

Rakennusrasitteen perustaminen

224/10.03.00.06/2022

Ympäristölautakunta 04.10.2022

Kiinteistön omistajat hakevat seinärasitteen perustamista talousrakennukselle, joka on tarkoitus sijoittaa 0,8 metrin päähän toisen heidän omistamansa kiinteistön rajasta. Rakennuksesta halutaan jättää palomuuuri rakentamatta.

Kiteen rakennusvalvonnan delegointipäätöksen mukaisesti ympäristölautakunta päättää rakennusrasitteen perustamisesta. Tällä päätöksellä ratkaistaan vain rakennusrasitteen perustaminen ja rakennusluvan ehdot on ratkaistu rakennuslupapäätöksellä.

Tausta

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet Kiteen rakennusvalvonnasta rakennusluvan rakentaa 47 k-m² talousrakennus omistamalleen kiinteistölle. Rakennuslupapäätös on käsitelty ja rakennuslupa on myönnetty. Rakennuslupapäätöksen suunnitelmissa rakennuksen sijainti on merkitty 5,3 metrin päähän naapurin omistaman kiinteistön rajalinjasta ja reilusti kauemmaksi rakennusluvan hakijoiden omistamasta toisesta naapurikiinteistön rajalinjasta.

Rakennuslupapäätöksellä on määrätty suoritettavaksi sijainnin merkitsemisen Kiteen kaupungin kartoittajan toimesta. Sijainnin merkitsemisen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvä on halunnut muuttaa rakennuksen sijaintia. Rakennuksen sijainti on merkitty katselmuksella siten, että rakennus sijoitettaisiin 0,8 metrin päähän rakennusluvan hakijoiden omistaman toisen kiinteistön rajalinjasta ja 5,2 metrin päähän naapurin omistaman kiinteistön rajalinjasta.

Rakennusvalvonta on tässä vaiheessa ohjeistanut, että koska rakennus tulisi niin lähelle rajalinjaa (0,8 metriä), niin rakennukseen tulisi rakentaa palomuuuri tai hakea rakennusrasitteen perustamista. Myös hankkeen suunnitelmat on päivitettävä ja muutokset on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Rakennushankkeeseen ryhtyneet eivät halua toteuttaa vaadittua palomuuria, joten he hakevat seinärasitteen perustamista.

Rakennusluvan hakijat omistavat myös kyseessä olevan viereisen kiinteistön, mutta koska kiinteistöjen omistajuus voi vaihtua, oikeudellisesti pysyvä tilanne saavutetaan vain perustamalla rasite. Rasitteen perustamisesta on laadittu rasitesopimus, jossa on molempien kiinteistöjen omistajien allekirjoitukset sekä on merkitty oikeutettu ja rasitettu kiinteistö.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikan kiinteistötunnus ja nimi: [REDACTED]

Rakennuspaikan osoite: [REDACTED]

Kaavatilanne

Rakennuspaikan kiinteistöllä on voimassa 5.4.1989 vahvistettu Kiteen Tolosenmäen rakennuskaavan muutos. Rakennuspaikalla on kaavamääräys RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Rasitetun kiinteistön puolella ei ole voimassa olevia kaavoja.

Rakennusrasite

Rakennusrasite: Seinärasite. Tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta.

Oikeutettu kiinteistö: [REDACTED]

Rasitettu kiinteistö: [REDACTED]

Rakennusrasitteen lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Mainitun 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 voimaantumisen jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Rakennusrasitteita voi olla vain maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaisia. Kyseessä olevassa tapauksessa harkittavaksi tulee ko. pykälän kohdan 7) mukaisen seinärasitteen perustaminen; *”tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta”*. Rasitteen perustaminen liittyy oleellisesti paloturvallisuuteen, joten seuraavissa kappaleissa on avattu tiedoksi paloturvallisuusasetuksen taustaa.

Etäisyys rajaan paloturvallisuusasetuksen mukaan

Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 29 §:n mukaan rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että

”Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä.

Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi.

Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.”

Edellä esitetyn vaatimuksen mukaisesti uuden rakennuksen etäisyyden tulisi olla vähintään 4 metriä rajalinjaan tai on tehtävä esimerkiksi rakenteita, joilla mahdollinen palon leviäminen hidastuu/estetään.

Lainsäädännön soveltaminen ja rakennusvalvontojen yleinen käytäntö

Niin sanotut Topten-rakennusvalvonnat ovat laatineet yhdessä rakennusalan toimijoiden kanssa useita yhtenäisiin käytäntöihin tähtääviä tulkintakortteja rakentamisen lainsäädännön soveltamista varten. Käytäntöjen tavoitteena on mm. tukea säännösten soveltamista, jakaa tietoa, edistää hyvää rakentamistapaa ja ennaltaehkäistä virheitä sekä edistää yhteisiä käytäntöjä ja rakentamisen sujuvuutta. TOPTEN-tulkintakortit ovat luettavissa osoitteessa www.toptenrava.fi.

Yksi laadittu tulkintakortti on nimeltään Pientalon palokortti, P3-paloluokan pientalon paloturvallisuuden perusteita (uusin versio, muutos G 18.2.2022). Palokortissa on esitetty nimenomaan paloturvallisuuteen liittyvää lainsäädännön tapauksia pienten rakennusten osalta.

Palokortin mukaisesti palon estämiseksi naapurirakennukseen on esitetty seuraavanlainen rakennusvalvonnan käytäntö:

”Jos rakennetaan alle 4 m etäisyydelle rajasta eikä rakenneta tämän ohjeen mukaista osastointia tai palomuuria, on osastoinnin tai palomuurin poistosta perustettava rakennusrasite (MRL 158 §, MRA 80 §, Paloasetus 30 §).”

Koska kyseessä olevassa rakennushankkeessa rakennettava rakennus on tarkoitus sijoittaa 0,8 metrin päähän rajalinjasta, tulisi palokortin mukaan rakennukseen rakentaa palomuuuri EIM 60 ja rakennuksen sivut tulisi myös palo-osastoida EI60 rakenteilla kahden metrin etäisyydelle rajalinjasta.

Nyt ei ole tarkoitus toteuttaa kyseistä palo-osastointia, vaan perustetaan rasite, joka merkitään molempien kiinteistöjen kohdalle kiinteistörekisteriin.

Oheismateriaali ja liitteet

Hakemukseen liittyvät asiakirjat ovat kokousasian oheismateriaalina.

Valmistelija ja esittelijä

Valmistelija: rakennustarkastaja Henri Asikainen, p. 040 105 1217, henri.asikainen@kitee.fi

Esittelijä: vs. ympäristöpäällikkö Marjo Tikka, p. 040 105 1304, marjo.tikka@kitee.fi

Päätösehdotus

Kiteen ympäristölautakunta päättää hyväksyä ja perustaa hakemuksen sekä kiinteistöjen omistajien välisen sopimuksen mukaisen rakennusrasitteen (seinärasite).

Perusteet: rasitteen perustamisesta on sovittu kiinteistön omistajien kesken maankäyttö- ja rakennuslaki 158 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetus 80 § kohdan 7:n mukaisesti.

Rakennusvalvonnan voimassa olevan taksan mukaisesti rakennusrasitteen perustamisesta peritään 160 euroa.

Tämä päätös toimitetaan todisteellisena tiedoksiantona kyseessä olevien kiinteistöjen omistajille.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n mukaan rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Tämän päätöksen saatua lainvoiman, rakennusvalvonta toimittaa rasiteasian asiakirjat kiinteistörekisterinpitäjälle merkinnän tekemistä varten.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.