

Osapuolet	Kuopion kaupunki / Maaomaisuuden hallintapalvelut Kiinteistö Oy Vuorikatu 26
Kiinteistöt	Kiinteistötunnus 297-004-0016-0007 297-004-9902-0002
Rasitetyyppi	- Käyttörasite
Päätös	Selostus hakemuksesta Paalu Oy on hakenut 29.1.2013 autopaikkarasitteen (käyttörasite) perustamista 40 autopaikan osalta torin pysäköintilaitokseen Kiinteistö Oy Vuorikatu 26 hyväksi. Myöhemmin lisäksi Kuopion kaupunki on hakenut 24.5.2022 kiinteistön 297-4-16-7 Kiinteistö Oy Vuorikatu 26 osalta rakennusrasitteen perustamista (käyttörasite) Kuopion torin alapuoliseen pysäköintilaitokseen. Rasitetta on haettu autopaikkasopimuksen mukaisesti ko. tonttiin laskennallisesti kuuluvien 40 autopaikan osalta. Päätös Päätän, että hakemus hylätään ja haettua käyttörasitetta ei perusteta. Maksut Tästä hyläystä päätöksestä peritään 50% rakennusvalvonnan taksan 9.1 §:n mukaisesta maksusta (perusmaksu 400 euroa/päätös ja 120 euroa jokaista rasitetyyppiä kohti -50% = 260 euroa). Tiedoksianto Päätöspöytäkirja on lähetetty asianosaisille sähköpostina 22.9.2023. Liiteasiakirjat - rasitehakemus Paalu Oy 29.1.2013 - rasitehakemus Kuopion kaupunki 24.5.2022 - autopaikka-/rasitesopimus 5.9.1984 - kiinteistön 297-4-16-7 rakennuslupapäätös 16.4.1984 § 305, lupatunnus 84-205-R - kiinteistörekisteriotteet, lainhuutotodistukset ja rasiustodistukset kiinteistöistä 297-4-16-7 ja 297- 4-9902-2
Päätöksen perustelut	Hakijana oleva kiinteistö 297-4-16-7 (Kiinteistö Oy Vuorikatu 26) on tehnyt Kuopion kaupungin kanssa autopaikkasopimuksen (5.9.1984), jossa on osapuolten kesken ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sovittu, että ko. tonttiin kuuluvia ns. laskennallisia autopaikkoja on sijoitettu yhteensä 40 autopaikkaa Torin pysäköintilaitokseen. Kuopion kaupunki on myöhemmin luovuttanut Torin pysäköintilaitoksen Kuopion Pysäköinti Oy:n omistukseen. Mainitun luovutuksen osalta ei ole asetettu ehtoja, että kaupunki voisi tulevaisuudessa perustaa Torin pysäköintilaitokseen, asemakaavojen näin salliessa, tonttiin kuuluvia ns. laskennallisia autopaikkoja käyttörasitteena. Kaupungin ja eri tonttien välillä tehdyissä autopaikkasopimuksissa on yleisesti sovittu, että tonttiin kuuluvat autopaikat kuuluvat ns. laskennallisina autopaikkoina tonttiin, mutta tontille

ei myönnetä mitään yksinkäyttöoikeutta mihinkään Torin pysäköintilaitoksessa sijaitsevaan autopaikkaan.

Näin ollen kaupungin ja ko. hakijana olevan kiinteistön 297-4-16-7 (Kiinteistö Oy Vuorikatu 26) välillä tehdyssä autopaikkasopimuksessa ei ole voitu sopia Kuopion Pysäköinti Oy:n omistamaa Torin pysäköintilaitosta sitovalla tai muutoinkaan oikeudellisesti sitovalla tavalla sitä, että autopaikkasopimuksen mukaisia tonttiin kuuluvien autopaikkojen osalta voitaisiin perustaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 4 kohdan mukainen käyttörasite. Edelleen tehdyssä autopaikkasopimuksessa ei ole esitetty oikeudellisesti sitovalla tavalla ko. tonttiin laskennallisten kuuluvien autopaikkojen (40 kpl) tarkkaa sijaintia Torin pysäköintilaitoksessa. Haetun rasitetun kiinteistön omistaja ei ole autopaikkasopimuksen osapuoli.

Edellä mainituilla perusteilla rasitteen perustamiselle ei ole edellytyksiä ko. autopaikkasopimukseen perustuen.

Lisäksi todetaan, että lainvoimaisessa rakennuslupapäätöksessä 16.4.1984 § 305 on vahvistettu, että ko. asemakaavan mukaiset tonttiin kuuluvat velvoitepaikat (laskennalliset autopaikat) kiinteistö on saanut sijoittaa sopimuksen mukaisesti yleiseen pysäköintilaitokseen ja ko. paikkoja ei ole tarvinnut toteuttaa 297-4-16-7 kiinteistölle. Sopimus ei oikeuta tonttia tai sen asukkaita käyttämään pysäköintilaitoksessa mitään konkreettista autopaikkaa. Tontin asukkaat, voivat sopia erikseen, että he lunastavat pysäköintilaitoksesta pysäköintioikeuksia (määräaikaaisia pysäköintioikeuksia) normaalien pysäköintitaksojen mukaisesti. Sopimuksessa oleva tontti ei ole saanut sopimuksen perusteella yksinomaista käyttöoikeutta mihinkään yksittäiseen pysäköintipaikkaan, jolloin kiinteistön 297-4-16-7 hyväksi ei edes voida perustaa autopaikkojen osalta pysyviä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 4 kohdan mukaisia rakennusrasitteita (käyttörasitteita).

Rakennusrasitteet ovat tyyppipakkoperiaatteen alaisia. Tämä merkitsee sitä, ettei muita kuin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä mainittuja rasiteoikeuksia voida rakennusrasitteina perustaa. Tyyppipakkoperiaatteesta myös seuraa, että rasitteiden perustamisen lähtökohtana olevasta rasitesopimuksesta on käytävä riittävän yksilöidysti ilmi, minkä sisältöisten rasitteiden perustamisesta asianosaisten kesken on sovittu. Kuopion kaupungin ja Kiinteistö Oy Vuorikatu 26:n välisestä autopaikkasopimuksesta 5.9.1984 ei tässä tapauksessa ilmene, että asianosaisten kesken olisi kirjallisesti ja yksilöidysti sovittu varaajien autopaikkojen sijaintia laitoksessa. Autopaikkasopimuksessa ei ole määritelty eikä yksilöity autopaikkojen sijaintia esim. asemapiirros ja/tai rakennuspiirustus, josta kävisi ilmi rasitteen sijainti. Sopimuksessa ei ole autopaikkojen käyttökorvauksista mainintaa eikä päätöstä, jossa yhtiö on hyväksynyt rasitesopimuksen yhtiötä sitovaksi Hakemuksen mukaiselle rakennusrasitteen (käyttörasite) perustamiselle ei näin ollen ole edellytyksiä.

Yleisen pysäköintilaitosjärjestelmän alkuperäiseen ajatukseen ei sisällynyt tarvetta rasitteiden perustamiselle juuri tuosta "yleiskäyttöisyydestä" johtuen. Vastaava malli on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 156 § pykälässä seuraavasti (ns. vapaaksi ostomenettely): "Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan". Edellä mainittuun perustein ko. järjestely ei edellytä rasitteiden perustamista.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 13 c § kohta 19

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 158 § ja 156 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 80 § ja 81 §

Ilkka Korhonen

rakennustarkastaja

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Oikaisuvaatimusohjeet

Oikaisuvaatimusohjeet rakennusrasitetta ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskevaan viranhaltijapäätökseen

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen (Ympäristö- ja rakennuslautakunta) käsiteltäväksi.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Postiosoite PL 1097, 70111 KUOPIO, Käyntiosoite Suokatu 42

Puhelin 017 185 174, Sähköposti rakennusvalvonta@kuopio.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle viranhaltijalle.

Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.