

Rakennusrasitteen perustaminen tonteille 851-7-1-11 ja 851-9-8-62

MELAYMP 16.06.2026 § 57
6781/10.03.00.08/2025

johtava rakennustarkastaja Markku Vaittinen (markku.vaittinen@tornio.fi)

Asia

Arctic Property Oy (2556197-1), Vesaisenkatu 1, 95400 Tornio;
tontin 851-7-1-11 omistajana on pyytänyt, että lohkottaville tonteille (851-9-8-58 ja 851-9-8-62) perustetaan rakennusrasitteet.
Rasitesopimus rasitteiden perustamisesta on allekirjoitettu 21.05.2026.
Sen mukaisesti on sovittu seuraavaa:

Tontin 62 rakennus ja tontin 58 rakennukset ovat vastakkain siten, että ne edellyttäisivät palomuurin rakentamista kummankin tontin rakennukseen.
Tontin 62 rakennus edellyttää väestönsuojaa.
Tällä sopimuksella sovitaan rakentamislain (751/2023) 80 §:n mukaisten rakennusrasitteiden perustamisesta:

Seinärasite (maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 7 kohta):
Osapuolet sopivat palomuurin rakentamatta jättämisestä tontin 62 rakennukseen. Tontti 58 on tältä osin rasitettu ja 62 oikeutettu.

Käyttörasite (maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 4 kohta):
Osapuolet sopivat, että tontin 62 rakennukselle perustetaan pysyvä oikeus käyttää rasitetulla tontilla 58 sijaitsevassa rakennuksessa olevaa väestönsuojaa.

Tontin 58 omistaja vastaa rasitteiden rakentamis- ja ylläpitokuluista.
Rasitteista ei makseta korvauksia. Kummallakin osapuolella on oikeus toisia enempää kuulematta hakea ja saada rakennusrasite perustetuksi tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksiensa vakuudeksi.
Rakennusrasitteen perustamiseen liittyvät kustannukset maksaa tontin 58 omistaja.

Sovelletut lainkohdat:

Rakentamislaki 128§, Rakennusrasitteet:

Asianosaiset voivat kirjallisesti sopia tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten toista kiinteistöä rasittavasta pysyvästä oikeudesta rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai siihen verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten rakennusrasitteen perustaminen on mahdollista siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

Rakennusrasitteita ovat perustusrasite, rakennerasite, laiterasite, käyttörasite, huoltorasite, yhteirasite, seinärasite, sietorasite ja kolmioulotteisen kiinteistön rasite. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustaa rakennusrasitteen, jos asianosaiset sopivat asiasta ja rasite edistää rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasiteoikeuden haltija ei voi käyttää kiinteistöä suunnitellulla tavalla ilman rasitetta eikä rasitteesta aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Rakennusrasite voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikaisena.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen päättää rakennusrasitteen perustamisen lisäksi rakennusrasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Kiinteistörekisterinpitäjän on merkittävä rakennusrasitteen perustaminen ja poistaminen kiinteistörekisteriin.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 80§, Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158, 158 a 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 (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 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);
- 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).

Maankäyttö- ja rakennusasetus 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. Korteli- ja tonttinumeron muuttuessa kiinteistörekisterinpitäjä ratkaisee asian kuultuaan tarvittaessa asianosaisia.

Liitteet:

Rakennusrasitesopimus

Esittelijä	Ympäristötarkastaja
Päätösehdotus	Päätetään perustaa liitteenä olevan rasitesopimuksen mukaiset rakennusrasitteet lohkottavien tonttien 851-9-8-58 ja 851-9-8-62 välille ja lähetetään päätös kaupungin kiinteistörekisterin pitäjälle kiinteistörekisteriin merkittäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin. Pidettiin pöytäkirja tarkastettuna tämän asian osalta.
