

Henkilötiedot poistettu

15.10.2019

§ 27

1

Tunnus 2-0031-19-RAS

Hakija Sigrid Juséliuksen Säätiö sr
Kiinteistö Oy Malminkatu 30

Tontit

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
091-002-0008-0020	X		
091-004-0155-0030		X	

Rasitetyyppi
- Rakennusrasitteen poistaminen

Käsittelijä Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös PÄÄTÖS RAKENNUSRASITTEIDEN POISTAMISTA
KOSKEVAN HAKEMUKSEN JOHDOSTA

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelut -palvelun rakennuslakimies päätti olla poistamatta rakennusvalvontaviraston päätöksellä 16.12.2009 (§ 35) tonttien 91-2-8-20 ja 91-4-155-20 välille perustettuja kolmea rakennusrasitetta, jotka on 16.1.2010 rekisteröity kiinteistörekisteriin kolmena käyttörasitteena tunnuksilla 091-2010-K505, 091-2010-K506 ja 091-2010-K507 ja joissa tontti 91-2-8-20 on oikeutettu tontti ja tontti 91-4-155-30 on rasitettu tontti.

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään saantitodistuskirjeellä molemmille hakijoille erikseen eli Sigrid Juséliuksen Säätiö sr -säätiölle ja Kiinteistö Oy Malminkatu 30 -yhtiölle seuraaviin osoitteisiin:

Sigrid Juséliuksen Säätiö sr, Aleksanterinkatu 48, 00100 Helsinki

Kiinteistö Oy Malminkatu 30, c/o Juhola Asset Management Oy,
Lars Sonckin kaari 10, 02600 Espoo

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään saantitodistuskirjeellä lisäksi hakijoiden asiamiehelle: X.

Päätöksen perustelut

Sovellettava oikeusohje

Maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 1 momentin mukaan rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianomaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Asemakaavan määräys autopaikoista

Tontilla 91-2-8-20 on voimassa asemakaava numero 11826. Asemakaava on tullut voimaan 15.5.2009. Tontti 20 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Tontin 20 pysäköintiä koskee seuraava asemakaavamääräys: PYSÄKÖINTI Autopaikkavelvoite on 31 ap. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Autopaikat tulee sijoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavan 11826 selostuksessa on kohdassa 4, Asemakaavan muutoksen kuvaus, väliotsikon, Pysäköinti ja huoltoliikenne, alla todettu autopaikoista seuraavaa: Tontin 2008/20 autopaikkavelvollisuus on 31 autopaikkaa. Autopaikat tulee sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

Rakennuslupa

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on myöntänyt 14.7.2009 (§ 252) Sigrid Juséliuksen Säätiölle rakennusluvan Facta-tunnus 2-0783-09-B. Rakennuslupa koskee tontin 91-2-8-20 liikerakennuksen laajentamista ja muutostöitä.

Rakennusluvassa on todettu autopaikoista seuraavaa: Asemakaavan yleisiin pysäköintilaitoksiin edellyttämät autopaikat, 31 kpl, sijoitetaan säätiön omistamaan kiinteistöön Malminkatu 30:ssa, minkä kaavoittaja hyväksyy 28.4.2009 antamassaan lausunnossa asemakaavan linjan ja kaupungin pysäköintiä koskevan linjan mukaisena.

Rakennusluvassa on seuraava autopaikkoja koskeva lupamääräys: Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on perustettava rasite tämän tontin ja tontin 4/155/30 välille koskien autopaikkoja.

Rakennus hyväksyttiin käyttöön otettavaksi 28.4.2010 pidetyssä osittaisessa loppukatselmuksessa. Tätä ennen oli perustettu lupamääräyksessä edellytetyt rakennusrasitteet.

Rakennusrasitteiden perustamista koskeva päätös

Rakennusvalvontaviraston päätöksellä 16.12.2009 (§ 35) on perustettu kolme käyttörasitetta seuraavasti: Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n nojalla perustetaan seuraavat rakennusrasitteet: Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 8 tontilla 20 on pysyvä oikeus kohdistuen 4. kaupunginosan korttelin 155 tonttiin 30: 1. käyttää 31 autopaikkaa rasitetulla tontilla sijaitsevan rakennuksen kellaritiloissa olevassa autohallissa (käyttörasite) 2. käyttää autohallin sisään- ja ulosajoramppeja autohalliin ja sieltä kadulle ajamiseen (käyttörasite) 3. kulkea autohallin alueella ja sen kautta autopaikoille sekä sieltä pois kadulle ja käyttää autohalliin Lapinrinteeltä johtavaa ajoyhteyttä (käyttörasite) siten kuin 26.11.2009 päivätyssä rasitesopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa on sovittu. Nyt perustetut rakennusrasitteet ovat voimassa, kunnes ne säädettyssä järjestyksessä poistetaan.

Nämä kolme käyttörasitetta on 16.1.2010 rekisteröity kiinteistörekisteriin tunnuksilla 091-2010-K505, 091-2010-K506 ja 091-2010-K507.

Rakennusrasitteiden poistamista koskeva hakemus ja hakijan lisäselvitys

Sigrid Juséliuksen Säätiö sr ja Kiinteistö Oy Malminkatu 30 ovat tehneet 15.11.2017 päivätyn sopimuksen, Sopimus kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistamisesta. Sigrid Juséliuksen Säätiö sr tontin 91-2-8-20 (oikeutettu kiinteistö) omistajana ja Kiinteistö Oy Malminkatu 30 tontin 91-4-155-30 (rasitettu kiinteistö) omistajana ovat sopineet kiinteistörekisteriin rekisteröityjen käyttörasitteiden 091-2010-K505, 091-2010-K506 ja 091-2010-K507 poistamisesta.

Sopijapuolet ovat hakeneet 2.7.2019 rakennusvalvontapalveluille saapuneella hakemuksella näiden kolmen rakennusrasitteen poistamista. Hakemuksen liiteasiakirjoissa on todettu, että Sigrid Juséliuksen Säätiö sr on myynyt Kiinteistö Oy Malminkatu 30 ja on kaupan yhteydessä sopinut uuden omistajan kanssa pysäköintipaikkarasitteen purkamisesta.

Rakennusvalvontapalvelut on asian käsittelyn aikana varannut hakijoille mahdollisuuden esittää kirjallista lisäselvitystä ja lisäperusteluja hakemuksen tueksi. Hakijat ovat lisäselvityksenä

esittäneet seuraavaa: Lisäselvityksenä haluamme vielä korostaa kiinteistönomistajan kannan, että tilojen käyttäjät eivät ole ilmaisseet tarvetta autopysäköintipaikoille eikä aiemmin hyväksytyn paikoitusjärjestelyjä koskevan rasitteen (16.12.2009 §35) mukaista autopaikoitustarvetta ole käytetty. Eli, yhtään autopaikkaa ei ole käytetty. Sen sijaan käyttäjät ovat esittäneet toiveen pyörätelineiden lisäämisestä, joka ollaan myös toteutettu kiinteistön takapihalle. Yllä esitettyyn toteutuneeseen tilanteeseen sekä tehtyyn kiinteistökauppaan perustuen kiinteistönomistaja hakee rasitteen ja autopaikkavelvoitteen purkamista.

Kannanottopyyntö asemakaavoitukselle

Rakennusvalvontapalvelut on asian käsittelyn aikana pyytänyt kirjallisesti asemakaavoituksen kirjallisen kannanoton rakennusrasitteiden poistamista koskevan hakemuksen johdosta. Rakennusvalvonta on tässä pyynnössään todennut, että mikäli asemakaavoitus ei anna kannanottoa, rakennusvalvontapalvelut jatkaa asian käsittelyä tästä huolimatta ja tekee hakemuksen johdosta valituskelpoisen päätöksen. Asemakaavoitus ei ole antanut kannanottoa rakennusvalvonnalle.

Edellytykset rakennusrasitteiden poistamiselle

Oikeutetulla tontilla 91-2-8-20 voimassa olevassa asemakaavassa on yksiselitteinen asemakaavamääräys autopaikoista. Tontin 20 rakennusluvassa 14.7.2009 (§ 252) on todettu, että autopaikat, 31 kpl, sijoitetaan kiinteistöön Malminkatu 30:ssa. Rakennusluvassa on myös lupamääräys siitä, että autopaikoista on perustettava rasite ennen tontin 20 rakennuksen käyttöönottoa. Tällaiset rakennusrasitteet on perustettu rakennusvalvontaviraston päätöksellä 16.12.2009 (§ 35).

Sopijapuolten tekemä 15.11.2017 päivätty sopimus on yksityisoikeudellisena sopimuksena sopijapuolia sitova. Tämä yksityisoikeudellinen sopimus ei kuitenkaan ole kunnan rakennusvalvontaviranomaista sitova sopimus. Rakennusrasitteiden poistamista koskeva hakemus ratkaistaan sen nojalla, ovatko maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 1 momentissa mainitut edellytykset rakennusrasitteiden poistamiselle olemassa, ja hakemuksen johdosta tehdään rakennusvalvontaviranomaisen valituskelpoinen hallintopäätös.

Myönteisen päätöksen tekeminen nyt kyseessä olevan hakemuksen johdosta ja rakennusrasitteiden poistaminen edellyttäisi, että asemakaavan autopaikkamääräyksen noudattamisesta olisi ensin myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu poikkeaminen ja sen jälkeen

olisi myönnetty rakennusvalvontaviranomaisen rakennuslupa, jolla autopaikkojen sijoittamisvelvollisuus olisi poistettu. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut.

Asiassa on katsottava, että haettujen kolmen rakennusrasitteen poistaminen vaikeuttaisi oikeutetun kiinteistön asianmukaista käyttöä ja asemakaavan toteuttamista. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja edellytyksiä näiden kolmen rakennusrasitteen poistamiselle ei ole olemassa. Poistettavaksi haettuja kolmea rakennusrasitetta ei voida poistaa.

Mahdollisuus hakea poikkeamista

Sigrid Juséliuksen Säätiö sr -säätiöllä on mahdollisuus hakea poikkeamista asemakaavan autopaikkamääräyksestä. Jos tällainen poikkeaminen myönnetään, hakijalla on tämän jälkeen mahdollisuus hakea rakennuslupaa autopaikkojen sijoittamisvelvollisuuden poistamiseksi. Jos myös tällainen rakennuslupa myönnetään, hakijalla on sen jälkeen mahdollisuus hakea uudelleen nyt kyseessä olevien kolmen rakennusrasitteen poistamista.

Päättäjä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies

Liitteet

Hakemus
Kaupparekisteriote
Ote säätiörekisteristä
Rakennuslupapäätös
Asemakaava 11826
Asemakaava 11937
Asemakaavan 11826 selostus
Hakijan lisäselvitys
Kaksi kiinteistörekisterin karttaotetta
Kaksi kiinteistörekisteriotetta
Kaksi lainhuutotodistusta
Kannanotto-pyyntö asemakaavoitukselle
Liite hakemukseen rasitteen purkamiseksi
Rakennusluvan tarkastuskooste

Muutoksenhakuosoitus

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta (maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §).

Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määrääikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen
 vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisunhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisunhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on hakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos oikaisunhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja oikaisuvaatimuksen mukaan, sekä ne asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole toimitettu jo aikaisemmin rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.