Helsingin hallinto-oikeus **VALITUS**

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

Puhelin 029 56 42000

sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

A. MUUTOKSENHAKU / VALITUS

1. Muutoksenhakija

Arkkitehti
Ritva Valo-Wossilus
[redacted]

2. Muutoksenhakuoikeuden määräytyminen

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Tuusulan kunnanhallitus oli hyväksynyt 11.8.2025 § 346 hallintojohtajan esityksestä Palkkitien kaavamuutosta koskevat sopimukset (Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan kaupasta, Palkkitie, Hyrylän Palkkitie Oy ja Palkkila KKOY) yhdessä ja samassa pykälässä. Asian oli valmistellut maankäyttöpäällikkö. Pöytäkirja julkaistiin yleisessä tietoverkossa 18.8.2025.

Hain oikaisua päätökseen. Oikaisuvaatimus oli jätetty Tuusulan kunnanhallitukselle 27.8.2025. Oikaisuvaatimus liitteineen on liitteenä.

Kunnanhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen 22.9.2025 § 428. Muutoksenhakuohjeen mukaan päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

3. Muutoksenhaun kohde ja tiedoksisaanti

Muutoksenhaun kohteena on Tuusulan kunnanhallituksen päätös 22.9.2025 § 428 / Kunnanhallituksen päätöstä 11.8.2025 § 346 Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan kaupasta, Palkkitie, Hyrylän Palkkitie Oy ja Palkkila KKOY koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely. Päätös on liitteenä.

Kunnanhallitus päätti

- täydentää päätöstään 11.8.2025 § 345 tontin arvon määrittelyjä koskevan tiedon sekä maapoliittisen ohjelman ja yritystonttien hinnoittelun päätöspäivämäärien osalta.

- hylätä kunnanhallituksen päätöstä 11.8.2025 § 346 koskevan oikaisuvaatimuksen selostusosassa mainituilla perusteluilla ja todeta, että vaikka kunnanhallituksen päätöstä 11.8.2025 § 346 täydennettiin, ei siinä ole sellaisia laillisuusvirheitä, jotka edellyttäisivät oikaisuvaatimuksen hyväksymistä.

Olen saanut kunnanhallituksen päätöksen 22.9.2025 § 428 / pöytäkirjan otteen tiedoksi sähköpostitse 29.9.2025 Tuusulan kunnan hallintopalveluilta. Pöytäkirja julkaistiin yleisessä tietoverkossa 29.9.2025.

B. VAATIMUKSET

Tuusulan kunnanhallituksen päätös 22.9.2025 § 428 tulee kumota. Oikaisuvaatimus tulee hyväksyä ja kunnanhallituksen päätös 11.8.2025 § 346 tulee kumota. Kunnanhallituksen tulee tehdä uudet, erilliset päätökset Palkkitien kaavamuutokseen liittyvistä sopimuksista ja perustella päätökset kuntalain ja hallintolain edellyttämällä tavalla.

Päätöksien 22.9.2025 § 428 /11.8.2025 § 346 täytäntöönpano tulee kieltää välittömästi kunnes asia on tuomioistuimissa lopullisesti ratkaistu.

Muutoksenhakijalle tulee korvata hänen oikeudenkäyntikulunsa.

C. MUUTOKSENHAUN PERUSTEET JA PERUSTELUT

1. Muutoksenhaun perusteet

Muutoksenhaun perusteet ovat seuraavat:
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muutenkin lainvastainen

2. Muutoksenhaun perustelut

2.1 Menettelytapavirheet / Puutteellinen valmistelu / Virheellinen järjestys päätöksenteossa

Kunnanhallituksen §:n 428 nimikkeenä on ollut *Kunnanhallituksen päätöstä 11.8.2025 § 346 Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan kaupasta, Palkkitie, Hyrylän Palkkitie Oy ja Palkkila KKOY koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely*.

Kunnanhallitus ei ole merkinnyt käsiteltävää oikaisuvaatimusta tiedoksi. Oikaisuvaatimus ei ole ollut päätöksen liitteenä. Asiakirjoista ei ilmene, ovatko oikaisuvaatimusasiakirjat olleet edes päätöksentekijöiden tiedossa. Päätöksestä ei muutoinkaan ilmene, että kunnanhallituksen jäsenet olisivat tutustuneet oikaisuvaatimukseen tai/ja olisivat olleet tietoisia oikaisuvaatimuksen sisällöstä. Oikaisuvaatimus ei ollut myöskään kokouskutsun 18.9.2025 liitteenä. Päätöksestä ei ilmene edes sen oikaisuvaatimuksen päivämäärää, jota 428 §:ssä käsiteltiin. Asia on puutteellisesti valmisteltu.

Hallintolain 49 g pykälän mukaan (Oikaisuvaatimuksen ratkaiseminen ja virheen korjaaminen) ”*oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin”*. Vaikka tämä todetaan päätöksen selostusosassa, näin ei ole toimittu. Oikaisuvaatimuksen eri kohdissa esitettyjä vaatimuksia ei ole esitetty oikaisuvaatimuspäätöksessä / selostusosassa, joten esitettyihin vaatimuksiin ei ole annettu perusteltuja ratkaisuja. Koska päätöksen liitteenä ei ole ollut oikaisuvaatimusta, oikaisuvaatimuksessa esitetyt yksittäiset vaatimukset eivät ilmene mistään asiakirjasta. Päätös on hallintolain §:n 49 g vastainen. Asia on puutteellisesti valmisteltu. Päätös on lain vastainen.

Hallintolain 45 §:n päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Kunnanhallitus viittaa selostusosassa ainoastaan hallintolain 49 g §:ään. Päätöksestä puuttuvat muilta osin tiedot sovelletuista säännöksistä. Päätöksen ensimmäistä osaa ei ole ollenkaan perusteltu. Päätös on hallintolain 45 §:n vastainen.

Katson, että kunnanhallitus on menetellyt virheellisesti päättäessään ensin täydentää aikaisemmin 11.8.2025 § 346 tekemäänsä päätöstä ja sitten vasta ratkaista oikaisuvaatimus, joka koski 11.8.2025 § 346 tehtyä päätöstä. Kunnanhallituksen olisi pitänyt ratkaista tekemäni oikaisuvaatimus ensin, joten päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Kts. tarkemmin kohta 2.21 Ensi vaiheen päätöksen KH 11.8.2025 § 346 täydentäminen. Kunnanhallitus ei olisi voinut jälkikäteen täydentää 11.8.2025 § 346 tehtyä päätöstä. Siihen ei ole ollut laillisia perusteita. Kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa.

Kunnanhallituksen jäsen LÅ ei ole ollut hallintolain 28.1 pykälän kohdan 1 (osallisuusjäävi) mukaisesti esteellinen osallistumaan tekemäni oikaisuvaatimuksen käsittelyyn ja päätöksentekoon. LÅ ei ole ollut asianosainen. Myöskään hänen läheisensä ei ole ollut asianosainen oikaisuvaatimusta ratkaistaessa, koska en ole hallintolain 28 §:ssä tarkoittamalla tavalla LÅ:n läheinen. LÅ on osallistunut päätöksentekoon, kun kunnanhallitus teki päätöksen 11.8.2025 § 346, joten tulkitsen, että esteellisyys ei liittynyt sopijaosapuoliin. Kunnanhallitus on toiminut väärin, kun se on hyväksynyt LÅ:n esteelliseksi tehdessään päätöstä 22.9.2025 § 428.

Katson, että asian käsittelyssä on tapahtunut sellaisia menettelytapavirheitä, että päätös 22.9.2025 § 428 tulee kumota.

2.2 Päätöksen 22.9.2025 § 428 muu lainvastaisuus

2.21 Ensi vaiheen päätöksen KH 11.8.2025 § 346 täydentäminen

Päätöksen 22.9.2025 § 428 ensimmäisessä osassa todetaan, että kunnanhallitus ”*täydentää päätöstään 11.8.2025 § 345 tontin arvon määrittelyjä koskevan tiedon osalta sekä maapoliittisen ohjelman ja yritystonttien hinnoittelun päätöspäivämäärien osalta”.*

Päätöksessä lienee kyseessä kirjoitusvirhe. Kyseinen päätös § 345 koski nimittäin henkilöstöjohtajan valintaa. Lähden siitä, että kunnanhallitus on tarkoittanut täydentää 11.8.2025 § 346 tekemäänsä päätöstä.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laeiksi hallintolain ja hallintolainkäyttölain muuttamisesta / HE 226/2009 yleisperusteluiden kappaleessa 2.4 Nykytilan arviointi kohdan Oikaisuvaatimusjärjestelmän sisällöllisen kehittämisen arviointia alakohdassa Oikaisuvaatimusta koskevan menettelysääntelyn uudistamisen tarpeesta kappaleessa neljä todetaan seuraavaa*: ”Oikaisuvaatimusmenettelyssä ei siten varsinaisesti tehdä uutta hallintopäätöstä, vaan annetaan vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Päätöksen seurausvaikutukset ovat lisäksi samantyyppiset kuin valituksessa. Niinpä oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jolloin ensi vaiheen päätös jää voimaan”.*

Hallintolain 49 g pykälässä todetaan, että *”Otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai*

hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksen perustelemiseen ei sovelleta 45 §:n 2 momenttia. Oikaisuvaatimuksen ratkaiseva viranomainen voi tehdä samassa yhteydessä ilman eri vaatimusta myös virheen korjaamista koskevan päätöksen siten kuin 50–53 §:ssä säädetään".

Kuten edellä jo totesin, kunnanhallituksen olisi pitänyt ensin ratkaista oikaisuvaatimus.

Katson, että päätöksen mukainen aikaisemman päätöksen 11.8.2025 § 346 täydentäminen ei ole hallintolain 50–53 §§:ien mukaista virheen korjaamista. Edellä esitetyn johdosta katson, että koska kunnanhallitus hylkäsi päätöksestä 11.8.2025 § 346 tehdyn oikaisuvaatimuksen, kunnanhallitus ei olisi voinut muuttaa 11.8.2025 § 346 tehtyä päätöstä.

Koska näkemykseni mukaan hallintolain 50–53 §§ ei voi soveltaa, kunnanhallitus ei ole ollenkaan perustellut, millä perusteluilla kunnanhallitus täydensi 11.8.2025 § 346 tekemäänsä päätöstä. Sovellettua säännöstä ei ole esitetty. Sen lisäksi, että päätöksessä on kirjoitusvirhe, päätöksestä ei käy ilmi, mitä tarkoitetaan tontin arvon määrittelyä koskevalla tiedolla. Päätös on tältä osin epäselvä.

Tulkintani mukaan kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen hylkäämispäätöksen 22.9.2025 § 428 johdosta 11.8.2025 § 346 tehty päätös jää edellä esitetyn perusteella voimaan. Päätöstä ei olisi voinut täydentää.

Näkemykseni mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olleen hallintopäätöksen täydentäminen / muuttaminen olisi edellyttänyt oikaisuvaatimuksessa olleiden vaatimusten hyväksymistä, aikaisemmin tehdyn päätöksen kumoamista/poistamista ja kokonaan uuden päätöksen tekemistä.

Kunnanhallituksen päätöksen 22.9.2025 § 428 ensimmäinen kohta tulee lakien vastaisena kumota.

2.22 Oikaisuvaatimuksen hylkäämispäätöksen laittomuus

2.221 Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimukseni sisälsi seuraavat vaatimukset perusteluineen:

1. Päätöksestä puuttuu muutoksenhakuohje.

2. Päätöksestä puuttuvat tiedot R-Sirote Oy:n ja Palkkitie Oy:n tekemästä kaavoituksen käynnistämissopimuksesta. Päätöksen perusteluissa todetaan ainoastaan seuraavaa: … ja lisäksi osalle kaava-aluetta on tehty sopimus kaavoituksen käynnistämisestä jo vuonna 2004. Tiedot tulee esittää päätöksen perusteluissa.

3. Perustelut puuttuvat asiakirjoista siitä, millä perusteella voimassa olevan kaavan VU-1 arvo on määritelty. Sama koskee korttelin 33062 AP-5 tontin arvon määrittelyä. Tiedot tulee esittää päätöksen perusteluissa.

4. Päätöksestä / sopimuksista ei käy ilmi, mihin kiinteistöarvioihin perustuu KTY rakennusoikeuksien arvojen määrittely sopimusalueilla. Tiedot tulee esittää päätöksen perusteluissa.

5. Päätöksen perusteluissa todetaan, että Sopimuksella maanomistaja osallistuu asemakaavan rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin alueidenkäyttölain 91 b §:n, kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti. Päätöksestä ei käy ilmi kunnan maapoliittisen ohjelman päätöspäivämäärää eikä valtuustoon päivämäärää, joihin viitataan. Tiedot tulee esittää päätöksen perusteluissa.

6. Koska kyse on kahdesta eri alueesta ja toisistaan erillisistä, vaikkakin samalla kaavamuutosalueella, ja kahdesta eri maaomistajasta, sopimukset pitää käsitellä ja hyväksyä erillisissä pykälissä. Yhdessä käsitteleminen tekee päätöksestä ja sen perusteluista epäselvän.

7. Päätöksestä tulee käydä ilmi millä tavoin käynnistämissopimukset poikkeaa nyt käsillä olevista sopimuksista. Käynnistämissopimukset yms. tulisi olla päätösten liitteinä.

2.222 Kunnanhallituksen esittämät perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Kunnanhallitus päätti 22.9.2025 § 428 *”hylätä kunnanhallituksen päätöstä 11.8.2025 § 346 koskevan oikaisuvaatimuksen selostusosassa mainituilla perusteluilla ja todeta, että vaikka kunnanhallituksen päätöstä 11.8.2025 § 346 täydennettiin, ei siinä ole sellaisia laillisuusvirheitä, jotka edellyttäisivät oikaisuvaatimuksen hyväksymistä ”*.

”Kunnanhallituksen päätöksestä 11.8.2025 § 346 koskien maankäyttösopimusta ja esisopimusta tehtiin oikaisuvaatimus. Hallintolain 49g §:n mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt useita perusteluja päätöksen uudelleenkäsittelylle. Päätöksenteossa ei kuitenkaan ole tehty laillisuusvirhettä ja maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti suhteessa vastaaviin maanomistajiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän ensimmäisenä perusteluna on, että päätöksestä puuttuu muutoksenhakuohje. Väite on perusteeton, hallintolain mukainen oikaisuvaatimusohje on annettu hallintolain 46 §:n mukaisesti päätöksen julkaisun yhteydessä ja se on ollut liitettynä pöytäkirjaan kyseisen asian kohdalle.

Toisena perusteluna oikaisuvaatimuksentekijä esittää, että päätöksestä puuttuvat tiedot vuonna 2004 tehdystä kaavoituksen käynnistämissopimuksesta. Käynnistämissopimuksesta on päätetty kunnanhallituksessa 13.12.2004 § 620. Vuonna 2004 tehdyn käynnistämissopimuksen on katsottu olevan edelleen voimassa asemakaavoituksen käynnistämisen osalta, mutta muut siinä sovitut tavoitteet ovat vanhentuneita. Vanhassa kaavoituksen käynnistämissopimuksessa oli sovittu mm. alueen käyttötarkoituksesta ja tehokkuusluvusta, joista ei Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 91 b §:n mukaan voi sitovasti sopia, sekä yksikköhinnasta 50 €/k-m2, jolle oli sovittu voimassaoloaika 31.12.2007 saakka, ja jota ei olisi valtiontukisäädösten ja kuntalain (410/2015) 128 § määräystenkään mukaan enää voitu käyttää. Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavoituksen käynnistämis- ja kumppanuuskaavoitussopimuksia laaditaan tarvittaessa, mutta jos kunnan kannalta on perusteltua ja aikataulusyistä tarkoituksenmukaista, voidaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus myös jättää tekemättä ja laatia suoraan maankäyttösopimus. Uudelle käynnistämissopimukselle ei nähty tarvetta.

Kolmantena perusteluna oikaisuvaatimuksentekijä esittää, että perustelut VU-1 ja AP-5 tontin arvon määrittelyistä puuttuvat. VU-1 alueesta on pyydetty AKA-kiinteistöarvio ja tutkittu alueesta aiemmin tilattuja arvioita. VU-1 kaava on vanhentunut ja ollut vuosia toteuttamiskelvoton, joka myös kiinteistöarvioissa on todettu. Vuonna 2018 tilatussa arviossa todetaan, että "alueen rakennuskaava on vahvistettu 16.12.1986. Kaava on yli 30 vuotta vanha eikä sitä ole toteutettu, joten arvioinnissa lähdetään siitä, että kaava on vanhentunut ja alue arvioidaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti." Ja edelleen, että "Vertailukelpoisimpien kauppojen hinnat ovat vaihdelleet 5-8 €/m2 välillä riippuen sijainnista ja alueen kaavoitussuunnitelmista. "Näiden perusteella sopimuksessa alueen arvo on määritelty ns. raakamaana käyttäen samaa neliöhintaa kuin muissa lähialueen sopimuksissa ja maan ostoissa, joissa asemakaavoitus on jo edennyt. Samaa raakamaan hintaa on käytetty mm. seuraavissa eri maanomistajien maankäyttösopimuksissa lähialueella: Rykmentinportti I 18.12.2024, Sula I 9.4.2019, Sula II 5.11.2020, Sula II 19.4.2021, Sula II 15.2.2021, Sula II 4.3.2021 ja Sula II 20.4.2021. AP-5 tontista rakennuksineen on pyydetty AKA-kiinteistöarvio ja tontin arvoa on verrattu kunnanvaltuuston 11.11.2024 § 108 päättämän asumisen vyöhykehinnaston mukaiseen tonttimaan arvoon. Vyöhykehinnaston mukainen

tonttimaan arvo on 27 500 € korkeampi kuin sopimuksessa käytetty arvo, koska tontilla sijaitsee purettava rakennus.

Neljäntenä perusteluna oikaisuvaatimuksentekijä esittää, että päätöksestä ei käy ilmi mihin kiinteistöarvioihin KTY rakennusoikeuksien arvo sopimusalueilla perustuu. Valtuusto on kokouksessaan 3.2.2025 § 7 Yritystonttien hinnoittelu, Palkkitie, Etelä-Tuusula päättänyt kaava-alueella käytettävät uuden rakennusoikeuden hinnat. Päätös perustui pyydettyyn kiinteistöarvioiden puitesopimuksen mukaisen ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arvioon vuodelta 2025, jonka perusteella KTY, toimitilarakennusten korttelialueen arvoksi määritettiin 170 €/k-m2. Hinnoittelun määrittelyn perusteita ei ole esitetty päätöksissä mutta Kuntalaki edellyttää kunnalta ulkopuolisten arvioiden käyttöä ja maanomistajien tasapuolista kohtelua ja näin on menetelty.

Viidentenä perustelunaan oikaisuvaatimuksentekijä esittää, että päätöksestä tulisi ilmetä kunnan maapoliittisen ohjelman päätöspäivämäärä. Kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty valtuustossa 27.5.2024 § 53. Maapoliittisen ohjelman päätöspäivää ei ole päätöksissä esitetty, kun noudatetaan voimassa olevaa maapoliittista ohjelmaa. Lisäksi kunnan maapoliittinen ohjelma on julkaistu kunnan verkkosivuilla muiden ohjelmien ja suunnitelmien kanssa. Aiempien päätöstenpäivämääriä ei ole esitetty päätöksessä, koska se ei ole ollut tapana, eikä lakikaan sitä edellytä.

Kuudentena perusteluna oikaisuvaatimuksentekijä esittää, että koska kyseessä on kahden eri maanomistajan sopimukset, ne olisi pitänyt käsitellä eri päätöksissä. Hyrylän Palkkitie OY:n ja Palkkila KKOY:n edustajina sopimusneuvotteluissa ovat olleet samat henkilöt ja sopimukset sijoittuvat samalle kaava-alueelle, eikä ole nähty tarkoituksenmukaisena erottaa niitä erillisiksi päätöksiksi. Hallintosäännössä tai laissa ei ole tätä koskevaa sääntelyä ja päätökset valmistellaan siten, kuin niiden valmistelu päätöksentekoon on tarkoituksenmukaisinta.

Oikaisuvaatimuksentekijä esittää myös, että päätöksestä tulisi käydä ilmi erot aiemmin tehtyyn käynnistämissopimukseen. Käynnistämissopimuksen katsottiin olevan voimassa vain asemakaavoituksen käynnistämisen osalta, koska se on yli 20 vuotta vanha ja siinä oli sovittu myös kaavan sisällöstä sekä hintatasoista, joiden noudattaminen ei ollut edellä selitetyistä lakisyistä enää mahdollista. Kaavan tehokkuudesta ja käyttötarkoituksesta ei voida sopia sopimuksilla vaan se on kaavoituksella määritettävä asia.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä yllä olevilla perusteilla.”

2.223 Vastineet / Perustelut ja vaatimus oikaisuvaatimuksen hyväksymiselle

Yleistä

Totean ensinnäkin, että oikaisuvaatimukseni kohteena on ollut kunnanhallituksen päätös 11.8.2025 § 346 eikä kunnanhallituksen 22.9.2025 § 428 täydentämä päätös. Kunnanhallituksen päätös on lainvastainen, koska siinä viitataan 22.9.2025 § 428 tehtyyn täydentämispäätökseen.

Katson, että päätöksessä 11.8.2025 § 346 on ollut laillisuusvirheitä. Päätöksestä 11.8.2025 § 346 ei myöskään ilmene, että maanomistajia olisi kohdeltu tasapuolisesti suhteessa vastaaviin maanomistajiin.

Vastineet kunnanhallituksen esittämiin kannanottoihin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin asioihin

1. Olin todennut, että päätöksestä puuttui muutoksenhakuohje. Huomautukseni johtui siitä, että muutoksenhakuohjetta ei ollut kyseisen päätöksen kohdalla päätöspöytäkirjan siinä versiossa, joka on luettavissa kunnan kotisivuilla ilman koko pöytäkirjan latausta. Päätöksen 11.8.2025 § 345 kohdalla oli muutoksenhakuohje heti varsinaisen päätöksen perässä (kts. liite). Päätöksen 11.8.2025 § 346 kohdalla ei ollut vastaavasti muutoksenhakuohjetta (kts. oikaisuvaatimuksen liite). Eli eri pykälien kohdalla oli eri käytäntöä. Perusteluissa viitataan mahdollisesti pöytäkirjan siihen versioon, joka pitää erikseen ladata pöytäkirjan etusivulta (kts. liite). Muutoksenhakuohjeet kaikkiin pykäliin löytyvät ladattavan pöytäkirjan viimeisiltä sivuilta 57-59. Oikaisuvaatimusohjeet eivät ole olleet liitettynä ladattavassa pöytäkirjassa kyseisen asian kohdalle.

Huomautukseni muutoksenhakuohjeen puuttumisesta ei ollut perusteeton. Kunnan asianhallintajärjestelmässä on kuntalaisen näkökulmasta sekavuutta. Kunnan kotisivuilta en ole löytänyt ohjetta, jossa todettaisiin, että esim. viralliset muutoksenhakuohjeet löytyvät ladattavasta pöytäkirjaversiosta.

.

2. Olin vaatinut, että tiedot käynnistämissopimuksista tulee esittää päätöksen perusteluissa. Kunnanhallituksen päätöksessä ei annettu vastausta vaatimukseeni eikä perusteluja oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle. Sen sijaan päätöksessä kerrotaan mm. käynnistämissopimuksen lainvastaisuudesta.

3. Olin vaatinut, että tiedot VU-1 – alueen ja korttelin 33062 AP-5 tontin arvon määrittelylle tulee esittää päätöksen perusteluissa. Kunnanhallituksen päätöksessä ei annettu vastausta vaatimukseeni eikä perusteluja oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle.

Sen sijaan esitettiin perustelut VU-1 – alueen ja korttelin 33062 AP-5 tontin arvon määrittelylle. Kunnanhallitus perusteli siten päätöstään 11.8.2025 § 346 vasta ratkaistessaan oikaisuvaatimustani.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös tulee perustella. Kyseeseen ei siis tule tarkoituksenmukaisuusharkinta. Kunnanhallituksen päätös oli jäänyt 11.8.2025 § 346 perustelematta, joten kyseessä on laillisuusvirhe. Kunnanhallituksen olisi pitänyt hyväksyä oikaisuvaatimukseni.

Päätöksen perustelujen täydentäminen / korjaaminen jälkikäteen, siten kuin päätöksen 22.9.2025 § 428 ensimmäisessä osassa on tehty, ei ole ollut laillista. Kyse ei ole hallintolain 11g §:n tarkoittamasta virheen korjaamisesta.

Toisaalta tuo kunnanhallituksen täydentämispäätös osoittaa, että vaatimukseni on ollut oikeutettu, joten kunnanhallituksen olisi pitänyt hyväksyä oikaisuvaatimukseni ja poistaa 11.8.2025 § 346 tehty päätös sekä tehdä uusi päätös, jossa päätös olisi perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle ei ole perusteita

4. Olin vaatinut, että tiedot KTY rakennusoikeuksien arvojen määrittelylle tulee esittää päätöksen perusteluissa. Kunnanhallituksen päätöksessä ei annettu vastausta vaatimukseeni eikä perusteluja oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle.

Sen sijaan esitettiin KTY rakennusoikeuksien arvojen määrittelylle. Kunnanhallitus perusteli siten päätöstään 11.8.2025 § 346 vasta ratkaistessaan oikaisuvaatimustani.

Muilta osin kts. kohta 3.

5. Olin vaatinut maapoliittisen ohjelman päätöspäivämäärän eikä valtuustoon päivämäärän tietojen esittämistä päätöksen perusteluissa. Kunnanhallituksen päätöksessä ei annettu vastausta vaatimukseeni eikä perusteluja oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle

Kunnanhallituksen täydentämispäätös kyseisillä päivämäärillä osoittaa, että vaatimukseni on ollut oikeutettu. Oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle ei ole perusteita.

6. Olin vaatinut eri alueita ja eri maanomistajien omistamien alueita koskevien sopimusten käsittelyä eri pykälissä. Kunnanhallituksen päätöksessä ei annettu vastausta vaatimukseeni eikä perusteluja oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle

Hallintolain 25 §:ssä on säännökset edellytyksille käsitellä asiat yhdessä. Perusteita yhdessä käsittelemiselle ei kyseisten sopimusten kohdalla ole. Tässä ei voi soveltaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Se, että sopimusneuvotteluissa ovat olleet samat henkilöt, ei ole peruste sopimusten käsittelylle samassa pykälässä/yhdessä. Myöskään se, että sopimusalueet sijaitsevat samalla kaavamuutosalueella ei ole peruste yhdessä käsittelemiselle. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheen kartasta voidaan nähdä, että kyseiset alueet sijaitsevat täysin erillään toisistaan, vaikkakin samalla kaava-alueella. Kaavamuutosalue ei muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Lähtökohtaisesti olisi pitänyt / voitu laatia kaksi erillistä kaavamuutosta. Ei ole ollut välttämätöntä käsitellä samassa kaavamuutoksessa kahta erillään olevaa aluetta. Hyrylän Palkkitie OY:n kanssa tehty sopimus ei merkittävästi vaikuta samanaikaisesti vireillä olevan Palkkila KKOY sopimusasian ratkaisemiseen. Palkkila KKOY:n kanssa tehty sopimus ei merkittävästi vaikuta samanaikaisesti vireillä olevan Hyrylän Palkkitie OY:n sopimusasian ratkaisemiseen.

Kunnanhallitus oli toiminut lainvastaisesti, kun se oli käsittelyt eri maanomistajia ja eri alueita koskevat sopimukset yhdessä ja samassa pykälässä 11.8.3035. Mitään tarvetta sopimusten yhdessä käsittelemiselle ei ollut. Päätöksen perustelut jäävät epäselviksi. Kyseessä on laillisuusvirhe. Oikaisuvaatimus olisi pitänyt tältä osin hyväksyä. Sopimukset tulee käsitellä eri pykälissä.

7. Olin vaatinut käynnistämissopimusten ja 11.8.2025 hyväksyttyjen sopimusten vertailua päätöksessä sekä käynnistämissopimusten esittämistä päätöksen liitteinä. Kunnanhallituksen päätöksessä ei annettu vastausta vaatimukseeni eikä perusteluja oikaisuvaatimuksen tämän kohdan hylkäämiselle

Sekä Hyrylän Palkkitie OY:n kanssa että Palkkila KKOY:n kanssa oli tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset. Kunnanhallituksen perusteluista ei selkeästi käy ilmi mitä käynnistämissopimusta tarkoitetaan.

<u>Yhteenveto</u>

Edellä esitetyn perusteella on selvää, että oikaisuvaatimukseni kohdistui myös päätöksen 11.8.2025 § 346 laillisuuteen. Katson, että päätöksenteossa oli tehty laillisuusvirheitä.

Katson, että kunnanhallitus ei ole antanut vastauksia vaatimuksiini ja hylännyt oikaisuvaatimuksen virheellisin perustein. Hallinto-oikeuden tulee kumota myös päätöksen 22.9.2025 § 428 toinen kohta.

D. TÄYTÄNTÖÖNPANON KIELTÄMINEN

Hallintotuomioistuimen tulee kieltää/keskeyttää Tuusulan kunnanhallituksen

päätöksien 11.8.2025 § 346 / 22.9.2025 § 428 täytäntöönpano välittömästi. (Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 123 §). Päätökset eivät ole luonteeltaan sellaisia, että ne on pantava täytäntöön heti. Yleinen etu ei vaadi päätösten täytäntöönpanoa lain voimaa vailla olevana.

E. OIKEUDENKÄYNTIKULUJEN KORVAAMINEN

Oikeudenkäynti on aiheutunut Tuusulan kunnan virheistä.

Kuntalaisen näkökulmasta on tärkeää, että hallinnossa toimitaan lakien mukaan ja noudatetaan hyvän hallinnon periaatteita. Päätöksien tulee olla sisällöltään myös sellaisia, että niitä voidaan arvioida keskenään maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen näkökulmasta. Näin ei ole ollut.

Sen tähden kunnan tulee korvata minulle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti. Olisi kohtuutonta, jos muutoksenhakija joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

Tähän asti on korvausvaatimus valituksen laatimisesta 300 euroa.

F. YHTEENVETO / JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaiken edellä esitetyn perusteella, katson, että kunnanhallituksen päätös 22.9.2025 § 428 tulee kokonaisuudessaan kumota.

Päätöksen täytäntöönpano tulee kieltää.

Muutoksenhakijalle tulee korvata oikeudenkäyntikulut.

Tuusulassa 30.10.2025

Ritva Valo-Wossilus

Liitteet:

Tuusulan kunnanhallituksen päätös 22.9.2025 § 428

Oikaisuvaatimus 27.8.2025 liitteineen

Tuusulan kunnanhallituksen päätös 11.8.2025 § 345