

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 83

Oikaisuvaatimus tontin 837-109-1146-1 myymistä koskevasta johtajan päätöksestä

TRE:1898/02.06.02/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh. 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Tontti 837-109-1146-1 on elinvoiman palvelualueen johtajan 15.4.2026 tekemällä päätöksellä § 31 päätetty myydä tontin nykyiselle vuokralaiselle 400 000 euron kauppahinnalla. Vuokrasopimus on tehty 60 vuodeksi ja vuokra-aika on alkanut 1.5.2021. Vuokra-ajan alkaessa tontin vuokralainen on ostanut kaupungilta tontilla sijaitsevan vuonna 1899 valmistuneen hirsitalon, jonka on sittemmin täysin saneerannut vanhaa kunnioittaen.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asuinkäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Poikkeuksen tekee ne asuintontit, jotka täyttävät kaikki seuraavat edellytykset: kyseessä on yhtiömuotoinen asuintontti, joka sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella, ja tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus, ja vuokralainen on maksanut kaupungille kaikki voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaiset vuokrat. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tontti myydään ulkopuolisen, yhdessä sovitun auktorisoidun arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Tontin ostamista on voinut hakea vuoden 2023 alusta alkaen pyytämällä kaupungilta, minkä jälkeen kaupunki tilaa arviokirjan tontista. Tontin vuokralainen on pyytänyt tontin ostamista ja arviokirja on tilattu kaupungin hyväksymältä, vuokralaisen valitsemalta Catella Property Oy:ltä. Tilatun arviokirjan mukainen auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvioima markkina-arvon mukainen myyntihinta on arvion 12.2.2026 ollut 400 000 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 11.5.2026.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole kauppakirjaa, eikä siten kauppaehtoja eikä -tietoja yksilöidysti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maininta tavanmukaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi tietää, eikä varmistua kaupan menettelyn, toteutumisen sekä myynnin oikeellisuudesta. Oikaisuvaatimuksessa ilmoitetaan myös, ettei kiinteistöjohtajan kirjaus "tavanmukaisin ehdoin" ole luotettava, koska päätöksen liitteenä ei ole kauppakirjaa, josta oikaisuvaatimuksen tekijä voisi todeta sen lainmukaisuuden. Mainittakoon, että päätös ei ole kiinteistöjohtajan.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitetä kauppakirjoja. Myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa, eikä kauppakirjaa siten ole liitettävissä päätökseen. Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanmukaisin ehdoin" tarkoittaa kaupungin käyttämiä asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä vakioituja myyntiehtoja. Ehdot ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla. Ehtojen mukaiset kauppakirjamallit ovat kaupungin internet-sivuilla julkisesti nähtävillä (Vuokratontin ostaminen_Tampereen kaupunki_Asuminen ja rakentaminen_Tontit_Tietoa tontinvuokralaiselle).

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii päätöstä oikaistavaksi ja uudelleen kilpailutettavaksi ja uudestaan julkiseen hakuun laitettavaksi, mikäli sitä ei oikaista.

Tontti ei ole ollut julkisessa haussa myytävänä, tontti on pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrattu henkilöille, jotka omistavat tontilla sijaitsevan rakennuksen. Vuokralaisilla on omistamansa suojellun rakennuksen omistajina oikeus lunastaa tontti, eikä tonttia markkinoida ulkopuolisille.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseinen tontti ei täytä asiassa edellytettäviä edellytyksiä, eikä maapolitiikan linjauksissa ole tarpeen yksilöidysti määriteltä perusteita ja edellytyksiä.

Tontti täyttää vaaditut edellytykset, joiden perusteella se voidaan pyynnöstä myydä tontin vuokralaiselle. Tontilla sijaitseva rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi (kaavamerkintä sr-11). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen kunnostuksessa on noudatettu kaavan ehtoja. Kaupunki määrittelee, mitä linjauksiinsa kirjaa, maapolitiikan linjaukset tarkistetaan ja uusitaan ja kaupunginvaltuusto hyväksyy ne neljän vuoden välein.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontin ostajan ammatin vuoksi asiassa olisi tullut pyytää arvio kauppasummasta ainakin kolmelta eri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

toimijalta, sillä eturistiriita on merkittävä ostajan esittämän ja kaupungin hyväksymän arvioijan välillä. Pienistä markkinoista johtuen ostaja ja arvioitsija tekevät yhteistyötä ja voivat olla myös muussa yhteydessä keskenään. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontti olisi ainakin 700 000 euron arvoinen.

Kuntalaki 410/2015 130 § määrittelee, että kunnan tulee luovuttaa omistamansa kiinteistö markkinaehtoisesti. Luovutuksella tarkoitetaan kiinteistön myyntiä tai pitkäaikaista vuokrausta. Markkinahintaisuuden ehdon varmistamiseksi kaupunki teettää arviokirjoja ja päivittää säännöllisesti ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta. Kaupungin käyttämät arvioitsijat kilpailutetaan säännöllisesti.

Tontin hinta-arvioihin on perustunut myös tontista perittävä maanvuokra (16 588,64 euroa vuonna 2026). Vuokra-ajan alkaessa vuonna 2021 tontille vahvistettiin elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 709,22 euroa vuodessa (1.5.2021 alkaen vuosivuokra 14 000,00 euroa). Tontin myyntiä varten on lisäksi tilattu kaksi arviokirjaa, 13.9.2024 Weladolta ja vielä uudestaan 12.2.2026 Catella Property Oy:ltä. Ensimmäisen arviokirjan määrittelemä (Welado Oy) markkina-arvio oli 425 000 (+/- 10 %), eli hinta asettui alarajaltaan 382 500 euroon ja ylärajaltaan 467 500 euroon. Catella Property Oy:n arvioima markkina-arvo oli 400 000 euroa. Molemmat arviot on saatu luotettavilta arviointiasiantuntijoilta (AKA, auktorisoitu kiinteistöarvioija). Tontista on saatu vaaditun yhden arvion sijaan kaksi ulkopuolisen ja ammattitaitoisen arvioijan hinta-arviota, joiden oikeellisuutta ei ole syytä epäillä. Oikaisuvaatimuksen tekijän vertailukaupaksi esittämää kaupungin laita-alueen kerrostalotalonttia ei voi verrata myytyyn yhden asuinhuoneiston tonttiin.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Johtajan päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä, ostajat, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Aila Taura, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 15.04.2026 § 31
- 2 Liite Akila 4.6.2026 Kauppakirjamalli
- 3 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 9.6.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty Suomi.fi- palvelulla 9.6.2026

Päätös on lähetetty sähköisesti 9.6.2026

Muutoksenhakuviranomaisen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

09.06.2026

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§83

Kunnallisvalitusohje

Kunnallisvalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa muutosta hakea myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen, kun se ei ole muuttunut oikaisuvaatimusmenettelyssä, saa muutosta hakea valittamalla kuitenkin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavakseen yksityisoikeudellista asiaa koskevaa valitusperustetta, jonka osalta toimivalta on käräjäoikeudella.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 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, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistukseen tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kun todisteellisesti sähköisesti tiedoksiannettu päätös on vahvistettu vastaanotetuksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määrääjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot; myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Lisäksi valitusviranomaiselle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa valitusviranomaiselle. Sähköisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.