

Kultaranta Resort asuinkerrostalot

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 luetaan 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	3
Alueen kaavallinen tilanne	4
Maanomistus ja maankäyttösopimus	9
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	9
Osalliset	10
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	11
Yhteystiedot	12



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 luodaan erilliset asemakaavan muutokset. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittelee asuinrakentamista koskevaa kaavamutosta.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden asuinrakentamisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia luonnonläheisen asumisen lisäämisen tavoitteita. Hanke tukeutuu myös Luonnonmaan visioon 2027 Luonto kohtaa kaupungin, jossa on esitetty mm. että maastoon sovitettut kerrostalot ovat yksi mahdollisista rakentamisen typologioista.

Hankkeella tavoitellaan pienkerrostalojen asumisen mahdollistamista myös Naantalin keskustan alueen ulkopuolella lähellä luontoa. Monipuolistuva asuntotarjonta mahdollistaisi eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien mm. ikäihmisten asumisen Kultaranta Resortin alueella ja jatkaisi luontevasti alueen kehitystä.

Hankkeen tavoitteena on:

- lisätä luonnonläheisen asumisen mahdollisuuksia Luonnonmaalla ja Naantalissa
- tukea Kultaranta Resortin alueen kehittymistä lisäämällä asuntotarjontaa
- mahdollistaa eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten asuminen Kultaranta Resortin alueella lisäämällä alueen asuntotyyppien monipuolisuutta
- asuinrakennuksista tavoitellaan korkealaatuisia pienimittakaavaisia maisemaan sovitettuja asuinkerrostaloja.

Rakentamisen tavoitellaan käynnistyvän vuoden 2027 aikana.

Suunnittelua on viitoittanut toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki) ja Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma. Asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa asumisen ja rakentamisen painopiste siirtyy ja vahvistuu Luonnonmaalla. Luonnonmaa tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylätien molemmin puolin asumisen alueena ja matkailua vahvistetaan.

Asemakaavalla tutkitaan asuinkerrostalojen sijoittamismahdollisuuksia Ihantolantien varteen sekä Särkäsalmementien eteläpuolelle, Kultaranta Resortin rakennuskokonaisuuden ja golfkentän viereen. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja. Kaavamutoksessa 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. Asuinrakentamisella olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin.

Valmistelun tueksi laaditaan riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin myös maakuntakaava on otettava huomioon.

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

Alueen rajausta ja nykytilanne

Asuinrakennusten asemakaava-alueet sijaitsevat Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkäsalmientien ja Rymättylätien välissä, Isokylän alueella. Etäisyys Naantalın keskusta on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä. Asemakaavan muutosalueet sijaitsevat Kultaranta Resortin golfkentän välittömässä läheisyydessä. Toinen alueista sijaitsee Ihantolantien varrella Särkäsalmientien pohjoispuolella. Toinen alueista sijaitsee Kultaranta Resortin rakennuskokonaisuuden vieressä, Särkäsalmientien eteläpuolella. Suunnittelualueiden yhteenlaskettu pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 1,25 hehtaaria.

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



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



Asemakaavan tarkastelualue sisältää luonnonmaan pohjoisen valuma-alueen rajan, Särkäsalmementien ja Rymättylätien itäisen ja läntisen liittymän, suunnittelualueen eteläpuoleisen golfkentän ja Matalalahden vesistön, johon tarkastelualue rajautuu. Tarkastelualue on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva laajempi alue, jolle sen vaikutukset ulottuvat.

Ihantolantien varressa sijaitseva suunnittelualue rajautuu kiinteistörajoihin. Idässä vastassa on Ihantolantie, etelässä ja lännessä golfkenttä ja pohjoisessa kaupungin omistuksessa oleva metsäalue. Alue on tällä hetkellä osittain peltoa ja osittain luonnontilaista metsäistä rinnettä. Suunnittelualueen läheisyydessä koillispuolella on asuinrakennus ja itäpuolella golfin lyöntiharjoittelualue.

Särkäsalmementien ja Kultaranta Resortin eteläpuolelle sijoittuva suunnittelualue rajautuu idässä Kultarannan varastorakennukseen ja sen piha-alueeseen, pohjoisessa Särkäsalmementiehen ja lännessä ja etelässä golfkenttään. Alue on tällä hetkellä golfkenttää, metsää ja Kultaranta Resortin piha-aluetta rajaavaa kasvillisuusrinnettä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Kultaranta Resortin päärakennus ja resortin toimintaan liittyvä muu rakennuskanta.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Isokylän kartano talousrakennuksineen on asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

[Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet - Ympäristöhallinnon verkkopalvelu](#)

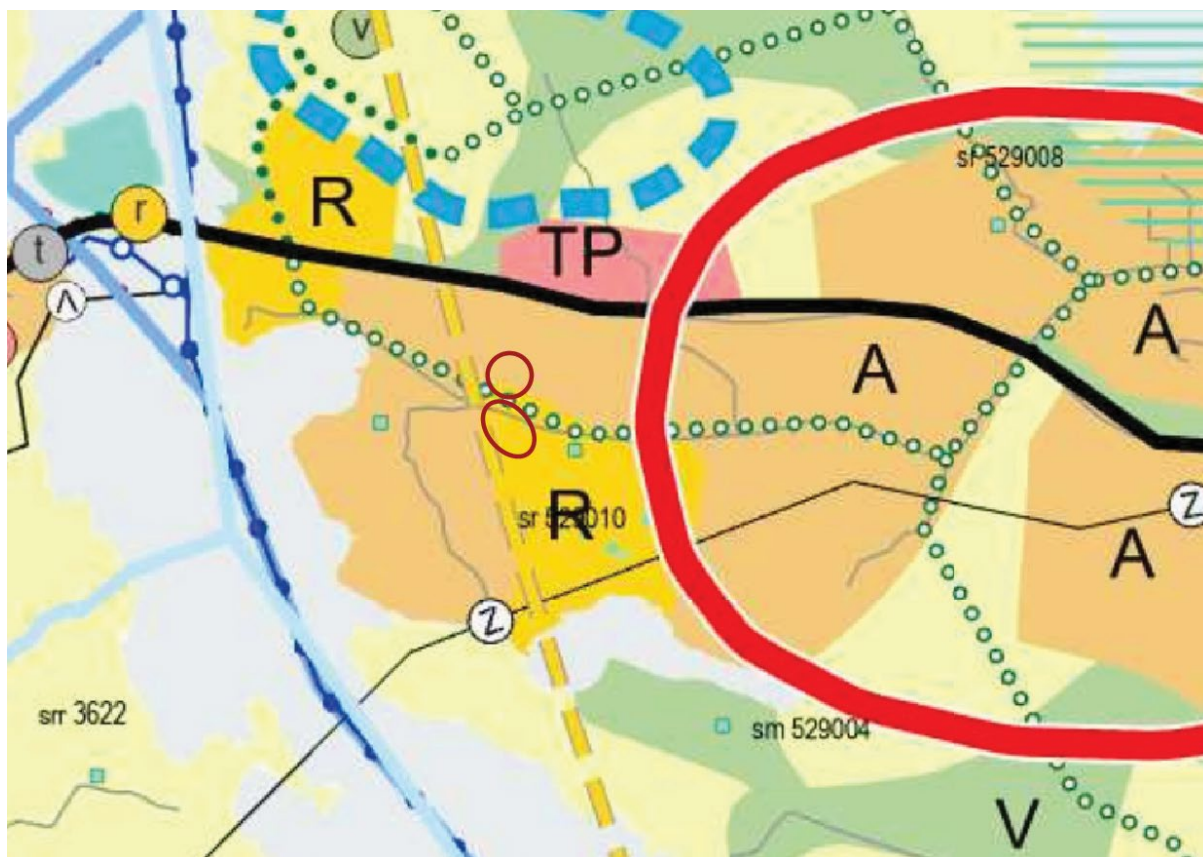
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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](#)

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* alue on osoitettu Ihantolantien varren suunnittelualueen osalta taajamatoimintojen alueeksi (A). Kultaranta Resortin viereen sijoittuva suunnittelualue kuuluu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeseen (R). Särkäsalmentie varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, mikä rajaa Kultaranta Resortin viereen sijoittuvan suunnittelualueen pohjoisreunaa.



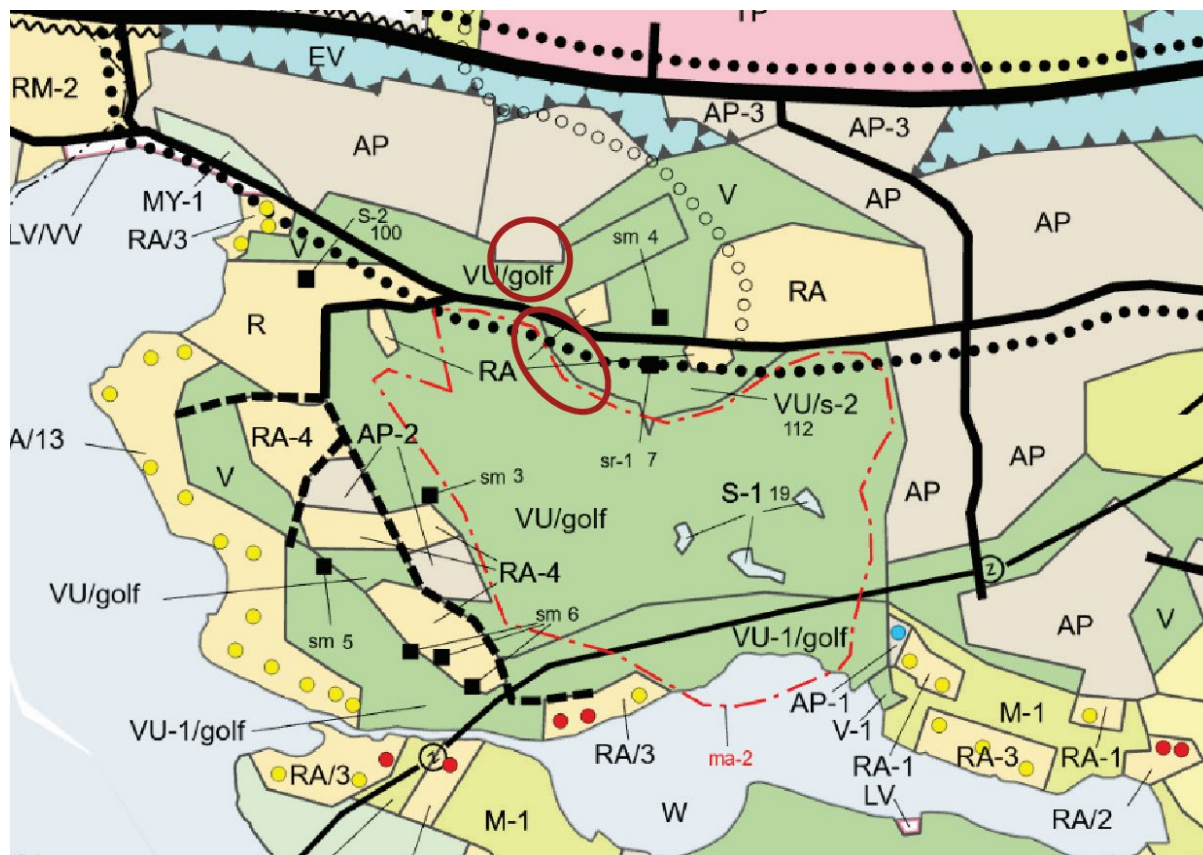
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla ohuella tummanpunaisella viivalla.

Luonnomaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava

Alueella on voimassa Luonnomaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa Ihantolantien varteen sijoittuva suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi/ golfkentän alueeksi (VU/ golf). Kultaranta Resortin viereen sijoittuvan suunnittelualueen osalta alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi/ golfkentän alueeksi (VU/ golf). Alue kuuluu myös maisemallisesti paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-2) ja sen pohjoispuolelle Särkäsalmementien varteen on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Maisema-alueella (ma-2) on määritetty, että suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Pohjoisessa kaavan osoittama käyttötarkoitus säilyy pääosin samana kuin suunnittelualueella, eli pientalovaltaisena asuntoalueena (AP).

Kultaranta Resortin eteläpuolella sijaitseva suunnittelualue rajautuu koillisreunastaan paikallisesti arvokkaaseen rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (VU/s-2). Pohjoisesta suunnittelualue rajautuu kaavakartassa yhdys- tai kokoojatieksi merkittyyn Särkäsalmementiehen.

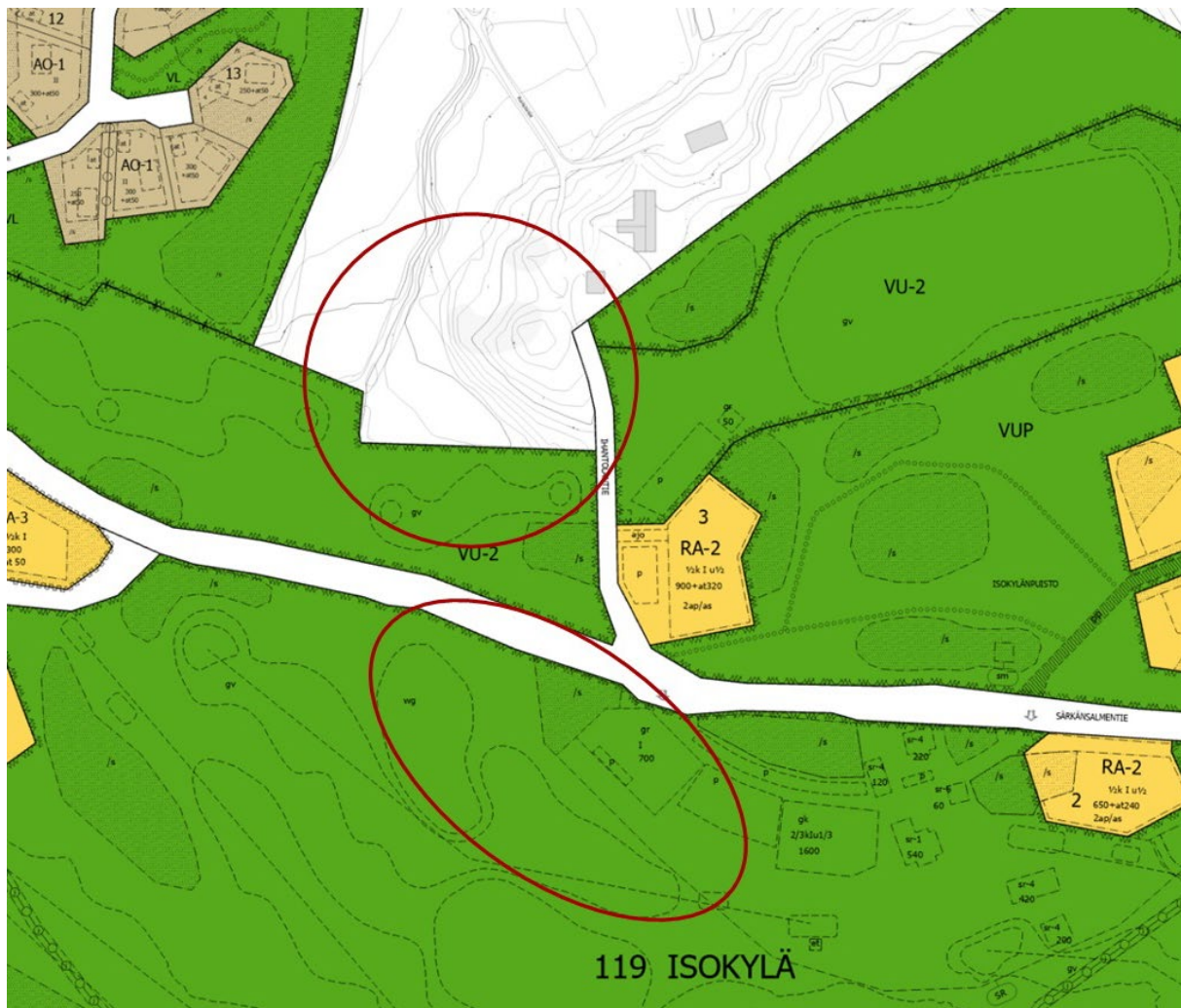


Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla tummanpunaisella viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on Kultaranta Resortin eteläpuolella sijaitsevan suunnittelualueen osalta voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290. Suunnittelualue kuuluu suurelta osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU-2). VU-2 alue on tarkoitettu golfkenttää varten. Alueelle on sallittu pienten alueen toimintaa palvelevien rakennusten rakennus. Suunnittelualueen kaakkoisreuna on osittain suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden osoittavan merkinnän (SR) sisäpuolella. Alueen pohjoisreunassa on pieni kiila ympäristön säilytettävää alueen osaa (/s). Suunnittelualueen poikki kulkee myös ohjeellinen golfväylän rajausta (gv).

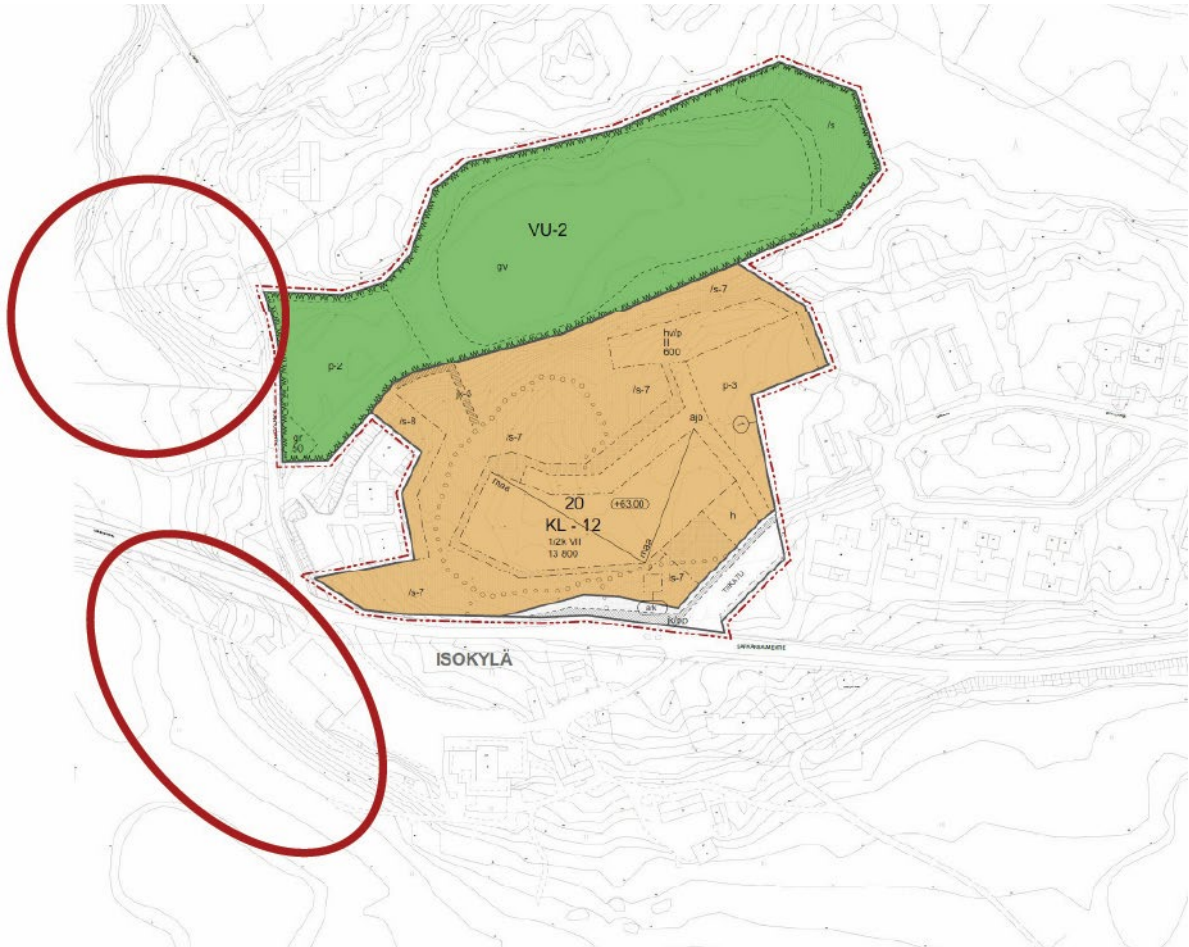
Ihantolantien varressa sijaitseva suunnittelualue ei ole asemakaava-aluetta.



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



Suunnittelualueen länsipuolella on valmisteilla Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos (Ak-383), jonka tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen alueelle. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen luonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 13.3.2025, jonka seurauksena lautakunta päätti asettaa aineiston nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.3.-22.4.2025.

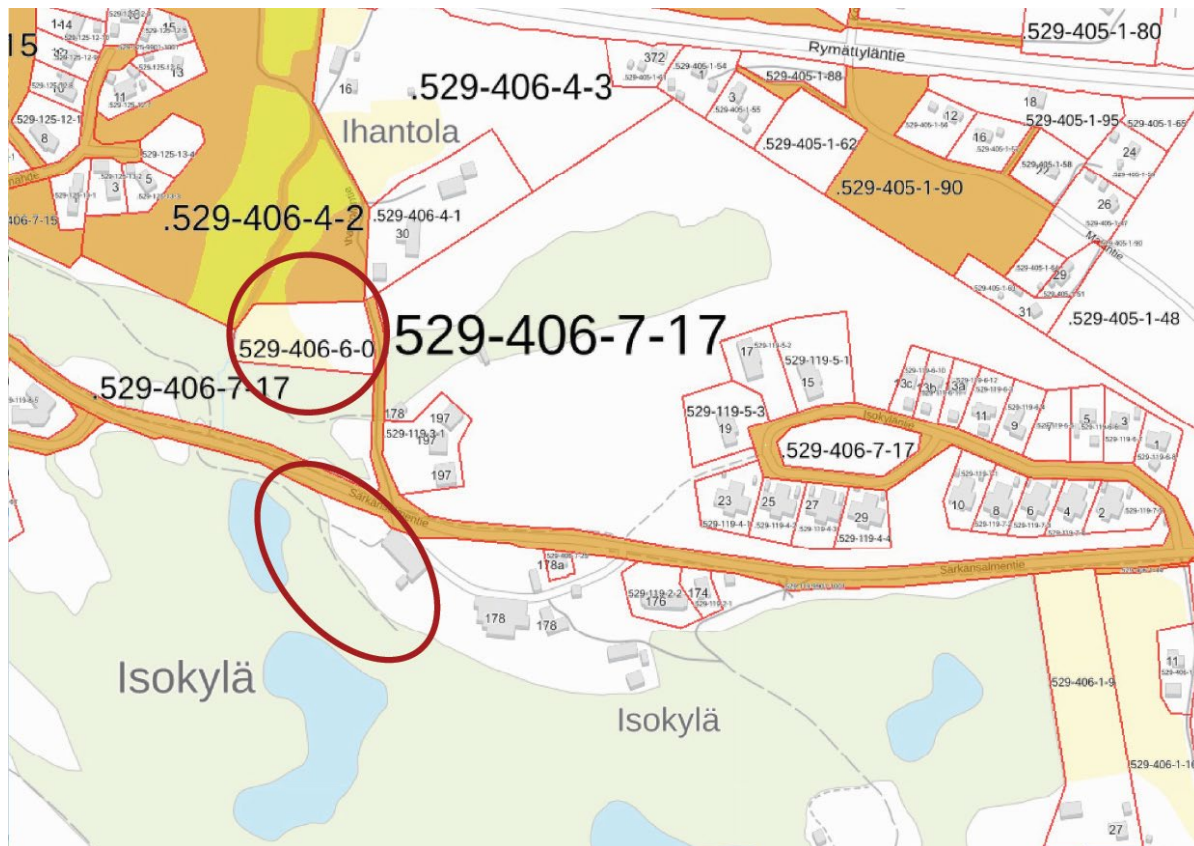


*Ote Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakartasta.
Suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella viivalla. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa valmisteluvaiheen yhteydessä.

Maanomistajien kanssa tehdään alueidenkäyttölain mukainen maankäyttösopimus.



Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen alustava rajaus 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 Arkkitechdit Oy ja Pöyry Finland Oy 2019)
- Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026
- Luonnonmaa Visio 2070
- Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen selvitykset (2024-2025)



Asemakaavoitettavalta alueelta tehdyt ja laadittavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Liikenneselvitys
- Maisemavaikutusten arviointi
- Arkeologinen inventointi
- 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
- 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 liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- DNA 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 2025)

Asemakaavatyö on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kaavatyön käynnistämisestä 9.9.2024 § 218, ja se on kuulutettu erikseen vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

Maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

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

Valmistelu- eli luonnosvaihe (tavoitteena 2025- 2026)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Kaavaluonnos ja asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin Internet-sivuille sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolle.

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 2026)

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

Maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotusta.

Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville (AKL 65§ ja MRA 27§).

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin Internet-sivuille 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 2026)

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 Lundén Arkkitehdit Oy, Johanna Vuorinen YKS-708, +35850 343 1280, johanna.vuorinen@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

Sähköpostiosoitteet:

kaavoitus@naantali.fi

kirjaamo@naantali.fi