

Isosuon asemakaavan luonnos

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.

Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen 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 yhteysverkkoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue 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 metsätalouskäyttöön tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

Yleiskaava

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

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

Asemakaava

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

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu

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

Maanomistus

Suunnittelualueen 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. Suunnittelualan itäosa on suurelta osin toteutunutta asemakaavoitettua teollisuusrakennusten korttelialuetta ja jätteenkäsittelyaluetta.

Alueeseen kuuluu olemassa olevan asemakaavan mukaista luonnontilaista suojaviheraluetta.

Suunnittelualueella liitytään 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 jätteenkäsittelyn alueen laajennus.

Luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita on osoitettu virkistys- ja suojaviheralueiksi.

Teollisuus- ja varstorakennusten 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 varstorakennusten 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 päivätystä Isosuon asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.