

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 18.1.2024 § 6 / rakennustarkastajan päätös 22.9.2023 § 8, 23-7-RAS / käyttörasite (laskennalliset autopaikat) / 297-4-16-7, Vuorikatu 26

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.04.2024 § 30
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 pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan valituksenalainen päätös pysytetään voimassa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pyytää vielä, että myös kaupunkia vastaan esitetty oikeudenkäyntikuluvaatimus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana.

Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin

Valittajan näkemyksen mukaan Kaupungin ja kiinteistöyhtiön tontin välillä tehty ko. tonttia koskevan autopaikkasopimus, jolla osa tonttiin kuuluvista ns. laskennallisista autopaikoista on osoitettu voimassa olevan asemakaavan ja vireillä olleen rakennuslupahakemuksen ehtojen täyttämiseen liittyen kaupungin omistamaan ja sopimuksessa todettuun ns. yleiseen pysäköintilaitokseen, antaisi ko. tontille yksipuolisen oikeuden perustaa tonttia koskevan autopaikkarasitteen ko. yleiseen pysäköintilaitokseen. Edelleen valittajan mukaan autopaikkasopimuksen ehto, jolla kaupunki on sitoutunut perustamaan myöhemmin autopaikkoja koskevat rasitteet, osoittaisi sovittu, että ko. sopimuksen kohteena olevalla tontilla on, vastoin sopimuksen sanamuotoa ja tarkoitusta, oikeus vaatia yksipuolisesti tonttiin kuuluvien rasitteiden perustamista. Tästä ei ole kuitenkaan sopimuksessa sovittu vaan siinä on nimenomaan todettu rasitteiden perustamisen tapahtuvan kaupungin taholta, ei sopimuksen kohteena olevan tontin taholta.

Valittaja on lisäksi katsonut, että autopaikkasopimuksessa sovitut ehdot koskevat myös tilannetta, jolloin kaupungin omistusoikeus ko. yleiseen pysäköintilaitokseen on päättynyt, kun kaupunki on siirtänyt ko. pysäköintilaitoksen itsenäisen yrityksen Kuopion Pysäköinti Oy:n omistukseen. Valittajan mukaan kaupungin aiemmin tekemä autopaikkasopimus ja siinä todettu rasitteen perustaminen kaupungin taholta sitoo myös pysäköintilaitoksen uutta omistajaa, vaikka pysäköintilaitoksen omistusoikeuden siirtämisen yhteydessä tästä ei ole nimenomaisesti sovittu. Lisäksi valittajan mukaan rasitteen perustamista koskeva ehto sitoo Kuopion Pysäköinti Oy:tä riippumatta siitä onko kaupunki siirtänyt autopaikkasopimuksen mukaiset velvoitteet tai ei.

Tosiasiasa Kaupungin ja ko. tontin välillä on tehty yksityisoikeudellinen sopimus (autopaikkasopimus), joka koskee tonttiin kuuluvien ns. laskennallisten autopaikkojen järjestämisestä yleiseen pysäköintilaitokseen siten, että mainitut autopaikat ovat normaalilla tavalla yleisessä pysäköintikäytössä. Autopaikkasopimus on ollut tarpeen, että tonttia koskevan

rakennuslupahakemuksen osalta on täytynyt voimassa olevan asemakaavan mukaiset ehdot autopaikojen osalta. Tontille onkin myönnetty lainvoimainen rakennuslupa, jossa ko. tehty autopaikkasopimus on otettu huomioon lupaa myönnettäessä ja tonttiin kuuluvien autopaikkojen määrää laskettaessa.

Mainitulla autopaikkasopimuksella ei ole voitu sopia nykyisin 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 ollut autopaikkasopimuksen osapuoli eikä rakennuksen nykyinen omistaja ole tehnyt sopimusta omistamaansa rakennukseen perustettavasta autopaikkasopimuksesta. Pysäköinti Oy ei ole ilmoittanut millään tavalla ko. autopaikkasopimusta yhtiötä sitovaksi tai siinä sovittua kaupungin oikeutta rasitteen perustamiseen yhtiötä tai sen omistamaa rakennusta sitovaksi.

Lisäksi valittaja vetoaa kiinteistön ja kaupungin väliseen sopimukseen 5.9.1984 jonka mukaan kaupunki sitoutuu järjestämään sopimuksen mukaiset autopaikat ja perustamaan tarvittavat autopaikat. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että valituksen tekijän tontille on myönnetty rakennuslupapäätös, jossa on asemakaavan mukaisesti otettu huomioon tontin ulkopuolelle sijoittuvat ns. laskennalliset 40 autopaikkaa kiinteistön hyväksi. Sopimus on ollut tarpeen jotta tonttia koskeva rakennuslupa on voitu myöntää.

Edelleen lautakunta toteaa, että tehdyssä autopaikkasopimuksessa ei ole nimenomaisesti ja oikeudellisesti sitovalla tavalla sovittu, ketä tahoja varten yleisessä pysäköintilaitoksessa sijaitsevien autopaikojen osalta rasite voidaan perustaa. Sopimuksen sanamuodon ja myös tarkoituksen perusteella autopaikkasopimuksessa sovitut rasitteet voitaisiin todennäköisesti perustaa Kuopion Pysäköinti Oy:n erikseen antamaan suostumukseen perustuen kaupunkia varten eli ns. pelkästään yleistä pysäköintikäyttöä varten, mutta kaupunki ei ole tehnyt asiassa ko. hakemusta, Kuopion Pysäköinti Oy ei ole antanut rasitteiden perustamiseen suostumusta eikä kaupungille ole edes vireillä hakemusta ko. rasitteiden perustamiseen liittyen.

Yksittäistä kiinteistöä varten pysyviä käyttörasitteita/rasiteoikeuksia ei voida perustaa, koska kysymyksessä on yleiseen pysäköintiin tarkoitettu pysäköintilaitos. Yksittäiselle kiinteistölle käyttörasitteen perustaminen edellyttäisi sopimusta, jossa on määritelty ja yksilöity tonttiin kuuluvien autopaikkojen tarkka sijainti pysäköintilaitoksessa. Lisäksi sopimuksesta tulisi käydä riittävän yksilöidysti ilmi, minkä sisältöisten rasitteiden perustamisesta asianosaisten kesken on sovittu. Koska hakemus ei ole sisältänyt edellä mainittujen asioiden mukaista yksilöityä sopimusta, hakemuksen mukaiselle rakennusrasitteen (käyttörasite) perustamiselle ei näin ollen ole oikeudellisia edellytyksiä ja tehty hakemus on tullut hylätä.

Vastaus vaatimukseen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Valittajan valitus tulee hylätä, joten valittaja ei ole oikeutettu samaan korvausta aiheutuneista oikeudenkäyntikuluista eli kaupunki kiistää sitä vastaan esitetyn oikeudenkäyntikuluvaatimuksen sekä perusteeltaan että määrältään perusteettomana..

Lausuma esitetyistä selvityksistä

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt laskennalliset autopaikat on järjestetty ko. tontin osalta tontille tehdyn rakentamisen ja tehdyn autopaikkasopimuksen myötä siten, että tontille on voitu myöntää rakennuslupa. Tehdyn autopaikkasopimuksen myötä kaikkia rakennusluvan edellyttämiä autopaikka ei ole tarvinnut toteuttaa ko. tontille tapahtuvalla rakentamisella vaan osa tonttiin laskettavista autopaikoista on asemakaavan ehtojen mukaisesti osoitettu autopaikkasopimuksella ns. yleiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mahdollistama tonttiin kuuluvien laskennallisten autopaikkojen MRL 156 §:n mukainen järjestely ei edellytä tonttiin kuuluvien autopaikkojen osalta erillisen käyttörasitteiden perustamista.

Rasitteen perustamista koskevassa hakemuksessa ja tehdyssä autopaikkasopimuksessa ei ole määritelty eikä yksilöity tonttiin kuuluvien autopaikkojen tarkkaa sijaintia eikä ole sovittu yleensä rasitteeseen kuuluvasta käyttökorvauksesta. Hakemuksen mukaiselle rakennusrasitteen (käyttörasite) perustamiselle ei näin ollen ole oikeudellisia edellytyksiä.

Päätös

Merkittiin, että asioiden käsittelyjärjestystä muutettiin ja tämä pykälä käsiteltiin pykälän 26 käsittelyn jälkeen ja tämän pykälän jälkeen käsiteltiin pykälä 27.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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 käyttörasitetta ole perustettu. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 18.1.2024 § 6 hylännyt oikaisuvaatimuksen ja pysyttänyt rakennustarkastajan päätöksen 22.9.2023 § 8, 23-7-RAS perusteluineen voimassa sekä vapauttanut kiinteistöyhtiön sille määrätystä rakennusvalvontataksan 9.1 §:n mukaisesta maksusta. Asiasta on valitettu edelleen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka pyytää lautakunnan lausuntoa asiaan. Lausunnon antamisen määräaikaan on saatu jatkoaikaa 26.4.2024 saakka. Tarkempi selostus asian vaiheista ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä 18.1.2024 § 6.

Liitteet

Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö 1.3.2024 ja asianosaisen valitus 26.2.2024 (ei julkaista internetissä)