

Suunnittelutarveratkaisun 9.6.2021 § 28 uudelleen käsittely/ Redstone Aero Oy

Valjaos 09.06.2021 § 28

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisua neljän kerrosalaltaan 324 neliömetrin kalustosuojan rakentamiselle.

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

Aluetta ei ole asemakaavoitettu. Alueelle on laadittu Pyhtään Kirkonkylän osayleiskaavamuutos, jonka Pyhtään kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.9.2020 § 34. Päätöksestä valitettiin, mutta Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valitukset pääosin päätöksellään 21.5.2021. Osayleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. 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 päätöksen mukaan voida myöntää rakennuslupaa suoraan yleiskaavan perusteella. Näin ollen rakennuslupa-asiaa tulee tarkastella suunnittelutarveratkaisun avulla.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa on Pyhtään lentopaikkaa osoittava lentoliikenteen aluevarausmerkintä. Maakuntakaavasta valitettiin, mutta Itä-Suomen hallinto-oikeus päätöksellään 21.4.2021 hylkäsi valitukset. Maakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, mutta on määrätty tulemaan voimaan 24.8.2020.

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

Asemapiirustus on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

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 liitteenä.

Ilmailulain 2 §:n mukaan lentopaikkaan kuuluvat: 1) vesialueilla liikennealueeseen liittyvät laituri- tai muut rantautumispaikat; 2) pelastustiestö ja ne suoja-, esterajoitus- tai muut alueet, joita lentopaikan ylläpito, käyttäminen ja turvavalvonta edellyttävät; 3) lentopaikan toiminnan kannalta tarpeelliset rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Kalustosuojien ja niiden käyttämisen voidaan katsoa kuuluvan olennaisena osana lentopaikan toimintaan. Ilma-alusten asianmukaisen säilyttämisen katsotaan edellyttävän asianmukaisia kalustosuoja, ja ilma-alusten huoltotoiminnan katsotaan edellyttävän sisätiloja mm. sääolosuhteista johtuen.

Näin ollen kalustosuojien rakentamisen lentopaikalle voidaan kiistattomasti katsoa olevan tarpeen.

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Lausunnossa ELY-keskus kehottaa kiinnittämään huomiota pohjaveden suojeluun, hulevesien käsittelyyn ja tieliittymän toimivuuteen. Lausunto on liitteenä. Lisäksi ELY-keskus erillisen keskustelun yhteydessä on kehottanut huomioimaan tarvittaessa 25.6.2014 laadittu Korkiaharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma.

Kiinteistön vesihuolto on suunniteltu järjestettäväksi liittymällä Kymen Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Ennen liittymien rakentamista kaikki hule- ja jätevedet johdetaan väliaikaisesti lokasäiliöön. Verkostoon liittymisen myötä hulevedet tullaan johtamaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto myös Traficomilta. Traficomilla ei ole huomautettavaa. Traficomien näkemys on, että kyseiset kalustosuojat ovat osa lentopaikkaa ja parantavat ilmailun turvallisuutta. Lausunto on liitteenä.

Lisäksi suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta. Kotkan ympäristökeskuksen lausunnossa viitataan ympäristölupaan ja painotetaan huomioimaan sen määräykset suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunto on liitteenä.

Suunnittelutarveratkaisun kanssa samassa yhteydessä haetaan myös rakennuslupaa, joka käsitellään erikseen. Edellä esitetyissä lausunnoissa on huomioitu myös rakennuslupahakemus. Rakennuslupahakemukseen on pyydetty lausunto myös pelastusviranomaiselta.

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 liitteenä.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty rakennuslupa kolmelle samanlaiselle kalustosuojalle, mutta Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi rakennusluvan päätöksellään 21.12.2020 ja korkein hallinto-oikeus piti hallinto-oikeuden päätöksen voimassa päätöksellään 23.4.2021. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rakennusluvan myöntäminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

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. Hakemus täyttää MRL 136 §:n ja 137 §:n edellytykset.

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

Yritysvaikutusten arviointimenettely suoritettu. Merkittävä yritysvaikutus.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää neljän kalustosuojan rakentamisen haetun suunnittelutarveratkaisun mukaisesti. Voidaan katsoa, että suunnittelutarveratkaisu myöntäminen täyttää MRL 137 §:n asettamat edellytykset.

Lisäksi valvontajaosto edellyttää hakijaa huomioimaan ympäristöluvan määräykset ja pohjaveden suojelun rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, että suunnittelutarveratkaisua ei myönnetä, vaan alue on ensin asemakaavoitettava. Vastaesitys kuitenkin raukesi kannattamattomana ja päätösehdotus tuli valvontajaoston päätökseksi. Merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaosto myönsi Redstone Aero Oy:lle suunnittelutarveratkaisun 9.6.2021 § 28 kiinteistölle RN:o 624-404-53-137 (aiemmin 624-404-53-126). Päätöksestä valitettiin, ja Itä-Suomen hallinto-oikeus päätti 22.4.2022 palauttaa asian uudelleen valvontajaoston käsittelyyn. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalina.

Päätöksessään hallinto-oikeus toteaa, ettei asiaa ole selvitetty hallintolain edellyttämällä tavalla eikä päätöstä perusteltu maankäyttö- ja rakennuslain ja hallintolain edellyttämällä tavalla. Päätöksen mukaan rakentamisen maankäytöllisistä vaikutuksista ja lentokenttäalueen tulevasta rakentamisesta ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella viranomaisen olisi voinut arvioida, aiheuttaako nyt kyseessä oleva rakentaminen haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset täyttävän asemakaavan laadinnalle ja täyttääkö hakemus muut maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa säädetty luvan myöntämisen edellytykset.

Päätöksen 9.6.2021 § 28 myöntämishetkellä alueella ei ollut voimassaolevaa yleis- eikä asemakaavaa. Sitemmin Kirkonkylän osayleiskaava on tullut voimaan 12.1.2022. Lainvoimaisen osayleiskaavan mukaan alueeseen kohdistuu kaavamerkintä LL-1, eli alue on varattu lentoiminnoille, ja kaavamääräysten mukaan alueelle voitaisiin rakentaa lentoliikennettä palvelevia rakennuksia. Osayleiskaavan perusteella ei saa myöntää suoraan MRL 44 §:n mukaisesti rakennuslupaa, joten asian käsittely edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua.

Yleiskaavassa on edellytetty LL-1-alueella, että ennen rakennusluvan myöntämistä on alueelle laadittava tarkempi yleissuunnitelma. Laadittu yleissuunnitelma on oheismateriaalina.

Alueelle on käynnistetty 8.3.2022 asemakaavoitus, jossa kiinteistö on edelleen suunniteltu säilytettäväksi lentoliikennealueena. Kaava on valmisteluvaiheessa, ja sitä varten on laadittu kaavarunko, joka on oheismateriaalina. Kaavarungosta ja laaditusta yleissuunnitelmasta käy ilmi, ettei suunniteltu rakentaminen aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. Lisäksi voidaan todeta, että suunniteltu rakentaminen soveltuu ympäristöönsä ja on mitoitukseltaan varsin kohtuullista. Suunnittelutarveratkaisun tai muun yleissuunnitelman mukaisen rakentamisen ei myöskään voida katsoa aiheuttavan haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johtavan maanomistajien epäyhdenvertaiseen kohteluun.

Asian uudelleenkäsittelyssä käytetään päätöksenteon tukena aiemman käsittelyn yhteydessä saatuja viranomais- ja asiantuntijalausuntoja. Myös naapurikiintestöjen omistajia on tiedotettu hankkeesta jo aiemman päätöksenteon yhteydessä, eikä uutta tiedottamista ole katsottu tarpeelliseksi, sillä hanke ei oleellisilta osin ole muuttunut. Uutta käsittelyä varten on pyydetty uusi lausunto Pyhtään kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä sekä Kaakkois-Suomen

ELY-keskukselta. Uusien lausuntopyyntöjen ohessa on toimitettu asian tueksi laadittuja uusia, täydentäviä suunnitelmia ja muuta täydentävää aineistoa.

Kunnan elinvoimapäällikön lausunto on ohismateriaalina. Lausunto puoltaa suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Lausunnon mukaan haettu suunnittelutarveratkaisu ja myös muu laaditun yleissuunnitelman mukainen rakentaminen eivät aiheuta haittaa vaatimukset täyttävälle asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto on nähtävillä kokouksessa.

Lisäksi hakemusta on 9.6.2021 § 28 päätöksenteon jälkeen täydennetty suunnitelmilla koskien liikenneyhteyksiä ja vesi- ja viemäriverkostoa. Liikennemääräarvio, tieliittymän yleissuunnitelma, KVV-asemapiirustus ja KVV-periaatekuva ovat oheismateriaalina.

KVV-suunnitelmissa on huomioitu muun muassa öljyn ja hulevesien käsittely. Hakija on sitoutunut ympäristöluvan mukaisesti liittymään Kymen Veden viemäriverkoston siten, ettei liittymien rakentamisesta synny kunnalle ylimääräisiä kustannuksia. KVV-asemapiirustuksen perusteella kiinteistön vedensaanti, jäte- ja huolevesien käsittely sekä viemäriverkoston liittyminen on toteutettavissa. Suunnitelman mukaisista ratkaisuista ei aiheudu pohjavedenpilaantumisvaaraa tai muita ympäristöhaittoja.

Hakijalta saadun selvityksen mukaan liikenne tulee jakautumaan osayleiskaavassa esitetyn, suoraan E18-moottoritien liittymän kautta toteutettavan yhteyden ja Hevossuontien sekä Kirkkotien välille. Koska lentopaikka sijaitsee moottoritie E18:n Pyhtään Kirkonkylän liittymän välittömässä läheisyydessä, on lentopaikan ja sen palvelujen saavutettavuus hyvä ennakoituilla liikennevolyyymeilla. Rakentaminen lisää liikennettä alueella. Vaikka pinta-alaltaan yleissuunnitelman mukainen rakentaminen on neliömäärältään n. 40 000 m², sen vaikutus liikenteen volyymeihin on hakijan arvion mukaan pientä johtuen lentokoneiden säilytyksen suuresta tilavaatimuksesta. Osa lentokoneista on pitkäaikaissäilytyksessä, minkä vuoksi näihin kohdistuvat liikennemäärät jäävät erittäin vähäisiksi. Osalla toimijoista hallipaikka on tukikohta ja huoltopaikka, ja osa kalustosta on suuren osan vuotta maailmalla.

Edellä mainittujen suunnitelmien ja selvitysten perusteella hanke on toteutettavissa siten, että se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta.

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin seuraavat selvitykset:

- Luontoselvityksen päivitys, FCG 2017 ja 2018
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen päivitys, FCG 2017
- Arkeologinen selvitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2017 ja 2019
- Äänitasomallinnus, Windcraft 2017
- Luonto- ja pohjavesiselvitys, FCG 2017

- Kymijoen länsihaarojen OYK mitoituserusteet ja erillinen selvitys rantarakennuspaikkojen lukumäärän perusteista taajama-alueen ulkopuolisilla alueilla, Karttaako Oy 2019

Hankkeen kokonaisvaikutuksia ympäristöön on tarkasteltu laajasti edellä mainituissa selvityksissä. Lisäksi vaikutukset on huomioitu aiemmin ympäristöluvassa ja lentopaikan rakentamisluvassa.

Hakijalta saadun selvityksen mukaan yleissuunnitelmassa on varauduttu noin 25 hallin rakentamiseen. Näistä suurin osa on erilaisia kalustosuoja. Kolme suojaa kiitotien länsipuolella ovat lentokoneiden pitkäaikais-säilytykseen tarkoitettuja kylmiä kalustosuoja. Kokonaisrakennusvolyymi on hakijan mukaan suuruusluokaltaan noin 40 000 m², mikä vastaa myönnetyn ympäristöluvan mukaisen lentotoiminnan volyymin vaatimuksia. Kokonaisuudessaan voidaan katsoa, että laaditun yleissuunnitelman mukainen rakentaminen mahdollistaa ympäristöluvan mukaisen lentokenttätöiminnan.

Hakijalta saadun selvityksen mukaan haetun suunnittelutarveratkaisun tai muu yleissuunnitelman mukainen rakentaminen ei myöskään tule lisäämään lentotoiminnan volyyymiä, joka tapahtuu lainvoimaisessa ympäristöluvassa määriteltyjen ehtojen puitteissa.

Hakija on lisäksi tuonut ilmi, että lentokoneet ovat tilaa vaativia laitteita, ja näin ollen kalustosuojien tulee olla pinta-alaltaan suhteellisen kookkaita. Kuitenkaan huolimatta suuresta pinta-alasta ei kalustosuoja hakijan arvion mukaan aiheuta suurimittakaavaista toiminnallista vaikutusta liikenteeseen, vesi- ja viemärimitoitukseen tai jätteenkäsittelykuormaan. Maisemallinen vaikutus hakijan näkemyksen mukaan halleilla on. Ne kuitenkin ovat luonnollinen ja välttämätön osa lentopaikkaa, ja niiden korkeus on rajoitettu ilmailumääräysten mukaisesti, jolloin myös maisemavaikutus on hyvin paikallinen.

Edellä mainittujen selvitysten ja myönnetyn ympäristölupapäätöksen pohjalta voidaan todeta, että yleissuunnitelman mukainen rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta ja että se ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

MRL 136 §:n mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hakemuksen mukainen rakentaminen on käyttötarkoitukseltaan lainvoimaisten kaavojen mukainen ja sitä voidaan pitää välttämättömänä alueen käyttämiseksi sille varattuun tarkoitukseen (= lentoliikenne). Rakennuspaikan koko huomioiden rakennuksia ei voida pitää myöskään laajuutensa puolesta merkittävänä. Yksittäisen suunnittelutarveratkaisunkaan ei voida tulkita johtajan merkittävään rakentamiseen, sillä yleissuunnitelman mukaisen hankkeen jatkaminen on tarkoitus tulevaisuudessa toteuttaa asemakaavan perusteella asemakaavoituksen valmistuttua. Tällä hetkellä suunnittelutarveratkaisua tarvitaan, jotta hankkeessa päästäisiin etenemään asemakaavaprosessin rinnalla.

Päätöksenteon 9.6.2021 § 28 yhteydessä esitettyjen selvitysten sekä nyt täydennetyn aineiston perusteella voidaan todeta, 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

Lisäksi voidaan todeta, ettei rakentaminen myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointimenettely suoritettu. Merkittävä yritysvaikutus.

Sovelletut lainkohdat: MRL §16, §54, §116 §133, §136, §137, § 173, § 174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää edellä esitetyin perusteluin myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava rakennuslupaa.

Muutettu päätösehdotus

Valvontajaosto päättää edellä esitetyin perusteluin myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun edellyttäen että ympäristölupaa tullaan noudattamaan kaikilta osin, liikenneväylien parannukset tehdään ja liikenneturvallisuus muutenkin huomioidaan annetun ohjeistuksen mukaisesti, kiinteistö tullaan liittämään vesi- ja viemäriverkostoon, kiinteistön hulevedet johdatetaan imeytymään Korkiaharjun pohjavesialueen ja pohjavesialueen kaukosuoja-alueen ulkopuolelle sekä lentokoneiden säilytys- ja tankkauspaikoilta kertyvät hulevedet johdetaan öljynerottimen kautta. Lisäksi kiinteistöllä tulee huomioida kaikki ELY-keskuksen lausunnossaan 27.6.2022 tekemät huomiot.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava rakennuslupaa

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, että suunnittelutarveratkaisua ei myönnetä. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana. Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti. Tuulikki Aksels jätti eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjaan.