

Rakennusrasitteen perustaminen

Ympäristölautakunta 30.08.2023 § 57

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet Kiteen rakennusvalvonnasta rakennusluvan savusaunan rakentamiselle. Savusauna sijoitetaan 6,5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajalinjasta. Savusauna on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n mukainen palovaarallinen rakennus ja etäisyysvaatimus rajalinjaan on 15 metriä. Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat sopineet sijoittamisesta ja rakennusrasitteen perustamisesta naapurikiinteistön omistajan kanssa kirjallisesti.

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

Rakennuspaikka

Rakennuspaikan kiinteistötunnus ja -nimi: [REDACTED]

Rakennuspaikan osoite: [REDACTED]

Kaavatilanne

Kyseessä olevien kiinteistöjen alueella ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (lainvoimaisuus 8.7.2021) kyseessä olevalla alueella on seuraavat kaavamerkinnot:

- ma/mm Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue
- alu-1 Arvokkaat luontoalueet (vesistö)

Maakuntakaavan kaavamääräyksillä ei ole merkittävää vaikutusta ratkaistavassa asiassa.

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.

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.

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.

Rakennuksen etäisyys rajaan ja paloturvallisuus

Savusaunat ovat maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisia palovaarallisia rakennuksia. Ko. pykälän mukaan palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

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.

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 lisäksi paloturvallisuusasetuksen 30 §:n 1 momentissa määrätään palomuurista seuraavaa:

”Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.”

Yhteenveto

Edellä esitettyjen säännösten ja rakennuksen sijainnin perusteella, ko. rakennukseen tai rajalle tulisi tehdä palomuuuri, jolla palon leviäminen voitaisiin estää. Koska kiinteistön omistajat ovat sopineet asiasta maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti, voidaan perustaa kyseessä oleva rasite.

Oheismateriaali ja liitteet

Hakemukseen liittyvät asiakirjat ovat kokousasian liitteinä. Henkilötietojen takia liitteitä ei julkaista kaupungin Internet-sivuilla.

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 tiedoksiantona 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.

Ympäristölautakunnan kokouksen 30.8.2023 päätöksiä rasittaa menettelytapavirhe. 57 § mukainen päätös on kumottu ja tilalle on annettu uusi päätös 13.9.2023 69 §.

65/10.03.00.06/2023

Ympäristölautakunta 13.09.2023 § 69

Ympäristölautakunnan kokouksessa 30.8.2023 on tapahtunut menettelyvirhe (Hallintolaki 581/2010, 50 §), koska lautakunnan kokouksessa on ollut paikalla ulkopuolinen henkilö. Asian korjaamiseksi lautakunta käsittelee koko asian (§ 57) kokonaan uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös (Hallintolaki 581/2010, 50 § ja 52 §).

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet Kiteen rakennusvalvonnasta rakennusluvan savusaunan rakentamiselle. Savusauna sijoitetaan 6,5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajalinjasta. Savusauna on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n mukainen palovaarallinen rakennus ja etäisyysvaatimus rajalinjaan on 15 metriä. Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat sopineet sijoittamisesta ja rakennusrasitteen perustamisesta naapurikiinteistön omistajan kanssa kirjallisesti.

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

Rakennuspaikka

Rakennuspaikan kiinteistötunnus ja -nimi: [REDACTED]

Rakennuspaikan osoite: [REDACTED]

Kaavatilanne

Kyseessä olevien kiinteistöjen alueella ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (lainvoimaisuus 8.7.2021) kyseessä olevalla alueella on seuraavat kaavamerkinnot:

- ma/mm Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue
- alu-1 Arvokkaat luontoalueet (vesistö)

Maakuntakaavan kaavamääräyksillä ei ole merkittävää vaikutusta ratkaisutavassa asiassa.

Rakennusrasite

Rakennusrasite: Seinärasite. MRA 80 § kohta 7) Tehdä ovi tai muu aukko rasetetun 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.

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 rasetetulle kiinteistölle.

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 rasetetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta”*. Rasitteen perustaminen liittyy oleellisesti paloturvallisuuteen.

Rakennuksen etäisyys rajaan ja paloturvallisuus

Savusaunat ovat maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisia palovaarallisia rakennuksia. Ko. pykälän mukaan palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

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.

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 lisäksi paloturvallisuusasetuksen 30 §:n 1 momentissa määrätään palomuurista seuraavaa:

”Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.”

Yhteenveto

Edellä esitettyjen säännösten ja rakennuksen sijainnin perusteella, ko. rakennukseen tai rajalle tulisi tehdä palomuuuri, jolla palon leviäminen voitaisiin estää. Koska kiinteistön omistajat ovat sopineet asiasta maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti, voidaan perustaa kyseessä oleva rasite.

Oheismateriaali ja liitteet

Hakemukseen liittyvät asiakirjat ovat kokousasian liitteinä. Henkilötietojen takia liitteitä ei julkaista kaupungin Internet-sivuilla.

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 tiedoksiantona 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.