

Suunnittelutarveratkaisun 16.2.2022 § 7 uudelleenkäsittely/ Redstone Aero Oy/ Pelastustoimen tukikohta

Valjaos 16.02.2022 § 7

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.

Valjaos 07.06.2023 § 32
38/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaosto myönsi Redstone Aero Oy:lle suunnittelutarveratkaisun 16.2.2022 § 7 kiinteistölle RN:o 624-404-53-137 (aiemmin 624-404-53-126). Päätöksestä valitettiin, ja Itä-Suomen hallinto-oikeus päätti 18.4.2023 palauttaa asian valvontajaostolle uudelleen käsiteltäväksi. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalina.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan asiaa ei ole selvitetty hallintolain edellyttämällä tavalla eikä päätöstä perusteltu maankäyttö- ja rakennuslain ja hallintolain edellyttämällä tavalla. Päätöksessä on todettu, että siltä osin kuin myönteinen suunnittelutarveratkaisu edellyttää lupaehtojen asettamista, tulee maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvassa harkinnassa asetettujen ehtojen sisältö ilmetä selkeästi suunnittelutarveratkaisua koskevasta päätöksestä.

Hallinto-oikeuden päätöksessä muun muassa todetaan, että suunnittelutarverakaisupäätöksestä tai asiassa saadusta selvityksestä ei käy tarkemmin ilmi, millä tavoin yhdyskuntateknisiin verkostoihin liittymistä on selvitetty tai onko asiassa kuultu vesihuoltolaitosta sekä, että kiinteistöä koskeva liittymisvelvollisuus vesi- ja viemäriverkostoon ei pohjaveden suojelun kannalta ole riittävä, vaan liittymisen tarvetta ja mahdollisuutta tulee arvioida rakennuskohtaisesti. Muun muassa näihin kysymyksiin on asian uudelleen käsittelyn yhteydessä pyydetty hakijalta tarkempia selvityksiä.

Asian 29.6.2022 käsittelyn jälkeen asemakaavoitus on edennyt pitkälle, ja mikäli asia etenee suunnitellusti, asemakaavan hyväksyminen tullaan käsittelemään kunnanvaltuuston kokouksessa kesäkuussa 2023. Asemakaava sekä asemakaavan selostus on lisätty hakemuksen liitteeksi ja ovat oheismateriaalina.

Nyt asiaa uudelleen käsiteltäessä hakemuksen liitteenä ja päätöksenteon tukena ovat kaikki samat lähtötiedot ja asiakirjat kuin aiempien käsittelykertojen yhteydessä, ja tilanne ei ole olennaisesti muuttunut. Aiemmissä käsittelykerroissa mukana olleet hakemuksen liitteet sekä muu päätöksentekoon vaikuttava aineisto on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Rakennuksen kerrosalaksi on tarkentunut 3 190 m². Hakemukseen on liitetty rakennuksen päivitetyt pääpiirustukset. Asemapiirustus on oheismateriaalina, muut pääpiirustukset on nähtävillä kokouksessa.

Tämän suunnittelutarveratkaisun kanssa samaan aikaan kyseessä olevalle kiinteistölle haetaan suunnittelutarveratkaisua neljälle kerrosalaltaan 324 m² kokoiselle kaustosuojalle, suunnittelutarveratkaisua kerrosalaltaan 1 663 m² kalustosuojalle sekä lisäksi samassa yhteydessä kaikkiin kolmen suunnittelutarveratkaisuun liittyviä rakennuslupia.

Lisäksi kiinteistölle on haettu tilapäisillä rakennusluvilla pressuhallien ja kioskin rakentamista.

Osayleiskaavassa on edellytetty LL-1-alueella, että ennen rakennuslupan myöntämistä on alueelle laadittava tarkempi yleissuunnitelma. 11.5.2023 päivitetty yleissuunnitelma on oheismateriaalina. Yleissuunnitelmassa on

esitys sekä edellämainittujen suunnittelutarveratkaisuiden mukaiset rakennukset että muu alueelle suunniteltu rakentaminen.

Kunta on asian uudelleen käsittelyä varten kuullut naapurikiinteistöjen omistajia MRL 173 §:ssä edellytetyn mukaisesti. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia suunnittelutarveratkaisuun liittyen.

Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta on pyydetty lausunto aiemman käsittelykerran yhteydessä. ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan aiemmin annettu lausunto on edelleen voimassa, eikä asian käsittelyssä ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi ELY-keskus katsoisi tarpeelliseksi antaa uutta lausuntoa. Näin ollen voidaan asian käsittelyssä huomioida ELY-keskuksen antama lausunto, joka on päivätty 9.2.2022 ja joka on oheismateriaalina.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan muun muassa, että nykyisellään liittymä ei ole liittymälupaehdojen mukainen liittymän muotoilun osalta. Hakemuksen liitteeksi on päivitetty 8.9.2022 päivätty tieliittymäsuunnitelma, jossa on käytetty nykyvaatimukset täyttävää mitoitus. Lisäksi hakemukseen on liitetty 31.1.2023 laadittu Lentokentän liikenneselvitys. Aineiston perusteella tieliittymä on toteutettavissa siten, että se täyttää liittymälupaehdot.

ELY-keskuksen lausunnossa otetaan esiin myös puutteet liittyen jäte- ja hulevesien käsittelyyn. Aiemman käsittelyn yhteydessä hakemus on ollut puutteellinen rakennuksen pääsuunnitelmien ja KVV-suunnitelmien osalta, mutta uudelleen käsittelyn yhteydessä hakemuksesta on näiltä osin täydennetty. Hakemukseen on liitetty rakennuksen pääpiirustukset, joiden perusteella voidaan todeta, että rakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, sillä rakennuksessa on sekä sosiaalityö- että hallitiloja. Myös päivitetty KVV-yleissuunnitelma on liitetty hakemukseen.

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

Huomioiden sekä täydennetyt että hakemuksen aiemmat liitteet voidaan todeta, että kiinteistön vedensaanti, jäte- ja hulevesien käsittely sekä viemäriverkostoon liittymisen on toteutettavissa siten, ettei ratkaisusta aiheudu pohjavedenpilaantumisvaaraa tai muita ympäristöhaittoja. Kuitenkin toteutussuunnitelmia tulee vielä tarkentaa hulevesien käsittelyn osalta. Lisäksi voidaan katsoa, ettei suunnitelmien mukaisesta toteutuksesta tule aiheutumaan kunnalle ylimääräisiä kustannuksia.

Suunnittelutarveratkaisun aiempien käsittelyiden yhteydessä on pyydetty lausunnot myös kunnan maankäytöstä vastaavalta elinvoimapäälliköltä sekä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena toimivalta Kotkan ympäristökeskukselta. Kumpikin taho on ELY-keskuksen tavoin ilmoittanut, että aiemmat lausunnot ovat edelleen voimassa ja että tarvetta uudelle lausumiselle ei ole.

Elinvoimapäällikön 6.2.2022 päivätty lausunto puoltaa luvan myöntämistä. Lausunto on oheismateriaalina.

Ympäristönsuojeluviranomaisen 17.1.2022 päivätty lausunto puoltaa hanketta edellyttäen, että lentopaikan vaikutukset ympäristöön, pohjaveteen, maaperään ja suojelualueisiin ovat ympäristöluvan mukaiset. Lausunto on oheismateriaalina.

Asian aiemman käsittelyn yhteydessä esitettyjen seikkojen ja selvitysten sekä nyt täydennetyin 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 esitetyn 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.