

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto  
1486/03.04.04.16/2023

22.8.2023

## LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 7.6.2023 § 34

### Selostus asiasta:

Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 7.6.2023 § 34, jolla myönnettiin Redstone Aero Oy:lle MRL 137 §:n nojalla suunnittelutarveratkaisu kalustosuojan kerrosalaltaan 1 663 m<sup>2</sup> rakentamiselle kiinteistölle RN:o 624-404-53-137.

14.7.2023 päivätyssä valituksessa vaaditaan, että Itä-Suomen hallinto-oikeus kumoo suunnittelutarveratkaisupäätöksen, sillä päätös on valittajan mielestä laiton ja perustelut riittämättömät. Samassa valituksessa on valitettu myös valvontajaoston 7.6.2023 § 33 myöntämästä rakennusluvasta.

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 rakennuslupa kahdelle varastorakennukselle. Luvan mukainen rakennustyö on katsottu aloitetuksi kolmen vuoden sisällä luvan lainvoimaisuudesta. Aloituksen jälkeen on voimassaolevalle luvalla haettu muutoslupaa kahden hallin sijaan yhden hallin rakentamiselle. Valvontajaosto myönsi muutoslupan 17.8.2022 § 31. Muutoslupapäätöksen yhteydessä myönnettiin MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus vakuutta vastaan. Saman muutoslupan 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 ryhtyminen arvioidaan tarvittaessa uudelleen sitten, kun asian käsittely saadaan päätökseen. Rakennukselle on myönnetty tilapäinen rakennuslupa vuoteen 2025 saakka.

**Valituksen väitetään, ettei kyseessä olevaa rakennusta ole esitetty asemapiirustuksessa lainkaan.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Päätöksenteon liitteenä olleessa asemapiirustuksessa on varsin selkeästi esitetty kyseessä oleva rakennus. Asemapiirustuksessa on myös muut alueelle suunnitellut rakennukset, jotka on suunnitelmassa esitetty katkoviivoin varauksina, ja selkeyden vuoksi ainoastaan käsiteltävä rakennus on esitetty yhtenäisenä viivana. Kyseessä oleva rakennus on suunnitelmaan kirjattu nimikkeellä ”Kalustohalli B”, ja asemapiirustuksessa on ilmoitettu oletettavasti kerrosalan sijaan kokonaisala.

**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.

Kuten valituksessakin selväsanaisesti kerrotaan, suunnittelutarveratkaisusta säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee joko rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

**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 ympäristönsuojelumääräyksiä 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 todennäköisesti ei kaikki rakentaminen pohjavesialueella ole kokonaan kielletty, jos sen voidaan katsoa olevan pohjavedelle riskitöntä. Pohjavesialueilla yleisesti ottaen on paljon kaiken sortista toimintaa.

**”Valvontajaosto ei suunnittelutarveratkaisuisaan perutellut, miksi myönteinen suunnittelutarveratkaisu annettiin huolimatta siitä, että pohjavesialueen rakennukset/piha-alueet eivät täytä ympäristöluvan määräyksiä tärkeällä pohjavesialueella.”**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Kaikkien myönnettyjen suunnittelutarveratkaisujen rakennusten pääpiirustukset täyttävät ympäristöluvan määräykset, ja ympäristöluvan määräysten täyttymistä on edellytetty myös toteutusvaiheen suunnitelmilta ja toteutukselta.

Valituksessa otetaan paljon kantaa muun muassa kiitotiehen ja muihin alueen asfaltointeihin, jotka on jo aiemmin rakennettu lentopaikan rakentamisluvan myötä, ja joiden valvomista ei rakennusvalvontaviranomaiselta suunnittelutarveratkaisusta tai rakennusluvasta päätettäessä edellytetä eikä voida edellyttää.

**Valituksessa mukaan päätöksenteon tukena käytetyistä liitteistä ei löydy tietoja alimman viemäroidyn tason korkeusasemasta eikä yleisen viemärin padotuskorkeudesta ja vesimittarin sijinnista.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Tämänkaltaiset tiedot tulevat löytymään toteutusvaiheen tarkemmista LVI-suunnitelmista sitten, kun suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa ovat saaneet lainvoiman ja rakennustyö aloitetaan. Tarkemmin yksityiskohtiin pureutuva suunnittelu myös muilta suunnittelualoilta toteutetaan hankkeen edetessä, ei vielä rakennuslupavaiheessa.

**Valituksessa moititaan, ettei ole vaadittu liittymistä ennen rakentamisen aloittamista kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Rakennushankkeissa on hyvin harvoin tilanne, jossa olisi mahdollista tai järkevää ennen muiden rakennusvaiheiden aloittamista suorittaa kunnallistekniikan liittymätöitä.

**”Pääpiirustus ja yhtenäinen asiakirja puuttuu. Sijaintikartta on liian suurpiirteinen.”**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Pääpiirustukset toki ovat hakemuksen liitteenä. Yhtenäistä asiakirjaa ei lainsäädännössä mainita, eikä Pyhtäällä ole sitä vaadittu minkään rakennushankkeen osalta. Sijaintikartan on katsottu olevan riittävä.

**”Asemapiirros on puutteellinen.”**

Vastaus valittajan näkemykseen:

Sen lisäksi, ettei valituksen mukaan kyseistä rakennusta ole asemapiirustuksessa ensinkään, asemapiirustuksen myös mainitaan olevan ”puutteellinen”.

Kunnan rakennusvalvonnan yleisen toimintatavan mukaan lupahakemusten yhteydessä on hyväksytty epätäydellisiäkin asemapiirustuksia, jotka eivät kaikilta osin täytä ympäristöministeriön 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.

### **Valituksessa mukaan ei ole riittävästi selvitetty, aiheuttavatko suunnittelutarveratkaisut haittaa asemakaavoitukselle.**

#### Vastaus valittajan näkemykseen:

Alueelle on jo laadittu asemakaava, joka on hyväksyntää vaille valmis. Asemakaava on hakemuksen liitteenä, ja kaikki rakentaminen soveltuu tulevaan asemakaavaan. Kaikki asemakaava-aineisto on otettu suunnittelutarveratkaisua harkittaessa huomioon. Kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä on pyydetty lausunto, joka on puoltava.

Näin ollen voidaan katsoa, että mahdolliset haittavaikutukset asemakaavoitukseen liittyen on riittävästi selvitetty.

### **”Päätöksessä viitataan Elyn lausuntoon ilman yksityiskohtaisempia määräyksiä/reunaehtoja.”**

#### Vastaus valittajan näkemykseen:

Päätöksessä ei viitata Elyn lausuntoon.

### **”Kunnalta pyydettyistä tätä asiaa koskevista asiapapereista ei löydy todisteita naapurien kuulemisesta.”**

#### Vastaus valittajan näkemykseen:

Kunta on suorittanut naapurienkuulemiset MRL 173 §:n ja MRA 86 §:n mukaisesti. Epäselväksi jää, millaisia ”todisteita” valittaja on jäänyt kaipaamaan. Viranomaiskuulemislomakkeiden kopioita ei yleensä luovuteta eteenpäin niiden sisältämien henkilötietojen vuoksi, eikä yleensä ole koettu tarpeelliseksikaan.

### **Lisäksi valituksessa moititaan muutoksenhakuohjetta epäselväksi ja moniselitteiseksi.**

#### Vastaus valittajan näkemykseen:

Muutoksenhakuohje on samansisältöinen kuin kaikissa kunnan päätöksissä, eikä kunta aiemmin ole saanut siihen liittyen negatiivista palautetta.

## 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 § 34 tulee pitää voimassa.