

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 9

§ 9

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

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.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Ympäristö- ja rakennuslautakunta viittaa lautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 perusteluihin ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 jälkeen kävi ilmi, että Olarin Paikoitustalo Oy:n 14.4.2023 toimittama selitys asiassa oli jäänyt Espoon kaupungin palveluksessa lopettaneen juristin sähköpostiin, eikä lausuntoa tämän vuoksi oltu valitettavasti huomioitu päätöksenteossa. Samasta syystä hallinto-oikeus totesi, että asiassa on tapahtunut kuulemiseen liittyvä menettelyvirhe ja palautti asian ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Olarin Paikoitustalo Oy:n ympäristö- ja rakennuslautakunnalle 14.4.2023 toimittamassa selityksessä, hallinto-oikeudelle 28.12.2023 toimitetussa

valituksessa ja hallinto-oikeudelle 7.6.2024 toimitetussa vastaselityksessä on esitetty mm. seuraavia valitusperusteita:

1.Olosuhteet ovat muuttuneet

Olarin Paikoitustalo Oy pitää itsestään selvänä, että olosuhteet ovat muuttuneet lähes viidessä vuosikymmenessä. Faktisesti olosuhteet ovat muuttuneet niin, etteivät kaikki autopaikat ole enää Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajien tai muiden asukkaiden hallinnassa. Lisäksi todetaan, että myös oikeudelliset olosuhteet ovat muuttuneet.

Vuonna 1976 voimassa ollut asemakaava edellytti siinä määrin vähemmän autopaikkoja, että nyt perustetun kaltaiselle pakkorasitteelle ei olisi ollut edellytyksiä. Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään tule tulkita siten, että kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 jokainen autopaikka tulee voida osoittaa korttelialueelle AP9 ja että asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei voida osoittaa mistään muualta.

On korostettava, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä on aiheuttanut nyt käsillä olevan ongelmatilanteen itselleen. Tämä on tapahtunut ensinnäkin kieltäytymällä autopaikkojen lunastamisesta vuonna 1976. Mikään ei olisi estänyt Kiinteistö Oy Irmelinpesää omalta osaltaan noudattamasta rasitesopimusta, joka velvoitti sen autopaikkojen lunastamiseen edullisin ehdoin eli rakennuskustannuksia vastaan. Tuolloin, toisin kuin nyt, rakennusrasite olisi voitu perustaa asiallisessa ajallisessa yhteydessä yhtiöiden rakennushankkeisiin.

Olarin Paikoitustalo Oy vetoaa myös siihen, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän lähes 47 vuoden passiivisuus rasitteen perustamisessa on luonut Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja autopaikkojen nykyisille haltijoille oikeutetun odotuksen siitä, että rasitetta ei tulla perustamaan ja autopaikkoje haltijat saava häiriöttä nauttia laillisesti hallitsemistaan autopaikoista. Olisi jyrkkä olosuhteiden muutos, jos tätä luottamuksen suojaa rikottaisiin perustamalla rakennusrasite.

2.Rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta ja kohtuuttomuus

Jos rakennusrasite perustettaisiin, aiheutuisi siitä rasitettua kiinteistöä hallitsevalle Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja sen osakkeenomistajille tuntuva haittaa ja kohtuutonta rasitusta.

Suuri osa nykyisistä autopaikan haltijoista menettäisi autopaikkansa ja syntyisi mittava autopaikkojen uudelleen järjestämisen tarve. Olarin Paikoitustalo Oy:n olisi lunastettava ja mitätöitävä autopaikkansa menettävien henkilöiden osakkeet ja korvattava heille siitä seuraava taloudellinen menetys. Tämä olisi merkittävä kustannusrasitus Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja sen vastikkeita maksaville osakkeenomistajille.

Autopaikkansa menettävien henkilöiden olisi etsittävä korvaava autopaikka jostain muualta, mikä oletettavasti vastaisi heidän tarpeitaan nykytilannetta huonommin, ovathan he valinneet pysäköintimahdollisuuden tästä kohteesta jostain määrätystä syystä. Ei myöskään ole sanottu, että heidän saamansa korvaus riittäisi kattamaan uuden autopaikan hankintakustannukset.

Edellä mainittujen haittojen lisäksi rasitteen perustaminen johtaisi myös erityisen kohtuuttomaan tilanteeseen: Kiinteistö Oy Irmelinpesä on aiheuttanut omalla toiminnallaan itselleen ongelmatilanteen, joka nyt

pyritään ratkaisemaan Olarin Paikoitustalo Oy:n kustannuksella ja vahingoksi. Kohtuullisuuden toteutuminen tässä tapauksessa nimenomaan vaatii, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä saa kantaa hankaluudet ja kustannukset asemakaavan edellyttämien autopaikkojen hankkimiseksi jostain muualta kuin Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistöltä.

Lautakunta perustelee päätöksensä kohtuullisuutta sillä, että Olarin Paikoitustalo Oy on toiminut vastoin vuoden 1976 rasitesopimuksen tarkoitusta myymällä Kiinteistö Oy Irmelinpesälle kuuluneet autopaikat sivullisille. Kuten edellä on todettu, Olarin Paikoitustalo Oy:n ei voida tämän asian olosuhteissa katsoa rikkoneen sopimusta. Olarin Paikoitustalo Oy, oikeammin sen perustajaosakkaat, eivät koskaan luovuttaneet rasitesopimuksessa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille tarkoitettuja autopaikkaosakkeita muille kuin Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille. Omistussuhteiden hajaantuminen on tapahtunut sen jälkeisten edelleen luovutusten seurauksena. Pohjimmiltaan tämä johtuu Kiinteistö Oy Irmelinpesän sopimuksenvastaisesta asennoitumisesta ja ajan kulumisesta. Suuremmalla syyllä lautakunnan olisi tullut todeta, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä on toiminut vastoin sopimuksen tarkoitusta.

3.Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Kiinteistö Oy Irmelinpesä on hakenut rakennusrasitteen perustamista 26.7.1976 allekirjoitettuun rasitesopimukseen perustuen, jolloin hakemusta on arvioitava MRL 158 §:n säännökseen perustuen. Lautakunta on ratkaissut asian asemakaavaan perustuvana, ns. pakkorasitesäännöksen MRL 159 §:n nojalla, mihin hakija ei ollut lainkaan perustanut hakemustaan. Asia on lautakunnan menettelyn johdosta muuttunut toiseksi. Koska rasitetta oli haettu sopimukseen perustuen, olisi hakemus myös tullut käsitellä sopimukseen perustuvana. Lautakunta on muotoillessaan hakemuksen toiseksi kuin millaisena se oli esitetty, ylittänyt toimivaltansa.

14.4.2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimitettu selitys, 28.12.2023 hallinto-oikeudelle toimitettu valitus ja 7.6.2024 hallinto-oikeudelle toimitettu vastaselitys ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen perustelut yllä esitettyihin valitusperusteisiin

1.Olosuhteiden muuttuminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimitetun selvityksen perusteella osapuolet ovat yhtä mieltä siitä, että olosuhteet autopaikkojen hallinnan osalta ovat muuttuneet. Rasitetta perustaessa olosuhteiden muutoksen arvioinnissa on kuitenkin olennaista MRL 158.2 §:n mukaisesti arvioida sitä, onko rasitteen perustaminen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta. Vaikka asutopaikkojen hallinta on siirtynyt ja olosuhteet tältä osin muuttuneet, asiassa ei ole esitetty sellaista olosuhteiden muutosta, jonka vuoksi autopaikkojen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta Kiinteistö Oy Irmelinpesälle.

2.Rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta ja kohtuuttomuus

Se, että sopimuksen laatimishetkestä on kulunut huomattavan pitkä aika, 48 vuotta, sekä se, että Olarin Paikoitustalo Oy on väitetysti alun alkaen

myynyt asuntopaikkaosakkeita ainoastaan Kiinteistö Oy Irmelinpesälle, tekee kohtuullisuuden arvioinnista oikeudellisesti tulkinnanvaraista.

Samankaltaisia tapauksia on kuitenkin käsitelty jo aiemmin korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Päätöksistä KHO 2011:85 ja 1153/2017 käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden tulkintalinja, jonka mukaan autopaikat voidaan perustaa vielä vuosikymmenten jälkeenkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tapauksessa 1153/2017 rakennusrasite on perustettu siitä huolimatta, etteivät rasitehakemuksen kohteena olleet autopaikat olleet hakijan hallinnassa. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä tulee noudattaa KHO:n tulkintalinjauksia.

Päätöksessä 1153/2017 on tarkemmin todettu, että hallinto-oikeudella ei ollut aihetta arvioida asiaa tapauksessa eri tavoin pelkästään sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiöllä ei ollut autopaikkoja pysäköintirakennuksessa toisin kuin korkeimman hallinto-oikeuden aiemmin ratkaisemassa asiassa (KHO:2011:85) hakijoina olleilla yhtiöillä. Olennaista asiassa oli, että kyse on asemakaavassa edellytetystä rasitteesta eivätkä olosuhteet asemakaavan laatimisen jälkeen ole sillä tavoin muuttuneet, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Myös tässä tapauksessa asemakaava oli vuodelta 1974. Rasite siis perustettiin siitä huolimatta, etteivät autopaikat olleet hakijana olleen yhtiön hallinnassa.

Olarin paikoitustalo Oy on kirjelmässään esittänyt, että autopaikat on alun perin myyty juuri Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille, jotka ovat luovuttaneet ne eteenpäin. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää tätä kohtuuttomuutta puoltavana seikkana. Vaikka asia on tältä osin hyvin tulkinnanvarainen, pitää ympäristö- ja rakennuslautakunta lopulta ratkaisevana KHO:n päätöksen mukaista tulkintaa, jonka mukaan rasitteet voitiin perustaa siitä huolimatta, ettei hakija hallinnut hakemuksen jättöhetkellä rasitehakemuksen kohteena olevia autopaikkoja. Sitä miten omistus- ja hallinto-oikeudet ovat aikoinaan siirtyneet sivullisille tahoille, ei pidetä tässä tapauksessa asian lopputulosta muuttavana seikkana.

Kohtuuttomuutta arvioitaessa on myös otettava huomioon, että rasitetun rakennuksen omistajalla on oikeus saada rasitteesta korvaus, joka määrätään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaisesti.

3.Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Olarin Paikoitustalon hallinto-oikeudelle toimittamissa kirjelmässä on vedottu siihen, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös olisi tehty virheellisessä järjestyksessä, koska hakija on hakenut MRL 158 §:n mukaisen rakennusrasitteen perustamista, eikä MRL 159 §:n mukaisen asemakaavan edellyttämän rasitteen perustamista. Olarin Paikoitustalon kirjelmässä sivuutetaan se, että hakija on nimenomaisesti kirjannut hakemukseen hakevansa rasitetta MRL 159 §:n perusteella. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, vaan se on käsitelty haetun mukaisesti.

Olarin Paikoitustalon toimittamassa vastaselityksessä on myös todettu, että ”Rakennusrasite tulee siten perustaa joko MRL 158 §:n 1 momentin tarkoittamana sopimusrasitteena tai MRL 159 §:n tarkoittamana pakkorasitteena ja päätöksestä tulee selvästi ilmetä, kummasta on kysymys”. Tässä tapauksessa on kyse MRL 159 §:n mukaisesta asemakaavan edellyttämästä rasitteesta, mikä ilmenee myös päätöksen

otsikoinnista. Vaikka rasite perustetaan MRL 159 §:n mukaisena asemakaavan edellyttämänä rasitteena, maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n yleisten edellytysten täytyy myös toteutua.

Edellä todettuun ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 perusteluihin viitaten ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen MRL 159 §:n ja 158.2 §:n edellytykset täyttyvät.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen määrä

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 korttelin 22092 (kiinteistö 49-22-92-1) autopaikat sijoitetaan AP9 korttelialueelle 22093.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntokerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi kutakin asuntoa kohti sekä liike- ja toimistotiloille yksi autopaikka kutakin 50 kerrosneliometriä kohti. Oheismateriaalissa olevan pääpiirustuksen, joka on hyväksytty muutosluvalla 49-1976-628, mukaisesti kiinteistöllä on asuntoja 72, joten tältä osin myös autopaikkoja tulee olla 72 kpl. Liiketiloja on kiinteistöllä 5497 kerrosneliometriä, eli tältä osin autopaikkoja tulee olla 110 kpl. Yhteensä autopaikkoja tulee siis olla 182 kpl ja ne sijoitetaan korttelin 22093 pysäköintitaloon.

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).

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 165

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 täyttyminen

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 tulkinut 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 tarkoitetun 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 täytyvät.

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.

Liitteet

Oheismateriaali

- Asemakaava
- EI JULKAISTA, Hakemus rakennusrasitteen perustamiseksi, (sisältää henkilötietoja)
- Asemakaava kartta
- Liite hakemukseen
- Kartta autopaikoista
- EI JULKAISTA, Sopimus roskakatoksesta 26.7.1976 liitekuvineen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Sopimus autopaikoista 26.7.1976 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Valitus sähköpostitse 28.12.2023 - Olarin Paikoitustalo Oy - Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Selitys 14.4.2023 rasitehakemuksen johdosta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavan edellyttämän rakennusrasitteen perustamista koskevassa asiassa (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Vastaselitys 7.6.2024, Olarin Paikoitustalo Oy, Vastaselitys Helsingin hallinto-oikeudelle - 7.6.2 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, HHO päätös 3.9.2024 5079/2024 rakennusrasitetta koskeva valitus Olarin Paikoitustalo Oy (toisen viranomaisen päätös)
- EI JULKAISTA, Olarin paikoitustalon pääpiirustus 18.10.1975 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Irmelinpesä
Olarin paikoitustalo Oy