

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 241

Oikaisuvaatimus asemakaavan muutosehdotukseen nro 8975 liittyvän yhteistyösopimuksen hyväksymisestä

TRE:172/10.00.03/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040
779 5611, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintohtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Kaupunginhallituksen päätöksellä 16.2.2026 § 50 on päätetty hyväksyä asemakaavan muutosehdotukseen nro 8975 liittyvä yhteistyösopimus. Yhteistyösopimus on laadittu kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n kesken. Edellä mainitusta kaupunginhallituksen päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan päätöksen kumoamista useisiin eri syihin vedoten.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupungin olisi tullut kilpailuttaa hanke ja hankkeen toteuttaja mm. hinnan, toiminnan laadun ja kehitysnäkymien ja toimien osalta.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla. Kunnan luovuttaessa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

Yhteistyösopimuksen mukaan osapuolten yhteisen kaavakehittämisen tarkoituksena on, että kaupunki myy asemakaavamuutoksessa nro 8975 muodostuvat tontit SRV:lle. Kaupunki tilaa kiinteistöarviot kahdelta ulkopuoliselta kiinteistöarvioijalta, millä varmistetaan, että tonttien luovutuksessa täytetään kuntalain 130 §:n mukaiset vaatimukset markkinaehtoisuudelle.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397 /2016) 7 § 2 momentissa säädetään sekamuotoisista sopimuksista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kohdan mukaan, jos sopimuksen osia ei voida objektiivisesti erottaa toisistaan, arvioidaan sopimuksen luonne sopimuksen pääasiallisen kohteen mukaan.

Rakentaminen rautatiealueella toteutetaan aina rautatiejärjestelmän ja sen toiminnan ehdoilla. Tyypillisesti rautatiealueella rakentaminen tapahtuu Väyläviraston toimesta ja Väyläviraston omien toimintamallien mukaisesti. Talonrakentamista rautatiealueelle on toteutettu ainoastaan muutamassa poikkeuksellisessa hankkeessa Suomessa. Tällaisissa hankkeissa Väylävirasto vaatii lähtökohdaksi pysyvän toimijan eli Tampereen kaupungin kanssa laadittavan hankesopimuksen. Hankesopimuksen tarkoituksena on tehdä hankkeen eli tarvittavien rautatiejärjestelmämuutosten, kansirakenteiden ja rakennusten toteuttaminen mahdolliseksi siten, että samalla radanpidon ja rautatieliikenteen toimintaedellytykset turvataan. Hankesopimuksessa sovitaan suunnittelun, rakentamisen ja käytön ehdoista ja periaatteista, jotka ovat poikkeuksellisen vaativat. Hankesopimusta ei voi yksipuolisesti irtisanoa vaan se on vastuineen voimassa pysyvästi. Hankesopimusta täydennetään suunnittelua ja rakentamista sekä kannen käytön aikaa koskevin sopimuksin. Näissä on mukana kaupungin ja Väyläviraston lisäksi rakennuksia ja rakennelmia rakentava tai omistava taho.

Väylävirasto edellyttää kaupungin ottavan täysmääräisen vastuun hankkeesta. Sopimuksellisen selkeyden näkökulmasta kaupunki siirtää toteutuksen vastuun edelleen rakentajalle tai tulevalle kiinteistönomistajalle, jotta vastuurajat ovat mahdollisimman selkeät. Kaupunki on sitoutunut siihen, että suunnittelussa noudatetaan Väyläviraston voimassa olevia suunnittelu- ja turvallisuusohjeita sekä rautatiealueella ja sen läheisyydessä tapahtuvassa toiminnassa voimassa olevia säädöksiä, määräyksiä, ohjeita ja turvallisuuskäytäntöjä sekä hankkeelle ajantasaisia ja hyväksytyjä suunnitteluperusteita.

Rautatiealueella rakentamiseen liittyvät tekniset vaatimukset sekä sopimusrakenteet vaativat hankkeen toteuttamista yhden kokonaisvastuullisen toimijan toimesta, jotta kaupungin riskit Väyläviraston sopimusosapuolena pysyvät hallittavina. Rakentamisen ja rautatiejärjestelmän yhteensopivuuden varmistaminen samalla työmaa-alueella edellyttää poikkeuksellisen selkeästi yhden toimijan vastuunkantoa, eikä työmaavastuiden pilkkominen osiin ole mahdollista.

Käytännössä Tampereen henkilöratapihan rautatiealueella ei ole realistisia teknisiä mahdollisuuksia toteuttaa useita mittavia infrahankkeita samanaikaisesti. Kannen toteutuksen tekniset rajaehdot ja hankkeiden riippuvuussuhteet toisistaan edellyttävät, että koko kansirakenne on toteutettava samanaikaisesti. Lisäksi riippuvuussuhde henkilöratapihan kanssa ja sen rakentamisen mahdollistavien ratakatkojen hyödyntäminen on edellytyksenä, että hanke voidaan toteuttaa kaupungin tavoiteaikataulussa. Jos hanketta ei toteuteta, hanke viivästyy pahimmillaan vuosikymmenen, jolloin kaupunki ei saavuta lukuisia tavoitteitaan mm. keskustan kehittämisessä, asuntopolitiikassa ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

elinkeinopolitiikassa. Hankkeen viivästyminen voi aiheuttaa myös merkittävän kustannusnousun rakennuskustannusindeksien nousupaineen johdosta.

Kansirakenteen suunnitteluun liittyy olennaisesti sen yläpuolelle rakentuvien rakennusten rakenteet muodostaen teknisesti yhden toimivan rakennekokonaisuuden, jonka vuoksi ne tulee suunnitella samanaikaisesti. Näin ollen rakennusten suunnittelijan tulee samanaikaisesti suunnitella myös kannen rakenne. Kaupungin omistama kansirakenteen osa liittyy kiinteästi SRV:n hankeyhtiöiden omistukseen tuleviin kansirakenteen osiin, ja nämä tulisi käytännössä suunnitella ja toteuttaa teknisesti BAT-teknologian mukaisesti. Kansi muodostaa myös rakennetekniikaltaan yhden jatkuvan kantavan rakenteen yhteiskäyttöpaaluineen, anturoineen, pilareineen ja palkkeineen, jolloin sen suunnittelu osissa, tai osittainen toteuttaminen ei ole mahdollista. Teoriassa kansirakenne olisi mahdollista jakaa osiin, mutta tämä vaatisi tuplarivin pilareita. Tämä nostaisi kustannuksia melkein puolella, eikä silti käytännössä olisi edes mahdollista, koska pienelle rata-alueelle ei yksinkertaisesti mahdu kahta pilaririviä.

Pohjoiskannen sopimuskokonaisuuteen liittyy tontinluovutus sekä kansirakenteen toteuttaminen. Pohjoiskannen koko hankkeen hankesuunnitelman kustannusarviosta kaupungin omistukseen tulevan puistokannen hankinnan osuus on alle 10 prosenttia. Kaupungin arvion mukaan sopimuskokonaisuuden taloudellinen painopiste on tontinluovutustulossa sekä yksityisessä rakentamisessa.

Edellä mainittujen teknisten perusteiden vuoksi sopimuskokonaisuuden osat eivät ole erotettavissa toisistaan, ja sopimuskokonaisuuden taloudellinen painopiste on tontinluovutustulossa ja yksityisessä rakentamisessa. Näin ollen kyseessä on sekamuotoinen sopimuskokonaisuus, joka ei kuulu hankintalain soveltamisalaan.

Oikaisuvaatimuksen mukaan päätöksen arvo on suurempi, kuin mihin kiinteistöjohtajan tai lautakunnan oikeus tehdä sopimuksia perustuu.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa yhteistyösopimusta koskevaa päätöstä ei ole tehnyt kiinteistöjohtaja tai asunto- ja kiinteistölautakunta vaan se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.2.§ 2026. Tampereen kaupungin hallintosäännön 14 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää merkittävien sopimusten hyväksymisestä. Sopimus liittyy asemakaavamuutoksen toteuttamiseen. Asemakaavamuutoksesta päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Oikaisuvaatimuksen mukaan sopimuksen toinen osapuoli ei ole pitänyt aiempaa sopimusta ja väitetään, että tästä olisi aiheutunut kaupungille negatiivisia vaikutuksia ja lisävastuita.

SRV Rakennus Oy:llä ei ole oikaisuvaatimuksessa väitettyjä vuosia kestäneitä tai peruuntuneita rakentamishankkeita tai rikkomuksia tonttivuokrien suhteen Tampereen kaupungin kanssa. Sopijapuoli ei ole oikaisuvaatimuksessa väitetyllä tavalla epäluotettava.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

SRV Rakennus Oy:llä on ollut Sorinakadun eteläpuolen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyen optio Sorinkadun pohjoispuoliseen osaan (Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen toteutussopimus käyttöoikeisuurakasta). SRV Rakennus Oy ei ole käyttänyt optiotaan asemakaavan nro 8366 Sorin sillan pohjoispuolisen osan toteuttamiseksi. Option kohteena ollut osa asemakaavasta nro 8366 on todettu Sorinsillan eteläpuolisen Kansi ja Areena -hankkeen tuoman tietämyksen myötä taloudellisesti haastavaksi mm. rautatien yläpuoliselle kansirakenteelle sijoittuvien rakennusalojen ja -massoitteiden takia.

Asemakaavamuutoksella nro 8975 on tarkoitus muuttaa asemakaavaa nro 8366 Sorin sillan ja sen pohjoispuoliselta osalta siten, että rakennukset voisi perustaa rautatiealueen ulkopuolelle ja siten saada hankkeesta taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Yhteistyösopimusta on edeltänyt kaupunginhallituksessa 20.5.2024 § 213 hyväksytty aiesopimus, joka koskee mm. asemakaavoituksesta aiheutuvien kustannusten jakamista. SRV Rakennus Oy on noudattanut aiesopimuksen ehtoja.

Oikaisuvaatimuksen mukaan sopimus on ylimalkainen eikä riittävän tarkka siten, että siitä kävisi ilmi kaupungin vastuut ja mahdolliset riskit.

Yhteistyösopimuksella on tarkoitus sopia tiettyjä kehittämisen ja kustannusjaon reunaehtoja ennen asemakaavan etenemistä seuraavaan, tarkempaan vaiheeseen. Kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n vastuut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Jotta suunnittelua voidaan edistää, on kuitenkin tarkoituksenmukaista sopia tietyt pääperiaatteet osapuolten vastuista ja kuvata tavoitteet jatkotyölle.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten (kohta 5.2.3) mukaan hankekehittämisen sopimusvalmistelu laaditaan kahdessa vaiheessa, jonka aikataulu on suhteessa asemakaavamuutosprosessiin. Laadittavat sopimukset ovat nimeltään yhteistyösopimus, joka laaditaan ennen tietoa kaavamuutoksen sisällöstä ja toteutussopimus, joka laaditaan asemakaavan muutosehdotuksen valmistuttua siihen valmiuteen, että asia on valmis siirtymään kaupungin toimielinten päätöksentekoon.

Yhteistyösopimuksen sisältöasioiden sopimisen jälkeen asemakaavamuutosta voidaan edistää. Vasta aikanaan, asemakaavamuutoksen edettyä ehdotusvaiheeseen, tullaan osapuolten kesken laatimaan muun muassa tarkempaa konkretia sisältävä toteutussopimus ja maakaaren mukainen kiinteistön/kiinteistöjen luovutus.

Asemakaavan jatkovalmisteluun liittyy muun muassa kansirakenteeseen ja osapuolten välisiin vastuurajapintoihin liittyvä tarkempi suunnittelu, mikä mahdollistaa kustannusten arvioimisen sekä osapuolten vastuiden ja riskien määrittämisen ja niistä sopimisen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätöksen liite sisältää henkilötietoja, minkä johdosta sen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Salassa pidettävät ja henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, SRV Rakennus Oy, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Heli Toukonieni, Kirsi Grönberg, Elina Karppinen, Eveliina Hyvönen, Tero Tenhunen, Mikko Siitonen, Juha Kaivonen, Markku Ahonen

Liitteet

- 1 Kh 22.6.2026 Ote kaupunginhallituksen päätöksestä 16.02.2026 § 50
- 2 Kh 16.2.2026 Yhteistyösopimus (Tampereen kaupunki ja SRV Rakennus Oy)

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 30.6.2026 www.tampere.fi.
Oikaisuvaatimuksen tekijän henkilötietoja ei ole julkaistu verkkoon.

Päätös annettu tiedoksi kaupungin sisäisille vastaanottajille ja SRV Rakennus Oy:n edustajille sähköpostilla 30.6.2026.

Päätös on annettu tiedoksi oikaisuvaatimuksen tekijälle sähköisesti Selman Suomi.fi Viestit -toiminnolla (sisältäen saantikuittauksen) 30.6.2026.

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.06.2026

Leeni Herrala
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§241

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, joulukuun 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.