennusosan J sijoittamisesta perustettaisiin rasite Oy Baloo Ab:n hallitseman kiinteistön hyväksi eli näin menetellen tarpeen olisi ilmeisesti perustaa vain edellä mainittu rasite i. Toki mahdollisten johto ym. vastaavien rasitteiden tarpeen osalta ei ole tässä vaiheessa tietoa.

5) Kiinteistön osalta voidaan toki todeta myös sinällään tonttijaon vahvistamiseen suoranaisesti liittymätön seikka eli hallinnanjakosopimus 24.8.1987 on rekisteröity erillisenä oikeutena rasiustodistukseen ja kummankin osaomistajan osalta hallinta-alueisiin kohdistuu merkittävä määrä panttikirjoja, jotka ovat osaomistajien vakuuskäytössä. Määräosat on vahvistettu nimenomaan edellä viitatus kaupungin mittausosaston sopimuksessa 26.11.1984 määrittämän pinta-alalaskelman mukaisesti eli tämäkin tukee nykyistä hallintaa. Mikäli tonttijako vahvistettaisiin esitetyn mukaisesti, määräosat muuttuisivat merkittävästi ja kohtuuttomasti. Käytännössä maanomistajat joutuivat myös käymään koko vakuusjärjestelyn uudelleen läpi panttivelkojien kanssa. Tästä aiheutuu ainakin Oy Baloo Ab:lle merkittävää haittaa ja mahdollinen taloudellinen tappio.

Edellä todetut seikat on pääosin helposti todettavissa paikan päälle ja myös liitteenä olevista kuvista. Oy Baloo Ab ehdottaa, että asianomaiset kaupungin viranomaiset havainnoivat mainitut seikat tekemällä katselmuksen kohteessa.

Oy Baloo Ab:n hallituksen puolesta,
Kimmo Haapalehto
Hallituksen puheenjohtaja
Oy Baloo Ab

Liitteet:

- hallinnanjakoa koskevat sopimukset 26.11.1984, 28.1.1986 ja 24.8.1987
- kuvat piha-alueesta