

## Kunnanhallituksen päätöstä 27.4.2026 § 202 koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely

Kunnanhallitus 27.04.2026 § 202

### Valmistelijat

Andersson Albert, Lange Kai, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kunnan omistamien kiinteistöjen ja rakennusten vuokrauksesta on käyty keskustelua valtuustoaloitteiden käsittelyn, rakennusten purkamisen ja niiden realisoinnin yhteydessä. Valtuustoryhmien kesken on keskusteltu periaatteista. Keskustelun ja valmistelun perusteella kunnan omistamien rakennusten vuokrauseriaateiksi 1.5.2026 alkaen ehdotetaan seuraavaa:

- purettavaksi päätettyjä kiinteistöjä tai rakennelmia ei vuokrata, purku pyritään toteuttamaan mahdollisimman nopeasti;
- myytäviksi tarkoitetut kiinteistöt valmistellaan ja asetetaan myyntiin mahdollisimman nopeasti;
- mikäli kiinteistöä tai rakennusta ei saada myytyä ja se on käyttökuntoinen, vuokraaminen on mahdollista ennalta määritellyin seuraavin ehdoin:
  - vuokran taso tulee määritellä siten, että se alentaa kohteen ylläpitokustannuksia kunnalle
  - investointeja tai korjauksia vuokrattavaan kohteeseen ei tehdä
  - irtisanomisajan tulee olla lyhyt, jotta se ei pitkitä mahdollista myyntiä
  - sisäilmakohteita ei vuokrata tilapäiskäyttöön;
- vuokrausmahdollisuudesta kiinteistöjen osalta ilmoitetaan kunnan viestintäkanavissa.

### Vuokrauseriaatteiden vaikutus ja toimivalta

Vuokrauseriaatteiden vahvistaminen varmistaa vuokralaisten yhdenmukaisen kohtelun ja antaa vuokraajille yhtenevän käytännön tehdä vuokrauspäätöksiä. Hallintosäännössä toimivalta on seuraava:

- Kiinteistön, rakennuksen tai suurehkojen rakenteiden purkaminen: tekninen lautakunta
- Rakennusten ja kunnan toimitilojen ulos vuokraaminen:
  - yli 5 vuoden määräajaksi: kunnanhallitus
  - enintään 5 vuoden määräajaksi: tilapalvelupäällikkö
  - toistaiseksi: tilapalvelupäällikkö

### Valtuuston hyväksymät perusteet omistajapolitiikassa

Valtuusto on kokouksessaan 9.2.2026 § 4 hyväksynyt omistajapolitiikan. Omistajapolitiikan kohdan 9.2. mukaan rakennusomaisuus käsittää kunnan omistamat rakennukset, jotka palvelevat kunnan palvelutuotantoa ja strategisia tavoitteita. Hallinnassa korostuvat tilatehokkuus, energiatehokkuus ja kunnossapidon suunnitelmallisuus. Rakennusomaisuuden kuntoa ja käytettävyyttä seurataan aktiivisesti ja toteutetaan ylläpitäviä sekä kunnostavia toimia. Tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan, kun sille ei ole käyttöä palvelutuotannossa ja se on taloudellisesti perusteltua. Luovutusmuotoja ovat mm. myynti, purku ja tontin jalostaminen kaavoituksella muuhun käyttöön. Rakennusomaisuudesta luovutaan, mikäli se ei enää tue kunnan

strategisia tavoitteita tai ylläpito ei ole taloudellisesti perusteltua. Kunnan omistamien rakennusten tasearvo oli 157 228 (1000 euroa) 31.12.2024. Omistettuja rakennuksia on kaikkiaan 209 kpl ja niiden bruttoneliömäärä on 208 823 brm2.

Kasvun ja ympäristön toimialueella on valmistelussa kiinteistöohjelma, joka on tulossa toimielinten käsittelyyn kesään 2026 mennessä.

Hallintosäännön 49 §:n mukaan kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kunnanhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti, jollei toimivallasta ole määrätty hallintosäännön toimivaltataulukoissa.

<b>Esittelijä</b>	hallintojohtaja Röntynen Antti-Pekka
<b>Päätösehdotus</b>	Kunnanhallitus päättää hyväksyä selostusosassa esitetyt kunnan omistamien kiinteistöjen ja rakennusten vuokrausperiaatteet voimaan 1.5.2026 alkaen.
<b>Käsittely</b>	Käsittelyn aikana esittelijä muutti käsiteltävän pykälän otsikon muotoon <i>“Kunnan omistamien myytävien ja purettavien rakennusten vuokrausperiaatteet 1.5.2026 alkaen”</i> . Otsikkoon tehty muutos koski pykälän otsikon lisäksi myös päätösehdotusta joka tehtiin otsikon mukaisena.
<b>Päätös</b>	Kunnanhallitus päätti hyväksyä selostusosassa esitetyt kunnan omistamien myytävien ja purettavien rakennusten vuokrausperiaatteet voimaan 1.5.2026 alkaen.

Kunnanhallitus 15.06.2026  
1028/10.00.00/2026

**Valmistelija** Röntynen Antti-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kunnanhallituksen päätöksestä 27.4.2026 § 202 on saapunut oikaisuvaatimus.

### **Oikaisuvaatimuksen tutkiminen**

Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen 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.

Kunnanhallituksen kokouksen 27.4.2026 pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 4.5.2026. Oikaisuvaatimus on saapunut kuntaan 25.5.2026. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan päätökset annetaan tiedoksi kunnan jäsenille julkaisemalla ne yleisessä tietoverkossa. Hallintolain 62 §:n mukaisen yleisen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta. Näin ollen oikaisuvaatimus on saapunut sille asetetussa määräajassa.

Hallintolain 49g §:n 1 momentin mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomaisen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

### **Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset**

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut päätöksen kohdan ”purettavaksi päätettyjä kiinteistöjä tai rakennelmia ei vuokrata, purku pyritään toteuttamaan mahdollisimman pian” jälkeen lisätään uusi seuraavansisältöinen kohta: ”Mikäli purettavaksi päätetyn kiinteistön, rakennuksen tai rakennelman purkaminen ei ole välttämätöntä lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi kohdetta voidaan vuokrata siihen saakka, kunnes purkaminen tulee välttämättömäksi edellä mainitusta syystä”.

Lisäystä perustellaan oikaisuvaatimuksessa seuraavilla kohdilla:

- taloudellinen tarkoituksenmukaisuus;
- yhdenmukaisuus omistajapolitiikan kanssa;
- rakennusten kunnon säilyttäminen ja turvallisuusnäkökohdat;
- sisäinen johdonmukaisuus;
- tilapäiskäytön hyödyllisyys;
- rajaus sisäilmakohteisiin.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöksen täytäntöönpanokieltoa.

Oikaisuvaatimus on esitetty liitteenä.

### **Kannanotto vaatimuksiin**

Päätöstä ei ole syytä muuttaa tai siihen lisätä kohtia oikaisuvaatimuksessa esitetysti. Asiaa ei ole syytä palauttaa valmisteluun, eikä sen täytäntöönpanoon puuttua.

### **Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten perustelujen arviointi**

Taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden osalta purettavien rakennusten vuokraaminen voi joissain tilanteissa näyttäytyä taloudellisesti kannattavana, sillä kustannuksiin ei koskaan lasketa kunnan sisäistä valmistelu- ja virkatyötä rakennusten vuokraamiselle. Kuitenkin purettavien rakennusten yleiskunto ei ole sellainen, että ne lähtökohtaisesti soveltuisivat vuokraukseen ja niiden käyttö voi vuokralaiselle tai tiloissa asioiville aiheuttaa turvallisuusriskejä.

Omistajapolitiikka ei ole ristiriidassa päätettyjen vuokrausperiaatteiden kanssa. Omistajapolitiikan mukaisesti ”Hallinnassa korostuvat tilatehokkuus, energiatehokkuus ja kunnossapidon suunnitelmallisuus. Rakennusomaisuuden kuntoa ja käytettävyyttä seurataan aktiivisesti. Tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan, kun sille ei ole käyttöä palvelutuotannossa ja se on taloudellisesti perusteltua. Luovutusmuotoja ovat mm. myynti, purku ja tontin jalostaminen kaavoituksella muuhun käyttöön”.

Rakennusten kunnon säilyttämisen ja turvallisuusnäkökohtien osalta on varmasti niin, että rakennusten käyttö säilyttää kuntoa pidempään ja antaa suojaa ilkeiltä vastaan. Kuitenkin jos rakennus on jo päätetty purkaa, ei

sen kunto ole lähtökohtaisestikaan kovinkaan hyvä tai rakennus käyttökelpoisessa ja turvalliseksi arvioidussa kunnossa. Ilkivallan sijaan rakennuksen huonokuntoisuus voi aiheuttaa muita turvallisuuteen liittyviä riskejä tiloissa vieraileville tai niitä käyttäville.

Periaatteissa vuokraus lyhyellä irtisanomisajalla on rajattu käyttökelpoisiin rakennuksiin. Kuitenkin purettavat rakennukset on arvioitu huonokuntoisiksi, jotka eivät ole käyttökelpoisia. Purettavaksi päätettyjen rakennusten kunto ei kuitenkaan kaavoitusprosessien aikana kohenesi, vaan päinvastoin, loisi edelleen tarvetta valvoa rakennusten kuntoa ja käyttökelpoisuutta purkamispäätöksen jälkeen. Näin ollen purkupäätökset kävisivät merkityksettömiksi. Näin kavennettaisiin teknisen lautakunnan päätösvaltaa purkamisen osalta hallintosäännön vastaisesti. Hallintosäännön toimivaltataulukko 3: Kasvu ja ympäristö mukaan tekninen lautakunta päättää kiinteistön, rakennuksen tai suurehkojen rakenteiden purkamisesta.

Periaatteissa ei mahdollisteta purettavien rakennusten tilapäiskäyttöä, koska ne on määritetty niin huonokuntoisiksi, ettei niitä voida vuokrata. Näin ollen tilapäiskäyttöä ei ole syytä arvioida uudelleen purettavien rakennusten osalta.

Vuokrausperiaatteet on luotu takaamaan vuokralaisten tasapuolinen ja johdonmukainen kohtelu hallintolain 6 §:n mukaisesti. Tältä osin oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty ristiriitaisia

Vuokrasopimuksen jatkaminen tai purettavien rakennusten vuokrauksen salliminen jatkossa eivät paranna jo purettavaksi päätettyjen rakennusten kuntoa tai lisää niiden käytön turvallisuutta. Tekninen lautakunta arvioi kiinteistön, rakennuksen tai suurehkojen rakenteiden kuntoa päättäessään niiden purkamisesta.

Täytäntöönpanokieltoa ei ole syytä asettaa, sillä vuokrausperiaatteet eivät suoraan vaikuta yksittäisten rakennusten purkamiseen tai vuokraamiseen vaan päätökset näistä tehdään aina toimivaltaisessa viranomaisessa erikseen. Oikaisuvaatimusta ei ole myöskään tehty laillisuusvirheperusteella, joten siinäkään mielessä perusteita täytäntöönpanokiellolle ei ole.

### **Yhteenveto**

Kaiken kaikkiaan oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, että kunnanhallituksen päätöstä 27.4.2026 § 202 tulisi miltään osin muuttaa.

### **Esittelijä**

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

### **Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää

- merkitä saapuneen oikaisuvaatimuksen tiedoksi;
- hylätä oikaisuvaatimuksen edellä selostusosassa esitetyillä perusteilla.

### **Päätös**