

Rakennusrasite

Tämä ohje koskee rakennusrasitteen ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyn perustamista Helsingin kaupungissa.

Rakennusrasitteiden ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyn perustamista haetaan Lupapisteessä.

Sisällys

Mikä on rakennusrasite	2
Mistä asioista voidaan perustaa rakennusrasite	2
Rakennusrasitteen perustamisen yleiset edellytykset.....	3
Mitä rakennusrasitesopimukselta edellytetään	3
Mitä rakennusrasitteen perustaminen merkitsee	4
Milloin rakennusluvassa edellytetään rakennusrasitteen perustamista	4
Mitä asiakirjoja hakemukseen tulee liittää	5
Kuka perustaa rakennusrasitteen	5
Rasitepäätöksestä veloitettava maksu	6
Rakennusrasitteen muuttaminen tai poistaminen	6
Rakennusrasitepäätösten arkistointi	6
Kiinteistöjen yhteisjärjestely.....	6
Lisätietoja.....	7

Mikä on rakennusrasite

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaan rakennusrasite on tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten perustettu toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen.

Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

Jos esimerkiksi autopaikka sijoitetaan toisella tontilla olevaan rakennukseen, kyse on rakennusrasitteesta. Jos autopaikka sijoitetaan toisella tontilla rakentamattomalle pihamaalle, kyse on kiinteistönmuodostuslain mukaisesta kiinteistörasitteesta. Tässä ohjeessa ei käsitellä kiinteistörasitteita. Kiinteistörasiteviranomaisena toimii Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut.

Mistä asioista voidaan perustaa rakennusrasite

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä on lueteltu ne rakennusrasitetyypit, joista voidaan perustaa rakennusrasite. Luettelo on tyhjentävä, eli muita rakennusrasitteita ei voida perustaa.

Rakennusrasitetyypit ovat seuraavat:

1. käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijankiinteistölle 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 (*rakennerasite*);
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 kiinteistöhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (*yhteisrasite*);

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

9. hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muulla 1–8 kohdassa tarkoitettuun rinnastuvalla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen vuoksi (*kolmiulotteisen kiinteistön rasite*).

Rakennusrasitteen perustamisen yleiset edellytykset

Rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Kaikkien kolmen tekijän on täyttyvä, jotta rasite voidaan perustaa.

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka. Määräaikaisia rasitteita ei ole käytännössä juuri koskaan perustettu.

Rakennusrasite perustetaan, kun rakennushanke yms. on konkretisoitunut. Ennakkoon rakennusrasitteita ei yleensä perusteta.

Mitä rakennusrasitesopimukselta edellytetään

Rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, että kyseisten kiinteistöjen kaikki omistajat ja mahdolliset maanvuokraoikeuden haltijat yhdessä solmivat kirjallisen rasitesopimuksen. Rakennusvalvonta ei laadi rasitesopimuksia.

Sopimus on luonteeltaan yksityisoikeudellinen. Mahdollisten sopimusriitojen välttämiseksi rasiteasiasta on pyrittävä sopimaan mahdollisimman selvästi ja yksiselitteisesti. Jos sopimuksen tulkinnasta rasitteen perustamisen jälkeen kuitenkin syntyy riita, ei rakennusvalvonnalla ole toimivaltaa ratkaista sopimusriitaa, vaan sen ratkaiseminen kuuluu yleiselle alioikeudelle.

Rasitepäätöksen tekemisen ja kirjaamisen kannalta tärkeintä on, että sopimuksessa on yksilöity kaikki kiinteistöt ja perustettavat rakennusrasitteet yksiselitteisesti. Sopimuksesta tulee käydä ilmi, mikä kiinteistö on rasitettu ja mikä kiinteistö on oikeutettu. Sopimukseen on liitettävä asema- ja tarvittaessa muukin piirustus, johon rasitealueen tai -tilan yms. sijainti on merkitty.

Rasitesopimuksessa on myös suositeltavaa sopia, mikä kiinteistö vastaa sopimuksen tarkoittaman toimenpiteen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Sopimuksessa on myös mahdollista valtuuttaa sopijaosapuoli toista tai muita sopijaosapuolia enempää enää kuulematta hakemaan rakennusrasitteen perustamista.

Se että oikeutettu ja rasitettu kiinteistö ovat saman omistajan hallinnassa, ei tarkoita sitä, ettei rasitesopimusta tule laatia, vaan sopimus laaditaan normaalin rasitesopimuksen tapaan kyseisten kiinteistöjen välille.

Mitä rakennusrasitteen perustaminen merkitsee

Kun rasitepäätös on saanut lainvoiman, rakennusvalvonta ilmoittaa rasitepäätöksestä Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalveluille. Tämän ilmoituksen pohjalta kaupunkimittauspalvelut tekee merkinnän kiinteistörekisteriin oikeutetun ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistön omistusoikeus myöhemmin siirtyy uudelle omistajalle.

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

Kiinteistöä käytettäessä sekä suunniteltaessa ja tehtäessä kiinteistöllä muutoksia rakennusrasitteen mukaisia oikeuksia ei saa loukata. Perustetut rasitteet sitovat myös lupaviranomaista, eikä rakennuslupaa tai muutakaan lupaa voida myöntää vastoin voimassa olevia rasitteita.

Milloin rakennusluvassa edellytetään rakennusrasitteen perustamista

Peruslähdekohtana on, että rakentamisen vaatimat toimenpiteet pitää toteuttaa rakennuspaikkana toimivalla kiinteistöllä. Jos asemakaava tai/ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 § sen sallii, rakentamisen edellyttämiä toimenpiteitä voidaan periaatteessa ulottaa tai sijoittaa myös toiselle kiinteistölle.

Tämä vaatii kuitenkin toisen kiinteistön omistajan ja haltijan kirjallisen suostumuksen. Ilman tätä suostumusta haettua lupaa ei voida myöntää. Myös muiden maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä asetettujen vaatimusten tulee luonnollisesti täytyä.

Lupapäätöstä tehtäessä lupaviranomainen myös päättää, pitääkö toisen kiinteistön käyttämisestä perustaa rasite. Jos järjestely on rakennuspaikkana toimivalle kiinteistölle välttämätön, lupapäätöksessä edellytetään rasitteen perustamista.

Esimerkiksi jos asemakaava määrää asuintontin autopaikat sijoitettavaksi erilliselle autopaikkatontille, asuintalon rakennuslupaan liitetään lupamääräys, jonka mukaan ennen kuin asuintalo osaksikaan hyväksytään käyttöön, on autopaikoista perustettava rakennusrasite (tai kiinteistörasite).

Jos järjestely on muuten vain hyödyllinen mutta ei välttämätön, kuten esimerkiksi ylimääräiset autopaikat, rakennusluvassa ei edellytetä rasitteen perustamista. Järjestelystä voidaan kuitenkin hakemuksesta perustaa rasite, jos kiinteistöjen omistajat ja haltijat

katsovat etunsa sitä vaativan, ja järjestely sisältyy maankäyttörakennusasetuksen 80 §:n rasitetyyppiluetteloon.

Jos sekä oikeutettu että rasitettu kiinteistö ovat kaupungin omistamia ja hallitsemia kiinteistöjä, rakennuslupapäätöksessä ei edellytetä rasitteiden perustamista. Jos kyse on kahdesta tai useammasta kaupungin omistamasta kiinteistöstä, jonka tai jotka kaupunki on vuokrannut yksityiselle rakentamista varten, rakennuslupapäätöksen lupamääräyksessä ei myöskään tällöin edellytetä rasitteiden perustamista. Sen sijaan edellytetään tarpeellisten ehtojen tai rasitesopimuksen liittämistä kiinteistön pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Jotta rakennuksen käyttöönotto ei viivästy, on lupamääräyksen edellyttämän rakennusrasitteen perustamista haettava hyvissä ajoin, eli vähintään kaksi kuukautta ennen käyttöönottokatselmusta.

Mitä asiakirjoja hakemukseen tulee liittää

Rakennusrasitteen perustamista haetaan Lupapisteessä.

Hakemuksen mukaan on liitettävä seuraavat asiakirjat:

- Valtakirja kiinteistöjen kaikilta omistajilta ja mahdollisilta maanvuokraoikeuden haltijoilta. Valtakirjaa ei kuitenkaan tarvita, jos kaikki kiinteistöjen omistajat ja vuokraoikeuden haltijat ovat Lupapisteessä hakijoina, eikä myöskään silloin, kun valtakirja sisältyy rasitesopimukseen valtuutuksen muodossa;
- Allekirjoitettu rasitesopimus;
- Omistusoikeusselvitys sekä oikeutetusta että rasitetusta kiinteistöstä, kuten lainhuutodistus, rasitustodistus tai kauppakirja;
- Yhtiön kaupparekisteriote sopimuksen allekirjoituspäivältä, jos rasitesopimuksen osapuolena on yhtiö;
- Yhtiökokouksen pöytäkirja, jossa yhtiökokous on hyväksynyt rasitteen perustamisen, jos rasitettuna kiinteistönä on asunto-osakeyhtiön omistama tai maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsema kiinteistö;
- Asunto-osakeyhtiön hallituksen pöytäkirja, jossa hallitus on hyväksynyt rasitteen perustamisen, jos oikeutettuna kiinteistönä on asunto-osakeyhtiön omistama tai hallitsema kiinteistö.

Kuka perustaa rakennusrasitteen

Rakennusrasitteen perustamisesta päättävät rakennusvalvonnan rakennetun ympäristön valvontayksikön lakimiehet aluejaon perusteella. Lakimiehen tekemään päätökseen voi tarvittaessa hakea oikaisua ympäristö- ja lupajaostolta.

Rasitepäätöksestä veloitettava maksu

Rakennusrasitteen perustamisesta veloitetaan kulloinkin voimassa olevan rakennusvalvontataksan mukainen maksu. Rakennusvalvontataksa löytyy Helsingin kaupungin internet-sivuilta. Jos hakemuksessa ei ole ilmoitettu muuta, lasku lähetetään oikeutetun kiinteistön omistajalle.

Rakennusrasitteen muuttaminen tai poistaminen

Rakennusrasitetta voidaan muuttaa tai se voidaan poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa tai 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; sekä
3. rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

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

Rakennusrasitteen muuttamisessa ja poistamisessa noudatetaan soveltuvin osin samaa menettelyä kuin rakennusrasitteen perustamisessa. Jos kyse on Helsingin maistraatin perustamasta rakennusrasitteesta, tämä vanha rasitepäätös ja vanha rasitesopimus on liitettävä rasitteen muuttamista tai poistamista koskevan hakemuksen asiakirjoihin.

Rakennusrasitepäätösten arkistointi

Helsingin maistraatti perusti rakennusrasitteet 1.4.1978 asti, jolloin toimivalta rakennusrasiteasioissa siirtyi rakennusvalvonnalle.

Helsingin maistraatin rakennusrasitepäätökset vuoteen 1930 asti ovat Helsingin kaupunginarkistossa. Vuonna 1930 maistraatti valtiollistettiin ja tämän takia rasitepäätökset ajalta 1930 – 1.4.1978 ovat kansallisarkistossa.

Rakennusvalvonnan arkistossa säilytetään rakennusvalvonnan tekemiä rakennusrasitepäätöksiä 20 vuotta ja tämän jälkeen rasiteasiakirjat siirretään kaupunginarkistoon.

Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen kiinteistöjen yhteisjärjestelyn perustamisessa noudatetaan soveltuvin osin tämän ohjeen mukaista menettelyä.

Helsingin rakennusvalvonnan ohje, marraskuu 2023

Tämä ohje korvaa marraskuussa 2010 julkaistun ohjeen. (PR)

Lisätietoja

- **Lainsäädäntö**
Maankäyttö- ja rakennuslaki 158§, 158a§, 159§, 160§, 164§, 164a§, 164b§
Maankäyttö- ja rakennusasetus 80§

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut
(09) 310 22111

rakennusvalvonta@hel.fi

hel.fi/rava

Hae lupaa ja neuvoa: lupapiste.fi

