

5.3.2026

Dnro 3315/03.04.04.04.10/2025



Asia Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja Mika Roivas, Tampere

Päätös, josta valitetaan

Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 13.11.2025 § 226

Asian käsittely asunto- ja kiinteistölautakunnassa

Asunto- ja kiinteistölautakunta on 11.9.2025 (§ 190) varannut tontin 837-113-453-16 ja määräosan (4 400 / 22 000) tontista 837-113-453-19 Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja päättänyt, että varausajalta peritään vuokraa 7 833 euroa kuukaudessa.

Päätöksen perusteluissa on todettu, että Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti kesäkuussa 2025 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen. Nyt kyseessä olevasta Ratinassa sijaitsevasta tontista ja siihen liittyvästä tontin määräosasta tehtiin viisi tarjousta. Hakumateriaalissa oli kerrottu, että tontti ja määräosa myydään tarjousten perusteella yhdelle toimijalle tai useamman toimijan yhteenliittymälle. Korkeimman tarjouksen teki Skanska Talonrakennus Oy.

Roivas on hakenut päätökseen oikaisua.

Asunto- ja kiinteistölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt oikaisuvaatimuksen.

Päätöksen perusteluissa on todettu, että oikaisuvaatimuksessa mainitulla kiinteistöjohtajan päätöksellä tarkoitettaneen päätöstä 1.4.2025 § 293 vuokralaisten ja ostajien valitsemisesta erälle pientalotonteille. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä ei ole mitään yhteyttä mainittuun kiinteistöjohtajan päätökseen. Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 mukaan Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen tai -kilpailujen kautta. Skanska Talonrakennus Oy on vuonna 2003 perustettu Skanska-

konserniin kuuluva rakennusliike. Yhtiön viimeisin tilinpäätös on vuodelta 2024. Saatavilla olevien taloustietojen, pitkän historian ja konsernitaustan perusteella yhtiötä voidaan pitää vakavaraisena, pitkään alalla toimineena rakennusliikkeenä. Skanska Talonrakennus Oy:n tarjouksen liitteenä oli asiakirjoja, joista selviää, että yhtiö on toteuttanut viimeisen kymmenen vuoden aikana useamman ison kohteen Tampereella, pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Jyväskylässä. Skanska Talonrakennus Oy:llä on ollut varattuna rakennusoikeutta Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueella pidetyn tontinluovutuskilpailun perusteella. Yhtiö luopui hankkeesta, alueelle on saatu uusi toimija ja alue on lähtenyt rakentumaan, eikä luopumisella ole ollut merkitystä päätettäessä hintakilpailun kohteen varaamisesta yhtiölle.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Roivas on valituksessaan vaatinut asunto- ja kiinteistölautakunnan päätösten kumoamista. Tontin ja määräosan varaamista koskeva päätös on perusteeton ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Päätös on lainvastainen, koska valituksessa tarkemmin yksilöimätön aiempi varauspäätös on virheellinen, lainvastainen ja vailla lainvoimaa. Kaupunki ei ole selvittänyt sopimusosapuolen taustoja ja kykyä toteuttaa sopimuksen mukaista rakentamista sovitussa aikataulussa. Sopimusosapuolella ei ole voimassa olevia taloustietoja, ja sen edustajalla on peruuntuneita kohteita kaupungilla. Kiinteistöjohtajan päätöksessä ei ole perusteltu, miksi tontti on varattu päätöksessä mainitulle taholle.

Tampereen kaupunki on pyynnöstä toimittanut jäljennökset asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 11.9.2025 § 190 ja Roivaksen oikaisuvaatimuksesta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 11.9.2025 § 190 ilmenee, että nyt kyseessä oleva tontti ja määräosa tontista on hakumenettelyn jälkeen varattu korkeimman tarjouksen tehneelle taholle. Päätös on hallintolain 45 §:ssä edellytetyllä tavalla perusteltu.

Roivas on valituksessaan toistanut jo oikaisuvaatimuksessaan esittämänsä perustelemattoman väitteen, jonka mukaan sopimusosapuolen taloudellista tilannetta ei olisi selvitetty ja sen edustajalla olisi aiempia peruuntuneita kohteita Tampereella. Asunto- ja kiinteistölautakunta on oikaisuvaatimukseen antamansa päätöksen perusteluissa todennut, että tontin varaajaa on saatavilla olevien taloustietojen perusteella pidettävä vakavaraisena. Perusteluista ilmenee niissä tarkoitettujen taloustiedoilla ainakin yhtiön vuoden 2024 tilinpäätöstä. *Roivas* ei ole valituksessaan esittänyt mitään sellaista, jonka vuoksi valituksenalaisessa päätöksessä esitettyjä seikkoja olisi pidettävä

virheellisinä. Asiassa ei ole ilmennyt mitään sellaista, jonka vuoksi kaupungilla olisi ollut aihetta epäillä ostajan mahdollisuuksia selviytyä sopimuksen mukaisista velvoitteista ja selvittää tämän taloudellista tilannetta tarkemmin. Asiaa ei ole arvioitava toisin senkään vuoksi, että yhtiö on luopunut sille aiemmin varatusta kiinteistöstä, kun otetaan huomioon yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja viime vuosina toteuttamista rakennushankkeista muutoin esitetty. Valituksessa ei myöskään ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joiden vuoksi asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksiä voitaisiin pitää hallintolain 6 §:stä ilmenevän tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vastaisina.

Valituksen perusteella on jäänyt epäselväksi, minkä päätöksen lainvoiman puutteeseen siinä on viitattu. Valituksessa on mainittu kiinteistöjohtajan päätös vuokralaisten ja ostajien valinnasta eräille tonteille ja niiden tonttien varaamisesta. Sikäli kuin Roivas on mahdollisesti tarkoittanut kiinteistöjohtajan päätöstä 1.4.2025 § 293, hallinto-oikeus toteaa, ettei tuolla päätöksellä ole päätetty nyt kyseessä olevan tontin tai määräosan varaamisesta eikä sen lainmukaisuudella tai lainvoimaisuudella ole merkitystä käsiteltävänä olevassa asiassa.

Asunto- ja kiinteistölautakunta on tehnyt päätöksensä harkintavaltansa rajoissa. Päätökset eivät ole valituksessa esitetyillä perusteilla virheellisessä järjestyksessä syntyneitä eivätkä muutoinkaan lainvastaisia.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolaki 31 §
Kuntalaki 7 § 1 momentti ja 135 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Vilma Lehmonen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Jussi-Pekka Lajunen, Mika Paavilainen ja Vilma Lehmonen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Mika Roivas
sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa, laskutetaan myöhemmin
(Tuomioistuinmaksulaki 2 § ja oikeusministeriön asetus tuomioistuin-
maksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta)

Oikeudenkäyntimaksun määrittämiseen saa vaatia oikaisua alla ilmenevällä
tavalla.

Jäljennös maksutta Tampereen kaupunginhallitus, jonka on kuntalain 142 §:n mukaisesti
ilmoitettava päätöksestä
sähköpostitse

Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunta
sähköpostitse

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määrittämisestä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun
määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun
määrittämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA
Puhelinnumero: 029 56 42210
Faksi: 029 56 42269
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa
puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen
paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://tuomioistuimet.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valitusaika luetaan siitä, kun kunnan tai kuntayhtymän viranomaisen on julkaissut ilmoituksen päätöksestä yleisessä tietoverkossa.

Jos päätös on annettu asianosaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Viranomaisen tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen saapumispäivänä. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on vastaanotettu. Tiedoksisaantipäivän osoittaa vastaanottotodistus, saantitodistus tai tiedoksiantotodistus. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden 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 valitukseen valtakirja, jos hän ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa eikä hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot ja aukioloaika:

Postiosoite: Korkein hallinto-oikeus
PL 180, 00131 Helsinki

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Käyntiosoite: Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki

Puhelin: 029 56 40200

Faksi: 029 56 40382

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Aukioloaika: arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)