

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 88

Oikaisuvaatimus Maisansalon matkailualueen ja sillä olevien rakennusten vuokraamista koskevasta päätöksestä

TRE:6467/02.06.02/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Kamppari Pasi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, tiimipäällikkö Satu Jauhiainen puh. 040 487 3153 ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Kiinteistöjohtaja päätti 17.4.2026 § 230 Maisansalon matkailualueen ja sillä olevien rakennusten vuokraamisesta Teiskon Vihreä Unelma Oy:lle. Vuokrauspäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 8.5.2026. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu vuokrauspäätöstä kumottavaksi perusteettomana ja yhdenvertaisuutta rikkovana sekä lainvastaisena.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

- Kohteen vuokraus olisi pitänyt kilpailuttaa, koska kohteesta olisi kiinnostunut lukuisia toimijoita ja koska vuokralainen on juridisesti uusi toimija.
- Kohteen vuokraaminen vastikkeetta ei olisi kaupungin edun mukaista
- Vuokralaisella olisi kaupungin luovuttama tontti, joka on jäänyt rakentamatta

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2025 § 264 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Alueen matkailutoimintojen kehittämiseksi kaupunki järjesti ideakilpailun 7.12.2022 – 7.4.2023. Kilpailun tavoitteena oli tuottaa alueen kehittämistä palveleva visio ja kokonaissuunnitelma, joka toimii alueen jatkokehittämisen perustana. Kilpailu oli avoin kaikille osallistujille, mutta kilpailijan (yritys tai yritysryhmä) on täytettävä kilpailijoiden soveltuvuudelle määritetyt vähimmäisvaatimukset. Kilpailua markkinoitiin kaupungin nettisivuilla ja lisäksi rakennus- ja kiinteistöalan toimijoita lähestyttiin erillisellä tiedotteella. Ideakilpailu sai myös mediassa näkyvyyttä. Kilpailuun saatiin yksi kilpailuesitys, Teisko Vihreä Unelma. Ainoan kilpailuehdotuksen jättänyt kehittäjäkoonpano perusti Teiskon Vihreä Unelma Oy:n, jonka kanssa kaupunki solmi aiesopimuksen, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.10.2024 § 399.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.2.2026 § 32 alueen kiinteistöjen myymisestä, josta jätettiin oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus hylättiin asunto- ja kiinteistölautakunnan 29.4.2026 § 60 päätöksellä. Kiinteistöjohtajan 17.4.2026 § 230 päätös koski myytävän kohteen tilapäistä vuokraamista valituskäsittelyn ajaksi. Kiinteistöjohtaja on voinut päättää vuokraamisesta, vaikka asunto- ja kiinteistölautakunnan myyntiä koskeva päätös ei ole ollut lainvoimainen. Kohteen vuokraamisen kilpailuttaminen kolmannelle taholle ei ole tarkoituksenmukaista valituskäsittelyn ajaksi. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 1 luvun 9 §:n 1) kohdan mukaan mainittua lakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan. Näin ollen kilpailutusveloitetta hankintalain nojalla ei ole. Kuntalain hallituksen esityksen (268/2014) mukaan "kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva harkintavalta omistamansa kiinteistön luovutuksen ja vuokrauksen suhteen." Kaupunki ei ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin tehdessä vuokrauspäätöksen. Näin ollen kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lainvastainen.

Kiinteistöjohtajan 17.4.2026 § 230 päätöksen mukaisesti vuokrauksesta ei peritä vuokraa. Vuokralainen kustannuksellaan ja omalla riskillään toteuttaa ja vastaa alueen peruskorjaus- ja kehittämistoimenpiteistä. Erillisen vuokran periminen valituskäsittelyn aikaisesta vuokrauksesta olisi kohtuutonta vuokralaiselle, joka on maksamassa ostosta markkinahinnan asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.2.2026 § 32 päätöksen mukaisesti.

Vuokralaistaho on uusi yhtiö, joka on perustettu kyseisen kehityshankkeen kiinteistöjen hallinnointiin ja omistamiseen. Yhtiön

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asema uutena toimijana ei sellaisenaan johda velvollisuuteen kilpailuttaa kohde. Vuokralaisella tai sen taustatahoilla ei ole ennestään kaupungin luovuttamaa maaomaisuutta, jonka rakentamis- tai muut velvoitteet olisivat toteuttamatta.

Mainituin perustein oikaisuvaatimus tulee hylätä.

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

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

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. Kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, vuokralainen, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, Pasi Kamppari, Patricia Nikko, Kirsi Grönberg, maanvuokrat

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 17.04.2026 § 230

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

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
09.06.2026

Hanna Sandström

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§88

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 lähettamisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettamisestä, 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 määräajan 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.