

Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 24-0007-T

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.03.2024 § 32
342/10.03.00.02/2024

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Rakennustarkastaja on myöntänyt toimenpideluvan kiinteistöllä 977-1-1-2 sijaitsevan liikerakennuksen katutasossa olevan liiketilan muutostöitä varten. Toimenpideluvan hakijana on liikerakennuksen omistava taloyhtiö, ja suunnitellulla hankkeella ei ole vaikutuksia kiinteistön naapureiden etuihin, oikeuksiin tai asemaan. Tästä johtuen toimenpiteestä kuuleminen siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä on säädetty, ei katsottu olevan perusteltua.

Hankkeen tarkoituksena on muuttaa liiketilan pohjaratkaisua ja varustelua paremmin yrityksen tarpeita vastaavaksi, ja parantaa samalla tilojen lvi-laitteistoa.

Uudet tilajärjestelyt edellyttävät kellarikerrokseen johtavan porrashuoneen poistamista käytöstä pysyvästi, välipohjarakenteilla peittämällä. Kellarikerros on toisen yrityksen omistuksessa, ja kyseiset tilat on vuokrattu kolmannelle yritykselle. Porrashuoneen poistaminen parantaa osaltaan rakennuksen paloturvallisuutta. Muutoksen tuloksena kerroksista muodostuu kaksi erillistä palo-osastoa, siten kuin on lainsäädännössä määrätty (asetus rakenteellisesta paloturvallisuudesta 848/2017 § 14).

Kellarikerroksen omistava yritys on jättänyt lautakunnalle valitusajan kuluessa oikaisuvaatimuksen. Sen keskeisin toimenpidelupaan liittyvä asiasisältö on vaatimus porrashuoneen säilyttämisestä käyttökelpoisena, yrityksen oikeus käyttää sitä, ja porrashuoneen merkitys yrityksen toiminnalle. Oikaisuvaatimus ja taloyhtiön siihen antama vastine ovat jaettu lautakunnalle liitteenä (salassa pidettävä).

Esittelijä johtava rakennustarkastaja Harri Häivälä

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen jättänyt, kellarikerroksen omistava yritys ei ole esittänyt kirjallisia todisteita katutasossa olevaan liiketilaan kellarista johtavan porrashuoneen käyttöoikeudesta. Katutason liiketila ja kellarikerros ovat alun perin suunniteltu yhdeksi kokonaisuudeksi, mutta myöhemmässä vaiheessa ne on erotettu kahdeksi eri tilaksi, joilla on eri omistajat. Tässä vaiheessa ei ole kuitenkaan ilmeisesti tehty kirjallista sopimusta, mikä määrittäisi sisäisen portaan käyttöä. Kellarikerroksen käytölle ja yrityksen toiminnalle sisäinen porraskäyttö on hyödyllinen, mutta ei välttämätön. Lupahakemuksen liitteenä toimitettujen suunnitteluasiakirjojen perusteella paloturvallisuusmääräysten vaatimus poistumisteiden lukumäärästä ja poistumisetäisyyksien pituuksista täyttyy, suunnitelluista muutostöistä huolimatta. Käyttöön jäävien poistumisteiden perusteella rakennusvalvonta määrää kellarikerroksen suurimman sallitun henkilömäärän. Päätös henkilömäärästä edellyttää tilojen haltijan erillistä hakemusta. Oikaisuvaatimuksen jättänyt yritys perustelee porrashuoneen käyttöoikeutta invahissin välttämättömyydellä yrityksen toiminnalle. Vaadittu käyttöoikeus on rinnastettavissa rasitteeseen, mutta kyseinen sopimusmuoto on Kiinteistönmuodostuslaissa määritelty pelkästään kahden eri kiinteistön väliseksi menettelyksi. Yrityksen tilojen esteettömyys ei voi perustua toisen tahon hallitseman tilan hyväksikäyttöön ilman kyseisen tilan haltijan suostumusta. Edellä selostettuun perustuen

lautakunta katsoo, että porrashuoneen käytöstä sopiminen on taloyhtiön sisäinen asia, eikä siten kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan piiriin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että rakennustarkastaja Markus Jokitalo poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asiasta käytyyn keskusteluun eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.

Pöytäkirjanpitäjänä tässä asiassa toimi johtava rakennustarkastaja Harri Häivälä.