

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
664/03.04.04.04.16/2022

31.5.2022

LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 16.2.2022 § 7

Selostus asiasta:

Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 16.2.2022 § 7, jolla myönnettiin Redstone Aero Oy:lle MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisu lääkärihelikopteri-toiminnan ja pelastustoimen tukikohdan rakentamiselle kiinteistölle RN:o 624-404-53-137 (aiemmin 624-404-53-126). Tukikohtaan on suunniteltu kuuluvan kalustosuojat, huolto-, koulutus- ja toimintatilat, yhteensä kerrosalaltaan noin 3 000 m².

Pyhtään Kirkonkylän osayleiskaavan (voimaantulo 27.1.2022) mukaan alue on LL-1- eli lentoliikenteen ja siihen liittyvien toimintojen aluetta. Alueelle on myös valmisteilla asemakaavoitus, jossa alue on edelleen suunniteltu säilytettävän lentoliikennealueena.

25.3.2022 päivätyssä valituksessa vaaditaan, että Itä-Suomen hallinto-oikeus kumoaisi em. suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

Vastaukset valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin:

Valituksen mukaan päätöksenteon yhteydessä on ollut epäselvyyttä, onko kyseessä suunnittelutarveratkaisu- vai poikkeamislupahakemus, ja että Redstone Aero Oy ei olisi hakenut suunnittelutarveratkaisua.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Redstone Aero Oy on jättänyt Pyhtään kunnalle suunnittelutarveratkaisuhakemuksen 9.1.2022. Pyhtään kunnalla on käytössä Lupapiste-palvelu, jonka kautta myös suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemukset jätetään. Suunnittelutarveratkaisua haettaessa Lupapiste-palvelussa valitaan toimenpiteeksi ”Poikkeaminen” ja menettelyksi ”Suunnittelutarveratkaisu”.

Myös päätöksentekoon liittyvät viranomaislausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaistahoille Lupapiste-palvelun kautta. Lausuntopyynnöt on lähetetty kyseessä olevaa suunnittelutarveratkaisua koskien, ja lausunnot on toimitettu Lupapiste-palveluun kyseessä olevaa suunnittelutarveratkaisua koskien. Vaikka valituksessa mainituissa lausunnoissa on mainittu poikkeaminen, on lausunnot kuitenkin laadittu kyseessä olevaa suunnittelutarveratkaisua koskien, ja lausuntojen asiasisältö käsittelee epäilyksettä kyseessä olevaa suunnittelutarveratkaisua.

Valituksenalainen päätös on tehty suunnittelutarveratkaisuhakemuksen pohjalta, ja päätöksenteon tukena on käytetty hakemukseen liittyviä lausuntoja.

Valituksen mukaan suunnittelutarveratkaisua ei olisi voitu myöntää, sillä kyseiselle kiinteistölle olisi jo kohdistunut merkittävä määrä myönnettyjä rakennuslupia ja suunnittelutarveratkaisuja.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kiinteistölle on myönnetty valvontajaoston päätöksellä 9.6.2021 § 28 suunnittelutarveratkaisu ja 9.6.2021 § 29 rakennuslupa neljälle kalustosuojalle kokonaiskerrosalaltaan 1 296 m². Kummastakin edellä mainitusta päätöksestä valitettiin, ja Itä-Suomen hallinto-oikeus päätöksellään 22.4.2022 palautti suunnittelutarveratkaisun uudelleen käsiteltäviksi. Lisäksi kiinteistölle on myönnetty valvontajaoston päätöksellä 13.12.2017 § 37 rakennuslupa kahdelle kalustosuojana toimivalle varastorakennukselle kokonaiskerrosalaltaan 1 680 m². Rakennusluvan mukainen rakennustyö on aloitettu. Muita voimassa olevia suunnittelutarveratkaisuja, rakennuslupia tai hakemuksia ei kiinteistöllä ole. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 885 774 m².

Rakennusluvan 13.12.2017 § 37 myötämishetkellä alueella ei ole ollut voimassa olevaa yleiskaavaa. Rakennuslupa on myönnetty kahden varastorakennuksen rakentamiselle. Sittemmin voimaan tulleen osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu lentotoimintaan. Kunta katsoo, ettei kyseisten rakennusten käyttötarkoitus ole ristiriidassa kiinteistölle myönnetyn suunnittelutarveratkaisun tai kaavoituksen kanssa.

Edellä mainittujen rakennuslupien lisäksi kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 324 m² kalustosuojalle, joka on rakennettu MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden myötä. Kyseinen rakennuslupa on kuitenkin sittemmin KHO:n päätöksen 23.4.2021 myötä kumottu. Uudelleenkäsittelyyn palautettu suunnittelutarveratkaisu käsittää myös kyseisen, jo rakennetun kalustosuojan KHO:n päätöksessään edellyttämän mukaisesti.

Traficom on myöntänyt kiinteistölle lentopaikan rakentamisluvan 2.10.2017 ja lentopaikan pitoluvan 8.2.2019, joiden mukainen rakentaminen ja muu toiminta on aloitettu. Lisäksi kiinteistöllä on Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan 21.9.2017 myöntämä ympäristölupa. Edellä mainitut luvat ovat lainvoimaisia.

Alue on sekä maakuntakaavan että osayleiskaavan mukaan lentotoiminta-alue. Myös valmisteilla olevassa asemakaavassa alue säilyy lentotoiminta-alueena. Alueelle on laadittu yleissuunnitelma, joka mukailee valmisteilla olevaa asemakaavaa. Näin ollen on varmistettu, että hakemuksen mukainen suunnittelutarveratkaisu ei vaikeuta asemakaavoitusta, vaan sen valmistuessa

tulee tukemaan sen toteutumista. Myös muu yleissuunnitelman mukainen alueelle suunniteltu rakentaminen tukee tulevaa asemakaavaa.

Itä-Suomen hallinto-oikeuteen lähetetään lausunnon liitteenä tiedoksi asemakaavoitukseen liittyen laadittu alustava kaavarunko sekä yleissuunnitelma.

MRL 137 §:n mukaan suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää, mikäli hanke johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Kunta on päätöksenteon yhteydessä katsonut, että hanke on toteutettavissa suunnittelutarveratkaisun kautta. Myös päätöksentekoon liittyvässä Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään sama tulkinta, kunhan lupaviranomainen huomioi päätöstä tehdessään hankkeeseen liittyvät reunaehdot.

Hakemuksen mukainen, yksittäinen suunnittelutarveratkaisu ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, vaan ainoastaan edesauttaa alueen kehittymistä asemakaavoitusprosessin ollessa vielä kesken. Kunnan kaavoituksesta vastaava viranhaltija on lausunut päätöksentekovaiheessa, että suunnittelutarveratkaisu ei aiheuta haittaa alueen tulevalle asemakaavoitukselle

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen mukaisen rakennuksen käyttötarkoitus on lainvoimaisten kaavojen mukainen ja kalustohalleja voidaan pitää välttämättöminä alueen käyttämiseksi sille varattuun tarkoitukseen (= lentoliikenne). Rakennuspaikan koko huomioiden yksittäistä rakennusta ei voida pitää myöskään laajuutensa puolesta merkittävänä. Rakennuspaikan koko huomioiden myös yleissuunnitelman mukainen alueelle suunniteltu kokonaisrakennuskanta on kunnan näkemyksen mukaan varsin kohtuullinen.

Valitusta perustellaan asemapiirustukseen liittyvillä epäselvyyksillä sekä asemapiirustuksen puutteellisuudella.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitteenä on toimitettu 14.12.2021 päivätty asemapiirustus. Kunta on katsonut, että asemapiirustuksessa on esitetty riittävät tiedot suunnittelutarveratkaisun myöntämistä varten. Kyseistä asemapiirustusta on tarkasteltu lähinnä suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen vaikuttavilta osin. Epäilmiä alueelle on laadittu myös useita muita versioita eri asemapiirustuksista, millä ei kuitenkaan katsota olevan merkitystä tämän suunnittelutarveratkaisun osalta.

Valituksessa viitataan pohjaveden pilaamiskieltoon ja esitetään, ettei suunnittelutarveratkaisun päätöksenteossa olisi huomioitu ympäristönsuojelumääräyksiä. Lisäksi viitataan yhdenvertaiseen kohteluun.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kotkan kaupungin ympäristölautakunta on myöntänyt lentokenttäalueelle ympäristöluvan. Suunnittelutarveratkaisun päätöksenteossa on otettu huomioon ympäristöluvan määräykset ja pohjaveden suojelu, ja niiden huomioimista on edellytetty suunnittelutarveratkaisupäätöksessä ja tullaan edellyttämään myöhemmissäkin vaiheissa myös hakijalta.

Myös jatkossa kunta huolehtii, että vastaavissa tapauksissa toimittaessa haetaan ympäristönsuojeluviranomaiselta ympäristöluva sekä noudatetaan ympäristönsuojeluun liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Kunta on katsonut, ettei hakemuksen mukainen suunnittelutarveratkaisu aiheuta haittaa alueidekäytön muulle järjestämiselle eikä näin ollen aseta maanomistajia epäyhdenvertaiseen asemaan.

Valituksen mukaan alueen tieliittymää on tarkasteltu päätöksenteon yhteydessä liian vähän ja myös alueesta laadittu yleissuunnitelma on katsottu riittämättömäksi.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on kehoitettu hakijaa huomioimaan tieyhteydet. Myös Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan antanut ohjeistusta tieliittymään liittyen. Hankkeen edetessä kunta kiinnittää huomiota asiaan ja edellyttää annettujen ohjeistusten noudattamista. Asemakaavoitusprosessin yhteydessä ollaan parhaillaan laatimassa liikenneselvitystä, jonka noudattamista kunta tulee edellyttämään.

Päätöksenteon jälkeen tieliittymän riittävyyden varmistamiseksi on laadittu liittymän yleissuunnitelma ja liikennemääräarvio, jotka lähetetään tiedoksi Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Valituksenalaisen suunnittelutarveratkaisuun liittyen kunta on katsonut, että annettu ohjeistus ja huomiointi on ollut riittävää. Kysessä olevan suunnittelutarveratkaisun osalta liikenneyhteydet katsotaan riittäviksi, mutta alueen kehittymisen myötä liikenneselvityksen osoittamia parannuksia tulee noudattaa.

Hakija on laatinut osayleiskaavassa edellytetyn alueen yleissuunnitelman. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitteenä olevaa varsin yleispiirteistä yleissuunnitelmaa on ennen päätöksetekoa vielä hakijan toimesta hieman tarkennettu. Kunta on katsonut, että laadittu yleissuunnitelma on hankkeen tässä vaiheessa riittävä. Yleissuunnitelmaa on asemakaavoituksen yhteydessä päivitetty, ja päivitetty yleissuunnitelma lähetetään Itä-Suomen hallinto-oikeuteen tiedoksi. Myös päivitetystä yleissuunnitelmasta on huomioitu, ettei myönnetty suunnittelutarveratkaisu ole haitaksi asemakaavoitukselle.

Valituksessa esitetään, ettei ympäristölupa sallisi lentopaikalle helikopteritoimintaa ja että suunnittelutarveratkaisua ei tästä syystä olisi tullut myöntää.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty lausuntoa ympäristönsuojeluviranomaiselta. Kotkan ympäristökeskus on lausunnossaan katsonut, ettei haettu suunnittelutarveratkaisu ole myönnetyn ympäristöluvan vastainen.

Suunnittelutarveratkaisua on haettu lääkärihelikopteritoiminnan ja pelastustoimen tukikohdan rakentamiselle. Tukikohtaan on suunniteltu kuuluvan kalustosuojat, huolto-, koulutus- ja toimintatilat, yhteensä kerrosaltaan noin 3 000 m². MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu edellytetään rakennuksen rakentamista varten. Suunnittelutarveratkaisulla ei oteta kantaa lentopaikan muuhun toimintaan.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä ei oteta laajemmin kantaa hakijan yritystoimintaan eikä valtiolliseen tarpeeseen liittyen lääkärihelikopteritoimintaan. Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä ei myöskään oteta kantaa yleisesti ympäristöluvan määräysten ja ohjeiden noudattamiseen, kuten lentopaikalla sallittujen lentojen lukumääriin. Hakijan oletetaan noudattavan ympäristölupaa myös niiltä osin, mikä ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen vastuualueeseen.

Päätöksenteon yhteydessä on suoritettu yritysvaikutusten arviointi. Lentopaikan toiminnalla kokonaisuudessaan on katsottu olevan merkittävä yritysvaikutus, mistä syystä myös yksittäinen suunnittelutarveratkaisupäätös on katsottu merkittäväksi.

Valituksessa viitataan ympäristölupaan myös jäte- ja hulevesien käsittelyyn liittyen ja esitetään, että em. asioita ei olisi huomioitu riittävästi päätöksenteossa.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisuvaiheessa ei ole syytä edellyttää yksityiskohtaisia suunnitelmia hule- tai jätevesien käsittelyyn liittyen. Päätöksessä on edellytetty huomioimaan ympäristöluvan määräyksen. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennusvalvontaviranomainen tarkastaa aina, että hule- ja jätevesien käsittely on määräysten ja ohjeiden mukaista.

Valituksessa myös esitetään, että suunnittelutarveratkaisu olisi ympäristöluvan vastainen. Ristiriitoja suunnittelutarveratkaisun ja ympäristöluvan välillä ei kuitenkaan kunnan näkemyksen mukaan ole, ja suunnittelutarveratkaisupäätöksessä edellytetään ympäristöluvan noudattamista sekä liittymistä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Kunta on päätöksenteon yhteydessä tarkistanut, että liittyminen yhdyskuntateknisiin verkostoihin on toteutettavissa. Alueelle on päätöksenteon jälkeen laadittu hulevesi- ja KVV-suunnitelma, jossa on esitetty tarkemmin suunniteltu tekninen toteuttaminen. Suunnitelma lähetetään tiedoksi Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Lisäksi kunta on selvittänyt ja katsonut, että suunnittelutarveratkaisun mukainen rakentaminen soveltuu maisemaan. Myös ympäristöluvan käsittelyn yhteydessä on todettu, ettei alueelle suunniteltu rakentaminen kokonaisuudessaan vaaranna kulttuuriympäristöä ja maisemaa ja että lentokenttäalueelta on matkaa mm. Kirkonkylän jokiympäristöön ja Natura-alueelle.

Kunta myös tulee huolehtimaan siitä, että rakennushankkeelta vaadittavat tekniset ja toiminnalliset ratkaisut luonto- ja ympäristöarvojen säilyttämiseksi tulevat ilmenemään myös rakennuslupamääräyksistä.

Lisäksi valittaja viittaa kiinteistön asemakaavoitukseen sekä esittää, että suunnittelutarveratkaisun tulisi laajuudessaan kattaa myös rakennuslupatarkastelu.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Asemakaavoitus kyseessä olevalle kiinteistölle on valmisteilla ja tullaan käsittelemään asianmukaisesti. Valmisteilla oleva asemakaavoitus ei ole ristiriidassa valituksenalaisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen kanssa eikä näin ollen estä suunnittelutarveratkaisun myöntämistä.

Lainvoimainen ja voimassa oleva myönteinen suunnittelutarveratkaisu takaa rakennusluvan myöntämisen, kunhan rakennuslupahakemus täyttää kaikki suunnittelutarveratkaisussa määritetyt reunaehdot sekä muut rakennusluvan edellytykset. Rakennuslupaa tulee hakea suunnittelutarveratkaisun voimassaolon aikana. Suunnittelutarveratkaisuvaiheessa ei kuitenkaan ole syytä tarkastella rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä yhtä yksityiskohtaisesti ja kokonaisvaltaisesti kuin rakennuslupavaiheessa.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset on tarkastettu suunnittelutarveratkaisupäätöstä tehtäessä niiltä osin, kuin hankkeen tässä vaiheessa on katsottu olevan mahdollista. Päätöksessä on lisäksi asetettu tarkemmat reunaehdot rakennuslupavaihetta varten. Pyhtään kunta on selvittänyt päätöstä valmistellessaan sen, että suunnittelutarveratkaisu täyttää kaikilta osin MRL:n § 137:n edellytykset:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Lausuma esitetystä selvityksestä:

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta katsoo, että Luonnollisesti Pyhtää ry:n valituksen hyväksymiselle ei ole esitetty laillisia perusteita, että valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä ja että valvontajaoston päätös 16.2.2022 § 7 tulee pitää voimassa.