

Kultaranta Resort Hotelli

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Sijaintikuva: Punainen katkoviiva osoittaa tarkastelualueen rajauksen ja punainen viiva osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista ja siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat, tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Suunnittelun tavoite ja tarkoitus	2
Alueen rajausta ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne	4
Maanomistus ja maankäyttösopimus	7
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	7
Osalliset	8
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	9
Yhteystiedot	10

Suunnittelun tavoite ja tarkoitus

Kultaranta Resort Oy on jättänyt kaupungille 15.4.2024 aloitteen alueen kaavan muuttamiseksi. Aloitteen tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen sekä asuntotuotannon kaavoittaminen suunnittelualueelle. Tavoitellulle asuntotuotannolle ja lomakeskukselle laaditaan erilliset asemakaavan muutokset. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittelee yksinomaan lomakeskusta koskevaa kaavamuutosta. Lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille. Kaavoitusaloitteen mukaisen hotellihankkeen laajuus on n. 16 500 k-m² (bruttoala) ja sisältää n. 200 hotellihuonetta sekä oheispalveluita.

Hankkeen laajempina tavoitteina on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella. Hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta. Hotellista tavoitellaan vetovoimaista, kansainvälistä lomakohdetta, joka tuo alueelle uusia luontoon- ja urheiluun liittyviä aktiviteettejä sekä palveluja ja työpaikkoja. Hotellin teemana on hyvinvointi ja Turun saariston luonto. Hotellikokonaisuuteen tulee kuulumaan majoitusta, ravintoloita, hyvinvointipalveluita sekä konferenssitiloja. Rakentamisen tavoitellaan käynnistyvän syksyllä 2025.

Suunnittelua on ohjannut toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki). Naantalin Visio 2070- työssä Luonnonmaalle on ideoitu korkean tason hotelli ja vapaa-ajan keskittymää.

Asemakaavalla tutkitaan hotellihankkeen sijoittamismahdollisuuksia Särkänsalmentien pohjoispuolella sijaitsevalle alueelle. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja. Kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset, koska aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta. Vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä tarkastellaan Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, viher-, palvelu- ja liikenneverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Lomakeskuksella olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin. Valmistelun tuksi laaditaan riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Asemakaavan rajausta on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Rajausta tarkistetaan tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Kultaranta hotellin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkänsalmentien ja Rymättylälän välissä, Isokylän alueella, Isokylän kaupunginosassa (119). Etäisyys Naantalin keskus-

taan on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä. Alue sijaitsee Kultaranta Resortin golfkentän ja päärakennuksen pohjoispuolella. Suunnittelualan pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 3,3 hehtaaria.

Asemakaavan tarkastelualue sisältää suunnittelualueeseen liittyvän valuma-alueen pohjoisen osuuden, Särkäsalmementien ja Rymättyläntien itäisen ja läntisen liittymän, suunnittelualueen eteläpuolelisen golfkentän ja Matalalahden vesistön, johon tarkastelualue rajautuu. Tarkastelualue on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva laajempi alue, jolle sen vaikutukset ulottuvat.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Särkäsalmementiehen ja ulottuu pohjoisessa Kultaranta Golfin lyöntiharjoittelualueeseen asti. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen kallioalue Kultaranta Resortin pohjoispuolella. Alue on tällä hetkellä luonnontilainen virkistysalue. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kultaranta Golfin klubirakennus ja golfkenttä. Lännestä aluetta rajaa Kultaranta Resortin loma-asuntojen alue Ihantolantien varressa ja sen pohjoispuolella on golfkentän lyöntiharjoittelualue. Alueen itäpuolella sijaitsee Kultaranta resortin luhtihotellit sekä Isokyläntien varrella sijaitsevat asuintalot.

Asemakaavamuutosalueen alustava raja on esitetty kartalla. Raja voi tarkentua suunnittelun edetessä. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.



Alustava raja: Punainen katkoviiva osoittaa tarkastelualueen rajauksen ja punainen viiva osoittaa asemakaavamuutoksen alustavan rajauksen. Alueen raja saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Suunnittelualan maaperä on suurimmalta osin kalliomaata. Pieni osa alueen pohjoisosasta on maaperältään savea. Alueella kasvaa mäntypainotteista harvaa metsää ja sen kasvillisuus koostuu suurimmalta osin kalliopinnan peittävästä sammal ja jäkäläkerroksesta sekä harvoista kitukasvuisista puista. Alueen matalammissa painanteissa kasvaa hieman tiheämpää metsäkasvillisuutta ja kallioalueita suurempia puista. Puiden korkuus vaihtelee noin 6-8m välillä.

Suunnittelualan korkein maastokohta on noin 30 metriä merenpinnan yläpuolella ja sen maasto on korkeudeltaan vaihtelevaa. Ero Särkäsalmientien ja alueen keskikorkeuden välillä on noin 5 metriä. Alueen pohjoisreuna on jyrkempää lyötiharjoitteluradalle johtavaa rinteä. Suunnittelualan läpi kulkee muutama reitkeilypolku ja alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevalla kalliolla on grillipaikka.

Suunnittelualueelta sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu mahdollinen kiinteä muinaisjäännös. Alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä tai perinnebiotooppeja.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto]

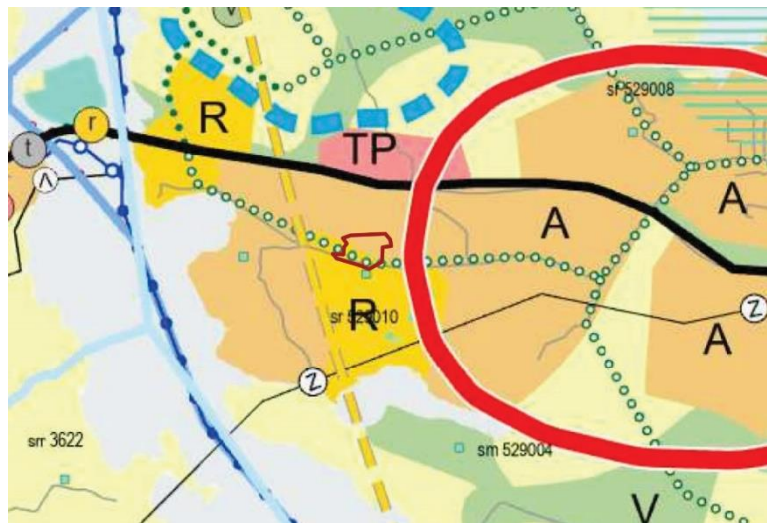
Maakuntakaava

[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](#)

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Eteläpuolella kulkeva Särkäsalmentie varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja sen reunusta sekä eteläpuoli on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta (R).

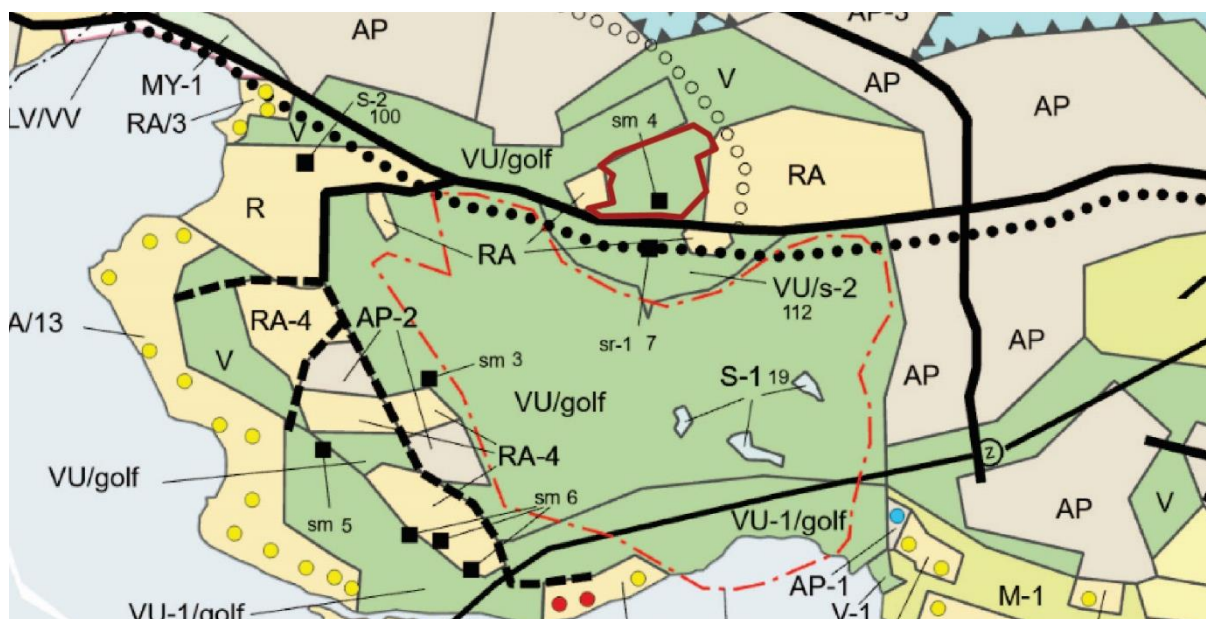
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023 (ei mittakaavassa).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla ohuella tummanpunaisella viivalla.



Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa suunnittelualue alue on pääosin virkistysaluetta (V) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta/golf-kentän aluetta (VU/golf). Alueen sisällä on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-4), jonka on kuvattu kaavaselostuksessa olevan ajoitukseltaan ja merkitykseltään epäselvä kiviroykkiö kallioiden mäen rinteessä Isokylässä. Kaava-aluetta koskeissa yleismääräyksissä mainitaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.



Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla tummanpunaisella viivalla.

Suunnittelualue rajautuu itä- ja länsipuolilla loma-asumiseen tarkoitettuun alueeseen (RA) ja eteläpuolella Särkänsalmentien toisella puolella urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen, jolla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia (VU/s-2). Särkänsalmentien eteläpuolella kulkee ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Kultaranta Golfin golfkentän alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma-2), jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maise- man arvoja turvaavia ja edistäviä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290, jossa suunnittelualue on pääosin varattu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi, jota hoidetaan puisto- maisena tai säilytetään luonnontilaisena (VUP). Kyseiselle alueelle on määrätty, että sille saa rakentaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä tai ulkoilureittejä.

Suunnittelualueen keskellä oleva Isokylänpuistoksi nimetyn virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä ja siihen kuuluu useampi erikseen merkattu alue, jossa ympäristö tulee säilyttää. Särkänsalmentien viereisellä säilytettävällä luontoalueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen muinaisjännös. Suunnittelualueen kaakkoisreunassa kulkee sen itäpuolella sijaitseville loma-asuntojen korttelialueille johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



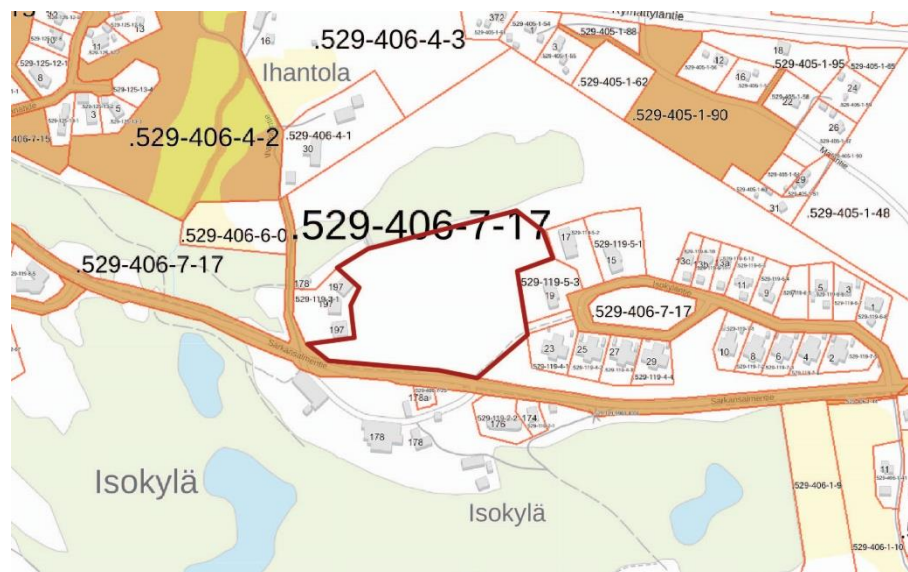
Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu punaisella viivalla. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alue on Kultaranta Resort Oy:n omistuksessa. Naantalin kaupunki ja Kultaranta Resort Oy neuvottelevat alueen toteuttamisen edellytyksistä. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa valmisteluvaiheen yhteydessä.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

*Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen alustava raja-
aus on osoitettu punaisella.*



Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selvitykset
- Luontoarvojen perusselvitys, tehty Luonnonmaan länsiosien asemakaava-alueen suunnittelun yhteydessä 2020, (Suomen luontotieto Oy)
- Maisemavaikutusten arviointi Tornihotelli, Luonnonmaa Naantali, (Lunden Arkkitehdit Oy ja Pöyry Finland Oy 2019)

Asemakaavoitettavalta alueelta tehdyt selvitykset:

- Luontotyyppiselvitys tehty kesällä, (Envibio Oy 2024)
- Luontoselvitys linnustosta ja muusta eläinlajistosta (Ympäristökonsultointi Jynx Oy 2024)

Asemakaavoitettavalta alueelta selvitetään ja laaditaan:

- Liikenne
- Verkostaselvitys
- Maisemaselvitys ja vaikutukset
- Arkeologinen päivitysselvitys
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- ilmasto- ja ilmastovaikutukset

Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Lounais-Suomen jätehuolto
- Naantalin Kaupungin asianosaiset toimialat

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, syksy 2024)

Asemakaavatyö on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta 9.9.2024 ja on kuulutettu erikseen vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

Maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Kaavan laatija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (tavoitteena talvi 2025)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavan laatija laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Kaavaluonnos ja asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin Internet-sivuilla sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolle (MRL 60§ ja MRA 30§).

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta.

Nähtävilläoloaikana kaikilla osallisilla on mahdollisuus jättää asiasta suullinen tai kirjallinen mielipide. Se tulee toimittaa viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.

Ehdotusvaihe (tavoitteena kevät 2025)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotusta. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville (MRL 65§ ja MRA 27§).

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla 30 päivää. Sinä aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta. Muistutukset osoitetaan Naantalin kaupunginhallitukselle ja ne toimitetaan viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali (käyntiosoite Käsityöläiskatu 2) tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena syksy 2025)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRL 200 §:n 2 momentin sekä MRA 93 §:n mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston tekemästä päätöksestä voi määräajassa valittaa hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Yhteystiedot

Kaavan laatijana toimii Lunden Arkkitehdit Oy, Sirkku Huisko YKS-438
Sirkku Huisko, +35850 381 1920, sirkku@lunden.co

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki
Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus
Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali
p. (vaihte) +358 2 4345 111

Kaisa Äijö, kaupunginarkkitehti puh. +358 40 701 0610
Petri Laaksonen, kaavoitusarkkitehti puh. +358 44 417 1229
Eeva Rytkölä, kaavoitusinsinööri puh. +358 44 417 1248
Vilma Ruokokoski, suunnitteluavustaja puh. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi
kaavoitus@naantali.fi
kirjaamo@naantali.fi