

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 176

§ 176

Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen vs. rakennuslakimiehen rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30 (asia 017 2022). Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että ympäristö- ja rakennuslautakunta oikaisee edellä mainittua päätöstä siltä osin, kun kahdessa eri rasitesopimuksessa (13.4.2022 allekirjoitettu rasitesopimus kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä sekä 13.4.2022 allekirjoitettu rasitesopimus kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä) mainittuja tukimuurirasitteita ei ole perustettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat perustelleet vaatimustaan muun ohessa seuraavasti:

Rekisteröitävää rasitetta ei voi jättää rekisteröimättä sillä perusteella, että rasitteet on myöhemmin perustettavissa, jos tarve sitä vaatii. On myös epäselvää, onko rasitteet perustettavissa myöhemmin, sillä rasitteita ei voi rekisteröidä enää siinä vaiheessa, jos kiinteistöjen [REDACTED] tai [REDACTED] omistus olisi muuttunut, koska rasitesopimukset eivät sido tonttien uusia omistajia.

Kirjallisten rasitesopimusten osalta rasitteiden rekisteröinnin edellytykset täytyvät ja rekisteröitäväksi vaaditut rasitteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöille tarpeellisia. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ostaneet kiinteistön [REDACTED] sillä ehdolla, että he voivat myöhemmin rakentaa tonttien välille (rajalle) tarpeellisia pitämänsä tukimuurit. Rasitesopimukset allekirjoitettiin kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä. Rasitesopimusten tekemiseen meni kauppaneuvottelujen yhteydessä paljon aikaa. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole rakentamassa tonttia aiemman omistajan hakeman rakennusluvan nojalla, vaan vasta tulevaisuudessa kokonaan uudestaan haettavan rakennusluvan nojalla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden kannaltaan on ollut kaupassa olennaista, että he voivat myöhemmin rakentaa tukimuurit. Tukimuurit ovat tarpeellisia kiinteistön [REDACTED] myöhemmän rakentamisen kannalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden laatimat rasitesopimukset menettävät käytännössä merkityksensä tukimuurien osalta, jos Espoon kaupunki ei rekisteröi rasitteita näiltä osin. Rasitteiden rekisteröinti tehdään juuri sen vuoksi, että ne sitovat kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Rasitteiden rekisteröimättä jättäminen on vastoin rasitteiden tarkoitusta ja

vastoin koko rasitejärjestelmän tausta-ajatusta.

Oikaisuvaatimus perusteluineen sekä rasitesopimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

KUULEMINEN

Rasitesopimusten toiselle osapuolelle As Oy Havupolku 5:lle on annettu hallintolain mukaisesti tilaisuus antaa oikaisuvaatimuksen johdosta asiassa vastine 26.10.2022 mennessä. Kuulemisen johdosta ei ole toimitettu vastinetta määräaikaan mennessä.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 158.1 §:n 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.

MRL 158.2 §:n mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

MRL 158.4 §:n mukaan rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 80.1 §:n 1 kohdan mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa MRL:n 158 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite).

Vs. rakennuslakimiehen päätöksellä 25.8.2022 § 30 on perustettu neljä rakennusrasitetta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisen rasitesopimuksen perusteella. Tukimuurirasitteet on kuitenkin jätetty perustamatta, koska niiden perustamiselle MRL:ssä asetetut edellytykset eivät ole täyttyneet.

Tällä hetkellä kiinteistölle [REDACTED] ei ole rakennettu tukimuureja, joiden osalta rasitteet olisi mahdollista perustaa, vaan oikaisuvaatimuksen tekijät ovat hakeneet tukimuurirasitteiden perustamista etukäteen tulevaa rakentamista varten. Tukimuureja ei kuitenkaan ole osoitettu kiinteistön [REDACTED] voimassa olevassa rakennusluvassa. Mikäli tukimuurit olisi osoitettu rakennusluvassa, olisi myös niiden MRL:n mukainen tarve osoitettu ja rasitteet siten mahdollista perustaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarve varmistaa tukimuurien mahdollinen rakentaminen tulevaisuudessa ei ole sellainen syy, jonka perusteella rasitteet olisi MRL 158.2 §:n nojalla perustettavissa. Tästä poikkeava tulkinta voisi johtaa ns. haamurasitteiden perustamiseen, jotka haittaisivat kiinteistöjen tulevaa käyttöä ja rakentamista.

Eri asia on, että rasitesopimukset voivat olla voimassa yksityisoikeudellisina sopimuksina kiinteistöjen välillä.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi kuitenkaan ottaa kantaa kiinteistöjen omistajien välisiin yksityisoikeudellisiin kysymyksiin.

Koska rasitteiden perustamisedellytykset tukimuurien osalta eivät täyty, oikaisuvaatimus on hylättävä.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oikaisuvaatimuksen kohde

Vs. rakennuslakimiehen rasitepäätös 25.8.2022 § 30 asiassa 017/2022

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kiinteistön [REDACTED] omistajat

Rasitesopimusten kiinteistöt

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Asian aiempi käsittely

Perustettu seuraavat rakennusrasitteet siten, kuin 13.4.2022 allekirjoitetusta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisestä rasitesopimuksesta ja niiden liitepiirustuksista tarkemmin ilmenee:

1. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevassa rakennuksessa (louhittu kallioluola, jossa kulkutie tasanteineen ja rappusineen) sijaitsevaa kulkuväylää, joka johtaa maanalaiseen suojahuoneeseen (käyttörasite).
2. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan rakennuksen (louhittu kallioluola) rakennetta (seinä- ja lattiarakenteet) kiinteistölle [REDACTED] johtavien portaiden rakenteen tukemiseen (rakennerasite).
3. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita (maalaaista suojahuonetta palvelevat LVIS-johdot) kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevaan rakennukseen (louhittu kallioluola) (laiterasite).
4. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevaa suojahuonetta rasitesopimuksesta ilmenevin ulottuvuuksin (yhteisrasite).

// vs. rakennuslakimies 25.8.2022 § 30

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta oikaisee vs. rakennuslakimiehen tekemää rasitepäätöstä 25.8.2022 § 30 asiassa 017 2022 siltä osin, kun kahdessa eri rasitesopimuksessa mainittuja tukimuurirasitteita ei ole perustettu.

Oikaisuvaatimuksen perustelut lyhyesti

Rekisteröitävää rasitetta ei voi jättää rekisteröimättä sillä perusteella, että rasitteet on myöhemmin perustettavissa, jos tarve sitä vaatii. Kirjallisten rasitesopimusten osalta rasitteiden rekisteröinnin edellytykset täyttyvät ja rekisteröitäväksi vaaditut rasitteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöille tarpeellisia. Tukimuurit ovat tarpeellisia kiinteistön [REDACTED] myöhemmän rakentamisen kannalta. Rasitesopimukset menettävät käytännössä merkityksensä tukimuurien osalta, jos Espoon kaupunki ei rekisteröi rasitteita näiltä osin.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.200 § 30
- EI JULKAISTA_Rasitepäätös 25.8.2022 § 30
- EI JULKAISTA_Hakemus rasiteasia 017 2022
- EI JULKAISTA_Rasitesopimus tonttien 9 ja 10 välillä
- EI JULKAISTA_Rasitesopimus tonttien 10 ja 11 välillä
- EI JULKAISTA_Asemapiirros_voimassa oleva rakennuslupa_tontti 10

Tiedoksi

Asianosaiset