



15.06.2018

## § 138

### Rakennusrasitteiden poistamista koskeva vaatimus, 91-3-52-8 ja 35, Kasarmikatu 36 ja 38

HEL 2018-006306 T 10 04 09

Facta 3-26-17-RAS

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 2 momentin 1 kohdan nojalla poistaa Helsingin kaupungin 3 kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 52 tonttien 8 ja 35 välille perustetut ja kiinteistörekisteriin merkityt seuraavat kaksi rakennusrasitetta:

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston hallintopäällikön tekemällä päätöksellä 25.9.1987 § 23 perustettu ja kiinteistörekisteriin tunnuksella 091-1987-K28 rekisteröity seinäaukkorasite, jossa tontti 91-3-52-35 on oikeutettu tontti ja tontti 91-3-52-8 on rasitettu tontti.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston hallintopäällikön tekemällä päätöksellä 25.9.1987 § 23 perustettu ja kiinteistörekisteriin tunnuksella 091-1987-K29 rekisteröity johtorasite, jossa tontti 91-3-52-35 on oikeutettu tontti ja tontti 91-3-52-8 on rasitettu tontti.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että se ei velvoita tontin 91-3-52-35 omistajaa rasiteoikeuden haltijana ennallistamaan tontin 91-3-52-8 rakenteita ja tiloja.

Rakennusrasitteiden poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n 1 momentissa tarkoitettu merkintä kiinteistörekisteriin asianomaisten kiinteistöjen kohdalle.

Pöytäkirjaotteet liitteineen saantitodistuksella hakijalle, Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors, ja vastapuolelle, Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36.

Pöytäkirjanote liitteineen kiinteistörekisterin pitäjälle.

## Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Py-



15.06.2018

kälän 4 momentin mukaan rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 1 momentin mukaan rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Pykälän 2 momentin mukaan 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. Pykälän 3 momentin mukaan, jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

#### Päätöksen perustelut

##### Osapuolet

Nyt kyseessä olevan rakennusrasitteiden poistamista koskevan asian osapuolet ovat Kasarmitorin laidalla osoitteissa Kasarmikatu 36 ja Kasarmikatu 38 sijaitsevat tontit 91-3-52-8 ja 35. Tontin 8 ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen omistaa Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors. Yhtiö on omistanut kiinteistön vuodesta 1908 lähtien.

Tontin 35 ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36. Tontti 35 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 14.12.2005. Ennen tätä nykyinen tontti 35 oli osa korttelin 52 tonttia 32, josta on muodostettu tontit 33, 34, 35 ja 36.

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 omistaa tontin 35 lisäksi myös tontit 33 ja 34 sekä niillä sijaitsevat rakennukset. Tontit 33 ja 34 eivät ole nyt kyseessä olevan rasiteasian osapuolia. Tontin 36 ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistaa asunto-osakeyhtiö, joka ei ole miltään osin nyt kyseessä olevan asian osapuoli.

##### Vuonna 1987 perustetut rakennusrasitteet

Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors korttelin 52 tontin 8 omistajana ja Helsingin Puhelinyhdistys saman korttelin tontin 32 omistajana ovat tehneet 23.1.1987 päivätyn rakennusrasitesopimuksen, jossa on sovittu, että tontilla 32 olevan rakennuksen seinään tehdään aukko va-



15.06.2018

rasähkölaitoksen ilmakeinavien johtamiseksi ja rakentamiseksi tontin 8 puolelle.

Helsingin Puhelinyhdistys on hakenut rakennusrasitteen perustamista Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle 1.7.1987 jätetyllä hakemuksella. Rakennusvalvontaviraston hallintopäällikkö on 25.9.1987 tekemällään päätöksellä perustanut hakemuksen johdosta rakennusrasitteet (seinäaukko- ja johtorasite), joissa oikeutettu tontti on tontti 3/52/32 ja rasitettu tontti on tontti 3/52/8. Rakennusrasitteet on tämän jälkeen merkitty kiinteistörekisteriin asianomaisten tonttien kohdalle. Tontin 3/52/35 muodostamisen yhteydessä nyt kyseessä olevien rakennusrasitteiden osalta oikeutetuksi tontiksi on kiinteistörekisteriin merkitty tontin 32 sijaan tontti 35.

Hakijan esittämät seikat

Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors vaatii 19.6.2017 päivätyssä ja 21.6.2017 rakennusvalvontavirastoon toimitetussa kirjelmässään, että rakennusrasite lakkautetaan tarpeettomana maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 2 momentin mukaisella menettelyllä. Vastapuolen vastineeseen antamassaan 11.10.2017 päivätyssä vastaselityksessään yhtiö täsmentää vaatimustaan 19.6.2017 kuulumaan siten, että lakkautamisvaatimus koskee ilmakeinavien lisäksi myös seinään tehtyä aukkoa.

Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors vaatii kirjelmässään 19.6.2017 lisäksi, että rasiteoikeuden haltija veloitetaan ennallistamaan hakijan rakenteet ja tilat rasitesopimuksen 5 –kohdan mukaisesti välittömästi lakkautuspäätöksen saatua lainvoiman.

Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors perustelee vaatimustaan kirjelmässään 19.6.2017 seuraavasti: Rakennusrasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi ja menettänyt huomattavan osan merkitystään. Lisäksi rasitteen lakkauttamisesta ei aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Hakijan käsityksen mukaan varasähkölaitos palveli lankapuhelinkeskuksen tarpeita, toimien varasähkölaitoksena sähkökatkosten varalta. Lankapuhelinkeskus taikka tätä palveleva varasähkölaitos eivät ole olleet käytössä ainakaan 10 vuoden. Näin ollen myös varasähkölaitoksen ilmakeinavat ovat käyneet tarpeettomiksi.

Hakija perustelee vaatimustaan 11.10.2017 päivätyssä vastaselityksessään edelleen seuraavasti:

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n vastineesta ja sitä varten tehdystä lausunnosta voidaan havaita, ettei varasähkölaitosta, jota ilmakeinavat pal-



15.06.2018

velevat, ole käytetty eikä se ole käytettävissä ilman koneen ja järjestelmän perushuoltoa. Pelkästään se, että varavoimakoneet ovat paikallaan ja otettavissa käyttöön, eivät osoita niiden tarpeellisuutta. Mitä tarpeellisuuden arviointiin tulee, vastineesta voidaan myös havaita, että telelaittilojen varavoimatarvetta palvelee tällä hetkellä ainakin kaksi muuta varavoimakonetta, jotka ovat käytössä. Rakennusrasitteet, ilmakana ja aukko seinässä, ovat käyneet tarpeettomiksi tai menettäneet huomattavan osan merkitystään.

Rakennusrasitteen poistamista arvioidaan MRL 160 §:n mukaisin perustein. Arvioinnissa ei oteta huomioon yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta, joka on yhtiön päätettävissä ja muutettavissa oleva asia. Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ei ole rasitteen perustamisessa tai sen enempää sen poistamisessa huomioitava seikka. Sama koskee Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n mahdollisia sopimussuhteita muiden kanssa. Rasitettu kiinteistö ei ole velvollinen sallimaan rasitetta oikeutetun kiinteistön vuokraus- tai muun liiketoiminnan mahdollistamiseksi. Näin ollen vastineessa mainitut viittaukset taloudellisiin vahinkoihin tai riskiin ovat täysin Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n vastattavia asioita.

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 antoi asian valmistelun aikana rakennusvalvonnan 3.4.2018 esittämiin lisäkysymyksiin vastauksensa 11.4.2018. Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors antoi näiden vastausten johdosta 24.4.2018 päivätyn vastineensa. Tässä vastineessaan hakija esittää vaatimukselleen vielä seuraavat perustelut:

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n esittämistä vastauksista käy hyvin ilmi se, ettei tontilla 35 sijaitsevalla varavoimakoneella ja sitä myötä rasitetun tontin ilmakanavillakaan ole todellista käyttöä telelaittilojen varavoimana. Varavoimakoneen käyttöön saaminen kestää 1-2 kuukautta. Varavoimakoneiden tarkoitus on palvella välittömiä ja äkillisiä tarpeita. Tällaisessa tilanteessa varavoimalla, jonka ylösajo kestää 1-2 kuukautta ja joka ei ole muutenkaan ollut käytössä pitkään aikaan, voi todeta menettäneen huomattavan osan merkityksestään.

Vastapuolen esittämät seikat

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 lausuu 19.9.2017 päivätyssä vastineessaan Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors –yhtiön 19.6.2017 päivätyssä vaatimuskirjelmässä esittämien vaatimusten johdosta seuraavaa:

Hakijan vaatimus rakennusrasitteen lakkauttamisesta on perusteeton ja edellytyksiä rakennusrasitteen lakkauttamiselle ei ole.



1) Rakennusrasitteen poistamisen vaikutus kiinteistön asianmukaiseen käyttöön

Kasarmikatu 36:n yhtiöjärjestyksessä on määritelty käyttötarkoituksestaan telelaitetiloiksi yhteensä 5659,5 m<sup>2</sup> maanlaista tilaa. Kasarmikatu 36:ssa sijaitsevat varavoimakoneet, joiden tarkoituksena on palvella ko. telelaitetiloja. Varavoimakoneet ovat edelleen paikallaan ja täysin käyttökelpoisia. Rakennusrasitteen lakkauttaminen estäisi Kasarmikatu 36 kiinteistössä sijaitsevien varavoimalaitteistojen käyttämisen. Rasitesopimuksen mukaisten varavoimakoneen ilmakanavien olemassaolo on siten edellyttänyt koko laitteiston käytölle.

Kasarmikatu 36:ssa olevilla varavoimakoneilla pystytään turvaamaan telelaitetilan laitteiden toiminta virranjakelun keskeytymistilanteessa. Kasarmikatu 36:ssa sijaitsevien isojen telelaitetilojen virransaannin turvaaminen pitkäkestoisissa virranjakelun keskeytyksissä edellyttää varavoimakoneiden käyttämistä virrantuottamiseen. Kyseinen rakennusrasitteen poistaminen vaikeuttaisi tai jopa estäisi Kasarmikatu 36 kiinteistön telelaitetilojen asianmukaista käyttöä yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

2) Rakennusrasite ei ole käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavaa osaa merkityksestään

Kasarmikatu 36:ssa sijaitsee edelleen täysin käyttökelpoiset varavoimakoneet, joiden tarkoituksena on palvella erityisesti kiinteistön telelaitetiloja niiden yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi. Kasarmikatu 36:ssa olevilla varavoimakoneilla pystytään turvaamaan telelaitetilan laitteiden toiminta virranjakelun keskeytymistilanteessa. Kasarmikatu 36:ssa sijaitsevien isojen telelaitetilojen virransaannin turvaaminen pitkäkestoisissa virranjakelun keskeytyksissä edellyttää varavoimakoneiden käyttämistä virrantuottamiseen.

Kasarmikatu 36 on vuokrannut kiinteistössä sijaitsevat telelaitetilat Elisa Oyj:lle tieto- ja puhelinliikenteen laitteiden sijoitustiloiksi. Kasarmikatu 36 on vuokrasopimuksessa sitoutunut pitämään voimassa mahdolliset ympäröivien kiinteistöjen kanssa solmitut tai solmittavat rasitteet, joita telelaitetilojen nykyinen tai tuleva käyttö edellyttää. Kasarmikatu 36:lla on ollut perusteltu oikeus voida luottaa siihen, että sen ja Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors välinen rasitesopimus ja sen mukaisesti rekisteröity rasite säilyvät voimassa. Rasiteoikeuden poistaminen aiheuttaisi tilanteen, jossa Kasarmikatu 36 ei pystyisi täyttämään vuokrasopimuksen mukaista sopimusvelvoitetta vuokralaista Elisa Oyj:tä kohtaan.



15.06.2018

Elisa Oyj ei tällä hetkellä tarvitse kyseisiä varavoimakoneita käyttöönsä, sillä he pystyvät järjestämään laitteistonsa vaatiman varavoimavirran tuottamisen naapurikiinteistöillä hallinnoimien tilojensa ja niissä sijaitsevien varavoimakoneiden avulla. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö tilanne tältä osin voisi muuttua vuokrasopimuskauden aikana. Lisäksi on huomioitava, että viimeistään Elisa Oyj:n vuokrasopimuksen päätyttyä Kasarmikatu 36:n telalaittilojen käyttäminen yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tulee pystyä järjestämään kiinteistöllä sijaitsevien varavoimakoneiden avulla. Tällöin ei voida olettaa, että telalaittilojen uudella käyttäjällä on mahdollisuus järjestää varavoimaa Elisa Oyj:n tavoin naapurikiinteistöillä sijaitsevien tilojen ja varavoimakoneiden avulla.

3) Rasiteoikeuden poistamisesta aiheutuisi rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa

Rasiteoikeuden poistaminen aiheuttaisi Kasarmikatu 36:lle huomattavaa haittaa, koska se estäisi varavoimakoneen käytön. Kasarmikatu 36 kiinteistöllä sijaitsee telalaittiloja yhteensä 5659,5 m<sup>2</sup>, joiden käytön kannalta varavoimakoneiden ilmanottokanavat ovat tarpeellisia. Varavoimakoneiden käytön estyminen vaikeuttaisi tai käytännössä estäisi Kasarmikatu 36:n mahdollisuuden vuokrata telalaittiloja, josta aiheutuisi huomattavaa taloudellista vahinkoa menetettyjen vuokratuottojen osalta.

4) Lopuksi

Hakijan vaatimusta rasiteoikeuden haltijan velvollisuudesta ennallistaa hakijan rakenteet ja tilat rasitesopimuksen 5 kohdan mukaisesti ei tule hyväksyä, koska maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n mukaisia perusteita rakennusrasitteen muuttamiselle tai poistamiselle ei ole.

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 lausuu lisäksi 29.1.2018 päivätyssä vastineessaan Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors –yhtiön 11.10.2017 päivätyssä vastaselityskirjelmässä esittämän johdosta seuraavaa:

Lisäperusteina rasitteiden lakkauttamista koskevan hakemuksen vastustamiselle lausumme seuraavaa:

Rakennusrasitteet on perustettu, jotta tonttien välisen aukon kautta pystyy johtamaan ja rakentamaan varasähkölaitoksen ilmekanavat. Kasarmikatu 36:n omistamalla tontilla 35 sijaitsee edelleen varavoimakoneet, joita varten rasite on perustettu. Varavoimakoneet ovat edelleen täysin käyttökelpoisia.



15.06.2018

Asemakaavassa Kasarmikatu 36:n omistamille tonteille on osoitettu maanalaisia teknisiä tiloja koskevaa rakennusoikeutta. Kuten Kasarmikatu 36:n yhtiöjärjestyksestäkin ilmenee, kohteessa myös tosiasiallisesti sijaitsee teknisiä tiloja käsittäen maanalaiset Elisa Oyj:lle vuokratut telelaitetilat. Toimivaa varavoimaverkostoa voidaan pitää edellytyksenä tilojen käyttämiseksi asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti teknisinä tiloina. Rakennusrasitteet palvelevat edelleen tonttia 35 sekä sillä sijaitsevaa käyttökelpoista varavoimakonetta. Varavoimakoneet on tarvittaessa mahdollista ottaa käyttöön palvelemaan Kasarmikatu 36:ssa sijaitsevia teknisiä tiloja.

Olosuhteet eivät ole muuttuneet siten, että rasite olisi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkityksestään. Perusteita rakennusrasitteiden poistamiselle hakijan vaatimalla tavalla ei siten ole, eikä Kasarmikatu 36 rasiteoikeuden haltijana suostu rasitteiden poistamiseen.

Teletilojen vuokralaisella Elisa Oyj:llä tällä hetkellä käytössä olevat varavoimakoneet eivät sijaitse Kasarmikatu 36 omistamilla kiinteistöillä. Kasarmikatu 36:n tontilla 35 sijaitsevan varavoimakoneen ja sen käytöedellytysten turvaaminen voimassa olevien rakennusrasitteiden turvin on siten ehdottoman tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle.

Vastapuolen vastaukset rakennusvalvonnan lisäkysymyksiin

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 antoi vielä 11.4.2018 vastauksensa rakennusvalvonnan sille 3.4.2018 esittämiin neljään kysymykseen. Nämä kysymykset ja niihin annetut vastaukset ovat seuraavat:

1. Milloin tontilla 35 sijaitsevia varavoimakoneita on viimeksi käytetty? Tontilla 35 sijaitsevia varavoimakoneita on käytetty viimeksi vuonna 2006.
2. Kuinka nopeasti tontilla 35 sijaitsevat varavoimakoneet saataisiin tällä hetkellä otettua käyttöön? Varavoimakoneet on mahdollista ottaa käyttöön huollon ja koekäytön jälkeen. Huoltoyhtiön aikatauluarvion mukaan huolto ja koekäyttö saataisiin suoritettua kokonaisuudessaan noin 1-2 kuukauden kuluessa tilauksesta riippuen hieman alihankkijoiden toimitusajoista.
3. Voisivatko tontilla 8 sijaitsevat varavoimakoneiden ilmakeinavat sijaita Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n omalla tontilla 35? Tontilla 8 sijaitsevia varavoimakoneiden ilmakeinavia ei ole mahdollista sijoittaa tontille 35 ilman teknisesti ja taloudellisesti mittavia muutostöitä. Ilmakeinavien rakentaminen tontille 35 edellyttäisi myös mittavia muutoksia kiinteistön vuokralaisten tiloissa. Olosuhteet rasitteen perustamishetkeen verrattu-



15.06.2018

na, jolloin ilmakeinavat päädyttiin rakentamaan rasiiteen avulla tontin 8 puolelle, eivät ole ilmakeinavien teknisen ja taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden osalta muuttuneet.

4. Onko tämän hetken tilanne se, että Elisa ei tarvitse käyttöönään tontilla 35 sijaitsevia varavoimakoneita? Elisa ei tällä hetkellä tarvitse käyttöönään tontilla 35 sijaitsevia varavoimakoneita. Aikaisempiin vastineisiimme viitaten tilanne voi kuitenkin tulevaisuudessa muuttua. Kuten aiemmassa vastineessamme on myös todettu, Elisan tällä hetkellä käytössä olevat varavoimakoneet eivät sijaitse Koy Kasarmikatu 36:n omistamalla kiinteistöllä. Täten Koy Kasarmikatu 36:n varavoiman saatavuuden ja siten kellarituloissa sijaitsevien teknisten tilojen käyttöedellytysten turvaaminen voimassa olevien rakennusrasitteiden turvin on ehdottoman tärkeää rasiteoikeuden haltijalle.

Vastapuolen lisävastaus ja hakijan vastaus tähän

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 antoi vielä omasta aloitteestaan 19.4.2018 asiaan liittyen tarkentavan lisävastauksen todeten seuraavaa:

Meidän päässämmme on hieman harmillisesti sattunut mahdollisesti päätökseenne vaikuttava väärinkäsitys keskustellussa Koy Kasarmikatu 36:n varavoima-asiassa, jonka haluamme nyt välittömästi asian tultua tietoomme oikaista. Asia koskee aiemmin antamiemme vastineiden sisältöä Elisa Oyj:n tällä hetkellä käyttämän varavoimalaitteiston osalta, mihin on edellä mainitusta väärinkäsityksestä johtuen kirjoitettu virheellisesti asiasta.

Eli toisin kuin olemme aiemmissa vastineissamme todenneet, Elisa Oyj:n tällä hetkellä käytössä olevat varavoimakoneet eivät sijaitse naapurikiinteistöillä vaan todellisuudessa Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n hallinnoimalla tontin nro 34 alueella. Elisa Oyj on siis tällä hetkellä järjestänyt varavoimansa saatavuuden Koy Kasarmikatu 36:n hallinnoimien tilojen kautta. Myös kyseisten varavoimakoneiden käyttöön liittyy kuitenkin rasiteoikeus ainakin poistoilmakanavien tukemiseksi naapuritontilla 36 sijaitsevien rakennusten rakenteisiin.

Tämä ei kuitenkaan poista nyt keskustelun alla olevien varavoimakoneiden, joiden poistoilmakanavat sijaitsevat tontin nro 8 alueella, mahdollista tarvettamme Koy Kasarmikatu 36 alueella sijaitsevien telelaitteiden palvelemiseksi tulevaisuudessa mikäli kyseisten tilojen käyttö esimerkiksi niitä jakaessa tätä edellyttää. Kantamme varavoimakoneiden poistoilmakanavien rasiiteen säilyttämiseksi tontilla 8 ei siis ole aiemmista vastineistamme muuttunut.





15.06.2018

Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors lausuu vastineessaan 24.4.2018 tämän Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n lisävastauksen johdosta seuraavaa:

Huomio on syytä kiinnittää myös varavoimakoneiden lukumääriin ja sijainteihin. Rasiitteen lakkauttaminen koskee yhden varavoimakoneen ilmakekanavia. Vastapuolen vastauksista käy ilmi, että Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:lla on omalla tontillaan varavoimakoneita – siis useampia koneita. Nämä varavoimakoneet ovat käytössä ja koska ne sijaitsevat omalla tontilla, ne ovat Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n päätäntävallassa ja hallittavissa.

#### Asemakaava

Tontilla 35 on voimassa asemakaava numero 11344. Kaava on saanut lainvoiman 29.4.2005. Kaava-alue käsittää tontit 33, 34, 35 ja 36. Tonteille 33, 34 ja 35 on asemakaavakarttaan merkitty ma-tilan rakennusaloja. Ma-tila on maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa autosuoja-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuojia.

Asemakaavakarttaan on merkitty myös kunkin kolmen tontin osalta maanlaisen teknisinä tiloina ja varastoina käytettävän kerrosalan enimmäismäärä. Tontilla 35 tämä määrä on 550 kem<sup>2</sup>. Tontilla 33 määrä on 4900 kem<sup>2</sup> ja tontilla 34 se on 1750 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavakarttaan on merkitty tontille 33 yksi ja tontille 34 kaksi tek-rakennusala. Tällainen tek-rakennusala on rakennusala, jolle saadaan sijoittaa maanlaisten teknisten tilojen käytön kannalta tarpeellisia ilmanotto- ja poistolaitteita ja –kanavia. Tontin 33 tek-rakennusala sijaitsee kiinni tontin 33 pohjoisrajassa. Tontin 34 kaksi tek-rakennusala sijaitsevat tontin 34 etelä-/kaakkoisosassa tontin 35 läheisyydessä. Tontille 35 ei ole asemakaavakarttaan merkitty tek-rakennusala.

Tontilla 8 on voimassa asemakaava numero 4406 vuodelta 1958. Tässä asemakaavassa ei ole vastaavia merkintöjä kuin edellä on selostettu kaavan 11344 osalta. Asemakaavassa 4406 ei siis ole osoitettu tontille 8 tek-rakennusala.

#### Rakennusrasitteiden poistaminen

Saadun selvityksen mukaan tontilla 35 sijaitsevat varavoimakoneet eivät ole käytössä. Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n ilmoituksen mukaan tontilla 35 sijaitsevia varavoimakoneita on käytetty viimeksi vuonna 2006. Tonteilla 33 ja 34 sijaitsevat varavoimakoneet ovat sen sijaan käytössä.



Otettaessa huomioon kaikki asiassa saatu selvitys on katsottava, että nyt tarkoitettut kaksi rakennusrasitetta, seinäaukko- ja johtorasite, ovat maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käyneet tarpeettomiksi ja menettäneet huomattavan osan merkitystään. Varavoimako- neita ei ole käytetty 12 vuoteen, varavoimatarve on järjestetty Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:n omistamilta muilta tonteilta ja rasitteiden perusta- misen jälkeen vuonna 2005 voimaan tullessa asemakaavassa ei ole osoitettu poistoilmavarausta tontille 8 tai 35. Rasitteet voidaan rasitetun tontin 91-3-52-8 omistajan, Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors, rakennusvalvontaviranomaiselle tekemän hakemuksen johdosta pois- taa, vaikka oikeutetun tontin 91-3-52-35 omistaja, Kiinteistö Oy Kasar- mikatu 36, rasiteoikeuden haltijana ei ole antanut rakennusrasitteiden poistamiselle suostumustaan.

Tällä rakennusrasitteiden poistamista koskevalla kaupunkiympäristö- lautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksellä ei poisteta 23.1.1987 päivättyä rakennusrasitesopimusta, jonka sopimusosapuolet ovat Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors ja Helsingin Puhelinyh- distys, vaan tämä rakennusrasitesopimus jää sopimusosapuolia sitova- na yksityisoikeudellisena sopimuksena edelleen voimaan.

Rakenteiden ja tilojen ennallistamista koskeva hakijan vaatimus

Sopimusosapuolten, Bostadsaktiebolaget Centrum i Helsingfors ja Hel- singin Puhelinyhdistys, tekemän 23.1.1987 päivätyn rakennusrasiteso- pimuksen 5 kohdan mukaan, mikäli rasite lakkautetaan, sitoutuu Hel- singin Puhelinyhdistys vaadittaessa omalla kustannuksellaan sulke- maan aukot, purkamaan ilmanvaihtokanavat sekä saattamaan seinän ja varastot nykyistä vastaavaan kuntoon.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ei hallinnollisena viranomaisena ole toimivaltainen viranomaisen antamaan tämän yksi- tyisoikeudellisen rakennusrasitesopimuksen noudattamiseen liittyviä sopimusosapuoliin kohdistuvia määräyksiä tai velvoitteita. Toimivalta tässä asiassa kuuluu yleisille tuomioistuimille. Tämän vuoksi kaupun- kiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto ei voi velvoittaa tontin 91-3-52-35 omistajaa rasiteoikeuden haltijana ennallistamaan tontin 91-3-52-8 rakenteita ja tiloja.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi



15.06.2018

Asia/10

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Hakijan vaatimus ja vastaselitys
3	Vastapuolen vastineet
4	Rakennusvalvonnan lisäkysymykset
5	Vastaukset lisäkysymyksiin ja lisäselvitys
6	Hakijan vastine lisäkysymyksiin
7	Rakennusrasitepäätös
8	Lupapäätökset
9	Loppukatselmuspöytäkirjat
10	Pääpiirustuksia
11	Lainhuutotodistukset
12	Kiinteistörekisteriotteet
13	Kaupparekisteriotteet
14	Ilmakuvia
15	Asemakaavat
16	Asemakaavan muutoksen selostus

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Asianosaiset

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Postiosoite

PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566



15.06.2018

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakijan vaatimus ja vastaselitys
- 3 Vastapuolen vastineet
- 4 Rakennusvalvonnan lisäkysymykset
- 5 Vastaukset lisäkysymyksiin ja lisäselvitys
- 6 Hakijan vastine lisäkysymyksiin
- 7 Rakennusrasitepäätös
- 8 Lupapäätökset
- 9 Loppukatselmuspöytäkirjat
- 10 Pääpiirustuksia
- 11 Lainhuutotodistukset
- 12 Kiinteistörekisteriotteet
- 13 Kaupparekisteriotteet
- 14 Ilmakuvia
- 15 Asemakaavat
- 16 Asemakaavan muutoksen selostus

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**

Asianosaiset

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14



15.06.2018

Asia/10

---

Liite 15

Liite 16

**Tiedoksi**

Kaupunkimittauspalvelut