

## Rakennusrasitteen perustaminen

210/10.03.00.06/2022

### Ympäristölautakunta 04.10.2022 § 76

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet Kiteen rakennusvalvonnasta rakennusluvan rakentaa 44 k-m<sup>2</sup> talousrakennus omistamalleen kiinteistölle. Samalla hakemuksella on haettu myös rakennusrasitteen (seinärasite) perustamista, koska rakennus on tarkoitus sijoittaa 1,5 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta eikä rakennukseen ole tarkoitus tehdä palo-osastoivaa rakennetta. Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat sopineet rakennuksen sijoittamisesta ja rakennusrasitteen perustamisesta naapurikiinteistön omistajan kanssa kirjallisesti.

Kiteen rakennusvalvonnan delegointipäätöksen mukaisesti rakennustarkastaja voi myöntää rakennusluvan rakennuksen rakentamiseksi, mutta ympäristölautakunta päättää rakennusrasitteen perustamisesta. Tällä päätöksellä ratkaistaan vain rakennusrasitteen perustaminen ja rakennusluvan ehdot ratkaistaan rakennuslupapäätöksellä.

#### Rakennuspaikka

Rakennuspaikan kiinteistötunnus: [REDACTED]

Rakennuspaikan osoite: [REDACTED]

#### Kaavatilanne

Kyseessä olevien kiinteistöjen alueella on voimassa 24.10.2016 hyväksytty Pyhäjärven rantaosayleiskaava. Rakennuspaikalla on loma-asuntoalueen kaavamerkintä RA. Rakennuspaikan naapurikiinteistön eli ns. rasitetun kiinteistön puolella on maa- ja metsätalousvaltaisen alueen kaavamerkintä M.

#### Rakennusrasite

Rakennusrasite: Seinärasite. Tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuri 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 voimaantulon 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 palomuurin rakentamatta”*. Rasitteen perustaminen liittyy oleellisesti mm. paloturvallisuuteen, joten seuraavissa kappaleissa on avattu tiedoksi myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä ns. paloturvallisuusasetuksen taustaa.

### **Etäisyys rajaan maankäyttö- ja rakennusasetus**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n 3 momentin mukaan *”rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.”*

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat perustelleet hakemuksessaan, että lähempänä rantaa maaperä on pehmeää ja esitetyllä sijainnilla rakennus soveltuu ympäristöön paremmin. Rakennuksen sijoittamisesta on sovittu kirjallisesti rakennusrasitesopimuksella, mikä on liitetty lupahakemukseen.

### **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.*

*Naapurirakennuksilla 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 tähtäviä 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](http://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 1,5 metrin päähän rajalinjasta, tulisi palokortin mukaan rakennukseen rakentaa vähintään EI60-osastointi (sijainti 1-2 metriä rajasta). Ohjeen mukaisesti myös rakennuksen sivut on osastoitava EI60 rakenteella kahden metrin etäisyydelle rajasta, mikäli naapurilla on mahdollisuus rakentaa vaikutusalueelle.

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](mailto:henri.asikainen@kitee.fi)

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