

Suunnittelutarveratkaisu Redstone Aero Oy/ Pelastustoimen tukikohta

Valjaos 16.02.2022 § 7
38/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisua lääkärihelikopteritoiminnan ja pelastustoimen tukikohdan rakentamiselle. Tukikohtaan on suunniteltu kuuluvan kalustosuojat, huolto-, koulutus- ja toimintatilat, yhteensä kerrosalaltaan noin 3 000 m².

Rakennuspaikka sijaitsee Itäkirkonkylässä kiinteistöllä RN:o 624-404-53-126. Sijaintikartta on liitteenä. Asemapiirustus on nähtävillä kokouksessa.

Pyhtään Kirkonkylän osayleiskaavan (voimaantulo 27.1.2022) kaavamääräysten mukaan kyseessä olevalle kiinteistölle kohdistuu kaavamerkintä LL-1, joka tarkoittaa lentoliikenteen ja siihen liittyvien toimintojen aluetta. LL-1-alueelle ei voida myöntää rakennuslupaa suoraan yleiskaavan perusteella. Näin ollen rakennuslupa-asiaa tulee tarkastella suunnittelutarveratkaisun avulla.

Hankkeen voidaan hakemuksen perusteella katsoa olevan lentoliikenteeseen liittyvää toimintoa, joten hanke tukee yleiskaavan toteutumista. Kiinteistölle on myös valmisteilla asemaakaavan laadinta. Myös asemakaavoituksen myötä alueen on tarkoitus säilyä lentoliikennealueena siihen liittyvine toimintoineen. Näin ollen hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle.

Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaisesti, eli rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistön pinta-ala on 885 774 m². Näin ollen kiinteistöllä on rakennusoikeutta riittävästi.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty 9.6.2021 § 28 suunnittelutarveratkaisu ja 9.6.2021 § 29 rakennuslupa neljälle kalustosuojalle kokonaiskerrosalaltaan 1 296 m². Kummastakin päätöksestä on valitettu, ja käsittely on Itä-Suomen hallinto-oikeudessa on kesken. Kiinteistölle on lisäksi myönnetty 13.12.2017 § 37 rakennuslupa kahdelle kalustosuojalle kokonaiskerrosalaltaan 1 680 m².

Kiinteistölle on perustettu lentopaikka, jolle Traficom on myöntänyt lentopaikan rakentamisluvan 2.10.2017 ja lentopaikan pitoluvan 8.2.2019. Kumpikin edellä mainittu lupa on lainvoimainen. Lisäksi kiinteistöllä on Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan 21.9.2017 myöntämä ympäristölupa, joka myös on lainvoimainen. Lentopaikan rakentamislupa, lentopaikan pitolupa ja ympäristölupa ovat nähtävillä kokouksessa.

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Lausunnossaan ELY-keskus kehottaa kiinnittämään huomiota muun muassa yhdyskuntateknisiin liittyisiin, pohjaveden suojeluun, hulevesien käsittelyyn ja tieliittymän toimivuuteen. Lausunto on liitteenä. Lisäksi ELY-keskus viittaa lausunnossaan osayleiskaavassa edellytetyn alueen yleissuunnitelman täydentämiseen. Täydennetty yleissuunnitelma on nähtävillä kokouksessa.

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto myös ympäristönsuojeluviranomaiselta. Kotkan ympäristökeskuksen lausunnossa huomautetaan, että ympäristölupamääräysten lisäksi on noudatettava Trafilta tulevia määräyksiä. Lausunnossa painotetaan pohjavesialueen ja pohjaveden muodostumisalueen suojelemista. Kun lentopaikan vaikutukset ympäristöön, pohjaveteen, maaperään ja suojelualueisiin ovat ympäristöluvan mukaiset, ei asiasta lausunnon mukaan ole ympäristöpalveluilla huomautettavaa. Lausunto on liitteenä.

Lisäksi suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä. Lausunto puoltaa suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Lausunto on liitteenä.

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu MRL 133 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Kiinteistön vesihuolto on suunniteltu järjestettäväksi liittymällä Kymen Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Ennen liittymien rakentamista kaikki hule- ja jätevedet johdetaan väliaikaisesti lokasäiliöön. Väliaikainen jäte- ja hulevesijärjestelmä on hyväksytty Kotkan ympäristökeskuksella. Verkostoon liittymisen myötä hulevedet tullaan kiinteistönomistajan selvityksen mukaan johtamaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pyhtään Kirkonkylän osayleiskaavamuutoksen laadinnan yhteydessä laadittiin erillinen selvitys lentopaikan vaikutuksista Natura-alueisiin ja muihin luontoarvoihin sekä pohjaveteen. Selvityksessä on arvioitu lentopaikan vaikutukset suunnittelualan ja sitä ympäröivien alueiden luontoarvoihin sekä erityisesti Natura-alueiden suojeluperusteena olevaan linnustoon. Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu lentopaikan mahdollisia pohjavesivaikutuksia Korkiaharjun pohjavesialueisiin. Selvityksen mukaan luontoarvoihin kohdistuvat vaikutukset jäävät hyvin paikallisiksi ja vähäisiksi ja lintujen törmäysriskit lentokoneisiin arvioidaan kokonaisuudessaan hyvin pieniksi. Lentopaikalla ei myöskään riittävän etäisyyden vuoksi arvioida olevan lainkaan suoria tai välillisiä vaikutuksia Kymijoen Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin tai lajeihin. Lisäksi selvityksen mukaan toteutettaessa polttoaineiden varastointi ja mahdollisen tankkauspaikan rakenteet nykyaikaisten vaatimusten mukaisesti ja sijoittamalla lentopaikka vedenottamon suoja-alueen ulkopuolelle lentopaikan rakentaminen ja sen toiminta ei vaaranna lähimpänä olevien pohjavesialueiden veden laatua ja määrää. Kyseinen selvitys on nähtävillä kokouksessa.

MRL 137 §:n mukaan suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamiselle sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavuttavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta eristyisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnitellun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai ympäristölle eikä johtavan merkittävään rakentamiseen. Kiinteistö täyttää kunnan rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asettamat vaatimukset. Hankkeen katsotaan täyttävän MRL 136 §:n ja 137 §:n edellytykset, mikäli annetut reunaehdot huomioidaan.

Yritysvaikutusten arviointimenettely suoritettu. Merkittävä yritysvaikutus.

Sovelletut lainkohdat: MRL §16, §116 §133, §136, §137

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun edellyttäen, että kiinteistö tullaan liittämään yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Lisäksi valvontajaosto edellyttää hakijaa huomioimaan ympäristöluvan määräykset ja pohjaveden suojelun. Hakijan tulee myös kiinnittää huomiota kiinteistön tieliittymän riittävyteen.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on haettava rakennuslupa.

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, että suunnittelutarveratkaisua ei myönnetä. Tuulikki Aksels esitti, että suunnittelutarveratkaisua ei myönnetä perusteena, että alueelle jo myönnettyjen rakennuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen sekä nyt haettavan hankkeen toteutuessa kokonaisuus on MRL 137 vastainen ja hankkeen rakennuksen käyttötarkoitus on voimassa olevan ympäristöluvan vastainen sekä hakemuksen liitteenä oleva asemapiirros on Ympäristöministeriön asetuksen koskien rakentamista koskevia suunnitelmia ja selvityksiä vastainen. Alueen maankäyttö on ensin ratkaistava asemakaavoituksella.

Tuulikki Akselsin esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijän päätösehdotus tuli valvontajaoston päätökseksi.

Tuulikki Aksels jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.