

Rakennusrasitteen perustaminen

64/10.03.00.06/2023

Ympäristölautakunta 21.06.2023 § 48

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet Kiteen rakennusvalvonnasta toimenpideluvan rakentaa omakotitalon yhteyteen kaksi katettua kuistia. Toinen katettu kuisti sijoittuu hyvin lähelle naapurikiinteistön rajalinjaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat sopineet sijoittamisesta ja rakennusrasitteen perustamisesta naapurikiinteistön omistajan kanssa kirjallisesti.

Kiteen rakennusvalvonnan toimivallan delegointipäätöksen mukaisesti rakennustarkastaja myöntää mm. toimenpideluvat, mutta ympäristölautakunta päättää rakennusrasitteen perustamisesta. Tällä päätöksellä ratkaistaan vain rakennusrasitteen perustaminen.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikan kiinteistötunnus: [REDACTED]

Rakennuspaikan osoite: [REDACTED]

Rakennushankkeen yleiskuvaus

Katettujen kuistien rakentaminen asuinrakennuksen yhteyteen. Toimenpideluvan pääpiirustuksien mukaan rakennusten väliseksi etäisyydeksi jää kuistin rakentamisen jälkeen noin 12,85 metriä. Rakennuspaikan asuinrakennuksen lyhin etäisyys rajalinjaan kuistin rakentamisen jälkeen on noin 0,40 metriä.

Kaavatilanne

Kyseessä olevien kiinteistöjen alueella on voimassa Kesälahden Kirkonkylä, muutos ja laajennus asemakaava, hyväksytty 6.10.2014. Rakennuspaikalla on erillispientalojen korttelialueen kaavamerkintä AO. Rakennuspaikan naapurikiinteistöllä rasitetun kiinteistön puolella on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR. Rakennusalueiden rajat kulkevat ko. rakennuspaikkojen kohdalla kiinteistön rajalinjassa.

Rakennusrasite

Rakennusrasite: Seinärasite. MRA 80 § kohta 7) 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 palomuuuri rakentamatta”*. Rasitteen perustaminen liittyy oleellisesti paloturvallisuuteen.

Etäisyys raja- ja paloturvallisuusasetuksen mukaan

Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 eli ns. paloturvallisuusasetuksen 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, rakennettavan kuistin ja näin ollen myös rakennuksen, etäisyyden tulisi olla vähintään 4 metriä rajalinjaan. Muussa tapauksessa tulisi tehdä 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.

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 kuisti rakennetaan alle metrin päähän rajalinjasta, tulisi palokortin mukaan rakentaa palomuri EIM 60. Ohjeen mukaisesti myös rakennuksen sivut on osastoitava EI60 rakenteella kahden metrin etäisyydelle rajasta, mikäli naapurilla on mahdollisuus rakentaa vaikutusalueelle.

Oheismateriaali ja liitteet

Hakemukseen liittyvät asiakirjat ovat kokousasian oheismateriaalina.

Valmistelija ja esittelijä: rakennustarkastaja Henri Asikainen, p. 040 105 1217, henri.asikainen@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 tiedoksi antona kyseessä olevien kiinteistöjen omistajille.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta liitteenä olevan muutoksenhakuohjeen mukaisesti.

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.