

Lausunto Isosuon asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta

327/10.03.01/2018

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.06.2019 § 59

Vs. ympäristösuojelutarkastaja Pilvi Virolainen 5.6.2019

Isosuon 28.3.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti 17.5.-17.6.2019. Mahdolliset muistutukset pyydetään toimittamaan 17.6.2019 mennessä Naantalin kaupunginhallitukselle.

Asemakaavan muutosehdotus

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Naantalin pohjoisosassa Isosuontien varrella noin 5 kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Alue rajautuu pohjoisessa Maskun kuntaan, idässä Raision kaupunkiin ja lännessä Maskuntiehen. Alueen pinta-ala on noin 103,3 hehtaaria.

Suunnittelualueen itäosa ja Isosuontien pohjoispuoli alueen keskiosassa ovat ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Se liittyy laajempaan Isosuon jäteasema-alueeseen, joka sijaitsee Naantalin ja Raision sekä Maskun kunnan alueilla ja jolle vuonna 2007 kunnat yhteistyössä laativat Isosuon jäteasema-alueen asemakaavan. Lounaispuolella on louhinta-alueita. Isosuontien eteläpuolella on Naantalin kaupungin maankaatopaikka. Asemakaava-alueella on myös räjähdysainevarasto, jonka toiminta on poistumassa alueelta eikä sitä kaavoituksessa ole otettu huomioon.

Maisemarakenteessa alue on osa laajempaa pohjois-eteläsuuntaista selännettä, missä vuorottelevat länsi- ja itäsuuntaiset peitteiset kalliokumpareet ja niiden väliset peltolaaksot. Suunnittelualueen eteläpuolelle tällaiselle selännealueelle on rakennettu golfkenttä. Pohjoisessa Maskun kunnan puolella alueet ovat enimmäkseen luonnontilassa. Suunnittelualueen länsiosa on luonnontilaista, monimuotoista kallioista metsämaata. Maaston korkeusasot vaihtelevat alueella länsiosan muutamasta metristä yli 40 metrin korkeuteen. Metsämaan kumpareiden välissä on siellä täällä suolaikkuja. Itäosassa alueiden täytöt muuttavat maisemaa ja korkeusasemia jatkuvasti.

Suunnittelualueella ei ole ohjattua virkistystoimintaa. Julkisia ja kaupallisia palveluja ei alueella tai aivan sen läheisyydessä ole lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaa golfkenttää. Itäosan jätehuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia lukuun ottamatta suunnittelualue on rakentamatonta.

Aluetta länsipuolella sivuava Maskuntie on Manner-Naantalin osayleiskaa-

vassa osoitettu seututieksi/pääkaduksi ja Isosuontie yhdystieksi/kokoojajaksiksi. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa kunnallisia johtoverkostoja.

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähimmät asuinrakennukset ovat suunnittelualueen eteläpuolella Ladvontien varrella. Suunnittelualueen länsipuolella Maskuntien ja Isosuontien risteyksen tuntumassa on yksi asuinrakennus. Pohjoispuolella Maskun kunnan alueella on asutusta jonkin verran Maskuntien tuntumassa ja Lassintien varrella metsäisen alueen takana. Alueella on myös yksi loma-asunto.

Turun Seudun Energiatuotanto Oy:llä (TSE) on Naantalin Härkäsuon alueella sivutuotteiden ja jätteiden käsittely- ja läjitysalue, joka on otettu käyttöön vuonna 1992. Osa läjitysalueista (ABC) on jo suljettu ja myös loppusijoitusalueen D kapasiteetti suunnittelualueen keskivaiheilla Isosuontien varrella on täyttymässä, mikä edellyttää uusien alueiden käyttöönoton valmistelua. Nämä alueet sijoittuvat nykyisen loppusijoitusalueen yhteyteen.

Suunnittelualueen länsi- ja itäosat ovat Naantalin kaupungin omistuksessa, ja suunnittelualueen keskiosa on yksityisen yhtiön omistuksessa. Yksityisen maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus (MRL 91 b§).

Asemakaavan muutosehdotus

Tavoitteena on työpaikka-alueiden lisääminen Isosuontien varrella alueen länsiosassa sekä sivutuotteiden ja jätteiden käsittely- ja läjitysalueen laajentaminen ja kehittäminen nykyisellä toiminta-alueella sekä sen välittömässä läheisyydessä. Samalla pyritään huomioimaan erilaisissa selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa esiin tulleita seikkoja kuten läntisimpien osien metsäisten alueiden säilyttäminen.

Kaavan rakenne perustuu suurelta osin suunnittelualueen nykytilanteeseen ja jätehuoltotoiminnan tulevaisuuden tavoitteisiin sekä voimassa oleviin ylemmän asteen kaavoihin. Olemassa oleva Isosuontie kokoojatienä muodostaa edelleen alueen rungon, jonka varrelle toiminnot sijoittuvat. Länsiosan pienemmät tonttialueet liittyvät kokoojatiehen tonttikatujen välityksellä. Tontteja ympäröivät suojaviheralueet, lähivirkistysalueet ja kaavoittamatta jäävät metsäiset alueet.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 103,27 ha, josta uutta asemakaavaa noin 36,80 ha. Rakennusoikeutta alueella on 135063 k-m², josta 90129 km² uutta rakennusoikeutta:

-teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) on yhteensä noin 11,67 ha, rakennusoikeutta yhteensä 58335 k-m²

-yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on yhteensä noin 2,8 ha, rakennusoikeutta yhteensä noin 14014 k-m²

-teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-5) on yhteensä noin 48,15 ha, rakennusoikeutta on yhteensä noin 61514 k-m²

-jätteidenkäsittelyaluetta jätteiden käsittelyä, varastointia ja loppusijoitusta varten (EJ-1) on noin 16,47 ha, rakennusoikeutta yhteensä 1200 k-m²

-energiahuollon aluetta (EN) on 0,02 ha

-lähivirkistysaluetta (VL) on 10,93 ha

-suojaviheraluetta (EV) on 6,15 ha

-katualuetta on 7,07 ha

Alueelle ei ole suunniteltu jätehuoltotoiminnan lisäksi muita palveluja. Alueen toiminnot eivät edellytä uusia julkisia tai yksityisiä palveluja suunnittelualueella, vaan ne sijaitsevat kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Länsiosan metsäiset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL).

Alueen läpi kulkevan Isosuontien itäosa on voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu katualueeksi, jollaisena se merkitään myös jatkumaan länteen Maskuntielle saakka. Katu mahdollistaa poikittaisliikenteen Kustavintien ja Maskuntien välillä. Kevyen liikenteen väylä rakennetaan Isosuontien eteläreunalle kadun länsipäässä. Itäpäässä kevyen liikenteen väylä on kadun pohjoispuolella. Läntisin osa kevyen liikenteen väylää Maskuntien risteyksen tuntumassa rakennetaan noin 200 metrin matkalla ajorataan kiinni tilan säästämiseksi. Väylä rakennetaan tältä osin korotettuna, muutoin 2,5 metrin välikaistalla erotettuna. Kevyen liikenteen väylän päällysteen leveys on 3,0 metriä. Isosuontien ajorata levennetään 7,5 metriin etelän suuntaan. Isosuontiella rakennetaan/uusitaan katuvalaistus.

Hulevesien käsittelystä on annettu yleismääräys, jonka mukaan hulevedet tulee johtaa viivytys säiliöön tai painanteeseen. Kaavakarttaan on merkitty myös hulevesiväylä. Kaava-alueen itäosaan on varattu alue paineviemäriä varten.

Luontoselvityksissä esitettyjä luonnon arvoja on huomioitu osoittamalla alueen länsiosassa erityisiä kohteita lähivirkistysalueiksi (VL). Koska asemakaavan toteuttaminen merkitsee myös voimakasta maaston muokkausta, on alueelle merkitty suojaviheralueita (EV) suojavyöhykkeeksi häiriöitä aiheuttavien toimintojen johdosta sekä maisemallisista syistä. Isosuontien varteen on osoitettu suojaviheralueiden lisäksi myös tontin osia, joilla ympäristö säilytetään (/s) lähinnä maisemallisista syistä. Länsiosan suojaviheraluetta on laajennettu luonnosvaiheen varauksesta alueella olevien luontoarvojen johdosta. Näitä arvoja ovat muun muassa lepakkojen päiväpiiloalue, kehrääjän reviiri ja pienehkö suolaikku. Liito-oravan lähivirkistysalueelle osuva reviirin osa on erikseen merkitty ja annettu erityismääräys alueen säilyttämiseksi (luo-2).

Jätteiden loppusijoituspaikkojen maisemoinnin jälkeen pitää alueen muodostaa kumpareinen, ympäröivään maastoon sopiva maastonmuoto. Loppusijoituspaikat ja läjitysalueet eivät saa muodostaa yhtenäisiä, pitkiä suoria linjoja maisemaan. Rakentamattomien tonttien osat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvien osien.

Selvitykset

Alueelle on laadittu Isosuontien alueen luontoselvitys vuonna 2017. Työssä tehtiin kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, liito-oravakartoitus, linnustokartoitus ja lepakkoinventointi. Isosuontien alueen linnusto koostuu pääasiassa yleisistä havumetsien ja avomaiden linnuista. Kaikkiaan havaittiin 42 lintulajia, jotka varmasti tai todennäköisesti pesivät alueella tai sen lähistöllä. Selvityksen mukaan Isosuontien alueella ei ole erityistä merkitystä linnuston kannalta. Merkittävin pesimälintulaji on kehrääjä, jolle hyvin sopivaa pesimäympäristöä on alueella runsaasti. Alueelta löytyi joitakin lepakoille sopivia päiväpiiloja.

Alueelle on tehty myös erillinen liito-oravaselvitys 2012. Alueella havaittiin suunniteltavan alueen länsipuolella Maskuntien tuntumassa liito-oravien lisääntymis- ja lepoalue sekä liito-oravalle sopiva alue, jotka alueet jäävät pääasiassa suunnittelualueen ulkopuolelle. 2017 laadittu luontoselvitys vahvisti esiintymän olemassaolon.

Selvitysalueelta löytyi kaksi liito-oravan reviiriä sekä 11 metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, joista yksi on samalla vesilain tarkoittama suojeltu pienvesi. Metsälakikohteet ovat enimmäkseen pieniä vähäpuustoisia soita, joista eräät ovat melko edustavia. Valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita löytyi yhdeksän. Nämä ovat osittain päällekkäisiä muiden luontokohteiden kanssa.

Alueelle on laadittu Isosuontie asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka sisältää alueen katujen, kevyen liikenteen väylien ja vesihuollon yleissuunnittelun asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten. Tavoitteena on ollut varmistaa asemakaavaluonnoksessa esitettyjen tilavaarausten riittävyys, tuottaa periaateratkaisut katujen poikkileikkauksille, selvittää vesihuollon liitospisteet ja reitit sekä laatia alustavat rakennuskustannusarviot.

Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaisi teollisuudessa syntyvien sivutuotteiden ja jätteiden hyötykäytön kehittymisen, mikä osaltaan lisäisi myös alueelle työpaikkoja. Teollisuuden lisääntyminen lisää myös alueella liikenteen määrää sekä niistä mahdollisesti aiheutuvia melu- ja pölypäästöjä.

Kaavamuutos vaatisi voimakasta maaston muokkausta. Tehtyjen selvitysten mukaan kaava-alueella on monia metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, minkä lisäksi alueella on muun muassa liito-oravan, kehrääjän sekä lepakkojen elinympäristöjä. Kaavamuutos mahdollistaisi teollisuuden lisääntymisen kaava-alueella, mikä heikentäisi alueen monimuotoisuutta sekä maisemallista arvoa.

Asemakaavan muutosehdotuksen aineisto on nähtävillä Naantalin kaupungin kotisivuilla www.naantali.fi.

VS. YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Isosuon asemakaa-

vasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Luontoselvityksen mukaisesti alueella on metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja esittää kaavassa suojeltavina kohteina.

Liito-orava kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin tiukasti suojeltujen lajien IV (a) -listalle, ja näiden lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Asemakaava-alueen pohjoispuolella, lähempänä kaava-alueen itäpäättä, on myös liito-oravan elinympäristö, joka tulee ottaa huomioon asemakaavassa. Tämän ja läntisen liito-oravien reviirin välille kaava-alueen pohjoisreunan metsäalueille tulee jättää ekologinen yhteys, jossa metsän avohakkuu on kielletty.

Asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävä Isosuontien eteläpuolella kaava-alueen länsiosassa niin kutsuttu Isosuontien noro on metsälain sekä vesilain mukaisesti suojeltava pienvesityyppi, joka tulee säilyttää uomaltaan luonnontilaisena, eikä sen lähistölle tule rakentaa. Kyseinen alue on myös liito-oravien lisääntymis- ja lepoaluetta. Näistä syistä Isosuontien eteläpuolella olevan Löytäneen metsän luoteista ja läntistä reunaa tulee suojella merkitsemällä alue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueen osana, jolla tulee säilyttää puustoinen kaista liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten (luo-2).

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Vs. ympäristöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.