

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 3

§ 3

**Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Komeetankuja 1, kiinteistö 49-22-120-7, Komeetankatu 1, kiinteistö 49-22-120-1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää perustaa seuraavan rakennusrasitteen.

Kiinteistöllä [REDACTED] on käyttörasitteena pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevassa rakennuksessa olevaa 44 autopaikkaa.

Autopaikkojen sijainnit rakennuksessa on osoitettu liitteenä olevassa osakepaikkojen sijainti ja numerot kaaviossa keltaisella värillä, toisessa kerroksessa numeroilla 201-213 ja 242-265 sekä neljännessä kerroksessa numeroilla 423-429.

**Perustelut**

Maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun muassa autopaikoituksen järjestämiseksi rakennukseen.

Saman lain 158 §:n 1 momentin mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. Saman pykälän 2 momentin mukaan asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ää koskevissa hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan muun ohella seuraavaa:

"Rasite saataisiin perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Säännöksen tarkoituksena on muun muassa suojata sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä myöhempien omistajien mahdollisilta oikeusriidoilta. Asemakaavan edellyttämän rasitteen kohdalla olisi otettava huomioon, ettei rasitteen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen

muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Säännöksellä suojattaisiin sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä asemakaavan vanhentuneisuudelta."

Samassa hallituksen esityksessä lain 159 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu seuraavaa:

"Pykälässä ehdotetaan uutena rakennusrasitteen muotona säädettäväksi niin sanotuista pakkorasitteista. Näiden edellytyksenä olisi, että rasite perustuu asemakaavaratkaisuun, jolloin asianosaisten sopimusta ei tarvittaisi. Asianosaisten ensi vaiheen oikeusturvakeinona näissä rasitejärjestelyissä olisivat jo kaavoitukseen liittyvät kuulemis- ja muutoksenhakusäännökset. Ehdotuksen mukaan tällainen rasite voitaisiin perustaa vain laissa yksilöityjä tilanteita varten väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen, kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten sekä kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi. Rasitteen perustana on, ettei asemakaavan toteuttaminen vaikeutuisi myöhemmässä rakennuslupamenettelyssä."

Hakijan omistaman tontin läheisyydessä sijaitseva tontti 1 on asemakaavan muutoksessa nro 3912 merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Asemakaavassa on osoitettu ne korttelit 22116, 22120 ja 22122, joiden autopaikkoja kyseiselle tontille saa sijoittaa. Asemakaavassa on siten edellytetty, että hakijan korttelin 22120 velvoiteautopaikat sijoitetaan mainitulle LPA-1 korttelialueelle. Näin on tulkinnut myös KHO vastaavanlaisesta kaavamerkinnästä ratkaisussaan KHO:2011:85.

myönnetyn rakennuslupapäätöksen 1979-895 mukaan rakennushankkeen edellyttämän tontille tulevan oikeuden saada sijoittaa 44 ap sekä myöhemmin rakennettavat 11 ap (20 %) saman korttelin tontille 1 sekä niiden käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on perustettava rasite rakennusten käyttöönottoon mennessä.

Kiinteistön oikeudeksi on 13.2.1980 perustettu rakennusrasite 11 (20%) autopaikan käyttämisestä pysäköintirakennuksen kolmannessa kerroksessa, osassa, jota ei ole rakennettu. Nyt on haettu perustettavaksi rasitetta 44 autopaikasta (80 %). Rasitteiden sijainti on esitetty liitteenä olevassa autopaikkojen sijainti ja numerot kaaviossa keltaisella ja numeroilla 201-213, 242-265 ja 423-429. Rasite perustetaan kaaviossa esitettyyn sijaintiin rakennuksessa. Kaaviossa on esitetty myös keltaisella ja numeroilla 430-440 autopaikkoja, joita tämä rasitepäätös ei koske.

Alueen olosuhteet eivät ole asemakaavan voimaantumisen jälkeen sillä tavoin muuttuneet, että rasitteiden perustaminen autopaikkoja varten olisi siitä syystä ilmeisen tarpeetonta. Rasitetun rakennuksen käyttöä kaavan mukaiseen tarkoitukseen ei vaikeuteta rasitteen perustamisella.

Rasitteiden perustamista ei ole pidettävä kiinteistön omistajalle kohtuuttomana, kun otetaan huomioon, että niiden perustaminen ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä, vaan säilyttää ne ennallaan, ja kun pysäköintijärjestely on toteutettu tontin omistajan myötävaikutuksella. Papinniityn paikoitus Oy:n 4.12.1978 allekirjoittamassa kiinteistön kaupan esisopimuksessa on muun ohessa sovittu, että tontille 1 on korttelin 22116, 22120 ja 22122 tonteilla oikeus sijoittaa autopaikkoja. Tontille 1 myönnettyssä paikoitustalon uudisrakennusluvassa 1979-212 mukana olleen autopaikkaselvityksen mukaan mm. tontin 7 autopaikat sijoitetaan rakennukseen.

Tontin 1 omistajan kiinteistöä koskevat kehityssuunnitelmat ja alueella vireillä oleva asemakaavan muutos Komeetanrasti 322016 eivät myöskään ole sellaisia syitä, joiden perusteella rasitteiden perustamista olisi pidettävä kohtuuttomana etenkin, kun mahdollisessa kaavamuutoksessakin on tarkoitus säilyttää alueen pysäköinti rasitetulla kiinteistöllä.

Näin ollen rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rasitteen perustamisen edellytykset täyttyvät.

Jollei rakennusrasitteesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Tässä rasitepäätöksessä ei ratkaista korvausta tai muutakaan seikkaa, kuin kyseinen haettu asemakaavan edellyttämä rakennusrasite. Vastineessa esitetty näkemys siitä, ettei rasitetta voida perustaa ennen korvausasian ratkaisemista on lakiin perustumaton.

## Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Rasitettu kiinteistö

██████████ Olari  
██████████, 02210 Espoo

### Oikeutettu kiinteistö

██████████ Olari  
██████████, 02210 Espoo

### ██████████ hakemus tiivistetysti

██████████ pyytää hakemuksessaan, että hakijalle perustetaan ja rekisteröidään rakennusrasitteena pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää Espoon kaupungin 22. kaupunginosan korttelissa ██████████ rakennetussa pysäköintirakennuksessa 44 kappaletta autojen pysäköintipaikkoja autojen säilytystä ja pysäköintiä varten. Rasite tulee perustaa korvauksetta.

Voimassa olevassa kaavassa nro 3912 ██████████ on osoitettu muun ohella korttelin ██████████ autopaikoituksen tarpeisiin. Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttelin ██████████ rakennustonttien velvoiteautopaikat sijoitetaan mainitulle korttelialueelle. Hakijan saamien tietojen mukaan Papinniityn Paikoitus on selvittämässä mahdollisuutta laatia Tontille 1 uusi asemakaava, joka mahdollistaisi asuinkerrostalojen rakentamisen Tontille 1. Edellä mainitun kehityshankkeen vuoksi Hakijalla on painava tarve saada haettavat rasitteet rekisteröityä ja oikeutensa pysyvästi turvatuksi.

Tontin 7 autopaikat on sijoitettu Tontille 1 jo pysäköintilaitoksen rakentamisvaiheessa. Hakija on maksanut osuutensa pysäköintilaitoksen investointi- ja ylläpitokustannuksista osakeomistukseen liittyvien osakkeiden merkintähintojen ja vastikemaksujen kautta. Rasite tulee määrätä perustettavaksi korvauksetta. Hakija ja Papinniityn Paikoitus ovat neuvotelleet rasitesopimuksen tekemisestä Tonttien 1 ja 7 välille. Rasitesopimuksen sisällöstä ja keskeisistä ehdoista ei ole syntynyt yhteisymmärrystä eikä sopimusta ole sen vuoksi voitu tehdä.

Hakijat on pyytänyt kohdistamaan rasiitteen autopaikoille, jotka ovat autopaikkojen sijainti ja numerot kaaviossa osoitettu keltaisella ja numeroilla 201-213, 242-265 ja 423-429.

## ██████████ vastine tiivistetysti

Rasitetun kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi hakemuksen johdosta. ██████████ on antanut kaksi vastinetta hakemuksen johdosta. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen tontille korttelin pysäköintitoiminnot säilyttäen. Vastineessa on katsottu kaavamuutoksen vireillä olon olevan sellainen olosuhteiden muutos, joka tulee huomioida rasiitteen perustamista tässä tilanteessa harkittaessa.

Asunto Oy:lle on tarjottu sopimusta, jonka tarkoituksena on ollut turvata hakijalle ilman ylimääräisiä kustannuksia sama autopaikkamäärä kuin sillä nyt on nykyisen rakennuksen mahdollisen purun ja uudisrakennuksen rakentamisen aikana. Lisäksi sopimuksessa on hyväksytty se, että ██████████ perustetaan rasiitteenä 44 autopaikkaa uuteen rakennettavaan kiinteistöön, mikäli kaavamuutos toteutuu sellaisena, että lopulliset kiinteistökaupat saadaan tehtyä ja uuden kaavan mukainen rakentaminen toteutettua, mutta vasta sen jälkeen.

Rasiitteen perustamisella ei tässä vaiheessa millään lailla voida edistää kiinteistön ██████████ käyttöä ja vielä vähemmän sen rakentamista. Rasiitteen perustaminen tässä vaiheessa, kun kaavamuutosasia on vireillä, aiheuttaisi huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle ja olisi sille myös kohtuutonta.

Osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen korvauksista, minkä johdosta, mikäli rasiitteet halutaan perustaa, tulee hakijan saattaa vireille lunastuslain mukainen menettely, jossa korvaukset määrätään.

Vastineessa pyydetään, että Espoon rakennusvalvonta hylkää hakemuksen 44 autopaikkarasiitteen perustamisesta.

Mikäli rasite kuitenkin perustetaan, katsomme, ettei rasiitetta voi kohdistaa tietyille autopaikkanumeroille, jotka ovat muutettavissa yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Rakennusvalvonnan on määrättävä rasiteoikeuden hakijalle velvollisuuden osallistua kunnossapitoon. Katsomme, ettei rasiitetta voida perustaa ja saattaa voimaan ennen kuin korvausasia on ratkaisu lunastustoimituksessa.

## **Maksu**

Asemakaavan edellyttämästä rasiitteesta peritään rakennusvalvonnan taksan 1.1.2017 pykälän 15 kohdan 2 mukaan työmäärästä riippuen 150 euroa tunnilta, kuitenkin vähintään 900 ja enintään 9 000 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 1 050 euroa.

## **Jatkotoimenpiteet**

Tämän päätöksen sisältävä ote rasiiteasiain pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä rakennusrasiitteen perustamisesta merkintä kiinteistörekisteriin rasiiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

**Tiedoksi**

[REDACTED] c/o Olarin Huolto Oy  
[REDACTED] 02240 ESPOO

[REDACTED]  
00100 Helsinki

[REDACTED] c/o Olarin Huolto Oy  
[REDACTED] 02240 ESPOO

Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua tontinmuodostus@espoo.fi