

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-454-1-123

KH 03.06.2024 § 152
320/10.03.00.01/2024

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:

Rakennushanke sijoittuu Hirvaskankaan liikekeskittymän läheisyyteen kiinteistölle 992-454-1-123 (Kaasukeidas), Rannankyläntien länsipuolelle korttelin 1500 tontille 9. Korttelin 1500 tontti 9 koostuu kiinteistöistä 992-454-1-125, 992-454-1-118, 992-454-1-123 ja 992-454-1-122. Puukyläntie on toteutettu kiinteistölle 992-454-1-118, josta kulku hakemuksen mukaiselle kiinteistölle 992-454-1-123 tulee toteutettavaksi.

Hakija on lokakuussa 2023 tehnyt maanomistajan kanssa aiesopimuksen kiinteistön vuokraamisesta. Maanvuokrasopimus tehdään 4143 m² suuruiselle kiinteistölle Kaasukeidas. Aiesopimuksessa esitetty kiinteistötunnus ei kuitenkaan vastaa poikkeamishakemuksen ja asemapiirustuksessa esitetyn alueen kiinteistöä. Tekninen virhe tulee korjattavaksi rakennuslupaprosessissa, kun varsinainen maanvuokrasopimus tehdään kiinteistölle 992-454-1-123.

Hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle nesteytetyn biokaasun (LBG) tankkausasema.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.2.2016 § 4. Voimassa olevassa asemakaavassa hakemuksen mukaiselle alueelle on osoitettu *Liikerakennusten korttelialue* -merkintä KM-4, jonka määräys; *Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä, muita myymälätiloja ja majoitustiloja. Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko 500 kem².* Polttoaineen jakeluaseman (pj) sijainti on esitetty Rannankyläntien ja Suonenjoentien kulmaukseen tontin 9 eteläosaan. Toinen polttoaineen jakeluaseman sijainti on osoitettu tontin 9 pohjoisosaan. Tontin halki kulkee maanalaisia johtoja. Tontin osalle sijoittuu lisäksi pohjavesialueen raja (pv-2), jonka määräys; *Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.* Rannankyläntien varrelle on osoitettu liittymäkielto -merkintä nuolimerkinnällä, jonka määräys; *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää lukuun ottamatta likimääräistä nuolen osoittamaa kohtaa. Tällaisessa kohdassa tulee liikenteen tapahtua nuolen osoittamassa suunnassa.*

Alueelle on käynnistetty asemakaavan muutoshanke. Kaavaehdotus hankkeesta on ollut nähtävillä keväällä 2024. Kaavaehdotuksessa Puukyläntie jatketaan Rannankyläntielle saakka, jolloin voimassa olevan kaavan mukainen tontti 9 tarkastellaan uudelleen. Hakemuksen mukainen kaasunjakeluasema on huomioitu kaavaehdotuksessa korttelin 1507 tontille 1 Puukyläntien ja Rannankyläntien kulmaukseen. Toinen polttoaineenjakuasema

sijoittuu eri tontille. Kortteliin 1507 on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue -merkintä KL-1, jonka määräys; *Alueelle saa sijoittaa liikerakennuksia, majoitustiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.* Pohjavesialueen raja osoitetaan merkinnällä pj-1, jonka määräys; *Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.* Hakemuksen mukaiselle alueelle esitetään /gas -merkintä, jonka määräys; *Alue, jolla polttoaineen jakeluasema tulee toteuttaa kaasutankkausasemana.* Kaavaehdotuksessa on Rannankyläntien varrelle osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen liittymäkieltomerkintä ja tontin puolelle nuoli -merkintä, jonka määräys on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena; *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää lukuun ottamatta likimääräistä nuolen osoittamaa kohtaa. Tällaisessa kohdassa tulee liikenteen tapahtua nuolen osoittamassa suunnassa.*

Lisäksi kaavaehdotuksen yleismääräyksiin on esitetty erityisiä määräyksiä koskien koko kaava-aluetta. Rakennushankkeen osalta huomioitavaa voi katsoa olevan hulevesiä koskevissa määräysehdotuksissa: *Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella ensisijaisesti öljyn- ja hiekanerotuksen jälkeen imeyttämällä. Alueella muodostuvat hulevedet tulee kerätä ja johtaa niin, ettei hulevesistä aiheudu maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa. Hulevedet tulee viivyttää alueella periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesijärjestelmille tulee järjestää hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Tonttien hulevesiä ei saa johtaa tiealueelle eikä maanteiden sivuoihin. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla pihaj- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa ennen johtamista imeytykseen tai viivytykseen. Kattovedet ja muut puhtaaksi luokiteltavat hulevedet voidaan johtaa käsittelemättä imeytys- ja viivytyksrakenteeseen. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien mahdollista pesua varten on rakennettava erityisesti kyseisen käytön tarpeisiin varustettu tila, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin tai muuhun asianmukaiseen käsittelyyn. Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupapaperustusten yhteydessä.* Kaavaehdotuksessa esitetyt hulevesimääräykset perustuvat alueelle kaavahankkeen aikana laadittuun hulevesiselvitykseen ja sen sisältämään alueelliseen suunnitelmaan.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n määräyksestä asemakaavan toteuttamisessa. Haetaan poikkeamista asemakaavassa esitetyn polttoaineenjakuaseman sijainnista ja sen myötä sijoittumisesta osin johtoa varten varatulle alueen osalle. Poikkeaminen koskee lisäksi kiinteistölle kulkua, joka tapahtuu maastoon toteutetun Puukyläntien aluetta (voimassa olevassa asemakaavassa korttelialuetta). Alueelle on myönnetty

poikkeamislupa kaasutankkausasemalle vuonna 2021, joka on sittemmin rauennut.

Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:

Pohjavesialueen rajalle rakennetaan nesteytetyn biokaasun tankkausasema, johon kuuluu maanpäällinen LIN/LBG säiliö sekä tankkauspisteet katoksineen. Säiliössä varastoidaan tuotetta 45tn. Haetaan poikkeamista voimassa olevan asemakaavan pj-alueesta, jonka mukaan vain tietyille kaavassa esitetyille alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Liitteenä asemapiirustus, josta näkyy tankkausaseman suunniteltu sijainti.

Hakemukseen on liitetty erillinen lausunto hulevesien järjestämiseksi tankkausaseman alueella. Hulevesien käsittelyratkaisua on perusteltu lausunnossa seuraavilla seikoilla;

- *Nesteytetty biokaasu koostuu yli 95 % metaanista, joka on ilmaa kevyempi, helposti syttyvä ja palava kaasu. Ympäristöön joutuessaan nesteytetty metaani höyrystyy ilmaan. Maaperään joutuessaan metaani vapautuu ilmaan hyvin nopeasti. Metaania ja biokaasua ei ole luokiteltu ympäristölle vaaralliseksi voimassa olevien kriteerien perusteella.*
- *LBG-jakeluasemaa ei sijoiteta pohjavesialueelle vaan sen ulkopuolelle. Pohjavesialueen pohjaveden virtaus on pois päin pohjavesialueesta eli kyseessä on purkava muodostuma. Lähellä ei ole vedenottoa. LBG-jakeluaseman ei katsota aiheuttavan riskiä pohjavesialueelle, vaan riskin aiheuttavat siellä olevat ajoneuvot. Jakeluasemalla asioivat ajoneuvot käyttävät pääasiallisena polttoaineenaan nesteytettyä biokaasua, eivätkä ne siten aiheuta yhtä suurta riskiä vuoto-onnettomuudelle kuin tyypillisiä nestemäisiä polttoaineita käyttävät ajoneuvot. Kiinteistöllä ei ole tilaa pysäköinnille, vaan ajoneuvot asioivat kiinteistöllä ainoastaan lyhytaikaisesti tankkaamisen yhteydessä.*
- *Hulevesien käsittelyyn tarkoitettujen kaivojen sijoittaminen alueelle aiheuttaa turvallisuusriskin. Biokaasu, jonka lämpötila on alle -110 °C, on ilmaa raskaampaa ja voi syttyä kohdatessaan syttymislähteen ja palaa humahtaen. Vuodon tapahtuessa nesteytettyä biokaasua voi kertyä kaivoihin ja se voi näissä suljetuissa tiloissa aiheuttaa palo- ja räjähdysvaaran.*
- *Kiinteistölle tehdyn hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevedet johdetaan hallitusti suunnitelmien mukaisten sepelikaistojen kautta viheralueille imeyttäen. LBG-jakeluaseman pinnantasaukset on tehty pintavedet prosessilaatatasta pois päin johtavaksi niin, että asfaltoidun alueen reunustoja kiertää noin 1-0,5 metriä leveät ja noin 1 metriä syvät sepelikaistat.*

Sepelikaistojen pohjalla kulkee vesiä keräävä salaojitus ja imeytys viheralueelle tapahtuu tätä kautta. Hulevesien käsittelyn sepelikaistojen avulla hulevesisuunnitelman mukaisesti katsotaan olevan kaivoja parempi ratkaisu, kun huomioidaan biokaasun vaarattomuus ympäristölle, jakeluaseman muista ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuista alueista huomattavasti poikkeava käyttäjäkunta sekä kaivojen aiheuttama turvallisuusriski.

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Hakija on kuullut naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Äänekosken Energia Oy antoi lausunnon rakentamisen sijoituessa osittain johtoa varten varatulle alueen osalle.

Lausunnon sisältö: *Rakennusalueella on vesi- ja viemärijohtoja, jotka pitää siirtää pois rakennuksen alta. Siirroista on käyty keskusteluja toimijan kanssa.*

Hakija on neuvotellut Äänekosken Energia Oy:n kanssa vesi- ja viemärijohtojen siirtämisestä asemapiirustuksessa esitettyyn sijaintiin.

Kaavoituspäällikön ehdotus: Ottaen huomioon esitetyn toiminnan luonne ja sijoittuminen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ja valmistelussa olevaan asemakaavan muutokseen, alueen ympäröivä maankäyttö ja aikaisempi rakentaminen, kortteliin rakentunut rakennuskanta ja toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.* Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu polttoaineenjakuasemalle kaksi sijaintipaikkaa. Tuleva kaasutankkausasema sijoittuu näiden kahden merkinnän väliselle alueelle. Ehdotusvaiheessa olevaa kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty eteläinen polttoaineenjakuasema poistetaan kaavamuutoksella kantatien 69 (Suonenjoentie) ja Rannankyläntien kulmauksesta poikkeamishakemuksessa esitettyyn sijaintiin. Kulku tankkausasemalle tapahtuu Puukyläntien kautta, joka on jo alueelle toteutettu asfalttipintaisena ja valaistuna. Puukyläntie esitetään kaavaehdotuksessa Rannankyläntiehen saakka. Poistuminen tankkausasemalta on asemapiirustuksessa esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaupungin katualueelle, eikä siten aiheuta haittaa kaavoitukselle.
- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Asemakaavassa ei tontille ole osoitettu luontoarvoja. Pohjavesi on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa sekä asemakaavan muutosta valmisteltaessa. Nesteytetty biokaasu

(LBG) ei ilmaa kevyempänä ole pohjavedelle haitallinen. Hakija on laatinut kiinteistölle tasaussuunnitelman, jossa esitetty hulevesien käsittely poikkeaa vireillä olevan asemakaavan yhteydessä laaditun hulevesiselvityksen ehdotetuista toimenpiteistä. Hakemuksen liitteeksi on lisätty asiantuntijalausunto, jossa perustellaan tarve ja vaikutukset poikkeukselle. Hakijan hankkiman asiantuntijalausannon arvion perusteella pohjavesialueen pohjaveden virtaus on pois päin pohjavesialueesta eli kyseessä on purkava muodostuma. Lähellä ei myöskään ole vedenottoa. Lisäksi jakeluasemalla asioivat ajoneuvot käyttävät pääasiallisena polttoaineenaan nesteytettyä biokaasua, eivätkä ne siten aiheuta yhtä suurta riskiä vuoto-onnettomuudelle kuin tyyppillisiä nestemäisiä polttoaineita käyttävät ajoneuvot. Kiinteistöllä ei ole tilaa pysäköinnille, vaan ajoneuvot asioivat kiinteistöllä ainoastaan lyhytaikaisesti tankkaamisen yhteydessä. Kiinteistölle tehdyn hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevedet johdetaan hallitusti sepelikaistojen kautta viheralueille imeyttäen. Hulevesien käsittelyyn tarkoitettujen kaivojen sijoittaminen alueelle aiheuttaa turvallisuusriskin. Hulevesien käsittely sepelikaistojen avulla hulevesisuunnitelman mukaisesti katsotaan olevan kaivoja parempi ratkaisu, kun huomioidaan biokaasun vaarattomuus ympäristölle, jakeluaseman muista ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuista alueista huomattavasti poikkeava käyttäjäkunta sekä kaivojen aiheuttama turvallisuusriski.

- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Korttelialueella ei sijaitse suojeltavaa rakennuskantaa tai muinaisjäänöksiä.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Hirvaskankaan alue on liikenteellisesti vilkasta aluetta, jonne on asemakaavalla osoitettu useita polttoaineenjakuaseman sijoituspaikkoja. Kaasutankkausasema on perinteistä polttoaineenjakuasemaa luontoystävällisempää, eikä se aiheuta ympäristölle vaarallisia päästöjä. Valtakunnallisesti ajatellen kaasutankkausasema tukee valtakunnan päätieverkolla olevien tankkausasemien verkkoa. Liikenne Hirvaskankaan alueella lisääntyy tulevaisuudessa, kun alue myös asemakaavan muutoksen ja laajennuksen myötä tulee kehittymään.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; asemakaavan muutosta on laadittu yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa ja polttoaineenjakuaseman sijainti on pitkälti ratkaistu kaavaehdotuksessa hakemuksen mukaiseen paikkaan.

Sovellettavat säännökset:

MRL 58§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§
Äänekosken kaupungin hallintosääntö 22 §

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-454-1-123 koskevan poikkeamishakemuksen ehdolla, että maanvuokrasopimus on tehty kiinteistölle 992-454-1-123 ennen rakennusluvan myöntämistä tai viimeistään ennen töiden aloittamista.

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakennuslupa. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee lupaviranomaisen huolehtia siitä, että asemapiirustuksessa esitetyt maanalaiset verkostot siirretään hakijan toimesta suunnitelman mukaisesti. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä. Rakennuslupaprosessin yhteydessä tulee saada lausunnot toimivaltaisilta viranomaisilta.

Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 610 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.6.2024.

Päätös Hyväksyttiin.
