

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto  
1489/03.04.04.04.16/2023

22.8.2023

## LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 7.6.2023 § 32

### Selostus asiasta:

Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 7.6.2023 § 32, jolla myönnettiin Redstone Aero Oy:lle MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisu lääkärihelikopteritoiminnan ja pelastustoimen tukikohdan rakentamiselle kiinteistölle RN:o 624-404-53-137. Tukikohtaan on suunniteltu kuuluvan kalustosuojat, huolto-, koulutus- ja toimintatilat, yhteensä kerrosalaltaan noin 3 000 m<sup>2</sup>. Kyseessä oli valvontajaoston suunnittelutarveratkaisun 16.2.2022 § 7:n uudelleen käsittely, sillä kyseisestä päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus palautti asian päätöksellään 18.4.2023 valvontajaoston uudelleen käsiteltäväksi.

14.7.2023 päivätyssä valituksessa vaaditaan, että Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkää suunnittelutarveratkaisupäätöksen. Samassa valituksessa on valitettu myös valvontajaoston 7.6.2023 § 33 myöntämästä rakennusluvasta, joten valituksesta jää osin epäselväksi, kumpaa päätöstä eri kohdissa käsitellään.

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 muutosluban 17.8.2022 § 31. Muutoslupapäätöksen yhteydessä myönnettiin MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus vakuutta vastaan. Saman muutosluban 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. Hallintopakkokeinoihin ryhtymisen arvioidaan tarvittaessa uudelleen sitten, kun asian käsittely saadaan päätökseen. Rakennukselle on myönnetty tilapäinen rakennuslupa vuoteen 2025 saakka.

**Valituksen mukaan rakennuslupa voidaan myöntää vain lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun perusteella.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

MRA 89 §:n mukaan rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun perusteella. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu on tullut lainvoimaiseksi.

**Valituksessa väitetään, että puuttuu selvitys, onko naapureiden kuulemiset suoritettu.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valituksenalaisen päätöksen esittelytekstissä varsin selkeästi kerrotaan, että kunta on asian uudelleen käsittelyä varten kuullut naapurikiinteistöjen omistajia MRL 173 §:n mukaisesti, ja että naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

**Valituksen mukaan: ”Rakennusluvassa ei ole esitetty hallintolain 45 §:n määräämällä tavalla lentopaikan ympäristöluvan (lupamääräys 17) ehtoa liittymisestä Kymen Vesi Oy:n vesi- ja viemäriverkostoon” ja ”Lupamääräykset puuttuvat, jotka liittyvät pohjaveden suojeluun ympäristöluvan edellyttämällä tavalla”.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Koska samassa valituksessa valitetaan sekä suunnittelutarveratkaisusta että rakennuslupapäätöksestä, on mahdollista, että päätökset ehtoineen ja määräyksineen ovat valituksessa menneet sekaisin. Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on määrätty luvan myöntämisen ehtona sekä liittymistä vesi- ja viemäriverkostoon että pohjaveden suojelua ympäristöluvan edellyttämällä tavalla.

**Valituksen mukaan puuttuu selvitys siitä, miksi ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Päätöksen esittelytekstissä on kerrottu, että ”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.” Valittaja ei ehkä valitusta laatiessaan ole tutustunut päätökseen tai päätöksen perusteluihin.

**Valituksessa viitataan Pyhtään rakennusjärjestyksen 32 §:n, jonka mukaan pohjavesialueella vallitsee rakentamiskielto.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Pyhtään rakennusjärjestyksen 32 §:ssä käsitellään rakentamista 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 ympäristönsuojelumääräyksien mukaisesti. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen 1. luokan pohjavesialueille tulee välttää. Suunniteltaessa maalämpöjärjestelmän rakentamista em. alueille tulee suunnitelmasta hakea ympäristön-, ja terveydensuojelu viranomaisen lausunto.”

Kunta katsoo, 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 tokikaan ei kaikki rakentaminen pohjavesialueella ole kokonaan kielletty, jos sen voidaan katsoa olevan pohjavedelle riskitöntä. Pohjavesialueilla yleisesti ottaen on paljon kaiken sorttista toimintaa.

**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 mukaan suunnittelutarveratkaisussa ei selvitetä, miten pelastustoimen lääkärihelikopteritoiminta soveltuu ympäristölupaan.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisun arviointia varten on lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta, joka ei lausunnossaan nähnyt ongelmaa kyseessä olevan tukikohtarakennuksen suhteen. Ympäristöluvassa viitataan eroavaisuuteen lentopaikan ja helikopteripaikan suhteen. Tällä suunnittelutarveratkaisulla haetaan lupaa tukikohtarakennuksen rakentamiselle, ei pyritä muuttamaan lentopaikan statusta helikopteripaikaksi. Tukikohtarakennukseen sisältyi erilaisia toimintoja.

**Valituksessa vaaditaan, että rakentamisen aloittamisoikeutta ei sallita.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Suunnittelutarveratkaisussa tai rakennusluvassa ei ole myönnetty aloittamisoikeutta.

**Valituksen mukaan kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu johtaa MRL 137 §:n tarkoittamaan merkittävään rakentamiseen, ja rakennusluvan myöntäminen edellyttää asemakaavaa.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Alue on sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa esitetty lentoliikennealueena, ja lisäksi valmisteilla on asemakaavoitus, joka on yhdensuuntainen aiempiin kaavoituksiin nähden.

Kaikki alueelle myönnetyt suunnittelutarveratkaisut ovat yhdenmukaisia valmisteilla olevan asemakaavoituksen kanssa. Osayleiskaavassa edellytetty alueen yleissuunnitelma on laadittu asemakaavaa mukaillen, ja kaikki alueelle suunniteltu rakentaminen pohjautuu tähän yleissuunnitelmaan. Suunnittelutarveratkaisuilla on kuitenkin ratkaistu vain kooltaan pienehköjä rakennuksia, jotta kokonaishanke pääsisi etenemään ennen asemakaavan lainvoimaisuutta. Suunnittelutarveratkaisuilla 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 mukaan lentopaikan tarpeisiin kuuluvat rakennukset eivät sijaitse lentopaikan ympäristölupa-alueella.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Valittaja on perustellut väittämänsä viittaamalla ympäristönsuojelulain 27 §:n ja 28 §:n.

Kyseessä olevat lentopaikan tarpeisiin kuuluvat rakennukset sijaitsevat alueella, jolle on myönnetty ympäristölupa. Ympäristölupa on lainvoimainen.

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 § 32 tulee pitää voimassa.