

Kunnanhallituksen päätöstä 15.9.2025 § 417 Purettavaksi päätettyjen rakennusten vuokraaminen 30.5.2026 saakka koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 516
2111/99/2023

Valmistelija

Eskelinen Sakari, Röntynen Antti-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asian tausta

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.9.2025 § 417 Tuusulan kunnan ja Hyviä hankkeita ry:n välisessä vuokrasopimusasiassa:

- että Anttilan tilakeskuksen kasvihuoneet 1 ja 2 sekä lämpökeskus puretaan aikaisintaan 1.6.2026;
- solmia tilan Tuusulanjärven puoleisesta kasvihuoneesta ja laboratoriosta määräaikaisen vuokrasopimuksen Hyviä hankkeita ry:n kanssa;
- valtuuttaa kansliapäällikön sopimaan vuokrasopimuksen yksityiskohdista.

Alunperin vuokraajayhdistys oli lähestynyt kuntaa ja esittänyt, että vuokrasopimusta jatkettaisiin. Vuokralaisen ehdotus on, että vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa toistaiseksi.

Kunnanhallituksen päätökseen 15.9.2025 § 417 oli liitetty oikaisuvaatimusohje. Päätöksen edellä siteerattua ratkaisua oli perusteltu mm. seuraavasti:

”Asiassa on käyty jatkoneuvotteluja vuokralaisen kanssa. Neuvotteluista on vastannut kansliapäällikkö, pormestari ja tilapalvelupäällikkö. Lähtökohta asian arvioinnille kunnan ja kuntalaisten kannalta on, että kunnassa jo tehtyjä päätöksiä kunnioitetaan. Hallinnon johdonmukaisuus ja esimerkiksi kunnan sopijakumppanien yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että kunta pitää kiinni sopimuksistaan. Kunnanhallituksen päätettyä purkaa Anttilan tilan kasvihuoneet ja lämpökeskuksen, ei päätökseen ole sisältynyt aikataulua toimenpiteen (purun) osalta. Rakennelmien purkamisen aiheuttaa kunnalle myös kustannuksia. Niiden ylläpitokustannus on ollut vuokralaisen vastuulla. Talousarviossa 2025 ei ole varattu määrärahoja kyseisten rakennelmien purkamiselle. Tilalle ei tässä vaiheessa ole myöskään osoitettu uutta käyttötarkoitusta, eikä esimerkiksi kaavoitusta ole käynnistetty.

Tarkoituksenmukaisena ja kohtuullisena ratkaisuna tilanteeseen on lähdetty siitä, että yhdistyksen kanssa tehdään määräaikainen, hallittu jatkosopimus, jonka aikana yhdistyksellä on mahdollisuus organisoida lampaiden sijoituspaikka uudelleen ja perustaa uusi lampola. Vuokralaiselle ehdotetaan tarjottavan, että vuokrasopimusta jatketaan kasvihuoneen ja laboratorion osalta määräajaksi 31.5.2026 saakka. Aikaa voidaan pitää riittävänä yhdistykselle neuvotella uudet sijoituspaikat lampaille talvien ajaksi. Tila toimii jo tällä hetkellä lampolana ja vuokrasopimuksen jatkamisella ainoastaan mahdollistetaan eläintenpito seuraavan talven yli sekä annetaan tarvittava lisäaika löytää eläimille sijoituspaikka 1.6.2026 alkaen.

Vuokrasopimuksen ehdot noudattavat aikaisemman vuokrasopimuksen ehtoja vuokran ollessa 100 euroa kuukaudessa. Vuokralainen vastaa kasvihuoneen kunnan ylläpitämisestä sellaisena, että se täyttää lampolalle asetetut turvallisuusvaatimukset. Kunta ei sitoudu tilojen kunnostamiseen tai ylläpitoon, sillä kuten kunnanhallitus on kokouksessaan 6.11.2023 § 431 päättänyt, ovat rakennukset purkukuntoisia, eikä niihin ole tarkoituksenmukaista enää suorittaa varoja vaativia kunnostus- tai ylläpitotoimia. Vuokralainen vastaa sähkö- ja jätekustannuksista. ”

Oikaisuvaatimuksen käsittely ja tutkiminen

Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on annettu tiedoksi 22.9.2025 ja oikaisuvaatimus on saapunut kuntaan 6.10.2025. Näin ollen oikaisuvaatimus on saapunut sille asetetussa määräajassa.

Oikaisuvaatimusta käsittelevä viranomainen on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään, eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin. Oikaisuvaatimuksen väitteet laillisuusvirheestä tutkitaan. Jos oikaisuvaatimuksessa on tarkoituksenmukaisuusperusteita, harkitaan oikaisuvaatimuksen hyväksymistä esitetyillä tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä.

Saapunut oikaisuvaatimus

Hyviä hankkeita ry/ **Jussi Salonen** on jättänyt oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen päätökseen 15.9.2025 § 417, jossa kyseisen yhdistyksen vuokrasopimusta kunnan purettavaksi päätetyssä rakennuksessa on jatkettu 31.5.2026 saakka. Yhdistyksen vaatimuksena on, että päätöstä muutetaan siten, että vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana ja siihen kirjataan purkuklausuuli: sopimus voidaan irtisanoa, kun kaavoituksen tai rakentamisen konkreettiset toimet edellyttävät rakennuksen purkamista tai jos rakennuksen turvallinen käyttö ei ole enää mahdollista. Yhdistys perustelee vaatimustaan vakiituneella, tarkoituksenmukaisella käytöllä; vuokralaisen pyynnöllä jatkaa toistaiseksi; maisemanhoidollisilla syillä; kaavoituksen aikataululla; vaihtoehdoisen tilan puutteella ja uudelleensijoituksen kustannuksilla; kunnan kustannus- ja riskiasemalla; tasapuolisuudella ja johdonmukaisuudella; hallinto-oikeudellisilla periaatteilla sekä muilla olosuhteilla. Oikaisuvaatimuksen yksityiskohtaiset perustelut käyvät ilmi liitteenä esitetyistä oikaisuvaatimuksesta.

Kunnan vastine oikaisuvaatimuksessa esitettyihin perusteisiin

Kunta toteaa vastineenaan oikaisuvaatimuksessa esitettyihin perusteisiin seuraavaa:

Vakiintunut, tarkoituksenmukainen käyttö

Toiminta on jatkunut pitkään alkaen vuodesta 2018, kuten oikaisuvaatimuksessa todetaan. Kunnalle on aiheutunut vuokrasuhteesta runsaasti työtä ja vaivaa mm. maksamattomien vuokrien ja muiden kustannusten kuin kunnossapito ja ylläpitovastuun kautta.

Vuokralaisen pyyntö jatkaa toistaiseksi ja perusteet

Toiminta on varmaankin koettu kuntalaisten kannalta tärkeäksi ja arvostetuksi erityisesti lapsiperheiden ja -ryhmien parissa. Määräaikainen sopimus on selkeä linjaus vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen suhteeseen. Se on ratkaisu, joka antaa molemmille osapuolille mahdollisuuden ryhtyä suunnittelemaan pitkäjänteisesti omaa toimintaansa ja valmistautumaan sopimussuhteen jälkeiseen aikaan.

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voisi luoda katteettomia/perusteettomia odotuksia vuokralaisen toiminnan jatkamismahdollisuuksista nykyisessä paikassaan. Määräaikainen sopimus varmistaa, että siltä vältytään ja että vuokralainen ryhtyy toimiin korvaavan paikan löytämiseksi ja järjestämiseksi. Kunta on valmistelussa kuullut hallintolain 34 §:n mukaisesti yhdistystä liittyen vuokrasopimuksen keston. Kuitenkin, mikäli kunnan tarpeet vielä myöhemmin määräaikaisella sopimuskaudella muuttuisivat, teoriassa on mahdollista jatkaa määräaikaista sopimusta myöhemmällä määräaikaisella sopimuksella.

Maisemanhoito ja hyöty kuntalaisille

Lampaista on ollut hyötyä maisemahoidossa. Toiminnan loputtua maisemanhoitoa on mahdollista suorittaa muillakin toimilla.

Kaavoitus ja aikataulu

Tilalle ei ole osoitettu uutta käyttötarkoitusta eikä kaavoitusta ole käynnistetty vielä. Rakennusten purkamisen ja vuokrasuhteen päättämisen myötä, tulevan toiminnan suunnittelu voi käynnistyä.

Vaihtoehtoisen tilan puute

On selvää, että tällainen toiminta vaatii kustannuksia, jotka ovat sijaintipaikkariippuvaisia. Määräaikainen sopimus, joka on voimassa niinkin pitkään kuin 31.5.2026 saakka, on omiaan tehostamaan vaihtoehtoisen paikan etsintää.

Kunnan kustannus- ja riskiasema

Kasvihuoneiden ja niiden lämpökeskusrakennuksen purkaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia. Purkamisessa on myös merkittävä kustannusriski, eli tulevina vuosina talouden ja rakennustoiminnan elpyessä rakennusten purkamiskustannukset todennäköisesti nousevat nykyisestä. Myös rakennusten nykyinen kunto ja lapsiperheiden vierailukohteena toimiminen luovat rakennusten osalta toiminnallisen riskin.

Tasapuolisuus ja johdonmukaisuus kunnan aiempaan käytäntöön

Nykyinen vuokraustoiminta on jatkunut vuodesta 2018 lähtien. Tämä puhuu sen puolesta, että kunta on ollut tasapuolinen ja johdonmukainen. Vuokrasuhteessa on ollut erinäisiä vaiheita liittyen vuokran maksamiseen ja perintään. Kysymyksessä oleva toiminta on lisäksi luonteeltaan melko poikkeuksellista, jolle on vaikea löytää suoranaisesti minkäänlaista vertailukohtaa. Kunnan näkemys on, että kunnan taholta vuokralaisen kohtelu ja tarpeiden huomioiminen on ollut joustavaa ja rakentavaa.

Hallinto-oikeudelliset periaatteet

Edellä esitetyn perusteella päätös täyttää hyvin hallintolain 6 §:n oikeusperiaatteiden (tarkoitussidonnaisuus, tasapuolisuus ja suhteellisuus) sekä luottamuksensuojan periaatteen vaatimukset.

Muut olosuhteet Tuusulassa

Samanaikaisesti Lammaskallion tilan maisemalaidunnus on päättynyt kuluvalle laidunkaudella. Anttilan lampolatoiminnan lopettamisesta

huolimatta ranta-alueiden hoito on mahdollista järjestää muutoinkin kunnan toimesta.

Yhteenveto ja johtopäätös

Edellä esitettyyn viitaten, kunnanhallitus näin ollen on voinut laillisesti ja harkintavaltansa puitteissa päätyä määräaikaisen sopimuksen kannalle, sisältäen myös muut kaavaillut sopimusehdot, kuten rakennusten purkamisajankohdan rajauksen. Kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä harkintavaltansa ja on siten päätenyt täysin sekä tarkoituksenmukaiseen, että lailliseen ratkaisuun.

Kunnanhallituksen ratkaisu, ettei rakennuksia pureta ennen 1.6.2026 ja että vuokrasopimusta ollaan valmiita jatkamaan 31.5.2026 asti aikaisemman sopimuksen keskeisin ehdoin, on tarkoituksenmukainen ja kohtuullinen molemmille osapuolille.

Kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lainmukainen. Oikaisuvaatimusta ei voida hyväksyä myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Oikaisuvaatimus on tämän vuoksi hylättävä.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hylätä kunnanhallituksen kokouksen 15.9.2025 päätöstä § 417 Purettavaksi päätettyjen rakennusten vuokraaminen 30.5.2026 saakka koskevan oikaisuvaatimuksen edellä selostusosassa perustellusti.

Käsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, jäsen Kati Lepojärvi esitti seuraavan muutosehdotuksen jäsen Elisa Laitilan kannattamana: "Esitämme että kunnanhallitus päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja oikaista 15.9.2025 tehdyn päätöksen (§ 417) seuraavasti: Tässä asiassa tarkoitettujen rakennusten käyttö ja vuokraus jatkuu toistaiseksi vuokrasopimuksella, kunnes lainvoimaiseen asemakaavaan perustuvan toteutuksen konkreettiset toimet edellyttävät rakennuksen purkamista. Päätöksen perustana on Perustuslain ja Hallintolain mukainen yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu, verrattuna Hyrylän ostoskeskuksessa vuosina 2022–2023 olleisiin toistaiseksi voimassa olleisiin vuokrasuhteisiin, frisbeegolfradan käyttöoikeussopimuksiin sekä entisen nuorisotalon Mestan Mikä mikä -teatterin vuokrasopimuksiin, joissa käyttö on ollut mahdollista siihen asti, kunnes edellä mainitut konkreettiset toteutustoimet edellyttävät purkamista."

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Äänestys suoritettiin sähköisesti. Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat jäsen Lepojärven tekemää muutosehdotusta, äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

- 8 "JAA"-ääntä (Heikki Häyhä, Annika Lappalainen, Sara Lindberg, Janne Mellin, Karita Mäensivu, Mika Mäki-Kuhna, Reetta Peltonen, Mika Timonen)
- 4 "EI"-ääntä (Jari Anttalainen, Elisa Laitila, Kati Lepojärvi, Anna Yltävä)
- 1 tyhjä (Ari Nyman)
- 1 poissa (Päivö Kuusisto)

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hylätä kunnanhallituksen kokouksen 15.9.2025 päätöstä § 417 Purettavaksi päätettyjen rakennusten vuokraaminen 30.5.2026 saakka koskevan oikaisuvaatimuksen edellä selostusosassa perustellusti.