

# Asemakaavamuutoksen käynnistäminen Kultaranta Resort Oy:n kaavoitusaloitteesta

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 218  
359/10.02.03/2024

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-m<sup>2</sup>, johon sisältyisi n. 200-250 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Mahdollisen asuntotuotannon määräksi esitetään 6.000 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> ja VU-2 alueella 4180 k-m<sup>2</sup>, josta suojeltuja rakennuksia 1630 k-m<sup>2</sup>. 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.

Asemakaavamuuotos 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 maankäyttösopimus. Kaavamuuotos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Oheismateriaali:  
- Kaavoitusanomus

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää että:

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

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.