

Tampereen kaupungin rakennusvalvonnalle

Asia:

Naapurin toteuttaman hankkeen luvanvaraisuus, oikaisuhakemus.

Valvonta-asia

Hakija:

Asunto Oy City-Häme

Tampere

Asiamies ja prosessiosoite:

Asianajaja Pekka Suojanen

Asianajotoimisto Suojanen & Alanen Oy

Aleksanterinkatu 33 B, 33100 Tampere

puh 03 2236311

toimisto@suojanen-alanen.fi

Kuultava:

Asunto Oy Tampereen Westend

c/o Realia Isännöinti Oy

Pyhäjärvenkatu 5 A, 33200 TAMPERE

Asian taustatiedot ja perustelut:

Hakijana asiassa on Asunto Oy City-Häme, Hämeenpuisto 31, 33200 Tampere.

Tampereella Hämeenkadun päädyssä olevan korttelin tontinomistajat (Asunto Oy Tampereen Westend, jatkossa Westend, tontin Tampere-III-29-4 omistajana ja Asunto Oy City-Häme, jatkossa City-Häme, tontin Tampere-III-29-3 omistajana) ovat aikanaan 10.8.2006 tehdyssä rasitesopimuksessa sekä rakennushanketta koskevassa KVR-sopimuksessa 16.11.2006 yhdessä sopineet, että City-Hämeen jätetila sijoitetaan Westendin rakennukseen samoin kuin väestönsuojatila, jota väestönsuojatila voidaan käyttää myös polkupyörrien säilytykseen. Yhtiöillä on sopimusten mukaan yhteiskäytössä oleva yhteinen autohalli. City-Hämeelle kuuluvat 6 autopaikkaa on sijoitettu tuohon autohalliin, josta hallista suurin osa on Westendin paikoituskäytössä.

Kulku edellään mainittuun yhteiseen jätetilaan tapahtuu joko ulkoa pihan kautta tai autohallin kautta. Suurin osa City-Hämeen asukkaista kulkee jätetilaan ja pyörävarastoon autohallin ja siellä sijaitsevan Westendin D-oven kautta (siis sisäkautta). Rasitesopimuksen ja KVR sopimuksen piirustuksissa (pääpiirustus ARK/144/02) autohallissa oleva Westendin D-ovi on merkitty henkilöliikenteen kulkuoveksi autohallista jätetilaan ja pyörävarastoon.

Tämä sama autohallin D-ovi on merkitty leimatuissa lupakuvissa myös hätäpoistumistieksi. Myös asukkaille jaetuissa asukaskansiossa tämä kulkureitti on opastettu hätäpoistumistieksi. Tämän perusteella D-ovi varustettiin aikanaan myös hätäpoistumismerken.

Jossakin vaiheessa rakentamisvaiheen jälkeen kyseisen autohallin D-oven eteen – suoraan hätäpoistumisreitillä päälle - perustettiin Westendin toimesta uusi autopaikka (autopaikka nro 9). Asiasta ei ilmoitettu City-Hämeelle. Samalla myös hätäpoistumismerkki poistettiin D-oven kohdalta Westendin toimesta.

Kuitenkin yhä edelleen voimassa olevien leimattujen lupakuvien mukaan tilanne oli (ja on yhä) se, että Westendin leimatussa lupakuvissa kyseisellä kohdalla on merkittynä hätäpoistumistie (D-ovi). Rasitesopimuksen liitteenä olevan piirustuksen mukaan D- oven eteen ei ole merkitty autopaikkaa.

Tampereen aluepelastuslaitos totesi palotarkastuspöytäkirjassaan jo 18.1.2011, että jos uudella perustetulla autopaikalla nro 9 on auto, niin ko. autopaikan takana olevasta poistumisovesta on mahdotonta päästä poistumaan. Tästä syystä City-Hämeen hallitus pyysi rakennusvalvonnalta ja pelastuslaitokselta toimia asiantilan palauttamiseksi. Tätä perusteltiin mm. sillä, että hätäpoistumistiemerkin poistaminen on viranomaisasia, joten merkin poistamista ei voi tehdä Westend yksin omalla päätöksellään. Paloviranomainen voi antaa luvan hätäpoistumistiemerkkien poistamiseen, mutta koska poistumistie on merkittynä jo rakennusluvassa, sitä ei saa poistaa puolestaan ilman naapurin kuulemista, rakennusvalvonnan lupaa ja ilman muutosmerkintöjä voimassa oleviin lupakuviin.

Lisäksi tässä tapauksessa keskeistä on se, että osapuolten kesken solmitun kaupallisen sopimuksen sisältämän suunnitelman ja 10.5.2006 piirustuksen ARK/144/02 mukaan D-ovi on merkitty hätäpoistumistieksi ja rasitesopimuksen piirustuksen mukaan D-oven eteen ei ole merkitty autopaikkaa. Muutosta tähän sopimusoikeudelliseen tilanteeseen ei siis voi tehdä ilman City-Hämeen suostumusta yksin Westendin päätöksellä. Tähän perustuen City-Häme edellytti, että D-ovi tulee pitää hätäpoistumistienä.

Edellä olevilla perusteilla ja oman vastuunsa rajoittamiseksi ja selvittämiseksi City-Hämeen hallitus pyysi, että Tampereen Aluepelastuslaitos ja rakennusvalvonta yhdessä toteavat tilanteen ja määrittävät mahdollisimman nopeasti, miten asian kanssa jatkossa on toimittava.

Näin tapahtuikin. Sen seurauksena Tampereen kaupungin rakennusvalvonta antoi 21.1.2021 Westendille kehotuksen siitä, että ilman lupaa poistettu hätäpoistumistien merkkivalo on palautettava paikoilleen sekä järjestettävä hätäpoistumistielle 1,2 m leveä kulkuväylä autohallin kulkuväylältä.

Tämän jälkeen City-Häme jäi odottamaan, että Westend palauttaa tilanteen viranomaispäätöksen – ja osapuolten välisten sopimusten - mukaiseksi.

Yllätyksekseen City-Hämeen sai myöhemmin kuulla, että palauttamisen sijaan naapuri ja sopimuskumppani Westend oli City-Hämeelle kertomatta huhtikuussa 2021 hakenut muutosta poistumistiehen ja että Tampereen kaupungin lupa-arkkitehti Minna Järvinen oli muutoksen suullisesti hyväksynyt. Tämän seurauksena alkuperäinen hätäpoistumistie oli poistunut hätäpoistumistiekäytöstä ja kulku on siirretty toisaalle. Tämä kaikki tapahtui City-Hämettä kuulematta. Päätöstä ei annettu City-Hämeelle tiedoksi eikä siten tietenkään annettu myöskään oikaisuohjausta tai valitusosoitusta.

Uuden korvaavan poistumistien käyttö on suuri turvallisuusriski. Henkilöliikenne on ohjattu vilkasliikenteiselle ajoradalle, jota kaikki autot autohallista lähtiessään ja saapuessaan käyttävät. Autojen pyörät kulkevat vajaan metrin etäisyydellä poistumistien ovesta ja siitä aiheutuu auton alle joutumisen vaara ja tapaturmavahingon riski.

Lisäksi naapurikiinteistö on rakentanut Westendin autohallin viereen oman uuden autohallin. Kaikki siellä parkkeeratut autot lähtevät ja saapuvat samaa ramppia käyttäen ja saman poistumisoven edestä, joka entisestään lisää turvallisuusriskiä.

Suuri turvallisuusriski on myös siinä, että jos uuden korvaavan poistumistien kulkureitillä sattuu tulipalo, City- Hämeen henkilöt eivät pääse pyörävarastosta mitenkään ulos. D-ovi on lukittu sisäpuolelta City-Hämeen henkilöliikenteeltä. Ko. poistumistien kulkureitin molemmilla sivuilla on sijoitettu teknisiä laitteita, sähkö- ja ilmastointilaitteita, ja tulipalon riski on suuri.

Tämän seurauksena oli lisäksi syntynyt tilanne, jossa autohallin pohjoisreunan etäisimmiltä paikoilta nyt osoitetulle uudelle hätäpoistumistielle on ajoväylää pitkin noin 46 m matka (mitattu 2.11.2021). Ja jos tuo hätäpoistumistie on syystä tai toisesta poissa käytöstä (esim. palon takia), seuraavalle hätäpoistumistielle on ajoväyliä pitkin jo yli 60 m matka. Määräysten mukaan maksimietäisyys saa olla 40 metriä, mitä ei voi määrittää olemassa olevien autopaikkojen läpi.

Asiaa tiedusteltiin rakennusvalvonnalta 3.11.2021 läheteyllä kirjeellä. Tiedusteluun saatiin vastaus vasta 5.4.2022. Vastauksen mukaan poistumistiejärjestelyjen muuttaminen esitetyllä tavalla ei edellytä rakennusluvan hakemista.

Eli muutos oli tehty kuulematta hätäpoistumistien toista käyttäjää tai edes tiedottamatta muutoksesta, vaikka Tampereen kaupungin rakennusvalvonta on ollut koko ajan tietoinen siitä, että kyseinen D-oven hätäpoistumistie on määrätty City-Hämeen ja Westendin välisessä rasitesopimuksessa 10.8.2006 sekä rakennushanketta koskevaa KVR-sopimusta ja että ko. reitti on merkitty leimatuissa lupakuvissa hätäpoistumistieksi.

Kun City-Hämettä ei ole kuultu, sille ei ole syntynyt myöskään asianosaisen asemaa, sille ei ole annettu oikaisumahdollisuutta eikä myöskään valitusmahdollisuutta. Näin ollen jäljelle jäi vain kantelutie.

City-Häme teki asiassa kantelun Aluehallintovirastolle, joka antoi päätöksen 17.11.2023 (LSSAVI/16549/2022). Päätöksessään Avi katsoi, että Maankäyttö ja rakennuslain 125 §:n 1–3 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Avi totesi kuitenkin, että MRL 129 §:n 1 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Saman pykälän toisen momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

AVI:n mukaan tällaisissa ilmoituksenvaraisissa hankkeissa lupamenettelyä koskevat MRL 133 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n naapureiden kuulemissäännökset eivät sovellu, joten naapurit eivät välttämättä saa tietoa hankkeesta. Rakennuspiirustuksia hankkeista ei vahvisteta, joten rakennusvalvonnan mahdollisuudet jälkikäteen puuttua toimenpiteeseen eivät yleensä voi perustua siihen, että piirustuksista olisi hanketta toteutettaessa poikettu. Naapureilla ja muilla tahoilla on kuitenkin yleinen vireillepano-oikeus saattaa asia rakennusvalvontaviranomaisen tutkittavaksi.

Korkein hallinto-oikeus on ilmoitusmenettelyä koskevassa päätöksessään KHO 2003:63 todennut, että kun otetaan huomioon, että naapurilla on oikeus saattaa MRL 182 §:ssä tarkoitettu valvontamenettely vireille kunnan rakennusvalvontaviranomaisessa ja hakea sen päätökseen muutosta hallinto-oikeudelta, naapurilla on oikeus vaatia myös oikaisua ja hakea muutosta päätökseen, jolla on MRL 129 §:n 2 momentin mukaisesti päätetty, että luvan hakemista ei edellytetä.

Vaatus:

City-Häme pyytää nyt, että rakennusvalvonta käsittelee luvan edellyttämistä koskevan asian uudelleen ja varaa siinä yhteydessä City-Hämeelle mahdollisuuden tulla kuulluksi

Jos rakennusvalvonta katsoo edelleen, että Westendin hakemus ei lupakäsittelyä edellytä, tästä tulee tehdä erillinen päätös ja siitä tulee antaa muutoksenhakukelpoinen päätös City-Hämeelle.

Tampereella, helmikuun 1. päivänä 2024.



Pekka Suojanen

asianajaja, varatuomari

Tampere

Liitteitä:

- Kantelun kohteena oleva lupapäätös 29.9.2021 asiointitunnuksella LP-837-2021-05912
- Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan vastaus 5.4.2022

- Ylimääräisen palotarkastuksen pöytäkirja 15.7.2020, jossa on ollut liitteenä virheellinen lupakuva
- Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan asia 21-0004-KMK 21.01.2021 antama kehoitus poistaa autopaikka hätäpoistumistieltä.

cc. As Oy City-Häme