

RAKENNUSRASITTEEN PERUSTAMINEN

Lomakkeet ja neuvonta

- Rakennusvalvonta, Rauhankatu 3 (1.krs), 18100 Heinola
puh. 044 587 1427 ja 044 587 1428

Hakemusasiakirjat

- hakemus
- rasitesopimus 2 kpl
- asemapiirros ja/tai rakennuspiirustus
- vuokratonttien kohdalla maanomistaja sopimuksen osapuolena tai maanomistajan hyväksyntä sopimusasiakirjalle
- yhtiö hakijana; kaupparekisteriote ja jäljennös yhtiökokouksen tai yhtiön hallituksen pöytäkirjasta
- kuolinpesä hakijana; perukirja sukuselvityksineen

- omistusoikeusselvitykset/vuokrasopimus (jos vuokranantajana yksityinen henkilö)

Hakemus jätetään Heinolan kaupungin rakennusvalvontaan, os. PL 62, 18101 Heinola.

Rakennusrasite

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. Vuokratonttien kohdalla myös maanomistaja on asianosainen. Heinolan kaupungin puolesta sopimuksen allekirjoittaa ja hyväksyy tekninen lautakunta (sopimuskappaleet toimitetaan Heinolan kaupungin rakennusvalvontaan).

Rakennusrasite tarkoittaa sanansa mukaisesti rakennukseen tai rakennuksesta maa-alueeseen kohdistuvaa rasitetta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä oleva luettelo rasitetyypeistä on tyhjentävä eli muunlaisia rakennusrasitteita ei voida perustaa. Rakennusrasitteesta ja yhteisjärjestelystä tehdään kiinteistörekisteriin merkintä.

Rakennusrasitteiden lisäksi on olemassa kiinteistörasitteita, jotka kohdistuvat maa-alueisiin (esim. johtojen sijoittaminen ja kulkuoikeudet toisen maalla). Kiinteistörasitetypit on määritelty kiinteistönmuodostuslain (12.4.1995/554) 14 luvun 154 §:ssä.

Heinolan kaupungissa kiinteistörasitteita käsittelee asemakaava-alueella kiinteistörekisterinhoitaja Ritva Salo (puh. 050 409 8373) ja haja-asutusalueilla Maanmittauslaitos puh. 029 530 1110 / asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi.

Päätökset rakennusrasitteista ja yhteisjärjestelyistä Heinolan kaupungissa tekee vastaava rakennustarkastaja Juha Mara (puh. 044 797 8572), sähköposti etunimi.sukunimi@heinola.fi

Mikäli rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää rakennusrasitteen perustamista, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen kuin rasitesopimus ja hakemus sen perustamiseksi sekä tarvittavat liiteasiakirjat on toimitettu rakennusvalvontaan. Pääsääntöisesti päätös rakennusrasitteesta tehdään jo ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusrasitteet tulee kuitenkin olla perustettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusrasitteita koskevat säännökset

Rakennusrasitteita säännellään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä –asetuksessa. Kiinteistörasitteita säännellään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 – 160 §

158 §

Rakennusrasitteet

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 siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. (11.6.2004/476)

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.

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka.

Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

159 §

Asemakaavan edellyttämä rasite

Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan:

- 1) väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen;
- 2) kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä; sekä
- 3) kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

Tässä pykälässä tarkoitettu rasite voidaan perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

Asemakaavan edellyttämistä muista rasitteista kuin rakennusrasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

160 §

Rasitejärjestely

Rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa, jos:

- 1) rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;
- 2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai
- 3) rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 ja 81 §

80 §

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158 tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

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 (rakennesite);

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 kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (yhteisrasite);

7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuri 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).

81 §

Kiinteistörekisteriin merkitseminen

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle.

Jos tonttijakoa tai kiinteistön rajoja muutetaan, toimitusinsinöörin tai milloin kysymys on kiinteistöjen yhdistämisestä, kiinteistörekisterin pitäjän on päätöksellään samalla oikaistava rasite muutosta vastaavaksi ja poistettava kiinteistöjaotuksen muutoksen johdosta tarpeettomiksi tulleet rasitteet. Kortteli- ja tonttinumeron muuttuessa kiinteistörekisterinpitäjä ratkaisee asian kuultuaan tarvittaessa asianosaisia.

Mitä edellä säädetään, koskee soveltuvin osin myös maankäyttö- ja rakennuslain 161–164 §:ssä tarkoitettuja päätöksiä.