

Tilapäinen rakennuslupa yhdelle kalustosuojalle/ Redstone Aero Oy

Valjaos 10.06.2020 § 22
380/10.03.00.01/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila p. 044 767 6831

Redstone Aero Oy hakee MRL §176 nojalla tilapäistä rakennuslupaa Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaokselta rakentaakseen omistamalleen kiinteistölle kalustosuojana toimivan varstorakennuksen krs ala 324 m². Hakemuksen lupa-asiakirjat ja pääpiirustukset esitellään kokouksessa.

Rakennusluvan kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Itäkirkonkylän (nro 404) kylässä, Tuuskin yhdystien varressa. Rakennuspaikkaan ei kohdistu aluevarauksia Kymenlaakson vahvistetussa maakuntakaavassa Korkeaharjun pohjavesialueen rajausta lukuun ottamatta. Kiinteistön alueella ei myöskään ole voimassa olevaa lainvoimaista yleiskaavaa eikä asemakaavaa.

Koska alueella ei ole voimassa rakennusoikeuden osoittavaa kaavaa, kiinteistölle kohdistuva rakennusoikeus määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 16 § mukaisesti eli kokonaisrakennusoikeus määräytyy pinta-alan mukaan enintään 15 % tehokkuudella. Kiinteistön pinta-ala on 935218 m².

Pyhtään kunnanvaltuusto on kokouksessaan 27.4.2020 hyväksynyt yksimielisesti Kirkonkylän osayleiskaavan, joka pitää sisällään myös lentokenttäkiinteistön.

Rakennuspaikan naapurina on kiinteistöt Rno, 53-54 Rno 53-14, Rno. 1-126; Rno 878-1, Rno 1-5; Rno 895-1-4535. MRL §133 mukainen naapurin kuuleminen on suoritettu kunnan toimesta. Rajanaapureiden kuulemiset on luvattu toimittaa 9.6.2020 mennessä ja esitellään kokouksessa.

Lupahakemuksesta on pyydetty lausunnot kunnan maankäytön suunnittelusta vastaavalta elinvoimapäälliköltä, Kotkan kaupungin ympäristökeskukselta, Trafilta ja Kymenlaakson pelastuslaitokselta. Lausunnot on luvattu toimittaa kirjallisina 9.6.2020 mennessä ja esitellään kokouksessa.

Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus on tarkoitus sijoittaa Korkeaharjun pohjavesialueen reunavyöhykkeelle sijoittuvalle kiinteistön osalle siten, että rakennus sijoittuu pohjavesialueen kaukosuojavyöhykkeelle.

Hakemuksessa liitteenä olevissa pääpiirustuksissa ei ole esitetty vesi- ja viemäri-laitteita. Rakennusten ja piha-alueiden rakenteiden suunnittelussa on noudatettava Itä-Suomen vesioikeuden 1981 N:o 17/Va II/85 vedenottamon suoja-aluepäätöksen alueelle antamia määräyksiä.

Kiinteistön pinta-ala 935218 m² täyttää kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 15 § rakennuspaikalle asettamat vaatimukset.

Hakija on pyytänyt valvontajaokselta maankäyttö- ja rakennuslain §144 mukaista aloittamisoikeutta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

MRL §144 mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa. Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Aloittamisoikeuden vakuudeksi ehdotetaan 10 000 €. (kymmenentuhatta euroa)

Saman kiinteistön alueella on hakemuksen kohteena olevien kalustosuojien eteläpuolelle myönnetty valvontajaoksen 13.12.2017 §37 päätöksellä MRL §125 mukainen rakennuslupa kahden metsätalouden varastorakennuksen rakentamiseen yhteiskerrosalaltaan 1679 krs m². Lupapäätös on lainvoimainen.

Saman kiinteistön alueelle on 1.10.2018 § 52 myönnetty rakennusluvat kolmelle kalustohallille yhteiskerrosalaltaan 972 krs m². Itä-Suomen hallinto-oikeus on päättänyt kumota kyseisten hallien rakennusluvan. Kunta, Redstone Aero Oy sekä Traficom ovat valittaneet päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa asian käsittely on kesken. Yksi rakennuksista 1.10.2018 § 52 myönnetyllä luvalla rakennettiin loppukatselmusta vaille valmiiksi MRL §144 mukaisesti ennen kuin Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi luvan. Nyt haettavaa tilapäistä rakennuslupaa koskeva rakennus sijaitsee samalla sijainnilla jo lähes valmiiksi rakennetun kalustosuojan kanssa. Näin ollen nyt haettavan rakennusluvan myöntäminen mahdollistaisi olemassa olevan kalustosuojan loppuunsaattamisen sekä takaisi turvallisen ja terveellisen käytön.

Saman kiinteistön alueelle on 29.4.2020 § 16 myönnetty tilapäiset rakennusluvat kolmelle kalustohallille yhteiskerrosalaltaan 972 krs m². Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Asian arviointi:

Lausunnoissa esitetyt tilapäisen rakennusluvan myöntämistä kriittisesti tarkastelevat näkökulmat (lausunnot on luvattu toimittaa kirjallisina 9.6.2020 mennessä):

Lausunnoissa on esitetty nyt haettavan luvan myöntämistä koskevia kriittisiä näkemyksiä. Kotkan ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että koska 1.10.2018 myönnettyjen rakennuslupien käsittely on korkeimmassa hallinto-oikeudessa kesken, on tilapäisen rakennusluvan käsittely vaikeaa ja ristiriidassa asian oikeudellisen käsittelyn kanssa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus lausunnossaan toteaa keskeisimmin, että tilapäistäkään rakennusta ei tule toteuttaa ennen kuin alueen maankäytöstä on saatu MRL:n edellyttämä ratkaisu.

Tilapäisen rakennusluvan myöntämistä tukevat perustelut (lausunnot luvattu kirjallisina 9.6.2020 mennessä):

Traficom toteaa lausunnossaan, että kalustosuoja on osa lentopaikkaa ja tarpeellisia mahdollistamaan sekä suojaamaan lentopaikan toimintoja ja kalustoa, mukaan lukien lentopaikkaa käyttävät ilma-alukset. Pyhtään lentopaikalla ei ole ympärivuorokautista valvontaa eikä aluetta ole suojattu ympärysaidalla. Kalustosuoja edesauttaa kaluston ja ilma-alusten suojaamista paitsi säältä, niin myös ilkeivallalta. Kalustosuoja mahdollistaa ilma-alusten huoltotoiminnan järjestämisen asianmukaisesti. Tällä on ilmailun turvallisuutta parantava vaikutus. Traficomilla ei ole huomautettavaa esitettyyn rakennuslupahakemukseen.

Kunnan maankäytöstä vastaava viranomaisena on lausunnossaan todennut, että esitetyllä rakennusluvalla ei ole kunnan maankäytön suunnittelua haittaavia vaikutuksia.

Tilapäinen rakennus sijaitsee lentopaikka-alueella, jonka rakentamiseen Traficom on myöntänyt ilmailulain (864/2014) 79 §:n mukaisen luvan. Luvan tarkoittama kiitorata ja muut lentopaikan turvallisen käytön kannalta tarpeelliset laitteet ja rakennelmat on rakennettu ja Traficom on 8.2.2019 tekemällä päätöksellä myöntänyt Redstone Aero Oy:lle ilmailulain 84 §:n tarkoittaman pitoluvan lentotoiminnan harjoittamiseen. Tilapäisellä rakennusluvalla rakennettavia kalustosuoja on pidettävä lentopaikkaa ja sen käyttöä palvelevina, ilmailulain 2 §:n 2 momentin 3 kohdan tarkoittamina lentopaikkaan kuuluvina rakennuksina ja rakennelmina.

Lentopaikkaan liittyen on keskeneräisiä oikeudellisia käsittelyjä, joten asiasta on kuultu ulkopuolisia asiantuntijoita. Professori Vesa Majamaa on todennut Redstone Aero Oy:n toimeksiannosta seuraavaa:

Määritelmän mukaan tilapäinen rakennus on rakennus, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikoillaan enintään viiden vuoden ajan. Rakennuksen luonnehdintaa koskevien kriteerien pohjalta tapahtuva arviointi on kokonaisarviointia, jossa tietyille yksittäisille kriteerille ei voida yksin antaa ratkaisevaa merkitystä. Näin on asianlaita erityisesti käyttötarkoitusta koskevan kriteerin kohdalla, joka näyttäisi viittaavan ajalliseen jatkuvuuteen. Painopiste arvioinnissa on rakennuksen rakenne ja arvo. Nämä tekijät ovat merkittäviä erityisesti siinä suhteessa, että niihin liittyvät seikat helpottavat erityisesti viranomaisen päätöksentekoa määräajan kuluttua umpeen: viranomaisen ei tarvitse määräajan päättymisen jälkeen tehtävässä päätöksenteossa kiinnittää huomiota rakennuksen omistajalle aiheutuviin taloudellisiin seikkoihin, vaan viranomaisena voi tehdä ratkaisunsa rakennusten osalta niin sanotusti ”puhtaalta pöydältä” niiden olosuhteiden ja edellytysten mukaan, jotka silloin vallitsevat.

Allekirjoittaneella ei ole mahdollisuutta arvioida suunniteltujen kalustosuojiin rakennetta ja arvoa tarkemmin; totean ainoastaan, että

mikäli kalustosuojia rakennetaan lähinnä rakennuselementeistä ja suojat ovat rakennusmateriaaleja enemmälti tuhoamatta purettavissa ja käytettävissä määräajan jälkeen toisaalla, niin kalustosuojat epäilemättä täyttävät MRL 176 §:ssä rakennukselle asetetun tilapäisyyden vaatimuksen.

Toinen tilapäisen rakennuksen rakennusluvan myöntämiseen liittyvä edellytys koskee rakennuksen maankäytöllistä haitattomuutta. Tämä on kysymys, joka tilapäisten rakennusten kohdalla useimmiten parhaiten selviää kunnanhallitukselta tai kaavoitusviranomaiselta hankittavasta lausunnosta.

Yhteenveto:

Kunta katsoo, että tilapäinen rakennuslupahakemus täyttää MRL 176 §:n vaatimukset, kunhan tilapäisen rakennuksen rakenteet suunnitellaan siten, että rakennus on purettavissa rakenteita rikkomatta kohtuullisin kustannuksin määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi rakennesuunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden ja turvallisuuden sekä liikenteen ja paloturvallisuuden vaatimukset.

Kunta tulkitsee MRL:ää siten, että tilapäinen rakennuslupa on yksi osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamislupajärjestelmää. Oikeudellisten edellytysten täytyessä tilapäinen rakennuslupa voidaan myöntää vastoin maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön sisältyviä määräyksiä, kieltoja ja rajoituksia kuten esimerkiksi ilman MRL 16 §:n säännöksestä johtuvaa suunnittelutarveratkaisua.

Kunta katsoo, että tilapäinen rakennuslupahakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset. Kunta katsoo eritoten, että nyt haettavalla luvalla on tarkoitus ratkaista tosiasiallisesti olemassa olevan ja luvitetun lentopaikan kalustosuojien akuutti tarve lentoturvallisuusnäkökohdat huomioiden, aiemmin myönnettyjen, pysyvien rakennuslupien ollessa edelleen korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä. Kunta toistaa myös edellä mainittuun korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyyn liittyen muodostamansa kannan siitä, että alueen maankäyttö on jo tosiasiallisesti tullut ratkaistuksi riittävällä tavalla huomioiden ilmailulain- ja maankäyttö- ja rakennuslain yhteensovittamisen nyt esitettävien rakennuslupien ja nykyisen toiminnan laajuudessa.

Lisäksi kunta katsoo, että vaikka 1.10.2018 myönnettyjen rakennuslupien käsittely on korkeimmassa hallinto-oikeudessa kesken, ei tilapäisten rakennuslupien käsittely ole ristiriidassa asian oikeudellisen käsittelyn kanssa, koska pysyvä rakennuslupa ja rakennuslupa tilapäisen rakennuksen rakentamista varten ovat luonteeltaan erityyppisiä.

Päätösehdotus

Valvontajaos päättää, että tilapäinen rakennuslupa yhden kalustosuojan rakentamiselle kerrosalaltaan 324 krs m² myönnetään hakemuksen mukaisesti enintään viiden vuoden määräajaksi. Lisäksi valvontajaos päättää, että tilapäisten rakennusten rakenteet tulee suunnitella siten, että rakennus on purettavissa rakenteita rikkomatta kohtuullisin kustannuksin määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi rakennuksen suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden,

turvallisuuden, liikenteen ja paloturvallisuuden vaatimukset.

Lisäksi hankkeelle myönnetään aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta MRL:n § 144 mukaisesti. Ottaen huomioon rakennuksen käyttötarkoitus, rakennettavan kiinteistön pinta-ala sekä ilmeisen vähäinen vaikutus naapurikiinteistöjen rakentamiseen voidaan aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta myöntää 10 000 euron vakuutta vastaan. Minkäänlaisiin toimenpiteisiin ei kuitenkaan saa ryhtyä ennen määrätyn vakuuden jättämistä. Rakennuslupaehdojen määrääminen annetaan rakennustarkastajan tehtäväksi.

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, ettei rakennuslupaa myönnetä, ennen kuin 1.10.2018 samalle rakennuspaikalle myönnetyn rakennusluvan oikeusprosessit on käsitelty ja alueen maankäyttö on MRL:n mukaisesti ratkaistu. Koska Tuulikki Akselsin vastaesitystä ei kannatettu, se raukesi kannattamattomana.

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitteenä (liite 1).