

Kultaranta Resort Asuinkerrostalot, asemakaava- ja asemakaavamuutos (Ak-387)

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 08.09.2025 § 8

Valmistelija

Tekninen johtaja Reima Ojala

Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 9.9.2024 (§218) käynnistää kaavahankkeen Kultaranta Resort Oy:n aloitteesta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

Kaavan laatijana toimii Lunden Arkkitehdit Oy, Johanna Vuorinen (YKS-708).

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

Liite 1, elinvoimajaosto 8.9.2025.

Suunnittelualue, kaavan tarkoitus ja tavoite

Suunnittelualueita on kaksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 1,25 hehtaaria. Alueet sijaitsevat n. neljän kilometrin päässä Naantalın keskustasta Luonnonmaalla, Isokylän kaupunginosassa (119). Suunnittelualueisiin liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuinkerrostalojen rakentaminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on pienkerrostalojen kaavoittaminen suunnittelualueille. Kaavan viitesuunnitelman mukainen asuntohanke on noin 6 500 k-m² (kerrosala) ja sisältää neljä asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä noin 60 asuntoa sekä talousrakennuksia noin 2 000 k-m².

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.

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. 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. 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.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Maakuntakaava

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.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan 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 Särkäsalmentie 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 kokoojatien merkittyy Särkäsalmentiehen.

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 rajaus (gv).

Ihantolantien varressa sijaitseva suunnittelualue ei ole asemakaava- aluetta.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Maanomistajien kanssa tehdään alueidenkäyttölain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: syksy 2025
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: 2025-2026
- Ehdotusvaihe: 2026
- Hyväksymisvaihe: 2026

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 25

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee tiedoksi 8.9.2025 päivätyn Kultaranta Resort asuinkerrostalot, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (Ak-387) osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin kaupunginjohtajan muutetun esityksen mukaisesti 8.9.2025 päivättyllä OAS:lla.

Tekninen lautakunta 26.11.2025 § 115
894/10.02.03/2025

Valmistelija Tekninen johtaja Reima Ojala

Suunnittelun vaiheet ja osallistuminen

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

Kultaranta Resort Asuinkerrostalot asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.8.2025, EVJ 8.9.2025.

Kaavan laatijana toimii Lundén Arkkitehdit Oy, Johanna Vuorinen (YKS-708).

Suunnittelualue, kaavan tarkoitus ja tavoite

Suunnittelualue sijaitsee n. neljän kilometrin päässä Naantalın keskustasta Luonnonmaalla, Isokylän kaupunginosassa (119). Suunnittelualueisiin liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue. Kyseessä on asuinrakentamisen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan Ak-290 muuttamista sekä uutta asemakaavaa kiinteistön 406-6-0 alueelle.

Asemakaavan laatimisen ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuinkerrostalojen rakentaminen.

Hankkeen tavoitteena on:

- lisätä luonnonläheisen asumisen mahdollisuuksia Luonnonmaalla ja Naantalissa
- tukea Resortin alueen kehittymistä lisäämällä asuntotarjontaa
- mahdollistaa eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten asuminen Resortin alueella lisäämällä alueen asuntotyyppien monipuolisuutta.

- asuinrakennuksista tavoitellaan korkealaatuisia pienimittakaavaisia maisemaan sovitettuja asuinkerrostaloja, jotka tarjoavat huoletonta ja esteetöntä asumista.

Asemakaavalla tutkitaan asuinkerrostalojen sijoittamismahdollisuuksia Ihantolantien varteen sekä Särkäsalmementien eteläpuolelle, Kultaranta Resortin rakennuskokonaisuuden ja golfkenttien viereen. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kaavan ja kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja. Kaavatyössä tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset, koska aloitteen mukainen asemakaava ja 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.

Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa suunnittelualuetta on tarkennettu ja sen pinta-ala on noin 55,65 hehtaaria. Asemakaava koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan kiinteistöä 406-6-0. Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalveluiden, sekä virkistys, että ulkoilupalveluiden alueita. Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosaan uusia korttelialueita ja sekä niiden tontit, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavassa muodostuu luonnonmukaisena säilytettävä virkistys- ja ulkoilupalveluiden alue (VUP), urheilu ja virkistystoimintojen korttelialueet (VU-2) sekä asumisen korttelialueet (A). Korttelialueille on merkitty rakennusalat. Merkityille rakennusaloille on annettu määräykset mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Alueelle on osoitettu suojeltuja rakennuksia ja alueen osia, luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia sekä istutettavia alueen osia.

Asemakaavan ratkaisu on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kappaleessa 5.1.

Liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet 2-9.

Liitteet 1-10, Tekninen lautakunta 26.11.2025

Mitoitus

Valmisteluvaiheessa on laadittu viitesuunnitelmavaihtoehtoja. Liitteenä olevan viitesuunnitelman (Kultaranta Resort Asuinkerrostalot viitesuunnitelma 20251113) mukainen asuntohanke on n. 5800 k-m² (kerrosala) ja sisältää neljä IV (2/3) kerroksista asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä n. 52 asuntoa sekä talousrakennuksia n. 400 k-m². Lisäksi Golf Resortin alueelle on osoitettu 450 k-m² lisärakennusoikeus maanlaiseen rakentamiseen nykyisen pysäköintikentän alle rinteeseen.

Nimistö

Asemakaavamuutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan ja rantaviivaan, liikenteeseen, yritystoimintaan, ilmastoon sekä muihin asioihin on selvitetty selostuksen kohdassa 5.4.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: syksy 2025
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: 2025-2026
- Ehdotusvaihe: 2026
- Hyväksymisvaihe: 2026

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 21.11.2025 päiväystä Kultaranta Resort asuinkerrostalot asemakaava ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.