

Kultaranta Resort Hotelli, asemakaavamuutos (Ak-383)

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 218

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitusaloite ja taustaa

Kultaranta Resort Oy on jättänyt kaupungille 15.4.2024 aloitteen kiinteistön 529-406-7-17 kaavan muuttamiseksi. Aloitteen tavoitteena on hotellin kaavoittaminen alueelle sekä mahdollinen asuntotuotanto. Hankkeen laajuus olisi 13 000 -18 000 k-m², johon sisältyisi n. 200-250 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Mahdollisen asuntotuotannon määräksi esitetään 6.000 k-m². Rakentamisen tavoitteelliseksi käynnistymisajankohdaksi on asetettu syksy 2025.

Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmaan on sisällytetty optio kaavan vireilletulolle vuodesta 2020 alkaen. Hankkeesta on jätetty kaavoitusaloite ensimmäisen kerran vuonna 2018, jota on päivitetty 2019. Luonnonmaalle sijoittuvaa korkean tason hotelli- ja vapaa-ajankeskittymää on ideoitu Naantalin Visio 2070 -työssä, joka on valmistunut vuonna 2019.

Vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa hanke sisältyy ohjelmakauden 24-27 tuleviin hankkeisiin seuraavasti: Kohde 4, Kultaranta Resort –alueen kehittäminen sisältää hotellin ja mahdollisesti muita lisätoimintoja alueella. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

Kaavoituksen käynnistämällä on todennäköistä vaikutusta kaavoitusohjelman vireillä olevien kaavojen arvioituihin valmisteluaikeisiin.

Alueen kaavallinen ja suunnittelullinen lähtötilanne

Kaavamuutos kohdistuisi alueella voimassa olevaan asemakaavaan Ak-290, Kultaranta Golf (tullut voimaan 30.4.2007). Kaavassa on osoitettu alueita loma-asumisen tarkoitukseen (RA), laajoja alueita Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2), jolle voi rakentaa golfkentän ja sitä palvelevia rakennuksia sekä Virkistys- ja ulkoilupalvelujen alueeksi (VUP), jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena. Rakennusoikeutta alueella on RA-kortteleissa 5860 k-m² ja VU-2 alueella 4180 k-m², josta suojeltuja rakennuksia 1630 k-m². VUP -alueella on osa-alueita, joilla ympäristö säilytetään ja alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen kiinteä muinaisjäänös. VU-2 alueella sijaitsee useita suojeltuja rakennuksia ja alueella on osa-alueerajaus SR, jonka alueella uudisrakentamista tulee sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavassa annetaan myös määräyksiä koskien louhimista ja pengertämistä sekä golfkeskuksen rakennusten ylimmistä korkeusasemista suhteessa vanhaan päärakennukseen.

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (hyväksytty 2009, tullut voimaan 2012), jossa alueelle on osoitettu loma-

asuntoalueita (RA), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen ja golf-kentän aluetta, (VU/golf ja VU-1/golf), maisemallisesti paikallisesti arvokasta aluetta (ma-2), jolla suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä, aluetta, jolla ympäristö säilytetään (s-2) ja joilla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia, suojeltava rakennus (sr-1), muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) sekä suojelualue (S-1), joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta. Valmistelu edellyttääkin yleiskaavan sisältövaatimusten tutkimista ja valmistelun tueksi laadittavia riittäviä yleiskaavatasoisia selvityksiä ja tarkasteluja. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Aloitteen mukaiseen hankkeeseen sisältyy sekä matkailuhanke/hotelli että aluetta täydentävä asuntorakentaminen. Vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä tarkastellaan Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, viher-, palvelu- ja liikenneverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia sekä arvioidaan Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista. Molemmilla aloitteissa esitetyillä tavoitteilla olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta. Asemakaavaa onkin tarpeen valmistella rinnakkain yleiskaavan kehityskuvatyön kanssa ja tarkentaa tavoitteita ja mahdollista työn vaiheistamista suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutos kohdistuu asemakaavaan Ak-290, kiinteistöön 529-406-7-17. Suunnittelurajaus ja tavoitteet tarkentuvat asemakaavoituksen käynnistyessä ja suunnittelun edetessä.

Kartta on liitteenä.

Liite 1, KH 9.9.2024

Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa maanomistajan/aloitteen tehneen yhtiön kanssa sovitaan kaavan laatimiseen liittyvästä tehtävän- ja kustannusjaosta kaavoitussopimuksella. Tehtävänjako vaikuttaa kaavan aikatauluun. Kaavaan sisältyy maankäytösopimus. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Oheismateriaali:
- Kaavoitusanomus

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää että:

- Ak-290 koskeva asemakaavamuutos käynnistetään ja että kaava kuulutetaan erikseen vireille.
- kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Tekninen lautakunta 18.12.2024 § 172
359/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 10.12.2024

Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 9.9.2024 käynnistää kaavahankkeen Kultaranta Resort Oy:n aloitteesta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

Kaavan laatijana toimii Lunden Arkkitehdit Oy, [REDACTED] (YKS-438).

Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

LIITE: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.11.2024, TEKLA 18.12.2024

Suunnittelualue, kaavan tarkoitus ja tavoite

Noin 3,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee n. neljän kilometrin päässä Naantalin keskustasta Luonnonmaalla, Isokylän kaupunginosassa (119). Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotellin rakentaminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Kaavoitusaloitteen mukainen hotellihanke on n. 16 500 k-m² (bruttoala) ja sisältää n. 200 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Hankkeen laajempina tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella. Hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta.

Asemakaavalla tutkitaan hotellihankkeen sijoittamismahdollisuuksia Särkäsalmientien pohjoispuolella sijaitsevalle alueelle. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja, koska aloitteen mukainen asemakaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin. Valmistelun tueksi laaditaan riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanneMaakuntakaava

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 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).

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 muinaisjäännös (sm-4). Kaava-alueetta koskevissa yleismääräyksissä mainitaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.

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 puistomaisena 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. Särkängsalmentien viereisellä säilytettävällä luontoalueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen muinaisjäännös. Alueen läpi kulkee sen itäpuolella sijaitseville loma-asuntojen korttelialueille johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alue on Kultaranta Resort Oy:n omistuksessa. Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: syksy 2024
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: talvi 2025
- Ehdotusvaihe: kevät 2025
- Hyväksymisvaihe: syksy 2025

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 8.11.2024 päivätyn Kultaranta Resort Hotelli, asemakaavamuutos Ak-383 osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Päätös	Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.