

# RAKENNUSRASITTEISTA JA NIIDEN KÄSITTELYSTÄ

Parpala Marjo

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Marjo Parpala	Vuosi	2018
<b>Ohjaaja</b>	Sami Porsanger		
<b>Työn nimi</b>	Rakennusrasitteista ja niiden käytöstä		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	32 + 15		

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli käsitellä yleisesti rakennusrasitteita. Työssä tutkittiin, millaisissa tilanteissa rakennusrasitteita käytetään ja mitä rakennusrasitteen perustaminen edellyttää. Lisäksi opinnäytetyön tavoitteena oli ottaa selvää, kuinka rakennusrasite tunnetaan kunnissa.

Opinnäytetyössä on käsitelty rakennusrasitteita koskevia käsitteitä sekä esitelty esimerkkitapauksia rakennusrasitteista. Opinnäytetyön haastattelut rakennusrasitteista toteutettiin sähköposti- ja puhelinhaastattelumenetelmällä avoimin kysymyksin tavoitteena saada vapaamuotoisia vastauksia perustuen käytäntöihin ja kokemuksiin.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin tuotettua hyvä kuva siitä, mitä rakennusrasite pitää sisällään. Opinnäytetyö toimii rakennusrasitteiden tiiviinä tietopakettina ammattilaiselle, alan opiskelijalle tai aiheesta kiinnostuneelle.

Avainsanat rakennusrasite, rasite, kiinteistö, maankäyttö- ja rakennuslaki, kiinteistörekisteri

Technology, Communication and Transport  
Degree Programme in Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Marjo Parpala	Year	2018
<b>Supervisor</b>	Sami Porsanger		
<b>Subject of thesis</b>	Building Easements and their Usage		
<b>Number of pages</b>	32 + 15		

---

The purpose of the thesis was to determine the building easements in general. The thesis investigated what kind of situations the building easements are used and what requirements there are for creating the building easement. In addition, the purpose of the thesis was to find out how well the building easement is known in the municipalities.

The concepts concerning building easements were discussed and examples of building easement were presented in this thesis. Email and telephone interviews about building easements were conducted for the thesis. The interviews consisted of open question that could be answered in free-format based on the practices and experience of the respondents.

As a result the thesis gave a good overview of the contents of the building easement. The thesis works as information material of building easements for professionals, students or person who are interested in the subject.

Key words

building easement, easement, real estate, land use and construction legislation, land register

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	6
2 RAKENNUSRASITTEEN KÄSITTEET .....	7
2.1 Rasiitteen määritelmä .....	7
2.2 Rakennusrasite .....	7
2.3 Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite ja kaavan vaikutus .....	8
2.4 Rakennusrasitetyypit .....	9
3 RAKENNUSRASITTEEN PERUSTEISTA .....	11
3.1 Rakennusrasitteeseen liittyvät järjestelyt .....	11
3.2 Rakennusrasitteen perustaminen .....	12
3.3 Rakennusrasitteen rekisteröiminen .....	13
4 HAASTATTELUT .....	15
4.1 Yhteenveto haastattelusta .....	15
4.2 Kuinka rakennusrasite tunnetaan .....	16
4.3 Yleisimmät rakennusrasitteeseen johtavat syyt ja tyypit .....	17
4.4 Rakennusrasitteen käsittely .....	17
4.5 Rakennusrasitehakemus .....	18
4.6 Esimerkkitapauksia rakennusrasitteista .....	19
4.7 Esimerkkejä rakennusrasitteen perustamisen kustannuksesta .....	23
5 YHTEENVETO .....	25
6 POHDINTA .....	28
LÄHTEET .....	30
LIITTEET .....	32

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KML	kiinteistönmuodostamislaki
KTJ	kiinteistötietojärjestelmä
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki

## 1 JOHDANTO

Käsittelen opinnäytetyössäni rakennusrasitteita. Avaan työssäni rakennusrasitteita koskevia käsitteitä ja tutkin, millaisissa tilanteissa rakennusrasitteita käytetään sekä mitä rakennusrasitteen perustaminen edellyttää. Lisäksi olen ottanut selvää, kuinka rakennusrasite tunnetaan yleisesti. Aihe tuli esille opiskelujeni edetessä, luentojen myötä. Aiheesta löytyi hyvin vähän yleistä informaatiota ja kirjallisuutta. Mielenkiintoni heräsi tutkia aihetta, sekä luoda yleistä tietoisuutta rakennusrasitteista ja niiden käyttötarkoituksista. Uskon, että työni tulee palvelemaan ammattilaisia, alan opiskelijoita ja maallikoita.

Rakennusrasite on ns. ”oma maailmansa”, johon löytyy lain puitteissa selkeät perusteet. Rakennusrasitteen perustaminen kuuluu rakennusvalvonnan alaisuuteen. Rakennusrasite voi olla etenkin pienissä kunnissa vieraampi käsite ja sen kaltaiset sopimusasiat on voitu hoitaa jollakin muulla menetelmällä, esimerkiksi yhteisjärjestelysopimuksella. Suuremmat, tiheään asutut kaupungit käyttävät rakennusrasitteita rakentamisen järjestelynä ja yleisimmin tarve nousee jonkin rakennuslupaan liittyvän lupa-asian edetessä.

Rakennusrasite on tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten perustettu, toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten tai yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 21:158 §.)

Alustavan haastattelun mukaan rakennusrasitteiden perustaminen pienemmissä maalaiskunnissa ei useinkaan ole ollut tarpeen, joten päätin kohdentaa kysymyksiä suurempiin kaupunkeihin, joissa on tiheää asutusta. Olen tehnyt sähköposti- ja puhelinhaastatteluja satunnaisesti valitsemiini kohteisiin. Lisäksi olen haastatellut maallikkoja aiheesta.

## 2 RAKENNUSRASITTEEN KÄSITTEET

### 2.1 Rasitteen määritelmä

Vanhastaan laissa on lähdetty rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä liikkeelle siitä, että asianomaisen tontin rasite tulee edistämään rakentamista oikeutetulla tontilla silloin, kun rakentaminen täyttää sille laissa annetut vaatimukset. Rakentamisen vaatimuksia on mm. lujuus, terveys, paloturvallisuus ja ympäristöön soveltuvuus. Rakennusrasitteen perustamiseen ei ole edellytystä, jos jokin osa-alue on ristiriidassa perusvaatimusten kanssa. Esimerkiksi Helsingin vuoden 1963 rakennusjärjestyksessä määrätään, että rasite ei saa olla vastoin yleistä etua ja että rasitteen tulee olla tarpeellinen ja käytännön tasolla tarkoituksen mukainen. (Wirilander 1979, 404–405.)

Käsitteenä rasite voi tarkoittaa erilaisia käyttötapoja maankäyttömääräyksissä tai henkilön oikeusasemassa. Rasitenormisto tarkoittaa oikeudellisesti sitovaa sääntelyä rasitteista. Rasiteoikeus tarkoittaa rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaa eli se antaa luvan kiinteistön käyttämiseen tavalla, joka ei olisi luvallinen ilman rasiteoikeutta. Rasite tarkoittaa rasitenormiston edellyttämää maankäyttömääräystä eli esimerkiksi rakennuksen käyttöä koskevaa määräystä. Rasiteoikeuden haltija on henkilö, joka on oikeutettu käyttämään hyväkseen voimassa olevaa maankäyttömääräystä eli rasitetta määrätyin edellytyksin. (Wirilander 1979, 65.)

Rasitteella oikeutetaan käyttö toisen kiinteistön alueeseen määrätyllä käyttötarkoituksella, eli toinen henkilö tai taho voi saada oikeuden käyttää toisen omistamaa kiinteistöä. Rasitteelle on sovittu tarkka käyttöalueensa ja se voi toimia joko palvelevana tai rasittavana. (Nevala ym. 2017, 238–239.)

### 2.2 Rakennusrasite

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaan voidaan perustaa rakennukseen liittyviä rasitteita, joita kutsutaan rakennusrasitteiksi. Rakennusrasitteita voidaan perustaa tonttia tai rakennuspaikkaa varten. Rakennusrasite tarkoittaa *”toista kiinteistöä rasittavaa pysyvää oikeutta rakennuksen tai rakennelman käyttämi-*

seen.” Rakennusrasite edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rakennusrasitteen käsittelystä vastaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusrasite on mahdollista perustaa myös määräaikaisena, jos pysyvän rasitteen perustaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Rakennusrasite voidaan perustaa, mikäli se edistää tarkoitukseen soveltuvaa rakentamista ja kiinteistön käyttöä, se on haltijalleen tarpeellinen ja rasitetulle kiinteistölle ei aiheudu huomattava haittaa. Rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistön omistusoikeus siirtyisi-kin. (Kasso 2014, 153.)

Rakennusrasite on mahdollista perustaa myös kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten, vaikkei se liittyisikään tonttiin kai kyseiseen rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. Asemakaavaan perustuvan rakennusrasitteen perustaminen voi tapahtua ilman asianosaisten suostumusta. (Kasso 2014, 153.)

Olosuhteiden muuttuessa tai tarpeen vaatiessa rakennusrasite voidaan poistaa tai sitä voidaan muuttaa. Rakennusrasitteen poistaminen tai muuttaminen edellyttää, että rakennusrasite on käynyt tarpeettomaksi tai sen aiheuttama haitta on muuttunut kohtuuttomaksi ja poistamisesta ei aiheudu huomattavaa haittaa rasiteoikeuden haltijalle. Jos rakennusrasite vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista, se voidaan poistaa oikeudenhaltijan suostumuksesta. (Kasso 2014, 153.)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 80 §:ssä on jaettu rakennusrasitetyypit käyttökohteen ja tarkoituksensa mukaisesti. Rakennusrasitteet on jaettu perustus-, rakenne-, laite-, käyttö-, huolto-, yhteis-, sieto- ja seinärasitteisiin. Esimerkiksi sietorasite tarkoittaa oikeutta rakentaa rakennuksen räystääs niin, että vesi johtuu pois toisen kiinteistön kautta. Rakennusrasitetyypit on lueteltu omassa kappaleessaan. (Kasso 2014, 153–154.)

### 2.3 Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite ja kaavan vaikutus

Asemakaavan vuoksi on mahdollista perustaa rakennusrasite, vaikkei asianosaiset siitä sopisikaan. Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite voi liittyä väestön-suojan, autopaikoituksen tai jätehuoltotilojen järjestämiseen rakennuksessa. Se



voi olla myös yleistä jalankulkua varten järjestetty kulkuyhteys kiinteistöön asemakaavan tai tonttijaon järkevän toteuttamisen puolesta. Asemakaavaan perustuva rakennusrasite voi olla myös kiinteistöjen yhteisen seinän rakentamista tai niiden rajalla olevien rakennusosien tukemista naapurikiinteistöön. (Nevala ym. 2017, 307.)

Tonttijaon myötä saattaa koitua tarve erilaisille rasitetoimille. Tonttijaon laatimisen yhteydessä tulee selvittää, onko tonttijako toteuttamiskelpoinen tarvittavien rakennusrasitteiden osalta. Tonttijaossa rakennus on voitu suunnitella kiinteistön rajalle, joten mahdollinen sitä seuraava rakennusrasite tulee sopia, ennen kuin tonttijako hyväksytään. Usein rasitesopimus onkin tonttijaon laatimisen edellytyksenä. (Kuntaliitto.)

#### 2.4 Rakennusrasitetyypit

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n säännöksessä luetellaan rakennusrasitetyypit. Muun tyyppisiä rakennusrasitteita ei voida perustaa kuin mitä kyseisessä asetuksessa säädetään. Muunlaiset kiinteistön omistajien väliset sopimukset ovat asianosaisten keskinäisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, joista rasitetta ei perusteta. (Pulkinen toim. 2017, 122–123.)

Seuraavassa on luettelo rakennusrasitetyypeistä:

*” 1) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite);*

*2) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (rakennerasite);*

*3) sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (laiterasite);*

*4) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (käyttörasite);*

5) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (huoltorasite);

6) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistöhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (yhteisrasite);

7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuurin rakentamatta (seinärasite);

8) ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (sietorasite).” (Maankäyttö- ja rakennusasetus 13:80.1–8 §.)

### 3 RAKENNUSRASITTEEN PERUSTEISTA

#### 3.1 Rakennusrasitteeseen liittyvät järjestelyt

Rakentamisen järjestelyissä otetaan huomioon asuinrakennuksen turvalliset ulkoilutilat, lähiympäristön tarjoamat tilat ja kiinteistöjen yhteiset järjestelyt. Jos rasiitejärjestely on välttämätön rakennuspaikkana toimivalle kiinteistölle, rakennuslupapäätös edellyttää rakennusrasitteen perustamista. Esimerkiksi tiheään asuissa kaupungeissa rakennusrasite voi olla tarpeen, jos tukimuuri tai rakennuksen osa ulottuu toisen kiinteistölle, tai johtojen ja putkien sijoittaminen tulee tarpeeseen ulottaa toisen maalle. (Tieteen termipankki 2016; Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2017, 306; Rautio 2018.)

Jokaisessa kunnassa tulee olla maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kunnan valtuuston hyväksymä rakennusjärjestys, jossa annetaan paikalliset tarpeen vaatimat ja yksityiskohtaiset määräykset rakentamiselle. Rakennusjärjestys pitää sisällään määräykset mm. rakennuspaikasta, rakennuksen ja tontin pinta-aloista, rakennuksen sijoittumisesta ja sopeutumisesta ympäristöön sekä muista rakennelmista ja paikallisuutta kokevista seikoista. Kunnan rakennusjärjestystä ohjaa yleiskaava, asemakaava sekä ympäristöministeriön ylläpitämä Suomen rakentamismääräyskokoelma. (Nevala ym. 2017, 262; Kasso 2014, 105.)

Rakennusrasite koskee jokaisen kunnan asemakaava-alueita. Lain mukaan rakentamiseen liittyvässä järjestelyssä ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon toteuttamistavoille asetetut vaatimukset sekä vastuukysymysten jakamiset. Rakennusrasite perustetaan tarkoituksenmukaista rakentamista sekä kiinteistön käyttöä varten, kun se on tarpeellinen haltijalleen ja kun siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetun kiinteistön omistajalle. (Laine 1999, 60.)

Yleisesti ottaen rakennusrasitteen edellyttämät vaatimukset tulee otetuksi huomioon rakennuslupavaiheessa. Esimerkiksi Oulun kaupungin kokemus on, että rakennuslupaa ei myönnetäkään, ennen kuin rakennusrasitteisiin vaadittavat seikat ovat sovittuna osapuolten kesken. (Särkelä 2018.)

Toisinaan rakennusrasite ja kiinteistörasite käsitteinä voivat mennä sekaisin. Kiinteistörasite on kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite, joka perustetaan kiinteistönmuodostamisen ohella tai siitä pidetään erillinen rasitetoimitus. Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet koskevat maapohjaa, eli rekisteriyksikköä, kun taas rakennusrasite kohdistuu kiinteistöllä olevaan rakennukseen. (Kasso 2014, 73.)

KML:n mukaiset rasitteet voidaan perustaa pysyvinä tai määräaikaisina oikeuksina kiinteistön hyväksi, toisen kiinteistön alueelle. Tällaisia rasitteita ovat esimerkiksi *”tie- tai muu kulkuyhteys, venevalkama, veden tai maa-aineksen ottaminen ja oikeus veden johtamiseen sekä pysäköintipaikan tai sähkö-, vesi- tai viemärijohdon sekä esimerkiksi lämpökeskuksen sijoittaminen.”* (Kiinteistönmuodostamislaki 14:154 §; Kasso 2014. 17.)

Joissain tapauksissa rakennusrasitesopimuksen sijasta voidaan solmia myös yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksella voidaan sopia useampaa kiinteistöä koskevasta asiasta. Yhteisjärjestely sopimusta käytetään rakennusrasitteen sijasta, kun halutaan sopia koko korttelialueen tai sen osaan liittyvästä yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelysopimus koskee usein isompien korttelialueiden leikkipaikkoja, autopaikkoja tai jätejärjestelyitä ja se on suosittu käytettäväksi isoissa hankkeissa. Yhteisjärjestelysopimuksista tehdään myös merkintä kiinteistörekisterijärjestelmään. (Pulkinen toim. 2017, 83; Hongisto 2018.)

### 3.2 Rakennusrasitteen perustaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksiin kuuluu rakennusrasitteiden perustaminen, muuttaminen ja poistaminen. Rakennusrasitteen perustamisprosessi lähtee liikkeelle asianosaisten toimittamasta hakemuksesta. (Pulkinen toim. 2017, 123.)

Jos rakennushanke vaatii rakennusrasitteen perustamisen, rakennusvalvonta ei voi myöntää rakennuslupaa ennen rasitesopimuksen perustamista. Asianosaisten tulee sopia rakennusrasitteen perustamisesta esimerkiksi vapaamuotoisella

kirjallisella sopimuksella allekirjoituksineen ja toimittaa rakennusvalvontaan sopimuksen mukana myös muut rakennusrasitesopimukseen liittyvät asiakirjat. Tällaisia muita asiakirjoja ovat lainhuuto-, tai vuokrasopimus, kiinteistörekisteriotteet, asemapiirros tai rakennuspiirustus ja tarvittaessa maanomistajan suostumusasiakirja. Lisäksi yhtiön ollessa osapuolena vaaditaan kaupparekisteriote ja hallituksen tai yhtiökokouksen päätös rasitesopimuksesta. (Lahden kaupunki 2016.)

Rakennusrasitesopimuksen solmimisessa tärkeää on, että sopimukseen on yksilöity perusteellisesti kaikki sovittavat seikat sekä se, mikä kiinteistö on rasitettu ja mikä kiinteistö on oikeutettu. Jos sopimuksen tulkinnasta koituu riitatilanne, sen ratkaiseminen kuuluu lähtökohtaisesti alimmalle oikeusasteelle. (Helsingin kaupunki 2010.)

### 3.3 Rakennusrasitteen rekisteröiminen

Kiinteistörekisterin ylläpidosta huolehtivat Maanmittauslaitos yhdessä 75 kunnan kanssa. Kunta voi ottaa halutessaan huolehtiakseen oman asemakaava-alueensa kiinteistörekisterin ylläpidon. Rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvat päätökset koskevat rakentamiseen liittyviä järjestelyjä. Rakennusrasitteeseen liittyvät järjestelyt merkitään käyttöoikeusyksiköinä kiinteistötietojärjestelmään. Käyttöoikeusyksikkö tarkoittaa rasitetta, käyttöoikeutta tai käyttörajoitusta. (Maanmittauslaitos 2017.)

Lainvoiman saatuaan, rakennusrasitteeseen liittyvästä päätöksestä eli perustamisesta, poistamisesta tai muuttamisesta on tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Rakennusrasitteen rekisteröinti suoritetaan rekisterinpitoviranomaisen toimesta. Näin kiinteistörekisteriin merkitty rasitetieto (Kuvio 1) seuraa aina mahdollista kiinteistön uutta omistajaa. (Pulkinen toim. 2017, 123.)

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

1)	Sietorasite (564-2017-K532) Viranomainen: Oulun kaupunki/Rakennusvalvonta	Päätös: 21.6.2017 / §19/2017,OUKA/5837/10.03.00.14/2017	Rekisteröintipvm: 28.7.2017
	Oikeudet: <u>564-47-47-2</u> Rasitetut: 564-47-47-3 Rajaukset: Oikeus pintavesien johtamiseen sekä asuinrakennuksen julkisivun, räystäiden, salaojien, routasuojauksien ja sadevesijärjestelmän rakentamiseen tontin 564-47-47-3 puolelle.		
2)	Huoltorasite (564-2017-K533) Viranomainen: Oulun kaupunki/Rakennusvalvonta	Päätös: 21.6.2017 / §19/2017,OUKA/5837/10.03.00.14/2017	Rekisteröintipvm: 28.7.2017
	Oikeudet: <u>564-47-47-2</u> Rasitetut: 564-47-47-3 Rajaukset: Oikeus huoltaa asuinrakennuksen julkisivu, räystäät, salaojat sekä sadevesijärjestelmät tontin 564-47-47-3 puolelta.		

Kuvio 1. Esimerkki kiinteistörekisteriotteelle merkitystä rakennusrasitetiedosta (Maanmittauslaitos 2018)

## 4 HAASTATTELUT

### 4.1 Yhteenveto haastattelusta

Haastattelujen tarkoituksena oli selvittää yleisesti kaupunkien ja kuntien suhtautumista ja tietoisuutta aiheesta rakennusrasite. Halusin lisäksi selvittää yleisimpiä syitä ja tyyppejä rakennusrasitteen perustamiseen. Tiedustelin myös, joutuuko joissain tapauksissa käyttämään harkintaa kiinteistörasitteen ja rakennusrasitteen välillä ja tästä syystä minua erityisesti askarrutti, onko kaupungeilla ja kunnilla jotain omia sovittuja soveltamiskäytänteitä, vaikka lain asettamat säädökset ovatkin selkeät. Pyysin haastatteluissa esimerkkitapauksia työhöni rakennusrasitteiden perustamisesta. Tiedustelin myös, kuinka rakennusrasitteeseen liittyvä prosessi etenee asianosaisten sopimuksesta kiinteistörekisteriin sekä miten rakennusrasitteeseen liittyvät kulut koostuvat.

Haastattelu toteutui pääosin sähköpostilla ja joitain tapauksia selventääkseni, tein myös puhelinhaastatteluja. Sain todeta alustavien kyselyiden mukaan, että pienemmissä kunnissa rakennusrasitteen perustaminen oli harvinaista väljemmästä rakentamisesta johtuen. Näin ollen kohdensin haastatteluni lähinnä isoihin kaupunkeihin, joissa rakentaminen on tiiviimpää. Otin selvää myös haastattelujeni kohteena olevien kaupunkien internet-sivuilta rakennusrasitteisiin liittyvistä ohjeista, joita löytyikin kattavasti.

Haastattelujeni kohteena oli 20 tahoa. Haastateltaviin tahoihin kuului kaupungeja, kuntia, Maanmittauslaitos, tuomioistuimia sekä kuntaliitto. Vastaajien joukossa oli lakiasiamiehiä, rakennusvalvoja, toimitusinsinööri, kiinteistöinsinööri sekä maanmittausteknikko. Kaupunkien ja kuntien haastattelut kohdistuivat rakennusvalvonnan osastoille. Haastattelukysymykset olivat avoimia kysymyksiä. Tavoitteenani oli saada mahdollisimman laajoja ja vapaamuotoisia vastauksia, jotka perustuvat käytäntöihin ja kokemuksiin. Vastauksia kertyi kahden kuukauden aikana 11 kappaletta. Useimmat vastukset olivat suppeita, joissa pahoiteltiin kiirettä ja esimerkkitapauksia ei ehditty lähettää. Muutama kaupunki jätti vastamatta kokonaan.

Olin sähköpostiyhteydessä tuomioistuimiin selvittääkseni, saisinko sitä kautta tietooni jotakin soveltamiskäytänteitä. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta sain muutamana vuosikirjapäätöksen, joissa rakennusrasitteeseen liittyvissä päätöksissä oli menetelty selkeästi. Vuosikirjapäätökset ovat korkeimman hallinto-oikeuden merkittävimpiä sivustollaan julkaisemia ratkaisuselosteita, joilla voi olla merkitystä samankaltaisten tapausten selvittämiseen. Vuosikirjapäätökset ovat jokaisen luettavissa korkeimman hallinto-oikeuden internet-sivuilla ja ne ovat numeroituna aikajärjestyksessä.

Pyydettyäni sain Maanmittauslaitokselta raportin Pohjois-Pohjanmaan alueella kiinteistörekisteriin rekisteröidyistä rakennusrasitteista. Rakennusrasitteita löytyi kyseiseltä alueelta yhteensä 276 kpl. Rakennusrasitteet kohdistuivat suurimpien kaupunkien asemakaava-alueille, muualla oli hyvin vähän perustettu rakennusrasitteita. Raportista ilmeni, että rakennusrasitteita oli rekisteröity vain kahdeksaan kuntaan, jotka olivat Kalajoki, Kempele, Kuusamo, Nivala, Oulu, Raahen, Taivalkoski ja Ylivieska. Eniten rakennusrasitteita oli rekisteröity Ouluun ja niiden määrä oli yhteensä 221 kpl. Muissa kunnissa oli vain yksittäisiä rekisteröityjä rakennusrasitteita.

#### 4.2 Kuinka rakennusrasite tunnetaan

Rakennusrasitteen erottaminen kiinteistörasitteista voi jossain tapauksessa olla vaikea. Haastattelujeni perusteella voisin kuitenkin todeta, että pääsääntöisesti vastaajat kokivat rakennusrasitteen menettelyt hyvinkin selkeinä lainsäädännön puitteissa. Pelisääntönä pidettiin sitä, että rakennusrasite sijoittuu rakennuksen sisälle ja kiinteistörasite taas rakennuksen ulkopuolelle. Osa vastaajista koki, että rakennusrasitteen ja kiinteistörasitteen välillä voi joutua soveltamaan, mutta mitään yleisiä tulkintoja näistä ei ollut käytettävissä. Toisinaan oli koettu tilanteita, joissa rakennusrasitteiden asetusta joudutaan tulkitsemaan siltä osin, mihin ryhmään sopimus kuuluu, koska asetuksen viesti ei aina käytännön tasolla kohtaa. Ammattilaisen yleinen ajatus oli, että rakennusrasite on maallikolle usein vieras käsite, mutta valveutuneitakin maallikoita löytyy. (Hongisto 2018; Tuuttila 2018; Särkelä 2018.)



Haastattelin myös satunnaisia maallikoita, kuinka he tuntevat rakennusrasitteen käsitteenä. Vastaajia oli kymmenen, joista jokainen viittasi vastauksellaan maapohjaan liittyvään kiinteistörasitteeseen. Yksikään kymmenestä vastaajasta ei siis ollut kuullutkaan käsitettä rakennusrasite, kun selvisi mistä siinä on kyse.

#### 4.3 Yleisimmät rakennusrasitteeseen johtavat syyt ja tyypit

Saamani esimerkkiaineiston ja haastattelun pohjalta sain todeta, että yleisimpinä rakennusrasitetyyppeinä oli käytetty seinärasitetta ja sietorasitetta. Toisaalta taas Maanmittauslaitokselta saamani raportin mukaan Pohjois-Pohjanmaan alueella käyttörasitteita oli rekisteröity eniten. Perustettuja rasitteita esiintyi myös rakennusrasitteen, perustusrasitteen ja huoltorasitteen osalta. Usein rakennusrasitteen perustamisen syynä oli kiinteistön rajan lähelle rakentaminen, joka edellytti asianmukaisia sopimuksia.

Seinärasitteeseen liittyvissä kaikissa keräämissäni tapauksissa kyse oli palomuurin rakentamatta jättämisestä. Kyseinen rakennusrasite oli siis maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n kohdan 7. mukainen seinärasite. Sietorasitteeseen liittyvissä tapauksissa kyse oli rakentamisesta, jossa rakennus rakennetaan niin lähelle rajaa, että rakennuksen räystääs, sadevesikourut ja routaeristeet tulevat ulottumaan toisen kiinteistön puolelle. Kyseinen rakennusrasite on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n kohdan 8. mukainen sietorasite. Sietorasitesopimuksissa asianosaiset olivat usein sopineet myös keskenään kunnossapitoon liittyvistä seikoista, kuten sadevesien johtamisesta omaan järjestelmään tai rakennuksen huoltoon liittyvistä toimista rasitetun kiinteistön puolelta.

#### 4.4 Rakennusrasitteen käsittely

Rakennusrasitteiden käsittely esimerkiksi Oulussa tapahtuu siten, että asianosaiset solmivat aluksi sopimuksen ja siihen liittyvät muut seikat. Sen jälkeen hakija toimittaa hakemuksen liitteineen rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan lakiasiamies tekee päätöksen rakennusrasitteen perustamisesta. Rakennusrasitteen perustamisesta tehdään päätösasiakirja, josta ilmenevät asianosaiset, selostus

rakennusrasitteesta ja sen sisällöstä, päätöksen perustelut, rakennusvalvontaviranomaisen päätös ja allekirjoitus. Lopussa ilmenee tiedoksi antaminen ja ohjeet oikaisuvaatimukseen. (Särkelä 2018; Oulun kaupunki 2018.)

Oikaisuvaatimuksessa annetaan ohjeet, kuinka päätökseen tyytymättömän tulee menetellä. Oikaisuvaatimus koskee sellaista asianosaista, johon päätös kohdistuu tai, jonka oikeuteen tai velvollisuuteen päätös vaikuttaa. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä myös kunnan taholta, jääviysvaatimukset huomioon ottaen. Oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saattamisesta, jonka aikana päätös on ollut nähtävillä. Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisena ja sen tulee olla toimitettuna oikaisuvaatimusviranomaiselle oikaisuvaatimusajan päättymiseen mennessä. Mikäli oikaisuvaatimuksia ei ilmene, päätös saa määräajan kuluttua lainvoimaisuuden. (Särkelä 2018; Oulun kaupunki 2018.)

Yleisesti ottaen rakennusrasitepäätökset liitteineen arkistoidaan kaupunkikohtaisesti arkistoon. Rasitteen merkitseminen etenee päätöksentekijän toimesta kiinteistötietojärjestelmään. Kaupungit, jotka pitävät yllä KTJ:tä, merkitsevät rasitetiedon itse ja ne kaupungit, jotka eivät ole kiinteistörekisterin ylläpitäjiä, ilmoittavat merkinnän tarpeesta Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitoksella säädöspöytäkirjojen rekisterien ylläpitoprosessissa on tietyt henkilöt, jotka rekisteröivät toisen viranomaistahon ilmoittaman päätöksen kiinteistörekisteriin. (Kuusela 2018; Tuuttila 2018.)

#### 4.5 Rakennusrasitehakemus

Useiden kaupunkien rakennusvalvonnan internet-sivuilta löytyi valmiita pohjia rakennusrasitehakemuksista. Rakennusrasitehakemus pohjissa oli selkeät kohdat, jotka tuli täyttää. Rakennusrasitehakemuksen voi laatia myös vapaamuotoisesti.

Hakemuksissa oli huomioitu kaikki kohdat seikoista, mitä rakennusrasitteen solmimiseen kuuluu. Esimerkiksi Espoon kaupungilla oli selkeä rakennusrasitehakemuksen (Liite 1) pohja. Rakennusrasitehakemuksiin tuli merkitä kohde, kunta, tilan nimi, tontin numero sekä kohteen osoite, eli kaikki tonttiin liittyvät yksilöidyt tiedot. Hakemuksissa oli eriteltyinä kohdat oikeutetun ja rasitetun hakijan tiedoille

ja yhteystiedoille. Hakemuksiin tuli kirjata myös peruste rakennusrasitteen hakemiselle. Hakemuksissa oli kohta laskutusosoitteelle sekä lopussa allekirjoituksille varatut tilat. Hakemusten lopussa oli lueteltu rakennusrasitesopimukseen liittyvät tarvittavat liitteet, jotka tuli lisätä hakemuksen mukana toimitettavaksi.

Rakennusrasitehakemukset olivat yksityiskohtaisia ja perusteellisia, kohta kohdalta. Vaikka rakennusrasitesopimuksen voi laatia vapaamuotoisestikin, useiden kaupunkien valmiit pohjat auttavat ensimmäistä kertaa rakennusrasitehakemuksen täyttäjää, jotta kaikki tarvittavat tiedot tulevat huomioiduksi. Valmiita pohjia voi myös käyttää mallina, jos hakija kokee epävarmuutta hakemuksen täyttämisessä.

#### 4.6 Esimerkkitapauksia rakennusrasitteista

Valitsin opinnäytetyöhöni tarkemmin esiteltäväksi kaksi esimerkkitapausta rakennusrasitteista, jotka sain Oulun kaupungilta ja korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Ensimmäisessä tapauksessa kyse oli seinärasitteesta ja asianosaisena toimi kaupunki ja yhtiö. Toinen tapaus koski tuomioistuinpäätöstä, jossa kyseessä oli autopaikoitukseen liittyvä tapaus, rakennusrasitteen perustaminen asemakaavan edellytyksin. Ensimmäinen tapaus oli mielenkiintoinen, koska kyseessä oli kaupungin vuokraama tontti, jolle rakennusrasite perustettiin. Toinen esimerkkitapaus valikoitui siten, että halusin esitellä tuomioistuin päätöksen, joka liittyy asemakaavan edellytyksiin.

Ensimmäinen esimerkkitapaus (Liite 2) oli Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen päätös § 152/2017. Kaupunki oli vuokrannut rakennusliikkeelle asemakaava-alueelta tontin (Kuvio 2) rakennuspaikaksi, josta oli tehty myös maanvuokrasopimus. Tontti oli merkitty asemakaavaan asuinpientalojen kortteli-alueeksi (Kuvio 3). Maanvuokrasopimuksessa oli sovittu myös, että rakennusliikkeellä on oikeus rakentaa kaupungin omistamalle autopaikkojen kortteli-alueelle (Kuvio 4) hyväksytyt käyttösunnitelman mukaiset autopaikat ja muut tilat, rakennukset, laitteet, rakenteet ja kulkuoikeudet. Koska paloturvallisuusmääräykset vaativat palomuurin rakentamista tonttien välille, oli rakennusliikkeen aloitteesta

solmittu rakennusrasite palomuurin rakentamisvelvollisuuden poistamiseksi. Kyseessä oli seinärasite. Rasitesopimuksessa oli sovittu myös, että palomuurin rakentamatta jättämisestä ja mahdollisesti muista aiheutuvista vahingoista vastaa vuokralainen, eli rakennusliike. Koska hakemus täytti MRL:n ja MRA:n mukaiset vaatimukset, rasite voitiin perustaa seinärasitteena kahden tontin välille. Rasitteesta tehtiin merkintä kiinteistörekisteriin (Kuvio 5), kun se oli saanut lainvoiman.



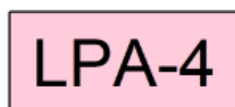
Kuvio 2. Ote voimassaolevasta asemakaavasta (Oulun karttapalvelu 2018)

**AP-2**

Asuinpientalojen korttelialue.

AP-2 korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Kuvio 3. Asemakaavamääräys (Oulun kaupunki 2018)



Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.

Kuvio 4. Asemakaavamääräys (Oulun kaupunki 2018)

#### Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Seinärasite (564-2017-K518) Viranomaisen: Oulun kaupunki/Rakennusvalvonta	Paatos: 29.5.2017 / §10/2017,OUKA/5026/10.03.00.14/2017
	Rekisteröintipvm: 28.6.2017
Osapuolet: 564-71-7-7, 564-71-7-8	
Rajaukset: Palomuurin rakentamisvelvollisuuden poistaminen ja seinärasitteen perustaminen tonttien 564-71-7-7 ja 564-71-7-8 välille.	

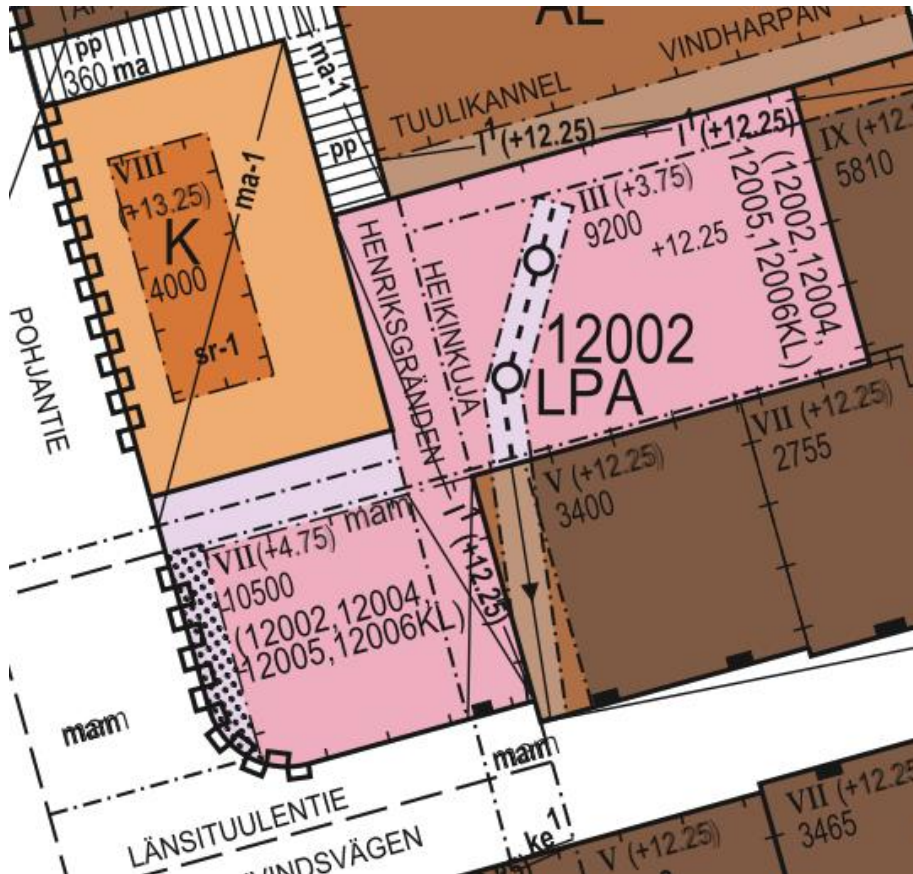
Kuvio 5. Rakennusrasite merkintä (Maanmittauslaitos 2018)

Toinen tapaus (Liite 3) käsitteli korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä, taltionumero 1153, diaarinumero 2251/1/16. Yhtiö 1 oli hakenut rakennusrasitteen perustamista autopaikoituksen hyväksi Espoon kaupungin omistamalle kiinteistölle 49-12-2-16 (Kuvio 6), korttelin 12002, tontilla 16 (Kuvio 7) sijaitsevaan pysäköintirakennukseen. Kaupungin rakennuslautakunta oli hyväksynyt rakennusrasitehakemuksen ja perustanut rakennusrasitteen. Voimassa olevan asemakaavamääräyksen (Kuvio 8) mukaan kyseinen alue oli varattu autopaikkojen korttelialueeksi. Kyseisessä tapauksessa oli perustettu kaupungin tontille asemakaavan edellytyksin rakennusrasite pysyvänä oikeutena, joka edellytti käyttää kyseisellä tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevia tiettyjä 64 autopaikkaa. Lisäksi pysyvä oikeus 64 autopaikalle oli aikanaan annettu asemakaavamääräyksessä ja rakennuslupapäätöksessä. Tuon ajan jälkeen kyseisen tontin ja pysäköintirakennuksen omistussuhteet olivat muuttuneet yhtiön 2 omistukseen. Yhtiö 2 oli tehnyt valituksen rakennuslautakunnan päätöksestä, jossa oli vedottu mm. yhtiön 2 kehityssuunnitelmien heikentävään vaikutukseen. Alun perin hallinto-oikeus oli kuitenkin hylännyt yhtiön 2 valituksen. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan MRL:n 158 §:n 1 momentin vaatimukset täyttyivät. Kyseisen pykälän ja momentin mukaan ”*tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen.*” Perusteena oli käytetty myös MRL:n 158 §:n 2 momentin kohtaa, jolloin ”*rakennusrasite saadaan perustaa, jos*

sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.” Asemakaavan voimaantulon jälkeen ei ollut ilmennyt olosuhteiden muuttumista niin, että rasitteen perustaminen olisi siitä syystä ollut tarpeellonta. Lisäksi hallinto-oikeuden päätöksessä oli käytetty perusteena MRL:n 159 § 1 momenttia jonka mukaan ”asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun ohella autopaikoituksen järjestämiseksi rakennukseen.” Yhtiö 2 valitti hallinto-oikeuden päätöksestä, jolloin asia eteni korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus tutki asian ja teki päätöksen, että hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ei ole perusteita. Näin ollen yhtiö 1 sai pysyvän oikeuden autopaikoitukselle.



Kuvio 6. Ilmakuva kiinteistörajoineen (Maanmittauslaitos 2018)



Kuvio 7. Ote ajantasa-asetmakaavasta (Espoon karttapalvelu 2018)



Autopaikkojen korttelialue.

punainen, vaalea

Kuvio 8. Asemakaavamääräys (Ympäristöministeriö 2015)

#### 4.7 Esimerkkejä rakennusrasitteen perustamisen kustannuksesta

Tutkin rakennusrasitteisiin liittyviä kustannuksia internetistä ja esimerkkitapausten pohjalta. Rakennusrasitteen perustamisen kustannus määräytyi kaupunkien rakennusvalvontataksan mukaisesti. Rakennusvalvontataksat määräytyvät kaupunkien lautakuntien hyväksymistä rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvonta-tehtävien maksuperusteista.

Esimerkiksi Oulun kaupungissa saman henkilön tai tahon ensimmäinen rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen maksaa 265 e ja sitä seuraavat 140 e. Espoon kaupungissa ensimmäistä rakennusrasitetta koskeva maksu on 300 euroa ja kustakin seuraavasta maksu on 150 euroa. Esimerkkitapauksissa kustannukset olivat määräytyneet rasiteoikeuden saajalle. (Oulun Kaupunki 2018; Espoon kaupunki 2018.)



## 5 YHTEENVETO

Opinnäytetyöni tavoitteena oli selvittää rakennusrasitteen käyttötapoja ja perustamisedellytyksiä, rakennusrasitetta käsitteenä ja tietoisuutta rakennusrasitteesta. Lisäksi tavoitteena oli luoda yleistä tietoisuutta rakennusrasitteista ja niiden käyttötarkoituksista.

Haastattelu tapahtui pääosin sähköpostilla ja osin puhelinsoitoilla alan ammattilaisille sekä lisäksi suullisesti maallikkoja haastatellen. Sähköpostihaastattelussa oli lyhyt esittely itsestäni, saatekirjoitus opinnäytetyön aiheesta sekä 5–10 vapaamuotoista rakennusrasitteeseen liittyvää kysymystä. Vastauksia sain sähköpostilla hyvin heikosti tammikuun ja maaliskuun välisenä aikana. Jo työn alkuvaiheessa saatuani muutaman vastauksen, sain todeta että aihe oli hyvinkin ajankohtainen, vähän tutkittu ja vailla käytännönläheistä aineistoa.

Työssä ongelmaksi korostui vastausten vähyyys sähköpostihaastatteluista. Kyse saattoi olla siitä, että viesti ei ehkä koskaan tavoittanut oikeaa henkilöä tai aikaresurssit eivät ehkä riittäneet paneutumaan kysymyksiini. Katsoin hyväksi keinoksi opinnäytetyön alkuvaiheessa olla myös puhelinyhteydessä henkilöihin, jolla oli perehtyneisyyttä aiheeseen. Puhelinyhteyden etu oli se, että aiheesta sai keskustella sellaisen ammattilaisen kanssa vapaamuotoisesti, jolla on kokemusta aiheesta. Puhelinkeskustelut herättelivät minua lisää aiheeseen ja antoivat uusia näkökulmia työn etenemiselle.

Minulle jäi yhteydenottojen pohjalta ajatus, että rakennusrasite käsitteenä on heikosti tunnettu. Rakennusrasitteita oli haastattelujen perusteella perustettu tai ainakin rekisteröity vain suurimpien kaupunkien asemakaava-alueille. Haastatteluissa tuli eteen pohdintoja, olisiko kunnissa mahdollisesti perustetukin rakennusrasitteita, mutta päätöstä ei ollut ilmoitettu Maanmittauslaitokselle rekisteröitäväksi. Kuten Maanmittauslaitoksen raportin mukaan sain todeta, rakennusrasitteita oli rekisteröity melko vähän Pohjois-Pohjanmaan alueelle ja näistäkin suurin osa kohdistui Ouluun, jossa rakentaminen on vilkkaampaa ja tiiviimpää. Vähäisen määrän perusteellakin voi päätellä, kuinka vieras rakennusrasite käsitteenä onkaan sellaisissa kunnissa, joissa rakentaminen on väljempää. Haastatteluissa

nousi esille, että aiheesta haluttaisiin pienemmissä kunnissa lisää tietoa yleisen mielenkiinnon vuoksi sekä ammattitaidon kehittämiseksi.

Koen, että etenkin maallikoiden keskuudessa rakennusrasite on hyvinkin vieras käsite. Voisiko olla jopa niin, että maallikko ei pääsääntöisesti osaa ajatella rakentamisensa ulottuvan ohjerajojen yli. Ensisijainen ajatus on mahdollisesti se, että rajojen lähelle tai niihin kiinni rakentaminen ei olisi edes mahdollista, koska ei tunneta rakennusrasitteen perustamisen antamia mahdollisuuksia. Näin ollen etenkin väljempään rakennettavissa maalaiskunnissa tällaiseen tilanteeseen ei edes jouduta.

Rakennusrasitteesta tietoisuutta tulisi siis lisätä etenkin pienempiin kuntiin. Kuntien rakennusvalvonnan tulisi kyetä ohjaamaan maallikkoa kaikessa rakentamiseen liittyvässä. Tarve rakennusrasitteelle voi ilmetä ammattilaisen taholta rakennushanketta suunniteltaessa, lupavaiheen edetessä. Tarve perustamiseen voi ilmetä myös silloin, kun rakentaja ymmärtää suunnitteluvaiheessa huomioida rakennusten ja rajojen välisiä etäisyyksiä, mutta tarve olisi kuitenkin rakentaa näiden ohjeiden ulkopuolelle. Tässä vaiheessa ei rakentajalla ehkä vielä ole tietoa, kuinka tilanteessa edetä, kunnes hän saa rakennusvalvonnan ohjeistuksen perustaa rajanaapurin kanssa rakennusrasitteen rakentamishankkeensa toteuttamiseksi.

Rakennusrasitteen perustamiskustannukset pääsääntöisesti koostuivat rasitteen hakijalle, jollei sopimuksissa ollut muuta ilmoitettu. Hinnastossa Oulun ja Espoon välillä ei ollut isoja eroja rasitteen perustamiselle. Kuitenkin korkea hintataso yllätti minut, olisin voinut kuvitella taksan edullisemmaksikin.

Rakennusrasite on isompien kaupunkien sisällä usein käytetty keino päästä rakentamisessa haluttuun lopputulokseen. Rakennusrasitteita solmitaan paljon yhtiöiden välillä. Toinen vaihtoehto rakennusrasitteelle oli isommissa hankkeissa suosittu yhteisjärjestelysopimus, jonka käyttö haastattelujen perusteella oli lisääntynyt. Yhteisjärjestelysopimus koettiin joustavaksi tavaksi sopia useam-

masta asiasta yhtäaikaisesti koskien kiinteistön käyttöä. Yhtiöillä on usein olemassa oma lakiasiamies tai kyseisiin seikkoihin perehtynyt henkilö, jonka toimesta rakennusrasitteen perustamiset saavat usein aloitteen.

Lähdemateriaaliin tutustuessa tuli vastaan artikkeleita 3D-kiinteistöistä. Rajasin aiheen ulos opinnäytetyöni käsiteltävistä asioista, mutta se on mielenkiintoinen pohdinnan paikka etenkin tulevaisuudessa. Aihe liittyy oleellisesti rakennusrasitteisiin, koska kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen on tulevaisuutta kaupunkisuunnittelussa maanpinnan ylä- ja alapuolisessa rakentamisessa. Kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen suunnittelussa tuleekin ottaa huomioon rakennusrasitteisiin liittyvät olosuhteet.

Koen, että opinnäytetyöni lopputuloksena sain tuotettua lukijalle sekä itselleni hyvän kuvan siitä, mitä rakennusrasite pitää sisällään. Haastattelujen ja lähdemateriaalin yhteenvetona sain kuvattua työssäni rakennusrasitteiden perustamisedellytyksiä sekä käyttötapoja käytännönesimerkkeineen. Opinnäytetyö toimii rakennusrasitteiden tiiviinä tietopakettina ammattilaiselle, alan opiskelijalle tai aiheesta kiinnostuneelle.

## 6 POHDINTA

Työn edetessä, lähdemateriaaliin tutustuesssa, olen löytänyt yhden tutkimuksen rakennusrasitteista, joka on Juhani Wirilanderin tutkimus 70-luvulta. Tutkimus käsittelee rakennusrasitteita perusteellisesti. Lähde on hyvin vanha, mutta antaa opinnäytetyössä hyvän pohjan käsitteille, kuitenkin liikaa tukeutumatta. Olen törmännyt muutamissa opinnäytetöissä rakennusrasitteeseen käsitteenä. Niissä on sivuttu aihetta yleisten rasiteaiheiden tiimoilta tai rakentamiseen liittyvien aiheiden yhteydessä.

Rakennusrasite oli minulle käsitteenä ennestään vieras. Aiheesta löytyi melko vähän lähdemateriaalia kirjallisuudesta. Kuitenkin hyviä kirjallisuuslähteitä sain aihetta käsittelevistä lakikokoelmista. Internetistä löytyi useiden kaupunkien omia hyviä ohjeistuksia rakennusrasitteen perustamisesta. Materiaalin hakeminen ja saaminen oli haastavaa, mutta palkitsevaa siinä mielessä, että tiedonhakutaidot ja kriittinen silmä lähdemateriaalin luotettavuudesta karttuivat. Haastatteluvastauksen määrä oli niukka esimerkkitapausten osalta, mutta näkökulmia rakennusrasitteisiin liittyvistä seikoista sain usealta taholta. Niukka vastausten määrä ja lähdemateriaalin kerääminen kirjallisuudesta täydensivät toisiaan ja pääsin mielestäni mainioon lopputulokseen.

Työn tekeminen oli mielenkiintoista ja tutkimustyön tekeminen oli minulle uutta. Vaikka haastattelujen vastaukset jäivät harmillisen niukaksi, voin ainakin todeta, että tutkimuksen tekijänä olen panostanut paljon tiedon hakemiseen. Kaiken kaikkiaan työni on mielestäni hyvin onnistunut kokonaisuus ja antaa tiiviissä paketissa informaation rakennusrasitteista.

Opinnäytetyöstäni on ennen kaikkea minulle itselleni hyötyä nyt ja tulevaisuudessa ja aihe oli mielenkiintoinen. Sain hyvin kuvattua työssäni, millaisissa tilanteissa rakennusrasitteita käytetään, millaisia seikkoja rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, sekä millaisia muita vaihtoehtoja on olemassa rakennusjärjestelyihin. Sain käsityksen, kuinka rakennusrasite tunnetaan kaupunkien, kuntien

ja maallikoiden keskuudessa. Opinnäytetyöni tuomaa informaatiota voi hyödyntää ammattilainen tai aiheesta kiinnostunut maallikko. Myös alaa opiskeleva saa työni pohjalta selkeän käsityksen rakennusrasitteista.

## LÄHTEET

- Espoon kaupunki 2018a. Rakennusrasitehakemus. Viitattu 15.2.2018 [http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ ja\\_ ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan\\_hakeminen/Rakennusrasitteet/Mika\\_on\\_rakennusrasite\(1413\)](http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan_hakeminen/Rakennusrasitteet/Mika_on_rakennusrasite(1413)).
- 2018b. Espoon karttapalvelu. Viitattu 27.2.2018 [https://kartat.espoo.fi/IMS/fi?REQUEST=Search,Kaavoitushankkeet#IMS\\_EndUser\\_Searching](https://kartat.espoo.fi/IMS/fi?REQUEST=Search,Kaavoitushankkeet#IMS_EndUser_Searching).
- 2018c. Rakennusvalvonnan taksa. Viitattu 23.2.2018 [http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ ja\\_ ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan\\_hakeminen/Rakennusrasitteet/Mika\\_on\\_rakennusrasite\(1413\)](http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan_hakeminen/Rakennusrasitteet/Mika_on_rakennusrasite(1413)).
- Helsingin kaupunki 2010. Rakennusrasite. Viitattu 14.2.2018 <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Rakennusrasite.pdf>.
- Hongisto, K. 2018. Kysymyksiä rakennusrasitteista. Sähköposti Marjo.Parpala@edu.lapinamk.fi 23.1.2018. Tulostettu 12.3.2018.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistökauppa ja omistaminen. Viro: Print Best.
- Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
- Kuntaliitto. Tonttijaon laatiminen. Kiinteistöinsinöörin opas. Viitattu 14.2.2018 <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot- ja- julkaisut/verkko-opaat/kiinteistoinsinöörin-opas/tonttijako/tonttijaon-laatiminen>.
- Kuusela, M. 2018. Kysymyksiä rakennusrasitteista. Sähköposti Marjo.Parpala@edu.lapinamk.fi 23.1.2018. Tulostettu 12.3.2018.
- Lahden kaupunki 2016. Rakennusrasitteen perustaminen. Viitattu 14.2.2018 [http://lahdenvuosi.fi/filebank/632-45-Rakennusrasitteen\\_perustaminen.pdf](http://lahdenvuosi.fi/filebank/632-45-Rakennusrasitteen_perustaminen.pdf).
- Laine, R 1999. Hyvä ympäristö-yhteinen etu. Opas maankäyttö- ja rakennuslain soveltamiseen. Helsinki: Suomen kuntaliiton julkaisu.
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.
- Maanmittauslaitos 2018a. Kiinteistötietopalvelu. Viitattu 15.2.2018 <https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi/tuotanto/ktp/sivusto/paasivu.html?lang=FI>.
- 2018b. Kiinteistötietopalvelu. Viitattu 27.2.2018 <https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi/tuotanto/ktp/sivusto/paasivu.html?lang=FI>.
- Maanmittauslaitos 2017. Ohjeet kiinteistörekisterin ylläpitämisestä. Viitattu 22.2.2018 [http://finlex.fi/data/normit/43404/Ohje\\_kiinteistorekisterin\\_pitamisesta\\_KRO.PDF](http://finlex.fi/data/normit/43404/Ohje_kiinteistorekisterin_pitamisesta_KRO.PDF).
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M., Hauos, S. 2017. Kiinteistövälittäjän käsikirja. 9. painos. Suomen kiinteistövälittäjät. Helsinki: Print Best.

Oulun kaupunki 2018a. Asemakaavamerkinnot ja määräykset. Viitattu 15.2.2018 <https://www.ouka.fi/documents/64220/17353705/Kaavamerkinn%C3%A4t+ja+m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset+Oulu+21122017.pdf/51439528-5360-40e0-8d08-835141b317de>.

–2018b. Asemakaavamerkinnot ja määräykset. Viitattu 15.2.2018 <https://www.ouka.fi/documents/64220/17353705/Kaavamerkinn%C3%A4t+ja+m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset+Oulu+21122017.pdf/51439528-5360-40e0-8d08-835141b317de>.

–2018c. Oulun karttapalvelu. Viitattu 15.2.2018 <https://kartta.ouka.fi/ims/fi?layers=Asemakaava%20Oulu&lon=Voimassa%20olevat%20asemakaavat&cp=7213500,476500&z=4>.

–2018d. Rakennusvalvonta. Viitattu 23.2.2018 [https://www.ouka.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=a4f77019-2022-4dc4-831b-4c89bf2c8fe7&groupId=486338](https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=a4f77019-2022-4dc4-831b-4c89bf2c8fe7&groupId=486338).

Pulkkinen, O. 2017. (toim.) Rakentaminen ja maankäyttö. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Rautio, J. 2018. Oulun kaupungin rakennusvalvonta. Tarkastusinsinöörin haastattelu 22.1.2018.

Särkelä, M. 2018. Oulun kaupungin rakennusvalvonta. Lakiasiamiehen haastattelu 22.1.2018.

Tieteen termipankki 2016. Rasite. Viitattu 27.1.2018. <http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:rasite>.

Tuuttila, H. 2018. Kysymyksiä rakennusrasitteista. Sähköposti Marjo.Parpala@edu.lapinamk.fi 23.1.2018. Tulostettu 29.1.2018.

Ympäristöministeriö 2015. Kaavamerkinnot. Viitattu 27.1.2018 [http://www.ymparisto.fi/FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Lainsaadanto\\_ja\\_ohjeet/Maankaytto\\_ja\\_rakennuslaki\\_2000\\_sarja/Opas\\_1\\_Kaavamerkinnat\(4382\)](http://www.ymparisto.fi/FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_1_Kaavamerkinnat(4382)).

Wirilander, J. 1979. Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. Tutkimus rasitteen käsitteestä, kehityksestä, voimansaattamisellistyksistä ja voimassaolon perusteista Suomen oikeuden mukaan. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy.

## LIITTEET

- Liite 1. Rakennusrasitehakemus
- Liite 2. Oulun kaupungin päätös rakennusrasitteesta
- Liite 3. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös





## HAKEMUS

 Rakennusrasite

 Kiinteistöjen yhteisjärjestely

## 1 OIKEUTETTU KIINTEISTÖ TAI YHTEISJÄRJESTELYN KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus/-tunnukset		
Osoite/osoitteet		
<b>Kiinteistön omistaja tai omistajat</b>		
Nimi		Postiosoite
Henkilötunnus/Y-tunnus	Puhelinnumerot virka-aikana	Sähköpostiosoite
Nimi		Postiosoite
Henkilötunnus/Y-tunnus	Puhelinnumerot virka-aikana	Sähköpostiosoite

## 2 RASITETTU KIINTEISTÖ TAI YHTEISJÄRJESTELYN KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus/-tunnukset		
Osoite/osoitteet		
<b>Kiinteistön omistaja tai omistajat</b>		
Nimi		Postiosoite
Henkilötunnus/Y-tunnus	Puhelinnumerot virka-aikana	Sähköpostiosoite
Nimi		Postiosoite
Henkilötunnus/Y-tunnus	Puhelinnumerot virka-aikana	Sähköpostiosoite

## 3 ASIAMIEN (yhteys henkilö, jolla on oikeus täydentää ja korjata asiakirjoja)

Nimi ja ammatti		Puhelinnumero virka-aikana
Postiosoite		Sähköpostiosoite

## 4 MAKSAJA

Nimi		Postiosoite
Henkilötunnus/Y-tunnus	Puhelinnumerot virka-aikana	Sähköpostiosoite

## 5 RASITTEEN TAI RASITTEIDEN SISÄLTÖ LYHYESTI

--	--	--

## 6 HAKEMUKSEN LIITTEET

<input type="checkbox"/> Rasitesopimus/Yhteisjärjestelysopimus	<input type="checkbox"/> Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen pöytäkirja/ote
<input type="checkbox"/> Omistusoikeusselvitys kiinteistöstä, jollei hakijalla ole siihen lainhuutoa	<input type="checkbox"/> Valtakirja/valtakirjat
<input type="checkbox"/> Kaupparekisteriote kustakin yhtiöstä	<input type="checkbox"/> Piirustus-/ kartta-aineisto, johon rasitteet on merkitty

## 7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET (hakijoiden tai valtuutetun asiamiehen allekirjoitus nimenselvennyksineen)

Päiväys	Allekirjoitus/allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

## 8 PÄÄTÖKSEN TOIMITUS

<input type="checkbox"/> Hakijalle	<input type="checkbox"/> Päätöksestä perittävän maksun maksajalle	<input type="checkbox"/> Asiamiehelle	<input type="checkbox"/> Muulle
------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------

## HENKILÖTIETOJEN REKISTERÖINTI:

Hakemuksen vireilletulon yhteydessä asian kannalta välttämättömät henkilötiedot tallennetaan kaupungin kuntarekisteriin ja kiinteistörekisteriin.

Oulun kaupungin rakennusvalvonta

Pyydän, että rakennusvalvonta vahvistaa 18.5.2017 allekirjoitetun pysyvän rasitesopimuksen tonttien 564-71-7-7 ja 564-71-8 välille ja kirjaa sen rasitteen kiinteistörekisteriin. Rasitesopimuksella kaupunki on suostunut siihen, että tonttien välille vaadittavan palomääräysten mukaisen palomuurin rakentamisvelvollisuus poistetaan.

Oulussa 18.5.2017

Rakennusliike Lapti Oy (Y-tunnus 0788291-5)  
Perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulu -nimisen yhtiön lukuun



Panu Hulkko  
aluejohtaja

## RASITESOPIMUS

### Osapuolet

Vuokralainen Rakennusliike Lapti Oy (Y-tunnus 0788291-5)  
perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulu –nimisen yhtiön lukuun

### Vuokranantaja

Oulun kaupunki (Y-tunnus 0187690-1)  
yhteyshenkilö tontti-insinööri

### Vuokrasopimus

Oulun kaupunki on vuokrannut vuokralaiselle omistamansa tontin kiinteistötunnus 564-71-7-7 vuokralaiselle 15.5.2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontilla on oikeus rakentaa ja hallita hyväksytyin käyttösuunnitelman mukaiset autopaikat ja muut tilat, rakennukset, laitteet, rakenteet ja kulkuoikeudet kaupungin omistamalla LPA-4 – tontilla, kiinteistötunnus 564-71-7-8 (vuokrasopimuksen kohta 2.9.).

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus rakentaa, kunnossa- ja puhtaanapitää pysäköintitontti 8 ja tontin rakentaminen on tehtävä yhteistyössä tontin 9 vuokralaisen kanssa. Tonttien 7 ja 9 vuokralaisten tulee sopia pysäköintialueen rakentamisesta ja ylläpidosta. Kustannusperusteena käytetään, elleivät tonttien vuokralaiset toisin sovi, autopaikkojen määrää.

### Rasitesopimuksen edellytykset

Paloturvallisuusmääräysten mukaan rakennusten ulottuminen kahdelle tontille edellyttää palomuurin rakentamista tonttien välille, tässä tapauksessa tonttien 7 ja 8 välille.

MRA 80 §:n 1 mom 7) kohdan mukaan palomuri voidaan jättää rakentamatta, jos osapuolet niin sopivat. MRL 158 §:n mukaan rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

### Seinärasitteen perustaminen

Tällä sopimuksella Oulun kaupunki antaa suostumuksen siihen, että tonttien 7 ja 8 välille voidaan perustaa pysyvä seinärasite siten, että vaadittavaa palomuuria ei tarvitse rakentaa.

Vuokralainen pyytää Oulun kaupunkia perustamaan ko. seinärasitteen tonttien 7 ja 8 välille niin, ettei palomuuria rakenneta. Rasitteen perustamisesta aiheutuvat kustannukset (265,00 €) maksaa vuokralainen.

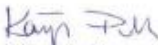
Palomuurin rakentamatta jättämisestä ja kaikista muista tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista vastaa vuokralainen.

Oulussa 18.5.2017



Panu Hulkko  
Rakennusliike Lapti Oy  
perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulun lukuun

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta  
Maa- ja mittaus



Kaija Puhakka  
kaupungeodeetti



**Oulun kaupunki**  
Kaupungeedeetti  
Kaija Puhakka

**Yleinen päätös**

**§ 152/2017**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Maa ja mittaust, Tontit ja asuminen

23.05.2017

OUKA/4735/10.00.02.05/2017

**Asia** **Rasitesopimuksen hyväksyminen, 564-71-7-7, As Oy Oulun Soittajanlaulu**

**Asianosainen** Rakennusliike Lapti Oy, perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulu lukuun

**Selostus asiasta** Oulun kaupunki on vuokrannut Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulu lukuun AP-2 tontin 564-71-7-7 15.5.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Tontilla on oikeus rakentaa ja hallita hyväksytyyn käyttösuunnitelman mukaiset autopaikat ja muut tilat, rakennukset, laitteet, rakenteet ja kulkuoikeudet kaupungin omistamalla LPA-4 -tontilla, kiinteistötunnus 564-71-7-8 (vuokrasopimuksen kohta 2.9.). Paloturvallisuusmääräysten mukaan rakennusten ulottuminen kahdelle tontille edellyttää palomuurin rakentamista tonttien välille. Liitteenä olevalla rasitesopimuksella kaupunki antaa suostumuksen siihen, että palomuri voidaan jättää rakentamatta, sekä seinärasitteen perustamiselle tonttien 7 ja 8 välille.

**Päätös perusteluineen**

Päätän hyväksyä rasitesopimuksen Rakennusliike Lapti Oy:n ja Oulun kaupungin välillä.

**Allekirjoitus**

*Kaija Puhakka*  
Kaija Puhakka  
Kaupungeedeetti  
puh. 044 703 2301

**Valmistelija ja puh.**

Minna Kaunisvaara, maanmittausinsinööri, puh. 050 574 9337

**Ilmoitus otto-oikeutetulle viranomaiselle**

Ei  Kyllä

Otto-oikeusviranomainen: Yhdyskuntalautakunta

**Tiedoksiantaminen**

- Rakennusliike Lapti Oy, Voudintie 4, 90400 Oulu  
- YYP / Veikko Lehtinen, Henna Tuuttila, Särkelä Mirja  
- Rakennusvalvontavirasto / Mauri Inkala



**Oulun kaupunki**  
Kaupungeedeetti  
Kaija Puhakka

**Yleinen päätös**

**§ 152/2017**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Maa ja mittaust, Tontit ja asuminen

23.05.2017

OUKA/4735/10.00.02.05/2017

**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

- Oikaisuvaatimusoikeus** Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.
- Viranhaltija tai työntekijä ei kuitenkaan saa tehdä asiasta oikaisuvaatimusta, jos hänellä tai viranhaltija-/työntekijäyhdistyksellä on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa.
- Oikaisuvaatimusviranomaisen** Yhdyskuntalautakunta  
Oulun kaupungin kirjaamo, PL 27, 90015 Oulun kaupunki  
käyntiosoite Torikatu 10 A, 90100 Oulu, avoinna arkisin klo 8 - 16  
sähköposti kirjaamo(et)ouka.fi.  
faksi (08) 557 2018
- Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen** Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä ei ole kaupungin virastoissa työpäivä, voi oikaisuvaatimuksen jättää vielä seuraavana työpäivänä.
- Nähtävillöoloaika** Päätös asetetaan nähtäville 29.5.2017
- Tiedoksianto** Päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, / tiedoksiantaja  
24.5.2017 /JS
- Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen** Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena ja siinä tulee mainita tekijän nimi ja osoite. Oikaisuvaatimuksessa on mainittava päätös, jota vaaditaan oikaistavaksi sekä vaatimuksen sisältö ja perusteet. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusaajan viimeisenä päivänä ennen työajan päättymistä.



**Oulun kaupunki**  
Lakimies  
Mirja Särkelä  
Konsernihallinto  
Konsernihallinto

**Yleinen päätös**

**§ 10/2017**

29.05.2017

OUKA/5026/10.03.00.14/2017

<b>Asia</b>	<b>Rasitesopimuksen perustaminen, 564-71-7-7, As Oy Oulun Soittajanlaulu/ Rakennusliike Lapti Oy</b>
Asianosainen	As Oy Oulun Soittajanlaulu/ Rakennusliike Lapti Oy
Selostus asiasta	Rakennusliike Lapti Oy on hakenut perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulun lukuun pysyvää seinärasitetta kaupungilta vuokraamalleen tontille. Osapuolet ovat allekirjoittaneet asiasta rasitesopimuksen 18.5.2017 ja kaupungingeodeetti on antanut suostumuksen rasitteen perustamisesta päätöksellään 23.5.2017 § 152.

#### **Päätös perusteluineen**

Rasitesopimus koskee tonttien 564-71-7-7 ja 564-71-7-8 välille paloturvallisuusmääräysten mukaan rakennettavan palomuurin poistamista. Tontti 564-71-7-8 on LPA-4 tontti, jolle kaupunki on 15.5.2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella hyväksynyt rakennettavaksi autopaikkoja ja kulkuoikeuksia.

MRA 80 §:n 1 mom 7) kohdan mukaan palomuri voidaan jättää rakentamatta, jos osapuolet niin sopivat. MRL 158 §:n mukaan rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rasitesopimuksen mukaan palomuurin rakentamatta jättämisestä ja kaikista muista rasitesopimuksesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista vastaa vuokralainen.

Hakemus täyttää MRL:n ja MRA:n mukaiset vaatimukset ja rasite voidaan perustaa.

Perustan Rakennusliike Lapti Oy:n hakeman ja perustettavan As Oy Oulun Soittajanlaulun lukuun MRA 80 §:n 1 mom 7) kohdan mukaisen seinärasitteen tonttien 564-71-7-7 ja 564-71-7-8 välille.

Allekirjoitus

Mirja Särkelä  
Lakimies  
puh. 050 316 6608

Ilmoitus otto-oikeutetulle viranomaiselle

Ei  Kyllä



**Oulun kaupunki**  
Lakimies  
Mirja Särkelä  
Konsernihallinto  
Konsernihallinto

**Yleinen päätös**

**§ 10/2017**

29.05.2017

OUKA/5026/10.03.00.14/2017

Otto-oikeusviranomainen: Rakennuslautakunta

Tiedoksiantaminen

Rakennusliike Lapti Oy, Panu Hulkko  
kiinteistöinsinööri  
rakennuslautakunta



**Oulun kaupunki**  
Lakimies  
Mirja Särkelä  
Konsernihallinto  
Konsernihallinto

**Yleinen päätös**

**§ 10/2017**

29.05.2017

OUKA/5026/10.03.00.14/2017

**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

- Oikaisuvaatimusoikeus** Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.
- Viranhaltija tai työntekijä ei kuitenkaan saa tehdä asiasta oikaisuvaatimusta, jos hänellä tai viranhaltija-/työntekijäyhdistyksellä on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa.
- Oikaisuvaatimusviranomainen** Rakennuslautakunta  
Oulun kaupungin kirjaamo, PL 27, 90015 Oulun kaupunki  
käyntiosoite Torikatu 10 A, 90100 Oulu, avoinna arkisin klo 8 - 16  
sähköposti kirjaamo(at)ouka.fi.  
faksi (08) 557 2018
- Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen** Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluessa kirjeen lähettämisestä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä ei ole kaupungin virastoissa työpäivä, voi oikaisuvaatimuksen jättää vielä seuraavana työpäivänä.
- Nähtävilläoloaika** Päätös asetetaan nähtäville
- Tiedoksianto** Päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, / tiedoksiantaja
- Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen** Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena ja siinä tulee mainita tekijän nimi ja osoite. Oikaisuvaatimuksessa on mainittava päätös, jota vaaditaan oikaistavaksi sekä vaatimuksen sisältö ja perusteet. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen työajan päättymistä.



**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS**

Antopäivä  
14.3.2017  
Taltionumero  
1153  
Diaarinumero  
2251/1/16

1 (7)

**Asia** Rakennusrasitteen perustamista koskeva valitus

**Valittaja** Tapiola Center Oy

**Päätös, jota valitus koskee**

Helsingin hallinto-oikeus 30.5.2016 nro 16/0478/5

**Asian aikaisempi käsittely**

*Asunto-osakeyhtiö Raitinlinna* on pyytänyt hakemuksessaan, että sille perustetaan ja rekisteröidään rakennusrasitteena pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää Espoon kaupungin 12. kaupunginosan korttelin 12002 tontille 16 (kiinteistötunnus 49-12-2-16) rakennetussa pysäköintirakennuksessa 64 kappaletta autojen pysäköintipaikkoja autojen säilytystä ja pysäköintiä varten.

*Espoon rakennuslautakunta* on 20.11.2014 tekemällään päätöksellä (§ 179) hyväksynyt hakemuksen ja päättänyt perustaa rakennusrasitteena seuraavan rasitteen:

Espoon kaupungin 12. kaupunginosan korttelin 12002 tontilla 8 on asemakaavan edellyttämänä rakennusrasitteena pysyvä oikeus käyttää 12. kaupunginosan korttelin 12002 tontilla 16 sijaitsevassa rakennuksessa (rakennustunnus 49-12-2-16-1) olevaa 64 autopaikkaa päätöksen liitteenä olevan paikkakartan mukaisesti.

**Hallinto-oikeuden ratkaisu**

*Helsingin hallinto-oikeus* on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt Tapiola Center Oy:n valituksen Espoon rakennuslautakunnan päätöksestä.

Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään seuraavasti:

*Sovellettavat oikeusohjeet*

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 sinäkin 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun ohella autopaikoituksen järjestämiseksi rakennukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaan jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158 tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus muun ohella rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevan autopaikan käyttämiseen (*käyttörasite*).

*Oikeudellinen arviointi*

Espoon kaupungin 12. kaupunginosan korttelin 12002 tontin 8 omistaja Asunto-osakeyhtiö Raitinlinna on asiassa hakenut rasitteen perustamista autopaikoituksen järjestämiseksi korttelin 12002 tontilla 16 (entinen tontti 4) sijaitsevaan pysäköintirakennukseen.

Tontilla 16 sijaitsevan pysäköintirakennuksen rakennuslupapäätöksessä 25.9.1980 § 1106 ja sen liitteissä on yksilöity ne yhtiöt, joiden autopaikkoja rakennukseen sijoitetaan. Asiakirjojen mukaan hakijalle on tällä tavoin osoitettu 64 autopaikkaa.

Pysäköintirakennuksen rakentamisajankohtana voimassa olleessa, vuonna 1974 vahvistetussa asemakaavassa korttelin 12002 tontti 16 oli osoitettu autopysäköinti- ja huoltorakennuksen korttelialueeksi (Ap) ja asemakaavamääräyksen mukaan pysäköinti oli varattu muun ohella korttelin 12002 käyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 16 on varattu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa sijoittaa muun ohella korttelin 12002 autopaikkoja.

Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttelin 12002 rakennustonttien velvoiteautopaikat sijoitetaan mainitulle LPA-korttelialueelle, jolla Tapiola Center Oy:n pysäköintirakennus sijaitsee. Kyse on maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n 1 momentissa tarkoitettusta asemakaavassa edellytetyistä rasitteista, joka voidaan perustaa vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentissa säädetty edellytykset täyttyvät.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 3.10.2011 T 2802 todennut samassa korttelissa 12002 sijaitsevien Kiinteistö Oy Raitinkartanon, Kiinteistö Oy Raitinlukon ja Tapiolan Toimitalo Oy:n hakemuksesta Tapiola Centerin tiloihin perustettujen autopaikkarasitteiden osalta seuraavaa:

*”Kyseessä olevassa asiassa ei ole ilmennyt, että alueen olosuhteet olisivat asemakaavan voimaantulon jälkeen sillä tavoin muuttuneet, että rasitteiden perustaminen autopaikkoja varten olisi siitä syystä ilmeisen tarpeetonta. Rasitetun rakennuksen käyttöä kaavan mukaiseen tarkoitukseen ei vaikeuteta rasitteen perustamisella. Kyseessä olevan tontin ja pysäköintirakennuksen omistussuhteiden muutokset ja kiinteistön nykyisen omistajan Tapiola Center Oy:n kiinteistöä koskevat kehityssuunnitelmat eivät myöskään ole sellaisia syitä, joiden perusteella käyttörasitteiden perustaminen olisi Tapiola Center Oy:lle kohtuutonta. 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. Asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rasitteen perustamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentissa ja 159 §:n 1 momentissa säädetty edellytykset ovat siten täyttyneet.”*

Hallinto-oikeus toteaa, että nyt käsillä olevassa asiassa on kyse oikeudellisesti samanlaisesta asiasta kuin mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä. Hallinto-oikeudella ei ole aihetta arvioida asiaa tässä yhteydessä eri tavoin pelkästään sen vuoksi, että Asunto-osakeyhtiö Raitinlinnalla ei ole ollut autopaikkoja pysäköintirakennuksessa toisin kuin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisemassa asiassa hakijoina olleilla yhtiöillä. Olennaista asiassa on, että kyse on asemakaavassa edellytetyistä rasitteista eivätkä olosuhteet asemakaavan laatimisen jälkeen ole sillä tavoin muuttuneet, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentin mukaiset rasitteen perustamista koskevat edellytykset ovat siten täyttyneet. Rasite pysäköintipaikkojen sijoittamiseksi on voitu perustaa. Rasitteesta johtuvan korvauksen määräämistä lunastuslain mukaisessa järjestyksessä ei ole asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n 1 momentin mukaisen rasitteen perustamisen edellytykset. Rakennuslautakunnan päätöstä ei näin ollen ole syytä muuttaa.

#### **Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

*Tapiola Center Oy* on valituksessaan vaatinut, että Helsingin hallinto-oikeuden ja rakennuslautakunnan päätökset kumotaan ja Asunto-osakeyhtiö Raitinlinnan hakemus hylätään.

Vaativustensa tueksi yhtiö on esittänyt muun ohella seuraavaa:

Alueen asemakaava ei määrää vaan sallii vaihtoehtoisen mahdollisuuden autopaikkojen sijoittamiselle oman tontin ulkopuolelle. Pakkorasitteen perustamiseen pitää olla enemmän perusteita kuin pelkkä asemakaavan sallivuus rasitteen perustamiselle. Haettavat rasitteet eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaisina pakkorasitteina perustettavia, koska niiltä puuttuvat maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentissa tarkoitetut yleiset edellytykset. Pakkorasitteita ei voida perustaa pelkästään asemakaavaan vedoten.

Vuonna 2002 muutetussa asemakaavassa autopaikkojen sijoittamista koskevassa kaavamääräyksessä sanotaan, että autopaikat tulee sijoittaa likimääräisen korkeusaseman osoittaman tason alapuolisiin tasoihin tai LPA-alueille. Kaavamääräys lähtee siitä, että ensisijainen vaihtoehto on autopaikkojen sijoittaminen omalle tontille.

Asunto-osakeyhtiö Raitinlinnalla ei ole ollut autopaikkoja sijoitettuna, eikä yhtiö ole autopaikkoja hallinnut Tapiola Center Oy:n pysäköintilaitoksessa. Hakijalla ei ole ollut mitään tarvetta näihin autopaikkoihin yli

30 vuoteen, joten tilanne poikkeaa Asunto-osakeyhtiö Raitinkartanon ja muiden asunto-osakeyhtiöiden lähtökohdista. Nämä yhtiöt olivat alusta alkaen käyttäneet autopaikkoja osakeomistuksensa perusteella.

Pysäköintitalossa ei ole vapaita paikkoja hakijan vaatimille rasitepaikoille. Rasitteiden perustaminen vaarantaa Tapiola Center Oy:n uudistus-suunnitelmien toteuttamisen. Haitta rasitteesta on Tapiola Center Oy:lle kohtuuton. Rasitteet vievät yhtiön liiketoiminnan.

Rasitepaikkojen perustamiselle hakijalle ei ole pakottavaa tarvetta. Tapiolan keskustan alle on rakennettu jo osittain valmiiksi kaksikerroksinen pysäköintilaitos ja sitä varten perustettu yhtiö Tapiolan Keskuspysäköinti Oy. Tämän yhtiön osakkaina on ja tulee olemaan velvoitepaikkojen haltijat. Asunto-osakeyhtiö Raitinlinnakin tulee olemaan tämän yhtiön osakkaana velvoitepaikkojensa määrällä.

*Espoon rakennuslautakunta* on antanut selityksen.

*Asunto-osakeyhtiö Raitinlinna* on antamassaan selityksessä vaatinut Tapiola Center Oy:n valituksen hylkäämistä ja oikeudenkäyntikulujensa korvaamista.

*Tapiola Center Oy* on antanut vastaselityksen.

#### **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian.

1. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.
2. Asunto-osakeyhtiö Raitinlinnan oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus hylätään.

#### *Perustelut*

1. Kun otetaan huomioon edellä ilmenevät hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja perusteluissa mainitut oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ei ole perusteita.

2. Asian laatuun nähden ja kun otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 74 §, Asunto-osakeyhtiö Raitinlinnalle ei ole määrättävä maksettavaksi korvausta oikeudenkäyntikuluista korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:



Marko Nurmikolu  
Asian esittelijä, oikeussihteeri

**Jakelu**

Päätös  
Jäljennös

Tapiola Center Oy, Espoo, oikeudenkäyntimaksu 500 euroa  
Helsingin hallinto-oikeus  
Espoon rakennuslautakunta  
Asunto-osakeyhtiö Raitinlinna