

Oikaisuvaatimus / rakennustarkastajan päätös 22.9.2023 § 8, 23-7-RAS / käyttörasite (laskennalliset autopaikat) / 297-4-16-7 Vuorikatu 26 ja 297-4-9902-2 Toriparkki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.01.2024 § 6
7100/10.03.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
puh. 044 718 5172
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

- a. hylkää oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksen 22.9.2023 § 8, 23-7-RAS kumoamista koskevan vaatimuksen osalta.
- b. pysyttää rakennustarkastajan päätöksen 22.9.2023 § 8, 23-7-RAS perusteluineen voimassa.
- c. vapauttaa kiinteistöyhtiön sille määrätystä rakennusvalvontataksan 9.1 §:n mukaisesta maksusta.

Päätöksen perustelut

Kaupungin ja tontin välillä on tehty yksityisoikeudellinen sopimus, joka koskee tonttiin kuuluvien ns. laskennallisten autopaikkojen järjestämisestä yleiseen pysäköintilaitokseen. Mainitulla sopimuksella ei ole voitu sopia kolmannen tahon (Kuopion Pysäköinti Oy) omistamaan rakennukseen kohdistuvasta rakennusrasitteesta, josta säännellään maankäyttö- rakennuslaissa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa, koska rakennuksen omistava taho Kuopion Pysäköinti Oy ei ole millään tavalla autopaikkasopimuksen osapuoli eikä siten mainitulla sopimuksella näin ollen ole voitu tehdä sopimusta rakennukseen perustettavasta autopaikkarasitteesta.

Edelleen mainitulla sopimuksella ei ole voitu sopia rakennusrasitteen perustamisesta rakennusvalvontaviranomaisen taholta vaan rakennusrasite tulee aina ratkaista maankäyttö- rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Asianosaisten keskenään tekemään sopimukseen perustuen hakemuksen liitteenä olevalla autopaikkasopimuksella tai sopimuksen ehdoilla ei voida perustaa rakennusrasitetta kolmannen osapuolen omistamaan rakennukseen eikä myöskään lainsäädännössä rasitteiden perustamiselle tarvittavat määrämuotoiset edellytykset täyty.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa vielä, että oikaisuvaatimuksen tekijän tontille on myönnetty rakennuslupapäätös, jossa on asemakaavan mukaisesti otettu huomioon tontin ulkopuolelle sijoittuvat ns. laskennalliset autopaikat kiinteistön hyväksi. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeussuojaan perustuen tarvetta saada rakennusrasitteita perustettavaksi.

Autopaikkasopimuksen ehtojen mukaan tontille tehtyä sopimusta ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle. Lisäksi autopaikkasopimuksessa on sovittu, että tonttiin kuuluvat ns. laskennalliset autopaikat ovat yleisessä pysäköintikäytössä eikä niitä ole nimenomaisesti sijoitettu mihinkään rakennuksen sisällä, joten tontti ei ole edes sopinut haetun rasitteen perustamisesta rakennuksen

omistajan eli Kuopion Pysäköinti Oy:n kanssa eikä tehdyn autopaikkasopimuksen ehtojen perusteella autopaikkarasitetta voida myöskään perustaa.

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. Autopaikkasopimusta ei ole tehneet oikeat osapuolet (eli rasitetun rakennuksen omistaja ja rasiteoikeuden saaja) tehdyssä autopaikkasopimuksessa ei ole määritelty eikä yksilöity tonttiin kuuluvien autopaikkojen tarkkaa sijaintia eikä ole sovittu yleensä rasitteeseen kuuluvasta käyttökorkvauksesta. Hakemuksen mukaiselle rakennusrasitteen (käyttörasite) perustamiselle ei näin ollen ole oikeudellisia 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 määrätty 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 perusteisiin ko. asemakaavan mahdollistama tonttiin kuuluvien autopaikkojen järjestely ei edellytä rasitteiden perustamista.

Muut kaupunkiin kohdistuvat vaatimukset jätetään tutkimatta, koska rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ratkaista kaupunkiin kohdistuvia korvausvaatimuksia eikä niitä voida ensiasteena ratkaista tai käsitellä rakennusvalvontaviranomaisena ympäristö- ja rakennuslautakunnassa.

Sovellatut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 158 § ja 156 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 80 § ja 81 §

Maksusta vapauttamista koskeva vaatimus

Kiinteistöyhtiö on pääasian lisäksi vaatinut, että se vapautetaan sille määrätystä rakennusvalvonnan taksan 9.1 §:n mukaisesta maksusta.

Rakennustarkastajan päätöksessä on kirjaus "*Maksut Tästä hylätystä päätöksestä peritään 50% rakennusvalvonnan taksan 9.1 §:n mukaisesta maksusta (perusmaksu 400 euroa/päätös ja 120 euroa jokaista rasietyyppiä kohti - 50% = 260 euroa).*"

Kuopion kaupunki on hakemuksensa 24.5.2022 liitteenä olevassa taulukossa ilmoittanut, että kaupunki vastaa rasitteen perustamisen kustannuksista.

Lautakunta toteaa, että kiinteistöyhtiö ei siten vastaa rakennustarkastajan päätöksessä ilmoitetusta maksusta, koska kaupunki on hakemuksessaan ilmoittanut ottavansa maksun vastattavakseen.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Selostus	<p>Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen:</p> <p>Rakennustarkastaja on kiinteistöyhtiön ja Kuopion kaupungin hakemuksesta ratkaissut rakennusrasitteen perustamista koskevan asian päätöksellään 22.9.2023 § 8, 23-7-RAS. Hakemus on hylätty eikä haettua käyttöärasitetta ole perustettu.</p> <p>Kiinteistö Oy Vuorikatu 26 on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 5.10.2023. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa asian käsiteltäväkseen.</p> <p>Kuopion Pysäköinti Oy:lle rakennuksen omistajana varattiin tilaisuus lausua oikaisuvaatimuksessa esitettyihin asioihin sekä autopaikkasopimuksen ja hakemuksen osalta 21.11.2023 mennessä. Kuopion Pysäköinti Oy:n osalta ko. asiasta ei ollut lausuttavaa.</p> <p>Kuopion kaupungille autopaikkasopimuksen osapuolena varattiin tilaisuus lausua oikaisuvaatimuksessa esitettyihin asioihin 15.12.2023 mennessä. Määräaikaan mennessä ei vastattu Kuopion kaupungin osalta.</p>
Liitteet	Oikaisuvaatimus 5.10.2023 (ei julkaista internetissä)