

## Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä 4/2026

Ympäristölautakunta 13.05.2026 § 31  
73/10.02.06/2026

Valmistelija hallintosuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044-770 2055

Kuntaan saapui oikaisuvaatimus 14.4.2026 koskien rakennustarkastajan päätöstä 7.4.2026 § 4.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

Rakennustarkastaja on antanut osoitteen antamispäätöksen, jota ei ole haettu eikä perusteltu. Rakennustarkastajan selvityksen mukaan tekniset palvelut on hakenut kiinteistöjen yhdistämistä ja kiinteistötoimitus on ilmeisesti suoritettu. Kunnan kirjaamosta saadun selvityksen perusteella kiinteistöjen yhdistäminen on teknisen johtajan tekemän tontin vuokraamispäätökseen 4.12.2025 § 34 liittyvää täytäntöönpanoa. Kyseisessä vuokraamispäätöksessä ei ole mainintaa kiinteistöjen yhdistämisestä, eikä kiinteistöjen yhdistäminen siten voi olla vuokraamispäätöksen täytäntöönpanoa.

Kiinteistötoimituksella yhdistetty kiinteistö 316-403-13-19 muodostuu kahdesta asumiseen varatusta asemakaavatontista (AO) korttelissa 351. Kiinteistön yhdistäminen ei voi muuttaa sitä vaatimusta, että jokaisella tontilla tulee olla kulkuyhteys ja siten myös oma osoite.

Rakennustarkastajan viranhaltijapäätös tulee kumota.

Mikäli teknisillä palveluilla tai rakennusvalvonnalla on ollut tapana tai käytäntönä sallia kaavan vastaista rakentamista tai vastaavaa - tulee kyseiset päätökset ja "suulliset sopimukset" julkaista. Kuntalaisilla on oikeus tietää, miten kunnan maanomistusta ja kaavavarantoa hallinnoidaan. Myös rakentamisveloitteesta vapauttamiset tulee julkaista ja tilastoida.

### **Kunnan selvitys ja perustelut**

Rakennustarkastajan päätöksellä 7.4.2026 § 4 on annettu osoite maanmittaustoimituksessa yhdistetylle kiinteistölle, jolla yhdistämisen ja uuden kiinteistötunnuksen määräämisen myötä ei ole olemassa olevaa osoitetta. Kiinteistön yhdistämisen taustana on ollut teknisen johtajan tontin vuokraamispäätös 4.12.2025 § 34 ja sen perusteella tehty vuokrasopimus. Vuokraaja on halunnut vuokrata kaksi peräkkäistä tonttia, tarkoituksenaan yhdistää ne ja rakentaa asuinrakennus yhdistetylle tontille. Tontin vuokraamispäätökseen on kirjattu, että ”tontin vuokrausehdot on määritelty vuokrasopimuksessa”.

Vuokrasopimukseen on kirjattu tonttien yhdistämiseen liittyen seuraavaa:

”Vuokra-alueelle rakennetaan asuinrakennus, kaavan mukaiselle rakennusalalle. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tontit tullaan yhdistämään yhdeksi kiinteistöksi tulevaisuudessa.”

”Vuokralainen on tietoinen, että tonttien yhdistämisen kaavanmukaisuuden täyttämiseksi rakennuspaikan tulee säilyttää kaavan mukainen käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja tehokkuusluku eivät saa ylittyä, yhdistäminen ei saa vaarantaa alueen arvoja (esim. puuston säilyttäminen, rakennusten sopeutuminen ympäristöön), tekniset ja liikenteelliset ratkaisut ovat siitä huolimatta toteutettavissa (esim. ajo yhteydet, kunnallistekniikka) sekä erityismääräykset täyttyvät, mikäli niitä sijoitetaan yhdistetyille tontille.”

Lisäksi rakentamisvelvoitteesta on kirjattu sopimukseen seuraava erityismaininta:

”Kärkölän kunta asettaa vuokralaiselle rakentamisvelvoitteen. Rakentamisvelvoite asetetaan molempien kiinteistöjen osalta, mutta sen katsotaan täyttyneen alla mainitun rakennuksen rakentamisella, mikäli molemmat tontit ovat saman vuokralaisen hallussa.” sekä ”Vuokralainen on tietoinen siitä, että tonttien yhdistäminen saattaa edellyttää poikkeamista kaavan määräyksistä, ja siihen voidaan tarvita rakentamislain mukainen poikkeamismenettely.”

Kiinteistön yhdistämistä on haettu maanmittaustoimituksella Maanmittauslaitokselta (päätös saatu 23.3.2026). Maanmittauslaitos vastaa kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisesti kiinteistön yhdistämisestä päättämisestä. Maanmittauslaitoksella on velvollisuus selvittää yhdistämisen edellytykset asiaa ratkaistessaan ja pyytää tarvittavat selvitykset. Maanmittaustoimituksen yhteydessä ei vaadittu kunnalta erillistä päätöstä maanmittaustoimituksen hakemisesta.

Oikaisuvaatimus on tehty päätöksestä, jolla annetaan osoite jo yhdistetyille kiinteistölle. Kiinteistöjen yhdistämisen myötä on muodostunut uusi kiinteistö uudella kiinteistötunnuksella. Uudella kiinteistöllä ei ole määriteltyä osoitetta, jolloin sille tulee antaa kunnan toimesta osoite.

Rakennustarkastajan päätöksellä 7.4.2026 § 4 ei ratkaista kiinteistöjen yhdistämistä tai sen hakemista, vaan annetaan osoite kiinteistörekisteriin merkitylle kiinteistölle. Laissa ei ole osoitejärjestelmän laatimisesta ja ylläpidosta juurikaan säädetty, mutta osoitteiden antaminen katsotaan kunnan tehtäväksi. Osoitteiden antaminen liittyy kunnan muihin rakennetun ympäristön tehtäviin, kuten alueiden kehittämiseen, kaavoitukseen, kiinteistönmuodostukseen, rakennusvalvontaan ja infran ylläpitoon ja hoitoon (Kuntaliitto 2025). Kärkölässä osoitteiden antamisessa noudatetaan Kuntaliiton ohjetta ja suositusta kunnan osoitejärjestelmästä. Kiinteistöillä tulee olla osoite pelastustoiminnan, sekä muun jakelu-, palvelu- ja vapaa-ajan liikenteen sujuvuuden takaamiseksi. Kärkölän kunnan päätöksentekohetkellä voimassa olleen hallintosäännön 30 §:n mukaan ”ympäristölautakunta vastaa osoitetietojen hallinnasta sekä kiinteistörekisterin ylläpidosta ja kehittämisestä” sekä 34 §:n mukaan ”toimielin voi siirtää sille määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle”. Rakennusvalvonnan päivitetyn delegointimatriisin (ympäristölautakunta 20.8.2025 § 48) mukaan rakennustarkastaja päättää ”osoitmerkinnästä ja osoitteiden antamisesta kiinteistöille”.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteluja sille, miksi päätöksellä annettu osoite tai itse osoitteen antaminen kiinteistörekisteriin merkitylle kiinteistölle olisi lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole perusteltu, miksi osoitteen antaminen ei olisi tarkoituksenmukaista. Rakennustarkastaja on tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukaisesti ratkaissut hänen toimivallalleen annetun asian käyttäen harkintavaltaansa saatavilla olevaan ohjestykseen ja olemassa olevaan käytäntöön perustuen. Oikaisuvaatimuksessa on vedottu asiaseikkoihin, joita rakennustarkastajan päätöksellä 7.4.2026 § 4 ei ratkaista, vaan jotka on kerrottu osoitteen antamisen taustana ja koskevat toisen viranhaltijan toimivallan alaisia asioita. Päätöksen kumoamiseksi ei täten ole oikaisuvaatimuksessa esitetty riittäviä perusteluita.

Esittelijä	rakennustarkastaja Olli Vilén
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen aiheettomana. Päätöksen perusteluna selostusosassa todetun lisäksi ympäristölautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita sille, että ratkaistavana oleva osoitteen antaminen olisi lainvastainen tai osoitteen antaminen ei olisi tarkoituksenmukaista.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Jakelu	Oikaisuvaatimuksen tekijä