

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Villa Sakari tontin 837-109-1147-1 pilaantuneen maaperän kustannusten korvaaminen
TRE:475/03.07.01/2026

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Erityisasiantuntija Katariina Rauhala, puh. 040 1598 8081, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, puh. 0400 239 710, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Korvausvaatimus hyväksytään. Ostajalle korvataan kuitteja vastaan 2 691,98 euroa.

Perustelut

Tampereen kaupungille toimitettiin 7.11.2025 selvityspyyntö jatkotoimista liittyen pilaantuneeseen maa-ainekseen tontilla 837-109-1147-1, jonka Tampereen kaupunki vuokrasi ja myi sillä sijaitsevan Villa Sakari -nimisen rakennuksen yksityishenkilölle 19.6.2025. Kaupanteon jälkeen kävi kuitenkin ilmi, että ostajan tietoon ei oltu kaupan teossa tuotu tietoa vuokratun tontin maaperän tilasta. Tontin maaperässä on käytetty täytöissä kuonaa, jossa on haitta-aineita kohonneina pitoisuuksina. Todetuista pilaantuneista maista on laadittu riskinarvioon perustuva puhdistustarpeen arviointi (Herrainmäki, Tampere, Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, Ramboll Finland Oy, 12.11.2020), jonka perusteella tontin maaperässä olevat haitta-aineet eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskejä. Pirkanmaan ELY-keskus on hyväksynyt esitetyn suunnitelman. Tontilla on todettu tutkimuksissa kuonaa joitain kymmeniä senttejä paksuna kerroksena kallion päällä, puhtaan pintamaan alapuolella. Kuonakerros ei aiheuta puhdistustarvetta, mutta se tulee ottaa huomioon, mikäli tontilla tehdään kaivutöitä kuonakerrokseen saakka. Haitta-aineita sisältävät kaivumassat on toimitettava luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan ja niiden kaivua on oltava ohjaamassa ympäristötekniinen valvoja.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuutta koskeva maanvuokrasopimuksen kirjaus on ollut virheellinen. Muilta osin vuokrasopimuksen maaperän pilaantuneisuutta koskeva pykälä on oikein kirjattu esimerkiksi siihen liittyvien vastuiden osalta.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 3.6 mukaisesti kaupunki korvaa viranomaisen edellyttämästä maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset.

Kaupungin tiedonantovirheen johdosta kiinteistössä on katsottava olleen maakaaren 2:17 §:ssä tarkoitettu laatuvirhe. Ostaja on maakaaren 2:32 §:n perustuen esittänyt, että kaupungin on korjattava virhe vastaamalla maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja ostaja ovat käyneet asiassa neuvotteluja, joissa on päädytty liitteenä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

olevan muistion mukaiseen sovintoon asiassa. Kaupunki vastaa sovitun mukaisesti pilaantuneiden maiden valvonta-, näytteenotto-, vastaanotto-, kuljetus- sekä myös kaivukustannuksista. Selvytyksen vuoksi todetaan, että kaupungin tavanomaiseen pima-vastuuseen eivät kuulu tässä sovittavat rakentamisen tarpeisiin nähden normaalin laajuuden kaivutyöt, joita olisi suoritettu pilaantuneisuudesta huolimatta, mutta kaupungin tiedonantovirheen johdosta kaupunki ottaa vastatakseen myös näistä kuluista ostajan luopuessa muista vaatimuksistaan tiedonantovirheeseen liittyen. Muutoin maaperän pilaantuneisuuteen liittyvissä vastuukysymyksissä noudatetaan solmittua vuokrasopimusta. Pilaantuneisuuteen liittyvät kaivutyöt sovitaan ennen niiden toteuttamista kiinteistötoimen edustajan kanssa aloituskokouksessa.

Ostajan esittämä arvio korvausvaatimuksesta oli ennen töiden suorittamista 7 258,92 euroa (sis. alv.) perustuen kaivinkoneyrittäjän työmääräarvioon. Työn suorittamisen jälkeen lopullinen toteutunut kustannus on 2 691,98 euroa (sis. alv.), jonka kaupunki korvaa. Työn toteutunut kustannus jäi arvioitua pienemmäksi, sillä kallio oli lähellä maanpintaa, joten kaivutarve ja massamäärät olivat urakoitsijan arvioitua määrää vähäisemmät.

Todettakoon, että tontilla joudutaan mahdollisesti jatkamaan vielä maaperän puhdistamista toisessa vaiheessa. Mahdollisiin jatkotöihin maaperään liittyen pidetään myöhemmin erikseen aloituskokous ja sovitaan ennen töiden toteuttamista niihin liittyen vastuunjaosta. Jos jatkotöistä aiheutuu kustannuksia kaupungille, tehdään niistä aiheutuvien kustannuksien korvaamisesta erillinen päätös.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että korvausvaatimus hyväksytään ja ostajalle korvataan kuitteja vastaan 2 691,98 euroa.

Toimivallan peruste

Kiinteistöjohtajan päätösvalta asiassa perustuu palvelualueen johtajan päätökseen 18.12.2025 § 56 Elinvoiman palvelualueen toimintasääntö (Yleishallinnon delegoinnit: Johtajan toimivaltaan kuuluvan asian siirtäminen viranhaltijan ratkaistavaksi 1.1.2026 alkaen, Hallintosääntö § 34 kohta 10).

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Ostaja, Katariina Rauhala, Patricia Nikko, Satu Jauhiainen, Tomi Hilli

Liitteet:

1 Muistio 4.12.2025 (Verkkojulkisuus rajoitettu)

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös asetettu nähtäville 30.1.2026 www.tampere.fi.

Tämä päätösote on lähetetty sähköpostilla päätöksessä näkyvän jakelun mukaisesti 30.1.2026.

Muutoksenhakuviranomainen

Kuntalain mukaista oikaisua haetaan Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnalta.

Tampere
30.01.2026

Minna Kareinen
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 49

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua vaaditaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa>

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon. Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.