

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 165

§ 165

Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Kiinteistö Oy Irmelinpesä, kiinteistö 49-22-92-1 ja Olarin paikoitustalo Oy, kiinteistö 49-22-93-1

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää perustaa seuraavan rakennusrasitteen.

Kiinteistöllä 49-22-92-1 on käyttörasitteena pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa rakennuksessa olevaa 182 autopaikkaa. Autopaikkojen sijainnit rakennuksessa on osoitettu liitteenä olevassa paikkakartassa vihreällä värillä, tasolla 1A paikat 1-45, tasolla 1B paikat 46-90, tasolla 2B paikat 95-119 sekä paikat 122-135, tasolla 4A paikat 223-266 ja tasolla 4B paikat 267-275.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää hakemuksen rakennusrasitteen perustamisesta jätehuollon järjestämiseksi.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 1 momentissa säädetään muun ohessa, että 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.

Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Saman lain 159 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun muassa autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan

rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaan autopaikkaa (käyttörasite).

Saman pykälän 5 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa jätehuoltoa palvelevaa laitosta (huoltorasite).

Lainvalmisteluaineisto

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."

Pakkorasitteen (autopaikat) perustamista koskevien edellytysten täytyminen

Kiinteistön 49-22-92-1 omistaja Kiinteistö Oy Irmelinpesä on pyytänyt, että sille perustetaan ja rekisteröidään rakennusrasitteena pysyvä oikeus käyttää 182 autopaikkaa kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa paikoitustalossa.

Korttelin 22092 autopaikat on voimassa olevan asemakaavan määräyksellä ALK10 määrätty sijoitettavaksi a - tai a/ma -paikoille tai Ap-tonteille.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 22093 (kiinteistö 49-22-93-1) on varattu autopaikkojen korttelialueeksi AP9.

Asemakaavamääräyksen mukaan Ap-korttelialue on varattu kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 autopaikoille. Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttein 22092 (kiinteistö 49-22-92-1) autopaikat

sijoitetaan AP9 korttelialueelle 22093. (Näin on tulkinnut myös KHO vastaavanlaisesta kaavamerkinnästä ratkaisussaan KHO:2011:85.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan muun muassa autopaikoituksen järjestämiseksi. Kun kyse on asemakaavassa edellytetystä rasitteesta, voidaan rasite maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentin mukaan perustaa, ellei se ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistölle 49-22-93-1 myönnetyn rakennuslupapäätöksen 1976-526 mukaan autopaikat tullaan jakamaan myöhemmin päätettävällä tavalla kortteleiden 22091, 22092, 22096, 22098 ja 22099 kesken.

Kiinteistö Oy Irmelinpesän ja Olarin paikoitustalo Oy:n 26.7.1976 tekemän sopimuksen mukaan Olarin Paikoitustalo Oy varaa omistamastaan paikoitustalosta paikoitustilaa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaille 182 henkilöautoa varten. Pysäköintitilan sijainnista paikoitustalossa sovitaan erikseen.

Sopimuksen mukaan Olarin Paikoitustalo Oy, joka rakentaa kustannuksellaan kysymyksessä olevan paikoitustalon, perii Kiinteistö Oy Irmelinpesälle varattujen autopaikkojen rakennuskustannukset Kiinteistö Oy Irmelinpesän osoittamilta yhtiönsä osakkailta, jotka haluavat autopaikan, oikeuttamalla autopaikan käyttäjän lunastamaan Olarin Paikoitustalo Oy:n osakkeita. Siinä tapauksessa, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaat eivät lunasta kaikkia kysymyksessä olevaa 182 autopaikkaa on Olarin Paikoitustalo Oy:llä oikeus vuokrata lunastamattomat paikat parhaaksi katsomallaan tavalla ja siten periä niiden rakennuskustannukset.

Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesällä on oikeus perustaa Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistölle rakennusrasite edellä tarkoitettun oikeutensa vakuudeksi Olarin Paikoitustalo Oy:tä enempää kuulematta.

Kiinteistö Oy Irmelinpesä ja Olarin Paikoitustalo Oy ovat 26.7.21976 solmitulla sopimuksella sopineet, että paikoitustalosta varataan 182 paikkaa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaille. Tosiasiassa on käynyt niin, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaat eivät ole lunastaneet autopaikkoja. Olarin Paikoitustalo Oy on myynyt paikat muille tahoille.

Olarin Paikoitustalo Oy:tä on kuultu saantitodistuksella 20.3.2023. Olarin Paikoitustalo Oy ei ole antanut selvitystä asiassa. Kuulemiskirjeessä on ilmoitettu, että asia voidaan ratkaista siitä huolimatta, että selvitystä ei anneta.

Rasitteiden perustamista ei ole pidettävä kiinteistön omistajalle kohtuuttomana, kun otetaan huomioon, että autopaikoista on sovittu osapuolten kesken kirjallisesti. Se, että autopaikat on myyty toisaalle, ei myöskään ole sellainen syy, jonka perusteella rasitteiden perustamista olisi pidettävä kohtuuttomana, kun myynti on tehty vastoin sopimuksen tarkoitusta. Ei ole myöskään esitetty, että alueen olosuhteet olisivat asemakaavan voimaantulon jälkeen sillä tavoin muuttuneet, että rasitteiden perustaminen autopaikkoja varten olisi ilmeisen tarpeetonta.

Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan

edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rakennusrasitteen 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.

Pakkorasitteen (roskakatos) perustamisen edellytykset eivät täyty

Kiinteistön 49-22-92-1 omistaja Kiinteistö Oy Irmelinpesä on pyytänyt, että sille perustetaan ja rekisteröidään rasitteena pysyvä oikeus käyttää roskakatosta kiinteistöllä 49-22-93-1.

Asemakaavassa ei edellytetä, että korttelin 22092 jätehuolto sijoitetaan korttelin 22093 alueelle.

Olarin Paikoitustalo Oy ja Kiinteistö Oy Irmelinpesä ovat 26.7.1976 tehneet sopimuksen, jonka mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesällä on oikeus käyttää Olarin Paikoitustalo Oy:n tontilla olevaa enintään 20 m²:n suuruista roskien kokoamispaikkaa. Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesä on oikeutettu perustamaan Olarin Paikoitustalo Oy:n omistamalle tontille tätä sopimusta tarkoittavan tonttirasitteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa jätehuoltoa palvelevaa laitosta (huoltorasite).

Kyseessä on Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistöllä sijaitseva roskakatos. Rakennusrasitteen perustamisen edellytykset eivät täyty, koska kyseessä ei ole jätehuoltoa palvelevan laitoksen eli rakennuksen sisällä oleva jätteiden kokoamispaikka.

Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän jätehuollon järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen edellytykset eivät täyty.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rasitettu kiinteistö

49-22-93-1, Olari
Kuunkierros 1, 02210 Espoo
Olarin Paikoitustalo Oy

Oikeutettu kiinteistö

49-22-92-1, Olari
Maapallonkuja 2, 02210 Espoo
Kiinteistö Oy Irmelinpesä

Kiinteistö Oy Irmelinpesän hakemus tiivistetysti

Kiinteistö Oy Irmelinpesä ja Olarin Paikoitustalo Oy ovat 26.7.1976 allekirjoittaneet sopimuksen, jonka mukaan Paikoitustalo varaa omistamastaan paikoitustalosta Irmelinpesän osakkaille 182 paikkaa henkilöautoja varten. Sopimuksen mukaan autopaikkojen rakennuskustannukset tuli periä niiltä Irmelinpesän osakkailta, jotka haluavat autopaikan. Tämä olisi toteutettu siten, että Paikoitustalo myy paikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita Irmelinpesän osakkaille. Edelleen sovittiin, että Paikoitustalo voi vuokrata paikkoja siltä osin kuin Irmelinpesän osakkaat eivät lunasta paikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Rasitteen perustaminen on välttämätöntä autopaikoituksen järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Tosiasiassa on käynyt siten, että Irmelinpesän osakkaat eivät ole lumastaneet paikkoja, jonka jälkeen Paikoitustalo on myynyt niitä sopimuksen vastaisesti muille käyttäjille.

Sekä Paikoitustalon että Irmelinpesän rakennusluvut ovat aikanaan edellyttäneet, että paikoituksesta sovitaan siten, että Irmelinpesälle osoitetaan sopimuksen mukainen määrä autopaikkoja Paikoitustalon kiinteistöstä.

Rasitteen perustaminen on välttämätöntä autopaikoituksen järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Rasitteella edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistön käyttöä esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rasite on välttämätön Koy Irmelinpesälle ja sen osakkeenomistajille. Koska rasitteesta on tosiasiassa osapuolten kesken jo sovittu, rasite ei aiheuta eikä voi aiheuttaa huomattavaa haittaa Paikoitustalolle. Kaavassa Irmelinpesän autopaikat on osoitettu Paikoitustalon tontille. Asemakaava edellyttää rasitteen perustamista. Olosuhteet eivät kaavan vahvistamisen jälkeen ole muuttuneet siten, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta.

Perusteluiden osalta viitataan KHO:n ratkaisuun 1153/2017.

Rasitteella perustettavat paikat tulisivat sijaitsemaan oheisen liitekartan mukaisesti.

Paikoitustalon tontilla sijaitsee Irmelinpesän käytössä oleva jätekatos, jonka Irmelinpesä on aikoineen rakentanut ja kustantanut. Kyseistä järjestelyä ei ole rasitteena perustettu. Jätehuolto on välttämätön Irmelinpesän ja sen osakkeenomistajien kannalta. Pyydämme, että perustetaan rasite jätehuollon tilojen järjestämiseksi oheisen liitekartan mukaiseen paikkaan. Rasitteen perustaminen on välttämätöntä jätehuollon järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Rasitteen perustamisesta on osapuolten kesken sovittu 26.7.1976.

Olarin Paikoitustalo Oy:n vastine

Rasitetun kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi hakemuksen johdosta. Saantitodistuksen mukaan kuulemiskirje on vastaanotettu 20.3.2023. Olarin Paikoitustalo Oy ei ole antanut selvitystä asiassa. Kuulemiskirjeessä on ilmoitettu, että asia voidaan ratkaista siitä huolimatta, että selvitystä ei anneta.

Maksu

Asemakaavan edellyttämästä rasitteesta peritään kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, joka on työmäärästä riippuen 158 euroa / tunti, kuitenkin vähintään 945 euroa ja enintään 9 450 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 2 370 euroa.

Jatkotoimenpiteet

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

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Hakemus rakennusrasitteen perustamiseksi
- Asemakaava
- Asemakaava kartta
- EI JULKAISTA Liite hakemukseen
- EI JULKAISTA Kartta autopaikoista
- EI JULKAISTA Sopimus autopaikoista 26.7.1976
- EI JULKAISTA Sopimus roskakatoksesta 26.7.1976 liitekuvineen
- EI JULKAISTA Kiinteistö Oy Irmelinpesä lupa 13.11.1975
- EI JULKAISTA Olarin Paikoitustalo Oy rakennuslupa 1976
- EI JULKAISTA Kuuleminen Olarin Paikoitustalo Oy
- EI JULKAISTA Kuuleminen saantitodistus

Tiedoksi

Olarin paikoitustalo Oy
Kiinteistö Oy Irmelinpesä