

Tekninen lautakunta	§ 29	18.04.2018
Tekninen lautakunta	§ 17	06.03.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 18	18.03.2019

Isosuon asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus

327/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 18.04.2018 § 29

Asemakaavoittaja Antti Siirava 11.4.2018:

Vireilletulo

Isosuon asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2017.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Isosuontien varrella ja se koskee Naantalin 24. kaupunginosan korttelia 1 ja 2, erityisaluetta sekä Isosuontien kaualuetta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1 040 000 m² (noin 104 ha).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uuden työpaikka-alueen kaavoittaminen Isosuontien varteen. Nykyisen asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutetaan Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti jätteenkäsittelyalueeksi.

Nykyiset kaavoittamattomat alueet kaavoitetaan pääasiassa teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Isosuontien länsipään metsäaluetta osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi luonnon monimuotoisuuden vuoksi.

Kaavoitustyön yhteydessä suunnittelualan osalla laaditaan ympäristövaikutusten arviointiohjelma (YVA-ohjelma) jätteenkäsittelyalueen laajentumisen vuoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun
- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön
- toimivaan yhteysverkostoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualaue on osoitettu:

Teollisuustoimintojen alueeksi (T). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojavyöhykkeineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

Erityistoimintojen alueeksi (E)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät alueet puolustusvoimien ja jätehuollon toiminnoille.

Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M)

Maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

Yleiskaava

Suunnittelualaueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava (KV hyväksynyt 30.1.2017). Osayleiskaavassa suunnittelualaueelle on osoitettu merkinnät:

- teollisuus- ja varastoalue (T),
- jätteenkäsittelyalue (EJ)
- suojaviheralue (EV)
- maa- ja metsätaloustaloutta alue (M).

Asemakaava

Kaavamuutosalaueella on voimassa oleva asemakaava Ak-296 (2008).

Voimassa olevassa asemakaavassa alaueelle on osoitettu

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-5)
- jätteenkäsittelyalue jätteiden käsittelyä, varastointia ja loppusijoitusta varten (EJ-1)
- suojaviheralue (EV).

Maanomistus

Suunnittelualaueen kiinteistöt ovat yksityisten, yritysten ja Naantalin kaupungin omistuksessa.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä, alueelle laadittuja luontoselvityksiä, Härkäsuon sivutuotteiden ja jätteiden käsittely- ja läjitysalueen ympäristövaikutusten arviointia (YVA-ohjelma)

Ympäristö

Kaavoitettava alue käsittää Isosuontien pohjois- ja eteläpuoliset alueet. Alueeseen kuuluu asemakaavoittamatonta luonnontilaista metsää vajaa puolet kaavoitettavasta alueesta. Suunnittelualueen itäosa on suurelta osin toteutunutta asemakaavoitettua teollisuusrakennusten korttelialuetta ja jätteidenkäsittelyaluetta.

Alueeseen kuuluu olemassa olevan asemakaavan mukaista luonnontilaista suojaviheraluetta.

Suunnittelualueella liittyy olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +3,0 ja +46,0 m välillä.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa on tutkittu alueen Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaista Isosuontien varren teollisuus- ja jätteenkäsittelyn alueiden täydennysrakentamista.

Kaavaluonnokseen on suunniteltu Isosuon varteen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita sekä jätteidenkäsittelyn alueen laajennus.

Luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita on osoitettu virkistys- ja suojaviheralueiksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tontteja on kaavaluonnoksessa osoitettu 13 kpl:ta, joista suurin noin 211 000 m² (21,1 ha) ja suurelta osin vanhan asemakaavan mukainen. Kaavaluonnoksessa uusina teollisuus- ja varastorakennusten tontteina on osoitettu pinta-alaltaan noin 31 000 m², 22 500 m², 20 500 m², 13 500 m², 13 000 m², 12 500 m², 11 500 m², 9 700 m², 9 000 m², 8 500 m², 8 400 m², 7 900 m².

Liitteenä on Isosuon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 11.4.2018 päivätty asemakaavaluonnos, 4.4.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Löytäne Ladvo liito-oravaselvitys 2012 ja Isosuontien alueen luontoselvitys.

LIITTEET A1 - A5, TEKLA 18.4.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 11.4.2018 päiväystä Isosuon asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen valmistelu-

aineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 06.03.2019 § 17

Kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen 15.2.2019;

Isosuon alueen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018, jona aikana järjestettiin yleisötilaisuus 14.6.2018 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa.

Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa, joista on kerrottu tarkemmin asemakaavan selostuksen kohdassa 3.3 (*Osallistaminen ja yhteistyö*) ja joiden johdosta asemakaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia. Mielipiteitä ei jätetty.

OHEISMATERIAALI: Lausunnot

Asemakaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaiheen pohjalta. Ehdotuksessa aluerajauksia ja kaavamääräyksiä on tarkennettu mm. huomioimalla laajemmin luonnonarvoja ja lisäämällä varaukset muuntamoille kuten asemakaavan selostuksen kohdassa 3.5 (*Asemakaavaluonnos ja asemakaavaehdotus*) on tarkemmin kerrottu. Jätteenkäsittelyalueen laajennus on ehdotuksessa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuumerkinällä T-5, joka paremmin vastaa alueen lopputilanteen käyttötarkoitusta.

Samanaikaisesti asemakaavatyön yhteydessä on laadittu *Isosuontien alueen katujen, kevyen liikenteen väylien ja vesihuollon yleissuunnitelma*. Yleissuunnitelman tavoitteena on varmistaa asemakaavaluonnoksessa esitettyjen tilavarausten riittävyys, tuottaa periaateratkaisut katujen poikkileikkauksille, selvittää vesihuollon liitospisteet ja reitit sekä laatia alustavat rakennus-kustannusarviot.

Alueelle on myös käynnissä lain mukainen ympäristövaikutusten arviointi (YVA) nimeltään *Härkäsuon sivutuotteiden ja jätteen käsittely- ja läjitysalueen ympäristövaikutusten arviointi*, koska toimintaa on tarkoitus laajentaa ja kehittää nykyisellä toiminta-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Valmiina ovat 20.3.2018 päivätty YVA-ohjelma sekä selostusluonnos. Seuraava yleisötilaisuus asiasta järjestetään 3.4.2019 kaupungintalolla.

Liitteenä asemakaavaehdotuksen kaavakartta (päivätty 15.2.2019) ja asemakaavan selostus (päivätty 15.2.2019) liitteineen, joita ovat:

1. Isosuontien alueen luontoselvitys
2. Löytäne Ladvo liito-oravaselvitys
3. Isosuontien asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma.
4. YVA-ohjelma
5. YVA-selostusluonnos
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
7. Asemakaavaluonnos 11.4.2018
8. Asemakaavaehdotus 15.2.2019

9. Asemakaavan seurantalomake

LIITTEET A4-A5, TEKLA 6.3.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 103,3 ha. Yksityiskohtainen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa seurantalomakkeessa (Asemakaavaselostuksen liite 9).

Alueelle ei ole suunniteltu jätehuoltoaseman lisäksi muita palveluja.

Asemakaavan sisältö on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kohdassa 4 (Asemakaavan kuvaus).

Asemakaava-alueelle on annettu koko aluetta koskevia yleismääräyksiä (Selostus kohta 4.3.1) sekä kortteli- ja aluekohtaisia määräyksiä, joista on tarkemmin selostuksessa ja kaavakartalla. Määräyksiä on annettu mm. korkeuksien, piha-alueiden ja hulevesien käsittelyn sekä autopaikkojen suhteen.

Mitoitus

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 103,27 ha, josta uutta asemakaavaa noin 36,80 ha. Rakennusoikeutta alueella on 133 875 k-m², josta 88 941 k-m² uutta rakennusoikeutta:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) on yhteensä noin 11,67 ha, rakennusoikeutta yhteensä 58 335 k-m².
- Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on yhteensä noin 2,80 ha, rakennusoikeutta yhteensä noin 14 014 k-m².
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-5) on yhteensä noin 46,88 ha, rakennusoikeutta on yhteensä noin 60 326 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 7,42 ha
- Katualuetta on 7,07 ha.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti esityksestään alueen nimistöksi 24.09.2018 §5.

Isosuontie pohjoispuolisen lähivirkistysalueen nimi on Isosuonmetsä ja eteläpuolisen Löytäneenmetsä.

Isosuonkatu on nimetty jo aiemmassa asemakaavassa ja jatkuu samannimisensä. Pohjoispuolelle on suunniteltu uusi tonttikatu nimeltään Louhikkokatu ja eteläpuolelle tonttikatulenkki nimeltään Kivikkokatu.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja liikenneverkkoon, ympäristöön ja maisemakuvaan, aluerakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen sekä sosiaalisia ja yritysvaikutuksia on arvioitu asemakaavaselostuksen kohdassa 4.4 (*Kaavan vaikutukset*). Lisäksi on valmistumassa lakisääteinen ympäristönvaikutusten arviointi liittyen Härkäsuon sivutuotteiden ja jätteiden käsittely- ja läjitysalueen kehittämiseen ja laajentamiseen (*Kaavaselostuksen liitteet 4 ja 5*).

Myönteisiä yritysvaikutuksia ovat jätehuoltotoiminnan kehittämis- ja laajentumismahdollisuudet sekä uudet työpaikka-alueet. Alueella voisi kehittää ja kehittyä myös kiertotalouteen liittyviä toimintoja.

Toteutus

Kaavan toteutuksesta on selostuksessa todettu, että nykyisen asemakaavan mukainen toiminta jatkuu ja uusien toimintojen syntyminen on mahdollista aloittaa, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi, kunnallistekniikka on valmistunut ja tontit saatettu mm. louhimalla rakentamiskelpoisiksi.

Jätehuoltoalueiden hulevesien käsittely tulee suunnitella yhdessä kokonaisuutena erityisesti Isosuontien pohjoispuolella.

Toiminnan luonteesta johtuen on vaikutusten seurannalla suuri merkitys.

Koska kaavoitettava alue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella konsultaatiovyöhykkeellä, tulee ehdotuksesta pyytää myös Tukesin (Turvallisuus- ja kemikaaliviraston) lausunto.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.2.2019 päivätty Isosuon asemakaava ja asemakaavanmuutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

KOKOUSKÄSITTELY

Heikki Lindgren esitti Janne Muikulan kannattamana, että kustannusten vaikutusten arviointi tulee lisätä seuraavaan vaiheen käsittelyn yhteyteen.

Lautakunta kannatti yksimielisesti esitystä

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.2.2019 päivätty Isosuon asemakaava ja asemakaavanmuutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Aineistoon lisätään kustannusten vaikutusten arviointi seuraavan vaiheen käsittelyn yhteyteen.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.03.2019 § 18

Kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen 12.3.2019:

Kustannusvaikutusten arviointi

Aineistoon on lisätty teknisen lautakunnan edellyttämä kustannusvaikutusten arviointi kaavaselostukseen kohdaksi 4.4.7 (alkaa selostuksen sivulta 18).

Yleisesti voidaan todeta, että asemakaavan yhtenä päätavoitteena on kehittää uutta yritystoimintaa uudella työpaikka-alueella, että luovutettavista tonteista saadaan myynti-/vuokratuloja, liittymistä peritään maksut ja kaupunki saa verotuloja. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää mittavaa louhintaa erityisesti Louhikkokadun varrella. Louhintatyöstä on menoja ja louheen myynnistä tuloja. Suojavi-heralueiden omistuksia pitää kaava-alueella järjestellä uudelleen

Karkeasti arvioiden voi alueelle syntyä 110 – 74 uutta työpaikkaa riippuen työpaikkojen luonteesta. Varastotoiminta synnyttää yleensä vähemmän työpaikkoja kuin tuotantotoiminta. Mitoitusperusteena on käytetty 1 työntekijä / 800 - 1200 k-m².

Maasto ja katuverkko huomioiden voi uusille alueille muodostaa luontevasti pienehköjä tontteja erityisesti Isosuontien eteläpuolelle Kivikkokadun katu- lenkin varrelle ja Louhikkokadun länsipuolelle. Näitä tontteja olisi yhteensä 9 – 12 kpl kooltaan 4.800 – 10.000 m². Kivikkotien varrella pienempienkin tonttien muodostaminen on mahdollista. Isoja tontteja on luontevinta sijoittaa Louhikkokadun itäpuolelle ja Isosuontien varteen TY- ja T-5 kortteli- alueille. Näitä isoja tontteja voisi olla 4 – 5 kpl kooltaan 15.000 - 30.00 m². Tonteista saatavia myyntituloja voi arvioida tarkastelemalla esimerkiksi Luolalan teollisuusalueen tämän hetken tontinmyyntien pyyntöhintoja. Koska hinnat riippuvat myös alueen logistisesta sijainnista, on oletettavaa, että keskeisemmästä sijainnista johtuen hinnat ovat korkeammat Luolalan teollisuusalueella. Vertailun perusteella voi tontinmyyntitulojen Isosuolla arvioida yltävän 2 milj. euroon.

Laaditussa Isosuontien asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on arvioitu katujen rakennuskustannuksiksi 2.515.100 € ja vesi- huollon kustannuksiksi 931.000 €. Jätteenkäsittelyalueilla tulee lisäksi ke-

hittää puhtaiden ja likaisten vesien erottelua.

Hankeen infranrakentamisen menot muodostuvat ennen kaava-alueen uusien tonttien myyntituloja

Asemakaavakartta, asemakaavakartan selostus sekä selostuksen liitteet ovat esityslistan (KHKON 18.3.2019) liitteenä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 15.2.2019 päivätty Isosuon asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja että siitä nähtävillä olon yhteydessä pyydetään tarvittavat lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus /Ympäristö ja luonnon-varat
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Maskun kunta
- Raision kaupunki
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Lounais-Suomen jätehuolto Oy
- Turun Seudun Energiatuotanto Oy
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy
- Caruna Oy
- Oy Forcit Ab
- Varsinais-Suomen Pihamulta Oy

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn aikana.

Jan Lindström ja Anne Pentti ilmoittivat olevansa yhteisöjää-vejä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aikana toimi varapuheenjohtaja Lasse Valtonen.

Anne Pentin varajäsen Saara Seppälä osallistui päätöksentekoon tässä asiassa.

Kaupunginjohtaja lisäsi päätösesitykseensä, että ennen kaupunginhallituksen käsittelyä järjestetään vielä neuvottelu kaupungin ja TSE Oy:n kanssa koskien EV-alueiden rajauksia.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan täydennetty päätösesitys hyväksyttiin.

