

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle



I ASIA: Lausunto asioissa 21350/2021 ja 21351/2021

Lausunnon peruste: Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö
18.8.2021

II ASIANOSAISTIEDOT

Lausunnon antaja: Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta

Muutoksenhakija: Luonnollisesti Pyhtää Ry

Asianajotoimisto Puranen, Kiviluoto & Co Oy

Kauppakatu 41 A , PL 79 - 40100 Jyväskylä - (014) 4110 600 - www.puranen-kiviluoto.fi

asianajotoimisto@puranen-kiviluoto.fi

III LAUSUNTO

Selostus asiasta

Lentopaikkatoimintaan liittyvät päätökset

Hallinto-oikeuden käsiteltävänä olevassa asiassa kyse on Pyhtään kunnan alueella sijaitsevalle kiinteistölle Redstone 624-404-53-126 kaavaillusta lentopaikkatoiminnasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 90 ha ja lentopaikka käsittää tästä noin 20 ha.

Redstone AERO Oy:lle (jäljempänä myös ”Hakija”) on myönnetty Kotkan kaupungin toimesta lentopaikkatoimintaa koskeva ympäristölupa 21.9.2017 (lainvoimainen), Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) toimesta lupa lentopaikan rakentamiselle 2.10.2017 (lainvoimainen) sekä Liikenne- ja viestintäviraston toimesta lentopaikan pitolupa 8.2.2019 (lainvoimainen).

Redstone Aero Oy on aikaisemmin hakenut rakennuslupaa lentopaikkatoimintaan välittömästi liittyvien kalustohallien rakentamiseksi kyseiselle kiinteistölle. Pyhtään kunnan valvontajaosto on aiemmin myöntänyt rakennusluvan kolmelle kerrosalaltaan 324 neliömetrin kalustosuojalle, mutta Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksellään 21.12.2020 kumonnut valvontajaoston päätöksen ja hylännyt rakennuslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus on 23.4.2021 antamallaan päätöksellä pysyttänyt Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rakennusluvan myöntäminen alueelle on edellyttänyt suunnittelutarveratkaisua.

Valituksenalaisissa päätöksissä on kyse Pyhtään kunnan valvontajaoston 9.6.2021 antamista päätöksistä, joilla se on myöntänyt Redstone AERO Oy:lle suunnittelutarveratkaisun neljän kerrosalaltaan 324 neliömetrin kalustosuojan rakentamiseksi Pyhtään kunnassa sijaitsevan kiinteistön 624-404-53-126 alueelle (§ 28) sekä rakennusluvan kyseisille rakennuksille (§ 29).

Kalustosuojien rakennuslupapäätösten lisäksi Pyhtään kunnan valvontajaosto on jo aikaisemmin 13.12.2017 (§ 37) myöntänyt alueelle rakennusluvan kahdelle varastorakennukselle (kerrosalaltaan yhteensä 1.679 neliometriä). Rakennusluvut ovat lainvoimaisia. Kyseisiä rakennuksia ei ole rakennettu, mutta aloituslupa on myönnetty. Valvontajaoston käsityksen mukaan on edelleen epävarmaa, tullaanko kyseisiä varastorakennuksia edes rakentamaan.



Kaavoitustilanne

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on laadittu Pyhtään Kirkonkylän osayleiskaavamuutos, jonka Pyhtään kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.9.2020. Päätöksestä tehdyt valitukset on pääosin hylätty Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 21.5.2021. Osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan kyseessä olevalle kiinteistölle kohdistuu kaavamerkintä LL-1, joka tarkoittaa lentoliikenteen ja siihen liittyvien toimintojen aluetta. LL-1-alueelle ei Itä-Suomen hallinto-oikeuden 21.5.2021 antaman päätöksen mukaan voida myöntää rakennuslupaa suoraan yleiskaavan perusteella.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa on Pyhtään lentopaikkaa osoittava lentoliikenteen aluevarausmerkintä. Maakuntakaavasta tehdyt valitukset on hylätty Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 21.4.2021. Maakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, mutta se on määrätty tulemaan voimaan 24.8.2020.

Vastaus valittajan vaatimuksiin ja niiden perusteisiin

Valittaja on vaatinut, että Pyhtään kunnan valvontajaoston päätös (§ 28) myöntää suunnittelutarveratkaisu neljän kalustosuojan rakentamiselle sekä päätös (§ 29) myöntää rakennusluvat neljälle kalustosuojalle on kumottava, koska myönteisen suunnittelutarveratkaisun perustelut ovat olleet riittämättömät ja lain vastaiset, ja maankäytön suunnittelu alueella tulisi ratkaista asemakaavoituksella.

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta esittää, että Luonnollisesti Pyhtää Ry:n **valitus hylätään**. Neljää kalustohallia koskeva suunnittelutarveratkaisu sekä kalustohalleja koskeva rakennuslupapäätös ovat olleet lainmukaiset eikä neljän kalustohallin rakentaminen kiinteistölle edellytä alueen asemakaavoitusta.

Maankäytön ratkaisut

Myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja neljän kalustohallin rakentaminen **ei aiheuta haittaa alueen asemakaavoitukselle**. Alueeseen ei kohdistu suunniteltu rakentaminen huomioon ottaen asemakaavoituspainetta. Myöskin korkein hallinto-oikeus on aikaisempaa kalustohallien rakennuslupaa koskevassa päätöksessään 23.4.2021 katsonut, että suunniteltu **rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua**, eikä asemaakaavoitusta koskevaa vaatimusta ole päätöksessä asetettu.



Valituksessaan Luonnollisesti Pyhtää Ry on viitannut Itä-Suomen hallinto-oikeuden ratkaisuun, jolla hallinto-oikeus on kumonnut Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan määräyksen, jonka mukaan alueelle voi rakentaa MRL 44 §:n nojalla. Toisin kuin Luonnollisesti Pyhtää Ry on valituksessaan esittänyt, ei kyseisessä hallinto-oikeuden päätöksessä ole mitään mainintaa siitä, että alueelle tulisi laatia asemakaava ennen rakentamista. Pyhtään kunnan valvontajaosto katsoo, että maankäytön ja rakentamisen suunnitteluun liittyvät näkökohdat ja tarpeet on kyetty huomioimaan lain edellyttämällä tavalla suunnittelutarveratkaisun avulla.

Edelleen todettakoon, että alue on sekä Kymenlaakson maakunta-kaava 40:ssä että Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan muutoksessa **varattu lentoliikennettä/lentopaikkatoimintaa** varten. Kumpikin edellä mainituista kaavoista on hyväksytty ja niitä koskevat valitukset pääosin hylätty (ei vielä lainvoimaisia). Tällä hetkellä voimassa olevassa maakuntakaavassa aluetta ei ole osoitettu muuhun käyttötarkoitukseen.

Nyt suunniteltu rakentaminen on edellä mainittujen kaavojen mukaista, ja mikäli alueelle tulee vastaisuudessa laatia asemakaava, on ylempitasoinen kaavoitus otettava asemakaavaa laadittaessa huomioon siten kuin MRL edellyttää. Kiinteistölle kohdistuva rakennusoikeus määräytyy Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaisesti (rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta). Näin ollen kiinteistöllä on myös riittävästi rakennusoikeutta suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupahakemuksen kohteena olevaa rakentamista varten.

Pyhtään kunta on johdonmukaisesti puoltanut lentopaikkatoiminnan sijoittamista kyseiselle alueelle, mitä osaltaan osoittaa myös edellä mainittu osayleiskaavan muutos, eikä alueelle ole valituksessa esitetyn tavoin myönnetty rakennuslupia ”hyvin erilaisille toimintoille”. Redstone AERO Oy:lle on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa kahden kerrosalaltaan yhteensä 1.679 neliömetrin kalustorakennuksen rakentamiseksi samaiselle kiinteistölle (13.12.2017 § 37, lainvoimainen). Valituksessa on pyritty harhaanjohtavasti antamaan kuva siitä, että edellä mainitut varastorakennukset olisivat tarkoitettu palvelemaan **ainoastaan** maa- ja metsätalouden tarpeita, ja että niiden käyttötarkoitus huomioon ottaen toimintojen yhteensovittaminen suhteessa nyt käsiteltävänä oleviin neljään lentopaikkatoimintaan liittyvään kalustuosuosaan olisi ongelmallista. Lupa-asiakirjoista ilmenevin tavoin 3.12.2017 rakennusluvan kohteena olevat **kalustorakennukset ovat tarkoitettu lento-**



paikkatoimintaan liittyviksi varastorakennuksiksi, eikä tekniikkalautakunnan näkemyksen mukaan ”toimintojen yhteensovittamiseen” liity mitään sellaista, mikä erityisesti olisi tullut suunnittelutarveratkaisua/rakennuslupaa myönnettäessä ottaa huomioon.

Kiinteistön vieressä kulkee Kirkkotie, jonka kautta kulku alueelle tapahtuu. Olemassa olevat **liikenneväylät ovat riittävät** suunnittelutarveratkaisun sekä rakennusluvan kohteena olevien neljän kalustohallin rakentamista ajatellen.

Jo rakennetun kalustosuojan (loppukatselmus suoritettu) osalta valvontajaosto on katsonut, ettei välittömiin hallintopakkokeinoihin ole ollut syytä ryhtyä. Kyseinen kalustosuoja sisältyy nyt käsiteltävänä oleviin neljään kalustosuojaan, joita koskien on myönnetty sekä suunnittelutarveratkaisu että rakennuslupa. Asia otetaan uudelleen käsittelyyn, mikäli suunnittelutarveratkaisua ja myönnettyjä rakennuslupia koskevassa asiassa annettava päätös antaa siihen aihetta.

Pohjavesi ja hulevedet

Lentopaikkatoiminnalle on myönnetty ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa 21.9.2017 (lainvoimainen). Lentopaikkahankkeen vaikutuksia muun muassa alueen pohjaveteen on selvitetty ja arvioitu laajasti ympäristölupa-asian käsittelyn yhteydessä, mikä on **huomioitu myös ympäristöluvan lupamääräyksissä**. Suunnittelutarveratkaisua ja rakennuslupaa koskevissa valituksenalaisissa päätöksissä hakija on edellytetty ottamaan rakennusten suunnittelussa ja **toteutuksessa huomioon ympäristöluvan määräykset ja erityisesti pohjaveden suojelu**. Kotkan Ympäristökeskus (ympäristöluvan myöntäjä) on antanut hakijalle luvan väliaikaiselle ratkaisulle johtaa hule- ja jätevedet lokasäilöön, kunnes Kotkan Veden viemäriverkostoon liittyminen on mahdollista.

Toisin kuin Luonnollisesti Pyhtää Ry on valituksessaan väittänyt, on hakija toimittanut rakennuslupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitteenä pääpiirustukset sekä asemapiirustuksen. Suunnittelutarveratkaisua ja rakennuslupaa haettaessa ei hakijan ole edellytetty esittävän yksityiskohtaista selvitystä rakennusteknisistä seikoista (öljynerottimet, viemäriiitokset ym.), vaan kyseinen selvitys - pitäen sisällään mm. kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistoa koskevan suunnitelman - **tulee esittää aloituskokouksen yhteydessä**. Jo rakennetun kiitotien hulevesiasiat eivät sen sijaan kuulu nyt käsiteltävänä olevaan asiaan mitenkään.



Lopuksi

Edellä mainituilla perusteilla Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta katsoo, että suunnittelutarveratkaisua (§ 28) ja kalustohallien rakennuslupaa (§ 29) koskevat päätökset ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslain sekä muun lainsäädännön asettamien vaatimusten mukaiset ja Luonnollisesti Pyhtää Ry:n **valitus tulee edellä mainituilla perusteilla hylätä.**

Aikaisemmasta kalustohallien rakennuslupaa koskevasta päätöksestä valittanut **Kaakkois-Suomen ELY-keskus ei ole myöskään katsonut aiheelliseksi valittaa** nyt käsiteltävänä olevasta suunnittelutarveratkaisusta ja kalustohallien rakennusluvasta.

Tekniikkalautakunta toteaa vielä, että nyt suunnitteilla olevat kalustohallit ovat lentopaikkatoiminnan kannalta välttämättömiä muun ohella kaluston säilyttämiseksi sekä lentotoiminnan turvallisuuden edistämiseksi (mm. ilkivallalta suojaaminen sekä kaluston asianmukainen huoltaminen).

Lausuma esitetystä selvityksestä

Muilta osin Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta ei näe tarpeellisenä lausua valituksessa taikka sen ohessa esitetystä selvityksestä.

LIITTEET

- Luettelo lausunnon liitteenä toimitettavista asiakirjoista