

5.3.2026

Dnro 3322/03.04.04.04.10/2025



Asia Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja Mika Roivas, Tampere

Päätös, josta valitetaan

Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 13.11.2025 § 233

Asian käsittely asunto- ja kiinteistölautakunnassa

Asunto- ja kiinteistölautakunta on 11.9.2025 (§ 186) hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 8656 ja muun muassa Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -nimisen yhtiön hallitsemia tontteja 837-119-833-3 ja 837-119-833-9 koskevaan toteutussopimukseen esitetyt tonttien luovutusten aikataulumuutokset.

Päätöksen perusteluissa on todettu, että mainittu toteutussopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 7.9.2022 (§ 126). Kaupungin ja alueen vuokramiesten välisellä toteutussopimuksella on sovittu muun ohella asemakaavamuutoksessa nro 8656 muodostuneen asuinrakennusoikeuden jakamisesta sopijapuolten kesken ja alueelle muodostuneiden uusien tonttien luovuttamisen vaiheistamisesta. Kiinteistö Oy Takojankadun tontit on tehnyt 8.4.2024 päivätyn hakemuksen toteutussopimuksessa sovittujen tontinluovutusaikataulujen muuttamiseksi. Hakija kuvaa nopeasti muuttanutta asunto-markkinatilannetta erittäin vaikeaksi ja hankkeiden käyntiin saamista vaikeaksi. Kaupunginhallitus on päätöksessään 8.4.2024 § 149 linjannut, että kaupunki voi perustellusta hakemuksesta myöntää rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa kaikissa sopimuksissa yhtiömuotoisen asuntotuotannon edistämiseksi ja kaupunkikehityksen sekä elinvoiman turvaamiseksi 30.6.2025 saakka.

Roivas on hakenut päätökseen oikaisua.

Asunto- ja kiinteistölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt oikaisuvaatimuksen.

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

Käsittely hallinto-oikeudessa

Roivas on valituksessaan vaatinut asunto- ja kiinteistölautakunnan päätösten kumoamista. 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 tontit on varattu tai vuokrattu päätöksessä mainitulle taholle.

Tampereen kaupunki on pyynnöstä toimittanut jäljennökset asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 11.9.2025 § 186 ja Roivaksen oikaisuvaatimuksesta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä 11.9.2025 § 186 ei ole päätetty tonttien varaamisesta tai vuokraamisesta kyseessä olevalle yhtiölle vaan ainoastaan muutoksesta jo aiemmin sovittuihin tonttien luovuttamista koskeviin aikatauluihin. Päätös ei ole valituksessa esitetyllä tavalla puutteellisesti 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 tonttien vuokralaisen taloustiedot ovat tarkastettavissa, se on hoitanut aiemmat sopimusvelvoitteensa moitteetta eikä sen taustalla vaikuttavalla yhtiöllä tai tuon yhtiön tytäryhtiöillä ole peruuntuneita hankkeita kaupungin luovuttamilla tonteilla.

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 vuokralaisen mahdollisuuksia selviytyä sopimuksen mukaisista velvoitteista ja selvittää tämän taloudellista tilannetta tarkemmin. 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 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/hallintooikeudet/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)