

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
1493/03.04.04.04.16/2023

22.8.2023

LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 7.6.2023 § 30

Selostus asiasta:

Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 7.6.2023 § 30, jolla myönnettiin Redstone Aero Oy:lle MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisu neljän kalustosuojan rakentamiselle kiinteistölle RN:o 624-404-53-137. Kyseessä oli valvontajaoston suunnittelutarveratkaisuiden 29.6.2022 § 24 ja 9.6.2021 28 §:n uudelleen käsittely, sillä kyseisistä päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus palautti asian päätöksellään 22.4.2022 valvontajaoston uudelleen käsiteltäväksi.

14.7.2023 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 rakennusluvan 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 rakennuslupa kahdelle varastorakennukselle. 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. Muutoslupapäätöksen yhteydessä myönnettiin MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus vakuutta vastaan. Saman muutoluvan yhteydessä

käyttötarkoitus muutettiin tuotanto- ja varastorakennukseksi. Kiistatonta on, että rakennuksen käyttö liittyy lentotoimintaan. Muutosluvasta valitettiin, ja Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi ko. luvan. Pyhtään kunta on hakenut valitusoikeutta korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joten sen käsittely on vielä kesken. Ennen tietoa HAO:n asettamasta täytäntöönpanokiellosta on rakennustarkastaja suorittanut kohteessa osittaisen loppukatselmuksen, jonka myötä rakennus on otettu käyttöön. Valituksessa esitetään virheellinen väite, että osittainen loppukatselmus olisi suoritettu MRL 153 a §:n vastaisesti. Osittainen loppukatselmus on ollut MRL:n mukainen. Rakennukselle on suoritettava loppukatselmus viimeistään vuonna 2027.

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, ettei jo rakennetun, luvattoman tilapäisen varastorakennuksen suhteen ryhdytä MRL 182 §:n mukaisiin hallintopakkotoimiin, sillä nyt käsiteltävällä suunnittelutarveratkaisulla pyritään mahdollistamaan myös kyseisen rakennuksen luvitus. Hallintopakkeihin ryhtyminen arvioidaan tarvittaessa uudelleen sitten, kun asian käsittely saadaan päätökseen. Rakennukselle on myönnetty tilapäinen rakennuslupa vuoteen 2025 saakka.

Valituksen mukaan kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu johtaa MRL 137 §:n tarkoittamaan merkittävään rakentamiseen, eikä rakennuslupia ole mahdollista myöntää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuille ilman kaavallista tarkastelua.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksessa esitetään, ettei kunta olisi tehnyt selkeää ratkaisua maankäytöstä ja että samalla pohjavesialueella olisi erilaisia toimintoja.

Alueen maankäyttö on kunnan näkökulmasta täysin 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 (noin 300 ha), ja alueella epäilyksettä on useita erilaisia toimintoja. Tämän ei voida kuitenkaan missään määrin aiheuttavan vahinkoa pohjaveden suojelulle, eikä näiden toimintojen yhteensovittamisen perustelu liity kyseessä olevan suunnittelutarveratkaisun käsittelyyn.

Kaikki alueelle myönnetyt suunnittelutarveratkaisut ovat yhdenmukaisia valmisteilla olevan asemakaavoituksen kanssa. Osayleiskaavassa edellytetty alueen yleissuunnitelma on laadittu asemakaavaa mukailleen, ja kaikki alueelle suunniteltu rakentaminen pohjautuu tähän yleissuunnitelmaan. Suunnittelutarveratkaisuille on kuitenkin ratkaistu vain kooltaan pienehköjä rakennuksia, jotta kokonaishanke pääsisi etenemään ennen asemakaavan lainvoimaisuutta. Suunnittelutarveratkaisuille ei missään määrin pyritä rakentamaan koko alueen rakennuskantaa yleissuunnitelman mukaisesti, eikä yksittäisen suunnittelutarveratkaisun näin ollen voida katsoa johtavan merkittävään rakentamiseen. Asemakaavoitus on edennyt jo hyvin pitkälle, ja asemakaava vahvistettaneen syksyn 2023 aikana.

Valituksessa kerrotaan, että alueelle on käynnistetty laaja-alainen muutos maa- ja metsätalouskäytöstä lentoliikennetoimintaan. Tämä on paikkansapitävää. Mainittu muutos pohjautuu jo lainvoimaisiin maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan sekä valmisteilla olevaan asemakaavaan sekä jo lainvoimaisiin ympäristölupaan, lentopaikan rakentamislupaan ja lentopaikan pitolupaan, joiden yhteydessä vaikutukset mm. ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen ovat varsin perinpohjaisesti selvitetty. Näin ollen valituksen väite, että muutos aiheuttaisi vaaran ympäristön ja yhdyskuntarakenteet kannalta haitalliselle kehitykselle, on täysin perusteeton.

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

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksessa on listattu rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita, joista osa on rakennettu ja osa on suunnitteilla. Kaikkien listassa mainittujen rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden voidaan varsin yksiselitteisesti katsoa liittyvän lentopaikkatoimintaan ja olevan luontevia osia lentopaikkaa. Moni luettelossa mainittu toiminto (kuten asemataso tai tankkauspaikka) ei kuitenkaan liity nyt käsitteillä olevaan suunnittelutarveratkaisuasiaan tai ylipäänsä rakennusvalvonnan vastualueeseen.

Lentopaikka on rakenteilla ja näin ollen työmaa-aluetta, ja rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistölle on sijoitettu työmaakontti/-kontteja (oletettavasti kohta 2).

Kiinteistölle on myönnetty tilapäinen rakennuslupa kahvila-kioskille, joka on lainvoimainen. Tilapäinen lupa on myönnetty noin kolmeksi vuodeksi. Kahvilakioskille on myönnetty lisäksi tilapäinen rakennuslupa kahdeksi vuodeksi, jolloin MRL:n sallima viisi vuotta täyttyy. Viimeksi mainittu tilapäinen rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen (kohta 3).

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

Kohtiin 9 ja 10 liittyen on myönnetty suunnittelutarveratkaisut ja rakennusluvut, jotka eivät vielä ole saaneet lainvoimaa.

Kohdissa 11, 12 ja 13 ei ole kyse rakennusluvista, vaan tilapäisistä rakennusluvista. Nämä eivät vielä ole saaneet lainvoimaa.

Valituksen viitataan pohjaveteen, hulevesin ja öljynerottimiin.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kaikessa aluen 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 suunnittelutarveratkaisussa että hakemukseen liittyvässä suunnittelussa.

Lentopaikan rakentamiseen liittyvistä toiminnoista, kuten kiitotien tai tankkauspaikan rakentamisesta, mainitaan valituksessa toistuvasti. Nämä eivät kuitenkaan kuulu rakennusvalvonnan vastualueelle, eikä nyt käsiteltävässä suunnittelutarveratkaisussa oteta kantaa näihin liittyen. Valtaosa lentopaikan rakentamiseen liittyvästä maanrakennustyöstä asfaltointeineen on tehty lentopaikan rakentamisluvan mukaisesti ilman MRL:n mukaista lupakäsittelyä.

Valituksessa esitetään, että hulevesien viivytysallas olisi suunniteltu kaukosuojavyöhykkeelle. Sijoittelua ei ole tarkemmitattu, joten asiaa ei vielä tässä vaiheessa voida todentaa. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tullaan kuitenkin varmistamaan, että hulevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristölupaa ja lainsäädäntöä. Mikäli todetaan, että viivytysallas tai hulevesien purku on hakemuksen liitteessä olleessa KVV-alue suunnitelmassa sijoitettu ympäristöluvan vastaisesti, tullaan edellyttämään tarkemmissa toteutusvaiheen suunnitelmissa virhe korjattavaksi. Päätöksessä on kuitenkin edellytetty, että alueelta kertyvät huolevedet johdetaan kaukosuoja-alueen ulkopuolelle, joten voidaan katsoa, ettei KVV-suunnitelman mahdollisella puutteellisuudella tai virheellisyydellä ole tässä vaiheessa merkitystä.

Suunnittelutarverakaisupäätöksessä on edellytetty rakennuksen liittymistä vesi- ja viemäriverkostoon. Valituksessa vaadittua ajankohtaa tälle olisi ollut liki mahdotonta asettaa, sillä vielä ei tiedetä milloin päätökset tulevat lainvoimaisiksi ta milloin rakennustyötä mahdollisesti pääsee aloittamaan.

Valituksen mukaan päätöksestä ei myöskään käy ilmi, miten on sovittu vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen tapahtuvaksi. Tämäkään ei pidä paikkaansa, sillä hakemuksessa on ollut liitteenä Kymen Veden liitoslausunnot, ja liittyminen on jo hyvin suunniteltu.

Valituksessa on esitetty, ettei myönnetty ympäristölupa kattaisi kyseessä olevaa suunnittelutarveratkaisua.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Päätöksessä on katsottu, että nyt käsiteltävä valituksenalainen suunnittelutarveratkaisu vastaa laajuudessaan voimassa olevaa ympäristölupaa. Myös muiden alueelle myönnettyjen lupien katsotaan vastaavan ympäristölupaa. On mahdollista, että ympäristöluvan päivittäminen tulee myöhemmin ajankohtaiseksi, mutta tällä haavaa ympäristöluvan katsotaan olevan riittävä.

Valituksessa on esitetty, että YVA on riittämätön.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksessa esitetään, ettei ympäristövaatimusten arviointi vastaisi nykyistä lentopaikkahankkeen laajuutta. Väitettä perustellaan sillä, että Redstone Aero Oy on ostanut lisämaa-alaa.

Kiinteistökaupalla tai maa-alahankinnalla ei kuitenkaan yksistään voida katsoa olevan merkitystä nyt käsittelyssä olevan suunnittelutarveratkaisun harkintaan. Tämänhetkisten tietojen valossa kunta on tehnyt myönteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen, eikä siihen vaikuta yrityksen mahdolliset muut maaomistukset tai -kaupat.

Valituksen mukaan ympäristölupa ei ole riittävä.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksessa virheellisesti väitetään, ettei suunnittelutarveratkaisupäätöstä varten ole selvitetty ympäristöluvan riittävyttä. Suunnittelutarveratkaisua varten pyydettiin lausuntoa ympäristönsuojeluviranomaiselta, joka on ympäristöluvan myöntänyt, joka ympäristöluvan toteutumista valvoo ja joka arvioi ympäristöluvan riittävyttä. Ympäristönsuojeluviranomainen lausunnossaan painottaa noudattamaan ympäristölupaa.

Valituksessa myös vaaditaan, että suunnittelutarveratkaisun sopivuutta tulisi arvioida tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajemmin, kuten Pyhtään kunta onkin tehnyt.

Lisäksi virheellisesti väitetään, ettei suunnittelutarveratkaisulle olisi edellytyksiä, koska ympäristölupa ulottuu vain kiitotietä koskevalle alueelle. Ympäristöluvassa on kuitenkin esitetty ehdot ja edellytykset koko alueelle rakennuksineen, ei pelkälle kiitotielle.

Valituksessa on esitetty, että 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 on laadittu toteutuksen edetessä. Suunnitteluohjeiden on katsottu olevan suuntaa-antavia, ei kaikilta osin velvoittavia. Näin ollen kunta katsoo, että tiukempien vaatimusten asettaminen yhdelle hankkeeseen ryhtyvälle olisi ollut epätasapuolista kohtelua.

Kunta katsoo, että hakemuksen liitteenä ollut asemapiirustus, kuten muutkin suunnitelmat ja asiakirjat, ovat olleet riittäviä. Mikäli asemapiirustuksesta on puuttunut jokin olennainen tieto, on se kuitenkin löytynyt muusta aineistosta.

Valituksen mukaan suunnittelutarveratkaisu on uudelleen käsitelty puutteellisesti

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kunta katsoo, että suunnittelutarveratkaisu on perusteltu riittävästi ja rakennuskohtaisesti on esitetty selkeät määräykset.

Valituksessa viitataan Pyhtään rakennusjärjestyksen 32 §:än oleellisimpana asiana ja ihmetellään, ettei tähän edelleenkään ole otettu kantaa.

Pyhtään rakennusjärjestyksen 32 §:ssä käsitellään rakentamisesta pohjavesialueella seuraavasti:

”Rakennettaessa pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa uusia toimintoja, rakennuksia tai rakennelmia, jotka huomattavasti lisäävät pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjavesialueelle rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa. Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle katettuihin suoja-altaisiin. Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräyksiensä mukaisesti. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen 1. luokan pohjavesialueille tulee välttää. Suunniteltaessa maalämpöjärjestelmän rakentamista em. alueille tulee suunnitelmasta hakea ympäristön-, ja terveydensuojelu viranomaisen lausunto.”

Kunta katsoo, että tähänkin on riittävästi otettu kantaa. Alueen kaikessa suunnittelussa on huomioitu pohjaveden suojelu. Kaikki toiminnot, rakennukset ja rakennelmat on suunniteltu siten, että pohjaveden pilaantumisvaaraa ei synny.

Valittajalla mahdollisesti on käsitys, että kaikki toiminnot pohjavesialueella kielletään, mutta todennäköisesti ei kaikki rakentaminen pohjavesialueella ole kokonaan kielletty, jos sen voidaan katsoa olevan pohjavedelle riskitöntä.

Valituksessa viitataan lisäksi tieliittymään, vesi- ja viemäriverkoon, hulevesimääräykseen ja naapureiden kuulemiseen.

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksen mukaan päätöksestä puuttuu määräys tieliittymän liittymisestä. Päätöksessä kuitenkin nimenomaisesti on annettu määräys tieliittymän saattamisesta tieliittymäsuunnitelman mukaiseen kuntoon. Aikatauluun ei ole otettu tarkemmin kantaa, mutta määräys koskee haettua suunnittelutarveratkaisua, joten määräystä on noudatettava kyseisen suunnittelutarveratkaisun mukaisten rakennustöiden yhteydessä.

Vesi- ja viemäriverkostoon liittymiseen liittyen valittajalle on jäänyt epäselväksi, mitä tarkoittaa hakijan ja Kymen Vesi Oy:n välinen sopiminen. Hakijan tulee käydä läpi Kymen Vesi Oy:n edustajien kanssa tarkemmat yksityiskohdat liittymisestä.

Valituksessa virheellisesti todetaan, että hulevesien käsittelyä koskien ei olisi esitetty selkeää määräystä. Päätöksessä on kuitenkin selkeästi määrätty, että kyseessä olevaa suunnittelutarvetta koskien alueen hulevedet on johdettava pohjavesialueen ja kaukosuoja-alueen ulkopuolelle.

Virheellinen on myös valituksessa esitetty väite, ettei naapureiden kuulemisesta olisi selvitystä. Naapurit on kuultu, kuten MRA 86 § edellyttää, ja tämä on asian käsittelyssä tuotu esiin.

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 7.6.2023 § 30 tulee pitää voimassa.