

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 233

Oikaisuvaatimus koskien asemakaavan muutosehdotukseen nro 8656 liittyvän toteutussopimuksen muutosta

TRE:5956/10.00.03/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, 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

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä 11.9.2025 § 186 on päätetty muuttaa asunto- ja kiinteistölautakunnan 7.9.2022 § 126 hyväksymää toteutussopimuksen ehtoa Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -nimiselle yhtiölle osoitettujen asuintonttien (AKR-17 ja AH-9) luovuttamisen aikataulusta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 11.9.2025 § 186 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöstä kumottavaksi perusteettomana ja yhdenvertaisuutta rikkovana sekä lainvastaisena. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki ei ole selvittänyt sopijapuolen taustoja ja kykyä toteuttaa rakennushanke. Oikaisuvaatimuksen mukaan sopijapuolella ei ole voimassa olevia taloustietoja, ja sopijapuolen edustajalla on peruuntuneita kohteita kaupungilla.

Mainittu toteutussopimus koskee asemakaavan muutosta nro 8656, joka on laadittu pääosin maanvuokralaisten hallinnoimien tonttien 837-119-833-3, -6, -8 ja -9 alueelle. Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen sisältyi kaupungin omistamia ja hallinnoimia yleisiä katu- ja puistoalueita. Kiinteistö Oy Takojankadun tontit hallitsi tonttien 837-119-833-3 ja -9 aluetta 28.10.1971 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksensa (laitostunnus 837-119-833-3-L1) ja 21.11.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksensa (837-119-833-9-L2) nojalla. Kiinteistö Oy Takojankadun tontit on perustettu 31.8.2021 sulauttamalla kaavamuutosalueella maanvuokralaisina olleet Kiinteistö Oy Tampereen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Takojankatu 6, Asunto Oy Tampereen Kalevan Koboltti, Asunto Oy Tampereen Kalevan Kulta, Asunto Oy Tampereen Kalevan Platina ja Asunto Oy Tampereen Kalevan Titaani.

Asemakaavamuutoksen nro 8656 myötä on kaava-alueelle muodostettu uudet tontit 837-119-833-11, -14, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -21, -22, -24, -25, -26, -27 ja -28. Edellä mainituista tonteista Kiinteistö Oy Takojankadun tonteille on toteutussopimuksessa osoitettu vuokrattavaksi yhteensä 6 kpl asuinkerrostalojen tontteja (AKR-17) ja 2 kpl asumista palvelevaa yhteiskäyttöön osoitettua tonttia (AH-9). Kiinteistö Oy Takojankadun tonteille luovutettavat uudet tontit ovat 837-119-833-14, -15, -16, -17, -18, -20, -22 ja -23. Kaupunki pidättää itsellään, asunto- ja maapolitiikan linjausten hankekehittämistä koskevien periaatteiden mukaisesti, asemakaavamuutoksen nro 8656 alueelta AKR-17-tontit 833-119-833-20, -21 ja -26.

Toteutussopimuksessa uusien tonttien vuokraaminen Kiinteistö Oy Takojankadun tonteille on sovittu tehtäväksi vaiheittain siten, että olemassa olevia, 28.10.1971 ja 21.11.2012 laadittuja maanvuokrasopimuksia muutetaan vaiheittain asemakaavamuutoksen nro 8656 ja sen pohjalta laaditun uuden tonttijaon mukaisesti. Uusien tonttien vuokrasopimukset laaditaan vaiheittain kaava-alueen rakentamisen edetessä, jolloin vanhaa maanvuokrasopimusta samanaikaisesti puretaan/muutetaan muuttavalta osin. Lopputilanteessa koko vanhan maanvuokrasopimuksen alue on korvattu uuden tonttijaon mukaisilla uusilla maanvuokrasopimuksilla.

Toteutussopimuksessa esitetyn aikataulun muutos perustuu Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien tekemään kirjalliseen pyyntöön tontinluovutusaikataulujen muuttamiseksi. Pyyntö on saapunut kaupungin kirjaamoon 9.4.2024.

Tontinluovutuksen aikataulua koskevan sopimusehdon muutos perustuu niin ikään kaupunginhallituksen 8.4.2024 § 149 tekemään päätökseen "Asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet yhtiömuotoisen asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi heikentyneessä markkinatilanteessa", jossa se on linjannut, että kaupunki voi perustellusta hakemuksesta myöntää rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa kaikissa sopimuksissa yhtiömuotoisen asuntotuotannon edistämiseksi ja kaupunkikehityksen sekä elinvoiman turvaamiseksi 30.6.2025 saakka. Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien hakemus tonttien vuokrasopimusten tekemisen viivästyttämiseksi on saapunut mainittuun määräaikaan mennessä.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksessä 11.9.2025 § 186 Kiinteistö Oy Takojankadun tonteille myönnettiin hakemuksensa mukaisesti muutos yhteensä 4 asuinkerrostalotontin (AKR-17) ja yhden yhteiskäyttötontin (AH-9) luovuttamisaikatauluun. Muutokset (viivästykset) toteutussopimuksessa sovittuihin vuokrasopimusten aikatauluihin olivat 7 kk, 13 kk, 7 kk, 19 kk ja 7 kk.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 mukaan (kohta 3.2.3) Tampereen kaupungin omistaman, maanvuokrasopimuksen perusteella vuokramiehelle vuokratun tontin /tonttien kehittäminen yhteistyössä kaupungin kanssa on mahdollista (nk. hankekehittäminen). Kiinteistö Oy Takojankadun tontit on ollut mukana kehittämässä asemakaavamuutoksen nro 8656 kohteena olevia tontteja ja osallistunut mm. asemakaavamuutoksesta ja kehittämisestä aiheutuneisiin muihin erinäisiin kustannuksiin.

Kiinteistö Oy Takojankadun tonteilla on ollut ja on yhä olemassa taloustiedot, jotka ovat olleet tarkastettavissa. Kiinteistö Oy Takojankadun tontit ja sen perustamista edeltäneet sulautuneet yhtiöt sekä hankekehittäjänä toiminut Arkta Oy ovat hoitaneet asemakaavamuutokseen nro 8656 ja kaava-alueen kehittämiseen liittyvät velvoitteensa kaupungille moitteetta. Alueen kehittämiskuluihin lukeutui mm. mittavat pilaantuneiden maiden puhdistamiseen liittyvät vastuut, mistä alueen tonttien vuokralaiset vastasivat yhdessä kaupungin kanssa.

Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien taustalla on päätöksentekohetkellä vaikuttanut rakennusliike Arkta Oy, joka itse ja omistamiensa tytäryhtiöiden kautta on hoitanut vireillä oleviin ja toteutuneisiin hankkeisiinsa liittyvät maanvuokrat ja muut maksuvelvoitteet kaupungille asianmukaisesti. Arkta Oy:llä tai sen tytäryhtiöillä ei ole peruuntuneita hankkeita, joissa kaupunki olisi luovuttanut sille tontin, eikä se olisi toteuttanut hankettaan kaupungin edellyttämällä tavalla.

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.

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

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

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Arkta Oy, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 13.11.2025 Ote pöytäkirjasta 11.09.2025 § 186

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.11.2025 kaupungin internetsivuille

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.11.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

18.11.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§233

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa muutosta hakea se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen, kuntayhtymän jäsenkunta ja sen jäsen sekä kuntien yhteisen toimielimen osallinen kunta ja sen jäsen.

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. Asianosaisten 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu 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.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän 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.