

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto  
1654/03.04.04.04.16/2022

27.9.2022

## LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 29.6.2022 § 24

### Selostus asiasta:

Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 29.6.2022 § 24, jolla myönnettiin Redstone Aero Oy:lle MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisu neljän kalustosuojan rakentamiselle kiinteistölle RN:o 624-404-53-137. Kyseessä oli valvontajaoston suunnittelutarveratkaisun 9.6.2021 28 §:n uudelleen käsittely, sillä kyseisestä päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus palautti asian päätöksellään 22.4.2022 valvontajaoston uudelleen käsiteltäväksi.

5.8.2022 päivätyssä valituksessa vaaditaan, että Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkää em. suunnittelutarveratkaisupäätöksen riittämättömien perustelujen vuoksi.

Kirkonkylän osayleiskaavan (voimaantulo 27.1.2022) mukaan alue on lentoliikenteen ja siihen liittyvien toimintojen aluetta (LL-1). Alue on varattu myös Kymenlaakson maakuntakaavassa lentoliikennetoiminnoille. Lisäksi alueelle on valmisteilla asemakaavoitus, jossa alue myös on suunniteltu säilytettävän lentoliikennealueena. Osayleiskaavaa ei saa käyttää suoraan rakennuslupan perusteella, joten rakennuslupa-asia on ratkaistava suunnittelutarveratkaisun kautta.

Alueella on lainvoimaiset ympäristölupa, lentopaikan rakentamislupa ja lentopaikan pitolupa.

Vastaukset valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin:

### **Valituksessa on kuvattu kiinteistön tämänhetkinen rakennuslupatilanne.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksen kuvaus tämänhetkiseen rakennuslupatilanteeseen on joissain määrin virheellinen. Kiinteistölle on myönnetty 13.12.2017 § 37 rakennuslupa kahdelle varistorakennukselle. Luvan mukainen rakennustyö on katsottu aloitetuksi kolmen vuoden sisällä luvan lainvoimaisuudesta. Aloituksen jälkeen on voimassaolevalle luvulle haettu muutoslupaa kahden hallin sijaan yhden hallin rakentamiselle. Valvontajaosto myönsi muutoluvan 17.8.2022 § 31. Muutoslupapäätös ei ole vielä lainvoimainen, mutta muutoslupa yhteydessä myönnettiin MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus vakuutta vastaan. Saman

muutosluvan yhteydessä käyttötarkoitus muutettiin varastorakennuksesta tuotanto- ja varastorakennukseksi. Kiistatonta on, että rakennuksen käyttö liittyy lentotoimintaan.

Kuten valituksessa todetaan, kiinteistölle on myös rakennettu pienempi tilapäinen varastorakennus tilapäiseen rakennuslupaan liittyvän aloittamisoikeuden myötä. Rakennus on loppukatselmoitu. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä kyseinen tilapäinen rakennuslupa on kumottu. Myös viereisen rakennuksen perustukset ehdittiin aloittamisoikeuden myötä rakentaa ennen hallinto-oikeuden päätöstä täytäntöönpanokiellosta. Rakennustyö keskeytettiin täytäntöönpanokiellon myötä, eikä työssä ole sen jälkeen edetty.

Valvontajaosto on päättänyt 8.9.2021 § 44, ettei jo rakennetun, luvattoman tilapäisen varastorakennuksen suhteen ryhdytä MRL 182 §:n mukaisiin hallintopakkotoimiin, sillä nyt käsiteltävällä suunnittelutarveratkaisulla pyritään mahdollistamaan myös kyseisen rakennuksen luvitus. Hallintopakkokeinoihin ryhtyminen arvioidaan tarvittaessa uudelleen sitten, kun asian käsittely saadaan päätökseen.

**Valituksen mukaan kyseessä oleva suunnittelutarverkaisu johtaa MRL 137 §:n tarkoittamaan merkittävään rakentamiseen. Valituksessa esitetään, ettei kunta olisi tehnyt selkeää ratkaisua maankäytöstä ja että samalla pohjavesialueella olisi erilaisia toimintoja.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Alueen maankäyttö on kunnan näkökulmasta yksiselitteinen. Alue on sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa ristiriidattomasti esitetty lentoliikennealueena, ja lisäksi valmisteilla on asemakaavoitus, joka on edelleen täysin yhdensuuntainen aiempiin kaavoituksiin nähden.

Kyseinen Korkiaharjun pohjavesialue on melko laaja, ja alueella epäilyksettä on useita erilaisia toimintoja. Tämän ei voida kuitenkaan katsoa missään määrin aiheuttavan vahinkoa pohjaveden suojelulle, eikä näiden toimintojen yhteensovittamisen perustelu liity kyseessä olevan suunnittelutarveratkaisun käsittelyyn.

Sekä nyt käsiteltävä suunnittelutarverkaisu että toinen alueelle myönnetty valituksenalainen suunnittelutarverkaisu ovat yhdenmukaisia valmisteilla olevan asemakaavoituksen kanssa. Osayleiskaavassa edellytetty alueen yleissuunnitelma on laadittu asemakaavaa mukailleen, ja kumpikin suunnittelutarverkaisu pohjautuu tähän yleissuunnitelmaan. Suunnittelutarveratkaisuilla on ratkaistu vain kooltaan pienehköjä rakennuksia, jotta kokonaishanke pääsisi etenemään ennen asemakaavan lainvoimaisuutta. Suunnittelutarveratkaisuilla ei pyritä rakentamaan koko alueen rakennuskantaa yleissuunnitelman mukaisesti, eikä yksittäisen suunnittelutarveratkaisun näin ollen voida katsoa johtavan merkittävään

rakentamiseen. Asemakaavoitus voitaisiin saada päätökseen tämänhetkisen aikataulun mukaan keväällä 2023, ja hankkeeseen liittyvän luvituksen on asemakaavan valmistuttua tarkoitus perustua asemakaavaan.

**Valituksessa on listattu kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia, rakennelmia ja muita toimintoja.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksessa mainitulle kioskille on myönnetty tilapäinen toimenpidelupa (kohta 1).

Muun muassa lentopaikan rakentaminen ja lentopaikan pitoon liittyvät tekniset toiminnot eivät kuulu rakennusvalvonnan toimialaan, eikä niiden katsota liittyvän kyseessä olevaan suunnitteutarveratkaisuun (kohdat 2, 3, 7 ja 8).

Kohdat 4, 5 ja 6 on jo aiemmin tässä lausunnossa kuvattu liittyen kiinteistön tämänhetkiseen rakennuslupatilanteeseen.

**Valituksessa viitataan kiinteistön vaihtuneeseen kiinteistönumeroon ja tähän liittyvään lohkomistoimitukseen.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksesta mahdollisesti voi syntyä kuva, että kiinteistönumeromuutoksella ja lohkomistoimituksella kiinteistön kokoa olisi kasvatettu. Myös kiinteistön rekisteröintipäivämäärä on valittajalle jäänyt epäselväksi.

Kiinteistön pinta-ala on muuttunut lohkomistoimituksen myötä hyvin vähän. Kiinteistöön on viime vuosina satunnaisesti sekä liitetty että erotettu joitain, kooltaan pienehköjä määräaloja, jotka nyt suoritettussa lohkomistoimituksessa on rekisteröity. Tällä ei katsota olevan merkitystä kyseessä olevan suunnittelutarveratkaisuasian kannalta.

Kiinteistön 624-404-53-126 rekisteröintipäivämäärä on 27.4.2017 ja kokonaispinta-ala on 88,58 ha.

Kiinteistön 624-404-53-137 rekisteröintipäivämäärä on 3.5.2022, ja kokonaispinta-ala on 91,38 ha.

**Valituksessa viitataan pohjaveteen, hulevesiin ja öljynerottimiin.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kaikessa alueen rakentamiseen liittyvässä on hankkeeseen ryhtyvää edellytetty noudattamaan niin ympäristölupaa, kunnan rakennusjärjestystä kuin muutakin lainsäädäntöä ja asetuksia ja määräyksiä. Tämä koskettaa myös

pohjaveden suojelua, hulevesien käsittelyä ja öljynerottimien asennusta, ja tämä on huomioitu sekä suunnittelutarveratkaisupäätöksessä että hakemukseen liittyvässä suunnittelussa.

LVI-asemapiirustuksessa on esitetty periaatteet neljän varistorakennuksen osalta, eikä periaatteita ole katsottu tarpeelliseksi toistaa jokaisen rakennuksen yhteydessä. Jokaisen rakennuksen osalta tullaan kuitenkin edellyttämään niin ympäristöluvan, kunnan rakennusjärjestyksen kuin muunkin lainsäädännön ja asetusten ja määräysten noudattamista.

Valvontajaoston suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on edellytetty, että ympäristölupaa tullaan noudattaa kaikilta osin, että kiinteistön hulevedet tulaan johtamaan pohjavesialueen ulkopuolelle ja että lentokoneiden säilytyspaikoilta kertyvät hulevedet johdetaan öljynerottimien kautta.

Kiitotien rakentaminen ei kuulu rakennusvalvonnan vastuualueelle, eikä nyt käsiteltävässä suunnittelutarveratkaisussa oteta kantaa kiitotien rakentamiseen.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on myös edellytetty liittymistä vesi- ja viemäriverkostoon. Hankkeeseen ryhtyvä on Pyhtään ympäristönsuojeluviranomaisena toimivan Kotkan Ympäristökeskuksen hyväksymänä johtanut kaikki kiinteistöllä syntyvät jäte- ja hulevedet lokasäiliöön siihen saakka, kunnes rakentamistyössä päästään etenemään siten, että liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon on toteutettavissa.

**Valituksessa on esitetty, ettei voimassa oleva ympäristölupa kattaisi kyseessä olevaa suunnittelutarveratkaisua.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on katsottu, että nyt käsiteltävä valituksenalainen suunnittelutarveratkaisu vastaa laajuudessaan voimassa olevaa ympäristölupaa. Myöskään hakemuksen liitteenä esitetyn yleissuunnitelman ei ole katsottu ylittävän ympäristöluvassa tarkasteltua toimintaa.

Osayleiskaavassa lentotoimintojen alue on tämänhetkisiä suunnitelmia laajempi, jotta uuteen kaavoitukseen ei tarvitse ryhtyä, mikäli toimintaa joskus tulevaisuudessa halutaan laajentaa. Ympäristöluvan päivittäminen voi tulla ajankohtaiseksi, mikäli toimintaa tulevaisuudessa haluttaisiin laajentaa. Tällaisella spekuloinnilla ei kuitenkaan katsota olevan merkitystä nyt käsiteltävän suunnittelutarveratkaisun kannalta.

Kuten edellä todettu, kyseessä olevan suunnittelutarveratkaisun ei voida katsoa johtavan merkittävään rakentamiseen, vaan alueelle on valmisteilla asemakaavoitus.

## **Valituksen mukaan hakemukseen liittyvä asemapiirustus on riittämätön.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kunnan rakennusvalvonnan yleisen toimintatavan mukaan lupahakemusten yhteydessä on hyväksytty epätäydellisiäkin asemapiirustuksia, jotka eivät kaikilta osin täytä ymäristöministeriön suunnitteluohjeen edellytyksiä. Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat vaaditaan ja laaditaan toteutuksen edetessä. Suunnitteluohjeiden on katsottu olevan suuntaa-antavia, ei kaikilta osin velvoittavia. Näin ollen kunta katsoo, että kyseessä olevaan hakemukseen liittyvät pääpiirustukset asemapiirros mukaan lukien ovat olleet riittävät. Yleistä toimintatapaa tiukemman vaatimustason asettaminen yhdelle hankkeeseen ryhtyvälle olisi epätasapuolista kohtelua.

Lisäksi voidaan katsoa, ettei kyseisen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitteenä esitettyjä suunnitelmia yksityiskohtaisemmillä suunnitelmilla olisi ollut merkittävä vaikutusta lopulliseen päätökseen.

## **Valituksessa esitetään, ettei kaavoitusta olisi otettu huomioon suunnittelutarveratkaisusta päätettäessä.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä on pyydetty lausunto päätöksen tueksi. Lausunnossaan elinvoimapäällikkö puoltaa suunnittelu- ja ratkaisun myöntämistä ja toteaa muun muassa seuraavaa: ”*Haettu rakentaminen pohjautuu esitettyyn yleissuunnitelmaan, ja on yhteneväinen myös kaavarungon kanssa.*” ja ”*Haettu rakentaminen on linjassa alueella olemassa olevien lainvoimaisten kaavatasojen, sekä suunnittelun asemakaavan kanssa. Myönteinen päätös ei aiheuta haittaa alueen maankäytölle ja kaavoitukselle, eikä ole vaikutuksiltaan merkittävää.*” Alueiden maankäyttö ja kaavoitus on kunnan ratkaisuvallassa, ja kyseisellä suunnittelutarveratkaisulla kiistatta edistetään kunnan tahtotilaa maankäytön ja kaavoituksen suhteen.

## **Valituksen mukaan naapureille on jätetty varaamatta mahdollisuus huomautuksen tekoon hankkeeseen liittyen.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Naapurikiinteistöjen omistajat on kuultu MRL 133 §:n ja MRA 86 §:n mukaisesti 6.5.2021, kun kyseessä oleva suunnittelutarvehakemus on tullut kunnan käsiteltäväksi. Kuuleminen tapahtui hakijan pyynnöstä kunnan toimesta. Itä-Suomen hallinto-oikeus palautti suunnittelutarveratkaisun valvontajaostoon uudelleen käsiteltäväksi, mutta hakemuksen sisältö ei ole muuttunut, joten uusia naapurinkuulemisia ei katsottu tarpeellisiksi.

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 29.6.2022 § 24 tulee pitää voimassa.