

Suunnittelutarveratkaisuhakemus Redstone Aero Oy (kalustosuoja 1663 m²) LP-624-2023-00078

Valjaos 07.06.2023 § 34
330/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisua kalustosuojarakennuksen kerrosalaltaan 1 663 m² rakentamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee Itäkirkonkylässä kiinteistöllä RN:o 624-404-53-137.

Alueen käyttöä ohjaa Kirkonkylän osayleiskaava (vahv. 12.1.2022). Lainvoimaisen osayleiskaavan mukaan alueeseen kohdistuu kaavamerkintä LL-1, eli alue on varattu lentoiminnoille, ja kaavamääräysten mukaan alueelle voidaan rakentaa lentoliikennettä palvelevia rakennuksia. Osayleiskaavan perusteella ei kyseessä olevalle kiinteistölle saa myöntää suoraan MRL 44 §:n mukaisesti rakennuslupaa, joten asian käsittely edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarvetarkaisua.

Myös Kymenlaakson maakuntakaavassa kiinteistöön kohdistuu lentoliikenteen aluevarausmerkintä.

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

Lisäksi kiinteistön asemakaavoitus on vireillä. Myös asemakaavassa kiinteistö tulee säilymään lentoliikennealueena, ja haettu suunnittelutarveratkaisu tukee kaavan toteutumista. Mikäli asemakaavaprosessi etenee suunnitellusti, asemakaavan hyväksyminen tullaan käsittelemään kunnanvaltuuston kokouksessa kesäkuussa 2023. Asemakaava sekä asemakaavan selostus on lisätty hakemuksen liitteeksi ja ovat oheismateriaalina. Lisäksi kokouksessa on tarvittaessa nähtävillä sekä asemakaavoituksen että yleiskaavoituksen yhteydessä laadittu aineisto, eli muun muassa alueen luontoselvitys, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, arkeologinen selvitys, äänitasomallinnus, pohjavesiselvitys sekä Vaikutukset Natura-alueisiin ja muihin luontoarvoihin sekä pohjaveteen - selvitys. Hankkeen kokonaisvaikutuksia ympäristöön on tarkasteltu laajasti kaavoitusprosessien yhteydessä, ja lisäksi vaikutukset on huomioitu ympäristöluvassa, lentopaikan rakentamisluvassa ja lentopaikan pitoluvassa.

Asemakaavoituksen ollessa vielä vireillä Redstone Aero Oy on hakenut kyseessä olevan kalustouojan rakentamista varten suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarveratkaisua ei ole tarkoitettu korvaamaan asemakaavaa, vaan mahdollistamaan hankkeen eteneminen ennen asemakaavan lainvoimaisuutta.

Tämän suunnittelutarveratkaisun kanssa samaan aikaan kyseessä olevalle kiinteistölle haetaan suunnittelutarveratkaisua neljälle kerrosalaltaan 243 m² kokoiselle kaustosuojalle, suunnittelutarveratkaisua kerrosalaltaan 3 190 m² kalusto-/varastohallille sekä lisäksi samassa yhteydessä kaikkiin kolmeen suunnittelutarveratkaisuun liittyviä rakennuslupia.

Lisäksi kiinteistölle on haettu tilapäisillä rakennusluvilla pressuhallien ja kioskin rakentamista.

Osayleiskaavassa on edellytetty LL-1-alueella, että ennen rakennusluvan myöntämistä on alueelle laadittava tarkempi yleissuunnitelma. Laadittu yleissuunnitelma on oheismateriaalina. Yleissuunnitelmassa on esitty sekä edellämainittujen suunnittelutarveratkaisuiden mukaiset rakennukset että muu alueelle suunniteltu rakentaminen.

Kunta on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia MRL 173 §:ssä edellytetyin mukaisesti. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia suunnittelutarveratkaisuun liittyen.

Päätöksenteon tueksi on saatu lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä. Lausuntoa on pyydetty myös ympäristönsuojeluviranomaiselta, joka lausuntonaan ilmoitti, että asian käsittelyssä voidaan hyödyntää aiempia, vastaavia lausuntoja.

19.4.2023 päivätyssä lausunnossaan ELY-keskus toteaa, että nykyisellään liittymä ei ole liittymälupaehdojen mukainen liittymän muotoilun osalta. Hakemukseen on lausunnon jälkeen liitetty tieliittymäsuunnitelma ja liikenneselvitys. Aineiston perusteella voidaan katsoa, että tieliittymä on toteutettavissa siten, että se täyttää liittymälupaehdot.

Lausunnossa myös viitataan lentopaikalle myönnettyyn ympäristölupaun, jonka mukaan hallirakennuksissa syntyvät jätevedet on johdettava asianmukaisesti jatkokäsittelyyn Kymen veden kanssa sovitulla tavalla viemäriverkostoon. Kyseessä olevassa hallirakennuksessa ei suunnitelmien mukaan ole sosiaalituloja. Vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen on kuitenkin hakijlta saadun tiedon mukaan tarpeen, sillä hallissa suoritetaan huoltotoimenpiteitä.

Lausunnossa muistutetaan lisäksi huomioimaan ympäristöluvan määräykset hulevesien käsittelyyn liittyen. Ympäristöluvassa määrätään, että lentopaikan tieltä, kiitotieltä, asematasolta, pysäköintialueelta ja hallirakennuksilta kertyvät hulevedet eivät saa imeytyä Korkiaharjun I-luokan pohjavesialueelle tai pohjavesialueen kaukosuoja-alueelle, ja että hulevedet on johdettava imeytymään Korkiaharjun pohjavesialueen ja pohjavesialueen kaukosuoja-alueen ulkopuolelle. KVV-asemapiirustus on liitetty hakemuksen liitteeksi lausunnon kirjoittamisen jälkeen.

Hakemukseen on liitetty Kymen Vesi Oy:n liitoslausunnot, joiden mukaan liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon on toteutettavissa.

ELY-keskuksen lausunnossa tuodaan myös esiin, että kunnan tulee asiaa ratkaistaessa selvittää, voidaanko kyseessä olevalle laajennukselle, sen sisältämät tilat huomioiden, myöntää enää suunnittelutarveratkaisua vai onko alueen asemakaavoitus saatava ensin valmiiksi. Kuitenkin alueen laajuus huomioon ottaen voidaan katsoa, ettei nyt käsittelyssä oleva kokonaisuus suunnittelutarvertkaisuiden ja rakennuslupien osalta ole liiallista tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, sillä alue on sekä osayleiskaavassa että tulevassa asemakaavassa letoliikennealuetta, ja haetut suunnittelutarveratkaisut osaltaan tukevat kaikkien kaavatasojen toteutumista.

Pyhtään ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva Kotkan ympäristöpalvelut muistuttaa vastaavissa lausunnoissaan maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellosta ja ympäristöluvan edellytyksistä.

Pyhtään elinvoimapäällikön 13.4.2023 lausunnossa hanketta puolletaan, sillä hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa asemaakavoitukselle tai kaavan toteutumiselle.

Hakemuksen liitteenä on hankkeen pääpiirustukset, jotka ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Asian käsittelyssä esitettyjen seikkojen ja selvitysten 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, että haettu suunnittelutarveratkaisu myönnetään seuraavin ehdoin:

Tieliittymä tulee saattaa liittymälupaehdojen edellyttämään kuntoon 8.9.2022 päivätyn tieliittymäsuunnitelman mukaisesti.

Rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon Kymen Vesi Oy:n kanssa sovitulla tavalla. Hallitiloissa syntyvät jätevedet on

johdettava öljynerottimien kautta.

Alueelta kertyvät hulevedet on johdettava imeytymään Korkiaharjun I-luokan pohjavesialueen ja pohjavesialueen kaukosuoja-alueen ulkopuolelle. Lentokoneiden säilytys- ja tankkauspaikoilta kertyvät hulevedet on johdettava öljynerottimen kautta.

Päätös

Asian käsittelyn aikana Tuulikki Aksels esitti, että suunnittelutarveratkaisua ei pidä myöntää, koska MRL:n 137§ mukaan suunnittelutarveratkaisu ei saa johtaa huomattavaan rakentamiseen. Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei oltu kannatettu ja se raukesi. Pohjaehdotus oli tullut valvontajaoston päätökseksi. Tuulikki Aksels jätti asiassa eriävän mielipiteen.