

Maankäyttösopimus Naantalin kaupungin ja Kultaranta Resort Oy:n välillä, Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos (Ak-383)

Kaupunginhallitus 02.02.2026 § 25
108/10.00.01.02/2026

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupunki on laatimassa asemakaavamuutosta; *Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos* (Ak-383), koskien Naantalin kaupungin Isokylän kaupunginosassa (119) sijaitsevan tilan 7:17 Isokylä I (Kt. 529-406-0007-0017) aluetta, pinta-ala noin 6,59 ha. Kaavamuutosalue on Kultaranta Resort Oy:n omistuksessa.

Kaavamuutosalueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 18.9.2006 hyväksymä ja 30.4.2007 voimaan tullut asemakaava *Kultaranta Golf* (Ak-290). Voimassa olevassa asemakaavassa alueesta noin 3,52 ha osuus on osoitettu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi (VUP), jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena, ja noin 3,07 ha osuus urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2), joka on tarkoitettu golfkenttää varten mahdollistaen myös vähäisessä määrin toimintaa palvelevan rakentamisen. Alueelle on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta nykyisellään 50 krs-m².

22.1.2026 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 119 kaupunginosaan korttelialueelle 20 tontti 1 (Kt. 529-019-0020-0001). Tontin käyttötarkoitus on kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialue (KL-12). Lisäksi ehdotuksen mukaan sopimusalueelle kaakon puoleiseen osaan osoitetaan Särkäsalmementien ajoliittymän alue yleiseksi katualueeksi nimeltään ”Tiikatu”. Urheilu- ja virkistyspalvelualueen (VU-2) käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Uuden tontin pinta-ala on noin 32.562 m² ja katualueen pinta-ala on noin 2.640 m². Tontille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 14.400 krs-m². Lisäksi asemakaavamuutoksessa VU-2-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 krs-m². Maanomistajalle osoitetun rakennusoikeuden lisäys (uusi rakennusoikeus – vanha rakennusoikeus) on näin ollen yhteensä 14.550 krs-m².

Koska maanomistaja saa asemakaavanmuutoksella merkittävää hyötyä, tulee Naantalin kaupungin laatia maankäyttösopimus, jossa maanomistaja sitoutuu alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen ja suorittamaan kaupungille korvausta asemakaavan aiheuttamasta hyödystä. Maankäyttösopimusten periaatteista on hyväksytty erikseen päätös (kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto 2.2.2015 § 8).

Naantalin kaupunki ja maanomistaja ovat syksyllä 2025 ja alkuvuodesta 2026 neuvotelleet tavoitteinaan sopia asemakaavamuutoksen aiheuttaman hyödyn korvaamisesta. Maankäyttösopimuksessa maksettavaksi sovitun korvauksen suuruudeksi on määritetty 679.663 euroa. Korvauksen määrittely perustuu 120 euron kerrosneliömetrihintaan hotelli- ja kylpylätoimintojen alueelle (KL-12) ja 60 euron kerrosneliömetrihintaan

ulkoilu- ja virkistyspalvelualueille (VU-2). Korvausta määritettäessä on huomioitu vähentävänä tekijänä kaavamuutosehdotuksen mukaiseksi katualueeksi kaupungille luovutettavan määräalan arvo, 2.640 euroa.

Teknisten palveluiden maankäyttöosasto katsoo, että korvausten perusteena oleva hintataso vastaa tulevan tontin ja muiden alueiden käypää hintatasoa huomioiden lähialueen saatavilla olevat vertailukaupat, asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoitus, kaavamerkinnot ja ympäröivä maankäyttö. Hinnanmäärityksessä on tukeuduttu ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan lausuntoon (Catella Property Oy, 17.5.2024).

Sopimuksessa on sovittu maanomistajan maksettavaksi vesihuollon laskuttamat liittymismaksut sekä kaupungille kaavatyöstä aiheutuvat kustannukset ja kiinteistönmuodostuksen kustannukset. Kaupunki vastaa kaupanvahvistuksen kuluista.

Tarkemmat sopimusehdot on määritellyt tämän päätösesityksen liitteenä olevassa maankäyttö Sopimuksessa ja luovutuskirjassa. Sopimus on allekirjoitettava ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä Naantalin kaupunginvaltuustossa.

Liite 1, KH 2.2.2026

Oheismateriaali:

- Arviolausunto, Catella Property Oy, 17.5.2024 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen 1 mukaisen Naantalin kaupungin sekä Kultaranta Resort Oy:n välisen, Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutokseen (Ak-383) liittyvän maankäyttö Sopimuksen ja luovutuskirjan;
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttö Sopimukseen ja luovutuskirjaan vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia; ja
- Maankäyttö Sopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.