

RAKENNUSRASITTEEN PERUSTAMINEN

ASIA Rasitteiden perustaminen

HAKIJA

Asunto Oy Vesijärvenkulma

c/o Isännöintikeskus Tammen Oy,
Harjukatu 22 A 2 15110 LAHTI

MAKSAJA

Asunto Oy Vesijärvenkulma

c/o Isännöintikeskus Tammen Oy, Harjukatu
22 A 2 15110 LAHTI

HAKEMUS

Tarpeettoman rakennusrasitteen poistaminen

Pyydämme kiinteistörekisteriin 2.3.1950 merkityn rasitteen poistamista tarpeettomana ja kohtuuttomana.

Selostus

Kauppakirjalla 9.3.1945 on Oy Suomen Juusto Ab (myyjä) myynyt rakentamattoman tontin 3 (398-1-28-3) Savo-Karjalan Lyhyttavara Oy:lle (ostaja). Tontin nykyinen omistaja on As Oy Vesijärvenkulma. Ennen kauppaa myyjä omisti korttelin 398-1-28 alueen.

Kauppakirjan ehdon mukaan ostaja sitoutuu järjestämään tontin Vesijärvenkadun puolelle rakennettavan rakennuksen osaan ajoportin, jota koko korttelin asujamisto saa käyttää hyväkseen.

Rakennusrasitteen perustamisen yhteydessä ei ole sovittu kunnossapidosta ja rasitteen mahdollisen lakkaamisen vuoksi tarpeellisista toimenpiteistä (KMRakj 45§) Myyjä puolestaan sitoutui huolehtimaan siitä, että korttelin Rautatienkadun ja Loviisankadun puolisiin osiin myöhemmin rakennettavissa rakennuksissa (nyk tontit 2 ja 1001) tulee huomioonotetuksi ajoportti, jota osakeyhtiö (ostaja) saa käyttää hyväkseen.

Myöhemmin tehdyssä kiinteistökaupassa (14.5.1945), jolla myyjä myi tontin 1a perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, on myyjä pidättänyt oikeuden saada käyttää joko tontin 2 tai 3 ajoporttia.

Ostaja Savo-Karjalan Lyhyttavara Oy on 11.3.1950 ilmoittanut, että yhtiöllä ei ole muistuttamista siihen, että tontin 3 kautta saadaan tehdä ajotie (ajoportti) toisten samassa korttelissa olevien tonttien omistajien käytettäväksi. Kunnossapidosta ei kuitenkaan sovittu.

Maistraatti päätti 2.3.1950 myöntää luvan yhteiseen, tontilla 3 olevan ajoportin käyttämiseen.

Kiinteistörekisteriin on merkitty maistraatin päätös "muuna rasitteena"ajoportti, oikeutettuna tontti 1001 ja rasitettuna tontti 3.

Asemakaavamuutoksella 29.11.1963, vahvistettu 31.3.1964, on tontin rakennusala rajoitettu tontilla nykyisin sijaitsevan rakennuksen mukaiseksi. Rakennus on valmistunut 1964, eikä siihen ole siten ollut tarpeen rakentaa ajoporttia.

Maistraatin 2.3.1950 päättämää rakennusrasitetta ei ole olemassa tontin 3 rakennuksessa, eikä sellaista voida enää perustaakaan.

Pyydämme että edellä olevin perustein Lahden kaupungin rakennusvalvontaviranomainen poistaa tonttiamme 398-1-28-3 koskevan rasitteen

"Muu rasite" 398-1950-K5 tarpeettomana (MRL 158.4§).

Heinolassa 29.1.2018

Asunto Oy Vesijärvenkulma, 0150550-2

Valtakirjalla Consulting M Seppä Ky
Matti Seppä

KOhteet

Rooli	Kiinteistö	Osoite	Omistaja	Haltija
Rasitettu	398-1-28-3	Vesijärvenkatu 2b 15100 LAHTI	Asunto Oy Vesijärvenkulma	
Oikeutettu	398-1-28-1001	Asemakatu 2 15100 LAHTI	Asunto Oy Asematori	

SOPIMUS

Osapuolet eivät ole sopineet asiasta keskenään.

PÄÄTÖS

Hyväksytty.

Tällä päätöksellä poistetaan muu rasite, ajoportti (398-1950-K5) tarpeettomana. Tontti 398-1-28-1001 on oikeutettu ja tontti 398-1-28-3 on rasitettu.

Tästä päätöksestä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin kiinteistöjen 398-1-28-1001 ja 398-1-28-3 kohdalle.

Perustelu:

Asiassa on kysymys rakennusrasitteen poistamisesta ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta. Rakennusrasite voidaan tällaisessa tilanteessa poistaa, jos jokin maankäyttö- ja rakennuslain 160 S:n 2 momentin 1-3 kohdissa säädettyistä edellytyksistä täyttyy. Hakemuksen perustelujen mukaan rasitteen perustamisen jälkeisen toteutuneen rakentamisen ja laaditun asemakaavoituksen myötä rasite on käynyt tarpeettomaksi.

Asiassa on kyse sen arvioimisesta, onko rasite muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään. Ajoporttirasite on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä tarkoitettu rakennusrasite. Saadun selvityksen mukaan tontille 3 rakennetussa rakennuksessa ei ole ajoporttia tai muutakaan kulkuyhlyä eikä sellaista ole osoitettu alueella voimassa olevassa asemakaavassakaan. Vuoden 1964 asemakaavoituksen ja rakentamisen johdosta kyseistä rasitetta koskevia kiinteistörekisterimerkintöjä ei ole muutettu. Vaikka tontilla 1 A on mahdollisesti edelleen kulkuyhteystarve tontin 3 kautta, ei ajoporttirasite vastaa nykyisiä olosuhteita. Rakennusrasite on maankäyttö- ja rakennuslain 160 S:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla käynyt muuttuneiden olosuhteiden vuoksi tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään.

Koska rakennusrasitteen oikeutettuna kohteena oleva kiinteistö ei ole hakijana on rakennusvalvonta kuullut kiinteistöä 398-1-28-1001 Tontti 1A, hakemuksessa esitetystä kiinteistöjen muu rasite/ajoportti rakennusrasitteen poistamisesta.

Asunto Oy Asematorin (oikeutettu) lausunto:

Asunto Oy Asematori ei hyväksy hakemuksessa esitettyä rakennusrasitteen poistamista.

Asemakaavamääräyksen mukainen ajoportti ja kiinteistörekisteriin merkitty ja asemakaavassa AK3 osoitettu kulkuyhteys tontille 1 on pidettävä nykyisellään huollon ja pelastustoimen takia.

Olosuhteet korttelissa eivät ole muuttuneet siten, että rasite olisi käynyt tarpeettomaksi. Rasiteoikeuden poistaminen aiheuttaisi kiinteistölle 398-1-28-1 (tontti 1) kohtuutonta haittaa ja estäisi pelastus- ja huoltotoimet tontille.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole siirtänyt päätösvaltaansa viranhaltijalle tapauksessa, jossa osapuolet eivät ole sopineet asiasta keskenään, joten asiassa päätösvalta on rakennus- ja ympäristölupalautakunnalla.

Asemakaavan edellyttämistä muista rasitteista kuin rakennusrasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Taksa: 10.2

Toista kiinteistöä rasittavan oikeuden (rakennusrasitteen) perustaminen ja muuttaminen ja poistaminen tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten (MRL 158§)

Maksu: 370 €

Lainkohdat ja oikeusohjeet:

MRL 158 §

MRA 80 § ja 81 §

Lahden kaupungin hallintosääntö (Kv 14.12.2020 §108)